中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2019.12.03 星期二
本版编辑：谷亚光 Email：crdzbs@163.com 热线：(010)56805071

2019年南通天山置业有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：南通天山置业有限公司
主承销商：东方花旗证券有限公司

声明及提示

一、发行人董事会声明

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

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及摘要中财务报告真实、完整。

三、关于是否纳入地方政府债务声明

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

四、主承销商勤勉尽职声明

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

五、律师声明

律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书及摘要中引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅，确认募集说明书及摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

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

本期债券因国发行后，投资人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

七、其他重大事项或风险提示

本期债券募集资金投资项目为R15030地块一期(东区)建设项目和R15030地块二期(西区)建设项目，项目实施主体为发行人南通天山置业有限公司，项目合法合规，审批手续齐全。发行人良好的盈利水平和较强的偿债能力为本期债券按期偿付提供了坚实基础，本期债券募集资金投资项目产生的收益是本期债券的重要偿债来源。

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摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。

本期债券名称由"2018年南通天山置业有限公司公司债券"变更为"2019年南通天山置业有限公司公司债券"。本期债券名称变更不改变原签订的与本期债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的本期债券继续具有法律效力。

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

八、本期债券基本要素

(一)债券名称：2019年南通天山置业有限公司公司债券(简称"19天山置业债")。

(二)发行总张数：人民币2.70亿元。

(三)债券期限：本期债券为7年期债券。

(四)债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面年利率根据簿记建档结果确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

(五)发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行相结合的方式。

(六)发行对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)；在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

(七)债券形式及托管方式：实名制记账式债券。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记公司登记托管；通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

(八)信用评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

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

(十)还本付息方式：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个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年应付的本金部分一起支付(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、天山置业	指	南通天山置业有限公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
本次债券、本期债券、19天山置业债	指	发行人发行的总期为不超过人民币2.70亿元的2019年南通天山置业有限公司公司债券
本次发行	指	本期债券的发行
最近三年、报告期	指	2016年度、2017年度和2018年度
最近三年末、各报告期末	指	2016年末、2017年末和2018年末
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019年南通天山置业有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019年南通天山置业有限公司公司债券募集说明书摘要》
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
主承销商、簿记管理人、东方花旗	指	东方花旗证券有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的、由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务所售本期债券，并承担相应的发行风险，现在规定的发行期结束后，将各自所承销的本期债券全部自行购入
债券持有人	指	根据债券登记托管机构的记录，显示在其名下拥有本期债券债券的投资者
《债权代理协议》	指	《2018年南通天山置业有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2018年南通天山置业有限公司公司债券债券持有人会议规则》
债信专业监管银行、债权代理人、兴业银行	指	兴业银行股份有限公司南通分行
募集资金专项监管银行、监管银行	指	兴业银行股份有限公司南通分行
兴业银行	指	兴业银行股份有限公司南通分行
江苏银行	指	江苏银行股份有限公司南通分行
《募集资金专项监管协议》	指	《2018年南通天山置业有限公司公司债券之募集资金专项专项账户监管协议》
《债信专项账户监管协议》	指	《2018年南通天山置业有限公司公司债券之债信专项账户监管协议》
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券登记托管机构	指	中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中勤万信	指	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
炼衡律所	指	北京市炼衡(南通)律师事务所
担保人、江苏省再担保	指	江苏省信用再担保集团有限公司
天乐资管	指	南通天乐资产投资管理有限公司
天特建设	指	南通天特建设项目管理有限公司
天扬置业	指	南通天扬置业有限公司
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和休息日)
工作日	指	中华人民共和国商业银行对公营业日(不包括周末及国家法定节假日和休息日)
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：

1、本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成；

2、本募集说明书摘要中，"不少于"、"以上"含本数，"超过"不含本数，"低于"、"以下"含本数。

3、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金专项账户监管协议》、《债信专项账户监管协议》于2018年度签署，由于跨年造成的债券名称变更对本期债券中拟不造成实质性影响。

第一条 债券发行依据

一、本次发行的审批文件文号

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券(2019)150号文件批准公开发行。

二、发行人董事会、股东对本次发行的批准情况

2018年8月10日，发行人召开董事会，公司全体董事审议并通过了发行本次债券的决议；

2018年9月14日，发行人召开股东会，股东决议同意公司申请发行本次债券。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：南通天山置业有限公司

