

泰州海陵城市发展集团有限公司
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券
募集说明书（第一期）

注册金额	20 亿元
本期发行金额	10 亿元
增信情况	无
发行人	泰州海陵城市发展集团有限公司

牵头主承销商/债券受托管理人



（住所：成都市青羊区东城根上街 95 号）

联席主承销商



東亞前海證券有限公司
East Asia Qianhai Securities Co., Ltd.

（住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室
（入驻深圳市前海商务秘书有限公司））

签署日期：2022 年 1 月 20 日

发行人声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》（2021年修订）、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

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。相关文件已经充分披露投资者作出价值判断和投资决策所必需的信息，符合《证券法》（2019年修订）第十九条、《公司债券发行与交易管理办法》（2021年修订）的规定。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中的财务会计报告真实、完整。

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募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

除本公司和主承销商外，本公司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及其摘要中列明的信息和本募集说明书及其摘要作任何说明。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。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

主承销商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。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

重大事项提示

一、本期债券上市交易前，发行人 2021 年 9 月末未经审计的净资产为 1,650,951.75 万元（截至 2021 年 9 月末合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为 64.91%。本期债券的发行及上市安排请参见发行公告。

二、本期债券采取公开方式面向专业投资者发行。发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等法律法规规定的具备相应风险识别和承担能力的专业投资者（法律法规明确禁止者除外）。

三、由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。在本期公司债券存续期内，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动使本期公司债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

四、本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通，由于具体上市流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或注册，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、本次债券未进行信用评级。发行人的主体信用等级主要依据中证鹏元资信评估股份有限公司于 2021 年 6 月 28 日出具的《2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2021 年跟踪信用评级报告》（中鹏信评[2021]跟踪第[667]号 01），发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。但在本次债券存续期内，若因不可控制的因素，如市场环境发生变化等，本公司不能从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期偿付，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

六、本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金。发行人承诺，本期发行的公司债券不涉及新增地方政府债务，本期债券募集资金用途不用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目；本期债券偿债资金主要来源为公司日常经营所产生的现金流，发行人已为本期债券的偿还设置了多层次的保障措施。

七、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，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。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。

八、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，发行人聘任了国金证券股份有限公司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、交易或者以其他合法方式取得本期债券视作同意发行人制定的《债券受托管理协议》。以下任一事件均构成本协议和本期债券项下的违约事件：

（一）本期债券到期未能偿付应付本金；未能偿付本期债券的到期利息；在本期债券加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（二）发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺且将对发行人履行本期债券的还本付息义务产生重大不利影响，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期公司债券未偿还面值总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约行为持续 30 个工作日仍未解除；

（三）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序。

九、报告期各期末，发行人合并报表口径负债规模分别为 2,986,648.13 万元、2,758,659.46 万元、2,872,677.65 万元和 3,053,498.25 万元，负债规模较大，资产负债率分别为 69.36%、63.59%、64.29%和 64.91%。截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务金额为 2,459,824.14 万元，发行人存在一定债务偿付压力。

十、截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产为 324,497.85 万元，占最近一期末总资产的比例为 6.90%。发行人受限资产占比较大，一定程度上影响发行人对于资产的运用，特别是在极端情况下银行等债权人享有抵押资产优先受偿的权利可能会影响债券持有人权利的行使。

十一、2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人 EBITDA 分别为 32,706.83 万元、28,921.11 万元、33,574.77 万元和 11,767.19 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.20、0.13、0.17 和 0.08，发行人的 EBITDA 利息保障倍数较低，如果发行人未来经营状况恶化或者融资渠道受限，可能影响发行人的偿债能力。

十二、截至 2021 年 9 月末，发行人存货的账面价值为 3,363,788.15 万元，占总资产的比例为 71.50%，金额较大。如果存货减值或者变现能力降低，将会对发行人的盈利能力和偿债能力带来不利影响。

十三、截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额为 400,351.00 万元，占 2021 年 9 月末净资产的 24.25%。发行人对外担保余额较大，且少数被担保企业存在失信记录，若被担保方未能及时还款导致发行人出现代偿情况，将对公司经营情况产生不利影响。

十四、截至最近三年及一期，发行人其他应收款余额分别为 356,775.22 万元、423,250.69 万元、578,506.03 万元和 582,540.20 万元，占总资产比例分别为 8.29%、9.76%、12.95%和 12.38%。发行人的其他应收款主要是与泰州当地国有企业的往来款。发行人近年来其他应收款规模较大，若未来其他应收款未能及时回收，将对发行人未来偿债能力产生影响。

十五、报告期内，发行人公司经营活动产生的现金流量净额分别为 81,511.00 万元、-186,234.68 万元、-246,178.25 万元和-88,889.78 万元，发行人主要从事基础设施建设、土地整理、保障房建设等业务，具有建设周期长、回款周期长等特点。2019-2020 年发行人处于项目集中建设期，因而经营活动现金流量净额持续大额为负，经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高。截至 2021 年 9 月末，发行人在建项目总投资 244.01 亿元，已投资金额 211.06 亿元，未来建设支出金额不大，同时随着未来在建项目进入回款期，预计发行人经营活动现金流入情况会持续改善。若未来发行人经营性现金流持续波动，可能会造成临时资金周转困难的情形，对发行人未来偿债能力产生不利影响。

十六、报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 73,816.63 万元、-198,549.18 万元、-354,343.30 万元和 20,910.35 万元，2018-2020 年整体呈下降态势，主要是因为当期业务扩张，前期投入较大，公司收到其他与经营活动有关的现金流入减少，导致经营活动产生的现金流量净额持续为负；另一方面，发行人降低融资成本，控制货币资金规模，发行人筹资净额下降所致。随着公司业务深入开展，前期投入项目陆续完工回款，同时拓宽融资渠道，预计现金流量将逐步恢复正常。若发行人未来现金及现金等价物净增加额持续为负，可能会造成资金周转困难的情形，对未来偿债能力产生不利影响。

十七、本期公司债券约定调整票面利率选择权条款以及回售选择权条款，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调或者下调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在上交所网站专区或以上交所认可的其他方式向专业投资者发布关于是否上调或下调本期债券票面利率以及上调或下调幅度的公告和回售实施办法公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。投资者有权选择在第 3 个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式

进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。相关条款的设立可能会缩短投资者持有债券的期限或影响投资者的或有收益，对发行人未来的资金使用计划产生不利影响。

十八、最近三年，发行人合并报表中归属母公司所有者的净利润分别为 16,358.08 万元、16,930.71 万元和 24,000.78 万元，年均可分配利润为 19,096.52 万元。本期面向专业投资者公开发行公司债券规模为 10 亿元，根据发行人近期发行债券利率及可比公司近期发债利率判断，最近三年平均可分配利润对本期债券利息的覆盖倍数较小，存在净利润对本期债券利息覆盖倍数较小的风险。

目 录

重大事项提示.....	IV
目 录	IX
释 义	XII
第一节 风险提示及说明.....	14
一、 本期债券的投资风险.....	14
二、 与发行人有关的风险.....	15
三、 本期公开发行公司债券的免责提示.....	22
第二节 发行概况.....	23
一、 本次发行的基本情况.....	23
二、 认购人承诺	26
第三节 募集资金运用.....	28
一、 本期债券募集资金规模.....	28
二、 本期债券募集资金使用计划.....	28
三、 募集资金的现金管理.....	29
四、 募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	29
五、 本期债券募集资金专项账户管理安排.....	30
六、 本期债券募集资金对公司财务状况的影响.....	30
七、 本期发行公司债后公司资产负债结构的变化.....	31
八、 发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	31
九、 本期债券发行规模的合理性说明.....	32
十、 前期募集资金使用情况	33
第四节 发行人基本情况.....	38
一、 发行人概况	38
二、 发行人历史沿革情况.....	38
三、 发行人控股股东及实际控制人.....	41
四、 发行人权益投资情况.....	41
五、 发行人的治理机构情况.....	51
六、 发行人的独立性	56
七、 发行人董事、监事和高级管理人员情况.....	57
八、 发行人所处行业情况.....	61
九、 发行人经营范围及主营业务情况.....	65
十、 媒体质疑事项	82
十一、 发行人内部管理制度.....	82
十二、 发行人违法违规及受处罚情况.....	86
第五节 发行人财务情况.....	87
一、 发行人财务报表的编制情况.....	87
二、 发行人合并报表范围.....	91
三、 发行人财务报表	93
四、 管理层讨论与分析	103
（一）资产结构分析.....	103
1、货币资金	105

2、其他应收款	106
3、存货	111
4、其他流动资产	117
5、可供出售金融资产	117
6、长期股权投资	118
7、固定资产	118
8、其他非流动资产	120
9、无形资产	120
(二) 负债结构分析.....	121
1、短期借款	122
2、应付票据	122
3、其他应付款	123
4、一年内到期的非流动负债.....	124
5、其他流动负债	124
6、长期借款	125
7、应付债券	125
8、长期应付款	126
9、其他非流动负债	127
(三) 所有者权益分析.....	127
1、实收资本	128
2、资本公积	128
3、未分配利润	128
(四) 现金流量分析.....	128
1、经营活动产生的现金流量分析.....	129
2、投资活动产生的现金流量分析.....	130
3、筹资活动产生的现金流量分析.....	130
4、现金及现金等价物净增加额分析.....	130
(五) 盈利能力分析.....	131
1、营业收入、营业成本及毛利率的分析.....	131
2、期间费用分析	136
3、其他收益	138
(六) 偿债能力分析.....	138
1、流动比率和速动比率	139
2、资产负债率	139
3、EBITDA、EBITDA 利息保障倍数	139
(七) 未来业务目标及盈利能力的可持续性分析.....	139
五、发行人最近一个会计年度末有息债务情况.....	140
六、关联方及关联交易情况.....	145
七、发行人或有事项及其他重要事项.....	152
八、资产权利限制情况分析.....	156

第六节 发行人信用状况.....	157
一、 报告期历次主体评级、变动情况及原因.....	157
二、 发行人及本期债券的信用评级情况.....	158
三、 发行人资信情况	158
第七节 增信机制.....	162
第八节 税项.....	163
一、 增值税	163
二、 所得税	163
三、 印花税	163
四、 税项抵销	164
第九节 信息披露安排.....	165
一、 发行人《信息披露事务管理制度》	165
二、 本期公司债券发行前信息披露.....	167
三、 存续期内定期披露安排	168
四、 存续期内重大事项披露安排.....	168
五、 本息兑付披露安排	169
第十节 投资者保护机制.....	170
一、 偿债计划	170
二、 偿债资金来源	170
三、 偿债应急保障方案	172
四、 偿债保障措施	172
五、 交叉保护承诺	177
六、 违约责任及解决措施.....	177
七、 债券持有人会议	180
八、 债券受托管理人	197
第十一节 发行有关机构.....	220
一、 本期债券发行的有关机构.....	220
二、 发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	222
第十二节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明发行人声明	223
第十三节 备查文件.....	231
一、 备查文件明细	231
二、 备查文件查阅地点及查询网站.....	231

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、公司、海陵城发	指	泰州海陵城市发展集团有限公司
控股股东、股东、泰州市国资委	指	泰州市政府国有资产监督管理委员会
本次公司债券、本次债券	指	发行人经过股东及董事会批准，发行总额不超过20亿元人民币（含20亿元人民币）的公司债券
本次发行	指	本次公司债券的公开发行，若本次债券分期发行，则指本次债券的每期发行
本期债券	指	本次债券分期发行的每一期公司债券
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《泰州海陵城市发展集团有限公司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《泰州海陵城市发展集团有限公司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》
专业投资者	指	符合《管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》所规定的专业投资者
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人为本期债券的受托管理签署的《泰州海陵城市发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《泰州海陵城市发展集团有限公司2021年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
法律意见书	指	《北京大成律师事务所关于泰州海陵城市发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券之法律意见书》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券业协会	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
上交所、交易所	指	上海证券交易所
牵头主承销商、债券受托管理人、国金证券	指	国金证券股份有限公司
联席主承销商、东亚前海证券	指	东亚前海证券有限责任公司
发行人律师	指	北京大成律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
最近三年及一期、报告期	指	2018年、2019年、2020年、2021年1-9月
报告期各期末	指	2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日、2021年9月30日

《公司章程》	指	《泰州海陵城市发展集团有限公司章程》
《管理办法》（2021年修订）	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021年修订）
《证券法》（2019年修订）	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加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所造成。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期公司债券时，敬请将下列风险因素相关资料连同本募集说明书中其他资料一并考虑。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性，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）流动性风险

发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所上市，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

因此，投资者应清楚所面临的潜在风险，即投资者可能无法立即出售其持有的本期债券，或即使投资者以某一价格出售其持有的本期债券，投资者也可能无法获得与活跃二级市场上类似投资收益水平相当的收益。

（三）偿付风险

本期债券不设担保，按期足额偿付完全取决于发行人的信用。在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了包括但不限于偿债资金专户等多项偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，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完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资产质量良好，盈利能力和现金获取能力强，能够按时偿付债务本息，且发行人在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于宏观经济的周期性波动和行业自身的运行特点等客观因素导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

二、与发行人有关的风险

（一）财务风险

1、债务规模较大的风险

报告期各期末，发行人合并报表口径负债规模分别为2,986,648.13万元、2,758,659.46万元、2,872,677.65万元和3,053,498.25万元，负债规模较大，资产负债率分别为69.36%、63.59%、64.29%和64.91%。截至2021年9月末，发行人有息债务金额为2,459,824.14万元，发行人存在一定债务偿付压力。

2、对外担保导致的或有负债风险

截至2021年9月末，发行人对外担保余额为400,351.00万元，占2021年9月末净资产的24.25%。发行人对外担保余额较大，且少数被担保企业存在失信记录，若被担保方未能及时还款导致发行人出现代偿情况，将对公司经营情况产生不利影响。

3、受限资产占比较高的风险

截至2021年9月末，发行人受限资产为324,497.85万元，占最近一期末总资产的比例为6.90%。发行人受限资产占比较大，一定程度上影响发行人对于资产的运用，特别是在极端情况下银行等债权人享有抵押资产优先受偿的权利可能会影响债券持有人权利的行使。

4、偿债保障倍数较低的风险

2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，发行人EBITDA分别为32,706.83万元、28,921.11万元、33,574.77万元和11,767.19万元，EBITDA利息保障倍数分别为0.20、0.13、0.17和0.09，发行人的EBITDA利息保障倍数较低，如果发行人未来经营状况恶化或者融资渠道受限，可能影响发行人的偿债能力。

5、存货跌价或者变现能力降低的风险

截至2021年9月末，发行人存货的账面价值为3,363,788.15万元，占总资产的比例为71.50%，金额较大。如果存货减值或者变现能力降低，将会对发行人的盈利能力和偿债能力带来不利影响。

6、其他应收款规模较大的风险

截至最近三年及一期，发行人其他应收款余额分别为 356,775.22 万元、423,250.69 万元、578,506.03 万元和 582,540.20 万元，占总资产比例分别为 8.29%、9.76%、12.95%和 12.38%。发行人的其他应收款主要是与泰州当地国有企业的往来款。发行人近年来其他应收款规模较大，若未来其他应收款未能及时回收，将对发行人未来偿债能力产生影响。

7、经营活动产生的现金流量净额波动的风险

报告期内，发行人公司经营活动产生的现金流量净额分别为81,511.00万元、-186,234.68万元、-246,178.25万元和-88,889.78万元，发行人主要从事基础设施建设、土地整理、保障房建设等业务，具有建设周期长、回款周期长等特点。2019-2020年发行人处于项目集中建设期，因而经营活动现金流量净额持续大额为负，经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高。截至2021年9月末，发行人在建项目总投资244.01亿元，已投资金额211.06亿元，未来建设

支出金额不大，同时随着未来在建项目进入回款期，预计发行人经营活动现金流入情况会持续改善。若未来发行人经营性现金流持续波动，可能会造成临时资金周转困难的情形，对发行人未来偿债能力产生不利影响。

8、现金及现金等价物净增加额持续为负的风险

报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 73,816.63 万元、-198,549.18 万元、-354,343.30 万元和 20,910.35 万元，2018-2020 年整体呈下降态势，主要是因为当期业务扩张，前期投入较大，公司收到其他与经营活动有关的现金流入减少，导致经营活动产生的现金流量净额持续为负；另一方面，发行人降低融资成本，控制货币资金规模，发行人筹资净额下降所致。随着公司业务深入开展，前期投入项目陆续完工回款，同时拓宽融资渠道，预计现金流量将逐步恢复正常。若发行人未来现金及现金等价物净增加额持续为负，可能会造成资金周转困难的情形，对未来偿债能力产生不利影响。

9、净利润对本期债券利息覆盖倍数较小的风险

最近三年，发行人合并报表中归属母公司所有者的净利润分别为 16,358.08 万元、16,930.71 万元和 24,000.78 万，年均可分配利润为 19,096.52 万元。本期面向专业投资者公开发行公司债券规模为 20 亿元，根据发行人近期发行债券利率及可比公司近期发债利率判断，最近三年平均可分配利润对本期债券利息的覆盖倍数较小。存在净利润对本期债券利息覆盖倍数较小的风险。

（二）经营风险

1、经济周期波动带来的风险

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

2、工程质量管理风险

公司在项目开发中建立了完善的质量管理体系和控制标准，以招标方式确定施工单位，并在设计、监理等环节均挑选行业内优秀公司。但在项目的开发、建

设过程中，产品质量仍有可能出现无法预见的问题。如果公司施工进度、质量未能满足客户需求，可能将承担相应的合同连带责任风险。

3、项目建设风险

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

4、合同定价风险

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

5、合同履约风险

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

6、突发事件引发的经营风险

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

7、市场竞争风险

发行人为海陵区基础设施建设和安置房的重要主体之一，具有一定的区域垄断性，同时也面临海陵区其他平台类公司在项目资源等方面的竞争，公司面临一定的市场竞争风险。

8、土地价格波动风险

近年来，随着海陵区基础设施的不断完善，土地需求也在不断增长，土地出让均价也在逐年上升。如果未来土地出让价格波动，将影响发行人未来房屋销售业务的收入。

9、优质资产划转风险

发行人拥有海陵区较为优质的经营性资产，包括基础设施建设、安置房销售，这两块业务现金流入较为稳定。发行人的实际控制人为泰州市政府国有资产监督管理委员会，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、盈利能力和偿债能力将会出现显著下降。发行人存在优质资产划转的风险。

10、保障房项目政府指导价格波动风险

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

（三）管理风险

1、管理复杂的风险

经过多年发展，发行人已成长为城市基础设施建设业务、土地整理开发、安置房业务、城市污水处理业务、融资担保业务等多个业务板块的大型企业集团。多元化的产业布局在提升发行人整体竞争力的同时，也使得发行人的组织机构和管理体系趋于复杂化。如何有效激发下属公司的业务发展潜能，如何有效提升公司资源的协同效应等，均对发行人的管理模式以及管理层的经营能力、管理能力等提出更高的要求，发行人可能面临管理链条较长等问题。

2、人力资源的风险

发行人行业人力资源具有知识密集和劳动密集的特点，对从业人员的知识结构、语言能力和单兵作业水平的要求较高，从业人员的技能水平、服务质量和人员素质都直接影响公司的经营业绩。公司的核心管理人员以及工程技术人员都是公司宝贵的资源，人才的流失，可能会影响公司的可持续发展，因此公司存在一定的人力资源管理风险。

3、投融资管理风险

公司投资运营的城市基础设施、保障房项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着海陵区经济和城市建设的快速发展，公司未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

4、安全生产风险

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

5、工程质量管理风险

发行人涉及城市基础设施建设和保障房开发板块，目前国家对保障房建设质量实施“零容忍”政策，以上板块涉及工程建设，关系到广大民生安全，对工程量的要求较高，虽然公司一直严格按照国家相关要求对建设项目质量进行把关，但是公司依然面临一定工程质量管理风险。

6、子公司管理的风险

发行人子公司涉及行业较多，包括基础设施建设、房地产开发、影剧院、污水处理、融资性担保等。子公司数量多，涉及面广对发行人的管理要求进一步提

高，为发行人直接管理带来不确定风险。有效挖掘子公司业务潜力，提升协同效益，均是对发行人的管理模式及管理能力的考验。

7、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

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

（四）政策风险

1、产业政策风险

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

2、地方政府支持力度变化风险

公司作为海陵区的国有资产经营和基础设施投融资主体，海陵区政府在发行人的建设和发展方面给予了大力的支持。公司自成立以来，海陵区财政局每年均以现金或划拨优质股权、资产的方式补充公司资本金。如果未来政府支持力度变化，一定程度上会增加公司经营风险。

3、房地产政策风险

2003年以来，我国对房地产市场进行了多轮宏观调控，主要针对房价上涨过快、投资增长过快、住宅供给偏于高端、抑制投机投资性购房、加大保障房建设等问题。特别是2006年以来，针对少数大城市房价上涨过快、住房供应结构不合理矛盾突出、房地产市场秩序比较混乱等问题，国务院强化、细化了房地产宏观

调控。本轮房地产宏观调控不仅涉及房地产二级市场（房地产开发、交易市场），而且集中力量于房地产一级市场（土地市场）；不仅重视经济、金融等市场调控手段的组合使用，更以行政问责的手段来确保宏观调控措施的执行力度。房地产政策的频繁调整以及严厉控制，增加了存在房地产业务的企业的经营难度，一定程度上增加了其经营风险。

三、本期公开发行公司债券的免责声明

公开发行的公司债券具有较高的投资风险，投资者应充分了解投资风险及公司所披露的风险因素，审慎作出投资决定。投资者购买公司本期公开发行的公司债券，须认真、充分阅读本《募集说明书》及有关的信息披露文件，对公司信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析。

（一）本期债券在发行完成后将于上海证券交易所上市交易，上海证券交易所不对公司的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及本期债券的投资风险或收益等作出判断或保证。

（二）国金证券股份有限公司、东亚前海证券有限责任公司作为本期债券的主承销商，不对公司的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及本期债券的投资风险或收益等作出判断或保证。

（三）公司、主承销商郑重提请投资者注意：本《募集说明书》并不保证揭示本期债券的全部投资风险，提示和建议投资者充分深入地了解本期公司债券蕴含的各项风险，根据自身经济实力、投资经验、风险和心理承受能力独立审慎作出投资决策。

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2021年5月10日，公司董事会会议审议并通过了关于本次发行的相关议案，批准公司公开发行不超过30亿元（含30亿元）的公司债券，并将议案提交公司股东予以审议。

2021年7月6日，公司股东审议并通过了关于本次发行的相关议案，批准公司公开发行不超过30亿元（含30亿元）的公司债券。

公司于2021年11月30日获得中国证券监督管理委员会同意面向专业投资者公开发行面值不超过20亿元（含20亿元）的公司债券的注册。

本次债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起12个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起24个月内完成。

（二）本期债券基本条款

1、发行主体：泰州海陵城市发展集团有限公司

2、债券名称：泰州海陵城市发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

3、本期债券发行规模：不超过人民币10亿元（含10亿元）。

4、债券期限：本期债券期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、债券票面金额：100元。

6、发行价格：本期债券按面值平价发行。

7、增信措施：本期债券无担保。

8、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

9、债券利率及其确定方式：本期债券的票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

10、发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

11、发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

12、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

13、配售规则：与发行公告一致。

14、网下配售原则：与发行公告一致。

15、发行日期：本期债券的发行日为 2022 年 1 月 26 日。

16、起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 1 月 26 日。

17、兑付及付息的债权登记日：将按照上交所和证券登记机构的相关规定执行。

18、付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

19、付息日：本期债券付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 1 月 26 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日）。

20、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面年利率的乘积，于本金

支付日向投资者支付的本息为投资者截至本金支付日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

21、偿付顺序：本期债券在破产清算时清偿顺序等同于发行人普通债务。

22、担保情况及其他增信措施：本期债券无担保、无其他增信措施。

23、债券评级：本次债券未进行信用评级，发行人的主体长期信用等级为AA+。

24、调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末上调或者下调本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第30个交易日，在上交所网站专区或以上交所认可的其他方式向专业投资者发布关于是否上调或下调本期债券票面利率以及上调或下调幅度的公告和回售实施办法公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

25、回售选择权：投资者有权选择在第3个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有。本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

26、拟上市交易场所：上海证券交易所

27、簿记建档：主承销商与发行人协商确定利率区间后，向市场公布说明发行方式的发行文件，由簿记管理人记录网下投资者认购公司债券利率及数量意愿，遵循公平、公正、公开原则，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率并进行配售的行为。

28、募集资金用途：扣除承销费后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金。

29、募集资金专项账户：公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》（2021年修订）、《债券受托管理协议》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

30、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国金证券股份有限公司。

31、联席主承销商：东亚前海证券有限责任公司。

32、质押式回购安排：本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

33、结算：不晚于本期债券的本金兑付日和债券利息支付日的两个交易日前向监管银行发出划款指令，据指令内容向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司指定的债券兑付专用账户划款。

34、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（三）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2022年1月24日。

发行首日：2022年1月26日。

发行期限：2022年1月26日至2022年1月26日，共1个交易日。

2、本期债券上市安排

本期发行结束后，公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，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海证券交易所上市交易，并由承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

经发行人董事会及股东审议通过，并经中国证监会注册（证监许可[2021]3796号），本次债券发行总额不超过20亿元，采取分期发行。

本期债券发行规模为不超过10亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

根据发行人的财务状况和资金需求情况，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的公司债券本金。公开发行公司债券募集的资金，必须按照募集说明书所列资金用途使用；改变募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

本期债券募集资金10亿元拟全部用于偿还到期的公司债券本金。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化发行人债务结构和节省财务费用的原则，未来可能在发行前调整偿还公司债券的具体金额。

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。

发行人承诺，本期债券发行募集资金不用于偿还地方政府债务或用于公益性项目。

本期债券募集资金扣除承销费用等相关费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金。综合考虑目前发行人借款成本及到期时间，发行人本期债券募集资金拟偿还的公司债券明细如下：

表 3-1 拟使用募集资金偿还的公司债券明细

单位：亿元

序号	发行主体	债券简称	起息日	到期日	债券余额	拟使用募集资金金额
1	泰州海陵城市发展集团有限公司	21 海陵 D2	2021/03/16	2022/03/16	7.50	7.50
2		21 海陵 D1	2021/02/08	2022/02/08	2.50	2.50
合计	-	-	-	-	10.00	10.00

发行人承诺，本期债券募集资金用于偿还回售债券的，该笔债券不能转售。对于已实施转售的债券，发行人将不再使用新发行债券予以置换。

若募集资金实际到位时间与公司预计不符，发行人将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司债券。

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、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

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

发行人调整用于偿还到期债券的具体金额，调整金额在募集资金总额 30% 或 20,000.00 万元以下的，应履行公司内部审批程序，由财务部门经办人发起，经财务负责人审批同意后报董事长审批，董事长审批同意之后报公司董事会审批，经公司董事会审批同意后方可执行，并及时进行临时信息披露。调整金额高于募集资金总额 30% 或 20,000.00 万元以上的，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，在履行上述审批程序完成之后召开债券持有人会议，经债券持有人会议审议通过后方可执行，并及时进行信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

本期债券发行人将在债券发行前设置募集资金专项账户，以及债券发行后 20 个工作日内设置偿债资金专项账户，以保证发行人按照募集说明书的要求合法合规使用募集资金，并确保及时足额支付到期应偿还的本金及利息。

六、本期债券募集资金对公司财务状况的影响

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金，对于保障发行人应对业务规模扩张带来的流动性需求有着重要意义。本期公司债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）有利于优化公司债务结构

本期债券发行完成且根据上述安排运用募集资金后，发行人有息负债中直接融资比例将有所提高。当前国家政策鼓励企业提高直接融资比例，本期债券发行有利于发行人优化债务结构，提升公司抵御政策风险能力。

（二）有利于拓宽公司融资渠道

近年来，公司资金需求随业务规模的扩大而不断增长，自有资金已难以满足当前经营发展的需要。通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，为公司发展战略提供流动资金支持，促进主营业务持续增长。

（三）有利于锁定公司财务成本，降低财务费用

本期发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。与银行贷款等间接融资方式相比，公司债券作为一种资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势。参考目前二级市场上交易的以及近期发行的可比债券，预计本期债券发行时，利率水平较有优势。综合考虑，本期债券的发行有利于节约公司的财务成本，提高公司整体盈利水平。

七、本期发行公司债后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

（一）相关财务数据模拟基准日为 2021 年 9 月 30 日；

（二）假设本期债券的募集资金净额为 100,000.00 万元，即不考虑融资过程中所产生费用；

（三）假设本期债券募集资金净额全部计入发行人 2021 年 9 月 30 日的资产负债表；

（四）假设本期债券募集资金 100,000.00 万元，拟全部用于偿还到期的公司债券本金；

（五）假设本期债券于 2021 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构影响如下表所示：

表 3-2 模拟合并资产负债表

单位：万元、%

项目	债券发行前	债券发行后	模拟变动额
流动资产	4,451,727.43	4,451,727.43	0.00
非流动资产	252,722.57	252,722.57	0.00
资产总计	4,704,450.00	4,704,450.00	0.00
流动负债	1,520,428.82	1,420,428.82	-100,000.00
非流动负债	1,533,069.43	1,633,069.43	100,000.00
负债总计	3,053,498.25	3,053,498.25	0.00
资产负债率	64.91	64.91	0.00
流动比率	2.93	3.13	0.00

八、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书的约定用途使用募集资金。为保障本期募集资金按照规定使用，公司已经制定了充分的机制和保障措施，具体如下：

（一）设置募集资金账户及偿债资金专户。发行人将在本期债券发行前设置募集资金账户，以及本期债券发行后 20 个工作日内设置偿债资金账户，以保证发行人按照募集说明书的要求合法合规使用募集资金并确保及时足额支付到期应偿还的本金及利息。

（二）引入第三方机构监管。发行人将与监管银行、受托管理人签订《募集资金账户及资金三方监管协议》、《偿债资金账户及资金三方监管协议》，规定监管银行监督募集资金的使用及本息偿付情况。

（三）制定债券受托管理人制度。本期债券制定了债券受托管理人制度，由主承销商担任本期债券的受托管理人，债券受托管理人将代表债券持有人对本期募集资金的使用情况进行监督，维护债券持有人利益。

（四）严格履行信息披露义务。债券受托管理人和发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按中国证监会、证券交易所、证券业协会等有关规定对募集资金使用情况进行披露，使得本期募集资金使用等情况受到债券持有人、股东的监督，防范风险。

（五）制定募集资金使用计划。本期债券发行前，发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，财务部对募集资金使用情况将进行严格审查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、核查等方面的有效运作，并确保本期募集资金按照募集说明书约定用途使用。

（六）出具募集资金运用承诺书。发行人已出具《泰州海陵城市发展集团公司关于 2021 年公开发行公司债券的承诺》，承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，严格按照规定和募集说明书约定管理、使用募集资金，不将募集资金违规转借给他人，不用于偿还地方政府债务，不违规用于公益性项目建设。

九、本期债券发行规模的合理性说明

发行人主营业务为土地整理、城市基础设施建设和保障房建设，属于主要从事城市建设的地方国有企业。截至 2021 年 9 月末，发行人总资产为 470.45 亿元，

资产负债率为 64.91%。不属于总资产规模小于 100 亿元的资产负债超出合理水平、偿债能力较弱的城市建设企业，资产负债率低于行业平均水平。

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的公司债券本金，发行人已结合业务规模、盈利情况、现金流情况、偿债能力等合理审慎确定本期公司债券发行规模。

十、前期募集资金使用情况

（一）16 海陵 01

发行人于 2016 年 3 月 18 日面向合格投资者非公开发行了泰州市海陵资产经营有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期），债券简称“16 海陵 01”，债券代码“125698.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 5（3+2）年，利率 7.80%，发行规模 14.00 亿元。

根据约定，16 海陵 01 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，且该债券已于回售日全部回售。

（二）16 海陵 02

发行人于 2016 年 4 月 1 日面向合格投资者非公开发行了泰州市海陵资产经营有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期），债券简称“16 海陵 02”，债券代码“135368.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 5（3+2）年，利率 7.50%，发行规模 6.00 亿元。

根据约定，16 海陵 02 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，且该债券已于回售日全部回售。

（三）17 海陵 02

发行人于 2017 年 3 月 20 日面向合格投资者非公开发行了泰州市海陵资产经营有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二），债券简称“17

海陵 02”，债券代码“145364.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 3（2+1）年，利率 5.70%，发行规模 2.50 亿元。

根据约定，17 海陵 02 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，且该债券已于回售日全部回售。

（四）20 海陵 01

发行人于 2020 年 3 月 26 日面向合格投资者非公开发行了泰州海陵城市发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期），债券简称“20 海陵 01”，债券代码“166277.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 5（3+2）年，利率 6.97%，发行规模 8.50 亿元。

根据约定，20 海陵 01 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息负债。截至本募集说明书签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕。

（五）20 海陵 D1

发行人于 2020 年 4 月 17 日面向合格投资者非公开发行了泰州海陵城市发展集团有限公司 2020 年非公开发行短期公司债券（第一期），债券简称“20 海陵 D1”，债券代码“166628.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 1 年，利率 4.50%，发行规模 10.00 亿元。

根据约定，20 海陵 D1 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，且该债券已于到期日全部兑付。

（六）20 海陵 02

发行人于 2020 年 8 月 31 日面向专业投资者非公开发行了泰州海陵城市发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期），债券简称“20 海陵 02”，债券代码“167557.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 5（3+2）年，利率 5.50%，发行规模 5.00 亿元。

根据约定，20 海陵 02 募集资金扣除发行费用后用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕。

（七）20 海陵 03

发行人于 2020 年 11 月 16 日面向专业投资者非公开发行了泰州海陵城市发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期），债券简称“20 海陵 03”，债券代码“177111.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 5（3+2）年，利率 5.89%，发行规模 11.00 亿元。

根据约定，20 海陵 03 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕。

（八）21 海陵 01

发行人于 2021 年 2 月 1 日面向专业投资者非公开发行了泰州海陵城市发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期），债券简称“21 海陵 01”，债券代码“177778.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 5（2+2+1）年，利率 5.90%，发行规模 4.00 亿元。

根据约定，21 海陵 01 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定使用 4.00 亿元，剩余 0.00 亿元。

（九）21 海陵 D1

发行人于 2021 年 2 月 5 日面向专业投资者非公开发行了泰州海陵城市发展集团有限公司 2021 年非公开发行短期公司债券（第一期），债券简称“21 海陵 D1”，债券代码“177929.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 1 年，利率 4.90%，发行规模 2.50 亿元。

根据约定, 21 海陵 D1 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书签署之日, 上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕。

(十) 21 海陵 D2

发行人于 2021 年 3 月 12 日面向专业投资者非公开发行了泰州海陵城市发展集团有限公司 2021 年非公开发行短期公司债券(第一期), 债券简称“21 海陵 D2”, 债券代码“177954.SH”, 并在上海证券交易所挂牌, 期限 1 年, 利率 5.50%, 发行规模 7.50 亿元。

根据约定, 21 海陵 D2 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书签署之日, 上述募集资金已按照募集说明书约定使用 7.41 亿元, 剩余 0.09 亿元。

(十一) 21 海陵 02

发行人于 2021 年 5 月 6 日面向专业投资者非公开发行了泰州海陵城市发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第二期), 债券简称“21 海陵 02”, 债券代码“178514.SH”, 并在上海证券交易所挂牌, 期限 3(2+1)年, 利率 6.00%, 发行规模 3.70 亿元。

根据约定, 21 海陵 02 募集资金扣除发行费用后全部用于置换发行人偿付“16 海陵 01”所使用的自有资金。截至本募集说明书签署之日, 上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕。

(十二) 21 海陵 03

发行人于 2021 年 6 月 11 日面向专业投资者非公开发行了泰州海陵城市发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第三期), 债券简称“21 海陵 03”, 债券代码“178768.SH”, 并在上海证券交易所挂牌, 期限 5(3+2)年, 利率 6.50%, 发行规模 13.70 亿元。

根据约定,21 海陵 03 募集资金扣除发行费用后全部用于置换发行人偿付“16 海陵 01”和“16 海陵 02”所使用的自有资金。截至本募集说明书签署之日,上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用 13.39 亿元,剩余 0.31 亿元。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称	泰州海陵城市发展集团有限公司
法定代表人	游浩润
注册资本	505,800.00 万元人民币
实缴资本	505,800.00 万元人民币
成立日期	2006 年 4 月 11 日
统一社会信用代码	91321202785993494H
注册地址	泰州市海陵区府前路3号1幢201室
办公地址	泰州市海陵区府前路3号1幢201室
邮政编码	225300
信息披露事务负责人	罗志俊
职位	董事
电话	0523-86231209
传真	0523-86238646
所属行业	建筑业
经营范围	城市基础设施建设，资产经营，土地整理开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
网址	http://www.tzhlcfc.com/

