

泰州市城市建设投资集团有限公司

(住所：泰州市济川东路 289 号)

2021 年公开发行公司债券（第一期） （面向专业投资者） 募集说明书

| | |
|-----------|--------------|
| 注册金额： | 不超过30亿元 |
| 本期发行金额 | 不超过5亿元（含5亿元） |
| 增信情况 | 无担保 |
| 发行人主体信用等级 | AA+ |
| 本期债券信用等级 | AA+ |
| 信用评级机构名称 | 联合资信评估股份有限公司 |

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



(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 B7
栋 401)

2021 年 10 月

声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

1、经营活动现金流净额波动的风险。2018-2020年度及2021年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-404,133.13万元、19,983.44万元、-11,118.16万元及118,487.63万元，近三年及一期经营活动产生的现金流量净额波动较大。2019年度发行人经营活动现金流净额实现了增长，一方面发行人加强了往来款项的收回，另一方面，2019年度新增并表公司形成的工程建设施工业务回款较好。2020年度，经营活动现金流量为负主要受疫情期间工程项目停工影响，疫情之后逐渐复工现金流逐渐改善。报告期内，发行人购买商品、接受劳务支付的现金规模较大，主要为报告期内发行人的基础设施建设项目及建筑工程施工项目的投入较大所致，工程类项目（如道桥建设，管网建设等）一般具有投资成本较高，建设及竣工审核期较长的特性，导致了成本投入滞后于收入现金流实现，且近年来泰州市对路网建设（如东风路南段、农溱园连接线工程和永定路西段等项目）加大了投入，使得报告期内发行人经营活动产生的现金投入较大。经营性净现金流的波动风险可能会影响公司的整体经营活动，给公司经营带来较大风险。

2、其他应收款占比较高的风险。2018-2020年末及2021年3月末，发行人其他应收款的账面价值分别为1,626,788.29万元、1,664,883.98万元、1,813,667.93万元和1,901,353.08万元，占资产总额的比重分别为29.74%、26.36%、26.29%和25.84%，扣除应收股利及应收利息后，发行人的其他应收款为1,625,809.09万元、1,664,804.98万元、1,797,370.04万元和1,888,170.61万元，规模较大。发行人其他应收款主要为应收泰州市财政局等单位的款项。截至2021年3月末，发行人的非经营性其他应收款为1,691,242.45万元，该类款项主要为因泰州市市区内基础设施项目建设形成的非经营性的往来拆借款项。如果泰州市财力未达到预期的增长，则需要关注政府回购款的支付到位情况，其他应收款的偿还时间将会延长。截至2021年3月末，发行人其他应收款中账龄为3年以上的规模为392,734.91万元，规模较大，如果未能及时收回，将会给发行人的偿债能力造成不利影响。

3、政府补贴收入不确定风险。2018-2020年度及2021年1-3月，发行人获得的政府补贴收入分别为30,000.00万元、30,079.04万元、31,067.25万元及7,500.00万元，分别占利润总额比例为57.41%、58.00%、46.68%及54.96%，占比较高。发行

人补贴收入主要来自泰州市政府，泰州市政府每年根据公司的运营情况及自身的财政情况给予发行人政府补贴，因此发行人的补贴收入存在不确定风险。如果未来泰州市财力未达到预期的增长，从而减少对发行人的政府补助，将对发行人的盈利能力产生不利影响。

4、未来投资支出较大的风险。发行人是泰州市主要的国有资产运营主体，在泰州市的建设发展中具有重要地位。发行人在建的基础设施建设项目及工程建设施工项目将保持持续的支出，预计未来3年（2021-2023年）每年约需投入20亿元。发行人的部分项目建设周期较长，资金投入量较大。基础设施项目建设仍是发行人承担的业务职责，未来规模较大的项目资本性支出将对发行人偿债能力带来一定的影响。

5、债务规模扩张较快，偿债负担增大的风险。2018-2020年末及2021年3月末，发行人有息债务余额之和分别为3,351,203.00万元、3,744,815.00万元、4,248,979.00万元和4,565,913.35万元，规模较大，发行人的资产负债率分别为64.50%、65.99%、67.68%和68.86%，整体负债水平呈上升的趋势。由于城市基础设施建设业务和房屋开发业务投入资金量大，建设周期长，同时，2019年度发行人新增部分公司纳入合并范围，也导致了债务规模的扩大。发行人有息负债一直维持在较高水平，若未来信贷政策进一步收紧或者发行人融资能力下降、融资成本上升，可能增加发行人偿债难度。

6、基础设施项目回款风险。作为泰州市重要的城市基础设施建设主体，发行人承担了泰州市城市基础设施建设任务。根据发行人与泰州市财政局签署的委托建设协议，由发行人负责项目建设资金的筹措及建设管理，泰州市财政局每年度根据审验结算进度确认建设成本，发行人确认收入，项目完工后移交给泰州市财政局。由于基础设施项目投资规模较大，工程审计进度缓慢，导致发行人开发成本规模较大，同时受收入确认进度影响，发行人存在规模较大的基础设施业务应收款款项。发行人存在基础设施项目未能及时回款的风险。

7、政府补贴对扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润影响较大的风险。2018-2020年度及2021年1-3月，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为49,774.82万元、46,542.18万元、55,642.34万元和10,615.24万元，扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润分别为45,043.74万元、46,614.05万元、55,136.50万元和10,223.30万元，扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润中包含政府补贴，

若未来政府财政补贴政策出现变化，导致无法实现政府补贴收入，将对发行人扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润产生不利影响。

8、投资活动现金流净额持续为负的风险。2018-2020年度及2021年1-3月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-62,107.88万元、-74,060.27万元、-170,228.95万元和-13,750.75万元，呈现净流出状态。报告期内，发行人购建资产及对外投资支付的现金规模较高，导致投资活动产生的现金流量净额持续为负。对外投资方面，报告期内发行人新增了对泰州城投资源开发有限公司、泰州市水务有限公司、泰州市第二水务有限公司和中城建第十三工程局有限公司投资等的股权投资，投资活动现金流净额持续为负的现状对发行人整体现金流情况产生一定的影响。

9、未来三年到期债务规模较高的风险。2021-2023年度，发行人每年到期债务规模将维持在较高水平，随着发行人在建项目的持续推进，发行人的债务规模预计将会保持增长，若发行人经营环境及融资政策发生变化，可能会对发行人的偿债能力产生不利影响。

10、截至2021年6月末，发行人资产总额为7,315,838.49万元，负债总额为4,972,747.47万元，所有者权益为2,182,166.33万元，资产负债率为67.97%；2021年1-6月，发行人实现营业收入为341,332.12万元，利润总额30,391.06万元，净利润为28,394.43万元，经营活动产生现金流量净额为133,173.39万元。发行人2021年1-6月财务数据未发生重大不利变化，本期债券仍然符合发行条件。发行人2021年1-6月主要财务指标请参见本募集说明书之“第五节 发行人主要财务情况”之“二、发行人财务会计信息及主要财务指标”之“（二）财务数据和财务指标情况”。

二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券无增信措施。若因不可控制的因素，如行业政策变化、市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

2、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效

力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

3、经联合资信评估股份有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。本期债券的债项评级说明本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。发行人无法保证主体信用评级在本期债券存续期内不会发生负面变化。如果发行人的主体信用评级在本期债券存续期内发生负面变化，可能引起本期债券在二级市场交易价格的波动，则可能对债券持有人的利益产生不利影响。在本次公司债券存续期内，评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、经营或财务状况的重大事项等因素，出具跟踪评级报告，同时报送发行人及相关监管部门，并由发行人在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)及指定媒体予以公告。

4、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。公司债券属于利率敏感型投资品种，其投资价值将随利率变化而变动。在本期债券的存续期限内，可能跨越多个利率调整周期，不排除市场利率上升的可能，市场利率的波动可能影响本期债券的投资价值，导致本期债券的实际投资收益存在一定的不确定性。

5、投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。中国证监会对公司债券发行的注册，证券交易所出具同意公司债券发行上市的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。公司债券的投资风险，由投资者自行承担。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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。

目 录

| | |
|---------------------------------------|-----|
| 声 明 | 1 |
| 重大事项提示 | 2 |
| 目 录 | 6 |
| 释 义 | 8 |
| 第一节 风险提示及说明 | 10 |
| 一、与发行人相关的风险 | 10 |
| 二、本期债券的投资风险 | 19 |
| 第二节 发行条款 | 21 |
| 一、本期债券的基本发行条款 | 21 |
| 二、本期债券的特殊发行条款 | 23 |
| 三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 | 24 |
| 第三节 募集资金运用 | 26 |
| 一、本期债券募集资金数额 | 26 |
| 二、本期债券募集资金运用计划 | 26 |
| 三、募集资金的现金管理 | 26 |
| 四、本期债券募集资金使用计划调整的授权、决策程序和风险控制措施 | 26 |
| 五、募集资金专项账户管理安排 | 27 |
| 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 | 28 |
| 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 | 29 |
| 八、前次发行人公司债券募集资金使用情况 | 29 |
| 第四节 发行人基本情况 | 31 |
| 一、发行人概况 | 31 |
| 二、发行人历史沿革及股本变动情况 | 31 |
| 三、发行人的股权结构 | 33 |
| 四、发行人对其他企业的重要权益投资情况 | 33 |
| 五、发行人治理结构等情况 | 40 |
| 六、发行人的董监高情况 | 46 |
| 七、发行人主营业务情况 | 48 |
| 八、其他与发行人主体相关的重要情况 | 84 |
| 第五节 发行人主要财务情况 | 85 |
| 一、发行人财务报告总体情况 | 85 |
| 二、发行人财务会计信息及主要财务指标 | 92 |
| 三、发行人财务状况分析 | 103 |
| 第六节 发行人信用状况 | 138 |
| 一、发行人及本期债券的信用评级情况 | 138 |
| 二、发行人其他信用情况 | 140 |
| 第七节 增信情况 | 143 |
| 第八节 税项 | 144 |
| 第九节 信息披露安排 | 145 |
| 第十节 投资者保护机制 | 150 |
| 第十一节 违约事项及纠纷解决机制 | 152 |
| 第十二节 债券持有人会议 | 154 |

| | | |
|------|-----------------------|-----|
| 第十三节 | 债券受托管理人 | 168 |
| 第十四节 | 发行有关机构 | 182 |
| 第十五节 | 发行人、中介机构及相关人员声明 | 184 |
| 第十六节 | 备查文件 | 194 |

释 义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

| | | |
|---|---|---|
| 发行人/公司/本公司/ 泰州城投 | 指 | 泰州市城市建设投资集团有限公司 |
| 泰州市政府 | 指 | 泰州市人民政府 |
| 泰州市国资委 | 指 | 泰州市政府国有资产监督管理委员会 |
| 本次债券、本次公司 债券 | 指 | 经证监许可（2021）3120号核准，发行人获准注册在境内面向专业投资者公开发行的总额不超过人民币30亿元（含30亿元）的公司债券 |
| 本期债券 | 指 | 发行规模为不超过5亿元（含5亿元）的泰州市城市建设投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期） |
| 募集说明书 | 指 | 《泰州市城市建设投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》 |
| 募集说明书摘要 | 指 | 《泰州市城市建设投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》 |
| 信用评级报告、评级 报告 | 指 | 《泰州市城市建设投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》 |
| 《债券持有人会议规 则》 | 指 | 《泰州市城市建设投资集团有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）之债券持有人会议规则》 |
| 《债券受托管理协 议》 | 指 | 《泰州市城市建设投资集团有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）之债券受托管理协议》 |
| 主承销商、簿记管理 人、债券受托管理 人、受托管理人、华 泰联合 | 指 | 华泰联合证券有限责任公司 |
| 审计机构、苏亚金诚 | 指 | 苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 评级机构、联合资信 | 指 | 联合资信评估股份有限公司 |
| 发行人律师、律师 | 指 | 江苏致邦律师事务所 |
| 报告期 | 指 | 2018年、2019年、2020年及2021年1-3月 |
| 最近三年及一期 | 指 | 2018年、2019年、2020年及2021年1-3月 |
| 最近三年 | 指 | 2018年、2019年、2020年 |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 专业投资者 | 指 | 具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等规定的专业投资者资质条件的投资者 |

| | | |
|----------------|---|--|
| 债券持有人 | 指 | 根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者 |
| 登记公司、登记机构 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 |
| 《公司章程》 | 指 | 《泰州市城市建设投资集团有限公司公司章程》 |
| 《公司法》 | 指 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《证券法（2019年修订）》 | 指 | 《中华人民共和国证券法》（2019年修订） |
| 《管理办法》 | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法》 |
| 债券持有人 | 指 | 根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者 |
| 交易日 | 指 | 上海证券交易所的正常营业日 |
| 工作日 | 指 | 中华人民共和国商业银行的对公营业日 |
| 法定节假日、休息日 | 指 | 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日） |
| 元 | 指 | 人民币元 |

注：本募集说明书中部分计算在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、其他应收款占比较高的风险

2018-2020年末及2021年3月末，发行人其他应收款的账面价值分别为1,626,788.29万元、1,664,883.98万元、1,813,667.93万元和1,901,353.08万元，占资产总额的比重分别为29.74%、26.36%、26.29%和25.84%，扣除应收股利及应收利息后，发行人的其他应收款为1,625,809.09万元、1,664,804.98万元、1,797,370.04万元和1,888,170.61万元，规模较大。发行人其他应收款主要为应收泰州市财政局等单位的款项。截至2021年3月末，发行人的非经营性其他应收款为1,691,242.45万元，占2021年3月末总资产的比例为22.99%，净资产的比例为73.81%。该类非经营性其他应收款主要为因泰州市市区内基础设施项目建设形成的非经营性的往来拆借款项。如果泰州市财力未达到预期的增长，则需要关注政府回购款的支付到位情况，其他应收款的偿还时间将会延长。截至2021年3月末，发行人其他应收款中账龄为3年以上的规模为392,734.91万元，规模较大，如果未能及时收回，将会给发行人的偿债能力造成不利影响。

2、盈利能力较弱风险

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人的营业利润分别为51,953.13万元、51,926.04万元、66,808.43万元和13,686.35万元，占营业收入的比重分别为31.61%、17.16%、12.96%和8.64%。其中发行人的其他收益分别为30,000.00万元、30,000.00万元、30,804.75万元和7,500.00万元，主要为政府补贴。发行人盈利能力较弱，净利润主要依靠来自政府的补贴收入，如果发行人未来盈利能力不能持续增强，将对发行人持续经营的能力产生不利影响。

3、政府补贴收入不确定风险

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人获得的政府补贴收入分别为30,000.00万元、30,079.04万元、31,067.25万元及7,500.00万元，分别占利润总额比例为

57.41%、58.00%、46.68%及54.96%，占比较高。发行人补贴收入主要来自泰州市政府，泰州市政府每年根据公司的运营情况及自身的财政情况给予发行人政府补贴，因此发行人的补贴收入存在不确定风险。如果未来泰州市财力未达到预期的增长，从而减少对发行人的政府补助，将对发行人的盈利能力产生不利影响。

4、未来投资支出较大的风险

发行人是泰州市的主要的国有资产运营主体，在泰州市的建设发展中具有重要地位。根据发行人在建的基础设施建设项目及商品房开发项目，预计2021-2023年每年约需投入金额为20亿元。发行人的部分项目建设周期较长，资金投入量较大。基础设施项目建设仍是发行人承担的业务职责，未来规模较大的项目资本性支出将对发行人偿债能力带来一定的影响。

5、对外担保比例较高，存在或有负债风险

截至2021年3月末，发行人的对外担保合计720,646.00万元，占净资产的比重为31.45%，占总资产的9.79%。发行人对外担保的企业主要为国有企业，经营情况正常，发行人的代偿风险较低。若被担保企业未来存在因经营困难或其他原因而无法偿还债务的可能性，发行人将面临一定的代偿风险。

6、债务规模扩张较快，偿债负担增大的风险

2018-2020年末及2021年3月末，发行人有息债务余额之和分别为3,351,203.00万元、3,744,815.00万元、4,248,979.00万元和4,565,913.35万元，规模较大，发行人资产负债率分别为64.50%、65.99%、67.68%和68.86%，整体负债水平呈上升的趋势。由于城市基础设施建设业务和房屋开发业务投入资金量大，建设周期长，同时，2019年度发行人新增部分公司纳入合并范围，也导致了债务规模的扩大。发行人有息负债一直维持在较高水平，若未来信贷政策进一步收紧或者发行人融资能力下降、融资成本上升，可能增加发行人偿债难度。

7、受限资产规模较大风险

截至2021年3月末，发行人的受限资产合计为523,189.11万元，受限资产合计占2021年3月末资产总额的7.11%，占2021年3月末净资产总额的22.83%。总体来看，发行人受限资产规模较大，主要是由于发行人以相关资产作为抵押品进行融资。如果发行人不能按期偿债，有可能因此失去用于抵押的资产的控制权，进而影响公司的经营活动，给发行人的经营带来较大风险。

8、投资收益对利润总额影响较大的风险

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人实现投资收益分别为16,576.23万元、8,674.37万元、16,725.67万元和433.33万元，占利润总额比例分别为31.72%、16.73%、25.13%和3.18%。发行人的投资收益是利润的重要补充。投资收益主要是长期股权投资处置收益、被投资单位现金分红等。投资收益易受经济周期、宏观政策、市场行情等多方面因素的影响，存在一定的不确定性，其波动对发行人整体盈利能力可能会产生较大的影响。

9、存货跌价风险

2018-2020年末及2021年3月末，发行人存货余额分别为2,408,566.63万元、2,870,451.63万元、2,910,550.19万元和3,033,881.43万元，占资产总额的比重分别为44.03%、45.45%、42.19%和41.23%。发行人存货主要为基础设施项目建设形成的开发成本及开发用土地。发行人存货主要是待开发土地和房地产开发成本，少部分为原材料和开发产品等。发行人存货金额较大，未来如果存货的市场价格下跌较大，发行人存货将面临一定的跌价风险。

10、资产流动性较差的风险

2018-2020年末及2021年3月末，发行人的流动资产分别为4,802,532.62万元、5,475,227.12万元、6,133,370.63万元和6,584,183.39万元，流动资产占总资产的比重分别为87.80%、86.69%、88.92%和89.49%。发行人流动资产主要由其他应收款和存货构成。其他应收款的回款周期及存货的变现能力影响公司的资产流动性，存在流动性较差风险。

11、经营活动现金流净额波动的风险

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-404,133.13万元、19,983.44万元、-11,118.16万元及118,487.63万元，近三年一期，发行人的经营活动产生的现金流量净额波动较大。2019年度发行人经营活动现金流净额实现了增长，一方面发行人加强了往来款项的收回，另一方面，2019年度新增并表公司形成的工程建设施工业务回款较好。2020年度，经营活动现金流量为负主要受疫情期间工程项目停工影响，疫情之后逐渐复工现金流逐渐改善。报告期内，发行人购买商品、接受劳务支付的现金规模较大，主要为报告期内发行人的基础设施建设项目及建筑工程施工项目的投入较大所致，工程类项目（如道

桥建设，管网建设等）一般具有投资成本较高，建设及竣工审核期较长的特性，导致了成本投入滞后于收入现金流实现，且近年来泰州市对路网建设（如东风路南段、农溱园连接线工程和永定路西段等项目）加大了投入，使得报告期内发行人经营活动产生的现金投入较大。经营性净现金流的波动风险可能会影响公司的整体经营活动，给公司经营带来较大风险。

12、可用授信额度不足的风险

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，并持续获得其授信支持，间接融资能力较好。截至2021年3月末，发行人及下属子公司共获得国内各家银行授信额度为452.01亿元，可用授信额度107.02亿元。剩余授信额度对发行人继续融资起到了一定的保障作用，但相对于发行人已获得的授信额度，发行人剩余授信额度规模相对较小。未来发行人有可能存在因银行授信余额不足而出现资金短缺的风险，对发行人短期流动性产生一定的影响。

13、政府补贴对扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润影响较大的风险

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为49,774.82万元、46,542.18万元、55,642.34万元和10,615.24万元，扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润分别为45,043.74万元、46,614.05万元、55,136.50万元和10,223.3万元，扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润中包含政府补贴，若未来政府财政补贴政策出现变化，导致无法实现政府补贴收入，将对发行人扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润产生不利影响。

14、投资活动现金流净额波动的风险

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-62,107.88万元、-74,060.27万元、-170,228.95万元和-13,750.75万元，呈现净流出状态。报告期内，发行人购建资产及对外投资支付的现金规模较高，导致投资活动产生的现金流量净额持续为负。对外投资方面，报告期内发行人新增了对泰州城投资源开发有限公司、泰州市水务有限公司、泰州市第二水务有限公司和中城建第十三工程局有限公司投资等的股权投资，投资活动现金流净额持续为负的现状对发行人整体现金流情况产生一定的影响。

15、未来三年到期债务规模较高的风险

2021-2023年度，发行人每年到期债务规模将维持在较高水平，随着发行人在建项目的持续推进，发行人的债务规模预计将会保持增长，若发行人经营环境及融资政策发生变化，可能会对发行人的偿债能力产生不利影响。

16、银行授信支持不具备强制执行的风险

截至2021年3月末，发行人及下属子公司共获得国内各家银行授信额度为452.01亿元，可用授信额度107.02亿元。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系通过间接融资筹措本次公司债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人获得的银行授信不具备强制执行性，发行人存在无法实现授信以取得融资的风险。

17、土地资产变现风险

发行人的资产中存货占比较高。截至2021年3月末，发行人存货为3,033,881.43万元，占资产总额的比例为41.23%，而存货中开发用土地规模较高，金额为814,368.18万元，占存货的比例为26.84%。由于土地资产的特殊性，其开发转让计划受泰州市城市建设规划和土地使用规划的影响，变现存在一定的不确定性。

18、基础设施项目回款风险

作为泰州市重要的城市基础设施建设主体，发行人承担了泰州市城市基础设施建设任务。根据发行人与泰州市财政局签署的委托建设协议，由发行人负责项目建设资金的筹措及建设管理，泰州市财政局每年度根据审验结算进度确认建设成本，发行人确认收入，项目完工后移交给泰州市财政局。由于基础设施项目投资规模较大，工程审计进度缓慢，导致发行人开发成本规模较大，同时受收入确认进度影响，发行人存在规模较大的基础设施业务应收款款项。发行人存在基础设施项目未能及时回款的风险。

19、基础设施建设毛利率较低的风险

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人基础设施建设业务收入分别为132,582.70万元、39,780.24万元、116,213.59万元和30,000.00万元，占营业收入的比重分别为80.68%、13.14%、22.55%和18.95%。毛利润分别为2,576.70万元、658.78万元、2,213.59万元和1,000.00万元，占营业毛利润的比重分别为14.06%、1.83%、

4.10%和5.22%，占比较低。毛利率分别为1.94%、1.66%、1.90%和3.33%，毛利率水平较低，泰州市财政局每年度对公司的委托建设的项目进行审计结算，并按照审验的投资额加一定比率的管理费，实际约2%左右。发行人基础设施建设业务为发行人重要业务，具备持续性，但毛利率较低，对发行人的盈利支持能力有限。若未来发行人其他业务盈利能力出现下滑，而基础设施业务毛利率未得到提升，可能会对发行人盈利能力产生不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期波动带来的风险

发行人主要从事城市基础设施建设项目的开发和经营，而城市基础设施的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使企业的经营效益下降，现金流减少，从而影响此次公司债券的偿付。

2、工程质量管理风险

发行人在项目开发中建立了完善的质量管理体系和控制标准，以招标方式确定施工单位，并在设计、监理等环节均挑选行业内优秀公司。但在项目的开发、建设过程中，产品质量仍有可能出现无法预见的问题。如果公司施工进度、质量未能满足客户需求，可能将承担相应的合同连带责任风险。

3、项目建设风险

发行人承建的城市基础设施项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。此外，土地整理拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的因素，都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。

4、房地产业务的经营风险

2010年以来，国务院及相关部委陆续出台了“国十一条”、“新国十条”、“新国五条”等房地产市场调控政策，这些政策的出台对房地产市场造成了一定程度的冲击。如果后续继续出台新的房地产调控政策，房地产价格可能会出现进一步的调整，这将对公司的房地产业务形成一定程度的冲击。

5、合同定价风险

发行人承担了泰州市城市基础设施的建设投资重任，与多个单位签订了项目建设的相关合同，由于发行人与其他单位签订的合同中存在固定价格定价的合同，一旦发生材料价格变动、工程量变化等情况，可能导致市场价格与合同价格差异较大，给发行人带来合同定价的风险。

6、合同履约风险

随着发行人承建的基础设施建设及保障房项目日益增多，发行人近年来签订的项目建设合同较多，虽然发行人采取了一些措施来防范合同违约，但是如果其他单位因为各种问题出现无法履约的情况，将会对发行人的项目建设及盈利状况产生不利影响。

7、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、安全事件、社会事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

8、保障房项目政府指导价格波动风险

发行人保障性住房在政府相关部门的指导下进行自主开发销售，保障性住房的具体销售价格实行政府指导价，由泰州市物价局在建设项目竣工后审定，并向社会公布，指导价格存在一定的波动性，对发行人保障房业务板块盈利能力带来一定的影响。

（三）管理风险

1、管理复杂的风险

经过多年发展，发行人已成长为城市基础设施建设业务、房地产开发业务、工程施工等多个业务板块的泰州市国有资产运营集团。多元化的产业布局在提升发行人整体竞争力的同时，也使得发行人的组织机构和管理体系趋于复杂化。如何有效激发下属公司的业务发展潜能，如何有效提升公司资源的协同效应等，均对发行人的管理模式以及管理层的经营能力、管理能力等提出更高的要求，发行人可能面临管理链条较长等问题。

2、人力资源的风险

发行人业务板块的人力资源具有知识密集和劳动密集的特点，对从业人员的知识结构、语言能力和单兵作业水平的要求较高，从业人员的技能水平、服务质

量和人员素质都直接影响公司的经营业绩。发行人的核心管理人员以及工程技术人员若出现流失，可能会影响公司的可持续发展。

3、投融资管理风险

发行人投资运营的城市基础设施项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着泰州市经济和城市建设的快速发展，公司未来几年投资规模及融资需求均会出现增长，增加了公司投融资管理难度和风险。

4、安全生产风险

发行人目前业务范围涉及城市基础设施建设、房屋开发及工程施工等行业，均涉及安全生产问题，尤其是城建施工和房屋开发业务对安全生产的要求更高。虽然发行人已经严格按照国家及行业标准要求建设及检查监督，但是影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事件，将对发行人的经营带来不利影响。

5、工程质量管理风险

发行人涉及城市基础设施建设、房屋开发板块和工程施工业务板块，以上板块涉及工程建设，关系到广大民生安全，对工程质量的要求较高，虽然发行人一直严格按照国家相关要求对建设项目质量进行把关，但是公司依然面临一定工程质量管理风险。

6、关联交易风险

发行人在市场经济条件下，投资多元化，业务范围跨行业，相关子公司的关联关系日趋错综复杂。关联交易促进了发行人的经营规模，减少了交易过程中的不确定性，降低了交易成本。但关联交易可能侵害交易对手、债权人及股东的合法利益，同时也破坏了公平交易。发行人相关关联交易符合各项法律及公平交易原则，未产生明显的关联交易风险。

7、子公司管理的风险

发行人合并范围的子公司涉及行业较多，包括基础设施建设、房地产开发、工程施工等。子公司数量多，涉及面广对发行人的管理要求进一步提高，为发行人直接管理带来不确定风险。有效挖掘子公司业务潜力，提升协同效益，均是对发行人的管理模式及管理能力的考验。

8、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已形成了股东、董事会、监事会和经营管理层的公司治理结构。如发生突发事件，例如事故灾难、安全事件、公司高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的治理结构可能造成不利影响。

（四）政策风险

1、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设及房地产开发等业务，受到国家产业政策及当地政府城市发展规划的影响。在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地开发政策等方面会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。房地产市场波动也会给公司的主营业务之一房地产开发业务带来相关风险。

2、地方政府支持力度变化风险

发行人作为泰州市的国有资产经营和基础设施运营主体，泰州市委市政府在发行人的建设和发展方面给予了大力的支持。公司自成立以来，泰州市政府每年均以现金或划拨优质股权、资产的方式补充公司资本金。1998年至目前，注册资本从39,636.70万元增加至500,000.00万元，且每年均给予发行人政府补贴，如果未来政府支持力度变化，一定程度上会增加公司经营风险。

3、房地产政策风险

2003年以来，我国对房地产市场进行了多轮宏观调控，主要针对房价上涨过快、投资增长过快、住宅供给偏于高端、抑制投机投资性购房、加大保障房建设等问题。特别是2006年以来，针对少数大城市房价上涨过快、住房供应结构不合理矛盾突出、房地产市场秩序比较混乱等问题，国务院强化、细化了房地产宏观调控。本轮房地产宏观调控不仅涉及房地产二级市场（房地产开发、交易市场），而且集中力量于房地产一级市场（土地市场）；不仅重视经济、金融等市场调控手段的组合使用，更以行政问责的手段来确保宏观调控措施的执行力度。房地产政策的频繁调整以及严厉控制，增加了存在房地产业务的企业的经营难度，一定程度上增加了其经营风险。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国内外宏观总体运行情况及国际环境等多种因素的综合影响，在本期债券存续期间，国家货币政策、财政政策等有可能进行调整，导致市场利率波动。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本期债券是固定利率债券，在本期债券存续期内，市场利率的波动可能使投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营、子公司未来盈利及分红情况存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）资信风险

发行人目前资产质量和流动性良好，现金获取能力较强，能够按时偿付债务本息，且发行人在最近三年及一期与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何重大违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素，导致发行人资信状况发生不利变化，将可能影响本期债券本息的按期兑付。

（五）评级风险

经联合资信评定，本公司的主体长期信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。发行人无法保证主体信用评级在本期债券存续期内不会发生负面变化。如果发行人的主体信用评级在本期债券存续期内发生负面变化，可能引起本期债券在二级市场交易价格的波动，则可能对债券持有人的利益产生不利影响。在本次公司债券存续期内，联合资信将持续关注发行人外部经营环境的变化、经营或财务状况的重大事项等因素，出具跟踪评级报告，同时报送发行人及相关监管部门，并由发行人在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)及指定媒体予以公告。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

(一) 发行人全称：泰州市城市建设投资集团有限公司。

(二) 债券全称：泰州市城市建设投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。债券简称为“21泰城G1”，债券代码为“188873”。

(三) 注册文件：发行人于2021年9月24日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意泰州市城市建设投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3120号），注册规模为不超过30亿元。

(四) 发行金额：本期债券发行金额为不超过5亿元（含5亿元）。

(五) 债券期限：本期债券的期限为 3+2 年，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

【回售选择权】本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第3年末其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

(六) 票面金额及发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

(七) 债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

【票面利率调整选择权】本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第3年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

(八) 发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

(九) 发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

(十) 承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十) 付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十一) 起息日期：本期债券的起息日为2021年10月26日。

(十二) 付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十三) 利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前1个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：

本期债券的付息日为2022年至2026年间每年的10月26日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）

若债券持有人在本期债券存续期的第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2024年间每年的10月26日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：

本期债券到期一次性偿还本金。

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前1个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：

本期债券的兑付日期为2026年10月26日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）

若债券持有人在本期债券存续期的第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2024年10月26日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AA+。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后，将用于置换用自有资金偿还的“20泰城D1”公司债券的部分本金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

(二十三) 质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

二、本期债券的特殊发行条款

(一) 票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的1个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

本期债券投资者享有回售选择权，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

(二) 投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

(1) 发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

(2) 发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

(3) 发行人承诺回售登记期原则上不少于3个交易日。

(4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

(5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

(6) 如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

(1) 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

(2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前3个交易日，或者新增回售登记期起始日前3个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为1个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2021年10月21日。
- 2、发行首日：2021年10月25日。
- 3、发行期限：2021年10月25日至2021年10月26日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金数额

经发行人股东及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2021〕3120号），本次债券注册总额不超过30亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过5亿元（含5亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，将用于置换用自有资金偿还的“20泰城D1”公司债券的部分本金。公司债“20泰城D1”情况如下：

单位：亿元、%、年

| 序号 | 债券简称 | 发行日期 | 回售日期 (如有) | 到期日期 | 债券期限 | 发行规模 | 发行利率 | 债券余额 | 拟使用募集资金偿还本金 |
|----|--------|------------|--------------|------------|------|--------------|------|--------------|-------------|
| 1 | 20泰城D1 | 2020/10/15 | | 2021/10/15 | 1 | 10.00 | 3.75 | 10.00 | 5.00 |
| | 合计 | | | | | 10.00 | | 10.00 | 5.00 |

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、本期债券募集资金使用计划调整的授权、决策程序 and 风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本期债券募集资金扣除发行费用后，将用于置换用自有资金偿还的“20泰城D1”公司债券的部分本金。本期债券存续期内，发行人调整偿还债务的具体明细，应履行董事会审批程序并及时进行临时信息披露。

为符合《管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，保障本期债券的募集资金按照规定使用，并确保本次募集资金不被子公司挪用占用，发行人已经制定了充分的募集资金监管机制和保障措施。具体如下：

1、设置募集资金专项账户。本期债券将通过设置募集资金专项账户来保证发行人按照《募集说明书》的要求合法合规使用募集资金使用。本期债券发行前，发行人将在资金监管银行设专项账户，该账户仅用于本期债券募集资金的接收、存储和划转。

2、监管银行监管。本期债券将委托监管银行对募集资金使用进行严格监管，发行人、债券受托管理人和监管银行将签署三方的《资金监管协议》，对募集资金的使用进行严格的规定，确保本期债券募集按照募集说明书的约定使用，保障募集资金不转借他人。

3、债券受托管理人监督。发行人已与主承销商华泰联合证券签署了《债券受托管理协议》，由华泰联合证券担任本期债券的债券受托管理人，保障募集资金不转借他人。华泰联合证券将代表债券持有人对本期债券募集资金的使用情况进行监督，保护债券持有人的正当合法利益。

4、严格履行信息披露义务。发行人和债券受托管理人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按中国证监会、上海证券交易所等有关规定对募集资金使用情况进行披露，使得本期债券募集资金使用等情况受到债券持有人的监督，防范风险。

5、制定募集资金使用计划。本期债券发行前，发行人将根据募集说明书的约定及内部财务管理制度的要求制定债券募集资金使用计划，相关部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。

五、募集资金专项账户管理安排

公司将设立募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储和划转。

本期债券将委托监管银行对募集资金使用进行严格监管，发行人、债券受托管理人和监管银行将签署三方的《资金监管协议》，在监管银行处开立募集资金专项账户，并聘请监管银行及债券受托管理人对募集资金进行共同监管，监管银行将对债券募集资金专项账户提供安全保管、运用监督、资金划拨等服务。监管银行将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，监管银行有权拒绝发行人的划款指令。债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储和划转进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书等相关文件披露的资金用途一致。

发行人将在债券存续期内的中期报告及年度报告中对应章节中披露债券募集资金使用情况。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）有利于优化公司债务结构，降低财务风险

本次债券发行完成后，将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 3 月末；
- 2、假设本次发行的募集资金净额为 30 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本次发行的募集资金净额 30 亿元计入 2021 年 3 月末的合并资产负债表；
- 4、根据募集资金使用计划，本次发行的募集资金 10 亿元用于偿还一年内到期的债务，20 亿元用于偿还一年以后到期债务；

基于上述假设，根据募集资金使用计划，本次债券发行对公司合并资产负债的影响如下：

| 项目 | 债券发行前 | 债券发行后（模拟） | 模拟变动额 |
|-------------|--------------|--------------|-------------|
| 流动资产合计（万元） | 6,584,183.39 | 6,584,183.39 | 0.00 |
| 非流动资产合计（万元） | 773,550.55 | 773,550.55 | 0.00 |
| 资产总计（万元） | 7,357,733.94 | 7,357,733.94 | 0.00 |
| 流动负债合计（万元） | 2,201,053.39 | 2,101,053.39 | -100,000.00 |
| 非流动负债合计（万元） | 2,865,267.88 | 2,965,267.88 | 100,000.00 |
| 负债合计（万元） | 5,066,321.28 | 5,066,321.28 | 0.00 |
| 资产负债率 | 68.86 % | 68.86% | 0.00 |
| 流动比率（倍） | 2.99 | 3.13 | 0.14 |
| 速动比率（倍） | 1.61 | 1.69 | 0.08 |

发行人作为泰州市主要的城市基础设施建设主体，为实现泰州市基础设施建设的稳定增长，全面推进和发展完善城市现代化进程，发行人维持了较高的债务规模，截至 2021 年 3 月末，发行人一年内到期的有息债务合计为 1,778,153.50 万元，发行本次公司债券将缓解发行人的到期偿债压力。根据募集资金运用计划，假设本次发行的募集资金 10 亿元用于偿还一年内到期的债务，20 亿元用于偿还一年以后到期债务，按照 2021 年 3 月末公司财务数据测算，在使用完成后，流动比率由 2.99 上升为 3.13，速动比率由 1.61 上升为 1.69，改善了发行人的短期偿债能力，降低了发行人 2021 年度债务到期压力。通过发行本次公司债券，发行人使用长期债务置换短期债务，实现资产和负

债期限结构的匹配，优化公司债务结构，可以减少公司 2021 年度负债压力、提高公司资产流动性和抵抗风险的能力。

（二）有利于拓宽公司融资渠道，降低资金链风险

目前，随着各项业务规模的扩大，公司存在较大的资金需求，而宏观、金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，提高公司资金的使用成本，因此要求公司拓展新的融资渠道。通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，降低对单一融资品种的依赖度，从而有效防范资金链风险，降低系统性风险对公司的影响，从而有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

综上所述，本期债券募集资金的使用可以优化债务期限结构，降低财务风险，拓宽中长期融资渠道。同时，在保持合理资产负债率水平的情况下，通过债务融资，将提高财务杠杆比率，提升公司的盈利水平，提高资产负债管理水平和资金运营效率。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不转借他人使用，不用于购置土地，不直接或间接用于房地产开发业务，发行人将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施，保证本次公司债券募集资金不被控股股东、实际控制人及关联方违规占用。如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人承诺，本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。本次公司债券不存在违反《中华人民共和国预算法》、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等国务院及有关部委和监管机构所发布的关于地方政府性债务管理的相关文件要求的情形。

八、前次发行人公司债券募集资金使用情况

截至募集说明书签署日，发行人已发行未兑付的公司债为“19 泰城 01”、“19 泰城 02”、“19 泰城 03”、“20 泰城 01”、“20 泰城 02”、“20 泰城 D1”、“20 泰城 03”、“21 泰城 01”和“21 泰城 02”，无其他存续公司债。

具体情况如下：

单位：亿元、年

| 序号 | 债券简称 | 核准批文 | 核准规模 | 已使用规模 | 约定用途 | 实际用途 |
|--------|----------|--------------------------|--------------|--------------|--------------------|--------------------|
| 1 | 21 泰城 02 | 上证函〔2020〕 1896 号 | 30 | 10.00 | 扣除发行费用后，全部用于偿还到期债务 | 扣除发行费用后，全部用于偿还到期债务 |
| 2 | 21 泰城 01 | | | 10.00 | | |
| 3 | 20 泰城 03 | | | 10.00 | | |
| 4 | 20 泰城 D1 | 深证函〔2020〕 316 号 | 10.00 | 10.00 | | |
| 5 | 20 泰城 02 | 深证函〔2019〕 748 号 | 20.00 | 4.00 | | |
| 6 | 20 泰城 01 | | | 10.00 | | |
| 7 | 19 泰城 03 | | | 6.00 | | |
| 8 | 19 泰城 02 | 深证函〔2019〕 219 号；10 亿元 | 10.00 | 5.00 | | |
| 9 | 19 泰城 01 | | | 5.00 | | |
| 公司债券小计 | | | 70.00 | 70.00 | | |

