

2023年江苏吕四港集团有限公司 公司债券募集说明书

本期债券注册规模：不超过人民币 7.50 亿元

发行期限：7 年期，设提前偿还本金条款

担保情况：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

信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

信用评级情况：主体评级 AA+，债项评级 AAA

发行人：

江苏吕四港集团有限公司



主承销商：
债权代理人：



东吴证券股份有限公司
SOOCHOW SECURITIES CO.,LTD

签署日期：2023年 8 月 16日

声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《企业债券管理条例》、《企业债券管理通知》、《企业债券简化程序通知》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

中国证券监督管理委员会批准本期债券的注册，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。

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。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。

发行人董事、高级管理人员已对债券发行文件签署书面确认意见；发行人监事会已对董事会编制的债券发行文件进行审核并提出书面审核意见；监事已签署书面确认意见。

主承销商已对募集说明书进行了核查，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。

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，包括债权代理协议、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、债权代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。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、与发行人相关的重大事项

最近三年，发行人经营性现金流量净额分别为-51,593.38万元、30,233.96万元和10,098.46万元。发行人最近三年的经营性现金流量净额波动较大，2020年发行人经营性现金流量净额为负主要受启东沿海地区大开发背景下发行人业务投入增加所致。如果未来经营性现金流持续波动较大，可能导致发行人资金链紧张，从而影响发行人业务的正常经营。

截至2022年12月31日，发行人合并报表中所有者权益为1,445,333.85万元，资产负债率为45.51%。2020年度、2021年度和2022年度，发行人实现归属于母公司所有者的净利润分别为18,855.04万元、14,836.18万元和15,765.19万元。发行人最近三年净利润呈波动下滑趋势，主要系管理费用上升及营业外收入下降，若是未来费用呈现持续上升，则可能对公司的净利润及偿债能力造成不利影响。

最近三年末，发行人总负债分别为614,750.36万元、916,760.73万元和1,206,971.14万元。作为启东市基础设施建设主体，近年来随着启东市建设速度的不断加快，发行人所承担的各类项目增多、投资规模较大。如果公司的自有资金增速不能满足其业务发展需求，则可能需要更多的依靠外部融资来弥补，导致未来公司的负债规模扩大，从而对发行人的偿债能力产生一定影响。

最近三年末，发行人存货余额分别为1,030,761.42万元、1,168,356.57万元和1,462,224.79万元，占总资产的比重分别为50.55%、49.65%和55.13%。公司存货构成为土地使用权和开发成本。近三年发

行人未计提存货跌价准备，存在一定的存货跌价风险。

截至2022年末，发行人有息负债规模为111.46亿元，有息债务规模较大。最近三年发行人有息债务规模增长较快，主要系公司成立时间较短且吕四港区战略定位重要，开发投入大，融资需求较高。但如果发行人未来几年融资规模继续扩大，将面临有息债务较高的风险。

最近三年末，发行人无形资产余额分别为45,341.49万元、38,753.81万元和32,194.14万元，占总资产的比重分别为2.22%、1.65%和1.21%。发行人无形资产主要为所取得的海域使用权，若未来相关海域使用权价值下降，可能存在一定的无形资产减值风险。

二、与本期债券相关的重大事项

本期债券设置本金提前偿付条款。具体安排详见“第二节 发行条款”部分内容，请投资者关注。

本期债券信用等级为AAA，发行人主体信用等级为AA+，评级机构为中证鹏元资信评估股份有限公司。

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

发行人计划在本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。但由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期的时间在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

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。

为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了东吴证券担任本期债券的债权代理人，并订立了《债权代理协议》。凡通过认购、购买或以其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》等对本期债券各项权利和义务的规定。

尽管在本期债券发行时，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完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

目录

声明	1
重大事项提示.....	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	4
目录	6
释义	9
一、本期债券的投资风险.....	11
二、与发行人相关的风险.....	12
三、与行业相关的风险与对策.....	16
第二节 发行条款.....	18
一、本期债券发行依据.....	18
二、本期债券主要发行条款.....	18
三、发行安排.....	20
四、认购人承诺.....	21
第三节 募集资金运用.....	24
一、本期债券的募集资金规模.....	24
二、本期债券募集资金使用计划.....	24
三、吕四港镇自来水厂北侧地块安置房（桂林苑）项目的基本情况.....	25
四、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	33
五、偿债计划及保障措施.....	33
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	37
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	37
第四节 发行人基本情况.....	39
一、公司概况.....	39
二、发行人历史沿革.....	39
三、发行人股东及实际控制人情况.....	43
四、发行人重要权益投资情况.....	44
五、公司治理和组织结构.....	47
六、董事、监事和高级管理人员情况.....	60
七、发行人业务情况.....	63
八、发行人行业地位及竞争优势.....	67
九、区域内城市基础设施建设企业基本情况.....	74

十、 报告期内重大资产重组对发行人经营情况产生的影响	75
十一、 报告期内重大违法违规和重大诉讼事项的影响	75
第五节 发行人主要财务情况.....	76
一、 发行人财务报告总体情况.....	76
二、 发行人最近三年财务报表数据.....	79
三、 管理层讨论与分析.....	87
四、 最近一个会计年度期末有息负债情况.....	125
五、 或有事项.....	127
六、 资产权利限制.....	128
七、 关联方及关联交易情况.....	128
第六节 发行人信用状况.....	131
一、 发行人信用评级情况.....	131
二、 发行人其他信用情况.....	132
第七节 本期债券担保情况.....	135
一、 担保人基本情况	135
二、 担保人财务情况	136
三、 担保人资信情况	142
四、 担保函主要内容	143
五、 本期债券担保的合法合规性	143
第八节 税项.....	146
一、 增值税.....	146
二、 所得税.....	146
三、 印花税.....	146
第九节 信息披露安排.....	148
一、 信息披露管理制度主要内容.....	148
二、 本期债券发行的信息披露安排.....	153
第十节 投资者保护机制.....	157
一、 违约情形及处置.....	157
二、 债券持有人会议机制.....	160
三、 债券持有人权益的修改、变更机制及生效条件	163
四、 债券持有人会议决议的约束力	163
第十一节 债券债权代理人.....	165
一、 代理事项范围.....	165
二、 发行人的权利和义务.....	166

三、 债券持有人的权利和义务.....	167
四、 债权代理人的权利和义务.....	167
五、 债权代理人行使权利、履行义务的方式、程序.....	168
第十二节 本期债券发行有关机构.....	169
一、 发行有关机构.....	169
二、 发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	172
第十三节 备查文件.....	173
一、 备查文件.....	173
二、 查阅地点.....	173
第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	175

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/吕四港集团	指	江苏吕四港集团有限公司
发行人股东/实际控制人	指	启东市人民政府
经开区管委会	指	江苏启东吕四港经济开发区管理委员会
本期债券	指	2023 年江苏吕四港集团有限公司公司债券
天晟会计师事务所	指	南通天晟会计师事务所（普通合伙）
江苏名都会计师事务所	指	江苏名都会计师事务所（普通合伙）
《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》
《公务员法》	指	《中华人民共和国公务员法》
公司章程	指	《江苏吕四港集团有限公司章程》
《债权代理协议》	指	《2023 年江苏吕四港集团有限公司公司债券之债权代理协议》
《债券持有人会议规则》/《持有人会议规则》	指	《2023 年江苏吕四港集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》
《监管协议》	指	《江苏吕四港集团有限公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记有效拥有本期债券的投资者
监管银行	指	兴业银行股份有限公司
主承销商	指	东吴证券股份有限公司
债权代理人	指	东吴证券股份有限公司
发行人律师	指	浙江京衡（上海）律师事务所
审计机构	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
工作日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
报告期各期/报告期各期末	指	2020 年-2022 年
最近三年/末	指	2020 年度/年末、2021 年度/年末和 2022 年度/年末
最近一年	指	2022 年度

本募集说明书中，部分合计数与所列各数直接相加之和在尾数上

可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 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

风险：受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率品种且存续期限较长，可能跨越多个利率波动周期，在本期债券的存续期限内，利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对债券存续期限内可能存在的利率风险的补偿。本期债券系公开发行债券，其较强的流动性给投资者提供规避风险的便利。

（二）流动性风险

风险：发行人计划本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。但由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期的时间在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易流通。

对策：本期债券为公开发行债券，其可以在公开市场上进行交易，

可有效降低本期债券的流动性风险。

（三）偿付风险

风险：在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。如果发行人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如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

对策：目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流充裕，资金筹划合理，有效降低了本期债券的偿付风险。

（四）资信风险

风险：公司近三年资信状况良好，未曾发生任何严重违约事件。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果国家宏观经济政策、产业政策及市场供求状况在本期债券存续期内发生重大变化，则可能会对公司生产经营造成重大不利影响，进而使得公司资信状况恶化，使本期债券投资者承受一定的资信风险。

对策：发行人合理布局，持续增加优质项目储备，形成具有战略意义的业务开展计划，着力培育新的业务增长点，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，公司一直在持续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、与发行人相关的风险

（一）公司运营风险

风险：发行人作为启东市沿海区域重要的基础设施建设主体，承担着城市建设和服务民生的重任。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：发行人已不断改革和优化公司的管理制度，已进一步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，发行人已通过进一步加强与地方政府的沟通与协商，争取地方政府部门和股东更大的扶持和政策支持。此外，发行人已进一步加强与商业银行、政策性银行以及其他金融机构的业务合作，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）项目建设风险

风险：本期债券拟募集总额为7.50亿元，其中4.50亿元用于吕四港镇自来水厂北侧地块安置房（桂林苑）项目，募投项目投资规模较大、回收期较长。在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、遭遇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困难或情况，都将导致项目实际投资超出投资预算，总成本上升，或影响项目按时竣工及日常经营，从而影响发行人盈利水平。

对策：本期债券筹资资金投向均经过发行人详细、周密的研究和论证，由专业公司出具项目可行性研究报告。发行人已不断完善自身项目管理和财务管理制度，不断提升自身工程建设项目管理水平，对于项目的事前、事中、事后三个阶段分别制定严格的管理措施控制项目风险。发行人已对项目实施跟踪审计，保障建设资金始终在可控的、规范合理的轨道上运行，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，有效防止工程延期、施工缺陷等风险，最大限度地降低项目投资风险。

（三）其他应收款回收风险

风险：最近三年末，发行人其他应收款分别为432,439.86万元、227,979.75万元和291,647.80万元，占总资产的比重分别为21.21%、9.69%和11.00%。2022年末，发行人其他应收款前五名金额合计为248,729.37万元，占当期末其他应收款总额的85.28%，集中程度较高，主要为对启东临海城镇开发经营有限公司、启东市合力城镇开发经营有限公司、江苏启东吕四港经济开发区管理委员会的代垫工程款。报告期内，欠款单位的综合信用情况良好，还款违约风险较低，发行人其他应收款余额较大，若欠款方不能按时支付相关款项，由此可能会导致公司面临流动性风险。

对策：发行人已持续关注各对手方的经营情况，及时收回其他应收款。同时，为加强资金管理，规范资金运作与管理行为，防范经营风险，提高资金运作效益，发行人已制定了相关内控制度，以控制资金回收风险。

（四）存货跌价风险

风险：最近三年末，发行人存货余额分别为1,030,761.42万元、1,168,356.57万元和1,462,224.79万元，占总资产的比重分别为50.55%、49.65%和55.13%。报告期内发行人存货规模较大，构成主要为土地使用权和开发成本。未来随着相关项目的收入结转，发行人存货余额将会逐步下降，但仍不排除受国家产业政策调整或宏观经济周期性波动影响，导致发行人出现存货跌价损失的可能性。

对策：发行人已持续关注相关政策变动及宏观经济波动，同时加快存货周转速度，以降低存货跌价风险。

（五）有息负债规模较大风险

风险：截至2022年末，发行人有息负债规模为111.46亿元，其中未来三年到期的规模为亿元，未来有一定偿付压力。随着发行人主业

的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将继续扩张，在未来几年对资金的需求可能将持续增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在一定的筹资风险的同时，偿债风险也有所加大。

对策：发行人已积极稳固与银行等金融机构的合作关系，并积极拓展公司债、企业债和银行间等直接融资渠道，提高直接融资能力。

（六）公司经营活动现金流紧张的风险

风险：最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-51,593.38万元、30,233.96万元和10,098.46万元。发行人最近三年的经营性现金流量净额波动较大，2020年发行人经营性现金流量净额为负，主要系随着启东市沿海区域开发提速，发行人项目集中开工导致现金支出增加所致。如果公司经营活动出现不利影响，导致大额经营性现金流出，对投资者本息偿付存在风险。经营活动现金流对偿还有息负债金额的覆盖水平较低，主要是因为公司有息负债余额较大，每年均需进行部分置换。若未来发行人无法改善经营活动现金流对有息负债的覆盖水平，可能会影响公司的偿债能力。

对策：公司已保障工程建设等主营业务的持续稳定经营，通过主营业务回款增加经营活动现金流入。同时，公司已通过合理编制预算，严格按照预算进行项目投资，同时严格资金管控，做好往来款回款工作，提前安排偿债资金，为有息负债的偿付提供充足保障，降低偿债风险。

（七）未来资本支出较大的风险

风险：发行人作为南通通州湾港区建设的重要承担者，未来拟建项目主要围绕2019年12月中共中央、国务院印发的《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》中的“规划建设南通通州湾长江集装箱运输新出海口”战略，项目包括集装箱码头、内河转运码头、渔港综合片区

开发以及相关的配套基础设施，项目拟定总投资规模超100亿元，未来资本性投资支出较大，可能使发行人债务水平和债务负担上升，进而增大偿债压力。

对策：目前，公司经营情况良好，信用记录较好，拥有较高的市场声誉和畅通的融资渠道。畅通的融资渠道为发行人债务的偿还提供较有力的保障。公司运营稳健，经营情况和财务状况良好，且得到了地方政府的大力支持。

（八）EBITDA利息保障倍数较低风险

风险：最近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.78、0.50和0.46，均小于1。总体来看，发行人有息负债规模较大，利息支出较高，导致发行人的利息保障倍数较低，长期偿债能力较弱。如果未来发行人的经营情况出现波动，可能对发行人偿还债务造成一定的影响。

对策：公司已加强各公司的业绩考核，控制融资成本，控制成本费用，提升公司的盈利能力，同时积极提高运营效率以提升盈利能力，保障按时还本付息。

三、与行业相关的风险与对策

（一）经济周期风险

风险：发行人目前主要从事启东市沿海区域内的工程代建业务，该业务的投资规模及运营收益水平与经济周期有着比较明显的相关性。本期债券存续时间较长，在债券存续期内，不排除宏观经济增长放缓或出现衰退，导致政府基础设施投资力度下降，这将导致发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

对策：公司已根据当前经济环境，紧密围绕地区发展规划，合理布局，持续增加优质项目储备，形成具有战略意义的业务开展计划，

可以最大限度地降低经济周期波动对公司盈利能力的不良影响。同时，公司已持续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，实现长期稳定发展。

（二）产业政策风险

风险：发行人从事的基础设施工程代建业务是关系国计民生的重要行业，对政策高度敏感，未来可能发生的产业政策调整会对公司经营环境产生重大影响。如果在本期债券存续期内，国家或者地方产业政策发生调整，将影响公司的经营活动，可能对公司的经营业绩产生不利影响。目前，发行人从事的上述业务得到国家政策的大力扶植，但在国民经济发展的不同阶段，国家政策会有不同程度的调整，不排除国家宏观经济政策、产业政策的调整在一定时期内影响发行人经营环境和盈利能力。

对策：针对未来政策变动风险，发行人已与主管部门保持密切联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时发行人已根据国家政策变化制定应对策略，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与业务创新，尽可能降低产业政策变动对公司经营管理带来的不确定性影响。

第二节 发行条款

一、本期债券发行依据

本期债券业经中国证券监督管理委员会“证监许可[2023]1605号”文件同意注册并公开发行。

本期债券业经股东审议通过，同意申请公开发行。

本期债券业经董事会决议决定申请公开发行。

二、本期债券主要发行条款

债券名称：2023年江苏吕四港集团有限公司公司债券（简称：23吕四债）

企业全称：江苏吕四港集团有限公司

证监会注册通知：证监许可[2023]1605号。

本期债券发行金额：不超过人民币7.50亿元。

债券期限：本期债券期限为7年期，同时设置本金提前偿还条款。

债券面值：本期债券面值100元。

发行价格及利率确定方式：发行利率采用固定利率形式，按面值发行，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。

定价流程：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票面利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

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

统向机构投资者公开发行。

发行对象：本期债券通过主承销商设置的发行网点在银行间债券市场公开发行的部分，向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行；通过上海证券交易所公开发行的部分，向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

配售规则：簿记管理人对所有有效申购意向函进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购意向函中相应的最大申购金额。簿记管理人应按照利率由低至高的原则，对有效申购逐笔累计，直至累计至计划发行额为止。发行人和簿记管理人有权根据中央国债登记公司相关规定，自主决定本期债券的最终配售结果和本期发行的手续费。单个投资者最终获得配售的金额应符合监管部门相关业务规定。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

发行期限：发行期限为2个工作日，自发行首日至2023年8月24日。

起息日期：自发行期限最后一日开始计息，本期债券存续期内每年的8月24日为该计息年度的起息日。

利息登记日期：2024年至2030年每年8月24日之前的第1个交易日为上一个计息年度的利息登记日。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）。

付息日期：本期债券的付息日为2024年至2030年每年的8月24日（上述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）。

兑付价格：按面值兑付。

还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付

条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

本金兑付日期：本期债券的兑付日为2026年至2030年每年的8月24日（上述兑付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）。

兑付方式：通过本期债券相关登记托管机构办理。

信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，本期债券信用等级为AAA。

担保情况：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。

托管安排：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。

三、发行安排

（一）发行、登记托管结算安排

1、发行时间安排

簿记建档日：2023年8月22日。

发行期限：2023年8月23日至2023年8月24日，共2个交易日。

缴款时间：2023年8月24日。

2、认购与托管

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。

本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人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。

本期债券通过上海证券交易所公开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：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或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或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

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

本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

（二）上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快申请在合法交易场所上市或交易流通。

四、认购人承诺

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

（一）投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并接受其约束。

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

（三）本期债券的债权代理人、监管银行依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（四）同意东吴证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，与发行人签订本期债券相关的《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（五）同意兴业银行作为本期债券的监管银行，与发行人签订本期债券相关的《资金监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（六）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

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

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

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

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

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

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

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

本期债券拟募集总额为不超过人民币7.50亿元，其中4.50亿元用于吕四港镇自来水厂北侧地块安置房（桂林苑）项目，占项目投资总额的比例为69.23%，占募集资金总额的比例为60.00%；3.00亿元用于补充营运资金，占募集资金总额的比例为40.00%。公司承诺本期债券募集资金不会用于商业性房地产建设。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺在本期债券存续期内，募投项目产生的收入将优先用于偿付本期债券的本金和利息。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金投向具体情况如下：

单位：亿元、%

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目投资总额	募集资金使用额	占项目总投资比例	占募集资金的比例
吕四港镇自来水厂北侧地块安置房（桂林苑）项目	江苏吕四港置业有限公司	100.00	6.50	4.50	69.23	60.00
补充流动资金	-	-	-	3.00	-	40.00
总计	-	-	-	7.50	-	100.00

发行人承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况；存续期内，如变更资金使用用途，发行人将召开债券持有人会议对变更事项进行表决，经债券持有人会议法定多数通过后，按照程序规定实施变更。同时，发行人将及时进行信息披露，说明募集资金用途变更的相关情况。

发行人承诺，本期债券募集资金40.00%用于补充营运资金部分，主要用于项目建设运营，不用于偿还有息负债，拟使用项目明细如下：

单位：万元、%

募集资金投向	募集资金使用额	占募集资金的比例
--------	---------	----------

南通港吕四作业区10万吨级进港航道工程及维护拓宽、疏浚工程	13,000.00	17.33
江苏省吕四港镇渔港嘉苑保障房项目	15,000.00	20.00
启东市吕四国家中心渔港（南岛、北岛）制冰厂	2,000.00	2.67
总计	30,000.00	40.00

因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整拟使用项目明细的具体金额和具体明细。

三、吕四港镇自来水厂北侧地块安置房（桂林苑）项目的基本情况

（一）项目合规情况

合法性文件名称	文号 (备案证号)	发文机关 (备案机关)	印发时间 (备案时间)	主要内容
建设用地规划许可证	地字第320681202002014号	启东市住房和城乡建设局	2020年9月9日	本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。
不动产权证	苏（2020）启东市不动产权第0025661号	启东市自然资源和规划局	2020年9月10日	对不动产权利准予登记。
固定资产投资节能承诺表	-	-	2021年3月24日	项目年综合能源消费量318.451吨标准煤。
关于江苏吕四港置业有限公司建设吕四港镇自来水厂北侧地块安置房（桂林苑）项目核准的批复	吕为审投〔2021〕006号	启东市吕四港镇人民政府	2021年3月26日	同意核准吕四港镇自来水厂北侧地块安置房建设项目。
建设工程规划许可证	建字第吕2021〔013〕号	启东市吕四港镇人民政府	2021年4月2日	建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。
江苏省南通市社会稳定风险评估评审表	-	启东市社会稳定风险评估办公室	2021年4月28日	项目合理、合法、可行、可控，属低风险，可实施。

建筑工程施工许可证	320681202107290401	启东市行政审批局	2021年7月29日	建筑工程符合施工条件，准予施工。
环境评估影响登记表	-	-	-	注释*

注释*：根据2017年9月1日施行的《建设项目环境影响评价分类管理名录》之 三十六条、房地产 之 106 房地产开发、宾馆、酒店、办公用房等，建筑面积5万平方米及以上且涉及环境敏感区的需要环境影响报告表，其他需要填报环境影响登记表。

根据2021年1月1日最新实施的《建设项目环境影响评价分类管理名录》之 四十四条 房地产业 之 97 房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等，除涉及环境敏感区的需要环境影响报告表，其他均不再需要填报环境影响登记表。

（二）募集资金投资项目情况

1、项目建设主体

该项目的建设主体为发行人全资子公司江苏吕四港置业有限公司。

2、项目建设地点

启东市吕四港镇自来水厂北侧。

3、项目建设内容

本项目用地面积37,401.00平方米，总建筑面积约108,802.00平方米，其中地上建筑计容面积约74,802.00平方米，地下建筑面积约34,000.00平方米，容积率2.0，建筑密度30%，绿地率30%。项目建设内容主要包括总图工程、土建工程、安装工程、公用工程和室外工程等。

本次募投项目户型信息如下：

户型面积(平方米)	户数
80	158
100	158
140	36
120	312
合计	664

本次募投项目栋数层数信息如下：

栋数	层数
1号楼	20层
2号楼	20层
3号楼	20层
4号楼	18层
5号楼	20层
6号楼	18层
7号楼	20层
8号楼	20层
9号楼	20层

4、项目建设进度

截至2023年5月末，本次募投项目建设进度约为72%，已基本完成楼体结构建设，正在进行粉刷工程、外墙涂料工程等。截至2023年5月末，本次募投项目已结算确认的投资金额为1.66亿元，投资进度约为25.54%，剩余投资金额为4.84亿元。

5、配套商业情况

本次募投项目无配套商业。

6、项目资金缺口

本次募投项目总投资为6.50亿元，其中项目资本金1.95亿元，占项目总投资的比例为30.00%，符合国家关于项目资本金制度的政策规定，其余资金通过本期债券和银行贷款筹集。

7、募投项目用地情况

本次募投项目总用地面积37,401平方米。募投项目地块系发行人通过招拍挂购得，发行人已足额缴纳土地出让金，并取得土地使用权证。募投项目用地系国有建设用地，宗地用途为城镇住宅用地。募投项目用地成本总额为0.30亿元，已纳入项目总投资。发行人承诺本期债券募集资金不用于缴纳土地出让金。

8、安置房定价依据

根据《关于吕四港镇区镇涉及的被搬迁户房屋搬迁补偿安置方案》，本次募投项目价格确认方式如下：

被搬迁房屋合法建筑面积内，中高层、高层安置房应安置面积内的销售基价为9500元/m²，超出被搬迁房屋合法建筑面积30%以内部分的按基价10500元/m²计算，超出被搬迁房屋合法建筑面积30%以外部分面积按基价11000元/m²结算。中高层、高层以第三层为基价，17层以内(含17层)每上升一层增50元/m²，每下降一层减50元/m²，17层以上的层次，在17层的价格上，每上升一层增30元/m²，但顶层价格参照第三层基价即9500元/m²计算。

根据《关于吕四港镇自来水厂北侧地块安置房（桂林苑）项目安置房项目的情况说明》，吕四港镇自来水厂北侧地块安置房（桂林苑）项目的销售单价平均约为9,890.00元/平方米。募投项目销售价格低于周边可参照市场价格，定向安置具备可实施性。同时，作为启东市的重大民生工程，补偿标准对销售价格的超额覆盖为本项目的销售提供了有力支持，安置居民需自付金额较小，且销售单价较周边商品住宅优势明显，上述项目建筑面积合理，销售压力较小。

周边部分具有参考性的房价列表如下：

类型	小区名称	价格（万/平方米）
新房	鹤城首府	13000
	鹤城碧桂园	12500
	欣鹏 锦铭雅居	12000
二手房	长泰海滨城	15400
	福港公寓	13700
	盈港公寓	11200

综上，发行人认为本次募投项目的销售定价较为合理。

9、其他情况说明

桂林苑安置房项目合计安置房664套，涉及拆迁安置户数395户。桂林苑安置房项目新建住宅面积73,423.97平方米，对应拆迁面积37,401.00平方米，拆迁还建比例为1.96。

桂林苑安置房项目安置的拆迁居民为：

- 1、袁家灶土地储备片区（拆迁面积7,557.15平方米，拆迁户数80户）；
- 2、香堂路东延地块片区（拆迁面积6,753.61平方米，拆迁户数51户）；
- 3、延寿路拓宽地块片区（拆迁面积4,232.58平方米，拆迁户数46户）；
- 4、国土大楼前地块、公安指挥中心地块（拆迁面积12,564.32平方米，拆迁户数96户）；
- 5、六斧头储备地块（拆迁面积11,265.44平方米，拆迁户数108户）。

