

泰州海陵城市发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2019 年)

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素：

一、对外担保占净资产比例较高

截至 2019 年 12 月末，公司及其合并范围内子公司对外担保余额 447,724.04 万元，占同期经审计净资产的比重为 28.35%，占同期经审计总资产的 10.32%。公司对外担保风险基本可控，对公司偿债能力无重大不利影响。但是，若未来被担保方经营情况受到宏观经济波动等因素的影响出现恶化，可能导致被担保方存在无法偿还银行贷款，使得发行人面临承担相应代偿责任的风险。

二、长期债务偿付压力较大

公司近两年发展速度较快，对营运资金的需求不断加大，负债水平也在不断上升，截至 2019 年 12 月末，公司资产负债率为 63.59%。公司负债中应付债券和长期借款占比相对较高，随着发展规模的不断扩大，公司对资金的需求也将进一步增长，使得面临较大的长期债务偿付压力。

三、资产流动性一般，资金周转存在一定压力

2019 年 12 月末，公司存货余额为 2,941,193.91 万元，占同期末总资产的比重为 67.80%，存货余额占总资产比重较高。存货中土地变现存在不确定性，存货周转缓慢将影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转造成较大的压力。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与上年度相比没有发生重大不利变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	7
六、 中介机构情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	14
三、 报告期内资信评级情况.....	16
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	17
五、 偿债计划.....	19
六、 专项偿债账户设置情况.....	21
七、 报告期内持有人会议召开情况	22
八、 受托管理人履职情况	22
第三节 业务经营和公司治理情况	24
一、 公司业务和经营情况	24
二、 投资状况.....	27
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	27
四、 公司治理情况.....	27
五、 非经营性往来占款或资金拆借	28
第四节 财务情况.....	28
一、 财务报告审计情况.....	28
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	28
三、 合并报表范围调整.....	29
四、 主要会计数据和财务指标	29
五、 资产情况.....	31
六、 负债情况.....	32
七、 利润及其他损益来源情况	34
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	35
九、 对外担保情况.....	35
第五节 重大事项.....	35
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	35
二、 关于破产相关事项.....	35
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	35
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	错误!未定义书签。
五、 其他重大事项的信息披露情况	36
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	36
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	36
第八节 备查文件目录.....	37
财务报表.....	39
担保人财务报表	52

释义

本公司/公司/发行人/泰州海发集团	指	泰州海陵城市发展集团有限公司
报告期	指	2019 年
本报告	指	泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券 2019 年年度报告
中国证监会	指	中华人民共和国证券监督管理委员会
报价系统	指	机构间私募产品报价与服务系统
会计师事务所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
中国、我国	指	中华人民共和国
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元（有特殊情况说明的除外）
招拍挂	指	国家土地资源出让、买卖的招标、拍卖、挂牌制度的简称，具体是指国家在土地出让或者买卖程序中的“招标”、“拍卖”和“挂牌”交易的政策或规定

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	泰州海陵城市发展集团有限公司
中文简称	海发集团
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	游浩润
注册地址	江苏省泰州市 海陵区府前路 3 号 1 幢 201 室
办公地址	江苏省泰州市 海陵区府前路 3 号二楼
办公地址的邮政编码	225300
公司网址	-
电子信箱	tzhlcjy@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	葛蓉
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	财务管理人员
联系地址	江苏省泰州市海陵区府前路 3 号二楼
电话	0523-86238646
传真	0523-86238646
电子信箱	tzhlcjy@163.com

三、信息披露网址及置备地

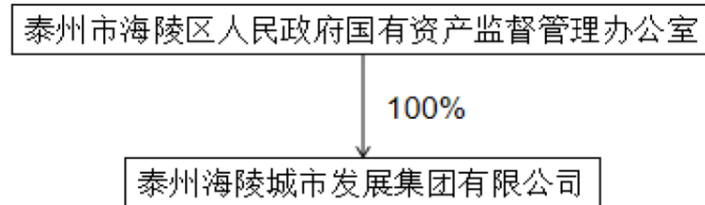
登载年度报告的交易场所网站网址	上海证券交易所 http://www.sse.com.cn/ 报价系统: http://www.interotc.cn/main/index.co 中国债券信息网: http://www.chinabond.com.cn/
年度报告备置地	江苏省泰州市海陵区府前路 3 号二楼

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：泰州市海陵区人民政府国有资产监督管理办公室

报告期末实际控制人名称：泰州市海陵区人民政府

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

☒ 适用 ☐ 不适用

变更主体：控股股东

变更后控股股东/实际控制人为自然人：

☐ 适用 ☒ 不适用

变更后控股股东/实际控制人为法人：

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☒ 适用 ☐ 不适用

控股股东或实际控制人的变化情况：

公司原控股股东为泰州市海陵区财政局，持股比例为 100%，变更之后控股股东为泰州市海陵区人民政府国有资产监督管理办公室，持股比例为 100%。发行人实际控制人为泰州市海陵区人民政府。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☒ 发生变更 ☐ 未发生变更

经公司 2018 届第 11 次董事会审议通过，公司新任董事由殷秀和、游浩润、吴伟立、姜娟和葛蓉担任，发行人新监事会由罗志俊、叶原、黄浩、孙晓斌和孟尔良组成，监事会主席由孟尔良担任；根据泰州市海陵区人民政府文件（泰海政发[2018]64 号）《区政府关于游浩润等同志职务任免的通知》，经研究决定：游浩润同志任泰州市海陵资产经营有限公司总经理。

为调整公司治理结构，2019 年 3 月 8 日，根据公司的股东决定，对董事进行了调整：

免去殷秀和的董事职务，重新任命周维民为公司董事，继续任命游浩润、姜娟、吴伟立、葛蓉为公司董事。

2019 年 3 月 8 日，根据发行人董事会决议，对发行人总经理及董事长进行了调整：

- 1、免去殷秀和董事长职务，重新选举游浩润为董事长；
- 2、免去游浩润总经理职务，重新选举周维民为总经理。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	江苏省扬州市文昌中路 18 号文昌国际大厦 502 室
签字会计师姓名	黄志新、裴华山

