

2022 年句容市城市建设投资有限责任公司

公司债券募集说明书

本期发行金额：人民币 4.2 亿元

发行期限：5 年

担保情况：本次债券由中国投融资担保股份有限公司
提供全额无条件不可撤销连带责任保证担
保

信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

信用评级结果：主体：AA+级，债项：AAA 级

发行人：句容市城市建设投资有限责任公司



主承销商：华泰联合证券有限责任公司



华泰联合证券有限责任公司

HUATAI UNITED SECURITIES CO., LTD

二零二二年 2 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本次债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商华泰联合证券有限责任公司已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册，并不代表对债券的投资价值做出任何评价，也不代表对债券的投资风险做出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本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。

企业应当及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员应当保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应当作出相应声明并说明理由。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、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、债券持有人等主体权利义务的相关规定。

企业承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意《2021年第二期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券账户及资金监管协议》、《2021年第二期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券之债权代理协议》、《2021年第二期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券之债券持有人会议规则》中的安排。

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

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本次债券基本要素

(一) 债券名称：2022年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券（简称“22句容城投债”）。

(二) 发行总额：人民币4.2亿元。

(三) 债券期限：本次债券为5年期。

(四) 债券利率：本次债券为固定利率债券，票面利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律规定，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。票面年利率在债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

(五) 还本付息方式：每年付息一次，到期一次性偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

(七) 托管方式：本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(八) 债券担保：本次债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（九）信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本次债券的信用级别为AAA，发行人的主体长期信用等级为AA+。

（十）资金监管人/债权代理人：发行人聘请中信银行股份有限公司镇江分行作为本次债券的资金监管人、债权代理人。发行人与中信银行股份有限公司镇江分行签署了《公司债券账户及资金监管协议》、《债权代理协议》，中信银行股份有限公司镇江分行将代理债券投资人监督发行人经营状况、募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本次债券项下的还本付息义务，中信银行股份有限公司镇江分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

目录

目录.....	5
第一章 释义.....	6
第二章 风险提示及说明.....	8
第三章 发行条款.....	17
第四章 募集资金运用.....	21
第五章 发行人基本情况.....	35
第六章 发行人主要财务状况.....	83
第七章 发行人资信情况.....	133
第八章 本次债券担保情况.....	138
第九章 税项.....	143
第十章 信息披露安排.....	145
第十一章 投资者保护机制.....	149
第十二章 发行有关机构.....	161
第十三章 法律意见.....	166
第十四章 其他应说明的事项.....	167
第十五章 发行人、中介机构及相关人员说明.....	168
第十六章 备查文件.....	178
附表一.....	180

第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司：指句容市城市建设投资有限责任公司。

市政府：指句容市人民政府。

《公司章程》：指《句容市城市建设投资有限责任公司章程》。

本次债券：指发行总额为人民币4.2亿元的“2022年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券”。

本次发行：指2022年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2022年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》。

主承销商/簿记管理人：指华泰联合证券有限责任公司。

大公国际：指大公国际资信评估有限公司。

担保人/中投保/中投保公司：指中国投融资担保股份有限公司。

簿记建档：指发行人与主承销商确定本次债券的基本利差区间后，投资者直接向主承销商发出申购订单，主承销商负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本次债券的最终发行规模及发行利率的过程。

申购区间与投资者申购提示性说明：指《2022年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》。

《公司债券账户及资金监管协议》：指《2021年第二期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券账户及资金监管协议》。

《债权代理协议》：指《2021年第二期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券债权代理协议》。

资金监管人/债权人：指中信银行股份有限公司镇江分行。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

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

句容市新农村：指句容市新农村发展实业有限公司。

《公司法》：指中华人民共和国公司法。

《证券法》：指中华人民共和国证券法。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

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

第二章 风险提示及说明

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本次债券有关的风险与对策

（一）利率风险

风险：受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本次债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券采用固定利率且期限较长，在本次债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本次债券的收益水平相对下降。

对策：在设计本次债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本次债券的票面利率，同时设置本金提前偿付安排，以保证投资人获得长期合理的投资收益。另外，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本次债券的流动性，分散可能的利率风险。

（二）偿付风险

风险：本次债券存续期内，受国家方针政策、宏观经济环境和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本次债券到期时兑付造成一定的影响。