本次房屋征收及拆迁工作由吕四港镇人民政府负责，拆迁安置费用由吕四港镇人民政府承担，拆迁安置费用未纳入项目总投资。拆迁的被拆迁居民选择在政府指定的安置小区定向购买安置房，桂林苑安置房可满足此次拆迁居民的定向购买需求。本次拆迁安置采取货币化结合定向安置模式，采用异地安置形式。

本期债券募投项目已纳入启东市2022年的保障性安居工程项目计划，所涉区域的拆迁安置工作采用货币化结合定向安置模式，征收和补偿标准根据《国有土地上房屋征收评估办法》的相关要求，并经相关机构评估后确定。经对照，本期债券募投项目属于《产业结构调整指导目录（2019年本）》“第一类鼓励类”中“四十二、其他服务业”的“保障性住房建设和管理”。

（三）项目建设的必要性、社会效益及经济效益

1、募投项目建设的必要性

（1）推进新型城市城镇化建设、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，安置房建设是提升城市形象和品质、改善群众居住条件、满足群众迫切需求的重要民生工程。

目前启东市安置房建设已经由“低品质”向“高品质”转变，本项目的建成将推动启东市建设成为美丽宜居城市，推进城乡融合发展，提升人居环境。

（2）提高地区影响力、提升启东市吕四港镇城市形象的需要

近年来启东市人民政府高度重视城区建设，投入大量资金，大力加快全市的建设步伐，全面推进城市基本建设，城区品味大幅提升。在城市建设过程中，城镇化建设工程的持续推进对促进全市的经济发展的作用十分明显，本项目的实施，将大大改善当地居民的居住环境，提升人居环境水平，使城市面貌焕然一新。本项目建成后，将形成一道新的城市风景线，对于促进当地社会经济的发展、提高城市的形象具有十分积极的意义。

本项目是惠及百姓的德政工程和民心工程，是解决低收入家庭住房问题的需要，也是启东市实现城市现代化、民生现代化的重要内容之一，也是进一步完善城市功能、提升城市品质的主要内容。

（3）深化土地使用制度改革，响应国家政策的需要

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》是近年来国务院出台的关于土地管

理的最全面、最明确、规格最高的一份文件。《决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。

本项目的建设在提高居住质量的同时，有利于促进土地的节约集约利用，构建城市发展新格局。该项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大。

综上所述，本项目的建设是推进新型城市城镇化建设、促进经济社会持续健康发展的需要；是提高地区影响力、提升启东市吕四港镇城市形象的需要；是深化土地使用制度改革，响应国家政策的需要。因此，项目的建设非常必要。

2、募投项目建设的社会效益

（1）项目投入使用后，当地的人居环境将得到巨大的改善。通过开发建设，城区规模不断扩大，城区品质大幅提升，使人民群众的居住环境得到极大改善，提高了人民群众的生活质量。

（2）本项目实施后将通过高标准市政设施、自然景观以及完善的公共配套设施，消除环境的不利影响，促进地区文化、教育、卫生事业的发展。

（3）本项目建成后在提高居住质量的同时，促进了土地的节约集约利用，在合理利用容积率的情况下，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大。

（4）项目的建设实施会使项目影响区大部分老百姓及外来务工人员直接或间接受益，这些群体普遍对项目的实施持希望和欢迎的态度。

3、募投项目的经济效益

根据江苏苏维工程管理有限公司编制的项目可行性研究报告，吕四港镇自来水厂北侧地块安置房（桂林苑）项目税后内部收益率为6.82%，税后投资回收期为4.50年，预计将于运营期内取得收入78,736.31万元，为总投资的1.21倍，在运营期内实现所得税后净现金流量72,895.51万元，为总投资的1.12倍，经济效益情况良好。

（1）安置房销售收入

本项目作为保障性住房，均价暂按9,890.00元/平方米计算。本项目共建设安置房73,423.97平方米，住宅销售收入估算72,616.31万元。运营期内每年分别销售40%、30%和30%。

（2）机动车位销售收入

本项目可售机动停车位为612个，运营期均价按10万元/个销售，机动车位收入约6,120.00万元，运营期内每年分别销售40%、30%和30%。

（3）项目现金流回流情况

吕四港镇自来水厂北侧地块安置房（桂林苑）项目现金流回流情况表

单位：万元

编号	科目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
	项目建设期	✓	✓	-	-	-	-	-
	项目运营期	-	-	✓	✓	✓		
1	现金流入	-	-	31,496.52	23,624.89	23,614.89		
1.1	营业收入	-	-	31,496.52	23,624.89	23,614.89		
1.1.1	安置房定向销售收入	-	-	29,046.52	21,784.89	21,784.89		
	销售面积合计（平方米）	-	-	29,369.59	22,027.19	22,027.19		
	单价（元/平方米）	-	-	9,890.00	9,890.00	9,890.00		
1.1.2	机动车位销售收入	-	-	2,450.00	1,840.00	1,830.00		
	销售数量合计（个）	-	-	245.00	184.00	183.00		
	单价（万元/个）	-	-	10.00	10.00	10.00		
2	成本、税金及附加	-	-	150.00	150.00	1,011.41		
2.1	建设投资、经营成本			150.00	150.00	150.00		
2.2	税金及附加			-	-	861.41		

3	调整所得税			1,905.89	1,420.67	1,202.81		
4	所得税后净现金流量			29,440.63	22,054.22	21,400.66		

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

（一）募集资金的存放

发行人与监管银行署了《监管协议》。为确保募集资金的专款使用，发行人在监管银行开立了募集资金使用专项账户，该账户仅用于本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用

发行人将根据募集说明书约定的用途使用本期债券募集资金，保证专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用单位向发行人财务部提交使用募集资金报告，禁止发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。在项目建设过程中，发行人将加强投资预算管理，按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付募集资金，募集资金使用单位将定期向发行人财务部报送项目资金的实际使用情况。

五、偿债计划及保障措施

本期债券偿债资金主要来源于发行人日常生产经营产生的收入及募集资金投资项目的未来收入。发行人将以良好的经营业绩为本期债券还本付息创造良好的条件，同时采取相应措施来保障债券持有人

的合法权益。

（一）本期债券偿债计划

1、本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为7.50亿元，期限为7年期，每年付息一次。

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人作为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列的工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

2、本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排财务部人员负责管理本期债券的还本付息工作。并将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

3、本期债券偿债计划的财务安排

在充分结合发行人财务状况、本期债券要素特征和募投项目情况的基础上，发行人将建立多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

4、专项偿债资金及账户安排

根据发行人与监管银行签署的《监管协议》，发行人在监管银行设立偿债资金专项账户，专项用于本期债券的本息偿付，除本期债券的本息偿付以及银行结算费用外，偿债资金专项账户资金不得用于其他用途。此外，发行人将从公司日常生产经营所产生的收入中提取部分资金专门用于本期债券的本息偿付，以切实保障投资者利益。

（二）本期债券偿债保障措施

1、发行人稳定的经营状况和良好的盈利能力是本期债券按期偿付的重要保障

近年来，发行人业务经营稳定，营业收入主要来自工程代建业务。最近三年，发行人营业收入分别为50,839.73万元、53,038.50万元和86,611.14万元，净利润分别为19,063.51万元、14,836.18万元和15,765.19万元。公司盈利能力良好，净利润总体呈上升趋势，能够对本期债券本息的按时偿还提供有力保障。

从短期偿债能力来看，最近三年末，发行人的流动比率分别为7.19、8.60和6.10，速动比率分别为2.55、2.37和1.35。发行人资产可变现性较好，对短期债务偿还的保障能力较强。

从长期偿债能力来看，最近三年末，发行人资产负债率分别为36.03%、30.15%和45.51%，整体保持在较低水平，资本结构较为合理。

总体来看，发行人目前经营业绩稳定，负债水平合理，财务结构稳健，具有较强的抗风险能力，可以为本期债券的偿付提供有力的支撑。

2、募投项目良好的经济效益是本期债券按期偿付的重要基础

本期债券拟募集总额为不超过人民币7.50亿元，其中4.50亿元用于吕四港镇自来水厂北侧地块安置房（桂林苑）项目，占项目投资总额的比例为69.23%，占募集资金总额的比例为60.00%；3.00亿元用于补充营运资金，占募集资金总额的比例为40.00%。

根据江苏苏维工程管理有限公司编制的项目可行性研究报告，吕四港镇自来水厂北侧地块安置房（桂林苑）项目税后内部收益率为6.82%，税后投资回收期为4.50年，预计将于运营期内取得收入78,736.31万元，为总投资的1.21倍，在运营期内实现所得税后净现金流量72,895.51万元，为总投资的1.12倍，经济效益情况良好。

3、良好的外部融资能力是本期债券按期偿付的重要支撑

发行人以其优质的业务能力、较强的资本实力以及良好的市场口

碑和商业信誉，与各类金融机构建立了友好而广泛的合作关系。近年来，发行人主动拓展融资渠道，积极筹措资金，与金融机构保持良好的长期合作关系，为其未来发展提供了有力的资金支持，也为本期债券及时兑付提供重要支撑。

4、第三方机构提供连带责任保证担保

本期债券由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的连带责任保证担保。江苏省信用再担保集团有限公司资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本期债券本息的偿付具有较强的保障。

5、充分发挥债权代理人的作用

发行人已经聘请东吴证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并与东吴证券订立了《债权代理协议》，从制度上保障本期债券本息的按时、足额偿付。

发行人将严格遵守《债权代理协议》的规定，配合债权代理人履行职责，定期向债权代理人提供相关的财务资料，并在可能出现债券违约时及时通知债权代理人，便于债权代理人按照《债权代理协议》采取相应的措施。

6、制定债券持有人会议规则保障债券持有人的合法权益

发行人已与债权代理人签订了《债权代理协议》并相应制定了《债券持有人会议规则》，对债权代理人的职责和权限、债券持有人会议的权限范围、召集方式、召开方式、议案及表决方式等事项进行明确。

《债权代理协议》的签订以及《债券持有人会议规则》的制定进一步保障了债券持有人的合法权益。

7、严格履行信息披露义务

发行人将严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人

偿债能力、募集资金使用等情况受监管银行、主承销商、债权代理人、债券持有人和股东的监督，防范偿债风险。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了足够保障，能够有效地保护本期债券持有人的利益。

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12月31日；
- 2、财务数据基准日与本期债券发行完成日之间未发生重大资产、负债、权益变化；
- 3、假设本期债券的募集资金净额为7.50亿元，其中4.50亿元用于吕四港镇自来水厂北侧地块安置房（桂林苑）项目，3.00亿元用于补充营运资金，占募集资金总额的比例为40.00%。不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司的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	1,878,355.59	1,953,355.59	75,000.00
非流动资产	773,949.39	773,949.39	-
总资产	2,652,304.99	2,727,304.99	75,000.00
流动负债	307,865.44	307,865.44	-
非流动负债	899,105.69	974,105.69	75,000.00
总负债	1,206,971.14	1,281,971.14	75,000.00
资产负债率	45.51	47.00	1.49
流动比率	6.10	6.34	0.24

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不违规用于公益

性项目建设，不用于商业性房地产建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

第四节 发行人基本情况

一、公司概况

公司名称：江苏吕四港集团有限公司

注册地址：江苏启东吕四港经济开发区临港东路888号

法定代表人：陈一峰

注册资本：50.00亿元

实缴资本：41.80亿元

注册日期：2011年6月3日

统一社会信用代码：9132068156781489XK

公司类型：有限责任公司（国有独资）

信息披露事务负责人：蒋涛（董事、总经理）

电话：0513-83902753

传真：0513-83409013

邮政编码：226222

经营范围：房地产开发、销售，临港工业区开发、建设和经营，滩涂围垦、港口建设和经营，港口码头、船闸、桥梁和道路基础设施建设。（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：船舶港口服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；水资源专用机械设备制造（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）

二、发行人历史沿革

2011年1月，公司由启东市人民政府出资组建，设立时名称为启东沿海开发有限公司，注册资本为5.00亿元，由启东市人民政府以货币认缴出资5.00亿元。

2011年1月7日，公司收到启东市人民政府授权启东市财政局出资

的首次出资额1.01亿元，此出资事项于2011年1月10日业经天晟会计师事务所审验，并出具“天晟验字[2011]004号”验资报告；2011年1月19日，公司收到启东市人民政府授权启东市财政局出资的第二次出资额0.65亿元，此出资事项于2011年1月20日业经天晟会计师事务所审验，并出具“天晟验字[2011]010号”验资报告；2011年1月28日，公司收到启东市人民政府授权启东市财政局出资的第三次出资额0.30亿元，此出资事项于2011年1月30日业经天晟会计师事务所审验，并出具“天晟验字[2011]015号”验资报告；2011年4月26日，公司收到启东市人民政府授权启东市财政局出资的第四次出资额0.30亿元，此出资事项于2011年4月27日业经天晟会计师事务所审验，并出具“天晟验字[2011]042号”验资报告；2011年6月20日，公司收到启东市人民政府授权启东市财政局出资的第五次出资额0.50亿元，此出资事项于2011年6月21日业经天晟会计师事务所审验，并出具“天晟验字[2011]053号”验资报告；2012年12月28日，公司收到启东市人民政府授权启东市财政局出资的第六次出资额2.24亿元，此出资事项于2012年12月31日业经天晟会计师事务所审验，并出具“天晟验字[2012]027号”验资报告，此次出资后启东市人民政府实际出资5.00亿元，持股比例为100.00%。

2013年10月，依据股东决定，公司新增注册资本5.00亿元，新增注册资本由启东市人民政府认缴，增资后公司注册资本变更为10.00亿元。

2013年11月5日，公司收到启东市人民政府授权启东市财政局出资的新增注册资本首次出资额2.50亿元，此出资事项于2013年11月6日业经天晟会计师事务所审验，并出具“天晟验字[2013]072号”验资报告；2013年11月11日，公司收到启东市人民政府授权启东市财政局

出资的新增注册资本第二次出资额2.50亿元，此出资事项于2013年11月12日业经天晟会计师事务所审验，并出具“天晟验字[2013]075号”验资报告，此次出资后启东市人民政府实际出资10.00亿元，持股比例为100.00%。

2014年1月，依据股东决定，公司新增注册资本2.50亿元，新增注册资本由启东市人民政府认缴，增资后公司注册资本变更为12.50亿元。

2014年1月22日，公司收到启东市人民政府授权启东市财政局出资的新增注册资本出资额2.50亿元，此出资事项于2014年1月23日业经天晟会计师事务所审验，并出具“天晟验字[2014]007号”验资报告，此次出资后启东市人民政府实际出资12.50亿元，持股比例为100.00%。

2014年12月，依据股东决定，公司新增注册资本7.50亿元，新增注册资本由启东市人民政府认缴，增资后公司注册资本变更为20.00亿元。

2014年12月30日，公司收到启东市人民政府授权启东市财政局出资的新增注册资本首次出资额3.50亿元，此出资事项于2014年12月30日业经天晟会计师事务所审验，并出具“天晟验字[2014]041号”验资报告；2015年1月4日，公司收到启东市人民政府授权启东市财政局出资的新增注册资本第二次出资额4.00亿元，此出资事项于2015年1月4日业经天晟会计师事务所审验，并出具“天晟验字[2015]001号”验资报告，此次出资后启东市人民政府实际出资20.00亿元，持股比例为100.00%。

2015年6月，依据股东决定，公司新增注册资本5.00亿元，新增注册资本由启东市人民政府认缴，增资后公司注册资本变更为25.00亿元。

2015年6月16日，公司收到启东市人民政府授权启东市财政局出资的新增注册资本出资额5.00亿元，此出资事项于2015年6月18日业经天晟会计师事务所审验，并出具“天晟验字[2015]009号”验资报告，此次出资后启东市人民政府实际出资25.00亿元，持股比例为100.00%。

2019年12月，公司名称变更为启东沿海开发集团有限公司，于2019年12月5日取得变更后的营业执照。

2020年5月，依据股东决定，公司新增注册资本25.00亿元，新增注册资本由启东市人民政府认缴，增资后公司注册资本变更为50.00亿元。

2020年6月1日，公司收到启东市人民政府新增注册资本首次出资额2.50亿元，此出资事项于2020年6月2日业经江苏名都会计师事务所审验，并出具“苏名都验字[2020]01号”验资报告；2020年6月27日，公司收到启东市人民政府新增注册资本第二次出资额0.80亿元，此出资事项于2020年6月28日业经江苏名都会计师事务所审验，并出具“苏名都验字[2020]02号”验资报告；2020年9月27日，公司收到启东市人民政府新增注册资本第三次出资额4.40亿元，此出资事项于2020年9月28日业经江苏名都会计师事务所审验，并出具“苏名都验字[2020]04号”验资报告；2020年9月27日，公司收到启东市人民政府新增注册资本第四次出资额0.10亿元，此出资事项于2020年9月29日业经江苏名都会计师事务所审验，并出具“苏名都验字[2020]05号”验资报告；2020年9月27日，公司收到启东市人民政府新增注册资本第五次出资额0.90亿元，此出资事项于2020年9月29日业经江苏名都会计师事务所审验，并出具“苏名都验字[2020]06号”验资报告；2020年9月27日，公司收到启东市人民政府新增注册资本第六次出资额2.60亿元，此出资事项于2020年9月29日业经江苏名都会计师事务所审验，并出具“苏

名都验字[2020]07号”验资报告；2020年11月13日，公司收到启东市人民政府新增注册资本第七次出资额4.50亿元，此出资事项于2020年12月25日业经南通阳光会计师事务所有限公司审验，并出具“南通阳光验字[2020]N027号”验资报告；2021年6月30日，公司收到启东市人民政府新增注册资本第八次出资额1.00亿元。此次出资后启东市人民政府实际出资41.80亿元，持股比例为100.00%。

2020年12月，依据股东决定，公司名称变更为江苏吕四港集团有限公司，法定代表人变更为陈一峰，并将经营范围调整为：房地产开发、销售，临港工业区开发、建设和经营，滩涂围垦、港口建设和经营，港口码头、船闸、桥梁和道路基础设施建设。（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：船舶港口服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；水资源专用机械设备制造（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）。公司于2020年12月办理工商变更，于2020年12月10日取得变更后的营业执照。

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人股东及实际控制人情况

（一）发行人股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人股本结构如下表所示：

发行人公司股权结构情况

控股股东及最终控制方名称	持股比例（%）	表决权比例（%）
启东市人民政府	100.00	100.00
合计	100.00	100.00

（二）发行人控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，启东市人民政府是发行人的唯一股东，持股比例为100.00%，为发行人的控股股东及实际控制人。

发行人股权结构真实、准确，不存在重大权属纠纷，截至本募集说明书签署日，不存在质押或其他受限情形。

（三）发行人控股股东和实际控制人变化情况

报告期内，发行人控股股东及实际控制人未发生变更。

（四）发行人股权质押及争议情况

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东未有将发行人股权进行质押，不存在任何股权争议情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至2022年末，发行人主要子公司3家，情况如下：

主要子公司具体情况

单位：万元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	启东沿海水利建设有限公司	水利基础设施建设，房地产开发经营，市政工程等	100.00	662,450.72	429,001.53	233,449.19	17,160.56	706.06	否
2	启东吕四港口	码头经营管理服务，渔港	100.00	787,186.47	581,974.31	205,212.16	1,433.62	-1,020.39	否

	投资有限公司	基础设施建设等							
3	江苏吕四港置业有限公司	房地产开发经营	100.00	554,853.04	455,393.40	99,459.64	-	-251.89	否

发行人主要子公司的基本情况如下：

1、启东沿海水利建设有限公司

启东沿海水利建设有限公司成立于2011年09月07日，注册资本50,000.00万元。经营范围：水利基础设施建设，房地产开发经营，市政工程、土石方工程、园林古建筑工程、园林绿化工程施工，工程管理服务，房屋拆除服务，土地平整，金属材料销售。（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）

截至2022年末，启东沿海水利建设有限公司总资产662,450.72万元，总负债429,001.53万元，所有者权益合计233,449.19万元。2022年度实现营业收入17,160.56万元，净利润706.06万元。

2、启东吕四港口投资有限公司

启东吕四港口投资有限公司成立于2013年12月13日，注册资本20,000.00万元。经营范围：渔港泊位、码头经营管理服务，渔港基础设施建设，水产品、渔需物资、建材、五金、机械设备、电子产品、日用百货批发、销售，电动工具制造、销售，船舶租赁。（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）许可项目：食品生产（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:自有资金投资的资产管理服务;非食用冰生产;非食用冰销售(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2022年末,启东吕四港口投资有限公司总资产787,186.47万元,总负债581,974.31万元,所有者权益合计205,212.16万元。2022年度实现营业收入1,433.62万元,净利润-1,020.39万元。

3、江苏吕四港置业有限公司

江苏吕四港置业有限公司成立于2020年2月26日,注册资本100,000.00万元。经营范围:许可项目:房地产开发经营;建筑物拆除作业(爆破作业除外)(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,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);企业管理;土地使用权租赁;工程管理服务;住房租赁;城市绿化管理;园林绿化工程施工;土地整治服务;对外承包工程(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2022年末,江苏吕四港置业有限公司总资产554,853.04万元,总负债455,393.40万元,所有者权益合计99,459.64万元。2022年度实现营业收入0.00万元,净利润-251.89万元。2022年度营业收入为0,主要系公司成立时间较短,尚未实现收入所致。

(二)其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业情况

截至最近一年末,发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业1家,情况如下:

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况

单位:万元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大
----	------	----------	------	----	----	-----	----	-----	--------

									增减变动
1	江苏吕四港开发建设有限公司	房地产开发，港口建设，基础设施建设，水利工程建设等	47.00	1,081,352.65	659,865.20	421,487.45	2,741.49	1,954.69	否

1、江苏吕四港开发建设有限公司

江苏吕四港开发建设有限公司成立于2008年12月10日，注册资本为61,980.00万元人民币，法定代表人为顾凯杰，经营范围为：开发区内房地产开发，港口建设，开发区内基础设施建设，水利工程建设，金属材料、建筑材料、建筑装饰装修材料批发、销售，汽车租赁服务。

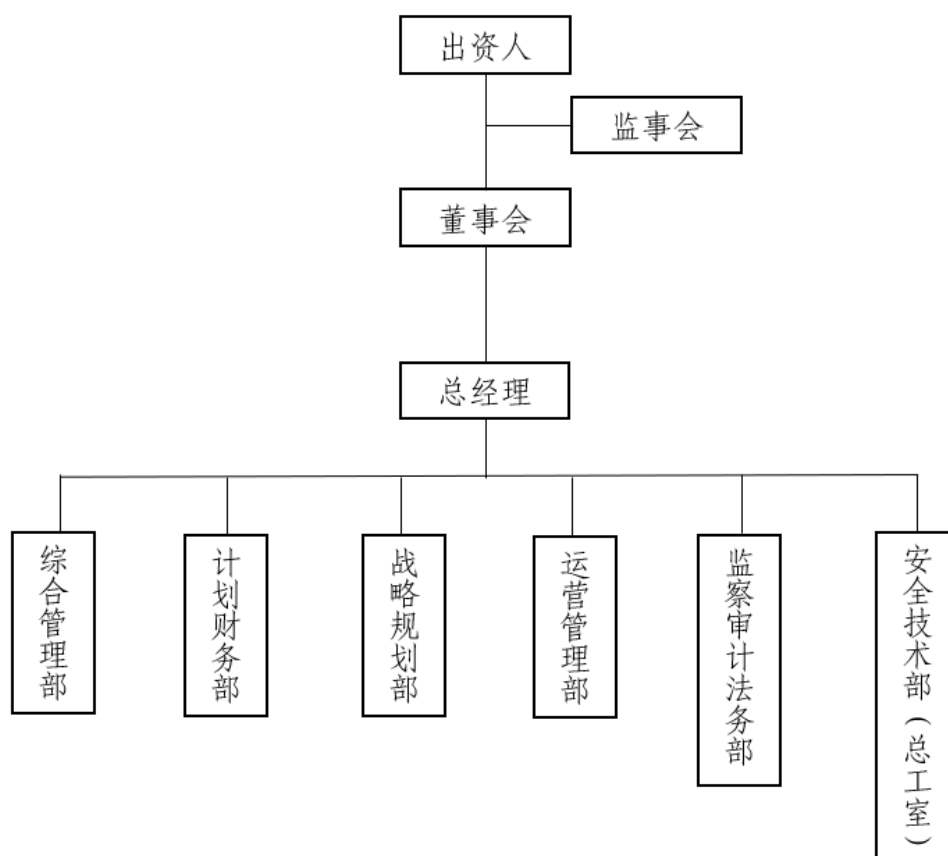
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2022年末，江苏吕四港开发建设有限公司总资产1,081,352.65万元，总负债659,865.20万元，所有者权益合计421,487.45万元。2022年度实现营业收入2,741.49万元，净利润1,954.69万元。

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人组织结构图如下：



图：发行人组织架构图

公司是按照《公司法》及其他有关法律和法规组建的公司制企业。企业制定了规范、严谨的公司章程，是发行人最高准则，其所有行为均在公司章程指导下完成。发行人按照公司章程的要求，明确了出资人的职责，设置了董事会、监事会和总经理，完善了企业法人治理结构和内部管理机构。

1、出资人

发行人不设股东会，启东市人民政府是公司的出资人。出资人行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派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) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (10) 制定、修改公司章程。

2、董事会

发行人设董事会，董事会由六名董事组成，包括一名职工代表。董事会成员中的非职工代表由出资人委派，其中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可以连任。董事会行使以下职权：

- (1) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (2) 审议批准公司的年度财务预算和决策方案；
- (3) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 拟定公司增加或减少注册资本的方案；
- (5) 决定公司内部机构的设置；
- (6) 聘任或解聘公司总经理，根据公司总经理提名，聘任或解聘公司副总经理、财务部经理或其他高级职员，并决定其报酬事项；
- (7) 制定公司各项基本管理制度；
- (8) 拟定修改公司章程议案；
- (9) 国有资产监督管理机构可以授权董事会行使股东会的部分职权，决定公司的重大事项，但公司的合并、分立、解散、增加或者减少注册资本和发行公司债券，必须由国有资产监督管理机构决定；

