

2021 年泰州海陵城市发展集团有限公司  
公司债券（品种一）募集说明书



牵头主承销商



联席主承销商



2021 年 4 月

## 声明及提示

### 一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人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，发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及增加地方政府债务。

### 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

主承销商已对本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。

为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权代理人已订立了《债权代理协议》，协议约定：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，本期债券债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书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

**（一）债券名称：**2021年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券（品种一全称为“2021年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券（品种一）”，简称“21泰州海发债01”；品种二全称为“2021年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券（品种二）”，简称“21泰州海发债02”）。

**（二）发行总额：**12.5亿元人民币。

**（三）债券期限：**本期债券为7年期，附设提前还本条款。

**（四）债券品种：**本期债券分设两个品种，其中品种一人民币6

亿元，品种二人民币6.5亿元。

**（五）债券利率：**通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券的票面利率为 **Shibor** 基准利率加上基本利差，**Shibor** 基准利率为《申购和配售办法说明》公告日前5 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](http://www.shibor.org)）上公布的一年期 **Shibor**(1Y)利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。

**（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）发行方式：**本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

**（八）发行范围及对象：**1、承销团公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；2、上海证券交易所公开发行：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

另有规定者除外)。

**(九) 债券担保：**本期债券品种一由中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二由陕西信用增进有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**(十) 信用级别：**经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，本期债券品种一信用等级为AAA，本期债券品种二信用等级为AAA。

## 目 录

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.....	19
第五条 债券发行网点.....	21
第六条 认购人承诺.....	22
第七条 债券本息兑付办法.....	24
第八条 发行人基本情况.....	25
第九条 发行人业务情况.....	47
第十条 发行人财务情况.....	68
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	105
第十二条 募集资金用途.....	108
第十三条 偿债保障措施.....	120
第十四条 风险揭示.....	134
第十五条 信用评级.....	142
第十六条 投资者保护条款.....	147
第十七条 法律意见.....	160
第十八条 其他应说明的事项.....	162
第十九条 备查文件.....	163
附表一：2021 年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券发行网点表.....	166
附表二：发行人 2017~2019 年及 2020 年 9 月末的合并资产负债表.....	167
附表三：发行人 2017~2019 年及 2020 年 1-9 月的合并利润表.....	169
附表四：发行人 2017~2019 年及 2020 年 1-9 月的合并现金流量表.....	171
附表五：中证担保 2019 年及 2020 年 9 月末的合并资产负债表.....	173
附表六：中证担保 2019 年及 2020 年 1-9 月的合并利润表.....	174
附表七：中证担保 2019 年及 2020 年 1-9 月的合并现金流量表.....	175
附表八：陕西信用增进 2018~2019 年及 2020 年 9 月末的合并资产负债表.....	177
附表九：陕西信用增进 2018~2019 年及 2020 年 1-9 月的合并利润表.....	179

附表十：陕西信用增进 2018~2019 年及 2020 年 1-9 月的合并现金流量表..... 181

## 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：**指泰州海陵城市发展集团有限公司。

**本期债券：**指发行人本次发行总额为人民币12.5亿元的2021年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券。

**本次发行：**指2021年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券的发行。

**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《2021年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券募集说明书》。

**主承销商：**指兴业证券股份有限公司和国金证券股份有限公司。

**牵头主承销商/簿记管理人/兴业证券：**指兴业证券股份有限公司。

**联席主承销商/国金证券：**指国金证券股份有限公司。

**监管银行/债权代理人：**指浙商银行股份有限公司泰州分行。

**报告期：**2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-9月。

**承销团：**指主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

**承销协议：**指发行人与主承销商为本次发行签订的《泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券承销协议》。

**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《泰州海陵城市发展集团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自行买入。

**簿记建档：**指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

**《账户及资金监管协议》：**指发行人与监管银行签订的《泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

**《债权代理协议》：**指发行人与债权人签订的《泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券债权代理协议》。

**债券持有人：**指本期债券的投资者。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**证券登记机构：**指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司（简称“中国证券登记公司”）。

**交易所/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）。

**法定节假日或休息日：**指中华人民共和国的法定节假日。

**中证担保：**指中证信用融资担保有限公司。

**陕西信用增进：**指陕西信用增进有限责任公司。

## 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〔2020〕311号文件注册同意发行。

本期债券于2019年11月13日业经发行人股东会决议同意发行。

本期债券于2019年11月11日业经发行人董事会决议同意发行。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：泰州海陵城市发展集团有限公司

住所：泰州市海陵区府前路3号1幢201室

法定代表人：游浩润

联系人：罗志俊

办公地址：泰州市海陵区府前路3号1幢201室

联系电话：0523-86231209

传真：0523-86231209

邮政编码：225300

### 二、承销团

#### （一）牵头主承销商/簿记管理人：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路268号

法定代表人：杨华辉

经办人员：陈一、徐杰、谈俊彦、陈新雨、谭洁、陈毅静、黄诗颖、程晓东

办公地址：北京市西城区锦什坊街35号601室

联系电话：010-50911231

传真：010-50911200

邮政编码：100033

#### （二）联席主承销商：国金证券股份有限公司

住所：四川省成都市青羊区东城根上街95号成证大厦16楼

法定代表人：冉云

经办人员：周军、陈伟、张天烨

办公地址：上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼

联系电话：021-61036972

传真：021-68826800

邮政编码：201204

**三、监管银行/债权代理人：浙商银行股份有限公司泰州分行**

住所：泰州市海陵区鼓楼南路326号

负责人：韩剑经办人员：刘军

联系地址：泰州市海陵区鼓楼南路326号

电话：0523-86511881

传真：0523-86511885

邮政编码：225300

**四、交易所系统流通场所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路528号

总经理：蔡建春

经办人员：李刚

办公地址：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、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

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

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：聂燕

经办人员：李健

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

## 六、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

负责人：李尊农

经办注册会计师：裴华山、黄志新

办公地址：江苏省扬州市文昌中路20号文昌大厦619室

联系电话：0514-85100716

传真：0514-87106028

邮政编码：225000

**七、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司**

住所：北京市海淀区西三环北路89号3层-01

法定代表人：吕柏乐

经办人员：弓艳华、李丽莉

办公地址：中国北京市海淀区西三环北路89号外文大厦A座3层

联系电话：010-67413300

传真：010-67413555

邮政编码：100089

**八、发行人律师：北京大成（南京）律师事务所**

住所：南京市集慧路18号联创大厦A座9楼

负责人：沈永明

经办人员：蒋伟光

办公地址：南京市集慧路18号联创大厦A座9楼

联系电话：025-83755114

传真：025-83755111

邮政编码：210000

**九、担保人**

**（一）中证信用融资担保有限公司**

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港  
基金小镇对冲基金中心513

负责人：冯辞

经办人员：高少威

办公地址：深圳市福田区深南大道2012号深圳证券交易所44楼

联系电话：010-66581890、15650711797

传真：0755-83653315

邮政编码：518038

## （二）陕西信用增进有限责任公司

住所：西安市未央路170号赛高广场企业总部大厦25层08单元

负责人：崔坤

经办人员：赵倩

办公地址：西安市未央路170号赛高广场企业总部大厦25层08单

元

联系电话：029-89820925

传真：029-89820900

邮政编码：710016

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**泰州海陵城市发展集团有限公司。

二、**债券名称：**2021年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券（品种一全称为“2021年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券（品种一）”，简称“21泰州海发债01”；品种二全称为“2021年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券（品种二）”，简称“21泰州海发债02”）。

三、**发行总额：**12.5亿元人民币。本期债券分设两个品种，其中品种一人民币6亿元，品种二人民币6.5亿元。

四、**债券品种：**本期债券分设两个品种，其中品种一人民币6亿元，品种二人民币6.5亿元。

五、**债券期限：**本期债券为7年期，附设提前还本条款。

六、**债券利率：**通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券的票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为《申购和配售办法说明》公告日前5 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](http://www.shibor.org)）上公布的一年期 Shibor(1Y)利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。

七、**还本付息方式：**本期债券的还本付息方式为每年付息一次，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

行总额的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。

**八、发行价格：**本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000万元的整数倍且不少于人民币1,000万元。

**九、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2021年4月29日。

**十、发行首日：**本期债券发行的第一日，即2021年4月30日。

**十一、发行期限：**发行期限为3个工作日，自2021年4月30日起，至2021年5月7日止。

**十二、起息日：**本期债券的起息日为发行期第3日，即2021年5月7日，以后本期债券存续期内每年的5月7日为该计息年度的起息日。

**十三、计息期限：**自2021年5月7日起至2028年5月6日。

**十四、付息日：**本期债券的付息日为2022年至2028年每年的5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

**十五、兑付日：**本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

**十六、本息兑付方式：**年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息；本息的兑付通过本期债券托管机构办理。

**十七、发行方式：**本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、

集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

**十八、发行范围及对象：**1、承销团公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；2、上海证券交易所公开发行：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、法规另有规定者除外）。

**十九、债券形式：**本期债券为实名制记账式债券。

**二十、债券托管方式：**本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**二十一、承销方式：**本期债券由主承销商兴业证券股份有限公司和国金证券股份有限公司组织承销团，以余额包销的方式承销。

**二十二、债券担保：**本期债券品种一由中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二由陕西信用增进有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**二十三、信用级别：**经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，本期债券品种一信用等级为AAA，本期债券品种二信用等级为AAA。

**二十四、债权代理人：**发行人聘请浙商银行股份有限公司泰州分行作为本期债券的债权代理人。发行人与浙商银行股份有限公司泰州分行签署了《债权代理协议》，浙商银行股份有限公司泰州分行在本

期债券存续期间内依照相关法律法规以及相关约定维护债券持有人的利益。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，浙商银行股份有限公司泰州分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

**二十五、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经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

**二十六、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簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行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的《实名制记账式公司债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债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](http://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向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发售，具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所公开发售部分的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

认购本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，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据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

四、本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，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；

五、本期债券的监管银行、债权代理人依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

六、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）的主管部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

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

(三) 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 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次，第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年和第 7 年每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 5 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

(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) 本期债券设立提前偿还条款，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。本期债券的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 5 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

(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证券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 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：泰州海陵城市发展集团有限公司

成立日期：2006 年 4 月 11 日

注册资本：505,800.00 万元人民币

法定代表人：游浩润

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：泰州市海陵区府前路 3 号 1 幢 201 室

经营范围：城市基础设施建设，资产经营，土地整理开发。（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）

发行人成立于 2006 年 4 月，是由泰州市政府国有资产监督管理委员会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建设和销售，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、安置房的建设和销售、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。公司作为泰州市特别是海陵区开发、建设、投资的市场主体，一直承担着海陵区资产经营、保障性住房建设、土地整理与开发的项目建设任务，是海陵区资产经营与城市开发的主力军。

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额 4,338,068.43 万元，负债总额 2,758,659.46 万元，所有者权益 1,579,408.97 万元。2019 年度，公司实现营业收

入 136,067.96 万元,2017 至 2019 年三年公司平均净利润为 17,089.90 万元。

## 二、发行人历史沿革

### (一) 设立

根据泰州市人民政府《市区规划建设管理工作第二十四次联席会议纪要》(2006 年)和泰州市海陵区人民政府《关于组建泰州市海陵资产经营有限公司的会议纪要》(2006 年),泰州市海陵资产经营有限公司于 2006 年 4 月 11 日设立,法定代表人刘俊生,注册资本为 10,000 万元,其中泰州市海陵区住房制度改革办公室出资 9,000 万元,泰州市路灯管理处出资人民币 1,000 万元,分两期次出资,详情如下:

1、第一期出资为 9,000 万元,其中泰州市海陵区住房制度改革办公室出资 8,000 万元,占公司注册资本 80.00%;泰州市路灯管理处出资 1,000 万元,占公司注册资本 10.00%。上述出资经江苏经纬会计师事务所审验,并出具了《验资报告》(经纬内验[2006]029 号)。

2、第二期出资为 1,000 万元,全部由泰州市海陵区住房制度改革办公室出资,占公司注册资本的 10.00%。上述出资经江苏经纬会计师事务所审验,并出具了《验资报告》(经纬内验[2006]043 号)。

### (二) 第一次增资

2007 年 1 月 14 日,根据公司股东会决议和修改后的公司章程规定,公司增加注册资本人民币 10,000 万元,变更后注册资本为人民币 20,000 万元,其中泰州市海陵区住房制度改革办公室出资 19,000 万元,占公司注册资本 95.00%;泰州市路灯管理处出资 1,000 万元,占

公司注册资本 5.00%。上述增资业经江苏经纬会计师事务所审验，并出具了经纬验 [2007]第 3008 号验资报告。

### （三）第二次增资

2007 年 3 月 31 日，根据公司股东会决议和修改后的公司章程规定，公司增加注册资本人民币 10,400 万元，变更后注册资本为人民币 30,400 万元，其中泰州市海陵区住房制度改革办公室出资 29,400 万元，占公司注册资本 96.71%；泰州市路灯管理处出资 1,000 万元，占公司注册资本 3.29%。上述增资业经江苏经纬会计师事务所审验，并出具了经纬验 [2007]第 3047 号验资报告。

### （四）第一次法定代表人变更

2007 年 9 月 13 日，根据泰州市海陵区人民政府文件（泰海政发 [2007]128 号、158 号）及公司股东会决议、董事会决议，免去刘俊生董事长兼总经理职务，选举张启平为公司董事长兼总经理，公司的法定代表人由刘俊生变更为张启平。

### （五）第二次法定代表人变更

2008 年 6 月 5 日，根据泰州市海陵区人民政府文件（泰海政发 [2008]46 号）及公司股东会决议、董事会决议，免去张启平董事长兼总经理职务，选举葛鹏为公司董事长兼总经理，公司的法定代表人由张启平变更为葛鹏。

### （六）第三次增资

2008 年 8 月 3 日，根据公司股东会决议和修改后的公司章程规定，公司增加注册资本人民币 13,809.58 万元，变更后注册资本为人

民币 44,209.58 万元，其中泰州市海陵区住房制度改革办公室出资 29,400 万元，占公司注册资本 66.50%；泰州市路灯管理处出资 1,000 万元，占公司注册资本 2.26%；江苏省泰州市海陵区社区服务中心出资 13,809.58 万元，占公司注册资本 31.24%。上述增资业经江苏经纬会计师事务所审验，并出具了经纬验 [2008]第 3060 号验资报告。

### （七）股东变更

2010 年 10 月 21 日，泰州市海陵区人民政府下发《区政府关于规范管理海陵资产公司国有股权的通知》（泰海政发[2010]149 号），将泰州市路灯管理处、泰州市海陵区住房改革办公室和泰州市海陵区社区服务中心持有的公司全部股权划转至海陵区财政局，变更后海陵区财政局持有公司全部股权。

### （八）第四次增资

2011 年 6 月 24 日，根据泰州市海陵区财政局文件（泰海财企[2011]3 号），以及公司股东会决议和修改后的公司章程规定，泰州市海陵区财政局新增货币出资 20,000 万元，变更后注册资本为 64,209.58 万元。上述增资业经江苏经纬会计师事务所审验，并出具了经纬验 [2011]第 3003 号验资报告。

### （九）第五次增资

2014 年 10 月 21 日，根据经泰州市海陵区人民政府《区政府关于增加对泰州市海陵资产经营有限公司投资的批复》（泰海政复【2014】28 号）文件，以及公司股东会决议和修改后的公司章程规定，泰州市海陵区财政局新增货币出资 43,000 万元，变更后注册资本为

107,209.58 万元。上述增资业经江苏经纬会计师事务所审验，并出具了经纬验[2014]第 2011 号验资报告。

#### （十）第六次增资、第三次法定代表人变更

2016 年 4 月 18 日，根据泰州市海陵区人民政府批准（泰海政复[2016]6 号）及公司股东会决议，公司增资 100,000 万元，注册资本变更为 207,209.58 万元。本次出资全部由泰州市海陵区财政局以货币出资。增资后，泰州市海陵区财政局出资 207,209.58 万元，占公司注册资本 100%。本次增资业经江苏中兴会计师事务所出具了中兴验字[2015]0045 号验资报告验证。同时，根据泰州市海陵区人民政府文件（泰海政发[2016]44 号）及公司股东会决议、董事会决议，免去葛鹏董事长职务，选举殷秀和为公司董事长兼总经理，公司的法定代表人由葛鹏变更为殷秀和。

#### （十一）第七次增资

2019 年 4 月 11 日，经公司股东决议，公司名称变更为泰州海陵城市发展集团有限公司，同时注册资本变更为 373,209.58 万元，本次新增出资 166,000.00 万元全部由泰州市海陵区财政局出资。

#### （十二）股东变更

2019 年 6 月 24 日，根据泰州市海陵区人民政府出具的《区政府关于同意泰州海陵城市发展集团有限公司变更股东的批复》，公司股东由泰州市海陵区财政局变更为泰州市海陵区人民政府国有资产监督管理委员会。变更后，泰州市海陵区人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 100% 股权。

### （十三）第八次增资

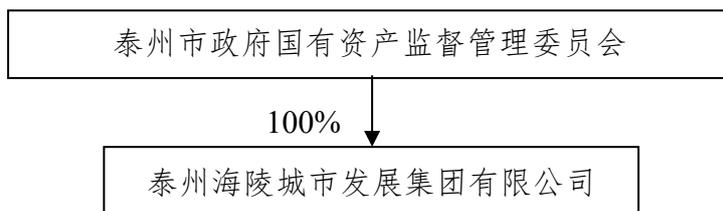
2019 年 6 月 28 日，经公司股东决议，公司注册资本变更为 505,800.00 万元，本次新增出资 132,590.42 万元全部由泰州市海陵区人民政府国有资产监督管理委员会出资。增资后，泰州市海陵区人民政府国有资产监督管理委员会出资 505,800 万元，占公司注册资本 100%。

### （十四）股东变更

2020 年 7 月 14 日，经泰州市人民政府批准，发行人股东变更为泰州市政府国有资产监督管理委员会。变更后，泰州市政府国有资产监督管理委员会持有发行人 100% 股权。

## 三、发行人股东情况

发行人为国有独资公司，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会，实际控制人为泰州市人民政府。截至本募集说明书签署日，发行人股东持有发行人的股份不存在被质押的情况。发行人股权结构图如下：



## 四、发行人公司治理和组织结构

### （一）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。

公司由泰州市政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责，不设股东会。根据《公司法》和《泰州海陵城市发展集团有限公司章程》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、出资人

泰州市政府国有资产监督管理委员会为公司的股东，根据《泰州海陵城市发展集团有限公司章程》，股东享有以下权利：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）向公司委派或更换非由职工代表担任的董事，并在董事会成员中指定董事长、副董事长，决定董事的报酬事项；（3）向公司委派或更换非由职工代表担任的监事，并在监事会成员中指定监事会主席；（4）审议和批准董事会和监事会的报告；（5）查阅董事会会议记录和公司财务会计报告；（6）批准公司年度财务预、决算方案和利润分配方案，弥补亏损方案；（7）决定公司重大投资、借贷、融资、担保、资产处置和关联交易；（8）决定公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算、增加或者减少注册资本、发行公司债券；（9）公司终止，依法取得公司的剩余财产；（10）修改公司章程；（11）其他应由出资人行使的权利。

## 2、董事会

公司设董事会，对股东负责。董事会由职工代表担任的董事和非由职工代表担任的董事共计 5 名董事组成，其中非职工代表担任的董事 4 名，职工代表担任的董事 1 名。职工代表担任的董事依法由职工代表大会民主代表产生或更换，非由职工代表担任的董事由股东委派

或更换。董事每届任期三年，任期届满，非职工董事由股东继续委派或者更换，职工董事可通过职工代表大会等民主程序连选连任。

董事会设董事长一人，由出资人在董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：（1）向出资人报告工作；（2）执行出资人的决定；（3）决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）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式方案；

（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、总会计师、总法律顾问、总经济师、总工程师等高级管理人员及其报酬事项；（10）制定公司的基本管理制度；（11）制订公司章程的修改方案；（12）法律、行政法规或本章程规定以及出资人授予的其他职权。

### 3、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成，其中 3 名为非职工监事，由出资人委派或者更换；2 名为职工监事，由公司职工代表大会民主选举产生，职工监事比例不得低于三分之一。监事会设监事会主席 1 名，由股东在监事会成员中指定。

监事每届任期 3 年，任期届满，非职工监事由政府委派或者更换；职工监事可通过职工代表大会等民主程序连选连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：（1）检查公司的财务；（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、本章程或者出资人决定的董事、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，要求其予以纠正；（4）国务院、省政府以及本章程规定的其他职权。

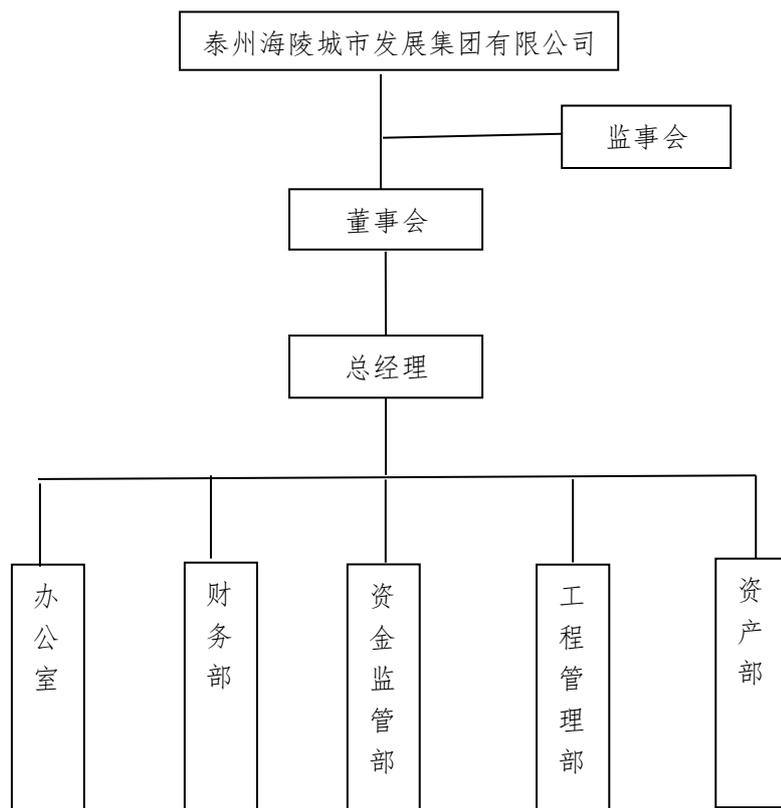
#### 4、经理

公司设经理 1 人，由董事会聘任或者解聘。经出资人同意，董事会成员可以兼任经理、副经理。经理、副经理每届任期不超过聘任其为高级管理人员的董事会任期。

经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司的日常生产经营管理工作，组织实施董事会决议并向董事会报告工作；（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）制定公司的具体规章；（6）提请董事会聘任或解聘公司副经理、总会计师、总法律顾问等高级管理人员；（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）本章程或董事会授予的其他职权。

#### （二）发行人组织结构

发行人内部设置了财务部、资金监管部、工程管理部、办公室、资产部五个职能部门，各职能部门间分工明确且保持着良好的协作关系。公司具体组织结构图如下：



发行人设置了办公室、财务部、资金监管部、工程管理部和资产部五个部门，组织结构较为完善，各部门具体职责如下：

### 1、办公室

负责公司内部行政规章制度的制订、监督和执行；负责公司的各项合同档案及重要文件的管理工作；负责公司人力资源档案管理与员工劳动合同管理；负责公司内部行政事务、日常办公、后勤服务等。

### 2、财务部

负责公司财务预决算编制及执行；拟订公司融资方案及偿债计划，做好项目资金的调度并监管使用，做好担保审核工作；负责公司的投资收益及利润分配，负责公司会计日常核算及各类财务、统计报表的编制与汇总。

### 3、资金监管部

制定公司的资金管理制度，资金授权制度和审批制度；分析月度资金使用情况，根据发现的问题提出建议；对公司资金的使用效益进行评估，并按期提出改进建议。

### 4、工程管理部

负责对工程前期、工程招投标及工程施工等进行全过程监管审核；参与工程项目竣工验收及交付使用财产的验收；做好投资项目的预算、竣工决算的评审。

### 5、资产部

组织开展集团公司固定资产与无形资产的清产核资、登记造册，建立集团资产状况的动态信息平台，确保集团公司资产安全、完整；参与集团公司股权转让、资产重组、租赁或处置等资产经营的策划与研究等工作。

## 五、发行人控股和参股子公司情况

### （一）主要控股子公司情况

截至 2020 年 9 月末，发行人子公司情况如下表所示：

单位：万元、%

企业名称	经营范围	级次	注册资本	持股比例
泰州市海陵房产开发公司	主营房地产开发，兼营城市基础设施建设、资产经营，室内装饰装璜；批发（不仓储）建筑材料、装璜材料、建筑五金、管道件、照明电器	1	30,123.80	100.00
泰州市海发建设投资有限公司	建设项目投资及经营管理；资产经营运作；房屋建筑工程、市政道路工程、管道工程、房屋装饰装修工程施工、建筑幕墙工程、园林古建筑工程专业承包。	1	130,720.00	100.00
泰州市海阳给排水管理有	自来水管网投资管理、污水管网投资管理、污水收集排放、污水管网设施维护	1	1,000.00	100.00