法定代表人：施建军

住所：南通市崇川区观音山街道胜利路88号

联系人：凌燕

联系地址：南通市崇川区观音山街道胜利路88号

电话：0513-85269293

传真：0513-85269299

邮编：226001

二、承销团

(一)主承销商：东方花旗证券有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路318号24层

法定代表人：马骧

联系人：方卫东、宋岩伟、康明东、卢彦、顾思远

联系地址：上海市黄浦区中山南路318号24楼

电话：021-23153888

传真：021-23153500

邮编：200010

(二)分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼

法定代表人：刘化军

联系人：蒋方怡然

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼

联系电话：18503071944

传真：021-20639423

邮编：200122

三、托管机构：

(一)中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：张志杰、李晓

联系地址：北京市西城区金融大街10号

电话：010-88170733

传真：010-88170752

邮编：100033

(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

电话：021-38874800

传真：021-58754115

邮编：200120

四、审计机构：中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

住所：北京市西直门外大街110号中糖大厦11层

负责人：胡柘和

联系人：孔建波、张莎

联系地址：郑州市金水区纬四路东段17号未来商务公寓12层

电话：010-68360123

传真：010-68360123-3000

邮编：100044

五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道7088号招商银行大厦3楼

法定代表人：张剑文

联系人：陈鹏、杨炎峰

联系地址：上海浦东新区东三里桥路1018号A幢601室

电话：021-51036670

传真：021-51917360

邮编：200120

六、发行人律师：北京市炼衡(南通)律师事务所

住所：江苏省南通市崇川区崇文路6号凤凰文化广场北楼32层

负责人：唐斌

联系人：唐斌、石金荣、高婷婷、李晓雪

联系地址：江苏省南通市崇川区崇文路6号凤凰文化广场北楼32层

电话：0513-68535101、0513-68535123

传真：0513-85119084

邮编：226001

七、监管银行

募集资金专户监管银行/债信专户监管银行/债权代理人：兴业银行股份有限公司南通分行

住所：江苏省南通市崇川区世纪大道18号兴业大厦

负责人：徐新松

联系人：施蓉

联系地址：江苏省南通市崇川区世纪大道18号兴业大厦

联系电话：0513-85016666

传真：0513-81556200

邮编：226007

募集资金专户监管银行：江苏银行股份有限公司南通分行

住所：南通市南大街300号

负责人：徐昀光

联系人：施丽敏

联系地址：南通市开发区上海路9号

电话：0513-83596960

传真：0513-83593360

邮编：226009

八、担保人：江苏省信用再担保集团有限公司

法定代表人：戴为民

住所：南京市建邺区江东中路311号中泰广场16楼

联系人：宋毅

联系地址：南京市建邺区江东中路311号中泰广场16楼

电话：0513-85129188

传真：0513-85129190

邮编：210000

第三条 发行概要

一、发行人：南通天山置业有限公司。

二、债券名称：2019年南通天山置业有限公司公司债券(以下简称"19天山置业债")。

三、发行总额：人民币2.70亿元。

四、债券期限：本期债券为7年期债券。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面年利率根据簿记建档结果确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

七、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行相结合的方式。

八、发行对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)；在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

九、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记公司登记托管；通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十、发行期限：2个工作日，自发行首日起算。

十一、簿记建档日：2019年12月4日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2019年12月9日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的12月10日为上一个计息年度的起息日。

十四、计息期限：自2019年12月10日起至2026年12月9日止。

十五、还本付息方式：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个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年应付的本金部分一起支付(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十六、付息日：2020年至2026年每年的12月10日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

十七、本金兑付日：2022年至2026年每年的12月10日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

十八、本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：主承销商为东方花旗证券有限公司，分销商为中港证券股份有限公司。

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

二十二、信用评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

二十三、募集资金专户监管银行：兴业银行股份有限公司南通分行，江苏银行股份有限公司南通分行。

二十四、债信专户监管银行/债权代理人：兴业银行股份有限公司南通分行。

二十五、上市安排：本期债券发行结束1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十六、登记托管：本期债券发行结束1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十七、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者应缴纳债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第四条 认购与托管

本期债券为实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档，集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记，配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019年南通天山置业有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

2、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖法人章的营业执照(副本)或其它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件复印件、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。

3、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的《中国证券登记结算有限责任企业债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所公开发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。款券与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖法人章的营业执照(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、上证所A股证券账户卡复印件认购本期债券。

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

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

第五条 债券发行网点

本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行相结合的方式。

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一"发行网点"。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