其中，重要的国有独资公司合并、分立、解散、申请破产的，应当由国有资产监督机构审核后，报本级人民政府批准；

（10）对公司债务作出决议（除发行公司债券以外），制定公司融资方案并组织实施，决定与融资直接相关的对外担保，质押或抵押公司财产事项（对外担保仅限于对启东市内其他国有企业担保）。

董事会设董事长1人，由出资人从董事会成员中指定。具体行使下列职权：

- （1）召集主持董事会会议；
- （2）检查董事会会议的落实情况；
- （3）代表公司签署有关文件；

（4）在发生战争、特大自然灾害紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处理权，但这类裁决权和处置必须符合公司利益，并在事后向董事会报告。

3、监事会

发行人设监事会，监事会由五人组成，非由职工代表担任的监事，由启东市人民政府委派，职工代表监事2人，由职工代表选举产生。监事会设主席1人，由启东市人民政府，从监事会成员中指定。监事会每届任期三年，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）对公司财务状况的真实情况进行监督；
- （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）对公司董事会成员、经理班子、财务负责人等高级管理人员执行职务行为、履行职责情况、经营管理业绩、执行法律法规情况、综合素质等进行监督、评价，并提出奖惩、任免建议；

(5) 国务院规定的其他职权。

监事可以列席董事会会议。

4、总经理

发行人设总经理1人，由董事会聘任或解聘，经国有资产监督管理机构同意，董事会成员可以兼任经理。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的日常管理工作，组织执行公司董事会的决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 制定公司的基本管理制度；

(5) 制订公司的各项规章制度；

(6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务部经理及其他高级管理人员；

(7) 聘任或者解聘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他职权。

(二) 公司组织机构设置及运行情况

发行人设立了综合管理部、计划财务部、战略规划部、运营管理部、监察审计法务部和安全技术部（总工室）6个部门，各部门的主要职责是：

1、综合管理部

发行人综合管理部负责公司总体的运营与管理，为公司行政管理、综合文秘、后勤服务、党建服务部门，并作为公司董事会和经理层的办事机构。负责集团的行政管理和日常事务，承担集团文件收发、会议、督查督办、档案、安全、保密、信访、信息宣传、后勤接待、采

购等工作；负责组织起草集团综合性报告、总结、决议及其他汇报材料；负责建立和完善各项规章制度，指导各部门建立完善相应规章制度；协助做好集团职工日常考核、部门考核和风纪监督工作；负责集团本部的工作，处理集团内部的各种突发性事件；维护企业对外宣传的运行管理和内容审核；负责集团证照、印章、介绍信的使用管理。负责集团党建工作和党组织建设，做好工会、共青团、妇女工作。负责集团人事档案管理；拟定集团人力资源规划，制定年度招聘计划，组织各种形式的招聘工作；负责集团本部各部门的定岗、定编、定员工作和到龄人员退休手续的办理；建立集团薪酬、福利体系，做好薪酬制定、审核、发放和公积金、医疗保险等社保工作；负责管理集团干部的教育、培训、任免、考核和监督工作。

2、计划财务部

发行人计划财务部的主要职责是会计核算、融资管理、资金统筹等。掌控集团及子公司、下属公司的经营情况，进行月末、季度末、年末分析，包括盈亏分析、费用分析、资金状况分析等；负责集团经营财务数据的采集，配合做好上级监管部门的监督、检查；负责集团资产购置、登记、拍租和处置等资产管理；参与重要经济合同的签订和投资等重大经济活动；负责集团会计培训和会计档案管理工作。负责集团融资计划的制定、资金的筹集和资金分配使用方案；负责集团地方债务的风险管理工作；起草集团利润分配方案，编制和执行集团的财务预算、财务收支计划，做好计划执行情况的日常控制、分析和考核工作。

3、战略规划部

发行人战略规划部负责承接集团发展战略规划研究的任务，明确长期发展战略规划和中短期经营计划的工作目标和工作思路，推进重

大项目，落实项目的责任化、目标化。负责集团经营目标的制定、分解、落实、跟踪等工作，对集团经营数据进行收集、汇总和分析，协调下属企业间的业务关系；做好外部市场环境监测和分析工作，研究与分析集团主导业务相关的发展政策，做好集团重大投资项目的可行性方案论证工作，负责投资项目的跟踪、洽谈和推进；负责集团重大经济合作项目的立项、合同谈判、相关推荐、招商活动；负责集团的对外交流与合作；统筹集团资源，优化资源配置、不断提升企业的核心竞争力；负责传达、贯彻、指导、督促企业落实好上级相关文件精神。

4、运营管理部

发行人运营管理部负责企业经营组织指导和审核、运营协调、运营风险监督、运营绩效管理和重大项目跟踪管理工作。依据集团中长期发展战略，组织研究和指导、协调、评估和审核板块企业制定年度经营计划；跟踪、了解和评估板块企业年度经营计划的进展执行情况，结合集团内外部环境以及板块企业运营状况，适时提出板块企业经营计划的调整建议；组织协调板块企业与集团相关部门的业务关系，协调板块企业之间的经营活动，负责板块企业业务运营过程中需以集团名义与政府部门建立联系的业务协调，包括对外进行的运营联络及报审批事项的协调工作；收集、汇总、分析板块企业的运营信息；动态跟踪与管理板块企业的经营活动和进展情况，及时有效地规避运营风险；跟踪、检查集团董事会或集团管理层审批的有关板块企业运营方案的实施进展情况；检查、监督板块企业实施集团运营管理工作流程及配套工作制度的执行情况；跟踪、检查和评估板块企业运营进展情况以及经营绩效指标的完成情况；负责对板块企业的运营业绩考核，并提出考核意见；跟踪管理集团重大项目实施进展情况；组织对板块

企业限额以上投资项目进行项目评估、报审、报批及实施进展等工作。

5、监察审计法务部

发行人监察审计法务部作为公司党风廉政建设、审计监察部门。协助公司党组织抓好党风廉政建设和反腐倡廉工作，协助党组织落实党风廉政建设责任制和年度绩效考核工作，细化落实纪检监督责任；负责对贯彻执行党的路线方针、决议、决定执行情况重大决策部署贯彻落实情况的监督检查，负责实施党内监督；负责惩治和预防腐败体系建设，建立惩防制度和运行机制，深入开展反腐倡廉工作；按照管理权限，受理信访、举报、申诉，排查问题，化解矛盾，维护公司稳定，查办相关违纪、违法案件，审查相关处理、处分决定；负责公司的行政监察和效能监察，提出建议和改进措施；负责公司全资、控股企业纪检监察工作，负责纪检监察队伍建设。负责集团内部审计工作，对子公司及下属公司开展日常工程造价审计和财务收支审计，承担重大投资项目、法人经济责任审计等工作，并出具内部审计报告；负责协调上级政府审计部门跟踪审计等事项。聘请外部法律顾问，处理集团各类法律事宜；负责审查集团及子公司、下属公司上报集团审批事项涉及的各类合同、协议的合法性、有效性。

6、安全技术部（总工室）

发行人安全技术部主要负责建设项目的各项技术支持与管理工作，全面负责集团公司并督促指导下属企业做好安全生产和环境保护工作。宣传、贯彻、执行公司的安全生产的各种规章、制度和上级部门的安全环保管理制度及相关要求；做好企业经营过程中的协调服务工作；负责组织、推广先进经营理念、管理经验；做好下属企业在建工程的跟踪管理、协调服务工作；对公司人身和设备安全以及环保工作，负有监督责任；负责具体策划、组织安全、环保、消防、职业卫

生的规章制度的制定、修改、完善；负责组织、实施员工安全教育培训，协同有关部门实施员工安全技术职责；组织开展安全检查、安全性评价以及危险危害因素识别，并配合相关部门制定整改计划。负责组织学习、执行工程技术方面的图集、规范以及主管部门相关技术文件；参与工程方案评审、图纸审查；协助处理工程中的难点问题、重大问题、方案比选优化等关键事项；参与工程施工、材料和设备招标、投资控制；参与审核招标活动和合同条款中的标的；参与材料、设备考察询价，对原材料采购审核把关。发行人按现代企业制度要求设有出资人、董事会、监事会、总经理。公司治理结构较为完善，与控股股东和实际控制人在机构设置上是完全分开、独立运行的。

（三）公司内部控制制度

发行人建立和完善了内控制度和组织结构，形成科学的决策、执行和监督机制，保证公司经营管理目标的实现、经营活动的有序进行，发行人内部控制制度具体情况如下。

1、财务管理制度

公司执行国家有关财务、会计、税收等制度，按照《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》和《企业会计制度》等现行会计制度和财务管理规定进行财务会计核算，设置计划财务部并配备必要的财务会计人员负责公司财务管理与会计核算。公司建立了系统、健全的财务管理制度，完善会计核算制度，加强资金管理，科学预测集团资金需求并进行融资管理，控制资金成本，并建立了财务支出的审批管理制度。

2、子公司管理制度

为加强对子公司和分公司的管理，旨在建立有效的控制机制，对发行人的组织、资源、资产、投资等运作进行风险控制，提高发行人

整体运作效率和防风险能力。公司依据公司规范运作要求，对子公司人员或资产控制行使重大事项管理。

3、融资管理制度

计划财务部为公司融资的主要责任部门，负责制订年度融资计划、拟定融资方案、提请批准议案、组织实施融资方案、监督资金使用、及时偿付本息、核算融资成本、融资资料管理等，并负责地方政府性债务综合监管系统的填报工作。计划财务部拟定融资议题报董事会讨论，讨论通过后形成董事会会议文件；集团公司及各子公司发行企业债券或公司债券需根据规定制定发债方案报集团董事会讨论，通过后书面向上级主管部门报告。融资业务遵循适量性、合法性、安全性、效益性、风险性原则，防范债务风险，规范融资行为，降低融资成本，提高资金效益，降低廉政风险。

4、对外担保管理制度

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》等有关法律、法规、规范性文件制定了对外担保管理办法。公司计划财务部负责对担保业务申请进行初审，经法务审核、分管领导审定后提交董事会，经集团董事会研究同意形成董事会文件，按既定程序上报上级主管部门审批同意后履行担保行为。担保必须订立书面担保合同并符合相关规范。计划财务部负责更新担保台账、检查被担保人经营及财务状况，并严格按照国家会计准则进行担保会计处理，必要时履行担保合同，承担代偿义务并追索赔偿权利，维护公司利益。

5、信息披露管理制度

发行人制定了《信息披露管理制度》，明确了信息披露责任人、信息披露事务管理部门和相关义务人、各责任人及义务人职责、信息披露的内容与标准、信息披露的审核流程、信息披露相关文件及资料

的档案管理、投资者关系活动等，特别是对定期报告、临时报告、重大事项的流转程序做出了严格的规定。

6、关联交易管理制度

为了规范发行人关联交易的决策管理，确保公司关联交易的公允性，维护公司和全体股东的利益，根据《中华人民共和国公司法》以及其他相关法律、法规和公司章程，结合公司的实际情况，发行人制定了关联交易管理制度。关联交易管理制度下所指的关联交易，是指公司或者其控股子公司与公司关联人之间发生的转移资源或者义务的事项（公司的关联人包括关联法人和关联自然人），包括但不限于下列事项：购买或者出售资产；对外投资（含委托理财、委托贷款等）；提供财务资助；提供担保（反担保除外）；租入或者租出资产；委托或者受托管理资产和业务；赠与或者受赠资产；债权、债务重组；签订许可使用协议；转让或者受让研究与开发项目；购买原材料、燃料、动力；销售产品、商品；提供或者接受劳务；委托或者受托销售；与关联人共同投资；其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项。关联交易活动应当遵循公开、公平、公正的商业原则。认真落实内控制度，防止关联人以垄断采购和销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司利益。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。

7、安全管理制度

发行人根据《中华人民共和国安全生产法》等法律法规和各级安全管理有关规定制定安全管理制度。集团部门、子公司制定各级领导干部、管理人员、岗位员工和部门的安全生产责任制，相关人员应按照“谁主管，谁负责”的原则履行各自的安全职责。发行人明确了安全生产责任制，与项目施工单位签订安全生产合同，监督检查安全管

理制度的制定与落实情况，组织对施工现场的安全检查，子公司对安全生产工作实行责任追究，在项目上设立甲方代表监督现场安全生产管理。同时开展经常性的安全生产教育，深入开展安全生产宣传活动，未经安全生产教育培训的人员不得上岗。集团子公司负责督促施工单位进行定期和不定期的施工检查，检查安全管理制度的落实情况，对检查出的安全问题逐项落实并开具整改通知，经子公司现场督促整改后进行复查处理。项目发生事故需及时抢救，暂停项目施工，按照“四不放过”原则进行处理，及时上报并建立事故管理档案。公司设立应急救援指挥领导小组，工程建设编制应急预案，并督促项目定期组织开展应急预案演练，加强相关内容的学习培训。

8、突发事件应急处理制度

为有效预防、及时控制和妥善处理公司各类突发事件，提高快速反应和应急处理能力，保证公司的正常运行，公司计划制定突发事件应急处理制度；包括董事、监事及高管人员等对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪等，涉及重大违规违法行为或已被执行司法程序等突发事件导致企业董事、监事或高管出现缺位及其他严重影响或可能严重影响债券本息偿付的、需要立即处置的重大事件等，相关制度已经草拟并在复核修改阶段。

9、建设工程管理制度

发行人制定了建设工程管理办法，包括工程前期的证照办理、报批报建手续、工程项目设计、招投标工作制度，制定了工程发包管理、工程建设管理及工程竣工与结算管理、工程款支付管理的相关规定。

10、募集资金管理制度

发行人制定了《公司债券募集资金管理与使用制度》，建立健全

公司募集资金存储、使用和管理内部控制制度，并对募集资金存储、使用、变更、监督和责任追究等内容作出明确规定。

（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人与实际控制人之间在资产、人员、财务、业务和机构方面相互独立，在日常经营活动中，发行人不存在对实际控制人的依赖。

1、业务独立情况

发行人具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的营运系统，生产经营活动由公司自主决策、独立开展。发行人设置了业务经营和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。发行人自主开展业务活动，具有独立完整的业务和自主经营能力。

2、资产独立情况

发行人资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与股东之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，发行人以其全部资产对发行人债务承担责任。

3、人员独立情况

发行人已经建立独立的组织机构并配备相应的人员，公司的劳动、人事及工资管理完全独立，发行人高级管理人员均非公务员，不存在兼职取薪的情形。

4、机构独立情况

发行人拥有独立的决策机构和生产经营单位，机构设置完整健全。各机构均独立于实际控制人，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形。公司自主设置内部机构，独立的运行，不受控股股东及其他单位或个人的干涉。控股股东及其职能部门与本公司及其职能部门之间不存在上下级关系，公司的生产经营活动不受任

何单位或个人的干涉。

5、财务独立情况

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度，并单独在银行开户，依法单独纳税。发行人财务实行独立核算、自负盈亏。

综上所述，发行人在机构、人员、业务、财务和资产方面均与控股股东、实际控制人相互独立，发行人具有独立完整的业务体系和独立经营的能力。

六、董事、监事和高级管理人员情况

截至报告期末，发行人董监高情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	现任职务	性别	年龄	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
陈一峰	董事长	男	46	2020年12月至今	是	否
蒋涛	总经理、董事	男	35	2020年12月至今	是	否
黄楷铨	董事、副总经理	男	46	2021年2月至今	是	否
顾凯杰	董事、副总经理	男	45	2021年2月至今	是	否
曲延超	董事、副总经理	男	37	2019年10月至今	是	否
沈雪屏	职工董事	女	43	2020年12月至今	是	否
杨丹	监事会主席	女	31	2020年12月至今	是	否
陈海雷	监事	男	39	2020年12月至今	是	否
徐豪杰	监事	男	37	2020年12月至今	是	否
吴春美	职工监事	女	41	2020年12月至今	是	否
陆凯锋	职工监事	男	32	2020年12月至今	是	否

（一）董事会成员

陈一峰，男，1975年7月生，中共党员。历任启东市房地产公司职员，启东市招商局苏州分局副局长，启东市惠萍镇财政所会计，江苏省启东经济开发区招商局科员，江苏省启东经济开发区招商一局苏州招商办事处副主任，江苏省启东经济开发区招商局上海办事处负责人，

启东市国有资产投资控股有限公司投资发展部经理，启东市发改委科员，启东市国有资产投资控股有限公司投资发展部经理，启东市国有资产投资控股有限公司董事经理兼任投融资部经理、财务部经理，启东国投担保有限公司常务副总经理、投融资部经理、财务部经理，启东国有资产投资控股有限公司董事、副总经理，启东国投担保有限公司总经理，启东邦盛企业转贷服务有限公司总经理，启东创新型经济园开发有限公司董事长、总经理。现任发行人董事长。

蒋涛，男，1986年10月生，中共党员。历任无锡市规划设计研究院市政所助理工程师，启隆乡、启隆生态科技产业园管委会党委委员、副主任，启隆生态科技产业园管委会副主任，启隆乡（镇）、启隆生态科技产业园管委会副乡（镇）长、副主任，启东市水务局党委委员、副局长，启东市交通运输局党组成员、总工程师。现任发行人董事、总经理。

黄楷铎，男，1975年10月生，中共党员。曾在中国人民解放军32515部队服役，历任启东市劳动就业管理处办事员，启东市社会保险事业管理处办事员，启东市社会保险事业管理处基金结算科副科长，启东市劳动保障监察大队大队长助理，启东市人力资源和社会保障局综合执法大队（劳动保障监察大队）副大队长、仲裁监察科负责人、市劳动人事争议仲裁院院长，启东市人力资源和社会保障局办公室主任，现任发行人董事、副总经理。

顾凯杰，男，1976年3月生，中共党员。历任启东市向阳镇劳动服务站办事员，启东市向阳镇企管站办事员、副站长，启东市向阳镇企管站站长、经发办副主任，启东市近海镇经发办主任，国投公司资产管理部、工程部副经理，御龙房地产公司副总经理兼国投工程部副经理，国投公司董事、工程部副经理（2016年10月至2019年5月兼任基

金部经理), 2019年6月至2021年2月抽借市双招双引办公室驻外招商, 现任发行人董事、副总经理。

曲延超, 男, 1984年7月生, 中共党员。历任启东滨海工业园规划建设局办事员、园林绿化科科长, 启东滨海工业园综合执法局副局长, 启东高新区(近海镇)农业农村工作局副局长、负责人、新阳村第一书记。现任发行人董事、副总经理。

沈雪屏, 女, 1978年7月生。历任南通汽运集团启东分公司总账会计, 南通汽运集团启东分公司财务负责人, 启东汽运集团监事, 南通汽运集团启东飞鹤公交财务负责人。现任发行人职工董事。

(二) 监事会成员

杨丹, 女, 1990年10月生, 中共党员。历任南通金典装饰工程有限公司经营部预决算员。现任发行人监事会主席。

陈海雷, 男, 1982年9月生。历任上海许锐装饰工程有限公司现场施工员, 江苏众信工程投资项目管理咨询有限公司总监, 南通银洲房地产开发有限公司现场装饰工程师。现任发行人监事。

徐豪杰, 男, 1984年10月生。历任南通二建第六分公司上海办事处技术员, 武汉天马微电子(流芳园区)南通二建项目部技术员, 厦门天马微电子南通二建项目部技术员, 太仓凯利昂厂房启安项目部技术员, 上海杨浦区新江湾城21#地块南通二建项目部技术员, 苏州中泐天成项目技术负责人, 武汉天马微电子(左岭镇)项目技术负责人, 苏州建发泐誉项目项目经理, 张家港建发泐誉项目项目副经理。现任发行人监事。

吴春美, 女, 1980年11月生。历任江苏东南信息学校(南京)培训督导课务处教师, 中国人寿股份有限公司启东支公司理财顾问、财务规划师, 江苏海四达集团公司下属江苏农贷启东市嘉润农村小额贷

款有限公司信贷主管。现任发行人职工监事。

陆凯锋，男，1989年5月生。历任恒大集团启东分公司行政人事专员，海四达集团隆力电子股份有限公司车间主任助理，长甲集团启东项目公司前期专员，德汇集团启东项目公司前期经理。现任发行人职工监事。

（三）高级管理人员

蒋涛，董事兼总经理，详见本节“董事会成员”。

黄楷铎，董事兼副总经理，详见本节“董事会成员”。

顾凯杰，董事兼副总经理，详见本节“董事会成员”。

曲延超，董事兼副总经理，详见本节“董事会成员”。

（四）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份或债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员未持有发行人股权或债券。

（五）董事、监事及高级管理人员兼职情况

发行人董事、监事和高级管理人员不存在公务员兼职情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》等相关要求。

（六）发行人主要董事、监事和高级管理人员合法合规情况

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》和公司章程的规定，符合相关法律法规的要求。

截至本募集说明书出具之日，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。

七、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人作为启东市沿海地区的主要建设主体，负责区域范围内的

基础设施建设，为启东市沿海地区城市化水平的提高以及基础设施的完善做出了重大贡献。发行人在工程建设与项目开发的过程中积累了较为丰富的行业经验。作为沿海地区的主要建设主体，发行人的业务具有一定的区域专营性。报告期内，发行人的营业收入主要来源于工程代建板块。最近三年，发行人主营业务收入、成本和利润情况如下：

2020年主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程代建	4.95	4.63	0.31	6.36
租赁	0.14	0.03	0.10	75.57
合计	5.08	4.67	0.42	8.22

2021年主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程代建	5.13	4.81	0.33	6.36
租赁	0.16	0.06	0.10	61.50
其他	0.01	0.01	0.00	30.02
合计	5.30	4.87	0.43	8.09

2022年主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程代建	8.43	7.82	0.62	7.30
租赁	0.17	0.05	0.12	68.64
其他	0.06	0.05	0.01	19.20
合计	8.66	7.92	0.74	8.59

（二）发行人主营业务经营模式

报告期内，发行人的营业收入主要来源于工程代建业务，最近三年，发行人实现的工程代建收入分别为4.95亿元、5.13亿元和8.43亿元。发行人所处的启东市沿海片区，是南通通州湾港区的重要组成部分，承担了长江经济带的集装箱新出海口起步港区的历史使命，发行人主要工程代建项目为沿海区域基建和港口开发建设项目，是启东沿海片区的开发建设主体及港口开发运营主体。

1、业务模式

发行人工程项目代建板块采用委托代建模式。发行人及子公司分别与经开区管委会和江苏吕四港开发建设有限公司及启东临海城镇开发经营有限公司签订框架性委托代建协议。具体业务模式为：

发行人及子公司接受委托，对沿海地区内的城市道路、旅游景区、港池项目、物流中心、围堤道路、进港航道等进行施工建设，承担工程项目的投资管理与实施工程建设管理主体责任，并可根据实际情况，委托具有相关资质的其他施工单位负责项目的实际建设。在项目建设过程中，发行人根据项目进度的实际情况，向委托方提出投资计划申请，并在需要时，通过自行筹措资金以保证项目建设的正常进行。委托方会不定期的对代建项目的实际建设实施情况进行检查与指导，发行人及子公司不得擅自变更建设内容。在项目完工且满足移交条件后，由委托方负责组织工程的竣工与验收，并根据双方确认的工程项目造价，按约定向发行人及子公司进行代建款项的结算与支付，结算金额为实际工程造价成本加成一定比例。

结算价格：发行人受托代建工程项目的代建业务采用成本加成定价法。对于委托建设的项目，代建协议双方按照工程实际造价加成一定比例确定结算金额。此外，经开区管委会还会根据发行人每年年末经审核的代建项目未回款余额，按一定比例向发行人每年给予工程项目建设专项财政补贴。

结算方式与支付期限：由于工程项目建设周期较长，为方便结算，每年年末发行人均会对已完工的代建项目出具项目结算费用单，经委托方审核通过后，形成发行人应收的项目建设款。原则上，委托方在审核通过项目结算费用单后，即应通过银行转账的方式进行项目建设款的支付，但在实际过程中，也可根据发行人资金建设的实际需要，

在年度内进行分批支付。

2、代建项目开展情况

发行人作为启东市沿海地区基础设施项目的主要建设主体，实施基础设施项目建设。自成立以来发行人相继投资建设挖入式港池、物流中心围堤工程、环抱式港池及外迁拓宽工程项目等多项基础设施建设项目，所涉及行业包括城市道路、旅游景区、港池项目、物流中心、围堤道路、进港航道等领域。

截至2022年末发行人主要已完工代建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款
1	外拓工程	2.67	2.67	2.85	21.69
2	挖入式港池	34.48	33.17	2.61	
3	物流中心围堤工程	7.25	7.25	7.68	
4	吕四渔港经济区海口枢纽（大洋港）工程项目	5.88	5.88	4.53	
5	石堤大道延伸段	1.74	1.74	1.89	
6	新港闸外移工程	0.57	0.57	0.63	
7	内港池项目	5.49	5.49	5.62	
8	围海吹沙造田及航道疏浚工程代建	4.80	4.80	1.88	
9	环抱式港池进港航道一期工程	4.35	4.35	0.53	
10	启东吕四港西港池综合物流服务中心	5.80	1.21	1.46	
11	吕四港东港池建材码头及重装码头配套工程（连接水域工程）	1.75	1.35	1.62	
合计		74.78	68.48	31.30	

截至2022年末发行人主要在建代建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	未来三年投资计划		
					2023	2024	2025
1	石化工业园	2018-2024	6.73	4.59	0.70	1.44	
2	仙渔小镇周边配套工程	2018-2023	4.80	3.18	1.62	-	-
3	10万吨级进港航道工程	2018-2023	8.20	7.50	0.70	-	=-
4	临海路管道工程	2018-2023	4.50	2.19	2.31	-	-

