



2018 年泰兴市兴黄综合投资开发有限公司
公司债券（第一期）募集说明书



发行人
泰兴市兴黄综合投资开发有限公司

主承销商



申万宏源证券有限公司
SHENWAN HONGYUAN SECURITIES CO., LTD

2018 年 10 月



声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人董事会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其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商申万宏源证券有限公司对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本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作出实质性判断。

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示



凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等协议的安排。

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期债券募集说明书及其摘要中列明的信息和对本期债券募集说明书及其摘要作任何说明。

投资人若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

债券名称：2018年泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券（第一期）（简称“18泰兴兴黄债01”）。

发行总额：人民币4亿元。

债券期限：本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款。

债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定。本期债券发行利率上限为8.5%。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate,简称Shibor）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券在存续期内的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按



债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行方式及对象：通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，投资者在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管；在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管。

债券担保：本期债券无担保。

信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA，发行人的主体长期信用级别为AA。

资金监管人/债权代理人：发行人聘请中国建设银行股份有限公司泰兴支行作为本期债券的资金监管人、债权代理人。发行人与资金监管人签署了《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》，中国建设银行股份有限公司泰兴支行将代理债券投资人监督发行人经营状况、募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，中国建设银行股份有限公司泰兴支行将协助或代理投资者向发行人追偿。



目录

声明及提示	1
目录	4
释义	6
第一条 债券发行依据	9
第二条 本期债券发行的有关机构	10
第三条 发行概要	15
第四条 认购与托管	18
第五条 债券发行网点	20
第六条 认购人承诺	21
第七条 债券本息兑付方法	23
第八条 投资者保护机制	24
第九条 发行人基本情况	34
第十条 发行人业务情况	49
第十一条 发行人财务情况	68
第十二条 已发行尚未兑付的债券	88
第十三条 募集资金用途	89
第十四条 偿债保障措施	97
第十五条 风险与对策	101
第十六条 信用评级	107
第十七条 法律意见	110
第十八条 其他应说明的事项	113
第十九条 备查文件	114
附表一：2018 年泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券（第一期）发行网 点表	116
附表二：发行人最近三年经审计的合并资产负债表	117
附表三：发行人最近三年经审计的合并利润表	119
附表四：发行人最近三年经审计的合并现金流量表	121
附表五：发行人 2018 年 6 月 30 日的合并资产负债表	123



附表六：发行人 2018 年半年度的合并利润表	125
附表七：发行人 2018 年半年度的合并现金流量表	126



释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司：指泰兴市兴黄综合投资开发有限公司。

市政府：指泰兴市人民政府。

黄桥经济开发区/园区：指江苏泰兴黄桥经济开发区，为省级经济开发区。

本期债券：指总额为人民币 4 亿元的 2018 年泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券（第一期）。

本次发行：指 2018 年泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券（第一期）的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018年泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券（第一期）募集说明书》。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间后，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，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程。

簿记管理人：指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者。

申购与配售办法说明：指根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2018年泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券（第一期）申购区间与投资者申购提示性说明》。

主承销商/簿记管理人：指申万宏源证券有限公司。

分销商：指海通证券股份有限公司和国信证券股份有限公司。



承销团：指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商、副主承销商、分销商组成的承销组织。

承销协议：指发行人与主承销商为本次发行签订的《关于泰兴市兴黄综合投资开发有限公司发行公司债券之承销协议》。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入。

监管银行/债权代理人：指中国建设银行股份有限公司泰兴支行。

账户及资金监管协议：指发行人与中国建设银行股份有限公司泰兴支行签订的《泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

债权代理协议：指发行人与中国建设银行股份有限公司泰兴支行签订的《泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券债权代理协议》。

债券持有人会议规则：指《泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

上交所：指上海证券交易所。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。



法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。



第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券2017〔318〕号文件批准公开发行。

本期债券业经江苏省发展和改革委员会发改财金2017〔864〕号文件转报。

2016年6月10日，发行人召开董事会会议，董事会会议决议同意泰兴市兴黄综合投资开发有限公司申报发行不超过12亿元（含12亿元）人民币，票面利率为固定利率，期限不超过7年（含7年）的公司债券。

2016年6月16日，发行人股东出具《市政府关于泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公开发行公司债券的股东决定》，同意泰兴市兴黄综合投资开发有限公司申报发行不超过12亿元（含12亿元）人民币，票面利率为固定利率，期限不超过7年（含7年）的公司债券。



第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：泰兴市兴黄综合投资开发有限公司

住所：泰兴市黄桥镇通站路2号

法定代表人：沐兴俊

联系人：张长友

联系地址：泰兴市黄桥镇通站路2号

联系电话：0523-89782026

传真：0523-89782026

邮政编码：225400

二、承销团

（一）主承销商/簿记管理人：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路989号45层

法定代表人：李梅

联系人：于浩洋、赵慧新、梁煜莹

联系地址：北京市西城区太平桥大街19号

联系电话：010-88085365、88013859

传真：010-88085373

邮政编码：100033

（二）分销商：

1、海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路689号

法定代表人：周杰

联系人：蒲秋如

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦23层



联系电话：18811210719

传真：010-88027190

邮政编码：100044

2、国信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦16-26层

法定代表人：何如

联系人：刘思然

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层

联系电话：010-88005020

传真：010-88005099

邮政编码：100033

三、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

总经理：高斌

联系人：李健



联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34 层

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

总经理：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构：

（一）中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（2014-2016 年）

住所：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

法定代表人：李尊农

联系人：朱国强、张晶

联系地址：南京市山西路 67 号世界贸易中心大厦 A 栋 16 楼

联系电话：025-83248772

传真：025-83206200

邮政编码：210009

（二）亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）（2017 年）

住所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 B2 座

法定代表人：王子龙



联系人：张燕、王宏兵

联系地址：南京市鼓楼区铁路北街 128 号南京财经大学科技园 B 座 14 层

联系电话：025-52332747

传真：025-52332747

邮政编码：210000

六、发行人律师：江苏友诚律师事务所

住所：南京市鼓楼区草场门大街 96 号东 19 楼

负责人：闫冬

经办律师：陆文、曹国勇

联系地址：南京市鼓楼区草场门大街 96 号东 19 楼

联系电话：025-86210865

传真：025-86210938

邮政编码：210036

七、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：兰迪、张婷婷

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

八、监管银行/债权代理人：中国建设银行股份有限公司 行

住所：泰兴镇通江路 1 号



负责人：倪红卫

联系人：印宏庆

联系地址：泰兴镇通江路 1 号

联系电话：0523-87654249

传真：0523-87631815

邮政编码：225400



第三条 发行概要

一、**发行人：**泰兴市兴黄综合投资开发有限公司。

二、**债券名称：**2018年泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券（第一期）（简称“18泰兴兴黄债01”）。

三、**发行总额：**人民币4亿元。

四、**债券期限：**本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。本期债券发行利率上限为8.5%。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate,简称Shibor）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券在存续期内的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**还本付息方式：**每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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



八、发行方式及对象：

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中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

通过承销团公开发行的对象为境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。通过上海证券交易所公开发行的对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

九、上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在银行间市场和上海证券交易场所市场上市或交易流通的申请。

十、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。1、投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管；2、投资者认购的通过在上海证券交易所发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

十一、发行期限：发行期限为4个工作日，自2018年11月15日起，至2018年11月20日止。

十二、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2018年11月14日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2018年11月15日。



十四、起息日：本期债券的起息日为发行首日，即 2018 年 11 月 15 日，以后本期债券存续期内每年的 11 月 15 日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：自 2018 年 11 月 15 日至 2025 年 11 月 14 日止。

十六、付息日：本期债券的付息日为 2019 年至 2025 每年的 11 月 15 日，如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日。

十七、兑付日：本期债券的兑付日为 2021 年至 2025 每年的 11 月 15 日，如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：本期债券由申万宏源证券有限公司担任主承销商并组织承销团以余额包销的方式承销。

二十、承销团成员：主承销商为申万宏源证券有限公司，分销商为海通证券股份有限公司和国信证券股份有限公司。

二十一、募集资金用途：本期债券发行总额为 4 亿元人民币，2.4 亿元用于江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目，1.6 亿元用于补充营运资金。

二十二、债券担保：本期债券无担保。

二十三、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AA，发行人的主体长期信用级别为 AA。

二十四、税务提示：根据国家税收法律、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自行承担。



第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在主承销商公告的《2018年泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券（第一期）申购区间与投资者申购提示性说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的营业网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司《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（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：

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

三、本期债券通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，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（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

凡参与协议认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，认购时必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。



欲参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、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，无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。

五、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。



第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券部分通过上海证券交易所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，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。



第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括初始购买人、二级市场的购买人及通过其他合法方式取得本期债券的投资者，下同）被视为做出以下承诺：

一、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受其约束；

二、同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》、《账户及资金监管协议》对本期债券各项权利义务之安排；

三、本期债券的发行人依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、本期债券的债权代理人发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

五、本期债券的资金监管人发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就变更事项进行信息披露时，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限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：



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

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

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

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



第七条 债券本息兑付方法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，前两年单独支付，后五年随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2019年至2025年每年的11月15日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

（一）本期债券设置提前还款条款。在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。（如遇国家法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。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 投资者保护机制

一、债权代理人

本期债券引入了债权代理人制度，中国建设银行股份有限公司泰兴支行作为本期债券的债权代理人，与发行人签署了《债权代理协议》，并约定了《债券持有人会议规则》。

为维护本期债券债权人利益，中国建设银行股份有限公司泰兴支行作为债券投资者的债权代理人，代理债券投资者行使权利，并对债券投资者履行代理职责，具体如下：

1、监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表。

2、当发行人未遵守有关法律法规的规定，或未遵守募集说明书及本协议的约定，或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，有权督促、提醒发行人，并及时向债券持有人披露。

3、当发行人未按照募集说明书约定使用募集资金的，债权代理人有权要求资金监管人拒绝发行人的划款指令。

4、为维护本期债券投资者利益，在发行人未能按期还本付息时，债权代理人根据《泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权。

二、债券持有人会议规则

（一）总则

1、为规范泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，制定本规则。

2、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



据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

3、债券持有人会议根据本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，下同)均有同等约束力。

4、本规则中使用的已在《泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券债权代理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

（二）债券持有人会议的权限范围

5、债券持有人会议的权限范围如下：

（1）就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

（2）在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

（3）决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

（4）决定变更债权代理人；

（5）法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的召集

6、债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议，但会议通知的发出日



不得早于会议召开日期之前20日，并不得晚于会议召开日期之前15日。

7、在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- （1）变更《募集说明书》的约定；
- （2）发行人不能按期支付本期债券的本息；
- （3）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （4）变更、解聘债权代理人；
- （5）发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- （1）发行人书面提议召开债券持有人会议；
- （2）债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- （3）单独或合并代表10%以上有表决权的本次公司债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- （4）法律、法规规定的其他机构或人士。

8、债券持有人会议的召集方式规定如下：

（1）发生第七条规定的事项之日起15日内，债权代理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

（2）发生第七条规定的事项之日起15日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表10%以上有表决权的本次公司债券张数的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

（3）发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。



（4）会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

（5）债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

（6）发生第七条规定的事项之日起15日内，单独代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

9、发行人根据第八条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

10、债券持有人会议通知应至少于会议召开前15个工作日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出。债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

- （1）会议召开的时间、地点和方式；
- （2）会议拟审议的事项；
- （3）确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；
- （4）代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（5）召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

11、会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日5天前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一信息披露媒体上公告。

12、债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范



围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和本规则的有关规定。

13、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据本规则第五条和第七条的规定决定。单独和/或合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

14、债券持有人会议应在发行人住所地或债权代理人住所地召开。

15、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少5天公告并说明原因。

（四）议案、委托及授权事项

16、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

17、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第10日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起5日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则第七条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

18、债券持有人(或其法定代表人、负责人)可以亲自出席债券持



有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。若债券持有人为持有发行人10%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

19、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券帐户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券帐户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券帐户卡或适用法律规定的其他证明文件。

20、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

21、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债



券持有人会议召开24小时之前送交债权代理人。

（五）债券持有人会议的召开

22、债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

23、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

24、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

25、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

26、债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应



计为“弃权”。债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合的方式。

27、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券张数不计入出席本期债券持有人会议的出席张数：

- （1）债券持有人为持有发行人10%以上股权的股东；
- （2）上述股东及发行人的关联方。

28、债券持有人会议决议须经持有本期债券未偿还二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

29、债券持有人会议决议经表决通过后生效。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《办法》和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

（1）如果该决议是根据债券持有人、债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

30、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

31、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记



录。会议记录包括以下内容：

- （1）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- （2）会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- （3）本次会议见证律师和监票人的姓名；
- （4）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例；
- （5）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- （6）债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- （7）法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

32、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本期债券期限截止之日起五年期满之日结束。

33、召集人应保证债券持有人会议连续进行,直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的,应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议,并及时公告。同时,召集人应向发行人所在地监管机构及本期债券交易的场所报告。

（六）附则

34、债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

35、除涉及发行人商业秘密或受适用法律和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。



36、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，应在发行人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。



第九条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：泰兴市兴黄综合投资开发有限公司

法定代表人：沐兴俊

住所：泰兴市黄桥镇通站路 2 号

注册资金：人民币 20,000 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：国有资产投资经营；房地产开发经营；标准厂房建设、销售、租赁；土地整理开发、城乡基础设施、政府建设项目代理服务、房屋拆除服务；文化、旅游产业项目开发服务；园林绿化建设；水利建设工程、市政工程施工；建材批发；农副产品批发。（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）

泰兴市兴黄综合投资开发有限公司成立于 2006 年 9 月，系由泰兴市人民政府出资的国有独资公司，按照泰兴市打造东部黄桥新城的城市发展规划，重点负责黄桥经济开发区内的基础设施建设、土地整理开发、安置房建设等任务。自成立以来，发行人坚持以黄桥经济开发区的发展规划和产业政策为导向，切实发挥地方国有公司的引导和带动作用，积极推进黄桥经济开发区的城镇化建设，争取实现黄桥经济开发区工业化、城市化的协同发展。

根据亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的审计报告（亚会 B 审字（2018）1707 号），截至 2017 年 12 月 31 日，公司资产总额 881,322.11 万元，负债总额 537,613.24 万



元，所有者权益合计 343,708.87 万元；2017 年度实现营业收入 53,543.83 万元，净利润 15,608.54 万元。

二、发行人历史沿革

泰兴市兴黄综合投资开发有限公司成立于 2006 年 9 月 12 日，初始注册资本为 1,000 万元，股东为泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员会和泰兴市黄桥建筑安装工程公司，其中泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员会以现金出资 900 万元，泰兴市黄桥建筑安装工程公司以现金出资 100 万元。注册资本分两期缴足，其中第一期 400 万元出资由江苏立信会计师事务所有限公司出具苏立信所泰验字[2006]第 037 号验资报告确认，第二期 600 万元出资由江苏华证会计师事务所出具苏华证验字[2007]泰-026 号验资报告确认。

2009 年 3 月 29 日，根据公司股东会决议，泰兴市黄桥建筑安装工程公司将所持泰兴市兴黄综合投资开发有限公司股权 100 万元以原价转让给泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员会，泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员会持有公司 100% 股权；同时，泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员会以货币出资 4,000 万元增加公司注册资本，公司注册资本变更为 5,000 万元，此次出资由泰兴永信会计师事务所出具泰永会股验[2009]032 号验资报告确认。

2011 年 5 月 8 日，根据公司股东决定，吸收泰兴市水工程管理处为公司新股东，新股东以货币出资 7,000 万元增加公司注册资本，公司注册资本变更为 12,000 万元，此次出资由泰兴永信会计师事务所出具泰永会股验[2011]063 号验资报告确认。

2012 年 6 月 6 日，根据公司股东会决议，股东泰兴市水工程管理处货币出资 8,000 万元增加公司注册资本，公司注册资本变更为 20,000 万元，此次出资由泰兴永信会计师事务所出具泰永会股验



[2012]041号验资报告确认。

2014年9月5日，根据公司股东会决议，公司股东泰兴市水工程管理处、泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员会将所持公司全部股权无偿划转给泰兴市人民政府，泰兴市人民政府持有公司100%股权，公司类型变更为有限公司（国有独资）。

上述变更均已取得了泰兴市市场监督管理局核准，并相应修改了公司章程。

三、发行人股东情况

泰兴市人民政府持有公司100%股权，泰兴市人民政府是发行人的控股股东。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）发行人公司治理