截至募集说明书签署日，发行人前次公司债券的核准额度已全部使用完毕，募集资金用途与募集说明书的约定一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

| | |
|--------------------|---|
| 注册名称 | 泰州市城市建设投资集团有限公司 |
| 法定代表人 | 陈军 |
| 注册资本 | 人民币 500,000 万元 |
| 实缴资本 | 人民币 500,000 万元 |
| 设立（工商注册）日期 | 1998 年 6 月 25 日 |
| 统一社会信用代码 | 913212007039715323 |
| 住所（注册地） | 泰州市济川东路 289 号 |
| 邮政编码 | 225300 |
| 所属行业 | 综合 |
| 经营范围 | 国有资本投资管理、国有资产经营管理；国有股份的持有与资本运作；国有资产及其债务债权重组；资产（股权）收购（并购），资产租赁、房屋租赁。（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） |
| 电话 | 0523-86331886 |
| 传真 | 0523-86397700 |
| 信息披露事务负责人及其职位与联系方式 | 周书明、总会计师、0523-86331886 |

二、发行人历史沿革及股本变动情况

（一）发行人设立情况

发行人的前身是泰州市国有资产经营有限公司。根据泰州市政府《关于组建泰州市国有资产经营有限公司的批复》（泰政复【1998】11号），泰州市国有资产经营有限公司于1998年6月25日正式获准成立，是泰州市政府出资设立的国有独资公司，注册资本人民币39,636.70万元，其中，通过股权划转财政投资资金为人民币12,386.25万元及以债权划转的财政贷款为13,086.03万元，授权泰州市国资局以土地使用权投入为人民币14,164.42万元。该次出资由泰州会计师事务所出具泰会验（1998）51号验资报告验证。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革主要事件如下：

| 发行人历史沿革信息 | | | |
|-----------|--------|------|---|
| 序号 | 发生时间 | 事件类型 | 基本情况 |
| 1 | 1998.6 | 设立 | 泰州市政府通过股权划转、债权划转及土地使用权出资设立，注册资本人民币 39,636.70 万元 |

| | | | |
|---|---------|-------|------------------------------------|
| 2 | 2000.3 | 增资 | 以无形资产等增资至 43,752.94 万元 |
| 3 | 2001.5 | 增资 | 资本公积转增及货币出资增资至 82,228.24 万元 |
| 4 | 2003.9 | 增资 | 股权资产增资至 100,000.00 万元 |
| 5 | 2017.12 | 增资及其他 | 核销公益性资产，资本公积转增及货币增资至 500,000.00 万元 |

2000年3月14日，泰州市国有资产经营有限公司增加注册资本至43,752.94万元，注册资本增加4,116.24万元，其中：（1）调增注册资本29,588.52万元，包括道路及附属设施资产20,588.72万元、无形资产5,661.60万元、泰州沥青厂实物资产3,338.20万元。（2）调减注册资本25,472.28万元，系退还财政投资资金。该出资由泰州经纬会计师事务所出具的经纬内验（2000）29号验资报告验证。

2001年5月21日，泰州市国有资产经营公司增加注册资本，变更后的注册资本为人民币82,228.24万元，注册资本增加38,475.30万元，其中：（1）经泰州市财政局同意以资本公积（货币）转增实收资本27,567.55万元，系于2000年9月30日以货币形式存入发行人账户；（2）泰州市人民政府货币资金投入10,907.75万元。该出资由泰州经纬会计师事务所出具的经纬内验（2001）61号验资报告验证。

2003年9月3日，经泰州市政府《关于组建泰州市城市建设投资集团有限公司的批复》（泰政复【2003】46号）批准，泰州市国有资产经营公司更名为泰州市城市建设投资集团有限公司。同时，根据泰政复【2003】46号批准规定：（1）同意将泰州市土地资产经营有限公司资本人民币20,000万元划拨给泰州市城市建设投资集团有限公司，计入资本公积。（2）吸收泰州市能源交通投资公司所持泰州市泰能投资管理有限责任公司股权人民币23,808.58万元，其中转增实收资本17,771.76万元，剩余6,032.82万元计入资本公积。本次变更合计转增实收资本17,771.76万元，转增资本公积2,6036.82万元。变更后的注册资本为人民币10亿元。该出资由泰州经纬会计师事务所出具的经纬内验（2003）139号验资报告验证。

2017年12月22日，发行人注册资本变更为50亿元人民币。新增40亿元中30亿元由资本公积（货币）转增，剩余10亿元已于2020年12月30日以货币形式注入。

2017年12月30日，经泰州市政府国有资产监督管理委员会批准，发行人以部分新增资本公积置换核减注册资本中的相应道路资产等公益性资产。

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本及股权结构未发生变化。

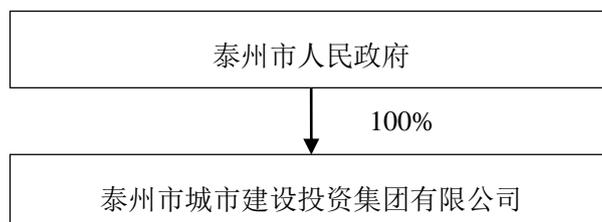
（三）重大资产重组情况

发行人的控股股东及实际控制人均为泰州市人民政府，自设立以来，公司不存在实际控制人发生变化的情况，不涉及重大资产重组情况。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至募集说明书签署日，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

发行人为国有独资公司，泰州市人民政府是发行人的唯一出资人，授权泰州市国资委履行出资人职责。

报告期内，公司控股股东未发生变化。截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东未将发行人股权进行质押，也不存在任何的股权争议情况。

（三）实际控制人基本情况

发行人实际控制人为泰州市人民政府。

报告期内，公司实际控制人未发生变化。截至本募集说明书签署日，发行人的实际控制人未将发行人股权进行质押，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司情况

截至2021年3月末，发行人合并范围如下：

截至2021年3月末发行人主要控股公司情况

单位：%

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|----|-------------------|-------|-------|-------------|--------|----|--------|
| | | | | | 直接 | 间接 | |
| 1 | 泰州市城市基础设施建设发展有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 基础设施投资、开发 | 98.70 | - | 投资设立企业 |
| 2 | 泰州城投物资供应有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 批发业 | 100.00 | | 投资设立企业 |
| 3 | 泰州市城市水利投资开发有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 水利基础设施投资、开发 | 51.07 | - | 投资设立企业 |
| 4 | 泰州市安居置业发展有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产开发经营 | 61.00 | - | 投资设立企业 |

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|----|---------------------|-------|-------|---------------|--------|--------|--------|
| | | | | | 直接 | 间接 | |
| 5 | 泰州市海园置业有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产开发经营 | - | 100.00 | 投资设立企业 |
| 6 | 泰州市城市建设投资集团地产开发有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产开发经营 | 55.67 | - | 投资设立企业 |
| 7 | 泰州市玉城置业有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产开发经营 | - | 100.00 | 投资设立企业 |
| 8 | 泰州市广盛商贸有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 建筑装饰材料销售 | - | 100.00 | 投资设立企业 |
| 9 | 泰州城投国有资产经营管理有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 农业综合开发 | 100.00 | - | 投资设立企业 |
| 10 | 泰州市城投骏业商贸有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 批发业 | - | 100.00 | 投资设立企业 |
| 11 | 泰州市城投商业管理有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房屋租赁、物业管理 | 100.00 | - | 投资设立企业 |
| 12 | 泰州市壹壹壹生活广场有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 日用百货零售和物业管理等 | 100.00 | - | 投资设立企业 |
| 13 | 江苏万城通信科技有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 科技推广和服务业 | 51.00 | - | 投资设立企业 |
| 14 | 泰州城网建设有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 基础设施建设 | 65.00 | - | 股权划转 |
| 15 | 泰州城投资源开发有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 水的生产和供应业 | 100.00 | - | 投资设立企业 |
| 16 | 泰州市泰能投资管理有限责任公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 对外投资 | - | 100.00 | 投资设立企业 |
| 17 | 泰州市永康资产管理服务有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 商业服务业 | - | 100.00 | 投资设立企业 |
| 18 | 泰州市城投物流有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 货物运输 | - | 100.00 | 投资设立企业 |
| 19 | 泰州房诚存量房管理有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产业 | - | 100.00 | 股权划转 |
| 20 | 泰州城投沁莲物业管理有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 其他服务业 | 100.00 | - | 股权划转 |
| 21 | 泰州市飞腾园林绿化有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 林业 | - | 100.00 | 股权划转 |
| 22 | 泰州市沁莲电气维修有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 金属制品、机械和设备维修业 | - | 100.00 | 股权划转 |
| 23 | 泰州城投发展置业有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产业 | 100.00 | - | 投资设立企业 |
| 24 | 泰州市开元经济适用房发展有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产业 | - | 100.00 | 股权划转 |
| 25 | 泰州市沁莲建筑安装工程服务有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 建筑安装业 | 100.00 | - | 股权划转 |
| 26 | 泰州市房诚信息咨询服务有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 商务服务业 | - | 100.00 | 股权划转 |

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|----|--------------------|----------|----------|---------------|---------|--------|--------|
| | | | | | 直接 | 间接 | |
| 27 | 泰州市广诚广告有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 商务服务业 | - | 100.00 | 股权划转 |
| 28 | 中城建第十三工程局有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 工程施工 | 40.8427 | - | 股权收购 |
| 29 | 中城建第十三工程局贵州有限公司[注] | 贵州贵阳市 | 贵州贵阳市 | 工程建筑业 | | 51.00 | 投资设立企业 |
| 30 | 泰州市中泰俊和建设发展有限公司[注] | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 工程技术咨询 | | 100.00 | 代持股 |
| 31 | 江苏金物新材料有限公司[注] | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 制造业 | | 60.00 | 投资设立企业 |
| 32 | 泰州东泉浴室有限公司[注] | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 服务业 | | 100.00 | 代持股 |
| 33 | 江苏远雄置业有限公司[注] | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产开发经营 | | 100.00 | 代持股 |
| 34 | 汇隆建设发展（泰州）有限公司[注] | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 工程技术咨询 | | 100.00 | 代持股 |
| 35 | 中城建第十三工程局江苏有限公司[注] | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房屋建筑业 | | 65.00 | 投资设立企业 |
| 36 | 江苏中泰绿色建筑科技有限公司[注] | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 有色金属冶炼和压延加工业 | | 60.00 | 投资设立企业 |
| 37 | 江苏鑫辰德建设工程有限公司[注] | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房屋建筑业 | | 51.00 | 投资设立企业 |
| 38 | 江苏华创信诺医药科技有限公司[注] | 泰州市医药高新区 | 泰州市医药高新区 | 研究和试验发展 | | 83.33 | 投资设立企业 |
| 39 | 河南好路来房地产开发有限公司[注] | 郑州市郑东新区 | 郑州市郑东新区 | 房地产业 | | 100.00 | 债转股设立 |
| 40 | 泰州龙云建筑劳务有限公司[注] | 泰州市姜堰区 | 泰州市姜堰区 | 房屋建筑业 | | 100.00 | 投资设立企业 |
| 41 | 泰州市永屹建筑工程有限公司[注] | 泰州市海陵区 | 泰州市海陵区 | 土木工程建筑业 | | 90.00 | 代持股 |
| 42 | 玉门市通纳文化旅游责任有限公司[注] | 甘肃省酒泉市 | 甘肃省酒泉市 | 公共设施管理业 | | 60.00 | 投资设立企业 |
| 43 | 江苏君成建材科技有限公司[注] | 泰州市姜堰区 | 泰州市姜堰区 | 研究和试验发展 | | 80.00 | 投资设立企业 |
| 44 | 泰州市生活垃圾焚烧发电有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 电力、热力生产和供应业 | | 100.00 | 股权划转 |
| 45 | 泰州市水务有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 水的生产和供应业 | 51.01 | - | 出资购买 |
| 46 | 泰州市第二水务有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 水的生产和供应业 | 51.01 | - | 出资购买 |
| 47 | 泰州市新世纪房屋综合开发公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产业 | 100.00 | - | 股权划转 |
| 48 | 泰州市欣佳装潢有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 建筑装饰、装修和其他建筑业 | - | 100.00 | 股权划转 |

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|----|----------------------|--------|--------|---------------|--------|--------|------|
| | | | | | 直接 | 间接 | |
| 49 | 泰州市新时代汽车服务有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 居民服务业 | - | 100.00 | 股权划转 |
| 50 | 泰州市新时代物业服务服务有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产业 | - | 100.00 | 股权划转 |
| 51 | 泰州市新时代花木有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 公共设施管理业 | - | 100.00 | 股权划转 |
| 52 | 泰州城投天然气管网有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 燃气生产和供应业 | 51.00 | - | 投资设立 |
| 53 | 泰州三峡生态环保有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 环保 | 51.00 | - | 投资设立 |
| 54 | 泰州市城开电力工程有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 电力 | 51.00 | - | 投资设立 |
| 55 | 泰州城投建设工程有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 建筑装饰、装修和其他建筑业 | 100.00 | - | 投资设立 |
| 56 | 江苏中泰钢管租赁有限公司[注] | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 租赁业 | - | 52.00 | 新增 |
| 57 | 中城建第十三工程局(广东)有限公司[注] | 广东省深圳市 | 广东省深圳市 | 建筑装饰、装修和其他建筑业 | - | 75.00 | 新增 |

注：均为中城建第十三工程局有限公司的子公司。

1、泰州市城市基础设施建设发展有限公司

泰州市城市基础设施建设发展有限公司成立于1998年4月，注册资本为15,364.40万元，法定代表人为邓桂楠。该公司主要从事城市基础设施建设业务。经营范围为：为市区成片土地前后期的开发配套服务、城市道路、桥梁及地下管网的投资及服务。

截至2020年末，该公司资产总额535,735.98万元，负债总额502,723.22万元，净资产33,012.76万元；2020年度实现收入739.62万元，净利润为-35.84万元。因该公司收入水平不高，费用支出较多，故净利润为负。

截至2021年3月末，该公司资产总额610,247.48万元，负债总额577,619.57万元，净资产32,627.90万元；2021年度1-3月，该公司实现收入0万元，净利润为-384.85万元。

2、泰州市城市水利投资开发有限公司

泰州市城市水利投资开发有限公司成立于2001年12月，注册资本为5,482.00万元，法定代表人为邓桂楠。该公司主要从事水利基础设施建设业务。经营范围为：水利基础设施投资、开发、建设、管理，水、土资源的开发、利用，销售水利工程设备、物资（法律法规规定凭许可证经营的除外），销售出租花卉、苗圃。

截至2020年末，该公司资产总额292,973.03万元，负债总额284,605.63万元，净资产8,367.39万元；2020年度实现收入107.02万元，实现净利润-40.97万元。

截至2021年3月末，该公司资产总额305,366.32万元，负债总额296,991.94万元，净资产8,374.38万元；2021年度1-3月，该公司实现收入29.66万元，净利润为6.99万元。

3、泰州城投国有资产经营管理有限公司

泰州城投国有资产经营管理有限公司成立于2012年11月，注册资本为41,000.00万元，法定代表人为李荣洁。该公司主要从事城市建设投资业务，经营范围为许可项目：各类工程建设活动；粮食收购（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：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；农林牧渔业废弃物综合利用；饲料原料销售；建筑材料销售；专用化学产品制造（不含危险化学品）（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）

截至2020年末，该公司资产总额90,427.49万元，负债总额48,958.42万元，净资产41,469.07万元；2020年度实现收入5,518.22万元，实现净利润-17万元。

截至2021年3月末，该公司资产总额66,809.78万元，负债总额23,737.34万元，净资产43,072.45万元；2021年度1-3月，该公司实现收入10,539.46万元，净利润为1,603.37万元。

4、泰州城投资源开发有限公司

泰州城投资源开发有限公司成立于2019年5月9日，注册资本为50,000.00万元人民币，法定代表人为杨闽。该公司主要从事水的生产和供应业，其经营范围为自来水、污水处理、城市垃圾处理、天然气管网、城市服务投资（不含金融类）、资产运营、管理、租赁。

截至2020年末，该公司资产总额116,603.49万元，负债总额38,585.07万元，净资产78,018.42万元；2020年度实现收入485.01万元，实现净利润3,486.34万元。（收入与净利润不匹配原因：无收入且投资收益3,241.17万元）

截至2021年3月末，该公司资产总额139,068.23万元，负债总额61,151.47万元，净资产77,916.76元；2021年度1-3月，该公司实现收入114.55万元，净利润为-100.33万元。

5、中城建第十三工程局有限公司

中城建第十三工程局有限公司成立于1984年12月，注册资本50,862.53万元，法定代表人陆正华。该公司主要从事建筑工程业务。经营范围：建筑工程施工总承包；建筑行

业（建筑工程、人防工程）设计；市政公用工程施工总承包；建筑装修装饰工程专业承包；钢结构工程专业承包；防水防腐保温工程专业承包；建筑机电安装工程专业承包；环保工程专业承包；园林绿化工程专业承包；消防设施工程专业承包；电子与智能化工程专业承包；建筑幕墙工程专业承包；地基工程专业承包；起重设备安装工程专业承包；施工劳务；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；房屋租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（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）。发行人持股比例为40.84%，表决权比例为52.67%，故纳入合并范围。

截至2020年末，该公司资产总额343,746.33万元，负债总额250,032.32万元，净资产93,714.01万元；2020年度实现收入283,946.63万元，实现净利润7,403.28万元。

截至2021年3月末，该公司资产总额375,912.51万元，负债总额278,348.95万元，净资产97,563.56万元；2021年1-3月度实现收入93,942.61万元，实现净利润2,889.55万元。

6、泰州市水务有限公司

泰州市水务有限公司成立于2005年6月9日，注册资本为29,297.82万元，法定代表人为汪融。该公司主要从事水的生产和供应业。经营范围为：原水、自来水的生产和销售；自来水管道的安装和供水设备的维修，经营及维护与水处理相关的设施；制造销售水表及水表的安装及检修；供水业务的技术咨询和技术服务。

截至2020年末，该公司总资产99,969.62万元，总负债26,306.82万元，净资产73,662.80万元；2020年度实现营业收入19,865.28万元，净利润2,426.26万元。

截至2021年3月末，该公司资产总额98,610.85万元，负债总额23,818.65万元，净资产74,792.20万元；2021年度1-3月，该公司实现收入5,998.85万元，净利润为1,129.40万元。

7、泰州市第二水务有限公司

泰州市第二水务有限公司成立于2007年8月21日，注册资本为26,555.78万元，法定代表人为汪融。该公司主要从事水的生产和供应业。经营范围为：自来水的生产；安装自来水管道的维修供水设备，经营与维护与水处理相关的设施；制造水表及水表的安装及检修；供水业务的技术咨询和技术服务

截至2020年末，该公司资产总额62,812.89万元，负债总额9,667.17万元，净资产53,145.72万元；2020年度实现收入7,620.32万元，实现净利润1,530.87万元。

截至2021年3月末，该公司资产总额63,475.74万元，负债总额9,933.64万元，净资产53,542.10万元；2021年度1-3月，该公司实现收入1,979.43万元，实现净利润396.38万元。

（二）发行人主要参股公司情况

截至2021年3月末，发行人的主要参股公司情况如下：

截至2021年3月末发行人主要参股公司情况

单位：%

| 序号 | 公司名称 | 参股比例 | 核算方法 |
|----|------------------|-------|------|
| 1 | 泰州市深业投资发展有限公司 | 49.00 | 权益法 |
| 2 | 泰州市金成房地产开发有限公司 | 20.00 | 权益法 |
| 3 | 江苏联海动力机械有限公司 | 20.00 | 权益法 |
| 4 | 中体泰州体育场馆运营管理有限公司 | 30.00 | 权益法 |

注1：根据公司审计报告，公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

发行人主要参股公司经营情况简介：

1、泰州市深业投资发展有限公司

泰州市深业投资发展有限公司成立于2007年12月，注册资本为100,000万元，法定代表人陈军。经营范围为：房地产开发经营，城市基础设施的投资开发，工程项目管理，物业管理。（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）发行人持股比例为49.00%。

截至2020年末，该公司总资产533,447万元，总负债399,309万元，净资产134,138万元；2020年度实现营业收入130,197万元，净利润25,572万元。

2、泰州市金成房地产开发有限公司

泰州市金成房地产开发有限公司成立于2005年1月，注册资本12,000万元，法定代表人吴王政。经营范围为按贰级标准从事房地产开发经营业务。（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）。发行人的持股比例为20%。

截至2020年末，该公司总资产23,823.48万元，总负债1,362.09万元，净资产22,461.39万元；2020年度实现营业收入0万元，净利润-162.03万元。

截至2021年3月末，该公司资产总额23,713.97万元，负债总额22,360.64万元，净资产1,353.33万元；2021年度1-3月，该公司实现收入22,360.64万元，净利润为-100.75万元。

3、江苏联海动力机械有限公司

江苏联海动力机械有限公司成立于2004年12月，注册资本为1,060万美元，法定代表人陆莹。经营范围为：生产全地形越野车、全地形多用途车、高尔夫球场和园林特种车

辆、动力机械、园林机械及配件。（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）。发行人持股比例为20.00%。

截至2020年末，该公司总资产16,226.70万元，总负债6,023.36万元，净资产10,203.34万元；2020年度，该公司实现营业收入9,787.59万元，净利润124.80万元。

截至2021年3月末，该公司资产总额18,619.77万元，负债总额8,379.52万元，净资产10,240.25万元；2021年度1-3月，该公司实现收入4,068.42万元，净利润为36.91万元。

五、发行人治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、发行人组织机构设置及运行情况

发行人根据业务定位、业务特点及业务需要设置了党政办公室（工会办公室）、纪委办公室、人力资源部（党建办公室）、财务管理部、投资发展部、资产运营部（监事会办公室）、审计法务部、应急管理部、工程建设部（招标办公室）、公用事业部、市场开发部11个部门。主要职能部门职责如下：

（1）党政办公室（工会办公室）

履行党委办公室、董事会办公室、总经理办公室、监事会办公室日常工作职责，负责集团工会、共青团、妇女组织相关工作；拟订（修订）集团“三重一大”决策制度、党委会、董事会、总经理办公会、监事会议事规则，对会议决策事项落实情况进行跟踪督查；负责集团党建工作任务制定、落实及考核工作，负责集团党委中心组学习计划的编排及实施，推进集团公司系统党支部建设，负责党员发展和管理、思想政治宣传教育等工作，拟订、实施对党支部及党员考评制度等

（2）人力资源部（党建办公室）

拟订集团干部人事管理制度，按照干部管理权限提出干部人事及人才队伍建设工作方案，承担考察工作；制定集团公司薪酬管理制度和绩效考核制度，指导全资、控股企业薪酬方案制定、薪酬制度改革及绩效考评体系，并按照有关制度组织实施；牵头组织集团本部员工年度考核，按照干部管理权限，牵头开展对全资、控股企业负责人年度考核等。

（3）财务管理部

建立健全集团公司财务管理、资金管理、账务处理等各项规章制度，负责集团财务会计核算、管理、监督、控制工作；制定集团公司全面预算管理办法，编制财务预决算

方案,实施全面预算管理;制定集团公司融资管理办法,拟订公司融资方案及偿债计划,负责公司融资计划管理和实施,负责债务系统的运行维护,及时报送各类融资报表、报告,负责对接跟踪评级及发债工作等。

(4) 投资发展部

牵头研究制定集团中长期发展规划,研究分析宏观经济和社会发展趋势,组织市场调查、行业分析,定期编制市场调查报告;负责制定集团公司有关投资项目管理、业务审查等投资管理制度;负责制定集团公司年度投资计划,审核全资、控股企业年度投资计划,并进行动态管理;牵头负责对集团公司和全资、控股企业投资项目进行考察研究、可行性分析、概算编制、尽职调查、商务谈判等前期工作,按流程办理审批手续等。

(5) 资产运营部(监事会办公室)

牵头确定集团公司年度经营计划和目标,定期开展业务核算和统计核算,分析各板块、全资、控股企业和主要参股公司运营情况,形成集团运营情况报告,为集团领导决策提供依据;参与集团公司、全资企业和控股企业的大额投资、重要收购、资产重组等重大经济活动;负责集团公司及全资、控股企业固定资产的管理和监督工作,负责资产租赁、拍卖、报损、报废等审批工作,办理集团相关资产处理、报批手续等。

(6) 审计法务部

解读与集团经营管理相关的法律法规、规则准则精神,负责集团公司业务推进中对相关法律法规、公司重大决策及规章制度的贯彻落实;编制集团内部审计工作规划和年度审计计划;牵头做好内控工作,并对集团各职能部门、全资、控股企业(含实际控制企业)内部控制制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行审计评估等。

(7) 公用事业部

研究拟订集团推进供水、供气、供热及污水、餐厨、固废、医废、生活垃圾处理等公用事业板块的工作举措;协助集团投资部门做好对公用事业板块相关投资项目评估、可行性分析,协助开展对公用事业板块相关企业项目投资方案的审查;协助资产运营部门确定公用事业板块相关企业年度经营计划和目标,对执行情况进行跟踪和督导等。

2、发行人治理结构及运行情况

发行人按照《公司法》以及有关法律、行政法规的规定,建立健全公司治理结构,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。根据《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。

公司不设股东会，由泰州市人民政府行使股东会职权。泰州市国资委代表泰州市政府履行出资人职责。

（1）董事会

公司设立董事会，对出资人负责，由7名董事组成，其中职工董事1名，由公司职工选举产生，非职工董事由市政府决定任免，董事每届任期三年。董事会设董事长1名。董事会决定公司重大问题时，应当事先听取公司党委意见。

董事会行使以下职权：

- 1) 执行市政府的决定；
- 2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 3) 制订公司的内部管理机构设置；
- 4) 制订公司的基本管理制度；
- 5) 制度章程修正案；
- 6) 对公司增加或减少注册资本、发行债券、重大收购或者合并、分立、解散及变更公司提出方案并报市政府决定；
- 7) 聘任或者解聘公司总经理；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司其他高级管理人员；
- 8) 决定总经理、高级管理人员和其他管理人员的报酬事项；
- 9) 听取公司经理的工作汇报并检查其的工作；
- 10) 法律、法规或公司章程规定的其他职权。

（2）监事会

公司设立监事会，由5名监事组成，其中职工监事2名，监事每届任期三年。非职工监事由市政府任命，职工监事由公司职工代表大会选举产生。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使以下职权：

- 1) 检查公司的财务；
- 2) 对董事、高级管理人员执行公司职务时的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、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利益时, 要求董事、高级管理人员予以纠正。

(3) 经理层

公司设总经理、副总经理, 总经理、副总经理均由董事会聘任或解聘。公司总经理、副经理、财务负责人、董事会秘书等为公司高级管理人员。

经理对董事会负责, 行使下列职权:

- 1) 主持公司的经营管理工作, 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) 决定公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 4) 决定公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 5) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- 6) 拟订公司的基本管理制度;
- 7) 制定公司的具体规章;
- 8) 拟定公司增加或者减少注册资本、发行债券、重大收购或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案;
- 9) 在董事会授权范围内, 决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项;
- 10) 提请董事会聘任或者解除应由市政府决定聘任或者解聘以外的其他管理人员;
- 11) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的其他管理人员;
- 12) 决定公司职工的工资、福利、奖惩制度, 决定公司职工的聘用和解聘;
- 13) 决定对公司有贡献其他部门个人奖励;
- 14) 本章程或董事会授予的其他职权。

(二) 发行人内部管理制度情况

发行人在产权清晰的前提下, 以相关法律法规为指导, 建立良好的内部运行制度, 从而保证公司有效运作与规范决策。

1、行政管理制度

根据《公司法》等有关法律法规的规定, 发行人制订或完善了《“三重一大”决策制度实施办法》、《党委会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》、《印章使用管理制度(试行)》等内部规章制度, 以保证公司规范运作, 促进公司健康发展。

2、财务管理制度

根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》和其它法律法规等规定，发行人结合公司实际情况制订了《泰州市城市建设投资集团有限公司财务管理制度》、《日常现金管理制度》及《日常现金报销制度》等制度，明确了财务部门的职能、财务部门各岗位职责以及财务日常工作管理制度，着重规范了财务审批、现金管理办法，并制订了相关的处罚办法。

3、财务审计制度

为加强公司内部风险控制，确保国有资产的安全完整，维护公司合法权益，保障企业经营活动健康发展，发行人制订了《泰州市城市建设投资集团有限公司内部审计制度》。公司设立审计部，配备专职审计人员，独立行使内部审计监督权。同时，接受上级审计机关的业务指导和监督。目的是对公司财务状况、内部控制以及风险管理进行审查和评价，协助公司领导成员有效的履行职责，完成公司经营目标。

4、投融资管理制度

为加强公司内部控制，规避风险，提高经济效益，促进公司规范运作，保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》等有关法律法规的规定，制定了《投融资管理制度》。公司投资及资产项目的管理决策，包括：对内投资、对外投资、重大资产重组、对外担保事项等适用该制度。由投资发展部牵头负责。

5、信息披露制度

发行人制定了《公司债券信息披露管理制度》，明确信息披露对象和标准。财务管理部为公司相关信息披露事务的日常管理部门，负责牵头组织并起草、编制公司债券融资工具信息披露文件，接待来访，回答咨询。对重大信息采取相应保密措施，按程序进行公告。

6、集团子公司的管理制度

为加强集团公司旗下子公司的管理，以产权为纽带建立规范的内部控制体系，根据有关法律、法规、规范性文件的规定，结合集团公司实际情况，制定该制度。子公司的业务战略规划应服从服务于集团公司的总体发展战略规划，最大限度实现协调发展和可持续发展。除必须有效的管控和内部资源协同外，集团公司不干预子公司的日常经营活动，充分支持子公司发挥独立核算、自主经营和增收创利的市场主体作用。

7、关联交易管理制度

发行人制定了《关联交易管理制度》明确规定公司的关联交易应当遵循以下基本原则。公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否损害公司有利，必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问。公司的资产属于公司所有。公司应采取有效措施防止股东及其关联方通过关联交易违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源。关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；交易双方应依据关联交易协议中约定的价格和实际交易数量计算交易价款，按关联交易协议中约定的支付方式和支付时间支付。

8、对外担保管理办法

为了规范对外担保行为，发行人制定了《对外担保管理办法》。公司及控股子公司对外担保由公司统一管理，未经公司股东和董事会批准，任何人无权以公司的名义签署对外担保合同、协议或其他类似的法律文件。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

公司具备完整、规范的经营管理体制和运行机制，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，独立运作。

1、业务独立

公司自主开展业务活动，具有独立完整的业务和自主经营能力。公司的主营业务均独立于控制人。对于公司与控股股东及其下属企业发生的关联交易，均明确双方的权利义务关系，实行公允、合理、规范的运作，并及时履行信息披露义务。

2、人员独立

公司有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。公司的总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均专职在公司工作并领取报酬，不在控股股东单位兼任任何职务。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定设置。

3、资产独立

公司资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与股东之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，未发生控股股东挪用公司资金问题，也不存在为控股股东担保事项。

4、机构独立

公司法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，公司拥有独立的职能管理部门，与股东和关联企业不存在重叠和上下级关系，办公机构和经营场所与股东严格分开，不存在股东干预公司机构设置或代行公司职能的行为。

5、财务独立

公司设有独立的财务会计部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，与股东的财务核算体系没有业务、人员上的重叠。公司对各业务部、各项目实行严格统一的财务内控制度，公司拥有独立的银行账户，不存在与股东共用银行账户的情况。公司独立办理税务登记，依法独立纳税。公司能够独立作出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在股东干预公司资金使用的情况。

综上所述，发行人在业务、资产、人员、机构和财务方面均与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，本公司具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员均为中国国籍，无境外居留权，任职均符合《公司法》等法律、法规及《公司章程》的规定。

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员的基本情况见下表：

发行人董事监事及高级管理人员构成情况表

| 姓名 | 职务 | 性别 | 任期 |
|-----|---------|----|-------------------|
| 陈军 | 董事长 | 男 | 2020年6月-2021年11月 |
| 田光明 | 董事、总经理 | 男 | 2020年10月-2021年11月 |
| 程小平 | 董事、副总经理 | 男 | 2018年8月-2021年11月 |
| 赵进 | 董事 | 男 | 2018年8月-2021年11月 |
| 宫建勇 | 董事、副总经理 | 男 | 2018年8月-2021年11月 |
| 陈红林 | 董事、副总经理 | 男 | 2018年8月-2021年11月 |
| 颜德平 | 职工董事 | 男 | 2018年8月-2022年11月 |
| 韩笑 | 监事会主席 | 男 | 2019年8月-2022年8月 |
| 丁杰 | 监事 | 男 | 2019年8月-2022年8月 |
| 丁瑞瑶 | 监事 | 女 | 2019年8月-2022年8月 |
| 黄小梅 | 职工监事 | 女 | 2019年8月-2022年8月 |

| 姓名 | 职务 | 性别 | 任期 |
|-----|--------------|----|-----------------|
| 狄少锋 | 职工监事 | 男 | 2019年8月-2022年8月 |
| 李楠 | 副总经理 | 男 | 2021年4月-至今 |
| 周书明 | 总会计师、财务管理部部长 | 男 | 2019年8月-至今 |

1、董事会成员

陈军先生，1964年出生，本科学历，历任泰州高港区党委副书记，常务副区长，高港高新技术产业园区党工委书记，泰兴市发改委主任、党组书记，泰兴市科技局局长、地震局局长、知识产权局局长，现任泰州市金融控股集团有限公司董事长、泰州市城市建设投资集团有限公司董事长。

田光明先生，1972年12月出生，大学学历，历任泰兴市招商局、外经委；高港区外贸局副科长、科长；高港区科技园管委会主任助理、副主任；高港高新区管委会副主任、招商局局长；高港高新区党工委书记、管委会常务副主任、招商局局长，许庄街道办事处主任、党工委书记；泰州港经济开发区党工委书记、管委会主任、投资促进局局长，许庄街道党工委书记；泰州港经济开发区党工委书记、管委会主任。现任泰州市城市建设投资集团有限公司董事、总经理。

程小平先生，1962年生，大学学历，历任泰州市科技局农业科技处处长；现任泰州市城市建设投资集团有限公司董事、副总经理。

赵进先生，1977年生，大学学历，历任泰州市政府办公室综合二处副处长、综合五处副处长、综合五处处长。现任泰州市城市建设投资集团有限公司董事。

宫建勇先生，1967年生，大学学历，历任泰州市经济和信息化委信息化推进处处长。现任泰州市城市建设投资集团有限公司董事、副总经理。

陈红林先生，1975年生，大学学历，历任海陵区住建设局副局长、建工局局长，海陵区安监局局长。现任泰州市城市建设投资集团有限公司董事、副总经理。

颜德平先生，1979年生，大学学历，历任泰州市投资评审中心副主任，泰州市凤城国资控股集团有限公司综合事务部部长。现任泰州市城市建设投资集团有限公司职工董事、人力资源部（党建办公室）部长。

2、监事会成员

韩笑先生，1983年11月出生，籍贯江苏盐城，2006年3月参加工作，本科学历，现任泰州市城市建设投资集团有限公司监事会主席、资产运营部部长，泰州市东泰建设投资有限公司执行董事兼总经理。

丁杰先生，1968年6月出生，籍贯江苏姜堰，1992年8月参加工作，本科学历，现任泰州市城市建设投资集团有限公司监事、泰州市政府国有资产监督管理委员会高级会计师。

丁瑞瑶女士，1988年10月出生，籍贯江苏姜堰，2010年7月参加工作，本科学历，现任泰州市城市建设投资集团有限公司监事。

黄小梅女士，1985年1月出生，籍贯福建南安，2007年4月参加工作，本科学历，现任泰州市城市建设投资集团有限公司职工监事、党政办公室（工会办公室）副主任。

狄少锋先生，1986年3月出生，籍贯江苏泰州，2008年7月参加工作，本科学历，现任泰州市城市建设投资集团有限公司职工监事、投资发展部部长助理。

3、高级管理人员

田光明先生，简历请参见董事会成员介绍。

程小平先生，简历请参见董事会成员介绍。

李楠先生，1973年5月出生，大学学历，历任泰州市文化广电旅游局人事处处长，市总工会副主席、党组成员（挂职）。现任泰州市城市建设投资集团有限公司副总经理。

宫建勇先生，简历请参见董事会成员介绍。

陈红林先生，简历请参见董事会成员介绍。

周书明先生，1966年出生，籍贯江苏泰州，本科学历，毕业于苏州大学财经学院会计学专业，曾任泰州市城投集团投资发展部部长、阳光投资担保公司董事长、总经理，现任发行人总会计师及财务管理部部长。

发行人的董事、监事及高管人员的设置均符合《公司法》、《公司章程》的规定，除监事丁杰之外，不存在公务员兼职的情况。据核实，丁杰同志任职发行人的监事系经泰州市政府批准并未在公司领取报酬，丁杰同志公务员兼职的情况符合国家公务员法、中组发【2008】7号文以及中组发【2013】18号文的要求。

（二）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份及债券情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员未持有公司股份及债券。

（三）董事、监事、高级管理人员最近三年违法违规情况

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员不存在被有权机关处罚、涉及重大诉讼事项、被移送司法机关或追究刑事责任、或被其他行政管理部门处罚，以及被中国证券业协会或证券交易所公开批评、公开谴责等情形，最近三年不存在违法违规情况。

七、发行人主营业务情况

（一）主营业务情况概述

发行人的经营范围为许可经营项目：国有资本投资管理、国有资产经营管理；国有股份的持有与资本运作；国有资产及其债务债权重组；资产（股权）收购（并购），资产租赁、房屋租赁。（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）

发行人不属于地方政府融资平台，不承担政府融资职能。发行人从事基础设施建设与安置房建设为发行人根据业务需要进行投资建设，不涉及政府投资行为，不存在替政府垫资的情形；相关建设资金由发行人自筹和金融机构融资，发行人对外融资不存在政府及其部门担保的情形，不涉及新增政府隐性债务的情形。发行人工程管理业务项下的基础设施建设与安置房建设符合地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资和新增地方政府隐性债务的情形。

（二）营业收入、成本及利润分析

发行人主营业务收入主要来源于基础设施建设业务板块、房屋开发板块、建筑施工业务和贸易业务收入等，业务收入较为多元。近三年，公司实现营业收入分别为164,331.31万元、302,687.03万元和515,396.61万元，呈上升趋势。2021年1-3月，发行人实现营业收入158,345.69万元。

近三年及一期发行人主营业务收入分别为152,267.30万元、294,412.51万元、508,486.70万元和146,209.69万元。主营业务收入贡献较为明显，且收入规模保持增长。

作为泰州市最主要的国有资产运营主体，发行人在股东泰州市政府支持下，重点围绕“市政建设、城市服务、区域综合开发”三大主业的战略目标，整合泰州市的各项优质资产，业务规模不断提升。未来，发行人将紧紧围绕自身功能定位，壮大国有资本，深耕城市服务主业，在泰州市公用事业中发挥引领作用，在履行民生工程建设中发挥表率作用，倾力打造民生国企，不断增强自身的城市综合运营服务能力。

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人实现的主营业务收入、成本、毛利润及毛利率的结构如下所示：