二、发行人历史沿革情况

（一）公司设立

根据泰州市人民政府《市区规划建设管理工作第二十四次联席会议纪要》（2006 年）和泰州市海陵区人民政府《关于组建泰州市海陵资产经营有限公司的会议纪要》（2006 年），泰州市海陵资产经营有限公司于 2006 年 4 月 11 日设立，注册资本为 10,000 万元，其中泰州市海陵区住房制度改革办公室出资 9,000 万元，泰州市路灯管理处出资人民币 1,000 万元。江苏经纬会计师事务所分别出具了《验资报告》（经纬内验[2006]029 号、经纬内验[2006]043 号）。

（二）第一次增资

2007年1月14日，根据公司股东会决议和修改后的公司章程规定，公司增加注册资本人民币10,000万元，变更后注册资本为人民币20,000万元，其中泰州市海陵区住房制度改革办公室出资19,000万元，占公司注册资本95.00%；泰州市路灯管理处出资1,000万元，占公司注册资本5.00%。上述增资业经江苏经纬会计师事务所审验，并出具了经纬验[2007]第3008号验资报告。

（三）第二次增资

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

（四）第三次增资

2008年8月3日，根据公司股东会决议和修改后的公司章程规定，公司增加注册资本人民币13,809.58万元，变更后注册资本为人民币44,209.58万元，其中泰州市海陵区住房制度改革办公室出资29,400万元，占公司注册资本66.50%；泰州市路灯管理处出资1,000万元，占公司注册资本2.26%；江苏省泰州市海陵区社区服务中心出资13,809.58万元，占公司注册资本31.24%。上述增资业经江苏经纬会计师事务所审验，并出具了经纬验[2008]第3060号验资报告。

（五）股东变更

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

（六）第四次增资

2011年6月24日，根据公司股东会决议和修改后的公司章程规定，泰州市海陵区财政局新增货币出资20,000万元，变更后注册资本为64,209.58万元。上

述增资业经江苏经纬会计师事务所审验，并出具了经纬验[2011]第 3018 号验资报告。

（七）第五次增资

2014 年 10 月 21 日，根据经泰州市海陵区人民政府《区政府关于增加对泰州市海陵资产经营有限公司投资的批复》（泰海政复【2014】28 号）文件，以及公司股东会决议和修改后的公司章程规定，泰州市海陵区财政局新增货币出资 43,000 万元，变更后注册资本为 107,209.58 万元。上述增资事宜已完成工商档案变更登记。

（八）第六次增资

2015 年 12 月 21 日，根据泰州市海陵区人民政府批准（[2015]海政字 624 号）及公司股东会决议，公司增资 100,000 万元，注册资本变更为 207,209.58 万元。本期出资全部由泰州市海陵区财政局以货币出资。增资后，泰州市海陵区财政局出资 207,209.58 万元，占公司注册资本 100%。2016 年 4 月 18 日，公司完成工商变更。

（九）第七次增资

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

（十）股东变更

2019 年 5 月 30 日，经泰州市海陵区人民政府批准，公司股东变更为泰州市海陵区人民政府国有资产监督管理委员会。变更后，泰州市海陵区人民政府国有资产监督管理委员会持有公司 100%股权。

（十一）第八次增资

2019 年 6 月 28 日，经公司股东会决议，公司注册资本变更为 505,800.00 万元，本期新增出资 132,590.42 万元全部由泰州市海陵区人民政府国有资产监督管

理办公室出资。增资后，泰州市海陵区人民政府国有资产监督管理委员会出资 505,800 万元，占公司注册资本 100%。

（十二）股东变更

2020 年 7 月 14 日，公司股东变更为泰州市政府国有资产监督管理委员会。变更后，泰州市政府国有资产监督管理委员会持有公司 100% 股权。截至本募集说明书签署日，发行人注册资本及股权结构未发生其他变化。

三、发行人控股股东及实际控制人

截至本募集说明书签署日，泰州市政府国有资产监督管理委员会持有发行人 100.00% 股权，为发行人的控股股东及实际控制人。

截至本募集说明书签署日，发行人的股权结构图如下：

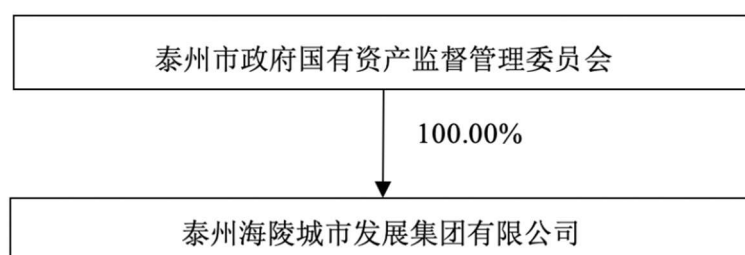


图 4-1 发行人股权结构图

截至本募集说明书签署日，泰州市政府国有资产监督管理委员会持有的发行人 100.00% 股权，均不存在被质押或冻结等情况。

四、发行人权益投资情况

（一）发行人全资及控股子公司

截至 2021 年 9 月末，发行人全资及控股子公司有 21 家，具体情况如下表所示：

表 4-1 发行人子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	经营范围	级次	注册资本	持股比例
1	泰州市海陵房产开发公司	房地产开发；城市基础设施建设；资产经营；室内装饰装修；批发（不仓储）建筑材料、装潢材料、建筑五金、管道件、照明电器。（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）	1	30,123.80	100.00
2	泰州市海发建设投资有限公司	建设项目投资及经营管理；资产经营运作；房屋建筑工程、市政道路工程、管道工程、房屋装饰装修工程施工；建筑幕墙工程、园林古建筑工程专业承包。（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）	1	130,720.00	100.00
3	泰州市海阳给排水管理有限公司	自来水管网投资管理、污水管网投资管理、污水收集排放、污水管网设施维护。（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）	1	1,000.00	100.00
4	泰州市惠泰建设发展有限公司	物业管理；投资咨询服务；房屋、设备租赁；普通货物仓储（不含危险化学品）；销售建筑材料、办公设备、通信器材；计算机硬件、空调及制冷设备、家用电器的销售、安装、维修、服务，城市基础设施建设；服装、五金产品批发。（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）	1	100,000.00	100.00
5	泰州市海名荟商贸有限公司	日用品、工艺品、家用电器、体育用品、电子产品、金属材料、金属制品、水果、制冷设备、橡塑制品、玻璃制品、针纺织品、皮革制品、箱包、服装、鞋帽、化妆品、办公用品、计算机、软件及辅助设备、五金产品、卫生洁具、普通劳保用品、电线电缆、防腐防水材料、建筑材料（不仓储）、装饰装潢材料（不含油漆）、管材销售；金属门窗制作安装，食品经营（销售类）（按《食品经营许可证》所列项目经营）；卷烟、雪茄烟零售；家用电器、制冷设备、制暖设备安装维修；一般商务信息咨询；企业管理咨询。许可项目：货物进出口；技术进出口；各类工程建设活动；一般项目：汽车零配件零售；汽车新车销售；汽车零配件批发；农作物栽培服务；水果种植；谷物种植；豆类种植；油料种植；薯类种植；棉花种植；麻类作物种植（不含大麻）；糖料作物种植；蔬菜种植；食用菌种植；香料作物种植；国内贸易代理。	2	58,300.00	51.00
6	泰州市海之隆百货商贸有限公司	日用百货、工艺品、家用电器、办公用品、体育用品、电子产品、金属材料、金属制品、水果、制冷设备、橡塑制品、玻璃制品、针纺织品、皮革制品、箱包、鞋帽、化妆品、普通劳保用品、计算机及辅助设备、五金产品、卫生洁具销售；食品经营（销售类）（按《食品经营许可证》所列项目经营）；烟草零售；一般商务信息咨询；企业管理咨询。（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）	3	30.00	100.00
7	泰州市海盛广告传媒有限公司	设计、制作、代理、发布国内各类广告（固定形式印刷品广告除外），公关活动策划，文化艺术交流活动策划，展览展示服务，一般商务信息咨询，房地产营销策划，办公用品销售，花卉租赁、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）	2	1000.00	100.00

序号	企业名称	经营范围	级次	注册资本	持股比例
		方可开展经营活动)许可项目:住宅室内装饰装修;公章刻制(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:建筑装饰材料销售;建筑材料销售;防腐材料销售;保温材料销售;办公用品销售;建筑防水卷材产品销售;家用电器销售;五金产品零售;服装服饰零售(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)			
8	泰州国锐融资租赁有限公司	融资租赁业务;租赁业务;向国内外购买租赁资产;租赁财产的残值处理及维修;租赁交易咨询和担保;兼营与主营业务相关的商业保理业务(非银行融资类)。(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)	1	195,189.00	75.00
9	泰州市古城建设投资有限公司	建设项目投资、管理,历史文化街区修缮、改造、重建,房屋租赁,物业管理,房地产开发经营,城市基础设施建设工程、园林绿化工程施工,建筑材料销售(不仓储)。(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)	1	10,000.00	100.00
10	泰州市海创置业有限公司	房地产开发;房屋租赁(不含融资租赁);市政工程、建筑工程、园林绿化工程施工,建设工程咨询。(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)	2	10,000.00	100.00
11	江苏海宇建设工程有限公司	市政公用工程施工总承包三级、房屋建筑工程施工总承包三级、园林古建筑工程专业承包三级、建筑装修装饰工程专业承包三级、金属门窗工程专业承包三级,园林绿化工程、房屋拆除工程、桥梁拆除工程、烟囱拆除工程、锅炉拆除工程、化工设备拆除工程施工,批发零售水暖器材、建筑五金、装潢材料。(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)	2	750.70	100.00
12	泰州市海泓测绘地理信息有限公司	许可项目:测绘服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:地理遥感信息服务(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	500.00	100.00
13	江苏坤奇智能工程有限公司	许可项目:电力设施承装、承修、承试;建设工程设计;各类工程建设活动;房地产开发经营;住宅室内装饰装修;成品油零售(不含危险化学品);食品经营;烟草制品零售;人防工程设计;建设工程勘察(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:智能控制系统集成;软件开发;软件销售;网络技术服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;计算机及办公设备维修;计算机软硬件及辅助设备批发;计算机软硬件及辅助设备零售;信息技术咨询服务;安全系统监控服务;电气设备销售;电气设备修理;数字视频监控系统销售;智能输配电及控制设备销售;配电开关控制设备销售;电子元器件批发;电容器及其配套设备销售;电子元器件零售;	2	1,800.00	51.00

序号	企业名称	经营范围	级次	注册资本	持股比例
		电子专用设备销售；电子专用材料销售；机械设备销售；电气机械设备销售；电线、电缆经营；电气信号设备装置销售；灯具销售；照明器具制造；照明器具销售；半导体照明器件销售；半导体器件专用设备销售；太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件销售；五金产品批发；五金产品零售；园林绿化工程施工；建筑材料销售；工程管理服务；物业管理；停车场服务；酒店管理；成品油批发（不含危险化学品）；成品油仓储（不含危险化学品）；润滑油销售；食用农产品零售；日用百货销售；办公用品销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；洗车服务；针纺织品销售；服装服饰零售；家用电器销售（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）			
14	泰州市海盛房地产有限公司	房地产经纪，市场营销策划，企业形象策划，一般商务信息咨询，家政服务（不含家教），企业管理咨询，市场信息调查，法律咨询、财务咨询（不含代理记账、不含投资理财金融类），房屋修缮工程、室内装饰工程设计、施工，电脑图文设计制作，展览展示服务，房地产营销策划，一般经济信息咨询，会议服务，房屋租赁（不含融资租赁），软件开发，信息技术、计算机领域内的技术开发、技术服务、技术推广、技术咨询，设计、制作、代理、发布国内各类广告（不含固定形式印刷品广告），充电桩设施运营，日用百货、办公用品、办公设备销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：建筑材料销售；建筑装饰材料销售；照明器具销售；卫生洁具销售；太阳能热发电产品销售；电线、电缆经营；五金产品批发（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）	1	200.00	100.00
15	江苏海驰建设有限公司	许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修；建设工程设计；各类工程建设活动；消防设施工程施工；建筑智能化系统设计；建筑智能化工程施工；文物保护工程施工；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；施工专业作业；建筑劳务分包；电力设施承装、承修、承试；林木种子生产经营（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：土石方工程施工；体育场地设施工程施工；金属门窗工程施工；园林绿化工程施工；工程管理服务；专业设计服务；普通机械设备安装服务；非居住房地产租赁；机械设备租赁；租赁服务（不含出版物出租）；城市绿化管理；物业管理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属制品销售；金属材料销售；金属结构销售；办公设备销售；制冷、空调设备销售；家具销售；塑料制品销售；林业产品销售；礼品花卉销售；园艺产品种植；花卉种植；广告制作；广告设计、代理；广告	1	8,000.00	52.00

序号	企业名称	经营范围	级次	注册资本	持股比例
		发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）（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）			
16	泰州康庄商务管理有限公司	许可项目：食品经营；烟草制品零售；食品互联网销售（销售预包装食品）；林木种子生产经营（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：企业管理；企业形象策划；城市绿化管理；园艺产品种植；礼品花卉销售；花卉种植；餐饮管理；物业管理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；母婴用品销售；体育用品及器材零售；办公用品销售；农副产品销售；建筑材料销售；林业产品销售；金属材料销售；金属制品销售；五金产品零售；汽车零配件零售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；通讯设备销售；第二类医疗器械销售；化妆品零售；鞋帽零售；日用百货销售；服装服饰零售；家具销售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；塑料制品销售；广告设计、代理；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；电气设备销售；电线、电缆经营；配电开关控制设备销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；太阳能发电技术服务；以休闲、娱乐为主的动手制作室内娱乐活动；玩具、动漫及游艺用品销售；组织文化艺术交流活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	2	1,000.00	100.00
17	泰州市海陵区广厦绿化工程有限公司	园林绿化工程、建筑工程、土石方工程设计、施工，绿化养护，保洁服务，垃圾清运，花卉租赁，建筑劳务分包，园林绿化工程技术咨询、技术服务，建筑材料（不仓储）、装饰材料（不含油漆）销售，花卉、苗木种植、销售。（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）	1	5,000.00	100.00
18	泰州市茗果汇商贸有限公司	水果、花卉、盆景、工艺礼品、水产品、日用百货、蔬菜、鲜肉、初级食用农产品、办公用品、办公设备、化妆品、五金产品、家用电器、卫生用品、电脑耗材销售，食品经营（按《食品经营许可证》核定范围）。（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）	2	500.00	100.00
19	江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	许可项目：各类工程建设活动；建设工程设计；技术进出口；进出口代理；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑劳务分包；施工专业作业；城市建筑垃圾处置（清运）；安全评价业务；建筑物拆除作业（爆破作业除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经	1	2,008.00	51.00

序号	企业名称	经营范围	级次	注册资本	持股比例
		营项目以审批结果为准)一般项目:资源再生利用技术研发;环保咨询服务;水污染治理;环境保护专用设备销售;环境保护专用设备制造;环境保护监测;污水处理及其再生利用;工程管理服务;土壤污染治理与修复服务;新材料技术推广服务;标准化服务;固体废物治理;园林绿化工程施工;水环境污染防治服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;仪器仪表销售;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);劳务服务(不含劳务派遣)(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)			
20	江苏海新建设工程有限公司	许可项目:房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包;各类工程建设活动;文物保护工程施工;建筑劳务分包;建筑物拆除作业(爆破作业除外)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:市政设施管理;文物文化遗址保护服务;园林绿化工程施工;劳务服务(不含劳务派遣)(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)	1	1,000.00	100.00
21	泰州市海投城市建设工程有限公司	许可项目:各类工程建设活动;房地产开发经营;房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包;建设工程设计;建筑物拆除作业(爆破作业除外)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:市政设施管理;土地整治服务;承接总公司工程建设业务;物业管理;工程管理服务;房屋拆迁服务;自有资金投资的资产管理服务;以自有资金从事投资活动;土石方工程施工;园林绿化工程施工;规划设计管理;城市绿化管理;园区管理服务(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)	1	150,000.00	100.00

公司主要子公司情况如下:

1、泰州市海陵房产开发公司

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

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

截至 2020 年末，该公司总资产 892,062.68 万元，总负债 811,639.54 万元，所有者权益 80,423.14 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 128,854.44 万元，净利润 2,192.35 万元。公司 2020 年收入大幅上涨，主要得益于公司安置房业务销售收入大幅上升所致，净利润也由负转正。

截至 2021 年 9 月末，该公司总资产 939,926.81 万元，总负债 862,244.51 万元，所有者权益 77,682.30 万元。2021 年 1-9 月，该公司实现营业收入 34,118.94 万元，净利润-2,740.83 万元。

2、泰州市海发建设投资有限公司

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

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

截至 2020 年末，该公司总资产 195,750.08 万元，总负债 66,018.75 万元，所有者权益 129,731.33 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 -4.86 万元。

截至 2021 年 9 月末，该公司总资产 220,745.16 万元，总负债 91,019.28 万元，所有者权益 129,725.88 万元。2021 年 1-9 月，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-5.45 万元。

3、泰州市惠泰建设发展有限公司

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

销售建筑材料、办公设备、通信器材；计算机硬件、空调及制冷设备、家用电器的销售、安装、维修、服务、城市基础设施建设；服装、五金产品批发。

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

截至 2020 年末，该公司总资产 354,180.17 万元，总负债 251,291.14 万元，所有者权益 102,889.03 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 51,920.34 万元，净利润 179.30 万元。公司 2020 营业收入大幅上升，主要得益于子公司泰州市海名荟商贸有限公司相关贸易业务收入大幅增长所致。

截至 2021 年 9 月末，该公司总资产 466,504.59 万元，总负债 366,085.86 万元，所有者权益 100,418.72 万元。2021 年 1-9 月，该公司实现营业收入 51,235.94 万元，净利润 285.09 万元。

4、泰州国锐融资租赁有限公司

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

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

截至 2020 年末，该公司总资产 52,911.70 万元，总负债 6,374.37 万元，所有者权益 46,537.33 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 3,337.16 万元，净利润 1,472.36 万元。

截至 2021 年 9 月末，该公司总资产 66,197.33 万元，总负债 18,734.55 万元，所有者权益 47,462.77 万元。2021 年 1-9 月，该公司实现营业收入 2,935.09 万元，净利润 925.45 万元。

(二) 发行人合营及联营公司基本情况

截至 2021 年 9 月末，公司合营及联营企业的情况如下：

表 4-2 发行人合营及联营公司情况

单位：万元、%

企业名称	经营范围	注册资本	持股比例
江苏华晨混凝土有限公司	商品混凝土制造销售，货物专用运输（罐式），港口经营。（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）	3,448.28	20.00
泰州宝龙房地产有限公司	房地产开发；绿化养护；物业管理；会务服务；展览展示服务；市场信息咨询、调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）；市场营销策划；企业管理咨询；一般商务信息咨询；装饰装潢工程、建筑工程设计、施工；停车场设备、交通安全设备、通讯设备、照明设备、建筑材料（不含砂石、砖瓦、不仓储）销售。（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）	37,000.00	40.00
泰州海陵华设环境治理有限责任公司	环保工程、供水设施安装工程施工，环境治理领域的技术咨询，环保设施运营管理（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）	18,000.00	30.00
泰州市海陵远璟文化产业发展有限公司	许可项目：房地产开发经营；网络文化经营；文物保护工程施工；各类工程建设活动；建设工程设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：非物质文化遗产保护；文物文化遗址保护服务；组织文化艺术交流活动；组织体育表演活动；市场营销策划；土地使用权租赁；物业管理；信息技术咨询服务；游乐园服务；酒店管理；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；城乡市容管理；品牌管理；电影摄制服务；交通及公共管理用标牌销售；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理；住房租赁；房地产咨询；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；文艺创作；体育保障组织；项目策划与公关服务；园林绿化工程施工；对外承包工程；规划设计管理；工程管理服务；创业空间服务；物业服务评估；游览景区管理；城市公园管理；休闲观光活动；房地产评估；园区管理服务；礼仪服务；专业设计服务；会议及展览服务；集贸市场管理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）	1,000.00	35.00
泰州市中泰泰城置业有限公司	许可项目：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）	2,000.00	20.00
江苏麦隆咖啡有限公司	许可项目：食品经营；食品经营（销售预包装食品）；农作物种子进出口；食品进出口；技术进出口；货物进出口（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	15,000.00	40.00

企业名称	经营范围	注册资本	持股比例
	批结果为准)一般项目:食用农产品零售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;日用百货销售;会议及展览服务;组织文化艺术交流活动;婚庆礼仪服务;广告设计、代理;财务咨询;工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外);广告制作;图文设计制作;企业管理咨询;农副食品加工专用设备销售;市场营销策划;体育用品及器材零售(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)		

公司主要合营及联营企业情况如下:

1、江苏华晨混凝土有限公司

该公司成立于 2008 年 6 月 3 日,法人代表顾志刚,注册地址:泰州市农业开发区红旗大道西路 12 号。该公司注册资本 3,448.28 万元。该公司经营范围:商品混凝土制造销售,货物专用运输(罐式),港口经营。(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)。

截至 2020 年末,该公司总资产 31,826.15 万元,总负债 21,902.83 万元,所有者权益 9,923.32 万元。2020 年度,该公司实现营业收入 20,796.30 万元,净利润 556.49 万元。

2、泰州宝龙房地产有限公司

该公司成立于 2019 年 1 月 14 日,法人代表林峰利,注册地址:泰州市海陵区光大路 101-5 号。该公司注册资本 37,000.00 万元。该公司经营范围:房地产开发;绿化养护;物业管理;会务服务;展览展示服务;市场信息咨询、调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验);市场营销策划;企业管理咨询;一般商务信息咨询;装饰装潢工程、建筑工程设计、施工;停车场设备、交通安全设备、通讯设备、照明设备、建筑材料(不含砂石、砖瓦、不仓储)销售。

截至 2020 年末,该公司总资产 200,346.92 万元,总负债 170,729.61 万元,所有者权益 29,617.31 万元。2020 年度,该公司实现营业收入 0.00 万元,净利润 -4,572.52 万元。

五、发行人的治理机构情况

发行人是由泰州市国资委出资设立，具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主作出业务经营、战略规划和投资等方面的决策。作为国有独资企业，发行人不断完善公司治理结构，规范公司运作，确保国有资产保值增值。

（一）发行人组织结构

1、发行人组织结构图

发行人组织结构如下图所示：

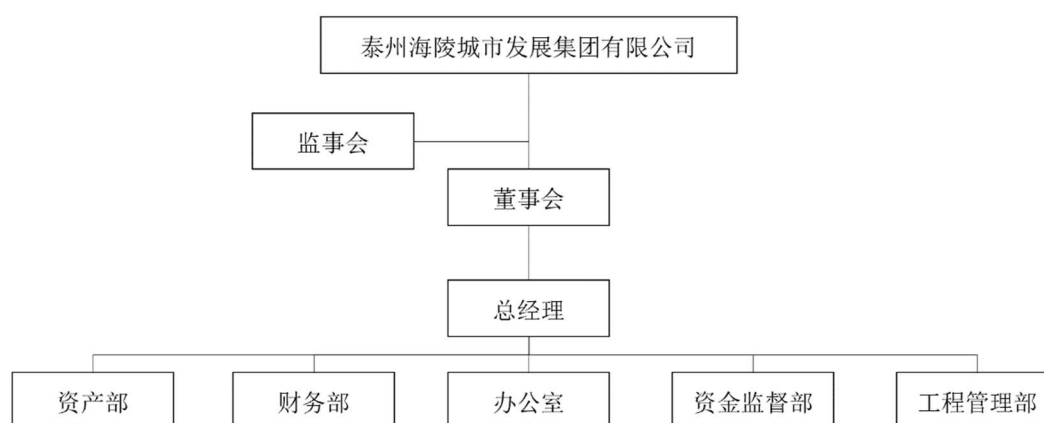


图 4-2 发行人组织结构图

2、发行人各部门主要职责

（1）办公室

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

（2）财务部

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

（3）工程管理部

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

（4）资产部

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

（5）资金监管部

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

（二）发行人公司治理结构

公司严格按照《公司法》等有关法律、法规的要求，建立并不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完善的公司治理结构。

公司由泰州市政府国有资产监督管理委员会代表市政府对公司履行出资人职责，不设股东会。根据《公司法》和《泰州海陵城市发展集团有限公司章程》相关规定，公司设立董事会、监事会和经理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、出资人

泰州市人民政府依法对公司履行出资人职责，享有出资人权益，泰州市政府国有资产监督管理委员会根据市政府授权，代表市政府对公司履行出资人职责。

公司不设股东会，由市国资委行使股东会职权，依法履行对公司市场化转型后的出资人职责，依法享有资产收益，参与重大决策和选择管理者等权利，对国有资产保值增值负责，行使《公司法》规定的国有独资公司股东会职权，具体内容如下：

（1）对公司合并、分立、解散、增加或者减少注册资本和发行公司债券等作出决议；

（2）审核公司的发展战略、年度投资计划和按规定报市国资委审批的投资计划；

（3）履行对公司的财务指导和监督职责，建立健全财务评价体系，主要评估企业信用状况、偿债能力、盈利能力、资产运营能力、发展能力和社会贡献。

（4）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；

（5）制定公司董事长和总经理薪资和考核方案，按规定对董事长和总经理进行年度和任期考核，并将考核结果与其职务任免、薪酬待遇相结合；

（6）审议批准董事会报告；

（7）审议批准监事会报告；

（8）审批公司的年度财务预算方案、决算方案；

（9）审批公司的利润分配和弥补亏损的方案；

（10）审批公司购买、出售重大资产、对外担保事项；

（11）对公司增加或者减少注册资本做出决定；

（12）审批公司章程，监督管理国有企业，指导推进国有企业发展改革；

（13）审批公司发行债券事项；

（14）向市政府报告重大事项和履职情况，接受市政府监督考核；

（15）法律、法规、规章和规范性文件规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，董事会对出资人负责，并确保国有资产增值保值。董事会成员复合《公司法》规定的法定人数，由 5 名董事组成，其中 1 名职工董事，由公司职工代表大会民主选举产生，并报市国资委备案。公司董事由市国资委按规定的权限和程序委派或者更换。董事会设董事长 1 名，董事长由市国资委在董事会成员中指定。

董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举 1 名董事召集和主持。董事任期每届不超过三年，任期届满后可继续委派连任。非职工董事任期届满，经市国资委委派可以连任。董事任期届满未及时改选或委派，在改选出或委派的董事就任前，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。

董事会行使下列职权：

- （1）执行出资人决议，向出资人报告工作；
- （2）执行企业经营计划，投资方案和薪酬分配方案；
- （3）审议公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （4）审议公司的年度利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）制定公司增加或者减少注册资本金以及发行企业债券方案；
- （6）对公司资本增减、合并、分立、变更公司形式、解散和清算提出方案；
- （7）决定公司内部管理机构的设置；
- （8）制定公司的基本管理制度；
- （9）决定公司重大投资、借贷、融资、担保、资产处置和关联交易；
- （10）根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理，财务负责人等高级管理人员，并决定其薪酬与考核事项；
- （11）听取总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

(12) 董事会授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成，监事会成员包括主席 1 人、监事 2 人和职工监事 2 人；监事会实行主席负责制。监事会主席、监事由市国资委委派，职工监事由公司职工代表大会选举产生。企业董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事任期每届不超过三年，任期届满后可继续委派连任。

监事会行使下列职权：

(1) 检查公司的财务，及时掌握企业运行中的重大情况，对董事会的重大决策、经营管理、年度工作等进行分析和评价；

(2) 对董事、高级管理人员执行企业职务的行为进行监督，对违反法律法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 监事会主席列席董事会会议和总经理办公会，对决议事项提出质询或建议，对企业运行中已经和可能造成国有资产重大损失的行为，按有关规定及时向区政府和市国资委报告；

(5) 执行市国资委安排的其他任务。

4、经理层

公司设总经理 1 人，副总经理 2 人，并根据经营情况实时调整，报市国资委审批后，由董事会聘任或者解聘，总理由董事兼任的，须经出资人同意。

总经理每届任期三年，可以连任。总经理对董事会负责，接受监事会监督，行使下列职权：

(1) 主持公司的日常生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部经营管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制订公司的具体规章；
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 制定公司职工的工资、福利、奖惩，报董事会审批；
- (8) 提议召开董事会临时会议；
- (9) 公司董事会授予的其他职权。

六、发行人的独立性

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在业务、人员、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性。

(一) 业务方面

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内开展各项经营业务。公司配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由发行人以公司名义办理相关事宜，公司相对于控股股东在业务方面相互独立。

(二) 人员方面

发行人设有独立的劳动、人事管理体系，与控股股东完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

(三) 资产方面

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权

或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

（四）机构方面

公司设立了健全的组织机构体系，与政府主管部门不存在从属关系；公司严格按照《公司法》等有关规定，制订了公司章程，并根据公司章程设立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

（五）财务方面

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税，拥有独立的财务部门、完善的会计核算体系及财务管理制度，配备了独立的财务人员，履行公司自有的资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

七、发行人董事、监事和高级管理人员情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书出具日，发行人现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

表 4-3 发行人董事、监事和高级管理人员基本情况表

姓名	出生年月	职务	任职时间
游浩润	1976 年 08 月	董事长	2018.08-至今
刘峰	1977 年 9 月	董事、总经理	2020.12-至今
姜娟	1970 年 12 月	董事、副总经理	2019.09-至今
罗志俊	1989 年 02 月	职工董事	2020.07-至今
储新易	1990 年 11 月	董事	2020.12-至今
孟尔良	1966 年 11 月	监事	2019.09-至今
张勇	1976 年 02 月	监事	2020.07-至今
张莹	1985 年 05 月	监事	2020.07-至今
朱丹	1989 年 09 月	职工监事	2020.07-至今

宋奇华	1971 年 12 月	职工监事	2020.07-至今
-----	-------------	------	------------

公司董事、监事、高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员

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

刘峰先生，现任公司董事、总经理，1977 年 9 月出生，大学文化。1997 年 9 月至 2006 年 6 月泰州市海陵区财政局办事员，2006 年 6 月至 2010 年 12 月泰州市海陵区财政局副科长，2010 年 12 月至 2014 年 9 月泰州市海陵区财政局科长，2014 年 9 月至 2019 年 7 月泰州市海陵区财政局副局长，2019 年 7 月至 2020 年 11 月海陵区委办副主任。

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

罗志俊先生，现任公司职工董事。1989 年 2 月出生，2007 年 9 月-2011 年 7 月就读于南京林业大学材料系专业，2011 年 9 月-2014 年 1 月就读于中国人民大学网教院会计学专业，2011 年 6 月至今任公司融资部主管。

储新易女士，现任公司董事，1990年11月出生，2012年7月参加工作，大学文化，2012年7月-2019年6月泰州市海陵资产经营有限公司资产部经理助理，2019年7月起泰州海陵城市发展集团有限公司综合管理部工作。

2、监事会成员

孟尔良先生，现任公司监事会主席。1966年11月出生，大专学历，1988年毕业于盐城商业学校分配到泰州渔网厂；1988年至1996年在渔网厂财务科工作，先后分担各明细账，1997年担任总账会计；1994年通过助理会计师资格考试（企业），1997年至2000年在市委党校进修经济管理专业；1997年至2002年在天驰公司担任总账会计分管财务工作；2003年至2008年在泰州市劲鹰车件公司主管财务工作；2008年起至今就职于公司资金监管部。

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

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

朱丹先生，现任公司职工监事。1989年9月出生，大学本科学历。2011年9月参加工作。曾在泰州兴瑞会计师事务所、泰州致衡会计师事务所工作，任审计部项目经理。2020年7月起就职于公司财务结算一部。

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

3、高级管理人员

刘峰先生任公司总经理，姜娟女士任公司副总经理，见本节“现任董事、监事、高级管理人员简历”中董事会成员。

（三）董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

截至 2021 年 9 月末，发行人董事、监事及高级管理人员对外兼职情况如下：

表 4-4 发行人董事、监事和高级管理人员兼职情况表

姓名	现任职务	兼职单位	兼职职务
游浩润	董事长	泰州市惠民新城建设有限公司	董事
		江苏海峰环保科技有限公司	董事
		江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	董事
		泰州市惠城建设发展有限公司	董事
刘峰	董事、总经理	泰州市惠民新城建设有限公司	董事长，总经理
		泰州市惠城建设发展有限公司	董事
姜娟	董事、副总经理	泰州国锐融资租赁有限公司	董事长
		泰州市惠民新城建设有限公司	董事
		江苏华晨混凝土有限公司	董事
		泰州市海阳投资有限公司	董事
		泰州市惠城建设发展有限公司	董事长，总经理
		江苏海驰建设有限公司	董事长
		泰州市古城建设投资有限公司	董事
		泰州市海发建设投资有限公司	董事
		泰州市海盛房地产有限公司	监事
罗志俊	职工董事	恒奎国际贸易（上海）有限公司	监事
		泰州市惠民新城建设有限公司	监事
		泰州市惠城建设发展有限公司	监事
		泰州中建材光电材料有限公司	监事
		泰州市海发建设投资有限公司	监事
		上海泽送网络科技有限公司	执行董事
储新易	董事	泰州市惠泰建设发展有限公司	总经理，执行董事
孟尔良	监事、资金监管部部长	泰州市惠泰建设发展有限公司	监事
		泰州市惠民新城建设有限公司	监事
		江苏华晨混凝土有限公司	监事
		泰州市惠城建设发展有限公司	监事
		泰州市古城建设投资有限公司	监事
		泰州市海发建设投资有限公司	监事
张勇	监事	江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	监事
		泰州市海陵远璟文化产业发展有限公司	监事
		江苏麦隆咖啡有限公司	董事
朱丹	职工监事	泰州众拾管理咨询有限公司	执行董事
		江苏麦隆咖啡有限公司	监事

（四）董事、监事及高级管理人员持有公司股份或债券的情况

截至 2021 年 9 月末，公司董事、监事和高级管理人员无持有公司股份或债券的情形。

八、发行人所处行业情况

1、土地一级开发整理行业

（1）我国土地一级开发整理行业现状及前景

土地一级开发，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到建设条件（即熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地一级开发整理行业受政策影响显著，开放程度较低，与固定资产投资增速关联度较高。近年来，我国城市化进程的加快，城市规模、功能、形态、城乡结构等因素都发生了较大的变化，这为土地一级开发整理行业的快速发展提供了良好的基础。同时，随着近年来我国固定资产投资，尤其是房地产固定资产投资的快速发展，土地一级开发市场规模不断扩大。中国城镇化率目前较低，与发达国家相比仍有较大差距。随着中国经济的快速发展，城市人口仍将继续增长，城市规模将继续增长，土地一级开发行业将有广阔的发展空间。

（2）泰州市土地一级开发整理行业现状及前景

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

2、保障性住房行业

（1）我国保障性住房行业现状及前景

保障性安居工程是一项重大的民生工程，也是完善住房政策和住房供应体系的必然要求。近年来，保障房建设越来越受到中央及地方各级政府的高度重视。党中央、国务院相继出台了《国务院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，住房和城乡建设部、财政部、国家发展和改革委员会联合出台《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》，规定从2014年起，各地廉租住房建设计划调整并入公共租赁住房年度建设计划。2014年以前年度已列入廉租住房年度建设计划的在建项目可继续建设，建成后统一纳入公共租赁住房管理。各地公共租赁住房和廉租住房并轨运行后统称为公共租赁住房。

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

（2）泰州市保障房建设行业的发展现状及前景

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

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

根据《泰州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，泰州市将加大保障性住房建设力度。加强资金筹集，优先供应建设用地，优化选址，科学布局，加快构筑廉租房、租售并举房、经济适用房、公共租赁房、限价商品房五级住房保障体系，力争低保家庭住得上廉租房、低收入家庭住得起经济适用房、新就业人员和外来务工人员租得到房。“十三五”期间，中心城区完成 284.8 万平方米成棚户区（危旧房）改造、350 万平方米保障性住房的建设。积极完善廉租房制度，稳步提高实物配租比例和廉租房租金补贴标准，逐步扩大保障范围。积极推进“阳光拆迁”，加强拆迁安置房建设。由于房价的上涨，中低收入、低收入家庭为此承担较沉重的住房负担。部分低收入和低保户家庭须靠政府提供的廉租房解决住房问题，但廉租房建设数量不足，只能解决少量家庭住房问题；占城市主要人群的中等收入家庭住房问题也亟待解决，因此保障性住房的建设在泰州市有较大发展空间。

3、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业现状及前景

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

党的十八大将“推进新型城镇化建设”制定为国家战略，新型城镇化成为推动我国经济持续健康发展的主要力量。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。目前，中国的城市基础设施建设尚不完善，全国各地区发展不平衡。截至 2019

年末，中国城镇化率为 60.60%，相较于中等发达国家 80%的城镇化率，中国城镇化率仍处于较低水平，未来城市基础设施建设仍是中国社会发展的重点之一。伴随着经济稳定发展以及政府大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

（2）泰州市城市基础设施建设行业现状及前景

泰州地处江苏中部，长江北岸，是长三角中心城市之一。全市总面积 5,787 平方公里，截至 2020 年 11 月，泰州市常住人口为 451.28 万人，是长三角经济圈 16 个中心城市之一，是商务部批准的首批国家科技兴贸出口创新基地。泰州工业基础扎实，拥有一批有影响的特色产业。中国医药城“产城一体”，建成国家级医药高新区，被纳入国家创新体系，被列为全国首批战略性新兴产业区域集聚发展试点，新技术船舶基地、新能源产业园建成国家级特色产业基地。

