

债券代码：

163905.SH

175074.SH

188986.SH

债券简称：

20 海保 G1

20 海保 G2

21 海鸿 G1

海门市保障房建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）、海门市保障房建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）、江苏海鸿投资控股集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2022 年度）

债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2023 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于江苏海鸿投资控股集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”，曾用名“海门市保障房建设投资集团有限公司”）对外发布的《江苏海鸿投资控股集团有限公司公司债券2022年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

释义

发行人	指	江苏海鸿投资控股集团有限公司，曾用名“海门市保障房建设投资集团有限公司”
中国	指	中华人民共和国
国泰君安证券/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
报告期	指	2022年1月1日到2022年12月31日
报告期末	指	2022年12月31日
近两年	指	2021年及2022年

本报告中，部分合计数与各加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。

目录

重要声明	2
释义	3
目录	4
第一章 本期债券概况及债券受托管理人履行职责情况.....	5
第二章 发行人 2022 年度经营与财务状况.....	13
第三章 债券募集资金使用和披露的核查情况.....	16
第四章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	18
第五章 发行人偿债意愿和能力分析.....	19
第六章 增信措施的有效性分析.....	20
第七章 债券本息偿付情况.....	21
第八章 债券持有人会议召开情况.....	23
第九章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施及相应成效...24	

第一章 本期债券概况及债券受托管理人履行职责情况

一、本期债券概况

(一) 20 海保 G1

发行主体：江苏海鸿投资控股集团有限公司（曾用名“海门市保障房建设投资集团有限公司”）。

债券名称：海门市保障房建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：10 亿元。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

债券期限：本期债券的期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将最晚于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在上交所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

投资者回售登记期：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人可在第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日到第 19 个交易日之间通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 8 月 10 日。

利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利

息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

付息日期：2021年-2025年每年的8月10日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的8月10日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日。

兑付日期：本期债券的兑付日期为2025年8月10日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2023年8月10日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

债券利率：本期债券前三年的票面利率为3.98%，在债券存续期内前3年固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后2年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者中的机构投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

担保情况：本期债券无担保。

募集资金专项账户：发行人在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

信用级别及资信评级机构：本期债券信用等级为AA+。

牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司。

簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司。

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

发行方式：本期债券采取面向合格投资者中的机构投资者簿记建档、询价配售的方式公开发行。

承销方式：本期债券由主承销商余额包销的方式承销。

转让安排：本期债券申请在上交所上市交易，参与本期债券认购与转让的投资者，需为满足上交所投资者适当性管理要求的合格投资者。

募集资金用途：本期债券募集资金用于偿还发行人本部及其子公司到期或回售的公司债券。

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

（二）20海保G2

发行主体：江苏海鸿投资控股集团有限公司（曾用名“海门市保障房建设投资集团有限公司”）。

债券名称：海门市保障房建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）。

发行规模：10 亿元。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

债券期限：本期债券的期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将最晚于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在上交所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相

关业务规则完成回售支付工作。

投资者回售登记期：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人可在第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日到第 19 个交易日之间通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 9 月 10 日。

利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

付息日期：2021 年-2025 年每年的 9 月 10 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 9 月 10 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

兑付日期：本期债券的兑付日期为 2025 年 9 月 10 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 9 月 10 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

债券利率：本期债券前三年的票面利率为 4.13%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者中的机构投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

担保情况：本期债券无担保。

募集资金专项账户：发行人在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

信用级别及资信评级机构：本期债券信用等级为 AA+。

牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司。

簿记管理人：中国国际金融股份有限公司。

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

发行方式：本期债券采取面向合格投资者中的机构投资者簿记建档、询价配售的方式公开发行。

承销方式：本期债券由主承销商余额包销的方式承销。

转让安排：本期债券申请在上交所上市交易，参与本期债券认购与转让的投资者，需为满足上交所投资者适当性管理要求的合格投资者。

募集资金用途：本期债券募集资金用于偿还发行人本部及其子公司到期或回售的公司债券。

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

（三）21 海鸿 G1

发行主体：江苏海鸿投资控股集团有限公司（曾用名“海门市保障房建设投资集团有限公司”）。

债券名称：江苏海鸿投资控股集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

发行规模：8 亿元。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

债券期限：本期债券的期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择

权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券存续期第 4 年至第 5 年的票面利率，调整后本期债券票面利率在存续期第 4 年至第 5 年固定不变。发行人将于本期债券存续期的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在上海证券交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整权，则本期债券存续期的第 4 年至第 5 年的票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发布关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，本期债券的债券持有人有权选择在本期债券存续期的第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券；若投资者行使回售选择权，本期债券存续期的第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券第 4 年至第 5 年票面利率以及调整幅度的公告之日起在回售登记期进行登记。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期内不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券第 4 年至第 5 年并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。回售登记期、回售程序、回售价格、付款方法、付款时间等回售安排，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则的要求，按时出具相关公告并据此完成。