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1580295.IB、127323.SH
债券简称	15 海陵债、PR 海资债
名称	南京银行股份有限公司泰州分行
办公地址	泰州市海陵区五一路 80 号
联系人	陈海翔
联系电话	15261016669

债券代码	125698.SH、135368.SH
债券简称	16 海陵 01、16 海陵 02
名称	国海证券股份有限公司
办公地址	北京市海淀区西直门外大街 168 号腾达大厦 15 楼
联系人	张晨光
联系电话	010-88576890-809

债券代码	SQ8750.IOC
债券简称	17 海陵 03
名称	天风证券股份有限公司
办公地址	南京市雨花台区双龙大道 286 号铁投大厦 8408 室
联系人	徐自强
联系电话	025-85474688

债券代码	166277.SH
债券简称	20 海陵 01
名称	中泰证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区浦电路 360 号陆家嘴投资大厦 13 楼
联系人	袁逸尘
联系电话	021-20315020

债券代码	166628.SH
债券简称	20 海陵 D1
名称	国金证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 楼
联系人	陈伟
联系电话	021-61036972

（三）资信评级机构

债券代码	1580295.IB、127323.SH
债券简称	15 海陵债、PR 海资债
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区东三里桥路 1018 号上海数字产业园 A 座 601 室

债券代码	125698.SH、135368.SH
债券简称	16 海陵 01、16 海陵 02
名称	-
办公地址	-

16 海陵 01、16 海陵 02 为非公开发行公司债券，未评级。

债券代码	SQ8750.IOC
债券简称	17 海陵 03
名称	-
办公地址	-

17 海陵 03 为非公开发行公司债券，未评级。

债券代码	166277.SH
债券简称	20 海陵 01
名称	—
办公地址	—

20 海陵 01 为非公开发行公司债券，未评级。

债券代码	166628.SH
债券简称	20 海陵 D1
名称	-
办公地址	-

20 海陵 D1 为非公开短期公司债券，未评级。

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第二节 公司债券事项**一、债券基本信息**

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	1580295.IB、127323.SH
2、债券简称	15 海陵债、PR 海资债
3、债券名称	2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券
4、发行日	2015 年 12 月 14 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2022 年 12 月 14 日
8、债券余额	7.20

9、截至报告期末的利率(%)	4.60
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，从第三个计息年度开始至第七个计息年度，每年分别偿还债券发行总额的 20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
11、上市或转让的交易场所	银行间债券市场、上交所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	“PR 海资债”已于 2019 年 12 月 14 日完成一次付息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	125698.SH
2、债券简称	16 海陵 01
3、债券名称	泰州市海陵资产经营有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 3 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021 年 3 月 18 日
8、债券余额	14.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.80
10、还本付息方式	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。年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	“16 海陵 01”已于 2019 年 3 月 18 日完成本年度付息及回售。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券票面利率为固定利率，在债券存续期内前 3 年（2016 年 3 月 18 日至 2019 年 3 月 17 日）固定不变，票面利率为 5.30%；在本期债券存续期内第 3 年末，发行人行使调整票面利率选择权，上调本期债券票面利率至 7.80%，在债券存续期后 2 年（2019 年 3 月 18 日至 2021 年 3 月 17 日）固定不变。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券持有人于回售登记期（2019 年 2 月 18 日至 2019 年 2 月 22 日）内对其所持有的全部或部分“16 海陵 01”登记回售，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16 海陵 01”回售有效期登记数量为 12,100,000 张，回售金额为 1,210,000,000 元。2019 年 3 月 18 日发行人对本次有效登记回售的“16 海陵 01”持有人实施回售。根据《泰州

	市海陵资产经营有限公司关于“16 海陵 01”投资者回售实施办法公告》，公司可对回售债券在 2019 年 3 月 19 日至 2019 年 4 月 16 日进行转售。截至 2019 年 4 月 16 日，“16 海陵 01”转售数量为 12,100,000 张，转售部分已完成全额非交易过户。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	135368.SH
2、债券简称	16 海陵 02
3、债券名称	泰州市海陵资产经营有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2016 年 4 月 1 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021 年 4 月 1 日
8、债券余额	6.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	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。年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	“16 海陵 02”已于 2019 年 4 月 1 日完成本年度付息及回售。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券票面利率为固定利率,在债券存续期内前 3 年（2016 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日）固定不变，票面利率为 5.50%；在本期债券存续期内第 3 年末，发行人行使调整票面利率选择权，上调本期债券票面利率至 7.50%，在债券存续期后 2 年（2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日）固定不变。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券持有人于回售登记期（2019 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 8 日）内对其所持有的全部或部分“16 海陵 02”登记回售，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16 海陵 02”回售有效期登记数量为 4,100,000 张，回售金额为 410,000,000 元。2019 年 4 月 1 日发行人对本次有效登记回售的“16 海陵 02”持有人实施回售。根据《泰州市海陵资产经营有限公司关于“16 海陵 02”投资者回售实施办法公告》，公司可对回售债券在 2019 年 4 月 2 日至 2019 年 4 月 30 日进行转售。截至 2019 年 4 月 30 日，“16 海陵 02”转售数量为 4,100,000 张，转售部分已完成全额非交易过户。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无

17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	SQ8750.IOC
2、债券简称	17 海陵 03
3、债券名称	泰州市海陵资产经营有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第三期）
4、发行日	2017 年 4 月 10 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 4 月 10 日
7、到期日	2022 年 4 月 10 日
8、债券余额	8.50
9、截至报告期末的利率(%)	6.00
10、还本付息方式	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。年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	中证机构间报价系统股份有限公司
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	“17 海陵 03”已于 2019 年 4 月 10 日完成一次付息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，公司将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期票面利率仍维持原有票面利率不变。报告期内未触发、未执行。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。报告期内未触发、未执行。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	166277. SH
2、债券简称	20 海陵 01
3、债券名称	泰州海陵城市发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2020 年 3 月 24 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 3 月 26 日
7、到期日	2025 年 3 月 25 日