第六条 认购人承诺

本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人)购买本期债券，被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、投资者同意兴业银行股份有限公司南通分行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》，制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

三、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。

四、本期债券的担保人依据有关法律、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。

五、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

(一)本期债务发行与上市交易(如已上市交易)的批准阶段，本期债券的发行人仍为债务转让承继无异议；

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

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

(四)新债务人与新债务人所在主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露；

(五)担保人同意债务转让承继，并承诺将按照担保协议规定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保协议条件相当的担保协议；

(六)债权代理人同意债务转让，并承诺将按照规定条款和条件履行义务；

八、本期债券的债权代理人、募集资金专户监管银行、债信资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，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。

九、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对该议或放弃投票权，以及在相关决议通过后变让本期债券的投资者)均应接受该决议。

第七条 债券本息及付办法

本期债券期限为7年期，每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本息兑付方法具体如下：

一、利息支付

(一)本期债券在存续期限内每年付息一次，后五年利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为2020年至2026年每年的12月10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)。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二)本期债券的支付通过债券登记托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金兑付

(一)本期债券设置本金提前偿付条款，即在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日持有在中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计)。债券登记托管机构将按照上述比例在到期债券持有人持有的相应部分的本期债券。

本期债券本金的兑付日为2022年至2026年每年的12月10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)。应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。

(二)本期债券本金的兑付通过债券登记托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

发行人概况

企业名称：南通天山置业有限公司

住所：南通市崇川区观音山街道胜利路88号

法定代表人：施建军

注册资本：人民币30,000.00万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发经营(凭资质证书经营)；自有房屋租赁；基础工程、市政工程、室内外装饰工程、园林绿化、水电安装工程的施工；建筑机械设备、建筑材料、装饰装潢材料的销售；非学历非职业技能培训。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

发行人系南通市崇川区重要的保障房建设企业，主营业务以保障房建设、物业和工程管理咨询为主。

截至2018年12月31日，发行人资产总额为1,118,852.04万元，负债总额为688,648.67万元，所有者权益为430,203.37万元，资产负债率为61.55%；2018年度实现营业收入264,271.36万元，净利润20,036.26万元，近三年年平均净利润为15,943.76万元。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

公司的经营范围为：房地产开发经营(凭资质证书经营)；自有房屋租赁；基础工程、市政工程、室内外装饰工程、园林绿化、水电安装工程的施工；建筑机械设备、建筑材料、装饰装潢材料的销售；非学历非职业技能培训。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

发行人主要负责南通市崇川区的保障房建设，还拥有少量物业管理及工程管理及咨询业务。发行人营业收入包括工程建设收入、物业收入及其他、工程管理及咨询收入及少量其他业务收入，2016-2018年度发行人分别实现营业收入80,285.92万元、79,943.68万元和264,271.36万元，最近三年营业收入构成情况如下表：

单位：万元，%

项目	2018年		2017年		2016年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	262,726.36	99.42	78,172.34	97.79	78,669.35	97.98
物业收入及其他	1,391.17	0.53	1,296.43	1.62	1,042.08	1.30
工程管理及咨询	–	–	474.91	0.59	578.49	0.72
其他业务收入	153.83	0.05	–	–	–	–
合计	264,271.36	100.00	79,943.68	100.00	80,285.92	100.00

发行人工程建设业务主要以天山置业作为实施主体，工程建设业务板块在报告期内的运营情况如下：

单位：万元

业务板块	年份	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程	2016年	78,669.35	65,724.25	12,941.10	16.45%
	2017年	78,172.34	66,264.68	12,407.76	15.87%
	2018年	262,726.36	235,023.52	27,702.84	10.54%

最近三年度，发行人分别实现工程建设收入78,669.35万元、78,172.34万元和262,726.36万元，占当期主营业务收入的比例分别为97.98%、97.79%和99.42%。最近三年，发行人工程建设板块的毛利率分别为16.45%、15.87%、10.54%，毛利率水平历年略有下降，主要原因系由于营改增以及不同的建设项目自身毛利率不同所致。

物业及其他业务板块在报告期内的运营情况如下：

单位：万元

业务板块	年份	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
物业及其他	2016年	1,042.08	626.12	415.96	39.92%
	2017年	1,296.43	1,319.76	-23.33	-1.80%
	2018年	1,391.17	1,182.11	208.99	15.02%