起息日：本期债券的起息日为 2021 年 11 月 18 日。

利息登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日期：2022 年至 2026 年每年的 11 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 11

月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）

兑付日期：2026 年 11 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 11 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

付息、兑付方式及支付金额：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

债券利率：本期债券前三年的票面利率为 3.65%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

发行方式及发行对象：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》等规定的专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

担保情况：本期债券无担保。

募集资金专户：本期债券将在银行开立募集资金专项账户。

信用级别及资信评级机构：发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定；本期债券无债项评级。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司。

上市交易场所：上海证券交易所。

募集资金用途：募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券。

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

二、债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，报告期内按照本期债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制、风险排查机制，并监督了发行人付息兑付及信息披露等募集说明书所约定义务的执行情况。

国泰君安证券在报告期内出具受托管理报告情况及披露等情况如下：

（一）定期受托管理事务报告

报告期内，国泰君安证券已按照要求在上海证券交易所披露 2021 年度受托管理事务报告。

（二）临时受托管理事务报告

报告期内，发行人触发重大事项如下：

1、“董事长发生变更”，国泰君安证券已针对上述重大事项出具临时受托管理事务报告。

2、“会计师事务所发生变动”，国泰君安证券已针对上述重大事项出具临时受托管理事务报告。

3、“新增重大借款”，国泰君安证券已针对上述重大事项出具临时受托管理事务报告。

第二章 发行人 2022 年度经营与财务状况

一、发行人2022年度经营情况

2021 年度及 2022 年度，发行人合并口径收入、利润情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	同比变动
营业收入	250,832.97	278,333.17	-9.88%
营业成本	195,324.46	217,528.14	-10.21%
营业利润	43,664.89	52,142.42	-16.26%
利润总额	47,106.48	52,269.64	-9.88%
净利润	42,745.00	45,079.75	-5.18%

2022 年度，发行人营业收入、营业成本、营业利润、利润总额、净利润较上年度未发生重大不利变化。

二、发行人2022年度财务情况

截至 2022 年末，发行人主要资产（占总资产 10%以上的资产）上年末变动情况如下：

单位：万元

项目	本年末余额	上年末余额	变动比例	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	599,522.05	613,468.44	-2.27%	-
其他应收款	1,473,679.81	1,531,482.96	-3.77%	-
存货	1,544,946.60	1,317,469.03	17.27%	-
投资性房地产	1,038,943.71	985,360.47	5.44%	-

截至 2022 年末，发行人主要负债（占总负债 10%以上的负债）上年末变动情况如下：

单位：万元

项目	本年末余额	上年末余额	变动比例	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	448,440.86	239,519.00	87.23%	主要系 2022 年贷款利率相对处于低位，发行人用于经营的流动资金贷款增加。

项目	本年末余额	上年末余额	变动比例	变动比例超过 30%的, 说明原因
一年内到期的非流动负债	721,497.13	774,953.80	-6.90%	-
长期借款	874,467.44	750,384.88	16.54%	-
应付债券	1,012,987.88	915,058.83	10.70%	-

2021 年度及 2022 年度, 发行人主要现金流情况如下:

单位: 万元

科目	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入小计	673,387.04	918,109.66
经营活动现金流出小计	767,846.23	908,089.86
经营活动产生的现金流量净额	-94,459.19	10,019.80
投资活动现金流入小计	67,653.66	7,641.71
投资活动现金流出小计	209,472.60	255,878.57
投资活动产生的现金流量净额	-141,818.93	-248,236.86
筹资活动现金流入小计	1,999,294.08	1,654,219.50
筹资活动现金流出小计	1,777,911.45	1,556,775.79
筹资活动产生的现金流量净额	221,382.63	97,443.71

2022 年发行人经营性现金流净流出金额较大, 主要系本年度收回的往来款金额较上年降低所致。

2021 年及 2022 年, 发行人对外股权投资增幅较大, 导致投资活动产生的现金流量净额持续为负。

2021 年及 2022 年, 发行人主要财务指标情况如下:

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
流动比率	2.63	2.72
速动比率	1.57	1.74
资产负债率 (%)	65.52	64.35
EBITDA 利息保障倍数	0.55	0.98
应收账款周转率	1.56	1.90
存货周转率	0.14	0.17
总资产周转率	0.05	0.06

从短期偿债指标来看, 发行人 2022 年流动比率、速动比率有所降低, 发行人其他应收款和存货余额较大, 变现需要一定的时间, 对于流动负债的偿付存在一定的流动性风险。

近两年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.98 倍和 0.55 倍，数值较低且下滑明显，主要系资本化的利息支出较大，且 2022 年度资本化利息支出大幅增加。