8、债券余额	8.50
9、截至报告期末的利率(%)	6.97
10、还本付息方式	本次债券采用单利按年计息，不计复利。利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息之日起不另计利息，本金自本金支付之日起不另计利息。本次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次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；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次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	无
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	166628.SH
2、债券简称	20 海陵 D1
3、债券名称	泰州海陵城市发展集团有限公司 2020 年非公开发行短期公司债券（第一期）
4、发行日	2020 年 4 月 17 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	无
7、到期日	2021 年 4 月 17 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.50
10、还本付息方式	利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	无
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无

18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无
-----------------------	---

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1580295.IB、127323.SH

债券简称	15 海陵债、PR 海资债
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	12.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	已于报告期前使用完毕，募集资金报告期使用金额为 0 亿元。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：125698.SH

债券简称	16 海陵 01
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	14.00
募集资金期末余额	0.005
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金期末余额为 0.005 亿元，报告期使用了 0 元。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135368.SH

债券简称	16 海陵 02
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	6.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	已于报告期前使用完毕，募集资金报告期使用金额为 0 亿元。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：SQ8750.IOC

债券简称	17 海陵 03
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	8.50
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	已于报告期前使用完毕，募集资金报告期使用金额为 0 亿元。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166277.SH

债券简称	20 海陵 01
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	8.5
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，募集资金已按照募集说明书约定全部使用完毕
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166628.SH

债券简称	20 海陵 D1
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	6.98
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，募集资金已按照募集说明书约定部分使用，剩余资金 6.98 亿元。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	1580295.IB、127323.SH
------	----------------------

债券简称	15 海陵债、PR 海资债
评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2019 年 6 月 27 日
评级结果披露地点	www.chinabond.com.cn
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体评级标识代表的含义：表示主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低； 债项评级标识代表的含义：债务安全性很高，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	发行人主体长期信用等级上调，主要是基于外部环境较好，为公司发展提供了良好基础；公司是海陵区主要投融资平台和基础设施建设主体，业务多元化程度较高，主要业务可持续性较好，且公司持续获得外部的大力支持；担保方泰州市城市建设投资集团有限公司提供的保证担保仍能一定程度上保障本期债券的安全性。

（二） 主体评级差异

☐适用 ☒不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1580295.IB、127323.SH

债券简称	15 海陵债、PR 海资债
保证人名称	泰州市城市建设投资集团有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否
报告期末累计对外担保余额	
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	未执行
报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资	无

产、权利限制情况及后续权利限制安排	
-------------------	--

2) 自然人保证担保

☐适用 ☒不适用

2. 抵押或质押担保

☐适用 ☒不适用

3. 其他方式增信

☐适用 ☒不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：1580295.IB、127323.SH

债券简称	15 海陵债、PR 海资债
其他偿债保障措施概述	报告期内，“PR 海资债”的其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	均得到有效执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：125698.SH

债券简称	16 海陵 01
其他偿债保障措施概述	报告期内，“16 海陵 01”的其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	均得到有效执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：135368.SH

债券简称	16 海陵 02
其他偿债保障措施概述	报告期内，“16 海陵 02”的其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	均得到有效执行

的执行情况	
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：SQ8750.IOC

债券简称	17 海陵 03
其他偿债保障措施概述	报告期内，“17 海陵 03”的其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	均得到有效执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：166277.SH

债券简称	20 海陵 01
其他偿债保障措施概述	截至本报告出具日，“20 海陵 01”的其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	均得到有效执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：166628.SH

债券简称	20 海陵 D1
其他偿债保障措施概述	截至本报告出具日，“20 海陵 D1”的其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	均得到有效执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：1580295.IB、127323.SH

债券简称	15 海陵债、PR 海资债
偿债计划概述	截至报告期末，“PR 海资债”的偿债计划与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：125698.SH

债券简称	16 海陵 01
偿债计划概述	截至报告期末，“16 海陵 01”的偿债计划与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：135368.SH

债券简称	16 海陵 02
偿债计划概述	截至报告期末，“16 海陵 02”的偿债计划与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：SQ8750.IOC

债券简称	17 海陵 03
偿债计划概述	截至报告期末，“17 海陵 03”的偿债计划与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：166277.SH

债券简称	20 海陵 01
偿债计划概述	截至本报告出具日，“20 海陵 01”的偿债计划与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内是否按募集说明书	是

相关承诺执行

债券代码：166628.SH

债券简称	20 海陵 D1
偿债计划概述	截至本报告出具日，“20 海陵 D1”的偿债计划与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：1580295.IB、127323.SH

债券简称	15 海陵债、PR 海资债
账户资金的提取情况	公司“PR 海资债”设置了专项偿债账户，报告期内，公司通过该账户完成了“PR 海资债”发行至今的本息偿付工作。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：125698.SH

债券简称	16 海陵 01
账户资金的提取情况	公司“16 海陵 01”设置了专项偿债账户，报告期内，公司通过该账户完成了“PR 海资债”发行至今的本息偿付工作。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：135368.SH

债券简称	16 海陵 02
账户资金的提取情况	公司“16 海陵 02”设置了专项偿债账户，报告期内，公司通过该账户完成了“PR 海资债”发行至今的本息偿付工作。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：SQ8750.IOC

债券简称	17 海陵 03
账户资金的提取情况	公司“17 海陵 03”设置了专项偿债账户，报告期内，公司通过该账户完成了“PR 海资债”发行至今的本息偿付工作。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：166277.SH

债券简称	20 海陵 01
账户资金的提取情况	4.00 亿元用于偿还“17 海陵 03”，其余用于补充公司流动资金
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：166628.SH

债券简称	20 海陵 D1
账户资金的提取情况	公司“20 海陵 D1”设置了专项偿债账户，2.999 亿元用于偿还借款。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	1580295.IB、127323.SH
债券简称	15 海陵债、PR 海资债
债券受托管理人名称	南京银行股份有限公司泰州分行
受托管理人履行职责情况	公司聘请了南京银行股份有限公司泰州分行为“PR 海资债”的账户监管银行和债权代理人，并与其签订了《账户监管协议》、《债权代理协议》，指定了《债券持有人会议规则》。债权代理人负责监管发行人的募集和偿债资金，较好地履行了账户监管和债权代理的职责，为保护债券持有人的利益发挥了积极作用。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无

