



如皋市城市产业发展集团有限公司

(注册地址：如皋市如城街道宁海路2号)

2022年面向专业投资者公开发行公司债券
(第一期)募集说明书

注册金额	不超过人民币11.50亿元
本期发行金额	不超过人民币4.00亿元
增信情况	本期债券无增信
发行人	如皋市城市产业发展集团有限公司
主承销商	中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
债券受托管理人	中信建投证券股份有限公司
发行人主体信用等级	主体信用评级 AA+
本期债券信用等级	债券信用评级 AA+
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/债券受托管理人

 中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

簿记管理人/联席主承销商

 华泰联合证券
HUATAI UNITED SECURITIES

(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)

签署日2022年 1月 11日

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期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。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）经营活动现金流量为负

报告期各期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 282,909.29 万元、-30,788.85 万元、-57,945.15 万元和-198,867.22 万元，发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大，未来不能排除发行人经营活动现金流量净额继续为负的可能，将会对发行人业务稳定运营及扩张产生不利影响。

（二）发行人发生重大资产重组

2019 年 12 月 9 日，根据如皋市人民政府《市政府关于同意如皋市国有置业集团有限公司集团有限公司和高新区国有企业涉及相关国有股权整合重组及新设公司事项的批复》（皋政复〔2019〕112 号），对如皋市国有股权进行整合重组。发行人重大资产重组事项详见本募集说明书第四节“二、发行人历史沿革及重大资产重组情况”。截至报告期末，上述批复的股权划转事项已完成股东变更手续及工商登记。此次重大资产重组后发行人资产规模进一步扩大，职能定位重要性更加凸显，重大资产重组不会对发行人经营状况、财务情况和偿债能力产生负面影响。

（三）对外担保规模较大

截至 2021 年 6 月末，发行人对外担保余额为 560,287.64 万元，占 2021 年 6 月末净资产的比例为 36.48%，担保对象主要区域内国有企业，并存在部分对民营企业的担保，系为对中如建工集团有限公司担保余额 9,200.00 万元，目前中如建工集团有限公司存在被执行信息。尽管发行人对外担保制定了较为完备的风险控制措置，但仍存在因被担保方不能按期偿还而承担连带清偿责任的风险。一旦被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，发行人将面临偿付风险。

（四）受限资产规模较大

截至 2021 年 6 月末，发行人受限资产账面价值为 585,320.94 万元，占净资产的比例为 38.11%，发行人受限资产主要为抵押的投资性房地产、土地资产和受限货币资金。发行人受限资产较多将限制发行人的融资能力，若相关债务出现违约，将严重影响发行人的持续经营能力，进而对本期债券偿付造成不利影响。

（五）有息负债规模较大

截至报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 839,870.95 万元、910,263.05 万元、1,079,278.52 万元和 1,272,116.08 万元。由于城市基础设施及保障房项目建设投入资金量大，建设周期长，发行人未来面临较大偿债压力，有息负债余额一直维持在较高水平，发行人面临有息负债余额较高的风险。

（六）应收款项金额较大

截至报告期各期末，发行人应收账款分别为 69,529.15 万元、51,353.48 万元、68,277.85 万元和 83,433.43 万元，其他应收款分别为 255,712.56 万元、454,382.15 万元、435,061.26 万元和 463,809.81 万元。应收款项合计分别为 325,241.71 万元、505,735.63 万元、503,339.11 和 547,243.24 万元，占总资产的比重分别为 11.97%、12.64%、17.91% 和 16.75%。发行人应收款项金额较大，如发行人无法按期足额收回相应款项，则可能对发行人生产经营造成一定不利影响。

（七）存货占比较高

截至报告期各期末，发行人存货分别为 1,477,800.56 万元、1,855,354.11 万元、1,853,896.95 万元和 1,889,608.42 万元，占总资产的比重分别为 57.44%、61.78%、61.85% 和 61.70%，占比较高。发行人存货主要是由开发成本和土地资产构成，存货余额过高会对发行人资金形成占用，进而影响资金周转速度，同时发行人未对该资产计提跌价准备，发行人可能面临存货跌价准备计提不足的风险。存货一旦发生减值的情形，可能对发行人盈利状况产生一定的影响，并进一步影响发行人的资产变现能力。

（八）利润对政府补助有一定依赖性

报告期各期，发行人收到政府补贴收入分别为 7,900.45 万元、12,561.05 万元、13,038.81 万元和 6,252.46 万元，占发行人利润总额的比例分别为 33.78%、31.13%、31.61% 和 25.60%，发行人的补贴收入占利润总额比重较大，发行人盈

利能力对补贴具有一定的依赖性，若未来发行人财政补贴难以持续，发行人盈利水平将受到一定程度的影响。

（九）资产负债率较高

截至报告期各期末，发行人资产负债率分别为 61.49%、52.57%、49.51% 和 49.72%。虽然发行人的资产负债率符合行业特点，但如果发行人不能将资产负债率控制在适当的范围，将可能限制发行人进一步融资的空间，进而对企业未来的发展产生不利影响。

（十）企业再融资存在风险

发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，发行人外部融资以银行贷款和债券类产品融资为主，一旦信贷政策趋紧、直接融资审批政策变动，各渠道融资成本或融资条件发生不利于发行人的变化，将导致发行人不能及时足额筹集到所需资金，其正常经营活动将会受到影响，发行人的财务风险亦将有所增加。

（十一）EBITDA 利息保障倍数较低

报告期各期，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.75 倍、0.79 倍、0.78 倍和 1.11 倍，处于较低水平，整体利润水平对于利息的保障程度不足，主要是由于发行人基础设施建设项目大多处于建设期，同时发行人融资产生的利息金额较大。如果未来发行人盈利能力无法提升，则可能增加偿债风险。

（十二）短期偿债压力较大

截至报告期各期末，发行人短期借款、一年内到期的非流动负债中的有息负债等短期有息负债余额合计分别为 397,874.40 万元、414,260.67 万元、298,159.00 万元和 275,300.00 万元，分别占流动负债的比例分别为 35.33%、38.78%、43.07% 和 54.19%，占比相对较高，发行人面临短期偿债压力较大的风险。

（十三）长期有息负债规模较大

截至报告期各期末，发行人长期借款、长期应付款中的有息负债、应付债券和其他非流动负债等长期有息负债余额合计分别为 441,996.55 万元、496,002.38 万元、781,119.52 万元和 996,816.08 万元，占总负债的比例分别为 27.94%、

31.42%、52.51% 和 65.62%。未来若发行人的债务规模未降低甚至持续扩大，将存在长期偿债压力加大的风险。

二、与本期债券相关的重大事项

(一) 经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定；本次债券的信用等级为 AA+。发行人最近一期末的净资产为 1,536,067.43 万元；发行人最近三个会计年度实现的年均可供分配利润为 29,186.38 万元(2018 年度、2019 年度及 2020 年度发行人经审计的合并报表归属于母公司股东的净利润算术平均值)，预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。符合《证券法》第十五条第（二）项“最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息”的规定以及上交所《关于发布<上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）>的通知》中进行竞价交易的标准。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。

(二) 本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人以外的第三方处获得偿付。

(三) 本期债券附有票面利率调整选择权和投资者回售选择权：

1、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（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，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。

2、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场所、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。

(四) 经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定；本期债券的信用等级为 AA+。评级报告中关注点如下：

1、债务规模持续增加，面临一定的即期偿付压力。

近年发行人外部融资力度加大，2021 年 6 月末总债务较期初增长 13.82%，其中短期债务占比 26.42%，短期债务规模偏大，面临一定的即期偿付压力；截至当期末，发行人在建和拟建项目尚需投资 59.34 亿元，项目的持续推进将进一步推升其债务规模。

2、资产流动性较弱。

发行人资产中存货和其他应收款的合计占比较高，2021 年 6 月末上述两项资产占比分别为 61.85% 和 15.18%，其中存货主要为未结算的开发成本和土地资产，其他应收款主要为与区域内国有企业的往来款，资金回笼周期偏长，整体资产流动性较弱。

3、受限资产比例偏高。

截至 2021 年 6 月末，发行人受限资产合计 58.53 亿元，占期末总资产的比例为 19.16%，包括货币资金 11.94 亿元、存货 32.72 亿元和投资性房地产 13.88 亿元，受限资产比例偏高，一定程度上削弱了对其他债务的保障能力。

4、对外担保规模偏大，或存在一定代偿风险。

截至 2021 年 6 月末，发行人对外担保余额为 56.03 亿元，占期末所有者权益合计的 36.48%，担保对象主要为区域内国有企业，其中对民营企业中如建工

集团有限公司担保余额为 0.92 亿元。整体看，发行人对外担保规模偏大，可能面临的代偿风险需予以关注。

跟踪评级安排：根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日起（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

（五）根据中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定；本期债券的信用等级为 AA+，不符合质押式回购条件。

（六）遵照《公司法》、《管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出

席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人)具有同等的效力和约束力。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。

(七) 为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了中信建投证券担任本期公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

(八) 若发生本募集说明书第十一节“五、本期债券违约情形及处理”中约定的违约情形，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照本募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

(九) 根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	5
释义	13
第一节 风险提示及说明	15
一、与发行人相关的风险	15
二、本期债券的投资风险	22
第二节 发行条款	24
一、本次债券发行的批准情况	24
二、本期债券的基本发行条款	24
三、本期债券的特殊发行条款	27
四、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	28
五、认购人承诺	29
六、发行人与有关机构及人员的利害关系	29
七、发行人关于本期债券发行的承诺	29
第三节 募集资金运用	30
一、本期债券募集资金数额	30
二、本期债券募集资金运用计划	30
三、募集资金的现金管理	30
四、本期债券募集资金专项账户管理安排	30
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响	31
六、发行人关于本期债券募集资金使用的承诺	32
七、前次公司债券募集资金使用情况	32
第四节 发行人基本情况	34
一、发行人基本情况	34
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	34
三、发行人股权结构	40

四、发行人重要权益投资情况	41
五、发行人的治理结构等情况	42
六、发行人的董监高情况	51
七、发行人主营业务情况	53
八、其他与发行人主体相关的重要情况	71
第五节 财务会计信息	73
一、发行人财务报告总体情况	73
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	76
三、发行人财务状况分析	85
四、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项	122
第六节 发行人信用情况	124
一、发行人及本期债券的信用评级情况	124
三、发行人的资信情况	126
第七节 增信情况	130
第八节 税项	131
一、增值税	131
二、所得税	131
三、印花税	131
第九节 信息披露安排	132
三、本期债券存续期内定期信息披露安排	132
四、本期债券存续期内重大事项披露	133
五、本期债券还本付息信息披露	133
第十节 投资者保护机制	134
一、资信维持承诺	134
二、救济措施	134
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	135
一、违约情形及认定	135
二、违约责任及免除	135
第十二节 债券持有人会议规则	138
一、《债券持有人会议规则》制定	138

二、《债券持有人会议规则》的主要内容	138
第十三节 债券受托管理人	156
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况	156
二、债券受托管理协议的主要内容	158
第十四节 发行有关机构	184
一、本期债券发行的有关机构	184
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	188
一、发行人声明	188
二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明	190
三、主承销商声明	197
四、律师声明	200
五、审计机构声明	202
六、评级机构声明	204
第十六节 备查文件	206
一、本募集说明书及摘要的备查文件如下：	206
二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：	206

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

简称		释义
发行人/公司/本公司/如皋城发	指	如皋市城市产业发展集团有限公司
控股股东	指	如皋市人民政府
本次债券	指	发行人公开发行的不超过 11.50 亿元的“如皋市城市产业发展集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）”
本期债券	指	发行人公开发行的不超过 4.00 亿元的“如皋市城市产业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
中信建投证券/牵头主承销商/债券受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司
华泰联合证券/联席主承销商/簿记管理人	指	华泰联合证券有限责任公司
发行人审计机构/中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	江苏稼禾律师事务所
资信评级机构/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《如皋市城市产业发展集团有限公司 2022 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	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《如皋市城市产业发展集团有限公司 2022 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》
《债券受托管理协议》	指	指本期债券适用的，发行人与本期债券受托管理人签署的《如皋市城市产业发展集团有限公司 2021 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	指本期债券适用的，为保障债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《如皋市城市产业发展集团有限公司 2021 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》
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
《公司债办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《如皋市城市产业发展集团有限公司章程》
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
债券上市交易场所/上交所/交易所	指	上海证券交易所
中证协	指	中国证券业协会
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
董事会	指	如皋市城市产业发展集团有限公司董事会

简称		释义
报告期	指	2018年1月1日至2021年6月30日
近三年及一期/报告期各期	指	2018年、2019年、2020年和2021年1-6月
近三年及一期末/报告期各期末	指	2018年末、2019年末、2020年末和2021年6月末
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	按照证券转让交易场所（上海证券交易所）规定、惯例执行的可交易的日期
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
我国、中国	指	中华人民共和国
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
城投公司	指	如皋市城建投资有限公司
高寿城建	指	如皋市高寿城市建设有限公司
高新开发	指	如皋高新技术园区开发有限公司
水绘园	指	如皋水绘园风景区投资发展有限公司

本募集说明书中，部分合计数与各数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

本期债券无担保，风险由投资者自行承担，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。本期债券依法发行后，因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。投资者在评价和认购本期债券时，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、有息负债较高的风险

截至报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 839,870.95 万元、910,263.05 万元、1,079,278.52 万元和 1,272,116.08 万元。由于城市基础设施及保障房项目建设投入资金量大，建设周期长，发行人未来面临较大偿债压力，有息负债余额一直维持在较高水平，发行人面临有息负债余额较高的风险。

2、应收账款和其他应收款回收风险

截至报告期各期末，发行人应收账款分别为 69,529.15 万元、51,353.48 万元、68,277.85 万元和 83,433.43 万元，其他应收款分别为 255,712.56 万元、454,382.15 万元、435,061.26 万元和 463,809.81 万元。应收款项合计分别为 325,241.71 万元、505,735.63 万元、503,339.11 和 547,243.24 万元，占总资产的比重分别为 11.97%、12.64%、17.91% 和 16.75%。发行人应收款项金额较大，如发行人无法按期足额收回相应款项，则可能对发行人生产经营造成一定不利影响。

3、存货减值风险

截至报告期各期末，发行人存货分别为 1,477,800.56 万元、1,855,354.11 万元、1,853,896.95 万元和 1,889,608.42 万元，占总资产的比重分别为 57.44%、61.78%、61.85% 和 61.70%，占比较高。发行人存货主要是由开发成本和土地资产构成，存货余额过高会对发行人资金形成占用，进而影响资金周转速度，同时发行人未对该资产计提跌价准备，发行人可能面临存货跌价准备计提不足的风险。存货一旦发生减值的情形，可能对发行人盈利状况产生一定的影响，并进一

步影响发行人的资产变现能力。

4、政府补贴收入不确定的风险

报告期各期，发行人收到政府补贴收入分别为 7,900.45 万元、12,561.05 万元、13,038.81 万元和 6,252.46 万元，占发行人利润总额的比例分别为 33.78%、31.13%、31.61% 和 25.60%，发行人的补贴收入占利润总额比重较大，发行人盈利能力对补贴具有一定的依赖性，若未来发行人财政补贴难以持续，发行人盈利水平将受到一定程度的影响。

6、资产负债率较高风险

截至报告期各期末，发行人资产负债率分别为 61.49%、52.57%、49.51% 和 49.72%。虽然发行人的资产负债率符合行业特点，但如果发行人不能将资产负债率控制在适当的范围，将可能限制发行人进一步融资的空间，进而对企业未来的发展产生不利影响。

7、经营性净现金流为负风险

报告期各期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 282,909.29 万元、-30,788.85 万元、-57,945.15 万元和-198,867.22 万元，发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大，未来不能排除发行人经营活动现金流量净额持续为负的可能，将会对发行人业务稳定运营及扩张产生不利影响。

8、持续融资风险

发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，发行人外部融资以银行贷款和债券类产品融资为主，一旦信贷政策趋紧、直接融资审批政策变动，各渠道融资成本或融资条件发生不利于发行人的变化，将导致发行人不能及时足额筹集到所需资金，其正常经营活动将会受到影响，发行人的财务风险亦将有所增加。

9、发行人 EBITDA 利息保障倍数较低风险

报告期各期，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.75 倍、0.79 倍、0.78 倍和 1.11 倍，处于较低水平，整体利润水平对于利息的保障程度不足，主要是由于发行人基础设施建设项目大多处于建设期，同时发行人融资产生的利息金额

较大。如果未来发行人盈利能力无法提升，则可能增加偿债风险。

10、受限资产规模较大风险

截至 2021 年 6 月末，发行人受限资产账面价值为 585,320.94 万元，占净资产的比例为 38.11%，发行人受限资产主要为抵押的投资性房地产、土地资产和受限货币资金。发行人受限资产较多将限制发行人的融资能力，若相关债务出现违约，将严重影响发行人的持续经营能力，进而对本期债券偿付造成不利影响。

11、短期偿债压力较大的风险

截至报告期各期末，发行人短期借款、一年内到期的非流动负债中的有息负债等短期有息负债余额合计分别为 397,874.40 万元、414,260.67 万元、298,159.00 万元和 275,300.00 万元，分别占流动负债的比例分别为 35.33%、38.78%、43.07% 和 54.19%，占比相对较高，发行人面临短期偿债压力较大的风险。

12、长期偿债压力持续加大的风险

截至报告期各期末，发行人长期借款、长期应付款中的有息负债、应付债券和其他非流动负债等长期有息负债余额合计分别为 441,996.55 万元、496,002.38 万元、781,119.52 万元和 996,816.08 万元，占总负债的比例分别为 27.94%、31.42%、52.51% 和 65.62%。未来若发行人的债务规模未降低甚至持续扩大，将存在长期偿债压力加大的风险。

13、营业毛利率波动的风险

报告期各期，发行人营业综合毛利率分别为 22.36%、18.08%、18.29% 和 17.95%，报告期内呈波动趋势。如未来发行人营业毛利率水平持续下降，将给发行人经营的稳定性带来不利因素，对发行人偿债能力产生负面影响。

14、资产周转能力较弱的风险

报告期各期，发行人存货周转率分别为 0.09、0.09、0.09 和 0.10，应收账款周转率分别为 3.69、3.17、3.36 和 2.89，资产周转能力维持在相对较低水平。同时，发行人资产流动性较弱。如果未来发行人资产周转能力和流动性未能得到有效改善，将对发行人盈利和偿债能力造成一定影响。

15、对外担保导致的或有负债风险

截至 2021 年 6 月末，发行人对外担保余额为 560,287.64 万元，占 2021 年 6 月末净资产的比例为 36.48%，担保对象主要区域内国有企业，并存在部分对民营企业的担保，系为对中如建工集团有限公司担保余额 9,200.00 万元，目前中如建工集团有限公司存在被执行信息。尽管发行人对外担保制定了较为完备的风险控制措置，但仍存在因被担保方不能按期偿还而承担连带清偿责任的风险。一旦被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，发行人将面临偿付风险。

16、授信规模对债务覆盖程度较小风险

截至 2021 年 6 月末，发行人合并口径的银行类金融机构授信总额度 1,222,330.00 万元，已使用额度为 963,238.00 万元，未使用额度为 259,092.00 万元。如未来银行融资渠道对发行人融资支持不足，现有未使用授信额度无法满足发行人经营需求，将导致一定的资金流动性风险。

17、资本性支出压力较大的风险

发行人作为如皋市政府批准成立的城市基础设施和保障房的建设主体，投资经营的部分城市基础设施建设项目和保障房项目建设周期较长，资金投入量较大。随着如皋市城镇化进程的推进，发行人基础设施建设项目、保障房建设项目资本性支出仍将处于高位，发行人未来将继续面临资本性支出压力较大的风险。

18、投资性房地产未来公允价值波动风险

截至报告期各期末，发行人投资性房地产余额分别为 176,912.56 万元、178,761.89 万元、219,644.94 万元和 219,644.94 万元，占非流动资产资产的比例分别为 41.98%、79.44%、82.04% 和 82.32%。虽然报告期，发行人投资性房地产余额近年来保持平稳，但是截至 2020 年末和 2021 年 6 月末，其占流动资产比例大幅提升，并且发行人投资性房地产采用公允价值计量模式，以公允价值入账，若未来宏观经济形势、房地产行业形势发生，发行人持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况产生不利影响。

19、预收款项涉税风险

截至报告期各期末，发行人预收款项分别为 147,142.46 万元、141,330.24 万元、128,028.97 万元和 41,459.66 万元，占流动负债的比例分别为 13.07%、13.23%、18.50% 和 8.16%，预收款项余额比较平稳，主要为项目款项和安置房款。若未来

发行人工程建设和保障房未能按期完工，预收安置房款存在涉税风险。

(二) 经营风险

1、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。

2、经济周期风险

受经济运行周期的影响，城市基础设施建设等行业呈现出明显的周期性。如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，可能对发行人的盈利能力产生不利影响，降低了该等行业企业的业务及盈利能力增长稳定性。

3、安全生产风险

安全施工是发行人正常运营的前提条件，也是发行人取得经济利益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是暴雨、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事故，将对发行人的经营带来不利影响。

4、市场竞争风险

发行人在如皋市保障房建设以及工程项目建设方面占有主导地位，但随着政府鼓励在城市工程项目建设市场进行有序竞争，以及城市工程项目建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市工程项目建设的市场化进程必然进一步加大，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

5、经济合同纠纷风险

随着发行人业务领域的拓展、经营活动的深化，发行人及所属子公司在实际经营活动中需签订大量的经济合同，由此可能产生合同纠纷，从而可能给发行人的经营管理增加成本和风险。

6、工程管理风险

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。如果发行人施工进度、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。

7、优质资产划转风险

发行人拥有如皋市较为优质的经营性资产和土地资产，发行人的控股股东为如皋市人民政府，政府可将优质资产注入发行人，也可能对发行人的优质资产进行划转，一旦其中部分优质资产出现划转，发行人净资产规模、盈利能力、偿债能力将会出现显著下降，故发行人存在优质资产划转的风险。

8、政府及时履约风险

发行人主要从事市本级保障房项目建设以及高新区片区开发。发行人部分基础设施建设项目、保障房建设项目与政府签订委托建设协议，由发行人负责前期垫资，政府后续支付工程款项和委托建设费用。尽管发行人和政府之间签署了具备法律效力的文件，明确各方权利义务关系，但在市场化运作的模式下，作为合同另一方的政府仍存在无法按时履约的可能性，从而对发行人的经营带来一定的风险。

(三) 管理风险

1、吸引和保留管理及技术人才的风险

发行人所在各个行业的运营管理不仅需要依赖经验丰富、对行业未来发展趋势具有洞见的高级管理人员，也需要不同层次的技术人员，而随着国内民营经济的持续增长以及竞争逐步加剧，企业之间在吸引人才方面的竞争将更加激烈。因此，发行人能否成功吸引和保留高级管理人员及主要技术人才将对发行人未来的业务发展和经营业绩产生较大影响。

2、公司治理风险

发行人建立了公司治理结构和一系列内部控制制度。但随着国家经济体制改革的不断深化，资本市场监管力度的不断加强，如果发行人不能根据该等变化进

一步健全、完善和调整管理模式及制度，可能会影响发行人的持续发展。此外，发行人近年来通过对不同行业进行战略投资快速扩大了经营规模和市场份额。然而，发行人规模的增长以及多行业的发展对发行人的整合能力提出了很高的要求。如果发行人不能有效把握好公司战略、业务重点及资源分配，将可能面临一定的多元化公司治理风险，可能对发行人的业绩产生不利影响。

3、内控管理风险

发行人子公司数量较多，涉及保障房建设、工程项目建设等多个行业，对内部控制制度的全面性、及时性、有效性等要求较高。目前发行人设有办公室、财务审计部、资产管理部、投资发展部、工程管理部等五个职能部门，承担的日常管理任务较重，未来可能会出现因管理不到位、执行不力等情况，从而导致公司战略难以顺利实施的风险。

4、下属子公司管理风险

截至 2021 年 6 月末，发行人拥有 10 家全资一级子公司。各子公司根据职责分工和发展方向以及公司决策层提出的目标任务，制定年度发展计划。随着发行人业务规模和业务领域的不断拓展，各子公司经办的业务日趋繁多、复杂，进而对发行人在日常经营、投资决策及内控风险制度等方面管理提出了较大的挑战，其对下属企业的控制能力和监督力度有待进一步加强，在未来有可能产生公司本部对各子公司管理不到位或控制力减弱的风险。

（四）政策风险

1、国家宏观经济政策风险

发行人主要从事工程建设及保障房等业务，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。

2、土地政策变化风险

土地政策的变化会直接影响到发行人相关业务板块的经营活动。2010 年来，国家采取了多项重大举措对土地市场进行规范整顿，严控土地的供应。如果发行

人不能及时调整经营策略，将不可避免地受到政策变化的较大影响。发行人主要承担保障房建设与工程建设，近年来发行人土地资产规模呈逐年上升趋势，如受到国家土地相关政策的影响，导致开发进度放缓，将对发行人未来现金流造成一定影响。

3、政府支持政策变动风险

发行人是如皋市城区保障房建设与工程建设的主要载体，在建设投资、经营管理及资产等方面受到了如皋市政府较大的支持。若未来政府支持政策发生变动，对发行人取消或减少各类补贴及资金支持，则会对发行人的经营甚至偿债能力产生不利影响。

4、房地产政策风险

近年来，国家为引导和规范房地产行业的健康发展，出台了一系列的政策法规，在房地产信贷、商品房供应结构、土地供应、税收等方面，进行政策调控并加大了原有政策的执行力度。在目前政策形势下，国家仍可能进一步加强对房地产行业的调控，房地产业务收入存在不确定性，可能会对发行人的经营成果和未来发展构成不利影响。

二、本期债券的投资风险

（一）本期债券特有的利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）本期债券特有的流动性风险

由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上交所办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得上交所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果上交所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动

性风险。

（三）本期债券特有的偿付风险

本期债券不设担保，能否按期足额偿付本息完全取决于发行人的信用，发行人的经营状况可能会受到不可控制的市场环境和政策环境的影响。在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

（四）本期债券特有的偿债保障风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障金专户和偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

（五）本期债券特有的评级的风险

发行人目前资信状况良好，经中诚信国际综合评定，主体信用等级为 AA+，评级展望稳定，说明发行人受评偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低，并且发行人信用水平在未来 12-18 个月内将保持稳定；本期债券的信用等级为 AA+，说明本期债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。但在本期债券存续期内，仍有可能由于受各种不利因素影响，发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级发生负面变化，这将对本期债券投资者产生不利影响。

（六）本期债券特有的其他投资风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障金专户和偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

第二节 发行条款

一、本次债券发行的批准情况

（一）董事会决议

发行人董事会于 2020 年 6 月 1 日召开董事会议，审议通过了《如皋市城市产业发展集团有限公司关于公开发行公司债券的董事会决议》，同意发行人公开发行公司债券，金额不超过 30 亿元（含 30 亿元），期限不超过 7 年（含 7 年），可分期发行；面向专业投资者公开发行。本次债券募集资金结合公司用款需求，扣除发行费用后，用于偿还银行借款等金融机构借款、公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具等有息负债、补充流动资金及其他符合监管规定的用途。

（二）股东会决议

发行人股东于 2020 年 6 月 5 日召开股东会议，会议同意发行人公开发行公司债券，金额不超过 30 亿元（含 30 亿元），期限不超过 7 年（含 7 年），可分期发行；面向专业投资者公开发行。本次债券募集资金结合公司用款需求，扣除发行费用后，用于偿还银行借款等金融机构借款、公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具等有息负债、补充流动资金及其他符合监管规定的用途，并授权公司董事会及董事会授权人士全权办理本次债券的相关事宜。

（三）中国证监会注册情况

经中国证监会证监许可〔2021〕620 号文注册，发行人获准在中国境内面向专业投资者公开发行不超过人民币 11.50 亿元（含 11.50 亿元）的公司债券。

二、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：如皋市城市产业发展集团有限公司。

（二）债券全称：如皋市城市产业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）注册文件：发行人于 2021 年 3 月 3 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意如皋市城市产业发展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〕620号), 注册规模为不超过人民币 11.50 亿元(含 11.50 亿元)。

(四) 发行金额: 本期债券发行金额为不超过人民币 4.00 亿元(含 4.00 亿元), 不设置超额配售。

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

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 年末将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: 本期债券面值为 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, 债券票面利率将根据网下询价簿记结果, 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组织的承销团以余额包销方式承销。

(十一) 起息日期: 本期债券的起息日为 2022 年 1 月 17 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 2023 年至 2027 年间每年的 1 月 17 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) 如本期债券的

投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 1 月 17 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

(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。

(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 2027 年 1 月 17 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）如本期债券的投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 1 月 17 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

(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务。

(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: 经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，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: 本期债券募集资金拟用于偿还到期公司债券的本金（含置换偿还公司债券本金的自有资金）。