限公司				
泰州市惠泰建设发展有限公司	物业管理；投资咨询服务；房屋、设备租赁；普通货物仓储（不含危险化学品）；销售建筑材料、办公设备、通信器材；计算机硬件、空调及制冷设备、家用电器的销售、安装、维修、服务、城市基础设施建设；服装、五金产品批发。	1	100,000.00	100.00
泰州市海名荟商贸有限公司	日用品、工艺品、家用电器、体育用品、电子产品、金属材料、金属制品、水果、制冷设备、橡塑制品、玻璃制品、针纺织品、皮革制品、箱包、服装、鞋帽、化妆品、办公用品、计算机、软件及辅助设备、五金产品、卫生洁具、普通劳保用品、电线电缆、防腐防水材料、建筑材料（不仓储）、装饰装潢材料（不含油漆）、管材销售；金属门窗制作安装，食品经营（销售类）（按《食品经营许可证》所列项目经营）；卷烟、雪茄烟零售；家用电器、制冷设备、制暖设备安装维修；一般商务信息咨询；企业管理咨询。	2	2,000.00	51.00
泰州市海之隆百货商贸有限公司	日用百货、工艺品、家用电器、办公用品、体育用品、电子产品、金属材料、金属制品、水果、制冷设备、橡塑制品、玻璃制品、针纺织品、皮革制品、箱包、鞋帽、化妆品、普通劳保用品、计算机及辅助设备、五金产品、卫生洁具销售；食品经营（销售类）（按《食品经营许可证》所列项目经营）；烟草零售；一般商务信息咨询；企业管理咨询。	3	30.00	100.00
泰州国锐融资租赁有限公司	融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁资产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保；兼营与主营业务相关的商业保险业务（非银行融资类）。	1	195,189.00	75.00
泰州市古城建设投资有限公司	建设项目投资、管理，历史文化街区修缮、改造、重建，房屋租赁，物业管理，房地产开发经营，城市基础设施建设工程、园林绿化工程施工，建筑材料销售（不仓储）。	1	10,000.00	100.00
泰州市海创置业有限公司	房地产开发；房屋租赁（不含融资租赁）；市政工程、建筑工程、园林绿化	2	10,000.00	100.00

	工程施工，建设工程咨询（不含投资咨询）。			
江苏海宇建设工程有限公司	市政公用工程施工总承包三级、房屋建筑工程施工总承包三级、园林古建筑工程专业承包三级、建筑装修装饰工程专业承包三级、金属门窗工程专业承包三级，园林绿化工程、房屋拆除工程、桥梁拆除工程、烟囱拆除工程、锅炉拆除工程、化工设备拆除工程施工，批发零售水暖器材、建筑五金、装潢材料。	2	100.00	100.00
泰州市海泓测绘地理信息有限公司	许可项目：测绘服务；一般项目：地理遥感信息服务	2	500.00	100.00
江苏坤奇智能工程有限公司	许可项目：电力设施承装、承修、承试；建设工程设计；各类工程建设活动；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；成品油零售（不含危险化学品）；食品经营；烟草制品零售；人防工程设计；建设工程勘察；一般项目：智能控制系统集成；软件开发；软件销售；网络技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机及办公设备维修；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；信息技术咨询服务；安全系统监控服务；电气设备销售；电气设备修理；数字视频监控系统销售；智能输配电及控制设备销售；配电开关控制设备销售；电子元器件批发；电容器及其配套设备销售；电子元器件零售；电子专用设备销售；电子专用材料销售；机械设备销售；电气机械设备销售；电线、电缆经营；电气信号设备装置销售；灯具销售；照明器具制造；照明器具销售；半导体照明器件销售；半导体器件专用设备销售；太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件销售；五金产品批发；五金产品零售；园林绿化工程施工；建筑材料销售；工程管理服务；物业管理；停车场服务；酒店管理；成品油批发（不含危险化学品）；成品油仓储（不含危险化学品）；润滑油销售；食用农产品零售；日用百货销售；办公用品销售；专用化学产品销售	2	1,800.00	51.00

	(不含危险化学品); 洗车服务; 针纺织品销售; 服装服饰零售; 家用电器销售			
泰州市海盛房地产有限公司	房地产经纪, 市场营销策划, 企业形象策划, 一般商务信息咨询, 家政服务(不含家教), 企业管理咨询, 市场信息调查, 法律咨询、财务咨询(不含代理记账、不含投资理财金融类), 房屋修缮工程、室内装饰工程设计、施工, 电脑图文设计制作, 展览展示服务, 房地产营销策划, 一般经济信息咨询, 会议服务, 房屋租赁(不含融资租赁), 软件开发, 信息技术、计算机领域内的技术开发、技术服务、技术推广、技术咨询, 设计、制作、代理、发布国内各类广告(不含固定形式印刷品广告), 充电桩设施运营, 日用百货、办公用品、办公设备销售。	1	200.00	100.00
江苏海驰建设有限公司	房屋建筑工程、室内外装饰装修工程、市政公用工程、建筑智能化工程、建筑幕墙工程、机电设备安装工程、消防设施安装工程、钢结构工程、防水防腐保温工程、古建筑工程、亮化工程、空气净化工程、金属门窗安装工程、体育场设施安装工程设计、施工; 金属材料、装饰装修材料(不含油漆)销售; 物业管理; 设计、制作、代理、发布国内各类广告(固定形式印刷品广告除外)。	1	1,500.00	52.00
泰州康庄商务管理有限公司	商务管理咨询, 企业管理咨询, 工程造价咨询, 企业形象策划, 企业营销策划, 会议及展览服务; 设计、制作、代理、发布国内各类广告(不含固定形式印刷品广告); 餐饮管理, 物业管理, 房地产中介服务, 二类医疗器械销售; 建筑材料(不含砂石、砖瓦, 不含仓储)、五金产品、日用百货、服装、鞋帽、电子产品、计算机及辅助设备、汽车配件、工艺美术品、水果、蔬菜、家具、金属材料、塑料制品、办公用品、体育用品销售; 食品经营(按《食品经营许可证》所列项目经营), 烟草零售(按《烟草专卖零售许可证》核定范围经营); 园林绿化工程设计、施工; 室	2	100.00	100.00

	内外装饰设计、施工；建筑工程机械设备租赁；建筑劳务分包。			
泰州市海陵区广厦绿化工程有限公司	园林绿化工程、建筑工程、土石方工程设计、施工，绿化养护，保洁服务，垃圾清运，花卉租赁，建筑劳务分包，园林绿化工程技术咨询、技术服务，建筑材料（不仓储）、装饰材料（不含油漆）销售，花卉、苗木种植、销售。	1	100.00	100.00
泰州市茗果汇商贸有限公司	水果、花卉、盆景、工艺礼品、水产品、日用百货、蔬菜、鲜肉、初级食用农产品、办公用品、办公设备、化妆品、五金产品、家用电器、卫生用品、电脑耗材销售，食品经营（按《食品经营许可证》核定范围）。	2	100.00	100.00
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	许可项目：各类工程建设活动；建设工程设计；技术进出口；进出口代理；一般项目：资源再生利用技术研发；环保咨询服务；水污染治理；环境保护专用设备销售；环境保护专用设备制造；环境保护监测；污水处理及其再生利用；工程管理服务；土壤污染治理与修复服务；新材料技术推广服务；标准化服务；固体废物治理	1	1,000.00	51.00

## （二）主要参股公司情况

截至 2020 年 9 月末，公司合营及联营企业的情况如下：

企业名称	经营范围	注册资本（万元）	持股比例（%）
江苏华晨混凝土有限公司	商品混凝土制造销售，货物专用运输（罐式），港口经营。	3,448.28	20.00
泰州宝龙房地产有限公司	房地产开发；绿化养护；物业管理；会务服务；展览展示服务；市场信息咨询、调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）；市场营销策划；企业管理咨询；一般商务信息咨询；装饰装修工程、建筑工程设计、施工；停车场设备、交通安全设备、通讯设备、照明设备、建筑材料（不含砂石、砖瓦、不仓储）销售。	37,000.00	40.00
泰州海陵中设中交上航环境治理有限责任公司	环保工程、供水设施安装工程施工，环境治理领域内的技术咨询，环保设施运营管理	18,000.00	30.00
北辰供应链管	供应链管理技术开发和技术服务；供应链管理软件开发及系统研发；一般货物仓储服务；装	14,200.0	30.30

企业名称	经营范围	注册资本(万元)	持股比例(%)
理(泰州)有限公司	卸服务; 道路普通货物运输(按《道路运输经营许可证》所列项目经营); 金属材料销售; 物业管理; 房屋租赁(不含融资租赁)。	0	
泰州市成润资产经营有限公司	国有资产及其他资产管理, 实业投资, 投资项目, 房地产开发。	30,000.00	29.67
泰州市海陵远璟文化产业发展有限公司	许可项目: 房地产开发经营; 网络文化经营; 文物保护工程施工; 各类工程建设活动; 建设工程设计(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 非物质文化遗产保护; 文物文化遗址保护服务; 组织文化艺术交流活动; 组织体育表演活动; 市场营销策划; 土地使用权租赁; 物业管理; 信息技术咨询服务; 游乐园服务; 酒店管理; 旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务; 城乡市容管理; 品牌管理; 电影摄制服务; 交通及公共管理用标牌销售; 广告制作; 广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位); 广告设计、代理; 住房租赁; 房地产咨询; 非居住房地产租赁; 商业综合体管理服务; 文艺创作; 体育保障组织; 项目策划与公关服务; 园林绿化工程施工; 对外承包工程; 规划设计管理; 工程管理服务; 创业空间服务; 物业服务评估; 游览景区管理; 城市公园管理; 休闲观光活动; 房地产评估; 园区管理服务; 礼仪服务; 专业设计服务; 会议及展览服务; 集贸市场管理服务; 农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广	1,000.00	35.00

## 六、重要子公司的基本情况

公司重要子公司情况如下:

### 1、泰州市海陵房产开发公司

该公司成立于1994年6月30日, 法人代表吴伟立, 注册地址: 泰州市海陵区吴陵南路19号4楼。该公司注册资本30,123.80万元。该公司经营范围: 房地产开发; 城市基础设施建设; 资产经营; 室内装饰装璜; 批发(不仓储)建筑材料、装璜材料、建筑五金、管道件、照明电器。

截至 2019 年末，该公司总资产 916,898.87 万元，总负债 849,844.70 万元，所有者权益 67,054.17 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 20,302.43 万元，净利润-2,981.54 万元。

截至 2020 年 9 月末，该公司总资产 869,620.80 万元，总负债 798,780.42 万元，所有者权益 70,840.38 万元。2020 年 1-9 月，该公司实现营业收入 68,963.05 万元，净利润 4,126.21 万元。

## 2、泰州市海发建设投资有限公司

该公司成立于 2009 年 2 月 11 日，法人代表吴伟立，注册地址：泰州市海陵区青年南路 505 号 3 楼。该公司注册资本 130,720.00 万元。该公司经营范围：建设项目投资及经营管理；资产经营运作；房屋建筑工程、市政道路工程、管道工程、房屋装饰装修工程施工、建筑幕墙工程、园林古建筑工程专业承包。

截至 2019 年末，该公司总资产 206,247.27 万元，总负债 76,511.08 万元，所有者权益 129,736.18 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-13.09 万元。

截至 2020 年 9 月末，该公司总资产 194,750.35 万元，总负债 65,018.50 万元，所有者权益 129,731.84 万元。2020 年 1-9 月，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-4.34 万元。

## 3、泰州市惠泰建设发展有限公司

该公司成立于 2015 年 9 月 6 日，法人代表姜娟，注册地址：泰州市海陵区府前路 3 号 3 幢 201 室。该公司注册资本 100,000.00 万元。该公司经营范围：物业管理；投资咨询服务；房屋、设备租

赁；普通货物仓储（不含危险化学品）；销售建筑材料、办公设备、通信器材；计算机硬件、空调及制冷设备、家用电器的销售、安装、维修、服务、城市基础设施建设；服装、五金产品批发。

截至 2019 年末，该公司总资产 356,528.04 万元，总负债 256,038.31 万元，所有者权益 100,489.74 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 643.09 万元，净利润-8.19 万元。

截至 2020 年 9 月末，该公司总资产 335,451.24 万元，总负债 235,039.86 万元，所有者权益 100,411.38 万元。2020 年 1-9 月，该公司实现营业收入 19,771.35 万元，净利润 159.59 万元。

#### 4、泰州国锐融资租赁有限公司

该公司成立于 2016 年 7 月 7 日，法人代表姜娟，注册地址：泰州市海陵区南通路 30-2 号。该公司注册资本 195,189.00 万元。该公司经营范围：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁资产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保；兼营与主营业务相关的商业保险业务（非银行融资类）。

截至 2019 年末，该公司总资产 40,899.38 万元，总负债 23,034.42 万元，所有者权益 17,864.96 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 2,136.35 万元，净利润 520.51 万元。

截至 2020 年 9 月末，该公司总资产 42,983.50 万元，总负债 23,980.88 万元，所有者权益 19,002.62 万元。2020 年 1-9 月，该公司实现营业收入 3,655.48 万元，净利润 1,137.66 万元。

#### 七、董事、监事和高级管理人员情况

发行人对董事、监事和高级管理人员的任命履行了《公司法》及《公司章程》中规定的相关程序，符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。截至 2020 年 9 月末，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

姓名	出生年月	职务	任职时间
游浩润	1976 年 08 月	董事长	2018.08-至今
周维民	1977 年 11 月	董事、总经理	2019.02-至今
姜娟	1970 年 12 月	董事、副总经理	2019.09-至今
吴伟立	1979 年 11 月	董事、副总经理	2018.08-至今
罗志俊	1989 年 02 月	职工董事	2020.07-至今
孟尔良	1966 年 11 月	监事	2019.09-至今
张勇	1976 年 02 月	监事	2020.07-至今
张莹	1985 年 05 月	监事	2020.07-至今
朱丹	1989 年 09 月	职工监事	2020.07-至今
宋奇华	1971 年 12 月	职工监事	2020.07-至今

### （一）董事

游浩润先生，现任公司董事长。1976 年 8 月出生，1997 年 4 月参加工作，1999 年 12 月入党，党校大专文化，1997 年 4 月-2001 年 1 月寺巷国土所工作人员；2001 年 1 月-2004 年 12 月寺巷国土所副所长、城区国土所副所长；2004 年 12 月-2006 年 11 月任泰州市国土资源局海陵分局驻海陵工业园区工作处负责人；2006 年 11 月-2009 年 11 月任泰东国土所所长；2009 年 11 月-2013 年 07 月任泰州市国土资源局海陵分局规划用地科负责人；2013 年 7 月-2013 年 12 月任泰州市国土资源局海陵分局规划用地科科长；2013 年 12 月-2015 年 1 月任泰州市国土局第一国土资源中心所所长；2015 年 1 月-2018 年 8 月任泰州市国土局第一国土资源中心所所

长、泰州市国土海陵分局、农业开发区分局副局长；2018年8月起任公司董事长。

周维民先生，现任公司董事、总经理，1977年11月出生，大学学历。历任新疆军区69009部队副连职排长、正连职干事，2006年转业至泰州市海陵区城市管理办公室，2010年6月调任到海陵区政府办，先后任政府办综合二科科长、政府办主任助理、副主任、主任科员等职务。2019年2月起任至公司任总经理。

姜娟女士，现任公司董事、副总经理。1970年12月出生，大专学历。1990年7月参加工作。曾在泰州市糖业烟酒公司、泰州市海陵房产开发公司工作。

吴伟立先生，现任公司董事、副总经理（挂职）。1979年11月出生，1999年10月参加工作，本科学历，2007年5月-2008年12月任泰州市海陵房产开发公司经营科副科长、办公室副主任；2008年12月-2013年4月任泰州市海陵房产开发公司办公室主任；2013年4月-2016年3月任泰州市海陵房产开发公司副经理；2016年3月-2018年1月任泰州市海陵房产开发公司副经理、泰州市海陵区住建局招商部主任；2018年1月-2018年8月任泰州市海陵房产开发公司经理、泰州市海陵区住建局招商部主任；2018年8月起任公司副总经理（挂职）。

罗志俊先生，现任公司职工董事。1989年2月出生，2007年9月-2011年7月就读于南京林业大学材料系专业，2011年9月-2014

年 1 月就读于中国人民大学网教院会计学专业，2011 年 6 月至今任公司融资部主管。

## （二）监事

孟尔良先生，现任公司监事会主席。1966 年 11 月出生，大专学历，1988 年毕业于盐城商业学校分配到泰州渔网厂；1988 年至 1996 年在渔网厂财务科工作，1997 年担任总账会计；1997 年至 2000 年在市委党校进修经济管理专业；1997 年至 2002 年在天驰公司担任总账会计分管财务工作；2003 年至 2008 年在泰州市劲鹰车件公司主管财务工作；2008 年起至今就职于公司资金监管部。

张勇先生，现任公司监事、公司法务。1976 年 2 月出生，大学文化。1998 年 12 月-2004 年 9 月任泰州海信律师事务所律师；2004 年 9 月-2005 年 9 月任江苏汇天元律师事务所泰州分所律师；2005 年 9 月-2019 年 10 月任江苏碧泓律师事务所律师、副主任；2019 年 11 月起任公司法务。

张莹女士，现任公司监事、综合管理部副部长。1985 年 5 月出生，中共党员，本科学历。2007 年 10 月-2016 年 1 月于江苏海宇建设工程有限公司任党办副主任；2016 年 1 月-2019 年 9 月于泰州市海发建设投资有限公司任党办副主任；2019 年 9 月起任公司综合管理部副部长。

朱丹先生，现任公司职工监事。1989 年 9 月出生，大学本科学历。2011 年 9 月参加工作。曾在泰州兴瑞会计师事务所、泰州致衡会计师事务所工作，任审计部项目经理。2020 年 7 月起就职于公司

财务结算一部。

宋奇华女士，现任公司监事、办公室副主任。1971 年 12 月出生，中共党员，中央党校本科学历。1990 年 11 月参加工作，曾先后在泰州市人民印刷厂、中百一店工作。2006 年 5 月至今，先后任公司董事、办公室副主任。

### （三）高级管理人员

周维民先生，现任公司总经理，简历见“董事”部分。

姜娟女士，现任公司副总经理，简历见“董事”部分。

吴伟立先生，现任公司副总经理，简历见“董事”部分。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

发行人是泰州市海陵区重要的城市基础设施建设主体，经营范围包括城市基础设施建设，资产经营，土地整理开发。主营业务主要有包括土地开发业务、基础设施建设、安置房建设及担保服务。发行人最近三年及一期全部业务板块运营情况如下：

#### 发行人2020年1-9月营业收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地整理	151,913.53	138,703.66	13,209.87	8.70%
代建工程	7,740.58	6,773.00	967.57	12.50%
代建管理费	3,239.32	-	3,239.32	100.00%
安置房销售	68,460.08	62,471.47	5,988.61	8.75%
担保业务	373.49	-	373.49	100.00%
租赁业务	482.73	55.08	427.65	88.59%
融资租赁利息	3,655.48	229.89	3,425.59	93.71%
工程施工	4,498.49	3,918.96	579.52	12.88%
商品销售	22,669.60	21,283.25	1,386.35	6.12%
拆借资金利息	1,761.54	-	1,761.54	100.00%
劳务	144.97	59.84	85.13	58.72%
其他	19.67	5.31	14.36	72.99%
<b>合计</b>	<b>264,959.48</b>	<b>233,500.47</b>	<b>31,459.01</b>	<b>11.87%</b>

#### 发行人2019年营业收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地整理	91,755.77	83,777.01	7,978.76	8.70%
代建工程	12,311.72	10,799.03	1,512.69	12.29%
代建管理费	6,323.51	-	6,323.51	100.00%

安置房销售	20,247.40	20,354.51	-107.11	-0.53%
担保业务	1,482.32	-	1,482.32	100.00%
租赁业务	253.95	161.89	92.06	36.25%
融资租赁利息	2,135.79	1,140.91	994.88	46.58%
工程施工	31.16	-	31.16	100.00%
商品销售	468.72	449.68	19.03	4.06%
房产经纪收入	9.52	-	9.52	100.00%
拆借资金利息	868.86	-	868.86	100.00%
企业间担保	179.25	-	179.25	100.00%
<b>合计</b>	<b>136,067.96</b>	<b>116,683.03</b>	<b>19,384.94</b>	<b>14.25%</b>

### 发行人 2018 年营业收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地整理	62,687.39	50,948.56	11,738.82	18.73%
代建工程	24,169.15	21,148.00	3,021.14	12.50%
代建管理费	12,234.78	-	12,234.78	100.00%
安置房销售	22,271.19	25,054.60	-2,783.41	-12.50%
担保业务	1,634.44	-	1,634.44	100.00%
租赁业务	800.55	1,150.51	-349.96	-43.71%
融资租赁利息	392.66	183.78	208.88	53.20%
委托贷款利息	238.97	-	238.97	100.00%
拆借资金利息	7.75	-	7.75	100.00%
企业间担保	389.62	-	389.62	100.00%
<b>合计</b>	<b>124,826.51</b>	<b>98,485.46</b>	<b>26,341.05</b>	<b>21.10%</b>

### 发行人 2017 年营业收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地整理	44,490.96	29,976.88	14,514.08	32.62%
代建工程	40,850.76	35,744.41	5,106.34	12.50%
代建管理费	10,384.18	-	10,384.18	100.00%
安置房销售	37,495.73	42,703.40	-5,207.67	-13.89%
担保费	1,842.41	-	1,842.41	100.00%

租赁	1,282.12	1,772.37	-490.25	-38.24%
委托贷款利息	703.72	-	703.72	100.00%
拆借资金利息	114.94	-	114.94	100.00%
企业间担保	50.91	28.35	22.56	44.32%
<b>合计</b>	<b>137,215.72</b>	<b>110,225.41</b>	<b>26,990.32</b>	<b>19.67%</b>

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 13.72 亿元、12.48 亿元、13.61 亿元和 26.50 亿元，总体较为稳定，2018 年主营业务收入稍有回落。土地整理业务方面，由于每年土地出让规模和进度不同，近三年及一期分别实现收入 4.45 亿元、6.27 亿元、9.18 亿元和 15.19 亿元，呈现较大的增长。2015 年发行人开始开展代建工程业务和代建管理业务，近三年及一期代建工程业务收入持续下滑，分别实现 4.09 亿元、2.42 亿元、1.23 亿元和 0.77 亿元，在主营业务收入中占比分别为 29.77%、19.36%、9.05%和 2.92%，主要系每年项目投入成本差异、在建工程规模差异。近三年及一期，发行人分别实现代建管理费收入 1.04 亿元、1.22 亿元、0.63 亿元及 0.32 亿元，收入规模呈波动趋势，主要系每年代建工程项目数量及规模差异。发行人承接了海陵区部分安置房建设项目，近三年及一期分别实现安置房销售收入 3.75 亿元、2.23 亿元、2.02 亿元和 6.85 亿元，2017 年公司安置房销售收入较大原因是 2017 年拆迁规模较大导致当年安置房销售较多。

近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 19.67%、21.10%、14.25%和 11.87%。土地整理业务方面，2017 年土地整理业务毛利率较高，2019 年土地整理业务毛利率较低，主要是随着土地成交市场行情而波动。公司安置房销售板块公益性较强，近三年持续亏损，毛利

率分别为-13.89%、-12.56%、-0.53%和 8.75%。发行人代建管理费业务、担保业务等业务未单独进行成本核算，毛利率均为 100.00%。2019 年新增商品销售业务，总体规模较小，当年所得商品销售收入为 0.05 亿元，毛利率为 4.06%，2020 年 1-9 月，商品销售收入为 2.27 亿元，毛利率为 6.12%。

## 二、发行人主营业务经营模式

### 1、土地一级开发整理

发行人土地一级开发整理业务主要由母公司负责实施，主要业务模式如下：泰州市海陵区政府根据总体规划，签订土地整理协议委托公司进行区内的土地拆迁和整理，发行人自筹所有的拆迁和整理费用；土地整理完成后，海陵区政府根据规划，在区财政局审核通过的土地整理成本基础上加成 15%进行回购。2017 年至 2019 年，发行人分别实现土地整理收入 44,490.96 万元、62,687.39 万元和 91,755.77 万元。报告期内，发行人土地整理业务收入规模持续增长，主要由于海陵区土地出让指标的增加导致发行人收到的土地返还收益增加。

报告期内，公司的土地整理业务收入情况如下：

单位：万元、万平方米

时间	地块	面积	确认成本	确认收入
2019 年	海阳东路北侧、东风北路西侧	183.59	83,777.01	91,755.77
	海陵区鼓楼路西侧、运河路北侧；海陵区规划智堡路西侧约 30 米、运辉路北侧；海陵区南通路北侧、老东河路东侧；海陵区鼓楼路东侧约 60 米、运河路北侧	71.97		

2018 年	东风北路东侧、森园路北侧	169.09	509,48.56	62,687.39
2017 年	南通路北侧约 60 米、海陵北路东侧	143.29	29,976.88	44,490.96
	海陵北路东侧、森园路南侧	48.18		

截至 2019 年末，公司已整理待出让土地情况如下：

单位：万元

春兰路东侧地块	100,134.57
京泰路南延二期地块	81,899.80
城北棚户二期地块	80,356.88
古银杏游园地块	65,991.62
东风北路地块	63,069.18
森园路地块	60,681.14
邑庙街地块	58,100.58
森园小区地块	55,158.76
老东二期地块	52,505.44
231 省道匝道两侧地块	50,094.76
斜桥街区地块	47,247.50
斜桥西里地块	43,920.46
鼓楼路北延地块	41,241.70
梅兰春酒厂周边地块	36,323.27
车辆厂周边地块	34,591.36
凤凰路东延地块	33,976.33
泰九路地块	32,916.69
江州公寓西侧地块	24,877.07
春兰学院南侧地块	24,444.14
阳光新城北侧地块	24,099.86
米厂周边地块	22,634.79
江洲北路地块	22,437.51
原春兰公司土地	20,118.66
春晖路北延地块	19,222.33
苏中木业地块	16,522.33