根据《泰州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，将提前全面建成小康社会，有条件的市（区）在探索基本实现现代化的道路上迈出坚实步伐，人民群众过上更加美好的生活，经济强、百姓富、环境美、社会文明程度高的新泰州建设取得重大成果。为适应泰州大中小城市发展要求，构建高效、便捷、通畅、安全的现代交通运输体系，着力打造“长三角一小时、苏南苏中半小时”快速交通圈，建设全省综合交通枢纽城市。持续推进“城建新提升”，围绕城市规划、建设、管理三大环节，优化城市空间、规模、产业三大结构，全力打造中心城市升级版。到 2020 年，中心城市人口总规模达 170 万人左右。以完善综合服务功能为突破，强化社会服务功能，健全商贸金融服务功能，完善市政公用配套设施，努力构建功能完备、服务便捷、群众满意的城市公共设施体系。以创造优良人居环境为目标，加强对城市空间立体性、平面协调性、风貌整体性、文脉延续性的规划和管控，加快更新城市形象，塑造城市个性，彰显城市底蕴，努力形成“水亲、绿透、文昌、城秀”的城市风貌。随着城市化进程的不断推进，泰州市的城市基础设施建设步伐也不断加快。

九、发行人经营范围及主营业务情况

（一）发行人的主营业务情况

发行人营业执照载明的经营范围：城市基础设施建设，资产经营，土地整理开发。一般项目：住房租赁。

发行人主要业务主要包括土地开发整理、基础设施建设、安置房销售和商品销售，其他业务包括工程施工、企业担保、融资租赁等。

报告期内，营业收入分种类明细如下表所示：

表 4-5 发行人近三年及一期营业收入及其构成

单位：万元、%

业务类别	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务								
土地整理	35,019.07	21.11	151,913.53	40.63	91,755.77	67.43	62,687.39	50.22
代建工程	4,327.83	2.61	8,881.86	2.38	12,311.72	9.05	24,169.15	19.36
代建管理费	4,723.63	2.85	5,338.53	1.43	6,323.51	4.65	12,234.78	9.80
安置房销售	33,787.08	20.36	128,296.18	34.31	20,247.40	14.88	22,271.19	17.84
商品销售	63,733.12	38.41	56,930.16	15.23	468.72	0.34	-	-
工程施工	19,458.01	11.73	16,363.49	4.38	31.16	0.02	-	-
担保费	-	-	373.49	0.10	1,482.32	1.09	1,634.44	1.31
租赁	1,409.67	0.85	847.53	0.23	263.47	0.19	800.55	0.64
融资租赁利息	2,935.09	1.77	3,337.16	0.89	2,135.79	1.57	392.66	0.31
拆借资金利息	-	-	1,200.38	0.32	868.86	0.64	7.75	0.01
劳务	55.84	0.03	182.75	0.05	-	-	-	-
测绘	88.23	0.05	28.64	0.01	-	-	-	-
代建（房产）	-	-	-	-	-	-	-	-
广告	180.55	0.11	-	-	-	-	-	-
土壤污染治理及修复	37.74	0.02	142.70	0.04	-	-	-	-
项目管理	52.98	0.03	50.94	0.01	-	-	-	-
农产品销售收入	-	-	44.50	0.01	-	-	-	-
环境咨询服务	93.66	0.06						
其他	13.68	0.01	3.34	0.00	179.25	0.13	628.59	0.05
合计	165,916.17	100.00	373,935.20	100.00	136,067.96	100.00	124,826.51	100.00

（二）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

1、发行人在行业中的地位

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

2、发行人的竞争优势

（1）区位优势

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

（2）项目经验优势

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

（3）融资能力优势

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

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

3、经营方针及战略

发行人承担着海陵区土地一级开发整理、基础设施建设和保障房销售的任务，要加大主营业务的投资与运营水平；另一方面，公司要不断完善现代企业制度，进一步提高公司市场化运营水平。

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

（三）发行人主要板块经营情况

1、土地一级开发整理

发行人土地一级开发整理业务主要由母公司负责实施，主要业务模式如下：泰州市海陵区政府根据总体规划，委托公司进行区内的土地拆迁和整理，其中部分土地为发行人自有土地，发行人自筹所有的拆迁和整理费用；土地整理完成后，海陵区政府根据规划，对整理完成的土地进行招拍挂，发行人以投资成本加一定收益的方式确认土地整理收入。报告期内，发行人分别实现土地整理收入 62,687.39 万元、91,755.77 万元、151,913.53 万元和 35,019.07 万元。

报告期内，公司土地一级开发整理收入明细如下：

表 4-6 发行人报告期内土地一级开发整理收入明细

单位：万元、亩

序号	项目名称	面积	自有土地权证号	成交价	单价	确认成本	确认收入金额			
							2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
1	东风北路东侧、森园路北侧	169.09	泰州国用(2006)第 0466-1 号	120,100	710.27	50,949	62,687	-	-	-
2	海阳东路北侧、东风北路西侧土地	183.59	-	129,938	707.76	78,057	-	85,491	-	-
3	鼓楼路西侧、运河路北侧	29.25	-	6,500	222.23	4,136	-	4,530	-	-
4	鼓楼路东侧约 63 米、运河路北侧	11.20	-	3,700	330.39	1,584	-	1,735	-	-
5	海陵区迎春东路北侧、泰和路东侧；海陵区迎春东路北侧、春兰路东侧	232.66	-	137,000	588.82	68,304.65	-	-	74,809.85	-
6	海陵区南通路南侧、老东河东侧、海陵区南通路南侧、老东河西侧	193.31	-	142,200	735.60	70,399.01	-	-	77,103.68	-
7	东风路东侧、海洋东路南侧	51.31	-	47,900	933.50	8,695.74	-	-	-	9,523.81
8	运河路南侧、鼓楼路西侧	55.10	-	50,200	911.00		-	-	-	
9	运河路南侧、老东河路西侧	36.09	-	16,400	454.36		-	-	-	
10	东进路南侧、老东河路西侧	26.89	-	11,500	427.64		-	-	-	

序号	项目名称	面积	自有土地权证号	成交价	单价	确认成本	确认收入金额			
							2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
11	森园路南侧、春申路西侧	77.00	-	48,900	635.04	23,278.19	-	-	-	25,495.26
12	森园路南侧、春申路东侧	40.71	-	8,900	218.60		-	-	-	
合计		-	-	-	-	-	62,687	91,756	151,913.53	35,019.07

(1) 土地整理业务已建、在建的项目情况

发行人与泰州市海陵区人民政府签订了《土地整理协议》，项目委托方均为泰州市海陵区人民政府，发行人土地整理业务均为上市时一次性确认收入并返还。发行人土地整理已完工的项目情况如下所示：

表4-7 2021年9月末土地整理已完工项目表

单位：亿元

序号	地块名称	收入确认时间	总投资	已投资	累计确认收入	累计已回款	是否签订协议	签订时间
1	东风北路东侧、森园路北侧	2018 年	5.09	5.09	6.27	6.27	是	2009 年
2	海阳东路北侧东风北路西侧土地	2019 年	7.81	7.81	8.55	8.55	是	2009 年
3	海陵区鼓楼路西侧、运河路北侧	2019 年	0.41	0.41	0.45	0.45	是	2009 年
4	海陵区鼓楼路东侧约 63 米、运河路北侧	2019 年	0.16	0.16	0.17	0.17	是	2009 年
5	海陵区南通陆南侧、老东河东侧，南通路南侧、老东河西侧	2020 年	7.04	7.04	7.71	7.71	是	2009 年
6	海陵区迎春东路北侧、泰和路东侧、海陵区迎春东路北侧、春兰路东侧	2020 年	6.83	6.83	7.48	7.48	是	2009 年
7	东风路东侧、海洋东路南侧	2021 年	3.20	3.20	3.50	3.50	是	2009 年
8	运河路南侧、鼓楼路西侧	2021 年					是	2009 年
9	运河路南侧、老东河路西侧	2021 年					是	2009 年
10	东进路南侧、老东河路西侧	2021 年					是	2009 年
11	森园路南侧、春申路西侧	2021 年					是	2009 年
12	森园路南侧、春申路东侧	2021 年					是	2009 年
合计		-	30.54	30.54	34.14	34.14	-	-

截至2021年9月末，发行人在建的土地整理项目均为土地上市时一次性返还收益，暂未确认收入与回款，主要在建项目情况如下所示：

表4-8 2021年9月末土地整理主要在建项目表

单位：亿元

序号	项目名称	整理期间	计划总投资	已投资	是否签订合同	签订时间	回款安排
1	231 省道匝道两侧地块	2017-2020	5.00	5.75	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
2	S354 泰州段改扩建工程征地项目	2018-2022	7.33	3.16	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
3	八字社区地块	2018-2022	0.91	1.68	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
4	鲍坝一、二期地块	2019-2020	1.15	1.21	是	2009 年	2022 年开始回款，预计 3-5 年完成
5	北仓路北延地块	2018-2020	1.50	1.75	是	2009 年	2022 年开始回款，预计 3-5 年完成
6	车辆厂周边地块	2019-2021	4.00	3.87	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
7	城北棚户区二期地块	2018-2021	5.50	5.04	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
8	城东派出所北侧地块	2017-2020	1.80	1.50	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
9	城南污水厂二期地块	2019-2020	0.80	0.73	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
10	春晖路北延地块	2017-2020	2.00	2.20	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
11	春兰路东侧地块	2019-2022	12.80	3.56	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
12	春兰学院南侧地块	2019-2021	3.20	2.84	是	2009 年	2022 年开始回款，预计 3-5 年完成
13	东风北路地块	2017-2020	6.50	7.23	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
14	东风路二期北延地块	2018-2020	0.65	0.61	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
15	凤凰路东延地块	2017-2021	3.80	4.16	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
16	府前路北侧地块	2019-2020	1.10	1.25	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
17	宫氏住宅地块	2018-2020	1.00	1.09	是	2009 年	2022 年开始回款，预计 3-5 年完成
18	古银杏游园地块	2018-2021	8.00	7.56	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
19	海源服装（原小电机厂）地块	2019-2020	0.88	0.76	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
20	涵东地块	2017-2021	2.4	2.22	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
21	江州公寓西侧地块	2019-2021	3.50	1.66	是	2009 年	2022 年开始回款，预计 3-5 年完成
22	江洲北路地块	2019-2020	2.20	2.56	是	2009 年	2022 年开始回款，预计 3-5 年完成
23	京泰路南延二期地块	2016.4-2021.4	3.40	9.46	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
24	老东河地块	2018-2022	1.18	1.12	是	2009 年	2022 年开始回款，预计 3-5 年完成
25	老东站二期地块	2018-2020	4.50	4.58	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
26	梅兰春酒厂周边地块	2018-2021	4.20	4.16	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
27	梅兰集团三宗地地块	2019-2022	3.20	1.79	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
28	米厂周边地块	2018-2020	2.20	2.22	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
29	青年北路朝阳地块	2017-2023	3.12	2.34	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
30	青年北路非住宅区地块	2017-2023	4.49	3.62	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
31	青年北路肉联地块	2017-2022	5.89	4.38	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
32	青年北路晓庄地块	2017-2022	4.66	3.46	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
33	青年北路周边、卤汀河北侧地块	2017-2022	2.07	1.54	是	2009 年	2022 年开始回款，预计 3-5 年完成

34	人民东路南延、笔颖楼地块	2019-2020	0.66	0.61	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
35	人民医院南院西侧地块	2017-2021	3.60	2.89	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
36	森园路地块	2019-2022	8.50	6.79	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
37	森园路南侧、春兰路西侧地块	2019-2021	1.25	1.18	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
38	森园小区地块	2017-2020	5.50	6.32	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
39	苏中木业地块	2019-2021	1.99	2.14	是	2009 年	2023 年开始回款, 预计 3-5 年完成
40	泰九路地块	2017-2021	4.10	3.77	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
41	污水管网工程地块	2018-2020	0.80	0.73	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
42	吴陵路(头营)社区地块	2019-2021	1.25	1.39	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
43	西站片区地块	2019-2022	1.10	0.66	是	2009 年	2023 年开始回款, 预计 3-5 年完成
44	斜桥安置区二期地块	2019-2020	0.75	0.63	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
45	斜桥街区地块	2018-2020	5.20	0.26	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
46	斜桥西里地块	2018-2020	4.40	2.54	是	2009 年	2023 年开始回款, 预计 3-5 年完成
47	兴业小区地块	2019-2021	1.20	1.22	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
48	扬州西路两侧地块	2017-2022	4.14	4.64	是	2009 年	2023 年开始回款, 预计 3-5 年完成
49	阳光新城北侧地块	2017-2022	2.50	2.82	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
50	邑庙街地块	2017-2020	5.80	6.65	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
51	迎春路南侧(含化肥厂)周边地块	2016-2022	10.56	7.74	是	2009 年	2023 年开始回款, 预计 3-5 年完成
52	渔网厂周边地块	2019-2021	1.55	1.27	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
53	元河南侧地块	2019-2020	1.20	1.35	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
54	原春兰公司土地	2018-2020	2.00	1.97	是	2009 年	2023 年开始回款, 预计 3-5 年完成
55	原野裙楼土地	2018-2020	1.10	1.51	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
56	运河路地块	2018-2020	1.40	1.53	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
57	运河路周边(城北段)钢厂周边地块	2019-2020	1.40	1.77	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
58	赵公地块	2018-2022	3.97	3.69	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
59	智堡后河地块	2018-2022	4.00	3.42	是	2009 年	2023 年开始回款, 预计 3-5 年完成
合计		-	194.85	170.55	-	-	-

(2) 土地整理业务拟建项目情况

截至 2021 年 9 月末, 发行人土地整理业务主要拟建项目情况如下所示:

表4-9 截至2021年9月末发行人土地整理的主要拟建项目表

单位: 亩、亿元

序号	项目名称	整理期间	土地面积	计划总投	已投资	未来投资计划			协议签订时间
						2021 年	2022 年	2023 年	
1	老东河周边地块	2022-2023	1,047.00	19.20	-	-	10.00	9.20	-

2	廐下新村周边地块	2021-2022	137.00	5.00	-	0.50	4.50	-	-
3	葫芦山地块	2022-2023	61.00	1.50	-	-	1.50	-	-
4	文峰东北侧地块	2022-2023	93.00	8.60	-	-	5.60	3.00	-
5	东风菜场周边地块	2022-2023	23.00	1.66	-	-	1.00	0.66	-
6	船闸宿舍周边地块	2022-2023	32.00	1.33	-	-	1.00	0.33	-
合计		-	1,393.00	37.29	-	0.50	23.60	13.19	-

2、安置房销售

发行人在建安置房项目主要由泰州海陵房产开发有限公司承担，海陵房开拥有房地产开发二级资质，其业务模式为：公司按照海陵区的规划投资建设安置房，项目完工后与个人购房者签订购房合同，按照政府限定的价格全部出售给特定对象，从而形成发行人的安置房销售收入。报告期内，发行人分别实现安置房销售收入 22,271.19 万元、20,247.40 万元、128,296.18 万元和 33,787.08 万元。

报告期内，发行人安置房销售收入主要明细如下：

表 4-10 报告期内发行人安置房销售收入主要明细

单位：万元、万平方米

项目名称	总投资额	已投资额	可售面积	已售面积	已确认收入			
					2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
兴业一期	4,969.49	4,096.71	3.44	3.39	40.46	-	-	-
兴业二期	13,223.19	12,305.89	8.80	8.67	96.63	-	-	248.09
兴业五期（紫竹园）	11,000.00	8,770.04	5.87	3.61	255.77	18.48	33.96	122.14
紫竹园二期	17,754.77	17,754.77	8.32	8.01	100.56	34.55	56.39	70.92
紫竹园扩建	6,030.66	6,030.66	4.03	3.89	-	78.88	57.17	-
智堡安置小区	20,474.00	8,082.03	2.96	2.61	119.14	127.75	275.85	117.18
三森安置区	26,133.64	26,133.64	11.00	9.49	998.06	63.38	-	78.75
东苑公寓	12,384.53	12,384.53	5.57	5.16	170.38	55.47	-	76.60
智堡二期	19,200.00	19,200.00	3.59	3.42	96.28	-	-	-
海曙颐园	92,525.76	92,525.87	22.38	18.25	15,726.61	3,255.53	2,240.86	1,311.15
斜桥安置区	7,560.46	7,560.47	3.18	2.47	670.98	486.02	348.67	-
智堡三期	78,000.00	71,615.59	20.26	11.48	3,996.23	2,509.29	24,586.43	10,085.90
斜桥二期	11,425.71	4,867.95	1.33	0.37	-	1,294.62	410.52	259.05
天韵景园	157,200.00	157,200.00	27.01	20.45	-	12,323.42	90,130.24	17,616.76

项目名称	总投资额	已投资额	可售面积	已售面积	已确认收入			
					2018年	2019年	2020年	2021年1-9月
海发商厦	1,353.81	1,353.81	0.16	0.16	-	-	15.99	-
斜桥一期续建	4,587.12	4,587.12	1.90	1.77	-	-	9,213.63	-
美好易居城云庭轩（划拨）	-	-	0.96	0.21	-	-	912.10	1,672.54
紫金华府（划拨）	-	-	0.64	0.22	-	-	-	2,217.99
合计	483,823.14	454,469.08	131.40	103.63	22,271.10	20,247.40	128,281.81	33,787.08

(1) 安置房销售业务已建项目情况

截至 2021 年 9 月末，发行人已完工的安置房项目，有代建安置房和自建安置房两种。代建安置房委托方为泰州市海陵区人民政府，发行人与委托方签订协议，由海陵区政府进行回购，自建安置房模式无委托方，未签订协议，按照政府相关政策直接面向特定安置户销售。目前项目均已完工，未确认收入，未回款。具体项目情况如下：

表 4-11 截至 2021 年 9 月末发行人主要已完工代建安置房项目情况表

单位：亿元

项目名称	建设期间	计划总投资	已投资	拟回款	是否签订合同	签订时间	回款安排		
							2021年	2022年	2023年
韵梅苑安置区	2011-2014	10.17	10.20	12.23	是	2011年	1.53	1.53	1.53
朝晖景苑安置区	2011-2015	8.94	8.94	10.72	是	2011年	1.34	1.34	1.34
泰来苑安置区	2014-2016	8.37	8.36	10.03	是	2014年	1.26	1.26	1.26
合计	-	27.48	27.50	32.98	-	-	4.13	4.13	4.13

表 4-12 截至 2021 年 9 月末发行人主要已完工自建安置房项目情况表

单位：亿元

项目名称	建设期间	计划总投资	已投资	累计确认收入	累计回款金额	销售及资金回款安排		
						2021年	2022年	2023年
天韵景园（含停车位）	2016-2019	15.72	15.72	12.01	12.01	2.00	2.00	2.28
智堡三期	2012-2015	7.80	7.16	4.49	4.49	1.05	1.20	2.16
海曙颐园	2012-2014	9.25	9.25	6.44	6.44	2.00	2.11	-
斜桥安置区	2011-2016	0.76	0.76	1.08	1.08	0.01	-	-
三森安置区	2008-2009	2.61	2.61	1.94	1.94	0.51	0.50	-
智堡安置小区	2008-2009	2.05	0.81	0.66	0.66	0.80	0.65	-
智堡二期	2009-2010	1.92	1.92	1.23	1.23	0.20	0.28	-

紫竹园二期	2010-2011	1.78	1.78	1.95	1.95	0.03	0.03	0.03
兴业五期（紫竹园）	2008-2009	1.10	0.88	0.72	0.72	0.50	0.50	-
东苑公寓	2008-2010	1.24	1.24	1.39	1.39	0.30	0.27	-
梅苑公寓	2009-2011	0.80	0.80	1.03	1.03	0.10	0.10	0.12
斜桥二期	2015-2018	1.14	0.47	0.20	0.20	0.60	0.52	-
斜桥一期续建	2018-2019	0.46	0.46	0.92	0.92	0.03	0.02	0.03
紫竹院扩建	2013-2014	0.60	0.60	0.83	0.83	-	-	-
美好易居城云庭轩 （划拨）	-	-	-	0.26	0.26	-	-	-
紫金华府（划拨）	-	-	-	0.21	0.21	-	-	-
合计	-	46.63	43.86	35.36	35.36	8.13	8.18	4.62

（2）安置房销售业务在建、拟建项目情况

截至2021年9月末，公司主要在建安置房项目为自建模式，无委托方，未签订协议。在建的安置房项目完工后按照政府相关政策直接面向特定安置户销售和回款，具体情况如下：

表 4-13 截至 2021 年 9 月末发行人主要在建安置房项目情况表

单位：亿元

项目名称	建设期间	计划总投资	已投资	尚需投资	是否签订合同	回款安排
森园路北侧安置区	2019-2021	7.62	0.13	7.49	否	自建项目，销售后回款
智堡学校南侧安置区	2019-2022	5.91	3.29	2.62	否	
合计	-	13.53	3.42	10.11	-	-

截至 2021 年 9 月末，发行人拟建安置房项目如下：

表 4-14 截至 2021 年 9 月末发行人主要拟建安置房项目情况表

单位：亿元

项目名称	建设期间	计划总投资
森园路南侧安置区	2022-2024	8.50
丰乐安置区	2019-2022	8.50
合计	-	17.00

3、基础设施建设

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

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

2018年公司主要代建收入情况如下：

表 4-15 发行人 2018 年主要代建收入情况

单位：万元

项目	收入金额	确认收入方式
通杨线航道	16,918.64	代建工程
笔颖楼	2,251.82	代建工程
京泰路南延、梅兰路东延	2,250.77	代建工程
运河路贯通（京泰路段）	1,119.35	代建工程
植物园	893.95	代建工程
合计	23,434.54	-
扬州西路两侧	3,611.79	代建管理费
阳光新城北侧	1,596.69	代建管理费
苏中木业	1,078.38	代建管理费
景光路（江州公寓西侧）	897.21	代建管理费
站前路	846.09	代建管理费
合计	8,030.15	-

2019年公司主要代建收入情况如下：

表 4-7 发行人 2019 年主要代建收入

单位：万元

项目	收入金额	确认收入方式
永定路西段快速化	170.88	代建工程
森园路两侧棚改区	13.05	代建工程
花园农贸市场	1,234.97	代建工程
晨光路	110.12	代建工程
京泰路南延、梅兰路东延	3,997.43	代建工程
运河路贯通（京泰路段）	435.00	代建工程
站前路-渔行社区	145.12	代建工程
通杨线航道	1,903.11	代建工程
城东小学	29.10	代建工程
植物园	26.22	代建工程

污水治理村镇建设办公室	2,161.02	代建工程
老小区治理项目	2,701.28	代建工程
合计	12,927.30	-
西站片区	52.24	代建管理费
牧院南侧	1.34	代建管理费
鼓楼路北延	458.86	代建管理费
青年北路朝阳地块	172.47	代建管理费
青年北路肉联地块	326.27	代建管理费
青年北路非住宅地块	1,179.01	代建管理费
青年北路周边晓庄地块	260.98	代建管理费
凤凰路东延	299.40	代建管理费
宫氏住宅	82.18	代建管理费
开发路、天韵路北延（江州公寓西侧）	275.72	代建管理费
城东派出所北侧	267.05	代建管理费
涵东地块	841.11	代建管理费
智堡河北侧	42.30	代建管理费
沈毅中学北侧	23.31	代建管理费
杨桥小学周边	111.04	代建管理费
苏中木业	169.65	代建管理费
森园路北侧	29.79	代建管理费
北荟园	26.56	代建管理费
人民医院南院西侧	173.18	代建管理费
阳光新城北侧	223.66	代建管理费
扬州西路两侧	821.32	代建管理费
森园路北侧、鼓楼路西侧金花园浴室	0.26	代建管理费
阳光瑞城西侧	6.75	代建管理费
南通路	6.28	代建管理费
老东河危房解危	0.16	代建管理费
基础设施转型升级	0.85	代建管理费
留芳茶社	0.21	代建管理费
S231 省道快速化	20.09	代建管理费
景光路（江州公寓西侧）	161.24	代建管理费
站前路	652.79	代建管理费
宁启铁路	0.02	代建管理费
青年路北延（城中）	8.09	代建管理费
京泰路迎春路交叉路口	8.76	代建管理费
合计	6,702.93	-

2020 年公司主要代建收入情况如下：

表 4-8 发行人 2020 年主要代建收入

单位：万元

项目	收入金额	确认收入方式
永定路西段快速化	209.73	代建工程
海曙路（鲍马河）	26.05	代建工程
森园路两侧棚改区	1.33	代建工程
庆丰河整治工程	2.44	代建工程
花园农贸市场	745.33	代建工程
晨光路	18.68	代建工程
京泰路南延、梅兰路东延	2,277.52	代建工程
运河路贯通（京泰路段）	196.71	代建工程
站前路-渔行社区	20.70	代建工程
沈家河游园	32.57	代建工程
通杨线航道	269.71	代建工程
城东小学	3.02	代建工程
植物园	4582.75	代建工程
污水治理村镇建设办公室	220.14	代建工程
老小区治理项目	275.18	代建工程
合计	8,881.86	-
西站片区	45.98	代建管理费
牧院南侧	14.69	代建管理费
鼓楼路北延	340.22	代建管理费
青年北路朝阳地块	160.06	代建管理费
青年北路肉联地块	293.97	代建管理费
青年北路非住宅地块	396.24	代建管理费
青年北路周边晓庄地块	230.70	代建管理费
凤凰路东延	428.46	代建管理费
宫氏住宅	95.45	代建管理费
开发路、天韵路北延（江州公寓西侧）	82.80	代建管理费
城东派出所北侧	266.44	代建管理费
涵东地块	121.59	代建管理费
智堡河北侧	39.20	代建管理费
沈毅中学北侧	21.60	代建管理费
杨桥小学周边	53.58	代建管理费
苏中木业	204.82	代建管理费
森园路北侧	20.18	代建管理费
北荟园	1,263.91	代建管理费
人民医院南院西侧	99.72	代建管理费
阳光新城北侧	212.69	代建管理费
扬州西路两侧	506.02	代建管理费

森园路北侧、鼓楼路西侧金花园浴室	0.08	代建管理费
阳光瑞城西侧	6.12	代建管理费
南通路	4.37	代建管理费
老东河危房解危	0.14	代建管理费
基础设施转型升级	8.90	代建管理费
留芳茶社	0.19	代建管理费
S231 省道快速化	17.14	代建管理费
景光路（江州公寓西侧）	145.91	代建管理费
站前路	175.92	代建管理费
宁启铁路	0.78	代建管理费
青年路北延（城中）	8.08	代建管理费
京泰路迎春路交叉路口	11.26	代建管理费
合计	5,277.22	-

2021 年 1-9 月公司主要代建收入情况如下：

表 4-9 发行人 2021 年 1-9 月主要代建收入

单位：万元

项目	收入金额	确认收入方式
永定路西段快速化	11.57	代建工程
海曙路（鲍马河）	1.44	代建工程
森园路两侧棚改区	0.76	代建工程
迎春路东延三期	649.36	代建工程
庆丰河整治工程	2.58	代建工程
花园农贸市场	287.74	代建工程
晨光路	8.39	代建工程
京泰路南延、梅兰路东延	390.79	代建工程
运河路贯通（京泰路段）	33.71	代建工程
站前路-渔行社区	1,884.34	代建工程
通杨线航道	518.37	代建工程
城东小学	1.70	代建工程
植物园	254.24	代建工程
污水治理村镇建设办公室	125.71	代建工程
老小区治理项目	157.13	代建工程
合计	4,327.83	-
西站片区	25.92	代建管理费
扬州路	1.41	代建管理费
海阳东路项目	48.74	代建管理费
青年南路西侧新高桥社区	0.22	代建管理费
牧院南侧	0.81	代建管理费
江洲路北延	0.02	代建管理费
春兰北路南延、迎宾路、迎春路	2.68	代建管理费

鼓楼路北延	180.93	代建管理费
永定路西段快速化	20.67	代建管理费
青年北路朝阳地块	99.84	代建管理费
青年北路肉联地块	166.80	代建管理费
青年北路非住宅区	137.78	代建管理费
青年北路周边晓庄地块	131.72	代建管理费
凤凰路东延	175.72	代建管理费
宫氏住宅	54.31	代建管理费
开发路、天韵路北延（江洲公寓西侧、长力橡胶）	156.27	代建管理费
城东派出所北侧	85.05	代建管理费
涵东地块	525.10	代建管理费
智堡河北侧	20.40	代建管理费
沈毅中学北侧	11.32	代建管理费
杨桥小学周边	47.73	代建管理费
苏中木业	177.86	代建管理费
森园路北侧	8.28	代建管理费
北荟园	164.00	代建管理费
人民医院南院西侧	1,161.35	代建管理费
阳光新城北侧	119.21	代建管理费
扬州西路两侧	950.54	代建管理费
森园路北侧、鼓楼路西侧金花园浴室	0.04	代建管理费
阳光瑞城西侧	3.00	代建管理费
南通路	5.51	代建管理费
老东河危房解危	0.08	代建管理费
基础设施转型升级	1.09	代建管理费
留芳茶社	0.11	代建管理费
S231 省道快速化	8.96	代建管理费
景光路（江州公寓西侧）	64.90	代建管理费
站前路	93.67	代建管理费
宁启铁路	35.42	代建管理费
青年路北延（城中）	31.42	代建管理费
京泰路迎春路交叉路口	4.71	代建管理费
合计	4,723.63	-

（1）基础设施建设业务已建项目情况

截至 2021 年 9 月末，发行人以委托代建方式确认收入的主要已完工基础设施类建设项目 5 个，计划总投资合计 7.96 亿元，实际完成投资 6.03 亿元。发行

人与泰州市海陵区政府签订了《项目委托代建协议》及《补充协议》，项目委托方均为泰州市海陵区政府。具体已完工项目情况如下表所示：

表 4-19 发行人代建工程业务主要已完工项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资	已投资	签订协议时间	累计确认收入	已回款金额	未来三年回款计划		
								2021 年	2022 年	2023 年
1	通杨线航道	2014-2018	1.69	1.64	2014 年	1.96	1.82	0.15	0.08	0.06
2	笔颖楼	2017-2018	0.23	0.19	2017 年	0.23	0.21	0.01	0.01	0.00
3	京泰路南延、梅兰路东延	2016-2018	5.10	3.22	2016 年	3.86	3.64	0.03	0.32	0.32
4	运河路贯通（京泰路段）	2016-2018	0.48	0.48	2016 年	0.58	0.55	0.02	0.03	0.04
5	植物园	2014-2018	0.46	0.50	2014 年	0.60	0.55	0.02	0.19	0.25
	合计	-	7.96	6.03	-	7.23	6.77	0.23	0.63	0.67

(2) 基础设施建设业务在建、拟建项目情况

截至 2021 年 9 月末，发行人在建基础设施项目如下：

表 4-20 发行人主要在建基础设施项目

单位：万元

项目名称	项目总投资	项目已投资	开工时间	预计完工时间	是否签订协议	协议签订时间
代建管理费项目						
青年北路非住宅区	28,500.00	28,880.93	2017.2	2020.5	是	2015 年
涵东地块	24,000.00	22,165.73	2017.1	2021.1	是	2015 年
扬州西路两侧	56,000.00	46,390.44	2016.3	2021.3	是	2015 年
站前路	17,000.00	23,144.63	2016.3	2020.3	是	2015 年
鼓楼路北延	35,200.00	47,561.43	2012.6	2021.6	是	2015 年
开发路、天韵路北延（江州公寓西侧）	9,900.00	10,635.54	2017.6	2020.6	是	2015 年
城东派出所北侧	18,000.00	15,034.31	2017.8	2020.8	是	2015 年
青年北路肉联地块	33,909.00	43,849.38	2017.9	2020.9	是	2015 年
凤凰路东延	38,000.00	41,578.58	2017.9	2021.9	是	2015 年
青年北路晓庄地块	34,755.00	34,632.08	2017.3	2021.3	是	2015 年
人民医院南院西侧	36,000.00	28,876.28	2017.3	2020.7	是	2015 年
阳光新城北侧	25,000.00	28,170.37	2017.1	2021.1	是	2015 年
合计	356,264.00	370,919.70	-	-		

截至 2021 年 6 月末，发行人存货中尚有 17.50 亿元已完工的代建工程待回购，未来仍能产生一定规模的收入，该板块业务的收入持续性较好。

截至 2021 年 9 月末，发行人无拟建基础设施代建工程项。

4、商品销售

报告期内，发行人商品销售业务收入分别为 0.00 万元、468.72 万元、56,930.16 万元和 63,733.12 万元，2020 年公司开始扩展商品销售业务，占营业收入比例为 15.23%，2021 年 9 月末，商品销售业务收入占比为 38.41%。该板块业务主要由泰州康庄商务管理有限公司、泰州市海名荟商贸有限公司以及泰州市茗果汇商贸有限公司负责，销售商品主要为钢材、水果鲜花、日用品等。

发行人商品销售板块的主要业务模式为批发销售，采取以销定采的方式进行上游采购和下游销售。结算方面，预收一部分资金，交易完成后支付尾款，结算周期较短。上游主要供应商有明志实业股份有限公司、泰州纽科贸易有限公司、云南咖拓贸易有限公司和普洱润源农业有限公司等，下游主要客户有泰州市道恩贸易有限公司、泰州市海陵区飞鹏物资贸易有限公司和上海麦隆贸易有限公司等。

5、其他业务

报告期内，发行人其他业务收入合计分别为 3,463.99 万元、4,960.85 万元、22,574.92 万元和 24,325.44 万元。报告期内其他业务收入主要包括工程施工收入、融资租赁利息收入、担保业务收入等。发行人的融资租赁业务由泰州国锐融资租赁有限公司负责运营，担保业务主要由泰州市海诚融资担保有限公司运营，被担保对象主要为当地重点民营企业，截至 2020 年末，发行人已将泰州市海诚融资担保有限公司划出。

（四）报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在重大资产重组的情况。

（五）主营业务是否符合地方政府性债务管理规定

公司自成立以来，主营业务为土地整理业务、安置房销售业务和基础设施建设业务等，经营模式和结算等均按照国家相关法律和监管部门指导意见进行，符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资及新增地方政府隐性债务的情形。

十、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在媒体质疑事项。

十一、发行人内部管理制度

（一）内部管理制度的建立

发行人根据《公司法》、《证券法》（2019年修订）等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策、人力资源管理、印章管理和使用等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

（二）内部管理制度的运行情况

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

1、财务管理和财务核算制度

为规范发行人的财务管理行为，加强财务管理，确保资金安全，高效运行，发行人制定了《泰州海陵城市发展集团有限公司财务管理制度》和《泰州海陵城市发展集团有限公司财务核算制度》，对财务管理体制、财务管理职责与权限、财务计划管理、银行存款管理、库存现金管理、往来账款管理、内部牵制和档案管理等方面进行了严格规范。

2、资产管理制度

为了加强发行人资产的管理，确保发行人资产的安全，发行人制定了《泰州海陵城市发展集团有限公司资产管理制度》。本制度适用于发行人固定资产和低值易耗品的管理。发行人行政办公室设立资产管理岗位，负责对发行人资产的全面统一管理，按部门建立资产管理台账，对固定资产、低值易耗品分设账簿进行管理，资产使用部门要同步建立使用台帐，各部门必须设立一名兼职的资产管理负责对本部门使用资产进行登记，办公室资产管理要定期会同相关部门对发行人资产进行盘点。发行人建立资产购置、验收、发放使用、登记与转移、资产报废等较为全面的管理办法。

3、对外担保管理制度

为了规范发行人的对外担保行为，有效防范发行人对外担保风险，确保公司资产安全，发行人制定了《泰州海陵城市发展集团有限公司对外担保管理制度》。本制度所称对外担保是指发行人以及发行人控股子公司以第三人身份为他人提供保证、抵押或质押的行为，包括发行人为控股子公司提供的担保。发行人对外担保一般坚持充分理由原则、反担保原则、风险评估原则，发行人对外担保实行统一管理，对外担保必须经董事会批准。

4、投资管理制度

为了规范发行人项目投资运作和管理，发行人制定了《泰州海陵城市发展集团有限公司投资管理制度》。发行人项目投资管理的职能部门为资本运营中心，直接向总经理负责。

投资项目的选择应以公司的战略方针和长远规划为依据,综合考虑产业的主导方向及产业间的结构平衡,以实现投资组合的最优化。各投资项目依所掌握的有关资料并进行初步实地考察和调查研究后,由投资项目提出单位提出项目建议,并编制可行性报告及实施方案,按审批程序及权限报送公司总部主管领导审核。董事会或总经理对重大项目的合法性和前期工作内容的完整性,基础数据的准确性,财务预算的可行性及项目规模、时机等因素均应进行全面审核。必要时,可指派专人对项目再次进行实地考察,或聘请专家论证小组对项目进行专业性的科学论证,以加强对项目的深入认识和了解,确保项目投资的可靠和可行。经充分论证后,凡达到立项要求的重大投资项目,由总经理或董事会签署予以确立。