5	外拓风情区工程	2018-2023	3.80	2.06	1.74	-	-
6	雷达站工程	2018-2022	2.50	1.71	0.79	-	-
7	内河转运码头	2021年-2022年	15.00	3.69	3.50	3.50	4.31
8	南通港吕四港区吕四作业区西港池港口支持系统工程	2021年-2023年	3.20	0.67	0.80	0.80	0.93
9	桂林苑	2021年-2023年	6.50	1.48	1.50	1.50	2.02
10	吕四港镇人才公寓	2023年-2025年	5.00	1.56	1.00	1.00	1.44
11	港城国际西南侧地块	2022年-2025年	6.00	2.25	1.20	1.20	1.35
12	渔港嘉苑	2022年-2025年	12.00	2.77	2.17	2.30	4.76
合计		-	78.23	33.65	18.03	11.74	14.81

截至2022年末发行人主要拟建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	未来三年投资计划		
				2023	2024	2025
1	吕四港新城区商办中心CBD	2023年-2025年	16.00	8.00	3.00	5.00
2	四海家园二期工程	2023年-2025年	2.50	1.00	0.50	1.00
3	集中居住安置房	2023年-2025年	8.50	3.00	2.00	3.50
4	洋吕铁路安置房项目	2023年-2025年	15.00	5.00	3.00	6.25
5	中国吕四电动工具发展中心	2023年-2025年	20.00	8.00	4.00	8.00
6	秦潭公寓	2023年-2025年	4.60	1.00	1.60	2.00
合计		-	66.60	26.00	14.10	25.75

八、发行人行业地位及竞争优势

(一) 发行人所在行业情况

1、基础设施建设行业现状和前景

(1) 我国基础设施建设行业现状及发展趋势

自1998年以来，我国城市化率以每年1.5%-2.2%的速度增长，截至2021年末城镇人口占总人口比重（城镇化率）为64.72%。城市已经成为我国国民经济发展的重要载体，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。在未来10-20年间，我国城市人口将处于加速增长时期，对城市建设的需求将非常强烈，基础设施问题已经成为影响国内经济增长的重要因素。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。“十四五”规划提出，统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设，打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。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）启东市城市基础设施建设行业现状及发展趋势

2021年，启东市城市建管做精做细。规划体系持续完善，国土空间总体规划加快修编，东城区控制性详细规划、中心城区综合交通规划完成编制。城市品质不断彰显，少儿图书馆、蓝印花布艺术馆建成开放；新建公园绿地2个、小游园5个，新增城市绿地60万平方米。路网结构逐步优化，江海南路、紫薇东路建成通车，牡丹江中路等3条道路完成改造。城市面貌明显改善，系统化改造老旧小区24个、122万平方米，改造规模南通领先；提升改造巷道4个，拆除违章建筑64万平方米；餐厨废弃物处置中心、餐饮油烟在线监测平台建成投运。全面巩固文明城市创建成果，推进常态长效治理，城市精细化管理水平不断提高。

2021年，启东市基础设施日趋完善。通州湾新出海口吕四起步港区通用码头建成启用，10万吨级进港航道投运，疏港公路335省道西段、通港大道南延完工通车，洋吕铁路开工建设，鹤港大桥、天汾大桥全速推进。北沿江高铁可研报告正式获批，即将全线开工。“十四五”综合交通运输体系、干线公路网等规划形成最终成果，宁启铁路二期复线工程、沪崇启铁路列入省专项规划，S11通沪高速及北延、228国道改扩建等规划研究稳步实施。根据《启东市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》（以下简称启东市“十四五”规划）和启东市2021年《政府工作报告》，“十四五”时期，启东要紧扣“强富美高”总目标，围绕“争当表率、争做示范、走在前列”总要求，统筹发展和安全，深入实施跨江融合、接轨上海发展战略，奋力推进“三个全方位”，跑好对接浦东第一棒，积极服务构建新发展格局，加快建设现代化经济体系，创造高品质生活，推动高效能治理，建设长三角一体发展新高地、沪苏通融合发展新样板、长江口绿色发展新示范，全力打造沪苏通一体融合发展窗口城市，不断把“强富美高”新启东建设推向前进，朝着实现第二个百年奋斗目标迈进。

2、发行人在行业中的地位

发行人是启东市沿海地区主要的城市基础设施和港口建设主体，区域内处于垄断地位，市场需求稳定，产品刚性需求大，受宏观调控影响较小，持续盈利能力较强。随着两大国家战略江苏沿海地区发展规划和长江三角洲地区区域规划的实施，启东市沿海地区的城市化水平将迅速提高，基建需求量将持续快速的增长，发行人业务量及经营效益将保持稳健发展态势。

3、发行人在行业中的竞争优势

（1）优越的区域经济环境

改革开放以来，启东市经济社会得到较快发展，先后被授予国家级生态示范区、全国县域经济基本竞争力百强县市、全国农村综合竞争实力百强县市、全国科技进步先进县市、全国百佳明星县市、全国卫生城市等荣誉称号。2021年，启东市在全国县域经济竞争力百强县中排名第17位。启东市已形成了电子信息、海工船舶、精密机械、电力能源、电动工具、医药化工、纺织服装、临港产业等八大支柱产业。启东市机电行业起步较早，技术管理和协作配套能力强，形成了较为完善的加工制造体系；电动工具、防爆电器、化工阀门、混合器、高压油泵等产品驰名中外，其中，启东市电动工具年销售量占全国总量的60%。启东市医药化工产品门类丰富，有化学药品、染料及其中间体、化学农药、合成树脂、食品添加剂、塑料助剂等，全国著名的医药品牌“白加黑”具有很高的市场占有率。此外，作为全国最早的纺织服装出口基地，启东市拥有纺织、服装企业百余家，拥有世界一流的喷气织机、剑杆织机等先进纺织设备以及宽幅提花布、人造毛皮、服装衬布等产品，出口20多个国家和地区，年出口额超1亿美元。

启东市具有四通八达的交通网络。启东市临近上海浦东机场、上海虹桥机场和南通兴东机场，连接宁启高速、沿海高速、京沪高速，可直达北京、南京、深圳、大连、青岛等城市。沪崇启大通道建成后，启东与上海虹桥机场、上海外高桥港区之间仅一小时车程，启东将全面融入上海一小时都市经济圈；宁启铁路开通至上海、杭州动车，实现了启东与苏浙沪地区的快速对接；启东临近上海港和南通港两大港口，企业出口集装箱可通过这两大港口发往世界各地，在时间效率、运输成本方面有明显优势。

发行人所处的启东市近年来经济实力不断增强，地区生产总值平稳增长，为发行人提供了地理、交通和经济上的多重优势。

（2）较强的融资能力

自成立以来，发行人通过各种方式先后筹集了大量资金，确保了公司各项业务高质、高效、有序推进，显示出较强的资本运作能力。同时，公司信用良好，一直与国内各大金融机构保持着良好的合作关系。

（3）强大的政府支持

发行人作为启东市沿海片区基础设施项目的主要建设主体，在当地基础设施建设等领域具有举足轻重的地位和作用，得到了市政府的有力支持。为保证城市规划和城镇建设的顺利实施，市政府以税收优惠、财政补贴等多种方式支持公司的运营和发展。2020年-2022年度，发行人收到的政府补贴分别为15,000.00万元、15,000.00万元和14,860.00万元。公司在政府补贴等方面获得了启东市人民政府的大力支持，为公司项目建设和债务偿还提供了有力的保障。

同时，2019年底，启东市人民政府批准了发行人的转型方案（《市政府关于同意启东沿海开发有限公司市场化转型实施方案的批复》启政复[2019]81号）。未来，发行人将进一步整合沿海开发优质资源，做大做强做优沿海产业，为启东市集聚国内外各种生产要素和吸引各类产业、特别是新兴产业和重大项目创造了宝贵条件。在启东市经济飞速发展的同时，发行人面临良好的发展机遇。

（4）较低的业务成本

发行人作为启东沿海片区的基础设施建设主体，在项目建设运营上具有得天独厚的低成本优势。发行人的成本优势源于两个方面：第一，发行人自身涉及业务主要为自然垄断行业、资产规模大，规模经济使得其平均成本下降；第二，发行人在启东当地具有良好的资信状况，近两年与重大客户交易未存在违约行为。

（5）较好的政策机遇

2019年12月，中共中央、国务院印发的《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》中指出“规划建设南通通州湾长江集装箱运输新出海口”。随着长江经济带沿线由东向西“平衡”、“充分”发展，未来长三角港口群集装箱吞吐量将有较大发展空间。建设新出海口，可以增强以上海港为龙头的长三角港口集群北翼港口发展能力，助力上海国际航运中心发展，共同打造对外开放新高地，可以更好服务国家重大战略的纵深推进，以港口建设引领长三角北翼更高质量均衡发展。

南通港地处沿江、沿海“T”型黄金交汇点，滨江临海，是江苏全省唯一兼有江港和海港的港口，区位优势优越。吕四港作业区作为南通港通州湾港区的重要组成部分，随着长三角一体化的建设，持续推进上海自由贸易区、上海国际航运中心、江苏沿海开发等战略深入实施，其发展迎来了新机遇。

发行人主要工程代建项目为沿海区域基建和港口开发建设项目，是启东沿海片区的开发建设主体及港口开发运营主体。在较好的政策背景和发展机遇下，未来发展前景较好。

（二）发行人地域经济情况

1、南通市基本情况及经济发展状况

南通市集“黄金海岸”与“黄金水道”优势于一身，拥有长江岸线226公里，其中可建万吨级深水泊位的岸线30多公里；拥有海岸线210公里，其中可建5万吨级以上深水泊位的岸线40多公里。全市海岸带面积1.3万平方公里，沿海滩涂21万公顷，是中国沿海地区土地资源最丰富的地区之一。已探明的矿产资源主要有铁矿、石油、天然气、煤、大理石等。全市耕地总面积700万亩，土壤肥沃。水产资源十分丰富，是全国重要出口创汇基地。

2022年，南通市完成地区生产总值1.14万亿元、比上年增长2.1%；全年完成一般公共预算收入613.00亿元、增长3.2%；全年规模以上工业增加值比上年增长5.1%；全年实现社会消费品零售总额3,956.9亿元，比上年增长0.5%；全年外贸进出口总值3,665.3亿元，比上年增长8.1%；全年居民人均可支配收入49,093元，比上年增长4.7%，城镇居民人均可支配收入59,605元，增长4.0%，农村居民人均可支配收入30,819元，增长5.8%。

根据《关于南通市2022年国民经济和社会发展规划执行情况与2023年国民经济和社会发展规划草案的报告》，2023年，南通市统筹全市招商政策和要素资源，完善专业招商、以商引商、资本招商等方式，赴上海、苏南、深圳等地开展系列投资促进活动。深化重大项目推进机制，强化全过程服务和要素保障，高质量谋划编排并组织实施省、市重大项目，加快通州湾新出海口建设，稳步推进网仓洪10万吨级航道、通州湾主体港区2+1码头等工程建设，推进通海港区至通州湾港区疏港航道工程等内河通达工程，实现洋吕铁路年底前通车。

2、启东市基本情况及经济发展状况

发行人所处的启东市为发行人提供了地理、交通和经济上的多重优势。发行人所在的启东市位于长江入海口北翼，江苏省最东端，与上海隔江相望，直线距离仅为50公里，集黄金海岸、黄金水道、黄金通道于一身，是长江经济走廊出入海的重要门户。

启东市具有四通八达的交通网络。启东市临近上海浦东机场、上海虹桥机场和南通兴东机场，连接宁启高速、沿海高速、京沪高速，可直达北京、南京、深圳、大连、青岛等城市。沪崇启大通道建成后，启东与上海浦东国际机场、上海外高桥港区之间仅一小时车程，启东将全面融入上海一小时都市经济圈；在建的宁启铁路贯通后，从南京

到启东不到两小时；启东临近上海港和南通港两大港口，企业出口集装箱可通过两港口发往世界各地，在时间效率、运输成本方面有明显优势。

2022年，启东市实现地区生产总值1,391.14亿元，增长2.2%；全年完成一般公共预算收入67.15亿元，扣除留抵退税因素影响后比上年增长8.5%；全年完成规模以上工业产值1,249.74亿元，比上年增长8.4%；全年规模以上工业增加值比上年增长3.5%，实现工业应税销售1,308.5亿元，增长8.8%；全年固定资产投资额比上年增长3.2%；全年实现进出口总额338.36亿元；全年实现社会消费品零售总额477.24亿元；全年居民人均可支配收入46,337元，比上年增长4.9%，城镇居民人均可支配收入57,106元，增长4.0%；农村居民人均可支配收入32,501元，增长5.8%。启东市2022年位列全国综合实力百强县市第23位，较2021年前移4位。2019年以来，启东市基础设施加快建设，通州湾新出海口吕四起步港区“六大工程”建设全速推进，“2+2”码头工程建成开港运营，10万吨级通用泊位正式启用。北沿江高铁可研报告正式获批，启东客整所征拆完成。洋吕铁路全线开工建设，宁启铁路二期复线工程、沪崇启铁路列入省专项规划。

根据《关于启东市2022年国民经济和社会发展规划执行情况与2023年国民经济和社会发展规划草案的报告》，2023年，启东市将以更高质量抓产业、促转型，全力保持经济平稳运行，加快重点项目建设，推进平台载体建设，提升招商引资质效坚定不移地把上海、苏南作为招商引资的主战场；不断完善港区功能配套，加快推进通用码头二期开工建设，快速推进卫华港机、益海嘉里等一批重特大项目土建工程完工。

九、区域内城市基础设施建设企业基本情况

启东市主要平台的基本情况，主要财务数据和发债情况如下：

单位：亿元

公司名称	主体评级	经营范围	最近一年财务数据	发债情况（截至2023年5月29日）
启东城投集团有限公司	AA+	工程建设，房地产开发，保障房及物业管理，城市服务运营，贸易流通，智慧城市，医疗康养，水务业务及其他业务等	总资产:688.98 净资产:294.95 营业收入:39.83 净利润:3.66	公司债:106.50 企业债:34.00 银行间:38.50
启东国有资产投资控股有限公司	AA+	代建业务，安置房销售，自来水销售，租赁，担保，商品销售，劳务收入，车辆检测，安保服务，环卫服务，公园管养、广告等其他业务	总资产:630.61 净资产:271.82 营业收入:26.78 净利润:4.25	公司债:35.00 企业债:10.50 银行间:10.00
江苏启晟集团有限公司	AA	工程代建，商品销售，资产租赁，工程施工，车辆检测，安保服务，环卫服务，公园管养、广告等其他业务	总资产:316.15 净资产:164.93 营业收入:15.18 净利润:1.72	银行间:4.60
江苏锦汇集团有限公司	AA	工程建设，安置房建设，物业管理	总资产:199.48 净资产:84.92 营业收入:7.53 净利润:1.39	公司债:11.94 企业债:7.80 银行间:4.20

十、报告期内重大资产重组对发行人经营情况产生的影响

报告期内，发行人不存在重大资产重组事项。

十一、报告期内重大违法违规和重大诉讼事项的影响

报告期内，发行人无重大违法违规和重大诉讼事项。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础

公司自2018年起执行财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定，以持续经营为基础编制财务报表。

（二）重大会计政策变更

财政部于2019年5月9日发布了《关于印发修订<企业会计准则第7号—非货币性资产交换>的通知》（财会[2019]8号），对《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》进行了修订，修订后的非货币性资产交换准则适用2019年1月1日后相关业务。由于该会计准则的颁布，公司对会计政策进行相应变更，并按上述文件规定的起始日执行上述会计准则。

财政部于2019年5月16日发布了《关于印发修订<企业会计准则第12号—债务重组>的通知》（财会[2019]9号），对《企业会计准则第12号—债务重组》进行了修订，修订后的债务重组准则适用2019年1月1日后相关业务。由于该会计准则的颁布，公司对会计政策进行相应变更，并按上述文件规定的起始日执行上述会计准则。

财政部于2017年发布了《企业会计准则第14号——收入》（以下简称“新收入准则”）、《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）（以下统称“新金融工具准则”）；2018

年发布了《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称“新租赁准则”),本公司自2021年1月1日起执行该准则,对会计政策相关内容进行了调整。

执行新收入准则、新租赁准则对本公司的合并报表无影响,执行新金融工具准则的主要变化和影响如下:

单位: 万元

报表项目	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
可供出售金融资产	30,500.00	30,500.00	-	-
其他权益工具投资	-	-	30,000.00	30,000.00
其他非流动金融资产	-	-	500.00	500.00

(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

发行人在报告期内不存在重要前期差错更正。

(五) 注册会计师对发行人财务报告的审计意见

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2020年度、2021年度和2022年度财务报表进行了审计,分别出具了亚会审字(2021)第01310149号审计报告、亚会审字(2022)第01310136号审计报告和亚会审字(2023)第01310363号审计报告,审计意见均为标准无保留意见。

(六) 合并财务报表范围变化情况

最近三年合并范围变化情况			
2020年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	江苏吕四港置业有限公司	房地产业	新设成立, 持股比例 100.00%
2	启东港腾资产经营管理有限公司	其他金融业	新设成立, 持股比例 100.00%
3	启东翔飞人力资源服务有限公司	商务服务业	新设成立, 持股比例 100.00%

最近三年合并范围变化情况			
4	江苏美森旅游发展有限公司	商务服务业	新设成立，持股比例 100.00%
5	启东鼎融供应链管理有限公司	商务服务业	新设成立，持股比例 100.00%
6	启东顺融供应链管理有限公司	商务服务业	新设成立，持股比例 100.00%
7	江苏启兴深水港研究服务有限公司	专业技术服务业	新设成立，持股比例 100.00%
2020 年度不再纳入合并的子公司			
无			
2021 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	南通泰润粮油有限公司	农副食品加工业	新设成立，持股比例 100.00%
2	启东沿海港口建设有限公司	土木工程建筑业	新设成立，持股比例 100.00%
2021 年度不再纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	启东华瑞港口服务有限公司	水上运输业	注销，持股比例变为 0.00%
2	启东大华港口服务有限公司	水上运输业	注销，持股比例变为 0.00%
3	启东绿城投资有限公司	商务服务业	注销，持股比例变为 0.00%
4	启东拜德压路机制造有限公司	专用设备制造业	注销，持股比例变为 0.00%
5	启东瑞欣机械设备有限公司	通用设备制造业	注销，持股比例变为 0.00%
6	启东町佳混凝土机械制造有限公司	非金属矿物制品业	注销，持股比例变为 0.00%
7	启东威博起重机制造有限公司	通用设备制造业	注销，持股比例变为 0.00%
8	启东金拓机床制造有限公司	通用设备制造业	注销，持股比例变为 0.00%
9	启东长隆制冷设备有限公司	专用设备制造业	注销，持股比例变为 0.00%
10	启东洋辉机械设备有限公司	通用设备制造业	注销，持股比例变为 0.00%
11	启东碧绿环保设备有限公司	专用设备制造业	注销，持股比例变为 0.00%
12	启东旭朗机电设备有限公司	零售业	注销，持股比例变为 0.00%
13	启东泰弘机电设备有限公司	零售业	注销，持股比例变为 0.00%
14	启东中舜挖掘机有限公司	专用设备制造业	注销，持股比例变为 0.00%
15	启东邦纳机床制造有限公司	通用设备制造业	注销，持股比例变为 0.00%
16	启东凯德水产品有限公司	零售业	注销，持股比例变为 0.00%
17	启东科瑞投资有限公司	商务服务业	注销，持股比例变为 0.00%
2022 年新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	南通吕四渔港制冰有限公司	农副食品加工业	新设成立，持股比例 100.00%
2	启东智谷企业管理咨询服务有限公司	商务服务业	股权划拨，持股比例 100.00%
2022 年不再纳入合并的子公司			

最近三年合并范围变化情况			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	启东益嘉食品有限公司	农副食品加工业	股权划转，持股比例变为0.00%
2	南通泰润粮油有限公司	农副食品加工业	股权划转，持股比例变为0.00%

二、发行人最近三年财务报表数据

（一）合并财务报表

1、发行人最近三年的合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
流动资产：			
货币资金	62,785.85	180,950.24	124,292.98
应收账款	59,729.57	34,357.20	10,969.43
预付款项	68.10	547.65	46.14
其他应收款	291,647.80	227,979.75	432,439.86
存货	1,462,224.79	1,168,356.57	1,030,761.42
其他流动资产	1,899.49	2,023.88	62.33
流动资产合计	1,878,355.59	1,614,215.29	1,598,572.15
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
长期股权投资	260,380.54	258,746.67	228,232.46
其他权益工具投资	58,200.00	58,200.00	30,000.00
其他非流动金融资产	1,000.00	1,000.00	500.00
固定资产	106,331.98	134,883.45	136,520.52
无形资产	32,194.14	38,753.81	45,341.49
长期待摊费用	629.74	841.29	-
其他流动资产	315,213.00	246,721.00	
非流动资产合计	773,949.39	739,146.22	440,594.47
资产总计	2,652,304.99	2,353,361.51	2,039,166.63
流动负债：			
短期借款	118,400.00	69,105.00	24,920.00
应付票据	29,000.00	4,200.00	5,000.00
应付账款	10,821.65	548.28	4,374.75
预收款项	1,303.44	915.96	966.13
应付职工薪酬	20.66	11.35	2.07
应交税费	19,318.40	14,498.78	11,822.71
其他应付款	29,835.16	30,684.51	72,062.43

项目	2022年末	2021年末	2020年末
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	99,166.14	67,802.90	103,247.01
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	307,865.44	187,766.77	222,395.09
非流动负债：			
长期借款	574,026.72	445,298.77	187,000.00
应付债券	159,523.59	159,362.81	109,210.57
长期应付款	165,555.39	124,332.38	96,144.70
非流动负债合计	899,105.69	728,993.96	392,355.27
负债合计	1,206,971.14	916,760.73	614,750.36
所有者权益：			
实收资本	418,000.00	418,000.00	408,000.00
资本公积	949,765.49	954,653.76	770,331.21
盈余公积	5,624.17	3,848.22	2,272.75
未分配利润	71,944.19	60,098.80	46,838.10
归属于母公司所有者权益合计	1,445,333.85	1,436,600.78	1,227,442.05
少数股东权益	-	-	196,974.21
所有者权益合计	1,445,333.85	1,436,600.78	1,424,416.26
负债和所有者权益总计	2,652,304.99	2,353,361.51	2,039,166.63

2、发行人最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业收入	86,611.14	53,038.50	50,839.73
减：营业成本	79,173.27	48,745.45	46,662.36
税金及附加	1,341.33	487.96	194.78
销售费用	0.08	-	-
管理费用	4,676.37	5,403.80	2,047.99
研发费用	-	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-316.01	-1,816.38	-241.73
加：其他收益	14,860.00	15,000.05	15,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	892.01	304.07	92.04
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	5.26
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	17,488.11	15,521.80	17,273.62
加：营业外收入	112.70	11.20	3,487.57
减：营业外支出	166.87	16.64	33.28

项目	2022年度	2021年度	2020年度
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,433.94	15,516.36	20,727.92
减：所得税费用	1,668.75	680.18	1,664.41
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	15,765.19	14,836.18	19,063.51
（一）按经营持续性分类	-	-	
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	15,765.19	14,836.18	19,063.51
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）	15,765.19	14,836.18	18,855.04
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	208.47
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-
6.其他	-	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	15,765.19	14,836.18	19,063.51
归属于母公司所有者的综合收益总额	15,765.19	14,836.18	18,855.04
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	208.47

3、发行人最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020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	65,402.48	31,504.20	31,799.59

项目	2022年度	2021年度	2020年度
收到的税费返还	4,174.28	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	102,779.95	170,670.28	51,660.09
经营活动现金流入小计	172,356.71	202,174.48	83,459.68
购买商品、接受劳务支付的现金	124,249.71	162,015.70	132,834.21
支付给职工以及为职工支付的现金	1,567.87	1,027.04	420.52
支付的各项税费	2,003.92	124.92	740.58
支付其他与经营活动有关的现金	34,436.75	8,772.86	1,057.76
经营活动现金流出小计	162,258.25	171,940.52	135,053.06
经营活动产生的现金流量净额	10,098.46	30,233.96	-51,593.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	8.19
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	100.91	-	-
投资活动现金流入小计	100.91	-	8.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	236,237.55	6,515.94	124,672.51
投资支付的现金	741.86	58,910.14	20,648.60
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	94,507.37	246,721.00	-
投资活动现金流出小计	331,486.78	312,147.08	145,321.11
投资活动产生的现金流量净额	-331,385.87	-312,147.08	-145,312.92
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	10,000.00	158,000.00
取得借款收到的现金	374,398.95	548,199.00	228,640.00
收到其他与筹资活动有关的现金	110,850.00	91,500.00	136,250.00
筹资活动现金流入小计	485,248.95	649,699.00	522,890.00
偿还债务支付的现金	163,515.00	226,955.23	160,230.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	52,907.15	37,154.78	25,410.85
支付其他与筹资活动有关的现金	34,083.78	65,918.62	44,884.97
筹资活动现金流出小计	250,505.94	330,028.62	230,525.82
筹资活动产生的现金流量净额	234,743.01	319,670.38	292,364.18
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	-86,544.40	37,757.26	95,457.87
加：期初现金及现金等价物余额	140,050.24	102,292.98	6,835.11

项目	2022年度	2021年度	2020年度
六、期末现金及现金等价物余额	53,505.85	140,050.24	102,292.98

(二) 母公司财务报表

1、发行人最近三年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
流动资产：			
货币资金	24,003.13	87,701.29	85,219.11
应收账款	464.24	1,418.34	-
预付款项	35.80	36.69	38.08
其他应收款	363,567.91	315,172.11	292,100.36
存货	710,538.06	685,242.78	657,769.56
其他流动资产	475.98	1,373.67	
流动资产合计	1,099,085.13	1,090,944.88	1,035,127.10
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
长期股权投资	770,918.10	578,328.65	363,945.43
其他权益工具投资	30,500.00	30,000.00	30,000.00
其他非流动金融资产	-	500.00	500.00
固定资产	857.36	909.79	58.11
无形资产	6,256.15	8,232.87	2,077.95
其他非流动资产	33,392.00	-	-
非流动资产合计	841,923.61	617,971.31	396,581.49
资产总计	1,941,008.73	1,708,916.19	1,431,708.59
流动负债：			
短期借款	53,250.00	13,000.00	-
应付账款	6,511.79	235.26	4,374.75
应付职工薪酬	3.68	7.92	1.84
应交税费	9,530.35	7,848.31	7,154.70
其他应付款	232,724.39	140,283.24	128,235.25
一年内到期的非流动负债	300.00	2,002.19	-
流动负债合计	302,320.21	163,376.92	139,766.54
非流动负债：			
长期借款	45,271.95	-	-
应付债券	159,523.59	159,362.81	109,210.57
长期应付款	124,000.00	92,000.00	40,000.00
非流动负债合计	328,795.54	251,362.81	149,210.57
负债合计	631,115.74	414,739.73	288,977.11