梅兰集团三宗地地块	15,652.08
济川路东延地块	14,866.98
北仓路北延地块	14,831.06
涵东地块	13,555.74
运河路地块	13,320.75
人民医院南院西侧地块	11,783.44
元河南侧地块	11,652.10
渔网厂周边地块	11,153.79
府前路北侧地块	10,870.81
鲍坝一、二期地块	10,550.64
兴业小区地块	10,518.62
城东派出所北侧地块	10,419.17
运河路周边（城北段）钢厂周边地块	10,369.77
森园路南侧、春兰路西侧地块	10,308.47
碧桂园项目地块	10,255.88
原野裙楼土地	9,926.36
吴陵路（头营）社区地块	9,118.30
官氏住宅地块	8,990.65
污水管网工程地块	7,441.98
海源服装（原小电机厂）地块	6,521.25
东风路二期北延地块	6,242.98
城南污水厂二期地块	6,135.10
西站片区地块	5,708.55
斜桥安置区二期地块	5,562.71
人民东路南延、笔颖楼地块	5,356.27
合计	<b>1,363,680.214</b>

## 2、安置房销售

发行人在建安置房项目主要由泰州海陵房产开发有限公司承担，海陵房开拥有房地产开发二级资质，其业务模式为：公司按照海陵区的规划投资建设安置房，项目完工后按照政府限定的价格全部出售给特定对象，从而形成发行人的安置房销售收入。2017年至2019年，

发行人分别实现安置房销售收入 37,495.73 万元、22,271.19 万元和 20,247.40 万元，报告期内发行人安置房销售收入有所降低，主要因为安置人数减少所致。根据与政府的约定，安置房项目亏损未来将由政府进行补贴。

截至 2019 年末，公司主要在售房产项目情况如下：

单位：万元、平方米

项目	总投资	总计可售面积	已售面积	剩余可售面积
海曙颐园	92,525.76	170,812.84	156,257.00	14,555.84
三森安置区	25,500.00	75,781.20	72,207.21	3,573.99
兴业紫竹园二期	17,754.77	62,913.55	60,735.84	2,177.71
智堡安置区	20,474.00	22,938.90	19,007.84	3,931.06
智堡安置区（二期）	19,200.00	33,904.67	32,884.95	1,019.72
兴业五期（紫竹园）	11,000.00	44,043.90	42,637.35	1,406.55
斜桥安置区	7,560.46	23,594.50	22,910.27	684.23
鲍坝安置区（东苑公寓）	12,200.00	40,929.46	38,533.87	2,395.59
梅苑公寓（鲍坝二期）	8,000.00	31,305.65	30,082.17	1,223.48
紫竹园（扩建）	6,700.00	30,238.95	29,683.60	555.35
智堡安置区（三期）	78,000.00	153,483.52	134,656.52	18,827.00
斜桥花园二期	11,425.71	10,141.62	9,585.94	555.68
天韵景园	140,000.00	270,127.99	231,838.13	38,289.86
<b>合计</b>	<b>450,340.70</b>	<b>970,216.75</b>	<b>881,020.69</b>	<b>89,196.06</b>

### 3、基础设施建设

公司的基础设施建设业务主要由母公司负责。公司基础设施代建业务运营分为两种方式。一种方式是海陵区人民政府委托公司实施区级基础设施的建设，并针对不同的项目与公司签订委托代建协议；工程代建投资额项目前期建设资金均由公司自行筹措，公司根据每年项

目投入成本经海陵区财政局审核认定后加成 20%再扣除增值税后确认为代建工程收入。另外一种方式是泰州市人民政府授权泰州市海陵区人民政府实施棚户区改造、道路桥梁建设、水利基础设施建设及绿化工程等市级基础设施建设项目；海陵区人民政府与公司签订委托代建协议，由公司提供劳务，负责前期的动迁环节，海陵区人民政府承诺预付动迁资金，并批准海陵区财政局向公司支付工程管理费，管理费为按照动迁资金投入的 8%。

发行人代建业务均已签订委托代建协议。截至 2019 年末，发行人代建工程三年未结转金额为 89,179.08 万元，未来变现能力较强，不存在减值迹象。

2017 年至 2019 年，公司代建收入明细如下：

单位：万元

时间	项目名称	收入
2017 年	森园路两侧棚改区	546.00
	迎春路东延三期	-2.33
	庆丰河整治工程	1,562.00
	经东三路	41.00
	花园农贸市场	34.00
	鲍马河整治工程	6.84
	乐叶光伏科技公司供电工程	251.00
	晨光路	77.00
	东风路拓宽	49.00
	鑫鸿文化、消防站	765.00
	运河东路老东河墓园迁坟工程	68.00
	运河路贯通（京泰路段）	23.00
	城西公园	736.00
	森园路西延	0.11
	东风路北延	2,280.00

	站前路-渔行社区	835.00
	沈家河游园	879.00
	麒麟大道	96.00
	斜桥安置区续建工程	2,326.00
	森园路拓宽改造	32,313.00
	合计	<b>42,885.62</b>
2018 年	站前路汀河西坝大桥	500.95
	永定路西段快速化	97.71
	森园路两侧棚改区	27.08
	庆丰河整治工程	5.24
	花园农贸市场	41.91
	乐叶光伏科技公司供电工程	180.52
	运河东路老东河墓园迁坟工程	170.82
	京泰路南延、梅兰路东延	2,250.77
	运河路贯通（京泰路段）	1,119.35
	海姜大道节点	135.28
	站前路-渔行社区	280.59
	沈家河游园	65.90
	森园路拓宽改造	23.32
	通杨线航道	16,918.64
	笔颖楼	2,251.82
	城东小学	413.75
	植物园	893.95
	合计	<b>25,377.61</b>
	2019 年	永定路西段快速化
森园路两侧棚改区		13.05
花园农贸市场		1,234.97
晨光路		110.12
京泰路南延、梅兰路东延		3,997.43
运河路贯通（京泰路段）		435.00
站前路-渔行社区		145.12
通杨线航道		1,903.11
城东小学		29.10
植物园		26.22

	污水治理村镇建设办公室	2,161.02
	老小区治理项目	2,701.28
	合计	<b>12,927.30</b>

截至 2019 年末，发行人主要在建基础设施项目如下：

项目名称	项目总投资（万元）	项目已投资（万元）	开工时间	预计完工时间
永定路西段快速化	6,500.00	5,462.93	2014.3	2021.3
森园路西侧棚改区	19,500.00	18,912.92	2014.3	2021.3
晨光路	750.00	727.97	2015.6	2021.6
京泰路南延、梅兰路东延	34,000.00	29,823.11	2016.4	2021.4
站前路-渔行社区	26,000.00	14,136.84	2017.9	2021.9
通扬线航道	41,000.00	4,717.53	2018.9	2020.9
城东小学	120.00	56.63	2017.2	2021.8
植物园	500.00	316.53	2017.2	2020.8
污水治理村镇建设办公室	2,000.00	1,800.85	2018.5	2020.5
老小区治理项目	13,000.00	2,251.07	2019.3	2021.9
青年北路非住宅区	28,500.00	28,247.40	2017.2	2020.5
涵东地块	24,000.00	17,795.74	2017.1	2021.1
扬州西路两侧	56,000.00	55,413.96	2016.3	2021.3
站前路	17,000.00	18,735.91	2016.3	2020.3
鼓楼路北延	35,200.00	48,936.78	2012.6	2021.6
开发路、天韵路北延（江州公寓西侧）	9,900.00	10,251.06	2017.6	2020.6
城东派出所北侧	18,000.00	9,833.59	2017.8	2020.8
青年北路肉联地块	33,909.00	36,106.77	2017.9	2020.9
凤凰路东延	38,000.00	32,070.10	2017.9	2021.9
青年北路晓庄地块	34,755.00	28,578.00	2017.3	2021.3
人民医院南院西侧	36,000.00	11,123.11	2017.3	2020.7
阳光新城北侧	25,000.00	22,754.28	2017.1	2021.1
合计	499,634.00	398,053.08	-	-

截至 2019 年末，发行人拟建基础设施代建项目如下：

序号	项目名称	总投资额（万元）	预计开工时间	预计完工时间
1	海陵区文化体育中心	22,000	2020.6	2022.6
2	东风路北延工程	1,800	2020.9	2021.9
	合计	<b>23,800.00</b>	-	-

#### 4、其他业务

发行人其他业务的收入主要包括担保费收入、融资租赁利息收入和商品销售收入等。发行人的融资租赁由泰州国锐融资租赁有限公司负责运营。商品销售业务主要由泰州康庄商务管理有限公司、泰州市海名荟商贸有限公司以及泰州市茗果汇商贸有限公司负责，销售商品主要为日用品、水果鲜花、建材等。报告期内，发行人的其他业务收入规模较小。发行人的担保业务主要由泰州市海诚融资担保有限公司运营，被担保对象主要为当地重点民营企业，截至 2020 年 9 月末，发行人已将泰州市海诚融资担保有限公司划出。

### 三、发行人所在行业情况

#### （一）城市基础设施建设行业现状和前景

##### 1、我国城市基础设施建设行业的现状和前景

城市是经济发展的重要载体，城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2% 的增长速度，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。未来 10-20 年间，我国的城市化进程将进入平稳发展阶段，城市人口保持较快增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。

党的十八大将“推进新型城镇化建设”制定为国家战略，新型城镇化成为推动我国经济持续健康发展的主要力量。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。目前，中国的城市基础设施建设尚不完善，全国各地发展不平衡。截至 2019 年末，中国城镇化率为 60.60%，相较于中等发达国家 80%的城镇化率，中国城镇化率仍处于较低水平，未来城市基础设施建设仍是中国社会发展的重点之一。伴随着经济稳定发展，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

## 2、泰州市城市基础设施建设行业的现状和前景

泰州地处江苏中部，长江北岸，是长三角中心城市之一。全市总面积 5,787 平方公里，总人口 508 万，是长三角经济圈 16 个中心城市之一，是商务部批准的首批国家科技兴贸出口创新基地。泰州工业基础扎实，拥有一批有影响的特色产业。中国医药城“产城一体”，建成国家级医药高新区，被纳入国家创新体系，被列为全国首批战略性新兴产业区域集聚发展试点，新技术船舶基地、新能源产业园建成国家级特色产业基地。

根据《泰州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》， “十三五”期间，将提前全面建成小康社会，有条件的市（区）在探索基本实现现代化的道路上迈出坚实步伐，人民群众过上更加美好的生活，经济强、百姓富、环境美、社会文明程度高的新泰州建设取得重大成果。为适应泰州大中小城市发展要求，构建高效、便捷、通畅、

安全的现代交通运输体系，着力打造“长三角一小时、苏南苏中半小时”快速交通圈，建设全省综合交通枢纽城市。持续推进“城建新提升”，围绕城市规划、建设、管理三大环节，优化城市空间、规模、产业三大结构，全力打造中心城市升级版。到 2020 年，中心城市人口总规模达 170 万人左右。以完善综合服务功能为突破，强化社会服务功能，健全商贸金融服务功能，完善市政公用配套设施，努力构建功能完备、服务便捷、群众满意的城市公共设施体系。以创造优良人居环境为目标，加强对城市空间立体性、平面协调性、风貌整体性、文脉延续性的规划和管控，加快更新城市形象，塑造城市个性，彰显城市底蕴，努力形成“水亲、绿透、文昌、城秀”的城市风貌。随着城市化进程的不断推进，泰州市的城市基础设施建设步伐也不断加快

## （二）保障性住房建设行业

### 1、我国保障性住房建设行业的现状和前景

保障性安居工程是一项重大的民生工程，也是完善住房政策和住房供应体系的必然要求。近年来，保障房建设越来越受到中央及地方各级政府的高度重视。党中央、国务院相继出台了《国务院

于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24

号）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发[2011]45 号）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）等文件，明确了一系列

对保障房建设的支持性政策措施。2011 年 5 月，财政部、住房和城

乡建设部联合发布《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》，规定各地按照当年实际缴入国库的国有土地出让收入扣除相关规定项目后，不低于 10% 的比例安排资金，统筹用于保障性安居工程建设。2013 年 7 月，住房城乡建设部、财政部、国家发展和改革委员会联合出台《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》，规定从 2014 年起，各地廉租住房建设计划调整并入公共租赁住房年度建设计划。2014 年以前年度已列入廉租住房年度建设计划的在建项目可继续建设，建成后统一纳入公共租赁住房管理。各地公共租赁住房和廉租住房并轨运行后统称为公共租赁住房。

根据中央计划，“十三五”期间，完善住房保障体系，城镇棚户区住房改造 2000 万套。到 2020 年，基本消除各类棚户区，这也是全面建成小康社会的重要标志。同时，城镇保障性住房覆盖率达到 20% 以上，为中低收入家庭或外来人口提供租赁房，基本实现住有所居的目标。新一轮的城镇化将更大力度助推保障性住房建设，未来保障性住房建设行业发展空间广阔。

## 2、泰州市保障性住房行业的现状及发展前景

泰州市保障性住房行业发展迅猛，全市不断加大住房保障工作力度，相继出台了《泰州市市区城镇最低收入家庭廉租住房管理办法》（泰政办发〔2005〕151 号）、《泰州市市区经济适用房租售并举实施细则》（泰政办发〔2007〕191 号）、《泰州市关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》（泰政发〔2008〕89 号）、

《泰州市市区城市低收入家庭住房保障规划（2007 年-2010 年）》（泰政发〔2008〕90 号）、《泰州市市区廉租住房保障实施细则》（泰政规〔2010〕1 号）和《泰州市区城建新提升新两年行动计划（2017—2018）》（泰办发〔2016〕95 号）文件等十多部规范性文件，初步建立起具有泰州特色的住房保障体系。

根据《泰州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，泰州市将加大保障性住房建设力度。加强资金筹集，优先供应建设用地，优化选址，科学布局，加快构筑廉租房、租售并举房、经济适用房、公共租赁房、限价商品房五级住房保障体系，力争低保家庭住得上廉租房、低收入家庭住得起经济适用房、新就业人员和外来务工人员租得到房。“十三五”期间，中心城区完成 284.8 万平方米成棚户区（危旧房）改造、350 万平方米保障性住房的建设。积极完善廉租房制度，稳步提高实物配租比例和廉租房租金补贴标准，逐步扩大保障范围。积极推进“阳光拆迁”，加强拆迁安置房建设。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。

### （三）土地开发与运营行业的现状及发展趋势

#### 1、我国土地开发与运营行业的现状及发展趋势

土地一级开发，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范

围内的城市国有土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到建设条件（即熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地一级开发整理行业受政策影响显著，开放程度较低，与固定资产投资增速关联度较高。近年来，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，这为土地一级开发整理行业的快速发展提供了良好的基础。同时，随着近年来我国固定资产投资，尤其是房地产固定资产投资的快速发展，土地一级开发市场规模不断扩大。中国城镇化率目前较低，与发达国家相比仍有较大差距。随着中国经济的快速发展，城市人口仍将继续增长，城市规模将继续增长，土地一级开发行业将有广阔的发展空间。

## 2、泰州市土地开发与运营行业的现状及发展趋势

相对于江苏苏南发达地区，泰州市的城市化水平还相对偏低，基础设施建设还相对薄弱，这在一定程度上制约着泰州市经济和社会的发展。随着经济发展的加快，泰州市需要进一步提升基础设施建设水平，以满足经济发展的需求；同时，随着人民群众生活水平和整体国民素质的提高，泰州市人民也对城市功能和城市品位提出了更高的要求，因此打造优越的人居环境，完善公众休闲场所、娱乐场所、体育场所等服务设施建设的要求也越来越迫切。市政府已提出明确发展目标，“十三五”期间将加快城市化发展步伐。随着泰州市经济实力和财政实力的提升，城镇化脚步的加快，泰州市的土地开发业务将得到进一步发展。

## 四、发行人的行业地位及竞争优势

### 1、发行人在行业中的地位

发行人是由泰州市政府国有资产监督管理委员会出资的国有独资公司，从事海陵区范围内土地一级开发整理、基础设施建设和保障房销售等业务，在海陵区具有优势地位。

泰州市海陵区内，发行人主要竞争对手为泰州东部新城发展集团有限公司（以下简称“东部新城集团”）。东部新城集团是泰州市政府国有资产监督管理委员会独资的国有企业，在实际业务运作中，作为海陵工业园区内的基础设施建设主体和国有资产运营主体，受海陵区政府委派，负责海陵工业园区的保障房开发以及城市基础设施建设。

### 泰州市海陵区重要国有企业的基本情况

单位：亿元

序号	企业	股东名称	成立时间	截至2019年末		2019年度			已发行尚未兑付企业债券余额
				总资产	净资产	营业收入	净利润	经营活动净现金流	
1	泰州海陵城市发展集团有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	2006/04/11	433.81	157.94	13.61	1.75	-18.62	7.20
2	泰州东部新城发展集团有限公司		2013/08/13	202.24	75.27	14.66	1.48	-5.39	6.70

注：已发行尚未兑付企业债券余额统计时点为截至2020年8月末。

### 2、发行人的竞争优势

#### (1) 区位优势

发行人所在的泰州市地处江苏中部，长江北岸，是长三角中心城市之一，亦是历史悠久的文化名城，现辖靖江、泰兴、兴化三个县级市，海陵、高港、姜堰三区和泰州医药高新区。泰州自古就是承南启北的苏中门户，素有“水陆要津、咽喉据郡”之称。优越的区位优势，凸显泰州承南启北交通枢纽的重要地位，新长铁路、宁启铁路、京沪高速、盐靖高速、启扬高速经过泰州境内；国家一类开放口岸泰州港跨入全国亿吨大港行列；泰州市城区距扬州泰州机场仅 30 余公里。目前，泰州市已经形成公路、铁路、水路、航空四位一体的多方位交通格局，交通条件优越便利。

### （2）项目经验优势

发行人作为泰州市特别是海陵区开发、建设、投资的市场主体，一直承担着海陵区城市基础设施建设、保障性住房和安居工程建设、土地开发与运营的项目建设任务，是海陵区开发建设的主力军。近年来，发行人完成了海陵区内多项城市基础设施建设工程、保障性住房和安居工程建设以及新能源产业园区和工业园区建设项目。在经营过程中，发行人对所投资项目加强管理，加大市场化运作力度，对基础设施存量资源进行项目市场化开发，各项举措均取得了良好的效果，积累了丰富的工程项目运作经验，为公司发展提供了坚实基础。

### （3）融资能力优势

发行人所建设项目能够产生长期、稳定的现金流量，具有较好的投资收益和回报。发行人实力雄厚，经营状况良好，拥有较高的市场

声誉，具有非常畅通的融资渠道。公司与国内多家商业银行建立了长期、稳固的合作关系，在公开市场有多次融资经验，具有较强的融资能力。

## 五、发行人地域经济情况

发行人作为泰州市海陵区开发建设主体，其经营范围、投资方向及融资能力直接受地区经济及财政实力的影响，并与城市发展规划密切相关，地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

### 1、泰州市

1996年8月，泰州设立地级市，现辖三区三市（海陵区、高港区、姜堰区、靖江市、泰兴市、兴化市），全市总面积5,787平方公里，户籍总人口507.85万人。泰州市地处江苏省中部，南部濒临长江，是连接苏北和苏南的桥梁，是江苏省新兴的工贸城市、重要的经济实体。

根据《泰州市2019年国民经济和社会发展统计公报》，近三年泰州市生产总值分别为4,744.53亿元、5,107.63亿元和5,133.36亿元，按可比价计算，比上年增长6.4%。其中第一产业增加值292.50亿元，增长2.3%；第二产业增加值2,525.98亿元，增长5.9%；第三产业增加值2,314.88亿元，增长7.6%。按常住人口计算，人均地区生产总值11,073.1元，增长6.6%。全年固定资产投资增长6.0%，其中第一产业投资下降82.2%，第二产业投资增长6.2%，第三产业投资增长6.5%。在二产投资中，工业投资增长6.1%，其中医药制造业

增长 31.1%，汽车制造业增长 15.2%，通信设备、计算机及其他电子设备制造业增长 42.2%，仪器仪表制造业增长 15.8%。在服务业投资中，信息传输、软件和信息技术服务业增长 13.7%，科学研究和技术服务业增长 60.1%，水利、环境和公共设施管理业增长 53.5%，文化、体育和娱乐业增长 60.8%。

## 2、海陵区

海陵区为泰州市主城区，1996 年 7 月，经国务院批准，组建地级泰州市，原县级泰州市改设为海陵区。海陵区现辖 3 个镇，6 个街道，1 个省级工业园区、1 个省级新能源产业园、1 个省级物流园、1 个省级现代农业科技示范园，总面积 300 平方公里，总人口 50 万人。

2019 年海陵区实现地区生产总值 595.66 亿元，同比增长 6.0%，增速有所放缓。三次产业增加值分别为 9.11 亿元、254.17 亿元和 332.38 亿元，增速分别为 2.0%、4.9%和 7.0%。2019 年，海陵区人均地区生产总值达 11.47 万元。

截至 2020 年 8 月末，海陵区国有企业共发行债券余额 107.90 亿元，具体明细如下：

发行主体	债券简称	发行起始日期	发行总额 (亿元)	债券余额 (亿元)	债券期限 (年)	票面利率 (%)	债券类型
海发集团	15 海陵债	2015-12-11	12.00	7.20	7	4.60	一般企业债
	16 海陵 01	2016-03-18	14.00	14.00	5	5.30	非公开公司债
	16 海陵 02	2016-04-01	6.00	6.00	5	5.50	非公开公司债
	19 海陵资产 PPN002	2019-03-26	5.00	5.00	3	7.50	定向工具
	19 海陵资产 PPN001	2019-04-03	4.00	4.00	3	7.50	定向工具

	19 海陵资产 PPN003	2019-04-12	11.00	11.00	3	7.50	定向工具
	19 泰州 01	2019-10-16	3.50	3.50	3	7.50	非公开公司债
	海陵优 A2	2019-11-06	1.50	0.00	0.63	5.30	ABS
	海陵优 A3	2019-11-06	2.00	2.00	1.13	5.80	ABS
	海陵优 A5	2019-11-06	1.50	1.50	2.13	6.95	ABS
	海陵优 A4	2019-11-06	2.50	2.50	1.63	6.70	ABS
	海陵次	2019-11-06	0.50	0.50	2.13	0.00	ABS
	海陵优 A1	2019-11-06	1.50	0.00	0.13	4.50	ABS
	19 泰州 02	2019-12-24	5.00	5.00	3	7.50	非公开公司债
	20 海陵 01	2020-03-24	8.50	8.50	5	6.97	非公开公司债
	20 海陵 D1	2020-04-15	10.00	10.00	1	4.50	非公开公司债
鑫鸿 文化	20 鑫鸿 G1	2020-04-27	4.00	4.00	3	7.25	非公开公司债
	20 泰州 01	2020-05-29	2.00	2.00	3	5.80	非公开公司债
	20 鑫鸿文化 PPN001	2020-06-30	3.00	3.00	3	6.50	定向工具
	20 泰州 02	2020-08-06	1.50	1.50	3	6.48	非公开公司债
	16 鑫鸿 01	2016-08-10	10.00	10.00	5	5.60	非公开公司债
	19 鑫鸿债	2019-01-02	6.70	6.70	7	5.28	一般企业债
合计			<b>115.70</b>	<b>107.90</b>		-	

总体来看,近年来泰州市经济和财政实力持续增长,海陵区作为泰州市的主城区,经济发展态势良好,为发行人发展提供了稳定的外部环境。

## 第十条 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 2017 至 2019 年合并财务报表及母公司财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（中兴华审字（2018）第 021083 号、中兴华审字（2019）第 020950 号和中兴华审字（2020）第 021021 号）。2020 年 9 月 30 日的资产负债表、2020 年 1-9 月的利润表、现金流量表未经审计。

非经特别说明，本募集说明书中发行人的 2017 年至 2019 年财务数据均引自上述经审计的财务报表。2020 年 9 月末/1-9 月财务数据引自发行人未经审计的财务报表。

### 一、发行人最近三年及一期的主要财务数据

#### （一）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 9 月 末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产总额	4,398,818.70	4,338,068.43	4,306,113.08	4,525,428.26
其中：流动资产合计	4,207,667.81	4,168,975.48	4,146,125.42	4,350,814.33
非流动资产合计	191,150.88	169,092.95	159,987.66	174,613.93
负债总额	2,827,074.66	2,758,659.46	2,986,648.13	3,361,852.39
其中：流动负债合计	1,360,187.81	1,210,720.45	1,537,942.43	1,653,810.27
非流动负债合计	1,466,886.85	1,547,939.01	1,448,705.70	1,708,042.12
所有者权益总额	1,571,744.03	1,579,408.97	1,319,464.95	1,163,575.87

#### （二）利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
----	-----------------	---------	---------	---------

营业收入	264,959.48	136,067.96	124,826.51	137,215.72
营业成本	233,500.47	116,683.03	98,485.46	110,225.41
营业利润	21,831.37	22,504.07	20,678.46	20,501.77
利润总额	21,784.36	22,506.40	21,130.50	20,801.46
净利润	16,114.22	17,511.10	17,010.88	16,747.72
归属于母公司的净利润	15,989.77	16,930.71	16,358.08	15,992.77