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。

(二十四) 牵头主承销商、债券受托管理人: 中信建投证券股份有限公司

（二十五）联席主承销商、簿记管理人：华泰联合证券有限责任公司

三、本期债券的特殊发行条款

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。

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。

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场所、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。

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。

四、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：2022 年 1 月 13 日。
- 2、发行首日：2022 年 1 月 17 日。
- 3、发行期限：2022 年 1 月 17 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，并按照规则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”。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行

公告”。

五、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

- (一) 接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- (二) 本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- (三) 本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、发行人与有关机构及人员的利害关系

截至报告期末，发行人与本期债券有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

七、发行人关于本期债券发行的承诺

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

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、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〕620号），本期债券注册总额不超过人民币11.50亿元，采取分期发行。本期债券为发行金额为人民币4.00亿元。

二、本期债券募集资金运用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券的本金（含置换偿还公司债券本金的自有资金）。

本期债券募集资金拟用于偿还到期公司债券的本金（含置换偿还公司债券本金的自有资金）：

表 4-1：本期债券拟偿还的公司债务明细表

单位：万元				
借款人	债券简称	到期日	债券余额	本期拟偿还金额
如皋市城市产业发展集团有限公司	21皋发D1	2022-1-20	115,000.00	25,000.00
如皋市城市产业发展集团有限公司	21皋发D3	2022-4-21	50,000.00	15,000.00

本期债券募集资金4.00亿元全部用于偿还公司到期公司债券的本金。

发行人承诺，本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务，募集资金不用于偿还地方政府债务或投向不产生经营性收入的公益项目，不用于教育行业。

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、本期债券募集资金专项账户管理安排

为确保本期公司债券募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，发行人已采取安排债券受托管理人、签订债券受托管理协议等方式，建立募集资金监

管机制，并采取相应措施，保证债券持有人的合法权利。具体如下：

发行人已安排中信建投证券作为本期债券债券受托管理人，签订《债券受托管理协议》。债券受托管理人将按照已签订的《债券受托管理协议》的约定，对专项账户资金使用情况进行检查，确保本期债券募集资金用于募集说明书披露的用途。

发行人将与监管银行、债券受托管理人签订募集资金专项账户三方监管协议，约定监管银行、债券受托管理人监督募集资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，除此之外不得用于其他用途。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所和中证协的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券的成功发行将有效调节发行人债务结构，降低财务成本，并有利于发行人中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，以 2021 年 6 月末合并报表口径为基准，发行人的资产负债率将维持为 49.72% 的水平。综合来看，本期债券的成功发行将增加发行人流动资金总规模，同时发行人未来的资产负债水平依然会维持相对稳定，处于可控范围之内。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 6 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 4.00 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、假设本期债券募集资金净额 4.00 亿元全部计入 2021 年 6 月 30 日资产负债表；
- 4、本期债券募集资金 4.00 亿元拟用于偿付到期公司债券的本金及利息。

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

表 4-2：本期债券发行后对发行人资产负债结构影响

单位：万元、%

项目	本期债券发行前	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	2,788,261.58	2,788,261.58	-
非流动资产合计	266,802.26	266,802.26	-
资产总计	3,055,063.84	3,055,063.84	-
流动负债合计	508,011.97	468,011.97	-40,000.00
非流动负债合计	1,010,984.44	1,050,984.44	40,000.00
负债合计	1,518,996.41	1,518,996.41	-
所有者权益合计	1,536,067.43	1,536,067.43	-
负债和所有者权益总计	3,055,063.84	3,055,063.84	-
资产负债率	49.72	49.72	-
流动比率	5.49	5.96	0.47

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定发行人财务成本，避免贷款利率波动风险。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

发行人的流动比率明显提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

六、发行人关于本期债券募集资金使用的承诺

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。

发行人承诺本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务；募集资金不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不转借他人或用于非生产性支出，不用于金融业务板块；本期募集资金用途不直接或间接用于保障房以外的房地产业务，不用于教育行业。

地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

七、前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次公司债券获得深圳证券交易所无异议函（深证函〔2020〕988号），由中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司承销。该无异议函下

已发行公司债券如下：

2021 年 1 月 20 日起息的规模为 11.50 亿元，期限为 1 年期“21 皋发 D1”，募集资金约定扣除发行费用后用于偿还有息负债及补充流动资金。截至报告期末，“21 皋发 D1”募集资金已使用 11.4962 亿元，募集资金余额为 0.0038 亿元。

2021 年 4 月 21 日起息的规模为 5 亿元，期限为 1 年期“21 皋发 D3”，募集资金约定扣除发行费用后用于偿还公司到期公司债券的本金。截至报告期末，“21 皋发 D3”募集资金尚未使用，募集资金余额为 5 亿元，临时补充流动资金 0.46 亿元。

发行人前次公司债券获得中国证监会证监许可〔2021〕620 号文注册，由中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司承销。该批复下已发行公司债券如下：

2021 年 11 月 26 日起息的规模为 4 亿元，期限为 5 年期“21 如皋 01”，募集资金约定扣除发行费用后用于偿还到期公司债券的本金。截至报告期末，“21 如皋 01”募集资金尚未使用，募集资金余额为 4 亿元。

上述募集资金实际使用情况与募集说明书约定用途一致，不存在募集资金违规使用。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	如皋市城市产业发展集团有限公司
法定代表人	曹金林
注册资本	人民币500,000.00万元
实缴资本	人民币362,284.6311万元
设立（工商注册）日期	2011年4月7日
统一社会信用代码	91320682572563351M
住所（注册地）	如皋市如城街道宁海路2号
邮政编码	214125
所属行业	土木工程建筑业
经营范围	许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；房地产开发经营（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：以自有资金从事投资活动；企业总部管理；融资咨询服务；信息技术咨询服务；城市绿化管理；城市公园管理；污水处理及其再生利用；园林绿化工程施工；停车场服务；园区管理服务；水污染治理；智能水务系统开发；信息系统集成服务；市政设施管理；养生保健服务（非医疗）；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；会议及展览服务；游览景区管理；公园、景区小型设施娱乐活动；文物文化遗址保护服务；工程管理服务；水环境污染防治服务；住房租赁；房屋拆迁服务；土地整治服务；建筑材料销售；计算机系统服务；软件开发；集贸市场管理服务（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）
电话及传真号码	电话：0513-87222909； 传真：0513-69887075
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	胡成建 董事、副总经理 0513-87222909

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

如皋市城市产业发展集团有限公司前身为如皋市民生住房开发有限公司，是由如皋市房地产管理处、如皋市第一拆迁服务中心共同出资设立的有限责任公司，注册资本为人民币 12,000.00 万元。其中，如皋市房地产管理处出资 11,400.00 万元，持股 95.00%；如皋市第一拆迁服务中心出资 600.00 万元，持股 5.00%。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2015 年 9 月	设立	如皋市房地产管理处出资 11,400.00 万元，持股 95.00%；如皋市第一拆迁服务中心出资 600.00 万元，持股 5.00%。
2	2015 年 9 月	增资	如皋市房地产管理处出资向公司增资 8,000.00 万元，变更后的注册资本为人民币 20,000.00 万元。
3	2015 年 12 月	增资	故发行人股东名称变更，由“如皋市房地产管理处”变更为“如皋市房产管理处”。同时，国开发展基金有限公司向公司增资 15,000.00 万元，变更后的注册资本为人民币 35,000.00 万元。其中，如皋市房产管理处出资 19,400.00 万元，持股 55.43%；如皋市第一拆迁服务中心出资 600.00 万元，占注册资本的 1.71%；国开发展基金有限公司出资 15,000.00 万元，占注册资本的 42.86%。
4	2019 年 12 月	其他	公司名称由如皋市民生住房开发有限公司变更为如皋市城市产业发展集团有限公司。
5	2019 年 12 月	其他	发行人股东变更为如皋市人民政府（授权如皋市财政局履行出资人职责）及国开发展基金有限公司。其中，如皋市人民政府（授权如皋市财政局履行出资人职责）出资 485,000.00 万元，持股 97%；国开发展基金有限公司出资 15,000.00 万元，持股 3%。

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1、2019 年 12 月 9 日，如皋市人民政府下发《市政府关于同意如皋市国有资产经营有限公司集团有限公司和高新区国有企业涉及相关国有股权整合重组及新设公司事项的批复》（皋政复〔2019〕112 号），集团进行重大资产重组，重大资产重组具体情况详见本部分“（三）、重大资产重组情况”。发行人注册资本由 3.50 亿元增加至 50.00 亿元。

2、2021 年 10 月，如皋市人民政府出具《市政府关于同意变更市属国有企业履行出资人职责机构请示事项的批复》（皋政复〔2021〕56 号），同意将上述国有企业履行出资人职责机构由“如皋市财政局”变更为“如皋市政府国有资产监督管理办公室”。

截至 2021 年 6 月末，发行人注册资本 500,000.00 万元，实缴资本 362,284.6311 万元。其中，如皋市人民政府（授权如皋市政府国有资产监督管理办公室履行出资人职责）持股 97%，国开发展基金持股 3%。

（三）发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人重大资产重组情况如下：

1、重大资产重组事项概况

2019年12月9日，如皋市人民政府下发《市政府关于同意如皋市国有置业集团有限公司集团有限公司和高新区国有企业涉及相关国有股权整合重组及新设公司事项的批复》（皋政复〔2019〕112号），同意如下股权无偿划转：

表 4-1：发行人无偿划转公司一览表

单位：%

划转受让方	股权划转方	标的公司	持股比例
如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋市交通产业集团有限公司	如皋市城建投资有限公司	100.00
如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋市国有资产经营有限公司	如皋市高寿城市建设有限公司	100.00
如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋市国有资产经营有限公司	如皋高新技术园区开发有限公司	100.00
如皋市城市产业发展集团有限公司	富皋万泰投资发展有限公司	如皋市兴皋置业有限公司	100.00
如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋市城建投资建设有限公司	如皋水绘园风景区投资发展有限公司	85.09
如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋市人民公园	如皋水绘园风景区投资发展有限公司	14.91
如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋市墙体材料改革办公室	南通铸诚贸易有限公司	100.00
如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋市教育投资有限公司	如皋市教育培训中心有限公司	100.00
如皋高新技术园区开发有限公司	江苏中皋高科实业有限公司	如皋富民新农村基础设施建设有限公司	100.00
如皋高新技术园区开发有限公司	如皋市人民政府（授权江苏省如皋高新技术产业开发区管理委员会履行出资人职责）	江苏中皋高科实业有限公司	100.00
如皋高新技术园区开发有限公司	江苏中皋高科实业有限公司	如皋金洲房地产开发有限公司	100.00
如皋市高寿城市建设有限公司	集体所有制	如皋市勘测院有限公司	100.00
如皋金洲房地产开发有限公司	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋市文化创意产业园开发有限公司	100.00
如皋金洲房地产开发有限公司	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋市龙游物业管理有限公司	100.00
如皋金洲房地产开发有限公司	江苏中皋高科实业有限公司	如皋市龙游湖风景区管理有限公司	100.00
江苏中皋高科实业有限公司	如皋科技城创业中心管理有限公司	江苏如高第三代半导体产业研究院有限公司	70.00

截至报告期末，上述股权划转事项已完成股东变更手续及工商登记。

2、构成重大资产重组的判断

（1）上市公司重大资产重组管理办法规定

参照中国证券监督管理委员会（第159号令）“关于修改《上市公司重大资产重组管理办法》的决定”及《上市公司重大资产重组管理办法》第二章第十二条：上市公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，

构成重大资产重组：

- 1) 购买、出售的资产总额占上市公司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比例达到 50%以上；
- 2) 购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司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；
- 3) 购买、出售的资产净额占上市公司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，且超过 5000 万元人民币。

购买、出售资产未达到前款规定标准，但中国证监会发现存在可能损害上市公司或者投资者合法权益的重大问题的，可以根据审慎监管原则，责令上市公司按照本办法的规定补充披露相关信息、暂停交易、聘请独立财务顾问或者其他证券服务机构补充核查并披露专业意见。

（2）发行人本次重组情况

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《如皋市民生住房开发有限公司 2018 年度财务报表审计报告书》(中兴华审字(2019)第 460181 号)、《如皋市城建投资有限公司 2018 年度财务报表审计报告疏》(中兴华审字(2019)第 460135 号)、《如皋高新技术园区开发有限公司审计报告》(中兴华审字(2019)第 020756 号)，本次重组涉及公司的相关财务数据如下：

截至 2018 年末，如皋市城建投资有限公司母公司口径总资产 726,705.69 万元，如皋高新技术园区开发有限公司母公司口径总资产 520,017.12 万元，合计占发行人经审计的 2018 年末合并口径总资产的比例为 216.59%；如皋市城建投资有限公司母公司口径净资产 335,328.70 万元，如皋高新技术园区开发有限公司母公司口径净资产 281,629.33 万元，合计占发行人经审计的 2018 年末合并口径净资产的比例为 364.09%；2018 年度，如皋市城建投资有限公司母公司口径营业收入 52,540.49 万元，如皋高新技术园区开发有限公司母公司口径营业收入 91,341.15 万元，占发行人经审计的 2018 年度合并口径营业收入的比例为 557.39%

（3）是否构成重大资产重组的判断

此次新并入公司资产总额占发行人 2018 年未经审计的合并财务会计报告期

末资产总额的比例达到 50%以上；

此次新并入公司在 2018 年所产生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；

此次新并入公司资产净额占发行人 2018 年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，且超过 5,000 万元人民币。

上述股权转让构成重大资产重组。

3、主要标的公司简介

（1）如皋市城建投资有限公司

如皋市城建投资有限公司是如皋市的重大项目建设主体和基础设施运营主体，担负着如皋市的开发建设和运营管理。主营业务涵盖安置房建设销售、项目建设等。

截至 2020 年末，如皋市城建投资有限公司母公司口径总资产为 760,022.64 万元，总负债为 236,212.09 万元，净资产为 523,810.55 万元；2020 年度，如皋市城建投资有限公司母公司口径实现营业收入 33,808.04 万元，实现净利润 6,105.37 万元。

（2）如皋高新技术园区开发有限公司

如皋高新技术园区开发有限公司是江苏省如皋高新技术产业开发区的重大项目建设主体和基础设施运营主体，担负着江苏省如皋高新技术产业开发区的开发建设和运营管理。主营业务涵盖安置房建设销售、高新技术产业开发园区综合开发及项目建设。

截至 2020 年末，如皋高新技术园区开发有限公司母公司口径总资产合计为 1,013,032.33 万元，总负债为 548,242.76 万元，净资产为 464,789.57 万元；2020 年度，如皋高新技术园区开发有限公司母公司口径实现营业收入 69,677.00 万元，实现净利润 16,031.97 万元。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2021 年 6 月出具的《2019 年如皋高新技术园区开发有限公司公司债券跟踪评级报告》（新世纪债跟踪（2021）100808），如皋高新技术园区开发有限公司主体评级为 AA，评级展望为稳

定。

4、是否符合间隔期要求判断

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第五十一条：上市公司在本次重大资产重组前不符合中国证监会规定的公开发行证券条件，或者本次重组导致上市公司实际控制人发生变化的，上市公司申请公开发行新股或者公司债券，距本次重组交易完成的时间应当不少于一个完整会计年度。

判断上市公司在本次重大资产重组前是否符合公开发行证券条件，应以重大资产重组完成前三个会计年度实现的净利润来判断“最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息”，不能使用按重组后架构编制的模拟报表数据来计算最近三年平均可分配利润。鉴于按照同一控制下企业合并原则编制的比较报表属于法定报表，并非模拟报表，对于同一控制下企业合并，可以使用按照同一控制下企业合并原则编制的经审计的财务报表来计算最近三年平均可分配利润。

（1）针对本次重大资产重组前，发行人是否符合中国证监会规定的公开发行证券条件的判断

发行人按照同一控制下企业合并原则编制的比较报表属于法定报表，非模拟报表，参照中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）按照同一控制下企业合并原则编制的经审计的财务报表，本次重大资产重组前，发行人符合中国证监会规定的公开发行证券条件。

（2）重组前后公司实际控制人情况

本次重组前及重组完成后，发行人的实际控制人均为如皋市人民政府，本次重组未导致发行人实际控制人发生变化。

综上所述：本次重大资产重组前，发行人符合中国证监会规定的公开发行证券的条件；本次重组未导致发行人实际控制人发生变化。因此，发行人此次申请公开发行公司债券不受本次重组交易完成时间的限制。

5、财务数据及分析的数据来源

鉴于此次重组过程中，地方政府的主导作用较大，同一控制下企业合并的特征更为明显，按同一控制下企业合并能够更清晰地反映国企改革中地方政府的主

导地位和最终决定权，因此会计师将本次合并认定为同一控制下企业合并，并根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》中关于同一控制下企业合并的规定，对报告期财务报表进行了追溯调整。

如无特殊说明，本募集说明书引用的财务数据来源于发行人按照同一控制下企业合并原则进行追溯调整之后的财务报表。

6、重大资产重组对发行人经营状况、财务情况和偿债能力的影响

此次重大资产重组后，发行人经营规模进一步扩大，业务发展格局更加多元化，盈利水平明显上升，偿债能力进一步增强，对公司的发展起到积极作用。

（四）重大负面舆情情况

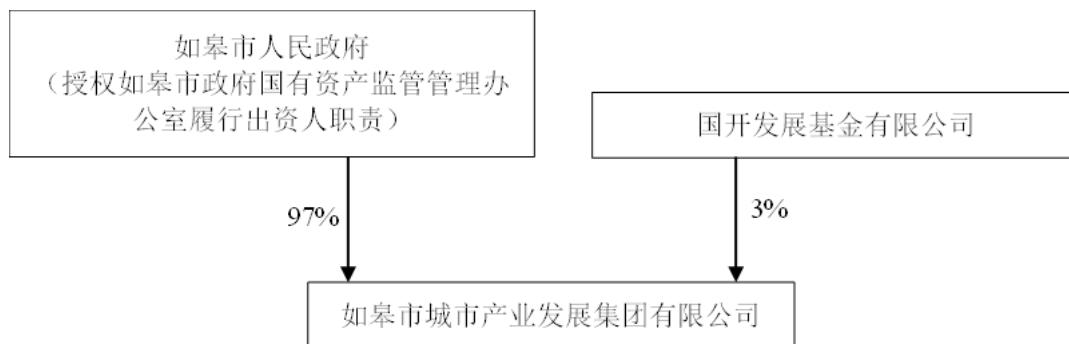
报告期内各期，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑的事项。

三、发行人股权结构

（一）股权结构

截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构如下：

图 5-1：发行人股权结构图



截至本募集说明书签署日，发行人注册资本总额为人民币 500,000.00 万元，实收资本为人民币 362,284.6311 万元，如皋市人民政府（授权如皋市政府国有资产监管管理办公室履行出资人职责）出资 485,000.00 万元，持股 97.00%；国开发展基金有限公司出资 15,000.00 万元，持股 3.00%。

（二）控股股东和实际控制人情况

1、基本情况

如皋市人民政府（授权如皋市政府国有资产监管管理办公室履行出资人职责）持有发行人 97% 的股份。截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东和实际控制人为如皋市人民政府（授权如皋市政府国有资产监管管理办公室履行出资人职责）。

发行人另一股东国开发展基金有限公司持股比例为 3%，主要从事非证券业务的投资、投资管理、咨询，经营方向符合政策导向。

报告期内，发行人控股股东由如皋市房地产管理处变更为如皋市人民政府。发行人的实际控制人未发生变化。

2、股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书签署日，发行人的股东、实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，持有的发行人股权也不存在任何争议情况。

3、报告期内控股股东和实际控制人变更情况

报告期内发行人不存在控股股东和实际控制人变更情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）主要子公司概况

截至 2021 年 6 月末，发行人下属纳入合并范围的全资及控股一级子公司共 10 家，主要一级子公司基本情况如下：

表 4-2：发行人主要一级子公司截至 2020 年末情况表

单位：亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	如皋市城建投资有限公司	房地产开发、城市建设投资、建筑劳务分包	100.00	76.00	23.62	52.38	3.38	0.61	否
2	如皋水绘园风景区投资发展有限公司	景区景点投资经营管理、旅游产业投资管理、园林绿化工程设计、建筑材料销售、一般经济信息咨询服务	100.00	38.20	34.65	35.54	0.11	0.30	否

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
3	如皋市兴皋置业有限公司	房屋销售、租赁；物业管理服务	100.00	7.19	0.09	7.10	0.00	0.00	否
4	如皋市高寿城市建设有限公司	市政公用工程施工总承包、工程项目管理、房屋拆迁、租赁、企业管理服务、房地产开发经营、各类工程建设活动	100.00	27.35	16.22	11.14	3.12	0.38	否
5	如皋高新技术园区开发有限公司	高新技术园区基础设施开发；受委托从事商务办公服务在、实业投资、咨询服务；项目招商及配套服务	100.00	101.30	54.82	46.48	6.97	1.60	否

报告期内，发行人不存在发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股权公司，也不存在发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。

（三）主要参股公司基本情况

截至 2021 年 6 月末，发行人主要参股公司基本情况如下：

表 4-3：发行人主要参股公司

单位：%、万元

序号	公司名称	主要营业收入板块	持股比例	是否存在重大增减变动
1	江苏浦丹光电技术有限公司	光电子技术及其产品的技术开发、技术咨询与技术服务等。	40.00	否
2	中如建工集团有限公司	建设工程施工；建设工程设计；建设工程勘察；建筑劳务分包等。	5.00	否
3	深圳市宝盛自动化设备有限公司	自动化设备、智能机械人、精密零部件、机械元件、电子元件、计算机软件、控制软件、智能自动化生产系统、智能化数控系统、生产辅助系统、信息技术和网络系统、应用软件及其辅助设备的研发、销售等。	2.44	否
4	江苏华夏电影胶片修复技术有限公司	电影胶片修复技术研发；胶片清洗、印片、修复；电影科普展示；电影科普模型制作等。	13.05	否
5	中皋融资担保有限公司	融资担保业务等。	3.70	否

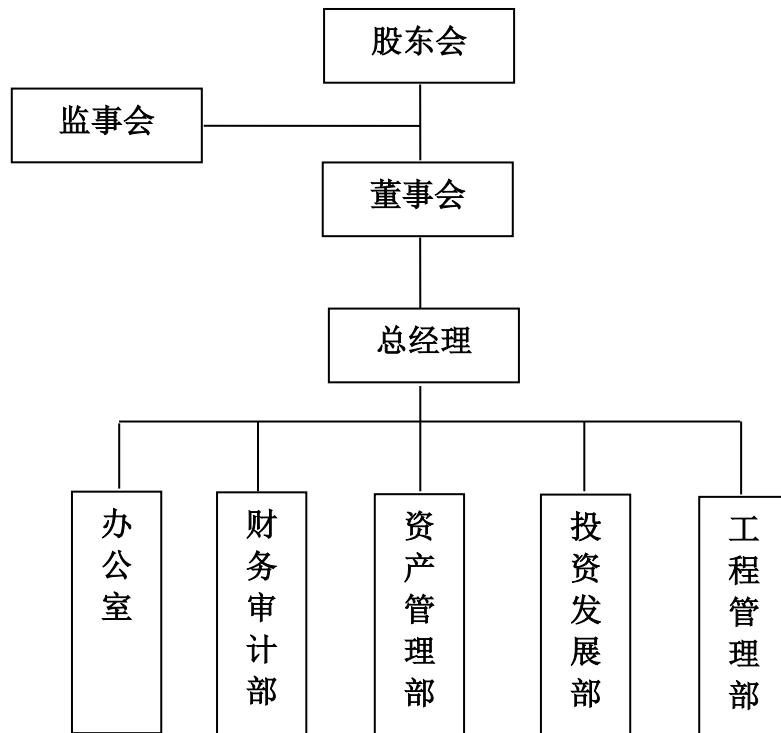
五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人按照《公司法》等有关法律法规的规定，建立了完善的法人治理结构及有关生产经营管理机构，建立起办公室、财务审计部、资产管理部、投资发展

部、工程管理部等部门架构，具体组织结构见下图。

图 5-2：发行人组织架构



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1、治理结构情况

发行人法人治理结构完善，符合《公司法》的相关规定。发行人严格依据《公司法》等法律、法规的要求，设股东会、董事会、监事和经理，建立了严格的法人治理结构。

(1) 股东会

发行人股东会由全体股东组成，为发行人的权利机构，行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事会的报告；
- 4) 审议批准监事会的报告；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;
- 7) 对公司增加和减少注册资本做出决议;
- 8) 对发行公司债券作出决议;
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
- 10) 修改公司章程;
- 11) 《公司法》规定的其他权利。

(2) 董事会

发行人设董事会，由 5 名董事组成，其中职工董事 1 人。股东代表董事由股东会选举产生，职工董事由公司职工通过公司职工代表大会选举产生。董事任期为 3 年，可连选连任。董事任期届满未及时改选，或董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会设董事长 1 人，由董事会选举产生，董事长任期三年，任期届满，可连选连任。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- 1) 向股东报告工作;
- 2) 执行股东的决议;
- 3) 决定公司经营计划和投资方案;
- 4) 制订公司年度的年度财务预算方案、决算方案;
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案;
- 7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
- 8) 决定公司内部管理机构的设置;
- 9) 决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;

- 10) 制定公司的基本管理制度;
- 11) 对公司向其他企业投资或者为他人提供担保不含公司为公司股东或者实际控制人提供担保) 作出决议;
- 12) 公司章程规定的其他职权。

(3) 经理

发行人设经理，由董事会决定聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议;
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- 4) 拟订公司的基本管理制度;
- 5) 制定公司的具体规章;
- 6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;
- 7) 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负责管理人员;
- 8) 董事会授予的其他职权。

(4) 监事会

发行人设监事会，成员为 3 人，其中职工监事 1 人，股东代表监事由股东大会选举产生，职工监事由公司职工代表大会选举产生，监事任期为 3 年，可连选连任。

监事会设主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席任期 3 年，任期届满，可连选连任。

监事主要行使以下职权：

- 1) 检查公司财务;
- 2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

- 3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4) 向股东提出提案；
- 5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 6) 对董事决定事项提出质询或者建议；
- 7) 《公司法》和公司章程规定的其他权利

2、组织机构设置及运行情况

(1) 办公室

负责公文管理、会务管理、用印管理、信息宣传、行政管理、档案管理、党组织建设、人力资源管理、办公信息化系统管理、督查督办、信访接待、保密管理、制度建设。

(2) 财务审计部

负责贯彻执行财务管理制度、建立健全财务管理的各种规章制度；负责公司日常财务核算管理，参与公司的经营管理；根据公司资金运营情况，合理调配资金，确保公司资金正常运转；编制上报并执行集团年度预算、财务收支计划；组织和配合外部审计机构开展对集团及所属公司审计工作，组织做好工程项目决算审计工作。

(3) 资产管理部

对市政府、国资管理部门、行业监管部门的资产管理政策文件进行分析；制定年度资产经营管理计划，做好年度资产经营效益分析，并向集团董事会报告，参与对集团所属公司资产的监管和考评。

(4) 投资发展部

投资发展部负责研究与编制集团公司战略发展规划；探索集团公司转型升级，拓展新的业务领域；负责新兴产业研究并提出投资决策方案；参与新投资项目前期工作。

（5）工程管理部

负责制定和完善年度工程建设计划；配合其他部门进行项目前期设计及方案的运作；负责工程开工前的准备及审查工作；协调承包商、监理、设计及相关单位之间的关系；负责对承包商、监理、设计单位的管理工作；负责工程施工过程中质量、进度、现场及投资的控制管理；负责工程竣工验收及移交工作；负责工程管理过程中的文件、资料进行管理，保管工程项目的全部技术档案；负责工程项目的招投标工作；监督材料设备采购合同执行情况；参加设备试运行；负责收集、整理、保管好材料设备档案（包括合格证、说明书、随机技术文件、运转记录等）；负责加工材料设备及专用设备、工具的管理；负责设备备件及专用工具的管理；施工图预算及结算工作。

（二）内部管理制度

发行人按照现代企业制度的要求，健全完善法人治理结构，实行决策、执行、监督机构和经营管理者之间的制衡分离，整合监督力量，强化监督职能，形成科学合理、配置科学、程序严密、相互制约的权力运行机制。发行人制定了较为完善的财务管理制度、投资管理制度、融资管理办法、关联交易制度、信息披露制度等相关内部控制制度，对公司重大事项进行决策和管理：

1、财务管理

为规范发行人内部财务管理工作，提高经济效益，建立合法、科学、有序的财务核算体系，明确财务管理职责和权限，发行人根据国家相关法律、法规，结合实际，制订了《财务管理制度》，主要内容包括货币资金管理、财务收支审批、资产管理、财务印章管理、票证管理、会计电算化管理、财务档案管理、内部稽核管理、内部控制、财务报告及财务评价等具体管理制度。发行人通过制定一系列的制度，将财务管理和控制贯穿到公司经营活动的全过程。