是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	否
----------------------------	---

债券代码	125698.SH
债券简称	16 海陵 01
债券受托管理人名称	国海证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	受托管理人国海证券股份有限公司按照《债券受托管理协议》中的约定，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	受托管理人国海证券股份有限公司已于 2019 年 6 月 30 日出具《泰州市海陵资产经营有限公司非公开发行公司债券 2018 年度受托管理事务报告》，并在上海证券交易所网站公告。

债券代码	135368.SH
债券简称	16 海陵 02
债券受托管理人名称	国海证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	受托管理人国海证券股份有限公司按照《债券受托管理协议》中的约定，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	受托管理人国海证券股份有限公司已于 2019 年 6 月 30 日出具《泰州市海陵资产经营有限公司非公开发行公司债券 2018 年度受托管理事务报告》，并在上海证券交易所网站公告。

债券代码	SQ8750.IOC
债券简称	17 海陵 03
债券受托管理人名称	天风证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	受托管理人天风证券股份有限公司按照《债券受托管理协议》中的约定，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无

是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	受托管理人天风证券股份有限公司已于 2019 年 6 月 28 日出具《泰州市海陵资产经营有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）和泰州市海陵资产经营有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第三期）受托管理事务报告（2018 年度）》，并在中证报价系统的网站公告。
----------------------------	--

债券代码	166277.SH
债券简称	20 海陵 01
债券受托管理人名称	中泰证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	受托管理人中泰证券股份有限公司按照《债券受托管理协议》中的约定，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

债券代码	166628.SH
债券简称	20 海陵 D1
债券受托管理人名称	国金证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	受托管理人国金证券股份有限公司按照《债券受托管理协议》中的约定，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

公司属租赁和商务服务业行业，经营范围主要包括：城市基础设施建设，资产经营，土地整理开发。公司是泰州市海陵区主要的投融资平台和基础设施建设主体，主要从事泰州市海陵区保障性住房和安居工程建设、土地开发与运营及城市基础设施建设等业务，目前主要业务包括资产经营、代建、房地产和土地开发四大板块。

经营模式：根据泰州市政府政策规划,公司从事上述业务，经过多年发展已经形成具有一定规模并能产生稳定现金流的经营模式。

公司是由泰州市海陵区财政局出资设立的国有独资公司，从事政府授权范围内国有资产的经营与管理；海陵区范围内安置房的销售，以及土地整理与开发等。公司承担着海陵区国有资产的经营与管理、安置房的销售、土地整理与开发的职责和任务，垄断了泰州市海陵区资产经营、保障房建设、土地一级开发等各项业务，在泰州市上述业务领域也处于重要地位。由于上述区域地位及所处行业特征，公司业务主要随着宏观经济政策以及当地政府区域规划的变动而波动。报告期内公司所属行业和区域环境未发生重大变化，也未对公司经营情况及偿债能力产生重大不利影响。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
土地整理	91,755.77	83,777.01	8.70	67.43	62,687.39	50,948.56	18.73	50.22
代建工程	12,311.72	10,799.03	12.29	9.05	24,169.15	21,148.00	12.50	19.36
代建管理费	6,323.51	0.00	100.00	4.65	12,234.78	0.00	100.00	9.80
安置房销售	20,247.40	20,354.51	-0.53	14.88	22,271.19	25,054.60	-12.50	17.84
担保业务	1,482.32	0.00	100.00	1.09	1,634.44	0.00	100.00	1.31
租赁业务	253.95	161.89	36.25	0.19	800.55	1,150.51	-43.71	0.64
融资租赁利息	2,135.79	1,140.91	46.58	1.57	392.66	183.78	53.20	0.31
工程施工	31.16	0.00	100.00	0.02	0.00	0.00	-	0.00
商品销售	468.72	449.68	4.06	0.34	0.00	0.00	-	0.00
房产经纪收入	9.52	0.00	100.00	0.01	0.00	0.00	-	0.00
委托贷款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	238.97	0.00	100.00	0.19
拆借资金利息	868.86	0.00	100.00	0.64	7.75	0.00	100.00	0.01
企业间担保	179.25	0.00	100.00	0.13	389.62	0.00	100.00	0.31
合计	136,067.96	116,683.03	14.25	-	124,826.51	98,485.46	21.10	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
土地整理	9.18	8.38	8.70	46.37	64.43	-53.56
代建工程	1.23	1.08	12.29	-49.06	-48.94	-1.71
代建管理费	0.63	0.00	100.00	-48.32	-	0.00
安置房销售	2.02	2.04	-0.53	-9.09	-18.76	95.77
合计	13.06	11.49	12.02	7.64	18.30	-39.73

不适用的理由：无

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

报告期内，土地整理业务收入及成本增加超过 30%，主要是由于公司从事土地整理业务实现收入大幅增加、相应结转成本大幅提高。代建工程和代建管理业务较上期营业收入减少比例超过 30%，主要是由于发行人根据市场情况调整业务结构，优化战略布局所致。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0.00 万元，占报告期内销售总额 0.00%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占报告期内销售总额 0.00%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

☐适用 ☒不适用

向前五名供应商采购额 0.00 万元，占报告期内采购总额 0.00%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占报告期内采购总额 0.00%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

☐适用 ☒不适用

其他说明

公司主要业务为土地整理、代建工程、代建管理以及安置房销售等业务。

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

☐是 ☒否

（五） 公司未来展望

公司未来发展战略：泰州市海陵区作为主城区，将充分发挥辐射带动作用，加快北部新城建设，推进九龙镇、苏陈镇城市化进程，实现工业化与城市化互动发展。按照泰州市海陵区委区政府的要求，公司将强化城市建设招商，强化土地资源开发，强化资金合理安排，强化工程资金监管，强化投融资工作，强化内部管理，以旧城区改造和城市基础设施建设为中心，以体制创新和机制创新为动力，努力形成主营业务清晰，资金链完整，现金流充沛，经营业绩稳定的格局。

行业格局和趋势：土地以及开发业务方面，我国土地一级开发市场土地实行招拍挂制度后，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，供给量总体稳定，随着我国经济的高速发