### (三) 现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	67,947.48	-186,234.68	81,511.00	-389,820.47
其中：经营活动现金流入小计	490,217.41	639,853.44	614,810.05	632,593.28
经营活动现金流出小计	422,269.93	826,088.12	533,299.05	1,022,413.75
投资活动产生的现金流量净额	-26,455.33	-55,324.21	-13,970.38	-10,757.92
其中：投资活动现金流入小计	2,245.97	5.15	27,019.96	26,305.80
投资活动现金流出小计	28,701.30	55,329.36	40,990.34	37,063.72
筹资活动产生的现金流量净额	-238,555.22	43,045.36	5,825.93	796,107.47
其中：筹资活动现金流入小计	674,249.83	2,078,300.70	787,430.96	1,690,094.40
筹资活动现金流出小计	912,805.04	2,035,255.34	781,605.03	893,986.73
现金及现金等价物净增加额	-197,063.06	-198,549.18	73,816.63	395,057.60

## 二、发行人财务分析

### (一) 发行人财务概况

截至 2019 年末，发行人资产总额 4,338,068.43 万元，负债总额 2,758,659.46 万元，净资产总额 1,579,408.97 万元，资产负债率为 63.59%，发行人资产中主要为存货、货币资金和其他应收款等流动资

产。截至 2019 年末，发行人流动资产为 4,168,975.48 万元，占资产总计的比例为 96.10%。

截至 2020 年 9 月末，发行人资产总额 4,398,818.70 万元，负债总额 2,827,074.66 万元，净资产总额 1,571,744.03 万元，资产负债率为 64.27%，发行人资产中主要为存货、货币资金和其他应收款等流动资产。截至 2020 年 9 月末，发行人流动资产为 4,207,667.81 万元，占资产总计的比例为 95.65%。

2017 至 2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 137,215.72 万元、124,826.51 万元、136,067.96 万元和 264,959.48 万元，实现净利润 16,747.72 万元、17,010.88 万元、17,511.10 万元和 16,114.22 万元。

综上，发行人总资产规模较大，资产负债率符合行业特点，报告期内盈利能力较强。

## （二）偿债能力分析

### 发行人最近三年及一期的主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月/9 月末	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度	
资产总额	4,398,818.70	4,338,068.43	4,306,113.08	4,525,428.26	
其中：流动资产	4,207,667.81	4,168,975.48	4,146,125.42	4,350,814.33	
负债总额	2,827,074.66	2,758,659.46	2,986,648.13	3,361,852.39	
其中：流动负债	1,360,187.81	1,210,720.45	1,537,942.43	1,653,810.27	
短期偿债指标	流动比率 (倍)	3.09	3.44	2.70	2.63

	速动比率 (倍)	0.85	1.01	0.89	1.01
长期偿债 指标	资产负债率	64.27%	63.59%	69.36%	74.29%
利息保障倍数		0.14	0.13	0.19	0.18
EBIT		21,811.10	27,823.75	31,130.56	29,273.07
EBITDA (万元)		22,465.15	28,921.11	32,706.83	31,207.27
EBITDA 利息保障倍数		0.14	0.13	0.20	0.20

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、利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

5、EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出

6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

7、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

从短期偿债能力来看，2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末发行人流动比率分别为 2.63 倍、2.70 倍、3.44 倍和 3.09 倍，流动比率较高，发行人短期偿债能力较强。同时，2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末发行人速动比率分别为 1.01 倍、0.89 倍、1.01 倍和 0.85 倍，速动比率相对流动比率较低，主要是因为发行人流动资产中主要为存货，导致速动比率和流动比率有一定差距。

从长期偿债能力来看，2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 74.29%、69.36%、63.59%和 64.27%。近年来，资产负债率呈下降趋势，表明发行人资产负债结构不断优化，偿债能力良好。

### (三) 营运能力分析

## 发行人最近三年及一期的主要营运能力指标

单位：万元

项目	2020年1-9月 /9月末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
资产总额	4,398,818.70	4,338,068.43	4,306,113.08	4,525,428.26
应收账款	50,520.30	28,866.54	23,206.07	108,026.96
存货	3,047,056.16	2,941,193.91	2,780,169.11	2,677,343.96
营业收入	264,959.48	136,067.96	124,826.51	137,215.72
营业成本	233,500.47	116,683.03	98,485.46	110,225.41
应收账款周转率	6.68	5.23	1.90	1.49
存货周转率	0.08	0.04	0.04	0.05
总资产周转率	0.06	0.03	0.03	0.03

注：1、总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]

2、应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]

3、存货周转率=营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2]

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，发行人应收账款分别为108,026.96万元、23,206.07万元、28,866.54万元和50,520.30万元，应收账款周转率分别为1.49、1.90、5.23和6.68。近三年及一期，发行人应收账款周转率呈上升趋势，主要是由于发行人加强资金管理近两年应收账款减少所致。

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，发行人存货分别为2,677,343.96万元、2,780,169.11万元、2,941,193.91万元和3,047,056.16万元，存货周转率分别为0.05、0.04、0.04和0.08，近三年存货周转率保持稳定。

2017年、2018年、2019年末及2020年9月末，发行人总资产周转率分别为0.03、0.03、0.03和0.06，近三年总资产周转率保持稳定。发

行人该指标表现正常，符合公司所处行业特征和业务特点。随着未来发行人投入项目收入的实现，该指标预计会逐步提高。

总体来说，发行人的营运能力指标符合发行人以土地开发业务、基础设施建设、安置房建设及担保服务等为主营业务的特点，营运能力处于相对合理的水平。随着经营不断改善，预计公司未来营运能力将不断提高。

#### （四）盈利能力分析

##### 发行人最近三年及一期的主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2020年1-9月/9月末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
营业收入	264,959.48	136,067.96	124,826.51	137,215.72
营业成本	233,500.47	116,683.03	98,485.46	110,225.41
营业利润	21,831.37	22,504.07	20,678.46	20,501.77
利润总额	21,784.36	22,506.40	21,130.50	20,801.46
净利润	16,114.22	17,511.10	17,010.88	16,747.72
利润率	8.24%	16.54%	16.57%	14.94%
总资产收益率	0.37%	0.41%	0.39%	0.42%
净资产收益率	1.02%	1.21%	1.37%	1.51%

注：1、利润率=营业利润/营业收入×100%

2、总资产收益率=净利润/[（总资产期初数+总资产期末数）/2]×100%

3、净资产收益率=净利润/[（所有者权益期初数+所有者权益期末数）/2]×100%

发行人营业收入主要来源于土地开发业务、基础设施建设、安置房建设及担保服务等。近三年及一期，发行人营业收入分别为137,215.72万元、124,826.51万元、136,067.96万元和264,959.48万元。2018年度，发行人营业收入较2017年减少12,389.21万元，降幅为9.03%。近三年发行人营业收入总体较为稳定，2018年主营业务收入稍有回落，

主要由于公司基础设施建设项目受委托方结算安排影响，导致相关业务收入下降所致。2020年1-9月，主营业务收入较2019年增加128,891.52万元，增幅为94.73%，主要由于土地整理业务收入由于收到的土地出让返还收益增加而增加所致。

发行人营业成本亦主要来源于土地开发业务、基础设施建设、安置房建设等项目。近三年及一期，发行人营业成本分别为110,225.41万元、98,485.46万元、116,683.03万元和233,500.47万元。2018年营业成本较2017年减少11,739.95万元，降幅为10.65%，主要是由于业务规模及项目数量减少对应的各项业务的成本成比例下降所致。2019年营业成本较2018年增加18,197.57万元，增幅为18.48%，主要是由于土地整理业务规模增加及对应的业务成本增加所致。2020年1-9月，营业成本大幅增加，主要由于土地整理业务规模增加及对应的业务成本增加所致。

近三年及一期，发行人净利润分别为16,747.72万元、17,010.88万元、17,511.10万元和16,114.22万元。2018年，发行人净利润较2017年增加了263.16万元，增幅为1.57%，主要原因系2018年发行人营业收入中，新增其他业务收入且主营业务中的土地整理业务收入增加所致。2019年，发行人净利润较2018年增加了500.22万元，增幅为2.94%，主要原因系2019年发行人营业收入中，土地整理业务收入增加所致。整体来看，发行人净利润相对保持稳定。另外，政府给予的补助也有效地增强了公司的综合盈利能力。

#### （五）现金流量分析

## 发行人最近三年及一期的主要现金流量指标

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	67,947.48	- 186,234.68	81,511.00	- 389,820.47
其中：经营活动现金流入小计	490,217.41	639,853.44	614,810.05	632,593.28
经营活动现金流出小计	422,269.93	826,088.12	533,299.05	1,022,413.75
投资活动产生的现金流量净额	-26,455.33	-55,324.21	-13,970.38	-10,757.92
其中：投资活动现金流入小计	2,245.97	5.15	27,019.96	26,305.80
投资活动现金流出小计	28,701.30	55,329.36	40,990.34	37,063.72
筹资活动产生的现金流量净额	- 238,555.22	43,045.36	5,825.93	796,107.47
其中：筹资活动现金流入小计	674,249.83	2,078,300.70	787,430.96	1,690,094.40
筹资活动现金流出小计	912,805.04	2,035,255.34	781,605.03	893,986.73
现金及现金等价物净增加额	- 197,063.06	- 198,549.18	73,816.63	395,057.60

## 1、经营活动现金流量

近三年及一期，公司经营活动现金流入分别为 632,593.28 万元、614,810.05 万元、639,853.44 万元和 490,217.41 万元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金和与其他单位与经营相关的往来款流入。

近三年及一期，公司经营活动现金流出分别为 1,022,413.75 万元、533,299.05 万元、826,088.12 万元和 422,269.93 万元。报告期内，发行人经营活动现金流出波动较大，主要由于和其他单位往来款波动所致。

近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-

389,820.47 万元、81,511.00 万元、-186,234.68 万元和 67,947.48 万元，波动较大，主要由于和其他单位发生的往来款净流出波动有关。

## 2、投资活动现金流量

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -10,757.92 万元、-13,970.38 万元、-55,324.21 万元和 -26,455.33 万元，公司近年来投资活动现金流净额表现为净流出，主要是购建固定资产、无形资产、其他长期资产以及投资支付的现金较多所致。

## 3、筹资活动现金流量

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 796,107.47 万元、5,825.93 万元、43,045.36 万元及 -238,555.22 万元，主要为获取银行借款、发行债券和股东增资导致的筹资净流入。随着公司不断拓宽融资渠道，公司的筹资活动产生的现金流较为充沛，能够较好的支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

总体来看，随着业务的扩展，发行人近年的经营活动现金流流出较多，但是多元有效的融资渠道以及股东的支持使公司能较好平衡对资金的需求。

## （六）资产负债结构分析

### 1、资产情况分析

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	586,525.63	13.33	705,917.37	16.27	925,887.86	21.50	974,627.22	21.54
应收票据	3,462.51	0.08	1,083.26	0.02	110.00	-	-	-

应收账款	50,520.30	1.15	28,866.54	0.67	23,206.07	0.54	108,026.96	2.39
预付款项	5,465.46	0.12	2,685.35	0.06	2,196.41	0.05	5,103.34	0.11
其他应收款	450,510.68	10.24	423,250.69	9.76	356,775.22	8.29	521,174.10	11.52
存货	3,047,056.16	69.27	2,941,193.91	67.80	2,780,169.11	64.56	2,677,343.96	59.16
一年内到期的非流动资产	6,216.78	0.14	4,525.91	0.10	648.06	0.02	-	-
其他流动资产	57,910.28	1.32	61,452.46	1.42	57,132.68	1.33	64,538.75	1.43
<b>流动资产合计</b>	<b>4,207,667.81</b>	<b>95.65</b>	<b>4,168,975.48</b>	<b>96.10</b>	<b>4,146,125.42</b>	<b>96.28</b>	<b>4,350,814.33</b>	<b>96.14</b>
可供出售金融资产	22,500.00	0.51	14,990.00	0.35	17,835.86	0.41	17,835.86	0.39
长期应收款	23,166.27	0.53	25,633.91	0.59	1,536.13	0.04	-	-
长期股权投资	29,181.56	0.66	21,206.33	0.49	-	-	5,912.78	0.13
投资性房地产	13,173.03	0.30	13,035.27	0.30	1,269.28	0.03	1,345.84	0.03
固定资产	22,346.90	0.51	20,536.16	0.47	32,625.76	0.76	41,363.84	0.91
在建工程	8,801.16	0.20	4,264.63	0.10	3,006.63	0.07	2,795.04	0.06
无形资产	6,471.38	0.15	3,914.45	0.09	4,027.65	0.09	4,164.95	0.09
长期待摊费用	85.47	0.00	100.32	0.00	136.42	-	1,174.27	0.03
递延所得税资产	499.02	0.01	485.79	0.01	425.37	0.01	543.67	0.01
其他非流动资产	64,926.10	1.48	64,926.10	1.50	99,124.55	2.30	99,477.68	2.20
<b>非流动资产合计</b>	<b>191,150.88</b>	<b>4.35</b>	<b>169,092.95</b>	<b>3.90</b>	<b>159,987.66</b>	<b>3.72</b>	<b>174,613.93</b>	<b>3.86</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,398,818.70</b>	<b>100.00</b>	<b>4,338,068.43</b>	<b>100.00</b>	<b>4,306,113.08</b>	<b>100.00</b>	<b>4,525,428.26</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，发行人资产总额分别为 4,525,428.26 万元、4,306,113.08 万元、4,338,068.43 万元和 4,398,818.70 万元。2018 年，公司总资产下降 219,315.18 万元，主要由于流动资产减少所致。

从资产结构看，近三年及一期末，发行人流动资产分别为 4,350,814.33 万元、4,146,125.42 万元、4,168,975.48 万元和 4,207,667.81 万元，占总资产的比例分别为 96.14%、96.28%、96.10%和 95.65%。2018 年，发行人流动资产减少 204,688.91 万元，主要由于其他应收款的收回和货币资金的减少所致。发行人的流动资产额以货币资金、其他应收款和存货为主。近三年及一期末，发行人非流动资产分别为

174,613.93 万元、159,987.66 万元、169,092.95 万元和 191,150.88 万元，占总资产的比例分别为 3.86%、3.72%、3.90%和 4.35%。发行人非流动资产金额较为稳定，以固定资产、其他非流动资产为主。

### (1) 货币资金

近三年及一期末，公司的货币资金余额分别为 974,627.22 万元、925,887.86 万元、705,917.37 万元和 586,525.63 万元，货币资金占总资产的比例分别为 21.54%、21.50%、16.27%和 13.33%。报告期内，发行人账面的货币资金较为充裕，主要是为了应对变化较快的融资环境，提早安排全年的债务偿还资金。

近三年及一期末，发行人货币资金明细如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
现金	13.37	12.21	9.02	7.28
银行存款	586,512.26	653,555.97	871,828.85	758,013.97
其他货币资金	-	52,349.19	54,049.99	216,605.97
<b>合计</b>	<b>586,525.63</b>	<b>705,917.37</b>	<b>925,887.86</b>	<b>974,627.22</b>

截至 2019 年末，发行人其他货币资金明细及使用受限制状况如下：

单位：万元

项目	期末余额	使用受限制的原因
保证金	40,000.00	银票保证金
保证金	11,328.67	与担保业务相关的存出保证金
定期存单	15,000.00	为泰州市惠民新城建设有限公司开具银票提供质押担保
定期存单	6,300.00	为中国农业银行泰州海陵支行 6000 万元借款提供质押担保
<b>合计</b>	<b>72,628.67</b>	

### (2) 其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款金额分别为 521,174.10 万元、356,775.22 万元、423,250.69 万元和 450,510.68 万元，占总资产比例分别为 11.52%、8.29%、9.76%和 10.24%。发行人的其他应收款主要是与海陵区的政府部门和泰州当地国有企业的往来款。报告期内，随着发行人对资金往来的控制，发行人的其他应收款呈波动下降趋势。发行人其他应收款集中度较高，且其他应收款对手方主要为政府部门及其控制下的国有企业，资信情况良好，偿还能力较强，预计偿付风险很小。

截至 2019 年末，发行人其他应收款分类披露如下：

单位：万元、%

类别	账面余额	比例	坏账准备金额	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	425,197.40	100.00	1,946.72	423,250.69
其中：政府单位及国有控股公司应收款项	283,796.36	66.75	-	283,796.36
关联方应收款项	96,455.75	22.68	-	96,455.75
保证金及押金组合	648.00	0.15	-	648.00
以工程款作担保的应收款项组合	23,208.35	5.46	116.04	23,092.31
账龄组合	21,088.94	4.96	1,830.68	19,258.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>425,197.40</b>	<b>100.00</b>	<b>1,946.72</b>	<b>423,250.69</b>

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：万元、%

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例

1 年以内	17,366.50	0	-
1 至 2 年	456.94	22.85	5
2 至 3 年	678.37	67.84	10
3 至 4 年	731.87	146.37	20
4 至 5 年	523.28	261.64	50
5 年以上	1,331.98	1,331.98	100
合计	<b>21,088.94</b>	<b>1,830.68</b>	

组合中，采用余额百分比计提坏账准备的其他应收款：

单位：万元、%

余额百分比	2019 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
以工程款作担保的应收款项组合	23,208.35	116.04	0.5
合计	<b>23,208.35</b>	<b>116.04</b>	

按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下：

单位：万元、%

欠款单位	金额	占期末余额百分比	形成原因	经营性/非经营性	报告期内回款	未来回款安排
泰州海泰新农村建设发展有限公司	119,557.53	28.12	欠款方承建九龙工业园区基础设施工程，从发行人处拆借资金。	非经营性	31,088.50	未来 3 年完成回款
泰州市惠民新城建设有限公司	73,736.05	17.34	园区建设标准化厂房，从发行人处拆借资金。	非经营性	-	未来 2 年完成回款
泰州市新能源产业园区管理委员会	31,000.00	7.29	欠款方负责海陵区部分土地整理项目，从发行人处拆借资金。	非经营性	17,000.00	未来 2 年完成回款
泰州市房产管理处	21,058.25	4.95	欠款方因拆迁安置业务，从发行人处拆借资金。	非经营性	-	未来 5 年完成回款
泰州宝龙房地产有限公司	20,276.58	4.77	合作开发房地产提供股东暂借款	经营性	-	未来 2 年完成回款

欠款单位	金额	占期末 余额百 分比	形成原因	经营性/非 经营性	报告期 内回款	未来回款 安排
合计	265,628.41	62.47	-	-	-	-

发行人经营性其他应收款主要由与业务运营相关的往来款项构成；非经营性其他应收款主要是与政府及相关企业的往来款。截至2019年末，发行人其他应收款按款项性质分类情况见下表：

单位：万元、%

项目	金额	占比
经营性	151,853.57	35.88
非经营性	271,397.12	64.12
合计	423,250.69	100.00

公司因非经营性往来占款或资金拆借发生的资金往来，严格按照《公司章程》和公司内部控制管理制度执行。发行人根据实际情况对外发生非经营性资金往来时，需要严格按照公司规定要求履行相关的决策程序。

具体决策程序及权限如下：公司实施逐级审批制度，各项非经营性资金往来发生时，由财务部门申请，分管领导、控股股东或实际控制人签批后方可执行。

定价机制如下：非经营性应收款涉及事项有国家定价的，按国家定价计价；没有国家定价的，按不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准定价；市场价格难以确定的，在成本基础上加上适当的利润计价。

公司其他应收款主要系与当地政府部门及国有企业之间的往来款项，履行了必要和规范的内部决策程序。应收单位信用资质较

好，回款较有保障，坏账风险较小。

### (3) 存货

近三年及一期末，发行人存货金额分别为 2,677,343.96 万元、2,780,169.11 万元、2,941,193.91 万元和 3,047,056.16 万元，占总资产的比例分别为 59.16%、64.56%、67.80%和 69.27%。公司存货主要是土地整理、代建工程、开发成本和开发产品等。发行人的土地整理主要是发行人土地整理业务投入的成本，代建工程主要是基础设施业务投入的成本，开发成本为未完工房地产业务成本，开发产品是已完工的房地产业务成本。随着业务的开展，发行人的存货金额保持稳定增长。截至 2019 年末，发行人存货情况如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
开发成本-自建安置房	2,088.73	0.07
开发成本-代建安置房	334,039.73	11.36
开发产品	235,232.34	8.00
低值易耗品	0.53	0.00
周转房	6,780.03	0.23
土地整理	2,226,288.22	75.69
代建工程	135,945.12	4.62
工程施工	523.68	0.02
库存商品	295.53	0.01
<b>合计</b>	<b>2,941,193.91</b>	<b>100.00</b>

发行人部分开发成本、土地整理和代建工程项下的项目已完工但委托方未进行竣工结算，未经委托方审计因而未结转收入，针对已完工项目未来发行人将逐步提请委托方进行审计结算。开发产品中均为自建的安置小区等保障房项目，自行销售结转收入，部分已

完工项目由于未销售完毕因此存在账面价值计入存货。

截至 2019 年末，发行人存货土地整理中土地使用权明细如下：

单位：元

项目名称	取得方式	土地证编号	座落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额	土地出让金缴纳凭证号
民兴中学东侧、328 国道南侧地块	招拍挂	泰州国用 2014 第 11818 号	海陵区 328 国道南侧、规划京泰路东侧、	出让	商务、城镇住宅用地	104,904.00	1,324,347,940.93	成本法	6,321.47	是	是	685,000,000.00	NO003548224X、NO0035482098、NO0035482100、NO0035482119、NO0035482127、NO0035482135、NO0035482186、NO0035482258、NO0035482143、NO0035482151、NO003548216X、NO0035482178
	招拍挂	泰州国用 2014 第 11814 号	海陵区规划京泰路东侧、兴园路北侧	出让	商务、城镇住宅用地	104,596.00				是			
新通扬运河北侧一号地块	划拨	泰州国用 2009 第 2819 号	新通扬运河北侧一号地块	出让	商服、住宅用地	86,934.80	1,108,356,068.46	评估法	3,099.73	是	否		
新通扬运河北侧三号地块	划拨	泰州国用 2009 第 2827 号	新通扬运河北侧三号地块	出让	商服、住宅用地	70,898.70				是	否		
新通扬运河北侧二号地块	划拨	泰州国用 2009 第 2824 号	新通扬运河北侧二号地块	出让	商服、住宅用地	16,684.40				是	否		

项目名称	取得方式	土地证编号	座落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额	土地出让金缴纳凭证号
新通扬运河南侧二号地块	划拨	泰州国用2009第2829号	新通扬运河南侧二号地块	出让	商服、住宅用地	65,685.20	497,170,360.22	评估法	5,259.34	是	否	257,000,000.00	NO.0035482194、0035482266
新通扬运河南侧三号地块	划拨	泰州国用2009第2830号	新通扬运河南侧三号地块	出让	商服、住宅用地	25,761.30		评估法		是	否		
新通扬运河南侧四号地块	划拨	泰州国用2009第2826号	新通扬运河南侧四号地块	出让	商服、住宅用地	77,069.70		评估法		是	否		
新通扬运河南侧一号地块	划拨	泰州国用2009第2080号	新通扬运河南侧一号地块	出让	商服、住宅用地	14,531.80		评估法		是	否		
二号码头	招拍挂	泰州国用2014第11778号	海陵区兴丰东路南侧、兴晨路东侧	出让	商务、城镇住宅用地	35,171.00	497,170,360.22	成本法	5,259.34	否	是	257,000,000.00	NO.0035482194、0035482266
	招拍挂	泰州国用2014第11823号	海陵区兴丰东路南侧、兴晨路西侧	出让	商务、城镇住	59,360.00							

项目名称	取得方式	土地证编号	座落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	入账方式	单价 (元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额	土地出让金缴纳凭证号
					宅用地								
森园小区二期	招拍挂	苏 2016 泰州不动产权第 0000454 号	森园路南侧、江洲北路东侧	出让	城镇住宅用地	49,981.00	285,743,144.47	成本法	5,717.04	否	是	202,000,000.00	NO .0041082365、0041082103
泰州市海陵区府前路 26 号土地	招拍挂	泰州国用 2015 第 1331 号	海陵区府前路北 侧，世纪新城东 侧	出让	城镇住宅用地	26,178.00	149,857,563.43	成本法	5,724.56	否	是	200,000,000.00	NO.0035484819、0035484720
原中天药业土地	招拍挂	泰州国用 2014 第 11810 号	海陵区运河北 侧、扬桥中心 小学东 侧	出让	商 务、城 镇住 宅用 地	16,558.00	154,573,295.84	成本法	9,335.26	否	是	80,000,000.00	NO.0035482274、0035482215
海陵区江洲北路	划拨	泰州国用 2010 第 1360 号	海陵区江洲北 路 888 号 (路 东)	出让	商服、住宅用地	32,403.00	131,740,839.44	评估法	2,471.99	否	否		

项目名称	取得方式	土地证编号	座落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额	土地出让金缴纳凭证号
888号土地	划拨	泰州国用2010第1113号	海陵区江洲北路888号(路西)	出让	商服、住宅用地	20,890.40				否	否		
泰州市迎春西路59号土地	划拨	泰州国用2010第7947号	泰州市海陵区迎春西路59号	出让	商服、住宅用地	23,930.70	126,351,658.44	评估法	5,279.90	否	否		
原金吉泰公司土地	招拍挂	泰州国用2015第1329号	泰州市海陵区东风路北侧、天利服绣有限公司南侧	出让	城镇住宅用地	7,928.00	98,361,971.68	成本法	12,406.91	否	是	144,000,000.00	NO.0035484827、0035484747、0035484755、0035484763、0035484771
五一路北侧、海陵路西侧土地	划拨	泰州国用2014第14962号	五一路北侧、海陵路西侧	划拨	风景名胜设施用地	5,500.40	77,217,724.45	成本法	14,038.57	否	否		
原国税局土地	招拍挂	泰州国用2014第11800号	海陵区税务桥西街南侧、居民点东侧	出让	商务、城镇住宅	3,515.00	52,145,446.55	成本法	14,835.12	是	是	27,000,000.00	NO.0035482282、0035482223