2、关联交易

发行人为保证公司关联交易的公允性，维护公司及出资人的合法权益，发行人根据有关规范关联交易的法律和行政法规的规定，制定了《如皋市城市产业发展集团有限公司关联交易管理制度》对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、

公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

3、投资管理

为规范发行人的投资行为，提高投资效益，防范投资风险，促进国有资产保值增值，发行人制定了《投资管理办法》，对公司的股权投资、基本建设项目投资、技术改造项目投资等各类投资项目的前期审核、中期监督、后期评估的程序和决策机制进行了规范。。

4、融资管理办法

为了规范与加强公司融资业务管理，规范融资行为，降低资本成本，控制融资风险，提高资金效益，发行人根据国家有关法律法规，结合公司实际情况，制定了《融资管理办法》。该办法从资金筹集计划、筹资种类、方案的选择确定、筹资工作分工、资金管理等方面进行资金筹集管理规定，力求合理设计资金筹措方案，把控资金筹集节奏，认真选择筹资来源，在合法合规前提下，力求降低筹资成本，提高资金筹集效果，合理进行负债经营。

5、对下属公司管理

发行人作为出资者，以资本为纽带，对授权范围内的全资子公司、控股子公司及参股公司依照《公司法》和其他规范性法规享有资产受益、重大决策、选择管理者等权利，对全资、控股子公司或参股公司审批有关事项制定相关办法和实施细则。

6、对外担保管理

为规范对外担保行为，有效控制公司资产运营风险，发行人制定了《对外担保管理办法》。公司所担保债务到期前，公司计划财务部要积极督促被担保人在合同期内履行还款义务。公司对外担保应当遵循合法、谨慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。

7、固定资产管理

为实现集团固定资产购置、使用和处置的规范化管理，维护资产的安全和完整性，充分发挥现有资产的经济和使用效益，发行人制定《固定资产管理制度》。

主要包括固定资产的购置、验收和领用、维修、转移与报废、清查等。资产管理部为固定资产的管理部门，财务审计部进行财务核算管理。

8、人事管理

发行人加强集团管理，严格劳动纪律，维护正常的工作秩序，提高工作效率，根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》及有关劳动政策，结合实际情况，制定了《人事管理制度》。

发行人对员工采用聘用制管理，根据人力资源规划、人员动态情况和人力成本控制，保证人员选聘和录用工作的质量，为本公司选拔出合格、优秀的人才，并使之适应业务发展要求。

9、安全生产管理

发行人严格执行国家安全生产相关法律及规章制度，建立起了一套行之有效安全生产管理制度。除执行正常的审批手续外，日常生产活动中，还通过安全检查和整改，安全生产监督管理举报机制成等，确保安全生产。

10、项目管理

为规范公司投资建设工程项目的工作。发挥市场竞争优势，保证工程质量和工程进度目标的实现，降低工程成本，发行人制定了《技术资料管理制度》、《材料进场管理制度》、《图纸会审制度》、《工程质量事故报告及调查制度》、《施工测量管理制度》等明晰的制度办法，形成了涵盖项目工程组织管理、工程造价控制、工程招标管理、工程变更控制及监督签证、安全施工及运营管理、资料管理的全过程管理制度，确保工程操作规范、工程建设质量有制度的约束和保证。

11、信息披露管理

发行人制定了《信息披露管理制度》，明确了信息披露责任人、信息披露事务管理部门和相关义务人、各责任人及义务人职责、信息披露的内容与标准、信息披露的审核流程、信息披露相关文件及资料的档案管理、投资者关系活动等，特别是对定期报告、临时报告、重大事项的流转程序做出了严格的规定。

12、突发事件应急处理机制

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人针对突发事件

制定相应的应急处置方案，应急处置方案涵盖重大突发事件的适用范围、应急处置方案、责任追究等。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、机构独立

发行人设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，发行人董事会、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

2、人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，发行人设立董事会和监事会，董事会下设经营管理层。发行人的人员设置独立。

3、业务独立

发行人业务独立。发行人与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

4、财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况。

5、资产独立

发行人股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，

亦不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

（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

（一）董事、监事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董监高情况如下：

表 4-4：发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违法违纪行为
曹金林	董事长	2020.05-2023.05	是	否
魏志兵	董事、总经理	2020.05-2023.05	是	否
胡成建	董事、副总经理	2020.11-2023.11	是	否
孟志远	董事、副总经理	2020.05-2023.05	是	否
邹晓燕	职工董事	2020.11-2023.11	是	否
韦华	监事会主席	2021.8-2024.8	是	否
陈晓霞	监事	2020.11-2023.11	是	否
高晓丽	职工监事	2020.11-2023.11	是	否
桑盛楠	职工监事	2020.11-2023.11	是	否
陈雨	职工监事	2021.8-2024.8	是	否

（二）董事、监事和高级管理人员简历

1、董事会成员

曹金林，1976 年出生，本科学历。历任如皋市商务局局长、党组书记、口岸办主任和江苏中皋高科实业有限公司董事长、总经理。现任公司董事长。

魏志兵，1973 年出生，中专学历。历任市住房和城乡建设局计财科副科长、市住房和城乡建设局计划财务审计科科长。现任公司董事，任期 3 年。

胡成建，1968 年出生。历任龙舌乡财政所会计、副所长、所长、下原镇财政所所长、经济开发区财政分局副局长、软件园建设指挥部财审组组长、财政分局副局长和软件园财政分局、高新区财政分局副局长、投融资办副主任。现任公司董事。

孟志远，1977 年出生。历任如皋市房屋征收管理办公室主任、如皋市住房

和城乡建设局计划财务审计科科长，现任公司董事、副总经理，兼任如皋市城建投资有限公司董事长。

邹晓燕，1978 年出生，本科学历。历任立隆电子（苏州）有限公司主办会计、立扬电子（苏州）有限公司财务主管、苏州朗迪科技有限公司财务经理、江苏翠钻照明有限公司财务负责人、江苏中皋高科实业有限公司财务负责人。现任公司职工董事。

2、监事会成员

韦华，1983 年出生，研究生学历。历任如皋高新区党工委委员及管委会副主任、江苏中皋高科实业有限公司副总经理、如皋市委统战部副科职干部。现任如皋市城市产业发展集团有限公司党委委员、纪委书记、监事会主席。

陈晓霞，1979 年出生，本科学历。历任丁堰镇房地产开发公司现金会计、如皋市益有管道燃气有限公司辅助会计、如皋市益有管道燃气有限公司财务部主任兼总账会计、如皋市益有管道燃气有限公司总经理助理兼财务部主任。现任公司监事。

高晓丽，1988 年出生，本科学历。历任上海佳典装潢有限公司太仓分公司设计师、南通六建徐州分公司项目部资料员、江苏科信工程咨询有限公司工程预算编制、如皋高新技术园区开发有限公司审计审价部工作人员、如皋城发集团审计部工作人员。现任公司职工监事。

桑盛楠，1985 年出生，本科学历。历任第二炮兵 52 基地军人艺术团曲艺演员、南通市少年杂技团主持人、白蒲镇人民镇政府城管队员、如皋高新区管委会重大项目帮办员。现任公司监事。

陈雨，1994 年出生，本科学历。历任无锡华夏中诚会计师事务所审计助理、公证天业会计师事务所审计助理。

3、高级管理人员

魏志兵，总经理，简历见“董事会成员”。

胡成建，副总经理，简历见“董事会成员”。

孟志远，副总经理，简历见“董事会成员”。

（三）董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股份和债券情况。

（四）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在重大违法违规情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

1、工商登记的经营范围

发行人的经营范围为：许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；房地产开发经营（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：以自有资金从事投资活动；企业总部管理；融资咨询服务；信息技术咨询服务；城市绿化管理；城市公园管理；污水处理及其再生利用；园林绿化工程施工；停车场服；园区管理服务；水污染治理；智能水务系统开发；信息系统集成服务；市政设施管理；养生保健服务（非医疗）；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；会议及展览服务；游览景区管理；公园、景区小型设施娱乐活动；文物文化遗址保护服务；工程管理服务；水环境污染防治服务；住房租赁；房屋拆迁服务；土地整治服务；建筑材料销售；计算机系统服务；软件开发；集贸市场管理服务（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）。

2、发行人主营业务经营情况

发行人营业收入主要来源于保障房业务、工程项目建设业务，2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，保障房板块和工程项目建设板块的营业收入合计分别为 161,691.38 万元、180,590.19 万元、186,161.64 万元和 101,361.05 万元，分别占发行人各期营业收入总额的 94.54%、94.31%、92.68% 和 92.40%。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

1、营业收入

发行人最近三年及一期的营业收入构成情况如下表所示：

表 4-6：近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021年1-6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
主营业务收入	106,265.10	96.87	194,283.29	96.72	185,928.33	97.10	165,743.53	96.90
其中：保障房业务	38,827.91	35.40	61,726.42	30.73	79,032.40	41.27	73,661.49	43.07
工程项目建设业务	62,533.14	57.01	124,435.22	61.95	101,557.79	53.04	88,029.89	51.47
物业管理业务	-	-	1,565.31	0.78	1,868.76	0.98	-	-
景区经营业务	392.27	0.36	1,058.70	0.53	1,234.91	0.64	1,491.12	0.87
勘测设计业务	2,518.60	2.30	2,461.11	1.23	2,102.65	1.10	2,449.12	1.43
教育培训业务	-	-	34.65	0.02	131.82	0.07	111.91	0.07
货物销售业务	1,993.18	1.82	3,001.87	1.49	-	-	-	-
其他业务收入	3,429.60	3.13	6,588.07	3.28	5,561.49	2.90	5,296.04	3.10
营业收入合计	109,694.70	100.00	200,871.36	100.00	191,489.82	100.00	171,039.57	100.00

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人保障房板块收入分别为 73,661.49 万元、79,032.40 万元、61,726.42 万元和 38,827.91 万元，分别占发行人营业收入的 43.07%、41.27%、30.73% 和 35.40%。报告期内，发行人保障房收入整体较为稳定。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人项目建设板块收入分别为 88,029.89 万元、101,557.79 万元、124,435.22 万元和 62,533.14 万元，占比分别为 51.47%、53.04%、61.95% 和 57.01%。报告期内，发行人项目建设板块收入呈上升趋势，主要系随着如皋市项目建设需求的增加，发行人业务量增大所致。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人物业管理收入板块收入分别为 0.00 万元、1,868.76 万元、1,565.31 万元和 0.00 万元，分别占发行人主营业务收入的 0.00%、0.98%、0.78% 和 0.00%。2019 年起，如皋市住建局将如皋市本级部分安置房物业管理交由发行人负责。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人景区经营板块收

入分别为 1,491.12 万元、1,234.91 万元、1,058.70 万元和 392.27 万元，占比分别为 0.87%、0.64%、0.53% 和 0.36%。近三年，发行人景区经营板块收入下滑主要系租金收入下降所致。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人勘测设计收入实现营业收入分别为 2,449.12 万元、2,102.65 万元、2,461.11 万元和 2,518.60 万元；教育培训业务实现营业收入分别为 111.91 万元、131.82 万元、34.65 万元和 0.00 万元；货物销售业务实现营业收入分别为 0.00 万元、0.00 万元、3,001.87 万元和 1,993.18 万元；其他业务实现营业收入分别为 5,296.04 万元、5,561.49 万元、6,588.07 万元和 3,429.60 万元。

2、营业成本

发行人最近三年及一期的营业成本构成情况如下表所示：

表 4-7：近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-6 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
主营业务成本	89,832.59	99.80	163,657.48	99.71	156,504.57	99.76	132,140.50	99.50
其中：保障房业务	32,781.42	36.42	51,074.76	31.12	66,331.64	42.28	62,589.82	47.13
工程项目建设业务	52,881.35	58.75%	105,491.70	64.27	85,736.75	54.65	66,914.10	50.39
物业管理业务	-	-	1,479.79	0.90	1,813.36	1.16	-	-
景区经营业务	342.65	0.38	924.75	0.56	1,071.07	0.68	852.86	0.64
勘测设计业务	1,908.09	2.12	1,864.44	1.14	1,470.41	0.94	1,733.73	1.31
教育培训业务	-	-	19.06	0.01	81.34	0.05	50.00	0.04
货物销售业务	1,919.09	2.13	2,802.99	1.71	-	-	-	-
其他业务成本	175.94	0.20	468.74	0.29	369.00	0.24	660.34	0.50
营业成本合计	90,008.54	100.00	164,126.23	100.00	156,873.57	100.00	132,800.84	100.00

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人营业成本分别为 132,800.84 万元、156,873.57 万元、164,126.23 万元和 90,008.54 万元。从成本结构来看，主要是保障房业务、工程项目建设业务成，两个板块比重较大；2020 年度，上述两个板块营业成本占比分别为 31.12% 和 64.27%。报告期内发行人各板块的营业成本与营业收入的变动趋势基本一致。

3、营业毛利润及毛利率

表 4-8：近三年及一期发行人毛利润构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-6 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

业务板块	2021年1-6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
主营业务	16,432.50	83.47	30,625.81	83.35	29,423.76	85.00	33,603.03	87.88
其中：保障房业务	6,046.49	30.71	10,651.66	28.99	12,700.76	36.69	11,071.67	28.95
工程建设业务	9,651.79	49.03	18,943.52	51.55	15,821.04	45.70	21,115.79	55.22
物业管理业务	-	-	85.52	0.23	55.40	0.16	-	-
景区经营业务	49.62	0.25	133.95	0.36	163.84	0.47	638.26	1.67
勘测设计业务	610.51	3.10	596.67	1.62	632.24	1.83	715.39	1.87
教育培训业务	-	-	15.59	0.04	50.48	0.15	61.91	0.16
货物销售业务	74.09	0.38	198.88	0.54	-	-	-	-
其他业务	3,253.66	16.53	6,119.33	16.65	5,192.49	15.00	4,635.70	12.12
毛利润合计	19,686.16	100.00	36,745.14	100.00	34,616.25	100.00	38,238.73	100.00

表 4-9：近三年及一期发行人营业毛利率构成情况

单位：%

业务板块	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
主营业务毛利率	15.46	15.76	15.83	20.27
保障房业务	15.57	17.26	16.07	15.03
工程建设业务	15.43	15.22	15.58	23.99
物业管理业务	-	5.46	2.96	-
景区经营业务	12.65	12.65	13.27	42.80
勘测设计业务	24.24	24.24	30.07	29.21
教育培训业务	-	45.00	38.29	55.32
货物销售业务	3.72	6.63	-	-
其他业务	94.87	92.88	93.37	87.53
综合毛利率	17.95	18.29	18.08	22.36

发行人营业毛利润主要来源于保障房业务和工程建设业务。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人营业额毛利润分别为 38,238.73 万元、34,616.25 万元、36,745.14 万元和 19,686.16 万元，其中 2019 年毛利润下降主要工程建设板块业务毛利润下降所致。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人毛利率分别为 22.36%、18.08%、18.29% 和 17.95%。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人保障房业务的毛利润分别为 11,071.67 万元、12,700.76 万元、10,651.66 万元和 6,046.49 万元，毛利率分别为 15.03%、16.07%、17.26% 和 15.57%。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人工程建设业务毛利润分别为 21,115.79 万元、15,821.04 万元、18,943.52 万元和 9,651.79 万元，毛利率分别为 23.99%、15.58%、15.22% 和 15.43%，2018 年发行人工程建设业务板块毛利率较高主要系 2018 年如皋市政府向发行人补贴城市基础设施管理维护支出所致。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人物业管理业务毛利润分别为 0.00 万元、55.40 万元、0.00 万元和 85.52 万元，毛利率分别为 0.00%、2.96%、5.46% 和 0.00%。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人景区经营业务毛利润分别为 638.26 万元、163.84 万元、49.62 万元和 133.95 万元，毛利率分别为 42.80%、13.27%、12.65% 和 12.65%。报告期内，发行人景区经营业务毛利润下降主要系景区沿街商铺租赁收入下降所致。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人勘测设计业务毛利润分别为 715.39 万元、632.24 万元、610.51 万元和 596.67 万元，毛利率分别为 29.21%、30.07%、24.24% 和 24.24%；教育培训业务毛利润分别为 61.91 万元、50.48 万元、15.59 万元和 0.00 万元，毛利率分别为 55.32%、38.29%、45.00% 和 0.00%，发行人教育培训业务毛利率下降主要是 2018 年发行人教育培训业务处于起步阶段，产生的成本较小所致；货物销售业务毛利润分别为 0.00 万元、0.00 万元、198.88 万元和 74.09 万元，毛利率分别为 0.00%、0.00%、6.63% 和 3.72%。

（三）主要业务板块

1、工程建设业务

发行人工程建设业务主要由城投公司、高寿城建以及高新开发公司负责。城投公司和高寿城建主要负责市本级市政工程建设，高新开发公司主要负责高新区片区开发建设，分别与如皋市政府、如皋市皋源建设投资有限公司等单位签订《工程项目建设协议书》等协议。其中，城投公司持有住房和城乡建设部颁发的建筑工程施工总承包叁级资质和市政公用工程施工总承包叁级资质。

发行人根据《工程项目建设协议书》的约定，主要负责组织施工、监理，对项目全面组织实施，对建设全过程进行管理，做好质量监督。发行人每年末根据项目进度与业主单位进行结算，通常在项目投资总成本的基础上加成一定比例的管理费（15%-20%）与业主单位结算工程款，并结转相应成本。项目完工后，经审计单位进行项目审计、并对项目质量进行验收，审计验收合格后，办理产权移交。

发行人目前主要在建项目包括文化广场工程、福寿路道路工程、中央大道等

市政项目。发行人拟建项目主要包括龙游河生态廊道工程（含贯通）、内外城河综合提升工程、如师附小新城幼儿园新建工程、龙游河-宁海路桥梁新建工程、高新区新城农贸市场工程、餐厨废弃物处置工程等。

报告期内发行人工程建设项目情况如下：

表 4-10：报告期内发行人主要已完工工程建设项目情况

单位：年、万元

项目名称	合同签署时间	建设期限	总投资额	已投资额	投资已到账金额	收入确认总额	累计支付金额	报告期末剩余已支付未回款金额	累计回款金额	业主方
海阳路南延一期	2013.04	2015-2020	9,600.00	6,171.45	6,171.45	7,405.74	6,171.45	-	7,405.74	如皋市政府
污水处理厂扩建工程	2015.12	2017-2020	6,900.00	7,141.95	7,141.95	8,570.34	7,141.95	141.95	7,000.00	皋源建设
宣化南路（解放路-惠政路）	2015.12	2017-2019	6,800.00	7,149.84	7,149.84	8,579.80	7,149.84	-	8,000.00	皋源建设
高新区实验小学	2016.12	2018-2020	12,000.00	11,948.28	11,948.28	14,337.94	11,948.28	2,030.66	9,917.62	如皋市政府
总计	-	-	35,300.00	32,411.51	32,411.51	38,893.82	32,411.51	2,172.61	32,323.36	-

发行人主要在建工程项目情况如下：

表 4-11：发行人主要在建工程项目情况

单位：年、万元

项目名称	合同签署时间	建设期限	总投资额	已投资额	投资已到账金额	预计项目总收入	收入确认总额	累计支付金额	报告期末剩余已支付未回款金额	累计回款金额	业主方
文化广场工程	2013.04	2016-2021	69,000.00	58,376.69	58,376.69	82,800.00	6,524.53	58,376.69	52,850.22	5,526.47	如皋市政府
区域供水东延工程	2013.04	2017-2021	43,100.00	40,564.42	40,564.42	51,720.00	10,397.56	40,564.42	30,230.57	10,333.85	如皋市政府
中央大道	2013.04	2016-2021	40,800.00	35,098.73	35,098.73	48,960.00	9,815.68	35,098.73	26,112.78	8,985.95	如皋市政府
海阳路南延二期	2013.04	2017-2021	35,000.00	27,712.38	27,712.38	42,000.00	6,151.66	27,712.38	22,401.93	5,310.45	如皋市政府
龙游河生态公园	2013.04	2017-2022	45,300.00	37,344.09	37,344.09	54,360.00	7,053.12	37,344.09	30,290.97	7,053.12	如皋市政府
宏坝河整治工程	2015.12	2017-2020	32,300.00	32,559.42	32,559.42	38,760.00	30,988.33	32,559.42	18,559.42	14,000.00	皋源建设

项目名称	合同签署时间	建设期限	总投资额	已投资额	投资已到账金额	预计项目总收入	收入确认总额	累计支付金额	报告期末剩余已支付未回款金额	累计回款金额	业主方
大司马南路（解放路-惠政路）	2015.12	2017-2021	27,400.00	21,485.91	21,485.91	32,880.00	18,560.69	21,485.91	9,485.91	12,000.00	皋源建设
益寿路（如泰运河-福寿路）	2015.12	2017-2020	23,120.00	22,623.50	22,623.50	27,744.00	24,035.28	22,623.50	5,623.50	17,000.00	皋源建设
高新区市政工程	2012.03	2015-2021	115,000.00	104,419.43	104,419.43	138,000.00	94,711.60	104,419.43	27,252.47	77,166.96	如皋市政府
龙游河生态廊道工程（含贯通）	2013.04	2020-2023	114,000.00	10,737.68	10,737.68	136,800.00	-	10,737.68	10,737.68	-	如皋市政府
如师新城附小幼儿园	2013.04	2020-2022	19,000.00	8,561.81	8,561.81	22,800.00	-	8,561.81	8,561.81	-	如皋市政府
区域供水工程	2013.04	2017-2021	46,900.00	45,199.42	45,199.42	56,280.00	15,511.53	45,199.42	31,001.19	14,198.23	如皋市政府
龙游湖公园提升及环境整治项目	2016.12	2015-2021	100,000.00	85,717.89	85,717.89	120,000.00	47,730.48	85,717.89	40,550.17	45,167.72	如皋市政府
内外城河综合提升工程	2013.04	2020-2022	20,000.00	725.00	725.00	24,000.00	870.00	725.00	725.00	-	如皋市政府
总计	-	-	730,920.00	531,126.37	531,126.37	877,104.00	272,350.46	531,126.37	314,383.62	216,742.75	-

发行人主要拟建项目情况如下：

表 5-12：发行人主要拟建工程项目情况

单位：年、万元

序号	项目名称	建设周期	总投资额
1	新时代技防城（智慧技防雪亮工程）项目	2021-2023	35,000.00
2	中央大道延伸工程（李渔路-丞相大道）	2021-2024	27,080.00
3	汪明路新建工程（大司马路-紫光路）	2021-2023	48,608.00
4	惠政路桥桥梁新建工程（龙游河、茅雉河）	2021-2022	20,000.00

序号	项目名称	建设周期	总投资额
-	合计	-	130,688.00

2、保障房业务

发行人是如皋市重要的基础设施建设主体，承担着如皋市中心城区和高新区范围内保障性住房的建设任务。发行人保障房开发业务主要实施主体原由发行人母公司、城投公司和高新开发公司负责，其中母公司、城投公司负责如皋市中心城区本级保障房开发建设，高新开发公司负责高新区保障房开发建设。自 2020 年开始，发行人母公司将中心城区部分新增保障房开发业务交由高寿城建负责。母公司持有江苏省住房和城乡建设厅颁发的房地产开发经营业务贰级资质证书。

根据如皋市统一规划，如皋市住房和城乡建设局等单位根据如皋市地块搬迁计划向发行人提供安置房房源计划，发行人根据安置需求情况开展安置房项目建设工作。安置房建设地块的拆迁整理工作由政府负责，土地整理达到可使用状态后，发行人通过土地出让“招拍挂”流程取得安置房建设用地，并根据规划建设施工。发行人建设的安置房定向销售给相应地块的被征收人，被征收人根据事先确定好的征收方案选择安置房房源，并与发行人签署房屋买卖合同，以约定的价格购买房源。发行人销售价格因所处地段和建造时间的不同而有所差别，通常发行人结合政府指导价格，以低于同地段同品质普通商品房单价的价格进行定向销售，并按销售情况确认收入。

报告期内，发行人已完工保障房收入确认主要情况如下：

表 5-13：报告期发行人已完工保障房项目收入确认情况

单位：万元、万平方米

项目	总投资额	已投资额	预计项目总收入	可售面积	已售面积	报告期内确认收入金额	累计回款金额
和谐南区	80,000.00	82,991.81	96,458.20	18.80	12.57	61,274.75	61,274.75
和谐北区	28,485.00	26,708.39	30,941.31	6.62	6.11	27,353.27	27,353.27
东方花园	57,000.00	61,864.74	71,674.35	13.73	5.88	30,537.17	30,537.17
绿阳新村二期	65,000.00	73,235.26	83,936.05	16.71	1.60	7,186.07	7,186.07
司马嘉苑	57,400.00	63,050.69	73,138.80	14.77	1.70	7,765.15	7,765.15
中央商务区四期	38,000.00	42,017.23	48,319.81	9.77	2.48	9,663.45	9,663.45
中央商务区一期、二期、三期	91,000.62	90,830.38	103,710.21	22.56	6.41	29,253.66	29,253.66
学府西苑	22,102.47	22,610.39	25,028.46	7.24	7.24	27,275.17	27,275.17
绿杨新村一期	67,126.10	67,658.63	77,249.05	16.80	4.59	20,628.81	20,628.81
志颐花园	29,623.15	34,073.70	39,184.76	7.69	1.05	4,048.30	1,867.70
合计	535,737.34	565,041.22	649,641.00	134.69	49.63	224,985.80	222,805.20

截至 2021 年 6 月末，发行人主要在建保障房工程项目立项投资规模 144,439.80 万元，已完成投资 63,868.79 万元，具体情况如下：

表 5-14：发行人主要在建保障房情况

单位：万元、平方米

项目	总投资额	已投资额	预计项目总收入	可售面积	已售面积	累计回款金额
160#A 地块	114,439.80	45,205.94	137,327.76	170,407.04	0.00	0.00
GJ2010-133#A 地块司马嘉苑三期	30,000.00	18,662.85	36,000.00	39,052.81	0.00	0.00
合计	144,439.80	63,868.79	173,327.76	209,459.85	0.00	0.00

截至 2021 年 6 月末，发行人主要拟建保障房工程项目拟投资金额 127,000.00 万元，具体情况如下：

表 5-15：发行人主要拟建保障房情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	预计总投资额
1	GXQ2017-101#B 平明小区三期	2021-2023	62,000.00
2	GJ2012-160#B 二期项目	2021-2023	65,000.00
合计		-	127,000.00

3、资产经营（园区运营、物业管理、景区经营）

（1）高新技术产业开发园区运营业务

发行人子公司高新开发公司负责高新技术产业开发园区的项目开发建设和运营管理。目前该业务收入主要来自建成项目的租金和物业管理费收入。高新开发公司目前已建成的高新区项目包括软件园起步区、如皋软件园人才公寓、物流园商办楼和新能源产业园，正在建设的项目为如皋高新区现代服务业基地及标准厂房项目。如皋高新区对满足一定考核指标的入园企业给予一定返租优惠，近年随着部分企业返租优惠政策到期，发行人以市场价向园区企业收取租金，使得发行人租赁收入大幅增长。2018 年、2019 年和 2020 年及 2021 年 1-6 月，高新开发园区运营业务收入分别为 5,034.87 万元、5,439.94 万元、6,417.86 万元和 3,415.69 万元。

表 5-16：截至 2020 年末高新区已建成园区情况

单位：平方米、元/平方米/天

项目名称	用途	建筑面积	2020年平均租金
软件园起步区	办公	119,728.76	1.20
如皋软件园人才公寓	住宅	85,095.66	0.80
物流园商办楼	办公	31,844.89	1.00
新能源产业园	标准厂房	83,734.96	0.80
合计	-	320,404.27	-

（2）物业管理业务

2020 年，如皋市住建局将如皋市本级部分安置房物业管理交由发行人负责。发行人物业管理业务，除安置房维修养护由发行人自行完成外，日常物业管理以发包给物业服务公司或属地社区的形式进行。2020 年发行人物业管理业务收入为 1,565.31 万元。如皋市住建局计划将更多安置房物业管理任务交由发行人，预计发行人物业管理收入会有一定增长。

（3）景区经营

发行人子公司如皋水绘园风景区投资发展有限公司经营如皋水绘园景区。如皋水绘园景区是国家 4A 级旅游景区。水绘园风景区占地面积约 27 万平方米，由水绘园、水明楼古建筑群、中国如皋长寿博物馆（置峰庐）、中国如派盆景园（古澹园）、逸园、东大街历史文化街区、灵威观等组成。风景区内水绘园、如皋公立简易师范学堂旧址被列入全国重点文物保护单位名录，文庙大成殿、东水关、集贤里民居为江苏省文物保护单位，另有多个项目为南通市文物保护单位及如皋市文物保护单位。发行人景区经营收入来源于景区门票、沿街商铺出租等，由于沿街商铺出租的租金收取分为一年一次，或一次性收取三年（对于该种模式会给予租户一定的租金优惠）。