展，城市化进程加快，居民购买力不断提高，土地需求将持续保持旺盛局面。基础设施建设方面，主要根据地方政府总体规划的发展而调整业务内容。安置房建设和销售方面，由于房价的上涨，中低收入、低收入家庭为此承担较沉重的住房负担。部分低收入和低保户家庭须靠政府提供的廉租房解决住房问题，但廉租房建设数量不足，只能解决少量家庭住房问题；占城市主要人群的中等收入家庭住房问题也亟待解决，因此保障性住房的建设在泰州市有较大发展空间。

公司下一年度经营计划及可能面临的风险：按照泰州市海陵区政府的要求，实现公司在土地开发与运营、城市基础设施建设及保障性住房和安居工程建设三个领域的跨越式发展；努力将公司打造为泰州市重大城建项目建设主体平台、城市基础设施投融资主体平台、多元化实业发展经营平台，向集城市基础设施投资、土地经营、重大市政设施管理于一体的大型控股集团公司发展。未来，公司可能面临宏观经济波动以及政策波动等系统性风险。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐适用 ☒不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。公司在与公司治理、内部控制有关的所有重大方面严格按照《公司法》、《公司章程》规定开展经营管理活动。不存在被控股股东违规占用资金、资产等情况。

（一）业务独立情况

公司具有独立完整的业务及自主经营能力，拥有独立的决策、投资和风控系统，公司直接拥有与主要业务相关的资产所有权或使用权。

（二）资产独立情况

公司及所属子公司拥有的经营性资产权属清楚，与控股股东之间的产权关系明确，不存在资产被控股股东违规占用的情况。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动，未受到其他任何限制。

（三）人员独立情况

公司拥有完全独立于控股股东的组织架构、劳动、人事及薪酬管理体系以及生产经营场所。控股股东高级管理人员按照公司章程规定程序对公司高级管理人员进行任免、考核和管理。

（四）财务独立情况

公司建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立开设银行账户，依法独立纳税，独立作出各项财务决策，不存在控股股东干预公司财务运作及资金使用的情况，在财

务方面完全独立于控股股东。

（五）机构独立情况

公司拥有独立、完整的机构设置。公司董事会、经理层、经营管理机构均独立于控股股东，控股股东的内设机构与本公司的相应部门没有上下级关系。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一）发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

区分经营性和非经营性往来款的划分标准和认定依据是将和经营有关的其他应收款划分为经营性往来款，即在经营过程中产生的其他应收款，否则为非经营性往来款。

（二）报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

（三）报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：10.68 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：6.76%，是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

（四）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

1、会计政策变更及影响

根据财政部 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），本集团经董事会批准，对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法，2018 年度的财务报表列报项目调整如下：

单位：元 币种：人民币

原列报报表项目及金额 [↵]		新列报报表项目及金额 [↵]	
应收票据及应收账款 [↵]	233,160,710.59 [↵]	应收票据 [↵]	1,100,000.00 [↵]
		应收账款 [↵]	232,060,710.59 [↵]
应付票据及应付账款 [↵]	961,094,917.72 [↵]	应付票据 [↵]	500,000,000.00 [↵]
		应付账款 [↵]	461,094,917.72 [↵]

2、重要会计估计变更及影响

本集团报表期间未发生会计估计变更事项。

3、重要前期差错更正及影响

本集团报表期间未发生会计差错更正事项。

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务	子公司主要财务数据（营业收入、总资产、净利润）	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
泰州市海润国有资产经营有限公司	省政府授权范围内的国有资产经营、管理、转让、投资，企业托管，资产重组，实物租赁，摊位出租等。	3,857,311.07、 5,206,477,706.33、 -90,004.81	减少	股权划转

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	4,338,068.43	4,306,113.08	0.74	不适用
2	总负债	2,758,659.46	2,986,648.13	-7.63	不适用
3	净资产	1,579,408.97	1,319,464.94	19.70	不适用
4	归属母公司股东的净资产	1,556,664.83	1,294,308.45	20.27	不适用
5	资产负债率（%）	63.59	69.36	-8.31	不适用
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	63.65	69.42	-8.32	不适用
7	流动比率	3.44	2.70	27.73	不适用
8	速动比率	1.01	0.89	14.18	不适用

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超 过 30%的, 说明原因
9	期末现金及现金等价物余额	633,288.70	831,837.87	-23.87	不适用
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超 过 30%的, 说明原因
1	营业收入	136,067.96	124,826.51	9.01	不适用
2	营业成本	116,683.03	98,485.46	18.17	不适用
3	利润总额	22,506.40	21,130.50	6.51	不适用
4	净利润	17,511.10	17,010.88	2.94	不适用
5	扣除非经常性损益后净利润	305.42	6,020.14	-94.93	注 1
6	归属母公司股东的净利润	16,930.71	16,358.08	3.50	不适用
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	28,947.22	32,706.83	-11.49	不适用
8	经营活动产生的现金流净额	-186,234.68	81,511.00	-328.48	注 2
9	投资活动产生的现金流净额	-55,324.21	-13,970.38	296.01	注 3
10	筹资活动产生的现金流净额	43,045.36	5,825.93	638.86	注 4
11	应收账款周转率	5.23	1.9	175.26	注 5
12	存货周转率	0.04	0.04	0.00	不适用
13	EBITDA 全部债务比	0.02	0.02	0.00	不适用
14	利息保障倍数	0.13	0.19	-31.58	注 6
15	现金利息保障倍数	0.16	1.51	-89.40	注 7
16	EBITDA 利息倍数	0.13	0.20	-35.00	注 8
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	不适用
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	不适用
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1：主要系公司 2019 年政府补助增加所致。

注 2：主要系支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费和支付其他与经营活动有关的现金等经营活动现金流出增多所致。