公司严格按照《公司法》等有关法律、法规的要求，建立并不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完善的公司治理结构。公司为国有独资公司，股东为泰兴市人民政府。根据《公司法》和《泰兴市兴黄综合投资开发有限公司章程》相关规定，公司设立董事会、监事会和经理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、董事会

公司设董事会，决定公司的有关重大事项，董事会对出资者负责，并确保国有资产的保值增值。董事会由5名董事组成，其中职工代表1人，董事会成员中非职工代表董事由出资人委派，职工代表董事由职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长一人，由出资人从董事会成员中指定。董事会实行一人



一票制，董事会必须有三分之二以上的董事出席方为有效，对所议事项作出的决定由占全体董事三分之二以上的董事通过表决方式通过为有效并应作会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。经三分之一以上董事提议，可以召开董事会临时会议。董事会是公司的决策机构，对出资者负责，并依照相关法律法规行使下列职权：（1）负责向股东报告工作；（2）执行股东的决议；（3）审定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案和决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；（10）制定公司的基本管理制度。公司董事会根据出资人的授权，可以决定公司上述重大事项，但公司的合并、分立、解散或减少注册资本和发行公司债券必须由出资人决定。

2、监事会

公司设监事会，成员为 5 人，其中职工代表 2 人，监事会成员中非职工监事由出资人委派，职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。监事任期三年，任期届满，可连选连任。监事会设主席 1 人，由出资人从监事会成员中指定。监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会必须有三分之二以上的监事出席方为有效，对所议事项作出的决定由占全体监事半数以上的监事通过表决方式通过为有效，并应作会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签字。监事会对出资者负责，根据法律、法规和《公司章程》的规定，行使以下职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管



理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正。监事可以列席董事会会议。

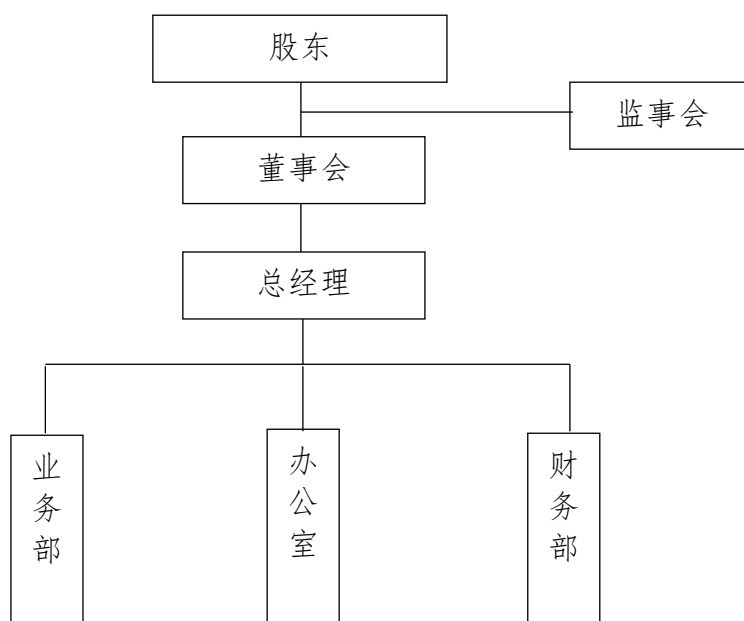
3、经理层

公司设总经理 1 人，由董事会决议聘任或者解聘。经出资人同意，董事会成员可以兼任总经理。总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制订公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；（7）决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；（8）董事会授予的其他职权。总经理列席董事会会议。

（二）组织机构

发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，在公司股东、董事会、监事会、经理层的共同努力下，公司形成了产权清晰、职责明确、管理科学、机构完善的法人治理结构，实现了决策科学、执行到位、监督有力、全员参与的法人治理局面，有力地促进了公司的经济快速、健康、稳定增长。根据企业定位、业务特点及业务需要，发行人下设办公室、业务部、财务部三个职能部门，各职能部门之间保持着相互独立且沟通顺畅的协作关系。发行人的组织结构图如下所示：



五、发行人与子公司的投资关系

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表的下属一级子公司有 9 家。具体投资情况如下表所示：

序号	企业名称	成立日期	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	泰兴市永丰旅游发展有限公司	2010.11.02	旅游项目、文化产业开发；旅游景区管理	6,600	直接 60.00
2	泰兴市黄桥城中村建设有限公司	2012.12.21	小城镇建设；市政工程建设；农村集中居住区建设	25,000	直接 72.00
3	泰兴市黄桥新农村建设有限公司	2012.12.21	整体城镇化及产业园区建设、开发、管理；市政公用设施、城乡基础设施、市政工程施工投资、建设	50,000	直接 85.00
4	江苏黄桥文化旅游发展有限公司	2015.07.01	文化旅游项目建设、景区配套服务和基础设施建设；景区运营管理	20,000	直接 50.00 间接 30.00
5	江苏黄桥乐器文化产业园投资发展有限公司	2015.07.13	乐器投资开发；乐器、乐器辅助用品及配件生产、销售	20,000	直接 100.00



序号	企业名称	成立日期	业务性质	注册资本 (万元)	持股 比例 (%)
6	泰兴市兴业标房建设有限公司	2015.06.04	标准厂房建设、经营、管理	10,000	直接 100.00
7	泰兴市黄桥投资发展有限公司	2009.06.04	基础设施投资开发；创业孵化；市政工程投资与管理	50,000	直接 100.00
8	江苏黄桥污水处理有限公司	2008.04.03	污水处理	5,000	直接 100.00
9	泰兴市黄桥城市建设有限公司	2016.06.20	土地整理开发、城市基础设施建设	30,000	直接 100.00

六、控股子公司的基本情况

（一）泰兴市永丰旅游发展有限公司

泰兴市永丰旅游发展有限公司成立于2010年11月2日，初始注册资本为人民币100万元，股东为泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员会，公司类型为有限公司，股东出资已经泰兴永信会计师事务所出具泰永会股验（2010）113号《验资报告》确认。

2012年11月2日，根据股东会决议，吸收新股东泰兴市兴黄综合投资开发有限公司、陈琳。泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员会、泰兴市兴黄综合投资开发有限公司、陈琳分别增加出资2,540万元、3,300万元、660万元，公司注册资本变更为6,600万元。上述出资经泰兴永信会计师事务所出具泰永会股验（2012）076号《验资报告》确认。

2014年11月20日，根据公司股东会决议，陈琳将所持公司10%的股权原价转让给泰兴市兴黄综合投资开发有限公司。



经营范围为：旅游项目、文化产业开发；旅游景区管理；投资与资产管理；土地整理开发；政府建设项目代理开发；园林绿化建设；园艺作物、农副产品批发。

截至 2017 年 12 月 31 日，泰兴市永丰旅游发展有限公司总资产为 22,751.96 万元，总负债为 15,308.91 万元，所有者权益 7,443.05 万元，2017 年度实现营业收入 0 万元，净利润-4.68 万元。

（二）泰兴市黄桥城中村建设有限公司

泰兴市黄桥城中村建设有限公司成立于 2012 年 12 月 21 日，初始注册资本人民币 10,000 万元，股东泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员会、泰兴市黄桥镇建设服务站分别认缴出资为人民币 3,000 万元和人民币 7,000 万元，2012 年 12 月 20 日，江苏中鸿永信会计师事务所出具苏中永会股验（2012）014 号《验资报告》，泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员和泰兴市黄桥镇农业技术服务中心以货币方式首次出资 600 万元和 1,400 万元。

2013 年 3 月 7 日，江苏中鸿永信会计师事务所出具的苏中永会股验（2013）018 号《验资报告》，泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员和泰兴市黄桥镇农业技术服务中心分别以货币方式补充出资 2,400 万元和 5,600 万元，缴足出资。

2015 年 11 月 20 日，根据股东会决议，黄桥镇农村集体资产管理委员会将持有的公司 30%的股权无偿转让给泰兴市兴黄综合投资开发有限公司。

2015 年 11 月 30 日，泰兴市兴黄综合投资开发有限公司增加认缴出资 15,000 万元，公司注册资本变更为 25,000 万元。

经营范围为：小城镇建设；市政设施工程建设；农村集中居住区建设；园林绿化工程施工、园林绿化养护；水利建设工程施工；老居



民区改造建设；棚户区改造建设；房屋拆除；建筑材料、装潢材料、五金、家电销售。

截至 2017 年 12 月 31 日，泰兴市黄桥城中村建设有限公司总资产为 164,038.67 万元，总负债为 141,773.89 万元，所有者权益 22,264.79 万元，2017 年度实现营业收入 0 万元，净利润 225.03 万元。

（三）泰兴市黄桥新农村建设有限公司

泰兴市黄桥新农村建设有限公司成立于 2012 年 12 月 21 日，公司类型为有限公司，初始注册资本为人民币 10,000 万元，股东泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员会、泰兴市黄桥镇农业技术服务中心分别认缴出资为人民币 7,000 万元和人民币 3,000 万元，2012 年 12 月 20 日，江苏中鸿永信会计师事务所出具的苏中永会股验（2012）013 号《验资报告》，泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员和泰兴市黄桥镇农业技术服务中心以货币方式首次出资 1,400 万元和 600 万元。

2013 年 3 月 18 日，江苏中鸿永信会计师事务所出具的苏中永会股验（2013）023 号《验资报告》，泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员和泰兴市黄桥镇农业技术服务中心分别以货币方式补充出资 5,600 万元和 2,400 万元，缴足出资。

2015 年 7 月 20 日，根据股东会决议，黄桥镇农村集体资产管理委员会将持有的公司 70%的股权无偿转让给泰兴市兴黄综合投资开发有限公司，泰兴市兴黄综合投资开发有限公司增加认缴出资 1,000 万元。

2015 年 9 月 7 日，泰兴市兴黄综合投资开发有限公司再次增加认缴出资 3,000 万元，公司注册资本变更为 50,000 万元。

经营范围为：整体城镇化及产业园区建设、开发、管理；市政公用设施、城乡基础设施、市政工程设施投资、建设；农民集中居住区、



安置房建设；新农村水利工程投资、建设、管理；土地整理、开发；房屋拆除；农业项目开发；农业技术开发、转让和科技示范推广；农村生态观光旅游项目开发；园林绿化工程建设、管理；建筑材料、装潢材料、五金家电销售；经营管理市政府授权范围内的国有资产。

截至 2017 年 12 月 31 日，泰兴市黄桥新农村建设有限公司总资产为 157,293.09 万元，总负债为 101,246.41 万元，所有者权益 56,046.68 万元，2017 年度实现营业收入 0 万元，净利润 1,052.71 万元。

（四）江苏黄桥文化旅游发展有限公司

江苏黄桥文化旅游发展有限公司成立于 2015 年 7 月 1 日，注册资本为人民币 20,000 万元，股东为泰兴市兴黄综合投资开发有限公司和泰兴市永丰旅游发展有限公司，认缴出资分别为人民币 10,000 万元。

经营范围为：文化旅游项目建设、景区配套服务和基础设施建设；景区运营管理；投资与资产管理；房屋租赁；旅游资源和文化创意产业的规划、设计、建设、管理；文化旅游产品的开发、销售；各种旅游、文化艺术活动的组织、策划、推广、经营；历史文化街区的修缮保护。

截至 2017 年 12 月 31 日，江苏黄桥文化旅游发展有限公司总资产为 7,950.20 万元，总负债为 4,829.09 万元，所有者权益 3,121.11 万元，2017 年度实现营业收入 37.91 万元，净利润 1,436.83 万元。

（五）江苏黄桥乐器文化产业园投资发展有限公司

江苏黄桥乐器文化产业园投资发展有限公司成立于 2015 年 7 月 13 日，注册资本为人民币 20,000 万元，股东为泰兴市兴黄综合投资开发有限公司，公司类型为有限（法人独资）内资。



经营范围为：乐器投资开发；乐器、乐器辅助用品及配件生产、销售；标房经营；乐器技能培训；文化创意、组织会展及演艺活动；网上贸易代理；企业管理服务；基础设施开发、土地整理、市政工程管理；政府建设项目代理服务。

截至 2017 年 12 月 31 日，江苏黄桥乐器文化产业园投资发展有限公司总资产为 37,400.19 万元，总负债为 27,662.82 万元，所有者权益 9,737.37 万元，2017 年度实现营业收入 29.23 万元，净利润-395.46 万元。

（六）泰兴市兴业标房建设有限公司

泰兴市兴业标房建设有限公司成立于 2015 年 6 月 4 日，注册资本为人民币 10,000 万元，股东为泰兴市兴黄综合投资开发有限公司，公司类型为有限公司（法人独资）内资。

经营范围为：标准厂房建设；经营、管理；物业管理；基础设施投资、建设；房地产开发、经营；建材批发、零售。

截至 2017 年 12 月 31 日，泰兴市兴业标房建设有限公司总资产为 19,071.33 万元，总负债为 14,318.43 万元，所有者权益 4,752.90 元，2017 年度实现营业收入 458.40 万元，净利润-247.13 万元。

（七）泰兴市黄桥投资发展有限公司

泰兴市黄桥投资发展有限公司成立于 2009 年 6 月 4 日，系由泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员会出资人民币 300 万元设立，公司类型为有限公司（法人独资），初始注册资本为人民币 300 万元，本次出资经泰兴永信会计事务所出具的泰永会股验（2009）062 号《验资报告》确认。

2009 年 9 月 10 日，根据公司股东决定，泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员会以货币出资 3,500 万元增加公司注册资本，公司注册



资本变更为 3,800 万元，此次出资由泰兴永信会计师事务所出具泰永会股验[2009]103 号验资报告确认。

2013 年 1 月 15 日，根据公司股东决定，吸收徐建新为公司新股东。股东泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员会以货币出资 3,610 万元增加公司注册资本，股东徐建新以货币出资 390 万元增加公司注册资本，此次出资由江苏中鸿永信会计师事务所出具苏中永会股验[2013]004 号验资报告确认。

2014 年 11 月 3 日，根据公司股东会决定，公司股东泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员会、徐建新将所持公司全部股权转让给泰兴市兴黄综合投资开发有限公司，泰兴市兴黄综合投资开发有限公司持有公司 100% 股权。

2016 年 11 月 6 日，泰兴市兴黄综合投资开发有限公司增加认缴出资 42,200 万元，公司注册资本变更为 50,000 万元。

经营范围为：基础设施投资开发；创业孵化；市政工程投资与管理；物业管理；绿化工程施工；标准厂房开发、经营；土地整理开发；政府建设项目代理服务；房屋拆除服务；建材批发。

截至 2017 年 12 月 31 日，泰兴市黄桥投资发展有限公司总资产为 255,178.10 万元，总负债为 191,315.79 万元，所有者权益 63,862.31 万元，2017 年度实现营业收入 22,169.98 万元，净利润 7,261.06 万元。

（八）江苏黄桥污水处理有限公司

江苏黄桥污水处理有限公司设立于 2008 年 4 月 3 日，初始注册资本为人民币 1000 万元整，公司类型为有限责任公司（法人独资），股东泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员会出资人民币 1000 万元整，系公司唯一股东。



2009年9月10日，根据有效的股东决定，股东泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员会增资人民币4000万元，本次增资后公司的注册资本变更为人民币5000万元，本次增资已经泰兴永信会计师事务所出具的泰永会股验（2009）102号验资报告予以确认。

2016年11月14日，根据有效的股东决定，股东泰兴市黄桥镇农村集体资产管理委员会将其所持有全部股权无偿转让给泰兴市兴黄投资开发有限公司，泰兴市兴黄投资开发有限公司持有公司100%股权，为公司唯一股东。

经营范围为：污水处理；供水管道、排水管道、污水管道工程施工；道路、桥梁工程建筑施工。

截至2017年12月31日，江苏黄桥污水处理有限公司总资产为28,203.54万元，总负债为18,669.01万元，所有者权益9,534.53万元，2017年度实现营业收入0万元，净利润-113.89万元。

（九）泰兴市黄桥城市建设有限公司

泰兴市黄桥城市建设有限公司设立于2016年6月20日，初始注册资本为人民币30000万元整，公司类型为有限责任公司（法人独资），股东泰兴市兴黄投资开发有限公司认缴出资人民币30000万元整。