发行人物业及其他业务板块业务由下属子公司南通天乐资产投资管理有限公司经营，最近三年，发行人分别实现物业及其他收入1,042.08万元、1,296.43万元和1,391.17万元。发行人的物业及其他业务主要包含两个部分，分别是物业管理业务和商铺租赁业务。物业管理业务系发行人承包崇川区部分保障房物业管理服务，以业主支付的物业管理费作为收入，成本主要为相关物业管理服务开支以及承包租金；商铺租赁业务系发行人授受崇川区国资委的委托，对外出租崇川区国资委持有的商铺，该项业务的收入为商铺租金收入，成本主要为向崇川区国资委支付的租金收入分成。该项业务毛利率在2017年较2016年显著下降的原因在于物业管理成本中人工、材料成本显著增加，而收入基本固定，2018年其毛利率恢复正常水平。

工程管理及咨询业务板块在报告期内的运营情况如下：

单位：万元

业务板块	年份	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程	2016年	578.49	264.09	322.40	55.73%
管理及咨询	2017年	474.91	238.26	236.65	49.83%
咨询	2018年	–	235.69	-235.69	–

发行人工程管理及咨询业务由发行人下属子公司南通天特建设项目管理有限公司在2016年起开始经营，主要模式为建筑类公司委托南通天特建设项目管理有限公司对其项目建设进行前期管理，或者在项目建设期间为其提供咨询和建议。2016年和2017年，发行人实现工程管理及咨询收入578.49万元和474.91万元，成本264.09万元和238.26万元，毛利率分别为55.73%、49.83%，毛利率水平较高。2018年发行人该板块主营业务收入为0，主要系该板块管理咨询收入的结算方系发行人下属子公司，因编制合并财务报表内部抵消所致，而成本对应方系发行人外部其他公司，因此当年成本发生额不为0。

其他业务收入板块在报告期内的运营情况如下：

单位：万元

业务板块	年份	其他业务收入	其他业务成本	毛利润	毛利率
其他业务收入	2018年	153.83	–	–	–

发行人2018年其他业务收入为南通天扬置业有限公司支付给发行人的利息收入，该板块无营业成本。

第十条 发行人财务情况

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2016年至2018年度的财务报告进行了审计，并出具了勤信审字【2019】第1072号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人编制的财务报告以及募集说明书摘要中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

(一)资产负债表、利润表、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018年末/年度	2017年末/年度	2016年末/年度
资产合计	1,118,852.04	985,081.97	787,462.32
负债合计	688,648.67	574,914.86	390,727.26
所有者权益合计	430,203.37	410,167.11	396,735.06
营业收入	264,271.36	79,943.68	80,285.92
营业成本	236,441.40	67,322.61	66,806.45
营业利润	24,942.12	16,158.60	10,683.45
利润总额	24,951.65	16,167.12	17,092.36
净利润	20,036.26	13,442.06	14,352.98
经营活动产生的现金流量净额	13,187.99	-40,549.53	-126,185.53
投资活动产生的现金流量净额	-1.94	16.28	-13,949.32
筹资活动产生的现金流量净额	-69,769.03	74,002.72	222,631.39
现金及现金等价物净增加额	-56,582.98	33,428.47	83,496.53

(二)主要财务指标

项目	2018年末/年度	2017年末/年度	2016年末/年度
资产负债率	61.56%	58.36%	49.62%
流动比率	3.53	6.62	14.15
速动比率	1.60	2.45	1.98
EBITDA利息倍数	1.36	0.94	1.45
应收账款周转率	1.82	3.66	18.05
存货周转率	0.34	0.10	0.10
总资产周转率	0.25	0.09	0.10
净资产收益率	4.77%	3.33%	3.62%

注：

1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、EBITDA利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(EBITDA(息税折旧摊销前盈余)＝EBITF＋折旧＋无形资产摊销＋长期待摊费用摊销)

5、EBITDA(息税折旧摊销前盈余)＝EBITF＋折旧＋无形资产摊销＋长期待摊费用摊销

6、EBITDA利息倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出＋资本化利息支出)

7、应收账款周转率=营业收入/平均期末应收账款余额(2016年采用期末余额)

8、存货周转率＝营业成本/平均期末存货余额(2016年采用期末余额)

9、总资产周转率＝营业收入/平均期末总资产余额(2016年采用期末余额)

10、净资产收益率=净利润/平均期末所有者权益(2016年采用期末余额)

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至2018年末，发行人已发行尚未兑付的公司债券情况如下：