1、营业收入

2018-2020年度及2021年1-3月主营业务收入构成情况表

单位：万元

| 项目 | 2021年1-3月 | | 2020年度 | | 2019年度 | | 2018年度 | |
|------|-----------|--------|------------|--------|------------|--------|--------|----|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 工程建设 | 94,710.44 | 59.81% | 252,294.66 | 48.95% | 179,448.08 | 59.29% | | |

| | | | | | | | | |
|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| 贸易业务 | 6,969.35 | 4.40% | 98,933.03 | 19.20% | 51,445.82 | 17.00% | | |
| 基础设施建设 | 30,000.00 | 18.95% | 116,213.59 | 22.55% | 39,780.24 | 13.14% | 132,582.70 | 80.68% |
| 商品房建设 | 2,022.20 | 1.28% | 992.10 | 0.19% | 47.90 | 0.02% | 2,768.02 | 1.68% |
| 安置房建设 | 484.68 | 0.31% | 3,691.97 | 0.72% | 11,591.55 | 3.83% | 15,419.93 | 9.38% |
| 担保业务 | | | | | | | 429.40 | 0.26% |
| 自来水安装 | | | 5,461.61 | 1.06% | 2,146.53 | 0.71% | | |
| 自来水水费 | 7,978.28 | 5.04% | 21,095.67 | 4.09% | 5,841.58 | 1.93% | | |
| 物业管理 | 373.45 | 0.24% | 5,978.19 | 1.16% | 1,754.09 | 0.58% | | |
| 医废处置 | 114.55 | 0.07% | 483.72 | 0.09% | 1,212.94 | 0.40% | | |
| 广告收入 | | | 329.33 | 0.06% | 163.34 | 0.05% | | |
| 其他 | 3,556.74 | 2.25% | 3,012.83 | 0.58% | 980.43 | 0.32% | 1,067.25 | 0.65% |
| 主营业务收入合计 | 146,209.69 | 92.34% | 508,486.70 | 98.66% | 294,412.51 | 97.27% | 152,267.30 | 92.66% |
| 其他业务 | 12,136.00 | 7.66% | 6,909.91 | 1.34% | 8,274.52 | 2.73% | 12,064.01 | 7.34% |
| 营业收入合计 | 158,345.69 | 100.00% | 515,396.61 | 100.00% | 302,687.03 | 100.00% | 164,331.31 | 100.00% |

发行人的2019年度营业收入较2018年度增加了138,355.72万元，增幅84.19%，主要系发行人战略调整，于2019年度控股了中城建第十三工程局有限公司、泰州市水务有限公司和泰州市第二水务有限公司等公司，新增了建筑工程施工业务和水务（自来水安装及自来水水费）业务，同时利用泰州港口区位优势，通过子公司泰州城投物资供应有限公司开展了乙二醇、钢材及煤炭等贸易，新增了贸易业务收入。随着发行人在泰州市政府的支持，进一步整合和盘活各类经营性资产，收入规模呈增长趋势，且收入结构也不断优化。

(1) 2018-2020年度及2021年1-3月，发行人基础设施建设业务收入分别为132,582.70万元、39,780.24万元、116,213.59万元和30,000.00万元，占营业收入的比重分别为80.68%、13.14%、22.55%和18.95%。2018年度，发行人东风路快速化改造工程项目部分标段决算，确认收入。2019年度受工程决算进度影响，收入较2018年下降92,802.46万元，降幅70.00%。2020年度收入较2019年度增加了76,433.35万元，增幅为192.14%，主要系进行了东风路快速化改造工程和永定路快速化改造工程的部分标段工程结算。(2) 2018-2020年度及2021年1-3月，发行人房屋开发业务收入分别为18,187.95万元、11,639.46万元、4,684.07万元和2,506.88万元，占营业收入的比重分别为11.07%、3.85%、0.91%和1.58%。发行人的房屋开发收入整体呈下降趋势，系存量安置房住房、商品房项目进入销售末期，因此致使房屋开发收入下降。其中安置房住房分别实现收入15,419.93万元、11,591.55万元、3,691.97万元和484.68万元，为发行人报告期内房屋开发的主要收

入构成。(3) 2019-2020年度及2021年1-3月, 发行人实现工程施工业务收入179,448.08万元、252,294.66万元和94,710.44万元, 占当期营业收入的59.29%、48.95%和59.81%, 建筑工程施工业务板块为2019年新增业务板块。为优化产业结构, 进一步提升国有企业的经营能力, 发行人收购了中城建第十三工程局有限公司, 自2019年起纳入合并报表范围, 中城建第十三工程局有限公司主要从事建设建筑工程施工业务。(4) 2019-2020年度及2021年1-3月, 发行人实现贸易业务收入51,445.82万元、98,933.03万元和6,969.35万元, 占当期营业收入的17.00%、19.20%和4.40%, 为充分利用泰州港口的区位优势, 并改善收入结构, 发行人通过泰州城投物资供应有限公司开展了乙二醇及钢材等贸易, 新增了贸易业务收入。(5) 2019-2020年度及2021年1-3月, 发行人实现水务业务(自来水安装及自来水水费)收入7,988.11万元、26,557.28万元和7,978.28万元, 占当期营业收入的2.64%、5.15%和5.04%。为提高社会公共产品的供给能力, 保障和改善民生的服务质量, 加强国有企业参与主导市政公用事业的能力, 发行人于2019年度控股了泰州市水务有限公司和泰州市第二水务有限公司, 未来水务业务将成为发行人营业收入的有效补充。

2、营业成本

2018-2020年度及2021年1-3月主营业务成本构成情况表

单位: 万元

| 项目 | 2021年1-3月 | | 2020年度 | | 2019年度 | | 2018年度 | |
|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 工程建设 | 84,760.84 | 60.89% | 222,919.80 | 48.31% | 161,541.11 | 60.56% | - | - |
| 贸易业务 | 6,885.85 | 4.95% | 98,468.96 | 21.34% | 51,214.05 | 19.20% | - | - |
| 基础设施建设 | 29,000.00 | 20.83% | 114,000.00 | 24.71% | 39,121.46 | 14.67% | 130,006.00 | 89.04% |
| 商品房建设 | 1,532.68 | 1.10% | 1,920.49 | 0.42% | 2.81 | 0.00% | 2,295.53 | 1.57% |
| 安置房建设 | 307.35 | 0.22% | 2,780.74 | 0.60% | 8,315.66 | 3.12% | 13,542.48 | 9.28% |
| 担保业务 | - | - | - | - | - | - | 5.66 | 0.00% |
| 自来水安装 | - | - | 3,270.44 | 0.71% | 1,412.98 | 0.53% | - | - |
| 自来水水费 | 4,215.24 | 3.03% | 11,051.39 | 2.40% | 3,135.79 | 1.18% | - | - |
| 物业管理 | 264.51 | 0.19% | 4,489.11 | 0.97% | 624.74 | 0.23% | - | - |
| 医废处置 | 122.79 | 0.09% | 381.80 | 0.08% | 871.26 | 0.33% | - | - |
| 广告收入 | | | 147.06 | 0.03% | 37.76 | 0.01% | - | - |
| 其他 | 3,162.42 | 2.27% | 970.25 | 0.21% | 143.83 | 0.05% | - | - |
| 主营业务成本合计 | 130,251.67 | 93.57% | 460,400.04 | 99.78% | 266,421.45 | 99.88% | 145,849.67 | 99.90% |
| 其他业务 | 8,949.69 | 6.43% | 994.41 | 0.22% | 310.36 | 0.12% | 152.58 | 0.10% |
| 营业成本合计 | 139,201.36 | 100.00% | 461,394.45 | 100.00% | 266,731.81 | 100.00% | 146,002.25 | 100.00% |

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人营业成本分别为146,002.25万元、266,731.81万元、461,394.45万元和139,201.36万元，基本与主营业务收入保持同比例变化。其中：（1）基础设施建设业务的成本分别为130,006.00万元、39,121.46万元、114,000.00万元和29,000.00万元，占营业成本的比重分别为89.04%、14.67%、24.71%和20.83%，与基础设施业务收入变动基本一致。（2）房屋开发主营业务成本分别为15,838.01万元、8,318.47万元、4,701.23万元和1,840.03万元，占主营业务成本的比重分别为10.85%、3.12%、1.02%和1.32%，报告期，发行人房屋开发业务以存量销售为主，房屋开发业务成本随收入下降呈现下降趋势。（3）2019年度和2020年度，发行人新增的建筑工程施工业务、贸易业务及水务业务等业务板块的营业成本变动及占比情况基本与业务收入保持一致。

3、毛利润及毛利率

2018-2020年度及2021年1-3月营业毛利构成情况表

单位：万元

| 项目 | 2021年1-3月 | | 2020年度 | | 2019年度 | | 2018年度 | |
|-----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 工程建设 | 9,949.60 | 51.97% | 29,374.86 | 54.40% | 17,906.97 | 49.80% | - | - |
| 贸易业务 | 83.50 | 0.44% | 464.07 | 0.86% | 231.77 | 0.64% | - | - |
| 基础设施建设 | 1,000.00 | 5.22% | 2,213.59 | 4.10% | 658.78 | 1.83% | 2,576.70 | 14.06% |
| 商品房建设 | 489.52 | 2.56% | -928.39 | -1.72% | 45.09 | 0.13% | 472.50 | 2.58% |
| 安置房建设 | 177.32 | 0.93% | 911.23 | 1.69% | 3,275.90 | 9.11% | 1,877.44 | 10.24% |
| 担保业务 | - | - | - | - | - | - | 423.74 | 2.31% |
| 自来水安装 | - | - | 2,191.18 | 4.06% | 733.55 | 2.04% | - | - |
| 自来水水费 | 3,763.04 | 19.66% | 10,044.27 | 18.60% | 2,705.79 | 7.53% | - | - |
| 物业管理 | 108.94 | 0.57% | 1,489.08 | 2.76% | 1,129.35 | 3.14% | - | - |
| 医废处置 | -8.23 | -0.04% | 101.92 | 0.19% | 341.68 | 0.95% | - | - |
| 广告收入 | - | - | 182.27 | 0.34% | 125.58 | 0.35% | - | - |
| 其他 | 394.33 | 2.06% | 2,042.58 | 3.78% | 836.60 | 2.33% | 1,067.25 | 5.82% |
| 主营业务毛利合计 | 15,958.01 | 83.36% | 48,086.66 | 89.05% | 27,991.06 | 77.85% | 6,417.63 | 35.01% |
| 其他业务 | 3,186.31 | 16.64% | 5,915.50 | 10.95% | 7,964.16 | 22.15% | 11,911.43 | 64.99% |
| 营业毛利合计 | 19,144.33 | 100.00% | 54,002.16 | 100.00% | 35,955.22 | 100.00% | 18,329.06 | 100.00% |

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人实现营业毛利分别为18,329.06万元、35,955.22万元、54,002.16万元和19,144.33万元，因发行人2019年度新增了工程施工、贸易业务和水务业务等业务板块，改善了发行人的营业毛利水平，发行人2019年营业毛利较2018年度增加了17,626.16万元，增幅96.17%。发行人2020年营业毛利较2019年度增加

了18,046.94万元，增幅为50.19%。其中（1）2018-2020年度及2021年1-3月，基础设施建设业务的毛利润分别为2,576.70万元、658.78万元、2,213.59万元和1,000.00万元，占营业毛利润的比重分别为14.06%、1.83%、4.10%和5.22%，2019年度发行人基础设施项目结算规模较2018年小，业务毛利润同比下降了1,917.92万元，降幅74.43%，与基础设施业务收入变动一致。2020年度发行人基础设施建设业务毛利润较2019年增加了1,554.81万元，增幅为236.01%，主要系进行了项目工程结算所致。（2）2018-2020年度及2021年1-3月，房屋开发板块的毛利润分别为2,349.94万元、3,320.99万元、-17.16万元和666.84万元，占营业毛利润的比重分别为12.82%、9.24%、-0.03%和3.49%。随着发行人在售房屋的减少，发行人房屋开发板块毛利润亦随之减少，2020年度，发行人的商品房主要为前期房地产项目的尾盘销售，销售毛利较低，未能覆盖当期的销售成本。（3）2019-2020年度及2021年1-3月，发行人建筑工程施工业务毛利润分别为17,906.97万元、29,374.86万元和9,949.60万元，占比为49.80%、54.40%和51.97%，因建筑工程施工业务收入规模及占比较高，毛利润贡献较大。（4）2019-2020年度及2021年1-3月，发行人贸易业务毛利润分别为231.77万元、464.07万元和83.50万元，占毛利润的比重分别为0.64%、0.86%和0.44%。贸易业务为完全市场化竞争行业，整体利润水平有限。（5）2019-2020年度及2021年1-3月，发行人的水务业务收入的毛利润分别为3,439.35万元、12,235.45万元和3,763.04万元，占毛利润的比重分别为9.57%、22.66%和19.66%。因水务业务具备区域垄断性，业务经营及盈利能力具备可持续性，水务业务将成为发行人盈利能力的重要保障。

2018-2020年度及2021年1-3月营业毛利率情况表

| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|--------|-----------|---------|--------|---------|
| 工程施工 | 10.51% | 11.64% | 9.98% | - |
| 贸易收入 | 1.20% | 0.47% | 0.45% | - |
| 基础设施建设 | 3.33% | 1.90% | 1.66% | 1.94% |
| 商品房建设 | 24.21% | -93.58% | 94.13% | 17.07% |
| 安置房建设 | 36.59% | 24.68% | 28.26% | 12.18% |
| 担保业务 | - | - | - | 98.68% |
| 自来水安装 | - | 40.12% | 34.17% | - |
| 自来水水费 | 47.17% | 47.61% | 46.32% | - |
| 物业管理 | 29.17% | 24.91% | 64.38% | - |
| 医废处置 | -7.19% | 21.07% | 28.17% | - |
| 广告费 | 0 | 55.34% | 76.88% | - |
| 其他 | 11.09% | 67.80% | 85.33% | 100.00% |

| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|-----------|-----------|--------|--------|--------|
| 主营业务毛利率合计 | 10.91% | 9.46% | 9.51% | 4.21% |
| 营业毛利率合计 | 12.09% | 10.48% | 11.88% | 11.15% |

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人的营业综合毛利率分别为11.15%、11.88%、10.48%和12.09%，毛利率呈现波动趋势，其中：（1）2018-2020年度及2021年1-3月，基础设施建设业务毛利率分别为1.94%、1.66%、1.90%和3.33%，毛利率水平较低，泰州市财政局每年度对公司的委托建设的项目进行审计结算，并按照审验的投资额加一定比率的管理费，该项业务毛利率较低。（2）2018-2020年度及2021年1-3月，商品房和安置房销售毛利率波动较大，主要为报告期内为部分存量结余房屋及商铺的销售，差异较大导致毛利率波动。2020年度，发行人的商品房主要为前期房地产项目的尾盘销售，销售毛利较低，未能覆盖当期的销售成本，导致了商品房毛利率为负。（3）2019-2020年度及2021年1-3月，发行人建筑工程施工业务毛利率分别为9.98%、11.64%和10.51%，建筑工程业务涵盖了道路及房地产项目，毛利率波动。2019-2020年度及2021年1-3月，发行人贸易业务毛利率分别为0.45%、0.47%和1.20%，发行人主要开展乙二醇、钢材和煤炭等国内贸易业务，受整体行业影响，毛利率水平较低。2019-2020年度，发行人自来水水费毛利率分别为46.32%和47.61%，自来水安装毛利率分别为34.17%和40.12%，发行人来的自来水业务具备区域垄断性，毛利率水平较好，有效改善了发行人整体业务的毛利率水平。

（三）主要板块经营情况

1、基础设施建设业务板块

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人基础设施建设业务收入分别为132,582.70万元、39,780.24万元、116,213.59万元和30,000.00万元，占营业收入的比重分别为80.68%、13.14%、22.55%和18.95%。实现毛利润2,576.70万元、658.78万元、2,213.59万元和1,000.00万元，占营业毛利润的比重分别为14.06%、1.83%、4.10%和5.22%。报告期内，发行人主要进行的为东风路快速化改造工程和永定路快速化改造工程的标段工程决算，受工程标段结算进度的影响，发行人基础设施建设业务呈波动状态。

（1）业务模式

作为泰州市重要的城市基础设施建设主体，发行人承担了部分泰州市的城市基础设施建设任务。发行人负责项目建设资金的筹措及建设管理，泰州市财政局每年度根据审验结算进度支付项目建设回款，项目完工后移交给泰州市财政局。

具体业务模式为：

根据发行人与泰州市财政局签署的委托建设协议，泰州市财政局委托发行人进行部分城市基础设施建设的实施。每年12月份，根据泰州市政府批准的城市建设项目计划和投资计划，发行人开展城市基础设施建设。泰州市财政局每年度对发行人承接的基础设施项目进行审计，并按照审计的投资额加一定比率的管理费一次性或分次支付给发行人，发行人根据收到的泰州市财政局确认的工程结算的相关文件后，结转成本，确认基础设施建设业务收入。因政府竣工决算审计及项目移交的周期较长（一般为2年左右），故项目的完工时间早于收入确认时间。

（2）主要基础设施建设项目情况

发行人承担的泰州市基础设施项目主要包括：道路建设、污水管网工程以及其他基础设施建设。泰州市相关政府机构能够按照协议的要求对发行人委托建设的基础设施建设项目进行回款。发行人基础设施建设项目合法合规，符合《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（国发【2012】463号文）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号文）和《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》（国办发【2015】40号文）等文件的要求，符合国家相关法律规定。

截至 2021 年 3 月末发行人主要已完工项目情况

单位：亿元、年

| 序号 | 项目名称 | 建设期间 | 回购期间 | 总投资额 | 已投资额 | 是否签订合同或协议 | 拟回购金额 | 已回购金额 | 未来三年回购计划 | | | 是否按照合同或协议执行回购 | 累计已确认收入 |
|----|----------------------------|-----------|-----------|------|------|-----------|-------|-------|----------|------|------|---------------|---------|
| | | | | | | | | | 2021 | 2022 | 2023 | | |
| 1 | 海陵南路南延 | 2012-2014 | 2013-2015 | 1.63 | 1.63 | 是 | 1.66 | 1.66 | - | - | - | 是 | 1.66 |
| 2 | 迎春路拓宽改造工程 | 2012-2014 | 2013-2015 | 2.74 | 2.74 | 是 | 2.79 | 2.79 | - | - | - | 是 | 2.79 |
| 3 | 永定东路改扩建工程 | 2012-2014 | 2013-2015 | 0.66 | 0.66 | 是 | 0.67 | 0.67 | - | - | - | 是 | 0.67 |
| 4 | 邑庙街改造工程 | 2012-2014 | 2013-2015 | 0.60 | 0.60 | 是 | 0.61 | 0.61 | - | - | - | 是 | 0.61 |
| 5 | 春兰工业园管网工程、城南污水厂改扩建尾水输送管网工程 | 2010-2015 | 2011-2015 | 1.33 | 1.33 | 是 | 1.36 | 1.36 | - | - | - | 是 | 1.36 |
| 6 | 文化中心下沉广场及景观工程 | 2013-2014 | 2014-2015 | 2.20 | 2.20 | 是 | 2.24 | 2.24 | - | - | - | 是 | 2.24 |
| 7 | 省泰中保护性改造工程 | 2011-2014 | 2012-2015 | 1.55 | 1.55 | 是 | 1.58 | 1.58 | - | - | - | 是 | 1.58 |
| 8 | 泰州大剧院 | 2011-2014 | 2012-2015 | 2.80 | 2.80 | 是 | 2.86 | 2.86 | - | - | - | 是 | 2.86 |
| 9 | 博物馆 | 2012-2014 | 2013-2015 | 1.45 | 1.45 | 是 | 1.48 | 1.48 | - | - | - | 是 | 1.48 |
| 10 | 图书馆新馆 | 2012-2014 | 2013-2015 | 1.42 | 1.42 | 是 | 1.45 | 1.45 | - | - | - | 是 | 1.45 |
| 11 | 泰州实验学校综合楼 | 2013-2014 | 2014-2015 | 0.58 | 0.58 | 是 | 0.59 | 0.59 | - | - | - | 是 | 0.59 |

| 序号 | 项目名称 | 建设期间 | 回购期间 | 总投资额 | 已投资额 | 是否签订合同或协议 | 拟回购金额 | 已回购金额 | 未来三年回购计划 | | | 是否按照合同或协议执行回购 | 累计已确认收入 |
|----|------------------------|-----------|-----------|-------|-------|-----------|-------|-------|----------|------|------|---------------|---------|
| | | | | | | | | | 2021 | 2022 | 2023 | | |
| 12 | 档案馆改建工程 | 2013-2014 | 2014-2015 | 0.50 | 0.50 | 是 | 0.51 | 0.51 | - | - | - | 是 | 0.51 |
| 13 | 农业开发区集居住区（美好家园二号区）建设工程 | 2013-2015 | 2014-2015 | 4.46 | 4.46 | 是 | 4.55 | 4.55 | - | - | - | 是 | 4.55 |
| 14 | 海陵工业园拆迁项目 | 2010-2014 | 2011-2015 | 4.00 | 4.00 | 是 | 4.08 | 4.08 | - | - | - | 是 | 4.08 |
| | 合计 | | | 25.92 | 25.92 | | 26.43 | 26.43 | - | - | - | | 26.43 |

截至 2021 年 3 月末发行人重要在建基础设施项目情况

单位：亿元、%

| 序号 | 项目名称 | 建设期间 | 回购期间 | 总投资额 | 已投资额 | 自有资金比例 | 资本金是否到位 | 是否签订合同或协议 | 立项 | 环评 | 合规性文件是否齐全 | 拟回购金额 | 已回购金额 | 未来三年投资 | | | 已确认收入 |
|----|-----------------------|-----------------|-----------------|-------|-------|--------|---------|-----------|----------------|--------------|-----------|-------|-------|--------|------|------|-------|
| | | | | | | | | | | | | | | 2021 | 2022 | 2023 | |
| 1 | 永定路（泰高高速-长江大道）快速化改造工程 | 2014.12-2026.12 | 2019.12-2027.12 | 31.30 | 16.05 | 30 | 到位 | 是 | 泰发改发[2014]186号 | 泰环审[2014]35号 | 是 | 31.93 | 8.70 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 13.35 |
| 2 | 东风路南段快速化（永定路—宁通高速）工程 | 2014.07-2026.12 | 2018.12-2027.12 | 30.64 | 24.18 | 30 | 到位 | 是 | 泰发改发[2014]185号 | 泰环审[2014]36号 | 是 | 31.25 | 9.35 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 18.51 |

| 序号 | 项目名称 | 建设期间 | 回购期间 | 总投资额 | 已投资额 | 自有资金比例 | 资本金是否到位 | 是否签订合同或协议 | 立项 | 环评 | 合规性文件是否齐全 | 拟回购金额 | 已回购金额 | 未来三年投资 | | | 已确认收入 |
|----|------------------|-----------------|-----------------|-------|------|--------|---------|-----------|----------------|-----------------|-----------|-------|-------|--------|------|------|-------|
| | | | | | | | | | | | | | | 2021 | 2022 | 2023 | |
| 3 | 京泰路南延 | 2018.6-2025.12 | 2021.12-2026.12 | 18.46 | 4.74 | 30 | 到位 | 是 | 泰发改发[2017]66号 | 泰环审[2016]21号 | 是 | 18.83 | 0 | 4.00 | 3.00 | 3.00 | |
| 4 | 农溱园连接线 | 2017.4-2024.12 | 2024.12-2026.12 | 8.83 | 5.44 | 30 | 到位 | 是 | 泰发改发[2016]159号 | 泰环审[2016]3号 | 是 | 9.01 | 0 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| 5 | 青年路北延 | 2018.05-2024.09 | 2024.12-2026.12 | 5.80 | 0.84 | 30 | 到位 | 是 | 泰发改发[2019]70号 | 泰行审[2017]20195号 | 是 | 5.92 | 0 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| 6 | 春兰路南延（兴唐路-海军大道） | 2017.08-2024.08 | 2024.12-2026.12 | 5.03 | 3.66 | 30 | 到位 | 是 | 泰发改发[2017]37号 | 泰环审[2016]32号 | 是 | 5.13 | 0 | 0.50 | 0.30 | 0.30 | |
| 7 | 春兰路（凤凰路—兴唐路） | 2017.02-2024.02 | 2023.12-2026.12 | 2.86 | 2.32 | 30 | 到位 | 是 | 泰发改发[2017]9号 | 泰环审[2015]67号 | 是 | 2.92 | 0 | 0.15 | 0.15 | 0.15 | |
| 8 | 运河路西延（海陵北路-东风北路） | 2017.02-2025.2 | 2024.12-2028.12 | 3.37 | 0.71 | 30 | 到位 | 是 | 泰发改发[2017]68号 | 泰环海审[2016]34号 | 是 | 3.44 | 0 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | |
| 9 | 运河路（兴泰北路-老东河路） | 2018.01-2025.01 | 2024.12-2028.12 | 3.31 | 1.12 | 30 | 到位 | 是 | 泰发改函[2017]67号 | 泰环海审[2016]46号 | 是 | 3.38 | 0 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | |

| 序号 | 项目名称 | 建设期间 | 回购期间 | 总投资额 | 已投资额 | 自有资金比例 | 资本金是否到位 | 是否签订合同或协议 | 立项 | 环评 | 合规性文件是否齐全 | 拟回购金额 | 已回购金额 | 未来三年投资 | | | 已确认收入 |
|----|----------------------|-----------------|-----------------|------|------|--------|---------|-----------|----------------|-------------------|-----------|-------|-------|--------|------|------|-------|
| | | | | | | | | | | | | | | 2021 | 2022 | 2023 | |
| 10 | 东风路北段（凤凰东路-南通路） | 2015.12-2025.12 | 2024.12-2028.12 | 1.89 | 1.38 | 30 | 到位 | 是 | 泰发改发[2016]9号 | 泰环审[2015]63号 | 是 | 1.93 | 0 | 0.15 | 0.15 | 0.15 | |
| 11 | 吴陵北路（迎春西路-扬州路） | 2016.10-2024.12 | 2024.12-2028.12 | 2.60 | 0.34 | 30 | 到位 | 是 | 泰发改发[2017]67号 | 泰环海审[2016]33号 | 是 | 2.65 | 0 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | |
| 12 | 运河路（青年北路-海陵北路） | 2018.02-2024.02 | 2024.12-2028.12 | 1.00 | 0.27 | 30 | 到位 | 是 | 泰发改发[2017]333号 | 泰行审[2017]20195号 | 是 | 1.02 | 0 | 0.30 | 0.30 | 0.10 | |
| 13 | 凤凰东路（兴泰路—S231东环高架）改造 | 2017.04-2023.04 | 2023.12-2025.12 | 1.26 | 0.90 | 30 | 到位 | 是 | 泰发改函[2017]91号 | 泰行审[2017]20033号 | 是 | 1.29 | 0 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | |
| 14 | 森园路（东风路-兴泰公路）升级改造 | 2018.1-2023.12 | 2023.12-2026.12 | 0.76 | 0.40 | 30 | 到位 | 是 | 泰发改函[2017]38号 | 20173212020000055 | 是 | 0.78 | 0 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | |
| 15 | 迎春东路改造（兴泰路-先锋河西） | 2018.5-2023.12 | 2023.12-2026.12 | 0.74 | 0.39 | 30 | 到位 | 是 | 泰发改函[2017]58号 | 泰行审[2017]20280号 | 是 | 0.75 | 0 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | |
| 16 | 引凤路（永兴路-永定路） | 2014.8-2024.12 | 2024.12-2026.12 | 0.32 | 0.11 | 30 | 到位 | 是 | 泰发改发[2014]115号 | - | 是 | 0.33 | 0 | 0.10 | 0.05 | 0.05 | |

| 序号 | 项目名称 | 建设期间 | 回购期间 | 总投资额 | 已投资额 | 自有资金比例 | 资本金是否到位 | 是否签订合同或协议 | 立项 | 环评 | 合规性文件是否齐全 | 拟回购金额 | 已回购金额 | 未来三年投资 | | | 已确认收入 |
|----|------|------|------|--------|-------|--------|---------|-----------|----|----|-----------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|
| | | | | | | | | | | | | | | 2021 | 2022 | 2023 | |
| | | | | 118.17 | 62.85 | | | | | | | | 18.05 | 16.60 | 15.35 | 15.15 | 31.86 |

未来泰州市将运用“多规合一”理念抓好城市国土空间规划编制，同步推进城市总体设计编制和片区规划、专项规划研究，实现城市规划分层次、渐进式超前引导覆盖。围绕打造“一主一新”、形成“双核一特”，实施“老城复兴”“老城繁荣”工程，开展高铁枢纽片区前期工作，完善市区管理体制、城建体制、财税体制，加快市区融合发展步伐。继续实施东环高架北延、站前路快速化改造，确保永定路西段快速化改造建成通车，启动姜堰南绕城快速化改造，开展中心城区与泰兴之间的快速路工程研究；加快青年路北延、春晖路北延、京泰路南延等道路建设。通过“城市双修”弥补城市欠账、促进城市更新，推进雨污分流改造和污水管网全覆盖工程，基本完成建成区黑臭水体整治计划；加强老旧小区微整治，新建改造农贸市场9家，加快生活垃圾焚烧发电二期扩建、医疗固废处置、垃圾分类收集后端处理等项目建设。全力以赴推进北沿江高铁和盐泰锡常宜铁路前期工作，力争北沿江高铁开工建设。加快常泰过江通道建设，做好江阴第二、第三及张靖过江通道前期工作。力争阜兴泰高速二期、沪陕高速广陵至平潮段扩容工程开工建设，加快推进宁盐高速、兴东高速、盐靖高速扩容工程前期工作。积极融入全省港口一体化发展格局，加强江海联运中心港建设和沿江岸线资源整合，构建连接三大港区、主要园区的高品质集疏运体系。而发行人作为泰州市重要的城市基础设施建设主体，将在泰州市未来五年城市建设发展中承担重要的投资任务。

2、房地产开发

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人房屋开发收入（安置房及商品房合计）分别为18,187.95万元、11,639.46万元、4,684.07万元和2,506.88万元，占主营业务收入的比重合计为11.95%、3.96%、0.92%和1.71%，实现毛利润2,349.94万元、3,320.99万元、-17.16万元和666.84万元，占营业毛利润的比重分别为12.82%、9.24%、-0.03%和3.49%。报告期内，随着发行人房地产业务逐步完工，且未有新增房地产业务销售，房屋销售收入出现了下滑。

发行人房地产开发业务主要分为保障性住房和住宅商品房两部分，主要运作主体为子公司泰州市安居置业发展有限公司（以下简称“安居公司”）、泰州市玉城置业有限公司（以下简称“玉城置业”）和泰州市城市建设集团地产开发有限公司（以下简称“地产公司”）。安居公司成立于1998年4月，拥有房地产开发贰级资

质。玉城置业成立于2007年1月，拥有房地产开发贰级资质。地产公司成立于2006年1月，拥有房地产开发叁级资质。地产公司的叁级资质已于2017年2月4日到期，安居公司的贰级资质已于2018年10月10日到期，玉城置业的贰级资质（泰州KF03139）到期日为2022年4月10日。

截至募集说明书签署日，发行人在建的房地产项目“峰尚花园”项目为玉城置业负责开发。地产公司和安居公司暂无房地产开发项目，地产公司和安居公司负责的项目在资质到期前均已完工。

安居公司、玉城置业和地产公司在信息披露中不存在未披露或失实披露违法违规行，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

发行人房地产业务下属公司的业务开发资质取决于在手房地产项目开发情况。如有意向开发房地产开发项目，则办理相关房地产业务资质，若无房地产项目开发需求，则不主动办理。因发行人房地产业务仅在泰州市市区开展，业务资质办理不存在无法续期的风险。发行人目前正在建的房地产项目为“峰尚花园”项目，为玉城置业负责开发。综上，发行人房地产业务资质到期或补办情况对发行人业务影响较小。

（1）保障性住房

发行人保障性住房业务主要包括拆迁安置房以及经济适用房，全部为泰州市范围内的保障房项目。2018-2020年度及2021年1-3月，发行人保障房业务收入分别为15,419.93万元、11,591.55万元、3,691.97万元和484.68万元，占营业收入的比重分别为9.38%、3.83%、0.72%和0.31%。2017年度以来，随着发行人青年南路旧城改造安置房完工销售以及东泰花园、永兴花园等保障房项目销售的逐步完成，发行人保障房销售收入呈下降趋势。

发行人保障房业务未来回款主要依赖于市场销售，具体的运作模式为：

保障性住房建设由发行人在政府相关部门的指导下进行自主开发销售，泰州市发改委发文确定项目和建设主体，土地由泰州市国土资源局根据立项发文进行划拨或建设主体通过“招、拍、挂”的方式取得，具体建设方案由泰州市规划局审定，项目建成后直接销售给拆迁安置户。保障性住房的具体销售价格实行政府指导价，由泰州市物价局在建设项目竣工后审定，并向社会公布。

发行人保障性住房情况如下：

发行人已完工保障性住房情况表

单位：亿元、万平方米、元/平方米

| 项目主体 | 项目名称 | 类型 | 开发时间 | 竣工时间 | 项目总投资 | 可售建筑面积 | 已售建筑面积 | 销售单价 | 已实现收入 |
|---------------|-------------|-----------|---------|--------|--------------|--------------|--------------|----------|--------------|
| 泰州市安居置业发展有限公司 | 永兴花园 | 经济适用住房 | 2004.3 | 2008.4 | 1.56 | 15.00 | 15.00 | 4,200.00 | 6.30 |
| 泰州市安居置业发展有限公司 | 东泰花园一期 | 经济适用住房 | 2006.12 | 2010.7 | 0.86 | 5.10 | 5.10 | 5,100.00 | 2.60 |
| 泰州市安居置业发展有限公司 | 东泰花园二期 | 经济适用住房 | 2010.1 | 2012.5 | 1.52 | 5.50 | 5.50 | 5,600.00 | 3.08 |
| 发行人母公司 | 青年南路旧城改造安置房 | 限价商品住房 | 2012.4 | 2016.1 | 21.00 | 33.07 | 29.44 | 5,600.00 | 16.23 |
| | | 合计 | | | 24.94 | 58.67 | 55.04 | | 28.21 |

截至2021年3月末，除青年南路旧城改造安置房外，发行人保障性住房项目均已销售完毕。

已完工项目简介如下：

1) 永兴花园

项目位于海陵区鼓楼路以东、永兴路以南、凤凰河以西、328国道以北。项目主要用于安置拆迁居民。项目总投资约1.56亿元，可售建筑面积约15.00万平方米，已全部销售完毕。

该项目相关批文为：泰计发[2014]204号；泰国土资[2004]拨字第31号，泰国土资[2004]拨字第40号；建设用地规划许可证（编号2004040）；建设工程规划许可证（编号2005011、编号2005034、编号2006014、编号2006020）。

2) 东泰花园一期、二期

项目位于春兰路东侧、东河阳光小区北侧，项目总投资约为2.38亿元，可售建筑面积为10.60万平方米，已全部销售完毕。该项目相关批文为：可研批复：泰发改发[2015]520号；建设用地批准书：泰州市（县）[2006]建准字第006号；建设用地规划许可证（编号2005027、2007052）；土地证：泰州用[2007]第0697号、第0694号、第0695号、第696号；建设施工许可证（编号3212002009122500001A、

3212002010110100003A、3212002006111600004A、3212002006111600001A、
3212002006111600005A、3212002006111600002A)

3) 青年南路旧城改造安置房(完工在售)

该项目位于泰州市青年南路西侧,济川路南北两侧,西临南官河,北靠通扬运河,南临中子河。济川路北和济川路南两个地块西侧通过沿河道路连接,东侧通过济川路地下隧道贯通。

该项目主要建设内容为建设住房3,028套,全部为保障性住房中的限价商品房,3,028套限价商品房中3,000套为江苏省政府办公厅下达的保障房目标任务,其余为根据当地经济发展情况追加建设投资。

该项目济川路以北地块规划用地面积47,480.0平方米(约合71.2亩),该地块总建筑面积为228,968.0平方米,其中:计容建筑面积为165,058.0平方米(其中高层安置房面积164,068.0平方米、物业用房面积920.0平方米、公共厕所70.0平方米);不计容建筑面积为63,910.0平方米(其中架空绿化层2,122.0平方米、半地下自行车库2,551.0平方米、半地下室26,816.0平方米,地下室32,421.0平方米)。建筑密度为15.3%,绿化率为30.5%。容积率为3.48。

该项目济川路以南地块规划用地面积67,672.0平方米(约合101.5亩),该地块总建筑面积为296,492.0平方米,其中:计容建筑面积为236,852.0平方米(其中高层安置房面积174,289.0平方米、商业综合用房54,586.0平方米、物业用房1,200.0平方米、架空层停车2,907.0平方米、配电房1,000.0平方米、公共厕所70.0平方米、社区用房2,800.0平方米);不计容建筑面积为59,640.0平方米(其中1#地下室56,100.0平方米、2#地下室3,540.0平方米)。建筑密度为24.8%,绿化率为25.5%。容积率为3.50。

该项目相关批文为:立项:泰发改发[2012]236号;环评:泰环审[2012]39号;土地证号:泰州国用(2012)第8094号、泰州国用(2012)第8095号、泰州国用(2013)第6472号;建设用地规划许可证:建设用地规划许可证地字第321200201300042、建设用地规划许可证地字第321200201300044;建设工程规划许可证:建字第321200201300143号、建字第321200201300152号;建筑工程施工许可证:编号321200020130193。

该项目已于2016年10月建设完工并陆续交房销售，截至2021年3月末，该项目剩余可售面积为3.63万平方米，按销售均价5,600元/平方米（含税）计算，未来青年南路项目住宅部分仍可形成2.03亿元销售收入。

（2）住宅商品房

发行人开发的房地产项目主要分布在泰州海陵区和姜堰区，已开发完成的住宅商品房项目主要包括：锦绣华庭、彩云居、翰林雅居一期、翰林雅居二期、玉城花园、广盛大厦、玉城名郡、广盛大厦、翰林雅居三期、翰林雅居四期和玉城茗墅等。2018-2020年度及2021年1-3月，发行人住宅商品房实现收入2,768.02万元、47.90万元、992.10万元和2,022.20万元。报告期内，发行人商品房主要为存量销售为主。

1) 完工和销售的住宅商品房项目基本情况

发行人主要完工销售的房地产项目有翰林雅居、广盛大厦和玉城茗墅项目，发行人主要住宅商品房项目情况如下：

单位：亿元、万平方米

| 项目名称 | 类型 | 开发时间 | 完工时间 | 项目总投资 | 可售建筑面积 | 已售面积 | 已销售金额 |
|--------|------|--------|----------|-------|--------|------|-------|
| 翰林雅居二期 | 住宅 | 2010.5 | 2012年3月 | 1.90 | 5.17 | 5.17 | 2.28 |
| 广盛大厦 | 住宅商业 | 2010.3 | 2011年12月 | 1.50 | 2.91 | 2.79 | 2.60 |
| 玉城茗墅 | 住宅 | 2012.7 | 2014年9月 | 3.93 | 7.49 | 7.48 | 4.64 |
| 翰林雅居三期 | 住宅 | 2012.9 | 2015年9月 | 2.80 | 8.09 | 8.09 | 4.94 |
| 翰林雅居四期 | 住宅 | 2013.1 | 2016年9月 | 2.65 | 4.89 | 4.89 | 3.23 |

2) 在建住宅商品房情况

截至2021年3月末，发行人在建的住宅商品房项目为“峰尚花园”项目。具体情况如下：

①项目主体：泰州市玉城置业有限公司

②项目名称：“峰尚花园”项目

③项目类别及概况：建设地点为泰州海陵区东风北路东侧、森园路北侧。根据规划方案，项目总用地面积112,726平方米，总建筑面积为304,634平方米，其中计算容积率面积为217,555平方米。建设项目的的主要建设内容：项目类别为住宅，由21栋8层小高层、4栋26层高层、项目配套物业管理用房等构成。项目总建

筑面积304,634平方米,可销售面积213,995平方米,按均价18,000元/平方米计算,经初步测算,该建设项目销售收入估算为39亿元。

④项目建设期:3年。

⑤总投资金额:项目总投资估算为24.13亿元。

⑥已投资:截至2021年3月末,已投资18.93万元。

⑦未来三年投资:1期项目2021年-2023年投入约为2亿元。

⑧项目进度:1期建设中,完工进度约90%。2期暂未开发

⑨资金来源及资金落实情况:自筹。

⑩项目批文情况:发改:泰海发改发〔2018〕91号;土地:苏〔2018〕泰州不动产权0043028号;环评:备案201832120200000144;