5、融资管理制度

发行人制定了《泰州海陵城市发展集团有限公司融资管理制度》。本制度所指的融资,包括权益资本融资和债务资本融资两种方式。财务部和资本运营中心应协助总经理和董事会做好融资管理工作,本着满足企业资金需求、充分利用行业优惠政策、长远利益与当前利益兼顾、权衡资本结构等原则进行融资管理。要求各子公司的实收资本不得随意变更。全资企业注册资本的增减变动,不论是货币资金投入还是往来划转,均应报公司财务部审核,经批准后方可执行。融资政策应结合公司发展状况、资金需求、经营业绩、风险因素、外部资金市场供给情况、国家相关政策法规要求制定。

6、关联交易制度

(1) 决策权限

公司与关联自然人达成的交易金额低于人民币 3,000 万元的关联交易事项,以及与关联法人达成的交易金额低于人民币 100,000 万元且低于公司最近一期经审计净资产绝对值 20%的关联交易事项,由公司总经理审议批准。

公司与关联人发生的交易(公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外)金额在 100,000 万元以上,且占公司最近一期经审计净资产绝对值 20%以上的关联交易,应当将该交易提交股东审议。

股东、总经理权限以外的关联交易事项，由董事会批准。

（2）决策程序由公司总经理或总经理办公会议审议批准的关联交易，应当由公司相关职能部门

部门将关联交易情况以书面形式报告公司总经理，由公司总经理或者总经理办公会议对该等关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查；或者总经理在每年初制定关联交易计划和额度，没有超过已制定关联交易计划和额度的交易无需审批。

由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会审议通过后方可实施。

由股东审议批准的关联交易，股东应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经股东批准后方可实施。

（3）定价政策

关联交易的价格或者取费原则应根据市场条件公平合理的确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。

关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：

有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的，依国家定价；若没有国家定价，则参照市场价格定价；若没有市场价格，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用协议定价方式。

关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

7、信息披露事务管理制度

为规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，确保信息披露的公平性，保护投资者合法权益，根据《公司法》、《证券法》（2019年修订）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通

知》、证券交易所有关规定和《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律、法规和公司章程的相关规定，特制定本制度。

公司应按照国家发展改革委、证券交易所、中国银行间市场交易商协会等监管机关的要求，进行信息披露。公司信息披露要体现公开、公正、公平的原则，应当规范信息披露行为，禁止选择性信息披露。公司信息披露应当真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。公司的信息披露义务人为公司董事、监事、高级管理人员。公司信息披露义务人应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。

十二、发行人违法违规及受处罚情况

公司最近三年及一期内不存在重大违法违规情况，不存在因重大违法违规行为受到处罚的情况，仅存在个别小额行政处罚，相关处罚情况如下：

公司名称	行政处罚内容	决定文书号	日期
泰州市海创置业有限公司	非法占用的城东街道智堡社区 12154 平方米土地，罚款金额人民币 221,721 元。	泰自然资罚字 [2020]海陵第 9 号	2020-06-11

公司已及时缴纳罚款并做出整改，对公司日常生产经营不造成重大影响。

第五节 发行人财务情况

一、发行人财务报表的编制情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2018 年度、2019 年度和 2020 年度的利润表、现金流量表和财务报表附注进行了审计。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对审计结果出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字（2019）第 020950 号、中兴华审字（2020）第 021021 号和中兴华审字（2021）第 021190 号）。未经特别说明，本募集说明书中发行人的 2018 年、2019 年和 2020 年的财务数据均引自上述经审计的财务报表，2021 年 1-9 月财务数据引自企业出具的未经审计的 2021 年第三季度财务报表。

（一）会计政策变更

报告期内，公司会计政策和会计估计变更情况如下：

1、2018 年会计政策变更

2018 年 6 月 15 日，财政部发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）。根据前述通知的要求，公司对相关会计政策内容进行调整，按照上述文件规定的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制公司的 2018 年度财务报表。

2、2019 年会计政策变更

（1）执行修订后的非货币性资产交换会计准则

2019 年 5 月 9 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》（财会【2019】8 号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 10 日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

（2）执行修订后的债务重组会计准则

2019年5月16日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第12号——债务重组>的通知》（财会【2019】9号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019年1月1日至该准则施行日2019年6月17日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019年1月1日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

（3）采用新的会计报表格式

2019年4月30日，财政部发布了《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），其中将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”项目，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”项目分列示。

3、2021年执行新收入准则等导致的会计政策变更

（1）新收入准则

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”），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，公司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，以及对于最早可比期间期初之前或2020年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。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。

执行新收入准则的对公司财务报表影响如下：

——公司将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

——公司的一些应收款项不满足无条件（即：仅取决于时间流逝）向客户收取对价的条件，公司将其重分类列报为合同资产（或其他非流动资产）；公司将未到收款期的应收质保金重分类为合同资产（或其他非流动资产）列报。

（2）新金融工具准则

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《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 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“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。

在新金融工具准则下，公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

公司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，公司选择不进行重述。

（3）非货币性资产交换准则的修订

财政部于 2019 年 5 月 17 日发布了关于印发修订《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的通知（财会〔2019〕8 号），要求企业对 2019 年 1 月

1日至该准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则进行调整。企业对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照该准则的规定进行追溯调整。

（4）债务重组准则的修订

财政部于2019年5月30日发布了关于印发修订《企业会计准则第12号——债务重组》的通知（财会〔2019〕9号），要求企业对2019年1月1日至该准则施行日之间发生的债务重组，应根据该准则进行调整。企业对2019年1月1日之前发生的债务重组，不需要按照该准则的规定进行追溯调整。

（5）租赁准则

财政部于2018年12月7日发布了关于印发修订《企业会计准则第21号——租赁》的通知（财会〔2018〕35号），要求其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行，公司根据该准则进行追溯调整。

2021年1月1日起执行上述新金融工具准则、新收入准则等调整执行当年年初财务报表相关项目情况：

合并资产负债表

单位：元

项 目	年初余额	上年年末余额	调整数
应收票据		14,610,000.00	-14,610,000.00
应收款项融资	14,610,000.00		14,610,000.00
可供出售金融资产		313,200,000.00	-313,200,000.00
其他非流动金融资产	313,200,000.00		313,200,000.00
短期借款	439,564,339.86	438,965,000.00	599,339.86
预收款项		331,540,967.94	-331,540,967.94
合同负债	87,361,348.67		87,361,348.67
其他应付款	4,605,897,397.10	4,762,187,093.59	-156,289,696.49
一年内到期的非流动负债	5,148,011,545.80	4,791,371,949.90	356,639,595.90
其他流动负债	1,253,590,710.06	1,210,360,330.06	43,230,380.00

（二）会计估计变更以及差错更正

报告期内，公司未发生会计估计变更及差错更正事项。

二、发行人合并报表范围

（一）发行人财务报表合并范围情况

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，公司将其具有控制权的全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。

截至 2021 年 9 月 30 日，公司纳入合并报表的子公司情况如下：

表 5-1 截至 2021 年 9 月末公司合并范围情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	表决权比例	级次
1	泰州市海陵房产开发公司	30,123.80	100.00	100.00	一级
2	泰州市海发建设投资有限公司	130,720.00	100.00	100.00	一级
3	泰州市海阳给排水管理有限公司	1,000.00	100.00	100.00	一级
4	泰州市惠泰建设发展有限公司	100,000.00	100.00	100.00	一级
5	泰州市海名荟商贸有限公司	58,300.00	51.00	51.00	二级
6	泰州市海之隆百货商贸有限公司	30.00	100.00	100.00	三级
7	泰州市海盛广告传媒有限公司	200.00	100.00	100.00	二级
8	泰州国锐融资租赁有限公司	195,189.00	75.00	75.00	一级
9	泰州市古城建设投资有限公司	10,000.00	100.00	100.00	一级
10	泰州市海创置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
11	江苏海宇建设工程有限公司	750.70	100.00	100.00	二级
12	泰州市海泓测绘地理信息有限公司	500.00	100.00	100.00	二级
13	江苏坤奇智能工程有限公司	1,800.00	51.00	51.00	二级
14	泰州市海盛房地产有限公司	200.00	100.00	100.00	一级
15	江苏海驰建设有限公司	8,000.00	52.00	52.00	一级
16	泰州康庄商务管理有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
17	泰州市海陵区广厦绿化工程有限公司	5,000.00	100.00	100.00	一级
18	泰州市茗果汇商贸有限公司	500.00	100.00	100.00	二级
19	江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	1,000.00	51.00	51.00	一级
20	江苏海新建设工程有限公司	1,000.00	100.00	100.00	一级
21	泰州市海投城市建设工程有限公司	150,000.00	100.00	100.00	一级

（二）报告期内发行人合并范围变化情况

1、2018 年，发行人合并表范围变化情况如下：

表 5-2 2018 年财务报表合并范围较 2017 年相比变化情况表

企业名称	变更内容	变更原因
泰州市古城建设投资有限公司	新增至合并范围	设立
泰州市海创置业有限公司	新增至合并范围	设立
泰州市海盛贸易有限公司	新增至合并范围	设立

MastekIndustrialCo.,Limited	移出合并范围	转让
HAIPENG OVERSEAS INVESTMENT COMPANY LIMITED	移出合并范围	注销
HAIFA TRADING DEVELOPMENT CO.,LIMITED	移出合并范围	转让
RUNHAI INVESTMENT DEVELOPMENT CO.,LIMITED	移出合并范围	转让
上海泽送网络科技有限公司	移出合并范围	注销

2、2019 年，发行人合并表范围变化情况如下：

表 5-3 2019 年财务报表合并范围较 2018 年相比变化情况表

企业名称	变更内容	变更原因
泰州市海名荟商贸有限公司	新增至合并范围	设立
泰州市海盛房地产经纪有限公司	新增至合并范围	设立
江苏海驰建设有限公司	新增至合并范围	设立
泰州康庄商务管理有限公司	新增至合并范围	设立
泰州市海润国有资产经营有限公司	移出合并范围	股权划转
泰州影剧院有限公司	移出合并范围	股权划转
泰州市海汇置业有限公司	移出合并范围	股权划转
泰州优龙光伏科技有限公司	移出合并范围	股权划转
泰州市海企投资有限公司	移出合并范围	股权划转

3、2020 年，发行人合并表范围变化情况如下：

表 5-4 2020 年财务报表合并范围较 2019 年相比变化情况表

企业名称	变更内容	变更原因
泰州市海陵区广厦绿化工程有限公司	新增至合并范围	股权划转
泰州市茗果汇商贸有限公司	新增至合并范围	股权划转
江苏海宇建设工程有限公司	新增至合并范围	股权划转
泰州市海之隆百货商贸有限公司	新增至合并范围	新设
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	新增至合并范围	新设
泰州市海泓测绘地理信息有限公司	新增至合并范围	新设
江苏坤奇智能工程有限公司	新增至合并范围	新设
江苏海新建设工程有限公司	新增至合并范围	新设
江苏麦隆咖啡有限公司	新增至合并范围	新设
泰州市海盛广告传媒有限公司	新增至合并范围	非同一控制下合并
泰州市海诚融资担保有限公司	移出合并范围	股权划转

4、2021 年 9 月末，发行人合并报表范围变化情况如下：

表 5-5 2021 年 1-9 月财务报表合并范围较 2020 年相比变化情况表

企业名称	变更内容	变更原因
泰州市海投城市建设工程有限公司	新增至合并范围	新设
江苏海新建设工程有限公司	新增至合并范围	新设
江苏麦隆咖啡有限公司	移除合并范围	股权划转

发行人合并报表范围变化并未对发行人生产经营造成重大影响。

三、发行人财务报表

（一）合并财务报表

1、发行人 2018-2020 年末、2021 年 9 月末合并资产负债表

表 5-6 发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	318,265.75	368,295.39	705,917.37	925,887.86
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	1,461.00	1,083.26	110.00
应收账款	32,458.21	67,820.45	28,866.54	23,206.07
应收款项融资	2,987.00	-	-	-
预付款项	39,567.06	10,690.49	2,685.35	2,196.41
其他应收款	582,540.20	578,506.03	423,250.69	356,775.22
存货	3,363,788.15	3,157,116.38	2,941,193.91	2,780,169.11
合同资产	21,578.94	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	4,068.15	19,703.17	4,525.91	648.06
其他流动资产	86,473.98	74,900.82	61,452.46	57,132.68
流动资产合计	4,451,727.43	4,278,493.75	4,168,975.48	4,146,125.42
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	31,320.00	14,990.00	17,835.86
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	34,475.73	24,585.98	25,633.91	1,536.13
长期股权投资	22,718.00	19,926.10	21,206.33	-
其他权益工具投资	57,475.00	-	-	-
其他非流动金融资产	10,800.00			
投资性房地产	39,155.89	15,972.46	13,035.27	1,269.28
固定资产	20,600.75	22,222.04	20,536.16	32,625.76
在建工程	9,663.03	18,070.43	4,264.63	3,006.63
生产性生物资产	1,001.00	-	-	-
油气资产	-	-	-	-

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
无形资产	4,127.11	5,367.15	3,914.45	4,027.65
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	586.94	613.51	100.32	136.42
递延所得税资产	1,193.02	940.62	485.79	425.37
其他非流动资产	50,926.10	50,926.10	64,926.10	99,124.55
非流动资产合计	252,722.57	189,944.38	169,092.95	159,987.66
资产总计	4,704,450.00	4,468,438.13	4,338,068.43	4,306,113.08
流动负债：				
短期借款	78,330.00	43,896.50	18,700.00	71,500.00
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	8,565.84	91,000.00	60,000.00	50,000.00
应付账款	63,703.82	82,659.82	76,382.09	46,109.49
预收款项	298.48295	33,154.10	41,338.99	39,535.79
合同负债	40,028.44	-	-	-
应付职工薪酬	102.3	911.27	252.22	224.55
应交税费	62,990.95	63,021.30	38,810.35	29,075.78
其他应付款	449,226.47	476,218.71	675,986.10	1,073,546.82
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	696,470.72	479,137.19	255,643.20	192,075.39
其他流动负债	120,711.79	121,036.03	43,607.51	35,874.61
流动负债合计	1,520,428.82	1,391,034.92	1,210,720.45	1,537,942.43
非流动负债：				
长期借款	564,972.60	545,978.77	686,011.51	740,900.57
应付债券	683,313.16	657,171.10	613,086.81	438,705.91
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	284,783.66	277,150.04	243,451.99	248,012.54
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	1,342.82	5,388.70	21,086.68
非流动负债合计	1,533,069.43	1,481,642.73	1,547,939.01	1,448,705.70
负债合计	3,053,498.25	2,872,677.65	2,758,659.46	2,986,648.13
股东权益：		-	-	-
实收资本	505,800.00	505,800.00	505,800.00	207,209.58

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	897,591.14	847,313.11	845,615.05	898,659.81
减：库存股	-	-	-	-
其它综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	32,592.20	32,592.20	31,314.61	28,570.61
未分配利润	203,594.37	196,058.36	173,935.17	159,868.46
归属于母公司股东权益合计	1,639,577.72	1,581,763.67	1,556,664.83	1,294,308.45
少数股东权益	11,374.03	13,996.81	22,744.14	25,156.49
股东权益合计	1,650,951.75	1,595,760.48	1,579,408.97	1,319,464.94
负债和所有者权益总计	4,704,450.00	4,468,438.13	4,338,068.43	4,306,113.08

2、发行人 2018-2020 年、2021 年 1-9 月合并利润表

表 5-7 发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	165,916.17	373,935.20	136,067.96	124,826.51
其中：营业收入	165,916.17	373,935.20	136,067.96	124,826.51
二、营业总成本	158,901.67	341,429.30	128,556.82	114,686.74
其中：营业成本	150,893.03	329,455.16	116,683.03	98,485.46
税金及附加	1,234.06	3,784.44	2,586.07	1,682.85
销售费用	1,018.27	1,621.40	1,111.54	1,880.65
管理费用	5,328.64	6,564.94	3,278.88	5,873.26
研发费用	-	-	-	-
财务费用	427.67	3.36	4,897.30	5,920.24
其中：利息费用	-	150.25	5,317.35	10,000.06
利息收入	-	184.25	482.97	3,645.93
加：其他收益	4,703.02	202.20	17,198.93	10,379.37
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,048.69	-1,103.52	-1,051.74	159.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,070.19	-1,820.23	-1,056.85	305.02
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失	-200.02	-	-	-
资产减值损失	-	922.54	1,153.34	844.28
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-0.93	-

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	10,468.81	32,527.12	22,504.07	20,678.46
加：营业外收入	27.79	53.76	2.34	469.43
减：营业外支出	235.60	64.93	0.00121	17.38
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	10,260.99	32,515.94	22,506.40	21,130.50
减：所得税费用	2,067.37	8,221.69	4,995.31	4,119.62
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	8,193.62	24,294.26	17,511.10	17,010.88
（一）按经营持续性分类：				
1、持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	8,193.62	24,294.26	17,511.10	17,010.88
2、终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：	-	-	-	-
1、少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	132.61	293.47	580.39	652.8
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	8,061.01	24,000.78	16,930.71	16,358.08
六、其他综合收益的税后净额				
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	8,193.62	24,294.26	17,511.10	17,010.88
归属于母公司所有者的综合收益总额	8,061.01	24,000.78	16,930.71	16,358.08
归属于少数股东的综合收益总额	132.61	293.47	580.39	652.8

3、发行人 2018-2020 年、2021 年 1-9 月合并现金流量表

表 5-8 发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
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	200,783.64	348,310.50	123,391.92	198,680.69
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,930.09	203,718.91	516,461.51	416,129.36
经营活动现金流入小计	205,713.73	552,029.40	639,853.44	614,810.05
购买商品、接受劳务支付的现金	263,334.50	330,487.56	268,996.80	364,799.16

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
支付给职工以及为职工支付的现金	4,093.89	3,699.34	1,645.98	1,286.75
支付的各项税费	6,338.32	6,177.14	1,997.50	1,576.45
支付其他与经营活动有关的现金	20,836.80	457,843.61	553,447.84	165,636.69
经营活动现金流出小计	294,603.52	798,207.65	826,088.12	533,299.05
经营活动产生的现金流量净额	-88,889.78	-246,178.25	-186,234.68	81,511.00
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	18,302.60	367.80	-	26,886.04
取得投资收益收到的现金	-	2,068.82	5.11	133.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.04	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	18,302.60	2,436.62	5.15	27,019.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,857.37	8,150.26	16,681.40	5,095.61
投资支付的现金	39,749.50	19,330.00	38,647.96	5,200.72
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	30,694.00
投资活动现金流出小计	53,606.87	27,480.26	55,329.36	40,990.34
投资活动产生的现金流量净额	-35,304.27	-25,043.64	-55,324.21	-13,970.38
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	50,000.00	3,426.43	303,041.53	190,000.00
取得借款收到的现金	801,988.26	873,946.48	1,386,080.69	524,062.96
发行债券收到的现金	-	-	349,178.47	33,868.00
收到其他与筹资活动有关的现金	278.03	40,087.00	40,000.00	39,500.00
筹资活动现金流入小计	852,266.29	917,459.91	2,078,300.70	787,430.96
偿还债务支付的现金	620,281.99	768,150.48	1,743,416.60	579,388.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	156,716.30	201,477.59	215,246.28	167,698.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-69,836.82	30,953.26	76,592.46	34,517.97
筹资活动现金流出小计	707,161.46	1,000,581.33	2,035,255.34	781,605.03
筹资活动产生的现金流量净额	145,104.83	-83,121.41	43,045.36	5,825.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.42	-	-35.64	450.07
五、现金及现金等价物净增加额	20,910.35	-354,343.30	-198,549.18	73,816.63
加：期初现金及现金等价物余额	278,945.39	633,288.70	831,837.87	758,021.25
六、期末现金及现金等价物余额	299,855.75	278,945.39	633,288.70	831,837.87

4、发行人 2018-2020 年、2021 年 9 月末/1-9 月主要财务指标

表 5-9 发行人近三年及一期主要财务指标

单位：万元

项目	2021 年 9 月末 /1-9 月	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
总资产	4,704,450.00	4,468,438.13	4,338,068.43	4,306,113.08
总负债	3,053,498.25	2,872,677.65	2,758,659.46	2,986,648.13
全部债务	2,031,652.32	1,938,219.59	1,633,441.52	1,493,181.87
所有者权益总额	1,650,951.75	1,595,760.48	1,579,408.97	1,319,464.94
营业总收入	165,916.17	373,935.20	136,067.96	124,826.51
利润总额	10,260.99	32,515.94	22,506.40	21,130.50
净利润	8,193.62	24,294.26	17,511.10	17,010.88
归属于母公司所有者的净利润	8,061.01	24,000.78	16,930.71	16,358.08
经营活动产生的现金流量净额	-88,889.78	-246,178.25	-186,234.68	81,511.00
投资活动产生的现金流量净额	-35,304.27	-25,043.64	-55,324.21	-13,970.38
筹资活动产生的现金流量净额	145,104.83	-83,121.41	43,045.36	5,825.93
流动比率（倍）	2.93	3.08	3.44	2.70
速动比率（倍）	0.72	0.81	1.01	0.89
资产负债率（%）	64.91	64.29	63.59	69.36
债务资本比率	1.85	1.80	1.75	2.26
营业毛利率（%）	9.05	11.90	14.25	21.10
平均总资产收益率（%）	0.18	0.55	0.41	0.39
加权平均净资产收益率（%）	0.50	1.53	1.21	1.37
EBITDA	11,767.19	33,574.77	28,921.11	32,706.83
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.08	0.17	0.13	0.20
应收账款周转率（次）	3.31	7.73	5.23	1.90
存货周转率（次）	0.05	0.11	0.04	0.04

注：上述财务指标计算公式如下：

- （1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- （2）流动比率=流动资产/流动负债；
- （3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （4）资产负债率=总负债/总资产*100%；
- （5）债务资本比率=总负债/所有者权益总额
- （6）营业毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入*100%；
- （7）平均总资产收益率=净利润/[（资产总额年初数+资产总额年末数）/2]；

(8) 加权平均净资产收益率=净利润/[（所有者权益期初余额+所有者权益期末余额）/2]；

(9) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

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

(11) 应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额；

(12) 存货周转率=主营业务成本/存货平均余额。

（二）母公司财务报表

1、母公司 2018-2020 年、2021 年 9 月末资产负债表

表 5-10 发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	257,706.53	199,683.24	468,076.43	555,611.79
应收票据	-	425.00	1,000.00	-
应收账款	20,301.20	43,605.57	28,620.77	21,225.32
应收款项融资	1,000.00			
预付款项	29,892.18	95,072.35	147,672.50	539,483.50
其他应收款	688,886.75	610,897.54	465,786.77	489,029.83
存货	3,403,264.97	3,029,476.80	2,755,473.72	1,903,376.83
一年内到期的非流动资产	-	14,000.00	-	-
流动资产合计	4,401,051.64	3,993,160.50	3,866,630.18	3,508,727.27
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	27,790.00	13,890.00	13,890.00
长期股权投资	363,407.87	367,647.16	354,560.98	395,297.29
其他权益工具投资	52,790.00	-	-	-
其他非流动金融资产	10,800.00			
投资性房地产	13,492.98	-	-	-
固定资产	10,810.13	11,073.05	11,443.04	11,913.97
在建工程	-	10,755.57	-	-
生产性生物资产	1,001.00	-	-	-
无形资产	3,667.52	5,365.81	3,912.90	4,026.25
递延所得税资产	91.48	98.32	134.96	140.93
其他非流动资产	50,926.10	50,926.10	64,926.10	50,926.10
非流动资产合计	506,987.08	473,656.01	448,867.98	476,194.55
资产总计	4,908,038.72	4,466,816.52	4,315,498.16	3,984,921.82
流动负债：				

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
短期借款	45,000.00	25,961.50	12,700.00	35,000.00
应付票据及应付账款	38,386.74	35,781.93	28,391.48	3,464.28
预收款项	-	27,397.96	27,813.56	47,192.14
应付职工薪酬	62.08	296.35	152.58	110.64
应交税费	48,019.89	44,430.48	33,801.30	24,228.81
其他应付款	1,168,177.19	972,867.40	1,256,397.71	1,489,947.68
一年内到期的非流动负债	571,595.49	402,711.87	162,872.93	122,008.06
其他流动负债	102,552.67	121,036.03	35,085.87	23,893.14
流动负债合计	1,973,794.05	1,630,483.53	1,557,215.43	1,745,844.74
非流动负债：				
长期借款	316,436.72	332,676.37	330,250.00	300,031.86
应付债券	683,313.16	657,171.10	618,086.81	438,705.91
长期应付款	286,920.23	258,637.80	226,188.90	186,360.53
其他非流动负债	-	-	-	10,000.00
非流动负债合计	1,286,670.11	1,248,485.26	1,174,525.71	935,098.30
负债合计	3,260,464.16	2,878,968.79	2,731,741.14	2,680,943.04
所有者权益：				
实收资本	505,800.00	505,800.00	505,800.00	207,209.58
资本公积	825,118.58	774,840.55	782,925.79	829,177.92
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	32,592.20	32,592.20	31,314.61	28,570.61
未分配利润	284,063.77	274,614.98	263,716.62	239,020.66
所有者权益合计	1,647,574.55	1,587,847.73	1,583,757.02	1,303,978.78
负债和所有者权益总计	4,908,038.72	4,466,816.52	4,315,498.16	3,984,921.82

2、母公司 2018-2020 年、2021 年 1-9 月利润表

表 5-5 发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	45,028.74	167,064.51	115,677.57	99,488.69
减：营业成本	35,785.03	146,475.29	99,008.24	72,096.57
税金及附加	598.30	1,418.80	1,579.40	512.38
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,249.89	2,761.38	1,199.08	1,096.53
研发费用	-	-	-	-
财务费用	5.38	5.89	6.34	4.45
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	-	-	-	-
加：其他收益	4,600.00	1.35	16,600.00	10,000.00

投资收益（损失以“—”号填列）	-66.19	387.81	413.65	162.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-82.79	8.84	67.22	-
信用减值损失（损失以“—”号填列）	27.36	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失	-	146.55	-23.91	46.77
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	-	-	-
营业外收入	-	10.29	-	-
减：营业外支出	156.18	0.30	-	17.27
利润总额（亏损总额以“—”号填列）	11,795.13	16,948.85	30,922.08	35,877.34
减：所得税费用	1,821.34	4,172.90	3,482.13	3,499.38
净利润（净亏损以“—”号填列）	9,973.79	12,775.96	27,439.95	32,377.96
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	9,973.79	12,775.96	27,439.95	32,377.96
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	9,973.79	12,775.96	27,439.95	32,377.96

3、母公司 2018-2020 年、2021 年 1-9 月现金流量表

表 5-12 发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 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	42,778.03	160,667.27	93,755.82	171,221.42
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	302,326.09	175,760.11	555,157.85	246,977.82
经营活动现金流入小计	345,104.12	336,427.38	648,913.67	418,199.25
购买商品、接受劳务支付的现金	183,299.14	152,103.06	331,359.85	210,294.43
支付给职工以及为职工支付的现金	814.37	746.74	319.34	281.13

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付的各项税费	333.00	2,823.54	932.23	213.60
支付其他与经营活动有关的现金	78,406.97	458,877.53	379,300.31	307,534.14
经营活动现金流出小计	262,853.48	614,550.87	711,911.72	518,323.30
经营活动产生的现金流量净额	82,250.64	-278,123.49	-62,998.05	-100,124.05
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	18,302.60	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	378.97	189.75	-
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	18,302.60	378.97	189.75	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,199.65	1,618.24	48.18	0.90
投资支付的现金	35,929.50	15,600.00	22,687.96	19,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	27,797.00	234.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	38,129.15	45,015.24	22,970.14	19,000.90
投资活动产生的现金流量净额	-19,826.55	-44,636.26	-22,780.39	-19,000.90
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	-	15.52	302,285.53	190,000.00
取得借款收到的现金	632,653.43	797,168.63	1,119,124.11	295,402.67
发行债券收到的现金	-	-	354,178.47	33,868.00
收到其他与筹资活动有关的现金	278.03	24,000.00	-	9,500.00
筹资活动现金流入小计	632,931.46	821,184.16	1,775,588.11	528,770.67
偿还债务支付的现金	483,047.77	545,879.82	1,568,359.09	325,341.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	153,671.77	196,479.56	208,225.39	153,368.95
支付其他与筹资活动有关的现金	19,612.72	458.20	25,460.54	717.97
筹资活动现金流出小计	656,332.26	742,817.59	1,802,045.03	479,428.37
筹资活动产生的现金流量净额	-23,400.80	78,366.57	-26,456.92	49,342.30
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	39,023.29	-244,393.19	-112,235.36	-69,782.65
加：期初现金及现金等价物余额	198,683.24	443,076.43	555,311.79	625,094.44
六、期末现金及现金等价物余额	237,706.53	198,683.24	443,076.43	555,311.79

4、母公司 2018-2020 年、2021 年 9 月末/1-9 月主要财务指标

表 5-6 发行人近三年及一期母公司主要财务指标

项目	2021 年 9 月 末/1-9 月	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率（倍）	2.23	2.45	2.48	2.01
速动比率（倍）	0.51	0.59	0.71	0.92
资产负债率（%）	66.43	64.45	63.30	67.28
总资产收益率（%）	0.21	0.29	0.66	0.83
净资产收益率（%）	0.62	0.81	1.90	2.64
营业毛利率（%）	20.53	12.32	14.41	27.24
存货周转率	0.01	0.05	0.04	0.04
应收账款周转率	1.41	4.63	4.64	1.81
总资产周转率	0.01	0.04	0.03	0.03

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、总资产收益率=净利润/总资产平均额

5、净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均额

6、营业毛利率=主营业务毛利/主营业务收入

7、存货周转率=营业成本/存货平均余额

8、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

9、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

四、管理层讨论与分析

为完整反映公司的经营情况和财务状况，在本节中，公司以合并财务报表的数据为主来进行财务分析以作出简明结论性意见。公司管理层结合最近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力的可持续性以及未来业务的发展目标分析如下：

（一）资产结构分析

表 5-7 发行人近三年及一期资产构成

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

	金额	占总 资产 比例	金额	占总 资产 比例	金额	占总 资产 比例	金额	占总 资产 比例
货币资金	318,265.75	6.77	368,295.39	8.24	705,917.37	16.27	925,887.86	21.50
应收票据	-	-	1,461.00	0.03	1,083.26	0.02	110.00	0.00
应收账款	32,458.21	0.69	67,820.45	1.52	28,866.54	0.67	23,206.07	0.54
应收款项融资	2,987.00	0.06	-	-	-	-	-	-
预付款项	39,567.06	0.84	10,690.49	0.24	2,685.35	0.06	2,196.41	0.05
其他应收款	582,540.20	12.38	578,506.03	12.95	423,250.69	9.76	356,775.22	8.29
存货	3,363,788.15	71.50	3,157,116.38	70.65	2,941,193.91	67.80	2,780,169.11	64.56
合同资产	21,578.94	0.46	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	4,068.15	0.09	19,703.17	0.44	4,525.91	0.10	648.06	0.02
其他流动资产	86,473.98	1.84	74,900.82	1.68	61,452.46	1.42	57,132.68	1.33
流动资产合计	4,451,727.43	94.63	4,278,493.75	95.75	4,168,975.48	96.10	4,146,125.42	96.28
可供出售金融资产	-	-	31,320.00	0.70	14,990.00	0.35	17,835.86	0.41
长期应收款	34,475.73	0.73	24,585.98	0.55	25,633.91	0.59	1,536.13	0.04
长期股权投资	22,718.00	0.48	19,926.10	0.45	21,206.33	0.49	-	-
其他权益工具投资	57,475.00	1.22	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	10,800.00	0.23	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	39,155.89	0.83	15,972.46	0.36	13,035.27	0.30	1,269.28	0.03
固定资产	20,600.75	0.44	22,222.04	0.50	20,536.16	0.47	32,625.76	0.76
在建工程	9,663.03	0.21	18,070.43	0.40	4,264.63	0.10	3,006.63	0.07
生产性生物资产	1,001.00	0.02						
无形资产	4,127.11	0.09	5,367.15	0.12	3,914.45	0.09	4,027.65	0.09
长期待摊费用	586.94	0.01	613.51	0.01	100.32	0.01	136.42	0.00
递延所得税资产	1,193.02	0.03	940.62	0.02	485.79	0.01	425.37	0.01
其他非流动资产	50,926.10	1.08	50,926.10	1.14	64,926.10	1.50	99,124.55	2.30
非流动资产合计	252,722.57	5.37	189,944.38	4.25	169,092.95	3.90	159,987.66	3.72
资产总计	4,704,450.00	100.00	4,468,438.13	100.00	4,338,068.43	100.00	4,306,113.08	100.00

报告期各期末，发行人资产总额分别为 4,306,113.08 万元、4,338,068.43 万元、4,468,438.13 万元和 4,704,450.00 万元。2021 年 9 月末，公司总资产较 2020 年末增加 236,011.87 万元，主要由于流动资产增加所致。

从资产结构看，报告期各期末，发行人流动资产分别为 4,146,125.42 万元、4,168,975.48 万元、4,278,493.75 万元和 4,451,727.43 万元，占总资产的比例分别为 96.28%、96.10%、95.75%和 94.63%。2021 年 9 月末，发行人流动资产增加

173,233.68 万元，主要由于货币资金和存货增加所致。发行人的流动资产以货币资金、其他应收款和存货为主。报告期各期末，发行人非流动资产分别为 159,987.66 万元、169,092.95 万元、189,944.38 万元和 252,722.57 万元，占总资产的比例分别为 3.72%、3.90%、4.25%和 5.37%。发行人非流动资产金额略微增长，较为稳定，以其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产和其他非流动资产为主。

发行人 2021 年 9 月末应收账款余额为 32,458.21 万元，较 2020 年末减少 35,362.24 万元，主要系发行人业务往来中部分应收账款收回。发行人 2021 年 9 月末预付款项为 39,567.06 万元，较 2020 年末上升 270.11%，主要系发行人新增商品贸易业务，提前支付部分商品款项所致，对手方均为大型商贸企业。发行人 2021 年 9 月末一年内到期的非流动资产为 4,068.15 万元，较 2020 年末减少 15,635.02 万元，主要系发行人一年内到期的债权投资减少所致。发行人 2021 年 9 月末在建工程为 9,663.03 万元，较 2020 年末减少 46.53%，主要系发行人新增泰州市石材市场项目转固定资产/投资性房地产所致。

1、货币资金

报告期各期末，公司的货币资金余额分别为 925,887.86 万元、705,917.37 万元、368,295.39 万元和 318,265.75 万元，货币资金占总资产的比例分别为 21.50%、16.27%、8.24%和 6.77%。2020 年末货币资金较 2019 年末有所下降，主要系 2020 年业务扩张前期投入资金以及受限货币资金到期后投入业务和偿还有息债务。报告期内，公司为降低融资成本，逐步控制货币资金规模，但整体较为充裕。

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人货币资金明细如下表所示：

表 5-8 发行人货币资金明细情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
现金	6.48	0.00	8.59	0.00	12.21	0.00	9.02	0.00
银行存款	299,849.27	94.21	297,286.80	80.72	653,555.97	92.58	871,828.85	94.16

其他货币资金	18,410.00	5.78	71,000.00	19.28	52,349.19	7.42	54,049.99	5.84
合计	318,265.75	100.00	368,295.39	100.00	705,917.37	100.00	925,887.86	100.00

截至 2021 年 9 月末，发行人受限货币资金共计 18,410.00 万元，主要为银票、保函保证金和质押借款。

2、其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款金额分别为 356,775.22 万元、423,250.69 万元、578,506.03 万元和 582,540.20 万元，占总资产比例分别为 8.29%、9.76%、12.95%和 12.38%。发行人的其他应收款主要是与泰州当地国有企业的往来款。发行人其他应收款集中度较高，且其他应收款对手方主要为政府部门控制下的国有企业，资信情况良好，偿还能力较强，预计偿付风险很小。

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款分类披露如下：

表 5-9 发行人其他应收款分类披露情况

单位：万元、%

类别	账面余额	比例	坏账准备金额	账面价值
单项计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	583,688.40	100.00	1,148.20	582,540.20
其中：政府单位及国有控股公司应收款项	410,602.01	70.35	-	410,602.01
关联方应收款项	127,670.95	21.87	-	127,670.95
保证金及押金组合	1,547.33	0.27	-	1,547.33
以工程款作担保的应收账款组合	23,635.50	4.05	118.18	23,517.32
账龄组合	20,232.61	3.46	1,030.02	19,202.59
合计	583,688.40	100.00	1,148.20	582,540.20

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

表 5-10 发行人账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

单位：万元、%

账龄	2021 年 9 月 30 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	16,271.19	-	-
1 至 2 年	2,419.09	120.95	5
2 至 3 年	167.40	16.74	10
3 至 4 年	577.78	115.56	20

账龄	2021年9月30日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
4至5年	40.75	20.37	50
5年以上	756.40	756.40	100
合计	20,232.61	1,030.02	-