项目名称	取得方式	土地证编号	座落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额	土地出让金缴纳凭证号
					用地								
合计							4,005,866,013.91						

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人存货中公益性资产明细如下：

资产项目	金额（万元）	备注
泰州国用 2014 第 11800 号	4,927.99	城管局用地
泰州国用 2015 第 1331 号	14,151.00	海陵区政府用地
泰州国用 2010 第 1360 号	12,439.00	海光小学用地
泰州国用 2010 第 1113 号		物流园派出所用地
泰州国用 2010 第 7947 号	11,925.00	海陵中学用地
泰州国用 2014 第 11810 号	14,597.66	扬桥小学在建综合楼、教学楼用地
泰州国用（2015）第 16264 号	6,634.90	行政服务中心用地
合计	<b>64,675.55</b>	

#### （4）其他流动资产

近三年及一期末，发行人其他流动资产净额分别为 64,538.75 万元、57,132.68 万元、61,452.46 万元和 57,910.28 万元，占总资产比例分别为 1.43%、1.33%、1.42%和 1.32%。

截至 2019 年末，发行人其他流动资产情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
结构性存款	18,199.58	29.62
预缴税金	38,086.96	61.98
增值税进项税金留抵	165.92	0.27
融资租赁公司其他短期贷款	5,000.00	8.14
合计	61,452.46	100.00

#### （5）可供出售金融资产

近三年及一期末，发行人可供出售金融资产分别为 17,835.86 万元、17,835.86 万元、14,990.00 万元和 22,500.00 万元，占总资产比例分别为 0.39%、0.41%、0.35%和 0.51%。

截至 2019 年末，公司可供出售金融资产情况如下：

单位：万元、%

被投资单位名称	金额	股权比例
泰州市海阳投资有限公司	1,000.00	10.00
泰州市金太阳能源有限公司	2,450.00	1.22
泰州农村商业银行股份有限公司	10,440.00	3.00
泰州市江城市政设施养护有限公司	600.00	49.92
江苏海宇建设工程有限公司	340.00	45.29
泰州市海发房屋拆迁有限公司	80.00	26.67
泰州市海盛广告传媒有限公司	80.00	10.00
<b>合计</b>	<b>14,990.00</b>	

#### (6) 长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 5,912.78 万元、0 万元、21,206.33 万元和 29,181.56 万元，占总资产的比例分别为 0.13%、0%、0.49%和 0.66%。2019 年，公司长期股权投资大幅增加，主要因为公司新增投资江苏华晨混凝土有限公司 2,147.79 万元、泰州宝龙房地产有限公司 13,675.94 万元、泰州海陵中设中交上航环境治理有限责任公司 1,080.00 万元和北辰供应链管理（泰州）有限公司 4,302.60 万元。

#### (7) 固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产分别为 41,363.84 万元、32,625.76 万元、20,536.16 万元和 22,346.90 万元，占总资产比例分别为 0.91%、0.76%、0.47%和 0.51%。发行人的固定资产主要为房屋建筑物和和污水管网设施。2019 年末，发行人固定资产较 2018 年末减少 12,089.60 万元，降幅 37.06%，主要由于当年剥离泰州市海润国有资产经营有限公司导致。

## (8) 其他非流动资产

近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 99,477.68 万元、99,124.55 万元、64,926.10 万元和 64,926.10 万元，占总资产比例分别为 1.84%、2.20%、2.30%和 1.50%。发行人的其他非流动资产主要为污水管网 50,926.10 万元和光大兴陇信托产品 14,000.00 万元。

截至 2019 年末，发行人其他非流动资产情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
地下道路管网设施—污水管网	50,926.10	78.44
光大兴陇信托产品	14,000.00	21.56
合计	<b>64,926.10</b>	<b>100.00</b>

其中，地下道路管网设施—污水管网属于公益性资产，账面 5.09 亿元。

## 2、负债情况分析

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	108,706.50	3.85	18,700.00	0.68	71,500.00	2.39	95,332.88	2.84
应付票据	92,830.00	3.28	60,000.00	2.17	50,000.00	1.67	40,000.00	1.19
应付账款	64,595.77	2.28	76,382.09	2.77	46,109.49	1.54	96,720.40	2.88
预收款项	41,225.80	1.46	41,338.99	1.50	39,535.79	1.32	36,091.25	1.07
应付职工薪酬	130.47	0.00	252.22	0.01	224.55	0.01	139.16	-
应交税费	53,801.72	1.90	38,810.35	1.41	29,075.78	0.97	21,767.55	0.65
其他应付款	469,214.46	16.60	675,986.10	24.50	1,073,546.82	35.94	965,160.47	28.71
一年内到期的非流动负债	389,551.68	13.78	255,643.20	9.27	192,075.39	6.43	368,280.79	10.95
其他流动负债	140,131.42	4.96	43,607.51	1.58	35,874.61	1.20	30,317.78	0.90
流动负债合计	<b>1,360,187.81</b>	<b>48.11</b>	<b>1,210,720.45</b>	<b>43.89</b>	<b>1,537,942.43</b>	<b>51.49</b>	<b>1,653,810.27</b>	<b>49.19</b>

长期借款	592,980.60	20.98	686,011.51	24.87	740,900.57	24.81	788,869.37	23.47
应付债券	609,780.87	21.57	613,086.81	22.22	438,705.91	14.69	477,056.40	14.19
长期应付款	260,215.61	9.20	243,451.99	8.83	248,012.54	8.30	48,098.10	1.43
其他非流动负债	3,909.77	0.14	5,388.70	0.20	21,086.68	0.71	394,018.25	11.72
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,466,886.85</b>	<b>51.89</b>	<b>1,547,939.01</b>	<b>56.11</b>	<b>1,448,705.70</b>	<b>48.51</b>	<b>1,708,042.12</b>	<b>50.81</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,827,074.66</b>	<b>100.00</b>	<b>2,758,659.46</b>	<b>100.00</b>	<b>2,986,648.13</b>	<b>100.00</b>	<b>3,361,852.39</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，公司负债总额分别为 3,361,852.39 万元、2,986,648.13 万元、2,758,659.46 万元和 2,827,074.66 万元。其中，流动负债分别为 1,653,810.27 万元、1,537,942.43 万元、1,210,720.45 万元和 1,360,187.81 万元，占总负债比例分别为 49.19%、51.49%、43.89% 和 48.11%；非流动负债分别为 1,708,042.12 万元、1,448,705.70 万元、1,547,939.01 万元和 1,466,886.85 万元，占总负债比例分别为 50.81%、48.51%、56.11%和 51.89%。近三年末，发行人整体上非流动负债占比有所上升，负债结构有所优化。发行人负债主要构成为短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款和其他非流动负债。

#### （1）短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 95,332.88 万元、71,500.00 万元、18,700.00 万元和 108,706.50 万元，占总负债比例分别为 2.84%、2.39%、0.68%和 3.85%。

截至 2019 年末，发行人短期借款情况如下：

单位：万元、%

借款类别	2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比
信用借款	-	-
保证借款	12,700.00	67.91
质押借款	6,000.00	32.09
合计	<b>18,700.00</b>	<b>100.00</b>

## (2) 其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款金额分别为 965,160.47 万元、1,073,546.82 万元、675,986.10 万元和 469,214.46 万元，占总负债比例分别为 28.71%、35.94%、24.50%和 16.60%。公司其他应付款主要是来自于江苏省、泰州市和海陵区下属政府性企业的棚户区改造等专项借款。2019 年末，发行人其他应付款比 2018 年末减少 397,560.72 万元，主要由于公司对泰州市建业投资建设集团有限公司、泰州市惠民新城建设有限公司部分借款的偿还。

截至 2019 年末，发行人其他应付款情况如下：

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
应付利息	28,194.95	4.17
应付股利	-	-
其他应付款	647,791.14	95.83
合计	<b>675,986.10</b>	<b>100.00</b>

截至 2019 年末，发行人其他应付款按账龄分析情况如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	148,074.17	22.86
1-2 年（含 2 年）	145,375.25	22.44
2-3 年（含 3 年）	329,441.65	50.86

3 年以上	24,900.07	3.84
<b>合计</b>	<b>647,791.14</b>	<b>100.00</b>

截至 2019 年末，发行人其他应付款前五名单位情况如下表所示：

单位：万元、%

名称	金额	占其他应付款总金额的比例
泰州市建业投资建设集团有限公司	328,811.00	50.76
江苏省城乡建设投资有限公司	140,000.00	21.61
泰州市海润国有资产经营有限公司	84,071.43	12.98
泰州市泰政交通投资有限公司	10,000.00	1.54
城南忠南社区	8,500.00	1.31
<b>合计</b>	<b>571,382.43</b>	<b>88.20</b>

### (3) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为 368,280.79 万元、192,075.39 万元、255,643.20 万元和 389,551.68 万元，占总负债比例分别为 10.95%、6.43%、9.27%和 13.78%。随着报告期内发行人一年内到期的长期借款和应付债券的逐步到期和偿还，发行人一年内到期的非流动负债金额有所波动。

截至 2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债情况如下：

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
一年内到期的长期借款	200,301.83	78.35
其中：信用借款	68,500.00	26.80
保证借款	66,501.83	26.01
抵押借款	65,300.00	25.54
质押借款	-	-
一年内到期的应付债券	55,341.37	21.65
<b>合计</b>	<b>255,643.20</b>	<b>100.00</b>

### (4) 其他流动负债

近三年及一期末，发行人其他流动负债金额分别为 30,317.78 万元、35,874.61 万元、43,607.51 万元和 140,131.42 万元，占总负债比例分别为 0.90%、1.20%、1.58%和 4.96%。

截至 2019 年末，发行人其他流动负债明细如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比
2018 海陵基建私募债	15,994.18	36.68
2019 海陵基建私募债	19,091.70	43.78
海诚担保公司计提准备金	8,521.63	19.54
其中：担保赔偿准备	7,780.47	17.84
未到期责任准备	741.16	1.70
合计	43,607.51	100.00

#### (5) 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款金额分别为 788,869.37 万元、740,900.57 万元、686,011.51 万元和 592,980.60 万元，占总负债比例分别为 23.47%、24.81%、24.87%和 20.98%。报告期内，发行人的长期借款金额较为稳定。

截至 2019 年末，发行人长期借款明细如下：

单位：万元、%

借款类别	2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比
信用借款	40,000.00	5.83
保证借款	431,261.51	62.87
抵押借款	214,750.00	31.30
质押借款	-	-
合计	686,011.51	100.00

#### (6) 应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为477,056.40万元、438,705.91万元、613,086.81万元和609,780.87万元，占总负债的比例分别为14.19%、14.69%、22.22%和21.57%。

截至2019年末，发行人应付债券明细如下：

单位：万元，%

项目	期末余额	占比
2015年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券【15海陵债】	47,799.13	7.80
泰州市海陵资产经营有限公司2016年非公开发行公司债券【16海陵01】、【16海陵02】	198,980.98	32.46
2017年非公开发行公司债券（第三期）【17海陵03】	84,650.50	13.81
泰州市海陵资产经营有限公司上期数第一期债券融资计划	9,886.45	1.61
泰州市海陵资产经营有限公司2019年度第一期债券融资计划	39,660.61	6.47
泰州市海陵资产经营有限公司2019年度第二期非定向债务融资工具	198,604.97	32.39
2019海陵基建私募债	13,219.12	2.16
2019天风债券ABS天韵景园保障房计划	20,285.03	3.31
合计	<b>613,086.81</b>	<b>100.00</b>

#### （7）长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款分别为48,098.10万元、248,012.54万元、243,451.99万元和260,215.61万元，占总负债的比例分别为1.43%、8.30%、8.83%和9.20%。发行人的长期应付款均为专项应付款，主要为政府拨入的专项债务资金。2018年，发行人长期应付款增加199,914.43万元，主要是因为新增棚改专项债务资金59,414.21万元以及城市基础设施建设专项债务资金138,887.37万元。

截至2019年末，发行人长期应付款情况如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
管网建设专项资金	16,653.09	6.84

老旧小区雨污分流专项	610.00	0.25
棚改专项资金	95,790.00	39.35
保障性住房建设资金	31,111.48	12.78
通扬线航道整治工程建设服务指挥部	6,419.55	2.64
城市基础设施建设专项资金	77,581.90	31.87
韵梅院二期配套资金	1,085.00	0.45
中央水污染防治专项资金拨款	1,300.98	0.53
国土用地调查整治专项	-	-
土地专项债券资金	12,000.00	4.93
非规造船三治专项资金	900.00	0.37
<b>合计</b>	<b>243,451.99</b>	<b>100.00</b>

#### (8) 其他非流动负债

近三年及一期末，发行人其他非流动负债分别为394,018.25万元、21,086.68万元、5,388.70万元和3,909.77万元，占总负债的比例分别为11.72%、0.71%、0.20%和0.14%。2018年，公司其他非流动负债大幅下降，主要由于公司的政府置换债务资金计入专项应付款。截至2019年末，发行人其他非流动负债情况如下：

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
其他企业长期借款	5,388.70	100.00
<b>合计</b>	<b>5,388.70</b>	<b>100.00</b>

#### (七) 有息负债情况

截至2019年末，发行人有息债务为214.27亿元，包括短期借款、应付票据、其他应付款中的有息债务、一年内到期的长期负债、其他流动负债中的私募债、长期借款、应付债券、其他非流动负债中的有息负债。

1、截至2019年12月末，发行人前十大有息负债具体情况如下：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	16 海陵 01	私募债	140,000.00	7.80%	5	信用
2	19 海陵资产 PPN003	定向工具	110,000.00	7.50%	3	信用
3	15 海陵债	一般企业债	72,000.00	4.60%	7	担保
4	17 海陵 03	私募债	85,000.00	6.00%	5	信用
5	中信银行泰州分行	贷款	69,000.00	6.62%	7	保证
6	广州银行南京分行	贷款	68,000.00	5.88%	8	保证+抵质押
7	16 海陵 02	私募债	60,000.00	5.50%	5	信用
8	民生银行泰州分行	贷款	60,000.00	7.80%	3	保证+抵押
9	交通银行泰州分行	贷款	59,500.00	4.75%	4	保证
10	中信银行泰州分行	贷款	59,000.00	6.62%	7	保证

## 2、债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 及以后
有息负债当年偿付规模	34.28	44.06	53.14	4.13	7.83	15.95	1.20	6.80
其中：银行借款偿还规模	16.44	14.56	16.58	4.13	7.83	15.95	1.20	6.80
信托计划偿还规模	0.98	2.10	1.40	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	10.75	27.40	32.74	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	6.11	-	2.43	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
合计	34.28	44.06	53.14	7.03	10.73	18.85	4.10	9.70

假设本期债券于2020年发行，经测算，债券存续期内，有息负债偿还规模相对于公司近三年平均货币资金规模较小，发行人未来债券存续期内有息负债偿还压力较为可控。

## (八) 对外担保分析

截至2020年6月30日，发行人对外担保情况如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保期限	企业类型	经营状况
1	泰州市少年宫	1,800.00	2019.8.30-2020.9.19	社会组织	良好
2	泰州恒冠塑胶科技有限公司	4,300.00	2019.9.7-2022.8.26	民营企业	良好
3	泰州市广厦物业管理中心	4,500.00	2019.8.1-2020.9.18	国有企业	良好
4	泰州市海企投资有限公司	960.00	2019.9.26-2020.9.10	国有企业	良好
5	泰州市海企投资有限公司	4,900.00	2017.7.3-2020.7.2	国有企业	良好
6	泰州物资集团物资商城	1,000.00	2019.9.25-2020.9.10	国有企业	良好
7	泰州市涑水农副产品市场经营管理有限公司	500.00	2019.11.28-2020.12.4	国有企业	良好
8	泰州市涑水农副产品市场经营管理有限公司	500.00	2020.4.16-2021.4.14	国有企业	良好
9	泰州市涑水农副产品市场经营管理有限公司	1,900.00	2019.9.26-2020.9.10	国有企业	良好
10	泰州海泰新农村建设发展有限公司	2,500.00	2019.9.27-2020.9.26	国有企业	良好
11	泰州海泰新农村建设发展有限公司	6,500.00	2020.5.12-2020.9.26	国有企业	良好
12	泰州市海润影剧院	500.00	2019.11.28-2020.12.4	国有企业	良好
13	泰州市海润影剧院	500.00	2020.5.21-2021.5.19	国有企业	良好
14	泰州市工商经济服务公司	1,900.00	2019.9.25-2020.9.10	国有企业	良好
15	泰州市工商经济服务公司	500.00	2019.11.28-2020.12.4	国有企业	良好
16	泰州市工商经济服务公司	500.00	2020.3.04-2021.3.03	国有企业	良好
17	海阳科技股份有限公司	5,000.00	2020.4.13-2020.10.13	民营企业	良好
18	泰州市海阳投资有限公司	3,000.00	2015.11.27-2020.12.15	国有企业	良好
19	泰州市海融园区管理有限公司	4,498.00	2020.3.12-2021.2.3	国有企业	良好
20	泰州市海达多式联运管理有限公司	4,500.00	2020.3.19-2021.2.25	国有企业	良好
21	泰州天冶金金属制品有限公司	600.00	2020.6.4-2021.5.21	民营企业	良好
22	泰州市天啸环保科技有限公司	5,500.00	2020.5.21-2021.4.19	国有企业	良好
23	泰州市天啸环保科技有限公司	3,000.00	2019.7.8-2022.7.15	国有企业	良好

24	泰州市天啸环保科技有限公司	1,500.00	2019.7.8-2022.7.15	国有企业	良好
25	泰州市梅香食品有限公司	1,500.00	2019.7.10-2022.7.8	民营企业	良好
26	泰州市润河新能源有限公司	4,900.00	2020.6.10-2021.6.1	国有企业	良好
27	泰州市鑫园置业有限公司	9,400.00	2016.4.26-2021.4.15	国有企业	良好
28	泰州市鑫园置业有限公司	6,250.00	2019.12.19-2022.12.18	国有企业	良好
29	泰州鼎鑫智能产业园投资发展有限公司	6,500.00	2016.4.26-2021.4.15	国有企业	良好
30	泰州欣泰新农村建设发展有限公司	23,800.00	2016.4.26-2021.5.5	国有企业	良好
31	泰州市鑫海投资有限公司	1,500.00	2018.9.25-2020.9.20	国有企业	良好
32	泰州市第四人民医院	400.00	2012.12.28-2020.12.27	事业单位	良好
33	泰州市第四人民医院	2,000.00	2018.8.29-2020.8.28	事业单位	良好
34	泰州市第四人民医院	1,000.00	2019.3.20-2020.8.17	事业单位	良好
35	泰州市第四人民医院	1,000.00	2019.12.3-2020.8.17	事业单位	良好
36	泰州市第四人民医院	1,000.00	2019.10.17-2020.10.17	事业单位	良好
37	泰州市第四人民医院	3,000.00	2020.3.20-2021.3.20	事业单位	良好
38	泰州市第四人民医院	2,500.00	2020.3.25-2020.9.25	事业单位	良好
39	泰州市第四人民医院	3,500.00	2020.5.09-2021.5.09	事业单位	良好
40	泰州市第四人民医院	1,600.00	2020.2.25-2020.8.24	事业单位	良好
41	泰州市第四人民医院	1,500.00	2020.5.28-2020.11.27	事业单位	良好
42	泰州市中天新能源产业发展有限公司	14,800.00	2019.12.19-2021.12.27	国有企业	良好
43	泰州市中天新能源产业发展有限公司	5,688.99	2019.7.25-2024.7.25	国有企业	良好
44	泰州市中天新能源产业发展有限公司	16,909.00	2019.9.30-2021.9.30	国有企业	良好
45	泰州市中天新能源产业发展有限公司	20,000.00	2019.11.28-2021.11.28	国有企业	良好
46	泰州市中天新能源产业发展有限公司	15,000.00	2020.1.20-2021.1.20	国有企业	良好
47	泰州鑫顺德园林绿化工程有限公司	20,000.00	2020.1.14-2025.1.10	国有企业	良好
48	泰州市金太阳能有限公司	3,500.00	2019.7.17-2020.7.7	国有企业	良好
49	泰州市城市建设投资集团	11,400.00	2016.5.03-2021.4.27	国有企业	良好
50	泰州市城市建设投资集团	130,990.00	2016.4.25-2026.4.25	国有企业	良好
51	泰州市城市建设投资集团	28,304.00	2019.9.10-2024.9.10	国有企业	良好
52	锦宸集团有限公司	5,000.00	2020.3.31-2021.9.17	民营企业	良好

53	泰州市海润国有资产经营有限公司	12,150.00	2020.1.20-2021.7.19	国有企业	良好
54	泰州海泰新农村建设发展有限公司	4,495.00	2020.1.20-2023.1.20	国有企业	良好
55	泰州海泰新农村建设发展有限公司	3,000.00	2020.5.7-2020.12.27	国有企业	良好
56	泰州市惠民新城建设发展有限公司	8,500.00	2019.10.29-2020.10.28	国有企业	良好
合计		<b>431,944.99</b>			

除以上对外担保事项外，截至 2020 年 6 月末，海诚担保公司在保余额 108,706.5 万元。

报告期内，发行人积极压降对民营企业担保余额，截至 2020 年 6 月末，发行人对民营企业担保余额已压降为 16,400 万元，明细如下：

序号	债务人	担保金额 (万元)	期限
1	泰州恒冠塑胶科技有限公司	4,300.00	2019.9.7-2022.8.26
2	海阳科技股份有限公司	5,000.00	2020.4.13-2020.10.13
3	泰州天冶金属制品有限公司	600.00	2020.6.4-2021.5.21
4	泰州市梅香食品有限公司	1,500.00	2019.7.10-2022.7.8
5	锦宸集团有限公司	5,000.00	2020.3.31-2021.9.17
合计		<b>16,400.00</b>	-

上述担保对象目前均经营正常，大部分担保金额均具备反担保措施，预计发生代偿风险较小。

发行人对外担保具体决策程序及权限如下：公司实施逐级审批制度，对民营企业担保发生时，由财务部门申请，分管领导、控股股东或实际控制人签批后方可执行。

### （九）资产受限情况分析

截至 2019 年末，发行人受限资产为 248,862.98 万元，占最近一年末净资产的比例为 15.76%。资产权利受限制具体情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	占比	受限原因	期限
其他货币资金	72,628.67	29.18	银票保证金、保证金、质押担保	受限期限 3 个月以上
存货	172,069.82	69.14	抵押担保	受限期限 1 年以上
无形资产	3,735.45	1.50	抵押担保	受限期限 1 年以上
固定资产	429.04	0.17	抵押担保	受限期限 1 年以上
合计	<b>248,862.98</b>	<b>100.00</b>		

## (十) 关联交易

2019 年度，发行人关联交易情况如下：

### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2019 年
海陵区人民政府	土地整理业务	96,638.86
	代建业务	12,311.72
	代建管理业务	6,323.51
泰州市惠民新城建设有限公司	工程施工收入	17.65
泰州市振远保安服务有限公司	商品销售收入	21.57

### 2、关联担保情况

#### (1) 本公司作为担保方

截至 2019 年末，公司无对外关联担保。

#### (2) 本公司作为被担保方

单位：万元

借款单位	贷款单位	借款余额	借款日期	还款日期	保证人
发行人	兴业银行泰州分行	20,000.00	2016-12-16	2021-12-15	泰州市惠民新城建设有限公司
发行人	兴业银行泰州分行	30,000.00	2016-12-16	2021-12-15	泰州市惠民新城建设有限公司

发行人	南京银行 泰州分行	10,000.00	2019-1-14	2021-12-14	泰州市惠民新城建设有限公司及泰州市海通资产管理有限公司
发行人	南京银行 泰州分行	10,000.00	2019-1-29	2021-12-20	泰州市惠民新城建设有限公司及泰州市海通资产管理有限公司
发行人	南京银行 泰州分行	10,000.00	2019-2-1	2021-12-20	泰州市惠民新城建设有限公司及泰州市海通资产管理有限公司
发行人	南京银行 泰州分行	32,500.00	2019-4-15	2022-4-7	泰州市惠民新城建设有限公司及泰州市海通资产管理有限公司
发行人	中信银行 泰州分行	59,000.00	2018-9-27	2025-6-21	泰州市惠民新城建设有限公司与泰州市海通资产管理有限公司
发行人	中信银行 泰州分行	69,000.00	2018-7-30	2025-6-21	泰州市惠民新城建设有限公司与泰州市海通资产管理有限公司
给排水公司	远东宏信 (天津) 融资租赁有限公司	24,258.58	2019-7-25	2022-1-25	发行人、惠泰建发公司、泰州市海润国有资产经营有限公司、泰州市惠民新城建设有限公司提供连带责任保证
发行人	广州银行 南京分行	6,600.00	2018-4-12	2021-4-12	发行人以土地使用权(泰州国用2014第11800号)提供抵押担保,同时泰州市惠民新城建设有限公司提供保证担保
合计		<b>271,358.58</b>			