对策：报告期内，公司资产规模不断扩大，盈利能力不断增强，发行人将在现有基础上进一步加强公司管理，严格控制成本，创造效

益，为本次债券按时足额兑付提供资金保证。本次债券规模较小，到期利息随本金一起支付，兑付压力可控。

（三）流动性风险

风险：由于本次债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本次债券能够按照预期上市交易，也无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时可能存在困难。

对策：本次债券发行结束后，发行人将在1个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请，力争使本次债券早日获准上市或交易流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本次债券未来的流动性风险将会降低。

（四）信用评级变化的风险

风险：在本次债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本次债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本次债券存续期内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：本次债券存续期内，大公国际资信评估有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营或财务状况的重大事项制定积极的应对措施；严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿债资金；保证偿债资金账户中有足够的资金满足本次债券本息的到期偿还，确保公司拥有一个良好的资信评级水平。

（五）违规使用债券资金的风险

风险：本次债券募集资金到账后，发行人可能存在违规使用债券资金的风险。

对策：为保证本次债券持有人权益，发行人与中信银行股份有限公司镇江分行签署了《公司债券账户及资金监管协议》，债券资金到位后将由中信银行股份有限公司镇江分行监督发行人的经营状况、债券资金流向情况，保证债券资金按照募集说明书的约定进行使用。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）财务风险

1、项目投资风险与对策

风险：发行人承建的项目建设规模大、建设周期长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工，对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于项目建设施工过程中存在某些不可抗因素，如恶劣天气、意外事故等，因此公司可能存在无法完工或增大项目建设成本的风险。

对策：发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑了各方面因素。此外，在项目的实施和运作过程中，公司将通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。在项目管理上，公司将严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，确定工程按时按质竣工，最大限度地降低项目管理风险。

2、资产流动性风险与对策

风险：截至2020年末，发行人受限资产包括货币资金153,960.00万元、应收账款85,191.11万元、土地使用权167,824.91万元和投资性房地产57,017.04万元，合计资产受限463,993.07万元，占总资产的

10.51%，公司资产流动性受到一定限制。

对策：发行人资产受限原因主要是资产抵押或质押用于银行借款等外部融资，作为句容市政府重大项目投资建设主体，发行人未来将开发多元化的融资渠道，提高资本市场直接融资占比，逐步减少通过资产抵押进行间接融资占比，逐步释放已抵押资产，增强资产流动性。

3、对外担保风险与对策

风险：截至2020年末，公司对外担保余额126.05亿元，担保规模较大，占同期净资产的62.61%，占比较高。未来存在因被担保公司偿债困难而需要发行人代为偿付相关债务的风险。

对策：发行人的担保对象多以当地国有公司为主，担保风险相对较小。发行人将持续关注被担保方的经营和履约情况，在强化反担保措施的基础上做到事前防范，在担保期限到期后，逐步减少并控制对外担保的规模。

4、应收款项回收和往来拆借的风险与对策

风险：2018年末、2019年末、2020年末，发行人应收账款分别为170,228.22万元、160,125.13万元、428,826.88万元，分别占总资产的6.48%、5.36%、9.71%，主要是应收句容市财政局的土地款、工程款及句容市国有资产控股有限公司的工程款；其他应收款分别为479,115.85万元、840,157.79万元、1,181,455.71万元，分别占总资产的18.24%、28.13%、26.76%，占比较高，主要是与政府业务部门和当地国有公司发生的往来款。按照句容市政府的财政收入规模和对公司的一贯支持政策，该应收款项回收风险较小。但如果句容市财力未达到预期的增长，需关注政府回购款的支付到位情况，其他应收款的偿还时间将可能延长，可能会给发行人的资金周转造成一定的不利影响。

对策：针对应收款项回收及往来拆借风险，发行人制定了借款业务流程管理要求。借款需由财务管理部审核和部门负责人审批，经公司董事会决策通过；决策程序：根据双方合同或相关约定的付款金额及方式，由借款方提出申请，具体经办的财务部人员提出申请，经财务部负责人签字同意后提交公司分管副总经理、总经理签字确认，经董事会决策通过后安排财务部执行。同时发行人在自身资金需求平衡的情况下，经过上述决策程序，根据资金拆借时间长短及具体拆借事项统筹安排，进一步加强风险管控。