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-6 月，发行人景区经营板块收入分别为 1,491.12 万元、1,234.91 万元、1,058.70 万元和 392.27 万元，占比分别为 0.87%、0.64%、0.53% 和 0.36%。

4、勘测设计

勘测设计业务由发行人下属企业如皋市勘测院有限公司（以下简称“勘测院公司”）运营实施。如皋市勘测院有限公司成立于 1988 年 8 月，具有乙级测绘资质，开展的测量业务主要包括地形测量、工程测量、地籍测量、房产面积测量、

土地勘界、水准测量、定位放线、竣工测量、市政测量、桥梁测量、水利测量、变形测量、地图编绘等，特色项目包括海洋测绘、水下地形测量。勘测院公司是如皋市最早成立的测绘单位，勘测信息数据储备及技术力量最强，在如皋市当地享有极高知名度及市场占有率。

勘测院公司目前在册人数 50 个人左右，正着力将乙级测绘资质提升至甲级资质，且已基本具备提升至甲级关于在册人员、设备和管理等方面的要求，预计本年内可完成资质提升。此外，勘测院公司也在积极拓展业务区域范围，目前已在海门、通州湾等南通其他区县展业。随着勘测院的资质提升，展业区域的拓宽，勘测业务收入也将逐步增长。

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-6 月，发行人勘测设计收入实现营业收入分别为 2,449.12 万元、2,102.65 万元、2,461.11 万元和 2,518.60 万元，占营业收入的比重分别为 1.43%、1.10%、1.23% 和 2.30%。

（四）发行人所在主要行业状况和环境

1、发行人所在主要行业状况和环境

发行人涉及的主要行业基本情况如下：

（1）工程建设行业

1) 国内城市基础设施行业现状及发展趋势

城市是人类走向成熟和文明的标志，城市基础设施则是城市发展的重要物质支撑。城市基础设施的建设和完善不仅可以发挥城市经济核心区域辐射功能，提高城市经济效益，而且可以提高人民生活质量，促进社会可持续发展。

我国城市建设步伐日益加快，目前正处于城镇化建设的加速发展阶段。伴随着城镇化建设进程的有序推进，由此引发的消费需求和投资需求旺盛，成为我国 GDP 稳健增长的重要依托。其中，基础设施建设构成了投资需求的重要组成部分，有效地扩大内需，促进了产业结构调整，提振了经济。

根据我国《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，

“十三五”期间，我国将加强城市基础设施建设以及保障性住房建设。在城市基础设施建设方面，我国将构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。具体内容包括加快城市供水设施改造与建设；加强市政管网等地下基础设施改造与建设；加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设；加强城市步行和自行车交通设施建设；全面推进无障碍设施建设等方面。在城镇棚户区和危房改造方面，我国将基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。

另外，城市基础设施建设是经济建设的重要组成部分，发挥着城市经济核心区辐射功能等积极作用。随着我国城市化进程的推进，城市基础设施投资占 GDP 的比率不断上升。上个世纪的 80 年代，基础设施投资占 GDP 的比重仅为 4.4%，到九十年代迅速上升到 7.5%，目前大概在 8% 到 9% 左右。世界银行研究认为，在可预期的将来，我国每年的基础设施投资会超过 GDP 的 13%，城市基础设施建设将保持快速发展势头。

同时，随着我国市场经济的不断发展以及投融资体制改革的推进，城市基础设施领域的投资和经营也呈现市场化趋势，作为政府与市场之间必不可少的中间环节，从事城市基础设施投资建设的企业的综合实力和经济效益不断提高，在城市经济发展中扮演的角色也更加重要。

总体来看，我国城市基础设施行业面临着较好的发展机遇和成长空间。

2) 如皋市基础设施建设行业的发展现状及未来展望

“十三五”期间，根据《如皋“十三五”规划纲要》，如皋市政府将坚持适度超前、综合发展、提升效率的原则，加快构建互联互通、供给高端、系统有效、安全智慧的基础设施网络体系，全面提升对全市经济社会发展的支撑能力。

因此，随着如皋市加快推进城镇化、加大城市基础设施建设投入的进程，如皋市的城市基础设施建设行业面临较大的发展空间和发展机遇。发行人是基础设

施建设、管理和服务的重要平台，在如皋高新区等区域内具有明显的垄断优势，如皋市人民政府及如皋市财政局将进一步支持发行人发展，发行人的区域垄断优势将会进一步加强，面临着前所未有的发展机遇。

（2）保障房行业

1) 我国保障房行业的基本概况

保障性安居工程是一项重大的民生工程，也是完善住房政策和住房供应体系的必然要求。近年来，保障房建设越来越受到中央及地方政府的高度重视。党中央、国务院相继出台了《国务院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）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发[2011]45 号）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）等文件，明确了一系列对保障房建设的支持性政策措施。2011 年 5 月，财政部、住房和城乡建设部联合发布《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》，规定各地按照当年实际缴入国库的国有土地出让收入扣除相关规定项目后，不低于 10% 的比例安排资金，统筹用于保障性安居工程建设。2013 年 7 月，住房城乡建设部、财政部、国家发展和改革委员会联合出台《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》，规定从 2014 年起，各地廉租住房建设计划调整并入公共租赁住房年度建设计划。2014 年以前年度已列入廉租住房年度建设计划的在建项目可继续建设，建成后统一纳入公共租赁住房管理。各地公共租赁住房和廉租住房并轨运行后统称为公共租赁住房。

2) 安置房（保障性住房）行业运行现状

为解决我国房地产行业住房结构不合理等问题，我国不断加大保障性住房的开发建设力度。我国的保障房主要包括经济适用房、廉租住房、公共租赁房、定向安置房、两限商品房、安居商品房、共有产权房和政策性租赁住房。

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）文以来，我国保障性住房开发建设持续快速发展，全国公共

财政住房保障支出和保障性住房开发贷款均呈现较明显的上涨趋势。保障性住房是政府加大改善民生力度的主要途径，具有较强的发展潜力。

根据《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，“十三五”期间，城镇保障性安居工程建设持续实施，房地产市场保持平稳健康发展，城镇住房建设稳步推进。加快推进棚户区改造，重点围绕难啃的“硬骨头”集中攻坚。“十三五”期间，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 2,000 万套，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。

总的来说，未来房地产市场将逐渐回归平稳健康发展的态势，而随着我国城镇化进程加速，人民对保障性住房的需求将快速增加，预计未来我国保障性住房市场将持续快速发展。

2、发行人的行业地位与竞争优势

发行人是如皋市的基础设施建设主体和资产经营主体，具有一定行业垄断性，在如皋市城市基础设施建设领域已经形成了显著的竞争力，发行人经营的资产均具有长期稳定的投资收益，持续盈利能力不断增强，对如皋市构建和谐社会、发展地方经济起到了有力的推动作用。随着如皋市的不断发展、人民生活水平的不断提高，需求持续稳定地增长，发行人的业务量和效益将同步增加，因而有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

（1）交通区位优势明显

如皋市交通便利、区位优势明显，占据沿海经济带和沿江经济带“T”型交汇节点的特殊地位，位于长三角经济网络的“紧密圈层”、上海 1.5 小时都市圈内，坐拥通江达海，承南启北的交通优势，依托上海，紧邻南通，辐射苏北，与上海、苏州、无锡隔江相望。如皋港连接长江沿岸各大港口，拥有两条国家级主航道，出江入海通达世界各地；盐通高速、204 国道贯穿南北，宁通高速、沿江高等级公路横贯东西，宁启铁路、新长铁路穿境而过，江阴长江大桥和苏通长江大桥为如皋提供了过江条件；皋张（如皋—张家港）汽渡的建成通航，使之与苏州融为一体。为了更好地发挥区位优势，如皋市将继续加大对城市基础设施建设投入，

全面提升城市基础设施水平，作为如皋市的城市基础设施建设主体，发行人必将受惠。

(2) 得天独厚的沿江资源优势

如皋市具有得天独厚的沿江资源、通江达海的深水港口如皋港。如皋港拥有长江岸线 48 公里，其中 12.5 米以上深水贴岸、微冲不淤的黄金岸线 28 公里，拥有可建万吨级码头 30 多座，拥有两条国家一级航道，可通航 10 万吨级的“三超”巨轮。这是江苏沿江非常珍贵的岸线资源，也是长江中下游独一无二的江海联动的物流枢纽。沿江地区拥有数万亩滩涂和国有土地，区内居民稀少，开发成本相对低廉。为充分利用沿江资源，进一步提升如皋沿江投资环境，大力发展港口经济，如皋市将继续加大对如皋港区的基础设施建设，发行人也将获得进一步的发展。

(3) 强劲的经济发展支撑优势

如皋市所处的以上海为中心、江浙为两翼的长江三角洲地区，现已成为我国东部江海交汇处最发达的经济区、国际公认的世界第六大城市群、继珠江三角洲之后的中国经济的最亮点。2018-2020 年如皋市分别实现地区生产总值 1,120.48 亿元、1,215.18 亿元和 1,305.22 亿元，同比增速分别为 7.30%、6.10% 和 5.30%。2018-2020 年如皋市分别实现一般公共预算收入 70.01 亿元、70.00 亿元和 72.01 亿元。如皋市强劲的经济发展势头、较快增长的财政收入以及不断壮大的财政实力，为如皋市的城市基础设施建设带来了很大的发展空间。

(4) 内部管理优势

发行人本着效率、授权和责权统一原则，根据业务发展需要，逐步对原组织机构进行了调整，明确了各部门的分工与职责。发行人结合自身业务特点，从提高企业投融资能力、项目管理能力、产业经营能力出发，以建立财务预算管理能力、人力资源管理能力为基点，全面强化企业内部管理工作。发行人已建立一套基本符合现代企业制度的内部管理和人员任用机制，为发行人的进一步发展奠定了坚实基础。

3、发行人未来发展战略

未来发行人将在发挥基础设施建设职能的同时积极布局商业化运营业务，以增强自身抗风险能力。

发行人将按照如皋市委、市政府确定的建设发展规划要求，切实发挥好如皋市基础设施建设职能，积极承担如皋市重点工程项目和园区共建项目建设，重点抓好基础设施投资、建设和运营。同时，发行人还将在现有业务基础上，进一步推进房地产开发、产业基金投资、资产经营和城市服务等业务板块的市场化运作，以商业化运营增强自身的造血功能和抗风险能力。

房地产开发方面，发行人依托自身在土地资源、房地产开发资质及保障房开发建设经验等方面的优势，未来会采用自主开发或与品牌房地产企业合作开发等模式，积极拓展商业地产开发业务，提高发行人盈利能力。

资产经营方面，发行人将以高新技术产业开发区为基础，聘请专业的园区运营管理机构，策划规划园区发展，拓展产业导入，盘活国有资产，实现资产的保值、增值。同时，对于新建商业综合体等经营性物业资产，发行人将通过前期开展专业商业策划和运营期开展混合所有制，加强与专业机构合作，借助外力，提升资产运营效益。

城市服务方面，发行人计划在勘测院原有业务的基础上，增加业务覆盖力。同时，发行人将依托基础建设，通过地下管线建设，不断推介智慧市政建设模式，发展基础数据库建设以及推动市场应用的核心竞争力，逐步形成大数据、智慧城市、企业服务三大体系的公司发展板块。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）发行人报告期内是否存在违法违规及受处罚的情况，董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

发行人及控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员报告期内不存在违法违规及受到行政处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。

(二) 报告期内资金违规占用和担保情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用以及发行人违规对外担保的情况。

(三) 重大负面舆情或或被媒体质疑事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在影响本期债券发行条件和偿债能力的媒体质疑事项。

第五节 财务会计信息

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息 适用《企业会计准则》情况等：

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年至 2019 年合并财务报表进行了连审审计，并出具了“中兴华审字〔2021〕020256 号”标准无保留意见审计报告。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年合并财务报表进行了审计，出具了中兴华审字〔2021〕第 020689 号标准无保留意见审计报告。发行人 2021 年 1-6 月财务报表未经审计。

如无特别说明，本募集说明书 2018 年、2019 年财务数据引自 2017 年至 2019 年三年连审的审计报告；2020 年财务数据引自 2020 年审计报告；2021 年半年度数据引自发行人 2021 年 1-6 月未经审计财务报表。

投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅发行人上述完整的经审计的财务报告。以上文件已置备于主承销商处供投资者查询。由于发行人的多项业务依托于下属子公司来开展，因此合并口径的财务数据相对母公司口径数据更能充分反映发行人的经营成果和偿债能力。为完整反映发行人的实际情况和财务状况，本募集说明书及本节中以合并财务报表的数据为分析对象。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情 况

1、重要会计政策变更

(1) 财政部 2019 年 4 月发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，对企业财务报表格式进行相应调整，将原“应收票据及应收账款”行项目调整为“应收票据”及“应收账款”；将原“应付票据及应付账款”行项目调整为“应付票据”及“应付账款”；删除了原现金流量表中的“发行债

券收到的现金”。发行人对该项会计政策变更采用追溯调整法。

(2) 财政部 2017 年 7 月发布《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》(财会[2017]22 号)，对于执行企业会计准则的非上市企业，要求自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，发行人重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

2021 年 1-6 月财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

表 5-1：会计政策变更对合并财务报表的影响

单位：万元

报表类型	原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
合并报表	存货-工程施工	1,234,992.05	存货-工程施工	-
	存货-履约成本	-	存货-履约成本	1,234,992.05
母公司报表	存货-工程施工	1,234,992.05	存货-工程施工	-
	存货-履约成本	-	存货-履约成本	1,234,992.05

(3) 财政部于 2017 年 3 月分别发布《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》(财会[2017]9 号)，于 2017 年 5 月发布《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》(财会[2017]14 号)，对于执行企业会计准则的非上市企业，要求自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资

产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

发行人追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，发行人选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，发行人调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。

2021 年 1-6 月财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

表 5-2：会计政策变更对母公司财务报表的影响

单位：万元

报表类型	原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
合并报表	可供出售金融资产	5,563.44	可供出售金融资产	-
	其他权益工具投资	5,563.44	其他权益工具投资	5,563.44
母公司报表	可供出售金融资产	5,563.44	可供出售金融资产	-
	其他权益工具投资	5,563.44	其他权益工具投资	5,563.44

2、重要会计估计变更

报告期内，发行人无重大会计估计变更。

3、前期会计差错更正

报告期内发行人未发生前期差错更正事项。

（三）发行人合并范围变更

表 5-3：报告期各期发行人合并范围变动情况

单位：万元、%

2018 年度发行人合并范围无变化			
2019 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况

1	如皋市城建投资有限公司	房地产开发经营	新增持股 100.00%
2	如皋水绘园风景区投资发展有限公司	商务服务业	新增持股 100.00%
3	如皋市兴皋置业有限公司	房地产业	新增持股 100.00%
4	如皋市高寿城市建设有限公司	公共设施管理业	新增持股 100.00%
5	如皋市教育培训中心有限公司	教育	新增持股 100.00%
6	南通铸诚贸易有限公司	批发业	新增持股 100.00%
7	如皋高新技术园区开发有限公司	综合	新增持股 100.00%
2019 年度不再纳入合并的公司			
无			
2020 年度新纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	江苏中皋大数据产业发展集团有限公司	互联网和相关服务	新增持股 100.00%
2	皋寿健康科技（南通）有限公司	商务服务业	新增持股 100.00%
3	中皋商业管理（南通）有限公司	商务服务业	新增持股 100.00%
2020 年度不再纳入合并的公司			
无			
2021 年 1-6 月发行人合并范围无变化			

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表 5-5：近三年及一期末发行人合并口径资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	306,703.03	336,945.30	370,779.88	296,149.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
应收票据	30.06	-	10,000.00	19,000.00
应收账款	83,433.43	68,277.85	51,353.48	69,529.15
预付款项	39,372.80	38,748.54	29,021.40	28,315.21
其他应收款	463,809.81	435,061.26	454,382.15	255,712.56
存货	1,889,608.42	1,853,896.95	1,855,354.11	1,477,800.56
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	5,304.03	4,075.87	7,159.16	4,725.10
流动资产合计	2,788,261.58	2,737,005.78	2,778,050.18	2,151,232.26
非流动资产:				
可供出售金融资产	5,563.44	5,563.44	5,020.00	9,100.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	3,584.40	3,584.40	1,579.81	-
投资性房地产	219,644.94	219,644.94	178,761.89	176,912.56
固定资产	2,082.03	2,196.64	2,121.03	37,543.58
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
无形资产	34,627.37	35,088.56	35,997.40	195,991.69
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	42.46	54.30	33.02	63.50
递延所得税资产	1,257.61	1,582.36	1,516.12	832.55
其他非流动资产	-	-	-	1,000.00
非流动资产合计	266,802.26	267,714.64	225,029.27	421,443.88
资产总计	3,055,063.84	3,004,720.42	3,003,079.45	2,572,676.15
流动负债:				
短期借款	118,150.00	114,080.00	185,999.00	84,470.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	82,600.00	110,900.00	207,690.00	90,600.00
应付账款	61,961.05	60,038.32	47,805.01	46,457.94
预收款项	41,459.66	128,028.97	141,330.24	147,142.46
应付职工薪酬	23.05	158.76	23.10	18.22
应交税费	37,882.60	32,647.92	23,896.06	14,480.54
其他应付款	102,910.61	157,656.77	330,836.20	528,839.93
持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	63,025.00	88,704.00	130,761.67	202,420.00
其他流动负债	-	-	-	11,739.00
流动负债合计	508,011.97	692,214.75	1,068,341.28	1,126,168.49
非流动负债:				

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
长期借款	506,528.11	445,177.28	311,941.01	355,277.50
应付债券	466,347.00	309,130.41	93,669.59	-
长期应付款	18,812.97	21,683.84	77,156.79	78,727.05
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	959.68	959.68
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	14,168.36	14,168.36	13,395.92	12,933.59
其他非流动负债	5,128.00	5,128.00	13,235.00	7,992.00
非流动负债合计	1,010,984.44	795,287.88	510,357.99	455,889.82
负债合计	1,518,996.41	1,487,502.63	1,578,699.27	1,582,058.32
所有者权益:				
实收资本	362,284.63	362,284.63	337,122.63	35,000.00
资本公积	845,556.13	845,556.13	810,615.16	707,964.33
其他综合收益	36,016.01	36,016.01	36,016.01	36,016.01
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	4,888.83	4,888.83	4,129.91	3,244.23
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	287,348.50	268,498.86	236,526.50	203,622.12
归属于母公司所有者权益	1,536,094.11	1,517,244.47	1,424,410.22	985,846.69
少数股东权益	-26.68	-26.68	-30.03	4,771.14
所有者权益合计	1,536,067.43	1,517,217.79	1,424,380.19	990,617.83
负债和所有者权益总计	3,055,063.84	3,004,720.42	3,003,079.45	2,572,676.15

2、合并利润表

表 5-6：近三年及一期发行人合并口径利润表

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	109,694.70	200,871.36	191,489.82	171,039.57
其中：营业收入	109,694.70	200,871.36	191,489.82	171,039.57
二、营业总成本	92,424.63	176,376.27	165,846.65	156,315.36
其中：营业成本	90,008.54	164,126.23	156,873.57	132,800.84
税金及附加	422.81	2,995.31	880.52	14,154.70
销售费用	8.03	5.01	-	-
管理费用	2,506.12	3,889.97	3,143.09	2,378.64
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-520.86	5,359.75	4,949.48	6,981.18
加：其他收益	6,249.30	13,011.99	12,500.00	7,900.45
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-88.85	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-95.41	-	-

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
汇兑收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	3,089.74	1,849.33	2,196.17
资产减值损失(损失以“-”号填列)	979.66	-117.36	276.10	-1,200.53
资产处置收益(损失以“-”号填列)	0.05	-	-	-9.80
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	24,499.07	40,390.62	40,268.60	23,610.50
加：营业外收入	4.86	996.60	84.08	6.37
减：营业外支出	84.58	132.93	2.30	228.79
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	24,419.35	41,254.29	40,350.38	23,388.08
减：所得税费用	5,569.71	8,356.48	6,560.32	2,366.58
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	18,849.65	32,897.81	33,790.06	21,021.50
归属于母公司所有者的净利润	18,849.65	32,931.28	33,790.06	20,837.80
少数股东损益	-	-33.48	-	183.69
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	18,849.65	32,897.81	33,790.06	21,021.50

3、合并现金流量表

表 5-7：发行人合并口径近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-6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	77,584.30	176,748.45	168,274.75	93,536.33
收到其他与经营活动有关的现金	204,170.76	673,075.93	637,400.98	726,518.60
经营活动现金流入小计	281,755.06	849,824.39	805,675.74	820,054.93
购买商品、接受劳务支付的现金	54,737.24	108,456.28	245,661.29	115,988.19
支付给职工以及为职工支付的现金	949.21	1,116.98	961.27	977.91
支付的各项税费	696.97	3,683.32	683.34	17,130.10
支付其他与经营活动有关的现金	424,238.87	794,512.95	589,158.69	403,049.43
经营活动现金流出小计	480,622.29	907,769.53	836,464.59	537,145.64
经营活动产生的现金流量净额	-198,867.22	-57,945.15	-30,788.85	282,909.29
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	3,199.99	-	-
取得投资收益收到的现金	-	6.56	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.05	-	150.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-960.62	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	2,532.48	-
投资活动现金流入小计	0.05	3,206.55	1,721.86	-

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45.69	455.66	1,951.55	78,784.47
投资支付的现金	-	2,843.44	-	-
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	-	2,727.95	3,268.62	-
投资活动现金流出小计	45.69	6,027.05	5,220.17	78,784.47
投资活动产生的现金流量净额	-45.64	-2,820.49	-3,498.31	-78,784.47
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	25,162.00	25,000.00	-
取得借款收到的现金	413,459.58	617,510.03	417,019.00	132,218.00
收到其他与筹资活动有关的现金	37,607.09	93,777.24	145,215.13	77,553.69
筹资活动现金流入小计	451,066.67	736,449.28	587,234.13	209,771.69
偿还债务支付的现金	219,372.03	447,128.13	348,719.54	242,442.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,416.96	68,612.85	63,198.12	60,531.54
支付其他与筹资活动有关的现金	41,210.00	96,753.61	154,142.33	84,366.57
筹资活动现金流出小计	285,998.99	612,494.59	566,059.99	387,340.11
筹资活动产生的现金流量净额	165,067.69	123,954.69	21,174.15	-177,568.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-33,845.17	63,189.05	-13,113.01	26,556.41
加：期初现金及现金等价物余额	221,155.41	157,966.37	171,079.38	144,522.96
六、期末现金及现金等价物余额	187,310.24	221,155.41	157,966.37	171,079.38

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表 5-8：近三年及一期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	90,279.69	52,965.70	63,036.50	53,196.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	2,218.91	2,218.91	-	-
预付款项	24.52	74.57	-	-
其他应收款	401,847.72	327,597.11	55,041.03	116.76

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
存货	461,220.96	478,994.96	494,302.78	515,994.43
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	955,591.81	861,851.26	612,380.31	569,308.04
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,255,496.58	1,255,496.58	1,255,346.58	6,281.61
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	128.36	144.54	15.30	20.82
在建工程	-	-	-	-
无形资产	15.24	16.11	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	0.29	0.03	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,255,640.47	1,255,657.26	1,255,361.88	6,302.43
资产总计	2,211,232.27	2,117,508.51	1,867,742.19	575,610.47
流动负债				
短期借款	13,000.00	-	-	-
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	-	-	12,490.00	5,000.00
应付账款	376.46	360.63	335.43	519.76
预收款项	7,683.84	-	8,393.13	10,223.77
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	6,650.13	5,131.60	2,562.92	-
其他应付款	142,775.34	305,111.25	279,402.73	323,438.34
持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	24,648.00	1,540.00	21,459.00	4,276.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	195,133.77	312,143.48	324,643.21	343,457.87
非流动负债:				
长期借款	154,680.00	105,312.50	91,042.50	62,699.50
应付债券	372,651.87	215,444.85	-	-
长期应付款	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	527,331.86	320,757.35	91,042.50	62,699.50
负债合计	722,465.63	632,900.83	415,685.71	406,157.37
所有者权益				
实收资本	362,284.63	362,284.63	337,122.63	35,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	1,071,623.95	1,071,623.95	1,071,623.95	100,000.00
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	4,888.83	4,888.83	4,129.91	3,244.23
未分配利润	49,969.23	45,810.26	39,179.98	31,208.87
所有者权益合计	1,488,766.65	1,484,607.68	1,452,056.48	169,453.10
负债和所有者权益总计	2,211,232.27	2,117,508.51	1,867,742.19	575,610.47

2、母公司利润表

表 5-9：近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	38,827.91	62,671.49	50,631.04	25,813.45
减：营业成本	32,781.42	51,884.36	41,784.50	21,209.88
税金及附加	36.18	65.66	47.21	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	530.99	724.61	104.54	32.21
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-72.53	-126.73	-129.21	-507.15
其中：利息费用	-	252.04	-	-
利息收入	-	380.72	219.14	599.38
加：其他收益	-	-	2,000.00	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	318.39	1,554.74
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）	-	-	-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-1.03	-0.12	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,550.83	10,123.47	11,142.40	6,633.25
加：营业外收入	1.70	-	-	-
减：营业外支出	7.58	3.08	-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	5,544.94	10,120.39	11,142.40	6,633.25
减：所得税费用	1,385.98	2,531.19	2,285.60	-

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,158.96	7,589.20	8,856.80	6,633.25
五、综合收益总额	4,158.96	7,589.20	8,856.80	6,633.25

3、母公司现金流量表

表 5-10：近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-6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	46,683.84	52,460.75	32,293.69	34,641.80
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	66,134.71	20,701.74	239,913.68	256,496.39
经营活动现金流入小计	112,818.55	73,162.49	272,207.37	291,138.19
购买商品、接受劳务支付的现金	1,570.04	26,674.75	18,818.72	75,556.46
支付给职工以及为职工支付的现金	189.17	253.07	-	-
支付的各项税费	17.76	159.46	7.95	-
支付其他与经营活动有关的现金	304,913.50	273,011.69	299,175.01	161,063.14
经营活动现金流出小计	306,690.47	300,098.98	318,001.68	236,619.60
经营活动产生的现金流量净额	-193,871.92	-226,936.49	-45,794.32	54,518.59
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11.08	170.17	11.34	3.56
投资支付的现金	-	150.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	11.08	320.17	11.34	3.56
投资活动产生的现金流量净额	-11.08	-320.17	-11.34	-3.56
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	25,162.00	25,000.00	-
取得借款收到的现金	263,000.00	254,444.85	60,002.00	3,696.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	10,000.00	-	-

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
筹资活动现金流入小计	263,000.00	289,606.85	85,002.00	3,696.00
偿还债务支付的现金	20,317.49	44,649.00	14,477.50	33,436.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,485.52	17,771.98	14,879.20	12,746.27
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	10,000.00	-
筹资活动现金流出小计	31,803.01	62,420.99	39,356.71	46,182.28
筹资活动产生的现金流量净额	231,196.99	227,185.87	45,645.29	-42,486.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	37,313.99	-70.80	-160.36	12,028.75
加：期初现金及现金等价物余额	52,965.70	53,036.50	53,196.86	41,168.11
六、期末现金及现金等价物余额	90,279.69	52,965.70	53,036.50	53,196.86

（二）财务数据和财务指标情况

表 5-11：近三年及一期发行人主要财务指标

项目	2021年6月末/1-6月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
总资产（亿元）	305.51	300.47	300.31	257.27
总负债（亿元）	151.90	148.75	157.87	158.21
全部债务（亿元）	135.47	119.02	111.80	93.05
所有者权益（亿元）	153.61	151.72	142.44	99.06
营业总收入（亿元）	10.97	20.09	19.15	17.10
利润总额（亿元）	2.44	4.13	4.04	2.34
净利润（亿元）	1.88	3.29	3.38	2.10
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	1.17	1.62	2.12	1.29
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.88	3.29	3.38	2.08
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-19.89	-5.79	-3.08	28.29
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.00	-0.28	-0.35	-7.88
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	16.51	12.40	2.12	-17.76
流动比率	5.49	3.95	2.60	1.91
速动比率	1.77	1.28	0.86	0.60
资产负债率（%）	49.72	49.51	52.57	61.49
债务资本比率（%）	46.86	43.96	43.97	48.44
营业毛利率（%）	17.95	18.29	18.08	22.36
平均总资产回报率（%）	1.82	1.73	1.75	1.32
加权平均净资产收益率（%）	2.47	2.24	2.80	2.12
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	1.53	1.10	1.76	1.30
EBITDA（亿元）	2.81	5.33	5.02	4.53
EBITDA 全部债务比（%）	4.15	4.48	4.49	4.87