### 3、关联方资金拆借

单位：万元

关联方单位名称	2019 年净拆入	2019 年净拆出
泰州市惠民新城建设有限公司	73,736.05	-
泰州宝龙房地产有限公司	20,276.58	-
泰州市海通资产管理有限公司	2,443.13	-
合计	<b>96,455.75</b>	-

#### 4、关联方应收应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末余额
应收账款	泰州市海通资产管理有限公司	0.26
其他应收款	泰州市惠民新城建设有限公司	73,736.05
其他应收款	泰州宝龙房地产有限公司	20,276.58
其他应收款	泰州市海通资产管理有限公司	2,443.13

三、2017~2019年及2020年9月末的合并资产负债表(见附表二)

四、2017~2019年及2020年1-9月的合并利润表(见附表三)

五、2017~2019年及2020年1-9月的合并现金流量表(见附表四)

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、发行人存续债券情况

截至2020年9月末，发行人已发行的债券品种如下：

证券名称	发行日期	票面利率 (%)	证券类别	发行期限 (年)	发行规模 (亿)	债券余额 (亿)
20 海陵 02	2020-08-28	5.5	私募债	5	5	5
20 海陵 D1	2020-04-15	4.5	私募债	1	10	10
20 海陵 01	2020-03-24	6.97	私募债	5	8.5	8.5
海陵优 A3	2019-11-06	5.8	证监会主管 ABS	1.1343	2	0
海陵优 A5	2019-11-06	6.95	证监会主管 ABS	2.1343	1.5	1.5
海陵次	2019-11-06	0	证监会主管 ABS	2.1343	0.5	0.5
海陵优 A4	2019-11-06	6.7	证监会主管 ABS	1.6329	2.5	2.5
19 海陵资产 PPN003	2019-04-12	7.5	定向工具	3	11	11
19 海陵资产 PPN001	2019-04-03	7.5	定向工具	3	4	4
19 海陵资产 PPN002	2019-03-26	7.5	定向工具	3	5	5
17 海陵 03	2017-04-10	6	私募债	5	8.5	8.5
16 海陵 03	2016-08-16	5.5	私募债	5	5	5
16 海陵 02	2016-04-01	7.5	私募债	5	6	6
16 海陵 01	2016-03-18	7.8	私募债	5	14	14
15 海陵债	2015-12-11	4.6	一般企业债	7	12	4.8

截至2019年12月末，发行人已发行未兑付的信托、融资租赁等私募产品情况如下：

单位：万元

产品类别	贷款单位	借款余额	借款日期	还款日期	利率
------	------	------	------	------	----

信托	江苏国际信托有限责任公司	9,800.00	2019-11-18	2020-11-18	7.459%
信托	江苏省国际信托有限公司	21,000.00	2019-10-18	2021-10-18	7.459%
信托	江苏省国际信托有限公司	14,000.00	2019-9-5	2022-9-5	8.059%
融资租赁	皖江金融租赁股份有限公司	1,131.56	2015-11-13	2020-9-12	综合成本 9.09%
融资租赁	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	24,258.58	2019-7-25	2022-1-25	8.3%

除上述产品外，发行人不存在其他已发行未兑付的债券、中票、短融、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，亦不存在以代建回购、融资租赁、售后回租等方式进行融资的情况。

## 二、发行人已发行未兑付企业债券募集资金使用情况

“15海陵债”发行总额12亿元，全部用于泰州市韵梅苑工程项目、朝晖锦苑工程项目、智堡安置区三期工程项目。截至2019年12月末，募集资金已按照募集说明书约定全部使用完毕。

发行人已发行企业债情况如下：

证券简称	15 海陵债	12 海陵债
债券期限（年）	7	7
起息日期	2015 年 12 月 14 日	2012 年 3 月 21 日
到期日期	2022 年 12 月 14 日	2019 年 3 月 21 日
发行总额（亿元）	12	8
债项评级（发行时）	AA+	AA
主体评级（发行时）	AA	AA-
增信方式	泰州市城市建设投资集团有限公司提供担保	泰州鑫泰集团有限公司提供担保

票面利率 (%)	4.6	8.52
还本付息方式	本期债券的还本付息方式为每年付息一次，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的 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。	本期债券的还本付息方式为每年付息一次，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的 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。
兑付情况	剩余 7.2 亿本金尚未兑付	已全额兑付
募投方向	本期债券募集资金 12 亿元，拟用于泰州市韵梅苑工程项目 37,000.00 万元、泰州市朝晖锦苑工程项目 48,000.00 万元、泰州市智堡安置区三期工程项目 35,000.00 万元共 3 个项目建设。	本期债券募集资金总额为 8 亿元，拟用于紫竹园二期安置区工程 8000 万元、泰州市迎春东路安置小区（海曙颐园）工程 41000 万元、泰州市引江河疏港公路项目 31000 万元共 3 个项目建设。
资金使用	按募集资金用途使用完毕	按募集资金用途使用完毕

## 第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金规模人民币12.5亿元，其中4.9亿元用于森园路北侧地块安置区项目，3.8亿元用于智堡学校南侧安置区项目，余下3.8亿元拟用于补充流动资金。募集资金投向明细情况如下：

单位：亿元

序号	资金用途	项目投资总额	权益投资额	拟使用债券资金金额	募投资金占项目总投资比例	募投资金占项目权益投资额比例
1	森园路北侧地块安置区项目	7.06	7.06	4.90	69.41%	69.41%
2	智堡学校南侧安置区项目	5.54	5.54	3.80	68.59%	68.59%
3	补充流动资金	-	-	3.80	-	-
合计		-	-	<b>12.50</b>	-	-

其中，本期债券品种一募集资金6亿元，其中3.8亿元用于智堡学校南侧安置区项目，2.2亿元用于补充流动资金。本期债券品种二募集资金6.5亿元，其中4.9亿元用于森园路北侧地块安置区项目，1.6亿元用于补充流动资金。

### 一、募投项目基本情况

#### （一）项目建设主体

泰州市海陵房产开发公司（以下简称“海陵房开”）成立于1994年6月30日，统一社会信用代码为9132120214188003XW，法定代表人为周春华，注册资本30,123.8万人民币，营业范围为房地产开发；城市基础设施建设；资产经营；室内装饰装璜；批发（不仓储）建筑材料、

装璜材料、建筑五金、管道件、照明电器。发行人持有其100.00%股权。截至2019年12月末，海陵房开资产总额916,898.87万元，负债总额849,744.70万元，所有者权益67,054.17万元。

## （二）项目批复

1、森园路北侧地块安置区项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
关于海陵区森园路北侧地块安置区项目可行性研究报告的批复	泰海发改发【2019】56号	泰州市海陵区发展和改革委员会	2019年6月4日	同意该项目可研
关于海陵区森园路北侧地块安置区项目用地预审意见的函	泰海国土资函【2019】第46号	泰州市国土资源局海陵分局	2019年4月30日	该项目符合国家土地供应政策
中华人民共和国建设项目选址意见书	选字第321200201910001	泰州市自然资源和规划局	2019年4月17日	明确项目位置及用地面积
建设项目环境影响登记表	备案号：201932120200000293	建设项目环境影响登记表备案系统（江苏省）	2019年6月4日	该项目环境影响登记表完成备案
江苏省社会稳定风险评估评审报告表	-	泰州市海陵区委维护稳定工作领导小组办公室	2019年3月8日	评估项目风险等级
固定资产投资节能承诺表	-	泰州市海陵区发展和改革委员会	2019年6月4日	承诺节能目标

2、智堡学校南侧安置区项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
关于海陵区智堡学校南侧地块安置区项目可行性研究报告的批复	泰海发改发【2019】57号	泰州市海陵区发展和改革委员会	2019年6月4日	同意该项目可研

关于海陵区智堡学校南侧地块安置区项目用地预审意见的函	泰海国土资函【2019】第45号	泰州市国土资源局海陵分局	2019年4月30日	该项目符合国家土地供应政策
中华人民共和国建设项目选址意见书	选字第321200201910002	泰州市自然资源和规划局	2019年4月17日	明确项目位置及用地面积
建设项目环境影响登记表	备案号：201932120200000294	建设项目环境影响登记表备案系统（江苏省）	2019年6月4日	该项目环境影响登记表完成备案
江苏省社会稳定风险评估评审报告表	-	泰州市海陵区委维护稳定工作领导小组办公室	2019年3月8日	评估项目风险等级
固定资产投资节能承诺表	-	泰州市海陵区发展和改革委员会	2019年6月4日	承诺节能目标

### （三）项目建设内容

#### 1、森园路北侧地块安置区项目

本项目总投资 70,598.8 万元，项目位于泰州市海陵区森园路北侧、鼓楼路西侧、晨风路南侧、伟光路东侧，占地 52,169 平方米，总建筑面积 148,094 平方米，其中，地上建筑面积 109,235 平方米，地下建筑面积 38,859 平方米，主要建设住宅楼以及配套设施，绿地率 30%。

本项目主要建设内容包括住宅、公建配套、地下车库及室外工程。

#### （1）住宅

本项目建设高层住宅 14 栋，总建筑面积 106,925 平方米。

项目详细建设户型及套数如下：

户型面积（平方米）	套数	比例
80-100	645	61.66%
100-130	293	28.01%
130-150	108	10.33%
合计	1,046	100.00%

## （2）公建配套

本项目公建配套设施包括管理服务用房(含社区服务、社区卫生、文体服务、养老服务、物业管理用房)、垃圾收集站、设备用房和门卫室，建筑面积合计 2,310 平方米。

## （3）地下车库

按照当地居民小区配设停车泊位要求，设置机动车停车位 978 个，其中室内停车位 953 个，地下车库建筑面积 38,859 平方米。

## （4）室外工程

道路及广场工程。包括小区主干道、次干道及宅前小路，门前广场及地面停车场。

绿化工程。绿化建设采用见缝插绿、常青乔灌木相结合方式布置。

其它配套工程。在安置小区内设置给水、污水、雨水、供电、通讯、燃气等管线，满足区内居民的生活和工作需要。

## 2、智堡学校南侧安置区项目

本项目总投资 55,385 万元，项目位于泰州市海陵区老东河路西侧、运河路南侧，占地 40,459 平方米，总建筑面积 111,398 平方米，其中，地上建筑面积 80,765 平方米，地下建筑面积 30,633 平方米，主要建设住宅楼以及配套设施，绿地率 30%。

本项目主要建设内容包括住宅、公建配套、地下车库及室外工程。

### （1）住宅

本项目建设高层住宅10栋，总建筑面积78,367平方米。

项目详细建设户型及套数如下：

户型面积（平方米）	套数	比例
80-100	152	22.82%
100-130	364	54.65%
130-150	150	22.52%
合计	666	100.00%

## （2）公建配套

本项目公建配套设施包括管理服务用房（含社区服务、社区卫生、文体服务、养老服务、物业管理用房）、设备用房和门卫室等，建筑面积合计2,398平方米。

## （3）地下车库

按照当地居民小区配设停车泊位要求，设置机动车停车位720个，其中室内停车位650个，地下车库建筑面积30,633平方米。

## （4）室外工程

道路及广场工程。包括小区主干道、次干道及宅前小路，门前广场及地面停车场。

绿化工程。绿化建设采用见缝插绿、常青乔灌木相结合方式布置。

其它配套工程。在安置小区内设置给水、污水、雨水、供电、通讯、燃气等管线，满足区内居民的生活和工作需要。

## （四）募投项目项目资本金安排

本次募投项目中，森园路北侧地块安置区项目项目资本金2.16亿元，占总投资的30.59%，该部分资本金由发行人自有资金落实。智堡学校南侧安置区项目项目资本金1.74亿元，占总投资的31.41%，该部分资本金由发行人自有资金落实。

## （五）项目开工时间、建设期限和目前进度

### 1、森园路北侧地块安置区项目

项目于2019年9月开工建设，建设期24个月。

项目完成进度：截至2020年12月底，发行人已完成项目前期准备工作，正在进行桩基工程。

资金使用进度：森园路北侧地块安置区项目总投资为7.06亿元，截至2020年12月底，项目已使用资金0.2亿元，占项目总投资2.83%。

目前，该项目正常施工，预计2021年9月底前完工。

### 2、智堡学校南侧安置区项目

项目于2019年9月开工建设，建设期24个月。

项目完成进度：截至2020年12月底，发行人已完成项目前期准备工作，正在进行桩基工程。

资金使用进度：智堡学校南侧安置区项目总投资为5.54亿元，截至2020年12月底，项目已使用资金0.2亿元，占项目总投资3.61%。

目前，该项目正常施工，预计2021年9月底前完工。

## （六）项目建设的必要性

1、项目的实施，是加快城市发展，促进泰州市向大城市发展的需要。

根据《泰州市城市总体规划(2010-2020)》，泰州市近期(2015年)城镇人口达到330万人，远期(2020年)城镇人口将达到380万人，城镇人均住房面积为35m<sup>2</sup>。2015年到2020年仅新增城镇人口对住房的需求将达到1,750万m<sup>2</sup>。因此，必须加快城市居住用房及配套设施的建设，以满足城市化发展的新要求。

森园路北侧地块及智堡学校南侧安置区的建设,对扩大城市生活设施和基础设施的供给,实现泰州市城市发展战略,可起到积极的促进作用。

2、项目的实施,是拉动有效需求、促进泰州市城市经济发展的需要。

根据国务院关于深化住房制度改革等文件精神,我国已明确把城镇住宅建设作为我国经济发展的新的增长点,并作为国民经济可持续发展战略的一个重要部分来实施。随着房改的深入、住房公积金制度的建立以及群众住房观念的改变,住房个人消费的主体地位已基本确立,引导加快房地产行业的健康发展,可以促进城市居民的住房消费,带动相关行业的发展。

森园路北侧地块及智堡学校南侧安置区的建设,符合国家的产业政策,对促进泰州市房地产业的健康发展、并带动相关产业的发展具有积极的意义。

3、项目的实施,是优化城市结构,促进泰州市住宅成片建设的需要。

人多地少,市区建设用地资源不足是泰州市的基本行情,一方面经济和城市建设不得不继续占用有限的土地资源,另一方面,由于城市人口的增加,对住房的需求也不断增加,对城市建设用地也提出了新的要求。城市建设用地的不足,不仅制约了经济建设、城市建设和房地产业的发展,也形成用地的结构性矛盾。为改变目前市区用地指标较低、人均建设用地较少、城市用地紧张的现状,从提高城市土地

利用效率和紧凑的角度出发，泰州市政府形成了进一步扩大城市规模，逐步拉开现代化城市框架的发展构想。

森园路北侧地块及智堡学校南侧地块安置区的建设，符合国家的土地利用的政策，对优化泰州的城市结构、促进泰州市城乡住宅的成片建设具有积极的意义。

4、项目的实施，符合国家的土地利用的政策，对优化泰州的城市结构、促进泰州市乡镇住宅的成片建设具有积极的意义。

根据泰州市“十三五”发展规划，泰州将加快发展房地产业，进一步开放房地产建设市场，鼓励和引导社会资金投资房地产业，积极完善住房公积金制度，扩大房地产抵押贷款，提高居民购建住房的能力，建立多层次住宅供应体系。

根据城市总体规划以及海陵区发展规划，本项目所在区域是商贸居住区，因此，项目建设能够优化产业结构，促进海陵区房地产业的发展。

5、项目的实施，是解决拆迁安置难题的需要。

本项目安置的对象主要包括花园庄周边及老东河等地块的拆迁居民，其原来的居住环境多为散居，房屋多为低矮的多层砌体或砖混结构，甚至有部分牲畜窝棚及砖瓦房屋，布局零乱、无序，居住环境相对较差。通过本项目的建设，一方面通过合理规划、布局，建设住宅楼，并建设绿化、道路、停车场、市政生活管网等配套设施。可彻底改变被安置群众的生活环境；另一方面，可以对被安置群众原居住地的环境进行统一规划和改造，为提升泰州市海陵区的整体形象创造

条件。

综上，项目的建成将进一步落实上层规划，为优化泰州的城市结构、促进泰州市乡镇住宅的成片建设有重大意义。同时，该项目的实施，是解决拆迁安置难题的需要，是加快实施上层相关规划的需要。

### （七）项目的经济效益和社会效益

#### 1、森园路北侧地块安置区项目

##### （1）项目的经济效益

根据《泰州海陵区森园路北侧地块安置区建设项目可行性研究报告》，该项目的运营收入主要包括安置房销售收入、车位销售收入和部分车位租赁收入。募投项目总收入为8.57亿元，扣除运营成本和税费后收益净额为8.07亿元。具体收入测算如下：

##### ① 安置房销售收入

安置房拟从建设第3年起开始销售，2年内销售完毕，每年销售比例分别为50%、50%。安置房销售价格暂定为7,200元/平方米，出售面积106,925平方米，销售收入合计76,986.00万元。

##### ② 车位销售收入

泰州市的车位销售价格基本在8-20万元/个，本项目为安置房，销售价格按低限计算，地下车位销售价格为10.0万元/个。地下车位共953个，按90%销售考虑，销售收入合计约8,580.00万元。车位从建设第3年起开始销售，2年内销售完毕，每年销售比例分别为50%、50%。

##### ③ 车位出租收入

销售车位除外，其他车位按出租考虑，可出租车位120个，出租

价格暂按150元/个/月考虑，出租率第1年按40%，第2年70%，第3年起100%，5年运营期租金收入合计约88.56万元。

## （2）项目的社会意义

泰州海陵区森园路北侧地块安置区建设项目的建设将为拆迁户提供住房保障，有利于推动海陵区城市建设进程，促进周边公用设施的配套完善，提升原有居民的生活质量。同时，项目的建设，将增加对建材、设备、劳动力的需求，为当地居民增加就业机会，提高居民收入，促进当地经济发展。项目建成后，车流、人流都将增加，加大了环境卫生的工作量，增加了对海陵区的公共服务设施要求，但也有利于增加社会的有效消费需求。综上，该项目的建设对促进海陵区城市硬设施和软环境的建设具有重要意义。

## 2、智堡学校南侧安置区项目

### （1）项目的经济效益

根据《泰州海陵区智堡学校南侧安置区建设项目可行性研究报告》，该项目的运营收入主要包括安置房销售收入、车位销售收入和部分车位租赁收入。募投项目总收入为6.24亿元，扣除运营成本和税费后收益净额为6.00亿元。具体收入测算如下：

#### ① 安置房销售收入

安置房拟从建设第3年起开始销售，2年内销售完毕，每年销售比例分别为50%、50%。安置房销售价格暂定为7,200元/平方米，出售面积78,367平方米，销售收入合计56,424.24万元。

#### ② 车位销售收入

泰州市的车位销售价格基本在8-20万元/个，本项目为安置房，销售价格按低限计算，地下车位销售价格为10.0万元/个。地下车位共650个，按90%销售考虑，销售收入合计约5,850.00万元。车位从建设第3年起开始销售，2年内销售完毕，每年销售比例分别为50%、50%。

### ③ 车位出租收入

销售车位除外，其他车位按出租考虑，可出租车位135个，出租价格暂按150元/个/月考虑，出租率第1年按40%，第2年70%，第3年起100%，5年运营期租金收入合计约99.60万元。

## (2) 项目的社会意义

泰州海陵区森园路北侧地块安置区建设项目的建设将为拆迁户提供住房保障，有利于推动海陵区城市建设进程，促进周边公用设施的配套完善，提升原有居民的生活质量。同时，项目的建设，将增加对建材、设备、劳动力的需求，为当地居民增加就业机会，提高居民收入，促进当地经济发展。项目建成后，车流、人流都将增加，加大了环境卫生的工作量，增加了对海陵区的公共服务设施要求，但也有利于增加社会的有效消费需求。综上，该项目的建设对促进海陵区城市硬设施和软环境的建设具有重要意义。

## 二、发债募集资金使用计划及管理制度

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照约定，规范本期债券发行募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

### (一) 募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或发行人预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金报告。同时，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人占用募集资金。

## （二）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户。

## （三）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，为了保证偿债资金的有效计提和专用性，并保证债券持有人的合法权益，发行人与浙商银行股份有限公司泰州分行签订了《账户及资金监管协议》，浙商银行股份有限公司泰州分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。如果出现发行人未按募集说明书约定使用募集资金的情况，浙商银行股份有限公司泰州分行将拒绝发行人的提款要求。

### 第十三条 偿债保障措施

发行人偿债资金主要来源于本期债券募集资金投资项目的收益以及公司良好的业务盈利。同时，发行人辅以各种有效措施保障了本期债券本息的到期偿付。

#### 一、自身偿付能力

##### 发行人最近三年的主要偿债能力指标

单位：万元、%

项目		2020年1-9月/9月末	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
资产总额		4,398,818.70	4,338,068.43	4,306,113.08	4,525,428.26
其中：流动资产		4,207,667.81	4,168,975.48	4,146,125.42	4,350,814.33
负债总额		2,827,074.66	2,758,659.46	2,986,648.13	3,361,852.39
其中：流动负债		1,360,187.81	1,210,720.45	1,537,942.43	1,653,810.27
短期偿债指标	流动比率（倍）	3.09	3.44	2.70	2.63
	速动比率（倍）	0.85	1.01	0.89	1.01
长期偿债指标	资产负债率	64.27%	63.59%	69.36%	74.29%
利息保障倍数		0.14	0.13	0.19	0.18
EBIT		21,811.10	27,823.75	31,130.56	29,273.07
EBITDA（万元）		22,465.15	28,921.11	32,706.83	31,207.27
EBITDA 利息保障倍数		0.14	0.13	0.20	0.20

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、利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

5、 $EBIT = \text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出}$

6、 $EBITDA = \text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出} + \text{折旧} + \text{摊销}$

7、 $EBITDA \text{ 利息保障倍数} = EBITDA / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息支出})$

从短期偿债能力来看，2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末发行人流动比率分别为 2.63 倍、2.70 倍、3.44 倍和 3.09 倍，流动比率较高，发行人短期偿债能力较强。同时，2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末发行人速动比率分别为 1.01 倍、0.89 倍、1.01 倍和 0.85 倍，速动比率相对流动比率较低，主要是因为发行人流动资产中主要为存货，导致速动比率和流动比率有一定差距。

从长期偿债能力来看，2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 74.29%、69.36%、63.59%和 64.27%。近年来，资产负债率呈下降趋势，表明发行人资产负债结构不断优化，偿债能力良好。

本期债券发行后，以 2020 年 9 月末的财务数据为基准测算，资产负债率水平将由 64.27% 上升至 65.26%。本期债券发行后发行人资产负债率符合发行人行业特征，发行人的负债水平仍处于合理范围。

## 二、项目收益测算

### 1、森园路北侧地块安置区项目

根据项目可行性研究报告，该项目的运营收入主要包括安置房销售收入、车位销售收入和部分车位租赁收入。募投项目在债券存续期内的项目收入测算情况如下：

#### 项目净收益估算情况

单位：万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	期初债务余额		49,000.00	49,000.00	49,000.00	39,200.00	29,400.00	19,600.00	9,800.00
2	当期还本付息	57,085.00	-	-	12,495.00	11,956.00	11,417.00	10,878.00	10,339.00
2.1	其中：还本	49,000.00	-	-	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00
2.2	付息	8,085.00			2,695.00	2,156.00	1,617.00	1,078.00	539.00
3	期末债券余额	196,000.00	49,000.00	49,000.00	39,200.00	29,400.00	19,600.00	9,800.00	-
4	营业收入	85,654.56	-	-	42,791.64	42,798.12	21.60	21.60	21.60
5	经营成本	900.00	-	-	450.00	450.00	-	-	-
6	营业税金及附加	1,859.75	-	-	-	1,854.14	1.87	1.87	1.87
7	所得税	2,149.96	-	-	1,176.86	973.10	-	-	-
8	可还款来源 (4-5-6-7)	80,744.85	-	-	41,164.78	39,520.88	19.73	19.73	19.73
9	利息备付率 (8/2.2)	9.99			15.27	18.33	0.01	0.02	0.04
10	偿债备付率 (8/2)	1.41			3.29	3.31	0.00	0.00	0.00

募投项目在债券存续期和项目运营期的收入和净收益情况如下：

单位：万元

期间		年份	收入	净收益
债券存续期	建设期	第 1 年	-	-
		第 2 年	-	-
		小计	-	-
	运营期	第 3 年	42,791.64	41,164.78
		第 4 年	42,798.12	39,520.88
		第 5 年	21.60	19.73
		第 6 年	21.60	19.73
		第 7 年	21.60	19.73
		小计	85,654.56	80,744.85
		合计	<b>85,654.56</b>	<b>80,744.85</b>

## 2、智堡学校南侧安置区项目

根据项目可行性研究报告，该项目的运营收入主要包括安置房销售收入、车位销售收入和部分车位租赁收入。募投项目在债券存续期内的项目收入测算情况如下：

### 项目净收益估算情况

单位：万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	期初债务余额		38,000.00	38,000.00	38,000.00	30,400.00	22,800.00	15,200.00	7,600.00
2	当期还本付息	44,270.00	-	-	9,690.00	9,272.00	8,854.00	8,436.00	8,018.00
2.1	其中：还本	38,000.00	-	-	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00
2.2	付息	6,270.00			2,090.00	1,672.00	1,254.00	836.00	418.00
3	期末债券余额	152,000.00	38,000.00	38,000.00	30,400.00	22,800.00	15,200.00	7,600.00	-
4	营业收入	62,373.87	-	-	31,146.84	31,154.13	24.30	24.30	24.30
5	经营成本	800.00	-	-	400.00	400.00	-	-	-
6	营业税金及附加	1,037.27	-	-	-	1,030.95	2.11	2.11	2.11
7	所得税	553.77	-	-	307.67	246.10	-	-	-
8	可还款来源 (4-5-6-7)	59,982.83	-	-	30,439.17	29,477.08	22.19	22.19	22.19
9	利息备付率 (8/2.2)	9.57			14.56	17.63	0.02	0.03	0.05
10	偿债备付率 (8/2)	1.35			3.14	3.18	0.00	0.00	0.00