项目	2022年末	2021年末	2020年末
所有者权益:			
实收资本	418,000.00	418,000.00	408,000.00
资本公积	838,121.80	838,020.94	712,330.69
盈余公积	5,624.17	3,848.22	2,272.75
未分配利润	48,147.01	34,307.30	20,128.04
所有者权益合计	1,309,892.99	1,294,176.46	1,142,731.48
负债和所有者权益总计	1,941,008.73	1,708,916.19	1,431,708.59

2、发行人最近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业收入	39,088.18	15,460.36	9,502.22
减：营业成本	36,481.41	14,462.54	8,897.53
税金及附加	125.79	88.94	38.51
销售费用	-	-	-
管理费用	1,210.32	1,176.46	799.95
财务费用（收益以“-”号填列）	-1,229.06	-766.74	-42.24
加：其他收益	14,860.00	15,000.05	15,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	946.72	391.52	58.10
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	18,306.44	15,890.73	14,866.56
加：营业外收入	106.44	1.45	3,351.35
减：营业外支出	2.42	16.39	10.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,410.46	15,875.79	18,207.91
减：所得税费用	650.93	121.05	787.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	17,759.52	15,754.73	17,420.45
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	17,759.52	15,754.73	17,420.45
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-

项目	2022年度	2021年度	2020年度
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5. 外币财务报表折算差额	-	-	-
六、综合收益总额	17,759.52	15,754.73	17,420.45
七、每股收益	-	-	-
(一) 基本每股收益	-	-	-
(二) 稀释每股收益	-	-	-

3、发行人最近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020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	41,218.46	14,500.00	-
收到的税费返还	3,591.64	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	106,412.77	17,798.79	18,437.72
经营活动现金流入小计	151,222.87	32,298.79	18,437.72
购买商品、接受劳务支付的现金	47,571.81	44,190.07	622.26
支付给职工以及为职工支付的现金	650.59	605.26	294.29
支付的各项税费	85.87	45.49	10.00
支付其他与经营活动有关的现金	17,082.78	20,811.91	143,941.57
经营活动现金流出小计	65,391.05	65,652.73	144,868.12
经营活动产生的现金流量净额	85,831.82	-33,353.95	-126,430.40
二、投资活动产生的现金流量：			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24.76	6,356.19	172.37
投资支付的现金	191,541.86	89,110.14	95,988.95
支付其他与投资活动有关的现金	59,392.00	-	-
投资活动现金流出小计	250,958.62	95,466.33	96,161.32
投资活动产生的现金流量净额	-250,958.62	-95,466.33	-96,161.32
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	10,000.00	158,000.00

项目	2022年度	2021年度	2020年度
取得借款收到的现金	98,821.95	63,000.00	110,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	32,000.00	67,000.00	40,000.00
筹资活动现金流入小计	130,821.95	140,000.00	308,000.00
偿还债务支付的现金	13,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,393.31	8,697.55	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	836.68
筹资活动现金流出小计	29,393.31	8,697.55	836.68
筹资活动产生的现金流量净额	101,428.64	131,302.45	307,163.32
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	-63,698.16	2,482.18	84,571.60
加：期初现金及现金等价物余额	87,701.29	85,219.11	647.52
六、期末现金及现金等价物余额	24,003.13	87,701.29	85,219.11

（三）主要财务指标

发行人报告期内主要财务数据

单位：亿元

项目	2022 年末/度	2021 年末/度	2020 年末/度
合并资产负债表主要数据	资产总额	265.23	235.34
	其中：流动资产	187.84	161.42
	负债总额	120.70	91.68
	其中：流动负债	30.79	18.78
	所有者权益合计	144.53	143.66
合并利润表主要数据	营业收入	8.66	5.30
	利润总额	1.74	1.55
	净利润	1.58	1.48
合并现金流量表主要数据	经营活动产生的现金流量净额	1.01	3.02
	投资活动产生的现金流量净额	-33.14	-31.21
	筹资活动产生的现金流量净额	23.47	31.97
	现金及现金等价物增加额	-8.65	3.78

发行人报告期内主要财务指标

财务指标	2022 年末/度	2021 年末/度	2020 年末/度
偿债能力指标	流动比率（倍）	6.10	8.60
	速动比率（倍）	1.35	2.37
	EBITDA（亿元）	2.23	1.98

财务指标		2022 年末/度	2021 年末/度	2020 年末/度
	EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.46	0.50	0.78
	资产负债率（%）	45.51	38.96	30.15
营运能力 指标	应收账款周转率（次/年）	1.84	2.34	9.27
	存货周转率（次/年）	0.06	0.04	0.05
	总资产周转率（次/年）	0.03	0.02	0.03
	净资产周转率（次/年）	0.06	0.04	0.05
盈利能力 指标	主营业务毛利率（%）	8.59	8.09	8.22
	总资产收益率（%）	0.63	0.68	1.17
	净资产收益率（%）	1.09	1.04	1.73

注：计算公式如下：

- 1、流动比率 = 流动资产/流动负债；
- 2、速动比率 = (流动资产-存货)/流动负债；
- 3、EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA/利息支出，其中 EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销；
- 4、资产负债率 = 总负债/总资产；
- 5、应收账款周转率 = 营业收入/应收账款平均总额；
- 6、存货周转率 = 营业成本/存货平均总额；
- 7、总资产周转率 = 营业收入/总资产平均总额；
- 8、净资产周转率 = 营业收入/净资产平均余额；
- 9、营业毛利率 = (营业收入 - 营业成本) / 营业收入；
- 10、总资产收益率 = 净利润/总资产平均余额；
- 11、净资产收益率 = 净利润/净资产平均余额。

三、管理层讨论与分析

最近三年末，发行人资产总额分别为203.92亿元、235.34亿元和265.23亿元；负债总额分别为61.48亿元、91.68亿元和120.70亿元；所有者权益分别为142.44亿元、143.66亿元和144.53亿元；资产负债率分别为30.15%、38.96%和45.51%。最近三年发行人总资产和总负债均增长较快，一方面是因为发行人的业务体量不断扩大，对外融资能力和融资规模提升；另一方面是因为政府将江苏吕四港开发建设有限公司的47%股权无偿划拨给发行人。报告期内，发行人未发生重大资产重组。

最近三年，发行人净资产保持相对稳定增长，主要来源为股东投入和自身的盈余积累。公司在报告期内良好的盈利能力也使得发行人留存收益不断增加。

最近三年，公司实现营业收入分别为5.08亿元、5.30亿元和8.66亿元，政府补贴收入分别为1.50亿元、1.50亿元和1.49亿元，营业收入占营业收入和政府补贴收入总额的比例分别为77.20%、77.94%和85.36%，均大于70%。

最近三年末，发行人财务报表中反映的资产、负债和所有者权益是公允的。发行人不存在公益性资产及非经营性资产。截至2022年末，发行人净资产规模为144.53亿元，合计应扣除金额为27.93亿元，其中：暂未取得权证的固定资产23.49亿元，暂未取得权证的房屋建筑物1.58亿元，划拨的无形资产2.86亿元，核减后发行人有效净资产116.60亿元。公司实收资本均来自于股东的货币投入，权属清晰。2022年末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共8家，权属明确。

最近三年，公司实现归属于母公司股东的净利润分别为1.89亿元、1.48亿元和1.58亿元，公司利润水平基本稳定，盈利能力较强。近3年的平均净利润为1.65亿元，按照发行规模7.50亿元和发行利率6.00%估算，能够覆盖本期债券的一年利息。

（一）资产结构分析

报告期各期末发行人资产结构情况

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	62,785.85	2.37	180,950.24	7.69	124,292.98	6.10
应收账款	59,729.57	2.25	34,357.20	1.46	10,969.43	0.54
其他应收款	291,647.80	11.00	227,979.75	9.69	432,439.86	21.21
预付款项	68.10	0.00	547.65	0.02	46.14	0.00
存货	1,462,224.79	55.13	1,168,356.57	49.65	1,030,761.42	50.55
其他流动资产	1,899.49	0.07	2,023.88	0.09	62.33	0.00
流动资产合计	1,878,355.59	70.82	1,614,215.29	68.59	1,598,572.15	78.39
长期股权投资	260,380.54	9.82	258,746.67	10.99	228,232.46	11.19
其他权益工具投资	58,200.00	2.19	58,200.00	2.47	30,000.00	1.47

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动金融资产	1,000.00	0.04	1,000.00	0.04	500.00	0.02
固定资产	106,331.98	4.01	134,883.45	5.73	136,520.52	6.69
无形资产	32,194.14	1.21	38,753.81	1.65	45,341.49	2.22
长期待摊费用	629.74	0.02	841.29	0.04	-	-
其他非流动资产	315,213.00	11.88	246,721.00	10.48	-	-
非流动资产合计	773,949.39	29.18	739,146.22	31.41	440,594.47	21.61
资产总计	2,652,304.99	100.00	2,353,361.51	100.00	2,039,166.63	100.00

报告期各期末，发行人资产总计分别为2,039,166.63万元、2,353,361.51万元和2,652,304.99万元。报告期内，发行人资产规模呈现持续增长趋势。

报告期各期末，发行人流动资产合计分别为1,598,572.15万元、1,614,215.29万元和1,878,355.59万元，占总资产的比重分别为78.39%、68.59%和70.82%，占比较高。发行人流动资产主要由存货、其他应收款及货币资金构成。

报告期各期末，发行人非流动资产总额分别为440,594.47万元、739,146.22万元和773,949.39万元，占总资产的比重分别为21.61%、31.41%和29.18%，发行人非流动资产主要由长期股权投资与固定资产构成。

最近三年，发行人占比较高及变动幅度较大的重要资产分析如下：

1、货币资金

报告期各期末，发行人货币资金余额分别为124,292.98万元、180,950.24万元和62,785.85万元，占总资产的比重分别为6.10%、7.69%和2.37%。2020年度和2021年度，发行人融资规模较高，货币资金规模增长较快；2022年度，发行人筹资活动现金流减少，而购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅增加，导致货币资金减少。

最近三年末货币资金明细

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	0.66	0.00	0.92	0.00	1.36	0.00
银行存款	53,505.19	85.22	140,049.32	77.40	102,291.62	82.30
其他货币资金	9,280.00	14.78	40,900.00	22.60	22,000.00	17.70
合计	62,785.85	100.00	180,950.24	100.00	124,292.98	100.00

2、应收账款

报告期各期末，发行人应收账款分别为10,969.43万元、34,357.20万元和59,729.57万元，占总资产的比重分别为0.54%、1.46%和2.25%，整体占比较小。受工程款回款进度影响，报告期内发行人应收账款规模有所波动。2022年末，发行人前五名应收账款对象列示如下：

单位：万元

欠款单位	与本公司关系	金额	占应收账款合计的比例(%)
启东临海城镇开发经营有限公司	非关联方	59,022.18	98.82
江苏启东吕四港经济开发区管理委员会	非关联方	413.19	0.69
启东市鑫栢商务信息咨询有限公司	非关联方	137.53	0.23
江苏吕四港开发建设有限公司	关联方	58.29	0.10
南通又见自在酒店管理有限公司	非关联方	36.95	0.06
合计	-	59,668.14	99.90

3、其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款分别为432,439.86万元、227,979.75万元和291,647.80万元，占总资产的比重分别为21.21%、9.69%和11.00%。2020年末，发行人其他应收款余额较高，主要系对江苏吕四港开发建设有限公司的其他应收款增多所致。

2022年末，发行人其他应收款前五名金额合计为248,729.37万元，占当期末其他应收款总额的85.28%，集中程度较高，主要为对启东临海城镇开发经营有限公司、启东市合力城镇开发经营有限公司、江苏启东吕四港经济开发区管理委员会的代垫工程款，其明细项目列示如

下:

单位: 万元、%

债务人名称	与公司关系	金额	占其他应收款合计的比例	账龄
启东临海城镇开发经营有限公司	非关联方	84,953.00	29.13	1年以内、1-2年
启东市合力城镇开发经营有限公司	非关联方	63,327.10	21.71	1年以内、1-2年
江苏启东吕四港经济开发区管理委员会	非关联方	39,331.27	13.49	1年以内、1-2年、3年以上
启东市弘荣源实业有限公司	非关联方	35,118.00	12.04	1年以内
江苏启晟集团有限公司	非关联方	26,000.00	8.91	1年以内
合计	-	248,729.37	85.28	-

发行人将与日产经营活动相关的其他应收款分类为经营性其他应收款, 反之则分类为非经营性其他应收款。最近一年末, 发行人非经营性往来占款及资金拆借余额合计5,000.00万元, 占当年末总资产的比例为0.19%。

截至2022年末发行人非经营性往来占款及资金拆借情况

单位: 万元

占款/拆借方	与发行人关系	占款金额	形成原因
启东市吕四港镇人民政府	非关联方	5,000.00	往来拆借
合计	-	5,000.00	-

发行人建立了健全的资金管理机制, 资金拆借事宜需履行必要程序。本期债券存续期内, 发行人将继续落实催收工作, 逐步控制上述其他应收款规模。未来如有新增非经营性其他应收款, 发行人将严格按照公司资金管理制度规定履行相应审批程序, 并按照法律、法规的规定及募集说明书、债权代理协议的约定履行信息披露义务。

4、存货

报告期各期末, 发行人存货余额分别为1,030,761.42万元、1,168,356.57万元和1,462,224.79万元, 占总资产的比重分别为50.55%、49.65%和55.13%。报告期内发行人存货规模较大, 构成主要为土地使

用权和开发成本。

最近三年末发行人存货明细情况

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用权	591,331.90	40.44	379,690.10	32.50	289,390.10	28.08
开发成本	870,892.90	59.56	788,666.47	67.50	741,321.04	71.92
库存商品	-	-	-	-	50.28	0.00
合计	1,462,224.79	100.00	1,168,356.57	100.00	1,030,761.42	100.00

2022年末，计入存货的土地使用权明细如下：

单位：亿元、平方米、元/平方米

序号	取得方式	土地证编号	座落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳出让金
1	招拍挂	启国用(2014)第0475号	吕四港镇	出让	商务金融用地(053)	122,057.00	6.03	成本法	4,794.48	否	是
2	招拍挂	启国用(2014)第0479号	吕四港镇	出让	商务金融用地(053)	22,738.00	1.12	成本法	4,789.34	否	是
3	招拍挂	启国用(2014)第0474号	吕四港镇	出让	商务金融用地(053)	167,309.00	8.28	成本法	4,801.89	否	是
4	招拍挂	苏(2017)启东不动产权第0050014号	吕四港镇	出让	商务金融用地(053)	58,947.00	2.91	成本法	4,787.35	否	是
5	招拍挂	启国用(2014)第0478号	吕四港镇	出让	商务金融用地(053)	214,183.00	10.60	成本法	4,801.50	否	是
6	招拍挂	苏(2022)启东市不动产权第	启东市吕四港经济开发区西	出让	港口码头用地	41,491.00	0.25	成本法	578.44	否	是

		0001430号	港池作业区								
7	招拍挂	苏(2022)启东市不动产权第0021667号	启东市吕四港镇如意大道西侧	出让	城镇住宅用地	23,025.60	2.27	成本法	9,554.58	否	是
8	招拍挂	苏(2022)启东市不动产权第0006007号	启东市吕四国家中心渔港	出让	城镇住宅-普通商品住房; 商务金融用地	47,134.00	2.59	成本法	5,327.36	是	是
9	招拍挂	苏(2022)启东市不动产权第0006005号	启东市吕四国家中心渔港	出让	城镇住宅-普通商品住房; 商务金融用地	28,870.00	1.60	成本法	5,386.21	是	是
10	招拍挂	暂未办理权证	吕四港镇吕北村	出让	城镇住宅-普通商品住房	23,368.00	1.56	成本法	6,675.80	否	是
11	招拍挂	暂未办理权证	启东市吕四港	出让	城镇住宅-普通	51,195.00	5.16	成本法	10,081.06	否	是

			镇菜园村		商品住房						
12	招拍挂	暂未办理权证	启东市吕四港镇菜园村	出让	城镇住宅-普通商品住房	32,399.00	3.27	成本法	10,080.56	否	是
13	招拍挂	暂未办理权证	高新区通海大道北侧	出让	零售商业用地；城镇住宅-普通商品住房	24,336.00	0.81	成本法	3,340.73	否	是
14	招拍挂	暂未办理权证	启东汇龙镇丁仓港路西侧、民乐路北侧	出让	城镇住宅-普通商品住房	49,836.00	7.78	成本法	15,615.22	否	是
15	招拍挂	暂未办理权证	高新区通海大道北侧	出让	其他商服用地；城镇住宅-普通商品住房	65,000.00	2.49	成本法	3,826.15	否	是

16	招拍挂	暂未办理权证	高新区 通海大道北侧	出让	其他商 服用地；城 镇住宅-普 通商品房	63,353.00	2.42	成本法	3,826.18	否	是
合计	-	-	-	-	-	1,035,241.60	59.13	-	5,610.28	-	-

注：截止2022年12月31日，序号10-16项的土地已缴纳土地出让金，但尚未办妥权证。

2022年末，开发成本明细如下：

单位：亿元

序号	项目名称	类型	建设周期	模式	期末余额
1	挖入式港池	港口工程	2011年-2024年	代建	33.17
2	内港池项目	港口工程	2012年-2023年	代建	0.44
3	石化工业园	工业园区	2018年-2025年	代建	4.59
4	仙渔小镇周边配套工程	市政配套	2018年-2025年	自建	3.18
5	10万吨级进港航道工程	港口工程	2018年-2024年	代建	7.50
6	临海路管道工程	管道工程	2018年-2025年	代建	2.19
7	外拓风情区工程	景观工程	2018年-2024年	代建	2.06
8	南通港吕四港区10万吨级进港航道工程一期	港口工程	2018年-2025年	代建	1.85
9	雷达站工程	市政工程	2018年-2025年	代建	1.71
10	物流中心围堤工程	港口工程	2015年-2024年	代建	0.41
11	吕四渔港配套(管廊)项目	市政配套	2019年-2023年	自建	7.44
12	5万吨级航道疏浚工程	港口工程	2018年-2025年	代建	1.30
13	中心渔港三岛市政道路工程	道路工程	2016年-2024年	代建	0.84
14	石化园区公共管廊工程	管廊工程	2015年-2024年	代建	0.85
15	5万吨级进港航道维护施工	港口工程	2016年-2024年	代建	0.63
16	渔政管理用房	市政工程	2017年-2023年	代建	0.58
17	石堤大道延伸段	道路工程	2018年-2025年	代建	0.03
18	桂林苑安置房项目	安置房	2021年-2023年	自建	1.48
19	品海路	道路工程	2015年-2024年	代建	0.05
20	石化园区蒸汽管道工程	管廊工程	2017年-2023年	代建	0.23
21	外拓工程	景观工程	2015年-2023年	代建	0.23
22	环抱式港池东道路及配套设施工程	道路工程	2016年-2024年	代建	0.25
23	临港北路及交叉口改造工程	道路工程	2017年-2023年	代建	0.19
24	环抱式港池和渔港经济围堤道路	港口工程	2016年-2023年	代建	0.18
25	渔业管理用房	市政工程	2017年-2023年	代建	0.22
26	海港花苑安置房项目	安置房	2021年-2022年	自建	0.23
27	吕四渔港三岛亮化工程	港口工程	2022年-2024年	代建	0.15
28	吕四渔港制冰厂项目	港口工程	2020年-2023年	代建	1.09
29	吕四中心渔港综合管廊	管廊工程	2020年-2023年	代建	0.28
30	启东市吕四港镇农路升级改造工程	道路工程	2020年-2024年	代建	1.00

序号	项目名称	类型	建设周期	模式	期末余额
31	启东吕四港镇新城城区城市更新项目	市政工程	2022年-2026年	代建	0.44
32	洋吕铁路安置房项目	安置房	2022年-2025年	自建	0.75
33	西港区码头一期工程	港口工程	2020年-2024年	代建	0.09
34	港口变~通吕变110KV线路（电缆）工程	市政工程	2021年-2023年	代建	0.28
35	内河转运码头	港口工程	2021年-2023年	代建	3.69
36	建材码头	港口工程	2022年-2024年	代建	0.09
37	启东市吕四港镇港城国际西南侧地块商品房项目	商品房	2022年-2025年	自建	2.25
38	秦潭公寓项目	商品房	2023年-2025年	自建	0.68
39	渔港嘉苑安置房项目	安置房	2022年-2025年	自建	2.77
40	张謇遗址公园提档升级项目	市政工程	2021年-2023年	代建	0.49
41	南通港吕四港区吕四作业区西港池港口支持系统工程	港口工程	2021年-2023年	代建	0.43
42	其他零星工程及配套工程	其他	2019年-2024年	代建	0.77
	合计				87.09

发行人存货-开发成本中的项目均为依法承接的市场化经营性项目或政府性项目，均已签订获取相关合同协议和批文。

截至 2022 年末，发行人开发成本中包含的土地使用权金额为 62,442.37 万元，具体明细如下：

单位：平方米、万元

序号	取得方式	权证号	座落	土地用途	面积	使用权类型	账面价值	是否抵押	是否缴纳出让金	对应工程项目
1	招拍挂	苏（2020）启东市不动产权第0025661号	吕四港镇吕北村	城镇住宅用地	37,401.00	出让	0.30	否	是	桂林苑安置房项目
2	招拍挂	苏（2020）启东	吕四港镇	零售商业用	7,840.00	出让	0.05	否	是	海港花苑安置房项目

序号	取得方式	权证号	座落	土地用途	面积	使用权类型	账面价值	是否抵押	是否缴纳出让金	对应工程项目
		市不动产权第0025659号	吕北村	地；城镇住宅用地						
3	招拍挂	苏（2022）启东市不动产权第0021674号	启东市吕四港镇石堤村	城镇住宅用地	23,236.00	出让	0.68	否	是	秦潭公寓项目
4	招拍挂	苏（2022）启东市不动产权第0006010号	启东市吕四港镇港城国际西南侧	城镇住宅用地	21,197.00	出让	2.19	否	是	启东市吕四港镇港城国际西南侧地块商品房项目
5	招拍挂	苏（2022）启东市不动产权第0001434号	启东市吕四港经济开发区蒿枝港西侧	餐饮及旅馆用地	57,627.00	出让	0.41	否	是	张謇遗址公园提档升级项目
6	招拍挂	苏（2022）启东市不动产权第0022811号	启东市吕四港镇袁家灶村	零售商业用地；城镇住宅用地	28,812.00	出让	1.25	否	是	渔港嘉苑安置房项目
7	招拍挂	苏（2022）启东市不动产权第0022801号	启东市吕四港镇袁家灶村	城镇住宅用地	43,655.00	出让	1.36	否	是	渔港嘉苑安置房项目

序号	取得方式	权证号	座落	土地用途	面积	使用权类型	账面价值	是否抵押	是否缴纳出让金	对应工程项目
合计					219,768.00	-	6.24	-	-	-

注：土地使用权金额已包含在对应的工程项目投资成本中。

5、长期股权投资

报告期各期末，发行人长期股权投资余额分别为228,232.46万元、258,746.67万元和260,380.54万元，占总资产的比重分别为11.19%、10.99%和9.82%。2021年度，发行人新增对启东市润洋新材料产业园开发有限公司、启东润港能源有限公司和江苏中外运吕四港重装物流发展有限公司的长期股权投资；2022年度，发行人对启东市润洋新材料产业园开发有限公司追加投资。

截至2022年末，发行人长期股权投资明细如下。

2022年末发行人长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	期初余额	累计变动	期末余额	持股比例
江苏通吕港口发展有限公司	44,595.09	-24.72	44,570.37	49.00%
江苏吕四港开发建设有限公司	207,956.24	918.69	208,874.94	47.00%
启东市润洋新材料产业园开发有限公司	1,595.34	754.90	2,350.23	49.00%
启东润港能源有限公司	600.00	-30.00	570.00	40.00%
江苏中外运吕四港重装物流发展有限公司	4,000.00	14.99	4,014.99	50.00%
合计	258,746.67	892.01	260,380.54	-

6、固定资产

报告期各期末，发行人固定资产余额分别为136,520.52万元、134,883.45万元和106,331.98万元，占总资产的比重分别为6.69%、5.73%和4.01%。

最近三年末发行人固定资产明细表

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
运输设备	263.38	0.25	253.11	0.19	188.19	0.14
办公及电子设备	165.90	0.16	199.93	0.15	131.30	0.09
房屋建筑物	105,882.61	99.58	134,414.16	99.65	136,201.03	99.77
机器设备	4.23	0.00	-	-	-	-
其他设备	15.86	0.01	16.26	0.01	-	-
合计	106,331.98	100.00	134,883.45	100.00	136,520.52	100.00

2022年末，发行人房屋建筑物明细如下：

单位：亿元

资产名称	账面价值	不动产权证号	是否抵押
仙渔小镇	9.01	注1	否
渔港中心码头	1.51	暂未办妥权证	否
吕四港宾馆	0.08	暂未办妥权证	否
合计	10.59	-	-

注1：仙渔小镇不动产权证信息如下：

单位：平方米

序号	权证号	座落	土地用途	建筑面积
1	苏（2022）启东市不动产权第0006180号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场1幢	商业服务	2,491.84
2	苏（2022）启东市不动产权第0006201号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场2幢	商业服务	4,540.37
3	苏（2022）启东市不动产权第0006202号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场3幢101室	商业服务	169.04
4	苏（2022）启东市不动产权第0006203号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场3幢102室	商业服务	2,989.49
5	苏（2022）启东市不动产权第0006204号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场3幢103室	商业服务	157.3