组合中，采用余额百分比计提坏账准备的其他应收款：

表 5-11 发行人余额百分比计提坏账准备的其他应收款情况

单位：万元、%

余额百分比	2021年9月30日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
以工程款作担保的应收款项组合	23,635.50	118.18	0.50
合计	23,635.50	118.18	-

(1) 其他应收款构成情况

截至 2021 年 9 月末，按欠款方归集的其他应收款构成情况如下表所示：

表 5-19 截至 2021 年 9 月末发行人其他应收款主要情况表

单位：万元、%

欠款单位	金额	占期末余额比例	形成原因	经营性/非经营性	报告期内回款	账龄	未来回款安排及依据	是否关联方
泰州海泰控股（集团）有限公司	196,728.32	33.77	欠款方承建九龙工业园区基础设施工程，从发行人处拆借资金。	其中 35,399.20 万元为非经营性	45,424.83	1-3 年	根据双方协商，预计未来 3 年完成回款	否
泰州市惠城建设发展有限公司	55,208.55	9.48	欠款方负责海陵区部分土地整理项目，从发行人处拆借资金。	经营性	-	1-2 年	根据双方协商，预计未来 2 年完成回款	是
泰州市惠民新城建设有限公司	45,186.17	7.76	欠款方负责海陵区部分土地整理项目，从发行人处拆借资金。	其中 15,295.14 万元为非经营性	-	1-2 年	根据双方协商，预计未来 2 年完成回款	是
泰州海能新能源集团有限公司	45,000.00	7.72	新能源产业园区的基础设施建设	经营性	-	1-2 年	根据双方协商，预计未来 2 年完成回款	否

泰州市中 漆泰城置 业有限公司	24,429.17	4.19	合作成立项目公司开发商品房，项目公司尚未成立，暂时以借款形式给对手方	经营性	-	1-2 年	根据双方协商，预计未来 2 年完成回款	是
泰州市房产管理处	21,006.06	3.61	欠款方负债建设保障房项目而形成的往来款项	非经营性	10,000.00	5 年以上	根据双方协商，预计未来 5 年完成回款	否
泰州市财政局	13,532.50	2.32	用于缴纳土地保证金	经营性	-	1 年以内	根据双方协商，预计未来 1 年完成回款	否
中盛光电能源股份有限公司	13,265.93	2.28	-	经营性	-	1 年以内	根据双方协商，预计未来 1 年完成回款	否
城西街道危旧房指挥部	12,835.02	2.20	临时拆借	非经营性	-	5 年以上	根据双方协商，预计未来 5 年完成回款	否
泰州市鑫海投资有限公司	12,715.85	2.18	临时拆借	非经营性	-	1 年以内	根据双方协商，预计未来 1 年完成回款	否
海诚担保有限公司	12,520.41	2.15	用于其缴纳担保业务保证金	经营性	-	1-2 年	根据双方协商，预计未来 2 年完成回款	否
城北物流园区	11,566.19	1.99	临时拆借	非经营性	-	2-3 年	根据双方协商，预计未来 3 年完成回款	否
泰州苏城投资发展有限公司	10,304.50	1.77	临时拆借	非经营性	-	1-3 年	根据双方协商，预计未来 3 年完成回款	否
合计	474,298.66	81.42	-	-	-		-	

（2）经营性其他应收款业务背景

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款中纳入经营性其他应收款为 371,389.69 万元，主要系发行人对区域内其他国有企业、政府机构的建设资金支持。发行人作为海陵区主要的土地整理、基础设施建设和保障房建设主体，统筹和协调相关项目建设。部分项目实施主体因缺乏建设资金，发行人给予其资金支持，相关项目与发行人承建项目均有较强关联性，为海陵区整体基础设施建设的

和土地开发整理计划的共同组成部分。另外，发行人经营性其他应收款还包括因主营业务经营需要而产生的担保保证金，以及因拟进行相关业务合作而投入的前期资金等。

发行人经营性其他应收款涉及的主要业务背景情况如下表所示：

表 5-20 经营性其他应收款项目业务背景情况表

单位：万元

欠款单位	金额	项目名称	计划总投资	已投资	是否签订协议	未来结算安排
泰州海泰控股（集团）有限公司	161,329.12	九龙工业园区基础设施工程	250,000.00	200,000.00	否	未来 3 年完成回款
泰州市惠城建设发展有限公司	55,208.55	部分土地整理项目	150,000.00	135,000.00	否	未来 2 年完成回款
泰州市惠民新城建设有限公司	29,891.03					
泰州海能新能源集团有限公司	45,000.00	新能源产业园区的基础设施建设	50,000.00	45,000.00	否	未来 2 年完成回款
泰州市中泰泰城置业有限公司	24,429.17	合作成立项目公司开发商品房	120,000.00	60,000.00	否	未来 2 年完成回款
泰州市财政局	13,532.50	用于缴纳土地保证金	-	-	否	未来 1 年完成回款
中盛光电能源股份有限公司	13,265.93	-	-	-	否	未来 1 年完成回款
海诚担保有限公司	12,520.41	用于其缴纳担保业务保证金	-	-	否	未来 2 年完成回款
合计	355,176.71	-	-	-	-	-

（3）非经营性其他应收款债务方情况

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款中纳入非经营性其他应收款为 211,150.51 万元，主要系非经营性相关的往来款项，主要欠款单位包括泰州海泰控股（集团）有限公司、泰州市惠民新城建设有限公司、泰州市房产管理处、城西街道危旧房指挥部、城北物流园区等政府部门、事业单位或泰州市国有企业，其中主要国有企业 2020 年主要财务数据以及资信情况如下表所示：

表 5-21 非经营性其他应收款债务方主要情况表

单位：万元

欠款单位	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	资信情况
泰州海泰控股（集团）有限公司	399,285.77	163,330.30	235,955.47	43,854.03	8,619.76	经营和资信情况正常
泰州市惠民新城建设有限公司	1,536,012.81	952,985.62	583,027.19	198,578.22	21,913.11	经营和资信情况正常

发行人经营性其他应收款主要由与业务运营相关的往来款项构成；非经营性其他应收款主要是与政府及相关企业的往来款。截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款按款项性质分类情况见下表：

表 5-22 发行人其他应收款分类

单位：万元、%

项目	金额	占比
经营性	371,389.69	64.72
非经营性	211,150.51	35.28
合计	582,540.20	100.00

为了充分有效地维护债券持有人利益，保证本期债券募集资金安全，发行人针对存续期间非经营性往来占款或资金拆借事项，非经营性往来占款应履行的决策权限、决策程序和定价机制如下：

1) 决策权限：非经营性往来占款或者资金拆借的决策程序与普通的往来占款或者资金拆借相同，均需经相关领导批准生效后执行。与关联方往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的决策程序亦根据上述标准执行。

2) 决策程序：公司针对非关联方资金往来，制定健全完整的内部决策程序，并履行制度规定。

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

发行人承诺，债券存续期内，公司将不再新增非经营性其他应收款。

3、存货

报告期各期末，发行人存货金额分别为 2,780,169.11 万元、2,941,193.91 万元、3,157,116.38 万元和 3,363,788.15 万元，占总资产的比例分别为 64.56%、67.80%、70.65%和 71.50%。公司存货主要是土地整理、代建工程、开发成本和开发产品等。发行人的土地整理主要是发行人土地整理业务投入的成本，代建工程主要是基础设施业务投入的成本，开发成本为未完工安置房业务成本，开发产品为已完工的安置房业务成本。随着业务的开展，发行人的存货金额保持稳定增长。截至 2021 年 9 月末，发行人存货情况如下：

表 5-12 发行人存货明细情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
开发成本-自建安置房	35,972.97	1.07
开发成本-代建安置房	344,073.76	10.23
开发产品	115,820.63	3.44
低值易耗品及原材料	1,498.82	0.04
周转房	7,069.72	0.21
土地整理	2,676,653.69	79.57
代建工程	176,520.68	5.25
合同履约成本	4,508.98	0.13
库存商品	1,493.28	0.04
消耗性生物资产	175.65	0.01
合计	3,363,788.15	100.00

（1）开发成本的项目情况

发行人存货中开发成本项目的所属业务板块为安置房销售业务，项目运营模式有自建和代建两种模式。开发成本是已完工未回款和未完工的安置房业务成本，截至2021年9月末，开发成本自建安置房金额为35,972.97万元，开发成本代建安置房金额为344,073.76万元。

代建安置房模式的项目，发行人与泰州市海陵区人民政府签订了协议，项目委托方和回购方均为泰州市海陵区人民政府，项目回购款已纳入政府隐性债务，统一按照隐性债务化解方案回款。自建安置房模式的项目无委托方，未签

订协议，发行人在项目完工后按照政府相关政策直接面向特定安置户销售和回款，具体项目情况如下：

表 5-24 发行人开发成本主要项目明细表

单位：亿元

项目名称	建设期间	计划总投资	已投资	是否 签订合同	签订时间	回款安排		
						2021 年	2022 年	2023 年
代建安置房								
韵梅苑安置区	2011-2014	10.17	10.46	是	2011 年	1.53	1.53	1.53
朝晖景苑安置区	2011-2015	8.94	9.53	是	2011 年	1.34	1.34	1.34
泰来苑安置区	2014-2016	8.37	8.34	是	2014 年	1.26	1.26	1.26
阳光瑞城安置区	2012-2015	4.95	5.06	是	2012 年	代建安置房回购款已纳入政府隐性债务，统一按照隐性债务化解方案回款。		
斜桥一期安置区	2016-2019	2.15	0.31	是	2016 年			
世纪新城安置区	2012-2015	0.65	0.68	是	2012 年			
原野安置区	2008-2009	0.30	0.03	是	2008 年			
自建安置房								
森园路北侧安置区	2019-2021	7.62	0.13	否	-	自建项目，面向特定安置户 销售回款		
智堡学校南侧安置区	2019-2022	5.91	3.29	否	-			
合计	-	49.06	37.83	-	-	4.13	4.13	4.13

(2) 开发产品的项目情况

发行人存货中开发产品项目的所属业务板块为安置房销售业务，项目均为自建模式，无委托方，未签订协议。开发产品为已完工的安置房业务成本，截至 2021 年 9 月末，发行人开发产品金额为 115,820.63 万元。

表 5-25 发行人开发产品主要项目明细表

单位：亿元

项目名称	建设期间	计划总投资	已投资	累计确认收入	累计回款金额	销售及资金回款安排		
						2021 年	2022 年	2023 年
天韵景园（含停车位）	2016-2019	15.72	15.72	12.01	12.01	2.00	2.00	2.28
智堡三期	2012-2015	7.80	7.16	4.49	4.49	1.05	1.20	2.16
海曙颐园	2012-2014	9.25	9.25	6.44	6.44	2.00	2.11	-
斜桥安置区	2011-2016	0.76	0.76	1.08	1.08	0.01	-	-
三森安置区	2008-2009	2.61	2.61	1.94	1.94	0.51	0.50	-
智堡安置小区	2008-2009	2.05	0.81	0.66	0.66	0.80	0.65	-
智堡二期	2009-2010	1.92	1.92	1.23	1.23	0.20	0.28	-
紫竹园二期	2010-2011	1.78	1.78	1.95	1.95	0.03	0.03	0.03
兴业五期（紫竹园）	2008-2009	1.10	0.88	0.72	0.72	0.50	0.50	-
东苑公寓	2008-2010	1.24	1.24	1.39	1.39	0.30	0.27	-

梅苑公寓	2009-2011	0.80	0.80	1.03	1.03	0.10	0.10	0.12
斜桥二期	2015-2018	1.14	0.47	0.20	0.20	0.60	0.52	-
斜桥一期续建	2018-2019	0.46	0.46	0.92	0.92	0.03	0.02	0.03
紫竹院扩建	-	-	-	0.83	0.83	-	-	-
美好易居城云庭轩 (划拨)	-	-	-	0.26	0.26	-	-	-
紫金华府(划拨)	-	-	-	0.21	0.21	-	-	-
合计	-	46.63	43.86	35.36	35.36	8.13	8.18	4.62

2021年9月末，发行人土地整理主要明细如下：

表 5-13 发行人土地整理主要明细

单位：万元、%

类别	期末余额	占比
国有土地划入	108,555.33	4.06
京泰路南延二期	94,637.33	3.54
迎春路南侧（含化肥厂周边）	77,417.10	2.89
古银杏游园	75,556.03	2.82
东风北路	72,271.63	2.70
森园路	67,921.90	2.54
邑庙街	66,490.70	2.48
森园小区	63,221.06	2.36
迎宾路南侧	58,047.62	2.17
231 省道匝道两侧（响林、北马社区）	57,517.72	2.15
城北棚户区二期	50,363.21	1.88
鼓楼路北延	47,561.43	1.78
扬州西路两侧	46,390.44	1.73
老东站二期	45,810.31	1.71
青年北路肉联地块	43,849.38	1.64
凤凰路东延	41,578.58	1.55
梅兰春酒厂周边	41,569.88	1.55
车辆厂周边	38,675.75	1.44
泰九路	37,664.41	1.41
赵公地块	36,856.50	1.38
春兰路东侧	35,614.21	1.33
海陵区扬桥东侧二期土地	35,301.16	1.32
青年北路周边晓庄地块	34,632.08	1.29
智堡后河	34,227.49	1.28
青年北路非住宅地块	28,880.93	1.08
人民医院南院西侧	28,876.28	1.08
春兰学院南侧	28,394.09	1.06
阳光新城北侧	28,170.37	1.05
运河社区地块	26,426.62	0.99

斜桥西里地块	25,355.69	0.95
金通牡丹园北侧	25,330.53	0.95
青年北路朝阳地块	23,411.67	0.87
海曙颐园东侧地块	23,261.44	0.87
站前路	23,144.63	0.86
北荟园	22,405.72	0.84
涵东地块	22,165.73	0.83
米厂周边地块	22,165.26	0.83
春晖路北延	22,045.57	0.82
苏中木业	21,446.20	0.80
运河路周边（城东）、智堡河东北侧	21,332.51	0.80
S354 泰州段改扩建工程（506-兴泰公路）	21,173.15	0.79
2018 年增减挂钩节余指标跨省域调剂上解资金	20,163.04	0.75
春兰公司土地	19,709.87	0.74
江州北路	19,588.59	0.73
梅兰集团三宗地	17,911.09	0.67
钢厂周边、运河路周边（城北段）	17,659.39	0.66
北仓路北延	17,496.75	0.65
非规造修船企业三治	17,478.94	0.65
夏郑社区	17,303.78	0.65
八字社区	16,808.38	0.63
济川路东延	16,669.06	0.62
景光路（江州公寓西侧）	16,624.82	0.62
青年北路周边、卤汀河北侧	15,392.32	0.58
运河路	15,307.13	0.57
城东派出所北侧	15,034.31	0.56
吴陵路（头营）社区	13,938.67	0.52
元河南侧	13,456.11	0.50
渔网厂周边	12,737.95	0.48
府前路北侧	12,494.03	0.47
化工产业安全环保整治提升工程	12,337.56	0.46
兴业小区	12,037.37	0.45
森园路南侧、春兰路西侧	11,799.75	0.44
鲍坝一期	11,573.20	0.43
老东河项目	11,217.20	0.42
宫氏住宅	10,869.56	0.41
开发路、天韵路北延（江洲公寓西侧）	10,635.54	0.40
S354 泰州段改扩建工程（泰红路-姜堰区）	10,387.26	0.39
碧桂圆	10,025.17	0.37
LG 南侧	7,906.84	0.30
六普、肉联宿舍地块	7,702.38	0.29
海源服装（原小电机厂）地块	7,611.28	0.28

杨桥小学周边	7,571.64	0.28
青年北路非住宅区	7,341.21	0.27
污水管网工程（海阳给排水）	7,291.62	0.27
城南污水厂二期	7,258.61	0.27
迎江桥两侧环境综合整治工程三标地段	7,002.05	0.26
森园路两侧	6,906.13	0.26
疏港公路	6,636.30	0.25
泰康食品厂周边	6,619.86	0.25
西站片区	6,574.97	0.25
老东站周边	6,337.74	0.24
斜桥安置区二期	6,259.11	0.23
人民东路南延	6,128.64	0.23
东风路二期北延	6,115.19	0.23
江洲北路	6,017.45	0.22
合计	2,239,655.50	83.67

其中，部分土地开发整理项目尚未办理土地证，已办证主要土地整理项目如下：

表 5-14 发行人主要已办证土地整理明细

单位：万元、平方米

序号	项目名称	取得方式	土地权证号	用途	类型	面积	账面价值
1	海陵区 328 国道南侧、规划京泰路东侧地块	招拍挂	泰州国用 2014 第 11818 号	商务、城镇住宅用地	出让	104,904.00	152,413.01
	海陵区规划京泰路东侧、兴园路北侧地块	招拍挂	泰州国用 2014 第 11814 号			104,596.00	
2	新通扬运河北侧一号地块	划拨	泰州国用（2009）第 2819 号	商服住宅用地	出让	86,934.80	108,555.33
	新通扬运河北侧三号地块	划拨	泰州国用（2009）第 2827 号	商服住宅用地	出让	70,898.70	
	新通扬运河北侧二号地块	划拨	泰州国用（2009）第 2824 号	商服住宅用地	出让	16,684.40	
	新通扬运河南侧二号地块	划拨	泰州国用（2009）第 2829 号	商服住宅用地	出让	65,685.20	
	新通扬运河南侧三号地块	划拨	泰州国用（2009）第 2830 号	商服住宅用地	出让	25,761.30	
	新通扬运河南侧四号地块	划拨	泰州国用（2009）第 2826 号	商服住宅用地	出让	77,069.70	
	新通扬运河南侧一号地块	划拨	泰州国用（2009）第 2080 号	商服住宅用地	出让	14,531.80	

3	海陵区兴丰东路南侧、兴晨路东侧地块（二号码头）	招拍挂	泰州国用 2014 第 11778 号	商务、城镇住宅用地	出让	35,171.00	56,882.67
	海陵区兴丰东路南侧、兴晨路西侧地块（二号码头）	招拍挂	泰州国用 2014 第 11823 号			59,360.00	
4	森园路南侧、江洲北路东侧地块（森园小区二期）	招拍挂	苏 2016 泰州不动产权第 0000454 号	城镇住宅用地	出让	49,981.00	32,695.20
5	海陵区府前路北侧，世纪新城东侧地块（府前路 26 号）	招拍挂	泰州国用 2015 第 1331 号	城镇住宅用地	出让	26,178.00	14,681.75
6	海陵区运河北侧、扬桥中心小学东侧地块（原中天药业土地）	招拍挂	泰州国用 2014 第 11810 号	商务、城镇住宅用地	出让	16,558.00	17,690.18
7	海陵区江洲北路 888 号地块	划拨	泰州国用 2010 第 1360 号	商服住宅用地	出让	32,403.00	12,905.54
		划拨	泰州国用 2010 第 1113 号	商服住宅用地	出让	20,890.40	
8	泰州市迎春西路 59 号地块	划拨	泰州国用 2010 第 7947 号	商服住宅用地	出让	23,930.70	12,372.26
9	泰州市海陵区东风路北侧、天利服绣有限公司南侧地块（金吉泰地块）	招拍挂	泰州国用 2015 第 1329 号	城镇住宅用地	出让	7,928.00	12,832.41
10	五一路北侧、海陵路西侧地块	划拨	泰州国用 2014 第 14962 号	风景名胜设施用地	划拨	5,500.40	7,578.23
11	海陵区税务桥西街南侧、居民点东侧地块（国税局）	招拍挂	泰州国用 2014 第 11800 号	商务、城镇住宅用地	出让	3,515.00	5,971.99
12	泰州市经济开发区经中路地块	招拍挂	苏（2020）泰州市不动产权第 0158001 号	商务金融用地	出让	6,449.10	2,762.92
13	海陵区罡杨镇育才路南侧、新阳路西侧地块	招拍挂	苏（2020）泰州市不动产权第 0173694 号	文化设施用地	出让	8,609.00	514.69
合计			-	-	-	863,539.50	437,856.19

发行人承担着泰州市主城区的土地整理业务，土地整理规模较大，具备上市条件的土地较多，但是土地上市出让由地方政府统一规划安排。近年来，由于国家政策调控和地方开发规划，主城区上市土地指标较少，因此发行人存货中土地整理余额较大。2020 年开始，泰州市政府实施旧城复兴政策，主城区土地上市出让节奏将有所加快。

2021 年 9 月末，发行人主要代建工程明细如下：

表 5-15 发行人主要代建工程明细

单位：万元、%

项目	金额	占代建工程比例
市政道路建设	175,558.45	99.45
其他项目	962.23	0.55
合计	176,520.68	100.00

4、其他流动资产

报告期各期末，发行人其他流动资产净额分别为 57,132.68 万元、61,452.46 万元、74,900.82 万元和 86,473.98 万元，占总资产比例分别为 1.33%、1.42%、1.68%和 1.84%。

截至 2021 年 9 月末，发行人其他流动资产情况如下：

表 5-16 发行人其他流动资产明细

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
预交税费	37,537.51	43.41
待抵扣进项税	214.13	0.25
ABS 产品资金托管户归集资金	28,902.52	33.42
融资租赁公司其他短期贷款	19,819.82	22.92
合计	86,473.98	100.00

5、可供出售金融资产

报告期各期末，发行人可供出售金融资产分别为 17,835.86 万元、14,990.00 万元、31,320.00 万元和 0.00 万元，占总资产比例分别为 0.41%、0.35%、0.70%和 0.00%。2020 年末可供出售金融资产较 2019 年末增加 16,330.00 万元，主要是对泰州市中海润泰置业有限公司、泰州市惠民新城建设有限公司和泰州市成润资产经营有限公司三家公司增加投资；2021 年 9 月末，可供出售金融资产余额为 0.00 万元，原因系新准则要求转入“其他非流动金融资产”科目。

截至 2020 年末，公司可供出售金融资产情况如下：

表 5-30 发行人可供出售金融资产明细

单位：万元、%

被投资单位名称	2020 年末	
	金额	股权比例
泰州市海阳投资有限公司	1,000.00	10.00
泰州市金太阳能源有限公司	2,450.00	1.22
泰州农村商业银行股份有限公司	10,440.00	3.00
泰州市江城市政设施养护有限公司	600.00	49.92
泰州市海发房屋拆迁有限公司	80.00	26.67
泰州市中海润泰置业有限公司	2,850.00	15.00
泰州市惠民新城建设有限公司	5,000.00	1.04
泰州市成润资产经营有限公司	8,900.00	29.67
合计	31,320.00	100.00

6、长期股权投资

报告期内，发行人长期股权投资分别为 0.00 万元、21,206.33 万元、19,926.10 万元和 22,718.00 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、0.49%、0.45%和 0.48%。2019 年，公司长期股权投资大幅增加，主要因为公司新增投资江苏华晨混凝土有限公司 2,147.79 万元、泰州宝龙房地产有限公司 13,675.94 万元、泰州海陵中设中交上航环境治理有限责任公司 1,080.00 万元和北辰供应链管理（泰州）有限公司 4,302.60 万元。2020 年末，发行人长期股权投资减少，主要是因为公司对泰州宝龙房地产有限公司的长期股权投资损益调整减少 1,829.00 万元，对北辰供应链管理（泰州）有限公司的长期股权投资损益调整减少 23.98 万元。2021 年 9 月末，长期股权投资较 2020 年末增加 2,791.90 万元，主要系对泰州海陵中设中交上航环境治理有限责任公司和江苏麦隆咖啡有限公司的长期股权投资增加所致。

7、固定资产

报告期各期末，发行人固定资产分别为 32,625.76 万元、20,536.16 万元、22,222.04 万元和 20,600.75 万元，占总资产比例分别为 0.76%、0.47%、0.50%和 0.44%。发行人的固定资产主要为房屋建筑物和污水管网设施，其中房屋建筑物 10,743.29 万元，污水管网设施 9,328.20 万元。

2021 年 9 月末，发行人主要房屋建筑物明细如下：

表 5-17 发行人主要房屋建筑物明细

单位：万元、平方米

序号	名称	所有权证编号	坐落	房屋建筑面积	账面价值
1	海陵区府前路3号	泰州国用(2008)第11203号、海陵房权证字第1000061646号、1000061645号、1000061644号	海陵区府前路3号1幢、2幢、3幢	25,514.92	6,260.62
2	鼓楼北路14号1-3幢	泰州国用(2001)第0087-14-1-3-2号、泰房权证海陵字第1000045363号	海陵区鼓楼北路14号1-3幢二层	1,229.34	1,236.67
3	税西街北侧综合楼	泰州国用(98)第295-7-50-1号、海陵房权证字第50001353号	海陵区税务桥西街2号	2,421.88	1,024.04
4	关帝庙巷70号	泰州国用(2006)第0295号、海陵房权证字第50001379号	海陵区关帝庙巷70号	1,653.22	759.31
5	青年南路505号(南楼)	泰州国用(2003)第0297-2号、泰房权证海陵字第1000065673号、泰房权证海陵字第1000065674号	泰州市青年南路505号1幢、2幢	1,636.73	402.64
6	税西街21号一层	泰州国用(2000)第0401-16号(1到6层)、海陵房权证字第50001383号	海陵区公园路21号1-6层部分	167.84	13.81
7	税西街21号二至六层			2,688.03	221.72
8	迎春路158号办公楼	海陵房权证字第50001389号	海陵区迎春路158号	1,283.11	140.00
9	西仓扬桥扬州路49号	泰州国用(2006)第0315-1号、海陵房权证字第50001377号	泰州市扬州路49号4-8幢、3幢、2幢	2,053.17	124.06
10	苏房文鑫苑商业楼	泰州国用(2004)第0393-11号	海陵区文鑫苑营业房101、102、201、301、401室	1,025.56	86.95
11	工人新村农贸市场	海陵房权证字第50001355号	海陵区青年北路工人新村农贸市场	939.77	67.85
12	江洲南路73号房屋	泰州国用(2006)第0429号、海陵房权证字第50001359号	泰州市海陵区江洲南路73号(海陵区城西江州南路73号)	3,176.46	65.56
13	公园路1号(城中所)	海陵房权证字第50001351号	海陵区公园路1号	99.44 369.57	38.90

14	税东街 26 幢 (A-2) 01-06	01: 泰州国用 (2007) 第 0188 号、海陵房权证字第 50001371 号; 02: 泰州国用 (2007) 第 0187 号、海陵房权证字第 50001367 号; 03: 泰州国用 (2007) 第 0186 号、海陵房权证字第 50001365 号; 05: 泰州国用 (2007) 第 0185 号、海陵房权证字第 50001363 号; 06: 泰州国用 (2007) 第 0184 号、海陵房权证字第 50001361 号;	海陵区税东街 26 幢 01 室、02 室、03 室、05 室、06 室	292.17 36.86	24.10
15	涵西街 29 号 (城北所)	泰州国用 (2006) 第 0316-1 号、海陵房权证字第 50001357 号	海陵区涵西街 29 号	407.72	14.55
合计		-	-	-	10,480.78

8、其他非流动资产

报告期各期末, 发行人其他非流动资产分别为 99,124.55 万元、64,926.10 万元、50,926.10 万元和 50,926.10 万元, 占总资产比例分别为 2.30%、1.50%、1.14% 和 1.08%。发行人的其他非流动资产为污水管网 50,926.10 万元。

9、无形资产

报告期各期末, 发行人无形资产分别为 4,027.65 万元、3,914.45 万元、5,367.15 万元和 4,127.11 万元, 占总资产比例分别为 0.09%、0.09%、0.12%和 0.09%。截至 2021 年 9 月末, 发行人无形资产中主要土地明细情况如下:

表 5-32 发行人无形资产中主要土地明细情况

单位: 万元、平方米

项目名称	所有权证号	用途	类型	面积	账面价值
海陵区府前路南側 府南街东側地块	泰州国用 (2015) 第 16264 号	商务金融用地	出让	16,610.00	3,505.41
海陵区江洲南路 73 号地块	泰州国用 (2006) 0429 号	工业用地	出让	6,584.10	147.64
海陵区江州路西 側、兴园路南侧	苏 (2020) 泰州市不 动产权第 0114300 号	工业用地	出让	11,051.00	401.19

项目名称	所有权证号	用途	类型	面积	账面价值
海陵区江州路西 侧、兴园路北侧	苏（2020）泰州市不 动产产权第 0114301 号	工业用地	出让	32,424.00	1,167.12
合计	-	-	-	66,669.10	5,221.36

（二）负债结构分析

表 5-33 发行人近三年及一期负债结构

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占总 负债 比例	金额	占总 负债 比例	金额	占总 负债 比例	金额	占总负 债比例
短期借款	78,330.00	2.57	43,896.50	1.53	18,700.00	0.68	71,500.00	2.39
应付票据	8,565.84	0.28	91,000.00	3.17	60,000.00	2.17	50,000.00	1.67
应付账款	63,703.82	2.09	82,659.82	2.88	76,382.09	2.77	46,109.49	1.54
预收款项	298.48	0.01	33,154.10	1.15	41,338.99	1.50	39,535.79	1.32
合同负债	40,028.44	1.31	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	102.30	0.00	911.27	0.03	252.22	0.01	224.55	0.01
应交税费	62,990.95	2.06	63,021.30	2.19	38,810.35	1.41	29,075.78	0.97
其他应付款	449,226.47	14.71	476,218.71	16.58	675,986.10	24.50	1,073,546.82	35.94
一年内到期的非 流动负债	696,470.72	22.81	479,137.19	16.68	255,643.20	9.27	192,075.39	6.43
其他流动负债	120,711.79	3.95	121,036.03	4.21	43,607.51	1.58	35,874.61	1.20
流动负债合计	1,520,428.82	49.79	1,391,034.92	48.42	1,210,720.45	43.89	1,537,942.43	51.49
长期借款	564,972.60	18.50	545,978.77	19.01	686,011.51	24.87	740,900.57	24.81
应付债券	683,313.16	22.38	657,171.10	22.88	613,086.81	22.22	438,705.91	14.69
长期应付款	284,783.66	9.33	277,150.04	9.65	243,451.99	8.83	248,012.54	8.30
其他非流动负债	-	-	1,342.82	0.05	5,388.70	0.20	21,086.68	0.71
非流动负债合计	1,533,069.43	50.21	1,481,642.73	51.58	1,547,939.01	56.11	1,448,705.70	48.51
负债合计	3,053,498.25	100.00	2,872,677.65	100.00	2,758,659.46	100.00	2,986,648.13	100.00

报告期各期末，公司负债总额分别为 2,986,648.13 万元、2,758,659.46 万元、2,872,677.65 万元和 3,053,498.25 万元。其中，流动负债分别为 1,537,942.43 万元、1,210,720.45 万元、1,391,034.92 万元和 1,520,428.82 万元，占总负债比例分别为 51.49%、43.89%、48.42%和 49.79%；非流动负债分别为 1,448,705.70 万元、1,547,939.01 万元、1,481,642.73 万元和 1,533,069.43 万元，占总负债比例分别为 48.51%、56.11%、51.58%和 50.21%。发行人负债主要构成为应付票据、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款。

发行人 2020 年末应付职工薪酬 911.27 万元，较 2019 年末上升 261.30%，主要系发行人工资及奖金上涨所致。2021 年 9 月末应付职工薪酬为 102.30 万元，应付职工薪酬较 2020 年末下降 88.77%，主要系短期薪酬发放。发行人 2020 年末应交税费为 63,021.30 万元，较 2019 年末上升 62.38%，主要系发行人营业收入大幅上升，应交增值税及企业所得税上升所致。

1、短期借款

报告期各期末，发行人短期借款余额分别为 71,500.00 万元、18,700.00 万元、43,896.50 万元和 78,330.00 万元，占总负债比例分别为 2.39%、0.68%、1.53%和 2.57%。

截至 2021 年 9 月末，发行人短期借款情况如下：

表 5-18 发行人期末短期借款情况

单位：万元、%

借款类别	2021 年 9 月 30 日	
	金额	占比
信用借款	6,990.00	8.92
保证借款	32,860.00	41.95
抵押借款	21,000.00	26.81
质押借款	17,480.00	22.32
应付利息	-	-
合计	78,330.00	100.00

2、应付票据

报告期各期末，发行人应付票据余额分别为 50,000.00 万元、60,000.00 万元、91,000.00 万元和 8,565.84 万元，占总负债比例分别为 1.67%、2.17%、3.17%和 0.28%。发行人应付票据由银行承兑汇票和信用证组成。

截至 2021 年 9 月末，发行人应付票据情况如下：

表 5-35 发行人期末应付票据情况

单位：万元、%

项目	期末金额
商业承兑汇票	4,118.00
银行承兑汇票	4,447.84
合计	8,565.84

3、其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款金额分别为 1,073,546.82 万元、675,986.10 万元、476,218.71 万元和 449,226.47 万元，占总负债比例分别为 35.94%、24.50%、16.58%和 14.71%，报告期内呈下降趋势但有所波动。公司其他应付款主要是来自于江苏省、泰州市和海陵区下属政府性企业的棚户区改造等专项借款。

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应付款情况如下：

表 5-19 发行人期末其他应付款构成

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
应付利息	-	-
其他应付款	449,226.47	100.00
合计	449,226.47	100.00

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应付款按账龄分析情况如下：

表 5-37 发行人期末其他应付款账龄分析

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日	
	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	101,654.08	22.63
1-2 年（含 2 年）	10,359.08	2.31
2-3 年（含 3 年）	18,556.86	4.13
3 年以上	318,656.45	70.93
合计	449,226.47	100.00

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应付款前五名单位情况如下表所示：

表 5-208 发行人期末其他应付款前五名

单位：万元、%

名称	金额	占其他应付款总金额的比例
泰州市建业投资建设集团有限公司	166,200.00	37.00
江苏省城乡建设投资有限公司	125,000.00	27.83
泰州市泰政交通投资有限公司	24,065.93	5.36
泰州宝龙房地产有限公司	19,132.76	4.26
城南忠南社区	8,500.00	1.89
合计	342,898.68	76.34

4、一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为 192,075.39 万元、255,643.20 万元、479,137.19 万元和 696,470.72 万元，占总负债比例分别为 6.43%、9.27%、16.68%和 22.81%。随着报告期内发行人一年内到期的长期借款和应付债券的逐步到期和偿还，发行人一年内到期的非流动负债金额有所波动。

截至 2021 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债情况如下：

表 5-39 发行人一年内到期的非流动负债情况

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
一年内到期的长期借款及利息	301,584.24	43.30
一年内到期的应付债券及利息	394,617.54	56.66
一年内到期的其他非流动负债及利息	-	0.00
一年内到期的长期应付款利息	268.94	0.04
合计	696,470.72	100.00

5、其他流动负债

报告期各期末，发行人其他流动负债金额分别为 35,874.61 万元、43,607.51 万元、121,036.03 万元和 120,711.79 万元，占总负债比例分别为 1.20%、1.58%、4.21%和 3.95%。2020 年末与 2019 年年末相比增加了 77,428.53 万元，同比增长 177.56%，主要系发行人于 2020 年新发行 2020 海陵基建私募债和 2020 非公开短期公司债券（第一期）所致。2021 年 9 月末，其他流动负债较 2020 年末减少 324.24 万元，减少 0.27%。

截至 2021 年 9 月末，发行人其他流动负债明细如下：

表 5-40 发行人其他流动负债明细情况

单位：万元、%

借款类别	2021 年 9 月 30 日	
	金额	占比
短期公司债券	99,922.08	82.78
短期美元债	18,159.12	15.04
其他流动负债应付利息	2,630.59	2.18
合计	120,711.79	100.00

6、长期借款

报告期各期末，发行人长期借款金额分别为 740,900.57 万元、686,011.51 万元、545,978.77 万元和 564,972.60 万元，占总负债比例分别为 24.81%、24.87%、19.01%和 18.50%。2020 年长期借款减少 140,032.74 万元，主要由于部分借款逐步到期偿还。2021 年 9 月末，长期借款较 2020 年末增加 18,993.83 万元，主要系保证借款增加所致。

截至 2021 年 9 月末，发行人长期借款明细如下：

表 5-41 发行人长期借款明细情况

单位：万元、%

借款类别	2021 年 9 月 30 日	
	金额	占比
信用借款	40,000.00	7.08
保证借款	682,240.17	120.76
抵押借款	144,316.67	25.54
应付利息	-	-
减：一年内到期的长期借款	301,584.24	53.38
合计	564,972.60	100.00

7、应付债券

报告期各期末，发行人应付债券余额分别为 438,705.91 万元、613,086.81 万元、657,171.10 万元和 683,313.16 万元，占总负债的比例分别为 14.69%、22.22%、22.88%和 22.38%。

截至 2021 年 9 月末，发行人应付债券明细如下：

表 5-42 发行人应付债券明细

单位：万元，%

序号	项目	期末余额	占比
1	2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券【15 海陵债】	47,925.90	7.01
2	2017 年非公开发行公司债券（第三期）【17 海陵 03】	44,946.27	6.58
3	泰州市海陵资产经营有限公司 2018 年度第一期债券融资计划【18 苏海陵资产 ZR001】	9,996.10	1.46
4	泰州市海陵资产经营有限公司 2019 年度第一期债券融资计划	39,948.04	5.85
5	泰州市海陵资产经营有限公司 2019 年度第二期非定向债务融资工具	199,664.15	29.22