5、子公司亏损的风险与对策

风险：截至2021年9月末，发行人拥有9家全资子公司及控股子公司。2020年度，除句容市尚弘物业管理服务有限公司、句容市新农村发展实业有限公司外，其他7家公司均处于亏损状态，其亏损状态可能会对发行人盈利能力和偿债能力产生一定的不利影响。

对策：发行人目前子公司亏损主要系成立时间较短，主要系业务仍没有全面开展，前期固定成本较多、财务费用较高导致呈亏损状态。未来发行人将依托政府支持、稳定开展业务、大力开拓市场、增加营业收入、削减费用支出，逐步实现盈利。

6、经营性现金流波动较大的风险与对策

风险：2018-2020年度，发行人经营性净现金流分别为-108,047.70万元、-92,760.44万元、158,758.91万元，经营性现金流波动较大，主要受发行人的业务性质影响，如果经营性现金流持续大幅波动，可能给发行人带来一定的财务风险。

对策：2018-2019年发行人经营活动产生的现金流量净额为负数，主要系发行人城市基础设施和保障房等项目投资规模大导致公司支付与经营活动有关的现金较多，而建设周期长引起回款进度慢所致。

但随着发行人代建项目完工经结算后收入的确认和应收款的陆续收回，发行人现金流状况于 2020 年得到大幅改善，其长期借款及其他债务的偿还亦得到有效保障。并且从筹资活动看，2018-2020 年度，发行人的筹资活动现金流量净额分别为 165,789.36 万元、118,414.59 万元、-195,613.92 万元。筹资活动的现金流量净额对发行人的现金流量进行补充，保证发行人的流动性，降低经营活动现金流量净额波动较大对发行人偿债能力的不利影响。

（二）经营风险

风险：发行人承担着句容市城建资金管理和城市建设的双重任务，城市建设工程以及土地整理业务后续投资金额较大，未来面临一定的筹资压力。同时，随着公司规模的扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本次债券的偿付。

对策：发行人将进一步拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场融资提高融资能力，从而缓解筹资压力。同时，发行人将在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，进一步完善法人治理结构，健全发行人内部管理和风险控制制度。此外，发行人将建立融资风险预警应急机制，控制债务风险，保证公司资金安全。通过资本运营加强对授权经营范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。

（三）重大资产重组事项可能引发的风险

风险：根据句容市人民政府出具《句容市人民政府关于同意句容市城市建设投资有限责任公司等 6 家公司国有股权无偿划转的批复》（句政复[2020]60 号），同意将句容市人民政府持有的句容市新农村发展实业有限公司 100%股权无偿划转至句容市城市建设投资有限责

任公司。截至本募集说明书签署日，发行人已完成相应股权的划转，工商变更登记亦已办理完毕。

虽然本次被划转资产句容市新农村发展实业有限公司是句容地区生态农业板块的主要投融资载体，经营稳定，且具有一定垄断地位，但自身融资规模较高，若未来经济环境发生变化，被划转资产经营不善将影响发行人正常经营。

对策：在后续整合过程中，发行人将加强管理、协调、人员和资源配备方面的要求，对下属子公司及各业务板块进行统一的发展规划并形成有限公司的控制管理，提高自身的经营管理能力，尽可能地降低重大资产重组事项可能引发的风险。

（四）管理风险

风险：发行人作为句容市综合性国有资产运营实体，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能。政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，对发行人正常的业务收益产生一定的影响。另外，如果出现发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力趋弱等情况，将影响发行人的经营效益和盈利能力，进而影响本次债券的偿付。

对策：发行人将通过完善自身管理体制和运作机制，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，实现自身在未来发展方向、经营决策、组织结构等方面与当地政府的独立性；发行人将逐步实行产业化转型，通过多元化的经营全面提高公司的综合实力，进一步加强核心竞争力和抗风险能力；发行人将进一步加强与商业银行和政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道融资有效降低融资成本，保证公司正常稳健运营。

（五）政策风险

1、经济周期风险与对策

风险：发行人从事的多个行业如土地平整、代建工程、保障房与商品房建设等，其盈利能力与经济周期有着一定的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，将会对发行人的盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对发行人的经济效益产生影响。