经营范围为：标准厂房建设、销售、租赁；土地整理开发、城市基础设施建设；道路工程、桥梁工程、绿化工程施工；旧城改造、城中村改造；房屋拆除服务；文化、旅游产业项目服务；园林绿化建设；水利建设工程施工；农村小城镇建设项目、农业项目、农村生态观光旅游景点、政府建设项目代理服务；建材、农副产品批发。

截至2017年12月31日，泰兴市黄桥城市建设有限公司总资产为56,930.15万元，总负债为41,929.83万元，所有者权益15,000.32万元，2017年度实现营业收入0万元，净利润0万元。



七、董事、监事及高级管理人员情况

	姓名	职务
董事会	沐兴俊	董事长、总经理
	张长友	董事、财务总监
	黄永祥	董事
	刘慧	董事
	周美娟	职工董事
监事会	钱萍	监事会主席
	徐国章	监事
	闫秀华	监事
	吕雪梅	职工监事
	鞠建明	职工监事
经理层	沐兴俊	董事长、总经理
	张长友	董事、财务总监

（一）董事会成员

沐兴俊，男，1962年4月出生，本科学历，经济师职称。历任泰兴市财政局预算科科长，黄桥工业园区管委会副主任、党工委书记，泰兴市黄桥财政和资产管理局局长、党组书记，现任公司董事长、总经理。

张长友，男，1978年7月出生，本科学历，会计师职称。历任泰兴市蒋华镇经管统计站副站长，七圩镇会计核算中心主任，虹桥工业园区财政分局财务科副科长，泰兴市财政国库集中收付中心受理科副科长，泰兴市中兴国有资产经营投资有限公司业务部经理。泰兴市黄桥财政和资产管理局局长、党组书记，现任公司董事、财务总监。

黄永祥，男，1969年9月出生，本科学历。历任泰兴市黄桥镇财政和资产管理局副局长，现任公司董事。

刘慧，女，1977年8月出生，本科学历。曾就职于泰兴市黄桥镇财政和资产管理局投融资管理科，现任公司董事。

周美娟，女，1978年9月生，本科学历。曾就职于泰兴市黄桥镇财政和资产管理局集中支付中心，现任公司职工董事。



（二）监事会成员

钱萍，女，1965年11月出生，本科学历。历任泰兴镇纪委书记，现任公司监事会主席。

徐国章，男，1960年2月出生，大专学历。曾就职于泰兴市黄桥镇财政和资产管理局审计科，现任公司监事。

闫秀华，女，1969年7月出生，本科学历。曾就职于泰兴市黄桥镇财政和资产管理局预算科，现任公司监事。

吕雪梅，女，1969年12月出生，大专学历。曾就职于泰兴市黄桥镇财政和资产管理局审计科，现任公司职工监事。

鞠建明，男，1971年9月出生，本科学历。曾就职于泰兴市黄桥镇财政和资产管理局投融资管理科，现任公司职工监事。

（三）高级管理人员

沐兴俊，现任公司董事长、总经理，履历详见本节“董事会成员”部分。

张长友，现任公司董事、财务总监，履历详见本节“董事会成员”部分。



第十条 发行人业务情况

一、发行人主营业务模式、状况及发展规划

（一）发行人主营业务情况

发行人主营业务主要由政府委托代建的基础设施建设、土地整理开发、安置房建设等板块构成。发行人自成立以来，始终按照科学发展观的要求，通过市场化运作，经过多元化的资本运营和产业经营，实现了资源的有效整合和业务的快速拓展，营业收入持续增长。

2015-2017 年度业务收入情况

单位：万元，%

收入板块		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
		收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务	市政工程建设	8,285.98	15.48	16,831.06	29.80	11,380.15	20.61
	一级土地整理开发	29,386.60	54.88	21,171.96	37.48	19,805.55	35.87
	安置房开发	15,118.67	28.24	18,113.35	32.07	24,014.30	43.49
	其他	104.20	0.19	31.48	0.06	11.10	0.02
其他业务	资产租赁	476.97	0.89	318.39	0.55	-	0.00
	其他	171.42	0.32	22.73	0.04	4.04	0.01
合计		53,543.83	100.00	56,488.97	56,488.97	55,215.13	100.00

2015-2017 年度业务成本情况

单位：万元，%

成本板块		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
		成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务	市政工程建设	7,232.68	15.55	14,691.52	29.95	9,895.78	20.62
	一级土地整理开发	25,546.27	54.94	18,480.61	37.68	17,222.22	35.88
	安置房开发	13,196.81	28.38	15,810.81	32.24	20,882.00	43.50
	其他	95.64	0.21	-	-	-	-



其他业务	资产租赁	414.85	0.89	62.88	0.13	-	-
	其他	16.18	0.03	-	-	-	-
合计		46,502.42	100.00	49,045.82	100.00	48,000.00	100.00

2015-2017 年度业务利润情况

单位：万元，%

收入板块		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
		毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	市政工程建设	1,053.30	12.71	2,139.54	12.71	1,484.37	13.04
	一级土地整理开发	3,840.33	13.07	2,691.35	12.71	2,583.33	13.04
	安置房开发	1,921.86	12.71	2,302.54	12.71	3,132.30	13.04
	其他	8.55	8.21	31.48	100.00	11.10	100.00
其他业务	资产租赁	62.12	13.02	255.51	80.25	-	-
	其他	155.24	90.56	22.73	100.00	4.04	100.00
合计		7,041.41	13.15	7,443.15	13.18	7,215.14	13.07

（二）发行人主营业务经营模式

发行人的主营业务模式为接受泰兴市政府的委托，从事黄桥经开区范围内的基础设施建设、土地整理开发及安置房开发业务。发行人前期垫资进行项目建设及土地整理投入，付出成本计入“存货-工程成本”科目中；根据项目工程进度，泰兴市政府每年出具建设项目中期结算确认书，发行人根据计算确认书确认营业收入，并相应从存货中结转营业成本；待项目全部竣工、土地整理完毕后且经验收合格后，泰兴市政府根据审计后的工程总款项上浮 15% 向公司支付费用。

1、基础设施建设

发行人基础设施建设板块的主营业务模式为接受市政府的委托，从事黄桥经济开发区范围内的基础设施建设项目。依据与泰兴市人民政府签订的《委托代建协议》，发行人收取该项收入。根据与泰兴市



政府签订的合同，代建项目价款结算按照发行人发生的实际建设成本加成 15%，计算发行人应得的工程建设资金收入，实际建设成本由项目全部竣工验收合格后经审计确认，由此所形成的收入是发行人基础设施建设收入的主要来源。自成立以来，发行人始终坚持以政策为导向，先后完成了北关路、北环路、城黄路、公共汽车站、污水处理项目等工程，形成了“七横七纵”的城市主干道网络，其中 6 平方公里的黄桥新城核心区初具规模。

未来发行人的基础设施建设业务仍将紧扣开发区发展规划，按照黄桥经济开发区“工业化、城市化”的发展理念，加快开发区基础设施与配套设施建设，以重大项目开发，新城形象提升为重点，加快转型升级及特色发展步伐。预计未来随着黄桥经济开发区的进一步开发以及黄桥新城的建设，发行人将承接大量的基础设施建设任务，发行人将会充分利用这一发展机遇，进一步巩固和扩大公司的基础设施建设业务。

2、土地整理开发

发行人土地整理开发板块的主营业务模式为接受市政府的委托，从事黄桥经济开发区范围内土地整理开发。依据与泰兴市人民政府签订的《委托代建协议》，发行人收取该项收入。根据与泰兴市政府签订的合同，代建项目价款结算按照发行人发生的实际投资成本加成 15%，计算发行人应得的土地整理收入，由此所形成的收入是发行人土地整理开发收入的主要来源。经过发行人持续的土地整理运作，开发区面积由原先的 7.1 平方公里扩大到 18 平方公里，形成了“六大产业片区”，“九通一平”基本到位，“五横七纵”发展框架已经形成，承载功能进一步完善。



发行人的土地整理开发业务也将紧紧围绕黄桥经济开发区规划目标展开，在允许范围内，实施土地价值的深度开发，最大限度地提高土地运营收入。随着黄桥经济开发区建设加快，以及开发区招商引资的进一步开展，未来的土地整理开发收益将有效保障发行人的经营业绩。

3、安置房开发建设

发行人安置房开发建设板块的主营业务模式为接受市政府的委托进行安置房的开发建设，主要用于对黄桥经济开发区开发过程中被拆迁居民进行安置。针对安置房的开发建设，发行人同样与市政府签订了《委托代建协议》，代建项目价款结算按照发行人发生的实际投资成本加成 15%，计算发行人应得的安置房开发收入。公司先后开发建设了城黄路南延安安置房、定慧小区、韩庄安置区等项目，为黄桥经济开发区的快速发展和民生保障做出了重要贡献。

截至 2017 年底公司在建安置房情况

单位：万元

项目	总投资额	截至 2017 年底已投资额	未来尚需投资
焦庄小区	4,056.00	2,150.45	1,905.55
韩庄安置区	20,462.00	15,556.12	4,905.88
金溪家园	37,300.00	46,696.22	-
定慧小区	95,060.00	100,029.41	-
南殷安置区	4,500.00	1,426.66	3,073.34
吴韩小区	8,100.00	3,454.37	4,645.63
致富路安置房	4,900.00	2,039.91	2,860.09
合计	174,378.00	171,353.10	17,390.49



根据泰兴市“十三五”规划目标，泰兴市在“十三五”期间将加大保障性住房的投入。发行人将承担黄桥经济开发区内的拆迁安置房等保障性住房的建设任务。随着泰兴市加大对惠民工程的投入，以及黄桥新城的规划建设，发行人将在保障性住房方面未来迎来广阔的发展空间。

（三）发行人发展规划

根据泰兴市发展规划，泰兴将全面开发黄桥经济开发区，倾力打造黄桥新城，将其定位为泰州市域东部、沿江经济产业带上重要的工贸型小城市，承接苏南产业转移的长江北岸桥头堡。发行人作为泰兴市重要的国有资产经营投资主体，发行人将着眼于泰兴市经济和社会发展的总体目标以及黄桥经济开发区的发展规划，按照“市场化运作、企业化管理”的原则，盘活存量资产，搞活增量资产，整合优良资产，激活无形资产，运用市场化运作新机制，实现国有资产的保值增值。

经营战略方面，发行人将努力打造黄桥经济开发区的重大基础设施建设平台、多元化实业经营平台。形成主营业务清晰，资金链完整，现金流充沛，经营业绩稳定的格局。发行人还将继续完善内部管理机制，规范公司运作，建立健全基础设施建设招商、工程建设招投标等方面的管理制度，形成规范、清晰、科学、高效的业务操作流程。积极致力于完善公司治理结构、提高公司运行效率、培养公司核心竞争力，不断增加公司作为独立市场经济主体参与市场竞争的实力，提高持续经营能力，增加公司自身经营性收益。

二、发行人所在行业的现状和前景

（一）城市基础设施建设行业的现状和发展趋势



1、我国城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的意义。

改革开放以来，随着城市基础设施建设的大力推进，我国城市化水平快速提高，自 1998 年以来，我国城市化率以每年 1.5%~2.2% 的速度增长。2013 年 9 月 6 日，国务院出台《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号），进一步完善和细化了城市基础设施建设行业的目标和要求，以加强和促进该行业的发展。2014 年 2 月 25 日，住建部发布《加快城市基础设施建设，推进城镇化健康发展》通知，以贯彻落实国务院关于加强城市基础设施建设的意见，推进城市基础设施建设发展。2017 年 2 月 28 日国家统计局发布的《中华人民共和国 2017 年国民经济和社会发展统计公报》中指出 2017 年城镇人口占总人口比重达到 57.35%，比上年末提高 1.25 个百分点。城市化进程已成为促进我国经济增长、推动我国社会进步、缩小城乡发展差距的重要手段。与此同时，我国城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给明显不足，影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善，制约了人民生活水平的提高和城市经济的发展，政府对城市基础设施建设投入和关注的力度也在逐步增加。

“十三五”规划提出，“城镇化质量明显改善，户籍人口城镇化率加快提高。坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步



伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化”。随着城市建设投融资体制改革的不断深入，目前我国城市基础设施建设开发的投资和经营已经逐步实现市场化，从事基础设施建设开发的企业的经营实力和盈利能力也在不断提高，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，城市化率也以每年大约一个百分点的速度提高。可以预见，未来 5 年将会是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期，城市基础设施建设将是未来我国城市建设的重点，这将大大带动城市建设以及相关的城建资源性资产开发业务的需求。大规模的基础设施投资，使中国城市的规模变得更大。这将有助于集聚效应和专业化成为未来经济增长的推动力，促使城市管理政策改进，为经济持续增长打下坚实基础。加强城镇化过程中基础设施和公共设施建设，不仅有助于完善城市管理能力，更能提升城镇化的能力，来支撑城镇化过程中的人口集聚，并通过更高水平的基础设施建设来打造智慧城市，促进城市更加现代化和智能化，建设生态城市和可持续的城镇化。因此，城市基础设施建设行业在城市化的进程中将承担更多的建设任务，面临更大的发展空间。

2、泰兴市城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

近年来，泰兴市抓住长三角经济一体化的历史机遇，经济实现跨越式发展。同时，根据省、市总体部署以及泰兴市城市总体规划，全市基础设施建设加快推进，准确把握新型城镇化内涵，积极探索新型城镇化和城乡一体化发展新路径。2017 全年完成固定资产投资 799.74 亿元，比上年增长 16.3%；城乡统筹协调发展。市政基础设施加快完善。“九纵九横”道路体系进一步完善，文昌西路、镇泰路等 16 条



道路顺利竣工。29 项城市防洪工程有序实施，东南片区实现控水活水目标。城区污水截流收集工程加快推进，建成污水管网 18.7 公里。城区绿化管护力度不断加大，新增绿化面积 47.1 万平方米，城市绿地率达 37.5%，人均公共绿地面积 10.12 平方米。镇村建设步伐加快。全市小城镇建设新增道路面积近 67 万平方米、绿化面积 74 万平方米，铺设污水管网 65.05 公里，管道天然气已通达古溪、分界、广陵、珊瑚等 12 个乡镇。姚王镇创成全国文明镇，蒋堡村创成全国文明村、省最美乡村。

根据《泰兴市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》的规划，“十三五”期间，泰兴市将围绕“让城市和谐宜居更美好”的目标要求，按照“东拓、西优、南延、北育”的城市总体发展方向，努力建设一个“经济更强、品味更高、生态更优”的现代化工贸城市。推进新一轮“渡江战役”，策应一带一路、长江经济带建设、沿江沿海开发等国家战略，在更高层次谋划区域发展，打响打赢以沿江为龙头的创新转型攻坚战；推进新阶段“城建会战”，加快提升中心城市首位度，加快黄桥、虹桥小城市建设，培育特色小城镇，努力建成经济更加发达、配套功能更加完善、生态环境更加宜居的现代化工贸城市，打响打赢着眼全市域的城建交通大会战；推进新时期“黄桥决战”，瞄准“全面建成更高水平小康社会”的目标定位，不断壮大产业规模，提升产业层次，推进扶贫攻坚，加快推进黄桥“富民强镇”步伐，打响打赢以黄桥革命老区为重点的全面小康决胜战。

（二）土地整理开发行业的现状及发展趋势

1、我国土地整理开发行业的现状及发展趋势



土地整理开发是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地整理开发专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。土地整理开发是一项长期而复杂的社会系统工作，土地整理开发的内容随着国家经济、社会的发展而不断变化。近年来，随着我国城市化进程的加快，城市规模、功能、形态、城乡结构等因素都发生了较大的变化，这为土地开发整理行业的快速发展提供了良好的基础。一套切实可行的制度初步建立，各地以土地整理开发项目为标志的各项工作，综合效益初显，土地整理开发行业规模也在不断扩大。

自实行国有土地有偿使用制度以来，国有土地使用权的出让规模不断扩大，出让金收入也随之增加。根据财政部数据，2017 年，全国国有土地使用权出让收入高达 52,059 亿元。随着中国经济的快速发展，优质土地资源尤其是东部沿海城市的土地资源将得到更大程度的开发和利用，全国土地开发行业也将得到快速的发展。

2、泰兴市土地整理开发行业的现状及发展趋势

泰兴市地处江苏省中部，中国东部沿海，辖区总面积 1,172 平方公里。近年来，泰兴市市委、市政府坚决贯彻落实国家十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策，控制建设用地规模有序扩张，保护耕地资源，优化城乡土地利用结构，较好地保障了泰兴地方经济社会的平稳快速发展。为合理有序进行土地开发，推动城市的可持续发展，泰兴市专门制定了《泰兴市城市总体规划（2014-2030）》，划分了禁建区、限建区、适建区和已建区等四区，明确了各区域的功能定位及土地规划性质，保证了土地整理开发的有序进行和城市化进