序号	权证号	座落	土地用途	建筑面积
6	苏（2022）启东市不动产权第0006205号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场3幢104室	商业服务	144.77
7	苏（2022）启东市不动产权第0006206号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场3幢105室	商业服务	605.33
8	苏（2022）启东市不动产权第0006207号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场3幢106室	商业服务	1,328.62
9	苏（2022）启东市不动产权第0006214号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场4幢101室	商业服务	120.98
10	苏（2022）启东市不动产权第0006215号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场4幢102室	商业服务	1,184.02
11	苏（2022）启东市不动产权第0006216号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场4幢103室	商业服务	274.94
12	苏（2022）启东市不动产权第0006217号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场4幢104室	商业服务	195.84
13	苏（2022）启东市不动产权第0006218号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场4幢105室	商业服务	198.56
14	苏（2022）启东市不动产权第0006219号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场5幢	商业服务	2,979.35
15	苏（2022）启东市不动产权第0006228号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场6幢101室	商业服务	1,936.73
16	苏（2022）启东市不动产权第0006229号	启东市吕四港镇品海路2号	商业服务	148.78

序号	权证号	座落	土地用途	建筑面积
		仙渔美食广场 6幢102室		
17	苏（2022）启东 市不动产权第 0006230号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 6幢103室	商业服务	154.04
18	苏（2022）启东 市不动产权第 0006231号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 6幢104室	商业服务	162.94
19	苏（2022）启东 市不动产权第 0006232号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 6幢105室	商业服务	172.19
20	苏（2022）启东 市不动产权第 0006257号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 7幢	商业服务	2,546.73
21	苏（2022）启东 市不动产权第 0006258号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 8幢101室	商业服务	248.63
22	苏（2022）启东 市不动产权第 0006259号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 8幢102室	商业服务	2,066.21
23	苏（2022）启东 市不动产权第 0006260号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 8幢103室	商业服务	143.97
24	苏（2022）启东 市不动产权第 0006261号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 8幢104室	商业服务	143.97
25	苏（2022）启东 市不动产权第 0006262号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 8幢105室	商业服务	145.76
26	苏（2022）启东 市不动产权第 0006263号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 8幢106室	商业服务	153.44

序号	权证号	座落	土地用途	建筑面积
27	苏（2022）启东市不动产权第0006264号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场8幢107室	商业服务	235.51
28	苏（2022）启东市不动产权第0006265号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场8幢201室	商业服务	67.48
29	苏（2022）启东市不动产权第0006266号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场8幢202室	商业服务	267.38
30	苏（2022）启东市不动产权第0006272号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场9幢101室	商业服务	170.18
31	苏（2022）启东市不动产权第0006273号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场9幢102室	商业服务	180.18
32	苏（2022）启东市不动产权第0006274号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场9幢103室	商业服务	253.61
33	苏（2022）启东市不动产权第0006275号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场9幢104室	商业服务	1,139.07
34	苏（2022）启东市不动产权第0006276号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场9幢105室	商业服务	110.01
35	苏（2022）启东市不动产权第0006277号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场9幢106室	商业服务	660.77
36	苏（2022）启东市不动产权第0006286号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场10幢	商业服务	2,838.36
37	苏（2022）启东市不动产权第0006250号	启东市吕四港镇品海路2号	商业服务	77.5

序号	权证号	座落	土地用途	建筑面积
		仙渔美食广场 11幢101室		
38	苏（2022）启东 市不动产权第 0006251号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 11幢102室	商业服务	147.63
39	苏（2022）启东 市不动产权第 0006252号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 11幢103室	商业服务	165.73
40	苏（2022）启东 市不动产权第 0006253号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 11幢104室	商业服务	147.82
41	苏（2022）启东 市不动产权第 0006254号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 11幢105室	商业服务	2,233.39
42	苏（2022）启东 市不动产权第 0006255号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 11幢106室	商业服务	128.65
43	苏（2022）启东 市不动产权第 0006256号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 11幢201室	商业服务	94.38
44	苏（2022）启东 市不动产权第 0006285号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 12幢	商业服务	1,910.06
45	苏（2022）启东 市不动产权第 0006234号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 13幢101室	商业服务	728.49
46	苏（2022）启东 市不动产权第 0006235号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 13幢102室	商业服务	129.61
47	苏（2022）启东 市不动产权第 0006236号	启东市吕四港 镇品海路2号 仙渔美食广场 13幢103室	商业服务	104.79

序号	权证号	座落	土地用途	建筑面积
48	苏（2022）启东市不动产权第0006237号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场13幢104室	商业服务	4,509.09
49	苏（2022）启东市不动产权第0006238号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场13幢105室	商业服务	199.97
50	苏（2022）启东市不动产权第0006239号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场13幢106室	商业服务	707.99
51	苏（2022）启东市不动产权第0006240号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场13幢201室	商业服务	297.66
52	苏（2022）启东市不动产权第0006220号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场13幢202室	商业服务	216.16
53	苏（2022）启东市不动产权第0006221号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场13幢203室	商业服务	159.82
54	苏（2022）启东市不动产权第0006222号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场13幢204室	商业服务	216.16
55	苏（2022）启东市不动产权第0006223号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场13幢205室	商业服务	296.26
56	苏（2022）启东市不动产权第0006243号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场14幢101室	商业服务	128.65
57	苏（2022）启东市不动产权第0006244号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场14幢102室	商业服务	2,233.39
58	苏（2022）启东市不动产权第0006245号	启东市吕四港镇品海路2号	商业服务	147.82

序号	权证号	座落	土地用途	建筑面积
		仙渔美食广场 14幢103室		
59	苏（2022）启东市不动产权第0006246号	启东市吕四港镇品海路2号 仙渔美食广场 14幢104室	商业服务	165.73
60	苏（2022）启东市不动产权第0006247号	启东市吕四港镇品海路2号 仙渔美食广场 14幢105室	商业服务	147.63
61	苏（2022）启东市不动产权第0006248号	启东市吕四港镇品海路2号 仙渔美食广场 14幢106室	商业服务	77.5
62	苏（2022）启东市不动产权第0006249号	启东市吕四港镇品海路2号 仙渔美食广场 14幢201室	商业服务	94.38
63	苏（2022）启东市不动产权第0006224号	启东市吕四港镇品海路2号 仙渔美食广场 15幢	商业服务	1,910.06
64	苏（2022）启东市不动产权第0006209号	启东市吕四港镇品海路2号 仙渔美食广场 16幢101室	商业服务	112.08
65	苏（2022）启东市不动产权第0006210号	启东市吕四港镇品海路2号 仙渔美食广场 16幢102室	商业服务	1,045.65
66	苏（2022）启东市不动产权第0006211号	启东市吕四港镇品海路2号 仙渔美食广场 16幢103室	商业服务	249.99
67	苏（2022）启东市不动产权第0006212号	启东市吕四港镇品海路2号 仙渔美食广场 16幢104室	商业服务	179.51
68	苏（2022）启东市不动产权第0006213号	启东市吕四港镇品海路2号 仙渔美食广场 16幢105室	商业服务	164.15

序号	权证号	座落	土地用途	建筑面积
69	苏（2022）启东市不动产权第0006293号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场17幢	商业服务	1,056.18
70	苏（2022）启东市不动产权第0006291号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场18幢	商业服务	2,894.07
71	苏（2022）启东市不动产权第0006295号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场19幢101室	商业服务	148.5
72	苏（2022）启东市不动产权第0006296号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场19幢102室	商业服务	144.35
73	苏（2022）启东市不动产权第0006297号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场19幢103室	商业服务	146.68
74	苏（2022）启东市不动产权第0006298号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场19幢104室	商业服务	1,997.14
75	苏（2022）启东市不动产权第0006299号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场19幢105室	商业服务	261.47
76	苏（2022）启东市不动产权第0006300号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场19幢201室	商业服务	64.31
77	苏（2022）启东市不动产权第0006301号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场19幢202室	商业服务	266.57
78	苏（2022）启东市不动产权第0006304号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场20幢	商业服务	221.12
79	苏（2022）启东市不动产权第0006305号	启东市吕四港镇品海路2号	商业服务	148.5

序号	权证号	座落	土地用途	建筑面积
		仙渔美食广场 21 幢 101 室		
80	苏（2022）启东 市不动产权第 0006306 号	启东市吕四港 镇品海路 2 号 仙渔美食广场 21 幢 102 室	商业服务	140.39
81	苏（2022）启东 市不动产权第 0006307 号	启东市吕四港 镇品海路 2 号 仙渔美食广场 21 幢 103 室	商业服务	136.07
82	苏（2022）启东 市不动产权第 0006308 号	启东市吕四港 镇品海路 2 号 仙渔美食广场 21 幢 104 室	商业服务	1,923.57
83	苏（2022）启东 市不动产权第 0006309 号	启东市吕四港 镇品海路 2 号 仙渔美食广场 22 幢	商业服务	2,440.97
84	苏（2022）启东 市不动产权第 0006278 号	启东市吕四港 镇品海路 2 号 仙渔美食广场 23 幢 101 室	商业服务	339.75
85	苏（2022）启东 市不动产权第 0006279 号	启东市吕四港 镇品海路 2 号 仙渔美食广场 23 幢 102 室	商业服务	310.07
86	苏（2022）启东 市不动产权第 0006280 号	启东市吕四港 镇品海路 2 号 仙渔美食广场 23 幢 103 室	商业服务	334.36
87	苏（2022）启东 市不动产权第 0006281 号	启东市吕四港 镇品海路 2 号 仙渔美食广场 23 幢 104 室	商业服务	829.33
88	苏（2022）启东 市不动产权第 0006288 号	启东市吕四港 镇品海路 2 号 仙渔美食广场 24 幢	商业服务	2,971.27
89	苏（2022）启东 市不动产权第 0006311 号	启东市吕四港 镇品海路 2 号 仙渔美食广场 25 幢 101 室	商业服务	146.35

序号	权证号	座落	土地用途	建筑面积
90	苏（2022）启东市不动产权第0006312号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场25幢102室	商业服务	187.78
91	苏（2022）启东市不动产权第0006313号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场25幢103室	商业服务	119.21
92	苏（2022）启东市不动产权第0006314号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场25幢104室	商业服务	1,958.23
93	苏（2022）启东市不动产权第0006315号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场25幢105室	商业服务	231.57
94	苏（2022）启东市不动产权第0006316号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场25幢106室	商业服务	220.62
95	苏（2022）启东市不动产权第0006183号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场26幢	商业服务	2,472.35
96	苏（2022）启东市不动产权第0006200号	启东市吕四港镇品海路2号仙渔美食广场27幢	商业服务	5,673.10

7、无形资产

报告期各期末，发行人无形资产余额分别为45,341.49万元、38,753.81万元和32,194.14万元，占总资产的比重分别为2.22%、1.65%和1.21%。最近三年末，发行人无形资产明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
海域及土地使用权	32,136.15	99.82	38,675.09	99.80	45,240.44	99.78
软件	57.99	0.18	78.72	0.20	101.04	0.22
合计	32,194.14	100.00	38,753.81	100.00	45,341.49	100.00

2022年末，发行人计入无形资产的土地使用权明细如下：

单位：亿元、平方米、元/平方米

序号	取得方式	土地证编号	座落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
1	招拍挂	苏（2020）启东市不动产权第0012039号	启东市吕四国家中心渔港（南岛）	出让	工业用地	9,890.00	0.18	成本法	是	是
2	招拍挂	苏（2020）启东市不动产权第0012041号	启东市吕四国家中心渔港（北岛）	出让	工业用地	9,890.00	0.18	成本法	是	是
3	划拨	苏（2022）启东市不动产权第0002904号	吕四港经济开发区西港池作业区	划拨	围填海建设用 地	4,052.00	0.00	成本法	否	不适用
4	划拨	苏（2022）启东市不动产权第0002905号	吕四港经济开发区西港池作业区	划拨	围填海建设用 地	115,321.00	0.04	成本法	否	不适用
5	划拨	苏（2020）启东市不动产权第0013691号	启东市吕四港经济开发区	划拨	围填海建设用 地	497,437.00	0.19	成本法	否	不适用
6	划拨	苏（2020）启东市不动产权第0013693号	启东市吕四港经济开发区	划拨	围填海建设用 地	495,097.00	0.19	成本法	否	不适用
7	划拨	苏（2022）启东市不动产权第0009743号	启东市吕四国家中心渔港	划拨	围填海建设用 地	392,021.00	0.15	成本法	否	不适用
8	划拨	苏（2022）启东市不动产权第0009746号	启东市吕四国家中心渔港	划拨	围填海建设用 地	391,812.00	0.15	成本法	否	不适用

序号	取得方式	土地证编号	座落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
9	划拨	苏（2022）启东市不动产权第0009750号	启东市吕四国家中心渔港	划拨	围填海建设用 地	243,324.00	0.09	成本 法	否	不适用
10	划拨	苏（2018）启东市不动产权第0016976号	启东市吕四港镇北侧	划拨	围填海建设用 地	494,550.00	0.18	成本 法	否	不适用
11	划拨	苏（2018）启东市不动产权第0016977号	启东市吕四港镇北侧	划拨	围填海建设用 地	373,199.00	0.14	成本 法	否	不适用
12	划拨	苏（2022）启东市不动产权第0009739号	启东市吕四国家中心渔港	划拨	围填海建设用 地	287,373.00	0.11	成本 法	否	不适用
13	划拨	苏（2021）启东市不动产权第0016398号	启东市吕四港区环抱式港池西港池北侧	划拨	围填海建设用 地	497,970.00	0.18	成本 法	否	不适用
14	划拨	苏（2021）启东市不动产权第0016386号	启东市吕四港区环抱式港池西港池北侧	划拨	围填海建设用 地	489,231.00	0.18	成本 法	否	不适用
15	划拨	苏（2021）启东市不动产权第0016391号	启东市吕四港区环抱式港池西港池北侧	划拨	围填海建设用 地	492,633.00	0.18	成本 法	否	不适用

序号	取得方式	土地证编号	座落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
16	划拨	苏（2021）启东市不动产权第0016401号	启东市吕四港区环抱式港池西港池北侧	划拨	围填海建设用地	495,640.00	0.18	成本法	否	不适用
17	划拨	苏（2021）启东市不动产权第0016375号	启东市吕四港区环抱式港池西港池北侧	划拨	围填海建设用地	495,674.00	0.18	成本法	否	不适用
18	划拨	苏（2021）启东市不动产权第0033469号	启东市吕四港区环抱式港池西港池西侧	申请审批	海域使用权	44,421.00	0.43	成本法	否	不适用
合计	-	-	-	-	-	5,829,535.00	2.91	-	-	-

2022年末，发行人海域使用权明细如下：

单位：亿元、平方米、元/平方米

序号	权证号	地址	用海方式	宗海面积	账面价值	入账方式	抵押情况	是否缴纳海域金
1	国海证 2015B32068106562号	吕四海洋经济开发 区	非透水构筑物	659,041.00	0.19	成本法	否	是
2	国海证 2015B32068190029号	吕四海洋经济开发 区	建设填海造地	46,923.00	0.02	成本法	否	是
3	国海证 2015B32068190019号	吕四海洋经济开发 区	非透水构筑物	240,677.00	0.09	成本法	否	是
合计	-	-	-	3,428,574.00	0.30	-	-	-

8、其他非流动资产

报告期各期末，发行人其他非流动资产分别为0.00万元、246,721.00万元和315,213.00万元，占总资产的比重分别为0.00%、10.48%和11.88%。发行人其他非流动资产主要为对外投资启东市吕四港基础设施建设项目，明细如下：

单位：亿元

序号	项目名称	建设期限	是否签订协议	政府代建项目或市场化经营项目	期末余额
1	农村公路提档升级振兴路与市政工程	2019年-2024年	是	政府代建	6.29
2	绿化工程	2018年-2025年	是	政府代建	5.51
3	部队营房东侧安置区（鹤南苑）项目	2020年-2024年	是	政府代建	3.51
4	22015、22016地块投资	2023-2026年	是	市场化经营项目	3.34
5	水利工程	2018年-2025年	是	政府代建	3.05
6	污水处理工程	2018年-2025年	是	政府代建	1.54
7	吕四渔港及新材料工业园	2021年-2026年	是	政府代建	1.23
8	启东吕四港环抱式港池西港区粮油土方堆填工程	2019年-2024年	是	政府代建	1.10
9	洞宾公园	2020年-2023年	是	政府代建	1.09
10	北部区域达标尾水排海工程	2021年-2024年	是	政府代建	0.95
11	市政工程	2020年-2025年	是	政府代建	0.82
12	启东市吕四港区塘芦港海洋环境监测站平台工程	2019年-2024年	是	政府代建	0.80
13	其他	-	是	政府代建	2.29
	合计				31.52

发行人其他非流动资产中的项目均为依法承接政府性项目，已签订相关合同协议。

（二）负债结构分析

最近三年末发行人负债结构情况

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	118,400.00	9.81	69,105.00	7.54	24,920.00	4.05

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付票据	29,000.00	2.40	4,200.00	0.46	5,000.00	0.81
应付账款	10,821.65	0.90	548.28	0.06	4,374.75	0.71
预收款项	1,303.44	0.11	915.96	0.10	966.13	0.16
应付职工薪酬	20.66	0.00	11.35	0.00	2.07	0.00
应交税费	19,318.40	1.60	14,498.78	1.58	11,822.71	1.92
其他应付款	29,835.16	2.47	30,684.51	3.35	72,062.43	11.72
一年内到期的非流动负债	99,166.14	8.22	67,802.90	7.40	103,247.01	16.79
其他流动负债	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	307,865.44	25.51	187,766.77	20.48	222,395.09	36.18
长期借款	574,026.72	47.56	445,298.77	48.57	187,000.00	30.42
长期应付款	165,555.39	13.72	124,332.38	13.56	96,144.70	15.64
应付债券	159,523.59	13.22	159,362.81	17.38	109,210.57	17.77
非流动负债合计	899,105.69	74.49	728,993.96	79.52	392,355.27	63.82
负债合计	1,206,971.14	100.00	916,760.73	100.00	614,750.36	100.00

报告期各期末，发行人总负债分别为614,750.36万元、916,760.73万元和1,206,971.14万元，报告期内，发行人总负债呈持续上升趋势。

报告期各期末，发行人流动负债分别为222,395.09万元、187,766.77万元和307,865.44万元，占总负债的比重分别为36.18%、20.48%和25.51%。发行人流动负债以短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主。

报告期各期末，发行人非流动负债分别为392,355.27万元、728,993.96万元和899,105.69万元，占总负债的比重分别为63.82%、79.52%和74.49%。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构成。

1、短期借款

报告期各期末，发行人短期借款余额分别为24,920.00万元、69,105.00万元和118,400.00万元，占总负债的比重分别为4.05%、7.54%和9.81%。随着业务规模扩大，为满足不断增长的营运资金需求，报告期内发行人短期借款增长较快。

最近三年末发行人短期借款结构明细表

单位：万元、%

类别	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	27,250.00	23.02	-	-	-	-
保证借款	81,150.00	68.54	39,750.00	57.52	11,500.00	46.15
质押借款	10,000.00	8.45	29,355.00	42.48	13,420.00	53.85
合计	118,400.00	100.00	69,105.00	100.00	24,920.00	100.00

2、应付票据

报告期各期末，发行人应付票据账面价值分别为5,000.00万元、4,200.00万元和2,900.00万元，占总负债的比重分别为0.81%、0.46%和2.40%。近一年末，发行人应付票据全部为银行承兑汇票。受通过票据结算金额变化的影响，报告期内发行人应付票据规模有所波动。

3、其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款余额分别为72,062.43万元、30,684.51万元和29,835.16万元，占总负债的比重分别为11.72%、3.35%和2.47%。2021年末，发行人其他应付款余额较2020年末大幅减少，主要系偿还对苏州信托有限公司的其他应付款所致。

截至2022年末发行人其他应付款前五名明细表

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	金额	占比	款项性质
启东市吕四港镇东皇山村等31个经济合作社	非关联方	12,950.00	43.41	暂借款
启东市自来水厂有限公司	非关联方	10,527.96	35.29	往来款
南通江洲建设工程有限公司	非关联方	1,469.17	4.92	保证金
江苏启安建设集团有限公司	非关联方	1,290.00	4.32	保证金
无锡华东重型机械股份有限公司	非关联方	250	0.84	保证金
合计	-	26,487.13	88.78	-

整体来看，发行人的其他应付款分布较为集中。截至2022年末，发行人其他应付款前五名余额合计为26,487.13万元，占其他应付款的比例为88.78%。

4、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103,247.01万元、67,802.90万元和99,166.14万元，占总负债的比重分别为16.79%、7.40%和8.22%。发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款与一年内到期的长期应付款构成。

5、长期借款

报告期各期末，发行人长期借款余额分别为187,000.00万元、445,298.77万元和574,026.72万元，占总负债的比重分别为30.42%、48.57%和47.56%。2021年和2022年，发行人长期借款规模增长较快，主要系随着业务发展，长期建设资金需求上升所致。

近三年末发行人长期借款结构明细表

单位：万元、%

类别	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	30,000.00	5.23	48,000.00	10.78	28,000.00	14.97
保证借款	520,488.85	90.67	322,099.90	72.33	101,740.00	54.41
保证+质押借款	25,398.87	4.42	32,698.87	7.34	36,000.00	19.25
保证+抵押借款	79,500.00	13.85	91,000.00	20.44	101,000.00	54.01
减：一年内到期的长期借款	81,361.00	14.17	48,500.00	10.89	79,740.00	42.64
合计	574,026.72	100.00	445,298.77	100.00	187,000.00	100.00

6、应付债券

报告期各期末，发行人应付债券余额分别为109,210.57万元、159,362.81万元和159,523.59万元，占总负债的比重分别为17.77%、17.38%和13.22%。截至2022年末，发行人应付债券余额由公司本部发行的公司债券“20启海01”、“20启海02”及定向债务融资工具“21吕四港PPN001”构成。

发行人2022年末应付债券明细

单位：万元

债券名称	面值	发行日期	期限
20启海01	40,000.00	2020-6-18	5年

20启海02	70,000.00	2020-10-27	5年
21吕四港PPN001	50,000.00	2021-12-08	3年
合计	160,000.00	-	-

7、长期应付款

报告期各期末，发行人长期应付款余额分别为96,144.70万元、124,332.38万元和165,555.39万元，占总负债的比重分别为15.64%、13.56%和13.72%。截至2022年末，发行人长期应付款由应付融资借款和应付财政转贷资金构成。

（三）现金流量分析

报告期各期，发行人合并报表的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

科目	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动现金流入小计	172,356.71	202,174.48	83,459.68
经营活动现金流出小计	162,258.25	171,940.52	135,053.06
经营活动产生的现金流量净额	10,098.46	30,233.96	-51,593.38
投资活动现金流入小计	100.91	-	8.19
投资活动现金流出小计	331,486.78	312,147.08	145,321.11
投资活动产生的现金流量净额	-331,385.87	-312,147.08	-145,312.92
筹资活动现金流入小计	485,248.95	649,699.00	522,890.00
筹资活动现金流出小计	250,505.94	330,028.62	230,525.82
筹资活动产生的现金流量净额	234,743.01	319,670.38	292,364.18
现金及现金等价物净增加额	-86,544.40	37,757.26	95,457.87

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期各期，发行人经营活动产生的现金流入分别为83,459.68万元、202,174.48万元和172,356.71万元。报告期各期，发行人经营活动产生的现金流出分别为135,053.06万元、171,940.52万元和162,258.25万元。

报告期各期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-51,593.38万元、30,233.96万元和10,098.46万元，报告期内发行人经营性现金流量净额波动较大，主要系前期启东市沿海区域开发提速，发行人项目集中开工导致部分年份现金变动较大所致。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期各期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-145,312.92万元、-312,147.08万元和-331,385.87万元。2020年度发行人投资活动产生的现金流量净额绝对值较大，主要系该年度购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金与投资支付的现金较多所致。2020年度发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金合计12.47亿元，其中12.05亿元用于购置房屋及建筑物仙渔小镇项目。2021年度发行人投资活动产生的现金流量净额绝对值较大，主要系该年度支付其他与投资活动有关的现金较多所致，主要为对外投资启东市吕四港基础设施建设工程项目的支出。2022年发行人投资活动产生的现金流量净额绝对值较大，主要系该年度购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致。2022年，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金23.62亿元，主要用于购置吕四港镇人才公寓、秦谭公寓、启东吕四港西港池综合物流服务中心和渔港嘉苑房屋等项目土地及配套固定资产。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期各期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为292,364.18万元、319,670.38万元和234,743.01万元。报告期各期，发行人筹资活动产生的现金流量净额为正，主要系吸收投资收到的现金及收到其他与筹资活动有关的现金增加所致。发行人资信情况良好，同金融机构建立了良好的合作关系，融资能力较强。

（四）所有者权益分析

报告期末发行人所有者权益的总体构成如下表所示：

报告期各期末发行人所有者权益结构情况

单位：万元、%

科目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	数额	占比	金额	占比
实收资本	418,000.00	28.92	418,000.00	29.10	408,000.00	28.64
资本公积	949,765.49	65.71	954,653.76	66.45	770,331.21	54.08
盈余公积	5,624.17	0.39	3,848.22	0.27	2,272.75	0.16
未分配利润	71,944.19	4.98	60,098.80	4.18	46,838.10	3.29
归属于母公司所有者权益合计	1,445,333.85	100.00	1,436,600.78	100.00	1,227,442.05	86.17
少数股东权益	-	-	-	-	196,974.21	13.83
所有者权益合计	1,445,333.85	100.00	1,436,600.78	100.00	1,424,416.26	100.00

报告期各期末，发行人所有者权益合计分别为1,424,416.26万元、1,436,600.78万元和1,445,333.85万元，呈持续增长态势，主要系实收资本、资本公积和未分配利润增加所致。

1、实收资本

报告期各期末，发行人实收资本为408,000.00万元、418,000.00万元和418,000.00万元，全部由启东市人民政府以货币资金的形式认缴。

2、资本公积

报告期各期末，发行人资本公积分别为770,331.21万元、954,653.76万元和949,765.49万元，占发行人所有者权益的比例分别为54.08%、66.45%和65.71%。2021年末发行人资本公积余额较2020年末增加184,322.55万元，主要系发行人增加对启东沿海水利建设有限公司和启东吕四港口投资有限公司投资所致。截至报告期末，发行人资本公积全部为其他资本公积，由财政资金和股权划转所形成。