对策：我国经济的持续快速增长为基础设施建设和保障性住房行业的发展带来了重大机遇，在一定程度上抵消了经济周期的影响。随着句容市社会经济发展水平的逐步提高，发行人所在区域对城市基础设施和公共产品的需求日益扩大，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现可持续发展。

2、产业政策风险与对策

风险：发行人从事经营领域主要涉及土地平整、代建工程、保障房建设等行业，属于国家大力支持和发展的产业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：发行人一方面与主管部门保持紧密联系，加强对行业政策和经营环境情况的研究，另一方面，发行人将大力加强基础设施建设

运营的产业化探索，提高企业整体运营效率，增加企业自身积累，以自身的良好运营与管理来抵抗产业政策调整出现的风险。

此外，针对国家产业政策调整风险，发行人将加强与国家各有关部门尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解、掌握、跟踪研究政策并及时调整自身的发展战略，提高企业的可持续发展能力，以积极适应环境变化，尽力降低产业政策变动风险的影响。

同时，在现有政策条件下加强综合经营与创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

第三章 发行条款

一、公司债券发行批准情况

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2022】28号文件注册公开发行。

2021年6月3日，发行人召开董事会会议，会议审议同意发行人申请发行总额不超过人民币4.2亿元（含4.2亿元），债券期限为5年期的公司债券。

2021年6月10日，发行人股东句容市人民政府国有资产监督管理委员会出具《句容市城市建设投资有限责任公司关于发行公司债券的股东决定》，同意发行人申请发行总额不超过人民币4.2亿元（含4.2亿元），债券期限不超过5年期的公司债券。

二、发行条款

（一）债券名称：2022年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券（简称“22句容城投债”）。

（二）发行人：句容市城市建设投资有限责任公司。

（三）注册文件：国家发展和改革委员会发改企业债券【2022】28号文件。

（四）发行金额：人民币4.2亿元。

（五）债券期限：本次债券为5年期。

（六）发行面值：人民币壹佰元。

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

(八) 债券利率确定方式：本次债券为固定利率债券，票面利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。票面年利率在债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

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

(十) 托管方式：本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十一) 承销方式：本次债券由华泰联合证券有限责任公司担任主承销商，以余额包销的方式承销。

(十二) 簿记建档日：2022年2月15日。

(十三) 发行期限：发行期限为2个工作日，自2022年2月16日起，至2022年2月17日止。

(十四) 起息日期：本次债券的起息日为2022年2月17日，以后本次债券存续期内每年的2月17日为该计息年度的起息日。

(十五) 兑付价格：按面值兑付。

(十六) 还本付息方式：每年付息一次，到期一次性偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(十七) 付息日期：2023年至2027年每年的2月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

(十八) 兑付日期：2027年2月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

(十九) 本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

(二十) 信用评级机构及信用评级结果：经大公国际资信评估公司评定，本次债券的信用级别为AAA，发行人的主体长期信用等级为AA+。

(二十一) 担保情况：本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(二十二) 资金监管人/债权代理人：发行人聘请中信银行股份有限公司镇江分行作为本次债券的资金监管人、债权代理人。发行人与中信银行股份有限公司镇江分行签署了《公司债券账户及资金监管协议》、《债权代理协议》，中信银行股份有限公司镇江分行将代理债券投资人监督发行人经营状况、募集资金使用情况。同时，如发行

人未按募集说明书的规定履行其在本次债券项下的还本付息义务，中信银行股份有限公司镇江分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

（二十三）上市安排：本次债券发行结束后1个月内，发行人将就本次债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

（二十四）税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四章 募集资金运用

本期债券募集资金 4.2 亿元，全部用于偿还发行人 2021 年内到期的企业债券本金及利息。募集资金使用安排具体情况如下：

表：2021 年企业债还本付息安排

单位：万元

证券名称	起息日	到期日	发行规模	当前余额	2021 年还本金额	2021 年付息金额	拟使用募集资金金额	2021 年还本付息日期
17 句容城投债 01	2017-09-18	2024-09-17	80,000	48,000	16,000	4,409.60	20,400.00	2021-09-17
17 句容城投债 02	2017-11-06	2024-11-05	70,000	42,000	14,000	3,808.00	17,800.00	2021-11-05
19 句容城投债	2019-07-23	2026-07-22	90,000	90,000	0	4,482.00	3,800.00	2021-07-23