程的顺利推进。2017 年度泰兴市耕地占补平衡补充耕地项目库建设规模 2673.276 亩，新增耕地 2581.848 亩，投资总额 12909.24 万元。新增和改善机耕面积 2581.848 亩。

未来泰兴将继续按照城市及土地总体规划的要求，对各区域进行差别化的土地开发。优先开发区域将严格控制建设用地增长，适度减少制造业空间，扩大服务业、交通、城市居住、公共设施空间；重点开发区域将加大土地资源整理和开发力度，拓展发展空间，保持建设用地稳步增长，推进农村居民点整合，提高农村居住空间利用率，确保基本农田面积不减少；适度开发区域将不再扩大现有工业集中区面积，利用现有存量建设用地，适度发展环境友好型工业经济，大力发展现代农业，推进农业规模化、产业化，建设农产品加工基地；禁止开发区域主要进行生态修复和环境保护。总体来看，未来泰兴市土地整理开发将重点协调城市建设、经济发展与农地保护的关系，促进建设用地集约利用，推进耕地保护由单纯数量保护向数量、质量和生态全面管护的转变，提高土地利用效率。

（三）保障性住房开发与经营行业的现状及发展趋势

1、我国保障性住房开发与经营行业的现状及发展趋势

保障性住房建设是一项重大的民生工程，是改善人民群众的居住条件、促进房地产市场健康发展的必然要求。早在 2007 年，国务院就发布了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》等一系列文件，明确应有保障房和商品房两个体系，但保障房的建设却一度滞后于城市化进程和经济的发展。



为让全体人民尤其是中低收入人群实现“住有所居”的愿望，2010 年的中央经济工作会议明确提出：要加快推进住房保障体系建设，强化政府责任，调动社会各方面力量，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区和农村危房改造，大力发展公共租赁住房，缓解群众在居住方面遇到的困难，逐步形成符合国情的保障性住房体系和商品房体系。2012 年 12 月 12 日，住房和城乡建设部发布《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保[2012]190 号），通知指出，为深入贯彻落实科学发展观，适应工业化、城镇化发展的需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把危旧房改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片危旧房改造，积极推进非成片危旧房改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治。到“十二五”期末，全国成片危旧房力争基本完成改造，住房使用功能得到改善，基础设施得到完善，居住质量得到提高。2014 年 7 月 21 日，国务院办公厅发布《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发[2014]36 号），通知指出，为有效解决棚户区改造中的困难和问题，进一步加强棚户区改造工作，要进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策以及加强组织领导。2015 年 6 月 25 日，国务院发布《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37 号），意见指出，为进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设，切实解决群众住房困难，有效促进经济增长，在坚定当前的指导思想和工作目标前提下，加大改造建设力度，创新融资体制机制，加强组织领导。国家对此的重视以及不断完善的法规，说明在今后较长时期内，



保障房在我国住房体系中都将占有重要地位，其建设及管理水平也将不断提高。

2、泰兴市保障性住房开发与经营行业的现状及发展趋势

2017 年是落实国家城镇棚户区、城中村改造三年攻坚计划的收官之年。泰兴市政府、市住建局深入贯彻并落实《省政府办公厅关于分解下达 2017 年度保障性安居工程建设目标任务的通知》中的目标任务，积极推进保障房建设。截至 2017 年底，泰兴市保障性安居工程新开工项目 1,500 个，基本建成项目 1,500 个；棚户区改造新开工（含货币化安置）1,500 个，基本建成（含货币化安置）1,500 个。

未来，泰兴市将继续加大投入力度加快保障房建设，通过公租房与廉租房并轨运行，不断扩大公租房保障的覆盖面，力争到 2020 年，基本满足具有城区常住城镇户口，人均住房建筑面积在 20 平方米以下，人均月收入在人均可支配收入线 2,500 元以下的中等偏下收入家庭，外来务工人员及新就业人员等住房困难群体的基本住房需求；城镇居民人均住房建筑面积达到 50 平方米，住房成套率达到 95%。同时，通过建立健全住房保障制度，加强动态管理，通过新建、收购、改建等增加保障性住房供应，通过财政资金、吸收社会资金、银行贷款等渠道，加大资金支持力度，不断完善泰兴市住房保障体系。泰兴市保障性住房开发与经营行业前景良好。

三、发行人所在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人行业地位

泰兴市兴黄综合投资开发有限公司是经泰兴市人民政府批准成立并由市政府授权对黄桥经济开发区进行经营、开发、建设、安置的投资建设主体和国有资产运营管理平台，担负着黄桥经济开发区的基



基础设施建设、土地整理开发、安置房建设等任务。发行人自成立以来，始终按照科学发展观的要求，通过市场化运作，在资产规模、经营管理、项目运作、市政府支持等方面形成了自身独特的优势，在黄桥经济开发区处于市场垄断地位。

（二）发行人的竞争优势

发行人作为黄桥经济开发区负责基础设施建设和投融资建设的重要主体，在基础设施建设、土地整理开发、安置房开发建设等领域竞争地位明显，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

1、突出的区位优势

泰兴市位于江苏省中部，东接如皋市，西临长江，与扬中、武进两市隔江相望，南接靖江市，北邻姜堰市，东北与海安县接壤，西北与泰州市高港区毗连，是首批对外开放的沿海城市，是江苏省乃至全国经济最活跃、发展最快的地区之一。泰兴市区位优势明显，交通便捷，新长铁路穿越泰兴腹地，与国家铁路主干线“陇海线”、“京沪线”交叉相连；京沪高速、宁通高速、宁靖盐高速在泰兴交汇，并有 5 个出入口；距上海虹桥机场、南京禄口机场 2 小时车程，距无锡、常州、扬州泰州机场 1 小时车程；25.2 公里长江岸线拥有国家一类对外开放通用码头和化工、建材、液化气、煤炭等专用码头，水运优势独具特色，已形成铁路、高速公路、航空、水运等立体化的交通运输网络。随着泰州大桥建成通车以及规划中泰州至上海城际轻轨的实现，泰兴市的区位优势将进一步突出。

2、政府支持优势

发行人股东是泰兴市人民政府，凭借强大的股东背景，发行人立足于黄桥经济开发区，得到了市政府的各项资金和政策支持，为自身



的快速、健康发展提供了强有力的支撑，业务在黄桥经济开发区处于行业主导地位。一方面通过优化发行人业务结构、优质资产注入和项目委托建设等形式，扩大公司业务范围，提升业务规模与经营效率；另一方面通过财政补贴、协调金融机构等多种方式对发行人进行全方位的支持，使发行人资产规模不断增加，盈利能力持续增强。

3、丰富的项目管理经验

发行人自成立以来，以市场化和专业化的模式进行管理和运营，以效益最大化为目标，实现国有资产的保值和增值。作为黄桥经济开发区基础设施建设、土地整理、安置房建设的主力军，发行人承担着大量建设项目，通过对一系列重点工程的运作，发行人充分积累了大型项目的运作经验，大型项目市场化运作的能力显著提高。在项目管理运作方面，累积了丰富的实践经验，培养了一批整体素质高、专业知识丰富的管理层和核心员工，形成了一套高效、顺畅的项目整体运作流程，为保障公司持续盈利能力及未来进一步提升黄桥经济开发区开发建设水平奠定了坚实的基础。

4、与银行良好的合作关系增强公司资金实力

发行人积极拓宽融资渠道，通过调整和优化融资结构的方式，合理安排融资计划，控制贷款额度，降低融资成本，有效提高了贷款资金的使用效益。发行人与中国农业发展银行、中国工商银行、南京银行、江苏银行等金融机构建立了稳固的业务关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款。发行人与银行良好的合作关系为其业务的持续运营提供了坚实的保障。

四、发行人经营环境

（一）泰兴市经济运行情况良好



泰兴，寓意“国泰民安、兴旺发达”，属江苏省泰州市下辖县级市，全市总人口 120 万，总面积 1,172 平方公里，现辖 15 个乡镇、1 个街道、2 个省级经济开发区、3 个市级工业园区。先后获得全国科技进步先进市、全国文化先进市、全国绿化模范市、国家级生态示范区、全国粮食生产先进市、省级文明城市、卫生城市、双拥模范城市和社会治安安全市等称号，被列为国家级循环经济示范城市（县）、江苏省首批创新型试点城市和省直管县试点市。泰兴位于长江三角洲地区核心区域，处于江苏南北中轴线上，区位优势明显，水陆交通便捷，是长三角经济板块和上海、南京两小时都市圈的重要组成部分，素有“教育之乡”、“银杏之乡”、“建筑之乡”、“小提琴之乡”、“减速机之乡”的美誉。银杏年产量占全国的三分之一，“泰兴大佛指”被 1999 年昆明世博会指定为唯一享有永久性冠名权的“无公害白果”，畅销海内外。泰兴溪桥二氧化碳气田是全国最大的二氧化碳气田，含量在 99% 以上，按 21 世纪前叶的开发能力，预计可使用年限至少在 200 年以上，可充分满足不断增长的市场需求。

泰兴产业发展基础雄厚，工业起步早、发展快、质态好。近年来，泰兴市抓住改革开放和江苏沿江、沿海开发的机遇，大力实施开放创新“双轮驱动”战略，加快经济转型升级步伐。化工、机电（船舶）、医药三大支柱产业加速向高端化攀升；新材料、新能源、节能环保设备等新兴产业加速向规模化扩张；小提琴、纺织服装、农副产品加工等传统产业加速向品牌化发展。高效规模农业，现代服务业以及城建、交通、港口等重大基础设施建设，都呈现出蓬勃发展的良好势头。当前，泰兴市正在加快实施产业升级“468”计划，着力培育新材料、新能源、节能环保设备、高端装备制造“四大新兴产业”，大力打造



开发区高新技术产业园、新材料产业园、虹桥医药原料药科技产业园、城东环保科技产业园、黄桥机电科技产业园、农产品加工园等“六大特色产业园”，加快发展传动机械、船舶制造及设备、电子电气、油脂加工、医药及包装材料、汽摩配件、乐器制造、牛仔布织造及服装加工等“八大特色产业集群”，全力增创产业发展新优势。

凭借良好的产业基础和产业发展格局，泰兴市近年来各项经济指标保持着较快的增长。2017 年泰兴市实现地区生产总值 964.07 亿元，增长 8.60%，完成公共财政预算收入 63.11 亿元，增长 10.3%，税收收入完成 52.90 亿元，同比增长 12.2%，增幅和质量均列泰州各区县第一。实现规模以上工业产值 3,757.47 亿元，增长 21.90%；全年完成固定资产投资额 799.74 亿元，增长 16.3%。连续 17 次进入全国县域经济基本竞争力百强县（市）行列，排名第 34 位，比上年前移 11 位。

2015-2017 年泰兴市国民经济和社会发展主要指标

项目	2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值（亿元）	964.07	8.60%	832.91	10.80%	731.66	11.1%
第一产业增加值（亿元）	57.16	2.8%	53.95	1.40%	49.10	3.4%
第二产业增加值（亿元）	450.86	7.4%	388.52	10.80%	353.32	11.6%
第三产业增加值（亿元）	456.05	10.6%	390.44	12.20%	329.24	11.7%
规模以上工业总产值（亿元）	3,757.47	21.9%	3,082.42	18.80%	2,541.88	21.8%
全年固定资产投资（亿元）	799.74	16.3%	687.46	22.60%	560.62	23.3%
社会消费品零售总额（亿元）	240.59	12.5%	215.01	12.30%	191.52	12.2%
进出口总额（亿美元）	38.22	48.5%	25.75	5.80%	24.34	-9.0%
存款余额（亿元）	1006.92	10.4%	912.3	20.90%	754.29	17.0%
贷款余额（亿元）	697.01	19.9%	581.39	15.80%	502.24	29.3%

资料来源：2015-2017 年泰兴市国民经济和社会发展统计公报



2012 年 10 月，泰兴市作为江苏省三个省直管县体制改革县（市）之一，正式试点“省直管”。根据试点方案，泰兴市政府将直接向省政府负责并报告工作；省政府各部门分配行政、经济资源对泰兴实行计划单列，适当倾斜；泰兴市工商、地税、质监部门也将相应调整为由省主管部门直接管理。原则上，除国家法律、法规有明确规定的以外，原省辖市审批或管理的经济、社会管理事项，均由泰兴市自行审批、管理；须经省辖市审核、报省审批的，均由泰兴市直接报省审批。此举将进一步激发泰兴市的经济社会发展活力，提高行政审批效率，为泰兴市带来新一轮的发展机遇。

（二）泰兴市财政实力雄厚

2015-2017 年泰兴市地方财力分别为 152.36 亿元、204.33 亿元和 220.69。从 2017 年泰兴市财力结构看，一般公共预算收入、上级补助收入、政府性基金收入分别占地方财力的 28.60%、12.29%和 30.72%，反映了泰兴市公共预算收入的质量较好，公共预算收入近年持续上升。

2015-2017 年泰兴市地方财力情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
（一）一般预算收入	52.79	57.20	63.11
其中：税收收入	43.81	47.16	52.90
非税收收入	8.97	10.04	10.21
（二）上级补助收入	24.62	26.32	27.12
其中：返还性收入	3.73	3.72	3.62
一般性转移支付收入	11.10	11.68	12.6
专项转移支付收入	9.79	10.92	10.9
（三）政府性基金收入	74.95	70.64	67.80
其中：国有土地出让收入	71.80	68.95	61.83
（四）预算外财政专户收入	-	33.87	54.32



(五) 上年结余	-	16.30	8.34
地方财力	152.36	204.33	220.69

资料来源：泰兴市财政局

注：地方财力=（一）+（二）+（三）+（四）

2015-2017 年泰兴市一般预算收入分别为 52.79 亿元、57.20 亿元和 63.11 亿元，其中税收收入占比较高，近三年税收收入占一般预算收入的比重均保持在 80%以上。随着税收收入的增加，一般预算收入持续上升。一般性转移支付收入近年同样持续上升，推动上级补助收入有所提高。2015-2017 年泰兴市政府性基金预算收入分别为 74.95 亿元、70.64 亿元和 67.80 亿元，政府性基金收入已成为泰兴市地方综合财力的主要来源，已成为地方综合财力的重要来源之一，一定程度上增强了泰兴市的财政调节能力。

（三）黄桥经济开发区发展潜力巨大

江苏泰兴黄桥经济开发区，行政区划为黄桥镇，实行“区镇合一”的行政管理体制。黄桥镇以“黄桥战役”而闻名，是著名的红色革命老区，同时也是国家建制镇示范试点镇、国家新型城镇化综合试点镇、江苏省“强镇扩权”改革试点镇、泰州市区域发展“重点小城市”，是泰兴市经济、文化、商贸、交通“副中心”，先后获得“红色革命老区”、“中国历史文化名镇”、“中国提琴产业之都”、“全国文明镇”、“国家级生态镇”等 15 个国家级称号。依托于黄桥高度集聚的乐器产业，黄桥镇积极打造“琴韵小镇”，2017 年 5 月，经江苏省特色小镇培育创建工作联席会议研究，黄桥琴韵小镇成为江苏省发展和改革委员会公布的首批 25 家省级特色小镇之一。

黄桥经济开发区位于泰兴市东部，2013 年 8 月，江苏省商务厅函复同意将黄桥经济开发区纳入省级经济开发区管理序列。2013 年 11



月 7 日，开发区与江阴国家级高新技术产业开发区正式签订南北共建协议，合作建设总规划面积 8.66 平方公里的“江阴高新区黄桥工业园”，有利于开发区加快承接苏南产业转移，对进一步转变开发区经济发展方式、带动黄桥老区发展具有重要的意义。2014 年 3 月，江阴高新技术产业开发区黄桥工业园被省政府认定为南北共建园，并在 2015 年度全省南北共建考核中进入了前 20 名。2016 年 6 月 6 日，经江苏省人民政府批复同意，江苏泰兴黄桥经济开发区正式晋升为省级经济开发区，实行现行的省级经济开发区政策。