3、未分配利润

报告期各期末，发行人未分配利润分别为46,838.10万元、60,098.80万元和71,944.19万元，占公司所有者权益的比例分别为3.29%、4.18%和4.98%。报告期各期末，发行人未分配利润增长主要系当期营业利润增加所致。

（五）偿债能力分析

报告期各期，发行人主要偿债指标如下：

项目	2022 年末/度	2021 年末/度	2020 年末/度
流动比率（倍）	6.10	8.60	7.19
速动比率（倍）	1.35	2.37	2.55
资产负债率（%）	45.51	38.96	30.15
EBITDA（亿元）	2.23	1.98	2.21
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.46	0.50	0.78

注：财务指标计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额*100%；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。

1、短期偿债能力分析

报告期各期末，发行人的流动比率分别为7.19、8.60和6.10，速动比率分别为2.55、2.37和1.35。发行人资产可变现性较好，对短期债务偿还的保障能力较强。

2、长期偿债能力分析

报告期各期末，发行人资产负债率分别为30.15%、38.96%和45.51%，整体保持在较低水平，资本结构较为合理。报告期各期末，发行人的资产负债率呈现上升趋势，主要系公司融资能力增强，长期借款显著增加导致。

最近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.78、0.50和0.46，发行人近三年EBITDA利息保障倍数低于1，主要系随着启东市沿海区域开发提速，发行人项目建设投入资金规模扩大，债务规模上升较快，由此产生的利息升高所致。

3、公司偿债能力总体评价

报告期各期，发行人的流动比率和速动比率均处于相对理想的水平，符合发行人所处行业特点。总体来看，发行人短期偿债能力较强，但也面临着一定的短期偿债压力，本期债券的发行将有利于发行人优

化债务结构，提高长期债务所占负债总额的比例，促进发行人业务的进一步开展。

总体来说，公司目前债务结构较为稳定，未来不能还本付息的风险较小，偿债能力较强。随着业务规模增长，盈利能力持续提升，发行人对债务偿还保障能力将得到进一步增强。

（六）盈利能力分析

发行人盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	86,611.14	53,038.50	50,839.73
营业成本	79,173.27	48,745.45	46,662.36
期间费用	4,360.44	3,587.41	1,806.26
其他收益	14,860.00	15,000.05	15,000.00
营业外收入	112.70	11.20	3,487.57
营业外支出	166.87	16.64	33.28
利润总额	17,433.94	15,516.36	20,727.92
净利润	15,765.19	14,836.18	19,063.51
主营业务毛利率	8.59	8.09	8.22
总资产收益率	0.63	0.68	1.17
净资产收益率	1.09	1.04	1.73

1、营业收入和营业成本

报告期各期，发行人营业收入分别为50,839.73万元、53,038.50万元和86,611.14万元，主要来源于工程代建业务。报告期各期，发行人营业成本分别为46,662.36万元、48,745.45万元和79,173.27万元，与营业收入的变动趋势保持一致。

2、期间费用

报告期各期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
管理费用	4,676.37	5.40	5,403.80	10.19	2,047.99	4.03
财务费用	-316.01	-0.36	-1,816.38	-3.42	-241.73	-0.48

销售费用	0.08	0.00	-	-	-	-
合计	4,360.44	5.03	3,587.41	6.76	1,806.26	3.55

报告期各期，发行人期间费用合计分别为1,806.26万元、3,587.41万元和4,360.44万元，占营业收入比例分别为3.55%、6.76%和5.03%。发行人期间费用构成为管理费用及财务费用，其中管理费用金额相对较高，报告期各期分别为2,047.99万元、5,403.80万元和4,676.37万元，主要是因为近几年发行人的管理人员人力成本较高。报告期各期，发行人财务费用分别为-241.73万元、-1,816.38万元和-316.01万元，持续为负，主要系利息收入较高所致。

3、政府补助

执行《企业会计准则第16号--政府补助（2017年修订）》之后，对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支；与资产相关的政府补助冲减相关资产的账面价值。2020年度、2021年度和2022年度，发行人计入其他收益的与企业日常活动相关的政府补助分别为15,000.00万元、15,000.00万元和148,600.00万元。

报告期内，因发行人从事启东市沿海片区基础设施项目建设，启东市人民政府给予发行人政府补助。工程代建为公司的主营业务之一，如果发行人继续从事相关业务，发行人可能继续获得政府补助，因此政府补助具有一定的可持续性。

4、营业外收入和营业外支出

报告期各期，发行人营业外收入分别为3,487.57万元、11.20万元和112.70万元，营业外支出分别为33.28万元、16.64万元和166.87万元。2020年度营业外收入金额较高，主要系获得土地收储补偿金所致。

5、净利润

报告期各期，发行人利润总额分别为20,727.92万元、15,516.36万

元和17,433.94万元，净利润分别为19,063.51万元、14,836.18万元和15,765.19万元。

从盈利能力来看，报告期各期发行人净资产收益率分别为1.73%、1.04%和1.09%，报告期各期发行人总资产收益率分别为1.17%、0.68%和0.63%。发行人的主营业务为工程代建业务，随着启东市沿海区域开发提速，发行人建设业务将持续增长，发行人盈利能力仍然具有拓展空间。

（七）运营能力分析

发行人报告期内主要营运能力指标

项目	2022年	2021年	2020年
应收账款周转率（次）	1.84	2.34	9.27
存货周转率（次）	0.06	0.04	0.05
总资产周转率（次）	0.03	0.02	0.03

报告期各期，发行人应收账款周转率分别为9.27、2.34和1.84。报告期内，应收账款周转率逐年下降，主要系公司部分客户账期较长，而随着业务扩大，期末应收账款规模呈现快速增长趋势。

报告期各期，发行人存货周转率分别为0.05、0.04和0.06，存货周转率较为稳定，发行人存货以土地使用权和开发成本为主，其中开发成本项目需要较长周期的回款，导致存货周转率较低，符合其所处的行业特点。

报告期内各期，发行人总资产周转率分别为0.03、0.02和0.03，公司属于重资产行业，且近年来处于建设高峰期，导致总资产周转效率较低。

综合来看，发行人报告期内的各项营运能力指标符合其所在行业特性，处于较合理的水平。未来随着发行人投资建设项目逐步进入回报期，运营管理能力增强，各项营运能力指标仍有较大的提升空间。

四、最近一个会计年度期末有息负债情况

（一）有息债务构成

截至2022年末，发行人有息负债规模为111.46亿元，不存在高利融资情况，发行人前十大有息负债明细如下：

单位：亿元、%

序号	债权人/债券名称	债务类型	债务规模	利率	开始日期	终止日期	抵质押情况
1	20启海02	债券	6.97	5.40	2020/10/27	2025/10/27	信用
2	启东市财政局	长期应付款	5.70	3.54	2021/7/29	2036/7/10	信用
3	中国银行股份有限公司启东支行	长期借款	5.00	5.50	2022/1/4	2027/10/24	保证
4	中国农业发展银行启东支行	长期借款	5.00	4.70	2022/6/28	2029/6/14	保证
5	21吕四港PPN001	债券	5.00	4.18	2021/12/10	2024/12/10	保证
6	中国银行股份有限公司启东支行	长期借款	4.80	4.65	2021/3/19	2030/12/20	保证
7	上海银行股份有限公司南通分行	长期借款	4.00	4.85	2021/3/24	2026/3/20	保证
8	中国银行股份有限公司启东支行	长期借款	4.00	4.65	2021/5/31	2030/12/25	保证
9	20启海01	债券	3.98	5.50	2020/6/18	2025/6/18	信用
10	中国农业发展银行启东支行	长期借款	3.40	4.60	2021/9/28	2026/9/16	保证
合计	-	-	47.85	-	-	-	-

债券存续期内有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030年及以后
有息负债偿付规模	21.55	7.28	14.28	9.16	7.27	-	8.00	43.93
其中：银行借款偿还规模	19.98	1.63	2.32	9.16	7.27	-	8.00	29.03
信托计划、资管计划偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	5.00	10.95	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	1.58	0.65	1.00	-	-	-	-	14.90
本期债券偿付规模	-	-	-	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
合计	21.55	7.28	14.28	10.66	8.77	1.50	9.50	45.43

注释：1、有息负债的规模及偿付以2022年末数据为基准；

2、假设本期债券的发行时间为2023年；

3、偿还压力的测算仅参考有息债务本金，不包括债务利息

经测试，发行人有息负债兑付金额和时间较为分散，集中兑付风险较小。

（二）有息债务期限结构

2022年末，发行人有息负债期限结构情况如下：

单位：亿元、%

项目	2022年末	
	金额	占比
短期有息负债	21.55	19.34
长期有息负债	89.91	80.66
合计	111.46	100.00

（三）有息债务信用融资与担保融资结构

截至2022年末发行人有息负债担保结构情况

单位：亿元、%

项目	2022年末	
	金额	占比
保证	68.40	61.36
保证+抵押	7.95	7.13
保证+质押	2.54	2.28
信用	31.58	28.33
质押	1.00	0.90
合计	111.46	100.00

五、或有事项

（一）对外担保

截至最近一年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为53.87亿元，占期末净资产的比例为37.27%。情况如下：

截至2022年末公司对外担保明细

单位：亿元

序号	被担保人名称	担保金额	担保类型	担保方式
1	江苏通吕港口发展有限公司	18.03	贷款	保证担保
2	江苏吕四港开发建设有限公司	14.99	贷款	保证担保
3	启东市新城建设投资发展有限公司	9.00	贷款	保证担保
4	启东国有资产投资控股有限公司	4.00	贷款	保证担保
5	启东临海城镇开发经营有限公司	4.40	贷款	保证担保
6	启东浦洪水利建设有限公司	2.00	贷款	保证担保
7	启东滨海美城绿化工程有限公司	0.95	贷款	保证担保
8	启东祥瑞建设有限公司	0.50	贷款	保证担保
合计	-	53.87	-	-

（二）未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人无重大未决诉讼及仲裁事项。

（三）重要承诺事项

报告期内，发行人无其他重大承诺事项。

（四）其他重要事项

报告期内，除以上对外事项外，发行人无其他重要事项。

六、资产权利限制

截至2022年末，发行人受限资产总额为54,676.62万元，具体情况如下表：

发行人截至2022年末受限资产情况

单位：万元

资产类型	资产金额	受限情况
货币资金	9,280.00	票据保证金、存单质押等
无形资产	3,516.82	银行贷款抵押
存货	41,879.80	开具银行票据抵押
合计	54,676.62	-

七、关联方及关联交易情况

（一）关联方情况

1、发行人控股股东及实际控制人

控股股东情况

股东名称	注册地 (办公地址)	业务性质	与本公司关系	持股比例
启东市人民政府	启东	政府单位	股东	100.00%

2、发行人子公司

2022年末，发行人合并范围内的一级子公司情况如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	主要经营地	注册资本	业务性质	持股比例	取得方式
1	启东沿海水利建设有限公司	启东市	50,000.00	水利基础设施建设，房地产开发经营等	100.00	股权划拨
2	江苏吕四港置业有限公司	启东市	50,000.00	房地产开发经营	100.00	出资设立

序号	公司名称	主要经营地	注册资本	业务性质	持股比例	取得方式
3	启东港腾资产经营管理有限公司	启东市	10,000.00	以自有资金从事投资活动等	100.00	出资设立
4	江苏美森旅游发展有限公司	启东市	10,000.00	建设工程设计；道路旅客运输经营；住宿服务；旅游业务等	100.00	出资设立
5	江苏启兴深水港研究服务有限公司	启东市	1,000.00	水利工程质量检测；建设工程勘察等	100.00	出资设立
6	启东吕四港口投资有限公司	启东市	20,000.00	渔港泊位、码头经营管理服务，渔港基础设施建设等	100.00	出资设立
7	南通吕四渔港制冰有限公司	启东市	5,000.00	非食用冰生产；非食用冰销售	100.00	出资设立
8	启东智谷企业管理咨询服务有限公司	启东市	100.00	企业管理咨询、商务信息咨询、咨询服务	100.00	划拨

3、合营企业和联营企业

请详见本募集说明书“第八节 发行人主要财务情况”之“三、管理层讨论与分析”之“5、长期股权投资”。

（二）关联交易情况

1、出售商品

发行人报告期内与关联方出售商品情况具体如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2022年	2021年	2020年
江苏吕四港开发建设有限公司	工程代建	成本加成	-	-	29,382.78

2、关联方往来

最近三年末，发行人关联方往来余额具体如下：

单位：万元

对手方名称	科目	2022年末	2021年末	2020年末
江苏吕四港开发建设有限公司	应收账款	58.29	58.29	58.29
江苏吕四港开发建设有限公司	其他应收款	17,999.30	115,384.22	284,601.87
合计	-	18,057.59	115,442.52	284,660.17

3、关联担保

截至2022年末，发行人关联担保情况具体如下：

单位：亿元

序号	被担保人名称	担保金额	担保类型	担保方式
1	江苏通吕港口发展有限公司	18.03	贷款	保证担保
2	江苏吕四港开发建设有限公司	14.99	贷款	保证担保
合计	-	33.02	-	-

（三）关联交易定价方式及决策程序

关联交易活动应遵循商业原则，做到公正、公平、公开。关联交易的价格应主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格，按照协议价格。本公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。

第六节 发行人信用状况

一、发行人信用评级情况

（一）报告期历次主体评级、变动情况及原因

发行人历次主体信用评级如下：

年度	评级公司	主体信用等级	评级展望
2020-05-27	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	AA	稳定
2021-11-22	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA+	稳定
2022-9-23	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA+	稳定

（二）信用评级结论及标识所代表的涵义

中证鹏元通过对发行人的主要信用风险要素的分析，确定发行人主体信用等级为AA+，涵义是发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；评级展望为稳定，涵义是发行人情况稳定，未来信用等级大致不变；本期债券信用等级为AAA，涵义是债务安全性极高，违约风险极低。

（三）评级报告揭示的主要风险

1、公司项目投入资金沉淀较重，资产流动性较弱。公司资产以工程建设项目投入的成本、土地资产，对于地方国企的应收款项及对外投资为主，2022年末上述资产合计占公司总资产比重较高。公司项目投入的收入确认进度受项目进度、财政资金安排等多种影响回款时间不确定性较大，此外港口建设整体资金投入及回收周期较长。

2、持续的项目投入推升了财务杠杆，使得公司面临较大的资金支出压力和一定的偿债压力。2020-2022年公司经营活动现金合计净流出，叠加公司项目建设的资本开支需求，公司主要依靠外部融资来平衡资金压力，近年来公司在建及拟建项目尚需投资金额较大，公司面临较大的资金支出压力，此外持续推升的杠杆使得现金短期债务比及EBITDA利息保障倍数表现不佳，面临一定的偿债压力。

3、公司存在一定的或有负债风险。截至2022年末，公司对外担保金额53.87亿元，占当期期末净资产的比重为37.27%，担保对象为启东市下属国有企业，且担保对象均未设置反担保措施。

（四）跟踪评级的有关安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在中证鹏元网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

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

截至2022年末，发行人及下属子公司从国内各家银行获得的综合

授信额度为161.06亿元，其中已使用授信额度90.44亿元，未使用授信额度70.62亿元。

截至2022年末发行人授信情况表

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
恒丰银行	0.69	0.69	0.00
中国银行	22.83	6.49	16.34
中国农业发展银行	40.30	17.97	22.33
兴业银行	5.00	4.67	0.33
上海银行	16.80	5.89	10.91
中信银行	15.50	6.38	9.12
上海浦东发展银行	7.40	4.60	2.80
江苏银行	7.78	7.10	0.68
无锡农商行	1.08	1.08	0.00
宁波银行	3.00	0.00	3.00
北京银行	9.00	8.89	0.11
中国进出口银行	3.00	3.00	0.00
启东农商行	7.50	7.50	0.00
中国光大银行	5.50	5.50	0.00
常熟农商行	0.29	0.29	0.00
张家港农商行	1.50	1.50	0.00
南京银行	11.90	6.90	5.00
浙商银行	2.00	2.00	0.00
合计	161.06	90.44	70.62

（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

发行人及主要子公司报告期内不存在违约的情况，信用情况良好。

（三）发行人及主要子公司境内外债券存续及偿还情况

1、发行人及子公司已发行尚未兑付的债券

截至2022年末，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下：

单位：亿元、年

证券名称	起息日期	发行期限	发行规模	当前余额	证券类别
21吕四港PPN001	2021/12/10	3	5.00	5.00	定向债务融资工具
20启海02	2020/10/27	3+2	7.00	7.00	私募公司债
20启海01	2020/6/18	3+2	4.00	4.00	私募公司债
合计	-	-	16.00	16.00	-

2、发行人已发行尚未兑付的资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况

截至2022年末，发行人无已发行尚未兑付的资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种。

3、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至2022年末，发行人不存在尚未兑付的代建回购融资和售后回租情况。截至2022年末，发行人融资租赁方式融资情况如下：

单位：亿元、%

债权人	债务规模	利率	开始日期	终止日期	抵质押情况
邦银金融租赁股份有限公司	0.53	6.50	2020/4/13	2024/4/12	保证
邦银金融租赁股份有限公司	0.20	6.50	2020/1/17	2024/1/16	保证
徽银金融租赁有限公司	0.54	6.30	2020/1/22	2025/1/22	保证
徽银金融租赁有限公司	0.54	6.30	2020/2/11	2025/2/11	保证
华宝都鼎（上海）融资租赁有限公司	0.44	6.70	2019/12/13	2024/12/13	保证
华宝都鼎（上海）融资租赁有限公司	0.44	6.70	2019/12/13	2024/12/13	保证
长江联合金融租赁有限公司	0.54	7.18	2020/1/17	2025/1/17	保证
合计	3.23	-	-	-	-

第七节 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的连带责任保证担保。

一、担保人基本情况

名称：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

法定代表人：翟为民

注册资本：989,754.8991 万元

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，担保人正式成立于 2009 年 12 月 18 日，控股股东为江苏省财政厅。

担保人以全省中小企业、科技创新企业、“三农”为主要服务对象，以“政策性导向、市场化运作、公司化管理”为原则，经营再担保、担保、投资和资产管理等业务。通过加大对市、县担保机构的再担保支持力度，构建覆盖全省各市、区、县的信用再担保体系，为符合国家产业政策导向的中小企业提供融资服务。

作为江苏省最大的政策性担保机构，江苏省信用再担保集团有限公司具有良好的背景和较强的资本实力，且与银行建立良好的战略合作关系，有利于后续业务的发展。

担保人建立了包括业务流程、岗位责任、风险控制等一系列管理制度，搭建起包括评审委员会审批决策、风险管理部监控审核、业务

部门合规操作三个层次的业务风险控制体系。几年来业务发展加快，代偿比率较低。

二、担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告之附注。

（一）担保人 2020 年-2022 年合并财务报表

担保人 2020 年-2022 年合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	462,325.12	379,313.22	621,310.80
交易性金融资产	384,334.73	459,857.68	6,283.20
应收票据		-	11.16
应收账款	26,139.66	1,194.66	2,307.56
应收代位追偿款	36,523.00	30,029.68	50,577.98
预付款项	1,044.27	1,259.54	1,906.46
其他应收款	16,321.93	13,959.34	6,938.31
存货	198.46	216.30	418.83
抵债资产	1,004.58	582.00	582.00
发放贷款及垫款	365,550.75	264,483.83	209,624.75
一年内到期的非流动资产	306,160.13	271,733.81	206,002.74
其他流动资产	474,024.11	243,602.50	330,211.74
流动资产合计	2,073,626.73	1,666,232.55	1,436,175.53
非流动资产：			
债权投资	290,695.24	207,657.85	186,009.76
其他债权投资	-	-	65,000.00
应收款项类投资	-	-	75,160.00
长期应收款	473,974.21	413,154.53	366,866.21
长期股权投资	10,540.39	37,934.95	4,247.54
其他权益工具投资	159,121.09	168,678.65	-
其他非流动金融资产	233,411.33	66,699.88	-
固定资产	60,416.94	61,619.70	65,623.75
在建工程	681.30	2,384.60	2,384.60

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
使用权资产	3,631.71	3,159.74	-
无形资产	919.69	931.50	2,270.31
开发支出	138.21	-	-
商誉	3,914.69	3,882.72	3,882.72
长期待摊费用	280.64	319.32	369.91
递延所得税资产	19,528.73	11,762.14	9,385.51
其他非流动资产	2,380.86	3,911.36	16,664.09
非流动资产合计	1,259,635.02	982,096.93	797,864.41
资产总计	3,333,261.75	2,648,329.49	2,234,039.94
流动负债：			
短期借款	101,282.70	129,465.11	157,104.84
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	194.39
应付票据	-	-	4,000.00
应付账款	44,209.48	53,339.15	24,821.17
预收款项	27,524.23	22,777.72	26,331.15
合同负债	-	-	-
卖出回购金融资产款	9,022.78	-	-
应付职工薪酬	22,260.43	18,112.82	14,910.37
应交税费	16,025.48	20,273.05	14,812.62
其他应付款	60,640.34	72,573.99	67,694.43
担保赔偿准备金	277,971.67	181,391.49	157,958.59
未到期责任准备金	89,642.08	75,142.24	61,905.11
一年内到期的非流动负债	267,697.67	146,735.11	111,561.59
其他流动负债	102,783.69	69,776.77	-
流动负债合计	1,019,060.55	789,587.45	641,294.25
非流动负债：			
长期借款	250,178.67	152,211.76	116,413.71
应付债券	114,659.62	56,090.38	39,361.66
租赁负债	1,573.54	838.71	-
长期应付款	9,167.83	43,151.95	61,387.67
递延收益	400.00	400.00	-
递延所得税负债	301.94	2,333.53	1,788.45
其他非流动负债	29,060.08	17,793.87	10,223.23
非流动负债合计	405,341.67	272,820.19	229,174.71
负债合计	1,424,402.22	1,062,407.65	870,468.97
所有者权益：			

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
实收资本	1,116,907.11	989,754.90	881,671.85
其他权益工具	300,000.00	249,009.43	250,000.00
其中：优先股	-	-	-
永续债	300,000.00	249,009.43	250,000.00
资本公积	125,448.70	71,789.20	33,047.91
其它综合收益	-3,679.22	4,479.08	7,396.78
盈余公积	43,148.58	34,575.36	25,306.24
一般风险准备	2,414.02	1,987.50	
未分配利润	138,822.98	104,278.30	89,059.62
归属于母公司所有者权益合计	1,723,062.16	1,455,873.77	1,286,482.40
少数股东权益	185,797.37	130,048.07	77,088.58
所有者权益合计	1,908,859.54	1,585,921.84	1,363,570.97
负债和所有者权益合计	3,333,261.75	2,648,329.49	2,234,039.94

担保人 2020 年-2022 年合并利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	277,084.35	226,244.88	215,733.20
其中：担保收入	-	-	95,894.39
再担保收入	-	-	18,070.27
二、营业总成本	205,766.81	186,141.80	132,284.54
其中：营业成本	47,287.43	84,762.58	65,071.24
其中：担保赔偿支出	-	-	35,753.90
提取担保赔偿准备金净额	93,562.06	44,735.68	16,487.61
提取未到期责任准备金净额	13,571.32	13,237.14	7,745.92
税金及附加	2,388.34	2,236.71	1,956.59
销售费用	34,055.35	27,509.84	22,872.76
管理费用	18,692.37	16,398.48	18,341.69
财务费用	-3,790.05	-2,738.63	-191.26
其中：利息费用	266.55	70.01	2,014.50
利息收入	4,271.10	2,839.75	2,950.66
加：其他收益	10,140.20	18,176.90	338.93
投资收益（损失以“-”号填列）	63,098.77	57,301.76	5,806.63
其中：对联营企业和合营企	499.01	914.21	109.71

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
业的投资收益			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	7,154.62	6,509.43	125.27
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-25,285.48	-13,509.91	-
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,134.04	-1,071.45	-9,028.68
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	152.03	6.83	13.44
三、营业利润	125,443.64	107,516.64	80,704.25
加：营业外收入	743.20	596.43	536.66
减：营业外支出	364.47	112.21	356.38
四、利润总额	125,822.37	108,000.86	80,884.43
减：所得税	31,356.00	35,747.59	26,153.03
五、净利润	94,466.36	72,253.27	54,731.40
少数股东损益	2,467.76	5,003.69	3,728.30
归属于母公司所有者的净利润	91,998.60	67,249.58	51,003.10

担保入 2020 年-2022 年合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 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	274,334.81	254,734.33	210,010.45
收到的税费返还	2,712.85	-	25.77
收到其他与经营活动有关的现金	38,787.54	71,457.66	76,015.99
经营活动现金流入小计	315,835.21	326,191.99	286,052.21
购买商品、接受劳务支付的现金	62,511.22	63,593.47	45,457.97
客户贷款及垫款净增加额	232,769.56	110,714.58	205,410.49
支付给职工以及为职工支付的现金	35,365.69	29,339.40	25,372.99
支付的各项税	59,594.53	47,476.95	29,740.68

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
费			
支付其他与经营活动有关的现金	53,038.10	110,354.57	260,331.44
经营活动现金流出小计	443,279.10	361,478.96	566,313.57
经营活动产生的现金流量净额	-127,443.90	-35,286.98	-280,261.36
二、投资活动产生的现金流量：		-	
收回投资收到的现金	1,861,465.10	1,004,092.27	48,054.44
取得投资收益收到的现金	84,941.76	59,228.49	6,388.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,988.03	9.29	19.92
收到其他与投资活动有关的现金	26,135.31	-	10,000.00
投资活动现金流入小计	1,974,530.20	1,063,330.05	64,462.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,951.60	1,087.17	10,518.92
投资支付的现金	2,075,942.93	1,596,424.69	66,712.30
投资活动现金流出小计	2,077,894.53	1,597,511.85	77,231.21
投资活动产生的现金流量净额	-103,364.33	-534,181.81	-12,768.38
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	86,155.28	192,532.50	176,255.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	25,000.00	51,462.50	26,000.00
取得借款收到的现金	406,191.60	292,070.14	289,851.94
发行债券收到的现金	361,500.00	108,600.00	189,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金	149,432.36	61,649.78	71,176.92
筹资活动现金流入小计	1,003,279.24	654,852.41	726,983.86
偿还债务支付的现金	456,152.83	275,503.12	290,350.54