上述当前余额指截至目前时点债券余额。

由于本次债券发行日期位于上述债券在 2021 年还本付息日期之后，为保障上述债券按时付息兑付，发行人通过借款形式先行垫付偿债资金。由于本次债券发行期限较长、信用等级较高、发行成本较低，因此本次债券发行较其他融资方式具备一定成本优势。

一、拟偿还企业债券情况

(1) 债券发行要素

“17 句容城投债 01”发行规模为 8.00 亿元，发行利率为 6.89%，主体评级 AA，债项评级 AA，期限为 7 年，在债券存续期第 3 至 7 年末逐年偿还本金 20%。在债券存续期内固定不变，每年付息一次，并在 2020 年至 2024 年每年的 9 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）按照本金总额 20%的比例均摊偿还债券本金，当期利息随本金一并支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。募集资金拟 2.5 亿元用于句容市

甲城片区棚户区改造项目，3 亿元用于句容市南大街片区棚户区改造项目，2.5 亿元用于补充营运资金。“17 句容城投债 01”在 2021 年内偿还债券本金 1.60 亿元，偿还利息 0.44 亿元，合计 2.04 亿元。截至募集说明书签署日，“17 句容城投债 01”募集资金已全部用于募集资金约定用途。

“17 句容城投债 02”发行规模为 7.00 亿元，发行利率为 6.80%，主体评级 AA，债项评级 AA，期限为 7 年，在债券存续期内固定不变，每年付息一次，并在债券发行完毕后第 3 年即 2020 年起至 2024 年，逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付，当期利息随本金一并支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。募集资金拟 2 亿元用于句容市甲城片区棚户区改造项目，2.5 亿元用于句容市南大街片区棚户区改造项目，2.5 亿元用于补充营运资金。“17 句容城投债 02”在 2021 年内偿还债券本金 1.40 亿元，偿还利息 0.38 亿元，合计 1.78 亿元。截至募集说明书签署日，“17 句容城投债 02”募集资金已全部用于募集资金约定用途。

“19 句容城投债”发行规模为 9.00 亿元，发行利率为 4.98%，主体评级 AA，债项评级 AAA，期限为 7 年，在债券存续期第 3 至 7 年末逐年偿还本金 20%。在债券存续期内固定不变，每年付息一次，并在 2022 年至 2026 年每年的 7 月 23 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日)按照本金总额 20%的比例均摊偿还债券本金，当期利息随本金一并支付，年度付息款项自付息日起不另计

利息，本金自兑付日起不另计利息。募集资金拟 6.5 亿元用于句卓路东側福地东路北側地块拆迁安置房项目，2.5 亿元用于补充营运资金。

“19 句容城投债”在 2021 年内偿还债券偿还利息 0.45 亿元，合计 0.45 亿元。截至募集说明书签署日，“19 句容城投债”募集资金已全部用于募集资金约定用途。

（2）募投项目基本情况

甲城片区棚户区改造项目估算总投资 67,486.40 万元，土地平整面积为 122,265m²，约 183.4 亩；棚改安置房建设总用地面积为 60,480m²，约 90.7 亩，土地已全部缴纳出让金并已纳入项目总投资。项目预计可实现项目净收益 79,651.60 万元。

南大街片区棚户区改造项目估算总投资 78,633.80 万元，土地平整面积为 145,652.1m²，约 218.5 亩；棚改安置房建设总用地面积为 65,752.3 m²，约 98.6 亩，土地已全部缴纳出让金并已纳入项目总投资。项目预计可实现项目净收益 96,273.02 万元。

句卓路东側福地东路北側地块拆迁安置房项目总投资 96,982.24 万元，安置地块面积 129,217.4 m²，约 193.8 亩，土地已全部缴纳出让金并已纳入项目总投资。预计可实现项目净收益 150,306.69 万元。