黄桥经济开发区致力于抓项目、调结构，综合实力明显增强。坚定不移突出工业的主体地位，以重大项目的加快引进和建设，加速推进新型工业化进程，增强区域经济综合实力。2012-2016 年，黄桥经济开发区累计实施亿元以上项目 76 个，其中，10 亿元以上重大项目 3 个、5 亿元以上项目 6 个。规模以上企业达 81 家。目前，以乐器制造、精密铸造、节能空冷、汽车零部件、机电电器、光电材料、食品加工等为主的产业格局已初步形成，黄桥经济开发区已逐步成长为泰兴市重大项目的首选区、优势产业的集聚区、科技创新的先导区、泰兴经济的增长极。同时，秉承“产城联动”的发展理念，泰兴市政府投入大量资金进行黄桥新城的建设。“十二五”期间，累计投入基础设施建设资金 100 多亿元，形成了“七横七纵”的城市主干道网络，建设商住小区 18 个 190 万平方米、安置房 85 万平方米，城市亮化、绿化、美化等配套工程基本到位，新增绿化造林面积 6000 亩，人均绿地面积达 9 平方米，一座低碳、生态、宜居的黄桥新城已初具规模，未来发展空间巨大。



第十一条 发行人财务情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的资产负债表，2016 年度、2015 年度、2014 年度的利润表、现金流量表和财务报表附注进行了三年连审。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对审计结果出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字【2017】第 020961 号）。

因项目审计人员工作变动，为保持审计工作延续性，经董事会研究决定更换为亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2017 年度财务报表进行审计。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年 12 月 31 日的资产负债表，2017 年度的利润表、现金流量表和财务报表附注进行了审计，对审计结果出具了标准无保留意见的审计报告（亚会 B 审字（2018）1707 号）。且亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2017 年度审计报告中的年初金额或上期金额均与中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告中 2016 年末或年度数据保持一致，未产生重大差异。

未经特别说明，本募集说明书中发行人的 2015 年、2016 年及 2017 年财务数据均引自上述经审计的财务报表。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人 2017、2016 和 2015 年经审计的主要财务数据与指标

发行人近三年合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------



资产总计：	881,322.11	847,768.39	630,304.46
流动资产合计	816,868.41	796,039.76	590,501.47
非流动资产合计	64,453.70	51,728.63	39,803.00
负债合计	537,613.24	519,668.06	413,497.44
流动负债合计	269,846.78	301,646.38	322,397.44
长期负债合计	267,766.46	218,021.69	91,100.00
所有者权益合计	343,708.87	328,100.33	216,807.02

发行人近三年合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	53,543.83	56,488.97	55,215.13
营业利润	17,323.34	4,890.83	1,060.65
利润总额	17,275.50	21,087.82	17,762.87
净利润	15,608.54	20,119.01	16,183.65

发行人近三年合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	-69,805.84	-28,009.20	-33,016.03
投资活动产生的现金流量净额	-13,145.30	-52,868.98	-56,236.30
筹资活动产生的现金流量净额	25,056.09	152,973.61	92,868.72

发行人近三年主要财务指标

项目	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
流动比率（倍）	3.03	2.64	1.83
速动比率（倍）	0.99	1.08	0.66
资产负债率(%)	61.00	61.30	65.60
应收账款周转率	0.81	0.92	1.12
存货周转率	0.11	0.12	0.15



总资产周转率	0.06	0.08	0.09
总资产收益率(%)	1.81	2.72	2.78
净资产收益率(%)	4.65	7.38	9.97

注：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、应收账款周转率=营业收入/应收账款年平均数

5、存货周转率=营业成本/存货年平均数

6、总资产周转率=营业收入/资产总额年平均数

7、总资产收益率=净利润/资产总额年平均数

8、净资产收益率=净利润/股东权益年平均数×100%

9、所有数据均四舍五入至万位，如合计数与各项加总数不一致，则未作调整。

（二）发行人财务分析

1、财务概况

截至 2017 年底，公司资产总额 88.13 亿元，负债总额 53.76 亿元，所有者权益合计 34.37 亿元，资产负债率 61.00%；2017 年度，公司实现营业收入 5.35 亿元，净利润 1.56 亿元，2015 年至 2017 年三年实现的平均净利润为 1.73 亿元。

从上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大，财务状况良好，资产负债率适中，盈利能力较强，能够保证本期债券按时还本付息。

2、偿债能力分析

发行人近三年主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
资产总计	881,322.11	847,768.39	630,304.46
流动资产	816,868.41	796,039.76	590,501.47
存货	549,988.69	469,073.56	376,543.49
负债合计	537,613.24	519,668.06	413,497.44
流动负债	269,846.78	301,646.38	322,397.44



流动比率（倍）	3.03	2.64	1.83
速动比率（倍）	0.99	1.08	0.66
资产负债率(%)	61.00	61.30	65.60

从短期偿债能力来看，发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末的流动比率分别为 1.83、2.64、3.03，流动比率不断上升，速动比率分别为 0.66、1.08、0.99，2016 年速动比率比 2015 年上升了 0.42，系流动资产整体的增加幅度超过了速动资产所致。2017 年速动比率比 2016 年下降了 0.09，系存货在流动资产中所占比例上升所致。发行人流动资产和流动负债配置合理，资产具有较强的流动性。

从长期偿债能力来看，发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末的资产负债率分别为 65.60%、61.30%、61.00%，负债率整体呈下降趋势，表明发行人总体负债情况良好，同时在不断优化资本结构，净资产对长期债务的到期偿还具有较高的保证，有稳健的长期偿债能力。

本期债券发行后，以 2017 年末财务数据为基准测算，资产负债率水平将由 61.00% 上升至 62.69%（按照发行规模 4 亿计算），对公司总体债务负担水平和偿债能力影响较小，负债水平仍处于合理范围。总体上，发行人具有较强偿债能力。未来随着业务的不断发展，发行人偿债能力有望进一步增强。

3、营运能力分析

发行人近三年主要营运能力指标

单位：万元

项目	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
资产总计	881,322.11	847,768.39	630,304.46
应收账款	64,772.90	67,542.11	54,615.53
存货	549,988.69	469,073.56	376,543.49
营业收入	53,543.83	56,488.97	55,215.13



营业成本	46,502.42	49,045.82	48,000.00
应收账款周转率	0.81	0.92	1.12
存货周转率	0.11	0.12	0.15
总资产周转率	0.06	0.08	0.09

发行人 2015-2017 年的存货周转率依次为 0.15、0.12、0.11，总资产周转率分别为 0.09、0.08、0.06，发行人存货周转率和总资产周转率相对较低，且整体呈下降趋势，主要与发行人所从事的基础设施行业、土地开发整理和安置房建设行业整体存货周转率及总资产周转率较低有关。发行人 2015-2017 年应收账款周转率分别为 1.12、0.92、0.81，应收账款周转率整体呈现出下降趋势。

由于发行人主要从事黄桥经济开发区范围内的城市基础设施建设、土地整理开发以及安置房建设等业务，投资项目规模大，开发建设周期长，存货周转率、总资产周转率较低符合所处行业特征和业务特点。总体来看，发行人近三年存货周转率和总资产周转率有所下降，应收账款管理能力有待提高。

4、盈利能力分析

发行人近三年主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
资产总计	881,322.11	847,768.39	630,304.46
所有者权益合计	343,708.87	328,100.33	216,807.02
营业收入	53,543.83	56,488.97	55,215.13
营业利润	17,323.34	4,890.83	1,060.65
政府补贴收入	11,325.26	16,913.84	17,335.69
利润总额	17,275.50	21,087.82	17,762.87
净利润	15,608.54	20,119.01	16,183.65



总资产收益率(%)	1.81	2.72	2.78
净资产收益率(%)	4.65	7.38	9.97

发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度分别实现营业收入 5.52 亿元、5.65 亿元、5.35 亿元，政府补贴收入分别为 1.73 亿元、1.69 亿元、1.13 亿元，实现净利润 1.62 亿元、2.01 亿元、1.73 亿元。发行人 2015、2016、2017 年的总资产收益率分别为 2.78%、2.72%、1.81%，净资产收益率分别为 9.97%、7.38%、4.65%，近三年总资产收益率有所下降，系总资产规模扩大与净利润下降所致；而近三年来净资产收益率有所下降，主要原因是发行人近三年净利润增长速度较为平稳，净资产规模的增速超过净利润增速。总体来看，发行人的盈利能力符合其所处的行业特点。

5、现金流量分析

发行人近三年主要现金流量指标

单位：万元

项目		2017 年	2016 年	2015 年
经营活动产生的现金流量	流入	344,596.91	224,709.06	233,564.99
	流出	414,402.75	252,718.26	266,581.02
	净额	-69,805.84	-28,009.20	-33,016.03
投资活动产生的现金流量	流入	-	-	-
	流出	13,145.30	52,868.98	56,236.30
	净额	-13,145.30	-52,868.98	-56,236.30
筹资活动产生的现金流量	流入	191,117.00	321,269.00	176,692.25
	流出	166,060.91	168,295.39	83,823.52
	净额	25,056.09	152,973.61	92,868.72
现金及现金等价物净增加额		-57,895.05	72,095.43	3,616.39

发行人 2015-2017 年的经营活动产生的现金流量净额分别为-3.30 亿元、-2.80 亿元和-6.98 亿元，近三年经营活动现金流出规模较大，主要是由于发行人从事的各项业务正处于快速发展的阶段，项目前期



投入较大，且基础设施建设、土地整理开发、安置房建设等业务具有投资回收期长的行业特点，导致经营活动现金集中流出，收益实现相对滞后。

发行人 2015-2017 年的投资活动产生的现金流量净额分别为 -5.62 亿元、-5.29 亿元和 -1.31 亿元，近三年投资活动现金流流出相对较多，主要由于发行人购买固定资产，同时为了自身业务发展需要，对部分联营企业公司进行了股权投资。

发行人 2015-2017 年的筹资活动产生的现金流量净额分别为 9.29 亿元、15.30 亿元、2.51 亿元，发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为净流入，展现了发行人较强的筹资能力以及业务持续发展的能力。

报告期内，公司现金流量结构较为合理，符合行业特点、公司自身特点及其所处经营环境、发展阶段特点。预计公司未来发展趋势逐步向好，能够产生足够的现金流量保障新增债务的偿还。

（三）资产负债结构分析

发行人最近三年的主要资产负债指标

项 目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金 额 (万元)	比 例 (%)	金 额 (万元)	比 例 (%)	金 额 (万元)	比 例 (%)
资产总额	881,322.11	100.00	847,768.39	100.00	630,304.46	100
流动资产合计	816,868.41	92.69	796,039.76	93.90	590,501.47	93.69
其中：货币资金	93,327.52	10.59	155,718.20	18.37	68,826.94	10.92
应收票据	140.00	0.02	1,700.20	0.20	-	-
应收账款	64,772.90	7.35	67,542.11	7.97	54,615.53	8.66
预付款项	45,879.48	5.21	51,258.58	6.05	24,957.58	3.96
其他应收款	51,610.23	5.86	39,597.52	4.67	60,017.11	9.52
存货	549,988.69	62.40	469,073.56	55.33	376,543.49	59.74
其他流动资产	11,149.60	1.27	11,149.60	1.32	5,540.81	0.88



非流动资产合计	64,453.70	7.31	51,728.63	6.10	39,803.00	6.31
其中：固定资产	24,161.79	2.74	14,845.52	1.75	7,155.74	1.14
长期股权投资	35,949.55	4.08	35,485.79	4.19	31,605.23	5.01
负债总额	537,613.24	100.00	519,668.06	100.00	413,497.44	100
流动负债合计	269,846.78	50.19	301,646.38	58.05	322,397.44	77.97
其中：短期借款	44,400.00	8.26	59,485.00	11.45	29,000.00	7.01
应付账款	23,279.06	4.33	13,714.80	2.64	13,903.35	3.36
应付票据	46,800.00	8.71	15,500.00		-	-
应交税费	3,025.39	0.56	5,726.54	1.10	4,296.49	1.04
其他应付款	119,984.93	22.32	183,164.30	35.25	212,274.60	51.34
一年内到期的非流动负债	30,536.11	5.68	23,300.00	4.48	62,923.00	15.22
非流动负债合计	267,766.46	49.81	218,021.69	41.95	91,100.00	22.03
其中：长期借款	216,396.00	40.25	157,700.00	30.35	91,100.00	22.03
应付债券	12,917.00	2.40	-	-	-	-
长期应付款	36,736.22	6.83	58,604.44	11.28	-	-
所有者权益合计	343,708.87	100.00	328,100.33	100.00	216,807.02	100
资产负债率（%）	61.00		61.30		65.60	

发行人2015年末、2016年末和2017年末的资产总额分别为63.03亿元、84.78亿元和88.13亿元，2016年比上年增加34.50%，主要是货币资金、预付账款、固定资产增加所致。2017年比上年增加3.96%，主要是存货、固定资产增加所致。

1、主要资产及权属来源

截至2017年末，发行人资产主要由货币资金（占比10.59%）、应收账款（占比7.35%）、其他应收款（占比5.86%）、预付账款（占比



5.21%)、存货(占比62.40%)等流动资产和长期股权投资(占比4.08%)、固定资产(占比2.74%)等非流动资产构成。

发行人货币资金主要是库存现金、银行存款和其他货币资金；发行人应收账款系应收泰兴市黄桥工业园区管理委员会和泰兴市黄桥镇人民政府的款项；发行人其他应收款主要系应收泰兴市黄桥工业园区管理委员会、泰兴市祥元贸易有限公司、江苏省国裕建设有限公司、泰兴市润黄建设有限公司、江苏恒富地产有限公司等单位的往来款；发行人存货主要由工程施工材料、库存商品和拟开发土地成本组成；长期股权投资主要是发行人对惠尔新机械泰兴有限公司、江苏康桥科技创业园有限公司、泰兴市中泰国投资产经营有限公司、江苏澄兴投资发展有限公司、泰兴市兴源担保有限公司的投资；固定资产主要是房屋建筑物、运输工具、办公及其他设备。

发行人下属子公司均已完成工商登记，土地和房产等资产均已办理相关证照。发行人资产中不存在公立学校、公立医院、公园等事业单位资产等公益性资产。发行人土地使用权和已完工房屋所有权均取得相关权证。

2、净资产增长

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人的所有者权益(含少数股东权益)分别为 21.68 亿元、32.81 亿元和 34.37 亿元，年均复合增长率 25.91%。发行人 2016 年末所有者权益较 2015 年末增加 11.13 亿元，主要是由于 2016 年发行人获得股东泰兴市人民政府的资本金投入，增加资本公积 8.65 亿元以及当年实现净利润 2.01 亿元。发行人 2017 年末所有者权益较 2016 年末增加 1.56 亿元，主要是由于当年实现净利润 1.56 亿元。

3、资产变动分析



近三年发行人资产构成比较稳定，以流动资产为主，其中货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款和存货占比较大。报告期内，发行人增长幅度较大的资产为无形资产、固定资产、其他流动资产、应收票据、存货以及在建工程等，发行人减少幅度较大的资产为其他应收款。

发行人资产规模变动主要是由于：（1）发行人 2017 年末无形资产比 2015 年增加了 0.29 亿元，年均复合增长率为 104.81%，主要是土地使用权大幅增加所致；（2）发行人 2017 年末固定资产比 2015 年末增加了 1.70 亿元，年均复合增长率为 83.75%，主要原因是房屋及构筑物大幅增加。（3）发行人 2017 年末其他流动资产比 2015 年末增加约 0.56 亿元，年均复合增长率为 41.85%，主要为预交税费增加导致。（4）发行人 2017 年末应收票据比 2015 年增加约 0.01 亿元，系银行承兑汇票大幅上升所致；（5）发行人 2017 年末存货比 2015 年增加了 17.34 亿元，年均复合增长率为 20.86%，主要由于开发成本大幅增加所致；（6）发行人 2017 年末在建工程较 2015 年末增加 0.03 亿元，主要系生猪屠宰设施增加所致；（7）发行人 2017 年末其他应收款较 2015 年末增加了 0.84 亿元，年均复合增长率为-7.27%，主要系欠款单位向发行人偿还其他应收款所致；

4、负债变动分析

发行人近三年负债结构基本保持稳定，以流动负债为主，其中其他应付款、长期借款、应付票据、短期借款占比较大。报告期内，发行人变动幅度较大的负债为长期借款、应付债券、长期应付款、应付票据及一年内到期的非流动负债和其他应付款。