注 3：主要系收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金大幅减少所致。

注 4：主要系公司 2019 年发行债券及新增借款，吸收投资收到的现金及发行债券收到的现金大幅增加所致。

注 5：主要系公司 2019 年营业收入大幅增长所致。

注 6：主要系本期利息支出有所上升所致。

注 7：主要系本期经营活动产生的现金流净流出大幅增长所致。

注 8：主要系分配股利、利润或偿付利息支付的现金增长所致。

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	70.59	92.59	-23.75	不适用
应收账款	2.89	2.32	24.39	不适用
其他应收款	42.33	35.68	18.63	不适用
存货	294.12	278.02	5.79	不适用
其他流动资产	6.15	5.71	7.56	不适用
可供出售金融资产	1.50	1.78	-15.96	不适用
长期股权投资	2.12	-	-	注 1
固定资产	2.05	3.26	-37.06	注 2
无形资产	0.39	0.40	-2.81	不适用
其他非流动资产	6.49	9.91	-34.50	注 3

2. 主要资产变动的原因

注 1：主要系公司 2019 年新增联营企业投资所致。

注 2：主要系公司房屋建筑物和其他设备减少所致。

注 3：主要系售后回租固定资产递延收益和分期收款提供劳务减少所致。

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：248,862.98 万元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
其他货币资金	25,000.00	-	泰州海发集团，银票保证金	-
其他货币资金	15,000.00	-	海发建投公司，银票保证金	-
其他货币资金	11,328.67	-	海诚担保公司，保证金	-
其他货币资金	15,000.00	-	泰州市惠民新城建设有限	-

受限资产	账面价值	评估价值 (如有)	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额(如有)	由于其他原因受限的,披露受限原因及受限金额(如有)
			公司, 质押担保	
其他货币资金	6,300.00	-	古城建设公司, 质押担保	-
存货	4,927.99	-	泰州海发集团, 向广州银行南京分行借款抵押担保	-
存货	104,631.00	-	海发建投公司, 向国开行江苏省分行借款提供抵押担保	-
存货	62,510.83	-	海陵房开公司(注 1), 向民生银行泰州分行借款提供抵押担保	-
无形资产	3,735.45	-	海发建投公司, 向中信银行青年路支行借款提供抵押担保	-
固定资产	429.04	-	惠泰建设公司, 向农业银行海陵支行借款提供抵押担保	-
合计	248,862.98	-	-	-

注 1: 海陵房开公司即泰州市海陵房产开发公司。

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期(末)母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

☐适用 ☒不适用

六、负债情况

(一) 主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位: 亿元 币种: 人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
短期借款	1.87	7.15	-73.85	注 1
应付票据	6.00	5.00	20.00	不适用
应付账款	7.64	4.61	65.65	注 2
预收款项	4.13	3.95	4.56	不适用
应交税费	3.88	2.91	33.48	注 3
其他应付款	67.60	107.35	-37.03	注 4
一年内到期的非流动负债	25.56	19.21	33.10	注 5
其他流动负债	4.36	3.59	21.56	不适用
长期借款	68.60	74.09	-7.41	不适用

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付债券	61.31	43.87	39.75	注 6
长期应付款	24.35	24.80	-1.84	不适用
其他非流动负债	0.54	2.11	-74.45	注 7

2.主要负债变动的原因

注 1：主要系本期贷款减少所致。

注 2：主要系保障房项目应付工程款增加所致。

注 3：主要系公司应交增值税、应交城市维护建设税、应交教育费附加以及应交企业所得税增加所致。

注 4：主要系公司 2019 年新发债券和新增借款用于偿付到期的往来款所致。

注 5：主要系公司 2019 年部分长期借款及长期应付款转入一年内到期的非流动负债科目核算所致。

注 6：主要系公司 2019 年新发行的 27.18 亿元的债券所致。

注 7：主要系本期棚改专项债券按规定转入专项应付款科目核算所致。

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

☐适用 ☒不适用

（二） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 160.85 亿元，上年末有息借款总额 146.71 亿元，借款总额总比变动 9.64%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

截至报告期末，公司无可对抗第三人的优先偿付负债情况。

（六） 后续融资计划及安排

1.后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

未来一年，由于需要偿还到期银行借款和部分债券等，公司拟申报公司债券和企业债券。公司因提前安排资金偿还，不存在偿债风险。

2.所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
------	--------	-------	------

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
交通银行	8.00	8.00	0.00
兴业银行	3.50	3.50	0.00
兴业银行	4.00	4.00	0.00
华夏银行	8.00	3.00	5.00
江苏银行	6.00	6.00	0.00
中信银行	7.00	7.00	0.00
中信银行	6.00	6.00	0.00
浦发银行泰州分行	8.00	8.00	0.00
江苏银行泰州分行	23.00	15.00	8.00
广州银行	0.68	0.68	0.00
农商行	0.29	0.29	0.00
南京银行	3.00	3.00	0.00
南京银行	3.30	3.30	0.00
民生银行	4.80	1.20	3.60
中国银行	4.80	1.20	3.60
中国农业银行	4.50	4.30	0.20
中国农业银行	10.50	10.50	0.00
农商行	0.50	0.50	0.00
南京银行	5.00	5.00	0.00
光大银行	4.00	4.00	0.00
兴业银行	11.00	11.00	0.00
国家开发银行	7.80	5.80	2.00
中信银行	4.00	4.00	0.00
民生银行	6.00	6.00	0.00
广州银行	6.80	6.80	0.00
合计	150.47	-	22.40

上年末银行授信总额度：91.90 亿元，本报告期末银行授信总额度 150.47 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：58.57 亿元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

公司于 2019 年 12 月 13 日取得上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函，发行总额不超过 85,000 万元，该公司债券于 2020 年 3 月 24 日发行。

七、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：22,506.40 万元

报告期非经常性损益总额：17,205.68 万元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：√适用 □不适用

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-1,051.74	联营企业投资收益与其他投资项目分红等	5.11	不可持续
公允价值变动损益	-	-	-	-

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
资产减值损失	-1,153.34	应收款项减值	-	可持续
营业外收入	2.34	其他	2.34	不可持续
营业外支出	0.00	其他	0.00	不可持续
其他收益	17,198.93	政府补助	17,198.93	不可持续
资产处置损益	-0.93	资产处置损益	-0.70	不可持续