3) 拟建住宅商品房情况

截至2021年3月末,发行人用于开发的储备地块为金茂项目地块(该项目为合作开发项目,发行人对项目公司持股20%),无其他拟建商品房项目。

经核实,房地产项目开发主体安居公司和地产公司具备相应资质,业务开展合法合规。截至本募集说明书签署日,发行人房地产业务不存在国土资源部门认定的“闲置土地”、“炒地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规行为,不存在因此被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形;发行人房地产业务不存在“国办发【2013】17号”规定的重大违法违规行为,或经国土资源部门查处且未按规定整改的情形;不存在于房地产市场调控期间,在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”,哄抬地价等行为;也不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

发行人承诺,本期债券募集资金不用于购置土地,不直接或者间接用于房地产业务。

3、建筑工程施工业务

建筑工程施工业务是发行人2019年新增的业务板块,运营主体为子公司中城建第十三工程局有限公司(简称“中城建十三局”)。中城建十三局拥有建筑工程施工总承包特级(D132038560)、建筑行业(建筑工程、人防工程)甲级(A132047562)、市政公用工程施工总承包贰级、防水防腐保温工程专业承包贰

级、钢结构工程专业承包贰级和建筑装修装饰工程专业承包贰级（D232068211）。2019-2020年度及2021年1-3月，发行人实现工程施工收入179,448.08万元、252,294.66万元和94,710.44万元，占营业收入的比重分别为59.29%、48.95%和59.81%。毛利润分别为17,906.97万元、29,374.86万元和9,949.60万元，占比为49.80%、54.40%和51.97%。

发行人的建筑工程施工业务形成了以房屋建筑施工为主、以基础设施建设为辅的格局，主要业主单位为政府平台公司及大型房地产开发商。

发行人建筑工程施工业务模式主要系通过工程招投标方式获取市政工程、装修工程、道路配套等项目，并按实际工程进度确认收入，同时委托方亦根据工程进度支付相应款项。发行人中标的工程项目由自身进行建设，除零星工程外，基本不予转包。发行人工程中标后与发包方签订工程项目建设合同，发包方一般预付部分工程款，具体金额由双方协商决定，一般在工程造价的10%左右，剩余90%工程款由发包方按照合同具体约定支付。发行人建筑工程施工业务来源于市场公开招标，项目取得为市场化行为，无行政干预。

截至2021年3月末，发行人重大已完工和在建工程施工项目如下：

截至2021年3月末发行人重大已完工项目

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 业主 | 工程地点 | 合同金额 | 合同签订日期 | 开工日期 | 竣工日期 | 经营模式 | 结算模式 | 累计已实现收入 | 累计已经回款情况 |
|----|---------------------|-----------------|------|-----------|------------|-----------|------------|------|------|-----------|-----------|
| 1 | 泰州市天韵景园安置区 | 泰州市海陵房产开发公司 | 江苏泰州 | 91,453.01 | 2016.3.18 | 2016.3.22 | 2019.1.20 | 总包 | 按节点付 | 96,072.06 | 92,893.91 |
| 2 | 峰尚花园 | 泰州玉城置业有限公司 | 泰州 | 40,596.58 | 2018.12.5 | 2018.12.1 | 2021.1.22 | 总包 | 按节点付 | 23,731.14 | 15,741.69 |
| 3 | 枣阳时代天街住宅小区（一期） | 枣阳百盟光彩产业园投资有限公司 | 湖北 | 28,150.00 | 2018.1.13 | 2018.1.30 | 2019.6.30 | 总包 | 按节点付 | 15,664.00 | 19,007.99 |
| 4 | 新能源产业孵化中心工程 | 泰州市永屹建筑工程有限公司 | 江苏泰州 | 26,000.00 | 2017.9.18 | 2017.9.22 | 2018.7.18 | 总包 | 按节点付 | 19,984.33 | 15,600.00 |
| 5 | 时代商业广场 D、E、F | 泰州新思路置业投资开发有限公司 | 姜堰 | 20,862.68 | 2017.9.30 | 2017.9.30 | 2020.4.26 | 总包 | 按节点付 | 14,700.00 | 14,599.11 |
| 6 | 欧景名苑 1 期 | 泰州新思路置业投资开发有限公司 | 江苏泰州 | 11,504.99 | 2016.11.16 | 2016.11.8 | 2017.10.20 | 总包 | 按节点付 | 9,070.06 | 9,082.35 |
| 7 | 星威园 4.2 期土建及安装工程一标段 | 泰州春兰销售公司 | 江苏泰州 | 9,313.40 | 2017.6.7 | 2017.6.15 | 2019.5.3 | 总包 | 按节点付 | 7,427.30 | 7,427.30 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------------------------|-----------------|------|----------|-----------|-----------|-----------|----|------|----------|-----------|
| 8 | 湖北巨鑫汽车部件有限公司综合楼、办公楼、倒班楼 1#、2#、3#、4#车间 | 湖北巨鑫汽车部件有限公司 | 湖北 | 9,150.00 | 2018.5.28 | 2018.5.29 | 2019.1.29 | 总包 | 按节点付 | 8,935.65 | 10,812.14 |
| 9 | 欧景名苑 15#.28#楼、配电房、水泵房等 | 泰州新思路置业投资开发有限公司 | 江苏泰州 | 7,980.20 | 2017.4.24 | 2017.5.15 | 2018.5.25 | 总包 | 按节点付 | 6,187.92 | 5,247.87 |

截至2021年3月末发行人重大在建项目情况

单位：万元、%

| 序号 | 工程名称 | 所在区域 | 合同委托方（工程款付款方） | 合同金额 | 累计完成合同金额 | 累计已确认收入 | 累计已经回款情况 |
|----|---------|------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 汇融科技产业园 | 泰州 | 泰州市中天新能源产业发展有限公司 | 51,203.33 | 46,697.67 | 33,861.13 | 18,861.13 |
| 2 | 明镇泗方 | 安徽 | 安徽爬踢酷文化旅游发展有限公司 | 40,000.00 | 6,353.93 | 1,500.00 | 1,500.00 |
| 3 | 大丰雍锦府 | 盐城 | 盐城中蓝置业有限公司 | 37,622.77 | 9,479.50 | 8,500.00 | 5,357.34 |
| 4 | 科技人才广场 | 泰州 | 泰州市中泰俊和建设发展有限公司 | 37,498.30 | 22,267.68 | 18,300.00 | 332.70 |
| 5 | 同泰电子 | 泰州 | 同泰电子（泰州）有限公司 | 31,640.81 | 34,766.81 | 21,491.13 | 5,877.05 |
| 6 | 泗阳电子产业园 | 泗阳 | 江苏泗阳经济开发区实业有限公司 | 25,157.42 | 25,157.42 | 12,547.23 | 12,247.23 |

| | | | | | | | |
|----|-----------|----|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 7 | 第五人民医院 | 泰州 | 泰州市永康资产管理服务有限公司 | 23,077.51 | 1,307.88 | 2,184.42 | 2,184.42 |
| 8 | 北京东路厂房 | 泗阳 | 江苏泗阳经济开发区实业有限公司 | 18,732.68 | 15,748.18 | 3,477.49 | 3,477.49 |
| 9 | 扬州 788 地块 | 扬州 | 扬州金狮房产有限公司 | 17,908.58 | 21,232.20 | 13,898.10 | 13,713.28 |
| 10 | 书香名邸 | 泰州 | 泰州市乾行房地产开发有限公司 | 11,740.11 | 6,490.59 | 3,995.23 | 3,868.35 |

2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人新签合同数量分别为 27 个和 9 个，新签合同金额分别为 47.28 亿元和 22.95 亿元。未来建筑工程施工业务将保持增长。

综上所述，2018 年度，发行人主要业务板块为基础设施建设业务、房屋开发业务、担保业务和其他业务，其中发行人营业收入和毛利润主要来源于基础设施建行业务和房屋开发。2019 年度发行人新增工程施工业务，改善了发行人业务结构，总收入规模较稳定并呈增长趋势。2020 年度，发行人主营业务收入主要来源于基础设施建设业务板块、建筑工程施工业务和贸易业务收入。

4、贸易业务

2019-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人实现贸易业务收入分别为 51,445.82 万元、98,933.03 万元和 6,969.35 万元，占营业收入的比重分别为 17.00%、19.20% 和 4.40%。毛利润分别为 231.77 万元、464.07 万元和 83.50 万元，占比为 0.64%、0.86% 和 0.44%。

为了进一步实现业务收入的多元化，增强市场化经营能力，自 2019 年度起发行人通过子公司泰州城投物资供应有限公司开展了乙二醇、钢材及煤炭贸易业务。其中乙二醇占比超过 85%。

2020 年度，发行人贸易业务前五大客户如下：

单位：万元

| 客户名称 | 商品品种 | 金额 |
|----------------|------|------------------|
| 中工建投（福建）发展有限公司 | 乙二醇 | 5,726.25 |
| 瑞安量力环保科技有限公司 | 乙二醇 | 8,750.05 |
| 中安能（江苏）能源有限公司 | 煤炭 | 13,699.81 |
| 南京瑞铂亨贸易有限公司 | 乙二醇 | 14,118.15 |
| 广州齐翔腾达供应链有限公司 | 乙二醇 | 40,178.30 |
| 合计 | -- | 82,472.56 |

2020 年度，发行人贸易业务前五大供应商如下：

单位：万元

| 客户名称 | 商品品种 | 金额 |
|--------------|------|------------------|
| 广东楚汉友诚贸易有限公司 | 乙二醇 | 5,048.45 |
| 新疆缔九能源有限责任公司 | 乙二醇 | 7,944.15 |
| 舟山海升石油化工有限公司 | 煤炭 | 13,148.13 |
| 永飞企业发展集团有限公司 | 乙二醇 | 29,411.75 |
| 陕西世纪华耀科技有限公司 | 乙二醇 | 30,994.52 |
| 合计 | | 86,547.00 |

发行人目前贸易业务基本为国内贸易，主要销售区域集中在江浙一带。发行人贸易业务通过以销定购开展业务。发行人根据市场需求，甄选主要客户进行沟通，主要合作对象为业务稳定、规模较大、管理规范、诚信的客户。采购货款按合同规定可预付不超过 20% 的预付款，其余货款待产品检验合格交货后结清。公司销售货款的结算：合同签订后收取 10-30% 的定金，对方验货合格后支付至 95% 的货款，余款在 1 个月内结清，销售货款账期一般不超过 3 个月。

5、水务业务

2019-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人实现水务业务（自来水安装及自来水水费）收入 7,988.11 万元、26,557.28 万元和 7,978.28 万元，占当期营业收入的 2.64%、5.15% 和 5.04%。发行人的水务业务收入的毛利润分别为 3,439.35 万元、12,235.45 万元和 3,763.04 万元，占营业毛利润的比重分别为 9.57%、22.66% 和 19.66%。为提高社会公共产品的供给能力，保障和改善民生的服务质量，加强国有企业参与主导市政公用事业的能力，发行人于 2019 年度控股了泰州市水务有限公司和泰州市第二水务有限公司，未来水务业务将成为发行人营业收入的有效补充。

2020 年度及 2021 年 1-3 月发行人自来水供应业务经营情况如下表所示：

| 项 目 | | 公司名称 | 2020 年度 | 2021 年 1-3 月 |
|---------------------|----|--------|-----------|--------------|
| 净水供应量（万吨） | | 泰州水务 | 8,356.37 | 2,182.44 |
| | | 泰州第二水务 | 5,057.01 | 1,340.98 |
| 浑水供水总量（万吨） | | 泰州水务 | 2,205.48 | 574.65 |
| | | 泰州第二水务 | 12,871.94 | 3,308.13 |
| 售水总量（万吨） | 净水 | 泰州水务 | 7,294.77 | 1,905.18 |
| | | 泰州第二水务 | 5,057.01 | 1,340.98 |
| | 浑水 | 泰州水务 | 2,205.48 | 574.65 |
| | | 泰州第二水务 | 12,871.94 | 3,308.13 |
| DN75mm 及以上主管网长度（公里） | | - | 900.73 | 905.38 |

水价属于政府指导定价，发行人执行泰州市物价局的相关规定。截至 2021 年 3 月末，泰州市自来水价格构成如下：

泰州市市区居民用水自来水价格情况如下表：

单位：元/立方米

| 阶梯划分 | 户年用水量 | 基本水价 | 污水处理费 | 水资源费 | 到户水价 |
|------|-------|------|-------|------|------|
|------|-------|------|-------|------|------|

| | | | | | |
|------|------------|-------|-------|-----|------|
| 第一阶梯 | M3≤192 | 1.715 | 1.025 | 0.2 | 2.94 |
| 第二阶梯 | 192<M3≤300 | 2.575 | | | 3.8 |
| 第三阶梯 | M3>00 | 5.145 | | | 6.37 |

泰州市市区非居民用水自来水价格情况如下表：

单位：元/立方米

| 类别 | 到户价格（元/立方米） |
|--------|-------------|
| 转供水 | 与市区同网同价 |
| 其他生活用水 | 3.59 |
| 生产和服务业 | 3.74 |
| 特种行业 | 4.91 |

水费的结算有以下方式：①非居民用户实行每月抄表后可以采用银行托收，集中代收付或柜台直接缴纳三种方式。②居民用户每月抄表后，用户可在当月的10日-25日至水公司营业大厅直接缴费，发行人与泰州市内9家联网银行签订代缴协议，每月10日-25日进行银行代扣，每日代收费后T+1至发行人帐户，用户也可通过支付宝或微信方式缴纳水费。

自来水安装为水务业务的配套业务，主要为开展供水管道以及市区住宅用户水表出户工程的安装、维修，同时承接室内消防安装、高层住宅内部供水管道安装、维修及增压泵房维护业务。发行人水务业务开展主体泰州市水务有限公司具备市政公用工程施工总承包叁级业务资质。发行人先后承接了泰州医药城供水工程鼓楼南路工程、231省道（海姜大道-环圩河）给水管道迁改（含迁引）、湖悦天境花园（1-3#、5-13#、15-23#、25#）给水、桃源里（1-19#楼）给水和华泽天下花园一号地块（52-69#楼）给水等工程项目，发行人正在逐步进行业务拓展，做大做强安装工程业务。

公司根据业务规划，首先，发行人未来将致力于做大做精现有业务，基础设施建设、保障房和商品房业务将注重规模化和专业化发展。其次，发行人将积极探索房地产、基础设施建设相关行业的发展机会，整合公司内部资源，或与民间资本合作，开展新业务，实现多元化发展。综上，发行人未来除继续做好现有业务板块外，将进一步整合资源寻找新的收益增长点，实现多元发展，改善收入结构，未来盈利能力将进一步加强。

（四）发行人所在行业状况

1、城市基础设施建设行业

(1) 我国城市基础设施建设行业发展现状及前景

城市基础设施建设是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业，对于改善人民群众生活环境和城市投资环境、提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。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，城市已成为我国经济发展的重要载体，成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要地域。根据国家信息中心对未来中国经济社会发展的预测，今后城镇化的速度将逐步放慢，由加速推进向减速推进转变。然而，由于发展阶段和城镇化水平的差异，未来各地区城镇化趋势将呈现不同的格局。到2025年城镇化率将达到64.6%左右，进入中级城市型社会；2035年城镇化率达到68.5%左右，进入城镇化推进的后期阶段；2050年城镇化率将达到72%左右，总体完成城镇化的任务。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对基础设施的需求必然不断增加。

根据住房和城乡建设部《全国城市市政基础设施建设“十四五”规划》：“十四五”时期（2021-2025年）是我国由全面建成小康社会向基本实现社会主义现代化迈进的关键时期，在“十四五”期间，推进新型基础设施、新型城镇化、交通水利等重大工程建设，支持有利于城乡区域协调发展的重大项目建设；建设现代化综合交通运输体系，提升国家高速公路网络质量，推进城市群都市圈交通一体化；加强水利基础设施建设，完善水资源配置体系，建设水资源配置骨干项目；推进能源革命，建设一批多能互补的清洁能源基地，因地制宜开发利用地热，加快建设天然气主干管道。十四五期间，将深入推进以人为核心的新型城镇化战略，加快农业转移人口市民化，常住人口城镇化率提高到65%，发展壮大城市群和都市圈，实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。

目前，中国的城市基础设施建设尚不完善，全国各地区发展不平衡。第七次全国人口普查数据显示，2020年我国常住人口城镇化率达到63.89%，比2010年

提高了14.21%，相较于中等发达国家80%的城镇化率，中国城镇化率仍有提升空间，未来城市基础设施建设仍是中国社会发展的重点之一。在国家强调坚持稳中求进的工作总基调背景下，城镇发展需要大量的城市间和城市内的基础设施，城镇化需要大量基础设施建设，新型基础设施也应该与新型城镇化要求相适应。

《2021年国务院政府工作报告》对2021年政府工作进行了总体部署，坚持扩大内需，充分挖掘国内市场潜力。近年来，中国政府陆续颁布了进一步规范地方政府融资的相关政策，同时支持重点领域投资项目通过债券市场筹措资金，政府投资更多向惠及面广的民生项目倾斜，今年拟安排地方政府专项债券3.65万亿元，优先支持在建工程，合理扩大使用范围。中央预算内投资安排6100亿元。继续支持促进区域协调发展的重大工程，从而为城投公司债券市场融资提供有利的政策环境。

未来几年，随着我国总体经济和财政综合实力持续稳定增长，城市化进程继续推进，国家及地方对于基础设施建设的投入也将不断加大，城市基础设施建设行业规模将持续扩张，城市化水平将不断提升。同时，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。总体来看，城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

(2) 泰州市基础设施建设行业发展现状及前景

泰州市现辖靖江、泰兴、兴化三县级市和海陵、高港、姜堰三区，总面积5,788平方公里，2020年末，泰州市常住人口为451.28万人。2020年末，泰州市常住人口城镇化率为66.80%，比上年提高0.80个百分点。近年来，泰州不断加大城市基础设施建设力度，2018年度固定资产投资3956亿元，2019年度全年固定资产投资增长6.0%，2020年度全年固定资产投资增长0.2%中心城市建设明显加快，其中基础设施投资对固定资产投资的支撑强劲，全年增长44.6%。

未来，泰州市将开展2035版城市总体规划和城市总体设计编制，突出中心城市十大开工、十大竣工、十大在建项目建设，抓好乡村振兴战略的贯彻落实，加快城乡融合发展步伐。城市功能环境加速提升。围绕构建现代化基础设施体系，在交通基础设施建设方面，面向融入长三角和全国运输大循环，重点推进形成“两

纵两横”高快铁路网、“四通二建”过江通道布局、“四横两纵”高速公路网，加快建设区域性综合交通枢纽；着眼市域一体化发展，形成1小时市域交通圈、中心城市至各县级节点半小时交通圈。以专栏的形式列出“十四五”期间拟实施的一批重大项目。其他还包括能源、水利、智慧泰州等内容。

2、房地产开发业务

发行人房地产开发业务主要分为两大部分：保障性房地产开发业务和商品房开发业务。

(1) 保障性房地产开发业务

1) 我国保障性房地产开发业务的发展现状及前景

2007年8月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号），从此我国的住房保障建设取得了重大进展。在制度建设层面上，一系列规范住房保障建设的政策相继发布。

继国发〔2007〕24号文出台后，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国发展和改革委员会等多部门又相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国国土资源部等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步公布。在此过程中，住房保障对象范围逐步清晰，不仅城镇低收入家庭的住房困难者优先获得住房保障，针对城市居民“夹心层”的公共租赁住房也从各地实践逐步走上规范发展的轨道，一些地区已将新就业职工、长期在城镇居住工作的外来务工人员包括农民工纳入住房保障范围。

“十三五”时期，我国保障性安居工程建设持续推进。2016年至2019年底，全国棚改开工2157万套，已超额完成我国“十三五”规划纲要明确的目标任务。

住有所居，承载着老百姓最朴实的期待与梦想。我国“十三五”规划纲要提出，城镇棚户区住房改造2000万套。根据住房和城乡建设部提供的数据，2016年至2020年，全国棚改预计开工2300多万套，将帮助5000多万居民“出棚进楼”，预计完成投资约7万亿元，有利于促进城市更新和以人为核心的新型城镇化。

“十三五”时期，我国坚持既尽力而为，又量力而行，科学确定年度棚改任务。严格把握棚改范围和标准，重点改造老城区脏乱差的棚户区 and 国有工矿区、

林区、垦区棚户区。加强配套基础设施建设，严格工程质量安全监管，加快工程进度和回迁安置。2016年以来，国家发展改革委、财政部安排下达各类棚户区改造中央补助资金约8000亿元。

老旧小区改造关乎城市居民幸福指数，我国将老旧小区改造纳入保障性安居工程建设。2020年7月，国务院办公厅印发的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》提出，到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成需改造城镇老旧小区改造任务。

2) 泰州市保障性房地产开发业务的发展现状及前景

根据《泰州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，泰州市将进一步增强住房保障能力。完善公共租赁住房保障，扩大保障性租赁住房供给，坚持实物保障与租赁补贴并举，为符合条件的城镇住房困难家庭和新就业无房职工、城镇稳定就业的外来务工人员提供公租房保障。规范发展住房租赁市场。稳步推进棚户区改造，基本完成现有城镇棚户区改造，加快城中村、农村危房改造，支持老旧小区改造提升，有序引导新建小区建设提标，积极打造一批宜居社区、绿色社区、完整社区。

根据泰州市公开资料，2019年住房保障支出保持增长，新开工保障性住房1.2万套，完成棚户区改造8162户、保障性住房建设5838套。充分展示了市政府在加强保障性住房建设方面的决心和取得的成绩。但在城市化进程逐步深化的过程中，全市仍有巨大的保障性住房需求未得到满足，预计市政府在未来几年仍将继续加强保障性住房的建设力度。

(2) 商业房地产开发业务的发展现状及前景

由于房地产行业产业链长，对相关行业发展的带动作用明显，因此房地产行业一直是我国国民经济的支柱产业。随着我国国民经济的持续快速发展、城市化进程的加快以及居民收入水平的提高，我国房地产市场一直保持着旺盛的市场供求。

从行业发展来看，预期随着未来中国城市化进程，房地产行业将继续保持每年1.5%-2.2%的增长速度。城市建设改造和城市居民对居住生活条件的改善需求的增长，以及新兴工业化带动新型城市化和城市现代化等多方面因素的推动，我

国房地产业在未来若干年仍将保持较快的发展速度。但是，由于房地产业与人民生活联系密切，其发展态势关系到整个国民经济的稳定发展和金融安全，且行业因具有周期性特点而波动较大，因此政府一直着力于房地产业的宏观调控。进入2016年以来，宏观调控力度通过紧缩性货币政策、税收政策、限购政策、以及直接控制信贷等相关政策的出台进一步加强。从调控目标和效果来看，这些措施无疑将加速行业内的优胜劣汰，为优质企业发展带来机遇。

2020年度，全国房地产开发投资141443亿元，比上年增长7.0%，增速比1—11月份提高0.2个百分点，比上年回落2.9个百分点。其中，住宅投资104446亿元，增长7.6%，增速比1—11月份提高0.2个百分点，比上年回落6.3个百分点。2020年，东部地区房地产开发投资74564亿元，比上年增长7.6%，增速比1—11月份提高0.2个百分点；中部地区投资28802亿元，增长4.4%，增速提高0.8个百分点；西部地区投资32654亿元，增长8.2%，增速回落0.1个百分点；东北地区投资5423亿元，增长6.2%，增速持平。2020年，房地产开发企业房屋施工面积926759万平方米，比上年增长3.7%，增速比1—11月份提高0.5个百分点，比上年回落5.0个百分点。其中，住宅施工面积655558万平方米，增长4.4%。房屋新开工面积224433万平方米，下降1.2%，降幅比1—11月份收窄0.8个百分点，上年为增长8.5%。其中，住宅新开工面积164329万平方米，下降1.9%。房屋竣工面积91218万平方米，下降4.9%，降幅比1—11月份收窄2.4个百分点，上年为增长2.6%。其中，住宅竣工面积65910万平方米，下降3.1%。2020年，房地产开发企业土地购置面积25536万平方米，比上年下降1.1%，降幅比1—11月份收窄4.1个百分点，比上年收窄10.3个百分点；土地成交价款17269亿元，增长17.4%，增速比1—11月份提高1.3个百分点，上年为下降8.7%。

2020年，泰州市房地产开发完成投资498.47亿元，比上年增长41.4%，其中住宅投资409.67亿元，增长43.8%。商品房施工面积2385.79万平方米，下降8.2%。商品房新开工面积643.22万平方米，增长3.6%。商品房竣工面积449.38万平方米，下降17.5%。商品房销售面积751.47万平方米，增长13.9%。商品房待售面积234.25万平方米，下降2.0%。

3、建筑工程施工行业

(1) 我国建筑工程施工行业发展现状及前景

建筑工程施工行业是专门从事土木工程、房屋建设和设备安装以及工程勘察设计等工作的生产部门。建筑工程施工行业可涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括勘察设计、建材物资、工程施工、设备安装、装饰装潢、运营维护以及相关的咨询和中介服务等。根据《（GB/T 4754-2011）国民经济行业分类》，建筑工程施工行业门类下面细分为房屋和土木工程建筑业、建筑安装业、建筑装饰业和其他建筑业四个大类行业。

建筑业是国民经济的支柱产业，产业关联度高，就业容量大，是很多产业赖以发展的基础性行业，与整个国家经济的发展、人民生活的改善有着密切的关系。2009年至2015年，我国建筑业生产总值始终保持较快的增长速度，建筑业产值在国民经济总产值的比重也维持着平稳上升的态势。2019年末，我国建筑业总产值占国内生产总值的比重已连续三年稳定在26%附近，显示了建筑行业在我国国民经济中的重要地位。

随着国家采取稳增长的经济政策，同时加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，大力推进棚户区改造等惠及民生的项目及基础设施建设项目的规划与兴建，为建筑行业发展构建了一个相对稳定的外部环境，增加了建筑行业的下游需求，使建筑企业新签订合同额较往年呈现明显增长。2020年中国建筑建筑业签订合同额达595577亿元，同比增长9.3%；中国建筑建筑业新签合同额为325174亿元，同比增长12.4%。

(2) 泰州市建筑工程施工行业发展现状及前景

泰州市地处我国东部经济发达地区，建筑业是泰州支柱产业、特色产业和富民产业。2020年，泰州建筑业平稳增长。全年完成建筑业总产值3680.84亿元，比上年增长6.4%。年末全市具有资质等级的总承包和专业承包建筑企业969家，比上年增加215家，其中具有特级、一级和二级资质企业388家，比上年增加70家。年末建筑业从业人员达123.64万人，增长7.6%。总体来讲，泰州市建筑行业在全国范围内处于领先地位，由于企业竞争力较强，技术优势明显，因而市内建筑业增速高于全国平均水平。

4、水务行业

目前，我国正处于高速城市化和工业化的发展阶段，自1998年开始，我国城市化进程迅速加快，截止到2020年年末，全国常住人口城镇化率超过60%。十四五期间，常住人口城镇化率提高到65。2020年GDP总量首次突破一百万亿。在城市化和经济增长的持续推动下，我国水务市场容量不断增长。

从水资源供给情况来看，我国是一个水资源贫乏和分布不均匀的国家，其基本特点体现在：总量并不丰富，人均占有量更低；降雨时空分布不均，水土资源不相匹配。我国是一个干旱缺水严重的国家，淡水资源总量约为28,000亿立方米，占全球水资源的6%，次于巴西、俄罗斯、加拿大、美国和印度尼西亚，居世界第6位，但人均只有2,200立方米，仅为世界平均水平的1/4、美国的1/5，在世界上名列121位，是全球13个人均水资源最贫乏的国家之一。2019年，我国水资源总量为28,670亿立方米，人均水资源量2,051.21立方米，扭转自2016年后水资源总量一直下降的趋势。与此同时，由于人口的增长，预计2030年我国人均水资源占有量将降至1,700至1,800立方米。

我国现行水务体系仍处于向市场化方向过渡阶段，存在行业集中度低、运营服务能力弱等问题，同时水价受限，总体价格水平不高，导致行业内企业盈利能力偏弱。

截至2020年11月末，我国水的生产和供应业企业单位数为2,094个，数量多，规模小，市场集中度低，小型水务企业生产技术和经营管理水平低。此外，作为城市水务市场主体，由传统改制形成的水务企业由于长期以来的事业单位经营管理体制缺乏企业化和市场化的经营管理理念和经验，对城市水务的服务功能认识不到位，缺乏改善服务水平的投入和能力，管网老化，管材质量差，质量不过关，建设标准低，缺乏维护等因素导致我国城市供水管网平均漏损率超过15%，在水资源紧缺的大环境下，通过市场化方式引入社会资本，加快城市水务市场主体的企业化运营的改革是解决我国水资源问题的重要方式。

2011年，中央1号文件首次关注水利发展，其中重要一点就是要“继续推进农村饮水安全建设”，“积极推进集中供水工程建设，提高农村自来水普及率。有条件的地方延伸集中供水管网，发展城乡一体化供水”。该文件还提出，要“加大公

共财政对水利的投入”，“多渠道筹集资金，力争今后十年全社会水利年平均投入比2010年高出一倍”。

加大城市供水管网的建设力度，发展城乡统筹的区域供水，扩大城镇供水的服务范围是保证水资源得到合理利用的有效方式之一，符合我国城乡一体化建设的需要。建设部近年来大力推行以核心城市为中心的区域供水，充分发挥政府协调指导作用，同时运用市场配路手段，打破行政区划束缚，统筹安排，推进空间资源整合和区域基础设施的集约利用。

（五）发行人的行业地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

发行人是泰州市政府授权的国有资产投资主体，是泰州市城市开发运营的业务主体，在泰州市城市基础设施重大项目建设和城市化进程中发挥了核心和主导作用。根据市政府规划安排，发行人负责泰州市城市建设重点项目资金的筹措、管理和资本运作，并承担市政府授权范围内的国有资产经营、重点市政公用设施、水务业务运营、部分保障房项目的投资、建设和经营，区域行业地位较高。

2、发行人的竞争优势

（1）地方经济发展迅速，区位优势明显

泰州市地处江苏省中部、长江下游北岸，东西承接上海、南京两大经济圈，南北联接苏南、苏北两大经济板块，水陆交通便捷，区位优势显著。2020年度全市地区生产总值5312.77亿元，按可比价计算，比上年增长3.60%；全年完成一般公共预算收入375.20亿元，比上年增长2.60%；随着区域内支柱产业和特色产业的进一步发展，泰州市综合实力将进一步加强，这为泰州市基础设施建设行业的发展创造了良好的外部环境及强有力的经济基础。同时，随着泰州市经济的快速发展，财政实力的不断增强，提升城市化水平的内在动力逐步发挥作用，进而释放出较大的基础设施需求，直接带动泰州市基础设施建设行业的快速发展，行业规模和产值快速提升，行业盈利能力也进一步增强。

（2）区域行业垄断优势

发行人是泰州市重点工程建设的建设主体，是泰州市城市建设投资运营的核心企业。近年来相继完成了旧城区道路改造、城区河道整治、防洪工程建设、保

障房建设等方面的一批重点城建项目，在泰州市城市化和现代化进程中发挥了核心和主导作用。随着泰州市区经济的发展，公司的地域行业垄断优势将越来越明显。

（3）政府的大力支持

作为泰州市的国有资产经营和基础设施运营主体，泰州市委市政府在发行人的建设和发展方面给予了大力的支持。随着泰州市城市发展战略的实施，泰州市委市政府必将加大对发行人的支持力度，进一步巩固发行人在国有资产经营中的主导地位。公司自成立以来，泰州市政府以现金或划拨优质股权、资产的方式补充公司资本金。自1998至今，发行人注册资本从39,636.70万元增加至500,000万元。2018-2020年度及2021年1-3月，发行人获得的政府补贴收入分别为30,000.00万元、30,079.04万元、31,067.25万元及7,500.00万元，分别占利润总额比例为57.41%、58.00%、46.68%及54.96%。

（4）丰富的项目建设经验和人才优势

公司业务优势明显，在长期从事市政公用基础设施建设与运营、房地产开发过程中积累了丰富的经验，培养出一大批高素质的人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量、缩短工程周期的高效管理程序；在管理、运营项目较多的情况下，能较好的控制项目工期、质量以及成本，具有较强的项目建设能力。

（六）发行人经营战略及规划

按照公司的发展战略，公司将进一步完善现代企业制度，力求实现较快的发展，使经济效益和综合实力稳步提升。经过五年的努力，完成公司的第二次创业，力争在未来五年，成为有较强实力的区域性知名企业，强化城市基础设施融资、投资、建设、经营龙头企业行业地位，进一步增强融资能力，提高项目管理水平和资金使用效率，在更高层面上寻找资源、利用资源、放大资源、整合资源，促进市政基础设施建设和金融资本的有机融合、加速集聚，更好的服务于泰州市的城市建设。为贯彻落实发展规划，发行人将通过以下举措来实现发展目标：

1、依托政府与开拓市场相结合

作为泰州市城市建设的融资平台和配套产业投资主体，公司的基本职能就是紧紧围绕泰州市的战略部署，找准定位，充分利用近期及未来泰州市大发展的大好形势，全力做好融资工作和推进泰州市配套工程建设。

2、立足主业与多元化经营相结合

实行多元化发展战略有利于扩大企业的边界，实现企业规模效益，实现公司资源的优化配置，可提高公司的竞争力。在未来五年，公司将积极参与泰州市城市建设总体规划，充分领会市政府对泰州市的发展目标、总体布局、功能分区以及重点工程、主要基础设施的定位；争取政策，全面进入房地产开发、城市基础设施投资、工业园与市场建设、租赁、物业服务、建筑工程施工、市政工程施工等领域，形成公司资产经营全面发展。

3、实施品牌策略与强化基础管理相结合

通过明晰界限，分解职能，提高公司项目前期规划力；通过市场运作、品牌营销，提升公司整体影响力；通过机制调整和机制创新，提高公司核心竞争力；通过人力资源规划和文化建设，增强公司员工的凝聚力和综合能力。

4、战略规划与柔性调整相结合

针对目前稳定的发展势头，公司正取得跨越式发展，同时也应该有动态调整机制，应根据内外部环境的变化，不断进行适当调整，使公司内部资源达到最优化的配置，外部资源得到最充分的利用。

未来几年内，发行人将根据泰州市“十四五”规划的要求，按照泰州市城市建设的总体发展计划和目标、经济发展战略、产业政策的要求，强化城市基础设施融资、投资、建设、经营龙头企业行业地位，进一步增强融资能力，提高项目管理水平和资金使用效率，在更高层面上寻找资源、利用资源、放大资源、整合资源，促进市政基础设施建设和金融资本的有机融合、加速集聚，更好的服务于泰州市的城市建设。

同时，公司将依据泰州市“十四五”规划的要求，继续加大对保障性住房的建设力度，努力解决城镇低收入家庭的住房需求。在国有资产运营方面，通过加强重点建设项目管理，加大对项目概算、决算审核力度，强化政府管理职能，提高财政资金使用效率，盘活国有资产存量。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

发行人严格按照《公司章程》及相关法律、法规的规定开展经营，报告期内不存在重大违法违规而受到处罚的情形。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

(一) 发行人财务报告编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。发行人管理层认为，自报告期末起至少12个月内具有持续经营能力。

本募集说明书中的财务数据来源于发行人2018-2020年度经审计的年度财务报表和2021年1-3月的未经审计的财务报表。

苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2018年度、2019年度和2020年度财务报表出具了苏亚诚审【2019】59号、苏亚诚审【2020】84号和苏亚诚审【2021】65号标准无保留意见的审计报告。发行人2021年1-3月的财务报表未经审计。

投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅发行人2018年度、2019年度和2020年度经审计的财务报告及2021年1-3月的财务报表。以上文件已置备于发行人和债券受托管理人处供投资者查询。

(二) 报告期内重要会计政策和会计估计的变更

发行人2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-3月执行财政部颁布的企业会计准则及其后续的补充规定。

1、2018年度

(1) 重要会计政策变更

根据财政部2018年6月15日发布的《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表：将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付

票据及应付账款”；将原“应付利息”“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。

利润表：将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

所有者权益变动表：新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

期初及上期（2017年12月31日/2017年度）受影响的财务报表项目明细情况如下：

| 调整前 | | 调整后 | |
|--------|-------------------|-----------|-------------------|
| 报表项目 | 金额（元） | 报表项目 | 金额（元） |
| 应收票据 | 500,000.00 | 应收票据及应收账款 | 43,209,974.60 |
| 应收账款 | 42,709,974.60 | | |
| 应收利息 | | | |
| 应收股利 | 38,500,000.00 | 其他应收款 | 14,155,329,095.11 |
| 其他应收款 | 14,116,829,095.11 | | |
| 固定资产 | 376,066,568.73 | 固定资产 | 376,066,568.73 |
| 固定资产清理 | | | |
| 在建工程 | 4,855,200.00 | 在建工程 | 4,855,200.00 |
| 工程物资 | | | |
| 应付票据 | | 应付票据及应付账款 | 340,524,588.03 |
| 应付账款 | 340,524,588.03 | | |
| 应付利息 | 302,853,992.40 | | |
| 应付股利 | 3,067,134.44 | 其他应付款 | 1,019,367,977.09 |
| 其他应付款 | 713,446,850.25 | | |
| 管理费用 | 110,653,259.93 | 管理费用 | 110,653,259.93 |
| | | 研发费用 | |

（2）重要会计估计变更

发行人在2018年度重要会计估计没有发生变更。

2、2019年度

（1）重要会计政策变更

财务报表列报方式变更：根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号）和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。

2019年度财务报表期初及上期受重要影响的报表项目和金额如下：

| 原列报报表项目及金额（元） | | 新列报报表项目及金额（元） | |
|---------------|----------------|-------------------|----------------|
| 应收票据及应收账款 | 689,439,109.53 | 应收票据 | |
| | | 应收账款 | 689,439,109.53 |
| 应付票据及应付账款 | 330,612,077.17 | 应付票据 | 100,000,000.00 |
| | | 应付账款 | 230,612,077.17 |
| 资产减值损失 | -772,819.93 | 资产减值损失（损失以“-”号填列） | 772,819.93 |

(2) 重要会计估计变更

发行人在2019年度内重要会计估计没有发生变更。

3、2020年度

发行人在2020年度，重要会计政策与会计估计没有发生变更。

4、2021年1-3月

发行人在2021年1-3月，重要会计政策与会计估计没有发生变更。

(三) 合并财务报表范围变化情况

1、截至2021年3月末，公司合并报表范围明细情况

截至2021年3月末财务报表合并子公司

单位：%

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|----|---------------------|-------|-------|-------------|--------|--------|--------|
| | | | | | 直接 | 间接 | |
| 1 | 泰州市城市基础设施建设发展有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 基础设施投资、开发 | 98.70 | - | 投资设立企业 |
| 2 | 泰州城投物资供应有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 批发业 | 100.00 | | 投资设立企业 |
| 3 | 泰州市城市水利投资开发有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 水利基础设施投资、开发 | 51.07 | - | 投资设立企业 |
| 4 | 泰州市安居置业发展有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产开发经营 | 61.00 | - | 投资设立企业 |
| 5 | 泰州市海园置业有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产开发经营 | - | 100.00 | 投资设立企业 |
| 6 | 泰州市城市建设投资集团地产开发有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产开发经营 | 55.67 | - | 投资设立企业 |
| 7 | 泰州市玉城置业有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产开发经营 | - | 100.00 | 投资设立企业 |
| 8 | 泰州市广盛商贸有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 建筑装饰材料销售 | - | 100.00 | 投资设立企业 |