项目	2021年6月末/1-6月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
EBITDA 利息保障倍数	1.11	0.78	0.79	0.75
应收账款周转率	2.89	3.36	3.17	2.46
存货周转率	0.10	0.09	0.09	0.09

注：（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；

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

近三年及一期末，发行人资产结构如下：

表 5-13：近三年及一期末发行人资产构成

单位：万元、%

项目	2021年6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
流动资产合计	2,788,261.58	91.27	2,737,005.78	91.09	2,778,050.18	92.51	2,151,232.26	83.62
非流动资产合计	266,802.26	8.73	267,714.64	8.91	225,029.27	7.49	421,443.88	16.38
资产总计	3,055,063.84	100.00	3,004,720.42	100.00	3,003,079.45	100.00	2,572,676.15	100.00

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人流动资产金额分别为 2,151,232.26 万元、2,778,050.18 万元、2,737,005.78 万元和 2,788,261.58 万元，呈上升趋势，在总资产中的占比分别为 83.62%、92.51%、91.09% 和 91.27%。发行人流动资产主要为货币资金、应收账款、其他应收款、存货等。

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人非流动资产金额分别为 421,443.88 万元、225,029.27 万元、267,714.64 万元和 266,802.26 万元，在总资产中的占比分别为 16.38%、7.49%、8.91% 和 8.73%。发行人非流动资产主要为可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产、无形资产等。

报告期各期末，发行人资产结构如下：

表 5-12：发行人资产构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 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
货币资金	306,703.03	10.04	336,945.30	11.21	370,779.88	12.35	296,149.68	11.51
应收票据	30.06	0.00	-	-	10,000.00	0.33	19,000.00	0.74
应收账款	83,433.43	2.73	68,277.85	2.27	51,353.48	1.71	69,529.15	2.70
预付款项	39,372.80	1.29	38,748.54	1.29	29,021.40	0.97	28,315.21	1.10
其他应收款	463,809.81	15.18	435,061.26	14.48	454,382.15	15.13	255,712.56	9.94
存货	1,889,608.42	61.85	1,853,896.95	61.70	1,855,354.11	61.78	1,477,800.56	57.44
其他流动资产	5,304.03	0.17	4,075.87	0.14	7,159.16	0.24	4,725.10	0.18
流动资产合计	2,788,261.58	91.27	2,737,005.78	91.09	2,778,050.18	92.51	2,151,232.26	83.62
可供出售金融资产	5,563.44	0.18	5,563.44	0.19	5,020.00	0.17	9,100.00	0.35
长期股权投资	3,584.40	0.12	3,584.40	0.12	1,579.81	0.05	-	-
投资性房地产	219,644.94	7.19	219,644.94	7.31	178,761.89	5.95	176,912.56	6.88
固定资产	2,082.03	0.07	2,196.64	0.07	2,121.03	0.07	37,543.58	1.46
无形资产	34,627.37	1.13	35,088.56	1.17	35,997.40	1.20	195,991.69	7.62
长期待摊费用	42.46	0.00	54.30	0.00	33.02	0.00	63.50	0.00
递延所得税资产	1,257.61	0.04	1,582.36	0.05	1,516.12	0.05	832.55	0.03
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	1,000.00	0.04
非流动资产合计	266,802.26	8.73	267,714.64	8.91	225,029.27	7.49	421,443.88	16.38
资产总计	3,055,063.84	100.00	3,004,720.42	100.00	3,003,079.45	100.00	2,572,676.15	100.00

1、流动资产项目分析

表 5-14：近三年及一期末发行人流动资产的主要构成

单位：万元、%

项目	2021 年 6 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
货币资金	306,703.03	11.00	336,945.30	12.31	370,779.88	13.35	296,149.68	13.77
应收票据	30.06	0.00	-	-	10,000.00	0.36	19,000.00	0.88
应收账款	83,433.43	2.99	68,277.85	2.49	51,353.48	1.85	69,529.15	3.23
预付款项	39,372.80	1.41	38,748.54	1.42	29,021.40	1.04	28,315.21	1.32

项目	2021年6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
其他应收款	463,809.81	16.63	435,061.26	15.90	454,382.15	16.36	255,712.56	11.89
存货	1,889,608.42	67.77	1,853,896.95	67.73	1,855,354.11	66.79	1,477,800.56	68.70
其他流动资产	5,304.03	0.19	4,075.87	0.15	7,159.16	0.26	4,725.10	0.22
流动资产合计	2,788,261.58	100.00	2,737,005.78	100.00	2,778,050.18	100.00	2,151,232.26	100.00

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人流动资产分别为 2,151,232.26 万元、2,778,050.18 万元、2,737,005.78 万元和 2,788,261.58 万元，主要由货币资金、其他应收款、存货等构成。截至 2021 年 6 月末，上述资产科目占流动资产的比例分别为 11.00%、16.63% 和 67.77%，发行人流动资产规模相对较大。

（1）货币资金

发行人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人货币资金余额分别为 296,149.68 万元、370,779.88 万元、336,945.30 万元和 306,703.03 万元，占流动资产资产的比例分别为 13.77%、13.35%、12.31% 和 11.00%，货币资金规模和占比均处于较高水平。

截至 2020 年末，发行人货币资金为 336,945.30 万元，其中银行存款为 201,662.61 万元，占 59.85%，显示了发行人较好的流动性和较强的短期偿债能力，大量的货币资金为公司偿还到期债务提供最为直接的保障。截至 2021 年 6 月末，发行人货币资金余额为 306,703.03 万元，较上年末减少 30,242.27 万元，减少 8.98%。近三年及一期末，发行人货币资金明细如下：

表 5-15：近三年及一期末发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
库存现金	2.52	2.80	2.28	11.78
银行存款	187,307.72	201,662.61	167,230.11	138,995.33
其他货币资金	119,392.79	135,279.89	203,547.50	157,142.57
合计	306,703.03	336,945.30	370,779.88	296,149.68

（2）其他应收款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 255,712.56 万元、454,382.15 万元、435,061.26 万元和 463,809.81 万元，占流动资产资产的比例分别为 11.89%、16.36%、15.90% 和 16.63%。

截至 2020 年末，发行人其他应收款计提坏账准备合计为 6,346.81 万元，占其他应收款账面余额的比例为 1.46%。发行人前五大其他应收款较为固定，截至 2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人其他应收款前五名单位合计占其他应收款账面价值的比例分别为 71.13% 和 65.77%。

表：5-16：截至 2020 年末发行人其他应收款前五大情况

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	占比	款项性质
1	南通如绘建设工程有限公司	104,245.51	25.77	往来款、预支工程款
2	如皋龙志贸易有限公司	62,226.15	15.39	往来款
3	江苏志伟现代农业投资发展有限公司	42,133.48	10.42	往来款
4	如皋惠民新农村建设投资有限公司	45,809.28	11.33	往来款、预付工程款、预支原材料款
5	如皋市皋绘建设投资有限公司	33,262.25	8.22	预支工程款
合计		287,676.68	71.13	—

表 5-17：截至 2021 年 6 月末发行人其他应收款前五大情况

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	占比	款项性质
1	南通如绘建设工程有限公司	107,127.07	22.83	往来款、预支工程款
2	如皋龙志贸易有限公司	73,787.87	15.73	往来款
3	如皋惠民新农村建设投资有限公司	46,309.28	9.87	往来款、预付工程款、预支原材料款
4	江苏志伟现代农业投资发展有限公司	42,280.18	9.01	往来款
5	如皋市财政局	39,087.69	8.33	预支工程款
合计		308,592.08	65.77	—

截至 2020 年末，发行人非经营性其他应收款为 233,720.57 万元，占其他应收款总额的比例为 53.72%，占总资产的比重为 7.78%。截至 2021 年 6 月末，发行人非经营性其他应收款为 233,110.54 万元，占其他应收款总额的比例为 50.26%，占总资产的比重为 7.63%。

表 5-18：2020 年末及 2021 年 6 月末发行人其他应收款分类情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
非经营性其他应收款	233,110.54	50.26	233,720.57	53.72
经营性其他应收款	230,699.27	49.74	201,340.69	46.28
合计	463,809.81	100	435,061.26	100.00

在日常经营中，发行人致力于服务如皋市经济发展，与如皋市国有企业形成良性互动，因此发行人形成了一定额度的非经营性其他应收款。发行人非经营性其他应收款对手方主要为如皋市政府部门、如皋市国资体系内相关企业，其主营业务主要涉及城市基础设施建设业务，经营情况正常，信用资质良好，不存在失信被执行人，不涉及重大违法违规、重大诉讼等。报告期内发行人非经营性其他应收款回款情况良好，发行人将通过自主催收、政府层面协调等方式，加强其他应收款项回收力度。

截至 2021 年 6 月末，发行人主要其他应收款明细如下：

表 5-19：截至 2021 年 6 月末发行人主要非经营性其他应收款情况

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	占比	款项性质
1	南通如绘建设工程有限公司	107,127.07	23.10	往来款
2	如皋龙志贸易有限公司	73,787.87	15.91	往来款
3	江苏志伟现代农业投资发展有限公司	42,280.18	9.12	往来款
4	如皋惠民新农村建设投资有限公司	46,309.28	9.98	往来款
5	如皋市财政局	39,087.69	8.43	往来款
6	如皋市皋绘建设投资有限公司	38,761.44	8.36	往来款
7	如皋龙游水利建设工程有限公司	38,353.70	8.27	往来款
8	如皋科技城创业中心管理有限公司	6,800.00	1.47	往来款
9	南通万城置业有限公司	7,489.24	1.61	往来款
10	新疆招银新投天山基金有限公司	5,006.00	1.08	往来款
11	江苏标龙建筑有限公司	4,950.00	1.07	往来款
12	如皋市富皋万泰工程管理有限公司	4,506.16	0.97	往来款
13	如皋市经纶实业有限公司	4,500.00	0.97	往来款
14	如皋市水务集团有限公司	3,300.00	0.71	往来款
15	江苏卓远半导体有限公司	2,416.76	0.52	往来款
16	中如建工集团有限公司	2,709.39	0.58	往来款
17	夏鑫花木合作社	2,199.32	0.47	往来款
18	南通市伟创建设工程有限公司	1,500.00	0.32	往来款

序号	企业名称	金额	占比	款项性质
19	零星	32,725.71	7.06	往来款
	合计	463,809.81	100.00	-

上述主要非经营性其他应收款中，除新疆招银新投天山基金有限公司签署协议及收取利息外，其他非经营性其他应收款均未签署合同、也不收取利息。

发行人非经营性其他应收款主要对手方资质情况如下(所披露财务数据均为单体财务数据)：

1、南通如绘建设工程有限公司

南通如绘建设工程有限公司成立于 2014 年 9 月 25 日，注册资本 16,000.00 万元人民币，住所为如皋市如城街道宁海路 2 号，法定代表人为郝含思，经营范围为：房屋建筑工程施工总承包，园林绿化工程施工，建筑装饰装修工程专业承包，市政公用工程施工总承包，公路路面、路基工程专业承包，机电安装工程施工总承包，土石方工程专业承包，建筑智能化工程专业承包，钢结构工程专业承包；建筑材料、装饰材料、环保设备、防水材料、机电设备、盆景苗木、管道、水泵、阀门销售；水绘园景区景点的投资、经营、管理；旅游相关产业投资及其管理。（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）。其实际控制人为如皋市市政设施管理处，为国有企业。

截至 2020 年末，南通如绘建设工程有限公司总资产合计为 243,964.92 万元，负债合计为 223,844.32 万元，所有者权益合计为 20,120.60 万元；2020 年度实现营业收入 2,512.79 万元，实现净利润 323.60 万元。

2、如皋龙志贸易有限公司

如皋龙志贸易有限公司成立于 2014 年 4 月 23 日，注册资本 5000 万元人民币，住所为城南街道万寿南路 999 号(如皋高新区 8 号楼 3A08-69 室)，法定代表人为陈家林，经营范围为：日用百货、服装鞋帽、针纺织品、洗涤用品、照相器材、灯具、玩具、文件用品、皮革制品、办公用品、计算机及配件、通讯器材、钟表眼镜、箱包、五金交电、家用电器、建筑材料、摩托车、自行车及配件、黄金、白银批发、零售；计算机软件研发。（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），其实际控制人为如皋市人民政府，为国有企业。

截至 2020 年末，如皋龙志贸易有限公司总资产合计为 585,791.17 万元，负债合计为 580,773.32 万元，所有者权益合计为 5,017.85 万元；2020 年度实现营业收入 64,863.99 万元，实现净利润 1,476.88 万元。2020 年度如皋龙志贸易有限公司净利润增加主要系建设项目竣工、与项目委托方收入结算所致。

3、江苏志伟现代农业投资发展有限公司

江苏志伟现代农业投资发展有限公司成立于 2014 年 11 月 21 日，注册资本 10000 万元人民币，住所为南通市如皋市城南街道万寿南路 999 号(如皋高新区 8 号楼 3A08-126 室)，法定代表人为孟志远，经营范围为：现代农业项目投资、农村基础设施投资建设；果树、花卉、草坪、绿化苗木及其他经济林木的培育、种植和经营；农业科学技术研发；园林绿化工程施工与养护。（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）。其实际控制人为如皋市政府，为国有企业。

截至 2020 年末，江苏志伟现代农业投资发展有限公司总资产合计为 103,303.15 万元，负债合计为 84,320.85 万元，所有者权益合计为 18,982.30 万元；2020 年度实现营业收入 12,870.41 万元，实现净利润 1,387.05 万元。2020 年度江苏志伟现代农业投资发展有限公司净利润增加主要系建设项目竣工、与项目委托方收入结算所致。

4、如皋龙游水利建设工程有限公司

如皋龙游水利建设工程有限公司成立于 2014 年 4 月 26 日，注册资本 24,000 万人民币，住所为如皋高新区（城南街道）万寿南路 999 号 8 号 3A05 室，法定代表人为程澄，经营范围为水利工程项目投资；水利工程建设；园林绿化工程设计、施工；建筑材料、水暖器材销售；花卉、苗木种植与销售。（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），其实际控制人为如皋高新技术产业开发区管理委员会，为国有企业。

截至 2020 年，如皋龙游水利建设工程有限公司总资产合计为 226,729.03 万元，负债合计为 174,587.79 万元，所有者权益合计为 52,141.24 万元；2020 年度实现营业收入 23.62 万元，实现净利润 119.55 万元。2020 年度如皋龙游水利建设工程有限公司净利润增加主要系建设项目竣工、与项目委托方收入结算所致。

5、如皋惠民新农村建设投资有限公司

如皋惠民新农村建设投资有限公司成立于 2010 年 10 月 12 日，注册资本 10,000 万元人民币，住所为如皋市城南街道万寿南路 999 号(如皋高新区 6 号楼 205 室)，法定代表人为魏志兵，经营范围为：房地产开发、经营（凭资质经营）；基础设施建设项目、建设工程项目、市政工程建设项目的投资、咨询服务；棚户区（危旧房）改造项目投资建设；物业管理服务；资产管理；绿化工程设计、施工；木材、建筑材料、花卉、苗木销售（以上国家有专项规定的除外，涉及资质的凭资质经营）。（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）。其实际控制人为如皋高新技术产业开发区管理委员会，为国有企业。

截至 2020 年末，如皋惠民新农村建设投资有限公司总资产合计为 199,569.66 万元，负债合计为 150,981.15 万元，所有者权益合计为 48,588.50 万元；2020 年度实现营业收入 3,708.33 万元，实现净利润 892.34 万元。2020 年度如皋惠民新农村建设投资有限公司净利润增加主要系建设项目竣工、与项目委托方收入结算所致。

6、如皋科技城创业中心管理有限公司

如皋科技城创业中心管理有限公司成立于 2011 年 10 月 9 日，注册资本 15,000 万元人民币，住所为如皋市如城镇万寿南路 999 号（软件研发大楼 5 号楼 108 室），法定代表人为孟志远，经营范围为：为科技企业的孵化提供管理、开发、建设服务；资产投资及管理；物业管理服务；房屋租赁服务；建材的批发、零售；绿化工程设计、施工。（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）。其实际控制人为如皋高新技术产业开发区管理委员会，为国有企业。

截至 2020 年末，如皋科技城创业中心管理有限公司总资产合计为 128,846.73 万元，负债合计为 108,145.85 万元，所有者权益合计为 20,700.88 万元；2020 年度实现营业收入 109.78 万元，实现净利润 7.64 万元。

发行人已针对非经营性往来或资金拆借等非经营性其他应收款制定了制度文件，发行人承诺本期债券承诺债券存续期内原则上不新增非经营性往来占款和

资金拆借余额。

为加强资金管理、规范资金运作与管理行为，防范经营风险，提高资金运作效益，发行人已针对非经营性往来或资金拆借等非经营性其他应收款制定了《非经营性往来管理办法》，按照关联交易和非关联交易制定了相应的定价机制。

A、涉及关联方交易的定价机制为：发行人的关联交易以市场价格为指导，符合公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准的原则。关联交易由董事长批准，董事会应定期审议关联交易情况。

B、不涉及关联方交易的定价机制为：1) 有政府定价的执行政府定价；2) 没有政府定价、但存在活跃市场的按市场价格定价；3) 没有政府定价、也不存在活跃市场的，参照实质上相同或相似交易的市场价格定价；4) 不具备上述任何条件之一的，按成本加合理利润确定交易价格。

(3) 存货

截至报告期各期末，发行人存货账面价值分别为 1,477,800.56 万元、1,855,354.11 万元、1,853,896.95 万元和 1,889,608.42 万元，占流动资产资产的比例分别为 68.70%、66.79%、67.73% 和 67.77%，总体呈下降趋势。

截至报告期各期末，发行人存货明细情况如下：

表 5-23：截至报告期各期末发行人存货明细情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 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
土地资产	618,768.73	32.75	618,768.73	33.38	624,261.90	33.65	171,898.88	11.63
开发成本	1,268,564.36	67.13	1,234,992.05	66.62	1,231,092.21	66.35	1,305,901.67	88.37
库存商品	2,275.33	0.12	136.17	0.01	-	-	-	-
合计	1,889,608.42	100.00	1,853,896.95	100.00	1,855,354.11	100.00	1,477,800.56	100.00

发行人存货主要由开发成本构成，报告期各期末开发成本占存货余额较高，发行人截至 2021 年 6 月末主要开发成本构成情况如下：

表 5-24：截至 2021 年 6 月末发行人主要开发成本明细情况

单位：万元、%

序号	项目	类型	金额	占存货的比重
1	和谐家园南区	安置房	32,091.81	1.70
2	和谐家园北区	安置房	4,000.30	0.21
3	东方花园	安置房	36,545.15	1.93
4	绿杨新村二期	安置房	67,369.88	3.57
5	司马嘉苑	安置房	56,782.43	3.00
6	中央商务区四期	安置房	34,015.78	1.80
7	中央商务区一、二、三期	安置房	66,375.82	3.51
8	绿杨新村一期	安置房	50,313.73	2.66
9	志颐花园	安置房	30,664.92	1.62
10	福寿路道路工程	道路工程	29,379.72	1.55
11	文化广场工程	公共工程	52,939.58	2.80
12	区域供水东延工程	水利公共工程	31,899.79	1.69
13	红十四军纪念馆	公共工程	11,396.34	0.60
14	中央大道	道路工程	26,918.99	1.42
15	海阳路南延二期	道路工程	22,586.00	1.20
16	区域供水工程	水利公共工程	32,273.14	1.71
17	龙游河生态公园	公共工程	31,466.50	1.67
18	区域供水二期工程	水利公共工程	30,512.62	1.61
19	福寿路与观风路桥桥梁工程	公共工程	17,242.33	0.91
20	益寿路提升改造工程	道路工程	17,242.33	0.91
21	万寿路桥工程	道路工程	16,450.89	0.87
22	宝塔河生态修复工程	公共工程	29,350.88	1.55
23	中山东路、李渔路等道路工程	道路工程	22,315.21	1.18
24	宏坝河整治工程	水利公共工程	6,735.81	0.36
25	大司马南路（解放路-惠政路）	道路工程	6,018.66	0.32
26	龙游湖公园提升及环境整治项目	公共工程	45,942.48	2.43
27	高新区市政工程	公共工程	25,493.10	1.35
28	如皋综合楼	公共工程	6,005.20	0.32
29	龙游河生态廊道工程（含贯通）	公共工程	10,737.68	0.57
30	如师新城附小幼儿园	公共工程	8,561.81	0.45
31	新城邻里中心（含农贸市场）	公共工程	4,153.98	0.22
合计		-	863,782.86	45.71

截至 2021 年 6 月末，发行人的土地资产明细如下所示：

表 5-25：截至 2021 年 6 月末发行人存货-土地资产明细

单位：万元、平方米

序号	公司名称	土地面积	账面价值	土地权证编号	土地用途
1	如皋市城市产业发展集团有限公司	36,164.00	8,331.74	皋国用(2014)第821000293号	批发零售用地、城镇住宅用地
2	如皋市城市产业发展集团有限公司	37,718.00	18,239.62	苏(2020)如皋市不动产权第0007294号	城镇住宅用地
3	如皋市城市产业发展集团有限公司			苏(2020)如皋市不动产权第0007292号	城镇住宅用地
4	如皋市城市产业发展集团有限公司	15,500.00	13,215.80	苏(2020)如皋市不动产权第0007293号	批发零售用地、城镇住宅用地
5	如皋市城市产业发展集团有限公司	33,603.00	1,376.36	皋国用(2015)第821000250号	批发零售用地、城镇住宅用地
6	如皋市城市产业发展集团有限公司	3,978.00	19,439.23	苏(2018)不动产权第5062、506号	普通商品住房用地
7	如皋市城市产业发展集团有限公司	39,357.00	33,014.03	苏(2018)不动产权第0014641号	批发零售用地、城镇住宅用地
8	如皋市城市产业发展集团有限公司	16,189.37	26,369.30	苏(2018)不动产权第5072号	批发零售用地、城镇住宅用地
9	如皋市城市产业发展集团有限公司	34,790.00	19,413.88	苏(2018)不动产权第0014657号	批发零售用地、城镇住宅用地
10	如皋市高寿城市建设有限公司	51,233.00	60,374.24	皋国用(2015)第821000076号	批发零售用地、城镇住宅用地
11	如皋市高寿城市建设有限公司	80,636.00		皋国用(2015)第821000077号	批发零售用地、城镇住宅用地
12	如皋高新技术园区开发有限公司	29,391.81	3,402.78	皋国用(2011)第82100554号	住宅用地(251)
13	如皋高新技术园区开发有限公司	620.00		皋国用(2013)第82100007号	住宅(07)
14	如皋高新技术园区开发有限公司	620.00		皋国用(2013)第82100008号	住宅(07)
15	如皋高新技术园区开发有限公司	629.18		皋国用(2013)第82100009号	住宅(07)
16	如皋高新技术园区开发有限公司	629.18		皋国用(2013)第82100010号	住宅(07)
17	如皋高新技术园区开发有限公司	919.80		皋国用(2013)第82100011号	住宅(07)
18	如皋高新技术园区开发有限公司	510.80		皋国用(2013)第82100012号	住宅(07)
19	如皋高新技术园区开发有限公司	509.50		皋国用(2013)第82100013号	住宅(07)
20	如皋高新技术园区开发有限公司	919.80		皋国用(2013)第82100014号	住宅(07)
21	如皋高新技术园区开发有限公司	510.80		皋国用(2013)第82100015号	住宅(07)
22	如皋高新技术园区开发有限公司	629.18		皋国用(2013)第82100023号	住宅(07)
23	如皋高新技术园区开发有限公司	510.80		皋国用(2013)第82100024号	住宅(07)
24	如皋高新技术园区开发有限公司	629.18		皋国用(2013)第82100025号	住宅(07)
25	如皋高新技术园区开发有限公司	972.18		皋国用(2013)第82100026号	住宅(07)
26	如皋高新技术园区开发有限公司	510.80		皋国用(2013)第82100027号	住宅(07)
27	如皋高新技术园区开发有限公司	510.80		皋国用(2013)第82100028号	住宅(07)
28	如皋高新技术园区开发有限公司	972.18		皋国用(2013)第82100029号	住宅(07)

序号	公司名称	土地面积	账面价值	土地权证编号	土地用途
29	如皋高新技术园区开发有限公司	10,322.00	2,806.76	皋国用(2013)第82100117号	住宅(07)
30	如皋高新技术园区开发有限公司	3,200.00	886.29	苏(2016)如皋市不动产权第0004362号	批发零售用地
31	如皋高新技术园区开发有限公司	2,676.00	1,383.10	苏(2016)如皋市不动产权第0004363号	批发零售用地
32	如皋高新技术园区开发有限公司		13,235.44		
33	如皋高新技术园区开发有限公司	13,838.00	20,016.02	苏(2020)如皋市不动产权第0003172号	批发零售用地、城镇住宅用地
34	如皋高新技术园区开发有限公司	4,109.00	8,053.33	苏(2018)如皋市不动产权第0020671号	批发零售用地、城镇住宅用地
35	如皋高新技术园区开发有限公司	7,704.00	1,744.19	苏(2017)如皋市不动产权第0012981号	其他普通商品住房
36	如皋高新技术园区开发有限公司	11,510.00	3,542.91	苏(2017)如皋市不动产权第0011471号	批发零售用地、城镇住宅用地
37	如皋高新技术园区开发有限公司	22,389.00	543.74	苏(2017)如皋市不动产权第0011468号	商住
38	如皋高新技术园区开发有限公司	7,824.00	3,382.16	苏(2017)如皋市不动产权第0011463号	批发零售用地、城镇住宅用地
39	如皋高新技术园区开发有限公司	2,856.00	1,265.21	苏(2017)如皋市不动产权第0011465号	批发零售用地、城镇住宅用地
40	如皋高新技术园区开发有限公司	18,185.00	8,057.51	苏(2017)如皋市不动产权第0011454号	批发零售用地、城镇住宅用地
41	如皋高新技术园区开发有限公司	27,006.00	14,035.85	苏(2017)如皋市不动产权第0011460号	批发零售用地、城镇住宅用地
42	如皋高新技术园区开发有限公司	32,496.00	2,503.62	苏(2018)如皋市不动产权第0015039号	科教用地
43	如皋高新技术园区开发有限公司		1,343.72		
44	如皋高新技术园区开发有限公司	32,208.00	29,856.82	苏2019如皋市不动产权第001966号	零售商业、城镇住宅用地
45	如皋高新技术园区开发有限公司	32,208.00	29,856.82	苏(2019)如皋市不动产权第0001967号	城镇住宅、零售商业用地
46	如皋高新技术园区开发有限公司	66,667.00	61,800.31	苏(2020)如皋市不动产权第0005020号	城镇住宅用地
47	如皋高新技术园区开发有限公司	18,466.00	17,117.98	苏(2021)如皋市不动产权第0003160号	城镇住宅、零售商业用地
48	如皋高新技术园区开发有限公司	41,794.00	38,743.04	苏(2020)如皋市不动产权第0005022号	零售商业用地
49	如皋高新技术园区开发有限公司	13,777.00	12,771.28	苏(2020)如皋市不动产权第0000732号	城镇住宅用地
50	如皋高新技术园区开发有限公司	27,032.00	3,263.19	苏(2020)如皋市不动产权第0017592号	零售商业、商务金融用地

序号	公司名称	土地面积	账面价值	土地权证编号	土地用途
51	如皋高新技术园区开发有限公司	-	11,336.28	-	-
52	如皋高新技术园区开发有限公司	-	18,381.48	-	-
53	如皋龙游湖风景区管理有限公司	43,435.00	13,421.42	皋国用(2013)第821000469号	城镇住宅、批发零售(071)
54	如皋龙游湖风景区管理有限公司	43,435.00	13,421.42	皋国用(2013)第821000470号	城镇住宅、批发零售(071)
55	如皋龙游湖风景区管理有限公司	8,683.00	2,397.75	苏(2016)如皋市不动产权第0000961号	批发零售用地
56	如皋龙游湖风景区管理有限公司	40,813.00	8,382.26	苏(2017)如皋市不动产权第0014887号	批发零售用地
57	如皋金州房地产开发有限公司		6,310.55		
58	如皋金州房地产开发有限公司	29,284.00	8,397.25	皋国用(2015)第8210000075号	批发零售用地、城镇住宅用地
59	如皋市文化创意产业园开发有限公司	11,506.00	3,313.59	皋国用(2013)第821000826号	批发零售、城镇住宅(051)
60	如皋市文化创意产业园开发有限公司	11,506.00	3,313.59	皋国用(2013)第821000827号	批发零售、城镇住宅(051)
61	如皋市文化创意产业园开发有限公司	37,355.00	8,807.08	苏(2016)如皋市不动产权第0001957号	批发零售用地
62	如皋市文化创意产业园开发有限公司	10,185.00	3,353.93	苏(2017)如皋市不动产权第0004450号	批发零售用地
63	如皋市文化创意产业园开发有限公司	62,053.00	32,019.54	苏(2018)如皋市不动产权第0016810号	批发零售用地
64	如皋市文化创意产业园开发有限公司	10,520.00	6,501.36	苏(2018)如皋市不动产权第0015037号	批发零售、其他普通商品住房用地
65	如皋市文化创意产业园开发有限公司	808.00	24.97	苏(2020)如皋市不动产权第0002938号	工业用地
合计		1,151,871.36	618,768.73		