注 1：资产处置中属于非经常性损益的金额包括了 0.23 万元所得税收益。

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

☒是 ☐否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

主要是其他应收款和其他应付款形成，由很多家构成，单独一家无超过 50%。

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：万元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：809,088 万元

公司报告期对外担保的增减变动情况：361,364 万元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：447,724 万元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：☐是 ☒否

（二）对外担保是否存在风险情况

☐适用 ☒不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

☐适用 ☒不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

四、其他重大事项的信息披露情况

☒适用 ☐不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	http://www.sse.com.cn/	2019 年 1 月 30 日	无	无不利影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	http://www.sse.com.cn/	2019 年 4 月 17 日	无	无不利影响
发行人名称变更	http://www.sse.com.cn/	2019 年 6 月 20 日	无	无不利影响

（二）公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

（以下无正文，为《泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券年度报告（2019 年）》之盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：泰州海陵城市发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	7,059,173,650.18	9,258,878,645.50
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
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	10,832,571.99	1,100,000.00
应收账款	288,665,440.01	232,060,710.59
应收款项融资		
预付款项	26,853,458.82	21,964,144.63
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,232,506,872.05	3,567,752,216.11
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	29,411,939,146.44	27,801,691,105.06
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	45,259,055.50	6,480,572.81
其他流动资产	614,524,583.00	571,326,805.11
流动资产合计	41,689,754,777.99	41,461,254,199.81
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	149,900,000.00	178,358,575.22
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	256,339,135.02	15,361,293.34
长期股权投资	212,063,295.26	
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	130,352,683.52	12,692,768.18
固定资产	205,361,553.88	326,257,639.22
在建工程	42,646,279.38	30,066,315.46
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	39,144,498.97	40,276,521.70
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,003,151.10	1,364,177.22
递延所得税资产	4,857,882.80	4,253,744.92
其他非流动资产	649,261,040.00	991,245,535.73
非流动资产合计	1,690,929,519.93	1,599,876,570.99
资产总计	43,380,684,297.92	43,061,130,770.80
流动负债：		
短期借款	187,000,000.00	715,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	600,000,000.00	500,000,000.00
应付账款	763,820,938.82	461,094,917.72
预收款项	413,389,884.20	395,357,948.19
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	2,522,174.93	2,245,547.37
应交税费	388,103,457.93	290,757,801.94
其他应付款	6,759,860,965.47	10,735,468,159.96
其中：应付利息	281,949,519.05	156,943,267.50
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,556,431,961.67	1,920,753,868.29
其他流动负债	436,075,067.62	358,746,098.74
流动负债合计	12,107,204,450.64	15,379,424,342.21

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,860,115,145.04	7,409,005,700.82
应付债券	6,130,868,066.91	4,387,059,079.28
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,434,519,939.46	2,480,125,365.10
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	53,886,958.00	210,866,849.87
非流动负债合计	15,479,390,109.41	14,487,056,995.07
负债合计	27,586,594,560.05	29,866,481,337.28
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	5,058,000,000.00	2,072,095,800.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,456,150,518.55	8,986,598,050.51
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	313,146,057.79	285,706,106.11
一般风险准备		
未分配利润	1,739,351,714.53	1,598,684,591.93
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	15,566,648,290.87	12,943,084,548.55
少数股东权益	227,441,447.00	251,564,884.97
所有者权益（或股东权益）合计	15,794,089,737.87	13,194,649,433.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计	43,380,684,297.92	43,061,130,770.80

法定代表人：游浩润 主管会计工作负责人：姜娟 会计机构负责人：葛蓉

母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：泰州海陵城市发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	4,680,764,304.36	5,556,117,916.70
交易性金融资产		
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	10,000,000.00	
应收账款	286,207,658.60	212,253,197.29
应收款项融资		
预付款项	1,476,725,031.43	5,394,835,032.00
其他应收款	4,657,867,683.20	4,890,298,338.24
其中：应收利息		
应收股利		
存货	27,554,737,151.85	19,033,768,258.74
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	38,666,301,829.44	35,087,272,742.97
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	138,900,000.00	138,900,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,545,609,756.51	3,952,972,883.63
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	114,430,360.86	119,139,685.19
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	39,129,047.18	40,262,521.70
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	1,349,574.32	1,409,345.04
其他非流动资产	649,261,040.00	509,261,040.00
非流动资产合计	4,488,679,778.87	4,761,945,475.56
资产总计	43,154,981,608.31	39,849,218,218.53
流动负债：		

短期借款	127,000,000.00	350,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	250,000,000.00	
应付账款	33,914,826.51	34,642,751.34
预收款项	278,135,557.27	471,921,364.71
合同负债		
应付职工薪酬	1,525,773.04	1,106,389.40
应交税费	338,013,047.03	242,288,095.49
其他应付款	12,563,977,127.02	14,899,476,834.19
其中：应付利息	281,136,477.05	156,943,267.50
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,628,729,265.44	1,220,080,634.36
其他流动负债	350,858,744.45	238,931,369.86
流动负债合计	15,572,154,340.76	17,458,447,439.35
非流动负债：		
长期借款	3,302,500,000.00	3,000,318,592.26
应付债券	6,180,868,066.91	4,387,059,079.28
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,261,889,032.63	1,863,605,311.81
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		100,000,000.00
非流动负债合计	11,745,257,099.54	9,350,982,983.35
负债合计	27,317,411,440.30	26,809,430,422.70
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	5,058,000,000.00	2,072,095,800.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,829,257,897.28	8,291,779,241.92
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	313,146,057.79	285,706,106.11

未分配利润	2,637,166,212.94	2,390,206,647.80
所有者权益（或股东权益）合计	15,837,570,168.01	13,039,787,795.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计	43,154,981,608.31	39,849,218,218.53