发行人负债规模变动主要是因为：（1）发行人业务规模不断扩大，对资金的需求增加，长期借款由 2015 年末的 9.11 亿元增加到 2017



年底的 21.64 亿元，年均复合增长率 54.12%，短期借款由 2015 年末的 2.90 亿元增加到 2017 年末的 4.44 亿元，年均复合增长率 23.73%。

（2）应付债券由 2015 年末 0 亿元增加至 1.29 亿元，系发行黄桥 1 号契约型私募投资基金所致；（3）长期应付款由 2015 年末的 0 亿元增加到 2017 年末的 3.67 亿元，主要是新增的融资租赁款；（4）应付票据由 2015 年末 0 亿元增加至 2017 年末 4.68 亿元，主要为银行承兑汇票增加所致。（5）一年内到期的非流动负债由 2015 年末的 6.29 亿元减少至 2017 年末的 3.05 亿元，年均复合增长率-30.34%，系到期偿还负债所致。（6）其他应付款由 2015 年末的 21.22 亿元减少至 2017 年末的 12.00 亿元，年均复合增长率-24.82%，系到期偿还负债所致。



二、资产情况分析

（一）土地使用权情况

土地使用权明细

单位：元

序号	取得方式	国有土地使用权证号	座落	土地用途	面积（平方米）	使用权类型	账面原值	账面净值	入账方式	单价（万元/亩）	是否抵押	是否缴纳出让金
1	招拍挂	苏（2016）泰兴不动产权第0010931号	泰兴市黄桥镇通站路北侧	住宅用地	20,000.00	出让	60,461,000.00	60,461,000.00	成本法	201.54	是	是
2	招拍挂	苏（2016）泰兴不动产权第0010945号	泰兴市黄桥镇通站路南侧	住宅用地	26,659.00	出让	80,443,000.00	80,443,000.00	成本法	201.17	是	是
3	招拍挂	泰国用（2013）4868号	泰兴市黄桥镇通站路南侧、致富南路西侧	批发零售、住宅用地	59,912.30	出让	15,738,400.00	15,738,400.00	成本法	17.51	是	是



序号	取得方式	国有土地使用权证号	座落	土地用途	面积（平方米）	使用权类型	账面原值	账面净值	入账方式	单价（万元/亩）	是否抵押	是否缴纳出让金
4	招拍挂	泰国用（2013）5875 号	黄桥镇银杏路南侧、季黄河西侧	商务金融、批发零售、城镇住宅用地	48,787.00	出让	12,576,300.00	12,576,300.00	成本法	17.19	是	是
5	招拍挂	泰国用（2013）5877 号	黄桥镇银杏路南侧、季黄河西侧	商务金融、批发零售、城镇住宅用地	49,041.00	出让	12,679,300.00	12,679,300.00	成本法	17.24	是	是
6	转让	泰国用（2011）第 062339 号	黄桥镇工业园区通站路南侧	工业用地	7,200.00	出让	1,660,968.00	7,773,451.83	成本法	15.38	否	是
7	转让	泰国用（2011）第 063094 号	黄桥镇工业园区通站路南侧	工业用地	14,139.33	出让	3,193,193.47		成本法	15.06	否	是



序号	取得方式	国有土地使用权证号	座落	土地用途	面积（平方米）	使用权类型	账面原值	账面净值	入账方式	单价（万元/亩）	是否抵押	是否缴纳出让金
8	转让	泰国用（2011）第 062340 号	黄桥镇工业园区韩庄路北侧	工业用地	21,094.25	出让	4,975,866.48		成本法	15.73	否	是
9	购买	苏（2017）泰兴市不动产权第 0012487 号	泰兴市黄桥镇工业园区通站路南侧、盐靖路西侧	工业用地	66,328.24	出让	30,226,224.49	29,800,818.37	成本法	30.38	否	是
10	购买	苏（2017）泰兴市不动产权第 0012488 号	泰兴市黄桥镇工业园区通站路南侧、盐靖路西侧	工业用地		出让			成本法		否	是
11	购买	苏（2017）泰兴市不动产权第 0012508 号	泰兴市黄桥镇工业园区通站路南侧、盐靖路西侧	工业用地		出让			成本法		否	是



序号	取得方式	国有土地使用权证号	座落	土地用途	面积(平方米)	使用权类型	账面原值	账面净值	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳出让金
12	购买	苏(2017)泰兴市不动产权第0012496号	泰兴市黄桥镇工业园区通站路南侧、盐靖路西侧	工业用地		出让			成本法		否	是
13	购买	苏(2017)泰兴市不动产权第0012489号	泰兴市黄桥镇工业园区通站路南侧、盐靖路西侧	工业用地		出让			成本法		否	是
合计					313,161.12		221,954,252.44	219,472,270.20				



（二）应收账款与其他应收款

截至 2017 年末，发行人应收账款 6.48 亿元，其他应收款 5.16 亿元，金额较大的其他应收款明细如下：

发行人截至 2017 年末应收账款、其他应收款主要明细

单位：万元

项目	债务单位	欠款金额	期限	欠款性质
应收账款	泰兴市黄桥工业园区管理委员会	64,767.95	2 年以内	代建工程款
	泰兴市黄桥镇人民政府	4.95	1 年以内	往来款
其他应收款	泰兴市黄桥工业园区管理委员会	10,000.00	1 年以内	往来款
	泰兴市祥元贸易有限公司	7,731.61	1 年以内	往来款
	江苏省国裕建设有限公司	4,004.00	4 年以内	往来款
	泰兴市润黄建设有限公司	3,958.01	3 年以内	往来款
	江苏恒富地产有限公司	3,867.00	3 年以内	往来款
	黄桥镇财政所	1,917.81	5 年以内	往来款
	泰兴市财政局非税收入财政专户	1,159.18	1-2 年	往来款

上述应收款项中，应收账款 6.48 亿元为应收泰兴市黄桥工业园区管理委员会的代建工程款，4.95 万元为应收泰兴市黄桥镇人民政府的往来款；其他应收款中 1.00 亿元为应收泰兴市黄桥工业园区管理委员会的往来款，0.77 亿元为应收泰兴市祥元贸易有限公司的往来款，0.40 亿元为应收江苏省国裕建设有限公司的往来款，0.40 亿元为应收泰兴市润黄建设有限公司的往来款，0.39 亿元为应收江苏恒富地产有限公司的往来款，0.19 亿元为应收黄桥镇财政局的往来款，0.12 亿元为应收泰兴市财政局非税收入财政专户的往来款。应收款项中涉及政府及有关部门的合计 7.78 亿元，泰兴市人民政府针对上述应收款项明确了还款计划，并对还款资金来源做出了妥善的安排。



（三）资产评估

报告期内发行人不存在资产评估的情况。

三、负债情况分析

（一）有息负债

发行人前 10 名有息负债明细表

单位:亿元

序号	债权人	债务类型	借款日	到期日	债务规模	年利率	期限	抵质押情况
1	平安信托有限责任公司	银行借款	2016/5/17	2020/2/27	5.9698	7.60%	4 年	泰兴市兴黄综合投资开发有限公司担保
2	中国农业发展银行泰兴支行	银行借款	2016/4/8	2031/4/7	4.70	5.39%	15 年	抵押物:泰国用(2015)第 3908 号;泰国用(2013)第 003 号;泰国用(2015)第 3915 号;委托代建购买服务合同项下的应收账款 208393.2 万元
3	中国工商银行泰兴支行	银行借款	2015/12/31	2022/12/20	4.00	4.9%	7 年	兴黄公司土地: 泰国用(2013) 4868 号、泰国用(2013) 5877 号、泰国用(2013) 5875 号; 兴黄公司担保
4	南京银行股份有限公司泰兴支行	银行借款	2017/1/12	2022/1/6	2.50	5.23%	5 年	泰兴市兴黄综合投资开发有限公司担保
5	上海浦东发展银行股份有限公司	银行借款	2017/1/25	2022/1/25	2.50	5.4625%	5 年	兴黄公司土地: 苏(2016)泰兴市不动产权第 0010948



	公司泰州分行							号、苏（2016）泰兴市不动产权第0010937号；兴黄公司担保
6	华融金融租赁有限公司	融资租赁	2016/12/15	2021/12/15	2.44		5年	泰兴市黄桥投资发展有限公司担保
7	苏银金融租赁股份有限公司	融资租赁借款	2016/8/22	2021/8/22	1.54		5年	泰兴市兴黄综合投资开发有限公司担保
8	中国工商银行泰兴支行	银行借款	2015/7/30	2021/1/29	1.15	5.4%	6年	兴黄综合投资公司：泰国用（2015）第3932号，3929号
9	中国农业发展银行泰兴支行	银行借款	2014/2/20	2021/2/19	0.88	基准利率上浮10%	5年	兴黄公司：泰国用（2013）第0030号
10	江南金融租赁有限公司	融资租赁借款	2016/8/26	2021/8/20	0.78	5.73%	5年	泰兴市兴黄综合投资开发有限公司担保
合计		-	-	-	26.46	-	-	-

（二）债务偿还压力测算

债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
有息负债当年偿付规模	3.09	7.97	5.19	3.63	4.28	2.48	2.30
其中：银行借款偿还规模	1.69	2.24	2.20	2.25	2.90	1.10	1.10
信托计划偿还规模	0.02	4.35	1.61	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.20
本期债券偿付规模	-	-	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
合计	3.09	7.97	7.59	6.03	6.68	4.88	4.70

四、对外担保情况分析



单位：万元

序号	被担保单位	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保方式
1	泰兴市江桥投资建设发展有限公司	35,000.00	2017.01.22	2022.01.22	银行借款	保证担保
		15,000.00	2017.01.22	2022.01.22		
		30,000.00	2016.12.09	2021.12.09		
		35,000.00	2016.12.28	2021.12.28		
		6,000.00	2017.10.23	2018.10.22		
2	泰兴市第二人民医院	3,500.00	2017.11.28	2018.11.27	银行借款	保证担保、抵押担保
		15,000.00	2014.12.11	2020.12.11		
		15,000.00	2014.12.11	2020.12.11		
3	泰兴市黄桥市政工程公司	4,000.00	2017.12.23	2018.12.22	银行借款	保证担保
4	江苏省黄桥中学	3,500.00	2017.12.16	2018.12.15	银行借款	保证担保
5	泰兴市通达铁路设备制造有限公司	3,000.00	2017.06.26	2018.06.25	银行借款	保证担保
		3,000.00	2017.06.26	2018.06.25		
6	江苏三杰新能源有限公司	500.00	2017.03.17	2018.03.16	银行借款	保证担保
合计		168,500.00				

注：数据截至 2017 年 12 月 31 日

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对外担保 13 笔，对外担保金额合计 16.85 亿元，占净资产 49.02%。对外担保的公司多为泰兴市本地经营效益较好的单位和公司，截至 2017 年 12 月 31 日，被担保人经营正常，未发生任何代偿事项，无重大变化。

五、受限资产



发行人最近一个会计年度期末受限资产

单位：万元

项 目	账面价值	受限原因
其他货币资金	10,300.20	保证金、借款质押
存货	10,145.50	抵押
合计	20,445.70	-

六、关联交易

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人不存在关联方往来交易的情况。

七、发行人最近三年经审计的合并资产负债表（见附表二）

八、发行人最近三年经审计的合并利润及利润分配表（见附表三）

九、发行人最近三年经审计的合并现金流量表（见附表四）



第十二条 已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人已发行尚未兑付的信托、私募融资等品种情况如下：

序号	债权人	借款日	到期日	期限	年利率 (%)	债务余额	同期银行 贷款利率 (%)	是否 属于 高利 融资
1	平安信托有限责任公司	2016.5	2019.5	3	7.6	9,900.00	4.25	否
2	平安信托有限责任公司	2016.9	2019.9	3	7.6	4,000.00	4.25	否
3	平安信托有限责任公司	2017.2	2020.2	3	7.6	16,000.00	4.25	否
4	华融金融租赁股份有限公司	2016.12	2021.12	5	4.99	27,110.00	4.75	否
5	苏银金融租赁股份有限公司	2016.8	2021.8	5	5.23	17,276.00	4.75	否
6	江南金融租赁有限公司	2016.8	2021.8	5	5.23	8,675.00	4.75	否
合计						112,961.00		

除此之外，发行人无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况，不存在回购、融资租赁、售后回租等融资情况。同时，发行人将根据国家政策要求，对本期债券存续期内发生的资产证券化产品、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等的融资情况及时向江苏省发改委和国家发改委报备。



第十三条 募集资金用途

一、募集资金投向

本期债券募集资金总额为4亿元，拟投资项目为江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目以及补充营运资金。募集资金拟使用规模情况如下表所示：

序号	资金用途	项目实施主体	项目总投资 (万元)	募集资金使用额度 (万元)	募集资金安排 占项目投资总 额比例
1	江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目	泰兴市兴黄综合投资开发有限公司	128,393	24,000	18.69%
2	补充营运资金	-	-	16,000	-
合计		-	-	40,000	-

二、募集资金投向概况

（一）江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目

1、项目建设地点及用地规模

该项目位于江苏泰兴黄桥经济开发区范围内，项目用地四幅，规划用地257,866平方米（386.8亩），具体为：

（1）综合办公楼与人才公寓：龙溪路东侧、东进西路南侧，用地面积31,222平方米。

（2）中小企业标准厂房（一）：兴园路北侧、永丰路东侧、通站路南侧，用地面积42,436平方米。

（3）中小企业标准厂房（二）：致富路西侧、兴园路北侧，用地面积53,065平方米。



（4）中小企业标准厂房（三）：金溪路东侧、通站路北侧，用地面积131,143平方米。

项目建设规模：总建筑面积为475,273平方米，其中：

（1）综合办公楼与人才公寓：新建综合办公楼、人才公寓、食堂、辅助用房等，总建筑面积90,761平方米。

（2）中小企业标准厂房（一）：新建7幢现代化标准厂房，建筑面积80,804平方米。

（3）中小企业标准厂房（二）：新建6幢现代化标准厂房和2幢配套用房，建筑面积87,404平方米。

（4）中小企业标准厂房（三）：新建12幢现代化标准厂房和6幢配套用房，建筑面积216,304平方米。

项目用地不存在强拆强建的情况。

2、项目核准情况

本项目已经取得以下批复文件：

泰兴市发展和改革委员会于2016年9月2日出具《关于江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目可行性研究报告的批复》（泰发改投【2016】417号）；

泰兴市发展和改革委员会于2016年8月29日出具《关于江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目节能评估报告书的审查意见》（泰发改能审【2016】16号）；

泰兴市环境保护局于2016年9月2日出具《关于江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目环境影响报告表的批复》（泰环字【2016】41号）；



泰兴市规划局于 2016 年 6 月 19 日出具《关于同意泰兴市兴黄综合投资开发有限公司江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目选址的意见》（泰规划 20169002 号）；

泰兴市国土资源局于 2016 年 8 月 30 日出具《关于江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目用地的预审意见》（泰国土资规【2016】105 号）；

泰兴市维护稳定工作领导小组办公室于 2016 年 9 月 20 日出具江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目《江苏省社会稳定风险评估评审报告表》。

3、项目投资规模

该项目总投资为 128,393 万元。

4、项目实施主体

该项目投资主体为泰兴市兴黄综合投资开发有限公司。

5、项目实施情况

该项目已于 2017 年 5 月开工建设，计划建设工期为 24 个月，已投入 9,026.11 万元。截至 2018 年 7 月 12 日，项目已完成土地招拍挂等工作，中小企标准厂房（一）处于封顶阶段，其余地块标准厂房正在准备施工工作。

（二）补充营运资金

公司拟将本期债券募集资金中的 1.6 亿元用于补充营运资金，以满足自身经营需要，进一步优化负债结构，有效降低融资成本。

三、募投项目必要性及效益分析

（一）项目必要性



该项目的建设是提高土地利用率、增加产出率的需要，有利于促进中小企业发展、培育产业集聚，是促进江苏泰兴黄桥经济开发区当地经济发展和产业结构优化、增加地方税收和扩大社会就业的有效途径。

黄桥经济开发区作为泰州市域东部、沿江经济产业带上重要的产业园区，与江阴高新区合作共建江阴高新区黄桥工业园，是承接了苏南产业转移的长江北岸桥头堡。按照“项目集中、企业集聚、产业集群、资源集约”的要求，黄桥经济开发区将立足现有企业基础，重点围绕高端装备制造、新能源新材料等特色项目加大招引力度。随着园区企业的不断入驻，标准厂房的建设将成为解决土地供应不足的唯一途径。