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|----|-------------------|-------|-------|---------------|--------|--------|--------|
| | | | | | 直接 | 间接 | |
| 9 | 泰州城投国有资产经营管理有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 农业综合开发 | 100.00 | - | 投资设立企业 |
| 10 | 泰州市城投骏业商贸有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 批发业 | - | 100.00 | 投资设立企业 |
| 11 | 泰州市城投商业管理有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房屋租赁、物业管理 | 100.00 | - | 投资设立企业 |
| 12 | 泰州市壹壹壹生活广场有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 日用百货零售和物业管理等 | 100.00 | - | 投资设立企业 |
| 13 | 江苏万城通信科技有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 科技推广和服务业 | 51.00 | - | 投资设立企业 |
| 14 | 泰州城网建设有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 基础设施建设 | 65.00 | - | 股权划转 |
| 15 | 泰州城投资源开发有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 水的生产和供应业 | 100.00 | - | 投资设立企业 |
| 16 | 泰州市泰能投资管理有限责任公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 对外投资 | - | 100.00 | 投资设立企业 |
| 17 | 泰州市永康资产管理咨询有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 商业服务业 | - | 100.00 | 投资设立企业 |
| 18 | 泰州市城投物流有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 货物运输 | - | 100.00 | 投资设立企业 |
| 19 | 泰州房诚存量房管理有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产业 | - | 100.00 | 股权划转 |
| 20 | 泰州城投沁莲物业管理有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 其他服务业 | 100.00 | - | 股权划转 |
| 21 | 泰州市飞腾园林绿化有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 林业 | - | 100.00 | 股权划转 |
| 22 | 泰州市沁莲电气维修有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 金属制品、机械和设备维修业 | - | 100.00 | 股权划转 |
| 23 | 泰州城投发展置业有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产业 | 100.00 | - | 投资设立企业 |
| 24 | 泰州市开元经济适用房发展有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产业 | - | 100.00 | 股权划转 |
| 25 | 泰州市沁莲建筑安装工程安装有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 建筑安装业 | 100.00 | - | 股权划转 |
| 26 | 泰州市房诚信息咨询有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 商务服务业 | - | 100.00 | 股权划转 |
| 27 | 泰州市广诚广告有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 商务服务业 | - | 100.00 | 股权划转 |

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|----|------------------------|----------|----------|--------------|---------|--------|--------|
| | | | | | 直接 | 间接 | |
| 28 | 中城建第十三工程局有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 工程施工 | 40.8427 | - | 股权收购 |
| 29 | 中城建第十三工程局贵州有限公司 [注] | 贵州贵阳市 | 贵州贵阳市 | 工程建筑业 | | 51.00 | 投资设立企业 |
| 30 | 泰州市中泰俊和建设发展有限公司 [注] | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 工程技术咨询 | | 100.00 | 代持股 |
| 31 | 江苏金物新材料有限公司[注] | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 制造业 | | 60.00 | 投资设立企业 |
| 32 | 泰州东泉浴室有限公司[注] | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 服务业 | | 100.00 | 代持股 |
| 33 | 江苏远雄置业有限公司[注] | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产开发经营 | | 100.00 | 代持股 |
| 34 | 汇隆建设发展（泰州）有限公司[注] | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 工程技术咨询 | | 100.00 | 代持股 |
| 35 | 中城建第十三工程局江苏有限公司 [注] | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房屋建筑业 | | 65.00 | 投资设立企业 |
| 36 | 江苏中泰绿色建筑科技有限公司[注] | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 有色金属冶炼和压延加工业 | | 60.00 | 投资设立企业 |
| 37 | 江苏鑫辰德建设工程有限公司[注] | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房屋建筑业 | | 51.00 | 投资设立企业 |
| 38 | 江苏华创信诺医药科技有限公司[注] | 泰州市医药高新区 | 泰州市医药高新区 | 研究和试验发展 | | 83.33 | 投资设立企业 |
| 39 | 河南好路来房地产开发有限公司[注] | 郑州市郑东新区 | 郑州市郑东新区 | 房地产业 | | 100.00 | 债转股设立 |
| 40 | 泰州龙云建筑劳务有限公司[注] | 泰州市姜堰区 | 泰州市姜堰区 | 房屋建筑业 | | 100.00 | 投资设立企业 |
| 41 | 泰州市永屹建筑工程有限公司[注] | 泰州市海陵区 | 泰州市海陵区 | 土木工程建筑业 | | 90.00 | 代持股 |
| 42 | 玉门市通纳文化旅游责任有限公司 [注] | 甘肃省酒泉市 | 甘肃省酒泉市 | 公共设施管理业 | | 60.00 | 投资设立企业 |
| 43 | 江苏君成建材科技有限公司[注] | 泰州市姜堰区 | 泰州市姜堰区 | 研究和试验发展 | | 80.00 | 投资设立企业 |
| 44 | 泰州市生活垃圾焚烧发电有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 电力、热力生产和供应业 | - | 100.00 | 股权划转 |

| 序号 | 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|----|----------------------|--------|--------|---------------|--------|--------|------|
| | | | | | 直接 | 间接 | |
| 45 | 泰州市水务有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 水的生产和供应业 | 51.01 | - | 出资购买 |
| 46 | 泰州市第二水务有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 水的生产和供应业 | 51.01 | - | 出资购买 |
| 47 | 泰州市新世纪房屋综合开发公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产业 | 100.00 | - | 股权划转 |
| 48 | 泰州市欣佳装潢有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 建筑装饰、装修和其他建筑业 | - | 100.00 | 股权划转 |
| 49 | 泰州市新时代汽车服务有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 居民服务业 | - | 100.00 | 股权划转 |
| 50 | 泰州市新时代物业服务服务有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 房地产业 | - | 100.00 | 股权划转 |
| 51 | 泰州市新时代花木有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 公共设施管理业 | - | 100.00 | 股权划转 |
| 52 | 泰州城投天然气管网有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 燃气生产和供应业 | 51.00 | - | 投资设立 |
| 53 | 泰州三峡生态环保有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 环保 | 51.00 | - | 投资设立 |
| 54 | 泰州市城开电力有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 电力 | 51.00 | - | 投资设立 |
| 55 | 泰州城投建设工程有限公司 | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 建筑装饰、装修和其他建筑业 | 100.00 | - | 投资设立 |
| 56 | 江苏中泰钢管租赁有限公司[注] | 江苏泰州市 | 江苏泰州市 | 租赁业 | - | 52.00 | 新增 |
| 57 | 中城建第十三工程局（广东）有限公司[注] | 广东省深圳市 | 广东省深圳市 | 建筑装饰、装修和其他建筑业 | - | 75.00 | 新增 |

注：均为中城建第十三工程局有限公司的子公司。

2、近三年及一期财务报表合并范围的变化情况

(1) 2018 年度合并财务报表范围变化

2018 年度发行人合并范围变化情况表

| 序号 | 公司全称 | 是否合并 | | 变化原因 |
|----|--------------|---------|---------|------|
| | | 2017 年度 | 2018 年度 | |
| 1 | 泰州市城网建设有限公司 | 否 | 是 | 股权划转 |
| 2 | 江苏万城通信科技有限公司 | 否 | 是 | 投资设立 |
| 3 | 泰州市城投物流有限公司 | 否 | 是 | 投资设立 |

| | | | | |
|---|---------------|---|---|------|
| 4 | 泰州市阳光投资担保有限公司 | 是 | 否 | 股权转让 |
|---|---------------|---|---|------|

(2) 2019 年合并财务报表范围变化

2019 年度发行人合并范围变化情况表

| 序号 | 公司全称 | 是否合并 | | 变化原因 |
|----|--------------------|---------|---------|--------|
| | | 2018 年度 | 2019 年度 | |
| 1 | 中城建第十三工程局有限公司 | 否 | 是 | 股权收购 |
| 2 | 泰州市水务有限公司 | 否 | 是 | 股权收购 |
| 3 | 泰州市第二水务有限公司 | 否 | 是 | 股权收购 |
| 4 | 泰州城投物资供应有限公司 | 否 | 是 | 投资设立企业 |
| 5 | 泰州市城投骏业商贸有限公司 | 否 | 是 | 投资设立企业 |
| 6 | 泰州市弘达建设工程有限公司 | 否 | 是 | 股权划转 |
| 7 | 泰州城投资源开发有限公司 | 否 | 是 | 投资设立企业 |
| 8 | 泰州市永康资产管理服务有限公司 | 否 | 是 | 投资设立企业 |
| 9 | 泰州房诚存量房管理有限公司 | 否 | 是 | 股权划转 |
| 10 | 泰州城投沁莲物业管理有限公司 | 否 | 是 | 股权划转 |
| 11 | 泰州市飞腾园林绿化有限公司 | 否 | 是 | 股权划转 |
| 12 | 泰州市和道旅游发展有限公司 | 否 | 是 | 股权划转 |
| 13 | 泰州市沁莲电气维修有限公司 | 否 | 是 | 股权划转 |
| 14 | 泰州城投发展置业有限公司 | 否 | 是 | 投资设立企业 |
| 15 | 泰州市开元经济适用房发展有限公司 | 否 | 是 | 股权划转 |
| 16 | 泰州市沁莲建筑安装工程有限公司 | 否 | 是 | 股权划转 |
| 17 | 泰州市房诚信息咨询有限公司 | 否 | 是 | 股权划转 |
| 18 | 泰州市广诚广告有限公司 | 否 | 是 | 股权划转 |
| 19 | 泰州市生活垃圾焚烧发电有限公司 | 否 | 是 | 股权划转 |
| 20 | 泰州市新世纪房屋综合开发公司 | 否 | 是 | 股权划转 |
| 21 | 泰州市欣佳装潢有限公司 | 否 | 是 | 股权划转 |
| 22 | 泰州市新时代汽车服务有限公司 | 否 | 是 | 股权划转 |
| 23 | 泰州市新时代物业服务有限公司 | 否 | 是 | 股权划转 |
| 24 | 泰州市新时代花木有限公司 | 否 | 是 | 股权划转 |
| 25 | 泰州市祥泰机动车安全技术检验有限公司 | 是 | 否 | 清算 |

(3) 2020 年合并财务报表范围变化

2020 年发行人合并范围变化情况表

| 序号 | 公司全称 | 是否合并 | | 变化原因 |
|----|---------------|---------|---------|--------|
| | | 2019 年度 | 2020 年度 | |
| 1 | 泰州城投天然气管网有限公司 | 否 | 是 | 投资设立企业 |
| 2 | 泰州三峡生态环保有限公司 | 否 | 是 | 投资设立企业 |
| 3 | 泰州市城开电力有限公司 | 否 | 是 | 投资设立企业 |

| | | | | |
|----|-----------------|---|---|--------|
| 4 | 江苏华创信诺医药科技有限公司 | 否 | 是 | 投资设立企业 |
| 5 | 河南好路来房地产开发有限公司 | 否 | 是 | 投资设立企业 |
| 6 | 泰州龙云建筑劳务有限公司 | 否 | 是 | 投资设立企业 |
| 7 | 玉门市通纳文化旅游责任有限公司 | 否 | 是 | 投资设立企业 |
| 8 | 江苏君成建材科技有限公司 | 否 | 是 | 投资设立企业 |
| 9 | 泰州市弘达建设工程有限公司 | 是 | 否 | 注销 |
| 10 | 泰州市和道旅游发展有限公司 | 是 | 否 | 注销 |
| 11 | 泰州市城投城建项目管理有限公司 | 是 | 否 | 注销 |

(4) 2021年1-3月合并财务报表范围变化

| 序号 | 公司全称 | 是否合并 | | 变化原因 |
|----|-------------------|--------|----------|------|
| | | 2020年度 | 2021年3月末 | |
| 1 | 泰州城投建设工程有限公司 | 否 | 是 | 投资设立 |
| 2 | 江苏中泰钢管租赁有限公司 | 否 | 是 | 新增 |
| 3 | 中城建第十三工程局(广东)有限公司 | 否 | 是 | 新增 |

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

(一) 财务会计信息

1、合并资产负债表

2018-2020年末及2021年3月末合并资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2021年3月末 | 2020年末 | 2019年末 | 2018年末 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 1,054,680.41 | 632,052.93 | 366,276.16 | 412,896.75 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | - | - | - | - |
| 衍生金融资产 | - | - | - | - |
| 应收票据 | 1,249.94 | 10,707.60 | 16,815.50 | - |
| 应收账款 | 217,536.38 | 228,269.15 | 144,644.21 | 68,943.91 |
| 预付款项 | 70,607.19 | 39,086.47 | 406,860.85 | 283,957.66 |
| 其他应收款 | 1,901,353.08 | 1,813,667.93 | 1,664,883.98 | 1,626,788.29 |
| 存货 | 3,033,881.43 | 2,910,550.19 | 2,870,451.63 | 2,408,566.63 |
| 持有待售资产 | - | - | - | - |
| 一年内到期的非流动资产 | 130,000.00 | 130,000.00 | - | - |
| 其他流动资产 | 174,874.97 | 369,036.36 | 5,294.80 | 1,379.39 |

| 项目 | 2021年3月末 | 2020年末 | 2019年末 | 2018年末 |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动资产合计 | 6,584,183.39 | 6,133,370.63 | 5,475,227.12 | 4,802,532.62 |
| 非流动资产： | | | | |
| 可供出售金融资产 | 198,432.50 | 199,208.22 | 210,014.14 | 204,852.10 |
| 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 长期应收款 | - | - | 130,000.00 | - |
| 长期股权投资 | 99,863.19 | 97,142.99 | 80,977.26 | 87,492.48 |
| 投资性房地产 | 153,639.96 | 153,639.96 | 130,989.11 | - |
| 固定资产 | 202,571.98 | 201,962.42 | 183,474.71 | 37,735.88 |
| 在建工程 | 29,625.61 | 21,700.91 | 15,853.59 | 15,731.66 |
| 生产性生物资产 | 39.69 | 70.08 | - | - |
| 油气资产 | - | - | - | - |
| 无形资产 | 84,398.70 | 84,967.54 | 87,173.90 | 321,318.97 |
| 开发支出 | - | - | - | - |
| 商誉 | - | - | - | - |
| 长期待摊费用 | 3,250.13 | 4,162.50 | 496.56 | 62.94 |
| 递延所得税资产 | 1,728.81 | 1,731.17 | 1,355.13 | 178.00 |
| 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| 非流动资产合计 | 773,550.55 | 764,585.78 | 840,334.40 | 667,372.04 |
| 资产总计 | 7,357,733.94 | 6,897,956.41 | 6,315,561.51 | 5,469,904.66 |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 236,697.00 | 151,497.00 | 124,422.00 | 80,000.00 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | - | - | - | - |
| 衍生金融负债 | - | - | - | - |
| 应付票据 | 48,418.23 | 27,951.34 | 29,800.00 | 10,000.00 |
| 应付账款 | 30,333.39 | 34,830.09 | 57,206.27 | 23,061.21 |
| 预收款项 | 31,088.79 | 30,249.85 | 19,119.69 | 4,766.30 |
| 应付职工薪酬 | 2,312.05 | 2,908.43 | 738.41 | 61.54 |
| 应交税费 | -3,155.37 | 640.96 | 5,612.30 | 2,405.43 |
| 其他应付款 | 311,886.02 | 156,683.61 | 242,833.07 | 111,406.16 |
| 持有待售负债 | - | - | - | - |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,543,471.93 | 1,203,452.93 | 771,628.37 | 582,322.00 |
| 其他流动负债 | 1.36 | 90,060.45 | - | - |
| 流动负债合计 | 2,201,053.39 | 1,698,274.65 | 1,251,360.11 | 814,022.63 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 1,038,002.00 | 1,405,406.50 | 1,599,542.00 | 1,445,881.00 |
| 应付债券 | 1,749,757.85 | 1,490,638.00 | 1,251,000.00 | 1,243,000.00 |
| 其中：优先股 | - | - | - | - |

| 项目 | 2021年3月末 | 2020年末 | 2019年末 | 2018年末 |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 永续债 | 150,000.00 | 150,000.00 | 250,000.00 | 300,000.00 |
| 长期应付款 | 37,181.76 | 33,637.16 | 29,129.56 | 24,457.98 |
| 预计负债 | 2,956.45 | 2,848.26 | 2,498.77 | - |
| 递延收益 | 11,757.20 | 11,763.43 | 10,068.91 | - |
| 递延所得税负债 | 25,612.62 | 25,806.55 | 23,838.08 | 606.05 |
| 其他非流动负债 | - | - | - | - |
| 非流动负债合计 | 2,865,267.88 | 2,970,099.91 | 2,916,077.34 | 2,713,945.03 |
| 负债合计 | 5,066,321.28 | 4,668,374.56 | 4,167,437.45 | 3,527,967.66 |
| 所有者权益(或股东权益): | | | | |
| 实收资本(或股本) | 500,000.00 | 500,000.00 | 400,000.00 | 400,000.00 |
| 其它权益工具 | - | - | - | - |
| 其中: 优先股 | - | - | - | - |
| 永续债 | - | - | - | - |
| 资本公积 | 1,111,971.83 | 1,061,967.80 | 1,126,425.28 | 1,115,018.62 |
| 减: 库存股 | - | - | - | - |
| 其它综合收益 | 73,013.50 | 73,595.29 | 70,171.00 | 27.16 |
| 专项储备 | 10.68 | 11.59 | - | - |
| 盈余公积 | 46,829.18 | 46,829.18 | 41,673.80 | 37,438.29 |
| 一般风险准备 | - | - | - | - |
| 未分配利润 | 411,214.72 | 402,099.48 | 385,182.37 | 375,775.70 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 2,143,039.91 | 2,084,503.35 | 2,023,452.45 | 1,928,259.76 |
| 少数股东权益 | 148,372.75 | 145,078.50 | 124,671.61 | 13,677.24 |
| 所有者权益合计 | 2,291,412.66 | 2,229,581.85 | 2,148,124.07 | 1,941,937.00 |
| 负债和所有者权益总计 | 7,357,733.94 | 6,897,956.41 | 6,315,561.51 | 5,469,904.66 |

2、合并利润表

2018-2020年度及2021年1-3月合并利润表

单位: 万元

| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 一、营业收入 | 158,345.69 | 515,396.61 | 302,687.03 | 164,331.31 |
| 减: 营业成本 | 139,201.36 | 461,394.45 | 266,731.81 | 146,002.25 |
| 税金及附加 | 530.97 | 2,199.01 | 1,137.81 | 526.42 |
| 销售费用 | 1,105.70 | 3,559.09 | 1,593.50 | 581.67 |
| 管理费用 | 8,631.39 | 29,710.04 | 17,293.76 | 10,360.95 |
| 研发费用 | - | 403.85 | - | - |
| 财务费用 | 3,123.25 | 1,581.01 | 612.61 | 2,788.49 |
| 加: 其他收益 | 7,500.00 | 30,804.75 | 30,000.00 | 30,000.00 |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | 433.33 | 16,725.67 | 8,674.37 | 16,576.23 |

| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | - | - | - | - |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | 3,905.16 | - | - |
| 资产减值损失 | - | -1,183.70 | -2,058.12 | 77.28 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | - | 7.38 | -7.75 | 1,228.08 |
| 二、营业利润 | 13,686.35 | 66,808.43 | 51,926.04 | 51,953.13 |
| 加：营业外收入 | 31.92 | 578.64 | 364.75 | 608.42 |
| 减：营业外支出 | 72.32 | 838.58 | 428.87 | 301.90 |
| 三、利润总额 | 13,645.95 | 66,548.49 | 51,861.92 | 52,259.65 |
| 减：所得税费用 | 746.73 | 4,859.47 | 4,561.45 | 2,433.52 |
| 四、净利润 | 12,899.22 | 61,689.03 | 47,300.46 | 49,826.13 |
| （一）按经营持续性分类 | | | | |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 12,899.22 | 61,689.03 | 47,300.46 | 49,826.13 |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | - | - | - | - |
| （二）按所有权归属分类 | | | | |
| 1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列） | 10,615.24 | 55,642.34 | 46,542.18 | 49,774.82 |
| 2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列） | 2,283.98 | 6,046.69 | 758.28 | 51.31 |
| 五、其他综合收益的税后净额 | -581.79 | 3,424.29 | 70,143.84 | -5,858.52 |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | -581.79 | 3,424.29 | 70,143.84 | -5,858.52 |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益 | - | - | - | - |
| 1.重新计量设定受益计划变动额 | - | - | - | - |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益 | - | - | - | - |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益 | -581.79 | 3,424.29 | 70,143.84 | -5,858.52 |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | - | - | - | - |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动损益 | -581.79 | -749.82 | 789.03 | -5,858.52 |
| 3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | - | - | - | - |
| 4.现金流量套期损益的有效部分 | - | - | - | - |

| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 5.其他 | - | 4,174.11 | 69,354.82 | - |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | - | - | - | - |
| 六、综合收益总额 | 12,317.42 | 65,113.32 | 117,444.31 | 43,967.61 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 10,033.45 | 59,066.63 | 116,686.03 | 43,916.30 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 2,283.98 | 6,046.69 | 758.28 | 51.31 |
| 七、每股收益 | | | | |
| (一)基本每股收益(元/股) | - | - | - | - |
| (二)稀释每股收益(元/股) | - | - | - | - |

3、合并现金流量表

2018-2020年度及2021年1-3月合并现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 117,793.46 | 402,351.77 | 177,516.43 | 97,409.98 |
| 收到的税费返还 | - | - | - | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 279,566.79 | 151,149.96 | 259,253.00 | 41,667.25 |
| 经营活动现金流入小计 | 397,360.25 | 553,501.73 | 436,769.43 | 139,077.23 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 200,691.80 | 461,357.12 | 373,443.73 | 474,537.33 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 5,645.54 | 19,252.65 | 11,742.29 | 3,179.01 |
| 支付的各项税费 | 4,374.15 | 12,924.48 | 6,516.25 | 6,091.04 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 68,161.12 | 71,085.65 | 25,083.71 | 59,402.99 |
| 经营活动现金流出小计 | 278,872.62 | 564,619.89 | 416,785.99 | 543,210.37 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 118,487.63 | -11,118.16 | 19,983.44 | -404,133.13 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 50.00 | 22,531.27 | - | 30,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | 544.62 | 4,341.78 | 61,163.79 | 8,016.07 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 602.29 | 26.60 | 8.19 | 2,373.04 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 779.80 | - | 55.62 | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | - | - | 74,442.31 | 72.07 |
| 投资活动现金流入小计 | 1,976.71 | 26,899.66 | 135,669.91 | 40,461.18 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 12,027.91 | 26,204.13 | 25,741.17 | 36,843.20 |
| 投资支付的现金 | 3,500.00 | 25,726.63 | 53,989.00 | 23,608.08 |

| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|-----------------------|-------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 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 | 199.55 | 145,197.84 | 130,000.00 | 42,117.79 |
| 投资活动现金流出小计 | 15,727.46 | 197,128.60 | 209,730.17 | 102,569.07 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -13,750.75 | -170,228.95 | -74,060.27 | -62,107.88 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 17.86 | 139,921.69 | 100.00 | 84,990.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 7.86 | 12,972.24 | 100.00 | 490.00 |
| 取得借款收到的现金 | 667,398.54 | 1,536,561.00 | 1,037,504.00 | 871,200.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 117,926.45 | 146,010.45 | 61,746.20 | 5,000.92 |
| 筹资活动现金流入小计 | 785,342.85 | 1,822,493.14 | 1,099,350.20 | 961,190.92 |
| 偿还债务支付的现金 | 351,608.91 | 1,032,397.00 | 722,635.41 | 476,697.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 73,301.83 | 285,729.76 | 272,231.19 | 194,676.85 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | 1,178.01 | 217.49 | 3,686.42 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 183,610.00 | 80,816.75 | 138,778.73 | 60,660.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 608,520.73 | 1,398,943.51 | 1,133,645.33 | 732,033.85 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 176,822.12 | 423,549.63 | -34,295.13 | 229,157.07 |
| 四、汇率变动对现金的影响 | 0.00 | -0.03 | 19.90 | - |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 281,559.00 | 242,202.49 | -88,352.06 | -237,083.95 |
| 期初现金及现金等价物余额 | 496,714.50 | 254,512.02 | 342,936.75 | 580,020.69 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 778,273.50 | 496,714.50 | 254,584.69 | 342,936.75 |

4、母公司资产负债表

2018-2020年末及2021年3月末母公司资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2021年3月末 | 2020年末 | 2019年末 | 2018年末 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 784,659.35 | 374,679.13 | 167,979.90 | 339,916.44 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | - | - | - | - |
| 衍生金融资产 | - | - | - | - |
| 应收票据 | - | 9,000.00 | - | - |
| 应收账款 | 151,165.93 | 150,268.20 | 113,170.08 | 68,765.82 |
| 预付款项 | 19,866.68 | 19,654.13 | 331,262.63 | 265,642.13 |
| 其他应收款 | 2,635,789.99 | 2,479,840.56 | 2,194,905.57 | 2,204,908.43 |
| 存货 | 1,935,523.68 | 1,930,541.68 | 2,042,051.75 | 1,738,697.89 |

| 项目 | 2021年3月末 | 2020年末 | 2019年末 | 2018年末 |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 持有待售资产 | - | - | - | - |
| 一年内到期的非流动资产 | 130,000.00 | 130,000.00 | - | - |
| 其他流动资产 | 171,352.00 | 365,200.00 | 243.13 | - |
| 流动资产合计 | 5,828,357.63 | 5,459,183.71 | 4,849,613.05 | 4,617,930.71 |
| 非流动资产： | | | | |
| 可供出售金融资产 | 142,838.60 | 143,614.32 | 153,977.43 | 151,925.39 |
| 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 长期应收款 | - | - | 130,000.00 | - |
| 长期股权投资 | 307,999.09 | 305,999.09 | 303,958.07 | 200,995.67 |
| 投资性房地产 | 153,639.96 | 153,639.96 | 130,989.11 | - |
| 固定资产 | 41,240.51 | 41,852.72 | 22,748.65 | 32,726.27 |
| 在建工程 | 6,834.67 | 5,362.53 | 8,623.92 | 15,731.66 |
| 生产性生物资产 | - | - | - | - |
| 油气资产 | - | - | - | - |
| 无形资产 | - | - | - | 284,713.93 |
| 开发支出 | - | - | - | - |
| 商誉 | - | - | - | - |
| 长期待摊费用 | - | - | - | - |
| 递延所得税资产 | 142.60 | 142.60 | 142.60 | 142.60 |
| 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| 非流动资产合计 | 652,695.43 | 650,611.22 | 750,439.77 | 686,235.52 |
| 资产总计 | 6,481,053.06 | 6,109,794.93 | 5,600,052.82 | 5,304,166.23 |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 190,400.00 | 109,650.00 | 70,000.00 | 80,000.00 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | - | - | - | - |
| 衍生金融负债 | - | - | - | - |
| 应付票据 | - | - | - | 10,000.00 |
| 应付账款 | 4,627.72 | 4,582.29 | 2,480.30 | 2,748.99 |
| 预收款项 | 4,593.06 | 4,784.25 | 4,991.17 | 4,664.08 |
| 应付职工薪酬 | 349.99 | 320.26 | - | - |
| 应交税费 | -101.53 | 786.24 | 2,352.41 | 1,789.85 |
| 其他应付款 | 99,764.08 | 96,538.90 | 155,732.21 | 156,015.96 |
| 持有待售负债 | - | - | - | - |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,441,456.50 | 1,075,356.50 | 723,759.00 | 582,322.00 |
| 其他流动负债 | - | - | - | - |
| 流动负债合计 | 1,741,089.82 | 1,292,018.45 | 959,315.09 | 837,540.89 |
| 非流动负债： | | | | |

| 项目 | 2021年3月末 | 2020年末 | 2019年末 | 2018年末 |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 长期借款 | 975,002.00 | 1,342,406.50 | 1,424,542.00 | 1,366,881.00 |
| 应付债券 | 1,684,000.00 | 1,450,000.00 | 1,251,000.00 | 1,243,000.00 |
| 其中：优先股 | - | - | - | - |
| 永续债 | 150,000.00 | 150,000.00 | 250,000.00 | 300,000.00 |
| 长期应付款 | - | - | - | - |
| 预计负债 | - | - | - | - |
| 递延收益 | - | - | - | - |
| 递延所得税负债 | 25,612.62 | 25,806.55 | 23,838.08 | 606.05 |
| 其他非流动负债 | - | - | - | - |
| 非流动负债合计 | 2,684,614.62 | 2,818,213.05 | 2,699,380.08 | 2,610,487.05 |
| 负债合计 | 4,425,704.44 | 4,110,231.51 | 3,658,695.17 | 3,448,027.94 |
| 所有者权益(或股东权益)： | | | | |
| 实收资本(或股本) | 500,000.00 | 500,000.00 | 400,000.00 | 400,000.00 |
| 其它权益工具 | - | - | - | - |
| 其中：优先股 | - | - | - | - |
| 永续债 | - | - | - | - |
| 资本公积 | 1,082,916.06 | 1,032,912.03 | 1,096,114.49 | 1,090,494.09 |
| 减：库存股 | - | - | - | - |
| 其它综合收益 | 73,013.50 | 73,595.29 | 70,171.00 | 27.16 |
| 专项储备 | - | - | - | - |
| 盈余公积 | 46,829.18 | 46,829.18 | 41,673.80 | 37,438.29 |
| 一般风险准备 | - | - | - | - |
| 未分配利润 | 352,589.87 | 346,226.92 | 333,398.35 | 328,178.76 |
| 所有者权益合计 | 2,055,348.62 | 1,999,563.42 | 1,941,357.65 | 1,856,138.29 |
| 负债和所有者权益总计 | 6,481,053.06 | 6,109,794.93 | 5,600,052.82 | 5,304,166.23 |

5、母公司利润表

2018-2020年度及2021年1-3月母公司利润表

单位：万元

| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 一、营业收入 | 31,818.56 | 122,778.78 | 58,172.29 | 159,625.41 |
| 减：营业成本 | 29,331.37 | 116,788.43 | 47,458.01 | 143,548.48 |
| 税金及附加 | 151.86 | 477.41 | 381.34 | 285.85 |
| 销售费用 | - | 0.52 | 200.01 | 201.14 |
| 管理费用 | 1,548.34 | 5,368.96 | 4,930.35 | 7,682.38 |
| 研发费用 | - | - | - | - |
| 财务费用 | 303.04 | -4,923.89 | -3,455.59 | 3,495.16 |
| 加：其他收益 | 7,500.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 |

| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|-------------------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------|
| 投资收益（损失以“-”号填列） | - | 14,853.88 | 5,683.64 | 15,591.87 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | - | - | - | - |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | 3,905.16 | - | - |
| 资产减值损失 | - | - | - | - |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | - | - | - | 1,335.80 |
| 二、营业利润 | 7,983.94 | 53,826.38 | 44,341.82 | 51,340.06 |
| 加：营业外收入 | - | 0.34 | - | 83.64 |
| 减：营业外支出 | - | 42.50 | - | 0.16 |
| 三、利润总额 | 7,983.94 | 53,784.23 | 44,341.82 | 51,423.54 |
| 减：所得税费用 | 120.99 | 2,230.44 | 1,986.71 | 2,520.36 |
| 四、净利润 | 7,862.96 | 51,553.78 | 42,355.11 | 48,903.18 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 7,862.96 | 51,553.78 | 42,355.11 | 48,903.18 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | - | - | - | - |
| 五、其他综合收益的税后净额 | -581.79 | 3,424.29 | 70,143.84 | -5,858.52 |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益 | - | - | - | - |
| 1.重新计量设定受益计划变动额 | - | - | - | - |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益 | - | - | - | - |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益 | -581.79 | 3,424.29 | 70,143.84 | -5,858.52 |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | - | - | - | - |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动损益 | -581.79 | -749.82 | 789.03 | -5,858.52 |
| 3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | - | - | - | - |
| 4.现金流量套期损益的有效部分 | - | - | - | - |
| 5.其他 | - | 4,174.11 | 69,354.82 | - |
| 六、综合收益总额 | 7,281.17 | 54,978.08 | 112,498.95 | 43,044.67 |
| 七、每股收益 | - | - | - | - |

| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|-----------------|-----------|--------|--------|--------|
| (一) 基本每股收益(元/股) | - | - | - | - |
| (二) 稀释每股收益(元/股) | - | - | - | - |

6、母公司现金流量表

2018-2020年度及2021年1-3月发行人母公司现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 39,729.64 | 85,473.74 | 15,134.16 | 91,816.24 |
| 收到的税费返还 | - | - | - | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 241,775.18 | 133,090.44 | 257,609.77 | 36,074.20 |
| 经营活动现金流入小计 | 281,504.81 | 218,564.18 | 272,743.93 | 127,890.44 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 34,480.50 | -2,491.21 | 92,675.45 | 263,161.20 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 462.30 | 1,740.51 | 1,642.62 | 777.91 |
| 支付的各项税费 | 1,160.62 | 3,203.86 | 2,849.66 | 2,619.33 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 127,976.71 | 363,758.84 | 101,991.14 | 265,873.53 |
| 经营活动现金流出小计 | 164,080.13 | 366,212.00 | 199,158.87 | 532,431.97 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 117,424.68 | -147,647.82 | 73,585.07 | -404,541.52 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | - | 16,342.33 | - | 30,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | - | 2,436.09 | 57,988.25 | 21,284.78 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | - | - | - | 2,324.12 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | - | 522.46 | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | - | - | - | - |
| 投资活动现金流入小计 | - | 18,778.41 | 58,510.71 | 53,608.90 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 1,483.83 | 8,058.15 | 24,110.47 | 19,030.23 |
| 投资支付的现金 | 2,000.00 | 29,136.93 | 86,226.00 | 22,618.08 |
| 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 | - | - | 130,000.00 | 30,000.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 3,483.83 | 37,195.08 | 240,336.47 | 71,648.31 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -3,483.83 | -18,416.66 | -181,825.76 | -18,039.41 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | - | 126,946.83 | - | 84,500.00 |
| 取得借款收到的现金 | 616,400.00 | 1,432,085.00 | 834,390.00 | 831,200.00 |

| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|-----------------------|-------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 50,004.03 | 28,700.00 | 60,746.20 | 0.92 |
| 筹资活动现金流入小计 | 666,404.03 | 1,587,731.83 | 895,136.20 | 915,700.92 |
| 偿还债务支付的现金 | 302,954.50 | 923,973.00 | 637,292.00 | 476,697.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 67,410.17 | 262,295.11 | 250,880.06 | 182,205.87 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 166,350.00 | 30,940.00 | 38,700.00 | 60,660.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 536,714.67 | 1,217,208.11 | 926,872.06 | 719,562.87 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 129,689.36 | 370,523.72 | -31,735.85 | 196,138.05 |
| 四、汇率变动对现金的影响 | - | - | - | - |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 243,630.22 | 204,459.24 | -139,976.55 | -226,442.88 |
| 期初现金及现金等价物余额 | 343,739.13 | 139,279.90 | 279,256.44 | 505,699.32 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 587,369.35 | 343,739.13 | 139,279.90 | 279,256.44 |

(二) 财务数据和财务指标情况

合并报表口径主要财务指标

| 项目 | 2021年1-6月 /6月末 | 2021年1-3月 /3月末 | 2020年 度/末 | 2019年 度/末 | 2018年 度/末 |
|------------------------|-------------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| 总资产(亿元) | 731.58 | 735.77 | 689.80 | 631.56 | 546.99 |
| 总负债(亿元) | 497.27 | 506.63 | 466.84 | 416.74 | 352.80 |
| 全部债务(亿元) | 459.62 | 461.63 | 427.89 | 377.64 | 336.12 |
| 所有者权益(亿元) | 218.22 | 229.14 | 222.96 | 214.81 | 194.19 |
| 营业总收入(亿元) | 34.13 | 15.83 | 51.54 | 30.27 | 16.43 |
| 利润总额(亿元) | 3.04 | 1.36 | 6.65 | 5.19 | 5.23 |
| 净利润(亿元) | 2.84 | 1.29 | 6.17 | 4.73 | 4.98 |
| 扣除非经常性损益后净利润(亿元) | 2.56 | 1.25 | 6.12 | 4.74 | 4.51 |
| 归属于母公司所有者的净利润(亿元) | 2.34 | 1.06 | 5.56 | 4.65 | 4.98 |
| 经营活动产生现金流量净额(亿元) | 13.32 | 11.85 | -1.11 | 2.00 | -40.41 |
| 投资活动产生现金流量净额(亿元) | -2.52 | -1.38 | -17.02 | -7.41 | -6.21 |
| 筹资活动产生现金流量净额(亿元) | 12.48 | 17.68 | 42.35 | -3.43 | 22.92 |
| 流动比率 | 3.46 | 2.99 | 3.61 | 4.38 | 5.90 |
| 速动比率 | 1.83 | 1.61 | 1.90 | 2.08 | 2.94 |
| 资产负债率(%) | 67.97 | 68.86 | 67.68 | 65.99 | 64.50 |
| 债务资本比率(%) | 67.81 | 66.83 | 65.74 | 63.74 | 63.38 |
| 营业毛利率(%) | 10.84 | 10.91 | 9.46 | 9.51 | 4.21 |
| 平均总资产回报率(%) | 0.51 | 0.21 | 1.20 | 0.98 | 1.18 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 1.29 | 0.57 | 2.82 | 2.31 | 2.46 |
| 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%) | 1.16 | 0.55 | 2.80 | 2.32 | 2.23 |
| EBITDA(亿元) | 4.48 | 1.94 | 9.50 | 6.50 | 6.84 |

| | | | | | |
|------------------|------|------|------|------|------|
| EBITDA 全部债务比 (%) | 0.97 | 0.42 | 2.22 | 1.72 | 2.03 |
| EBITDA 利息倍数 | 3.24 | 5.25 | 4.36 | 1.48 | 1.03 |
| 应收账款周转率 | 1.49 | 0.71 | 2.76 | 2.83 | 4.49 |
| 存货周转率 | 0.10 | 0.05 | 0.16 | 0.10 | 0.06 |
| 利息偿付率 (%) | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

上述财务指标（2021年1-3月指标未年化处理）计算公式如下：

(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

(4) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；

(5) 债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；

(6) 平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%；

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算；

(8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销)；

(9) EBITDA 全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%；

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

(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货；

(13) 利息偿付率(%)=实际支付利息/应付利息×100%；

三、发行人财务状况分析

发行人管理层以最近三年经审计的财务报告及未经审计的最近一期财务报表为基础，对报告期内公司合并口径的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行重点讨论和分析。