截至 2021 年 6 月末，发行人存货中的土地存货未发生减值。

2、非流动资产分析

表 5-26：近三年及一期末发行人非流动资产的主要构成

单位：万元、%

项目	2021年6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
可供出售金融资产	5,563.44	2.09	5,563.44	2.08	5,020.00	2.23	9,100.00	2.16
长期股权投资	3,584.40	1.34	3,584.40	1.34	1,579.81	0.70	-	-
投资性房地产	219,644.94	82.32	219,644.94	82.04	178,761.89	79.44	176,912.56	41.98
固定资产	2,082.03	0.78	2,196.64	0.82	2,121.03	0.94	37,543.58	8.91

项目	2021年6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
无形资产	34,627.37	12.98	35,088.56	13.11	35,997.40	16.00	195,991.69	46.50
长期待摊费用	42.46	0.02	54.30	0.02	33.02	0.01	63.50	0.02
递延所得税资产	1,257.61	0.47	1,582.36	0.59	1,516.12	0.67	832.55	0.20
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	1,000.00	0.24
非流动资产合计	266,802.26	100.00	267,714.64	100.00	225,029.27	100.00	421,443.88	100.00

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人非流动资产余额分别为 421,443.88 万元、225,029.27 万元、267,714.64 万元和 266,802.26 万元。截至 2020 年末，发行人非流动资产余额较 2019 年末增加了 42,685.37 万元，增幅达 18.97%，主要是发行人新增投资性房地产所致。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产、无形资产等构成。

(1) 可供出售金融资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人可供出售金融资产金额分别为 9,100.00 万元、5,020.00 万元、5,563.44 万元和 5,563.44 万元，占非流动资产资产的比例分别为 2.16%、2.23%、2.08% 和 2.09%，发行人可供出售金融资产金额出现下降主要系发行人收回了部分对其他企业的投资所致。截至 2021 年 6 月末，发行人可供出售金融资产明细如下：

表 5-27：截至 2021 年 6 月末发行人可供出售金融资产情况

单位：万元、%

被投资单位/项目名称	期末余额	持股比例/投资份额
中如建工集团有限公司	2,500.00	5.00
深圳市宝盛自动化设备有限公司	300.00	2.44
江苏华夏电影胶片修复技术有限公司	1,763.44	13.05
中皋融资担保有限公司	1,000.00	3.70
合计	5,563.44	-

(2) 投资性房地产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人投资性房地产余额分别为 176,912.56 万元、178,761.89 万元、219,644.94 万元和 219,644.94 万元，占非流动资产资产的比例分别为 41.98%、79.44%、82.04% 和 82.32%。报

告期，发行人投资性房地产余额近年来保持平稳，截至报告期各期末，发行人投资性房地产均为房屋、建筑物。发行人投资性房地产采用公允价值计量模式，以公允价值入账。

近一年及一期末，发行人主要投资性房地产情况如下：

表 5-28：近一年及一期末发行人投资性房地产情况

单位：万元

项目	2021 年 6 月末		2020 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
软件园起步区	70,410.02	32.06	70,410.02	32.06
如皋软件园人才公寓	45,122.30	20.54	45,122.30	20.54
物流园商办楼	21,772.35	9.91	21,772.35	9.91
新能源产业园	44,546.96	20.28	44,546.96	20.28
台商城	37,793.31	17.21	37,793.31	17.21
合计	219,644.94	100.00	219,644.94	100.00

(3) 固定资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人固定资产净额分别 37,543.58 万元、2,121.03 万元、2,196.64 万元和 2,082.03 万元，占非流动资产资产的比例分别为 8.91%、0.94%、0.82% 和 0.78%，明细如下：

表 5-29：近三年及一期末发行人固定资产明细情况

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋建筑物	948.25	1,010.23	1,107.07	37,116.21
机器设备	630.60	616.48	675.54	58.35
运输设备	90.37	84.02	62.00	60.49
办公设备及其他	412.80	485.92	276.42	308.54
账面价值合计	2,082.03	2,196.64	2,121.03	37,543.58

发行人固定资产近年来呈下降趋势，2019 年末固定资产账面价值较 2018 年末减少 35,422.55 万元，降幅 94.35%，主要是由于 2019 年度部分固定资产重分类至存货所致。2020 年末固定资产账面价值较 2019 年末增加 75.61 万元，增幅 3.56%，变动较小。

(4) 无形资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人无形资产账面价值分别为 195,991.69 万元、35,997.40 万元、35,088.56 万元和 34,627.37 万元，占非流动资产资产的比例分别为 46.50%、16.00%、13.11% 和 12.98%。报告期，发行人无形资产余额近年来呈下降趋势，2019 年末无形资产账面价值较 2018 年末减少 159,994.29 万元，降幅 81.63%，主要是由于土地使用权账面价值大幅减少，系土地资产由于用途变更，重分类至存货所致。2020 年末无形资产账面价值较 2019 年末减少 908.84 万元，降幅 2.52%，变化不大。截至报告期各期末，发行人无形资产为土地使用权、知识产权和软件使用权。

表 5-30：近三年及一期末发行人无形资产明细情况

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
土地使用权	34,346.44	34,805.55	35,723.44	195,988.78
知识产权	267.75	269.32	270.00	-
软件	13.19	13.69	3.96	2.91
合计	34,627.37	35,088.56	35,997.40	195,991.69

（二）负债结构分析

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人合并口径负债构成情况如下：

表 5-32：近三年及一期末发行人负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 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
流动负债	508,011.97	33.44	692,214.75	46.54	1,068,341.28	67.67	1,126,168.49	71.18
非流动负债	1,010,984.44	66.56	795,287.88	53.46	510,357.99	32.33	455,889.82	28.82
负债合计	1,518,996.41	100.00	1,487,502.63	100.00	1,578,699.27	100.00	1,582,058.32	100.00

截至 2020 年末，发行人负债总额为 1,487,502.63 万元，其中流动负债 692,214.75 万元，占负债总额的 46.54%；非流动负债 795,287.88 万元，占负债总额的 53.46%。截至 2021 年 6 月末，发行人负债总额为 1,518,996.41 万元，其中流动负债 508,011.97 万元，占负债总额的 33.44%；非流动负债 1,010,984.44 万元，占负债总额 66.56%。

报告期各期末，发行人负债情况如下：

表 5-32：近三年及一期末发行人负债情况

单位：万元

项目	2021 年 6 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
短期借款	118,150.00	7.78	114,080.00	7.67	185,999.00	11.78	84,470.40	5.34
应付票据	82,600.00	5.44	110,900.00	7.46	207,690.00	13.16	90,600.00	5.73
应付账款	61,961.05	4.08	60,038.32	4.04	47,805.01	3.03	46,457.94	2.94
预收款项	41,459.66	2.73	128,028.97	8.61	141,330.24	8.95	147,142.46	9.30
应付职工薪酬	23.05	0.00	158.76	0.01	23.10	0.00	18.22	0.00
应交税费	37,882.60	2.49	32,647.92	2.19	23,896.06	1.51	14,480.54	0.92
其他应付款	102,910.61	6.77	157,656.77	10.60	330,836.20	20.96	528,839.93	33.43
一年内到期的非流动负债	63,025.00	4.15	88,704.00	5.96	130,761.67	8.28	202,420.00	12.79
其他流动负债	-	-	-	-	-	-	11,739.00	0.74
流动负债合计	508,011.97	33.44	692,214.75	46.54	1,068,341.28	67.67	1,126,168.49	71.18
长期借款	506,528.11	33.35	445,177.28	29.93	311,941.01	19.76	355,277.50	22.46
应付债券	466,347.00	30.70	309,130.41	20.78	93,669.59	5.93	-	-
长期应付款	18,812.97	1.24	21,683.84	1.46	77,156.79	4.89	78,727.05	4.98
预计负债	-	-	-	-	959.68	0.06	959.68	0.06
递延所得税负债	14,168.36	0.93	14,168.36	0.95	13,395.92	0.85	12,933.59	0.82
其他非流动负债	5,128.00	0.34	5,128.00	0.34	13,235.00	0.84	7,992.00	0.51
非流动负债合计	1,010,984.44	66.56	795,287.88	53.46	510,357.99	32.33	455,889.82	28.82
负债合计	1,518,996.41	100.00	1,487,502.63	100.00	1,578,699.27	100.00	1,582,058.32	100.00

1、流动负债分析

表 5-33：近三年及一期末发行人流动负债的主要构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 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
短期借款	118,150.00	23.26	114,080.00	16.48	185,999.00	17.41	84,470.40	7.50
应付票据	82,600.00	16.26	110,900.00	16.02	207,690.00	19.44	90,600.00	8.04
应付账款	61,961.05	12.20	60,038.32	8.67	47,805.01	4.47	46,457.94	4.13
预收款项	41,459.66	8.16	128,028.97	18.50	141,330.24	13.23	147,142.46	13.07
应付职工薪酬	23.05	0.00	158.76	0.02	23.10	0.00	18.22	0.00
应交税费	37,882.60	7.46	32,647.92	4.72	23,896.06	2.24	14,480.54	1.29
其他应付款	102,910.61	20.26	157,656.77	22.78	330,836.20	30.97	528,839.93	46.96
一年内到期的非流动负债	63,025.00	12.41	88,704.00	12.81	130,761.67	12.24	202,420.00	17.97
其他流动负债	-	-	-	-	-	-	11,739.00	1.04

项目	2021 年 6 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
流动负债合计	508,011.97	100.00	692,214.75	100.00	1,068,341.28	100.00	1,126,168.49	100.00

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人流动负债分别为 1,126,168.49 万元、1,068,341.28 万元、692,214.75 万元和 508,011.97 万元，呈波动趋势。发行人流动负债主要为短期借款、应付票据、预收账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债，2020 年末上述科目占流动负债的比例分别为 16.48%、16.02%、18.50%、22.78% 和 12.81%。截至 2021 年 6 月末，发行人流动负债为 508,011.97 万元，其中短期借款、应付票据、预收账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债分别占总负债的 23.26%、16.26%、8.16%、20.26% 和 12.41%。

（1）短期借款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人短期借款余额分别为 84,470.40 万元、185,999.00 万元、114,080.00 万元和 118,150.00 万元，占流动负债的比例分别为 7.50%、17.41%、16.48% 和 23.26%。截至 2020 年末，发行人短期借款金额较 2019 年末减少 71,919.00 万元，减幅为 38.67%。截至 2021 年 6 月末，短期借款余额为 118,150.00 万元，与 2020 年末相比增加 4,070.00 万元，增幅为 3.57%。

表 5-34：近三年及一期末发行人短期借款结构明细

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
信用借款	-	5,000.00	-	10,000.00
抵押借款	14,500.00	9,500.00	32,000.00	30,800.00
保证借款	103,650.00	65,950.00	107,249.00	20,550.40
质押借款	-	33,630.00	46,750.00	23,120.00
合计	118,150.00	114,080.00	185,999.00	84,470.40

（2）应付票据

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人应付票据分别为 90,600.00 万元、207,690.00 万元、110,900.00 万元和 82,600.00 万元，占流动负债的比例分别为 8.04%、19.44%、16.02% 和 16.26%。截至 2020 年末，发

行人应付票据余额较 2019 年末减少 96,790.00 万元，减幅为 46.60%。截至 2021 年 6 月末，发行人应付票据余额较 2020 年末减少 28,300.00 万元，减幅为 25.52%。

表 5-35：近三年及一期末发行人应付票据结构明细

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
商业承兑汇票	29,600.00	25,800.00	35,000.00	20,000.00
银行承兑汇票	53,000.00	85,100.00	126,190.00	57,000.00
信用证	-	-	46,500.00	13,600.00
合计	82,600.00	110,900.00	207,690.00	90,600.00

(3) 预收款项

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人预收款项分别为 147,142.46 万元、141,330.24 万元、128,028.97 万元和 41,459.66 万元，占流动负债的比例分别为 13.07%、13.23%、18.50% 和 8.16%，预收款项余额比较平稳。发行人预收账款主要为预收的安置房款。

表 5-36：近三年及一期末发行人预收款项结构明细

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
项目款	31,366.51	31,366.51	47,614.62	53,691.58
安置房款	10,093.15	96,662.47	93,715.61	93,450.88
合计	41,459.66	128,028.97	141,330.24	147,142.46

(4) 其他应付款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人其他应付款分别为 528,839.93 万元、330,836.20 万元、157,656.77 万元和 102,910.61 万元，占流动负债的比例分别为 46.96%、30.97%、22.78% 和 20.26%，其他应付款金额呈现波动趋势。

表 5-37：报告期各期末发行人其他应付款明细

单位：万元、%

项目	2021 年 6 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
其他应付款	94,125.00	91.46	151,134.00	95.86	329,336.30	99.55	528,800.39	99.99
应付利息	8,785.61	8.54	6,522.77	4.14	1,499.89	0.45	39.54	0.01
合计	102,910.61	100.00	157,656.77	100.00	330,836.20	100.00	528,839.93	100.00

表 5-38：截至 2020 年末发行人其他应付款前五大客户情况

单位：万元

单位名称	2020 年末余额	占比
江苏省城乡建设投资有限公司	97,500.00	63.62
如皋龙游水利建设工程有限公司	19,471.50	12.70
如皋科技城创业中心管理有限公司	16,799.05	10.96
如皋市土地资产储备开中心	7,200.00	4.70
南通城欣市政工程有限公司	443.50	0.29
合计	141,414.05	92.27

表 5-39：截至 2021 年 6 月末发行人其他应付款前五大客户情况

单位：万元

单位名称	2021 年 6 月末余额	占比
江苏省城乡建设投资有限公司	94,125.00	100.00
如皋龙游水利建设工程有限公司	-	-
如皋科技城创业中心管理有限公司	-	-
如皋市土地资产储备开中心	-	-
南通城欣市政工程有限公司	-	-
合计	100.00	100.00

(5) 一年内到期的非流动负债

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 202,420.00 万元、130,761.67 万元、88,704.00 万元和 63,025.00 万元，占流动负债的比例分别为 17.97%、12.24%、12.81% 和 12.41%。截至 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债金额为 88,704.00 万元，较 2019 年末减少 42,057.67 万元，降幅 32.16%，主要系一年内到期的非流动负债到期偿还所致。截至 2021 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 末减少 25,679.00 万元，降幅为 28.95%，主要一年内到期的非流动负债到期偿还所致。

2、合并口径非流动负债分析

表 5-40：近三年及一期末发行人非流动负债构成

单位：万元、%

项目	2021 年 6 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
长期借款	506,528.11	50.10	445,177.28	55.98	311,941.01	61.12	355,277.50	77.93
应付债券	466,347.00	46.13	309,130.41	38.87	93,669.59	18.35	-	-
长期应付款	18,812.97	1.86	21,683.84	2.73	77,156.79	15.12	78,727.05	17.27
预计负债	-	-	-	-	959.68	0.19	959.68	0.21
递延所得税负债	14,168.36	1.40	14,168.36	1.78	13,395.92	2.62	12,933.59	2.84

项目	2021年6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
其他非流动负债	5,128.00	0.51	5,128.00	0.64	13,235.00	2.59	7,992.00	1.75
非流动负债合计	1,010,984.44	100.00	795,287.88	100.00	510,357.99	100.00	455,889.82	100.00

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人非流动负债分别为 455,889.82 万元、510,357.99 万元、795,287.88 万元和 1,010,984.44 万元，占总负债的比例分别为 28.82%、32.33%、53.46% 和 66.56%。发行人长期负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款等构成，截至 2021 年 6 月末，上述科目占非流动负债的比重分别为 50.10%、46.13% 和 1.86%。

（1）长期借款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人长期借款分别为 355,277.50 万元、311,941.01 万元、445,177.28 万元和 506,528.11 万元，占非流动负债的比例分别为 77.93%、61.12%、55.98% 和 50.10%。

表 5-41：近三年及一期末发行人长期借款结构明细

单位：万元

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
信用借款	-	-	-	3,332.00
抵押借款	45,580.45	8,000.00	63,590.18	125,722.00
保证借款	434,510.66	303,852.83	118,318.33	117,620.00
质押借款	45,580.45	133,324.45	130,032.50	108,603.50
合计	506,528.11	445,177.28	311,941.01	355,277.50

（2）应付债券

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人应付债券分别为 0.00 万元、93,669.59 万元、309,130.41 万元和 466,347.00 万元，占非流动负债的比例分别为 0.00%、18.35%、38.87% 和 46.13%。

表 5-42：近一年及一期末发行人应付债券结构明细

单位：万元

项目	2021年6月末	2020年末
19 皋高债	93,695.14	93,685.56
金元百利如皋保障房资产支持专项计划	108,407.23	116,053.85

项目	2021年6月末	2020年末
20 皋发 01	99,448.06	99,391.00
21 皋发 D1	114,881.57	-
21 皋发 D3	49,915.00	-
合计	466,347.00	309,130.41

(3) 长期应付款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人长期应付款分别为 78,727.05 万元、77,156.79 万元、21,683.84 万元和 18,812.97 万元，占非流动负债的比例分别为 17.27%、15.12%、2.73% 和 1.86%。

表 5-43：截至近一年及一期末发行人长期应付款明细情况

单位：万元

单位名称	2021年6月末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比
华夏融资租赁有限公司	18,812.97	100.00	21,683.84	100.00
合计	18,812.97	100.00	21,683.84	100.00

(三) 有息负债分析

1、有息负债期限结构

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 839,870.95 万元、910,263.05 万元、1,079,278.52 万元和 1,272,116.08 万元，占同期末总负债的比例分别为 53.09%、57.66%、72.56% 及 83.75%。最近一期末，发行人银行借款余额为 685,246.11 万元，占有息负债余额的比例为 53.87%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 685,246.11 万元，占有息负债余额的比例为 53.87%。

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人有息负债余额分别为 839,870.95 万元、910,263.05 万元、1,079,278.52 万元和 1,272,116.08 万元，其中长期有息负债分别为 441,996.55 万元、496,002.38 万元、781,119.52 万元和 996,816.08 万元，占比分别为 52.63%、54.49%、72.37% 和 78.36%；短期有息负债分别为 397,874.40 万元、414,260.67 万元、298,159.00 万元和 275,300.00 万元，占比分别为 47.37%、45.51%、27.63% 和 21.64%。具体明细如下：

表 5-64：近三年及一期末发行人有息负债的期限结构

单位：万元、%

项目	2021年6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
短期借款	118,150.00	9.29	114,080.00	10.57	185,999.00	20.43	84,470.40	10.06
其他应付款	94,125.00	7.40	95,375.00	8.84	97,500.00	10.71	99,245.00	11.82
一年内到期的非流动负债	63,025.00	4.95	88,704.00	8.22	130,761.67	14.37	202,420.00	24.10
其他流动负债	-	-	-	-	-	-	11,739.00	1.40
短期有息负债	275,300.00	21.64	298,159.00	27.63	414,260.67	45.51	397,874.40	47.37
长期借款	506,528.11	39.82	445,177.28	41.25	311,941.01	34.27	355,277.50	42.30
应付债券	466,347.00	36.66	309,130.41	28.64	93,669.59	10.29	-	-
长期应付款	18,812.97	1.48	21,683.84	2.01	77,156.79	8.48	78,727.05	9.37
其他非流动负债	5,128.00	0.40	5,128.00	0.48	13,235.00	1.45	7,992.00	0.95
长期有息负债	996,816.08	78.36	781,119.53	72.37	496,002.39	54.49	441,996.55	52.63
合计	1,272,116.08	100.00	1,079,278.52	100.00	910,263.05	100.00	839,870.95	100.00

2、有息负债信用融资与担保融资分布情况

表 5-65：截至 2021 年 6 月末发行人有息负债信用融资与担保融资分布情况

单位：万元、%

借款类型	余额	占比
信用	565,472.00	44.45
保证	613,781.62	48.25
抵押	20,000.00	1.57
保证+抵押	44,580.45	3.50
保证+质押	28,282.00	2.22
合计	1,272,116.08	100.00

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”。

（四）现金流量情况分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人合并口径主要现金流量数据如下：

表5-55：近三年及一期发行人主要现金流量情况

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流入小计	281,755.06	849,824.39	805,675.74	820,054.93
经营活动现金流出小计	480,622.29	907,769.53	836,464.59	537,145.64
经营活动产生的现金流量净额	-198,867.22	-57,945.15	-30,788.85	282,909.29
投资活动现金流入小计	0.05	3,206.55	1,721.86	-

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
投资活动现金流出小计	45.69	6,027.05	5,220.17	78,784.47
投资活动产生的现金流量净额	-45.64	-2,820.49	-3,498.31	-78,784.47
筹资活动现金流入小计	451,066.67	736,449.28	587,234.13	209,771.69
筹资活动现金流出小计	285,998.99	612,494.59	566,059.99	387,340.11
筹资活动产生的现金流量净额	165,067.69	123,954.69	21,174.15	-177,568.41
现金及现金等价物净增加额	-33,845.17	63,189.05	-13,113.01	26,556.41

1、经营活动现金流

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 282,909.29 万元、-30,788.85 万元、-57,945.15 万元和 -198,867.22 万元；经营活动现金流入分别为 820,054.93 万元、805,675.74 万元、849,824.39 万元和 281,755.06 万元；发行人经营活动现金流出分别为 537,145.64 万元、836,464.59 万元、907,769.53 万元和 480,622.29 万元。2018 年发行人经营活动现金流量净额为正，主要系当年发行人支付的工程款项减少及与其他企业往来款项增加所致。

2、投资活动现金流

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人投资活动产生的现金流量净额-78,784.47 万元、-3,498.31 万元、-2,820.49 万元和-45.64 万元；投资活动现金流入分别为 0.00 万元、1,721.86 万元、3,206.55 万元和 0.05 万元，投资活动现金流出分别为 78,784.47 万元、5,220.17 万元、6,027.05 万元和 45.69 万元。2018 年，发行人投资活动现金净流出较大，主要系发行人当年支付土地出让款较多所致。

3、筹资活动现金流

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-177,568.41 万元、21,174.15 万元、123,954.69 万元和 165,067.69 万元；筹资活动现金流入分别为 209,771.69 万元、587,234.13 万元、736,449.28 万元和 451,066.67 万元；发行人筹资活动现金流出分别为 387,340.11 万元、566,059.99 万元、612,494.59 万元和 285,998.99 万元，主要是偿还债务及

利息的支出。

（五）偿债能力分析

报告期，发行人主要偿债指标如下：

表 5-56：近三年及一期发行人主要偿债指标情况

财务指标	2021年6月末/1-6月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率	5.49	3.95	2.60	1.91
速动比率	1.77	1.28	0.86	0.60
资产负债率(%)	49.72	49.51	52.57	61.49
EBITDA（万元）	28,134.77	55,616.77	50,162.55	45,296.67
EBITDA利息保障倍数	1.11	0.78	0.79	0.75

注：财务指标计算公式如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- (3) 资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%
- (4) EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
- (5) 2021 年 1-6 月数据均已年化

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人资产负债率分别为 61.49%、52.57%、49.51% 和 49.72%，呈波动下降趋势；流动比率分别为 1.91、2.60、3.95 和 5.49，速动比率分别为 0.60、0.86、1.28 和 1.77，发行人的流动比率较高，反映了发行人流动资产对于流动负债的覆盖较高，但是因为流动资产中存货占比较高，速动比率较低。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人 EBITDA 金额为 45,296.67 万元、50,162.55 万元、55,616.77 万元和 28,134.77 万元，EBITDA 总体呈波动趋势，主要系发行人利润总额波动、无形资产、固定资产重分类导致摊销及折旧金额波动所致。

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.75、0.79、0.78 和 1.11，主要系资本化的利息支出较大所致。

（六）盈利能力分析

近三年及一期，发行人合并口径收入、利润情况如下：

表 5-47：近三年及一期发行人收入利润情况

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	109,694.70	200,871.36	191,489.82	171,039.57
营业成本	90,008.54	164,126.23	156,873.57	132,800.84
营业利润	24,499.07	40,390.62	40,268.60	23,610.50
营业外收入	4.86	996.60	84.08	6.37
利润总额	24,419.35	41,254.29	40,350.38	23,388.08
净利润	18,849.65	32,897.81	33,790.06	21,021.50

1、营业收入

发行人最近三年及一期的营业收入构成情况如下表所示：

表 5-48：近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021年1-6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
主营业务收入	106,265.10	96.87	194,283.29	96.72	185,928.33	97.10	165,743.53	96.90
其中：保障房业务	38,827.91	35.40	61,726.42	30.73	79,032.40	41.27	73,661.49	43.07
工程项目建设业务	62,533.14	57.01	124,435.22	61.95	101,557.79	53.04	88,029.89	51.47
物业管理业务	-	-	1,565.31	0.78	1,868.76	0.98	-	-
景区经营业务	392.27	0.36	1,058.70	0.53	1,234.91	0.64	1,491.12	0.87
勘测设计业务	2,518.60	2.30	2,461.11	1.23	2,102.65	1.10	2,449.12	1.43
教育培训业务	-	-	34.65	0.02	131.82	0.07	111.91	0.07
货物销售业务	1,993.18	1.82	3,001.87	1.49	-	-	-	-
其他业务收入	3,429.60	3.13	6,588.07	3.28	5,561.49	2.90	5,296.04	3.10
营业收入合计	109,694.70	100.00	200,871.36	100.00	191,489.82	100.00	171,039.57	100.00

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人保障房板块收入分别为 73,661.49 万元、79,032.40 万元、61,726.42 万元和 38,827.91 万元，分别占发行人营业收入的 43.07%、41.27%、30.73% 和 35.40%。报告期内，发行人保障房收入整体较为稳定。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人工程项目建设板块收入分别为 88,029.89 万元、101,557.79 万元、124,435.22 万元和 62,533.14 万元，占比分别为 51.47%、53.04%、61.95% 和 57.01%。报告期内，发行人工程项目建设板块收入呈上升趋势，主要系随着如皋市工程项目建设需求的增加，发行人业务量增大所致。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人物业管理收入板块收入分别为 0.00 万元、1,868.76 万元、1,565.31 万元和 0.00 万元，分别占发行人主营业务收入的 0.00%、0.98%、0.78% 和 0.00%。2019 年起，如皋市住建局将如皋市本级部分安置房物业管理交由发行人负责。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人景区经营板块收入分别为 1,491.12 万元、1,234.91 万元、1,058.70 万元和 392.27 万元，占比分别为 0.87%、0.64%、0.53% 和 0.36%。近三年，发行人景区经营板块收入下滑主要系租金收入下降所致。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人勘测设计收入实现营业收入分别为 2,449.12 万元、2,102.65 万元、2,461.11 万元和 2,518.60 万元；教育培训业务实现营业收入分别为 111.91 万元、131.82 万元、34.65 万元和 0.00 万元；货物销售业务实现营业收入分别为 0.00 万元、0.00 万元、3,001.87 万元和 1,993.18 万元；其他业务实现营业收入分别为 5,296.04 万元、5,561.49 万元、6,588.07 万元和 3,429.60 万元。

2、营业成本

发行人最近三年及一期的营业成本构成情况如下表所示：

表 5-49：近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-6 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
主营业务成本	89,832.59	99.80	163,657.48	99.71	156,504.57	99.76	132,140.50	99.50
其中：保障房业务	32,781.42	36.42	51,074.76	31.12	66,331.64	42.28	62,589.82	47.13
工程项目建设业务	52,881.35	58.75%	105,491.70	64.27	85,736.75	54.65	66,914.10	50.39
物业管理业务	-	-	1,479.79	0.90	1,813.36	1.16	-	-
景区经营业务	342.65	0.38	924.75	0.56	1,071.07	0.68	852.86	0.64
勘测设计业务	1,908.09	2.12	1,864.44	1.14	1,470.41	0.94	1,733.73	1.31
教育培训业务	-	-	19.06	0.01	81.34	0.05	50.00	0.04
货物销售业务	1,919.09	2.13	2,802.99	1.71	-	-	-	-
其他业务成本	175.94	0.20	468.74	0.29	369.00	0.24	660.34	0.50
营业成本合计	90,008.54	100.00	164,126.23	100.00	156,873.57	100.00	132,800.84	100.00