募投项目在债券存续期和项目运营期的收入和净收益情况如下：

单位：万元

期间		年份	收入	净收益
债券存续期	建设期	第 1 年	-	-
		第 2 年	-	-
		小计	-	-
	运营期	第 3 年	31,146.84	30,439.17

	第 4 年	31,154.13	29,477.08
	第 5 年	24.30	22.19
	第 6 年	24.30	22.19
	第 7 年	24.30	22.19
	小计	62,373.87	59,982.82
	合计	<b>62,373.87</b>	<b>59,982.82</b>

综上所述，本次募投项目在债券存续期间合计收入可实现约 14.80 亿元，净收益为 14.07 亿元，足以覆盖本期债券用于募投项目的本金和利息。发行人承诺项目收入优先用于偿还本期债券本金和利息。

### 三、增信措施

中证信用融资担保有限公司为本期债券品种一的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；陕西信用增进有限责任公司为本期债券品种二的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

#### （一）担保人基本情况

##### 1、中证信用融资担保有限公司

公司名称：中证信用融资担保有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇对冲基金中心 513

法定代表人：冯辞

注册资本：400,000.00 万人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

股东单位：中证信用增进股份有限公司

营业范围：一般经营项目是:开展诉讼保全担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保,投标担保;与担保业务有关的咨询业务;以自有资金进行投资。(以上项目法律、行政法规、国务院决定规

定在登记前须经批准的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营),许可经营项目是:借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务。

中证担保持有深圳市地方金融监督管理局于 2019 年 12 月 6 日签发的编号为“粤(深圳)A0005”的《融资担保业务经营许可证》(以下简称“融担业务许可证”),该融担业务许可证中明确公司业务范围为“借款类担保业务,发行债券担保业务和其他融资担保业务”。

中证担保对本期债券的融资担保是“发行债券担保业务”,符合融担业务许可证中对业务范围的规定。中证担保对本期债券的担保符合中国银行保险监督管理委员会《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》(银保监发[2018]1 号)的规定,合法合规。

中证担保自成立以来继续沿用中证信用的增信业务定位,在资金补充、业务发展、风险管理、人才培养等方面得到了政府、直属管理机构及母公司的有力支持,伴随业务的不断拓展,中证担保的业务储备也迅速增长,公司融资担保业务获得了稳步发展,截至 2020 年一季度末,中证担保累计发行产品 11 笔,在保余额 47 亿。

## 2、陕西信用增进有限责任公司

名称:陕西信用增进有限责任公司

住所:西安市未央路 170 号赛高广场企业总部大厦 25 层 08 单元  
法定代表人:常磊

注册资本:400,000.00 万元

企业类型:其他有限责任公司

经营范围:一般项目:企业信用增进服务;信用增进的评审、策划、咨询、技术推广;信用产品的创设;资产投资、投资策划、投资

咨询；资产管理及资产受托管理；金融市场及金融同业资金业务；经济信息咨询；会议服务。（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## （二）担保人资信状况

### 1、中证信用融资担保有限公司

中证信用融资担保有限公司于 2019 年 12 月 9 日在深圳注册成立。该公司是根据《公司法》和有关法律法规的规定，由中证信用增进股份有限公司（以下简称“中证信用”或“母公司”）以货币出资的形式设立的全资子公司。公司初始注册资本为 30.00 亿元，2019 年 12 月，公司股东决议增加公司注册资本 10.00 亿元，由股东中证信用增进股份有限公司以货币资金全额认缴。截至 2019 年末，公司注册资本及实收资本均为 40.00 亿元。中证信用增进股份有限公司为中证担保的唯一股东，由于中证信用增进股份有限公司主要业务为各类信用主体及债项产品信用增进，与公司业务协同性较高，且公司在成立初期，业务管控方面基本参考母公司增信业务部门进行管理，管理团队及业务人员均来自母公司，因此总体来看，公司未来业务发展能够得到母公司中证信用增进股份有限公司的支持。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，中证信用融资担保有限公司信用等级为 AAA，评级展望稳定。

### 2、陕西信用增进有限责任公司

目前，联合资信评估股份有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司、东方金诚国际信用评估有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司均已给予陕增信 AAA 评级，评级展望为稳定。

## （三）担保人财务数据

## 1、中证信用融资担保有限公司

## (1) 中证担保主要财务数据

## 中证担保 2019 年及 2020 年 9 月末资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末
资产总计	430,989.24	400,521.56
负债合计	20,005.67	351.77
所有者权益	410,983.56	400,169.79

## 中证担保 2019 年及 2020 年 1-9 月利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度
营业收入	17,292.96	943.40
利润总额	13,016.17	164.92
净利润	10,813.78	169.79

## 中证担保 2019 年及 2020 年 1-9 月现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	4,959.15	381.44
投资活动产生的现金流量净额	-150,875.50	-173,602.74
筹资活动产生的现金流量净额	905.88	400,000.00
现金及现金等价物净增加额	-145,010.48	226,778.70

(2) 中证担保 2019 年及 2020 年 9 月末的合并资产负债表（见附表五）

(3) 中证担保 2019 年及 2020 年 1-9 月的合并利润表（见附表六）

(4) 中证担保 2019 年及 2020 年 1-9 月的合并现金流量表（见附表七）

## 2、陕西信用增进有限责任公司

## (1) 陕西信用增进主要财务数据

## 陕西信用增进 2018-2019 年及 2020 年 9 月末资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末
资产总计	464,326.76	344,135.85	332,851.67
负债合计	10,891.43	12,324.36	12,577.33
所有者权益	453,435.32	331,811.49	320,274.34

## 陕西信用增进 2018-2019 年及 2020 年 1-9 月利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	19,169.36	21,942.46	16,885.70
利润总额	17,879.46	19,706.61	19,462.58
净利润	15,608.86	15,954.61	15,602.81

## 陕西信用增进 2018-2019 年及 2020 年 1-9 月现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-2,945.16	22,420.24	-2,789.38
投资活动产生的现金流量净额	-143,229.75	-28,662.19	-192,044.50
筹资活动产生的现金流量净额	106,007.44	-4,500.00	93,260.31
现金及现金等价物净增加额	-40,167.47	-10,741.95	-101,573.58

(2) 陕西信用增进 2018~2019 年及 2020 年 9 月末的合并资产负债表（见附表八）

(3) 陕西信用增进 2018~2019 年及 2020 年 1-9 月的合并利润表（见附表九）

(4) 陕西信用增进 2018~2019 年及 2020 年 1-9 月的合并现金流量表（见附表十）

## (四) 担保人发行债券情况

## 1、中证信用融资担保有限公司

截至本募集说明书签署日，中证信用融资担保有限公司未发行过债

券。

## 2、陕西信用增进有限责任公司

截至本募集说明书签署日，陕西信用增进有限责任公司未发行过债券。

### （五）增信文件主要内容

#### 1、中证信用融资担保有限公司

中证担保为本期债券品种一向债券持有人出具了担保函。担保人中证担保在该《担保函》中承诺，《担保函》的受益人为本期债券的合法持有人，其对本期债券品种一发行人应偿还的不超过人民币6亿元的本金、相应票面利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。保证期间为本期债券存续期及本期债券兑付日起两年。

#### 2、陕西信用增进有限责任公司

陕西信用增进为本期债券品种二向债券持有人出具了信用增进函。担保人陕西信用增进在该《信用增进函》中承诺，《信用增进函》的受益人为本期债券的合法持有人，其对本期债券品种二发行人应偿还的不超过人民币6.5亿元的本金、相应票面利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。保证期间为本期债券存续期及本期债券兑付日起两年。

### （六）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

#### 1、中证信用融资担保有限公司

中证担保作为担保人，为发行人本期债券品种一发行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，如发行人不能兑付债券本金或利息，担保人应主动承担担保责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人

履行保证责任。

## 2、陕西信用增进有限责任公司

陕西信用增进作为担保人，为发行人本期债券品种二发行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，如发行人不能兑付债券本金和/或利息，担保人应主动承担担保责任。承销商有权代理债券持有人要求担保人履行担保责任。

### （七）担保协议及程序的合法合规性

中证担保、陕西信用增进分别出具担保函和信用增进函，分别对发行人本期债券品种一、品种二的发行提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，该担保函和信用增进函对保证责任的担保、保证范围、保证期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券发行的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本期债券发行担保人的资格和条件。

根据北京大成（南京）律师事务所出具的法律意见书，中证担保、陕西信用增进出具的《担保函》和《信用增进函》意思表示真实、内容合法有效。

## 四、本期债券的偿债安排

### （一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为12.5亿元，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，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。该还款安排使发行人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来源为债券募集资金投资项目的收益以及

发行人日常经营利润。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，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，发行人为本期债券的按时、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。

## （二）偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人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，发行人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。在本期债券存续期内每个付息日的五个交易日前，发行人应将应付利息全额存入偿债资金专户；在债券到期日十个交易日前，发行人应将应偿付的债券本息的20%存入偿债资金专户，并在到期日五个交易日前，将全部债券本息存入偿债资金专户。

## （三）本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专职人员负责管理本期债券的还本付息工作。该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。

## （四）本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、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。

## 五、本期债券偿债资金来源及相关保障

### （一）募投项目产生的经济效益是本期债券按期偿付的首要来源

募投项目产生的经济效益主要包括安置房销售收入、车位销售收入、部分车位租赁收入。经测算，本期债券存续期内，募投项目的预计项目收入合计约 14.80 亿元，扣除税金以及运营费用后，项目收益达到 14.07 亿元，本期债券募投项目的收益较为稳定，可对本期债券本金和利息形成一定程度覆盖。

本期债券的募投项目产生的经济效益是本期债券按期偿付的首要来源。

### （二）公司强大的资产实力、盈利能力以及持续稳定的主营业务是本期债券按期偿付的重要补充

发行人资产结构优良，经营状况稳定，具备良好的盈利能力。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额 4,338,068.43 万元，负债总额 2,758,659.46 万元，所有者权益 1,579,408.97 万元。2017 年、2018 年以及 2019 年，公司实现营业收入 137,215.72 万元、124,826.51 万元和 136,067.96 万元，分别实现净利润 16,747.72 万元、17,010.88 万元和 17,511.10 万元，最近三年归属于母公司所有者的平均净利润为 16,427.19 万元，足以支付本期债券一年的利息。发行人收入水平较高，盈利能力逐年提高。

发行人作为泰州市海陵区重要的基础设施建设、土地开发及安置房建设的主体之一，随着所承建的项目实现回款，发行人的营业收入

将进一步增加。同时，随着本期债券募集资金投资项目逐步推进并产生效益，公司的资产规模将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。公司强大的资产实力、盈利能力以及持续稳定的主营业务是本期债券按期偿付的重要补充。

### **（三）与银行的合作关系为本期债券按期偿付提供了进一步的支撑**

发行人拥有良好的资信条件，与各大金融机构也保持着良好的合作关系，保持着正常稳健的银行贷款融资能力，可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。优良的资信和较强的融资能力可以为发行人提供补充偿债来源。

同时，发行人与浙商银行股份有限公司泰州分行签署了《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》。浙商银行股份有限公司泰州分行作为本期债券的资金监管人和债权代理人，将代理债券投资人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。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，浙商银行股份有限公司泰州分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

综上所述，海陵区经济实力较好，为发行人持续稳定的业务发展提供了良好的外部环境；发行人资产质量较好，经营收入稳定可靠，本期债券募投项目收益良好，均为本期债券的及时还本付息提供了可靠的资金来源。

## 第十四条 风险揭示

### 一、与本期债券有关的风险及对策

#### （一）利率风险

市场利率易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，特别是我国正处于经济转型的关键时期，经济调控政策出台密集，未来几年内市场利率发生波动的可能性较大。

#### 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，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

#### （二）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个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门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。

### （三）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：

发行人本期募集资金投入项目是森园路北侧和智堡学校南侧的安置房建设项目。通过本项目的建设，一方面通过合理规划、布局，建设住宅楼，并建设绿化、道路、停车场、市政生活管网等配套设施，可彻底改变被安置群众的生活环境；另一方面，可以对被安置群众原居住地的环境进行统一规划和改造，为提升泰州市海陵区的整体形象创造条件，预期经济效益良好。同时，公司资产规模不断扩大，盈利能力不断增强，发行人将在现有基础上进一步加强公司管理，严格控制成本，创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。

### （四）募投项目投资风险

发行人本次募集资金投入项目主要用于森园路北侧和智堡学校南侧的安置房建设项目。项目建设规模大、建设周期长达24个月。如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工，对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于项目建设施工中存在某些不可抗因素，如恶劣天气、意外事故等，因此公司可能存在无法完工或增大项目建设成本的风险。

#### 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。此外，在项目的实施和运作过程中，公司将通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。在项目管理上，公司将严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，确保工程按时按质竣工，最大限度地降低项目管理风险。在项目建设的同时，发行人加强对应收款项的回收管理，并与项目委托方定期结算，通过项目结算现金来支撑项目建设，进一步降低未来将面临的筹资压力。

#### （五）违规使用债券资金相关风险

在本期债券存续期内，如果发行人违规使用债券资金，可能会导致未来偿债能力的不确定性。

#### 对策：

为了保证发行人按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，发行人制定了募集资金使用计划，并聘请了资金监管银行，对募集资金实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或发行人预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金报告。同时，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人占用募集资金。

### 二、与发行人相关的风险及对策

#### （一）市场风险

政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争。随着城市基础设施建设市场开放领域的不断扩大以及开放程度的不断加深，必然进

进一步推进城市基础设施建设的市场化进程，发行人所在城市基础设施建设现有格局将有可能被打破，使得发行人所具有的行业垄断地位受到一定影响。

#### **对策：**

面对日益激烈的竞争局面，发行人一方面积极采取成本监控措施，以降低经营成本，不断提高自身的竞争力；另一方面积极探索开展其他业务，目前已实现土地整理、代建工程、安置房销售、代建管理、担保、租赁等多产业相结合的运营模式，同时加强新技术研发，提高管理效率，增强企业竞争力。

### **（二）未来投资规模较大风险**

发行人承担泰州市海陵区重要基础设施建设项目及安置房建设的投资任务，随着海陵区地方建设的不断发展，发行人面临未来资本支出规模较大的风险。

#### **对策：**

发行人依靠股东投入、自身运营以及对外借款等多种渠道筹集项目建设资金，保障项目建设的资金不断流，提高项目建设效率，在项目竣工后与政府及时结算，形成项目资金回流，尽可能降低未来投资规模较大对自身现金流带来的风险。

### **（三）经营财务风险及对策**

政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，对发行人正常的业务收益产生一定的影响。发行人资产中其他应收款和存货占

比高，资产流动性一般，近年来公司债务规模快速增长。

**对策：**

发行人将通过完善自身管理体制和运作机制，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，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。发行人还将进一步加强与政府的沟通、协调，不断加强管理、提高自身的整体运营实力。公司流动资产中主要为工程施工等存货资产，发行人将不断加强对存货的管理程度，通过开发或增值出售等方式盘活存货资产。同时，发行人将充分利用资本市场多渠道筹集社会资金，优化公司债务结构，保持合理的债务规模。

**（四）经营活动产生的现金流量净额波动风险及对策**

近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-389,820.47万元、81,511.00万元和-186,234.68万元，波动较大。报告期内，发行人土地整理、代建、安置房销售等业务资金投入较大，工期较长，收入实现存在一定的滞后性，导致资金无法及时回流。若公司经营性现金流状况未来无法改善，可能会对本次债券的偿付产生不利影响。

**对策：**

针对经营活动产生的现金流量净额波动的风险，发行人将增强代建、安置房销售及土地整理业务的款项回流，开拓多元化业务渠道，降低经营成本，保持经营活动产生的现金流稳定。

**（五）对外担保余额较大的风险及对策**

2020年6月末，发行人对外担保余额为431,944.99万元，占发行人

当期末净资产的27.12%。若未来被担保企业出现经营困难，不能按时偿付到期债务，发行人将面临代偿风险，从而对发行人声誉、正常经营及财务状况造成不利影响。

**对策：**

针对对外担保余额较大的风险，发行人将持续关注被担保人经营状况和财务状况，避免发生代偿，并积极开展追偿。在对外担保活动开展过程中，审慎评估被担保对象资质，严格履行对外担保审批程序，控制对外担保规模。

**（六）其他应收款占比较大的风险及对策**

发行人承担城市基础设施建设任务，存在大量其他应收款。2017-2019年末，发行人其他应收款分别为521,174.10万元、356,775.22万元和423,250.69万元，占总资产比重分别为11.52%、8.29%和9.76%，其他应收款在总资产中占比较高，主要是近些年发行人城建项目持续投入积累所致，这些款项在发行人资产中的比重较高，对发行人的经营流动性造成了一定的风险。

**对策：**

发行人其他应收款中主要为应收海陵区的政府部门和泰州当地国有企业款项，相关款项将在后续年度持续滚动偿还，发行人占款规模将得到相应地控制。此外，随着发行人业务的不断完善，其市场化业务收入规模将进一步扩大，发行人自身经营流动性也将得以改善。

**（七）利息保障倍数较低的风险及对策**

2017年至2019年，发行人的利息保障倍数分别为0.18、0.19和0.13，

整体利息保障倍数较低，2019年发行人利息保障倍数较2018年下降较大，主要有两方面原因，一方面2019年发行人有息负债规模较上年有所增加，并且2019年新增子公司融资成本较高导致整体利息支出金额增加。另一方面由于2019年发行人加大对在手项目的建设投入，导致利息支出中资本化部分大幅增加，费用化利息较上年相应减少导致息税前利润较上年减少。

#### 对策：

发行人资产负债率近年来不断改善，目前业务发展较好，拥有较为稳定的经营性收益，同时每年均获得相应的财政补贴，为债务的如期偿付提供了保障。

### 三、政策风险

#### （一）经济周期风险

发行人所从事的基础设施建设行业对经济周期的敏感性一般比其它行业低。但是，随着中国经济市场化程度的不断加深，其影响将表现得逐渐明显。基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期的影响，如果出现经济增长放缓或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

#### 对策：

近几年来，我国经济的快速增长和人民生活水平的提高为城市基础设施建设行业的发展带来了重大机遇，在一定程度上抵消了经济周期的影响。投资项目所在区域经济的快速发展也有利于投资项目取得良好的经济效益。发行人将依托其综合经济实力，进一步加强管理，

提高运营效率，增强核心竞争力；同时，借助多元化的产业布局合理安排投资，最大限度地减少经济周期波动对经营业绩产生的不利影响，从而实现真正的可持续发展。

## （二）产业政策风险

发行人主要从事市政基础设施的投资、建设，现阶段属于国家推进城镇化进程中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。国家宏观经济政策和产业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，公司将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家产业政策变化所造成的影响。同时，在现有政策条件下加强综合经营与创新能力，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。

## 第十五条 信用评级

大公国际资信评估有限公司评定发行人主体信用等级 AA+，评级展望为稳定。基于对发行人主体信用和本期债券偿付保障的分析和评估，大公国际资信评估有限公司评定，本期债券品种一的信用等级为 AAA，品种二的信用等级为 AAA。

### 一、评级报告内容概要

#### （一）评级结论

泰州海陵城市发展集团有限公司是泰州市重要的基础设施投融资主体，主要承担海陵区内的土地整理、安置房建设和工程代建等任务。本次评级结果表明，近年来，泰州市经济与财政实力持续增强，为公司发展提供了良好的外部环境，公司作为泰州市重要的基础设施投融资主体，其土地整理、安置房建设等业务具有较强的区域专营优势，能够得到政府有力支持；但同时，公司在建项目较多，未来面临较大的资本支出压力，公司资产负债中存货和其他应收款规模较大、占比较高，其中存货变现周期较长，公司存在一定的资金占用压力，公司对外担保金额较大，且被担保企业区域集中度较高，面临一定或有风险，公司有息债务规模较高，整体债务压力较大，短期有息债务占比略高，存在一定短期偿付压力。中证信用融资担保有限公司为本次债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用，陕西信用增进有限责任公司为本次债券品种二提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

#### （二）主要优势

- 1、近年来，泰州市经济与财政实力持续增强，为公司发展提供了良好的外部环境；
- 2、公司是泰州市重要的基础设施投融资主体，其土地整理、安置房建设等业务在海陵区内具有较强的专营优势；
- 3、公司持续得到政府在增资和财政补助等方面的有力支持；
- 4、中证信用融资担保有限公司为本次债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用；
- 5、陕西信用增进有限责任公司为本次债券品种二提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

### （三）主要风险/挑战

- 1、公司在建项目较多，未来面临较大的资本支出压力；
- 2、资产中存货和其他应收款规模较大、占比较高，其中存货变现周期较长，公司存在一定的资金占用压力；
- 3、公司对外担保金额较大，且被担保企业区域集中度较高，面临一定或有风险；
- 4、公司有息债务规模较高，整体债务压力较大，且其中短期有息债务占比略高，公司存在一定短期偿付压力。

## 二、跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对泰州海陵城市发展集团有限公司（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

### 1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

### 2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发债主体提供所需评级资料。

## 三、发行人近三年历史主体评级情况

序号	债务融资工具名称	主体评级	债项评级	评级展望	评级日期	评级机构
1	15 海陵债 2017 年跟踪评级报告	AA	AA+	稳定	2017 年 6 月 25 日	鹏元资信评估有限公司
2	12 海陵债 2017 年跟踪评级报告	AA	AA+	稳定	2017 年 6 月 25 日	鹏元资信评估有限公司

3	15 海陵债 2018 年跟踪评级报告	AA	AA+	稳定	2018 年 6 月 25 日	鹏元资信评估有限公司
4	12 海陵债 2018 年跟踪评级报告	AA	AA+	稳定	2018 年 6 月 25 日	鹏元资信评估有限公司
5	15 海陵债 2019 年跟踪评级报告	AA+	AA+	稳定	2019 年 6 月 27 日	中证鹏元资信评估有限公司
6	15 海陵债 2020 年跟踪评级报告	AA+	AA+	稳定	2020 年 6 月 4 日	中证鹏元资信评估有限公司

发行人主体评级于2019年6月27日由AA上调至AA+，主要基于：2018年外部环境较好，为公司发展提供了良好基础；公司是泰州市海陵区重要的基础设施建设主体之一，业务多元化，基础设施建设、安置房销售及土地整理等业务可持续性较好；公司作为泰州市海陵区基础设施建设主体，持续获得外部的大力支持，2018年公司资本公积净增加13.01亿元，2019年1-6月，公司股东以货币资金方式向公司增资合计29.86亿元，公司资本实力大幅增强。

#### 四、发行人银行授信情况

发行人资信状况良好，与交通银行、兴业银行、光大银行、中信银行、江苏银行、农业银行、华夏银行等各大银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至2020年6月30日，公司共获得银行授信额度190.62亿元，已使用额度136.13亿元，尚未使用的额度54.49亿元，具体情况如下：

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
光大银行	5.00	2.85	2.15
广州银行	0.68	0.66	0.03
国家开发银行	56.02	40.89	15.13
江苏银行	28.90	20.00	8.90
交通银行	8.00	5.90	2.10
民生银行	12.13	8.23	3.90

南京银行	11.30	11.15	0.15
农商行	2.19	1.99	0.20
农业发展银行	0.50	0.08	0.42
农业银行	15.10	7.73	7.37
浦发银行	8.00	7.50	0.50
兴业银行	18.50	12.02	6.48
浙商银行	2.00	2.00	-
中国银行	4.80	1.04	3.76
中信银行	17.50	14.10	3.40
合计	<b>190.62</b>	<b>136.13</b>	<b>54.49</b>

### 五、发行人信用记录

截至本募集说明书出具日，发行人近三年不存在信用违约情况。

## 第十六条 投资者保护条款

### 一、债权代理协议

为保护债券持有人的利益，发行人聘请浙商银行股份有限公司泰州分行作为债权代理人，并签订了《债权代理协议》，确保债券持有人利益。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意浙商银行股份有限公司泰州分行作为本期债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

#### （一）发行人的权利与义务

1、发行人按照国家有关主管部门批准的本期债券募集说明书中承诺事项，认真履行应尽的各项义务。

2、于本期债券的募集说明书中有效的披露本协议的内容并约定投资者认购本期债券视作同意债券债权代理协议，并载明为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权代理人已订立了《泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券债权代理协议》，约定：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，债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

3、在债券存续期内根据本协议的规定，对债权代理人履行本协议项下义务或权利给予充分、有效、及时的配合和支持，包括但不限于接受债权代理人对其经营状况和募集资金使用情况的监督；根据债权代理人的要求，除涉及发行人商业秘密外，提供业务数据和财务报

表等有关资料。

4、在本期债券存续期限内，发生下列重大事件时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起2日内将该重大事件书面报告债权人代理人。该等重大事件包括：