(一) 资产结构分析

发行人2018-2020年末及2021年3月末资产结构情况表

单位：万元、%

| 项目 | 2021年3月末 | | 2020年末 | | 2019年末 | | 2018年末 | |
|--------------|--------------|-------|------------|------|------------|------|------------|------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产： | | | | | | | | |
| 货币资金 | 1,054,680.41 | 14.33 | 632,052.93 | 9.16 | 366,276.16 | 5.80 | 412,896.75 | 7.55 |
| 应收票据 | 1,249.94 | 0.02 | 10,707.60 | 0.16 | 16,815.50 | 0.27 | - | - |
| 应收账款 | 217,536.38 | 2.96 | 228,269.15 | 3.31 | 144,644.21 | 2.29 | 68,943.91 | 1.26 |

| 项目 | 2021年3月末 | | 2020年末 | | 2019年末 | | 2018年末 | |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 预付款项 | 70,607.19 | 0.96 | 39,086.47 | 0.57 | 406,860.85 | 6.44 | 283,957.66 | 5.19 |
| 其他应收款 | 1,901,353.08 | 25.84 | 1,813,667.93 | 26.29 | 1,664,883.98 | 26.36 | 1,626,788.29 | 29.74 |
| 存货 | 3,033,881.43 | 41.23 | 2,910,550.19 | 42.19 | 2,870,451.63 | 45.45 | 2,408,566.63 | 44.03 |
| 一年内到期的非流动资产 | 130,000.00 | 1.77 | 130,000.00 | 1.88 | - | - | - | - |
| 其他流动资产 | 174,874.97 | 2.38 | 369,036.36 | 5.35 | 5,294.80 | 0.08 | 1,379.39 | 0.03 |
| 流动资产合计 | 6,584,183.39 | 89.49 | 6,133,370.63 | 88.92 | 5,475,227.12 | 86.69 | 4,802,532.62 | 87.80 |
| 非流动资产： | | | | | | | | |
| 可供出售金融资产 | 198,432.50 | 2.70 | 199,208.22 | 2.89 | 210,014.14 | 3.33 | 204,852.10 | 3.75 |
| 长期应收款 | - | - | - | - | 130,000.00 | 2.06 | - | - |
| 长期股权投资 | 99,863.19 | 1.36 | 97,142.99 | 1.41 | 80,977.26 | 1.28 | 87,492.48 | 1.60 |
| 投资性房地产 | 153,639.96 | 2.09 | 153,639.96 | 2.23 | 130,989.11 | 2.07 | - | - |
| 固定资产 | 202,571.98 | 2.75 | 201,962.42 | 2.93 | 183,474.71 | 2.91 | 37,735.88 | 0.69 |
| 在建工程 | 29,625.61 | 0.40 | 21,700.91 | 0.31 | 15,853.59 | 0.25 | 15,731.66 | 0.29 |
| 生产性生物资产 | 39.69 | 0.00 | 70.08 | 0.00 | - | - | - | - |
| 无形资产 | 84,398.70 | 1.15 | 84,967.54 | 1.23 | 87,173.90 | 1.38 | 321,318.97 | 5.87 |
| 长期待摊费用 | 3,250.13 | 0.04 | 4,162.50 | 0.06 | 496.56 | 0.01 | 62.94 | 0.00 |
| 递延所得税资产 | 1,728.81 | 0.02 | 1,731.17 | 0.03 | 1,355.13 | 0.02 | 178.00 | 0.00 |
| 非流动资产合计 | 773,550.55 | 10.51 | 764,585.78 | 11.08 | 840,334.40 | 13.31 | 667,372.04 | 12.20 |
| 资产总计 | 7,357,733.94 | 100.00 | 6,897,956.41 | 100.00 | 6,315,561.51 | 100.00 | 5,469,904.66 | 100.00 |

2018-2020年末及2021年3月末，发行人的资产总额分别为5,469,904.66万元、6,315,561.51万元、6,897,956.41万元和7,357,733.94万元，随着经营业务规模的扩大，发行人的资产总额呈逐年增长态势。从资产结构看，2018-2020年末及2021年3月末，发行人的流动资产分别为4,802,532.62万元、5,475,227.12万元、6,133,370.63万元和6,584,183.39万元，流动资产占总资产的比重分别为87.80%、86.69%、88.92%和89.49%，发行人的流动资产金额逐年增长，占比较高，发行人的流动资产以货币资金、其他应收款和存货为主。2018-2020年末及2021年3月末，发行人的非流动资产分别为667,372.04万元、840,334.40万元、764,585.78万元和773,550.55万元，占总资产的比重分别为12.20%、13.31%、11.08%和10.51%，发行人的非流动资产以可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和无形资产为主。发行人的资产结构以流动资产为主符合发行人主营业务的特征。

1、货币资金

2018-2020年末及2021年3月末，发行人货币资金分别为412,896.75万元、366,276.16万元、632,052.93万元和1,054,680.41万元，占资产总额的比重分别为7.55%、5.80%、9.16%和14.33%，因经营业务及偿还各类到期债务的需要，发行人保持了较大规模的货币资金存量。

截至2021年3月末，发行人的货币资金为1,054,680.41万元，占资产总额的比重为14.33%，较2020年末增加422,627.48万元，增加66.87%，主要为发行人因业务及到期债务偿付增加融资所致。截至2021年3月末，发行人货币资金中其他货币资金余额为274,310.00万元，占货币资金总额的比重为26.01%，为定期存单、银行汇票保证金及保函保证金等。

发行人近一年及一期末货币资金构成明细

单位：万元

| 项目 | 2021年3月末 | | 2020年末 | |
|--------|---------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 现金 | 37.68 | 0.00 | 43.74 | 0.01 |
| 银行存款 | 780,332.72 | 73.99 | 496,589.48 | 78.57 |
| 其他货币资金 | 274,310.00 | 26.01 | 135,419.70 | 21.43 |
| 合计 | 1,054,680.41 | 100.00 | 632,052.93 | 100.00 |

2、应收账款

2018-2020年末及2021年3月末，发行人应收账款分别为68,943.91万元、144,644.21万元、228,269.15万元和217,536.38万元，占当期总资产比例分别为1.26%、2.29%、3.31%和2.96%。发行人2019年末应收账款较2018年末增加了75,700.30万元，增幅109.80%，主要为应收泰州市财政局的基础设施建设款项以及新增合并主体中城建第十三工程局有限公司形成的应收工程款所致。2020年末，发行人应收账款为228,269.15万元，较2019年末增加83,624.94万元，增幅为57.81%。发行人应收账款的增加主要为中城建第十三工程局有限公司形成的应收工程款及应收泰州市财政局的代建款项增加所致。2021年3月末，发行人应收账款为217,536.38万元，较2020年末减少10,732.77万元，降幅为4.70%。

截至2020年末发行人应收账款前五名客户情况表

单位：万元、%

| 客户名称 | 金额 | 款项性质 | 占应收账款 余额比例 | 账龄 |
|------------------|-------------------|---------|---------------|------|
| 泰州市财政局 | 137,110.80 | 应收代建项目款 | 59.51 | 1年以内 |
| 泰州市中天新能源产业发展有限公司 | 26,145.85 | 应收工程款 | 11.35 | 1年以内 |
| 同泰电子（泰州）有限公司 | 17,409.90 | 应收工程款 | 7.56 | 1年以内 |
| 泰州海陵城市发展集团有限公司 | 13,157.40 | 应收售房款 | 5.71 | 1年以内 |
| 盐城中蓝置业有限公司 | 3,300.00 | 应收工程款 | 1.43 | 1年以内 |
| 合计 | 197,123.95 | | 85.56 | |

截至 2021 年 3 月末发行人应收账款前五名客户情况表

单位：万元、%

| 客户名称 | 金额 | 款项性质 | 占应收账款 余额比例 | 账龄 |
|------------------------|-------------------|---------|---------------|-------|
| 泰州市财政局 | 138,110.80 | 应收代建项目款 | 63.49 | 1-2 年 |
| 同泰电子（泰州）有限公司 | 15,614.08 | 应收工程款 | 7.18 | 1 年 |
| 泰州市中天新能源产业发展有限公司 | 15,000.00 | 应收工程款 | 6.90 | 1 年 |
| 泰州海陵城市发展集团有限公司 | 13,055.13 | 应收售房款 | 6.00 | 1 年以内 |
| 丹阳市开发区高新技术产业发展有限公 司 | 2,020.30 | 应收工程款 | 0.93 | 1 年 |
| 合计 | 183,800.30 | | 84.49 | |

3、预付账款

2018-2020年末及2021年3月末，发行人预付账款分别为283,957.66万元、406,860.85万元、39,086.47万元和70,607.19万元，占当期总资产比例分别为5.19%、6.44%、0.57%和0.96%，发行人预付账款主要为发行人预付的工程款及土地款。2020年末预付账款较2019年末减少367,774.38万元，主要系发行人参股公司泰州市深业投资发展有限公司前期垫付的土地整理费用减少所致，随着土地整理完毕，转入其他流动资产，相关费用进行了结转。

2021年3月末及2020年末预付账款账龄表

单位：万元，%

| 账龄 | 2021年3月末 | | 2020年末 | |
|-----------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 一年以内 | 50,848.78 | 72.02 | 19,022.72 | 48.67 |
| 一至二年 | 97.17 | 0.14 | 402.51 | 1.03 |
| 二至三年 | 10,515.21 | 14.89 | 10,515.21 | 26.9 |
| 三年以上 | 9,146.03 | 12.95 | 9,146.03 | 23.4 |
| 合计 | 70,607.19 | 100.00 | 39,086.47 | 100.00 |

从账龄来看，发行人的预付账款主要集中在1年之内。

截至 2021 年 3 月末预付账款前五名客户情况表

单位：万元，%

| 客户名称 | 金额 | 款项性质 | 占预付账款余额比例 |
|-------------------|------------------|--------|--------------|
| 同泰电子（泰州）有限公司 | 15,614.08 | 预付工程款 | 22.11 |
| 泰州市中天新能源产业发展有限公司 | 15,000.00 | 预付工程款 | 21.24 |
| 泰州海陵城市发展集团有限公司 | 10,486.32 | 预付安置房款 | 14.85 |
| 江苏省现代农业综合开发示范区财政局 | 9,146.03 | 预付土地款 | 12.95 |
| 泰州市通海房地产开发有限公司 | 2,392.41 | 预付工程款 | 3.39 |
| 合计 | 52,638.85 | | 74.55 |

4、其他应收款

2018-2020年末及2021年3月末，发行人其他应收款的账面价值分别为1,626,788.29万元、1,664,883.98万元、1,813,667.93万元和1,901,353.08万元，占资产总额的比重分别为29.74%、26.36%、26.29%和25.84%。扣除应收股利及应收利息后，发行人的其他应收款为1,625,809.09万元、1,664,804.98万元、1,797,370.04万元和1,888,170.61万元。

2018-2020年末及2021年3月末，发行人的其他应收账款的构成情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2021年3月末 | 2020年末 | 2019年末 | 2018年末 |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 应收利息 | 4,382.74 | 4,382.74 | - | - |
| 应收股利 | 8,799.73 | 11,915.16 | 79.00 | 979.20 |
| 其他应收款 | 1,888,170.61 | 1,797,370.04 | 1,664,804.98 | 1,625,809.09 |
| 合计 | 1,901,353.08 | 1,813,667.93 | 1,664,883.98 | 1,626,788.29 |

发行人的其他应收款主要为基础设施建设项目形成的往来款，应收单位主要为政府部门或国有企业，应收对象的上级单位或股东主要为泰州市国资委或者泰州市人民政府，回收风险小，已履行内部程序，不存在违规拆借，替政府融资行为。

发行人的其他应收款持续增长，除了因基础设施业务增长导致相关单位往来款增长之外，2019年度发行人新增控股中城建第十三工程局有限公司、泰州市水务有限公司和泰州市第二水务有限公司等公司，合并范围扩大也导致了其他应收款规模的上升。

发行人的其他应收款的应收对象主要为泰州市财政局。2018-2020年末及2021年3月末，发行人应收泰州市财政局的其他应收款分别为1,217,769.29万元、

1,219,522.35万元、1,264,948.74万元和1,304,052.18万元，主要为泰州市基础设施建设项目的往来款，占其他应收款的比重分别为74.87%、73.15%、70.32%和69.06%。

发行人前五大非经营性其他应收款交易对手方合计占比在80%以上，交易对手名称、金额、利率金额期限的构成情况如下：

截至 2020 年末其他应收款前五名客户情况表

单位：万元、%

| 客户名称 | 关联关系 | 金额 | 形成原因 | 利率 | 期限 | 账龄 | 占比 | 经营性情况 |
|----------------|------|---------------------|------|----|----|-------|--------------|-------|
| 泰州市财政局 | 否 | 1,264,948.74 | 往来款 | - | - | [注 1] | 70.32 | 非经营性 |
| 泰州海陵城市发展集团有限公司 | 否 | 177,500.00 | 往来款 | - | - | [注 2] | 9.87 | 非经营性 |
| 泰州城茂房地产开发有限公司 | 是 | 83,316.62 | 往来款 | - | - | 1 年以内 | 4.63 | 经营性 |
| 泰州高教投资发展有限公司 | 否 | 36,010.60 | 往来款 | - | - | 3 年以上 | 2.00 | 非经营性 |
| 泰州市住房和城乡建设局 | 否 | 28,296.37 | 往来款 | - | - | 3 年以上 | 1.57 | 非经营性 |
| 合计 | | 1,590,072.33 | | | | | 88.39 | |

注1：1年以内3,430,180,321.64元，1~2年2,698,578,950.85元，2~3年4,268,348,235.61元，3年以上2,252,379,903.45元

注2：2~3年700,000,000.00元，3年以上1,075,000,000.00元。

截至 2021 年 3 月末其他应收款前五名客户情况表

单位：万元、%

| 客户名称 | 关联关系 | 金额 | 形成原因 | 利率 | 期限 | 账龄 | 占比 | 经营性情况 |
|----------------|------|---------------------|------|----|----|-------|--------------|-------|
| 泰州市财政局 | 否 | 1,304,052.18 | 往来款 | - | - | [注 3] | 69.06 | 非经营性 |
| 泰州海陵城市发展集团有限公司 | 否 | 177,500.00 | 往来款 | - | - | [注 4] | 9.40 | 非经营性 |
| 泰州城茂房地产开发有限公司 | 是 | 83,316.62 | 往来款 | - | - | 1 年以内 | 4.41 | 经营性 |
| 泰州高教投资发展有限公司 | 否 | 36,010.60 | 往来款 | - | - | 3 年以上 | 1.91 | 非经营性 |
| 泰州市乾基房地产开发有限公司 | 否 | 28,880.53 | 往来款 | - | - | 1 年以内 | 1.53 | 经营性 |
| 合计 | | 1,629,759.92 | | | | | 86.31 | |

注3：1年以内4,297,707,922.72元，1~2年2,698,578,950.85元，2~3年4,268,348,235.61元，3年以上1,775,886,664.86元。

注4：2~3年700,000,000.00元，3年以上1,075,000,000.00元。

发行人与泰州城茂房地产开发有限公司及泰州市乾基房地产开发有限公司的往来款为项目出资款，未来将通过项目收益实现回款。发行人持有泰州城茂房地产开发有限公司 20% 股权，发行人子公司中城建第十三工程局有限公司间接持有泰州市乾基房地产开发有限公司 35% 股权。根据约定，发行人及中城建第十三工程局有限公司按照项目公司的持股比例对项目用途及建设费用进行资金投入，未来项目运营实现收益后按照约定对持股方分配。

根据发行人制定的关于应收款项的会计政策，应收款项中关联方、政府部门及政府控股公司的往来款项，该类应收款项发生的减值可能性极小，将其归类为无信用风险特征的其他组合。上述前五大对手方均为政府部门及政府控股公司，故未计提坏账准备。

账龄构成来看，截至 2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人其他应收款的账款结构如下：

单位：万元

| 项目 | 2021 年 3 月末 | | 2020 年末 | |
|-------|--------------|---------|--------------|---------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 1 年以内 | 655,918.59 | 34.74% | 494,577.47 | 27.52% |
| 1-2 年 | 329,065.92 | 17.43% | 336,992.93 | 18.75% |
| 2-3 年 | 510,451.20 | 27.03% | 518,057.19 | 28.82% |
| 3 年以上 | 392,734.91 | 20.80% | 447,742.46 | 24.91% |
| 合计 | 1,888,170.61 | 100.00% | 1,797,370.04 | 100.00% |

截至 2021 年 3 月末，发行人其他应收款中账龄为 3 年以上的规模为 39.27 亿元，占其他应收款账面值的比例为 20.80%，其主要构成为：泰州市财政局 17.76 亿元，泰州海陵城市发展集团有限公司 10.75 亿元、泰州高教投资发展有限公司 3.60 亿元、泰州市住房和城乡建设局 2.83 亿元和泰州市体育局 2.49 亿元。发行人账龄较长其他应收款的应收对象主要为政府部门或泰州国资委下属国有控股公司，结合泰州市整体财力情况及发行人在泰州市国有控股公司的业务定位情况，上述款项预计可实现回收。发行人未来偿债能力主要取决于自身经营、银行授信、外部融资渠道及股东支持，发行人账龄较长的其他应收款对发行人的偿债能力影响有限。

经营性及非经营分类来看，截至 2020 年末及 2021 年 3 月末，扣除应收股利及应收利息后，发行人的其他应收款的经营性及非经营性构成构成情况如下：

2020 年末及 2021 年 3 月末其他应收款按照经营性和非经营性分类情况

单位：万元

| 分类 | 2021 年 3 月末 | | 2020 年末 | |
|------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 非经营性 | 1,691,242.45 | 89.57% | 1,644,322.40 | 91.48% |
| 经营性 | 196,928.16 | 10.43% | 153,047.63 | 8.52% |
| 合计 | 1,888,170.61 | 100.00% | 1,797,370.04 | 100.00% |

截至 2020 年末，发行人的非经营性其他应收款为 164.43 亿元，占总资产的比例为 23.84%，主要构成如下：

单位：万元

| 单位 | 账面金额 | 关联方情况 |
|-------------------|---------------------|-------|
| 泰州市财政局 | 1,264,948.74 | 否 |
| 泰州海陵城市发展集团有限公司 | 177,500.00 | 否 |
| 泰州高教投资发展有限公司 | 36,010.60 | 否 |
| 泰州市住房和城乡建设局 | 28,296.37 | 否 |
| 泰州市体育局 | 24,912.43 | 否 |
| 泰州金融广场投资管理有限公司 | 20,000.00 | 否 |
| 泰州市新开城建项目投资管理有限公司 | 16,762.02 | 否 |
| 泰州市泰达市政工程有限公司 | 15,535.89 | 否 |
| 泰州市稻河置业有限公司 | 8,300.00 | 否 |
| 泰州市建业投资建设集团有限公司 | 6,800.71 | 否 |
| 泰州市周山河街区管委会 | 5,742.57 | 否 |
| 泰州市稻河古街区建设有限公司 | 5,293.75 | 否 |
| 泰州市新纪元置业有限公司 | 4,153.10 | 否 |
| 泰州市泰洁给排水管理有限公司 | 3,214.87 | 否 |
| 泰州市姜堰国有资产投资集团有限公司 | 2,000.00 | 否 |
| 其他 | 24,851.35 | |
| 合计 | 1,644,322.40 | |

经自查，发行人其他应收款中无关联方的其他应收款。如未来发生与关联方的其他应收款，发行人将按照企业会计准则《关联方披露》的相关要求执行决策权限、决策程序和定价机制的信息披露。

截至2021年3月末，发行人的非经营性其他应收款为1,691,242.45万元，占2021年3月末总资产的比例为22.99%，净资产的比例为73.81%，主要为与泰州市财政局因泰州市市区内基础设施项目建设形成的非经营性的往来拆借款项，期末金额为1,304,052.18万元，占2021年3月末为非经营性其他应收款的比例为77.11%。

截至2021年3月末，泰州市财政局与发行人的其他应收款预计在2030年前归还完毕。泰州市海陵城市发展集团有限公司、泰州高教投资发展有限公司、泰州市住房和城乡建设局和泰州市体育局与发行人的其他应收款预计在2027年前归还完毕。

发行人由财务管理部牵头负责往来款项的管理工作，发行人将于相关其他应收账款方保持沟通，并组织专门人员积极落实往来款项的催收工作。

发行人非经营性其他应收款项的决策程序及定价机制如下：

决策权限为发行人总经理办公会、董事会及股东泰州市人民政府。主要履行程序为：发行人及子公司之间的资金拆借事项，由总经理办公会及董事会审批；发行人及子公司对外部单位的资金拆借，由董事会批准，并报股东审批。定价机制为：①对政府及相关部门不收取资金利息；②对于用于支持相关企业发展的资金借出，收取一定的年化的利息，并尽可能保持较小的规模。

在本期债券存续期内，发行人将严格控制新增非经营性往来占款或资金拆借事项。发行人在与控股股东、实际控制人、关联方及其他企业发生非经营性业务和资金往来时，公司将严格按照内部管理制度的要求执行相应的审批程序，严格监控资金流向，防止资金被违规占用，并且按照信息披露要求，在年报、半年报、临时报告（如需）中真实、及时、准确进行持续信息披露。

5、存货

2018-2020年末及2021年3月末，发行人存货余额分别为2,408,566.63万元、2,870,451.63万元、2,910,550.19万元和3,033,881.43万元，占资产总额的比重分别为44.03%、45.45%、42.19%和41.23%。发行人存货主要为基础设施项目建设形成的开发成本及开发用土地。发行人存货2019年末较2018年末增加了461,885.00万元，增幅19.18%，主要为在建基础设施项目持续投入及新增并表公司导致存货的增加。2020年末发行人存货较2019年末增加了40,098.56万元，增幅为1.40%，主要是开发产品增加所致。2021年3月末，发行人存货为3,033,881.43万元，较2020年末增加了123,331.24万元，增幅为4.24%。

发行人近一年及一期末存货结构表

单位：万元

| 项目 | 2021年3月末 | | 2020年末 | |
|-----------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 原材料 | 429.84 | 0.01% | 289.51 | 0.01% |
| 工程施工 | 80,015.12 | 2.64% | 78,854.61 | 2.71% |
| 开发产品 | 145,858.89 | 4.81% | 146,674.60 | 5.04% |
| 开发成本 | 1,990,657.19 | 65.61% | 1,859,344.00 | 63.88% |
| 开发用土地 | 814,368.18 | 26.84% | 823,097.29 | 28.28% |
| 库存商品 | 1,798.13 | 0.06% | 800.92 | 0.03% |
| 周转材料 | 2.27 | 0.00% | 506.61 | 0.02% |
| 低值易耗品 | 20.53 | 0.00% | 24.82 | 0.00% |
| 在产品 | 712.90 | 0.02% | 603.64 | 0.02% |
| 发出商品 | 0.00 | 0.00% | 346.71 | 0.01% |
| 委托加工物资 | 18.38 | 0.00% | 7.48 | 0.00% |
| 合计 | 3,033,881.43 | 100.00% | 2,910,550.19 | 100.00% |

截至2021年3月末发行人开发用土地明细表

单位：万平方米、万元

| 序号 | 地块名称 | 土地使用权证号 | 土地面积 | 使用权类型 | 取得时间 | 用途 | 入账价值 | 入账依据 |
|----|-----------------------|---------------------|------------|-------|------------|---------|------------|------|
| 1 | 海陵区税东街北侧、玉带河西侧 | 泰州国用（2013）第 21328 号 | 6,265.00 | 出让 | 2013.12.17 | 城镇住宅用地 | 4,355.00 | 成本法 |
| 2 | 海陵区鼓楼南路西侧、永兴路南侧 | 泰州国用（2013）第 21108 号 | 103,768.00 | 出让 | 2013.12.17 | 城镇住宅用地 | 48,285.71 | 成本法 |
| 3 | 海陵区永兴路南侧、海陵南路东侧 | 泰州国用（2013）第 21501 号 | 103,961.00 | 出让 | 2013.12.17 | 城镇住宅用地 | 48,378.57 | 成本法 |
| 4 | 海陵区南官河东侧、济川路南侧 | 泰州国用（2013）第 21332 号 | 14,129.00 | 出让 | 2013.12.17 | 城镇住宅用地 | 6,911.21 | 成本法 |
| 5 | 海陵区南官河东侧、通扬运河南侧、济川路北侧 | 泰州国用（2013）第 21333 号 | 12,068.00 | 出让 | 2013.12.17 | 城镇住宅用地 | 5,903.07 | 成本法 |
| 6 | 海陵区人民西路东侧、迎春西路北侧 | 泰州国用（2014）第 16384 号 | 137,886.00 | 出让 | 2014.11.20 | 城镇住宅用地 | 100,913.10 | 成本法 |
| 7 | 泰州市海陵区高教园区发展区 1 号地块 | 泰州国用（2006）第 0423 号 | 233,116.00 | 出让 | 2006.08.31 | 商业用地 | 27,773.91 | 评估法 |
| 8 | 泰州市海陵区高教园区发展区 2 号地块 | 泰州国用（2006）第 0424 号 | 150,054.00 | 出让 | 2006.08.31 | 商业用地 | 17,862.28 | 评估法 |
| 9 | 泰州市海陵区高教园区发展区 2 号地块 | 泰州国用（2006）第 0425 号 | 104,648.00 | 出让 | 2006.08.31 | 商业用地 | 12,538.30 | 评估法 |
| 10 | 泰州市海陵区高教园区发展区 2 号地块 | 泰州国用（2006）第 0426 号 | 277,827.00 | 出让 | 2006.08.31 | 商业用地 | 33,258.67 | 评估法 |
| 11 | 海陵区东进路南侧、东河路东侧 | 泰州国用（2015）第 2116 号 | 71,320.00 | 出让 | 2015.02.13 | 城镇住宅用地 | 54,282.74 | 成本法 |
| 12 | 泰州市东进路以南、鼓楼路以东 | 泰州国用（2008）第 12337 号 | 66,001.00 | 出让 | 2008.02.09 | 商服、住宅用地 | 32,204.41 | 评估法 |
| 13 | 泰州市海陵区莲花一号区南侧 | 泰州国用（2006）第 0193 号 | 164,971.60 | 出让 | 2006.05.16 | 商业用地 | 22,432.26 | 评估法 |
| 14 | 泰州市检察院西侧 | 泰州国用（2006）第 0194 号 | 137,777.40 | 出让 | 2006.05.16 | 商业用地 | 18,734.48 | 评估法 |
| 15 | 泰州市周山河南侧、河流西侧 | 泰州国用（2015）第 4334 号 | 32,839.00 | 出让 | 2015.04.09 | 城镇住宅用地 | 5,300.00 | 成本法 |
| 16 | 周山河街区商住用地 B 号地块 | 泰州国用（2009）第 1423 号 | 65,685.50 | 出让 | 2009.2.24 | 商服、住宅用地 | 44,377.12 | 评估法 |
| 17 | 周山河街区商住用地 C 号地块 | 泰州国用（2009）第 1424 号 | 56,819.50 | 出让 | 2009.2.24 | 商服、住宅用地 | 38,387.25 | 评估法 |
| 18 | 周山河街区商住用地 E 号地块 | 泰州国用（2009）第 1425 号 | 131,570.00 | 出让 | 2009.2.24 | 商服、住宅用地 | 88,888.69 | 评估法 |
| 19 | 周山河街区商住用地 D 号地块 | 泰州国用（2009）第 1426 号 | 89,466.00 | 出让 | 2009.2.24 | 商服、住宅用地 | 60,443.23 | 评估法 |

| 序号 | 地块名称 | 土地使用权证号 | 土地面积 | 使用权类型 | 取得时间 | 用途 | 入账价值 | 入账依据 |
|----|-------------------|---------------------------|------------|-------|------------|--------|-------------------|------|
| 20 | 泰州市凤凰河东侧、翻身河南侧 | 泰州国用（2015）第 2121 号 | 20,756.00 | 出让 | 2015.2.13 | 城镇住宅用地 | 10,384.52 | 成本法 |
| 21 | 海陵区济川东路南侧、东风南路东侧 | 泰州国用（2014）第 1736 号 | 83,474.00 | 出让 | 2014.2.24 | 城镇住宅用地 | 42,400.00 | 成本法 |
| 22 | 海陵区莲花七区西侧 | 泰州国用（2014）第 1742 号 | 16,476.00 | 出让 | 2014.2.24 | 城镇住宅用地 | 11,800.00 | 成本法 |
| 23 | 海陵区五里河东侧、春兰学院北侧 | 泰州国用（2014）第 16389 号 | 25,342.00 | 出让 | 2014.11.20 | 城镇住宅用地 | 12,310.50 | 成本法 |
| 24 | 泰州市凤凰河西侧、328 国道南侧 | 泰州国用（2014）第 16436 号 | 122,392.00 | 出让 | 2014.11.21 | 城镇住宅用地 | 57,800.00 | 成本法 |
| 25 | 海陵工业园区京泰路东侧，济川路北侧 | 苏（2021）泰州市不动产权第 0000439 号 | 120,895.37 | 出让 | | 工业用地 | 5,659.13 | 成本法 |
| 26 | 海陵工业园区京泰路东侧，济川路北侧 | 苏（2020）泰州市不动产权第 0159500 号 | 59,053.00 | 出让 | | 工业用地 | 2,784.01 | 成本法 |
| 合计 | | | | | | | 814,368.18 | |

发行人开发成本中的项目主要为基础设施项目建设的投入成本，随着泰州市各类基础设施项目的投入增加，公司开发成本相应增加。

截至2021年3月末，发行人的存货中开发成本为1,990,657.19万元，主要为基础设施项目建设形成的开发成本，主要构成情况如下：

单位：万元

| 项目名称 | 金额 | 开竣工时间 | 预计总投 |
|---------------------|-----------|-----------------|-----------|
| 西客站片区综合整治 | 74,019.82 | 2018.8-2024.5 | 91,044.38 |
| 春兰工业园污水管网工程 | 3,820.52 | 2017.9-2023.10 | 4,317.18 |
| 凤城河污水管网工程 | 2,810.34 | 2016.9-2024.10 | 3,035.16 |
| 污水泵站自动化工程 | 343.04 | 2018.9-2023.5 | 421.94 |
| 城南污水收集范围内控源截污工程 | 103.58 | 2017.9-2023.6 | 109.80 |
| 图书馆建设项目 | 1,229.12 | 2017.9-2022.7 | 1,278.29 |
| 美术馆建设项目 | 329.69 | 2015.8-2022.10 | 395.63 |
| 文化馆新馆改造 | 698.00 | 2018.9-2023.1 | 781.76 |
| 青少年活动中心 | 26,284.95 | 2017.9-2022.3 | 28,387.75 |
| 文化中心二期B区景观绿化工程 | 6,584.93 | 2018.10-2021.12 | 7,704.37 |
| 青少年体验馆 | 3,160.17 | 2016.10-2022.5 | 3,381.38 |
| 红旗大道拓宽工程 | 23,520.76 | 2015.7-2024.9 | 24,932.01 |
| 农业开发区集中居住区建设工程 | 43,309.00 | 2016.7-2025.5 | 56,301.70 |
| 人力资源市场工程 | 2.23 | 2015.3-2022.8 | 2.77 |
| 海阳东路东延工程 | 29,000.00 | 2017.7-2023.3 | 37,410.00 |
| 迎春路接通工程 | 12,000.00 | 2016.10-2023.8 | 15,600.00 |
| 周山河和天德河景观工程 | 83,494.33 | 2017.8-2025.9 | 90,173.87 |
| 市委党校迁建工程 | 24,235.00 | 2018.1-2024.9 | 29,082.00 |
| 南官河整治项目 | 68,389.01 | 2014.6-2025.6 | 80,015.14 |
| 市委党校迁建工程物资采购项目 | 1,448.27 | 2018.10-2023.9 | 1,636.55 |
| 牧院南侧地块改造工程 | 43,492.58 | 2017.4-2024.3 | 49,581.54 |
| 水生态-海陵区 | 11,574.95 | 2016.2-2026.2 | 15,626.18 |
| 启扬和泰镇高速节点项目 | 14,620.00 | 2018.10-2023.9 | 15,935.80 |
| 水生态-姜堰区 | 3,785.11 | 2020.4-2030.3 | 5,374.85 |
| 周山河新城道路基础设施建设 | 13,359.51 | 2018.3-2025.3 | 14,829.06 |
| 凤凰河整治项目 | 64,245.03 | 2015.10-2024.10 | 70,027.08 |
| 体育学校项目 | 57,896.03 | 2021.1-2026.1 | 60,790.83 |
| 市中心血站、120急救中心提升工程 | 9,616.91 | 2017.5-2024.3 | 11,636.46 |
| 周山河整治项目 | 79,377.40 | 2014.12-2025.12 | 85,727.59 |
| 老通扬运河整治项目 | 38,396.46 | 2015.1-2025.1 | 41,544.97 |
| 凤凰东路（南官河-兴泰路）绿化改造工程 | 1,284.16 | 2019.1-2024.1 | 1,463.94 |

| 项目名称 | 金额 | 开竣工时间 | 预计总投 |
|------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|
| S231 高架绿带工程 | 3,254.89 | 2018.02-2023.2 | 3,873.32 |
| 水生态-高港区 | 12,120.03 | 2019.1-2029.1 | 16,604.44 |
| 三水厂三期改扩建及配套管网工程 | 1,039.71 | 2017.6-2024.6 | 1,133.29 |
| 兴泰公路东侧项目 | 20,901.37 | 2017.6-2024.6 | 22,991.50 |
| 东风路南段快速化 | 60,288.57 | 2014.12-2026.12 | 306,420.31 |
| 永定路快速化 | 30,261.28 | 2014.12-2026.12 | 313,704.56 |
| 春兰路南延（兴唐路—海军大道） | 37,029.70 | 2017.8-2024.0 | 50,890.55 |
| 农溱园连接线工程 | 54,372.63 | 2017.4-2024.12 | 88,255.57 |
| 京泰路南延（海姜大道—永定路） | 47,525.92 | 2018.6-2025.12 | 184,590.69 |
| 运河路（兴泰北路-老东河路） | 11,236.47 | 2017.6-2024.6 | 33,809.74 |
| 运河路（青年北路-海陵北路） | 2,815.55 | 2017.6-2024.6 | 10,427.97 |
| 青年路北延 | 8,668.25 | 2018.5-2024.9 | 59,852.22 |
| 春兰路（凤凰路—兴唐路） | 23,192.65 | 2017.02-2024.02 | 28,590.94 |
| 运河路西延（海陵北路-东风北路） | 7,109.16 | 2017.02-2025.2 | 33,743.48 |
| 东风路北段（凤凰东路-南通路） | 13,820.86 | 2015.12-2025.12 | 18,928.57 |
| 吴陵北路（迎春西路-扬州路） | 3,443.75 | 2016.10-2024.12 | 26,334.58 |
| 凤凰东路(兴泰路—S231 东环高架) 改造 | 8,953.76 | 2017.04-2023.04 | 12,535.26 |
| 森园路（东风路-兴泰公路）升级改造 | 4,036.07 | 2018.1-2023.12 | 7,668.53 |
| 迎春东路改造（兴泰路-先锋河西） | 3,914.99 | 2018.5-2023.12 | 7,428.44 |
| 引凤路（永兴路-永定路） | 1,135.35 | 2014.8-2024.12 | 3,302.82 |
| 水生态-高新区 | 6,181.88 | 2016.2-2026.2 | 8,530.99 |
| 峰尚花园 | 190,131.70 | 2019-2025 | 241,325.31 |
| 合计 | 1,105,386.57 | | 2,090,108.08 |

注：因市政工程项目进度受项目拆迁、区域规划调整、政府审计安排等因素影响较大，竣工时间及总投为预估情况。发行人作为泰州市主要的基础设施项目的建设主体，承担建设的市政基础设施项目较多且较为零散，故未全部列示。

除上表中所列的主要的基础设施建设项目外，发行人在建的房地产项目“峰尚花园”项目，截至 2021 年 3 月末，已投资 190,131.70 万元，计入存货-开发成本科目，该项目预计可以实现销售收入估算为 39 亿元，目前 1 期仍在建设中。

基础设施项目协议签署方面，发行人 2005 年 11 月与泰州市财政局签署了《市政基础设施项目集中委托建设协议》，2010 年 11 月到期后签署了《市政基础设施项目集中委托建设协议之延期协议》，2015 年 11 月分别与泰州市财政局重新签署了《市政基础设施项目集中委托建设协议之再延期协议》，根据协议的约定，发行人对泰州市主要基础设施项目建设实行集中委托建设的业务模式。基础设施项目未来收益方面，作为泰州市重要的城市基础设施建设主体，发行人承

担了部分泰州市的城市基础设施建设任务。泰州市财政局每年度对发行人承接的基础设施项目进行审计,并按照审计的投资额加一定比率的管理费一次性或分次支付给发行人,发行人根据收到的泰州市财政局确认的工程结算的相关文件后,结转成本,确认基础设施建设业务收入。发行人基础设施建设的毛利率维持在 2%附近。根据目前发行人存货中基础设施业务的总投资规模为 209.01 亿元,预计可以实现基础设施业务毛利润 213.19 亿元,其中东风路南段快速化和永定路快速化项目已累计实现收入 31.86 亿元,故未来发行人可以实现基础设施建设业务收入预计为 181.33 亿元。

基础设施项目收入回款方面。泰州市财政局每年会根据当年度全市的财政收支情况,向发行人拨付款项用于偿还部分基础设施建设的应收账款。泰州市财政局针对项目投资额审计确认后 3 年内完成款项支付,回款安排与发行人对泰州市财政局的应收账款的账龄情况整体一致。

存货跌价准备计提方面,发行人按照单个存货项目的成本与可变现净值孰低计提存货跌价准备,对于数量繁多、单价较低的存货,按照存货类别计提存货跌价准备。根据上述原则,发行人未计提存货跌价准备。

6、可供出售金融资产

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末,发行人的可供出售金融资产分别为 204,852.10 万元、210,014.14 万元、199,208.22 万元和 198,432.50 万元,占资产总额的比重分别为 3.75%、3.33%、2.89% 和 2.70%。发行人可供出售金融资产整体较为稳定,分为按公允价值计量的权益工具和按成本计量的权益工具,主要由对被投资企业不具有重大影响,计入按成本计量的可供出售金融资产构成。按成本计量的权益工具主要为公司江苏泰州大桥有限公司、扬州泰州国际机场投资建设有限责任公司、江苏华电扬州发电公司和江苏宁靖盐高速公路有限公司等被投资公司中的权益。按公允价值计量的权益工具主要为公司持有的交通银行、春兰空调等上市公司股票。

发行人可供出售金融资产构成明细

单位:万元

| 项目 | 2021 年 3 月末 | | 2020 年末 | |
|----------|-------------|----|---------|----|
| | 账面价值 | 占比 | 账面价值 | 占比 |
| 可供出售债务工具 | - | - | - | - |

| 项目 | 2021年3月末 | | 2020年末 | |
|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | 账面价值 | 占比 | 账面价值 | 占比 |
| 可供出售权益工具 | 197,432.50 | 99.50% | 198,208.22 | 99.50% |
| 其中：按公允价值计量的权益工具 | 16,175.92 | 8.15% | 16,951.64 | 8.51% |
| 按成本计量的权益工具 | 181,256.58 | 91.34% | 181,256.58 | 90.99% |
| 其他 | 1,000.00 | 0.50% | 1,000.00 | 0.50% |
| 合计 | 198,432.50 | 100.00% | 199,208.22 | 100.00% |

截至2021年3月末发行人按成本法计量的权益工具构成情况表

单位：万元、%

| 公司名称 | 余额 | 持股比例 |
|------------------------|-------------------|----------|
| 泰州市凯源投资开发有限公司[注] | 600.00 | 40.00 |
| 泰州市科创高新技术有限公司[注] | 460.00 | 43.81 |
| 江苏泰州大桥有限公司[注] | 65,520.00 | 20.00 |
| 扬州泰州国际机场投资建设有限责任公司[注] | 20,221.65 | 9.80 |
| 江苏省紫金铁路有限责任公司 | 3,244.00 | 微小 |
| 江苏苏中药业集团股份有限公司 | 796.85 | 6.67 |
| 金钱豹大酒店 | 100.00 | 4.76 |
| 泰州宾馆 | 727.17 | 6.40 |
| 江苏宁靖盐高速公路有限公司 | 9,424.00 | 9.60 |
| 泰州巨纳新能源有限公司 | 1,100.00 | 10.00 |
| 泰州市金太阳能源有限公司 | 2,550.00 | 11.09 |
| 泰州市稻河置业有限公司 | 1,000.00 | 0.81 |
| 江苏华电扬州发电有限公司 | 14,872.36 | 16.32 |
| 扬州第二发电有限责任公司 | 8,460.00 | 5.00 |
| 江苏国信扬州发电有限责任公司 | 5,000.00 | 5.00 |
| 泰州东泰石化有限公司 | 3,197.81 | 4.44 |
| 国电泰州发电有限公司 | 5,442.22 | 2.50 |
| 国电龙源环保泰州有限公司 | 662.50 | 2.50 |
| 泰州市金融控股集团有限公司 | 31,985.00 | 5.50 |
| 泰州建银咨询中心 | 5.00 | 微小 |
| 江苏金领建设发展有限公司 | 2,978.01 | 14.67 |
| 江苏顺通混凝土制品有限公司 | 800.00 | 16.00 |
| 中城建第十三工程局湖北有限公司 | 510.00 | 10.20 |
| 江苏趵泉中设智慧建筑产业投资基金（有限合伙） | 1,600.00 | 8.00 |
| 合计 | 181,256.58 | - |