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人营业成本分别为

132,800.84 万元、156,873.57 万元、164,126.23 万元和 90,008.54 万元。从成本结构来看，主要是保障房业务、项目建设业务成，两个板块比重较大；2020 年度，上述两个板块营业成本占比分别为 31.12% 和 64.27%。报告期内发行人各板块的营业成本与营业收入的变动趋势基本一致。

3、营业毛利润及毛利率

表 5-50：近三年及一期发行人毛利润构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-6 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
主营业务	16,432.50	83.47	30,625.81	83.35	29,423.76	85.00	33,603.03	87.88
其中：保障房业务	6,046.49	30.71	10,651.66	28.99	12,700.76	36.69	11,071.67	28.95
项目建设业务	9,651.79	49.03	18,943.52	51.55	15,821.04	45.70	21,115.79	55.22
物业管理业务	-	-	85.52	0.23	55.40	0.16	-	-
景区经营业务	49.62	0.25	133.95	0.36	163.84	0.47	638.26	1.67
勘测设计业务	610.51	3.10	596.67	1.62	632.24	1.83	715.39	1.87
教育培训业务	-	-	15.59	0.04	50.48	0.15	61.91	0.16
货物销售业务	74.09	0.38	198.88	0.54	-	-	-	-
其他业务	3,253.66	16.53	6,119.33	16.65	5,192.49	15.00	4,635.70	12.12
毛利润合计	19,686.16	100.00	36,745.14	100.00	34,616.25	100.00	38,238.73	100.00

表 5-51：近三年及一期发行人营业毛利率构成情况

单位：%

业务板块	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务毛利率	15.46	15.76	15.83	20.27
保障房业务	15.57	17.26	16.07	15.03
项目建设业务	15.43	15.22	15.58	23.99
物业管理业务	-	5.46	2.96	-
景区经营业务	12.65	12.65	13.27	42.80
勘测设计业务	24.24	24.24	30.07	29.21
教育培训业务	-	45.00	38.29	55.32
货物销售业务	3.72	6.63	-	-
其他业务	94.87	92.88	93.37	87.53
综合毛利率	17.95	18.29	18.08	22.36

发行人营业毛利润主要来源于保障房业务和项目建设业务。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人营业额毛利润分别为 38,238.73 万元、34,616.25 万元、36,745.14 万元和 19,686.16 万元，其中 2019 年毛利润下

降主要工程建设板块业务毛利润下降所致。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人毛利率分别为 22.36%、18.08%、18.29% 和 17.95%。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人保障房业务的毛利润分别为 11,071.67 万元、12,700.76 万元、10,651.66 万元和 6,046.49 万元，毛利率分别为 15.03%、16.07%、17.26% 和 15.57%。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人工程项目建设业务毛利润分别为 21,115.79 万元、15,821.04 万元、18,943.52 万元和 9,651.79 万元，毛利率分别为 23.99%、15.58%、15.22% 和 15.43%，2018 年发行人工程项目建设业务板块毛利率较高主要系 2018 年如皋市政府向发行人补贴城市基础设施管理维护支出所致。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人物业管理业务毛利润分别为 0.00 万元、55.40 万元、0.00 万元和 85.52 万元，毛利率分别为 0.00%、2.96%、5.46% 和 0.00%。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人景区经营业务毛利润分别为 638.26 万元、163.84 万元、49.62 万元和 133.95 万元，毛利率分别为 42.80%、13.27%、12.65% 和 12.65%。报告期内，发行人景区经营业务毛利润下降主要系景区沿街商铺租赁收入下降所致。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人勘测设计业务毛利润分别为 715.39 万元、632.24 万元、610.51 万元和 596.67 万元，毛利率分别为 29.21%、30.07%、24.24% 和 24.24%；教育培训业务毛利润分别为 61.91 万元、50.48 万元、15.59 万元和 0.00 万元，毛利率分别为 55.32%、38.29%、45.00% 和 0.00%，发行人教育培训业务毛利率下降主要是 2018 年发行人教育培训业务处于起步阶段，产生的成本较小所致；货物销售业务毛利润分别为 0.00 万元、0.00 万元、198.88 万元和 74.09 万元，毛利率分别为 0.00%、0.00%、6.63% 和 3.72%。

4、合并口径期间费用分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人期间费用情况如

下：

表5-52：近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2021年1-6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
销售费用	8.03	0.01	5.01	0.00	-	-	-	-
管理费用	2,506.12	2.28	3,889.97	1.94	3,143.09	1.64	2,378.64	1.39
财务费用	-520.86	-0.47	5,359.75	2.67	4,949.48	2.58	6,981.18	4.08
期间费用合计	1,993.29	1.82	9,254.73	4.61	8,092.57	4.23	9,359.82	5.47

注：表中占比为各科目金额占营业收入的比例。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人销售费用、管理费用、财务费用等期间费用合计分别为 9,359.82 万元、8,092.57 万元、9,254.73 万元和 1,993.29 万元，占当期营业收入的比重分别为 5.47%、4.23%、4.61% 和 1.82%。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人管理费用分别为 2,378.64 万元、3,143.09 万元、3,889.97 万元和 2,506.12 万元，占当期营业收入的比例分别为 1.39%、1.64%、1.94% 和 2.28%。该费用中主要的构成部分为工资及奖金、社保及公积金、中介服务费和长期资产摊销等。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人财务费用分别为 6,981.18 万元、4,949.48 万元、5,359.75 万元和 -520.86 万元，占当期营业收入的比例分别为 4.08%、2.58%、2.67% 和 -0.47%。发行人目前财务成本主要为应付债券、银行借款等融资利息。

5、政府补助情况分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人计入营业外收入和其他收益的政府补助金额分别为 7,900.45 万元、12,561.05 万元、13,038.81 万元和 6,252.46 万元，占发行人利润总额的比例分别为 33.78%、31.13%、31.61% 和 25.60%。

6、营业外收入

报告期各期，发行人营业外收入分别为 6.37 万元、84.08 万元、996.60 万元

和 4.86 万元。近三年营业外收入明细具体如下：

表 5-54：近三年发行人营业外收入明细

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
与企业日常活动无关的政府补助	26.81	61.05	-
其他	969.79	23.03	6.37
合计	996.60	84.08	6.37

（七）营运能力分析

报告期，发行人合并口径营运能力情况如下：

表 5-57：近三年及一期发行人主要营运能力指标

项目	2021 年 6 月末 /1-6 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
应收账款周转率(次)	2.89	3.36	3.17	3.69
存货周转率(次)	0.10	0.09	0.09	0.09

注：财务指标计算公式如下：

- (1) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均净额，2021 年 1-6 月数据为年化数据，2018 年以年末数代替平均数；
- (2) 存货周转率=营业成本/存货平均净额，2021 年 1-6 月数据为年化数据，2018 年以年末数代替平均数。

报告期各期，发行人应收账款周转率分别为 3.69、3.17、3.36 和 2.89，存货周转率分别为 0.09、0.09、0.09 和 0.10。由于经营规模扩大的同时，应收账款平均余额也相应上升，故发行人应收账款周转率逐步下降。同时，由于发行人存货规模较大，整体周转能力一般，存货周转率较低。

（八）关联交易情况

1、关联方及关联关系情况

（1）发行人的控股股东

表 5-17：截至 2021 年 6 月末发行人控股股东信息

单位：%

控股股东名称	业务性质	企业类型	持股比例	表决权比例

控股股东名称	业务性质	企业类型	持股比例	表决权比例
如皋市人民政府（授权如皋市 政府国有资产监管管理办公 室履行出资人职责）	-	国家机关	97.00	97.00

（2）发行人子公司及参股公司情况

具体参见本募集说明书“第五节五、发行人主要参控股公司情况”。

2、关联交易情况

报告期内，发行人发生的关联交易情况如下：

表 5-18：报告期内发行人关联交易情况

单位：万元

关联方名称	时段	内容	金额
如皋市财政局	2020 年	项目委托代建	94,651.42
如皋市财政局	2021 年上半年	项目委托代建	54,127.16

3、发行人的关联方应收应付款项的余额

截至 2021 年 6 月末，发行人关联方应收应付款项的余额情况如下：

（1）应收关联方款项

表 5-19：截至 2021 年 6 月末发行人应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额
应收账款	如皋市财政局	41,118.02
其他应收款	如皋市财政局	39,087.69
合计		80,205.71

（2）应付关联方款项

表 5-20：截至 2021 年 6 月末发行人应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额
预收账款	如皋市财政局	28,800.00
合计		28,800.00

4、关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

为了规范发行人关联交易的决策管理，确保发行人关联交易的公允性，维护

公司和全体股东的利益，发行人制定了《如皋市城市产业发展集团有限公司关联交易管理制度》。

根据《关联交易制度》，定义了关联人与关联交易，由发行人董事会对关联人之间关系的实质进行判断。根据《关联交易制度》，相关部门在经营管理过程中，如遇与已确认的关联人实施关联交易的，需将有关关联交易情况以书面形式报送公司领导，公司分管领导对将发生的关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查，总经理办公会审核通过后，由总经理提议召开董事会会议，公司董事会秘书依照有关规定，根据相关部门报告、协议或者合同，向董事会提供相关议案，并组织编制董事会关联交易报告。

发行人关联交易的定价遵循公平合理、平等互利的原则，即：有政府或行业定价的，优先执行政府或行业定价；没有政府或行业定价的，参考市场价格经双方协商后确定。

5、关联方资金占用

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

（九）对外担保情况

1、对外担保明细

截至 2021 年 6 月末，发行人对外担保余额为 560,287.64 万元，占 2021 年 6 月末净资产的比例为 36.48%，被担保公司主要为地方国有企业或者事业单位，具体情况如下：

表 5-68：截至 2021 年 6 月末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
1	如皋市城建投资有限公司	如皋市自来水厂有限公司	否	18,000.00	保证	2021-12-18
2	如皋市城建投资有限公司	如皋市自来水厂有限公司	否	26,500.00	保证	2032-12-10
3	如皋市城建投资有限公司	如皋市自来水厂有限公司	否	18,000.00	保证	2025-12-25

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
4	如皋市城建投资有限公司	如皋市自来水厂有限公司	否	13,000.00	保证	2028-6-25
5	如皋市城建投资有限公司	如皋市雉水水业有限公司	否	5,000.00	保证	2023-11-30
6	如皋市城建投资有限公司	如皋市雉水水业有限公司	否	14,540.00	保证	2028-12-31
7	如皋市城建投资有限公司	如皋市雉水水业有限公司	否	3,600.00	保证	2022-12-17
8	如皋市城建投资有限公司	如皋市雉水水业有限公司	否	10,000.00	保证	2021-11-1
9	如皋市城建投资有限公司	如皋市水务集团有限公司	否	8,000.00	保证	2024-9-22
10	如皋市城建投资有限公司	如皋市水务集团有限公司	否	18,979.52	保证	2029-5-21
11	如皋市城建投资有限公司	如皋市水务集团有限公司	否	16,287.12	保证	2031-11-21
12	如皋市城建投资有限公司	如皋市水务集团有限公司	否	21,900.00	保证	2030-11-26
13	如皋市城建投资有限公司	如皋市水务集团有限公司	否	20,000.00	保证	2030-11-26
14	如皋市城建投资有限公司	如皋市水务集团有限公司	否	11,000.00	保证	2030-11-26
15	如皋市城建投资有限公司	如皋市水务集团有限公司	否	100.00	保证	2030-11-26
16	如皋市城建投资有限公司	如皋市寿庆水利工程管理有限公司	否	9,000.00	保证	2022-6-4
17	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋市寿庆水利工程管理有限公司	否	4,850.00	保证	2023-7-30
18	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋市寿庆水利工程管理有限公司	否	6,000.00	保证	2022-5-16
19	如皋市城建投资有限公司	如皋市高城投资有限公司	否	22,908.34	保证	2022-12-31
20	如皋市城建投资有限公司	如皋市高城投资有限公司	否	91.66	保证	2022-12-31
21	如皋市城建投资有限公司	如皋市高城投资有限公司	否	6,500.00	保证	2024-6-22
22	如皋市城建投资有限公司	如皋市高城投资有限公司	否	5,000.00	保证	2023-12-25
23	如皋市城建投资有限公司	如皋市高城投资有限公司	否	3,500.00	保证	2023-6-25
24	如皋市城建投资有限公司	如皋市皋源建设投资有限公司	否	20,500.00	保证	2024-1-23
25	如皋市城建投资有限公司	如皋市皋源建设投资有限公司	否	7,900.00	保证	2023-12-15
26	如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋龙志贸易有限公司	否	5,000.00	保证	2022-2-8
27	如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋龙志贸易有限公司	否	50.00	保证	2021-8-20
28	如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋龙志贸易有限公司	否	50.00	保证	2022-2-20
29	如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋龙志贸易有限公司	否	50.00	保证	2022-8-20
30	如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋龙志贸易有限公司	否	50.00	保证	2023-2-20
31	如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋龙志贸易有限公司	否	50.00	保证	2023-8-20
32	如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋龙志贸易有限公司	否	4,650.00	保证	2024-2-5
33	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋龙志贸易有限公司	否	4,750.00	保证	2023-6-22
34	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋龙志贸易有限公司	否	5,000.00	保证	2022-2-8
35	如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋龙游水利建设工程有限公司	否	6,000.00	保证	2022-5-31

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
36	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋龙游水利建设工程有限公司	否	5,000.00	保证	2022-2-1
37	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋龙游水利建设工程有限公司	否	5,400.00	保证	2022-11-25
38	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋龙游水利建设工程有限公司	否	4,750.00	保证	2023-7-30
39	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋龙游水利建设工程有限公司	否	9,000.00	保证	2022-2-8
40	如皋龙游湖风景区管理有限公司	如皋龙游水利建设工程有限公司	否	4,900.00	保证	2022-1-1
41	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋科技城创业中心管理有限公司	否	8,000.00	保证	2021-12-21
42	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋科技城创业中心管理有限公司	否	8,000.00	保证	2022-2-8
43	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋科技城创业中心管理有限公司	否	3,000.00	保证	2022-5-20
44	如皋市文化创意产业园开发有限公司	如皋科技城创业中心管理有限公司	否	6,000.00	保证	2021-7-31
45	如皋市文化创意产业园开发有限公司	如皋科技城创业中心管理有限公司	否	3,000.00	保证	2022-5-20
46	如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋惠民新农村建设投资有限公司	否	10,000.00	保证	2027-12-20
47	如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋惠民新农村建设投资有限公司	否	5,000.00	保证	2027-12-20
48	如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋惠民新农村建设投资有限公司	否	10,000.00	保证	2027-12-20
49	如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋惠民新农村建设投资有限公司	否	6,000.00	保证	2027-12-20
50	如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋惠民新农村建设投资有限公司	否	5,000.00	保证	2027-12-20
51	如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋惠民新农村建设投资有限公司	否	4,400.00	保证	2022-3-17
52	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋惠民新农村建设投资有限公司	否	28,319.00	保证	2030-6-20
53	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋惠民新农村建设投资有限公司	否	491.00	保证	2030-6-20
54	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋惠民新农村建设投资有限公司	否	490.00	保证	2030-6-20
55	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋惠民新农村建设投资有限公司	否	156.00	保证	2030-6-2
56	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋惠民新农村建设投资有限公司	否	29,625.00	保证	2028-12-31
57	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋惠民新农村建设投资有限公司	否	4,750.00	保证	2023-6-22
58	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋惠民新农村建设投资有限公司	否	100.00	保证	2453-5-11

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
59	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋惠民新农村建设投资有限公司	否	100.00	保证	2022-6-1
60	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋惠民新农村建设投资有限公司	否	100.00	保证	2022-12-1
61	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋惠民新农村建设投资有限公司	否	100.00	保证	2023-6-1
62	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋惠民新农村建设投资有限公司	否	9,600.00	保证	2023-12-1
63	如皋市城建投资有限公司	如皋城控投资发展有限公司	否	10,666.66	保证	2026-10-22
64	如皋市城建投资有限公司	如皋城控投资发展有限公司	否	5,333.34	保证	2026-10-23
65	如皋市城市产业发展集团有限公司	南通如绘建设工程有限公司	否	6,000.00	保证	2024-2-5
66	如皋市城建投资有限公司	南通如绘建设工程有限公司	否	8,500.00	保证	2021-12-3
67	如皋市城建投资有限公司	南通如绘建设工程有限公司	否	5,500.00	保证	2023-6-4
68	如皋高新技术园区开发有限公司	江苏志伟现代农业投资发展有限公司	否	7,500.00	保证	2025-6-15
69	如皋高新技术园区开发有限公司	江苏志伟现代农业投资发展有限公司	否	1,000.00	保证	2022-6-20
70	如皋高新技术园区开发有限公司	江苏志伟现代农业投资发展有限公司	否	1,800.00	保证	2022-6-20
71	如皋高新技术园区开发有限公司	江苏志伟现代农业投资发展有限公司	否	7,000.00	保证	2022-5-31
72	如皋市文化创意产业园开发有限公司	江苏志伟现代农业投资发展有限公司	否	800.00	保证	2021-12-25
73	如皋市文化创意产业园开发有限公司	江苏志伟现代农业投资发展有限公司	否	1,000.00	保证	2022-6-25
74	如皋市文化创意产业园开发有限公司	江苏志伟现代农业投资发展有限公司	否	1,000.00	保证	2022-12-25
75	如皋市文化创意产业园开发有限公司	江苏志伟现代农业投资发展有限公司	否	1,000.00	保证	2023-6-25
76	如皋市文化创意产业园开发有限公司	江苏志伟现代农业投资发展有限公司	否	1,000.00	保证	2023-12-25
77	如皋市文化创意产业园开发有限公司	江苏志伟现代农业投资发展有限公司	否	1,000.00	保证	2024-6-25
78	如皋市文化创意产业园开发有限公司	江苏志伟现代农业投资发展有限公司	否	1,000.00	保证	2024-12-25
79	如皋市文化创意产业园开发有限公司	江苏志伟现代农业投资发展有限公司	否	1,450.00	保证	2025-6-25
80	如皋市文化创意产业园开发有限公司	江苏志伟现代农业投资发展有限公司	否	1,450.00	保证	2025-12-25
81	如皋高新技术园区开发有限公司	中如建工集团有限公司	否	4,200.00	保证	2021-10-19
82	如皋高新技术园区开发有限公司	中如建工集团有限公司	否	5,000.00	保证	2021-8-1
	合计			560,287.64		

2、担保分布及资信情况

发行人对外担保主要集中于如皋市范围内的国有企业，其中对富皋万泰集团有限公司及其下属子公司的担保余额总计 20.49 亿元，对于如皋城控投资发展有限公司及其下属子公司的担保余额总计 1.60 亿元；对如皋市人民政府及如皋市政府国有资产监督管理办公室直接控制的各单位的担保余额总计 33.02 亿元；对发行人参股公司中如建工集团有限公司的担保余额总计 0.92 亿元，具体分布如下：

表 5-69：截至 2021 年 6 月末发行人担保对象分布及资信情况

单位：万元、%

序号	企业分类	企业名称	企业性质	担保余额	占比	资信状况
1	富皋万泰集团有限公司及其下属子公司	如皋市自来水厂有限公司	国有企业	75,500.00	13.48	良好
		如皋市雉水酒业有限公司	国有企业	33,140.00	5.91	良好
		如皋市水务集团有限公司	国有企业	96,266.64	17.18	良好
小计				204,906.64	36.57	-
2	如皋城控投资发展有限公司及其下属子公司	如皋城控投资发展有限公司	国有企业	16,000.00	2.86	良好
小计				16,000.00	2.86	-
3	其他由如皋市人民政府、如皋市政府国有资产监督管理办公室直接或间接控制的公司	江苏志伟现代农业投资发展有限公司	国有企业	27,000.00	4.82	良好
		如皋惠民新农村建设投资有限公司	国有企业	114,231.00	20.39	良好
		如皋龙游水利建设工程有限公司	国有企业	35,050.00	6.26	良好
		如皋科技城创业中心管理有限公司	国有企业	28,000.00	5.00	良好
		如皋市高城投资有限公司	国有企业	38,000.00	6.78	良好
		如皋市皋源建设投资有限公司	国有企业	28,400.00	5.07	良好
		南通如绘建设工程有限公司	国有企业	20,000.00	3.57	良好
		如皋市寿庆水利工程管理有限公司	国有企业	19,850.00	3.54	良好
		如皋龙志贸易有限公司	国有企业	19,650.00	3.51	良好
小计				330,181.00	58.94	-
4	发行人参股公司	中如建工集团有限公司	民营企业	9,200.00	1.64	良好
总计				560,287.64	100.00	-

（十）受限资产情况

截至 2021 年 6 月末，发行人抵押资产情况如下：

表 5-67：截至 2021 年 6 月末发行人抵押资产情况

单位：万元

项目	受限原因	金额
货币资金	质押/票据保证金/定期存款	119,392.79
投资性房地产	抵押	138,761.34
存货	抵押	327,166.81
合计	-	585,320.94

截至报告期末，发行人及其子公司未来收益权存在受限情况。

截至 2021 年 6 月末，发行人受限资产总额为 585,320.94 万元，其中货币资金中受限货币资金金额为 119,392.79 万元，主要系质押票据、保证金及定期存款等；投资性房地产中受限金额为 138,761.34 万元，主要系抵押借款等产生；存货中受限金额为 327,166.81 万元，主要系抵押借款等产生。

截至本募集说明书签署之日，发行人资产抵押、质押及其他所有权受到限制的资产情况无重大变化。

（十一）未决诉讼、仲裁情况

截至 2021 年 6 月末，发行人不存在影响发行人偿债能力发行和投资者利益的重大未决诉讼或仲裁。

四、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

2021 年 6 月 30 日至本募集说明书签署日，发行人发行债券情况如下：

表 5-67：2021 年 6 月末至本募集说明书签署日发行人债券发行情况

单位：亿元、%、年

债券简称	发行规模	票面利率	债券期限	起息日
21 如皋城发 PPN001	5.00	4.80	3	2021-09-27
21 如皋 01	4.00	4.10	3+2	2021-11-26

除上述事项外，发行人无其他需要披露的其他资产负债表日后事项。

（二）其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至本募集说明书签署日，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

第六节 发行人信用情况

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

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据《如皋市城市产业发展集团有限公司 2022 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》，本期债券的信用等级为 AA+。

本期债券信用等级 AA+，该债券信用等级代表的涵义为本期债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（二）评级报告的主要内容

1、正面

（1）如皋市经济实力较强为发行人发展提供了良好基础

近年来，依托于明显的区位优势及较好的产业基础，如皋市地区生产总值规模平稳增长，2018~2020 年及 2021 年 1~9 月如皋市分别实现地区生产总值 1,120.48 亿元、1,215.18 亿元、1,305.22 亿元和 1,074.62 亿元，同比分别增长 7.3%、6.1%、7.4% 和 10.0%，较强的经济实力为发行人发展营造了良好的环境。

（2）能够得到政府的有力支持

2019 年如皋市人民政府将如皋城发注册资本从 3.5 亿元增加至 50 亿元（2021 年 6 月末实收资本 36.23 亿元，剩余部分 2030 年 12 月 31 日前缴足），并将多个公司的股权无偿划给发行人，充实了发行人的资产规模和资本实力；2018~2020 年及 2021 年 1~6 月给予发行人财政补贴分别为 0.79 亿元、1.26 亿元、1.30 亿元和 0.62 亿元，在资本实力、股权整合等多方面给予发行人有力支持。

（3）业务稳定性和持续性向好

受益于如皋市地方国有企业资源的整合重组，发行人成为如皋市的主要城投

企业之一，定位为如皋市重要的基础设施投资建设主体和资产经营主体，职能定位重要性凸显，且经营格局趋于多元化，为发行人的稳定、持续发展夯实基础。

2、关注

（1）债务规模持续增加，面临一定的即期偿付压力

近年发行人外部融资力度加大，2021 年 6 月末总债务较期初增长 13.82%，其中短期债务占比 26.42%，短期债务规模偏大，面临一定的即期偿付压力；截至当期末，公司在建和拟建项目尚需投资 59.34 亿元，项目的持续推进将进一步推升其债务规模。

（2）资产流动性较弱

发行人资产中存货和其他应收款的合计占比较高，2021 年 6 月末上述两项资产占比分别为 61.85% 和 15.18%，其中存货主要为未结算的开发成本和土地资产，其他应收款主要为与区域内国有企业的往来款，资金回笼周期偏长，整体资产流动性较弱。

（3）受限资产比例偏高

截至 2021 年 6 月末，发行人受限资产合计 58.53 亿元，占期末总资产的比例为 19.16%，包括货币资金 11.94 亿元、存货 32.72 亿元和投资性房地产 13.88 亿元，受限资产比例偏高，一定程度上削弱了对其他债务的保障能力。

（4）对外担保规模偏大，或存在一定代偿风险

截至 2021 年 6 月末，发行人对外担保余额为 56.03 亿元，占期末所有者权益合计的 36.48%，担保对象主要为区域内国有企业，其中对民营企业发展有限公司担保余额为 0.92 亿元。整体看，发行人对外担保规模偏大，可能面临的代偿风险需予以关注。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规

定，自首次评级报告出具之日起（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

（四）报告期历次主体评级、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。近三年及一期，发行人历史主体信用评级情况如下：

表 6-1：发行人报告期历史主体信用评级情况表

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2021-08-06	AA+	稳定	维持	中诚信国际
2020-07-15	AA+	稳定	维持	中诚信国际

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得银行的授信情况和使用情况

截至 2021 年 6 月末，发行人从银行获得授信额度为 1,222,330.00 万元，已使用额度为 963,238.00 万元，未使用额度为 259,092.00 万元。截至 2021 年 6 月末，发行人银行授信明细如下：

表 3-1：截至 2021 年 6 月末发行人银行授信明细

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用授信	剩余额度
农业银行	193,100.00	169,100.00	24,000.00
国开行	113,000.00	113,000.00	-
中国银行	117,500.00	117,500.00	-
光大银行	74,900.00	74,900.00	-
华夏银行	96,000.00	50,000.00	46,000.00
招商银行	165,650.00	41,352.00	124,298.00
兴业银行	105,000.00	80,206.00	24,794.00
如皋农村商业银行	39,500.00	39,500.00	-
上海银行	30,000.00	30,000.00	-
南通农村商业银行	24,000.00	24,000.00	-
民生银行	29,000.00	29,000.00	-
工商银行	21,500.00	21,500.00	-
张家港农商行	20,100.00	20,100.00	-
江苏银行	20,000.00	20,000.00	-
中信银行	40,080.00	40,080.00	-
北京银行	60,000.00	20,000.00	40,000.00
恒丰银行	13,500.00	13,500.00	-
南京银行	25,300.00	25,300.00	-
浙商银行	11,900.00	11,900.00	-
浦发银行	10,800.00	10,800.00	-
无锡农村商业银行	4,500.00	4,500.00	-
常熟农村商业银行	7,000.00	7,000.00	-
总计	1,222,330.00	963,238.00	259,092.00

报告期发行人的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

（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

报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 48.90 亿元，累计偿还债券 1.30 亿元。

截至 2021 年 6 月末，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 47.60 亿元，发行人合并口径已发行债券明细如下：

表 3-2：发行人合并口径已发行债券及非金融企业债务融资工具情况

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额	兑付情况
1	20 皋发 01	2020-10-23	2023-10-27	2025-10-27	3+2	10.00	4.65	10.00	未兑付
2	21 皋发 D1	2021-01-18	-	2022-01-20	1	11.50	4.30	11.50	未兑付
3	21 皋发 D3	2021-04-19	-	2022-04-21	1	5.00	3.75	5.00	未兑付
公司债券小计		-	-	-	-	26.50	-	26.50	-
4	19 皋高债	2019-09-12	-	2026-09-18	7.00	9.40	4.60	9.40	未兑付
企业债券小计		-	-	-	-	9.40	-	9.40	-
5	20 如皋 A1	2020-06-17	-	2021-06-17	1	1.30	3.99	0.00	已兑付
6	20 如皋 A2	2020-06-17	-	2022-06-17	2	2.60	4.30	2.60	未兑付
7	20 如皋 A3	2020-06-17	-	2023-06-17	3	0.70	4.51	0.70	未兑付
8	20 如皋 A4	2020-06-17	-	2024-06-17	4	2.60	4.51	2.60	未兑付
9	20 如皋 A5	2020-06-17	-	2025-06-17	5	4.50	5.00	4.50	未兑付
10	20 如皋次	2020-06-17	-	2025-06-17	5	1.30	-	1.30	未兑付
其他小计		-	-	-	-	13.00	-	11.70	-
合计		-	-	-	-	48.90	-	47.60	-