序号	项目	期末余额	占比
6	2019 海陵基建私募债【19 海陵基建】	13,412.34	1.96
7	2019 天风债券 ABS 天韵景园保障房计划	15,062.36	2.20
8	2020 海陵基建私募债【20 海陵基建】	5,621.79	0.82
9	泰州海陵城市发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）	84,720.53	12.40
10	泰州海陵城市发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）	49,782.44	7.29
11	泰州海陵城市发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期）	109,525.94	16.03
12	债权融资计划【20 苏海陵城发 ZR002】	89,907.69	13.16
13	泰州海陵城市发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）	39,936.27	5.84
14	2021 年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券（品种一）	122,329.68	17.90
15	泰州海陵城市发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第二期）（第三期）	173,137.39	25.34
应付利息		32,013.79	4.69
减：一年内到期的应付债券及利息		394,617.54	57.75
合计		683,313.16	100.00

8、长期应付款

报告期各期末，发行人长期应付款分别为 248,012.54 万元、243,451.99 万元、277,150.04 万元和 284,783.66 万元，占总负债的比例分别为 8.30%、8.83%、9.65% 和 9.33%。发行人的长期应付款均为专项应付款，主要为政府拨入的专项债务资金。2020 年，发行人长期应付款增加 33,698.04 万元，主要是因为新增城市基础设施建设专项资金 10,000.00 万元，中央水污染防治专项资金拨款 6,180.09 万元，土地专项债券资金 16,000.00 万元。2021 年 9 月末，长期应付款较 2020 年末增加 7,633.62 万元，主要系专项应付款中土地专项债券资金、老旧小区雨污分流专项和管网建设专项资金增加所致。

截至 2021 年 9 月末，发行人长期应付款情况如下：

表 5-43 发行人长期应付款明细

单位：万元、%

项目	金额	占比
管网建设专项资金	16,732.99	5.88
老旧小区雨污分流专项	5,960.00	2.09
棚改专项资金	95,790.00	33.64
保障性住房建设资金	34,231.64	12.02

项目	金额	占比
通扬线航道整治工程建设服务指挥部	6,419.55	2.25
城市基础设施建设专项资金	79,142.45	27.79
韵梅院二期配套资金	1,085.00	0.38
中央水污染防治专项资金拨款	3,172.03	1.11
土地专项债券资金	40,000.00	14.05
非规造船三治专项资金	2,250.00	0.79
合计	284,783.66	100.00

9、其他非流动负债

报告期各期末，发行人其他非流动负债分别为 21,086.68 万元、5,388.70 万元、1,342.82 万元和 0.00 万元，占总负债的比例分别为 0.71%、0.20%、0.05%和 0.00%。截至 2020 年末，发行人其他非流动负债情况如下：

表 5-21 发行人其他非流动负债明细情况

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
其他企业长期借款	1,342.82	100.00
合计	1,342.82	100.00

（三）所有者权益分析

报告期内，发行人的所有者权益结构分析如下：

表 5-225 发行人近三年及一期所有者权益情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占所有者权益比例	金额	占所有者权益比例	金额	占所有者权益比例	金额	占所有者权益比例
实收资本	505,800.00	30.64	505,800.00	31.70	505,800.00	32.02	207,209.58	15.70
资本公积	897,591.14	54.37	847,313.11	53.10	845,615.05	53.54	898,659.81	68.11
盈余公积	32,592.20	1.97	32,592.20	2.04	31,314.61	1.98	28,570.61	2.17
未分配利润	203,594.37	12.33	196,058.36	12.29	173,935.17	11.01	159,868.46	12.12
归属于母公司所有者权益合计	1,639,577.72	99.31	1,581,763.67	99.12	1,556,664.83	98.56	1,294,308.45	98.09
少数股东权益	11,374.03	0.69	13,996.81	0.88	22,744.14	1.44	25,156.49	1.91
所有者权益合计	1,650,951.75	100.00	1,595,760.48	100.00	1,579,408.97	100.00	1,319,464.94	100.00

报告期各期末，发行人所有者权益总额分别为 1,319,464.94 万元、1,579,408.97 万元、1,595,760.48 万元和 1,650,951.75 万元。所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润组成。2018-2020 年，发行人所有者权益总额稳步增加，主要是由于各年利润留存和股东投入所致。2021 年 9 月末，发行人所有者权益存在增长。

1、实收资本

报告期各期末，发行人实收资本分别为 207,209.58 万元、505,800.00 万元、505,800.00 万元和 505,800.00 万元。2019 年末，发行人实收资本比 2018 年末增加 298,590.42 万元，主要由于发行人分别于 2019 年 4 月和 6 月增资 166,000.00 万元和 132,590.42 万元。

2、资本公积

报告期各期末，发行人资本公积分别为 898,659.81 万元、845,615.05 万元、847,313.11 万元和 897,591.14 万元。发行人资本公积主要为泰州市海陵区人民政府或海陵区财政局注入的股权、土地、货币资金等资本公积。

3、未分配利润

报告期各期末，发行人未分配利润分别为 159,868.46 万元、173,935.17 万元、196,058.36 万元和 203,594.37 万元，系报告期净利润正常结转所致。

（四）现金流量分析

报告期内，发行人现金流情况如下：

表 5-23 发行人近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	205,713.73	552,029.40	639,853.44	614,810.05
经营活动现金流出小计	294,603.52	798,207.65	826,088.12	533,299.05
经营活动产生的现金流量净额	-88,889.78	-246,178.25	-186,234.68	81,511.00
投资活动现金流入小计	18,302.60	2,436.62	5.15	27,019.96
投资活动现金流出小计	53,606.87	27,480.26	55,329.36	40,990.34
投资活动产生的现金流量净额	-35,304.27	-25,043.64	-55,324.21	-13,970.38
筹资活动现金流入小计	852,266.29	917,459.91	2,078,300.70	787,430.96

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动现金流出小计	707,161.46	1,000,581.33	2,035,255.34	781,605.03
筹资活动产生的现金流量净额	145,104.83	-83,121.41	43,045.36	5,825.93
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.42	-	-35.64	450.07
现金及现金等价物净增加额	20,910.35	-354,343.30	-198,549.18	73,816.63

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，公司经营活动现金流入分别为 614,810.05 万元、639,853.44 万元、552,029.40 万元和 205,713.73 万元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金和与其他单位与经营相关的往来款流入。

报告期内，公司经营活动现金流出分别为 533,299.05 万元、826,088.12 万元、798,207.65 万元和 294,603.52 万元。报告期内，发行人经营活动现金流出波动较大，主要由于和其他单位往来款波动所致。

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 81,511.00 万元、-186,234.68 万元、-246,178.25 万元和-88,889.78 万元。2018 年，发行人经营活动产生现金流量为正，主要由于当年严格控制与其他单位往来及拆借款项，当年支付其他与经营活动有关的现金有所下降。2019 年，发行人经营活动产生现金流量为负主要是因为当期公司对外支付现金较多，其他应付款大幅下降，导致支付其他与经营活动有关的现金较多。2020 年，发行人经营活动产生现金流量为负，主要是因为当期业务扩张，前期投入较大，公司收到其他与经营活动有关的现金流入减少，以及购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金流出较多。

截至 2021 年 9 月末，发行人在建项目总投资 244.01 亿元，已投资金额 211.06 亿元，未来建设支出金额不大，同时随着未来在建项目进入回款期，预计发行人经营活动现金流入情况会持续改善。若未来发行人经营性现金流持续波动，可能会造成临时资金周转困难的情形，对发行人未来偿债能力产生不利影响。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-13,970.38 万元、-55,324.21 万元、-25,043.64 万元和-35,304.27 万元，公司 2018 年来投资活动现金流净额表现为净流出，主要是购建固定资产、无形资产、其他长期资产以及投资支付的现金较多所致。与 2019 年末相比，2020 年度投资活动产生的现金流量净额增加 30,280.57 万元，主要系投资支付的现金减少所致。2021 年 1-9 月份，投资活动产生的现金流入增加，投资活动产生的现金流出也有所上升，总体表现为净流出。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 5,825.93 万元、43,045.36 万元、-83,121.41 万元和 145,104.83 万元，主要为获取银行借款、发行债券和股东增资导致的筹资流入。2020 年度公司筹资活动产生的现金流量净额转为负数，主要系吸收投资收到的现金、取得借款收到的现金大幅减少所致。公司为降低融资成本，控制货币资金规模，受限货币资金到期后用于投入业务和偿还有息债务，故 2020 年取得借款收到的现金减少。随着公司的业务扩张，后续会不断拓宽融资渠道，支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。2021 年 1-9 月份，发行人筹资活动现金流入有所下降，筹资活动现金流出也有所下降，总体表现为净流入。

4、现金及现金等价物净增加额分析

报告期内，公司现金及现金等价物净增加额分别为 73,816.63 万元、-198,549.18 万元、-354,343.30 万元和 20,910.35 万元，2018-2020 年呈下降态势，主要是因为当期业务扩张，前期投入较大，公司收到其他与经营活动有关的现金流入减少，导致经营活动产生的现金流量净额持续为负；另一方面，发行人降低融资成本，控制货币资金规模，发行人筹资净额下降所致。随着公司的业务扩张，后续会拓宽融资渠道，预计现金流量将逐步恢复正常。

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

(五) 盈利能力分析

报告期内,公司的经营情况如下表所示:

表 5-24 发行人近三年及一期盈利能力分析

单位:万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	165,916.17	373,935.20	136,067.96	124,826.51
营业成本	150,893.03	329,455.16	116,683.03	98,485.46
销售费用	1,018.27	1,621.40	1,111.54	1,880.65
管理费用	5,328.64	6,564.94	3,278.88	5,873.26
财务费用	427.67	3.36	4,897.30	5,920.24
投资收益	-1,048.69	-1,103.52	-1,051.74	159.33
其他收益	4,703.02	202.20	17,198.93	10,379.37
营业利润	10,468.81	32,527.12	22,504.07	20,678.46
营业外收入	27.79	53.76	2.34	469.43
营业外支出	235.60	64.93	0.00	17.38
利润总额	10,260.99	32,515.94	22,506.40	21,130.50
净利润	8,193.62	24,294.26	17,511.10	17,010.88

1、营业收入、营业成本及毛利率的分析

表 5-258 发行人近三年及一期收入、成本及毛利率分析

单位:万元

业务类别	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务								
土地整理	35,019.07	31,973.93	151,913.53	138,703.66	91,755.77	83,777.01	62,687.39	50,948.56
代建工程	4,327.83	3,786.85	8,881.86	7,771.63	12,311.72	10,772.75	24,169.15	21,148.00
代建管理费	4,723.63	-	5,338.53	-	6,323.51	-	12,234.78	-
安置房销售	33,787.08	34,380.58	128,296.18	113,482.23	20,247.40	20,354.51	22,271.19	25,054.60
商品销售	63,733.12	62,671.20	56,930.16	55,046.65	468.72	449.68	-	-
工程施工	19,458.01	16,543.37	16,363.49	13,530.22	31.16	26.27	-	-
担保费	-	-	373.49	-	1,482.32	-	1,634.44	-
租赁	1,409.67	374.78	847.53	202.60	263.47	161.89	800.55	1,150.51
融资租赁利息	2,935.09	941.62	3,337.16	459.47	2,135.79	1,140.91	392.66	183.78
拆借资金利息	-	-	1,200.38	36.79	868.86	-	7.75	-
劳务	55.84	-	182.75	28.40	-	-	-	-

测绘	88.23	43.54	28.64	-	-	-	-	-
代建（房产）	-	-	-	-	-	-	-	-
广告	180.55	118.09	-	-	-	-	-	-
土壤污染治理及修复	37.74	-	142.70	114.91	-	-	-	-
项目管理	52.98	-	50.94	31.44	-	-	-	-
农产品销售收入	-	-	44.50	41.84	-	-	-	-
环境咨询服务	93.66	49.28	-	-	-	-	-	-
其他	13.68	9.79	3.34	5.31	179.25	-	628.59	-
合计	165,916.17	150,893.03	373,935.20	329,455.16	136,067.96	116,683.03	124,826.51	98,485.46

发行人营业收入主要来源于土地一级开发整理、基础设施建设、安置房销售和商品销售，其他业务收入规模很小。报告期内，发行人实现营业收入分别为 124,826.51 万元、136,067.96 万元、373,935.20 万元和 165,916.17 万元；发行人实现营业成本分别为 98,485.46 万元、116,683.03 万元、329,455.16 万元和 150,893.03 万元。2018 年，发行人营业收入及成本总体略有波动。2019 年度，公司土地整理业务收入大幅增加，主要是因为收到的土地出让返还收益增加。2020 年度，公司安置房销售大幅度增加，主要因为可售面积增加，安置人数增多所致，同时新增商品销售业务板块。

（1）营业收入分析

发行人主要业务主要包括土地整理、基础设施建设、安置房销售和商品销售，其他业务包括工程施工、企业担保、融资租赁等。

报告期内，营业收入分种类明细如下表所示：

表 5-26 发行人近三年及一期营业收入明细

单位：万元、%

业务类别	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务								
土地整理	35,019.07	21.11	151,913.53	40.63	91,755.77	67.43	62,687.39	50.22
代建工程	4,327.83	2.61	8,881.86	2.38	12,311.72	9.05	24,169.15	19.36
代建管理费	4,723.63	2.85	5,338.53	1.43	6,323.51	4.65	12,234.78	9.80
安置房销售	33,787.08	20.36	128,296.18	34.31	20,247.40	14.88	22,271.19	17.84
商品销售	63,733.12	38.41	56,930.16	15.23	468.72	0.34	-	-

工程施工	19,458.01	11.73	16,363.49	4.38	31.16	0.02	-	-
担保费	-	-	373.49	0.10	1,482.32	1.09	1,634.44	1.31
租赁	1,409.67	0.85	847.53	0.23	263.47	0.19	800.55	0.64
融资租赁利息	2,935.09	1.77	3,337.16	0.89	2,135.79	1.57	392.66	0.31
拆借资金利息	-	-	1,200.38	0.32	868.86	0.64	7.75	0.01
劳务	55.84	0.03	182.75	0.05	-	-	-	-
测绘	88.23	0.05	28.64	0.01	-	-	-	-
代建（房产）	-	-	-	-	-	-	-	-
广告	180.55	0.11	-	-	-	-	-	-
土壤污染治理及修复	37.74	0.02	142.70	0.04	-	-	-	-
项目管理	52.98	0.03	50.94	0.01	-	-	-	-
农产品销售收入	-	-	44.50	0.01	-	-	-	-
环境咨询服务	93.66	0.06						
其他	13.68	0.01	3.34	0.00	179.25	0.13	628.59	0.05
合计	165,916.17	100.00	373,935.20	100.00	136,067.96	100.00	124,826.51	100.00

报告期内，发行人分别实现土地整理业务收入 62,687.39 万元、91,755.77 万元、151,913.53 万元和 35,019.07 万元。2018-2020 年，发行人的土地整理业务规模持续增长，主要由于海陵区土地出让指标的增加导致发行人收到的土地出让返还收益增加。

报告期内，发行人分别实现代建工程收入 24,169.15 万元、12,311.72 万元、8,881.86 万元和 4,327.83 万元。2019 年和 2020 年，发行人的代建工程业务规模有所下降，主要由于公司代建项目的工程结算金额减少所致。

报告期内，发行人分别实现代建管理费收入 12,234.78 万元、6,323.51 万元、5,338.53 万元和 4,723.63 万元。由于发行人基础设施建设工程业务规模减少，发行人 2019 年和 2020 年代建管理费收入比 2018 年大幅下降。

报告期内，发行人分别实现安置房销售收入 22,271.19 万元、20,247.40 万元、128,296.18 万元和 33,787.08 万元。2019 年，发行人安置房销售收入有所降低，主要因为安置人数减少所致，2020 年发行人安置房销售收入大幅增加，主要因为可售面积增加，安置人数增多所致。

报告期内，发行人商品销售业务收入分别为 0.00 万元、468.72 万元、56,930.16 万元和 63,733.12 万元，2020 年公司开始扩展商品销售业务，占营业收入比例为

15.23%。该板块业务主要由泰州康庄商务管理有限公司、泰州市海名荟商贸有限公司以及泰州市茗果汇商贸有限公司负责，销售商品主要为钢材、水果鲜花、日用品等。

发行人其他业务的收入主要包括工程施工收入、融资租赁利息收入、担保费收入和拆借资金利息收入等。发行人的融资租赁业务由泰州国锐融资租赁有限公司负责运营，担保业务主要由泰州市海诚融资担保有限公司运营，被担保对象主要为当地重点民营企业，截至 2020 年末，发行人已将泰州市海诚融资担保有限公司划出。

（2）营业成本分析

报告期内，发行人营业成本分种类明细如下表所示：

表 5-50 发行人近三年及一期营业成本明细

单位：万元、%

业务类别	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务								
土地整理	31,973.93	21.19	138,703.66	42.10	83,777.01	71.80	50,948.56	51.73
代建工程	3,786.85	2.51	7,771.63	2.36	10,772.75	9.23	21,148.00	21.47
代建管理费	-	-	-	-	-	-	-	-
安置房销售	34,380.58	22.78	113,482.23	34.45	20,354.51	17.44	25,054.60	25.44
商品销售	62,671.20	41.53	55,046.65	16.71	449.68	0.39	-	-
工程施工	16,543.37	10.96	13,530.22	4.11	26.27	0.02	-	-
担保费	-	-	-	-	-	-	-	-
租赁	374.78	0.25	202.60	0.06	161.89	0.14	1,150.51	0.17
融资租赁利息	941.62	0.62	459.47	0.14	1,140.91	0.98	183.78	0.19
拆借资金利息	-	-	36.79	0.01	-	-	-	-
劳务	-	-	28.40	0.01	-	-	-	-
测绘	43.54	0.03	-	-	-	-	-	-
代建（房产）	-	-	-	-	-	-	-	-
广告	118.09	0.08	-	-	-	-	-	-
土壤污染治理及修复	-	-	114.91	0.03	-	-	-	-
项目管理	-	-	31.44	0.01	-	-	-	-
农产品销售收入	-	-	41.84	0.01	-	-	-	-
环境咨询服务	49.28	0.03						
其他	9.79	0.01	5.31	0.00	-	-	-	-

合计	150,893.03	100.00	329,455.16	100.00	116,683.03	100.00	98,485.46	100.00
----	------------	--------	------------	--------	------------	--------	-----------	--------

报告期内，随着发行人土地整理规模的增加，发行人的土地整理成本相应增加；由于代建工程收入采用成本加成方式确认，因此发行人的代建工程成本和代建工程收入变动一致；由于发行人收取代建管理费的市级代建项目以净额法确认收入，发行人主要提供劳务，因此成本为 0.00 万元。

（3）毛利及毛利率分析

报告期内，发行人毛利及毛利率情况如下表所示：

表 5-51 发行人近三年及一期毛利分析

单位：万元、%

业务类别	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
主营业务								
土地整理	3,045.14	8.70	13,209.87	8.70	7,978.76	8.70	11,738.83	18.73
代建工程	540.98	12.50	1,110.23	12.50	1,538.97	12.50	3,021.15	12.50
代建管理费	4,723.63	100.00	5,338.53	100.00	6,323.51	100.00	12,234.78	100.00
安置房销售	-593.50	-1.76	14,813.95	11.55	-107.11	-0.53	-2,783.41	-12.50
商品销售	1,061.92	1.67	1,883.51	3.31	19.04	4.06	-	-
工程施工	2,914.64	14.98	2,833.27	17.31	4.89	15.69	-	-
担保费	-	-	373.49	100.00	1,482.32	100.00	1,634.44	100.00
租赁	1,034.89	73.41	644.93	76.10	101.58	38.55	-349.96	-43.17
融资租赁利息	1,993.47	67.92	2,877.69	86.23	994.88	46.58	208.88	53.20
拆借资金利息	-	-	1,163.59	96.94	868.86	100.00	7.75	100.00
劳务	55.84	100.00	154.35	84.46	-	-	-	-
测绘	44.69	50.65	28.64	100.00	-	-	-	-
代建（房产）	-	-						
广告	62.46	34.60						
土壤污染治理及修复	37.74	100.00	27.79	19.47	-	-	-	-
项目管理	52.98	100.00	19.50	38.28	-	-	-	-
农产品销售收入	-	-	2.66	5.98	-	-	-	-
环境咨询服务	44.39	47.39						
其他	3.89	28.42	-1.97	-58.98	179.25	100.00	628.59	100.00
合计	15,023.14	9.05	44,480.04	11.90	19,384.94	14.25	26,341.05	21.10

报告期内，发行人土地整理业务毛利率分别为 18.73%、8.70%、8.70%和 8.70%，2019 年开始发行人土地整理业务结算模式改变为以投资成本加一定收益，因而该业务毛利率下降。

报告期内，发行人代建收入的毛利率为 12.50%、12.50%、12.50%和 12.50%，主要由于代建收入的加成比例固定所致。

报告期内，发行人的代建管理费毛利率为 100.00%，主要因为市级代建项目以净额法确认收入，发行人主要提供劳务，成本为 0.00 万元。

报告期内，发行人安置房销售的毛利率分别为-12.50%、-0.53%、11.55%和-1.76%，2018 年整体水平较低，主要由于发行人的安置房以大幅低于市场价的优惠价格向回迁农户销售，2019 年和 2020 年毛利率不断提高，主要由于安置房可售面积增加，安置规模不断提升，价格优惠力度降低所致。2021 年 1-9 月毛利率降低，主要是因为安置房成本升高所致。

报告期内，公司业务综合毛利率分别为 21.10%、14.25%、11.90%和 9.05%，逐年下降，主要因为土地整理业务的毛利率受地块区位价格影响不断降低。

2、期间费用分析

报告期内，公司的期间费用情况如下表所示：

表 5-52 发行人近三年及一期期间费用情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占期间费用比例	金额	占期间费用比例	金额	占期间费用比例	金额	占期间费用比例
销售费用	1,018.27	15.03	1,621.40	19.80	1,111.54	11.97	1,880.65	13.75
管理费用	5,328.64	78.66	6,564.94	80.16	3,278.88	35.30	5,873.26	42.95
财务费用	427.67	6.31	3.36	0.04	4,897.30	52.73	5,920.24	43.30
期间费用合计	6,774.58	100.00	8,189.70	100.00	9,287.72	100.00	13,674.15	100.00
期间费用占营业收入比例	4.08		2.19		6.83		10.95	

报告期内，发行人期间费用合计分别为 13,674.15 万元、9,287.72 万元、8,189.70 万元和 6,774.58 万元，占营业收入的比例分别 10.95%、6.83%、2.19%和 4.08%。2019 年度，发行人期间费用占营业收入下降较多，主要因为发行人在 2019 年转让泰州市鑫海投资有限公司，该公司管理费用较高。2020 年期间费用占营业收入的比例下降主要由于财务费用大幅下降所致。

报告期内，发行人财务费用在期间费用中占比分别为 43.30%、52.73%、0.04% 和 6.31%。2018 年度和 2019 年度，公司为保证各项项目的按期建设完成，通过各方渠道融入资金投入项目建设，负债规模较高，财务费用占期间费用比例维持在较高水平。

最近三年末，公司有息负债规模分别为 1,958,086.01 万元、2,082,727.10 万元和 2,161,062.41 万元，加权平均利率分别为 5.40%、5.00%和 5.05%。其中资本化利息金额分别为 99,817.16 万元、99,237.70 万元和 109,132.19 万元。

报告期内，发行人财务费用维持较低水平，主要系较多利息费用计入资本化利息所致。发行人主营业务为政府基础设施代建、土地整理业务和保障房建设，该类业务资金占用大，发行人借款主要用于项目建设。同时发行人业务存在建设周期较长的情况，利息费用符合资本化的条件，从而使得公司计入财务费用的利息支出维持在较低水平。此外，发行人最近三年利息收入分别为 3,645.93 万元、482.97 万元和 184.25 万元，导致财务费用进一步降低。

2018、2019 年度，发行人财务费用中利息支出部分大部分系原全资子公司泰州市海润国有资产经营有限公司借款产生，该公司的借款全部用于日常运营，所产生的利息支出全部计入财务费用。2019 年 10 月 8 日，根据海陵区国有资产监督管理办公室文件，泰州市海润国有资产经营有限公司股东变更为海陵区国有资产监督管理办公室。发行人于 2019 年 10 月 8 日与海陵区国有资产监督管理办公室办理了管理权相关移交手续，从 2019 年 10 月 8 日起，发行人不再将泰州市海润国有资产经营有限公司纳入合并报表范围。发行人 2020 年度财务费用大幅下降主要系上述合并范围调整所致。

公司利息支出资本化条件如下：

对于在建工程，可直接归属于符合资本化条件的资产购建的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化；当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，停止资本化。

对于存货，可直接归属于符合资本化条件的资产购建的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可销售（交付）状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化；当购建符合资本化条件的资产达到预定可销售（交付）状态时，停止资本化。

最近三年，公司资本化利息的确认均符合上述确认条件。

3、其他收益

报告期内，发行人其他收益分别为 10,379.37 万元、17,198.93 万元、202.20 万元和 4,703.02 万元，全部为收到的政府补助。

2020 年政府补贴大幅下降，主要系当年发行人经营性收益大幅增加，基础设施建设业务有所减少。报告期内，发行人实现营业收入分别为 124,826.51 万元、136,067.96 万元、373,935.20 万元和 165,916.17 万元，其中基础设施建设业务收入分别为 36,403.93 万元、18,635.23 万元、14,220.39 万元和 9,051.46 万元。

由于基础设施业务具有投资周期长、资金占用大等特点，政府针对发行人承建的基础设施建设业务，给予一定补贴，补贴金额根据发行人承建基础设施规模综合考量。发行人所从事的基础设施建设业务在区域内具有垄断性，与城市建设和民生事业息息相关，故发行人政府补贴具有较强的确定性。预计本期债券存续期内，发行人基础设施建设业务仍然将保持垄断地位，开展的基础设施建设业务规模不会发生大规模变动，因此预计政府补贴政策不会发生重大变化。

（六）偿债能力分析

公司最近三年及一期主要偿债能力指标如下表所示：

表 5-53 发行人近三年及一期偿债能力指标分析

项目	2021 年 9 月末 /1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率（倍）	2.93	3.08	3.44	2.70
速动比率（倍）	0.72	0.81	1.01	0.89
资产负债率（%）	64.91	64.29	63.59	69.36
EBITDA（万元）	11,767.19	33,574.77	28,921.11	32,706.83
EBITDA 利息保障倍数	0.08	0.17	0.13	0.20

1、流动比率和速动比率

报告期各期末，公司流动比率分别为 2.70 倍、3.44 倍、3.08 倍和 2.93 倍；速动比率分别为 0.89 倍、1.01 倍、0.81 倍和 0.72 倍。截至报告期末，公司的流动比率和速动比率均维持在正常水平。

2、资产负债率

报告期各期末，公司资产负债率分别为 69.36%、63.59%、64.29%和 64.91%。报告期内发行人不断控制负债规模，2019 年股东两次增资，导致公司资产负债率下降，2020 年末和 2021 年 9 月末资产负债率略有上升。

3、EBITDA、EBITDA 利息保障倍数

报告期各期末，发行人 EBITDA 分别为 32,706.83 万元、28,921.11 万元、33,574.77 万元和 11,767.19 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.20、0.13、0.17 和 0.08。由于公司业务较多，需要大量的资金投入，因此 EBITDA 利息保障倍数较低。公司债务结构较为合理，与各大金融机构建立了良好的合作关系，企业信用记录良好，融资渠道畅通，公司偿债能力有较强保障。

综上所述，发行人资产结构合理，偿债能力较好，盈利能力稳健，未来偿债能力有足够的保障。

（七）未来业务目标及盈利能力的可持续性分析

1、未来业务目标

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

2、盈利能力的可持续性分析

发行人是海陵区最主要的土地整理、基础设施建设和保障房销售企业，具有区域垄断优势，泰州市人民政府也给予发行人大力支持，未来发行人盈利能力具有可持续性。

五、发行人最近一个会计年度末有息债务情况

截至报告期末，公司有息债务总额 2,432,367.68 万元，包括短期借款、其他应付款的有息部分、一年内到期的非流动负债、其他流动负债的有息部分、长期借款、应付债券和其他非流动负债的有息部分。具体情况如下：

表 5-27 发行人最近三年及一期有息债务分析

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	78,330.00	3.22	43,896.50	2.03	18,700.00	0.90	71,500.00	3.65
其他应付款的有息部分	291,200.00	11.97	312,500.00	14.46	468,811.00	22.51	481,011.00	24.57
一年内到期的非流动负债	696,470.72	28.63	479,137.19	22.17	255,643.20	12.27	192,075.39	9.81
其他流动负债的有息部分	118,081.20	4.85	121,036.03	5.60	35,085.88	1.68	23,893.14	1.22
长期借款	564,972.60	23.23	545,978.77	25.26	686,011.51	32.94	740,900.57	37.84
应付债券	683,313.16	28.09	657,171.10	30.41	613,086.81	29.44	438,705.91	22.40
其他非流动负债的有息部分	-	-	1,342.82	0.06	5,388.70	0.26	10,000.00	0.51
合计	2,432,367.68	100.00	2,161,062.41	100.00	2,082,727.10	100.00	1,958,086.01	100.00

表 5-28 最近一期末有息债务到期分布情况

单位：万元、%

项目	1 年以内（含 1 年）		1-2 年（含 2 年）		2-3 年（含 3 年）		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	277,947.40	31.13	92,986.00	18.92	7,000.00	9.03	394,462.20	40.65	772,395.60	31.75
其中担保贷款	263,957.40	29.56	74,986.00	15.25	7,000.00	9.03	394,462.20	40.65	740,405.60	30.44
债券融资	512,698.75	57.42	398,594.64	81.08	0.00	0.00	284,718.52	29.34	1,196,011.91	49.17
其中担保债券	0.00	0.00	62,988.26	12.81	0.00	0.00	122,329.68	12.61	185,317.94	7.62
信托融资	40,000.00	4.48	0.00	0.00	10,000.00	12.90	0.00	0.00	50,000.00	2.06
其中担保信托	35,000.00	3.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35,000.00	1.44
其他融资	62,235.78	6.97	0.00	0.00	60,524.40	78.07	291,200.00	30.01	413,960.18	17.02

其中担保融资	61,966.84	6.94	0.00	0.00	60,524.40	78.07	0.00	0.00	122,491.24	5.04
合计	892,881.92	100.00	491,580.64	100.00	77,524.40	100.00	970,380.72	100.00	2,432,367.68	100.00

1、截至 2021 年 9 月末，发行人短期借款明细如下：

表 5-29 发行人短期借款明细

单位：万元

序号	借款单位	贷款单位	借款余额	借款日期	还款日期	担保方式
1	本公司	光大兴陇信托有限责任公司	5,000.00	2021/5/21	2021/12/20	信用
2	广厦绿化公司	南京银行泰州分行	1,000.00	2021/6/29	2022/6/28	信用
3	海驰建设公司	中国农业银行泰州城西支行	990.00	2020/12/24	2021/12/23	信用
4	本公司	南京银行泰州分行	20,000.00	2021/6/30	2022/6/16	保证
5	海驰建设公司	江苏银行泰州新区支行	1,000.00	2021/9/14	2022/9/13	保证
6	海驰建设公司	兴业银行泰州分行	980.00	2021/9/22	2022/9/21	保证
7	海驰建设公司	苏州银行泰州分行	500.00	2021/1/5	2021/12/10	保证
8	海驰建设公司	泰州农村商业银行泰山支行	2,900.00	2021/1/8	2022/1/7	保证
9	海驰建设公司	中国农业发展银行泰州分行	4,000.00	2021/4/14	2022/4/13	保证
10	康庄商管公司	泰州农村商业银行	1,000.00	2021/4/26	2022/4/25	保证
11	康庄商管公司	南京银行高新区支行	1,000.00	2020/12/18	2021/12/16	保证
12	康庄商管公司	华夏银行泰州分行	980.00	2021/9/22	2022/9/22	保证
13	康庄商管公司	江苏银行海陵支行	500.00	2021/9/28	2022/9/27	保证
14	本公司	浙商银行泰州分行	9,500.00	2021/5/31	2022/5/31	抵押
15	本公司	浙商银行泰州分行	10,500.00	2021/6/24	2022/1/7	抵押
16	广厦绿化公司	中国农业银行海陵分行	1,000.00	2021/3/26	2022/3/25	抵押
17	古城建设公司	农业银行海陵支行	6,000.00	2020/10/31	2021/10/31	质押
18	海盛广告公司	浙商银行泰州分行	1,000.00	2020/11/26	2021/11/26	质押
19	海之隆商贸公司	浙商银行泰州分行	1,000.00	2021/3/31	2022/3/30	质押
20	惠泰建设公司	江苏银行海陵支行	9,480.00	2021/3/11	2022/3/10	质押
合计		-	78,330.00	-	-	-

2、截至 2021 年 9 月末，发行人长期借款明细如下：

表 5-30 发行人长期借款明细

单位：万元

序号	借款单位	贷款单位	借款余额	其中：一年内到期	借款日期	还款日期	担保方式
1	本公司	江苏银行泰州分行	30,000.00	12,000.00	2020/1/20	2023/1/19	信用

2	本公司	光大兴陇信托有限责任公司	10,000.00	-	2021/5/21	2023/12/20	信用
3	本公司	交通银行泰州分行	58,000.00	1,000.00	2016/3/25	2025/12/31	保证
4	本公司	兴业银行泰州分行	19,000.00	250.00	2016/12/16	2021/12/15	保证
5	本公司	兴业银行泰州分行	29,000.00	1,500.00	2016/12/16	2021/12/15	保证
6	本公司	江苏省国际信托有限公司	21,000.00	21,000.00	2019/10/18	2021/10/18	保证
7	本公司	江苏省国际信托有限公司	14,000.00	14,000.00	2019/9/5	2022/9/5	保证
8	本公司	南京银行泰州分行	8,500.00	8,500.00	2019/1/14	2021/12/14	保证
9	本公司	南京银行泰州分行	10,000.00	10,000.00	2019/1/29	2021/12/20	保证
10	本公司	南京银行泰州分行	10,000.00	10,000.00	2019/2/1	2021/12/20	保证
11	本公司	南京银行泰州分行	31,000.00	31,000.00	2019/4/15	2022/4/7	保证
12	本公司	中国银行城中支行	8,000.00	3,750.00	2019/12/10	2023/5/31	保证
13	本公司	民生银行泰州分行	3,000.00	2,999.00	2019/12/4	2026/12/4	保证
14	本公司	民生银行泰州分行	12,300.00	1,000.00	2020/5/21	2028/5/15	保证
15	本公司	泰州农商行营业部	2,900.00	-	2020/4/30	2025/4/30	保证
16	本公司	泰州农商行营业部	2,985.00	-	2020/6/29	2025/6/19	保证
17	本公司	靖江农商行营业部	1,998.00	-	2020/6/29	2025/6/19	保证
18	本公司	泰兴农商行营业部	2,989.00	-	2020/6/29	2025/6/19	保证
19	本公司	姜堰农商行营业部	2,978.00	-	2020/6/29	2025/6/19	保证
20	本公司	兴化农商行营业部	2,989.00	-	2020/6/29	2025/6/19	保证
21	本公司	中国建设银行泰州海陵支行	9,000.00	-	2020/11/16	2027/11/15	保证
22	本公司	澳门国际银行杭州分行	11,400.00	1,200.00	2020/12/22	2022/12/22	保证
23	本公司	中信银行泰州青年路支行	95.00	10.00	2021/3/17	2028/3/20	保证
24	本公司	中信银行泰州青年路支行	32,900.00	4,000.00	2021/3/17	2028/3/20	保证
25	本公司	中信银行泰州分行	45,800.00	11,850.00	2018/9/27	2025/6/21	保证
26	本公司	中信银行泰州分行	39,100.00	10,150.00	2018/7/30	2025/6/21	保证
27	惠泰建设公司	泰州农村商业银行	1,500.00	1,000.00	2017/6/10	2022/11/6	保证
28	惠泰建设公司	南京银行泰州分行	40,000.00	40,000.00	2017/1/25	2022/1/25	保证
29	惠泰建设公司	兴业银行泰州分行	10,004.00	2,856.00	2017/7/19	2024/12/31	保证
30	惠泰建设公司	兴业银行泰州分行	9,003.60	2,570.40	2017/8/11	2024/12/31	保证
31	惠泰建设公司	兴业银行南京珠江路支行	25,010.00	7,140.00	2018/6/28	2024/12/31	保证
32	惠泰建设公司	兴业银行南京珠江路支行	10,824.00	3,088.00	2019/12/19	2024/12/31	保证