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	68,197.50	44,517.58	42,929.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,405.89	2,088.06	3,254.14
支付其他与筹资活动有关的现金	165,241.79	69,060.94	13,548.28
筹资活动现金流出小计	689,592.11	389,081.64	346,828.67
筹资活动产生的现金流量净额	313,687.13	265,770.78	380,155.19
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	82,878.91	-303,698.01	87,125.46
加：期初现金及现金等价物余额	303,377.35	607,075.36	519,949.90
六、期末现金及现金等价物余额	386,256.26	303,377.35	607,075.36

（二）担保人主要财务数据

单位：万元

指标	2022 年度/末	2021 年度/末	2020 年度/末
资产总计	3,333,261.75	2,648,329.49	2,234,039.94
负债总计	1,424,402.22	1,062,407.65	870,468.97
所有者权益总计	1,908,859.54	1,585,921.84	1,363,570.97
营业收入	277,084.35	226,244.88	215,733.20
利润总额	125,822.37	108,000.86	80,884.43
净利润	94,466.36	72,253.27	54,731.40
经营活动产生的现金流量净额	-127,443.90	-35,286.98	-280,261.36
投资活动产生的现金流量净额	-103,364.33	-534,181.81	-12,768.38
筹资活动产生的现金流量净额	313,687.13	265,770.78	380,155.19
现金及现金等价物净增加额	82,878.91	-303,698.01	87,125.46

目前担保人主要在江苏省内从事再担保、直接担保、融资租赁、小额贷款和典当等业务。截至 2022 年末，担保人经审计的合并口径

资产总额为 333.32 亿元，所有者权益为 190.89 亿元；2022 年度实现营业收入 27.71 亿元，净利润 9.45 亿元。

三、担保人资信情况

（一）长期主体信用等级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，江苏省信用再担保集团有限公司的主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。

（二）存续债券情况

截至募集说明书签署日，江苏再担保存续债券情况如下：

单位：亿元/%

债券简称	债券余额	发行利率	发行期限	起息日	到期日	债券类型
22 信保 Y2	5.00	2.89	3+N	2022-10-19	2025-10-19	永续期债
20 信保 Y1	15.00	4.20	3+N	2020-11-05	2023-11-05	永续期债
22 信保 Y1	10.00	3.15	3+N	2022-06-01	2025-06-01	永续期债

（三）江苏再担保资信实力强

我国宏观经济的稳定增长、江苏省良好的经济发展态势以及较发达的民营经济为担保人提供了较大的发展空间担保人股东背景较好，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，基本能够满足现阶段经营管理和业务开展需要。

担保人建立了相应的风险管理制度和机制，再担保和直保风险管理水平业务发展较快，且代偿率较低，体现出较强的风险管理水平。

担保人具有较强的经营能力，业务增长较快，目前资产中货币资金存量充裕，偿债能力能够得到保障。作为政策性和非盈利性的再担

保机构，再担保业务收费偏低，但公司通过开展小额贷款、融资租赁等业务，实现了较好的经营收益。

综上，江苏省信用再担保集团有限公司资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本期债券本息的偿付具有较强的保障。

四、担保函主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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。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。

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

五、本期债券担保的合法合规性

除本期债券担保业务外，担保人与本期债券发行人、债权代理人间并无其他权利义务关系。

本期债券担保协议的签署程序合法合规，根据江苏省信用再担保公司出具的项目评审意见，担保人经营决策委员会会议同意为本期债券提供担保。

担保人仅对发行人本期债券发行提供融资担保服务，不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形。根据浙江京衡（上海）律师事

务所出具的法律意见书，担保人出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效，担保行为符合《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定。

截至 2023 年 3 月末，江苏省信用再担保集团有限公司母公司口径总资产 201.32 亿元，净资产 176.90 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，净资产为 121.01 亿元）。根据融资担保公司监管条例及四项配套制度的规定，折算后的融资担保责任余额 889.51 亿元。

（一）融资担保放大倍数指标情况

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1 号）《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比 50%以上且户数占比 80%以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至 15 倍。”同时按照《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发[2019]37 号）第三项第（一）条：“《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》（银保监发[2018]1 号）的《融资担保责任余额计量办法》（以下简称《计量办法》）第四条修改为：“第四条融资担保公司应当按照本办法的规定计量和管理融资担保责任余额。本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算。”

截至 2023 年 3 月末，江苏再担保融资担保放大倍数为 7.35 倍，满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1 号）和《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发[2019]37 号）的相关条件。

（二）集中度指标情况

根据中国银行保险监督管理委员会于2018年4月2日签发的《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第二十四条：“2017年10月1日前发生的发行债券担保业务，集中度指标继续执行原有监管制度有关规定；2017年10月1日后发生的发行债券担保业务，集中度指标按照本办法的规定执行”。

按照《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的60%计算”。本次提供担保的债券发行规模为7.50亿元，被担保人主体信用评级为AA+级，担保责任余额按60%计算即4.50亿元。截至2023年3月末，江苏再担保对同一被担保人的融资担保责任余额上限为12.101亿元，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18.1515亿元。

综上所述，江苏再担保为本期债券提供担保的担保责任余额、融资担保放大倍数指标、集中度指标情况均满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》及《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发[2019]37号）的相关规定。

第八节 税项

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

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

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵消。

一、增值税

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改征增值税试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

二、所得税

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

三、印花税

根据2022年7月1日生效的《中华人民共和国印花税法》，在我国

境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。但对本期债券在证券交易所进行的上市交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

第九节 信息披露安排

发行人将安排专人负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《证券法》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规、《债权代理协议》及中国证监会、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、信息披露管理制度主要内容

为规范公司信息披露行为，加强公司债券相关信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《公司法》《证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规及《公司章程》的相关规定，制定《江苏吕四港集团有限公司公司债券信息披露管理制度》。在本期债券发行过程及存续期间，公司将进行本期债券存续期间发行文件、定期报告、重大事项、本息兑付等事项的信息披露。公司在本期债券存续期内的信息披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

（一）信息披露管理制度的主要内容

1、未公开信息的传递、审核、披露流程

按照《江苏吕四港集团有限公司公司债券信息披露管理制度》规定应当公开披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本

部门、下属公司相关的未公开信息：

（1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（3）董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；

（4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

（1）该重大事项难以保密；

（2）该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；

（3）债券出现异常交易情况。

信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

2、信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

计划财务部是公司信息披露事务的日常工作机构，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

信息披露事务负责人应当由公司董事或高级管理人员担任。对未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由公司法定代表人担任信息披露事务负责人。

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变

更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

信息披露事务负责人有权参加或列席股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的工作。

3、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

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

公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。对重大事项的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司，并配合公司履行信息披露义

务。

定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

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

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

临时公告文稿由计划财务部负责草拟，信息披露事务负责人负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

公司董事、监事、高级管理人员、持股5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

4、对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

（1）责任人制作信息披露文件；

（2）责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；

(3) 发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；

(4) 披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；

(5) 披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；

(6) 披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

5、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

(1) 下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

(2) 下属子公司发生的事项属于《江苏吕四港集团有限公司公司债券信息披露管理制度》第十八条所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照《江苏吕四港集团有限公司公司债券信息披露管理制度》的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照《江苏吕四港集团有限公司公司债券信息披露管理制度》的规定履行信息披露义务。

(3) 信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

（二）信息披露事务负责人

发行人已指定专人负责本期债券的信息披露相关事务，并保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，不出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，具体信息如下：

信息披露事务负责人：蒋涛

公司职位：董事、总经理

电话：0513-83902753

传真：0513-83409013

在本期债券发行过程及存续期间，如发生信息披露事务负责人变更事项，公司将按照相关法律、法规及规范性文件的要求及时披露，如未确定接任人员，视为由企业法定代表人担任。

二、本期债券发行的信息披露安排

在本期债券发行过程及存续期间，公司将根据《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，进行本期债券存续期间发行文件、定期报告、重大事项、本息兑付等事项信息披露安排。公司在本期债券存续期内的信息披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

（一）本期债券发行情况的信息披露

发行人应在完成本期债券登记后3个工作日内，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或上海证券交易所认可的其他方式及时披露本期债券的名称、代码、期限、发行金额、利率、发行人及承销商的联系方式等内容。主要披露包括但不限于以下文件：

- 1、发行人董事会同意本期债券发行的有关决议；
- 2、发行人股东同意本期债券发行的有关批复；
- 3、中国证监会对本期债券的批准文件；
- 4、本期债券的募集说明书；
- 5、发行人2020年、2021年和2022年经审计的财务报表及审计报告；
- 6、浙江京衡（上海）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 7、中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级

报告；

- 8、本期债权之债权代理协议；
- 9、本期债权之债券持有人会议规则；
- 10、本期债权之募集资金及偿债资金专项账户监管协议。

（二）定期报告披露

发行人将在债券存续期内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，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或上海证券交易所认可的其他方式及时披露上一年度经具有证券期货、期货相关业务资质的会计师事务所审计的年度报告和本年度中期报告。发行人将在定期报告中披露募集资金使用情况。

（三）重大事项信息披露

发行人将及时披露其在本期债券存续期内可能发生的影响其偿债能力的重大事项，包括但不限于以下内容：

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“债权代理人”）、信用评级机构；
- 3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、企业控股股东或者实际控制人变更；
- 6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

- 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、企业转移债券清偿义务；
- 13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，企业也应当及时履行信息披露义务。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两

个工作日（交易日）内，履行上述重大事项的信息披露义务：

- 1、董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- 2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- 3、董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；
- 4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人也应当及时履行信息披露义务。

（四）本息兑付事项信息披露

本期债券本金的兑付和利息的支付通过中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理。发行人将在本期债券付息兑付日前8个交易日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站公告本息兑付相关事项。

第十节 投资者保护机制

一、违约情形及处置

（一）债券违约事件及触发条件

以下任一事件均构成发行人本期债券的违约事件：

- 1、在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；
- 2、发行人未能偿付本期债券的到期利息；
- 3、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺或义务（上述第1项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响，在经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本次未偿还债券面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；
- 4、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响；
- 5、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法律程序；
- 6、任何适用的现行或将来的法律、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；
- 7、在本期债券存续期内，发行人其他债务出现重大违约行为，并对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响。
- 8、在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为（包括但不限于因本期债券发行与上市的申请文件或募集文件以及

本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）而对本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响的情形。

（二）违约责任

上述债券违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照本募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

（三）应急事件

发行人预计出现偿付风险等应急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）债券违约的救济机制和处置程序

债权代理人预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

1、要求发行人追加担保；

2、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债权代理人应当依法协调债券持有人提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

3、及时报告全体债券持有人；

4、及时报告相关监管机构。

违约事件发生时，债权代理人应行使以下职权：

1、在知晓该行为发生之日的10个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

2、发行人未履行偿还本期债券本息的义务，债权代理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

3、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债权代理人应当依法协调债券持有人提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

4、根据债券持有人会议的决定，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/仲裁；

5、在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

（五）不可抗力

不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

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。

不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知债券持有人及其他相关各方，并尽最大努力保护债券持有人的合法权益。

（六）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使权利，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。

（七）争议解决机制

本募集说明书项下所产生的或与本募集说明书有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，向债权人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

二、债券持有人会议机制

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据债券持有人会议规则规定的程序召集和召开，并对债券持有人会议规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

为保护投资者的合法权益，发行人与东吴证券股份有限公司签署了《2022年江苏吕四港集团有限公司公司债券之持有人会议规则》，主要内容如下：

（一）债券持有人会议的权利

- 1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；
- 2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；
- 3、根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督债权人；
- 4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；
- 5、审议发行人提出的变更《募集说明书》的申请并作出决议；
- 6、决定变更或解聘债权人；
- 7、修改《持有人会议规则》；
- 8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债券保障措施作出决议；
- 9、授权和决定债权人办理与本期债券有关的事宜；
- 10、享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

（二）债券持有人会议的召集、召开及决议

1、债券持有人会议的召集人、召开主持人为发行人或债权代理人。债券持有人会议视情况和会议议程多寡可以传真形式、信函形式召开，也可以现场会议形式召开。以现场会议形式召开的，应当设置会场。

2、当出现下列情形时，应当召开债券持有人会议：

（1）发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确的议案的；

（2）发行人在本期债券兑付兑息日后逾期一个月未偿还本息；

（3）发行人减资、合并、分立、解散、停产及申请破产；

（4）单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人、监管银行等明确议案，并缴纳召集会议所需费用的；

（5）发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。

3、出现并满足《持有人会议规则》第7.2、7.3条款规定的情形的，债权代理人应在收到议案及费用之日起二个工作日内向债券持有人、提交议案方和发行人发出召开会议的通知，并于六十日内召开会议。如果无人提出书面要求，债权代理人应在得知上述情形后二个工作日内向债券持有人和发行人发出召开会议的通知。

4、债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

5、召开债券持有人会议，债权代理人应当于会议召开十五日前

但不超过三十日以公告形式发出通知，将债券登记日、会议拟审议的事项以及开会的日期和地点告知债券持有人。会议通知应刊登在《中国证券报》、中国债券信息网及其他相关网站。

6、发行人、债权人、债券持有人及\或债券持有人的代理人均有权出席债券持有人会议。债券持有人应当持债券持有证明、身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明出席债券持有人会议。债券持有人的代理人只能为自然人，债券持有人的代理人参加会议的除提交债券持有人参加会议时应当提交的以上材料外还应当提交授权委托书和个人有效身份证件。债券持有人以其所持有的本期未偿付债券行使表决权，每一张债券（面值为人民币100元）拥有一票表决权。发行人、债权人（但债权人亦为债券持有人的除外）、持有发行人10%以上股份的股东及与上述股东或发行人有关联关系的债券持有人，在债券持有人会议上，没有表决权。

6、债券持有人会议须有代表二分之一以上表决权的债券持有人（包括债券持有人代理人）出席，方可召开并作出决议。

7、债券持有人及\或债券持有人的代理人有权参加会议并行使表决权，不参加的视为放弃行使当次会议的表决权。

8、每个债券持有人只能委托一人为其代理人，该债券持有人的代理人依照该债券持有人的委托，行使该债券持有人在债券持有人会议上的债券持有人权利。

9、债券持有人会议由召集人或召集人的委托人负责筹备和主持。召集人或召集人的委托人怠于履行义务的，由债券持有人选举会议筹备人及主持人负责筹备和主持。会议筹备人和主持人有义务维持会场秩序，保证债券持有人会议顺利召开。

10、债券持有人会议表决前，应先选举产生两名债券持有人或其

代理人担任监票人。

11、债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或其授权代表以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或其授权代表所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方能生效。

12、债券持有人会议表决后，应当将表决结果记入会议记录。债券持有人会议记录、表决票连同出席债券持有人会议的签名簿及代理出席的委托书，由债权代理人保存十年。

13、债券持有人会议的通知、组织费用，由提议召开会议的一方承担。债券持有人出席会议的费用，由债券持有人自行承担。

14、债券持有人单独行使债券抵押权权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

15、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议而无法协调的，有关当事人可以向发行人所在地人民法院提起诉讼。

（三）其他重要事项

其他重要事项请查阅《债券持有人会议规则》全文。

三、债券持有人权益的修改、变更机制及生效条件

在本期债券存续期内，若涉及债券持有人权益的重要条款的修改、变更，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策，并根据《债券持有人会议规则》的约定决定是否生效。

四、债券持有人会议决议的约束力

债券持有人会议依据公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债权代理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本

规则另有约定的，从其规定或约定。

第十一节 债券债权人代理人

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

债券持有人认购、持有、受让或以其他方式取得本期债券，均视为其同意东吴证券作为本期债券的债权人代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

《债权代理协议》主要内容如下：

一、代理事项范围

1、本期债券发行期间的代理事项：

（1）起草和编制以下与债权人代理人有关的文件或协议：

① 《债权代理协议》；

② 《债券持有人会议规则》；

（2）与发行人签署本期债券的债权代理协议；

（3）向专业投资者提供有关债权人代理事务的咨询服务。

2、债券存续期间的常规代理事项

（1）按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

（2）追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

（3）代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

（4）根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表和发行人谈判与本期债券有关的事项；

（5）按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露

义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报相关信息；

3、特别代理事项

（1）本期债券诉讼代理；

（2）代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

二、发行人的权利和义务

1、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，不得用于禁止性业务和行为。

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、发行人必须为支付债券的本金和利息设立专项偿债账户，明确账户资金的来源、提取方式及对账户的监督管理等事宜。

4、如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人。

5、发行人应为债权代理人履行本协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据。

6、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

7、发行人在债券存续期内，不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有

人会议的同意。

三、债券持有人的权利和义务

- 1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。
- 2、债券持有人有权对债券进行转让、抵押和继承。
- 3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和募集说明书的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。
- 4、债券持有人有权按照债券持有人会议规则的规定参加债券持有人会议并享有表决权。
- 5、债券持有人会议有权监督债权代理人并有权更换不合格的债权代理人。
- 6、债券持有人可通过债券持有人会议行使权利，当债券持有人无法通过债券持有人会议行使权利时，也可单独行使权利。
- 7、债券持有人应遵守本协议、债券持有人会议规则和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。
- 8、债券持有人和债权代理人应按照法律和募集说明书的规定行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

四、债权代理人的权利和义务

- 1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。
- 2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。
- 3、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。
- 4、债权代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持

有人会议。

5、债权人代理人应当对本次发行募集资金使用情况进行监督。

五、债权人人行使权利、履行义务的方式、程序

1、债权人代理人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

2、债权人代理人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行定期联络。

3、债权人代理人应对发行人的偿债能力等进行持续的跟踪和分析。

4、债权人代理人应对发行人的募集资金使用情况进行持续的跟踪和分析。

5、如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在合理时间内及时以书面或其他有效方式通知债权人代理人及全体债券持有人。

6、债权人代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就《债权代理协议》下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料 and 文件，发行人应给予配合。

第十二节 本期债券发行有关机构

一、发行有关机构

（一）发行人：江苏吕四港集团有限公司

住所：江苏启东吕四港经济开发区临港东路888号

法定代表人：陈一峰

联系人：蒋涛

联系地址：江苏启东吕四港经济开发区临港东路888号

电话：0513-83902753

传真：0513-83409013

邮政编码：226222

（二）主承销商：东吴证券股份有限公司

法定代表人：范力

住所：苏州工业园区星阳街5号

联系人：王秋鸣、唐亮、封叶、王海彬、詹含笑、王嘉绘

联系地址：江苏省苏州市工业园区星阳街5号

电话：0512-62938667

传真：0512-62938665

邮政编码：215021

（三）律师事务所：浙江京衡（上海）律师事务所

负责人：王军

联系人：王青松

联系地址：上海市秀文路898号西子国际中心5号楼20层

电话：18621872116

传真：021-54070020

邮政编码：201100

（四）会计师事务所：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：赵庆军

住所：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

办公地址：江苏省南京市鼓楼区铁路北街128号财经科技园B座14层

经办会计师：朱国强、任辉、武宜洛

电话：025-52338264

传真：025-52338264

邮政编码：210000

（五）信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

法定代表人：张剑文

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系人：何馨逸

联系地址：上海市浦东新区民生路1299号丁香国际西塔9楼 903

联系电话：021-51035670

传真：021-51035670

邮政编码：200125

（六）登记、托管、结算机构

1、中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：水汝庆

住所：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010-88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：戴文桂

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号

电话：021-38874800

传真：021-58754185

办公地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号

邮政编码：200120

（七）债权代理人：东吴证券股份有限公司

法定代表人：范力

住所：苏州工业园区星阳街5号

联系人：王秋鸣、唐亮、封叶、王海彬、詹含笑、王嘉绘

联系地址：江苏省苏州市工业园区星阳街5号

电话：0512-62938667

传真：0512-62938665

邮政编码：215021

（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：上海市浦东新区浦东南路528号

电话：021-50495153

传真：021-50496030

办公地址：上海市浦东新区迎春路555号

邮政编码：200120

（九）监管银行：兴业银行股份有限公司南通分行

负责人：徐新松

营业场所：南通市崇川区世纪大道18号兴业大厦

联系人：李鹏鹏

联系地址：南通市崇川区世纪大道18号兴业大厦

联系电话：15050638373

传真：0513-81710661

邮政编码：226001

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负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十三节 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件;
- (二) 《2023年江苏吕四港集团有限公司公司债券募集说明书》
- (三) 发行人2020-2022年经审计的财务报表和审计报告;
- (四) 浙江京衡(上海)律师事务所
- (五) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (六) 本期债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议;
- (七) 本期债券债权代理协议;
- (八) 本期债券债券持有人会议规则;

二、查阅地点

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

(一) 发行人: 江苏吕四港集团有限公司

住所: 江苏启东吕四港经济开发区临港东路888号

法定代表人: 陈一峰

联系人: 蒋涛

联系地址: 江苏启东吕四港经济开发区临港东路888号

电话: 0513-83902753

传真: 0513-83409013

邮政编码: 226222

(二) 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

法定代表人: 范力

办公地址：苏州工业园区星阳街5号东吴证券大厦16楼

联系人：王秋鸣、唐亮、封叶、王海彬、詹含笑、王嘉绘

电话：0512-62938667

传真：0512-62938665

第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

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

法定代表人（授权代表人）（签字）：


陈一峰

江苏吕四港集团有限公司

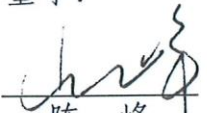


发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

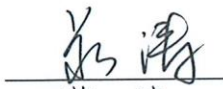
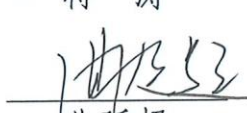
发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

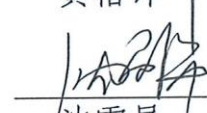
全体董事、监事、高级管理人员（签字）：

董事：

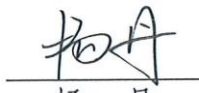
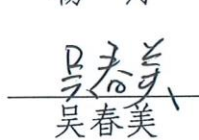

陈一峰

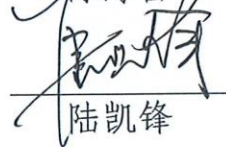
顾凯杰


蒋涛

曲延超


黄楷铨

沈雪屏

监事：


杨丹

吴春美


陈海雷

陆凯锋


徐豪杰

非董事、监事高级管理人员：

无。

江苏吕四港集团有限公司



主承销商声明

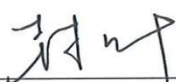
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表人）签字：


姜瑞源

项目负责人签字：


王秋鸣


封叶



法定代表人授权委托书

东证授【2023】4号

授权人：范 力 东吴证券股份有限公司董事长

被授权人：姚 眺 东吴证券股份有限公司副总裁

根据《公司法》、《公司章程》、《公司治理准则》和公司基本管理制度等规定，兹授权公司副总裁姚眺同志行使以下权力：

代表法定代表人对外签署公司债券、企业债券、金融债券、资产证券化、其他债券以及相关财务顾问、投资顾问的各项业务协议和业务文件。

以上授权，授权人也有权。被授权人可以在本授权书明确的权限内转授权，转授权内容需经授权人同意。

本授权委托书的有效期自发布之日起至 2023 年 12 月 31 日。被授权人应诚信、审慎行使上述授权，否则要承担相应的经济和法律責任。

特此授权。



东吴证券股份有限公司

授权书

授权人： 姚 眺 东吴证券股份有限公司副总裁

被授权人： 姜瑞源 东吴证券股份有限公司

固定收益总部副总经理



根据《法定代表人授权委托书》（东证授【2023】4号），
经法定代表人同意，兹转授权东吴证券股份有限公司固定收益
总部副总经理姜瑞源行使以下权力：

签署公司债券、企业债券、金融债券、资产证券化、其他
债券以及相关财务顾问的各项业务协议和业务文件。

本授权委托书的有效期自发布之日起至 2023 年 12 月 31
日。被授权人应诚信、审慎行使上述授权，否则要承担相应的
经济和法律責任。

特此授权。

法定代表人（签名）：

授权人（签名）：



2023 年 1 月 6 日

发行人律师声明

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

律师事务所负责人：



王军

经办律师：



王青松



钱晖



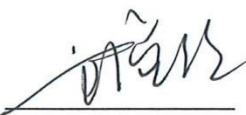
2023年8月16日

会计师事务所声明

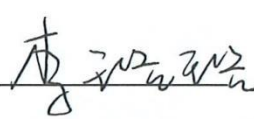
本所及签字注册会计师已阅读《2023 年江苏吕四港集团有限公司公司债券募集说明书》，确认募集说明书中引用的江苏吕四港集团有限公司 2020 年度、2021 年度、2022 年度审计报告（报告文号分别为：亚会审字（2021）第 01310149 号、亚会审字（2022）第 01310136 号、亚会审字（2023）第 01310363 号）与本所出具的审计报告的内容不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的由本所出具的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因引用由本所出具的上述审计报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：

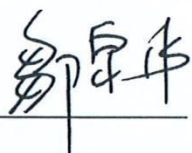

朱国强


武宜洛


任 辉


李璐璐

会计师事务所负责人签名：


邹泉水

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



资信评级机构声明

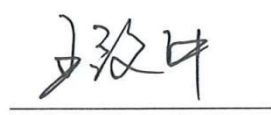
本机构及签字的信用评级人员已阅读募集说明书，确认募集说明书与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

评级机构负责人：


张剑文

签字资信评级人员：


何馨逸


王致中


中证鹏元资信评估股份有限公司

2023年8月16日

债权代理人声明

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

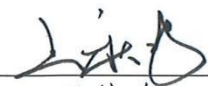
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以本公司名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、评级机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

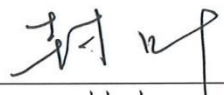
本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表人）签字：


姜瑞源

项目负责人签字：


王秋鸣


封叶

东吴证券股份有限公司

2023年8月26日