截至 2021 年 6 月末，发行人不存在存续可续期债。

截至 2021 年 6 月末，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：

表 3-2：发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券情况

单位：亿元、年、%

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	如皋市城市产业发展集团有限公司	短期私募公司债	深圳证券交易所	2020-11-17	40.00	16.50	23.50
2	如皋市城市产业发展集团有限公司	私募公司债	上海证券交易所	2020-09-17	30.00	10.00	20.00
3	如皋市城市产业发展集团有限公司	小公募公司债	中国证监会	2020-07-29	11.50	0.00	11.50

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
4	如皋市城市产业发展集团有限公司	定向工具	银行间市场交易商协会	2020-12-21	20.00	5.00	15.00
	合计	-	-	-	101.50	31.50	70.00

（四）其他影响资信情况的重大事项

无

（五）报告期与主要客户发生业务往来的违约情况

发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，报告期没有发生影响本期债券发行条件和发行人偿债能力的严重违约现象。

第七节 增信情况

本期债券采取无担保形式，亦无其他增信措施。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益，发行人偿债资金主要来源于本期债券筹集资金投资项目的收益以及公司其他业务收入。发行人在分析自身实际财务状况、公司业务经营情况、中长期发展战略等因素的基础上，针对本期债券的本息支付制定了相应的偿债计划，并将严格遵循计划的安排，保证本期债券本息按时足额支付。

第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的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，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国发行人所得税法》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于债券的利息为应纳税所得。机构应将当期应收取的利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

根据《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、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

对公司债债券在证券交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。但发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

第九节 信息披露安排

一、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、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) 总则；
- (二) 应当披露的信息与披露标准；
- (三) 未公开信息的传递、审核、披露流程；
- (四) 信息披露事务管理部门及其负责人的职责与履职保障；
- (五) 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；
- (六) 董事、监事、高级管理人员履行职责的记录和保管制度；
- (七) 公司未公开信息的保密措施、内幕信息知情人员的范围和保密责任；
- (八) 财务管理和会计核算的内部控制及监督机制；
- (九) 对外发布信息的申请、审核、发布流程；
- (十) 与投资者、证券服务机构、媒体等的信息沟通与制度；
- (十一) 涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度；
- (十二) 责任追究机制以及对违规人员的处理措施；
- (十三) 附则。

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 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。

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期偿付安排事件的，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、资信维持承诺

(一) 发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生下述情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20% 以上、分立、被责令停产停业的情形。

(二) 发行人在债券存续期内，出现违反本节“一、资信维持承诺”第(一)条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

(三) 当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(四) 发行人违反资信维持承诺且未在本节“一、资信维持承诺”第(二)条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反本节相关承诺要求且未能在半年的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 30%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。

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：

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

(一) 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。本期债券构成本节“一、违约情形及认定”第（六）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。本期债券构成本节“一、违约情形及认定”第（六）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。

3、支付逾期利息。本期债券构成本节“一、违约情形及认定”第（一）、（二）、（三）项违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息具体计算方式为“逾期利息=本金×票面利率×逾期天数/365”。

4、支付违约金。本期债券构成本节“一、违约情形及认定”第（一）、（二）、（三）、（四）、（五）项违约情形的，发行人应自违约次日至债务全部清偿之日止向本期债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为“违约金=延迟支付的本金和利息*票面利率增加 50%*违约天数/365”。

（二）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由发行人和持有人会议协商确定。

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，双方约定通过向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼以解决争议。

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 债券持有人会议规则

一、《债券持有人会议规则》制定

为规范本期债券债券持有人会议的组织和行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，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，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）总则

为规范如皋市城市产业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，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，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册

的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

债券持有人会议应当由律师见证。见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用，除债券持有人作为召集人的外，应由发行人承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

（二）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节“（二）债券持有人会议的权限范围”第 2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本节“（二）债券持有人会议的权限范围”第 2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，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，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：

- 1) 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）；
- 2) 变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- 3) 变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- 4) 变更募集说明书约定的募集资金用途；
- 5) 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：

- 1) 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- 2) 发行人已经或预计不能按期支付除本期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，且可能导致本期债券发生违约的；
- 3) 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，且可能导致本期债券发生违约的；

4) 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；

5) 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；

6) 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；

7) 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；

8) 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期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的筹备

1、会议的召集

(1) 本期债券存续期间，出现本节“（二）债券持有人会议的权限范围”第 2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》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期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述 15 个交易日内，征得单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人书面同意延期召开会议的，可以延期召开会议。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期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（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《债券持有人会议规则》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，提议人书面申请延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，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期债券未偿还份额 10%以上的债券持有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、

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《债券持有人会议规则》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期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（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。

受托管理人、发行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。

(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：

1) 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。

2) 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节“(三) 债券持有人会议的筹备”第 2 条(1)项的约定，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节“(四) 债券持有人会

议的召开及决议”第 2 条（6）项的约定进行表决。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）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。

（4）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。

（5）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节“（三）债券持有人会议的筹备”第 3 条（1）项的

约定。

(6) 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、发生不可抗力的情形或《债券持有人会议规则》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，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。

经召集人会前沟通，拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本节“(四) 债券持有人会议的召开及决议”第 1 条(1)项约定的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。

(7) 因出席人数未达到本节“(四) 债券持有人会议的召开及决议”第 1 条(1)项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：

- 1) 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；
- 2) 本次拟审议议案较前次会议的调整情况及其调整原因；
- 3) 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- 4) 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。

(四) 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期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、持有本期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，《债券持有人会议规则》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) 本期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节“(三) 债券持有人会议的筹备”第 1 条(3)项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。

(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：

- 1) 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- 2) 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- 3) 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节“(三) 债券持有人会议的筹备”第 2 条(3)项约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- 4) 享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》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：
 - 1) 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；
 - 2) 本期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；

- 3) 债券清偿义务承继方;
- 4) 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) 发生本节“(三) 债券持有人会议的筹备”第2条(5)项第2)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节“(二) 债券持有人会议的权限范围”第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：

- 1) 拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

- 2) 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；
- 3) 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，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；
- 4) 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；
- 5) 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期债券全部未偿本息；
- 6) 拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 1) 至 5) 项目的；
- 7) 拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；
 - (2) 除本节“(四) 债券持有人会议的召开及决议”第 3 条(1) 项条约定的重大事项外，债券持有人会议对本节“(二) 债券持有人会议的权限范围”第 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。《债券持有人会议规则》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节“(四) 债券持有人会议的召开及决议”第 1 条(1) 项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【三分之一】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《债券持有人会议规则》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。

(五) 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：

(1) 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）；

(2) 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；

(3) 会议议程；

(4) 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节“（三）债券持有人会议的筹备”第 2 条（3）项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）；

- （5）表决程序（如为分批次表决）；
- （6）每项议案的表决情况及表决结果；

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。保存期限至少至本期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期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：

- （1）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；
- （2）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；
- （3）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；
- （4）其他需要公告的重要事项。

3、按照《债券持有人会议规则》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，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节“（四）债券持有人会议的召开及决议”第1条(7)项约定，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行使职责的行为，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。

（六）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【10%】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) 发生本节“(二) 债券持有人会议的权限范围”第 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，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

- 1) 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；
- 2) 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期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10% 的；
- 3) 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；
- 4) 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、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；
- 5) 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】(如为本节“(四) 债券持有人会议的召开及决议”第 3 条(2)项约定的一般事项)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(如为本节“(四) 债券持有人会议的召开及决议”第 3 条(1)项约定的重大事项)的债券持有人已经表示同意议案内容的;

6) 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、召开会议的;

(2) 发生本节“(六) 特别约定”第 2 条(1)项第 1)款至第 3)款情形的,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。单独或合计持有本期债券未偿还份额 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节“(四) 债券持有人会议的召开及决议”第 3 条(2)项第 1)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) 发生本节“(六) 特别约定”第 2 条(1)项第 4)款至第 6)款情形的,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《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

(七) 附则

- 1、《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。
- 2、依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。
- 3、《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。
- 4、对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向原告住所地人民法院提起诉讼。
- 5、《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 债券受托管理人

中信建投证券股份有限公司接受全体持有人的委托，担任本期债券的受托管理人；发行人同意聘任中信建投证券，并接受受托管理人的监督。

发行人与本期债券受托管理人签订《债券受托管理协议》，凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意该《债券受托管理协议》。

一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

（一）债券受托管理人的名称及基本情况

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：杨兴、楚晗、李金羽

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85130443

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（二）受托管理协议签订情况

发行人与中信建投证券按照相关法律、法规和规则的要求签订了《债券受托管理协议》。

（三）受托管理人与发行人的利害关系情况

截至本募集说明书签署日，债券受托管理人中信建投证券除同时担任本期债

券的主承销商外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。

（四）债券受托管理人与发行人利益冲突的风险防范措施

债券受托管理人不得为本期债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

债券受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

1、债券受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与债券受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，债券受托管理人与发行人双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务。

2、针对上述可能产生的利益冲突，债券受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下中信建投证券作为债券受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。

3、截至《债券受托管理协议》签署，中信建投证券除同时担任本期债券的主承销商和债券受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。

4、当债券受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可债券受托管理人在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，并确认债券受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依

照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动(包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等)，并豁免债券受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

因发行人和债券受托管理人双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

二、债券受托管理协议的主要内容

本期债券受托管理协议的主要内容如下：

（一）债券受托管理事项

为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中信建投证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。

在本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

债券受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人向受托管理人明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。个别债券持有人单独主张权利的，其向债券受托管理人提出的权利主张不得与受托管理人按照《债券受托管理协议》、募集说明书和债券持有人有效决议履行职责的内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受中信建投证券担任本期债券的受托管理人，同意《债券受托管理协议》中关于发行人、债券受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本期债券的受托管理人。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人享有以下权利：

- (1) 提议召开债券持有人会议；
- (2) 向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；
- (3) 对债券受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；
- (4) 依据法律、法规和规则、本募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及本募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。在本期债券任何一笔应付款项到期日前一交易日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

3、发行人应当指定募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。发行人应于本期债券的募集资金到位前与债券受托管理人及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人对募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定，并在定期报告中披露资金使用情况。发行人不得擅自变更募集资金用途，如拟变更，应按照法律法规的规定或募集说明书的约定履行相应程序。

4、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜。发行人及其董事、监事、高级管理人员应保证及时、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，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(1) 信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在本募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。

(2) 发行人披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

(3) 信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

(4) 信息披露义务人应当将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供社会公众查阅。披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

(5) 拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- 1) 拟披露的信息未泄漏；
- 2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3) 债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

(6) 信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不予以披露。

(7) 信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

(8) 信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

(9) 发行人的控股股东、实际控制人、增信机构、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

(10) 债券上市期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

(11) 发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，报告的内容与格式应当符合交易所要求。

(12) 发行人的董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。发行人监事会应当对定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

发行人的董事、监事和高级管理人员无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，发行人应当披露。发行人不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

5、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个交易日内书面通知债券受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向国务院证券监督管理机构和上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影

响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- (1) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (2) 发行人变更财务报告审计机构、信用评级机构；
- (3) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 债券担保情况、其他偿债保障措施或者债券信用评级发生变化；
- (12) 发行人转移债券清偿义务；
- (13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 发行人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；

- (16) 发行人法定代表人、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有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (19) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- (20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 本募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (22) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- (23) 发行人拟修改债券持有人会议规则；
- (24) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (25) 发行人募集资金使用情况和募集说明书约定不一致；
- (26) 发行人违反募集说明书约定的承诺或者其他可能影响其偿债能力或债券持有人权益的事项；

发行人就上述事件通知债券受托管理人同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人未按规定及时披露本节“（二）发行人的权利和义务”第 5 条规定的重大事项的，债券受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、债券受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

6、发行人的控股股东或者实际控制人对重大事件的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知发行人，并配合发行人履行信息披露义务。

露义务，发行人应按照本节“（二）发行人的权利和义务”第 5 条约定履行通知和信息披露义务。

7、发行人应严格履行本募集说明书第十章关于本期债券投资者保护条款的相关承诺和义务，并于每半年度向受托管理人提供相关信息，切实保护持有人权益。

8、发行人应按债券受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给债券受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据债券受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向债券受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

9、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人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其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

一旦发现发生募集说明书约定的违约事件，发行人应书面通知债券受托管理人，同时根据债券受托管理人要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

10、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，同时配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

因债券受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本节“（四）债券受托管理人的报酬及费用”第 2 条的规定由发行人承担；因债券受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本节

“(四) 债券受托管理人的报酬及费用”第 3 条的规定由债券持有人承担。

11、发行人无法按时偿付本期债券本息时，发行人应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知债券受托管理人。

发行人应当根据债券受托管理人的要求追加担保，或由债券受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施，追加担保、采取财产保全措施的具体方式及费用承担等参照本节“(四) 债券受托管理人的报酬及费用”第 10 条执行。

12、发行人预计或实际无法偿付本期债券本息时，应当积极筹措偿付资金，与债券受托管理人、债券持有人做好沟通协调。债券受托管理人或者债券持有人会议要求追加担保的，发行人应当及时签订相关担保合同、担保函，配合办理担保物抵/质押登记，做好与增信机构（如有）的沟通，尽一切所能避免债券持有人利益因担保物价值降低、毁损或灭失等原因而受到损失。

13、发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助债券受托管理人加入债权人委员会，并及时向债券受托管理人告知有关信息。

14、发行人应对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》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。发行人应指定专人【胡成建，董事、副总经理，0513-87222909】负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应在 3 个工作日内通知债券受托管理人。

15、发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、增信机构等应对债券受托管理人履行本节“(三) 债券受托管理人的职责、权利和义务”项下各项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，包括但不限于：

(1) 所有为债券受托管理人了解发行人及/或增信机构（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/或增信机构（如有）及其子公

司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（2）债券受托管理人或发行人认为与债券受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（3）根据本节“（二）发行人的权利和义务”第 8 条约定发行人需向债券受托管理人提供的资料；

（4）其他与债券受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向债券受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保债券受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可债券受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债券受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知债券受托管理人。

16、发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通，配合债券受托管理人所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促增信机构（如有）配合债券受托管理人了解、调查增信机构（如有）的资信状况，要求增信机构（如有）按照债券受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合债券受托管理人对增信机构（如有）进行现场检查。

17、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债

券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

18、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

19、发行人应当根据《债券受托管理协议》的相关规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的其他额外费用。

20、本期债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和上交所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。

发行人和资信评级机构应当于每一年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

21、发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

22、在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后 15 个交易日内向债券受托管理人提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据债券受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后 15 个交易日内向债券受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

23、发行人采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详

细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

24、发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得出现怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，蓄意损害债券持有人权益的情况。

25、发行人承诺在本次债券发行过程中不存在直接或间接认购债券的情况；如存在发行人董事、监事、高级管理人员、持股比例超过百分之五的股东及其他关联方认购或交易、转让本期债券的，发行人将进行披露。

26、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行债券受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行本募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债券受托管理人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、债券受托管理人应当通过多种方式和渠道全面调查和持续关注发行人和增信机构（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）、投资者保护条款相关承诺、偿债保障措施的有效性及实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

债券受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本节“（二）发行人的权利和义务”第 5 条约定的情形，列席发行人和增信机构（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

- (2) 至少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；
- (3) 调取发行人、增信机构（如有）银行征信记录；
- (4) 对发行人和增信机构（如有）进行现场检查；
- (5) 约见发行人或者增信机构（如有）进行谈话；
- (6) 对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；
- (7) 查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容。

3、债券受托管理人应当对发行人募集资金专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当至少每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与本募集说明书约定一致。

4、债券受托管理人应当督促发行人在本募集说明书中披露《债券受托管理协议》、《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，通过本节“（二）发行人的权利和义务”第 4 条规定的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期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。

5、债券受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对本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。

6、出现本节“（二）发行人的权利和义务”第 5 条规定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，债券受托管理人应当问询发行人或者增信机构（如有），要求发行人、增信机构（如有）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。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》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。

8、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、债券受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

10、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本节“（二）发行人的权利和义务”第 10 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。为免歧义，本条项下债券受托管理人实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因债券受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本节“（四）债券受托管理人的报酬及费用”第 2 条的规定由发行人承担；因债券受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本节“（四）债券受托管理人的报酬及费用”第 3 条的规定由债券持有人承担。

11、本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本期债券设定担保的，债券受托管理人应当在本期债券发行前或本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、发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件时，构成本期债券项下的违约，债券受托管理人应行使以下职权：

- (1) 在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；
- (2) 在知晓发行人未偿还本期债券到期本息的，债券受托管理人应当召集

债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，债券受托管理人可以按照《管理办法》的规定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；

（3）在知晓发行人发生募集说明书约定的违约情形并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施；

（4）及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。为免歧义，本条所指债券受托管理人以自己名义代表债券持有人提起和参与民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，债券受托管理人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

14、发行人成立金融机构债权人委员会的，债券受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

15、债券受托管理人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发行人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。

16、债券受托管理人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《债券受托管理协议》、《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），保管时间不得少于本期债券债权债务关系解除后五年。

17、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- (1) 债券持有人会议授权债券受托管理人履行的其他职责；
- (2) 募集说明书约定由债券受托管理人履行的其他职责。

债券受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺。发行人履行募集说明书承诺须要债券受托管理人支持或配合的，债券受托管理人应当给予必要的支持。

18、在本期债券存续期内，债券受托管理人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。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

19、对于债券受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，债券受托管理人应得到保护且不应对对此承担责任；债券受托管理人依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对对此承担责任。但债券受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

20、除法律、法规和规则禁止外，债券受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债券受托管理协议》接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

21、债券受托管理人有权要求发行人提供履行受托管理职责所需的相关材料。发行人提供的材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，债券受托管理人应当要求其补充、纠正。发行人不予补充、纠正的，债券受托管理人应当出具临时受托管理事务报告予以说明。

（四）债券受托管理人的报酬及费用

1、除《债券受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，债券受托管理人不就其履行本期债券受托管理人责任而向发行人收取报酬。

2、本期债券存续期间，债券受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

(2) 债券受托管理人为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要债券受托管理人认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，发行人不得拒绝；

(3) 因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和本募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用发行人应在收到债券受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个交易日内向债券受托管理人支付。

3、发行人未能履行还本付息义务或债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，债券受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

(1) 债券受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

(2) 债券受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费

用的，债券受托管理人免予承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

(3) 尽管债券受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如债券受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，债券受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

(五) 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、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对本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) 债券受托管理人履行职责情况；
- (2) 发行人的经营与财务状况；
- (3) 发行人募集资金使用及募集资金专项账户运作情况；
- (4) 发行人偿债意愿和能力分析；
- (5) 内外部增信机制（如有）、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) 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- (7) 发行人在本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) 发生本节“发行人的权利和义务”第 5 条等情形的，说明基本情况及处理结果；

（10）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况。

3、公司债券存续期内，出现以下情形的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （1）债券受托管理人与发行人或债券持有人发生利益冲突的；
- （2）发行人未按照募集说明书的约定使用募集资金；
- （3）债券受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正的；
- （4）发现发行人违反募集说明书承诺的；
- （5）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化；
- （6）出现本节“发行人的权利和义务”第 5 条等情形且对债券持有人权益有重大影响的。

临时受托管理事务报告应说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、债券受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（六）债券持有人的权利与义务

1、债券持有人享有下列权利：

- （1）按照募集说明书约定在付息日、兑付日获得本期债券利息或本息；
- （2）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；
- （3）监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及本募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权债券受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；
- （4）监督债券受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

(5) 法律、法规和规则规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》约定的其他权利。

2、债券持有人应当履行下列义务：

(1) 遵守募集说明书的相关约定；

(2) 债券受托管理人依《债券受托管理协议》约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。债券受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由债券受托管理人自行承担其后果及责任；

(3) 接受债券持有人会议决议并受其约束；

(4) 不得从事任何有损发行人、债券受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

(5) 如债券受托管理人根据《债券受托管理协议》约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及债券受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求债券受托管理人为其先行垫付；

(6) 根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

(七) 受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，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：

(1) 债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

(2) 债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

- (3) 债券受托管理人提出书面辞职；
- (4) 债券受托管理人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，单独或合计持有本期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债券受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自本节“（八）受托管理人的变更”第 4 条约定的新任受托管理人与发行人签订债券受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任债券受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任债券受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（八）信用风险管理

1、为了加强本期债券存续期信用风险管理，保障本期债券持有人合法权益，发行人、债券受托管理人应当按照《债券受托管理协议》和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理。

2、发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

- (1) 制定本期债券还本付息管理制度，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) 配合债券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、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

3、债券受托管理人应当在履职过程中，重点加强本期债券信用风险管理，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) 对本期债券信用风险进行持续动态开展监测；
- (3) 发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人披露相关信息，进行风险预警；
- (4) 按照《债券受托管理协议》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) 督促发行人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、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益；
- (7) 法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

4、债券受托管理人出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

（九）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日起均属真实和准确：

- (1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；
- (2) 发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、债券受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- (1) 本期债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- (2) 债券受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；
- (3) 债券受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(十) 不可抗力

1、不可抗力事件是指发行人和债券受托管理人在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，发行人和债券受托管理人应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

(十一) 违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市规则，从而导致债券受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债券受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对债券受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债券受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使债券受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因债券受托管理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

(十二) 法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

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《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

(十三) 协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》于发行人和债券受托管理人的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行成功之日起生效。《债券受托管理协议》的有效期自其生效之日起至本期债券全部还本付息终结之日。《债券

受托管理协议》的效力不因债券受托管理人的更换而受到任何影响，对续任受托管理人继续有效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由发行人和债券受托管理人协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、出现下列情况之一的，《债券受托管理协议》终止：

- (1) 本期债券期限届满，发行人按照约定还本付息完毕并予以公告的；
- (2) 因本期债券发行失败，债券发行行为终止；
- (3) 本期债券期限届满前，发行人提前还本付息并予以公告的；
- (4) 按照本节“（八）受托管理人变更”第 2 条约定的情形而终止。

4、如本次债券分期发行，各期债券受托管理人均由债券受托管理人担任，如未作特殊说明，《债券受托管理协议》适用于本次债券分期发行的每一期债券，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认《债券受托管理协议》的上述效力。

(十四) 通知

1、《债券受托管理协议》项下有关发行人与债券受托管理人之间的任何通知、要求或者其他通讯联系应为书面形式，并以预付邮资的邮政挂号或快递、专人递送、电子邮件、短信、微信、传真或其他数据电文等方式送达。

《债券受托管理协议》双方的通讯联系方式如下：

发行人通讯地址：如皋市如城街道宁海路 2 号

发行人收件人：胡成建

发行人传真：0513-87222909

债券受托管理人通讯地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

债券受托管理人收件人：楚晗

债券受托管理人传真：010-65608445

2、任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，如果发生变更，应当在该变更发生日起三个交易日内通知另一方。

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

- (1) 以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；
- (2) 以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；
- (3) 以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日起的第一个交易日为有效送达日期；
- (4) 以电子邮件、短信、微信等数据电文方式发送的，自数据电文进入对方的系统时，视为该数据电文已有效送达。

4、如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，债券受托管理人应在收到通知或要求后两个交易日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

(十五) 终止上市后相关事项

- 1、如果本期债券终止上市，发行人将委托受托管理人办理终止上市后的相关事项，包括但不限于公司债券的托管、登记等相关服务。
- 2、受托管理人对本期债券终止上市后提供的托管、登记等相关服务不收取报酬。

(十六) 附则

- 1、《债券受托管理协议》对发行人和债券受托管理人双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。
- 2、《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应被执行；如《债券受托管理协议》条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。
- 3、《债券受托管理协议》所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

第十四节 发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：如皋市城市产业发展集团有限公司

住所：如皋市如城街道宁海路 2 号

法定代表人：曹金林

联系人：胡成建

联系地址：如皋市如城街道宁海路 2 号

联系电话：0513-87222909

传真：0513-69887075

邮政编码：226500

（二）主承销商

牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：杨兴、楚晗、李金羽

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85130443

传真：010-65608445

邮政编码：100010

联席主承销商、簿记管理人：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：周强、冯雨岚

联系地址：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

联系电话：021-38966565

传真：021-38966500

邮政编码：518000

（三）律师事务所：江苏稼禾律师事务所

住所：江苏省苏州市吴中区苏蠡路 60 号 17 楼

负责人：张广彩

联系人：张广彩

联系地址：江苏省苏州市吴中区苏蠡路 60 号 17 楼

联系电话：13906210660

传真：0512-66876931

邮政编码：215000

（四）会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

经营场所：北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-62

执行事务合伙人：李尊农

联系人：王欢、姚艳

联系地址：北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-62

联系电话：010-68364878

传真：010-68364875

邮政编码：100032

（五）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：曹梅芳、胡培

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮政编码：100000

（六）债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：杨兴、楚晗、李金羽

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85130443

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（七）拟上市场所：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200135

（八）登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

传真：021-58754185

邮政编码：200120

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关 人员声明

一、发行人声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签章）：


曹金林

如皋市城市产业发展集团有限公司（盖章）



3206821042423

二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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、完整性承担个别和连带的法律责任。

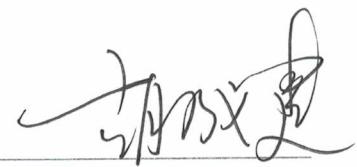
全体董事（签字）：



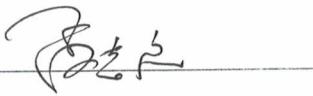
曹金林



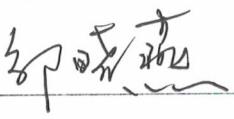
魏志兵



胡成建



孟志远



邹晓燕

如皋市城市产业发展集团有限公司（盖章）



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体监事（签字）：

韦华

韦华

陈晓霞

陈晓霞

高晓丽

高晓丽

桑盛楠

桑盛楠

陈雨

陈雨

如皋市城市产业发展集团有限公司（盖章）



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体监事（签字）：

韦华

韦华

陈晓霞

陈晓霞

高晓丽

高晓丽

桑盛楠

桑盛楠

陈雨

陈雨

如皋市城市产业发展集团有限公司（盖章）



三、主承销商声明

主承销商声明

本公司已对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）：

杨 兴

法定代表人或授权代表（签字）：

刘乃生



主承销商声明

本公司已对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）：



法定代表人（或授权代表）（签字）：



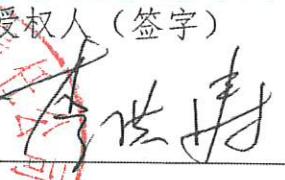
华泰联合证券有限责任公司（盖章）

2020年1月11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	2022年1月1日至2022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>			
特别说明：			
<p>1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。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） 		

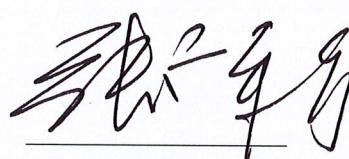
授权日期：2021年12月27日（加盖公章）


四、律师声明

发行人律师声明

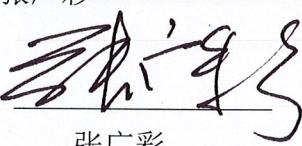
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师（签字）：


张广彩


杨璐

律师事务所负责人（签字）：


张广彩



五、审计机构声明

审计机构声明

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与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对募集说明书及其摘要中引用的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（签字）：



会计师事务所负责人（签字）：

李尊农

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（盖章）

2022 年 1 月 11 日

六、评级机构声明

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：

曹梅芳

王梦怡

曹梅芳

王梦怡

法定代表人：

闫衍

闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司

2022年 1月 11日



第十六节 备查文件

一、本募集说明书及摘要的备查文件如下：

- 1、中国证监会对本次债券注册文件；
- 2、本期债券募集说明书；
- 3、本期债券募集说明书摘要；
- 4、主承销商对本次公司债券出具的核查意见；
- 5、发行人最近三年（2018 年、2019 年、2020 年）经审计的财务报告及 2021 年 6 月末未经审计的财务报表；
- 6、江苏稼禾律师事务所为本次债券出具的法律意见书；
- 7、中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的评级报告；
- 8、本期债券受托管理协议；
- 9、本期债券持有人会议规则；

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

在本期公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅本期债券募集说明书全文及上述备查文件，或访问债券转让交易场所网站（上交所：<http://www.sse.com.cn/>）查阅本期债券募集说明书及相关文件。

发行人：如皋市城市产业发展集团有限公司

住所：如皋市如城街道宁海路 2 号

法定代表人：曹金林

联系人：胡成建

联系地址：如皋市如城街道宁海路 2 号

联系电话：0513-87222909

传真：0513-69887075

邮政编码：226500

牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：杨兴、楚晗、李金羽

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85130443

传真：010-65608445

邮政编码：100010

联席主承销商：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：周强、冯雨岚

联系地址：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小
镇 B7 栋 401

联系电话：021-38966565

传真：021-38966500

邮政编码：518000

联系电话：0513-87222909

传真：0513-69887075

邮政编码：226500

牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：杨兴、楚晗、李金羽

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85130443

传真：010-65608445

邮政编码：100010

联席主承销商：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：周强、冯雨岚

联系地址：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小
镇 B7 栋 401

联系电话：021-38966565

传真：021-38966500

邮政编码：518000