注：公司对被投资企业不具有重大影响，因此公司计入按成本计量的可供出售金融资产进行核算。

7、无形资产

2018-2020年末及2021年3月末，公司无形资产分别为321,318.97万元、87,173.90万元、84,967.54万元和84,398.70万元，占资产总额的比重分别为5.87%、1.38%、1.23%和1.15%。2019年末，发行人无形资产较2018年末减少了234,145.07万元，降幅72.87%，主要是土地使用权转入存货-开发成本科目核算。

截至2021年3月末，公司无形资产金额为84,398.70万元，较2020年初变化不大。发行人无形资产构成情况如下：

近一年及一期末发行人无形资产构成明细

单位：万元

| 项目 | 2021年3月末 | | 2020年末 | |
|-------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 土地使用权 | 58,320.18 | 69.10% | 58,397.15 | 68.73% |
| 特许权 | 22,576.86 | 26.75% | 22,886.84 | 26.94% |
| 商标 | 2,977.68 | 3.53% | 3,136.83 | 3.69% |
| 软件 | 523.31 | 0.62% | 546.06 | 0.64% |
| 其他 | 0.66 | 0.00% | 0.66 | 0.00% |
| 合计 | 84,398.70 | 100.00% | 84,967.54 | 100.00% |

发行人无形资产中土地使用权构成明细如下：

2021年3月末发行人无形资产中土地使用权构成明细表

单位：万元、年、万平方米

| 序号 | 地块坐落 | 土地使用权证号 | 取得方式（政府注入/招拍挂） | 土地面积 | 使用权类型 | 取得时间 | 用途 | 账面原值 | 入账依据（评估法/成本法） |
|----|--------------------|------------------------|----------------|---------------|-------|------|--------|------------------|---------------|
| 1 | 泰州市红旗良种场 | 泰州国用（2013）第1381号 | 政府注入 | 59.24 | 划拨 | 2013 | 城镇住宅用地 | 36,605.04 | 评估法 |
| 2 | 泰州市红旗良种场 | 泰州国用（2013）第1384号 | 政府注入 | 89.41 | 划拨 | 2013 | 城镇住宅用地 | | 评估法 |
| 3 | 泰州市红旗良种场 | 苏（2017）泰州不动产权第0031号 | 政府注入 | 69.69 | 划拨 | 2017 | 城镇住宅用地 | | 评估法 |
| 4 | 海陵区凤凰东路56号1幢 | 苏（2019）泰州不动产权第0002479号 | 招拍挂 | 2.00 | 出让 | 2016 | 商务金融 | 22,207.75 | 成本法 |
| 5 | 迎春东路北侧，231省道东侧约50米 | 苏（2019）泰州不动产权第0083288号 | 招拍挂 | 2.67 | 出让 | 2017 | 商务金融 | | 成本法 |
| | 合计 | | | 223.01 | | | | 58,812.79 | |

截至2021年3月末，发行人无形资产土地使用权的土地出让金已全额缴纳，无公益性资产。发行人所持有的土地使用权不用于土地一级开发。

（二）负债结构分析

发行人2018-2020年末及2021年3月末负债结构表

单位：万元，%

| 项目 | 2021年3月末 | | 2020年末 | | 2019年末 | | 2018年末 | |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 |
| 流动负债： | | | | | | | | |
| 短期借款 | 236,697.00 | 4.67 | 151,497.00 | 3.25 | 124,422.00 | 2.99 | 80,000.00 | 2.27 |
| 应付票据 | 48,418.23 | 0.96 | 27,951.34 | 0.60 | 29,800.00 | 0.72 | 10,000.00 | 0.28 |
| 应付账款 | 30,333.39 | 0.60 | 34,830.09 | 0.75 | 57,206.27 | 1.37 | 23,061.21 | 0.65 |
| 预收款项 | 31,088.79 | 0.61 | 30,249.85 | 0.65 | 19,119.69 | 0.46 | 4,766.30 | 0.14 |
| 应付职工薪酬 | 2,312.05 | 0.05 | 2,908.43 | 0.06 | 738.41 | 0.02 | 61.54 | 0.00 |
| 应交税费 | -3,155.37 | -0.06 | 640.96 | 0.01 | 5,612.30 | 0.13 | 2,405.43 | 0.07 |
| 其他应付款 | 311,886.02 | 6.16 | 156,683.61 | 3.36 | 242,833.07 | 5.83 | 111,406.16 | 3.16 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,543,471.93 | 30.47 | 1,203,452.93 | 25.78 | 771,628.37 | 18.52 | 582,322.00 | 16.51 |
| 其他流动负债 | 1.36 | 0.00 | 90,060.45 | 1.93 | - | - | - | - |
| 流动负债合计 | 2,201,053.39 | 43.44 | 1,698,274.65 | 36.38 | 1,251,360.11 | 30.03 | 814,022.63 | 23.07 |
| 非流动负债： | | | | | | | | |
| 长期借款 | 1,038,002.00 | 20.49 | 1,405,406.50 | 30.10 | 1,599,542.00 | 38.38 | 1,445,881.00 | 40.98 |
| 应付债券 | 1,749,757.85 | 34.54 | 1,490,638.00 | 31.93 | 1,251,000.00 | 30.02 | 1,243,000.00 | 35.23 |
| 长期应付款 | 37,181.76 | 0.73 | 33,637.16 | 0.72 | 29,129.56 | 0.70 | 24,457.98 | 0.69 |
| 预计负债 | 2,956.45 | 0.06 | 2,848.26 | 0.06 | 2,498.77 | 0.06 | - | - |
| 递延收益 | 11,757.20 | 0.23 | 11,763.43 | 0.25 | 10,068.91 | 0.24 | - | - |
| 递延所得税负债 | 25,612.62 | 0.51 | 25,806.55 | 0.55 | 23,838.08 | 0.57 | 606.05 | 0.02 |
| 非流动负债合计 | 2,865,267.88 | 56.56 | 2,970,099.91 | 63.62 | 2,916,077.34 | 69.97 | 2,713,945.03 | 76.93 |
| 负债合计 | 5,066,321.28 | 100.00 | 4,668,374.56 | 100.00 | 4,167,437.45 | 100.00 | 3,527,967.66 | 100.00 |

近三年及一期末，公司负债总额分别为3,527,967.66万元、4,167,437.45万元、4,668,374.56万元和5,066,321.28万元，公司负债总额持续增长，主要是由于长期借款、应付债券及并表子公司增加所致。从负债构成来看，其中流动负债分别为814,022.63万元、1,251,360.11万元、1,698,274.65万元和2,201,053.39万元，流动负债占总负债比重分别为23.07%、30.03%、36.38%和43.44%；非流动负债分别为2,713,945.03万元、2,916,077.34万元、2,970,099.91万元和2,865,267.88万元，非流动负债占总负债比重分别为76.93%、69.97%、63.62%和56.56%。发行人负债以非流动负债为主，非流动负债主要包括长期借款和应付债券。

1、短期借款

近三年及一期末，发行人的短期借款分别为 80,000.00 万元、124,422.00 万元、151,497.00 万元和 236,697.00 万元，占负债总额的比重分别为 2.27%、2.99%、3.25%和 4.67%。发行人的债务期限仍然以中长期为主。2019 年末较 2018 年末新增的短期借款主要为新增并表主体中城建十三局的账面短期借款。2020 年末，发行人短期借款余额为 151,497.00 万元，较 2019 年末增加 27,075.00 万元，增幅为 21.76%，主要系发行人新增流动资金借款所致。发行人 2021 年 3 月末的短期借款余额为 236,697.00 万元，较 2020 年末增加 85,200.00 万元，增幅为 56.24%，主要系发行人新增流动资金借款所致。

2、一年内到期的非流动负债

2018-2020年末及2021年3月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 582,322.00万元、771,628.37万元、1,203,452.93万元和1,543,471.93万元，占负债总额的比重分别为16.51%、18.52%、25.78%和30.47%。主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。2019年末较2018年末增加189,306.37万元，增幅为32.51%，主要系发行人部分长期借款和应付债券转入。2020年末较2019年末增加431,824.56万元，增幅为55.96%，同样系发行人部分长期借款和应付债券转入所致。

3、长期借款

2018-2020年末及2021年3月末，发行人长期借款分别为1,445,881.00万元、1,599,542.00万元、1,405,406.50万元和1,038,002.00万元，占负债总额的比重分别为40.98%、38.38%、30.10%和20.49%，发行人长期借款在负债总额中的占比较高。因发行人承接的基础设施项目具备建设期限长，投入规模高的特点，发行人主要采用中长期债务资金。随着发行人在建项目建设的推进，项目贷款资金逐步到位导致长期借款规模增加。

4、应付债券

2018-2020年末及2021年3月末，发行人应付债券分别为1,243,000.00万元、1,251,000.00万元、1,490,638.00万元和1,749,757.85万元，占负债总额的比重分别为35.23%、30.02%、31.93%和34.54%。应付债券主要是发行人发行的私募公司债、中期票据和定向工具及子公司中城建十三工程局的债券等。（发行人债券发行情

况详见“第六节 发行人信用状况”之“二、发行人其他资信情况”之“（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”）。

5、发行人有息债务情况应付债券

（1）发行人有息债务整体情况

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末发行人有息债务余额表

单位：万元

| 项目 | 2021 年 3 月末 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 短期借款 | 236,697.00 | 151,497.00 | 124,422.00 | 80,000.00 |
| 一年内到期的非流动负债 (不含递延收益) | 1,541,456.50 | 1,201,437.50 | 769,851.00 | 582,322.00 |
| 长期借款 | 1,038,002.00 | 1,405,406.50 | 1,599,542.00 | 1,445,881.00 |
| 应付债券 | 1,749,757.85 | 1,490,638.00 | 1,251,000.00 | 1,243,000.00 |
| 合计 | 4,565,913.35 | 4,248,979.00 | 3,744,815.00 | 3,351,203.00 |

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 335.12 亿元、374.48 亿元、424.90 亿元及 456.59 亿元，占同期末总负债的比例分别为 94.99%、89.86%、91.02% 及 90.12%。

截至 2021 年 3 月末，发行人有息负债总额为 4,565,913.35 万元。随着发行人基础设施建设业务及建筑工程施工业务等各项业务规模的不断增加，发行人有息债务呈现逐年增加趋势。发行人的有息债务包括银行借款、公司债券、企业债、中期票据和定向工具等，债务融资方式较为多样。

（2）最近一个会计年度期末有息债务信用融资与担保融资结构

截至 2020 年末，发行人有息债务信用融资与担保融资结构如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 金额 | 比例 |
|-----------|---------------------|----------------|
| 质押借款 | 138,907.00 | 3.27% |
| 抵押借款 | 143,300.00 | 3.37% |
| 保证借款 | 1,148,077.00 | 27.02% |
| 信用借款 | 2,818,695.00 | 66.34% |
| 合计 | 4,248,979.00 | 100.00% |

截至 2020 年末，发行人有息债务中主要为信用类和保证类债务构成，占比分别为 27.02% 和 66.34%。信用类债务占比超过 50%，主要为发行人发行的各类债券（公司债、PPN 及中期票据等），说明发行人较好的债券市场认可度。

(3) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(三) 现金流量状况分析

2018-2020年度及2021年1-3月现金流量表主要科目一览表

单位：万元

| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 经营活动现金流入小计 | 397,360.25 | 553,501.73 | 436,769.43 | 139,077.23 |
| 经营活动现金流出小计 | 278,872.62 | 564,619.89 | 416,785.99 | 543,210.37 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 118,487.63 | -11,118.16 | 19,983.44 | -404,133.13 |
| 投资活动现金流入小计 | 1,976.71 | 26,899.66 | 135,669.91 | 40,461.18 |
| 投资活动现金流出小计 | 15,727.46 | 197,128.60 | 209,730.17 | 102,569.07 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -13,750.75 | -170,228.95 | -74,060.27 | -62,107.88 |
| 筹资活动现金流入小计 | 785,342.85 | 1,822,493.14 | 1,099,350.20 | 961,190.92 |
| 筹资活动现金流出小计 | 608,520.73 | 1,398,943.51 | 1,133,645.33 | 732,033.85 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 176,822.12 | 423,549.63 | -34,295.13 | 229,157.07 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 281,559.00 | 242,202.49 | -88,352.06 | -237,083.95 |

1、经营性现金净流量分析

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-404,133.13万元、19,983.44万元、-11,118.16万元和118,487.63万元，近三年一期，发行人的经营活动产生的现金流量净额波动较大。2019年度发行人经营活动现金流净额实现了增长，一方面发行人加强了往来款项的收回，另一方面，2019年度新增并表公司形成的工程建设施工业务回款较好。

近三年，发行人经营活动产生的现金流入分别为139,077.23万元、436,769.43万元和553,501.73万元，其中：销售商品、提供劳务收到的现金为97,409.98万元、177,516.43万元和402,351.77万元，主要为泰州市财政局拨付的基础设施建设代建回款、房屋开发销售款及工程施工业务回款。近三年，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为41,667.25万元、259,253.00万元和151,149.96万元，发行人收到其他与经营活动有关的现金主要为泰州市政府给予的政府补贴及市财政局偿付的其他应收款回款，近年来波动较大主要因为发行人每年收回的往来款回款波动。

近三年，公司经营活动产生的现金流出分别为543,210.37万元、416,785.99万元和564,619.89万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为474,537.33万元、373,443.73万元和461,357.12万元，发行人工程项目建设等业务现金流出规模较大。

发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为59,402.99万元、25,083.71万元和71,085.65万元，近年来呈波动下降趋势，主要为发行人与其他单位往来款。

2021年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额为118,487.63万元，经营活动现金流出278,872.62万元，而经营活动现金流入397,360.25万元，其中收到其他与经营活动有关的现金为279,566.79元，主要系泰州市政府对公司的政府补贴及市财政局偿付公司的其他应收款回款。

2、投资性现金净流量分析

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-62,107.88万元、-74,060.27万元、-170,228.95万元和-13,750.75万元，呈现净流出状态。报告期内，发行人购建资产及对外投资支付的现金规模较高，导致投资活动产生的现金流量净额持续为负。

2018-2020年度，发行人投资活动产生的现金流入分别为4.05亿元、13.57亿元和2.69亿元，主要为收回投资、投资收益的现金和2019年度合并范围增加的现金。发行人投资活动产生的现金流出分别为10.26亿元、20.97亿元和19.71亿元，主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及对外投资支付的现金，投资支付的主要系对泰州城投资源开发有限公司、泰州市水务有限公司、泰州市第二水务有限公司、中城建第十三工程局有限公司、泰州城投天然气管网有限公司、泰州三峡生态环保有限公司和泰州城投物资供应有限公司等的股权投资款。支付其他与投资活动有关的现金分别为4.21亿元、13.00亿元和14.52亿元，以借出资金和开立定期存单为主。

2021年1-3月，发行人投资活动产生的现金流量净额为-13,750.75万元，其中投资活动产生的现金流入为1,976.71万元。投资活动产生的现金流出为15,727.46万元，主要系以借出资金和开立定期存单等。

3、筹资性现金净流量分析

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为229,157.07万元、-34,295.13万元、423,549.63万元和176,822.12万元。鉴于公司的经营活动和投资活动资金缺口以及正常的债务兑付等，公司保持了较大规模的对外融资。

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人筹资活动产生的现金流入分别为961,190.92万元、1,099,350.20万元、1,822,493.14万元和785,342.85万元，主要为借款及发行债券收到的现金。发行人筹资活动产生的现金流出分别为732,033.85万元、1,133,645.33万元、1,398,943.51万元和608,520.73万元，主要为偿还借款、支付利息等流出。公司支付其他与筹资活动有关的现金为存单质押保证金等。

发行人在建的基础设施建设项目及工程建设施工项目将保持持续的支出，预计未来3年（2021-2023年）约需投入为20亿元。除了自身经营活动产生的现金流外，发行人的基础设施项目建设资金缺口主要通过主营收入、项目建设回款、财政专项资本金投入和配套项目专项贷款解决，工程施工建设项目的资金来源主要为银行贷款及年末现金回款为主。发行人的财务管理部一般在前一年度的三季度已筹划下一年度的资金缺口安排工作，保证资金落实到位。整体而言，发行人作为泰州市城市基础设施建设和运营主体，自成立以来一直得到政府的大力支持，经营情况良好，银行授信支持较好，存续期主要债券品种注册发行可持续，未来项目的建设资金需求对发行人偿付能力影响有限。

（四）偿债能力分析

2018-2020年末及2021年3月末偿债能力指标表

| 项目 | 2021年3月末 | 2020年末 | 2019年末 | 2018年末 |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 流动比率 | 2.99 | 3.61 | 4.38 | 5.90 |
| 速动比率 | 1.61 | 1.90 | 2.08 | 2.94 |
| 资产负债率 | 68.86% | 67.68% | 65.99% | 64.50% |
| EBITDA（万元） | 19,442.75 | 94,944.23 | 64,955.95 | 68,389.94 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 5.25 | 4.37 | 1.48 | 1.03 |

注：2021年1-3月指标未年化处理

1、短期偿债能力

2018-2020年末及2021年3月末，发行人流动比率和速动比率保持在较好的水平，公司流动比率分别为5.90、4.38、3.61和2.99，速动比率分别为2.94、2.08、1.90和1.61。总体来看，发行人其他应收款及存货规模较大，且考虑到发行人货币资金相对充裕，发行人短期偿债能力良好。

2、长期偿债能力

2018-2020年末及2021年3月末,发行人资产负债率分别为64.50%、65.99%、67.68%和68.86%,整体负债水平呈上升的趋势,处于相对合理水平。从债务构成来看,发行人负债以长期负债为主,债务期限结构较合理。

2018-2020年末及2021年1-3月末,发行人EBITDA为68,389.94万元、64,955.95万元、94,944.23万元和19,442.75万元,EBITDA利息保障倍数分别为1.03、1.48、4.37和5.25,符合基础设施建设行业的特征。

发行人作为泰州市主要的国有资产运营和城市基础设施建设主体,发行人承建项目多为省、市重点工程,未来资金回流安全性较高,并得到了股东泰州市政府以及各金融机构的大力支持,财政补贴力度较大且具备可持续性,授信情况较稳定。

从财务指标上来看,发行人业务收入保持了较高的水平,偿债指标较好,整体偿债能力良好。

(五) 盈利能力分析

1、盈利情况分析

2018-2020年度及2021年1-3月主要盈利能力指标一览表

单位:万元、%

| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|-------|------------|------------|------------|------------|
| 营业收入 | 158,345.69 | 515,396.61 | 302,687.03 | 164,331.31 |
| 营业成本 | 139,201.36 | 461,394.45 | 266,731.81 | 146,002.25 |
| 营业毛利率 | 12.09 | 10.48 | 11.88 | 11.15 |
| 营业利润 | 13,686.35 | 66,808.43 | 51,926.04 | 51,953.13 |
| 其他收益 | 7,500.00 | 30,804.75 | 30,000.00 | 30,000.00 |
| 利润总额 | 13,645.95 | 66,548.49 | 51,861.92 | 52,259.65 |
| 净利润 | 12,899.22 | 61,689.03 | 47,300.46 | 49,826.13 |

注:2021年1-3月指标未年化

2018-2020年度及2021年1-3月,发行人分别实现营业收入164,331.31万元、302,687.03万元、515,396.61万元及158,345.69万元。自2019年度并购多家公司后,发行人主营业务收入主要来源于基础设施建设业务板块、房屋开发板块、建筑工程施工业务和贸易业务收入等,业务收入较为多元且规模增长较大。随着发行人在泰州市政府的支持,进一步整合和盘活各类经营性资产,收入规模呈增长趋势,且收入结构也不断优化。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人实现营业毛利分别为 18,329.06 万元、35,955.22 万元、54,002.16 万元和 19,144.33 万元，因发行人 2019 年度新增了工程施工、贸易业务和水务业务等业务板块，改善了发行人的营业毛利水平，发行人 2019 年营业毛利较 2018 年度增加了 17,626.16 万元，增幅 96.17%。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人的营业综合毛利率分别为 11.15%、11.88%、10.48% 和 12.09%，近三年及一期，发行人的毛利率呈现波动上升趋势，主要为 2019 年度新增并表业务工程建设施工以及水务业务改善了发行人整体毛利率水平。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人其他收益为 3.00 亿元、3.00 亿元、3.08 亿元和 0.75 亿元，主要为政府补助。由于发行人的主要从事基础设施建设以及保障房建设，获得了政府的大力支持，其中，基础设施建设等运营补助每年为 3 亿元。发行人政府补助成为了公司利润的重要来源之一。

根据《企业会计准则第 16 号-政府补助（财会〔2017〕15 号）》，“第九条与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：（一）用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；（二）用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。”，“第十一条与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。”。故自 2017 年 1 月 1 日起，发行人基础设施建设等运营补助从“营业外收入”项目重分类至“其他收益”项目。

根据泰州市政府及泰州市人大于 2012 年 12 月的文件（泰政函〔2012〕29 号和泰人发〔2012〕31 号），将提供给发行人的原专项补贴（泰人发〔2009〕7 号）的期限延长 10 年（原期限是从 2010 到 2021 年，延长至 2031 年），且补贴金额由 2.5 亿元增加到 3 亿。基础设施建设等运营补助已取得泰州市政府及泰州市人大的批复，且发行人承担了泰州市主要的城市基础设施建设业务任务，泰州市政府对发行人支持力度一直较大，故发行人的政府补贴具备可持续性，对发行人的持续经营能力具有积极作用。

2、期间费用分析

2018-2020年度及2021年1-3月期间费用分析表

单位：万元

| 项目 | 2021年1-3月 | | 2020年度 | | 2019年度 | | 2018年度 | |
|---------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 |
| 销售费用 | 1,105.70 | 0.70% | 3,559.09 | 0.69% | 1,593.50 | 0.53% | 581.67 | 0.35% |
| 管理费用 | 8,631.39 | 5.45% | 29,710.04 | 5.76% | 17,293.76 | 5.71% | 10,360.95 | 6.30% |
| 研发费用 | - | - | 403.85 | 0.08% | - | - | - | - |
| 财务费用 | 3,123.25 | 1.97% | 1,581.01 | 0.31% | 612.61 | 0.20% | 2,788.49 | 1.70% |
| 期间费用合计 | 12,860.34 | 8.12% | 35,253.99 | 6.84% | 19,499.87 | 6.44% | 13,731.11 | 8.36% |
| 营业收入 | 158,345.69 | | 515,396.61 | | 302,687.03 | | 164,331.31 | |

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人期间费用合计分别为13,731.11万元、19,499.87万元、35,253.99万元和12,860.34万元，占各期营业收入之比分别为8.36%、6.44%、6.84%和8.12%，随着发行人各项业务的发展，期间费用呈增长趋势。

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人销售费用分别581.67万元、1,593.50万元、3,559.09万元和1,105.70万元，占各期营业收入之比分别为0.35%、0.53%、0.69%和0.70%，占比不高，主要是房屋开发过程中形成的广告费、专设销售机构折旧费及其他费用。

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人管理费用分别为10,360.95万元、17,293.76万元、29,710.04万元和8,631.39万元，占各期营业收入之比分别为6.30%、5.71%、5.76%和5.45%，发行人近年来业务处于发展状态，保持了一定规模的管理费用，同时发行人无形资产的摊销也增加了管理费用。

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人财务费用分别为2,788.49万元、612.61万元、1,581.01万元和3,123.25万元，占各期营业收入之比分别为1.70%、0.20%、0.31%和1.97%。发行人财务费用随着发行人银行存款余额的波动而一直处于波动状态。2019年公司财务费用减少，主要是因为当年度项目建设投入较大，贷款利息计入资本化。

3、投资收益分析

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人实现投资收益分别为16,576.23万元、8,674.37万元、16,725.67万元和433.33万元，占利润总额比例分别为31.72%、16.73%、25.13%和3.18%。发行人的投资收益是利润的重要补充。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人的投资收益构成如下：

单位：万元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---------------------|------------------|-----------------|------------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 12,438.82 | 5,558.49 | 4,945.46 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | - | - | 1,932.32 |
| 可供出售金融资产持有期间取得的投资收益 | 4,333.21 | 3,115.88 | 8,434.30 |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益 | -50.24 | - | - |
| 其他投资收益 | 3.88 | - | 1,264.15 |
| 合计 | 16,725.67 | 8,674.37 | 16,576.23 |

结合上表，发行人的投资收益构成情况说明如下：

(1) 权益法核算的长期股权投资收益构成情况如下：

单位：万元

| 权益法核算的长期股权投资收益 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 泰州市金成房地产开发有限公司 | -32.41 | -45.16 | 1,115.37 |
| 泰州市联海动力机械有限公司 | 24.96 | -1.96 | 0.40 |
| 泰州市城网通信管道建设有限公司 | - | - | -154.80 |
| 泰州市深业投资发展有限公司 | 12,530.39 | 5,748.99 | 4,038.44 |
| 泰州城投物资供应有限公司 | - | - | -53.95 |
| 中体泰州体育场馆运营管理有限公司 | -84.12 | -143.38 | - |
| 合计 | 12,438.82 | 5,558.49 | 4,945.46 |

(2) 可供出售金融资产持有期间取得的投资收益主要来源于发行人持有江苏国信扬州发电有限责任公司、国电泰州发电有限公司和国电龙源环保泰州有限公司等公司以及持有的交通银行股票的分红款项。构成情况如下：

单位：万元

| 可供出售金融资产持有期间取得的投资收益 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 江苏苏中药业集团股份有限公司 | 200.01 | 133.40 | 133.40 |
| 江苏华电扬州发电公司、扬州第二发电公司 | 902.35 | 1,050.00 | 5,282.56 |
| 江苏国信扬州发电有限责任公司 | 790.00 | 34.00 | 400.00 |
| 国电泰州发电有限公司 | 1,325.43 | 1,187.52 | 1,675.86 |
| 国电龙源环保泰州有限公司 | 223.39 | 344.00 | 465.57 |
| 江苏金领建设发展有限公司 | 557.46 | - | - |
| 交通银行分红 | 245.11 | 232.91 | 432.51 |
| 春兰股份分红 | 89.36 | 134.05 | 44.40 |
| 合计 | 4,333.11 | 3,115.88 | 8,434.30 |

(3) 2018 年度的其他投资收益主要为向泰州市深业投资发展有限公司发放的委托贷款形成的投资收益。

报告期内，发行人所投资的公司运营情况较好。发行人作为泰州市重要的国有资产运营主体，一方面泰州市政府将部分优质国有经营性资产股权划转至发行人，另外一方面，发行人也承担着国有资产增值保值的任务，积极对外投资优质主体。报告期内发行人投资的电力类公司以及持有的交通银行股票分红较为稳定。权益法核算的长期股权投资泰州市深业投资发展有限公司等经营状况逐步提升，预期未来发生恶劣变化情况可能性较小，且发行人暂无出售所持股权的计划。

整体而言，预计发行人未来的投资收益将会呈稳定的趋势。同时，发行人较为重视项目公司投资业务，设有投资发展部，牵头负责公司对外股权投资的调查跟踪工作，保证投资收益的可持续性。稳定的投资收益的实现有利于发行人的持续经营能力及本期债券的到期偿付。

（六）发行人关联交易情况

1、关联方情况

（1）控股股东及实际控制人

公司实际控制人为泰州市人民政府。

（2）发行人子公司情况

发行人的子公司情况详见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“（一）发行人主要子公司情况”。

（3）发行人合营及联营企业情况

发行人重要的合营及联营企业情况详见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“（二）发行人主要参股公司情况”。

2、关联交易情况

2020年度，发行人的关联交易情况如下：

（1）关联担保

1) 发行人作为担保方

| 被担保方名称 | 担保金额 (万元) | 担保起始 日 | 担保到期日 | 担保是否已 经履行完毕 |
|--------------|--------------|------------|------------|----------------|
| 泰州市城市基础设施建设发 | 12,000.00 | 2012.01.06 | 2022.01.05 | 否 |
| 泰州市玉城置业有限公司 | 87,600.00 | 2018.12.25 | 2021.12.24 | 否 |
| 中城建第十三工程局有限公 | 3,000.00 | 2020.1.15 | 2021.2.19 | 否 |

| | | | | |
|--------------|-----------|------------|------------|---|
| 中城建第十三工程局有限公 | 2,000.00 | 2020.1.16 | 2021.1.15 | 否 |
| 中城建第十三工程局有限公 | 7,500.00 | 2020.2.26 | 2021.6.19 | 否 |
| 中城建第十三工程局有限公 | 5,000.00 | 2020.4.15 | 2021.4.12 | 否 |
| 中城建第十三工程局有限公 | 350.00 | 2020.6.30 | 2021.6.30 | 否 |
| 中城建第十三工程局有限公 | 6,000.00 | 2019.12.31 | 2021.12.31 | 否 |
| 中城建第十三工程局有限公 | 4,000.00 | 2020.11.13 | 2021.10.21 | 否 |
| 中城建第十三工程局有限公 | 14,000.00 | 2019.11.25 | 2021.1.20 | 否 |
| 中城建第十三工程局有限公 | 85,700.00 | 2020.2.20 | 2021.9.13 | 否 |
| 中城建第十三工程局有限公 | 29,457.00 | 2020.1.17 | 2022.5.22 | 否 |
| 中城建第十三工程局有限公 | 28,638.00 | 2020.10.30 | 2022.12.31 | 否 |
| 中城建第十三工程局有限公 | 3,000.00 | 2020.12.22 | 2022.12.11 | 否 |

2) 发行人作为被担保方

| 担保方名称 | 被担保方名称 | 担保金额 (万元) | 担保起始 日 | 担保到期日 | 担保是否 已经履行 完毕 |
|------------------|-----------------|--------------|------------|------------|--------------------|
| 泰州市城市基础设施发展有限公司 | 泰州市城市建设投资集团有限公司 | 6,500.00 | 2017.01.05 | 2021.11.21 | 否 |
| 泰州市城市基础设施发展有限公司 | 泰州市城市建设投资集团有限公司 | 42,500.00 | 2017.02.08 | 2021.11.21 | 否 |
| 泰州市城市基础设施发展有限公司 | 泰州市城市建设投资集团有限公司 | 5,000.00 | 2017.12.20 | 2024.12.04 | 否 |
| 泰州市城市基础设施发展有限公司 | 泰州市城市建设投资集团有限公司 | 5,000.00 | 2017.12.21 | 2024.12.04 | 否 |
| 泰州市城市基础设施发展有限公司 | 泰州市城市建设投资集团有限公司 | 32,500.00 | 2017.12.28 | 2024.12.04 | 否 |
| 泰州市城市基础设施发展有限公司 | 泰州市城市建设投资集团有限公司 | 30,000.00 | 2018.01.01 | 2023.06.04 | 否 |
| 泰州城投国有资产经营管理有限公司 | 泰州市城市建设投资集团有限公司 | 28,000.00 | 2020.08.05 | 2021.01.31 | 否 |

(2) 关联方应收应付款项

单位：万元

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|------|---------------|----------|------------|
| 应收股利 | 泰州市深业投资发展有限公司 | 8,799.73 | |
| 预付账款 | 泰州市深业投资发展有限公司 | | 305,200.00 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|------|-----|----------|------------|
| 合计 | | 8,799.73 | 305,200.00 |

3、关联交易的原则、程序及定价政策

为了规范发行人关联交易的决策管理，确保公司关联交易的公允性，维护公司和全体股东的利益，发行人制定了《泰州市城市建设投资集团有限公司关联交易管理制度》。

发行人制定的《关联交易管理制度》明确规定公司的关联交易应当遵循以下基本原则：诚实信用的原则；关联人回避的原则；公平、公开、公允的原则，关联交易的价格原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准；书面协议的原则，关联交易协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容应明确、具体。公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否损害公司有利，必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问。公司的资产属于公司所有。公司应采取有效措施防止股东及其关联方通过关联交易违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源。公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；交易双方应依据关联交易协议中约定的价格和实际交易数量计算交易价款，按关联交易协议中约定的支付方式和支付时间支付。

关联交易申请由子公司或公司经办部门提出，经公司董事会审核后，向股东报送审批。

（七）对外担保情况

截至 2021 年 3 月末，发行人的对外担保合计 720,646.00 万元，占净资产的比重为 31.45%，占总资产的 9.79%。发行人对外担保的企业主要为国有企业，经营情况正常，发行人的代偿风险较低。具体明细如下：

截至2021年3月末发行人对外担保情况表

单位：万元

| 借款单位 | 保证余额 | 担保到期日 |
|---------------|------------|------------|
| 泰州市交通产业集团有限公司 | 124,600.00 | 2022.8.19 |
| 泰州鑫泰集团有限公司 | 231,000.00 | 2023.11.21 |

| | | |
|-----------------|-------------------|------------|
| 泰州高教投资发展有限公司 | 75,000.00 | 2026.1.31 |
| 泰州金融广场投资管理有限公司 | 140,000.00 | 2029.8.21 |
| 泰州海陵城市发展集团有限公司 | 87,500.00 | 2028.11.30 |
| 泰州市建业投资集团有限公司 | 9,000.00 | 2021.11.11 |
| 江苏农牧科技职业学院 | 4,290.00 | 2021.8.14 |
| 泰州市中医院 | 43,306.00 | 2024.5.28 |
| 泰州市华林建筑工程有限公司 | 450.00 | 2021.5.8 |
| 泰州市中远建材有限公司 | 500.00 | 2021.9.27 |
| 泰州市江海建筑安装工程有限公司 | 5,000.00 | 2023.6.20 |
| 合计 | 720,646.00 | |

主要对外担保的被担保公司经营状况简介：

1、泰州鑫泰集团有限公司

泰州鑫泰集团有限公司成立于2001年9月，注册资本1,005,072.56万元，法人代表：黄晨，注册地址：泰州市药城大道鑫泰写字楼，经营范围：经营管理授权范围内的国有资产；国有资产投资、租赁、收购；国有资产及其债务债权重组；资产（股权）收（并）购；房地产投资；境内外招商引资；投资项目招标、投标；经济信息咨询；中介代理服务；经营管理授权范围内的集体资产；一般物品的仓储；建设工程管理服务；物业管理；停车场管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。泰州市国资委持股100%。

截至2020年末，该公司总资产631.50亿元，总负债411.02亿元，所有者权益为200.48亿元；2020年度实现营业收入31.80亿元，净利润3.54亿元。

截至2021年3月末，该公司总资产630.83亿元，总负债410.14亿元，所有者权益为200.69亿元；2021年1-3月实现营业收入9.60亿元，净利润0.22亿元。

2、泰州海陵城市发展集团有限公司

泰州海陵城市发展集团有限公司成立于2006年4月，注册资本505,800.00万元，法人代表：游浩润，注册地址：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）一般项目：住房租赁（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）。泰州市国资委持股100%。

截至2020年末，该公司总资产446.84亿元，总负债287.27亿元，所有者权益为159.58亿元；2020年度实现营业收入37.39亿元，净利润2.43亿元。

截至2021年3月末，该公司总资产455.52亿元，总负债295.95亿元，所有者权益为159.57亿元；2021年1-3月实现营业收入0.98亿元，净利润0.27亿元。

3、泰州高教投资发展有限公司

泰州高教投资发展有限公司成立于2004年6月，注册资本为501,500.00万元，法定代表人为沈春明，注册地址：泰州市中国医药城商务一号楼7层。经营范围为教育产业投资；建设投资；为高校学生提供住宿服务；土地平整；基础设施建设；对外投资；物业管理；中国医药城科教研发中心平台的运行与管理；经济信息咨询服务；房屋、机械设备租赁；社区服务，建设中介服务；销售建筑材料、日用百货（以上经营范围涉及审批许可的凭审批许可手续经营）。房地产开发。（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）。泰州市国资委持股100%。

截至2020年末，该公司总资产233.33亿元，总负债136.80亿元，所有者权益为96.53亿元；2020年度实现营业收入11.10亿元，净利润0.80亿元。

截至2021年3月末，该公司总资产237.65亿元，总负债141.06亿元，所有者权益为96.59亿元；2021年1-3月实现营业收入2.18亿元，净利润0.08亿元。

4、泰州金融广场投资管理有限公司

泰州金融广场投资管理有限公司成立于2015年1月8日，注册资本40,000.00万元，法定代表人李刚，注册地址泰州市永定东路288号。经营范围为许可项目：房地产开发经营；餐饮服务（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：园区管理服务；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；家用电器销售；建筑装饰材料销售；电子专用设备销售；房地产咨询；物业管理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理；企业总部管理；餐饮管理；停车场服务；销售代理；会议及展览服务；建筑物清洁服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；以自有资金从事投资活动；市场营销策划；市场调查；企业管理；单位后勤管理服务；办公服务；运输设备租赁服务；办公设备租赁服务；公共事业管理服务；市政设施管理；票务代理服务；专业保洁、清洗、消毒服务（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）。泰州市金融控股集团有限公司持股100%，实际控制人为泰州市国资委。

截至2020年末，该公司总资产32.21亿元，总负债28.77亿元，所有者权益为3.44亿元；2020年度实现营业收入0.37亿元，净利润0.12亿元。

截至2021年3月末，该公司总资产32.64亿元，总负债29.19亿元，所有者权益为3.46亿元；2021年1-3月实现营业收入0.09亿元，净利润0.03亿元。

5、泰州市交通产业集团有限公司

泰州市交通产业集团有限公司成立于1996年10月28日，注册资本800,000.00万元，法定代表人刘广宏，注册地址泰州市海陵区鼓楼南路301号1幢。经营范围从事授权范围内国有资产的经营和资本运作，包括项目投资和管理、资产收益管理、产权监管、资产重组和经营；棚户区改造。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。泰州市国资委持股100%。

截至2020年末，该公司总资产503.67亿元，总负债319.34亿元，所有者权益为184.33亿元；2020年度实现营业收入56.25亿元，净利润3.35亿元。

截至2021年3月末，该公司总资产541.01亿元，总负债352.82亿元，所有者权益为188.19亿元；2021年1-3月实现营业收入14.97亿元，净利润0.20亿元。

6、泰州市深业投资发展有限公司

泰州市深业投资发展有限公司成立于2007年12月，注册资本为100,000万元，法定代表人陈军。该公司一般经营范围：城市基础设施投资开发，工程项目管理，物业管理。许可经营范围：房地产开发经营。发行人持股比例为49.00%。

截至2020年末，该公司总资产53.34亿元，总负债39.93亿元，净资产13.41亿元；2020年度实现营业收入13.02亿元，净利润2.56亿元。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（九）受限资产情况

截至2021年3月末，发行人资产受限情况如下所示：

单位：万元

| 项目 | 金额 | 受限原因 |
|--------|------------|------|
| 货币资金 | 274,310.00 | 质押 |
| 存货 | 116,988.84 | 抵押 |
| 投资性房地产 | 78,524.18 | 抵押 |
| 固定资产 | 9,703.35 | 抵押 |
| 无形资产 | 10,325.73 | 抵押 |

| | | |
|----|-------------------|----|
| 股权 | 33,337.00 | 质押 |
| 合计 | 523,189.11 | - |