该项目的实施，能够推动黄桥经济开发区向以新能源、新材料为特色产业的新型产业园区转型，促进产业功能和城市功能叠加互补；也能够积极配合入园企业的发展需求，解决企业办公场地不足的实际问题。

（二）项目社会效益

作为中小企业集聚服务基地建设项目，顺应了经济发展的潮流和方向，吸引中小企业和精英人才，培育中小型科技企业，促进中小企业成长，提高自主创新能力，有效改善开发区的投资环境，完善园区功能，有助于推进园区内企业的转型升级，着力打造完整的中小企业服务链，为中小企业成长营造良好的发展环境。有利于落实已出台的中小企业各种优惠政策，切实降低企业税费负担。



项目的实施将有利于推进当地经济、泰兴市及周边地区相关产业的发展，对于解决返乡青年就业难问题，带动农村剩余劳动力就地转移、增加农民收入、优化产业结构、促进城乡协调发展具有重要意义。

同时，项目建设有利于促进黄桥经济开发区基础建设的进一步完善，有利于促进泰兴市的规划建设与发展，有利于促进泰兴市规划战略目标的实现，改善区域生态环境，增加综合配套能力，进一步提升城市综合实力。

（三）项目经济效益

1、经营收入

江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目建成后，根据园区规划，从园区管理需要及中小企业入园后的经营发展等方面考虑，园区内的房屋拟采取出售与出租并行的经营方式，出售主要以生产性用房为主，综合办公楼和人才公寓基本上不考虑出售；同时，生产性用房将全部对外出租、出售，厂房销售、出租各按50%计算，具体价格参照当前泰兴市及周边地区房屋租赁和销售情况，综合办公楼租赁单价按30元/平方米·月估算，公寓租赁单价按25元/平方米·月估算；标准厂房销售单价按2,600元/平方米估算、厂房租赁单价按15元/平方米·月估算，在债券存续期内项目共计可实现经营收入81,796.24万元，具体情况如下：

（1）房屋销售收入

本项目计划出售房屋面积共计191,401.50平方米，均为标准厂房，销售单价暂按2,600元/平方米估算。该部分房屋拟在项目完工后3年内全部对外销售，每年销售比例为40%、30%、30%，预计可得房屋销售收入49,764.39万元；



（2）房屋租赁收入

项目计划出租房屋面积共计259,504.5平方米，其中：综合办公楼47,198平方米，租赁单价按30元/平方米·月估算，预计正常年可得房屋租赁收入1,699.13万元；职工公寓20,905平方米，租赁单价按25元/平方米·月估算，预计正常年可得房屋租赁收入627.15万元；标准厂房191,401.5平方米，租赁单价按15元/平方米·月估算，预计正常年可得房屋租赁收入3,445.23万元。债券存续期内，假设第一年出租率为70%，第二年出租率为85%，从第三年开始出租率为100%，预计实现房屋租赁收入32,031.85万元。

综上，在债券存续期内，江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目共计可实现经营收入81,796.24万元，可以覆盖存续期内债券利息，显著的经济效益是本期债券按期偿付的重要来源。债券存续期内募投项目收益情况见下表：

债券存续期内募投项目收益情况

单位：万元

项目/年份		建设期	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目	项目收入	-	-	23,945.81	19,835.10	20,700.82	5,771.51	5,771.51	5,771.51
	运营成本及费用	-	-	1,116.23	951.8	986.43	389.26	389.26	389.26
	税金及附加	-	-	1,824.95	1,693.84	1,843.90	1,000.39	1,000.39	1,000.39
	净收益	-	-	21,004.63	17,189.46	17,870.49	4,381.86	4,381.86	4,381.86



在项目25年运营期内，江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目共计可实现经营收入179,911.83万元，净收益143,701.58万元，可以覆盖项目总投资，显著的经济效益是本期债券按期偿付的重要来源。发行人承诺：募投项目收益将优先用于偿还项目的还款本息。项目运营期内募投项目收益情况见下表：

项目运营期内募投项目收益情况

单位：万元

项目/年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目	项目收入	-	-	23,945.81	19,835.10	20,700.82	5,771.51	5,771.51	5,771.51	5,771.51	5,771.51	5,771.51	5,771.51
	运营成本及费用	-	-	1,116.23	951.8	986.43	389.26	389.26	389.26	389.26	389.26	389.26	389.26
	税金及附加	-	-	1,824.95	1,693.84	1,843.90	1,000.39	1,000.39	1,000.39	1,000.39	1,000.39	1,000.39	1,000.39
	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	净收益	-	-	21,004.63	17,189.45	17,870.49	4,381.85	4,381.85	4,381.85	4,381.85	4,381.85	4,381.85	4,381.85

续上表：

项目/年份	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目	项目收入	5,771.51	5,771.51	5,771.51	5,771.51	5,771.51	5,771.51	5,771.51	5,771.51	5,771.51	5,771.51	5,771.51
	运营成本及费用	389.26	389.26	389.26	389.26	389.26	389.26	389.26	389.26	389.26	389.26	389.26
	税金及附加	1,000.39	1,000.39	1,000.39	1,000.39	1,000.39	1,000.39	1,000.39	1,000.39	1,000.39	1,000.39	1,000.39
	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	净收益	4,381.85	4,381.85	4,381.85	4,381.85	4,381.85	4,381.85	4,381.85	4,381.85	4,381.85	4,381.85	4,381.85



四、发债募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，并将根据项目实际进展情况，按需要逐步投入募集资金，确保募集资金的使用科学合理。禁止对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。

（二）发债募集资金管理制度

发行人制定了完善的资金管理制度，并建立了募集资金使用专项账户对本期债券募集资金进行集中管理和统一调配。发行人财务部负责对募集资金使用情况及时做好相关会计记录，并将不定期对募集资金使用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。

同时，根据发行人与中国建设银行股份有限公司泰兴支行签订的《账户及资金监管协议》，中国建设银行股份有限公司泰兴支行作为本期债券募集资金监管银行，将负责监督募集资金使用专项账户的情况，保证募集资金做到专款专用。如果出现发行人未按募集说明书约定和国家发展和改革委员会批复使用募集资金的情况，中国建设银行股份有限公司泰兴支行须拒绝发行人的提款要求。

五、发行人承诺

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。



第十四条 偿债保障措施

（一）募投项目未来产生的收益是本期债券偿债资金的主要来源

债券存续期内，江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目中公司共计可实现经营收入81,796.24万元，扣除运营成本及费用和营业税金及附加后，债券存续期间可实现收益69,210.12万元，显著的经济效益是本期债券按期偿付的重要来源（具体测算数据见下表）。

项目收益测算

单位：万元

项目/年份		建设期	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目	项目收入	-	-	23,945.81	19,835.10	20,700.82	5,771.51	5,771.51	5,771.51
	运营成本及费用	-	-	1,116.23	951.8	986.43	389.26	389.26	389.26
	税金及附加	-	-	1,824.95	1,693.84	1,843.90	1,000.39	1,000.39	1,000.39
	净收益	-	-	21,004.63	17,189.46	17,870.49	4,381.86	4,381.86	4,381.86

（二）合理的偿债安排计划是本期债券按时足额兑付的重要保障

1、本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为4亿元，为7年期固定利率债券，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，第三年至第七年每年分别按20%的比例偿还本金。该还款安排使公司在偿付债务时有足够的流动性，有利于减轻本期债券一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金将来源于公司日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素较少，有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，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，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

2、偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，公司为本期债券设立偿债账户。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，公司偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。债券存续期的第一年和第二年公司应提取当期应付债券利息作为偿债资金；债券存续期的第三年至第七年，公司应分别提取债券发行总额的20%以及当期应付债券利息作为偿债资金。公司将在本期债券付息日和兑付日之前10个工作日提取偿债资金存入专项偿债资金账户，并将切实保障偿债资金按时、足额提取。

3、本期债券偿债计划的人员安排

公司将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。专门人员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。

4、本期债券偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由公司通过债券托管机构支付。

（三）公司的良好的盈利能力是本期债券按期偿付的基础

2015年-2017年，公司分别实现营业收入55,215.13万元、56,488.97万元和53,543.83万元；实现净利润16,183.65万元、20,119.01万元和15,608.54万元，三年平均净利润达到17,303.73万元。随着未来泰兴市



及黄桥经济开发区的不断发展，发行人工程项目建设收入、土地整理开发收入和安置房建设收入将持续增长，预期利润将长期保持增长趋势，能够为本期债券的按时还本付息提供较强的保障。

（四）泰兴市较强的经济实力和发展趋势是发行人还本付息的经济基础

近年来泰兴市经济持续快速发展，财政实力持续增强，财政收入质量稳步提升。2017年泰兴市实现地区生产总值964.07亿元，增长8.60%，完成公共财政预算收入63.11亿元，增长10.3%，税收收入完成52.90亿元，同比增长12.2%，增幅和质量均列泰州各区县第一。实现规模以上工业产值3,757.47亿元，增长21.90%；全年完成固定资产投资额799.74亿元，增长16.3%。连续17次进入全国县域经济基本竞争力百强县（市）行列，排名第34位，比上年前移11位。

泰兴市经济总量的上升、财政收入的增加为发行人的业务经营活动创造了良好的客观经济基础，同时高速的经济发展对泰兴市的基础设施条件提出了新的要求，发行人的业务经营活动必将受益于经济环境的持续向好，业务经营规模亦随之逐渐扩大，持续盈利能力必将随之增强。

（五）顺畅的融资渠道可为发行人提供充足的资金来源

发行人作为国有独资企业，历年来信用状况良好，获得了金融机构广泛的信贷支持，融资渠道顺畅。截至2017年12月31日，发行人取得农业发展银行、工商银行、南京银行、江苏银行等金融机构授信总额27.07亿元，其中已提取22.07亿元，未提取5亿元。此外，发行人与中国银行、建设银行等金融机构均有进一步的合作意向，顺畅的融资渠道可为发行人提供充足的资金来源，解决临时性的资金周转问题。



（六）聘请中国建设银行股份有限公司泰兴支行作为本期债券的 债权代理人

为维护本期债券投资者的权益，发行人（甲方）与中国建设银行股份有限公司泰兴支行（乙方）签署了《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》。根据《债权代理协议》约定，为维护本期债券债权人利益，乙方作为债券投资者的债权代理人，代理债券投资者行使权利，并对债券投资者履行代理职责，具体如下：1、监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表；2、当发行人未遵守有关法律法规的规定，或未遵守募集说明书及本协议的约定，或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，有权督促、提醒发行人，并及时向债券持有人披露；3、当发行人未按照募集说明书约定使用募集资金的，乙方有权要求资金监管人拒绝发行人的划款指令；4、为维护本期债券投资者利益，在发行人未能按期还本付息时，乙方根据《泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权。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充分保障，能够有效地保护本期债券持有人的利益。



第十五条 风险与对策

一、与本期债券有关的风险及对策

（一）利率风险

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，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

对策：

在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，同时设置本金提前偿付安排，以保证投资人获得长期合理的投资收益。另外，发行结束后，发行人将向银行间市场和上海证券交易所市场提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，受国家方针政策、宏观经济环境和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时兑付造成一定的影响。

对策：

发行人作为泰兴市政府授权的在黄桥经济开发区范围内开展业务的重大项目投资建设主体，主营业务稳定，经营效益良好。另外随



着政府对发行人的持续支持和发行人自身实力的不断增强，发行人自身经营收益可基本覆盖本期债券发行的本息。

（三）流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在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可能存在困难。

对策：

本期债券发行结束后，发行人将在 1 个月内向银行间市场和上海证券交易所市场提出债券上市或交易流通申请，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（四）方案调整风险

本期债券在申请延期和发行备案期间，为符合最新债券发行要求，放弃了 2018-2024 年每年 1 亿元，合计 7 亿元的财政补贴；考虑到项目实际情况，项目建成后将进行市场化经营，故将项目运营期延长至 25 年。债券方案较申报时存在调整，项目净收益有所降低，对还本付息的保障程度也可能相应有所降低。

对策：

本期债券方案的调整是发行人积极响应防范地方政府债务风险的政策、主动增强自身市场化经营能力的结果。调整后净收益虽较调整前有所减少，但存续期净收益仍可以覆盖债券利息，运营期净收益可以覆盖项目总投资。发行人积极设计并落实偿债保障措施，确定专门部门与人员、设计工作流程、制定管理措施、做好组织协调、聘请



专业第三方债权代理人、安排偿债资金专户等，以形成确保债券本息偿付安全的内外部机制，降低方案调整带来的偿债风险。

二、与发行人行业相关的风险与对策

（一）经济周期风险

城市基础设施建设、土地整理开发、安置房建设等行业的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，将会对发行人盈利能力产生不利影响。

对策：

随着泰兴市经济发展水平的不断提高和泰兴市城市建设的不断完善，发行人作为泰兴市政府出资的国有资产运营管理平台，将迎来新一轮发展机遇，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，合理进行资本运作，最大限度地降低经济周期对发行人造成的不利影响，真正实现可持续发展。

（二）产业政策风险

发行人从事经营领域主要涉及基础设施建设、土地开发整理、安置房建设等领域，属于国家大力支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：



针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，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技术创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

三、与发行人相关的风险及对策

（一）经营风险

政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，可能对发行人的经营活动产生一定的影响。公司主营业务收入采用固定收益率的模式，且利润总额对财政补贴依赖程度大，公司整体盈利能力较弱。发行人现金流波动较大，由于发行人与政府有着大量的业务往来，政府代建款是否能够及时支付关系到公司的现金流正常周转及业务的持续发展。

对策：

市政府高度重视并支持发行人的市场化运营，市政项目建设、土地整理开发、安置房建设均与发行人签订了市场化的委托建设协议，并按照协议及时支付相关款项，至今未出现延迟支付的情况；在今后的发展中，发行人将进一步加强与市政府的沟通、协调，争取更大力度的扶持和政策支持。同时，发行人将进一步拓展业务范围，突出公司的资本运作功能和资产管理功能，全面提高公司的综合实力，进一步加强核心竞争力和抗风险能力，降低其对财政补贴的依赖程度。

（二）项目建设风险



发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用，但是募投项目收益实现进度受工程施工及竣工时间影响较大，项目收益的规模和取得时点具有一定的不确定性，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。此外募投项目预期收益无法覆盖本期债券存续期内的全额本息。

对策：

发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。另外，发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，并使项目的投资、建设、运营、监督工作四分开，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险，努力达到预期的经济效益和社会效益。

（三）财务风险

公司在建项目后续投资规模较大，有一定资金压力。由于泰兴市政府在项目完工后统一支付工程款导致公司现金回流有一定滞后性，公司收现质量一般，未来随着黄桥经开区的不断开发建设，公司面临一定资金支出压力。公司流动资产中存货和应收账款占比高，对公司形成一定的资金占用，资产流动性弱。本期债券发行规模较大，对现有债务具有较大影响。发行人受限资产占净资产比例较大。

对策：

发行人与多家银行建立了良好的合作关系，融资能力较强，此外，在充分利用财务杠杆实现公司快速发展的同时，发行人注重筹资渠道



的多元化。近年来，考虑到公司作为泰兴市基础设施建设主体，需要投入大量资金，泰兴市政府也通过政策优惠等方式对公司大力支持，持续给与公司资金支持。发行人的存货是其保持持续化运营的重要基础，作为泰兴市基础设施建设的重要主体，随着发行人业务的不断扩大，将不断盘活这些资产。发行人应收账款主要为与政府及有关部门的往来，市政府已明确还款安排。本期债券发行后，以 2017 年末财务数据为基准测算，资产负债率水平将由 61.00% 上升至 62.69%（按照发行规模 4 亿计算），资产负债率依然处于行业内较为合理的水平。发行人与各大金融机构均有着良好的合作关系，受限资产主要是用来融资抵押的存货。



第十六条 信用评级

一、信用评级报告的内容概要

经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。

（一）优势

1、泰兴市经济持续稳定发展，财政实力稳步增强，为公司发展提供了良好的外部环境。

2、公司作为黄桥经开区唯一基础设施建设、土地开发及安置房开发主体，业务专营性和重要性突出，获得了泰兴市政府和黄桥镇政府在资产注入和财政补贴等方面的大力支持。

3、本期债券分期偿还将有助于减轻公司未来集中偿付压力，此外公司设置偿债资金专户，有助于保障本息偿还。

（二）关注

1、公司利润总额对财政补贴依赖程度较大，整体盈利能力较弱。

2、公司现金回流有一定滞后性，收现质量较差，未来随着黄桥经开区的不断开发建设，公司面临一定资金支出压力。

二、跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司将在本期公司债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，发行人应及时通知联合资信并提供有关资料。