二、关于适用发改办财金【2020】111 号文及发改办财金【2020】942 号文的说明

（一）发行人资产质量优良

发行人自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在句容市具有良好的经营优势，市场相对稳定，持续经营能力较强。截至 2020 年末，

发行人资产总额 4,415,001.30 万元，其中存货 2,237,536.19 万元，主要是待开发土地及土地整理、工程项目成本、开发成本和开发产品。根据《亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）关于句容市城市建设投资有限责任公司公开发行 2021 年企业债券有关情况的专项说明》，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总额 4,415,001.30 万元，净资产（含少数股东权益）2,013,127.58 万元，不存在将公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产注入公司的情形。

（二）募投项目运营良好

句容市甲城片区棚户区改造项目计划于 2014 年 8 月开始施工，计划到 2017 年 8 月结束，总建设期 3 年，预计可实现项目净收入 7.97 亿元。项目实际开工时间为 2017 年 5 月，实际完全竣工决算时间为 2022 年 3 月，项目开工有所延迟主要系前期拆迁工作及场地平整、勘察设计、基础土方有所延后。项目竣工时间有所延后主要系受疫情影响，发行人所在区域道路交通有所阻塞，工程施工进度不及预期所致。截至 2021 年 9 月末，该项目销售进度 40.59%，金额 3.73 亿元。

句容市南大街片区棚户区改造项目计划于 2014 年 8 月开始施工，计划到 2017 年 8 月结束，总建设期 3 年，预计可实现项目净收入 9.63 亿元。项目实际开工时间 2017 年 7 月，实际完全竣工决算时间为 2022 年 3 月，项目开工有所延迟主要系前期拆迁工作及场地平整、勘察设计、基础土方有所延后。项目竣工时间有所延后主要系受疫情影响，发行人所在区域道路交通有所阻塞，工程施工进度不及预期所致。截至 2021 年 9 月末，该项目销售进度 13.56%，金额 1.53 亿元。

句卓路东侧福地东路北侧地块拆迁安置房项目实际开工时间2017年一季度，实际完全竣工决算时间为2022年6月，项目竣工时间有所延后主要系受疫情影响，发行人所在区域道路交通有所阻塞，工程施工进度不及预期所致。项目预计可实现项目收入15.03亿元。截至2021年9月末，该项目尚未实现销售收入，预计将在2022年下半年开始产生销售收入。

往期企业债券募投项目运营良好，较好的项目收益为本次债券的本息偿付提供了直接保障，符合《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111号文）精神。发行人承诺往期企业债券募投项目收益未来除按照约定用于偿还对应的企业债券本息外，剩余收益还将优先用于本次债券的还本付息。

（三）发行人受疫情影响

2019年12月以来，新型冠状病毒感染导致的肺炎（以下简称“新冠肺炎”）疫情从武汉爆发。随着疫情加重，叠加春运高峰期间武汉人员流动频繁，疫情向湖北其他城市以及全国各地迅速蔓延。随着中央政府采取强有力的措施，疫情逐步得到了有效控制，复工活动稳步推进。然而，2021年7月20日南京禄口机场保洁人员核酸检测呈阳性，随即在江苏、辽宁等多个省份、地市造成扩散、传播，引起该疫情的病毒株为“德尔塔”变异株。8月26日起，南京禄口机场开始恢复国内航班运行。截至11月24日24时，全国累计报告确诊病例127,602例，现有确诊2,943例，无症状感染者494例。截至11月24

日 24 时，南京本地共报告 329 确诊病例，现存确诊 0 例；扬州本地共报告 593 确诊病例，现存确诊 0 例；常州市本地共报告 54 确诊病例，现存确诊 1 例。镇江区域毗邻南京市、扬州市、常州市，外出务工人员较多，存在较大输入风险。