发行人存货、应收账款和总资产的周转效率较低，主要是发行人所处行业以及经营模式决定，发行人安置房等基础设施建设的项目前期投资大、回收慢，从而导致资产周转能力较低。

第三章 债券募集资金使用和披露的核查情况

一、本期债券募集资金情况

(一) 20 海保 G1

本期债券合计发行人民币 10 亿元，募集资金已汇入发行人本期债券募集资金专户。

(二) 20 海保 G2

本期债券合计发行人民币 10 亿元，募集资金已汇入发行人本期债券募集资金专户。

(三) 21 海鸿 G1

本期债券合计发行人民币 8 亿元，募集资金已汇入发行人本期债券募集资金专户。

二、本期债券募集资金实际使用情况

(一) 20 海保 G1

根据本期公司债券募集说明书约定，募集资金拟用于偿还发行人本部及下属子公司的公司债。

截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用 10 亿元，全部用于偿还发行人本部及下属子公司的公司债。

经核查：发行人募集资金的实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

(二) 20 海保 G2

根据本期公司债券募集说明书约定，募集资金拟用于偿还发行人本部及下属子公司的公司债。

截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用 10 亿元，全部用于偿还发行人本部及下属子公司的公司债。

经核查：发行人募集资金的实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

(三) 21 海鸿 G1

根据本期公司债券募集说明书约定，募集资金拟用于偿还公司债券。

截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用 8 亿元，全部用于偿还公司债券。

经核查：发行人募集资金的实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

三、募集资金使用的披露情况

经核查，发行人已在《江苏海鸿投资控股集团有限公司公司债券 2020 年年度报告》中披露“20 海保 G1”、“20 海保 G2”的募集资金使用情况，已在《江苏海鸿投资控股集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》中披露“21 海鸿 G1”的募集资金使用情况。

报告期内，“20 海保 G1”、“20 海保 G2”和“21 海鸿 G1”不涉及募集资金使用。

第四章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期报告的披露情况

2022年4月，发行人对外披露《江苏海鸿投资控股集团有限公司公司债券2021年年度报告》、《江苏海鸿投资控股集团有限公司公司债券2021年年度财务报告及附注》。

2022年8月，发行人对外披露《江苏海鸿投资控股集团有限公司公司债券2022年半年度报告》、《江苏海鸿投资控股集团有限公司公司债券2022年半年度财务报告及附注》。

二、临时报告的披露情况

2022年1月，发行人发生董事长变更，已对外披露《江苏海鸿投资控股集团有限公司董事、监事、董事长或者总经理发生变动的公告》。

2022年4月，发行人会计师事务所变更，已对外披露《江苏海鸿投资控股集团有限公司关于中介机构发生变更的公告》。

2022年7月，发行人新增重大借款，已对外披露《江苏海鸿投资控股集团有限公司新增重大借款的公告》。

第五章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿

截至目前，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

发行人偿债能力指标如下：

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
流动比率	2.63	2.72
速动比率	1.57	1.74
资产负债率（%）	65.52	64.35
EBITDA 利息保障倍数	0.55	0.98

（一）短期偿债能力

从短期偿债指标来看，发行人 2022 年流动比率、速动比率有所降低，发行人其他应收款和存货余额较大，变现需要一定的时间，对于流动负债的偿付存在一定的流动性风险。

（二）长期偿债能力

近两年末，发行人资产负债率分别为 64.35%、65.52%，报告期内整体波动较小。近两年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.98 倍和 0.55 倍，数值较低且下滑明显，主要系资本化的利息支出较大，且 2022 年度资本化利息支出大幅增加。

第六章 增信措施的有效性分析

本期债券无增信措施。

第七章 债券本息偿付情况

一、20 海保 G1

本期债券付息日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 8 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期债券本金支付日（兑付日）为 2025 年 8 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 8 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

报告期内，发行人已按时支付本期债券的付息，本期债券未到兑付日。

二、20 海保 G2

本期债券付息日为 2021 年至 2025 年每年的 9 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 9 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期债券本金支付日（兑付日）为 2025 年 9 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 9 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

报告期内，发行人已按时支付本期债券的付息，本期债券未到兑付日。

三、21 海鸿 G1

本期债券付息日为 2022 年至 2026 年每年的 11 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 11 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券本金支付日（兑付日）为 2026 年 11 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 11 月 18 日

(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息)。

报告期内，发行人已按时支付本期债券的付息，本期债券未到兑付日。

第八章 债券持有人会议召开情况

报告期内，本期债券未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第九章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施及相应成效

报告期内，发行人偿债能力未发生重大不利变化，发行人未发生可能影响偿债能力的重大事项。

（以下无正文）

（本页无正文，为《海门市保障房建设投资集团有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）、海门市保障房建设投资集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）、江苏海鸿投资控股集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2022年度）》之盖章页）

国泰君安证券股份有限公司