联合资信将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现发行人出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送发行人、主管部门、交易机构等。

三、银行授信

发行人资信状况优良，与国内多家银行均保持良好的业务合作关系。截至2017年12月31日，合并口径范围内公司获得主要贷款银行的授信总额为270,700万元，其中已使用授信额度为220,700万元，未使用授信额度为50,000万元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通。

截至2017年12月31日发行人获得银行授信明细表

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用数额	未使用数额
江苏银行	54,000.00	34,000.00	20,000.00
南京银行	60,000.00	30,000.00	30,000.00
农发行	55,800.00	55,800.00	-
工商银行	51,500.00	51,500.00	-
长江银行	6,500.00	6,500.00	-
浦发银行	25,000.00	25,000.00	-
靖江农商行	7,900.00	7,900.00	-
泰兴农商行	10,000.00	10,000.00	-
总计	270,700.00	220,700.00	50,000.00



四、发行人信用记录

根据 2018 年 5 月 21 日从中国人民银行征信系统中调取的《企业基本信用信息报告》，发行人于 2009 年和 2016 年存在两笔已结清欠息记录，已由银行出具证明，与发行人无关。

近三年来，发行人不存在不良或违约的情况，信用记录良好。



第十七条 法律意见

本期债券的专项法律顾问江苏友诚律师事务所已出具法律意见书。江苏友诚律师事务所通过对自行调查收集的材料、发行人提供的材料及有关事实核查后认为：

一、发行人本期债券发行已经取得申报阶段必要的授权和批准手续，该等授权和批准合法、有效；

二、发行人是一家在中国境内依法设立并有效存续的国有独资公司，具备申请发行本期债券的主体资格，且依法有效存续；

三、发行人申请发行本期债券符合相关法律、法规和规范性文件规定的实质条件；

四、发行人的设立、出资人符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

五、发行人业务独立于出资人及其他关联方，拥有独立完整的资产，且具有面向市场自主经营的能力；

六、发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

七、发行人与关联方之间不存在重大关联交易，不存在同业竞争；

八、发行人对主要财产拥有合法的权利凭证，不存在权利纠纷；

九、发行人的重大债权债务对本期发行不构成实质法律障碍；

十、发行人设立以来的重大资产变化及股权变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续；

十一、发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人近三年不存在被税务部门处罚的情形；



十二、发行人的生产经营活动和拟投资的项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚；

十三、本期债券募集投向“江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目”，用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的核准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十四、发行人、发行人高级管理人员、发行人出资人及其实际控制人、发行人的控股公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

十五、《募集说明书》及其摘要的形式和内容符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十六、本期债券发行已经评级机构联合资信评估有限公司执行信用评级，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十七、发行人已经按照相关法律、法规和规范性文件的要求完成了本次发行的财务审计工作；

十八、主承销商申万宏源证券有限公司具备担任本期债券主承销商的主体资格，本期债券承销方式为余额包销方式。发行人与主承销商签订的承销协议对发行人、主承销商的权利义务做了明确规定，本期债券的承销和发行程序符合相关法律、法规及规范性文件的规定。符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十九、参与本次发行的其他相关中介机构均具备从事企业债券发行相关中介业务的法定资格和条件，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

综上所述，发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2004]1134号、发改财金[2008]7号等有关法律、法规和国家发改委的有关规定，符合企业债券发行条件，发行人不存



在违法违规行为，《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书的内容适当，发行人需按照《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定履行信息披露义务。本期债券的发行已取得国家发展和改革委员会核准。



第十八条 其他应说明的事项

一、**税务说明：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、**流动性安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在银行间市场和上海证券交易所市场上市或交易流通的申请。



第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券的批准文件
- （二）2018 年泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券（第一期）募集说明书
- （三）发行人 2014-2016 年、2017 年经审计的财务报告
- （四）联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- （五）江苏友诚律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- （六）《泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券债权代理协议》
- （七）《泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券账户及资金监管协议》
- （八）其他有关文件

二、查询地址

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：泰兴市兴黄综合投资开发有限公司

住所：泰兴市黄桥镇通站路 2 号

法定代表人：沐兴俊

联系：张长友

联系地址：泰兴市黄桥镇通站路 2 号

联系电话：0523-89782026

传真：0523-89782026

邮政编码：225400



（二）主承销商：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：李梅

联系人：于浩洋、赵慧新、梁煜莹

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

联系电话：010-88013858、88013938

传真：010-88085373

邮政编码：100033

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。



附表一：2018 年泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券（第一期）发行网点表

序号	地点	承销商	销售网点	地址	联系人	电话
1	北京市	▲申万宏源证券有限公司	固定收益融资总部	北京市西城区太平桥大街 19 号	许杨杨 王韵思	010-88013865 010-88013851
2	北京市	海通证券股份有限公司	债券融资部	北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层	蒲秋如	18811210719
3	北京市	国信证券股份有限公司	固定收益事业部	北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 楼	刘思然	010-88005020



附表二：发行人最近三年经审计的合并资产负债表

(单位：人民币元)

资 产	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	933,275,247.85	1,557,182,009.79	688,269,431.78
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	1,400,000.00	17,002,000.00	-
应收账款	647,729,002.07	675,421,077.59	546,155,347.55
预付款项	458,794,799.28	512,585,792.88	249,575,792.08
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	516,102,255.72	395,975,209.82	600,171,099.17
存货	5,499,886,855.86	4,690,735,556.59	3,765,434,934.40
划分为持有待售的资产		-	-
一年内到期非流动资产		-	-
其他流动资产	111,495,972.39	111,495,972.39	55,408,050.35
流动资产合计	8,168,684,133.17	7,960,397,619.06	5,905,014,655.33
非流动资产：			
长期股权投资	359,495,455.59	354,857,903.37	316,052,271.62
投资性房地产			
固定资产	241,617,934.46	148,455,229.36	71,557,400.73
在建工程	2,694,618.86	880,972.29	-
无形资产	37,574,270.20	8,453,367.91	8,957,674.70
长期待摊费用	112,000.00	224,000.00	-
递延所得税资产	3,042,682.49	4,414,846.31	1,462,646.72
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	644,536,961.60	517,286,319.24	398,029,993.77
资产总计	8,813,221,094.77	8,477,683,938.30	6,303,044,649.10



附表二：发行人最近三年经审计的合并资产负债表（续表）

（单位：人民币元）

负债和股东权益	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债：			
短期借款	444,000,000.00	594,850,000.00	290,000,000.00
应付票据	468,000,000.00	155,000,000.00	-
应付账款	232,790,643.37	137,147,980.32	139,033,501.50
预收款项	16,617,107.17	860,484.13	-
应付职工薪酬	33,451.54	21,399.70	-
应交税费	30,253,908.70	57,265,418.43	42,964,875.15
应付利息	1,562,231.23	6,675,497.25	-
其他应付款	1,199,849,306.21	1,831,642,972.99	2,122,746,032.12
一年内到期的非流动负债	305,361,119.87	233,000,000.00	629,230,000.00
流动负债合计	2,698,467,768.09	3,016,463,752.82	3,223,974,408.77
非流动负债：			
长期借款	2,163,960,000.00	1,577,000,000.00	911,000,000.00
应付债券	129,170,000.00	-	-
长期应付款	367,362,168.60	586,044,408.34	-
专项应付款	17,172,448.00	17,172,448.00	-
非流动负债合计	2,677,664,616.60	2,180,216,856.34	911,000,000.00
负债合计	5,376,132,384.69	5,196,680,609.16	4,134,974,408.77
所有者权益：			
实收资本	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积	2,075,714,674.62	2,075,714,674.62	1,210,966,681.09
盈余公积	60,849,143.40	54,447,239.82	43,573,266.48
未分配利润	816,064,763.54	673,374,985.21	494,682,192.46
归属于母公司所有者权益合计	3,152,628,581.56	3,003,536,899.65	1,949,222,140.03
少数股东权益	284,460,128.52	277,466,429.49	218,848,100.30
所有者权益合计	3,437,088,710.08	3,281,003,329.14	2,168,070,240.33
负债和所有者权益总计	8,813,221,094.77	8,477,683,938.30	6,303,044,649.10



附表三：发行人最近三年经审计的合并利润表

（单位：人民币元）

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	535,438,349.86	564,889,710.17	552,151,336.68
减：营业成本	465,024,218.06	490,458,186.50	480,000,000.00
税金及附加	5,358,548.26	3,353,714.66	6,465,113.31
销售费用	-	-	-
管理费用	16,841,122.37	24,033,222.07	18,184,693.95
财务费用	-1,650,152.71	-8,181,681.64	33,455,553.93
资产减值损失	-5,488,655.29	5,123,572.04	691,702.43
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	4,637,552.22	-1,194,368.25	-2,747,728.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
其他收益	113,242,623.00	-	-
二、营业利润	173,233,444.39	48,908,328.29	10,606,544.68
加：营业外收入	14,903.34	169,146,930.20	173,356,876.01
减：营业外支出	493,322.54	7,177,088.97	6,334,769.00
三、利润总额	172,755,025.19	210,878,169.52	177,628,651.69
减：所得税费用	16,669,644.25	9,688,074.24	15,792,145.02
四、净利润	156,085,380.94	201,190,095.28	161,836,506.67
归属于母公司所有者的净利润	149,091,681.91	189,566,766.09	161,101,416.12
少数股东损益	6,993,699.03	11,623,329.19	735,090.55
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
六、综合收益总额	156,085,380.94	201,190,095.28	161,836,506.67
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	149,091,681.91	189,566,766.09	161,101,416.12
（二）归属于少数股东的综合	6,993,699.03	11,623,329.19	735,090.55



收益总额			
七、每股收益：	-	-	-
基本每股收益	-	-	-
稀释每股收益	-	-	-



附表四：发行人最近三年经审计的合并现金流量表

（单位：人民币元）

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 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	593,704,453.20	391,210,885.29	448,419,106.60
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,852,264,641.19	1,855,879,682.68	1,887,230,793.75
经营活动现金流入小计	3,445,969,094.39	2,247,090,567.97	2,335,649,900.35
购买商品、接受劳务支付的现金	1,174,862,110.79	1,134,764,220.88	954,570,427.66
支付给职工以及为职工支付的现金	1,880,305.84	654,877.20	1,992,703.60
支付的各项税费	50,639,837.56	59,029,113.34	27,097,630.97
支付其他与经营活动有关的现金	2,916,645,213.89	1,332,734,359.38	1,682,149,486.60
经营活动现金流出小计	4,144,027,468.08	2,527,182,570.80	2,665,810,248.83
经营活动产生的现金流量净额	-698,058,373.69	-280,092,002.83	-330,160,348.48
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	-	-	-
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	-	-	-
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	131,453,014.61	488,689,758.09	132,363,009.13
投资支付的现金	-	40,000,000.00	430,000,000.00
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	-	-	-
投资活动现金流出小计	131,453,014.61	528,689,758.09	562,363,009.13
投资活动产生的现金流量净额	-131,453,014.61	-528,689,758.09	-562,363,009.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	899,868,661.70	738,400,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	1,364,000,000.00	1,716,350,000.00	815,000,000.00
发行债券收到的现金	129,170,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	418,000,000.00	596,471,324.30	213,522,453.48
筹资活动现金流入小计	1,911,170,000.00	3,212,689,986.00	1,766,922,453.48



偿还债务支付的现金	1,074,211,119.87	1,240,230,000.00	557,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	483,397,987.10	324,918,322.08	130,635,206.71
其中：子公司支付给少数股东的股利	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	103,000,000.00	117,805,591.66	150,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,660,609,106.97	1,682,953,913.74	838,235,206.71
筹资活动产生的现金流量净额	250,560,893.03	1,529,736,072.26	928,687,246.77
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	-578,950,495.27	720,954,311.34	36,163,889.16
加：期初现金及现金等价物余额	1,409,223,743.12	688,269,431.78	652,105,542.62
六、期末现金及现金等价物余额	830,273,247.85	1,409,223,743.12	688,269,431.78



附表五：发行人 2018 年 6 月 30 日的合并资产负债表

(单位：人民币元)

资 产	2018 年 6 月 30 日
流动资产：	
货币资金	1,646,158,797.43
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	
衍生金融资产	-
应收票据	
应收账款	641,753,503.23
预付款项	320,105,745.30
应收利息	-
应收股利	-
其他应收款	541,495,768.85
存货	5,980,268,130.15
划分为持有待售的资产	
一年内到期非流动资产	
其他流动资产	131,114,460.57
流动资产合计	9,260,896,405.53
非流动资产：	
长期股权投资	359,495,455.59
投资性房地产	
固定资产	242,538,215.59
在建工程	2,694,618.86
无形资产	36,944,307.06
长期待摊费用	56,000.00
递延所得税资产	3,042,682.49
其他非流动资产	-
非流动资产合计	644,771,279.59
资产总计	9,905,667,685.12



附表五：发行人 2018 年 6 月 30 日的合并资产负债表（续表）

（单位：人民币元）

负债和股东权益	2018 年 6 月 30 日
流动负债：	
短期借款	1,037,400,000.00
应付票据	520,000,000.00
应付账款	167,474,708.74
预收款项	725,021.50
应付职工薪酬	20,746.05
应交税费	31,330,572.04
应付利息	1,562,231.23
其他应付款	1,378,791,943.20
一年内到期的非流动负债	267,315,470.22
流动负债合计	3,404,620,692.98
非流动负债：	
长期借款	2,328,950,000.00
应付债券	221,280,000.00
长期应付款	440,139,816.84
专项应付款	17,172,448.00
非流动负债合计	3,007,542,264.84
负债合计	6,412,162,957.82
所有者权益：	
实收资本	200,000,000.00
资本公积	2,075,714,674.62
盈余公积	60,849,143.40
未分配利润	870,285,710.28
归属于母公司所有者权益合计	3,206,849,528.30
少数股东权益	286,655,199.00
所有者权益合计	3,493,504,727.30
负债和所有者权益总计	9,905,667,685.12



附表六：发行人 2018 年半年度的合并利润表

(单位：人民币元)

项 目	2018 年半年度
一、营业收入	279,103,272.40
减：营业成本	233,523,591.30
税金及附加	3,188,389.13
销售费用	
管理费用	10,588,758.30
财务费用	10,632,539.50
资产减值损失	
加：公允价值变动收益	
投资收益	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	
其他收益	36,300,000.00
二、营业利润	57,469,994.17
加：营业外收入	26,465.03
减：营业外支出	1,038,167.80
三、利润总额	56,458,291.40
减：所得税费用	42,274.18
四、净利润	56,416,017.22
归属于母公司所有者的净利润	54,220,946.74
少数股东损益	2,195,070.48
五、其他综合收益的税后净额	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	
六、综合收益总额	56,416,017.22
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	54,220,946.74
（二）归属于少数股东的综合收益总额	2,195,070.48
七、每股收益：	
基本每股收益	
稀释每股收益	



附表七：发行人 2018 年半年度的合并现金流量表

（单位：人民币元）

项 目	2018 年半年度
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	286,583,462.40
收到的税费返还	
收到其他与经营活动有关的现金	502,447,071.42
经营活动现金流入小计	789,030,533.82
购买商品、接受劳务支付的现金	499,771,673.75
支付给职工以及为职工支付的现金	645,624.74
支付的各项税费	23,032,017.29
支付其他与经营活动有关的现金	536,578,333.60
经营活动现金流出小计	1,060,027,649.38
经营活动产生的现金流量净额	-270,997,115.56
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	
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	
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	7,060,127.03
投资支付的现金	
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	250,000,000.00
投资活动现金流出小计	257,060,127.03
投资活动产生的现金流量净额	-257,060,127.03
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	
取得借款收到的现金	1,311,900,000.00
发行债券收到的现金	92,110,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	130,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,534,010,000.00
偿还债务支付的现金	298,278,001.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	181,789,206.42
其中：子公司支付给少数股东的股利	



支付其他与筹资活动有关的现金	490,000,000.00
筹资活动现金流出小计	970,067,207.83
筹资活动产生的现金流量净额	563,942,792.17
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	35,885,549.58
加：期初现金及现金等价物余额	830,273,247.85
六、期末现金及现金等价物余额	866,158,797.43