33	惠泰建设公司	中国光大银行股份有限公司泰州分行	17,000.00	2,000.00	2017/3/14	2026/11/30	保证
34	惠泰建设公司	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	14,017.10	8,177.76	2021/3/31	2024/3/25	保证
35	惠泰建设公司	久实融资租赁有限公司	19,000.00	7,604.18	2021/8/27	2024/8/27	保证
36	惠泰建设公司	华宝都鼎（上海）融资租赁有限公司	19,235.32	8,102.11	2021/6/22	2024/6/22	保证
37	海茗荟商贸公司	泰州农商行	4,900.00	400.00	2021/1/18	2024/1/15	保证
38	给排水公司	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	27,545.06	15,833.35	2021/2/28	2024/2/25	保证
39	给排水公司	中信金融租赁有限公司	15,000.00	5,000.00	2021/6/15	2024/6/15	保证
40	给排水公司	华夏银行泰州分行	1,980.00	20.00	2020/8/31	2022/8/31	保证
41	广厦绿化公司	华夏银行泰州分行	1,980.00	10.00	2020/8/31	2022/8/31	保证
42	广厦绿化公司	泰州农商行	2,900.00	400.00	2021/1/18	2024/1/15	保证
43	古城建设公司	华夏银行泰州分行	1,880.00	20.00	2020/8/21	2022/8/21	保证
44	古城建设公司	苏银金融租赁股份有限公司	11,027.09	10,582.78	2021/6/11	2022/12/11	保证
45	海盛广告公司	华夏银行泰州分行	1,000.00	4.00	2021/6/18	2023/6/18	保证
46	海发建设公司	华夏银行泰州分行	10,000.00	-	2021/6/25	2030/6/25	保证
47	海发建设公司	建设银行海陵支行	10,000.00	-	2021.7.30	2026.12.21	保证
48	海发建设公司	中国银行海陵支行	5,000.00	-	2021.8.4	2024.12.21	保证
49	康庄商管公司	华夏银行泰州分行	-	-	2020/9/22	2022/9/22	保证
50	海之隆商贸公司	华夏银行泰州分行	1,000.00	-	2021/6/18	2023/6/18	保证
51	海投城建公司	江苏银行海陵支行	43,500.00	-	2021/5/28	2029/5/19	保证
52	本公司	平安国际融资租赁（天津）有限公司	16,666.67	6,666.66	2020/11/27	2023/10/27	抵押
53	本公司	农业银行海陵支行	5,000.00	-	2021/3/13	2037/2/19	抵押
54	本公司	农业银行海陵支行	5,000.00	-	2021/3/13	2037/2/19	抵押
55	海发建设公司	国开行江苏省分行	14,000.00	8,000.00	2013/1/29	2023/1/28	抵押
56	海发建设公司	中信银行青年路支行	24,000.00	4,500.00	2015/12/29	2025/11/25	抵押
57	海陵房开公司	民生银行泰州分行	15,000.00	15,000.00	2019/2/28	2022/2/20	抵押
58	惠泰建设公司	农业银行泰州泰州城东支行	64,650.00	8,400.00	2016/11/10	2028/11/7	抵押
合计		-	866,556.84	301,584.24	-	-	-

3、截至 2021 年 9 月末，发行人应付债券明细如下：

表 5-31 发行人应付债券明细

单位：万元、%

序号	项目	期末余额	占比
1	2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券【15 海陵债】	47,925.90	7.01
2	2017 年非公开发行公司债券（第三期）【17 海陵 03】	44,946.27	6.58
3	泰州市海陵资产经营有限公司 2018 年度第一期债券融资计划【18 苏海陵资产 ZR001】	9,996.10	1.46
4	泰州市海陵资产经营有限公司 2019 年度第一期债券融资计划	39,948.04	5.85
5	泰州市海陵资产经营有限公司 2019 年度第二期非定向债务融资工具	199,664.15	29.22
6	2019 海陵基建私募债【19 海陵基建】	13,412.34	1.96
7	2019 天风债券 ABS 天韵景园保障房计划	15,062.36	2.20
8	2020 海陵基建私募债【20 海陵基建】	5,621.79	0.82
9	泰州海陵城市发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）	84,720.53	12.40
10	泰州海陵城市发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）	49,782.44	7.29
11	泰州海陵城市发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期）	109,525.94	16.03
12	债权融资计划【20 苏海陵城发 ZR002】	89,907.69	13.16
13	泰州海陵城市发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）	39,936.27	5.84
14	2021 年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券（品种一）	122,329.68	17.90
15	泰州海陵城市发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第二期）（第三期）	173,137.39	25.34
16	应计利息	32,013.79	4.69
17	减：一年内到期的应付债券及利息	394,617.54	57.75
合计		683,313.16	100.00

截至 2021 年 9 月末，公司银行贷款、债券融资、信托融资、其他融资的金额及占比情况如下表所示：

表 5-59 发行人融资结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
银行贷款	772,395.60	31.75
债券融资	1,196,011.91	49.17
信托融资	50,000.00	2.06
其他融资	413,960.18	17.02
合计	2,432,367.68	100.00

六、关联方及关联交易情况

（一）发行人关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等的相关规定，公司的关联方主要指：公司实际控制人，公司的子公司，公司参与的合营企业、联营企业，董事、监事、高级管理人员或与上述关系密切的人员控制的其他企业，其他对公司有实质影响的法人或自然人。

公司的关联关系是指在财务和经营决策中，有能力对公司直接或间接控制或施加重大影响的方式或途径，主要包括关联方与公司之间存在的股权关系、人事关系、管理关系及商业利益关系。

发行人的关联方为其控股股东、实际控制人、子公司以及联营公司。

1、发行人的控股股东、实际控制人

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东及实际控制人为泰州市政府国有资产监督管理委员会，具体情况参见本募集说明书“第四节、三、发行人控股股东及实际控制人”。

2、发行人的子公司

截至 2021 年 9 月末，公司的子公司情况请参见“第四节、四、（一）发行人全资及控股子公司”相关内容。

3、合营及联营企业

截至 2021 年 9 月末，公司合营及联营企业的情况请参见“第四节、四、（二）发行人合营及联营公司基本情况”相关内容。

4、其他关联方

截至 2021 年 9 月末，公司其他关联方的情况如下：

表 5-60 发行人其它关联方情况

关联方名称	关联关系类型	主要交易内容
泰州市惠民新城建设有限公司	高管关联	往来
泰州市惠城建设发展有限公司	泰州市惠民新城建设有限公司子公司	往来
泰州市海通资产管理有限公司	同一法定代表人	往来
泰州市海众产业园投资开发有限公司	泰州市海通资产管理有限公司子公司	无
泰州市海思济商贸有限公司	泰州市海通资产管理有限公司子公司	无
泰州市海欣环保科技有限公司	泰州市海通资产管理有限公司子公司	无
泰州市海顺后勤服务有限公司	泰州市海通资产管理有限公司子公司	无
泰州市海通培训服务有限公司	泰州市海通资产管理有限公司子公司	无
泰州市海惠农贸市场管理有限公司	泰州市海通资产管理有限公司子公司	无
泰州市凤城物业管理有限公司	泰州市海通资产管理有限公司子公司	无
江苏海峰环保科技有限公司	泰州市海通资产管理有限公司子公司	无
泰州烯王新能源科技有限公司	江苏海峰环保科技有限公司子公司	无
泰州市海泰物流有限公司	泰州市海通资产管理有限公司子公司	无
江苏臻金建设发展有限公司	子公司少数股东	往来
江苏鲁艺建设工程有限公司	子公司少数股东	往来
泰州市中海润泰置业有限公司	其他投资单位	往来
EJLSKOVA/S（艾斯蔻股份有限公司）	江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司少数股东	往来

（二）关联方交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表 5-61 发行人购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2020 年	2019 年	2018 年
海陵区人民政府	土地整理业务	-	96,638.86	62,687.39
	代建业务	-	12,311.72	24,169.15
	代建管理业务	-	6,323.51	12,234.78
泰州市惠民新城建设有限公司	工程施工收入	556.04	17.65	-
泰州市振远保安服务有限公司	商品销售收入	32.90	21.57	-
	工程施工收入	3.30	-	-
泰州市海通资产管理有限公司	工程施工收入	365.97	-	-
	商品销售收入	2.06	-	-
泰州市中海润泰置业有限公司	工程施工收入	390.90	-	-
	商品销售收入	20.81	-	-
泰州宝龙房地产有限公司	商品销售收入	1,068.41	-	-

	项目管理收入	50.94	-	-
江苏鲁艺建设工程有限公司	租赁收入	7.38	-	-
泰州海陵华设环境治理有限责任公司	租赁收入	14.24	-	-
江苏臻金建设发展有限公司	工程施工收入	0.14	-	-
EJLSKOVA/S	采购原材料	206.65	-	-
合计	-	2,719.74	115,313.31	99,091.32

2、关联担保情况

截至 2020 年末，公司作为担保方的关联担保情况如下：

表 5-62 发行人 2020 年末的关联担保情况

单位：万元

担保单位	贷款单位	担保余额	借款日期	还款日期	保证类型
泰州市海通资产管理有限公司	华夏银行泰州分行	10,000.00	2020/12/24	2021/9/10	本公司提供保证担保
泰州市惠民新城建设有限公司	恒丰银行南京分行	8,500.00	2020/12/25	2021/12/24	本公司提供保证担保
海名荟商贸公司	江苏银行泰州新区支行	1,000.00	2020/3/29	2021/3/27	本公司提供保证担保
海茗荟商贸公司	北京银行南京分行	1,000.00	2020/9/30	2021/9/29	本公司提供保证担保
海驰建设公司	江苏银行泰州新区支行	1,000.00	2020/3/28	2021/3/27	本公司提供保证担保
海驰建设公司	兴业银行泰州分行	1,000.00	2020/9/18	2021/9/17	泰州市鑫通融资担保有限公司和本公司提供保证担保
康庄商管公司	华夏银行泰州分行	1,000.00	2020/9/22	2021/9/22	本公司提供保证担保
广厦绿化公司	中国农业银行海陵分行	1,000.00	2020/3/25	2021/3/25	本公司以南通路 30-1 号营业用房提供抵押担保，同时本公司提供保证担保
海驰建设公司	浙商银行泰州分行	445.00	2020/3/31	2021/3/31	本公司以 1,000 万元存单提供质押保证
海驰建设公司	浙商银行泰州分行	500.00	2020/3/31	2021/3/31	
惠泰建设公司	泰州农村商业银行	750.00	2017/1/3	2021/5/7	本公司提供保证担保

担保单位	贷款单位	担保余额	借款日期	还款日期	保证类型
惠泰建设公司	泰州农村商业银行	500.00	2017/1/3	2021/11/7	本公司提供保证担保
惠泰建设公司	泰州农村商业银行	500.00	2017/1/3	2022/5/7	本公司提供保证担保
惠泰建设公司	泰州农村商业银行	45.00	2017/1/3	2022/11/3	本公司提供保证担保
惠泰建设公司	泰州农村商业银行	455.00	2017/6/21	2022/11/3	本公司提供保证担保
惠泰建设公司	兴业银行泰州分行	11,432.00	2017/7/19	2024/12/31	本公司提供保证担保
惠泰建设公司	兴业银行泰州分行	10,288.80	2017/8/11	2024/12/31	本公司提供保证担保
惠泰建设公司	兴业银行南京珠江路支行	28,580.00	2018/6/28	2024/12/31	本公司提供保证担保
惠泰建设公司	兴业银行南京珠江路支行	12,368.00	2019/12/19	2024/12/31	本公司提供保证担保
惠泰建设公司	光大银行南京分行	18,000.00	2017/3/14	2021/12/31	本公司提供保证担保
海茗荟商贸公司	华夏银行泰州分行	2,000.00	2020/9/4	2022/9/4	本公司提供保证担保
海阳给排水公司	华夏银行泰州分行	2,000.00	2020/8/31	2022/8/31	本公司提供保证担保
广厦绿化公司	华夏银行泰州分行	2,000.00	2020/8/31	2022/8/31	本公司提供保证担保
古城建设公司	华夏银行泰州分行	1,900.00	2020/8/21	2022/8/21	本公司提供保证担保
合计	-	116,263.80	-	-	-

3、关联方资金拆借

截至 2020 年末，关联方资金往来情况如下所示：

表 5-32 发行人关联方资金往来情况

单位：万元

关联方单位名称	净入账金额	净出账金额
泰州市惠民新城建设有限公司	-	8,276.09

关联方单位名称	净入账金额	净出账金额
泰州宝龙房地产有限公司	11,544.76	-
泰州市惠城建设发展有限公司	32,489.09	-
合计	44,033.84	8,276.09

（三）关联方应收应付款项

1、应收账款

表 5-33 发行人应收账款关联方款项情况

单位：万元

关联方（项目）	期末余额	年初余额
泰州市惠民新城建设有限公司	-	261.44
泰州宝龙房地产有限公司	8.18	1.04
泰州市海通资产管理有限公司	-	390.62
泰州市中海润泰置业有限公司	87.11	100.30
江苏鲁艺建设工程公司	7.59	0.58
江苏臻金建设发展有限公司	-	0.16
泰州海陵华设环境治理有限责任公司	14.91	-
中设设计集团股份有限公司	100.95	-
合计	218.74	754.14

2、预付款项

表 5-34 发行人预付款项关联方款项情况

单位：万元

关联方（项目）	期末余额	年初余额
泰州市惠民新城建设有限公司	1,191.81	744.00
泰州宝龙房地产有限公司	-	-
EJLSKOVA/S	-	688.35
合计	1,191.81	1,432.35

3、其他应收款

表 5-35 发行人其他应收款关联方款项情况

单位：万元

关联方（项目）	期末余额	年初余额
泰州市惠民新城建设有限公司	45,186.17	85,487.45

关联方（项目）	期末余额	年初余额
泰州市惠城建设发展有限公司	55,208.55	35,208.55
泰州宝龙房地产有限公司	-	5,714.77
泰州市中海润泰置业有限公司	-	9,715.82
泰州市中漆泰城置业有限公司	24,429.17	-
泰州市海通资产管理有限公司	2,847.06	-
合计	127,670.95	136,126.59

4、预收账款

表 5-367 发行人预收账款关联方款项情况

单位：万元

关联方（项目）	期末余额	年初余额
泰州海陵华设环境治理有限责任公司	-	9.75
江苏鲁艺建设工程公司	6.80	-
合计	6.80	9.75

5、其他应付款

表 5-378 发行人其他应付款关联方款项情况

单位：万元

关联方（项目）	期末余额	年初余额
泰州市海通资产管理有限公司	-	11,556.87
泰州市中海润泰置业有限公司	5,979.18	500.00
泰州海陵华设环境治理有限责任公司	-	1.50
江苏鲁艺建设工程有限公司	-	1.30
江苏臻金建设发展有限公司	-	0.36
泰州宝龙房地产有限公司	19,132.76	-
合计	25,111.94	12,060.03

（四）关联交易决策

1、决策权限

（1）公司与关联自然人达成的交易金额低于人民币 3,000 万元的关联交易事项，以及与关联法人达成的交易金额低于人民币 100,000 万元且低于公司最近一期经审计净资产绝对值 20%的关联交易事项，由公司总经理审议批准。

(2) 公司与关联人发生的交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 100,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 20%以上的关联交易，应当将该交易提交股东审议。

(3) 股东、总经理权限以外的关联交易事项，由董事会批准。

2、决策程序

(1) 由公司总经理或总经理办公会议审议批准的关联交易，应当由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告公司总经理，由公司总经理或者总经理办公会议对该等关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查；或者总经理在每年初制定关联交易计划和额度，没有超过已制定关联交易计划和额度的交易无需审批。

(2) 由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会审议通过后方可实施。

(3) 由股东审议批准的关联交易，股东应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经股东批准后方可实施。

3、定价政策

关联交易的价格或者取费原则应根据市场条件公平合理的确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。

关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：

(1) 有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的，依国家定价；

(2) 若没有国家定价，则参照市场价格定价；

(3) 若没有市场价格，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；

(4) 若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用协议定价方式。

关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法,并在相关的关联交易协议中予以明确。

七、发行人或有事项及其他重要事项

(一) 对外担保情况

截至 2021 年 9 月 30 日,发行人对外担保情况如下:

表 5-70 发行人对外担保情况

单位: 万元

序号	被担保单位名称	债权人名称	担保余额	实收资本	资信状况	担保期限
1	泰州恒冠塑胶科技有限公司	泰州农商行	4,300.00	500.00	正常	2019/09/03-2022/08/26
2	泰州市海通资产管理有限公司	华夏银行泰州分行	10,000.00	30,000.00	正常	2020/12/24-2022/03/21
3	泰州市翔泰创意传媒有限公司	南京银行泰州分行	500.00	100.00	正常	2020/11/16-2021/11/15
4	泰州市翔泰创意传媒有限公司	南京银行泰州分行	500.00	100.00	正常	2021/05/24-2022/05/10
5	泰州市工商经济服务公司	南京银行泰州分行	1,000.00	161.12	正常	2020/11/12-2021/11/11
6	泰州市洧水农副产品市场经营管理有限公司	南京银行泰州分行	500.00	900.00	正常	2020/11/11-2021/11/10
7	泰州市洧水农副产品市场经营管理有限公司	南京银行泰州分行	500.00	900.00	正常	2021/04/15-2022/04/14
8	泰州海泰新农村建设发展有限公司	苏州农商行泰州海陵支行	4,495.00	231,000.00	正常	2020/01/20-2023/01/20
9	泰州市海企投资有限公司	江苏银行新区支行	4,900.00	5,000.00	正常	2020/07/02-2021/12/01
10	泰州海泰控股(集团)有限公司	恒丰银行南京分行	9,000.00	231,000.00	正常	2020/10/30-2021/10/29
11	泰州市惠民新城建设发展有限公司	恒丰银行南京分行	8,500.00	120000	正常	2020/12/25-2021/12/24
12	泰州海泰控股(集团)有限公司	华夏银行泰州分行	3,000.00	231,000.00	正常	2020/12/18-2021/10/14

13	泰州市涓水农副产品市场经营管理有限公司	江苏常熟农商行泰州分行	2,000.00	900.00	正常	2021/01/29-2022/01/28
14	泰州市翔泰创意传媒有限公司	江苏常熟农商行泰州分行	1,000.00	100.00	正常	2021/01/29-2022/01/28
15	泰州市海企投资有限公司	江苏常熟农商行泰州分行	1,000.00	5,000.00	正常	2021/02/26-2022/02/25
16	泰州市乾润贸易有限公司	江苏常熟农商行泰州分行	1,000.00	10,000.00	正常	2021/03/04-2022/03/03
17	泰州市城光道路照明工程有限公司	苏州银行泰州分行	5,000.00	411.00	正常	2021/04/16-2022/04/15
18	泰州市城光道路照明工程有限公司	江苏银行泰州分行	1,000.00	411.00	正常	2021/05/31-2022/05/30
19	泰州市城光道路照明工程有限公司	苏州农商行海陵支行	1,000.00	411.00	正常	2021/06/10-2022/06/10
20	泰州物资集团物资商城	南京银行泰州分行	500.00	2,080.00	正常	2021/06/25-2022/06/24
21	泰州市海企投资有限公司	南京银行泰州分行	500.00	5,000.00	正常	2021/06/25-2022/06/24
22	泰州市海润国有资产经营有限公司	江苏银行泰州海陵支行	9,720.00	45,000.00	正常	2021/07/19-2023/01/18
23	泰州市广厦物业管理中心	江苏银行新区支行	4,500.00	300.00	正常	2021/09/17-2022/09/16
24	泰州市天啸环保科技有限公司	姜堰农商行	3,000.00	20,000.00	正常	2019/07/08-2022/07/15
25	泰州市天啸环保科技有限公司	姜堰农商行	1,500.00	20,000.00	正常	2019/07/08-2022/07/15
26	泰州市天一物流有限公司	渝农商金融租赁有限公司	9,000.00	20,000.00	正常	2020/10/09-2025/09/04
27	泰州市海融园区管理有限公司	江苏银行泰州海陵支行	4,498.00	20,000.00	正常	2021/02/05-2022/02/01
28	泰州市海达多式联运管理有限公司	江苏银行泰州海陵支行	4,500.00	20,000.00	正常	2021/02/26-2022/02/23
29	泰州市天阳建设发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	9,242.00	20,000.00	正常	2021/03/30-2024/03/30
30	泰州市天啸环保科技有限公司	江苏银行泰州海陵支行	5,500.00	20,000.00	正常	2021/04/28-2022/04/20
31	泰州天冶金属制品有限公司	江苏银行泰州海陵支行	580.00	380 万美元	正常	2021/05/21-2022/04/25
32	泰州市润河新能源有限公司	江苏银行泰州海陵支行	4,900.00	20,000.00	正常	2021/06/02-2022/05/25

33	泰州市海达多式联运管理有限公司	姜堰农商行	1,500.00	20,000.00	正常	2021/08/13-2024/01/15
34	泰州市鑫园置业有限公司	南京银行	11,750.00	12,000.00	正常	2019/12/19-2022/12/18
35	泰州欣泰新农村建设发展有限公司	中国银行海陵支行	20,475.00	60,000.00	正常	2020/09/02-2024/11/30
36	泰州市鑫海投资有限公司	泰州农商行	1,500.00	60,080.00	正常	2020/09/29-2023/09/21
37	泰州市第四人民医院	浙商银行泰州分行	3,000.00	2,132.00	正常	2020/10/28-2021/10/28
38	泰州市第四人民医院	工商银行泰州分行	2,600.00	2,132.00	正常	2020/12/01-2021/11/24
39	泰州市第四人民医院	民生银行泰州分行	1,200.00	2,132.00	正常	2020/12/31-2021/12/30
40	泰州市第四人民医院	苏州银行泰州分行	3,000.00	2,132.00	正常	2021/03/17-2022/03/16
41	泰州市第四人民医院	浦发银行泰州分行	3,500.00	2,132.00	正常	2021/04/30-2022/04/30
42	泰州市第四人民医院	交通银行泰州分行	3,000.00	2,132.00	正常	2021/09/02-2022/09/02
43	九龙污水处理厂	海通恒信国际租赁股份公司	5,625.00	10,000.00	正常	2019/01/23-2023/01/23
44	泰州市双羊精密无缝钢管有限公司	农商行营业部	2,500.00	4,000.00	关注	2019/04/30-2020/03/06
45	泰州市中天新能源产业发展有限公司	江苏金融租赁有限公司	4,415.00	100,000.00	正常	2019/07/25-2024/07/25
46	泰州市中天新能源产业发展有限公司	杭州工商信托	20,000.00	100,000.00	正常	2019/11/28-2021/11/28
47	泰州鑫顺德园林绿化工程有限公司	江南金融租赁	14,880.00	50,000.00	正常	2020/01/14-2025/01/10
48	泰州市中天新能源产业发展有限公司	紫金信托	14,800.00	100,000.00	正常	2019/12/19-2021/12/27
49	泰州汇融建设发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	18,429.00	15715.8 万美元	正常	2021/02/09-2026/03/02
50	泰州市金太阳能源有限公司	江苏银行海陵支行	3,500.00	306,000.00	正常	2021/07/06-2022/07/05
51	泰州市中天新能源产业发展有限公司	中建投信托股份有限公司	13,000.00	100,000.00	正常	2021/09/10-2023/03/10
52	泰州市城市建设投资集团	国开行	108,190.00	500,000.00	正常	2016/04/25-2026/04/25

53	泰州市城市建设投资集团	光大银行泰州分行	26,352.00	500,000.00	正常	2019/09/10-2024/09/10
合计		-	400,351.00	-	-	-

注：本集团为泰州市双羊精密无缝钢管有限公司向江苏泰州农村商业银行借款提供保证担保，借款期限 2019 年 4 月 30 日至 2020 年 3 月 6 日，泰州市金太阳能源有限公司（国有企业，最终控制人为泰州市新能源产业园区管理服务中心）为该借款提供反担保。截止本报告日，上述借款余额 2500 万元期限已届满且债务人已逾期未完全履行还款义务。经公司管理层判断，因集团对泰州市金太阳能源有限公司享有反担保权，该逾期担保对本公司财务报表的最终影响较小。

（二）重大承诺事项

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人无需披露的重大承诺事项。

（三）资产负债表日后事项

公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

（四）发行人涉及的重大影响的未决诉讼或仲裁事项

1、泰州市舜德建筑安装工程有限责任公司诉江苏美林格置业有限公司、本公司建设工程施工合同纠纷。泰州市舜德建筑安装工程有限责任公司诉请江苏美林格置业有限公司、本公司给付剩余工程款 274 万元。截止本报告日，本案已开庭质证，正在工程量鉴定，本公司诉请本公司仅为建设合同见证方，该合同纠纷与本公司无关，本案对本公司财务报表的影响较小。

2、泰州市海陵区紫名都装饰设计工程有限公司诉江苏美林格置业有限公司、本公司建设工程施工合同纠纷。泰州市海陵区紫名都装饰设计工程有限公司诉请江苏美林格置业有限公司、本公司给付剩余工程款 28 万元。截止本报告日，本案已开庭，该合同纠纷与本公司无关，本案对本公司财务报表无影响。

除上述诉讼事项外，发行人无需要披露的其他重大未决诉讼仲裁事项。

（五）其他事项

除存在上述或有事项外，截至 2021 年 9 月 30 日，发行人无其他重大或有事项。

八、资产权利限制情况分析

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产为 324,497.85 万元，占最近一期末总资产的比例为 6.90%。资产权利受限制具体情况如下表所示：

表 5-71 发行人资产权利受限情况

单位：万元、%

项目	金额	占比	受限原因
其他货币资金	18,410.00	5.67	借款保证金
存货	282,076.20	86.93	抵押借款
无形资产	3,505.41	1.08	抵押借款
固定资产	6,663.26	2.05	信托借款保证金
其他应收款	350.00	0.11	保证借款
投资性房地产	13,492.98	4.16	抵押借款
合计	324,497.85	100.00	-

第六节 发行人信用状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

2018年6月25日，中证鹏元资信评估股份有限公司对发行人2015年度企业债券进行跟踪信用评级，并出具《2015年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券2018年跟踪信用评级报告》（中鹏信评[2018]跟踪第[819]号01），对发行主体长期信用等级维持AA级，评级展望维持为稳定。

2019年6月27日，中证鹏元资信评估股份有限公司对发行人2015年度企业债券进行跟踪信用评级，并出具《2015年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券2019年跟踪信用评级报告》（中鹏信评[2019]跟踪第[872]号01），对发行主体长期信用等级上调为AA+级，评级展望维持为稳定。

2020年6月4日，中证鹏元资信评估股份有限公司对发行人2015年度企业债券进行跟踪信用评级，并出具《2015年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券2020年跟踪信用评级报告》（中鹏信评[2020]跟踪第[101]号01），对发行主体长期信用等级维持AA+级，评级展望维持为稳定。

2021年2月4日，大公国际资信评估有限公司对发行人2021年度企业债券进行信用评级，并出具《2021年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券信用评级报告》（大公CYD[2021]1025号），确定发行人主体长期信用等级为AA+级，评级展望为稳定。

2021年6月28日，中证鹏元资信评估股份有限公司对发行人2015年度企业债券进行跟踪信用评级，并出具《2015年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券2021年跟踪信用评级报告》（中鹏信评[2020]跟踪第[101]号01），对发行主体长期信用等级维持AA+级，评级展望维持为稳定。

报告期内发行人主体评级由AA级上调为AA+级，评级上调原因是基于外部环境较好，为发行人发展提供了良好基础。同时发行人是海陵区主要投融资平

台和基础设施建设主体，业务多元化程度较高，主要业务可持续性较好，且公司持续获得外部的大力支持。

二、发行人及本期债券的信用评级情况

本次债券未进行信用评级。发行人的主体信用等级主要依据中证鹏元资信评估股份有限公司于 2021 年 6 月 28 日出具的《2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2021 年跟踪信用评级报告》（中鹏信评[2021]跟踪第[667]号 01），发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。

三、发行人资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人与银行等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。

截至 2021 年 9 月末，公司已取得银行综合授信额度为 277.72 亿元，其中已使用授信额度为 146.83 亿元，剩余未使用授信额度为 130.89 亿元。

表 6-1 发行人银行授信情况

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
兴业银行泰州分行	18.69	10.48	8.22
广州银行南京分行	45.00	9.00	36.00
浙商银行泰州分行	10.00	8.00	2.00
光大银行泰州分行	4.00	1.70	2.30
江苏银行泰州分行	44.80	19.45	25.35
国家开发银行	55.60	36.41	19.19
华夏银行泰州分行	3.89	3.88	0.01
交通银行泰州分行	8.00	5.80	2.20
民生银行泰州分行	12.13	3.03	9.10
南京银行泰州分行	19.10	18.35	0.75
中信银行泰州分行	20.50	14.19	6.31
北京银行南京分行	1.00	0.90	0.10
农业银行泰州分行	12.20	7.39	4.81

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国银行泰州分行	10.80	1.30	9.50
泰州农商行	4.35	4.35	-
农业发展银行	0.40	0.40	-
建设银行泰州分行	6.00	1.00	5.00
苏州银行泰州分行	0.05	0.05	-
澳门国际银行	1.20	1.14	0.06
合计	277.72	146.83	130.89

（二）发行人债务违约情况

报告期内，发行人曾发生一笔欠息情况，具体情况如下：

单位：元

欠息银行	欠息发生日	金额	结清日
兴业银行泰州分行	2019/6/25	11,663.89	2019/6/26

经核实，该笔欠息是由于银行系统升级导致未能自动划款所致，并于次日结清欠息，不存在恶意欠息的情况，相关银行也对这一情况出具了情况说明。

报告期内，除上述欠息情况外，发行人各项债务均按时还本付息，未出现逾期的情况，无未结清不良信贷信息，无欠息信息。

（三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及主要子公司债券存续及偿还情况如下所示：

表 6-2 发行人及主要子公司境内外债券存续及偿还情况

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	债券余额	存续及偿还情况
1	21 海陵 03	2021-06-11	2024-06-16	2026-06-16	5	13.70	6.50	13.70	尚未到期
2	21 海陵 02	2021-04-29	2023-05-06	2024-05-06	3	3.70	6.00	3.70	尚未到期
3	21 海陵 D2	2021-03-12	-	2022-03-16	1	7.50	5.50	7.50	尚未到期
4	21 海陵 D1	2021-02-04	-	2022-02-08	1	2.50	4.99	2.50	尚未到期
5	21 海陵 01	2021-01-29	2023-02-02	2026-02-02	5	4.00	5.90	4.00	尚未到期

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	债券余额	存续及偿还情况
6	20 海陵 03	2020-11-12	2023-11-16	2025-11-16	5	11.00	5.89	11.00	尚未到期
7	20 海陵 02	2020-08-28	2023-08-31	2025-08-31	5	5.00	5.50	5.00	尚未到期
8	20 海陵 D1	2020-04-15	-	2021-04-17	1	10.00	4.50	0.00	已兑付
9	20 海陵 01	2020-03-24	2023-03-26	2025-03-26	5	8.50	6.97	8.50	尚未到期
10	17 海陵 03	2017-04-10	-	2022-04-10	5	8.50	6.00	8.50	尚未到期
11	17 海陵 02	2017-03-20	2019-03-20	2020-03-20	3	2.50	5.70	0.00	已兑付
12	16 海陵 03	2016-08-16	-	2021-08-16	5	5.00	5.50	0.00	已兑付
13	16 海陵 02	2016-04-01	2019-04-01	2021-04-01	5	6.00	7.50	0.00	已兑付
14	16 海陵 01	2016-03-18	2019-03-18	2021-03-18	5	14.00	7.80	0.00	已兑付
公司债券小计		-	-	-	-	101.9	-	64.40	-
1	21 泰州海陵 PPN001	2021-12-08	2023-12-10	2024-12-10	3	5.00	5.45	5.00	尚未到期
2	19 海陵资产 PPN003	2019-04-12	-	2022-04-15	3	11.00	7.50	11.00	尚未到期
3	19 海陵资产 PPN001	2019-04-03	-	2022-04-08	3	4.00	7.50	4.00	尚未到期
4	19 海陵资产 PPN002	2019-03-26	-	2022-03-27	3	5.00	7.50	5.00	尚未到期
债务融资工具小计		-	-	-	-	25.00	-	25.00	-
1	21 泰州海发债 02	2021-04-29	-	2028-05-07	7	6.50	6.50	6.50	尚未到期
2	21 泰州海发债 01	2021-04-29	-	2028-05-07	7	6.00	4.93	6.00	尚未到期
3	15 海陵债	2015-12-11	-	2022-12-14	7	12.00	4.60	4.80	尚未到期
4	12 海陵债	2012-03-21	-	2019-03-21	7	8.00	8.52	0.00	已兑付
企业债券小计		-	-	-		32.50	-	17.30	-
1	美元债	2021-02-01	-	2022-01-31	1	2800 万美元	2.38	2800 万美元	尚未到期
2	海陵次	2019-11-06		2021-12-24	2.13	0.50	0.00	0.00	已兑付
3	海陵优 A5	2019-11-06		2021-12-24	2.13	1.50	6.95	0.00	已兑付
4	海陵优 A4	2019-11-06		2021-06-24	1.63	2.50	6.70	0.00	已兑付
5	海陵优 A3	2019-11-06		2020-12-24	1.13	2.00	5.80	0.00	已兑付
6	海陵优 A2	2019-11-06		2020-06-24	0.63	1.50	5.30	0.00	已兑付
7	海陵优 A1	2019-11-06		2019-12-24	0.13	1.50	4.50	0.00	已兑付

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	债券余额	存续及偿还情况
	其他小计	-	-	-	-	11.31	-	1.81	-
	合计	-	-	-	-	170.71	-	108.51	-

注：2021年2月1日发行美元债，当日银行间外汇市场人民币汇率中间价为1美元对人民币6.4623元，发行规模和债券余额已换算为人民币统一计算合计数。

截至本募集说明书签署日，发行人均已经按时偿还上述债券中到期应付的本金、利息，不存在债务违约和延迟支付利息的情况，已获批准尚未发行的额度为2.6亿元。

发行人2021年到期债券余额较大，偿债压力较大。近年来，发行人主营业务稳步发展，盈利能力不断提高，报告期内营业收入分别为124,826.51万元、136,067.96万元、373,935.20万元和165,916.17万元。未来随着发行人在建项目逐步产生收益，预计能够为发行人带来充足偿债资金。截至2021年9月末，发行人货币资金余额318,265.75万元，同时公司持有较多土地资产、投资性房地产等可变现资产，可在需要时出售筹措资金。此外，发行人融资渠道较为畅通，能够为偿债资金提供较好支持。

（四）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

（五）本期发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至2021年9月末，发行人累计公开发行且存续的公司债券、企业债券余额为17.30亿元，占发行人2021年9月末合并报表净资产的比例为10.48%。本期债券发行后，累计公开发行公司债券余额为27.30亿元，占发行人2021年9月末合并报表净资产的比例为16.54%。

第七节 增信机制

本期债券采用无担保的方式发行，无信用增进。

第八节 税项

本期公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节“税项”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，本节“税项”中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下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。

一、增值税

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税【2016】36号），金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改增值税（以下简称营改增）试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全 国范围内全面推开。投资者从事买卖有价证券业务应缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例等相关法律、法规，本期公司债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期公司债券利息收入和转让本期公司债券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期公司债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九节 信息披露安排

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益，根据《公司法》、《证券法》（2019年修订）等法律、法规及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，发行人制定了《信息披露事务管理制度》。

一、发行人《信息披露事务管理制度》

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、公司发生涉及信息披露的重大事件，并且尚未履行信息披露义务时，相关人员和机构应当在重大事件发生后第一时间向总经理或信息披露事务负责人报告该信息。

2、总经理或信息披露事务负责人在知悉未公开信息后应当及时向董事会报告，并组织信息披露事宜。

3、公司办公室和信息披露事务负责人在总经理的指导下草拟信息披露文稿，经董事会审核后并在总经理签发公告申请文件或其他相关文件后履行相关披露义务。

4、相关信息公开披露后，总经理、信息披露事务负责人或办公室工作人员应向全体董事、监事和高级管理人员通报已披露的相关信息。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司的对外信息披露由公司董事会负责，并授权总经理具体实施，指定一名董事或高级管理人员作为信息披露事务负责人，具体负责信息披露事宜。信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责包括：

- 1、具体负责公司定期和不定期信息披露工作；
- 2、收集并整理公开信息披露的信息文稿，初步审核完成后交由总经理审核；

3、按有关法律、法规、公司章程和公司其它规章制度的规定，在履行规定审批程序后披露相关信息。

办公室为公司信息披露事务管理部门，信息披露事务负责人为信息披露具体执行人员，均由总经理直接领导并协助总经理完成信息披露工作。公司财务部门、对外投资部门及其他相关职能部门和公司控股子公司应密切配合总经理、信息披露事务负责人及办公室，确保公司定期信息披露和非定期信息披露的信息披露工作及时进行。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期信息披露、非定期信息披露在规定期限内披露，配合公司及信息披露事务负责人履行信息披露义务。