法定代表人：游浩润 主管会计工作负责人：姜娟 会计机构负责人：葛蓉

合并利润表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	1,360,679,648.04	1,248,265,064.22
其中：营业收入	1,360,679,648.04	1,248,265,064.22
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,285,568,178.53	1,138,424,607.32
其中：营业成本	1,166,830,289.61	984,854,577.53
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	25,860,657.60	16,828,520.98
销售费用	11,115,375.31	18,806,514.53
管理费用	32,788,810.08	58,732,582.02
研发费用		
财务费用	48,973,045.93	59,202,412.26
其中：利息费用	53,173,505.13	100,000,644.91
利息收入	4,829,726.72	36,459,322.87
加：其他收益	171,989,303.32	103,793,675.33
投资收益（损失以“－”号填列）	-10,517,366.91	1,593,251.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-10,568,477.02	3,050,249.30
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-11,533,411.02	-8,442,821.05
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-9,324.27	
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	225,040,670.63	206,784,562.53
加: 营业外收入	23,371.13	4,694,273.75
减: 营业外支出	12.10	173,847.40
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	225,064,029.66	211,304,988.88
减: 所得税费用	49,953,050.77	41,196,221.54
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	175,110,978.89	170,108,767.34
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	175,110,978.89	170,108,767.34
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	169,307,074.28	163,580,804.69
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	5,803,904.61	6,527,962.65
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	175,110,978.89	170,108,767.34
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	169,307,074.28	163,580,804.69
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	5,803,904.61	6,527,962.65
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：游浩润 主管会计工作负责人：姜娟 会计机构负责人：葛蓉

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	1,156,775,672.79	994,886,940.51
减：营业成本	990,082,356.36	720,965,689.86
税金及附加	15,793,984.85	5,123,831.13
销售费用		
管理费用	11,990,763.16	10,965,256.05
研发费用		
财务费用	63,378.28	44,548.45
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	166,000,000.00	100,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	4,136,501.77	1,626,295.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	672,172.27	

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	239,082.85	-467,740.18
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	309,220,774.76	358,946,170.14
加：营业外收入		
减：营业外支出		172,741.79
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	309,220,774.76	358,773,428.35
减：所得税费用	34,821,257.94	34,993,831.40
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	274,399,516.82	323,779,596.95
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	274,399,516.82	323,779,596.95
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		

7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	274,399,516.82	323,779,596.95
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：游浩润 主管会计工作负责人：姜娟 会计机构负责人：葛蓉

合并现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018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	1,233,919,247.74	1,986,806,940.40
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,164,615,142.57	4,161,293,592.10
经营活动现金流入小计	6,398,534,390.31	6,148,100,532.50
购买商品、接受劳务支付的现金	2,689,967,981.14	3,647,991,605.17
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	16,459,826.91	12,867,534.20
支付的各项税费	19,975,040.40	15,764,515.62
支付其他与经营活动有关的现金	5,534,478,382.50	1,656,366,872.72

经营活动现金流出小计	8,260,881,230.95	5,332,990,527.71
经营活动产生的现金流量净额	-1,862,346,840.64	815,110,004.79
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		268,860,421.95
取得投资收益收到的现金	51,110.11	1,339,166.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	380.78	
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	51,490.89	270,199,588.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	166,814,007.92	50,956,117.14
投资支付的现金	386,479,600.00	52,007,211.95
质押贷款净增加额		
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		306,940,033.89
投资活动现金流出小计	553,293,607.92	409,903,362.98
投资活动产生的现金流量净额	-553,242,117.03	-139,703,774.37
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,030,415,295.43	1,900,000,000.00
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	17,352,591,670.18	5,579,309,585.30
收到其他与筹资活动有关的现金	400,000,000.00	395,000,000.00
筹资活动现金流入小计	20,783,006,965.61	7,874,309,585.30
偿还债务支付的现金	17,434,166,023.71	5,793,884,175.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,152,462,804.73	1,676,986,369.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	765,924,583.38	345,179,713.67
筹资活动现金流出小计	20,352,553,411.82	7,816,050,258.67
筹资活动产生的现金流量净额	430,453,553.79	58,259,326.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-356,357.20	4,500,726.58
五、现金及现金等价物净增加额	-1,985,491,761.08	738,166,283.63
加：期初现金及现金等价物余额	8,318,378,734.22	7,580,212,450.59
六、期末现金及现金等价物余额	6,332,886,973.14	8,318,378,734.22

法定代表人：游浩润 主管会计工作负责人：姜娟 会计机构负责人：葛蓉

母公司现金流量表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年度	2018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	937,558,229.12	1,712,214,235.44
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,551,578,466.42	2,469,778,247.82
经营活动现金流入小计	6,489,136,695.54	4,181,992,483.26
购买商品、接受劳务支付的现金	3,313,598,485.75	2,102,944,317.18
支付给职工及为职工支付的现金	3,193,362.52	2,811,323.17
支付的各项税费	9,322,276.32	2,136,003.10
支付其他与经营活动有关的现金	3,793,003,102.29	3,075,341,366.74
经营活动现金流出小计	7,119,117,226.88	5,183,233,010.19
经营活动产生的现金流量净额	-629,980,531.34	-1,001,240,526.93
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	1,897,500.00	
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	1,897,500.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	481,813.82	9,000.00
投资支付的现金	226,879,600.00	190,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,340,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	229,701,413.82	190,009,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-227,803,913.82	-190,009,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,022,855,295.43	1,900,000,000.00
取得借款收到的现金	14,733,025,828.91	3,292,706,732.30
收到其他与筹资活动有关的现金		95,000,000.00
筹资活动现金流入小计	17,755,881,124.34	5,287,706,732.30
偿还债务支付的现金	15,683,590,937.14	3,253,414,506.41
分配股利、利润或偿付利息支付	2,082,253,908.93	1,533,689,480.31

的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	254,605,445.45	7,179,713.67
筹资活动现金流出小计	18,020,450,291.52	4,794,283,700.39
筹资活动产生的现金流量净额	-264,569,167.18	493,423,031.91
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	-1,122,353,612.34	-697,826,495.02
加：期初现金及现金等价物余额	5,553,117,916.70	6,250,944,411.72
六、期末现金及现金等价物余额	4,430,764,304.36	5,553,117,916.70

法定代表人：游浩润 主管会计工作负责人：姜娟 会计机构负责人：葛蓉

担保人财务报表

√适用 □不适用

担保人泰州市城市建设投资集团有限公司财务报告已在上海证券交易所网站披露，网址为【 】敬请查阅。