截至2021年3月末，发行人的受限资产合计为523,189.11万元，受限资产合计占2021年3月末资产总额的7.11%，占2021年3月末净资产总额的22.83%。总体来看，公司受限资产规模较大，主要是由于公司以相关资产作为抵押品进行融资。

截至本募集说明书签署之日，除上述资产抵押、质押等情况外，公司不存在其他需要披露的重大资产受限情况。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司评定，根据《泰州市城市建设投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告（联合（2021）1402 号）》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

发行人主体信用等级 AA+，评级展望稳定，该标识代表的涵义为偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

本期债券信用等级 AA+，该债券信用等级代表的涵义为偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、公司资产流动性较弱，质量一般。截至 2020 年底，公司资产中其他应收款和存货合计 470.80 亿元，占资产总额的 68.25%，对资金形成较大占用。

2、债务负担较重，面临较大的集中偿付压力。2018—2020 年，公司全部债务持续增长，年均复合增长 12.84%；截至 2020 年底，公司全部债务 427.99 亿元，全部债务资本化比率 65.75%，公司债务负担较重。2021 年 4—12 月、2022 年和 2023 年，公司分别需要偿还有息债务 88.61 亿元、99.68 亿元和 79.14 亿元，分别占 2021 年 3 月底全部债务规模的 19.19%、21.59%和 17.14%，未来面临较大的集中偿付压力。

3、利润总额对非经常性损益依赖大。2018—2020 年，公司利润总额分别为 5.23 亿元、5.19 亿元和 6.65 亿元；同期，其他收益和投资收益合计占利润总额的比例分别为 89.10%、74.57%和 71.43%。

4、对外担保规模较大，面临一定或有负债风险。截至 2021 年 3 月底，公司对外担保余额 72.06 亿元，担保比率为 31.45%。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AA+，未发生变动。

除本次公司债的评级外，发行人报告期内主体评级情况如下表：

发行人近三年及一期主体评级情况

| 评级标准 | 评级日期 | 信用评级 | 评级展望 | 变动方向 | 评级机构 |
|------|------------|------|------|------|------|
| 主体评级 | 2021-5-25 | AA+ | 稳定 | 维持 | 联合资信 |
| 主体评级 | 2021-04-08 | AA+ | 稳定 | 维持 | 联合资信 |
| 主体评级 | 2021-02-26 | AA+ | 稳定 | 维持 | 联合资信 |
| 主体评级 | 2020-09-15 | AA+ | 稳定 | 维持 | 联合资信 |
| 主体评级 | 2020-08-26 | AA+ | 稳定 | 维持 | 联合资信 |
| 主体评级 | 2019-06-17 | AA+ | 稳定 | 维持 | 联合资信 |
| 主体评级 | 2018-08-10 | AA+ | 稳定 | 维持 | 联合资信 |
| 主体评级 | 2018-06-22 | AA+ | 稳定 | 维持 | 联合资信 |
| 主体评级 | 2018-03-08 | AA+ | 稳定 | 维持 | 联合资信 |

(四) 跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范,联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级,跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

泰州市城市建设投资集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级,并于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

泰州市城市建设投资集团有限公司或本期债项如发生重大变化,或发生可能对泰州市城市建设投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项,泰州市城市建设投资集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注泰州市城市建设投资集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息,如发现泰州市城市建设投资集团有限公司出现重大变化,或发现存在或出现可能对泰州市城市建设投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时,联合资信将就该项进行必要调查,及时对该项进行分析,据实确认或调整信用评级结果。

如泰州市城市建设投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料,导致联合资信无法对泰州市城市建设投资集团有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断,联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与泰州市城市建设投资集团有限公司联系,并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

二、发行人其他信用情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较好的间接融资能力。截至 2021 年 3 月末，发行人及下属子公司共获得国内各家银行授信额度为 452.01 亿元，可用授信额度 107.02 亿元。

(二) 发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

(三) 发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 25 只，合计 181.16 亿元，累计偿还债券 86.36 亿元。

2、截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 220.36 亿元，明细如下：

单位：年、亿元、%

| 序号 | 债券简称 | 发行主体 | 发行日期 | 回售日期 | 到期日期 | 债券期限 | 发行规模 | 票面利率 | 余额 |
|--------|----------------|-------|------------|------------|------------|------|-----------|------|-----------|
| 1 | 21 泰城 02 | 发行人本部 | 2021/3/10 | 2024/3/10 | 2026/3/10 | 3+2 | 10 | 4.49 | 10 |
| 2 | 21 泰城 01 | 发行人本部 | 2021/1/13 | 2024/1/13 | 2026/1/13 | 3+2 | 10 | 4.5 | 10 |
| 3 | 20 泰城 03 | 发行人本部 | 2020/11/24 | 2023/11/24 | 2025/11/24 | 3+2 | 10 | 4.56 | 10 |
| 4 | 20 泰城 02 | 发行人本部 | 2020/3/13 | 2023/3/13 | 2025/3/13 | 3+2 | 4 | 3.88 | 4 |
| 5 | 20 泰城 01 | 发行人本部 | 2020/1/6 | 2023/1/6 | 2025/1/6 | 3+2 | 10 | 4.3 | 10 |
| 6 | 19 泰城 03 | 发行人本部 | 2019/12/26 | 2022/12/26 | 2024/12/26 | 3+2 | 6 | 4.48 | 6 |
| 7 | 19 泰城 02 | 发行人本部 | 2019/9/25 | 2022/9/25 | 2024/9/25 | 3+2 | 5 | 4.29 | 5 |
| 8 | 19 泰城 01 | 发行人本部 | 2019/9/12 | 2022/9/12 | 2024/9/12 | 3+2 | 5 | 4.3 | 5 |
| 公司债券小计 | | | | | | | 60 | | 60 |
| 10 | 21 泰州城投 PPN004 | 发行人本部 | 2021/8/16 | | 2024/8/18 | 3 | 3.5 | 3.68 | 3.5 |
| 11 | 21 泰州城投 PPN003 | 发行人本部 | 2021/7/8 | | 2024/7/8 | 3 | 5 | 3.85 | 5 |
| 12 | 21 泰州城建 MTN002 | 发行人本部 | 2021/4/20 | | 2024/4/20 | 3 | 10 | 4 | 10 |
| 13 | 21 泰州城建 MTN001 | 发行人本部 | 2021/3/5 | | 2024/3/5 | 3 | 10 | 4.2 | 10 |
| 14 | 21 泰州城投 PPN002 | 发行人本部 | 2021/2/8 | | 2024/2/8 | 3 | 8 | 4.8 | 8 |
| 15 | 21 泰州城投 PPN001 | 发行人本部 | 2021/1/6 | | 2024/1/6 | 3 | 6.4 | 4.25 | 6.4 |
| 16 | 20 泰州城投 PPN003 | 发行人本部 | 2020/11/12 | | 2023/11/12 | 3 | 3.6 | 4.24 | 3.6 |
| 17 | 20 泰州城建 MTN002 | 发行人本部 | 2020/10/28 | | 2023/10/28 | 3 | 6 | 3.9 | 6 |
| 18 | 20 泰州城建 MTN001 | 发行人本部 | 2020/9/24 | | 2023/9/24 | 3 | 5 | 3.94 | 5 |
| 19 | 20 泰州城投 PPN002 | 发行人本部 | 2020/9/16 | | 2023/9/16 | 3 | 9.5 | 4.29 | 9.5 |
| 20 | 20 泰州城投 PPN001 | 发行人本部 | 2020/1/10 | | 2023/1/10 | 3 | 11 | 4.28 | 11 |
| 21 | 19 泰州城建 MTN001 | 发行人本部 | 2019/3/19 | | 2024/3/19 | 5 | 10 | 4.75 | 10 |
| 22 | 19 泰州城建 PPN001 | 发行人本部 | 2019/1/11 | | 2022/1/11 | 3 | 7.5 | 4.8 | 7.5 |

| 序号 | 债券简称 | 发行主体 | 发行日期 | 回售日期 | 到期日期 | 债券期限 | 发行规模 | 票面利率 | 余额 |
|----------|----------------|-----------|------------|------------|------------|------|---------------|------|---------------|
| 23 | 18 泰州城建 MTN001 | 发行人本部 | 2018/7/16 | | 2023/7/16 | 5 | 15 | 5.38 | 15 |
| 24 | 17 泰州城投 MTN003 | 发行人本部 | 2017/12/22 | | 2022/12/22 | 5 | 7.5 | 6.18 | 7.5 |
| 25 | 17 泰州城投 MTN002 | 发行人本部 | 2017/9/20 | | 2022/9/20 | 5 | 9.5 | 5.35 | 9.5 |
| 26 | 17 泰州城投 MTN001 | 发行人本部 | 2017/3/30 | 2022/3/30 | 2022/3/30 | 5+N | 15 | 5.89 | 15 |
| 债务融资工具小计 | | | | | | | 142.5 | | 142.5 |
| 27 | 13 泰州债/PR 泰州债 | 发行人本部 | 2013/10/16 | 2021/10/16 | 2023/10/16 | 7 | 8.1 | 6.92 | 8.1 |
| 企业债券小计 | | | | | | | 8.1 | | 8.1 |
| 28 | 泰富 4 优 | 子公司中城建十三局 | 2021/2/9 | | 2022/1/21 | 1 | 3.66 | 5.7 | 3.66 |
| 29 | 泰富 4 次 | | 2021/2/9 | | 2022/1/21 | 1 | 0.01 | - | 0.01 |
| 30 | 泰富 5 优 | | 2021/6/17 | | 2022/6/16 | 1 | 3.11 | 5.4 | 3.11 |
| 31 | 泰富 5 次 | | 2021/6/17 | | 2022/6/16 | 1 | 0.01 | - | 0.01 |
| 32 | 泰富 6 优 | | 2021/9/1 | | 2022/8/26 | 1 | 2.96 | 5.50 | 2.96 |
| 33 | 泰富 6 次 | | 2021/9/1 | | 2022/8/26 | 1 | 0.01 | - | 0.01 |
| 其他小计 | | | | | | | 9.76 | | 9.76 |
| 合计 | | | | | | | 220.36 | | 220.36 |

3、截至募集说明书签署日，发行人存在存续可续期债。

发行人 2017 年 3 月 30 日发行了 15 亿元，期限为 5+N，票面利率为 5.89% 的永续票据“17 泰州城投 MTN001”，清偿顺序为等同于普通债务，不计入所有者权益，已计入应付债券科目核算。

4、截至募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

| 序号 | 注册主体 | 债券品种 | 注册机构 | 注册时间 | 注册规模 | 已发行金额 | 尚未发行金额 |
|----|-----------|----------|------------|--------------------|------------|--------------|--------------|
| 1 | 发行人本部 | 中期票据 | 银行间市场交易商协会 | 中市协注〔2020〕MTN646 号 | 25 | 15 | 10 |
| 2 | 发行人本部 | 中期票据 | 银行间市场交易商协会 | 中市协注〔2020〕MTN612 号 | 20 | 16 | 4 |
| 3 | 发行人本部 | PPN | 银行间市场交易商协会 | 中市协注〔2020〕PPN187 号 | 25 | 16.5 | 8.5 |
| 4 | 发行人本部 | PPN | 银行间市场交易商协会 | 中市协注〔2020〕PPN139 号 | 15 | 10 | 5 |
| 5 | 子公司中城建十三局 | 资产支持专项计划 | 上交所 | 上证函〔2020〕126 号 | 30 | 9.76 | 20.24 |
| 6 | 发行人本部 | 小公募公司债 | 上交所 | 证监许可〔2021〕3120 号 | 30 | 0 | 30 |
| 合计 | | - | - | - | 145 | 67.26 | 77.74 |

注：子公司中城建十三局支持：汇添富资本-泰富供应链金融 1-20 期资产支持专项

计划（上证函【2020】126号），发行人子公司中城建十三局作为债务人，发行人为差额支付人，底层资产为中城建十三局及其子公司供应商对中城建十三局及其子公司的工程类、贸易类等应收账款债权，基础资产为商业保理公司为中城建工程局及其子公司供应商提供保理融资服务所受让的前述对中城建十三局及其子公司的应收账款债权。

截至募集说明书出具日，发行人已发行的各类债券均按时兑付本息，不存在延迟支付本息的情况。

（四）其他影响资信情况的重大事项

无

第七节 增信情况

本期债券采用无担保的方式发行。

第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者的纳税依据。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对公司债券在债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、信息披露承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、信息披露事务管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

公司董事、监事、高级管理人员及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员，负有保密义务。

在有关信息正式披露之前，应将知悉该信息的人员控制在最小范围并严格保密。公司及其董事、监事、高级管理人员等不得泄露内部信息，不得进行内幕交易。

公司拟披露的信息属于国家机密、商业秘密或者交易商协会认可的其他情况，披露或履行相关义务可能导致其违反国家有关保密法律行政法规制度或损害企业利益的，公司可以向交易商协会申请豁免披露或履行相关义务。

公司必要时应与信息知情人员签署保密协议，约定对其了解和掌握的公司未公开信息予以严格保密，不得在该等信息公开披露之前向第三人披露。

公司寄送给董事、监事的各种文件资料，包括但不限于会议文件、公告草稿等，在未对外公告前，董事、监事均须予以严格保密。

公司依法向有关政府主管机构报送材料涉及未披露的重大事项和重要数据指标或向银行等机构提供财务数据涉及内幕信息的，应由财务管理部审查同意并报董事长核准。公司应告知对方应履行的信息保密义务，必要时可签订保密协议。

公司存在其他对外报送信息的，应告知对方保密义务，并及时将报送依据、报送对象、报送信息的类别、报送时间等情况进行登记备案。对于无法律、法规依据的外部单位年度统计报表等报送要求，公司应当拒绝报送。

（二）信息披露事务负责人具体职责及履职保障

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是信息披露工作的第一责任人。本公司财务管理部负责人为信息披露事务负责人，负责管理公司信息披露事务，在信息披露事务中的主要职责是：

1、应当了解并持续关注公司经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；

2、准备和提交董事会所需要的报告和文件；

3、协调和组织公司信息披露事项，包括实施公司信息披露的制度、接待来访、回答咨询、向投资者提供公司公开披露的资料，促使公司及时、合法、真实和完整地进行信息披露；

4、列席涉及信息披露的有关会议。公司有关部门应当向财务管理部提供信息披露所需要的资料和信息。公司在做出重大决议之前，应当从信息披露角度征询财务管理部的意见；

5、保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

6、负责信息的保密工作，制定保密措施。内幕信息泄露时，及时采取补救措施加以解释和澄清；

7、董事会授予的其他职权。

(三) 董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

董事会全体成员应保证信息披露的内容真实、准确、完整，并没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

监事应当对企业董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

监事、监事会应履行如下工作职责：

1、检查公司的财务；

2、对董事、高级管理人员执行公司职务时的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程、高级管理人员提出罢免建议；

3、当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关企业经营或者财务方面出现的重大事件、已披露事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

（五）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度

公司子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促本子公司严格执行信息披露管理和报告制度，确保本子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给企业信息披露事务管理部门。

公司子公司应当指定专人作为指定联络人，负责与信息披露管理部门的联络工作。

公司各子公司按公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按公司信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

债券存续期间，公司发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时向上交所披露临时公告，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。前款所称重大事项包括但不限于：

1、公司生产经营状况发生重大变化；

-
- 2、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
 - 3、公司涉及需要说明的市场传闻；
 - 4、公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
 - 5、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
 - 6、公司发生重大资产报废；
 - 7、公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
 - 8、公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
 - 9、公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
 - 10、公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
 - 11、公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
 - 12、公司股权、经营权涉及被委托管理；
 - 13、公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
 - 14、公司丧失对重要子公司的实际控制权；
 - 15、公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
 - 16、公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
 - 17、公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
 - 18、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
 - 19、公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
 - 20、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；
 - 21、公司涉及重大诉讼、仲裁；
 - 22、公司分配股利；

-
- 23、公司名称变更；
 - 24、公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
 - 25、主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
 - 26、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
 - 27、其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于15亿元。

2、发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

根据本节第1条发行人在债券存续期内每半年度，披露报告期末的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于每半年度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第3.1.3条第2款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照第3.6条的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

1、如发行人违反本节中“一、发行人偿债保障措施承诺”要求且未能在本节“一、发行人偿债保障措施承诺”第3点约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券50%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后

的次日立即采取如下救济措施,争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解:

在30自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

2、持有人要求发行人实施救济措施的,发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务,并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约:

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

√当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起90个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

□ 发行人承诺以其应付的本期债券本息为基准，根据宽限期内实际得以宽限的时间，按照_____标准向本期债券持有人进行补偿。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

1、本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成“一、违约情形及认定”第6项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

(2) 协商变更履行方式。本期债券构成“一、约情形及认定”第6项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

2、发行人的违约责任可因如下事项免除：

(1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

(2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为___/___。

三、发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向本期债券的发行人所在地有管辖权的法院提起诉讼。

四、如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 债券持有人会议

为保证本次债券持有人的合法权益，规范本次债券持有人会议的组织 and 行为，发行人根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订了《债券持有人会议规则》。

募集说明书中仅列示了本次债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

（一）债券持有人行使权利的形式

为规范泰州市城市建设投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）以及按照《泰州市城市建设投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）募集说明书》约定的采用分期发行（如有）的每一期（以下简称“本次债券”）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订《泰州市城市建设投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之债券持有人会议规则》（本节中简称“本规则”）。

除非本规则其他条款另有定义，本规则中使用的已在募集说明书和《债券受托管理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

（二）债券持有人会议规则的主要内容

1、债券持有人会议的权限范围

（1）本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

（2）本期债券存续期间，除本规则第 2.3 条另有约定外，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

1) 拟变更债券募集说明书的重要约定:

a.变更债券偿付基本要素(包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等);

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排;

c.变更债券投资者保护措施及其执行安排;

d.变更募集说明书约定的募集资金用途;

e.其他(如有) / ;

f.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2) 拟修改债券持有人会议规则;

3) 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容(包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任以及_____ / _____等约定);

4) 发生下列事项之一,需要决定或授权采取相应措施(包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判,提起、参与仲裁或诉讼程序,处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等)的:

a.发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息;

b.发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债,未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上,且可能导致本次债券发生违约的;

c.发行人合并报表范围内的重要子公司(指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司)已经或预计不能按期支付有息负债,未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上,且可能导致本次债券发生违约的;

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司(指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司)发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的;

e.发行人管理层不能正常履行职责,导致发行人偿债能力面临严重不确定性的;

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的;

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h 其他（如有）_____ / _____；

i.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

5) 发行人提出重大债务重组方案的；

6) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（3）本次债券存续期间，如出现下列情形之一的，相关事项不得提交债券持有人会议审议，由债券持有人自行决策并行使相关权利，全体持有人一致同意豁免的除外：

（4）_____ / _____ 。

2、债券持有人会议的筹备

（1）会议的召集

1) 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本次未偿债券总额【30%】以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

2) 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举【 1 】名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3) 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他

提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

(2) 议案的提出与修改

1) 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

2) 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3) 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

4) 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有

人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

5) 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

6) 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

(3) 会议的通知、变更及取消

1) 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

2) 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3) 召集人拟召集债券持有人现场会议的,可以在会议召开日前设置参会反馈环节,征询债券持有人参会意愿,并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的,不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

4) 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的,可以与召集人沟通协商,由召集人决定是否调整通知相关事项。

5) 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的,应当最迟于原定债权登记日前一交易日,在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

6) 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况,受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外,但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

7) 债券持有人会议通知发出后,除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的,债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的,原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节,反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求,且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的,召集人有权决定直接取消该次会议。

8) 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求,召集人决定再次召集会议的,可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节,以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的,应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告,并在公告中详细说明以下事项:

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见;
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因;
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响;

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响

3、债券持有人会议的召开及决议

(1) 债券持有人会议的召开

1) 债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

2) 债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前1个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

3) 本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第3.1.3条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4) 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

5) 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

6) 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持

有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

7) 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

8) 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的理由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决

(2) 债券持有人会议的表决

1) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

2) 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b. 本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他 _____ / _____

e. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

3) 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的

表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4) 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，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。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

5) 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

6) 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

(3) 债券持有人会议决议的生效

1) 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

a. 拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

b. 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e. 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

f. 拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g. 拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

h. 其他_____ / _____。

2) 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外, 债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议, 经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的, 从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的, 则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【40%】以上同意即可生效。

3) 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实, 因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的, 债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案, 提交债券持有人会议审议。

4) 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼, 如全部债券持有人授权的, 受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序; 如仅部分债券持有人授权的, 受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

5) 债券持有人会议的表决结果, 由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算, 并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则, 并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的, 应当将有关情况载入会议记录。

6) 债券持有人对表决结果有异议的, 可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料, 召集人等应当配合

4、债券持有人会议的会后事项与决议落实

1) 债券持有人会议均由受托管理人负责记录, 并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容:

(一) 债券持有人会议名称(含届次)、召开及表决时间、召开形式、召开地点(如有)；

(二) 出席(包括现场、非现场方式参加)债券持有人会议的债券持有人及其代理人(如有)姓名、身份、代理权限,所代表的本期未偿还债券面值总额及占比,是否享有表决权;

(三) 会议议程;

(四) 债券持有人询问要点,债券持有人之间进行沟通协商简要情况,债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容(如有);

(五) 表决程序(如为分批次表决);

(六) 每项议案的表决情况及表决结果;

(七) 其他 _____ / _____ 。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料,债券受托管理人不得拒绝。

2) 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告,会议决议公告包括但不限于以下内容:

(一) 债券持有人会议召开情况,包括名称(含届次)、召开及表决时间、召开形式、召开地点(如有)等;

(二) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性;

(三) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况;

(四) 其他需要公告的重要事项。

3) 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议,受托管理人应当积极落实,及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务

或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

4) 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于履行职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

5、特别约定

(1) 关于表决机制的特别约定

因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还

债券余额【50%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

（2）简化程序

1) 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10% 的；

c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

g. 其他 _____ / _____

2) 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保

护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

3) 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

(3) 其他特别约定（如有）

/

第十三节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法（2019年修订）》、《中华人民共和国合同法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请华泰联合证券作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

债券持有人认购或持有本次债券视作同意华泰联合证券作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意发行人与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

（一） 债券受托管理协议的签署

1、 债券受托管理人基本情况

名称：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：江禹

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 B7 栋 401

联系人：王晓磊、王成成、林楷

联系地址：南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼 5 层

联系电话： 025-83387750

传真： 025-83387711

2、 受托管理人的聘任及受托管理协议签订情况

2021 年 3 月，发行人与华泰联合证券签订了《债券受托管理协议》。

3、 发行人与受托管理人的利害关系情况

发行人和受托管理人确认，受托管理人与发行人不存在未披露的可能影响其公正履行债券受托管理职责的利害关系。

（二） 债券受托管理协议主要事项

本节中的甲方为发行人，乙方为债券受托管理人华泰联合证券。

1、 发行人的权利和义务

（1）甲方应当根据法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

(2) 甲方应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

(3) 本次债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(4) 本次债券存续期内，发生以下任何重大事项，甲方应当在三个交易日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- 1) 甲方经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2) 甲方主体评级或甲方发行的债券信用评级发生变化；
- 3) 甲方及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废、发生重大资产重组等；
- 4) 甲方及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况，以及甲方发行的公司债券违约；
- 5) 甲方及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 6) 甲方及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，超过上年末净资产的百分之十；
- 7) 甲方及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8) 甲方及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产、依法进入破产程序或其他涉及甲方主体变更的决定，甲方的控股股东或实际控制人发生变更的，甲方名称变更的、本次债券名称变更的；
- 9) 甲方及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施、自律组织纪律处分；
- 10) 内外部增信机制、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11) 甲方情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 12) 甲方及其主要子公司、甲方的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的；
- 13) 甲方拟变更《募集说明书》的约定；

-
- 14) 甲方不能按期支付本息；
- 15) 甲方管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 16) 甲方及其主要子公司提出债务重组方案的；甲方及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50% 以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50% 以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50% 以上；
- 17) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- 18) 甲方及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；
- 19) 甲方的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，甲方遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本次债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；
- 20) 甲方聘请的会计师事务所发生变更的，甲方为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；
- 21) 甲方募集资金使用情况和《募集说明书》不一致；
- 22) 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- 23) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；
- 24) 发生其他按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》中要求对外公告的事项。

就上述事件通知乙方的同时，甲方应附带甲方高级管理人员（为避免疑问，本协议（本节中为受托管理协议，下同）中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项是否影响本次债券本息安全的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的有效且切实可行的措施。

(5) 甲方应按照上海证券交易所制定的《公司债券临时报告信息披露格式指引》的有关规定，在预计发生或已知晓重大事项发生时及时以书面/邮件的方

式告知受托管理人，按要求完成重大事项的披露义务。

(6) 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前或乙方认为有必要的时候取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

(7) 预计不能偿还债务时，甲方应当按照乙方要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，在乙方依法申请法定机关采取财产保全措施时，应当予以配合。

上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：(1) 不向股东分配利润；(2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；(3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；(4) 主要高级管理人员不得调离；(5) 《募集说明书》约定的其他偿债保障措施。

甲方追加担保、采取其他偿债保障措施以及乙方申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用应由甲方承担，受托管理人无承担或垫付义务。

(8) 甲方无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：(1) 部分偿付及其安排；(2) 全部偿付措施及其实现期限；(3) 由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；(4) 重组或者破产的安排；(5) 《募集说明书》约定的其他后续偿债措施。

债券持有人有权对甲方安排的后续偿债措施提出异议，若甲方无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求甲方提前偿还本次债券本息。

(9) 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。在不违反法律规定的的前提下，于每个会计期间结束后甲方应尽快向乙方提供经审计的会计报告；于半年度和/或季度结束后尽快向乙方提供半年度和/或季度财务报表；根据乙方的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

(10) 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

(11) 在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

(12) 甲方应当根据本协议的规定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用，包括但不限于以下内容：

1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

2) 乙方基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

3) 因甲方未履行本协议和《募集说明书》项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用，包括但不限于乙方要求甲方追加担保、申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用。

上述所有费用甲方应在收到乙方出具账单及相关凭证之日起五个交易日内向乙方支付。

(13) 甲方不得怠于行使或放弃权利，致使对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

(14) 甲方应当履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，及时向乙方通报与本次债券相关的信息，为乙方履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

(15) 甲方应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知受托管理人。

(16) 甲方不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：①该等担保在《募集说明书》公告日已经存在；或②《募集说明书》公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或③该等担保属于甲方正常经营活动，且对外担保不会对甲方本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或④经债券持有人会议同意而设定担保。

(17) 甲方仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对甲方对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

(18) 甲方在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

1) 制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）

管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

2) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

3) 按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

4) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

5) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

6) 法律、行政法规、部门规章、上海证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

(19) 甲方应按照上海证券交易所制定的《公司债券临时报告信息披露格式指引》的有关规定，在预计发生或已知晓重大事项发生时及时以书面/邮件的方式告知受托管理人，按要求完成重大事项的披露义务。

(20) 甲方应按照上海证券交易所制定的《公司债券存续期信用风险管理指引(试行)》的有关规定，配合受托管理人进行信用风险监测、排查与分类管理。

(21) 甲方应当履行本协议、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及法律、法规和规则规定的其他义务。

2、债券受托管理人的职责、权利和义务

(1) 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对甲方履行《募集说明书》及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

(2) 对于甲方作出的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件，乙方因合理信赖其为真实而采取的任何作为、不作为应得到保护且不应对此承担责任。乙方可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式等经甲方确认的方式由甲方作出的指示，且乙方应就该等合理依赖依法得到保护。

(3) 乙方应当持续关注甲方和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

(一) 就本协议第 3.4 条约定的情形，列席甲方和保证人的内部有权机构的

决策会议；

- (二) 每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- (三) 调取甲方、保证人银行征信记录；
- (四) 对甲方和保证人进行现场检查；
- (五) 约见甲方或者保证人进行谈话。

(4) 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，乙方应当每季度检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

(5) 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过本协议第 3.4 条的规定的的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

(6) 乙方应当每半年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

(7) 出现本协议第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者保证人，要求甲方或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告（如需）。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

(8) 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

(9) 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

(10) 乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行本协议第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保

全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用、乙方申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序的费用均应由甲方承担，乙方不予承担或垫付。

(11) 本次债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

(12) 甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

(13) 甲方不能偿还债务时，乙方应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

(14) 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

(15) 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、《债券持有人会议规则》、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

(16) 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

(一) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

(二) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

(17) 在本次债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

(18) 乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。

(一) 费用的承担：

1) 乙方依据本协议履行债券受托管理职责而发生的各项合理费用（包括信息披露费用）由甲方承担。

2) 乙方在根据债券持有人会议的授权行使权利过程中所付出的成本（包括但不限于资产处置、法律诉讼等费用），从处置资产所得中提前支付。

3) 与债券持有人会议相关的合理费用（但债券持有人和 / 或代理人、受托管理人应自行承担出席债券持有人会议而发生的差旅费、食宿费等费用）由甲方承担。

双方确认，根据本次债券发行的承销协议，上述费用已包含发行人应付的承销费用中，甲方无需再向乙方支付。

（二）报酬：

甲方无需向乙方支付受托管理报酬。

（19）乙方不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务和法律规定的其他相关义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律规定和本协议出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责。

（20）乙方应当在履职过程中，重点加强债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

1) 建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

2) 对受托管理的债券持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理；

3) 发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；

4) 按照规定或约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

5) 协调、督促发行人、增信机构（如有）等采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

6) 根据相关规定、约定或投资者委托，代表投资者维护合法权益；

7) 法律、行政法规、部门规章、上海证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

（21）乙方应定期对发行人是否发生上海证券交易所制定的《公司债券临时报告信息披露格式指引》中的重大事项或其他未列示但对发行人本次债券偿债可能产生重大不利影响的事项进行排查；乙方应按照《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》的有关规定对发行人进行监测与分类管理。必要时可提高排查频率。

(22) 乙方有权行使本协议、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行本协议、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他义务。

3、受托管理事务报告

(1) 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

(2) 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对《募集说明书》所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- 1) 乙方履行职责情况；
- 2) 甲方的经营与财务状况；
- 3) 甲方募集资金使用的核查情况及专项账户运作情况；
- 4) 发行人偿债意愿和能力分析；
- 5) 增信措施的有效性分析，内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- 6) 甲方偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- 7) 甲方在《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况；
- 8) 债券持有人会议召开的情况；
- 9) 发生本协议第 3.4 条第（1）项至第（12）项等可能影响发行人偿债能力的重大事项，说明基本情况、处理结果及受托管理人采取的应对措施等；
- 10) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

(3) 公司债券存续期内，出现乙方与甲方发生利益冲突、甲方募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（1）项至第（12）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

4、利益冲突的风险防范机制

(1) 乙方在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

1) 乙方自身或通过代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与乙方履行本协

议之受托管理职责产生利益冲突。

2) 乙方其他业务部门或关联方可以在任何时候 (a) 向任何其他客户提供服务, 或者 (b) 从事与甲方或与甲方属同一集团的任何成员有关的任何交易, 或者 (c) 为与其利益可能与甲方或与甲方属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事, 并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险, 乙方已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度, 保证: ①乙方承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响; ②乙方承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人; ③相关保密信息不被乙方用于本协议之外的其他目的; ④防止与本协议有关的敏感信息不适当流动, 对潜在的利益冲突进行有效管理。

(2) 乙方不得为本次债券提供担保, 且乙方承诺, 其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

(3) 甲方或乙方任何一方违反本协议利益冲突防范机制, 对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用(包括合理的律师费用)的, 应负责赔偿受损方的直接损失。

5、受托管理人的变更

(1) 在本次债券存续期内, 出现下列情形之一的, 应当召开债券持有人会议, 履行变更受托管理人的程序:

- (一) 乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责;
- (二) 乙方停业、解散、破产或依法被撤销;
- (三) 乙方提出书面辞职;
- (四) 乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时, 单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

(2) 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的, 自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且甲方与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日, 新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务, 本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

(3) 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

(4) 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

6、违约责任

(1) 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

(2) 以下事件构成本协议项下的违约事件：

(一) 在本次债券到期、加速清偿或回售（如有）时，甲方未能偿付到期应付本金；

(二) 甲方未能偿付本次债券的到期利息，且该种违约持续超过三十日仍未解除；

(三) 甲方不履行或违反本协议规定，在正常经营活动需要外，出售其全部或实质性全部的资产；

(四) 甲方不履行或违反本协议项下的任何承诺（上述（一）到（三）项违约情形除外），且经乙方书面通知，或经持有本次债券本金总额百分之三十以上的债券持有人书面通知，该种违约持续三十个连续交易日仍未解除；

(五) 在本次债券存续期间内，本次债券的担保人（如有）发生解散、注销、吊销、停业且甲方未能在该等情形发生之日起三十个交易日内提供乙方认可的新担保人为本次债券提供担保；

(六) 甲方丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

(七) 在本次债券存续期间内，其他因甲方自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

(3) 如果公司未能按时支付本次债券利息或本次债券到期不能兑付本金，对于延迟支付的本金或利息，公司将按每日万分之一的罚息率向债券持有人支付违约金。如果本协议下的违约事件发生且一直持续三十个交易日仍未解除，代表出席债券持有人会议二分之一以上表决权的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立

即到期应付，即加速清偿。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：

（一）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：

- 1、债券受托管理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；
- 2、所有迟付的利息；
- 3、所有到期应付的本金；
- 4、适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；或

（二）相关的违约事件已得到救济或被豁免；或

（三）债券持有人会议同意的其他措施，代表出席债券持有人会议二分之一以上表决权的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

（4）如果发生本协议第 10.2 条约定的违约事件且一直持续，乙方应自行，或根据债券持有人会议的指示，采取可行的法律救济方式回收债券本金和/或利息，或强制发行人履行本协议或本次债券项下的义务。

（5）在本次债券存续期间，若乙方拒不履行、故意迟延履行本协议约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，乙方应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括其在募集说明书中做出的有关声明，如有）及本协议的约定承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但因甲方故意或过失的原因妨碍乙方正常履行本协议项下职责的情形除外。

（6）若甲方因其重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作为）导致受托管理人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、仲裁、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），甲方应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。甲方在本款下的义务在甲方发生主体变更的情形后由发行人权利义务的承继人承担。

若乙方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作

为)导致发行人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、仲裁、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和合理费用(包括合理的律师费用),乙方应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。乙方在本款下的义务在受托管理人发生主体变更的情形后由受托管理人权利义务的承继人承担。

7、法律适用和争议解决

(1) 本协议适用于中国法律并依其解释。

(2) 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议,首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成,应在甲方住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

(3) 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时,除争议事项外,各方有权继续行使本协议项下的其他权利,并应履行本协议项下的其他义务。

。

第十四节 发行有关机构

一、本次债券发行的有关机构

(一) 发行人：泰州市城市建设投资集团有限公司

住所：泰州市济川东路289号

法定代表人：陈军

联系人：夏琪琳

电话：0523-86331886

传真：0523-86397700

邮政编码：225300

(二) 主承销商/簿记管理人/债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

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B7栋401

法定代表人：江禹

联系人：王晓磊、王成成、林楷

电话：025-83387750

传真：025-83387711

邮政编码：210019

(三) 发行人律师：江苏致邦律师事务所

住所：南京市鼓楼区石头城6号05幢

法定代表人：毕利炜

联系人：王小国、朱雯

电话：13951641206

传真：025-68156199

邮政编码：210013

(四) 会计师事务所：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：南京市中山北路105-6号中环国际广场22-23层

负责人：詹从才

经办注册会计师：王敏、叶建泉

联系电话：025-83235002

传真：025-83235046

邮编：210009

（五）资信评级机构：联合资信评估股份有限公司

法定代表人：王少波

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

电话：010-85679696

传真：010-85679228

联系人：姜泰钰、高志杰

（六）拟申请上市转让的证券交易所：上海证券交易所

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-68808888

（七）登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

联系电话：021-68873897

二、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法（2019年修订）》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合面向专业投资者公开发行公司债券的条件。

法定代表人签名：



陈军

泰州市城市建设投资集团有限公司



2021年10月15日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



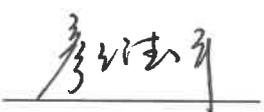
陈军



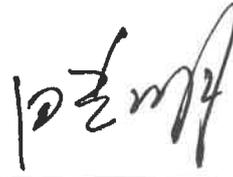
程小平



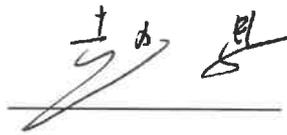
宫建勇



颜德平



田光明



赵进



陈红林

泰州市城市建设投资集团有限公司



2021 年 10 月 15 日

发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：



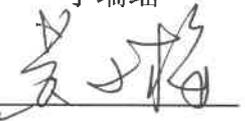
韩笑



丁杰



丁瑞瑶



黄小梅



狄少锋

泰州市城市建设投资集团有限公司



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



李楠

泰州市城市建设投资集团有限公司

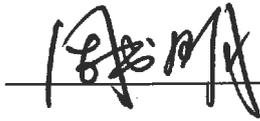


2021年04月15日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



周书明

泰州市城市建设投资集团有限公司



2022年02月15日

主承销商声明

本公司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。

项目负责人签字： 

王成成

法定代表人（或授权代表）签字：



李洪涛

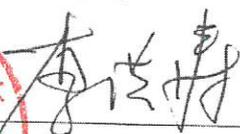
华泰联合证券有限责任公司



2021年10月 日

华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

| | | | |
|---|--|--------|------------|
| 授权人 | 江禹 | 授权人职务 | 董事长、法定代表人 |
| 被授权人 | 李洪涛 | 被授权人职务 | 合规总监兼首席风险官 |
| 授权期限 | 2021年7月1日至2021年12月31日 | | |
| 具体授权事项 | | | |
| <p>授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。</p> | | | |
| <p>特别说明：</p> <p>1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权力。投标文件可进行转授权。</p> <p>2、授权人应在公司章程及制度规定的职权范围内对委托事项进行授权。</p> <p>3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。</p> | | | |
| 授权人（签字） | 被授权人（签字） | | |
|  |  | | |

授权日期：2021年7月 日（加盖公章）



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不存在因所引用内容而出现虚假记载、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。。

经办律师： 王小国 朱雯

律师事务所负责人：



2021年10月15日

泰州市城市建设投资集团有限公司

2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）信用承诺书

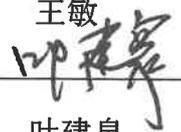
上海证券交易所：

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）作为泰州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”）在境内面向专业投资者公开发行的总额不超过人民币30亿元（含30亿元）的公司债券的审计机构。本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要中的财务数据与经本所审计后的2018年度、2019年度、2020年度财务报告（详见本所出具的苏亚诚审（2019）59号、苏亚诚审（2020）84号、苏亚诚审（2021）65号审计报告）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的上述2018年度、2019年度、2020年度财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对募集说明书及其摘要引用的上述2018年度、2019年度、2020年度财务报告其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



王敏



叶建泉

会计师事务所负责人：



詹从才

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）



年/月/日

资信评级机构声明

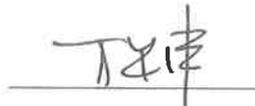
本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字评级人员（签字）：


姜泰钰


邹洁

评级机构负责人（签字）：


万华伟



第十六节 备查文件

一、备查文件内容

(一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；

(二) 主承销商出具的核查意见；

(三) 法律意见书；

(四) 资信评级报告；

(五) 债券持有人会议规则；

(六) 债券受托管理协议；

(七) 中国证监会同意本次债券发行注册的文件；。

二、备查文件查阅地点

投资者可在以下地址或上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：泰州市城市建设投资集团有限公司

住所：泰州市济川东路 289 号

法定代表人：陈军

联系人：夏琪琳

电话：0523-86331886

传真：0523-86397700

邮政编码：225300

债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

办公地址：南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼 5 层

联系人：王晓磊、王成成、林楷

电话：025-83387750

传真：025-83387711

邮政编码：210019

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对募集说明书存在任何疑问，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。