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

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

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

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司对外信息披露文件确定后，由办公室经办人员发起申请，信息披露事务负责人初步审核，由总经理审核通过后，由信息披露事务负责人具体操作信息披露工作，及时与受托管理人联系，在指定网站或渠道进行信息发布。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司总部各部门、各子公司的负责人是本部门及公司的信息披露第一责任人，同时各部门、各子公司应当指定专人作为指定联络人，负责向公司办公室或总经理报告信息。

公司总部各部门、各子公司的负责人应当督促本部门或公司严格执行信息披露事务管理制度，确保本部门或公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司办公室、信息披露事务负责人或总经理；公司财务部门、对外投资部门作为掌握财务信息、重大经营信息、资产重组信息的部门，有义务配合公司信息披露事务负责人做好定期信息披露、非定期信息披露的披露工作。

二、本期公司债券发行前信息披露

发行人按照中国证监会及上海证券交易所的相关规定履行信息披露义务。做到及时、公平履行披露义务，所披露信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。公司和主承销商通过交易所电子申报系统提交以下发行公司债券的申请文件：

- 1、公司债券上市申请书；
- 2、公司债券募集说明书；
- 3、公司有权机构关于本期发行公司债券相关事项的决议并附公司章程及营业执照副本；
- 4、主承销商核查意见；
- 5、公司律师出具的法律意见书；
- 6、公司最近 3 年的财务报告和审计报告及最近 1 期的财务报告或会计报表（并注明是否经审计）；
- 7、债券受托管理协议和债券持有人会议规则；
- 8、交易所要求的其他文件。

本期公司债券募集资金的用途在本募集说明书中披露。公司将在定期报告中披露公开发行公司债券募集资金的使用情况。

三、存续期内定期披露安排

发行人将在本期公司债券存续期间，按以下要求定期披露财务信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；

企业在存续期内进行信息披露，披露时间应当不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

四、存续期内重大事项披露安排

发行人将在本期公司债券存续期间，按《证券法》（2019 年修订）、《管理办法》（2021 年修订）、《受托管理协议》、中国证监会、中国证券业协会及有关交易场所的有关规定进行重大事项披露。重大事项包括但不限于：

- 1、公司经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、债券信用评级发生变化；
- 3、公司主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、公司发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、公司当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 6、公司放弃债权或财产，超过上年末净资产的 10%；
- 7、公司发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- 8、公司作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 9、公司涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；

10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

11、公司情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

12、公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

13、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

发行人将在重大事项发生之日起 2 个工作日内，履行重大事项信息披露义务，且披露时间不晚于公司在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

五、本息兑付披露安排

发行人将在本期公司债券兑付日前 5 个工作日，公布本金兑付和付息事项。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本期债券的起息日为 2022 年 1 月 26 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2023 年至 2027 年间每年的 1 月 26 日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个交易日，下同）。

本期债券本金支付日为 2027 年 1 月 26 日，到期支付本金及最后一期利息。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

二、偿债资金来源

本期债券采用分期发行方式，避免集中兑付。假设本期债券为 5 年期，2021 年和 2022 年分别发行 10 亿元，则本期债券将分别于 2026 年及 2027 年偿付，结合发行人目前有息债务情况，未来债务偿还年限分布如下表所示：

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后	合计
金额（万元）	708,069.72	442,442.92	453,102.54	58,357.22	799,090.00	2,461,062.41

考虑到发行人主营业务中，土地整理、商品销售等业务未来每年将为发行人带来持续稳定的现金流入。与此同时，发行人代建业务未来投入将持续降低，因此发行人未来的经营性现金流量将得到持续改善。发行人预期未来经营性现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	400,000.00	420,000.00	440,000.00	460,000.00
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	250,000.00	270,000.00	290,000.00	310,000.00
经营活动现金流入小计	650,000.00	690,000.00	730,000.00	770,000.00

购买商品、接受劳务支付的现金	280,000.00	260,000.00	240,000.00	220,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金	4,000.00	4,400.00	4,800.00	5,200.00
支付的各项税费	8,000.00	10,000.00	12,000.00	14,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	350,000.00	300,000.00	250,000.00	200,000.00
经营活动现金流出小计	642,000.00	574,400.00	506,800.00	439,200.00
经营活动产生的现金流量净额	8,000.00	115,600.00	223,200.00	330,800.00

此外本期公司债券偿付的资金来源及偿债安排可行性还主要体现在发行人自身经营能力、充足的货币资金、自身的融资能力等方面。

（1）公司自身良好的经营状况

报告期内，公司营业收入分别为 124,826.51 万元、136,067.96 万元、373,935.20 万元和 165,916.17 万元；实现营业利润分别为 20,678.46 万元、22,504.07 万元、32,527.12 万元和 10,468.81 万元。根据公司现有整体发展，预计发行人未来 2021-2024 年，年均收入将不少于 300,000.00 万元。发行人良好的经营状况和盈利能力是本期债券偿还的基础。随着公司业务区域不断扩大、业务规模的不断增长，公司营业收入、净利润将将会稳步增长，将为本期债券的还本付息提供有力保障。

（2）公司货币资金充足

截至 2021 年 9 月末，发行人货币资金余额为 318,265.75 万元，其中因质押等使用受限的货币资金为 18,410.00 万元，未受限的货币资金为 299,855.75 万元，预计未来 2021-2024 年，发行人货币资金余额将不低于 300,000.00 万元，发行人货币资金较为充裕，显示了公司较好的流动性，为公司偿还本期债券提供了最为直接的保障。

（3）公司自身融资渠道畅通

公司资信水平良好，与国内多家银行保持长期合作关系，截至 2021 年 9 月末，公司已取得银行综合授信额度为 277.72 亿元，其中已使用授信额度为 146.83 亿元，剩余未使用授信额度为 130.89 亿元。融资渠道畅通，融资能力良好。在与银行合作过程中，公司均能严格遵守银行结算制度，按时归还银行贷款本息，近三年及一期所有贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期未偿还的债务。

公司经营情况良好，运作规范，盈利能力强，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行直接融资。

综上所述，发行人未来 2021-2024 年，可使用的偿债资金来源充足，渠道畅通，将有效保障发行人本期公司债券资金的到期偿付。

三、偿债应急保障方案

公司财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，报告期各期末，公司流动比率分别为 2.70 倍、3.44 倍、3.08 倍和 2.93 倍，必要时公司可以通过流动资产抵押或变现来补充偿债资金。

四、偿债保障措施

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专户和偿债保障金专户、制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、严格信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

（一）设立募集资金专户和偿债保障金专户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专户和偿债保障金专户。

1、开立募集资金专户专款专用

发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

2、设立偿债保障金专户

（1）资金来源

如本节“二、偿债资金来源”所述，主要来自发行人日常经营产生的收入及现金流。

（2）偿债资金的划拨

① 本期公司债券存续期内，发行人应当根据《募集说明书》约定的每次付息日前三个交易日将应付的债券利息全额划付至专项账户，在债券到期日（包括回售日、赎回日和提前兑付日等，下同）三个交易日前，将应偿付或可能偿付的债券本息全额划付至专项账户。

② 发行人应不晚于本期债券的本金兑付日和债券利息支付日的两个交易日前向监管银行发出加盖发行人财务印鉴章和法定代表人私章的划款指令，划款指令需包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等内容，监管银行应据指令内容向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司指定的债券兑付专用账户划款，监管银行进行资金划付前，应当谨慎核对债券兑付专用账户信息，发现信息错误的，应当及时向发行人书面反馈。

（3）管理方式

① 发行人指定计划财务部负责偿债保障金专户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部门在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

② 发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

（4）监督安排

偿债保障金专户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。本期债券受托管理人应对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

（二）制定《债券持有人会议规则》

公司按照《管理办法》（2021年修订）制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（三）聘请债券受托管理人

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，根据《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》的规定，采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据债券受托管理协议采取其他必要的措施。

（四）制定偿债计划

公司财务制度完备，管理规范，各项经营指标良好。公司将继续努力提升主营业务的盈利能力和产品的市场竞争能力，以提高公司资产回报率。本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按《管理办法》（2021年修订）、《债券上市规则》、《债券受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的规定，定期进行披露年度报告和半年度报告。发行人将在每一会计年度结束之日起4个月内披露上一年度经审计的

年度报告，在每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，披露本年度中期报告。

同时，发行人将进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：

1、发行人股权结构、生产经营状况、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

2、发行人主体评级发生变化；

3、债券信用评级发生变化；

4、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

5、发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废或发生重大资产重组；

6、发行人名称变更；

7、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

8、发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；

9、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况或公司债券违约；

10、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，或依法进入破产程序、被责令关闭；

11、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

12、保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；

13、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市/挂牌条件；

14、发行人涉嫌犯罪被依法立案调查，发行人的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法采取强制措施或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

- 15、公司债券终止上市；
- 16、出现对发行人有重大不利影响的媒体报道或负面市场传闻；
- 17、发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- 18、发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动；
- 19、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 20、发行人不能按期支付本息或提出债务重组方案；
- 21、本期债券可能被终止提供交易或转让服务的；
- 22、本期债券的中介机构发生变更；
- 23、发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故；
- 24、发行人拟变更募集说明书的约定；
- 25、其他对投资者作出投资决策或对债券持有人权益有重大影响的事项；
- 26、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

（六）发行人承诺

预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付本息时，发行人按照《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离等。

五、交叉保护承诺

发行人承诺，报告期内发行人或其合并财务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）不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

中期票据、短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等直接融资债务；

银行贷款、承兑汇票等间接融资债务。

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，且占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 3% 以上。

发行人在债券存续期内，出现违反本条约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在 20 个交易日内恢复承诺相关要求。

当发行人触发交叉保护情形时，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。

发行人违反本募集说明书约定的交叉保护条款且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节的约定采取负面事项救济措施。

六、违约责任及解决措施

（一）《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、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

（二）各方承诺严格遵守《债券受托管理协议》之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失。因不可抗力事件造成

《债券受托管理协议》不能履行或者不能完全履行,《债券受托管理协议》各方均不承担违约责任。

(三) 以下任一事件均构成《受托管理协议》和本期债券项下的债券违约事件:

1、本期债券到期未能偿付应付本金;未能偿付本期债券的到期利息;在本期债券加速清偿或回购(若适用)时,发行人未能偿付到期应付本金和/或利息;

2、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺且将对发行人履行本期债券的还本付息义务产生重大不利影响,且经债券受托管理人书面通知,或经单独或合并持有本期公司债券未偿还面值总额 10%以上的债券持有人书面通知,该违约行为持续 30 个工作日仍未解除;

3、在债券存续期间内,发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序。

(四) 加速清偿及措施

1、加速清偿的宣布:如果《债券受托管理协议》项下的违约事件发生且持续 30 个连续工作日仍未解除,单独或者共同持有本期未偿还债券二分之一以上的债券持有人可以以书面方式通知发行人,宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息,立即到期应付。

2、救济措施:在宣布加速清偿后,如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施之一,单独或者共同持有本期未偿还债券二分之一以上的债券持有人可以以书面方式通知发行人豁免其违约行为,并取消加速清偿的决定:

(1) 向债券受托管理人提供保证金,且保证金数额足以支付以下各项金额的总和:a.债券受托管理人的合理赔偿、费用和开支;b.所有迟付的利息;c.所有到期应付的本金;d.适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金或利息的违约金;

（2）除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件已得到救济或被豁免，并且豁免违约的决定不与任何法律法规或者法院（仲裁机构）的生效裁决相冲突；

（3）债券持有人会议同意的其他措施。

（五）其他救济方式。如果发生上述约定的债券违约事件且一直持续三十个工作日仍未解除，债券持有人有权依法采取任何可行的法律救济方式收回本期未偿还债券的本金和利息，或强制发行人履行《债券受托管理协议》或本期债券项下的义务（包括但不限于依法申请法定机关采取财产保全措施并根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼或仲裁）其中本期债券未能偿付本金或应付利息且一直持续的，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率的 1.2 倍向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本期债券的票面利率的 1.2 倍另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率的 1.2 倍计算利息（单利）。

（六）若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为导致任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。

（七）如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

（八）《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。如果在接到要求解决争议的书面通知之日起三十个工作日内仍不能通过协商解决争议，则任何因协议引起的或与协议有关的法律诉讼应在债券受托管理人注册地人民法院提起。

(九)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。

七、债券持有人会议

为规范本期债券持有人会议的组织和行为,界定债券持有人会议的职权,保障债券持有人的合法权益,根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》(2019年修订)、《公司债券发行与交易管理办法》(2021年修订)等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定,制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于公司及主承销商办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

(一) 债券持有人行使权利的形式

《泰州海陵城市发展集团有限公司 2021 年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项,债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益;其他事项,债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利,维护自身的利益。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成,债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开,并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内事项依法进行审议和表决。

(二) 债券持有人会议规则主要内容

1、债券持有人会议的权限范围

1) 本期债券存续期间,债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 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《债券持有人会议规则》第 2.2 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：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他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：

a.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；

b.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；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能

按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

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

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.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。

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

（1）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。

2、债券持有人会议的筹备

1) 会议的召集

（1）债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 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%以上的债券持有人同意延期召开的除外。因特殊原因确需变更召开债券持有人会议时间或地点的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少 5 个工作日以公告形式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，在公告中说明原因并公布延期后的召开日期，并且不得因此而变更债券持有人债权登记日。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、保证人（如有）或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（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，提议人同意延期召开的除外。

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 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

（3）受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人（如有）或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

2) 议案的提出与修改

(1) 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《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、保证人（如有）或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

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

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

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

a. 特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发

行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

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

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

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

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

3) 会议的通知、变更及取消

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或《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，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

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

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

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

- a. 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b. 本期拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c. 本期拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d. 本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

3、债券持有人会议的召开及决议

1) 债券持有人会议的召开

(1) 债券持有人会议应当由代表本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《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供

增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

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

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

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

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

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

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

（8）债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

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

d.享有表决权的持有人依据《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：

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

b.本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；

c.债券清偿义务承继方；

d.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《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，未明确表示意见、同时表示多个不同意见或意见表示不清的视为弃权。

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《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a. 拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

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

c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，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；

d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

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

f. 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 a 至 e 项目的；

g. 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《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外, 债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议, 经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《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《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的, 则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意即可生效。

(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。

4、债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

(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《债券持有人会议规则》第3.2.3条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

(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，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

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

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

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未

授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人,但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

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

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼,或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为,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。

5、特别约定

1) 关于表决机制的特别约定

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

a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且发行人书面承诺变更后不会影响发行人偿债能力的；

b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5% 的；

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

d. 债券募集说明书、《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；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

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

(2) 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 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，视为本期会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

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

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

3) 其他特别约定

(1) 如果本期债券为非公开发行，为了保护投资者的合法权益，债券持有人会议可以根据《债券持有人会议规则》4.3.2 的规定通过事后决议的方式豁免本期会议的召集、通知、召开、投票方式等程序性事宜；

(2) 如果本期债券为非公开发行，且会议通知发出前债券持有人未提出书面异议的情况下，发行人可以直接作为债券持有人会议召集人，但《债券持有人会议规则》仅限受托管理人作为召集人的除外；

(3) 因召开债券持有人会议产生的相关会务费用、律师见证费用、信息披露费用等均由发行人承担。

6、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,应当向受托管理人注册地有管辖权人民法院提起诉讼。

(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。

八、债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意国金证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人,且视作同意发行人与债券受托管理人签署的本期债券的《泰州海陵城市发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于发行人与债券受托管理人的办公场所。

(一) 债券受托管理人

发行人聘请国金证券股份有限公司作为本期债券的受托管理人,双方已签订《泰州海陵城市发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》,凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持

有本期债券的投资者，均视作同意债券受托管理协议的条款和条件，并由债券受托管理人按债券受托管理协议履行其职责。

1、债券受托管理人基本情况

单位名称：国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

联系地址：上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 楼

法定代表人：冉云

联系人：周军、陈伟、马越

联系电话：021-68826021

传真：021-68826800

邮政编码：201204

（二）受托管理人与发行人的利害关系情况

除与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本期发行公司债券的承销机构之外，受托管理人与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

（三）债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

1、受托管理事项

1) 为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国金证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。本期债券分期发行的，各期债券均适用《债券受托管理协议》。

2) 在本期债券存续期内, 受托管理人应当勤勉尽责, 根据相关法律法规、规范性文件及自律规则(以下合称法律、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。

3) 本期债券发行期间的代理事项:

(一) 起草和编制以下与债券受托管理事务有关的文件或协议:

(1) 债券受托管理协议;

(2) 债券持有人会议规则。

(二) 向债券持有人提供有关债券受托管理事务的咨询服务。

4) 债券存续期间的常规代理事项:

(一) 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议;

(二) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报;

(三) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络;

(四) 根据债券持有人会议的授权, 作为债券持有人的代表和发行人谈判与本期债券有关的事项;

(五) 按照相关法律、法规和规则的规定提醒发行人履行有关信息披露义务; 在发行人不能按相关法律、法规和规则的规定履行披露义务时, 及时向债券持有人通报相关信息。

5) 特别代理事项:

(一) 代理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;

(二) 代理债券持有人作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为, 在案件审理中与对方当事人达成调解协议, 或者在破产程序中就发行人重整计划草案、和解协议进行表决等其他非常规事项。

前述授权受托管理人特别代理事项必需经过债券持有人会议作出有效决议，且该决议仅对明确投票表示同意的债券持有人有约束力，其他债券持有人应自行采取措施或作出决定。

2、发行人权利和义务

1) 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

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

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

4) 如发生可能导致本期发行债券抵/质押资产减值、灭失或对本期发行债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起3个工作日内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及受托管理人。

5) 在债券存续期内，发行人不得单方面变更《募集说明书》的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知受托管理人并取得债券持有人会议的同意；如变更抵/质押资产，在债券持有人会议同意后，方可变更抵/质押资产，并报上交所备案。

6) 债券存续期间，发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，发行人应当在三个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括：

（一）发行人股权结构、生产经营状况、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（二）发行人主体评级发生变化；

- （三）债券信用评级发生变化；
- （四）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （五）发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废或发生重大资产重组；
- （六）发行人名称变更；
- （七）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；
- （八）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产10%的重大损失；
- （九）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况或公司债券违约；
- （十）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，或依法进入破产程序、被责令关闭；
- （十一）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- （十二）保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （十三）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市/挂牌条件；
- （十四）发行人涉嫌犯罪被依法立案调查，发行人的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法采取强制措施或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- （十五）公司债券终止上市；
- （十六）出现对发行人有重大不利影响的媒体报道或负面市场传闻；
- （十七）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （十八）发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动；

(十九) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

(二十) 发行人不能按期支付本息或提出债务重组方案；

(二十一) 本期债券可能被终止提供交易或转让服务的；

(二十二) 本期债券的中介机构发生变更；

(二十三) 发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故；

(二十四) 发行人拟变更募集说明书的约定；

(二十五) 其他对投资者作出投资决策或对债券持有人权益有重大影响的事项；

(二十六) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向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。发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

7) 发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

8) 发行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债券发行人应当履行的各项职责和义务。

9) 发行人应设立偿债资金专户，专门用于本期发行债券偿债资金的归集和管理。偿债资金自存入偿债资金专户之日起，仅能用于兑付本期发行债券的本金、利息、赎回款项或回售款项。

10) 发行人应设立募集资金专户，该专户独立于发行人其他资金账户，专门用于募集资金的接收、存储、划转使用，以实现资金使用留痕。发行人应严格按

照相关法律法规及自身承诺使用募集资金，如发行人违约使用募集资金，应承担相应的法律责任。

11) 发行人如在债券存续期间出现违约使用募集资金的情形，应在被发现违约使用募集资金情形之日起 5 个工作日内，发行人将违约使用的募集资金全额退还至募集资金专户。

12) 预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并可以配合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。

本条所指其他偿债保障措施包括但不限于：

- (一) 不向股东分配利润；
- (二) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (三) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (四) 主要责任人不得调离等。

13) 发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

本条所指后续偿债措施包括：

- (一) 针对后续偿债措施做出合理、可行的计划安排；
- (二) 在两个月内追加足额担保；发行人不追加担保时，受托管理人有权代理债券持有人要求发行人提前兑付债券本息；
- (三) 采取其他任何可行的法律救济方式回收债券本金和利息。

14) 发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

(一) 制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项，确认还本付息计划和还本付息保障措施；

(二) 根据募集资金监管协议的约定提前落实偿债资金，并按期还本付息，不得以任何理由和方式逃废债务，包括但不限于：

- (1) 提供虚假财务报表和/或资产债务证明；
- (2) 故意放弃债权或财产；
- (3) 以不合理对价处置公司主要财产、重要债权或债权担保物；
- (4) 虚构任何形式的债务；
- (5) 与控股股东、实际控制人及其关联方发生资产、业务混同等；

(三) 按照法律、法规和规则以及内部管理制度的规定和《债券受托管理协议》的约定履行信息披露义务。如发生《债券受托管理协议》第 3.6 条约定的可能影响发行人偿债能力和还本付息的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，应及时以临时报告的方式进行披露；

(四) 根据债券还本付息管理制度的规定和《债券受托管理协议》约定采取有效措施，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；

(五) 配合本期债券受托管理人及其他相关机构根据证券交易所和募集说明书的规定开展风险管理工作；

(六) 法律、行政法规、部门规章、证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

15) 发行人应对受托管理人履行《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。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通，配合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，发行人应当敦促保证人配合受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照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，在必要时协助并配合受托管理人对保证人进行现场检查。

16) 受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人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》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

17) 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。

18) 发行人应当根据《债券受托管理协议》第五条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

19) 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。

3、受托管理人的职责、权利和义务

1) 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，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督，维护债券持有人利益。

2) 受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就《债券受托管理协议》第 3.6 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；

（二）债券存续期内每年定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

（四）对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

（五）约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

3) 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当在债券存续期内每年定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4) 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过中国证券业协会或上市交易场所指定信息披露网站或媒体公告的方式，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) 受托管理人应当对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6) 出现《债券受托管理协议》第 3.6 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人或者保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并披露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) 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，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

8) 受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。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) 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《债券受托管理协议》第 3.12 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。

10) 本期债券存续期内，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。

11) 发行人为本期债券设定担保的,受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件,并在担保期间妥善保管,并持续关注和调查了解增信机构的资信状况(如有)、担保物状况(如有)、增信措施(如有)的实施情况,以及影响增信措施实施的重大事项。

12) 发行人不能偿还债务时,受托管理人应当督促发行人、增信机构(如有)和其他具有偿付义务的机构(如有)等落实相应的偿债措施,并可以接受全部或部分债券持有人的委托,以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13) 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。

14) 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),保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

除上述各项外,受托管理人还应当履行以下职责:

- (一) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责;
- (二) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

15) 在本期债券存续期内,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。

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、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

16) 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,专项账户中募集资金的存储与划转情况。

17) 受托管理人应当在履职过程中,按照法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定,对本期债券履行以下风险管理职责:

(一) 根据已依法建立的债券信用风险管理制度,由从事信用风险管理相关工作的专门机构或岗位履行风险管理职责;

(二) 根据对本期债券信用风险状况的监测和分析结果,对本期债券进行风险分类管理(划分为正常类、关注类、风险类或违约类),并根据法律、法规和规则规定的核查频率等要求,通过现场、非现场或现场与非现场相结合的方式对本期债券风险分类结果开展持续动态监测、风险排查;

(三) 发现影响发行人偿债能力或债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金,应及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息,进行风险预警;如发行人未及时披露的,应当在受托管理事务报告中予以说明;

(四) 发现影响发行人偿债能力或债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金,应当按照证券交易所的规定及《债券受托管理协议》的约定披露受托管理事务报告,重点说明相关重大事项及其对本期债券投资者权益的具体影响,以及已采取、拟采取的投资者保护措施,必要时根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议;

(五) 根据本期债券受托管理人的信用风险管理制度的规定,协调、督促发行人、增信机构(如有)等制定切实可行的债券信用风险化解和处置预案,避免预案存在相互冲突或责任推诿等情形,并协调发行人、增信机构(如有)等根据债券信用风险化解和处置预案采取有效措施化解信用风险或处置违约事件,及时履行相关的信息披露及报告义务;

(六) 根据中国证监会、证券业协会、证券交易所相关管理规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》约定或投资者委托,代表投资者维护合法权益,包括但不限于召集债券持有人会议、代表债券持有人提起诉讼等;

（七）法律、行政法规、部门规章、监管机构业务规则等规定或者协议约定的其他风险管理职责。

18) 受托管理人可以采取电子邮件、书面通知等其他方式向债券持有人定向披露《债券受托管理协议》第 3.6 条规定的重大事项。

19) 受托管理人还应履行法律、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、受托管理人报酬及费用

1) 受托管理人有权依据受托管理协议的规定获得受托管理报酬。受托管理报酬已包含于发行人向受托管理人支付的承销费中。

受托管理费支付至以下指定账户：

账户名称：国金证券股份有限公司上海证券承销保荐分公司

账号：121909307610902

开户行名称：招商银行上海分行联洋支行

国金证券股份有限公司上海证券承销保荐分公司（以下简称“承销保荐分公司”）为受托管理人经中国证监会批准设立的分支机构；受托管理人授权承销保荐分公司具体实施此项目，享受受托管理协议项下的所有权利、履行受托管理协议项下的所有义务；并且由承销保荐分公司开具相应发票。

2) 在本期公司债券存续期间，受托管理人为债券持有人合法利益，履行《债券受托管理协议》项下受托管理人责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出均由发行人承担：

（一）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费等合理费用；

（二）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；

（三）因发行人未履行受托管理协议和《募集说明书》项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

上述所有费用应在发行人收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个工作日内按账单及相关凭证向受托管理人支付。

3) 发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，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：

（一）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。

（二）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，受托管理人免于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。

（三）诉讼专户在上述披露文件规定的时间内，仅收悉部分诉讼费用的，受托管理人有权选择仅代表该部分收悉的诉讼费用相对应的债券申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序；对于未收悉诉讼费用对应的债券，受托管理人免于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；未收悉诉讼费用对应的债券的持有人应该自行提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序。

（四）尽管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，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及全体债券持有人共同确

认，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。

5、受托事务管理报告

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) 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披露上一年度的受托管理事务报告。

年度受托管理事务报告应当至少包括受托管理人履职情况、发行人经营与财务状况、债券募集资金使用的核查情况、发行人偿债能力分析、增信措施（如有）的有效性分析、债券本息偿付情况、债券持有人会议召开情况、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等。

3) 发行人未按规定及时披露《债券受托管理协议》第 3.6 条规定的重大事项的，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、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

4) 出现法律、法规和规则要求出具受托管理事务报告的其他情形时，受托管理人应该及时出具并披露受托管理事务报告，发行人应当积极配合受托管理人的上述工作。

6、债券持有人的权利与义务

1) 债券持有人享有下列权利：

（一）根据募集说明书约定到期兑付本期债券本金和利息；

（二）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；

（三）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受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；

（四）监督受托管理人的受托履职行为，并有权提议更换受托管理人；

（五）法律、法规和规则规定以及《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：

（一）遵守募集说明书、债券受托管理协议、债券持有人会议规则的相关约定；

（二）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。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，由受托管理人自行承担其后果及责任；债券持有人会议以受托管理人怠于行使职责或其他合理理由，作出由债券持有人自行主张权利的有效决议后，受托管理人即无权再代表债券持有人主张权利。债券持有人应单独、共同或者代表其他债券持有人向人民法院提起诉讼、申请发行人破产重整或者破产清算；

（三）根据债券持有人会议规则的约定，接受债券持有人会议决议并受其约束；

（四）不得从事任何有损发行人、受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

（五）如受托管理人根据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），不得要求受托管理人为其先行垫付；

（六）根据法律、法规和规则及募集说明书、债券受托管理协议、债券持有人会议规则的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

7、利益冲突的风险防范机制

1) 除作为本期债券发行的主承销商之外，受托管理人与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。若出现利益冲突，债券持有人可以召开债券持有人会议，变更本期债券受托管理人。

2) 受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，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权益。

3) 发行人与受托管理人双方若违反利益冲突防范机制的，则违约方应当承担相应的法律责任。

8、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：

（一）受托管理人未能持续履行协议约定的受托管理人职责；

（二）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）受托管理人提出书面辞职；

（四）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未偿还债券本金金额百分之十以上有表决权的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2) 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，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) 受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4) 受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务, 在新任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, 但并不免除受托管理人在协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

9、陈述与保证

1) 发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确:

(一) 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;

(二) 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) 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:

(一) 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;

(二) 受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格, 且就受托管理人所知, 并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格;

(三) 受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权, 并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定, 也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

10、不可抗力

1) 不可抗力事件是指双方在签署《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, 双方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。

11、违约责任及救济

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、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2) 协议各方承诺严格遵守协议之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失。因不可抗力事件造成《债券受托管理协议》不能履行或者不能完全履行，协议各方均不承担违约责任。

3) 以下事件构成《债券受托管理协议》和本期债券项下发行人的违约事件：

（一）本期债券到期未能偿付应付本金；未能偿付本期债券的到期利息；在本期债券加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（二）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺且将对发行人履行本期债券的还本付息义务产生重大不利影响，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期公司债券未偿还面值总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约行为持续 30 个工作日仍未解除；

（三）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序。

4) 加速清偿及措施如下：

（1）加速清偿的宣布：如果《债券受托管理协议》项下的违约事件发生且持续 30 个连续工作日仍未解除，单独或者共同持有本期未偿还债券二分之一以上的债券持有人可以以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

（2）救济措施：在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施之一，单独或者共同持有本期未偿还债券二分之一以

上的债券持有人可以以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

（一）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：（1）债券受托管理人的合理赔偿、费用和开支；（2）所有迟付的利息；（3）所有到期应付的本金；（4）适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金或利息的违约金。

（二）除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件已得到救济或被豁免，并且豁免违约的决定不与任何法律法规或者法院（仲裁机构）的生效裁决相冲突。

（三）债券持有人会议同意的其他措施。

5）其他救济方式。如果发生《债券受托管理协议》第 12.3 条约定的违约事件且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，债券持有人有权依法采取任何可行的法律救济方式收回本期未偿还债券的本金和利息，或强制发行人履行《债券受托管理协议》或本期债券项下的义务（包括但不限于依法申请法定机关采取财产保全措施并根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼或仲裁）其中本期债券未能偿付本金或应付利息且一直持续的，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率的 1.2 倍向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本期债券的票面利率的 1.2 倍另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率的 1.2 倍计算利息（单利）。

6）若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为导致任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反协议、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。

7）如果债券受托管理人未按协议履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

12、法律适用和争议解决

1) 《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2) 《债券受托管理协议》项下所产生的或与协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果在接到要求解决争议的书面通知之日起三十个工作日内仍不能通过协商解决争议，则任何因协议引起的或与协议有关的法律诉讼应在债券受托管理人注册地人民法院提起。

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。

13、协议的生效、变更和终止

1) 《债券受托管理协议》于双方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成立，自受托管理人完成内核程序且本期债券发行首日起生效。

2) 除非法律、法规和规则另有规定，协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。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) 协议生效后，双方当事人经友好协商可以修改协议，但是，涉及到债券持有人权利、义务和债券受托管理人更换的，应当事先经债券持有人会议决议通过。

4) 在下列情况下，《债券受托管理协议》终止：

（一）在发行人根据协议的约定，处置完毕本期债券本息偿付事务后；

（二）经债券持有人会议决议更换债券受托管理人；

（三）相关法律法规规定或协议约定的债券受托管理人无法履行代理义务的其他情形出现；

（四）本期债券发行未能完成。

14、通知

1) 在任何情况下,《债券受托管理协议》所要求的任何通知可以经专人递交,亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务,或者传真发送到《债券受托管理协议》双方指定的以下地址。

发行人通讯地址:泰州市海陵区府前路3号1幢201室

发行人收件人:罗志俊

发行人传真:0523-86238646

受托管理人通讯地址:上海浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼

受托管理人收件人:褚嘉依

受托管理人传真:021-68826800

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工作日内通知另一方。

3) 通知被视为有效送达日期按如下方法确定:

(一) 以专人递交的通知,应当于专人递交之日为有效送达日期;

(二) 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;

(三) 以传真发出的通知,应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

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,受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按《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。

15、附则

1) 《债券受托管理协议》对双方均有约束力。未经对方书面同意,任何一方不得转让其在协议中的权利或义务。

2) 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，且不影响到协议整体效力的，则协议的其他条款仍应完全有效并应被执行。

3) 协议正本一式陆份，双方各执壹份，其余由受托管理人保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十一节 发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

(一) 发行人：泰州海陵城市发展集团有限公司

住所：泰州市海陵区府前路3号1幢201室

法定代表人：游浩润

联系人：罗志俊

联系地址：泰州市海陵区府前路3号1幢201室

电话：0523-86231209

传真：0523-86238646

(二) 牵头主承销商、债券受托管理人：国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街95号

联系地址：上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼

法定代表人：冉云

联系人：周军、陈伟、马越

联系电话：021-68826021

传真：021-68826800

募集资金缴款账户名称：国金证券股份有限公司

募集资金缴款账户开户行：中国建设银行股份有限公司成都第二支行

募集资金缴款账户号：51050142620800001318

大额支付行号：105651002606

邮政编码：201204

（三）联席主承销商：东亚前海证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心四路1号嘉里建设广场第一座第23层

联系地址：上海市浦东新区世纪大道1788-1800号陆家嘴金控广场1号楼27层

法定代表人：田洪

联系人：许春招、朱恒祥、王兆君

电话：021-38175669

传真：021-38175588

（四）律师事务所：北京大成律师事务所

住所：北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地D座7层

负责人：彭雪峰

联系人：蒋伟光

联系地址：南京市鼓楼区集慧路18号A座9楼

电话：025-83755106

传真：025-83755111

（五）会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层

负责人：李尊农

联系人：裴华山、黄志新

联系地址：江苏省扬州市文昌中路18号文昌国际大厦502室

电话：0514-85100716

传真：0514-87106028

（六）登记、托管、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

法定代表人：戴文桂

联系电话：021-68670204

邮政编码：200120

（七）本期债券申请上市的证券交易场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

负责人：黄红元

联系电话：021-68808888

传真：021-68808888

邮政编码：200120

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本期发行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利害关系。

第十二节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关 人员声明

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》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。

法定代表人签字：游浩润

游浩润



泰州海陵城市发展集团有限公司

2022年1月20日

发行人全体董事、监事、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、完整性承担相应的法律责任。


公司全体董事签名：


游浩润

罗志俊


刘峰

储新易


姜娟

公司全体监事签名：


张莹

朱丹


张勇

宋奇华


孟尔良

公司全体非董事高级管理人员签名：

无



泰州海陵城市发展集团有限公司



2022年1月20日

主承销商声明

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： 陈伟
陈伟

项目其他人员签字： 马越
马越

法定代表人签字： 冉云
冉云



国金证券股份有限公司

2022 年 1 月 20 日

联席主承销商声明

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： 许春招 朱恒祥
许春招 朱恒祥

法定代表人签字： 田洪
田洪



东亚前海证券有限责任公司

2022年01月20日

受托管理人声明

公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、泰州海陵城市发展集团有限公司公开发行公司债券募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

公司承诺，在受托管理期间因公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签字：_____

陈 伟

项目其他人员签字：_____

马 越

法定代表人签字：_____

冉 云



国金证券股份有限公司

2022年1月20日

律师声明

本所及签字的律师已阅读泰州海陵城市发展集团有限公司公开发行公司债券募集说明书，确认募集说明书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中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书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。

经办律师签名： 蒋伟光 陈伟
蒋伟光 陈伟

律师事务所负责人签名： 王隽
王隽



2022年10月20日

审计机构声明

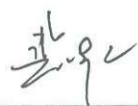
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

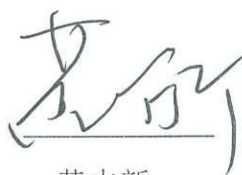


李尊农

签字注册会计师：



裴华山



黄志新

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年10月20日

第十三节 备查文件

一、备查文件明细

本期债券备查文件明细如下：

- 1、中国证监会同意本次债券发行注册的文件；
- 2、发行人 2018-2020 年经审计财务报告、2021 年 1-9 月份未经审计的财务报表；
- 3、主承销商出具的核查意见；
- 4、发行人律师为本期债券出具的法律意见书；
- 5、本期债券受托管理协议；
- 6、本期债券持有人会议规则。

二、备查文件查阅地点及查询网站

（一）查阅时间

在本期债券发行期内，投资者可至公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件。

（二）查阅地点

1、发行人：泰州海陵城市发展集团有限公司

联系人：罗志俊

联系地址：泰州市海陵区府前路 3 号 1 幢 201 室

联系电话：0523-86231209

传真号码：0523-86238646

邮政编码：225300

2、主承销商：国金证券股份有限公司

联系人：周军、陈伟、马越

联系地址：上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 楼

联系电话：021-68826021

传真：021-68826800

邮政编码：201204

3、联席主承销商：东亚前海证券有限责任公司

联系人：许春招、朱恒祥、王兆君

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1788-1800 号陆家嘴金控广场 1 号楼 27 层

联系电话：021-38175669

传真：021-38175588

邮政编码：200120

（三）查阅网站

投资者可通过中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）或上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅下载本募集说明书，或在本期债券发行期内，投资者可以到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或承销商。