单位：万元

债券简称	面值	发行日期	债券期限	票面利率
17天山01	50,000.00	2017/7/24	5(3+2)年	6.68%
18天山01	17,000.00	2018/6/5	5(1+1+2)年	6.95%
合计	67,100.00	–	–	–

截至2018年末，发行人已进行的信托融资情况如下：

单位：万元

信托机构	贷款金额	贷款起止日期	类型	利率
渤海国际信托股份有限公司	68,000.00	2016/2/4-2019/1/25	抵押、保证	7.30%
合计	68,000.00	–	–	–

除以上披露事项外，发行人及其子公司不存在其他企业(公司)债券、中期票据及短期融资券；或其他利用资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品、BT融资、融资租赁、售后回租及其他各类私募债权品种融资情况。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金2.70亿元，其中1.35亿元拟用于R15030地块一期(东区)建设项目，1.35亿元拟用于R15030地块二期(西区)建设项目。

本期债券募集资金使用计划

单位：万元

募集资金投向	项目总投资	拟使用募集资金规模	占项目总投资的比例
R15030地块一期(东区)建设项目	63,000.00	13,500.00	21.43%
R15030地块二期(西区)建设项目	65,800.00	13,500.00	20.52%
合计	–	27,000.00	–

一、R15030地块一期(东区)建设项目

(一)项目建设内容

R15030地块一期(东区)建设项目(以下简称"一期项目")为新建安置房建设项目，项目实施主体为南通天山置业有限公司。总投资估算为63,000.00万元，其中土地费用17,590.00万元，建筑安装工程费34,639.79万元，建设期利息2,207.20万元。

一期项目占地面积43,009.8㎡，建筑面积为133,832.00㎡，容建筑面积为91,415.00㎡，其中地上建筑面积为91,415.00㎡，其中住宅面积90,875.00㎡，公建配套面积540.00㎡，无底层商业配建；地下建筑面积为42,417.00㎡，地上建筑最高建筑高度为58.00m，为18层住宅建筑。另外配建停车位719个。

(二)项目审批情况

序号	文件名称	发文单位	发文时间
1	《关于南通天山置业有限公司世纪新城五期安置房项目环境影响报告书的批复》(崇环书复【2014】14号)	南通市崇川区环境保护局	2014.8.11
2	《关于世纪新城五期安置房项目的复函》	南通市崇川区环境保护局	2015.10.30
3	《崇川区发改委关于南通天山置业有限公司R15030地块项目节能评估报告书的审查意见》(崇川发改委环发【2015】14号)	南通市崇川区发展和改革委员会	2015.9.29
4	《江苏省社会稳定风险评估结果报告》	南通市崇川区维护稳定工作领导小组办公室	2015.10.20
5	《崇川区发改委关于南通天山置业有限公司R15030地块一期(东区)建设项目核准的批复》(崇川发改委核【2015】17号)	南通市崇川区发展和改革委员会	2015.11.1
6	《建设用地规划许可证》(地字第320600201510117号)	南通市规划局	2015.12.18
7	《关于南通天山置业有限公司R15030地块一期(东区)建设项目用地(土地)的确认函》	江苏省住房和城乡建设厅	2016.1.12
8	《中华人民共和国土地证》(苏通国用2016010600001号)	南通市国土资源局	2016.1.14
9	《建设工程规划许可证》(地字第320600201610030号)	南通市规划局	2016.1.26
10	《建筑工程施工许可证》(编号320600201606030101号)	南通市行政审批局	2016.6.1
11	《关于南通天山置业有限公司世纪新城九期项目的说明》	南通市崇川区发展和改革委员会	2016.6.20

注：上述审批文件中世纪新城五期均指R15030地块一期(东区)建设项目和R15030地块二期(西区)建设项目整体。

一期项目于2016年纳入省级保障计划。一期项目的实施，不存在强拆、强建的情况，本项目由观音山街道房屋征收与补偿服务中心负责拆迁事宜，在发行人取得相关批文前，拆迁工作已妥善完成，经过有效发好的协调，政府部门按照南通市拆迁补偿标准妥善组织安排拆迁工作，相关拆迁居民均已接受拆迁补偿。

(三)项目建设进度

一期项目于2016年4月开始项目施工前期筹备，2017年1月正式开工，计划建设工期为24个月。由于本期债券融资资金尚未到位，发行人预计实际一期项目完工进度将有所延迟，调整完工时间为2019年底前。发行人已积极与供应商