发行人是句容市重要的基础设施建设主体，承担着句容市大量建设实施工作。为保证句容市人民生命财产安全、维持城市正常运转、全力阻击新冠肺炎疫情蔓延，发行人优化资金审核安排，加快对工程代建业务施工方的资金划付进度，延后对项目回款方的回款要求，全力支持上下游单位的生产运营。发行人上游委托方作为政府部门受疫情影响，降低税费等导致财政收入减少，同时因抗疫所需相关的支出，导致可用于支付代建费的资金减少，无法按实际进度结算。其次，下游施工方作为国家重点保护的农民工群体，发行人从未拖欠工程款，全力以赴保证工程按进度付款，导致自身资金压力较大。同时，句容市人民政府集中财政资金，用于各项抗疫事业和支持企业复工复产，降低了对发行人的财政补助支持。根据《关于应对疫情影响支持企业健康发展减免房租相关事项的通知》（句国资【2021】13 号），包括发行人在内的各单位均对受疫情影响的商户进行租金减免工作。发行人 2020 年全年减免租金 1,100 万元。此外，2020 年 2-4 月、2021 年 7-8 月发行人均按照句容市人民政府相关组织安排，抽调人手支援 G4011 扬溧高速、G42 沪蓉高速、G4221 沪武高速、S35 镇泰高速、S39 江宜高速句容段出入口开展句容区域出入检测工作。

综上所述，本期债券符合发改办财金【2020】111 号文及发改办

财金【2020】942号文的相关规定。

三、发债募集资金使用及管理制度

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与资金监管人中信银行股份有限公司镇江分行签订了《公司债券账户及资金监管协议》，在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。同时，发行人将设立偿债账户用于本次债券本息的划付。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人财务部负责本次债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时发行人的内部审计部门将对募集资金使用情况进行日常检查。

1、募集资金运用原则

发行人将严格按照国家发改委认可的本次债券募集资金的用途对资金进行支配。

2、募集资金管理制度

公司已经制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。募集资金使用部门将定期向公司各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

四、发行人承诺

发行人承诺在存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

五、偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩和募投项目的良好收益为本次债券的到期偿还创造基础条件，并积极采取有力措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）偿债计划

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本次债券的本息支付作了充分可行的偿债安排，并将严格执行偿债计划，保证本息按时足额兑付。

1、本次债券偿债计划概况

本次债券发行总规模为 4.2 亿元，债券期限为 5 年，按年付息。本次债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

2、偿债资金专户安排

发行人将开立专门偿债账户，专门用于偿付本次债券本息。本次债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金

一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本次债券的利息和到期本金。债券存续期间发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金，确保债券到期本息的及时偿付。

3、本次债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专职人员负责管理本次债券的还本付息工作。该人员将全面负责本次债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

4、本次债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本次债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，将还本付息资金纳入每年年初的财务预算，以提供充分、可靠的资金来源用于本次债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本次债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于公司的经营收入、项目建设所产生的收益等。

（二）偿债保障措施

1、“17句容城投债01”、“17句容城投债02”、“19句容城投债”募投项目的良好建设、运营与回款是本次债券偿付的根本保障

公司分别于2017年9月、2017年10月和2019年7月发行了“17句容城投债01”、“17句容城投债02”和“19句容城投债”，分别募集资金总额为8亿元、7亿元和9亿元。其中，“17句容城投债01”所募集资金中的2.5亿元用于句容市甲城片区棚户区改造项目、3亿元用于句容市南大街片区棚户区改造项目；“17句容城投债02”所募集资金中的2亿元用于句容市甲城片区棚户区改造项目、2.5亿元用于句容市南大街片区棚户区改造项目；“19句容城投债”所募集资金中的6.5亿元

用于句卓路东侧福地东路北侧地块拆迁安置房项目，2.5亿元用于补充营运资金。

句容市甲城片区棚户区改造项目估算总投资67,486.40万元，拟合计使用募集资金45,000.00万元，占总投资66.68%。该项目建设期三年，第三年开始对外销售，第五年销售结束。根据项目可行性研究报告测算，预计可实现安置房销售收入59,184万元、商铺销售收入40,834.20万元、地下机动停车位销售收入900万元。经测算，项目销售收入100,918.20万元，扣除经营成本2,051.80万元、营业税金及附加19,214.80万元，可实现项目净收益（即可偿债资金）79,651.60万元。项目投资财务内部收益率为8.2%（所得税后），投资回收期为4.6年（所得税后）。

表：句容市甲城片区棚户区改造项目计划营收情况

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			销售期后两年	
			1	2	3	1	2
1	项目净收益	79,651.60	-	-	12,633.70	31,861.90	35,156.00
2	营业收入	100,918.20	-	-	16,010.20	40,367.30	44,540.70
3	经营成本	2,051.80	-	-	328.20	819.50	904.20
4	营业税金及附加	19,214.80	-	-	3,048.30	7,685.90	8,480.50