(1) 预计无法按时、足额偿付本期债券利息和/或本金；

(2) 提供信贷支持的银行发生影响其履行发放信贷支持的重大变化；

(3) 订立可能对甲方本期债券还本付息产生重大不利影响的担保及其他重要合同；

(4) 发生重大亏损或者遭受重大损失；

(5) 减资、合并、分立、解散、申请破产，进入破产程序等；

(6) 发生重大仲裁、诉讼；

(7) 拟进行重大债务重组；

(8) 法律、行政法规或债券主管机关规定的其他情形。

## (二) 债权代理人的权利与义务

1、为维护本期债券债权人利益，甲方作为债券投资者的债权人代理人，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) 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，债权人代理人根据《泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》(见附件)协助或代理本期债券投资者行使追偿权。

(2) 监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，定期检查、

监督监管账户及偿债账户；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，督促发行人按《募集说明书》的约定履行信息披露义务。

(3) 当预计发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息，债权代理人有权要求发行人提供担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

(4) 签署《泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》等其他与本期债券发行相关的协议。

(5) 应根据本协议约定维护债券持有人的利益，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

(6) 按照债券审批及上市机关要求，履行债权代理人职责，出具相关报告等。

## 2、乙方作为债券投资者的债权代理人享受以下权利：

经与发行人协商并经发行人确认后，向发行人收取债权代理人为履行债权代理人职责而支出的合理、必要的费用（包括但不限于追索债权而发生的诉讼费、公证费、律师费等）。该等费用视为全体债券投资者对发行人的债权，发行人应当在债权代理人提出要求并经发行人确认后及时支付。在发行人未能偿还债券项下债务时，债权代理人有权在追偿所得款项中优先扣收上述费用。

## 二、债券持有人会议规则

为规范泰州海陵城市发展集团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，制定了债券持有人会议规则。

### 1、债券持有人会议的权限范围

(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。

### 2、债券持有人会议的召集

债券持有人会议由债权代理人负责召集。当有权机构或人士提议召开债券持有人会议时，应书面通知债权代理人（债权代理人自行提议召开的情形除外），债权代理人应自其知悉或作出该等提议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。

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企业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。

### 3、债券持有人会议的召集方式规定

(1) 发生相关规定的事项之日起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) 发生相关规定的事项之日起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企业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) 发生相关规定的事项之日起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一名债券持有人为召集人。

4、发行人根据以上规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

5、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。

6、会议召集人可就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。

7、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、行政法规和债券持有人会议规则的有关规定。

8、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据债券持有人会议规则相关规定决定。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。

9、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。

10、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。

11、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。

12、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，或不符合债券持有人会议规则相关内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

13、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。

14、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。

15、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。

16、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。

17、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。

18、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。

19、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。

20、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。

21、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。

22、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。

23、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。

24、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。

25、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。

26、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。

27、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限届满之日结束。

28、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。

综上所述，海陵区经济实力较好，为发行人持续稳定的业务发展提供了良好的外部环境；发行人资产质量较好，经营收入稳定可靠，本期债券募投项目收益良好，均为本期债券的及时还本付息提供了可靠的资金来源。同时，相关偿债保障措施可行性高，能够应对不可预知情况下出现的偿债危机，对于投资者保护相关条款约定明确，有利于维护债券持有人的最大利益。

### 三、账户及资金监管协议

为了保证偿债资金的有效计提和专用性，并保证债券持有人的合法权益，发行人与浙商银行股份有限公司泰州分行签订了《账户及资金监管协议》，浙商银行股份有限公司泰州分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。如果出现发行人未按募集说明书约定使用募集资金的情况，浙商银行股份有限公司泰州分行有权拒绝发行人的提款要求。

投资者在作出相关决策时，请查阅《账户及资金监管协议》的全文。债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，

均视为其同意《账户及资金监管协议》的所有约定。

## 第十七条 法律意见

发行人聘请北京大成（南京）律师事务所作为本期债券发行工作律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《北京大成（南京）律师事务所关于 2021 年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券之法律意见书》。经北京大成（南京）律师事务所律师核查，对发行人本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

1、发行人系在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的有限责任公司，具备本期债券发行的主体资格。

2、发行人就本期债券发行已经履行了法律法规和公司章程规定的内部审核程序，已经获得现阶段所必需的批准和授权，尚需根据现行法律、法规和国家发改委的有关规定获得国家发改委的核准。

3、发行人具备现行法律、法规和国家发改委的有关规定所规定的企业债券发行的实质条件。

4、发行人已聘请具有从事企业债券信用评级业务资格的评级机构对本期债券进行信用评级。

5、发行人已聘请具有从事企业债券发行业务资格的会计师事务所对本期债券进行审计。

6、发行人已聘请具有执业资格的律师事务所为本期债券出具法律意见书。

7、本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，募集资金的使用方式安排符合法律法规的规定。

8、发行人不存在其他尚未了结的对正常经营和财务状况产生实

质性不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

9、发行人为本次发行编制的《募集说明书》及其摘要在重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而引致的法律风险。

10、发行人已聘请具有承销资格的证券经营机构承销本期债券。

11、发行人本期债券发行申报材料真实、完备，符合法律、法规及规范性文件的相关规定，所有申报材料持续有效。

综上所述，北京大成（南京）律师事务所认为，发行人具备发行本期债券的主体资格，发行人本次债券发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规和国家发改委的有关规定所规定的企业债券发行的实质性条件。

## 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经批准的证券交易场所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) 2021年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券募集说明书及摘要；
- (三) 泰州海陵城市发展集团有限公司2017~2019年度审计报告，2020年三季报；
- (四) 泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券债权代理协议；
- (五) 大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 北京大成（南京）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

### 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或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：泰州海陵城市发展集团有限公司

住所：泰州市海陵区府前路3号1幢201室

法定代表人：游浩润

联系人：罗志俊

办公地址：泰州市海陵区府南街15号301室

联系电话：0523-86231209

传真：0523-86231209

邮政编码：225300

**(二) 牵头主承销商：兴业证券股份有限公司**

住所：福州市湖东路268号

法定代表人：杨华辉

联系人：陈一、谈俊彦、徐杰、陈新雨、谭洁、陈毅静、黄诗颖、程晓东

办公地址：北京市西城区锦什坊街35号601室

联系电话：010-50911231

传真：010-50911200

邮政编码：100033

**(三) 联席主承销商：国金证券股份有限公司**

住所：成都市青羊区东城根上街95号

法定代表人：冉云

联系人：周军、陈伟、张天烨

办公地址：上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼

联系电话：021-61036972

传真：021-68826800

邮政编码：201204

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。

**附表一：2021 年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券发行  
网点表**

序号	地点	牵头主承销商	联系地址	联系人	电话
1	上海	兴业证券股份有限公司▲	上海市浦东新区长柳路 36 号 6 层	李毅	021-38565883
序号	地点	联席主承销商	联系地址	联系人	电话
1	上海	国金证券股份有限公司▲	上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹大厦 13 层	刘星	021-68826007
序号	地点	承销团成员	联系地址	联系人	电话
1	北京	民生证券股份有限公司	江苏省南京市建邺区庐山路 188 号新地中心 4505 室	刘祺林	025-52661679

附表二：发行人 2017~2019 年及 2020 年 9 月末的合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	586,525.63	705,917.37	925,887.86	974,627.22
应收票据	3,462.51	1,083.26	110.00	-
应收账款	50,520.30	28,866.54	23,206.07	108,026.96
预付款项	5,465.46	2,685.35	2,196.41	5,103.34
其他应收款	450,510.68	423,250.69	356,775.22	521,174.10
存货	3,047,056.16	2,941,193.91	2,780,169.11	2,677,343.96
一年内到期的非流动资产	6,216.78	4,525.91	648.06	-
其他流动资产	57,910.28	61,452.46	57,132.68	64,538.75
<b>流动资产合计</b>	<b>4,207,667.81</b>	<b>4,168,975.48</b>	<b>4,146,125.42</b>	<b>4,350,814.33</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	22,500.00	14,990.00	17,835.86	17,835.86
长期应收款	23,166.27	25,633.91	1,536.13	-
长期股权投资	29,181.56	21,206.33	-	5,912.78
投资性房地产	13,173.03	13,035.27	1,269.28	1,345.84
固定资产	22,346.90	20,536.16	32,625.76	41,363.84
在建工程	8,801.16	4,264.63	3,006.63	2,795.04
无形资产	6,471.38	3,914.45	4,027.65	4,164.95
长期待摊费用	85.47	100.32	136.42	1,174.27
递延所得税资产	499.02	485.79	425.37	543.67
其他非流动资产	64,926.10	64,926.10	99,124.55	99,477.68
<b>非流动资产合计</b>	<b>191,150.88</b>	<b>169,092.95</b>	<b>159,987.66</b>	<b>174,613.93</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,398,818.70</b>	<b>4,338,068.43</b>	<b>4,306,113.08</b>	<b>4,525,428.26</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	108,706.50	18,700.00	71,500.00	95,332.88
应付票据	92,830.00	60,000.00	50,000.00	40,000.00
应付账款	64,595.77	76,382.09	46,109.49	96,720.40

预收款项	41,225.80	41,338.99	39,535.79	36,091.25
应付职工薪酬	130.47	252.22	224.55	139.16
应交税费	53,801.72	38,810.35	29,075.78	21,767.55
其他应付款	469,214.46	675,986.10	1,073,546.82	965,160.47
一年内到期的非流动负债	389,551.68	255,643.20	192,075.39	368,280.79
其他流动负债	140,131.42	43,607.51	35,874.61	30,317.78
<b>流动负债合计</b>	<b>1,360,187.81</b>	<b>1,210,720.45</b>	<b>1,537,942.43</b>	<b>1,653,810.27</b>
<b>非流动负债：</b>	-	-	-	-
长期借款	592,980.60	686,011.51	740,900.57	788,869.37
应付债券	609,780.87	613,086.81	438,705.91	477,056.40
长期应付款	260,215.61	243,451.99	248,012.54	48,098.10
其他非流动负债	3,909.77	5,388.70	21,086.68	394,018.25
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,466,886.85</b>	<b>1,547,939.01</b>	<b>1,448,705.70</b>	<b>1,708,042.12</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,827,074.66</b>	<b>2,758,659.46</b>	<b>2,986,648.13</b>	<b>3,361,852.39</b>
<b>所有者权益：</b>	-	-	-	-
实收资本	505,800.00	505,800.00	207,209.58	207,209.58
资本公积	835,103.54	845,615.05	898,659.81	768,597.77
盈余公积	31,314.61	31,314.61	28,570.61	25,332.81
未分配利润	189,924.94	173,935.17	159,868.46	146,748.17
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,562,143.08</b>	<b>1,556,664.83</b>	<b>1,294,308.45</b>	<b>1,147,888.34</b>
少数股东权益	9,600.95	22,744.14	25,156.49	15,687.54
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,571,744.03</b>	<b>1,579,408.97</b>	<b>1,319,464.94</b>	<b>1,163,575.87</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,398,818.70</b>	<b>4,338,068.43</b>	<b>4,306,113.08</b>	<b>4,525,428.26</b>

附表三：发行人 2017~2019 年及 2020 年 1-9 月的合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>264,959.48</b>	<b>136,067.96</b>	<b>124,826.51</b>	<b>137,215.72</b>
营业收入	264,959.48	136,067.96	124,826.51	137,215.72
<b>二、营业总成本</b>	<b>242,683.92</b>	<b>128,556.82</b>	<b>114,686.74</b>	<b>127,902.15</b>
营业成本	233,500.47	116,683.03	98,485.46	110,225.41
税金及附加	2,043.14	2,586.07	1,682.85	3,699.38
销售费用	1,405.99	1,111.54	1,880.65	1,885.45
管理费用	5,902.05	3,278.88	5,873.26	5,161.21
财务费用	-167.74	4,897.30	5,920.24	7,180.61
其中：利息费用	26.74	5,317.35	10,000.06	8,471.61
利息收入	223.45	482.97	3,645.93	1,347.11
加：其他收益	58.76	17,198.93	10,379.37	11,161.64
投资收益	-1,218.84	-1,051.74	159.33	26.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,464.77	-1,056.85	305.02	20.76
公允价值变动收益	-	-	-	-
资产减值损失	715.90	-1,153.34	844.28	-249.91
资产处置收益	-	-0.93		
<b>三、营业利润</b>	<b>21,831.37</b>	<b>22,504.07</b>	<b>20,678.46</b>	<b>20,501.77</b>
加：营业外收入	16.34	2.34	469.43	497.03
减：营业外支出	63.35	0.00	17.38	197.34
<b>四、利润总额</b>	<b>21,784.36</b>	<b>22,506.40</b>	<b>21,130.50</b>	<b>20,801.46</b>
减：所得税	5,670.14	4,995.31	4,119.62	4,053.74
<b>五、净利润</b>	<b>16,114.22</b>	<b>17,511.10</b>	<b>17,010.88</b>	<b>16,747.72</b>
持续经营净利润	16,114.22	17,511.10	17,010.88	16,747.72
减：少数股东损益	124.45	580.39	652.8	754.94
归属于母公司所有者的净利润	15,989.77	16,930.71	16,358.08	15,992.77
<b>六、综合收益总额</b>	<b>16,114.22</b>	<b>17,511.10</b>	<b>17,010.88</b>	<b>16,747.72</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	15,989.77	580.39	652.8	754.94

归属于母公司普通股股东综合 收益总额	124.45	16,930.71	16,358.08	15,992.77
-----------------------	--------	-----------	-----------	-----------

附表四：发行人 2017~2019 年及 2020 年 1-9 月的合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	271,589.13	123,391.92	198,680.69	106,396.01
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	218,628.27	516,461.51	416,129.36	526,197.27
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>490,217.41</b>	<b>639,853.44</b>	<b>614,810.05</b>	<b>632,593.28</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	209,173.25	268,996.80	364,799.16	432,296.42
支付给职工以及为职工支付的现金	2,224.94	1,645.98	1,286.75	1,102.65
支付的各项税费	5,272.32	1,997.50	1,576.45	3,853.83
支付其他与经营活动有关的现金	205,599.42	553,447.84	165,636.69	585,160.85
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>422,269.93</b>	<b>826,088.12</b>	<b>533,299.05</b>	<b>1,022,413.75</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>67,947.48</b>	<b>186,234.68</b>	<b>81,511.00</b>	<b>389,820.47</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	2,000.00	-	26,886.04	26,300.00
取得投资收益收到的现金	245.93	5.11	133.92	5.8
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.05	0.04	-	-
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	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,245.97</b>	<b>5.15</b>	<b>27,019.96</b>	<b>26,305.80</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,371.30	16,681.40	5,095.61	8,023.72
投资支付的现金	18,330.00	38,647.96	5,200.72	29,040.00
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	-	-	30,694.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>28,701.30</b>	<b>55,329.36</b>	<b>40,990.34</b>	<b>37,063.72</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-26,455.33</b>	<b>-55,324.21</b>	<b>-13,970.38</b>	<b>-10,757.92</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>	-			
吸收投资收到的现金	3,477.00	303,041.53	190,000.00	100,000.00
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	669,685.83	1,386,080.69	524,062.96	1,410,925.05
收到其他与筹资活动有关的现金	1,087.00	40,000.00	39,500.00	60,700.00
发行债券收到的现金	-	349,178.47	33,868.00	118,469.35
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>674,249.83</b>	<b>2,078,300.70</b>	<b>787,430.96</b>	<b>1,690,094.40</b>
偿还债务支付的现金	642,608.15	1,743,416.60	579,388.42	728,994.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	158,090.01	215,246.28	167,698.64	159,264.99
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	112,106.88	76,592.46	34,517.97	5,727.66
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>912,805.04</b>	<b>2,035,255.34</b>	<b>781,605.03</b>	<b>893,986.93</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>238,555.22</b>	<b>43,045.36</b>	<b>5,825.93</b>	<b>796,107.47</b>
汇率变动对现金的影响	-	-35.64	450.07	-471.49
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>197,063.06</b>	<b>198,549.18</b>	<b>73,816.63</b>	<b>395,057.60</b>
期初现金及现金等价物余额	633,288.70	831,837.87	758,021.25	362,963.65
期末现金及现金等价物余额	436,225.63	633,288.70	831,837.87	758,021.25

附表五：中证担保 2019 年及 2020 年 9 月末的合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末
<b>资产：</b>		
货币资金	69,546.62	31,269.21
存出保证金	2,120.88	412.22
交易性金融资产	134,008.91	231,089.58
债权融资	-	137,443.33
应收账款	9,983.68	2.33
应收利息	68.34	-
其他应收款	71.83	-
债权投资	213,962.80	-
递延所得税资产	1,197.03	304.88
其他资产	29.17	-
<b>资产合计</b>	<b>430,989.24</b>	<b>400,521.56</b>
<b>负债：</b>		
应交税费	1,538.51	351.70
卖出回购金融资产款	940.00	-
预收款项	0.01	-
应付职工薪酬	300.79	-
其他应付款	3,116.14	-
风险准备金	2,518.83	-
递延所得税负债	219.56	-
财务担保合同	11,371.83	-
其他负债	-	0.06
<b>负债合计</b>	<b>20,005.67</b>	<b>351.77</b>
实收资本	400,000.00	400,000.00
盈余公积	16.98	16.98
一般风险准备	16.98	16.98
未分配利润	10,949.61	135.83
<b>所有者权益合计</b>	<b>410,983.56</b>	<b>400,169.79</b>
<b>负债及股东权益合计</b>	<b>430,989.24</b>	<b>400,521.56</b>

附表六：中证担保 2019 年及 2020 年 1-9 月的合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度
营业收入		
主营业务收入	1,599.20	2.33
利息收入	1,375.07	469.85
投资收益	12,661.01	1,002.93
公允价值变动收益	1,657.68	-531.72
其他收益	0.00	-
<b>营业收入合计</b>	<b>17,292.96</b>	<b>943.40</b>
营业支出	-	
税金及附加	16.00	50.00
信用减值损失	962.64	688.13
业务及管理费	745.19	40.35
利息支出	34.12	-
提取风险准备金	2,518.83	-
<b>营业支出合计</b>	<b>4,276.78</b>	<b>778.48</b>
<b>营业利润</b>	<b>13,016.17</b>	<b>164.92</b>
加：营业外收入	0.00	-
减：营业外支出	-	-
<b>利润总额</b>	<b>13,016.17</b>	<b>164.92</b>
减：所得税费用	2,202.40	4.87
<b>净利润</b>	<b>10,813.78</b>	<b>169.79</b>
其他综合收益	-	-
<b>综合收益总额</b>	<b>10,813.78</b>	<b>169.79</b>

附表七：中证担保 2019 年及 2020 年 1-9 月的合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,887.63	-
收取的利息收入	-	421.72
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,404.75	-
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>7,292.38</b>	<b>421.72</b>
支付给职工以及为职工支付的现金	128.21	-
以现金支付的费用	239.16	40.28
支付的各项税费	1,850.83	-
支付其他与经营活动有关的现金	115.03	-
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,333.23</b>	<b>40.28</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>4,959.15</b>	<b>381.44</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	171,144.84	-
取得投资收益收到的现金	2,643.22	715.59
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	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>173,788.06</b>	<b>715.59</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-
投资支付的现金	324,663.55	174,318.32
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	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>324,663.55</b>	<b>174,318.32</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-150,875.50</b>	<b>-173,602.74</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金	-	400,000.00
卖出回购金融资产卖出收到的现金	940.00	-

取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>940.00</b>	<b>400,000.00</b>
偿还债务支付的现金	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34.12	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>34.12</b>	<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>905.88</b>	<b>400,000.00</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-145,010.48</b>	<b>226,778.70</b>
加：期初现金及现金等价物余额	226,762.09	-
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>81,751.61</b>	<b>226,778.70</b>

附表八：陕西信用增进 2018~2019 年及 2020 年 9 月末的合并  
资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末
货币资金	35,716.12	75,883.60	86,625.55
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	77,622.07	-	59,259.16
应收票据及应收账款	353.77	506.56	6.48
预付款项	71.80	1.50	-
应收代偿款	9,349.05	9,419.05	10,819.05
其他应收款	4,544.95	3,301.21	24,848.74
其中：应收利息	-	3,301.21	8,835.64
应收股利	-	-	-
存出保证金	8,127.64	8,109.14	8,293.96
应收款项类投资	188,000.00	21,000.00	-
买入返售金融资产	9,250.00		
其他流动资产	-	-	38,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>333,035.40</b>	<b>118,221.06</b>	<b>227,852.93</b>
可供出售金融资产	101,201.84	80,828.20	62,938.54
持有至到期投资	-	-	-
长期股权投资	30,000.00	30,000.00	-
固定资产	54.39	57.01	58.40
无形资产	7.12	1.58	1.80
递延所得税资产	28.00	28.00	-
其他非流动资产	-	-	42,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>131,291.35</b>	<b>225,914.79</b>	<b>104,998.74</b>
<b>资产总计</b>	<b>464,326.76</b>	<b>344,135.85</b>	<b>332,851.67</b>
应付票据及应付账款	<b>72.89</b>		
预收款项	141.37	1,103.62	287.50
应付职工薪酬	173.98	428.80	171.01
其中：应付工资	-	358.49	119.55
应交税费	1,210.62	1,545.55	2,962.90
其中：应交税金	-	1,532.68	2,959.72

其他应付款	59.65	44.31	44.71
存入保证金	8,527.68	0.85	8,843.96
担保赔偿准备	199.59	199.59	87.59
未到期责任准备	454.16	454.16	155.70
<b>流动负债合计</b>	<b>10,839.94</b>	<b>12,272.86</b>	<b>12,553.35</b>
递延所得税负债	51.49	51.49	23.98
<b>非流动负债合计</b>	<b>51.49</b>	<b>51.49</b>	<b>23.98</b>
<b>负债合计</b>	<b>10,891.43</b>	<b>12,324.36</b>	<b>12,577.33</b>
实收资本	400,000.00	300,000.00	300,000.00
实收资本净额	400,000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积	6,282.51	267.53	267.53
其他综合收益	154.48	154.48	71.94
一般风险准备	6,324.99	6,324.99	944.08
盈余公积	4,288.95	4,288.95	2,693.49
其中:法定公积金	-	4,288.95	2,693.49
未分配利润	36,384.39	20,775.54	16,297.30
<b>所有者权益合计</b>	<b>453,435.32</b>	<b>331,811.49</b>	<b>320,274.34</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>464,326.76</b>	<b>344,135.85</b>	<b>332,851.67</b>

附表九：陕西信用增进 2018~2019 年及 2020 年 1-9 月的合并  
利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>19,169.36</b>	<b>21,942.46</b>	<b>16,885.70</b>
其中：信用增进服务收入	3.74	908.32	311.39
追偿收入	-	-	-
减：提取未到期责任准备金	-	-	-1,062.95
投资收益	16,536.46	16,119.27	10,390.26
公允价值变动收益	150.30	-	980.46
资产处置收益	-	-	-
利息收入	1,043.67	2,577.00	3,268.86
其他收入	1,435.19	2,359.29	871.78
<b>二、营业成本</b>			
其中：担保赔偿支出	-	-	-
分担保费支出	-	-	-
手续费支出	4.04	-	-
提取一般准备金	-	112.00	-
提取未到期责任准备	-	298.47	-
税金及附加	80.36	109.10	118.42
销售费用	-	1,810.43	-2,751.57
管理费用	1,294.12	-	-
研发费用	-	-	-
财务费用	-	29.29	58.44
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	-	-	-
其他业务成本	7.17		
资产减值损失	-	-	-
<b>三、营业利润（亏损以 “-”号填列）</b>	<b>17,783.67</b>	<b>19,583.17</b>	<b>19,460.40</b>
加：营业外收入	95.79	126.44	2.18
减：营业外支出	-	3.00	-
<b>四、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）</b>	<b>17,879.46</b>	<b>19,706.61</b>	<b>19,462.58</b>

减：所得税费用	2,270.61	3,752.00	3,869.77
<b>五、净利润（净亏损以 “－”号填列）</b>	<b>15,608.86</b>	<b>15,954.61</b>	<b>15,602.81</b>

附表十：陕西信用增进 2018~2019 年及 2020 年 1-9 月的合并  
现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	671.93	3,567.85	330.07
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	5,421.95	33,540.40	7,678.97
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>6,093.88</b>	<b>37,108.25</b>	<b>8,009.04</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	13.97	157.88	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,084.35	1,129.52	643.97
支付的各项税费	3,276.67	6,082.09	2,375.01
支付其他与经营活动有关的现金	4,664.05	7,318.52	7,779.44
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>9,039.04</b>	<b>14,688.01</b>	<b>10,798.42</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,945.16</b>	<b>22,420.24</b>	<b>-2,789.38</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	545,375.34	477,132.75	505,166.20
取得投资收益收到的现金	15,564.18	18,907.74	5,262.74
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	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>560,939.53</b>	<b>496,040.48</b>	<b>510,428.94</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20.18	17.72	60.40
投资支付的现金	704,148.05	524,684.95	702,413.04
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相关的现金	1.05	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>704,169.28</b>	<b>524,702.67</b>	<b>702,473.45</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-143,229.75</b>	<b>-28,662.19</b>	<b>-192,044.50</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-		
吸收投资收到的现金	106,010.64	-	93,388.00
取得借款收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	14,290.00	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>120,300.64</b>	<b>-</b>	<b>93,388.00</b>
偿还债务支付的现金	14,290.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3.20	4,500.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	127.69
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>14,293.20</b>	<b>4,500.00</b>	<b>127.69</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>106,007.44</b>	<b>-4,500.00</b>	<b>93,260.31</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-40,167.47</b>	<b>-10,741.95</b>	<b>-101,573.58</b>
加：期初现金及现金等价物余额	75,883.60	86,625.55	188,199.13
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>35,716.12</b>	<b>75,883.60</b>	<b>86,625.55</b>