句容市南大街片区棚户区改造项目估算总投资78,633.80万元，拟合计使用募集资金55,000.00万元，占总投资69.94%。该项目建设期三年，第三年开始对外销售，第五年销售结束。根据项目可行性研究报告测算，预计可实现安置房销售收入72,777.6万元，商铺销售收入48,300万元，建设地下机动停地下机动停车位销售收入900万元。经测算，项目销售收入121,977.60万元，扣除经营成本2,480.04万元、营业税金及附加23,224.54万元，可实现项目净收益（即可偿债资金）96,273.02万元。项目投资财务内部收益率为9.8%（所得税后），投资回收期为4.6年（所得税后）。

表：句容市南大街片区棚户区改造项目计划营收情况

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			销售期后两年	
			1	2	3	1	2
1	项目净收益	96,273.02	-	-	15,368.13	38,510.77	42,394.12
2	营业收入	121,977.60	-	-	19,475.52	48,791.04	53,771.04
3	经营成本	2,480.04	-	-	399.25	990.46	1,090.33
4	营业税金及附加	23,224.54	-	-	3,708.14	9,289.81	10,226.58

句卓路东侧福地东路北侧地块拆迁安置房项目估算总投资96,982.24万元,拟合计使用募集资金65,000.00万元,占总投资67.02%。项目已于2017年一季度动工,目前项目已基本完工。根据项目可行性研究报告测算,根据发行人销售计划和可研报告显示,募投项目第1年销售50%,第2年销售30%,第3年销售20%。从时间匹配而言,债券发行当年募投项目即进入第一年销售期,前三年销售收入能有效保证债券的还本付息,从第四年开始募投项目不产生收入。

表：句卓路东侧福地东路北侧地块拆迁安置房项目计划营收情况

单位：万元

序号	年份	2019 年	2020 年	2021 年
1	项目收入	76,487.78	45,892.67	30,595.11
2	运营成本及费用	1,164.88	458.93	305.95
3	营业税金及附加 (如有)	369.56	221.73	147.82
4	净收益	74,953.34	45,212.01	30,141.34
5	还本	0.00	0.00	0.00
6	付息	0.00	4,550.00	4,550.00
7	本息合计	0.00	4,550.00	4,550.00

随着新冠肺炎疫情得到有效控制,和去年同期相比,发行人收入呈现正增长态势。句容市甲城片区棚户区改造项目和句容市南大街片区棚户区改造项目建设正常推进,经现场核查确认,截至本募集说明书出具日,句容市甲城片区棚户区改造项目目前已建设完工,部分已交付,预计可实现项目净收入7.97亿元;句容市南大街片区棚户区改

造项目目前基本建设完工，部分项目尚存在小规模尾期工程，预计可实现项目净收入9.63亿元。句卓路东侧福地东路北侧地块拆迁安置房项目目前已基本完工，部分已交付，预计可实现项目收入15.30亿元。上述三个项目合计可实现项目净收入32.63亿元。往期企业债券募投项目运营情况良好，较好的项目收益为本次债券的本息偿付提供了直接保障。

2、公司较强的资产实力、盈利能力以及持续稳定的主营业务是本次债券偿付的重要保障

2021年9月末，公司资产总计5,189,051.95万元，负债总计3,145,244.45万元，所有者权益合计为2,043,807.50万元，资产负债率为60.61%，发行人资产规模较大。2021年1-9月发行人实现营业收入151,230.57万元，利润总额31,479.92万元，净利润30,679.91万元，2018-2020年，三年平均净利润34,578.42万元。发行人经营状况良好，盈利能力稳定，为偿还本次债券本息提供保障。

随着句容市经济的快速发展，句容市城市建设和开发将进入快速发展阶段，发行人业务将因此而受益，从而实现持续经营发展的良好循环。发行人稳定的营业收入、盈利状况和良好的业务发展前景将为偿付本次债券本息提供保障。

3、发行人拥有的大量可变现资产增强本次债券的偿付保障

2018-2020年，发行人的流动资产分别为2,465,855.35万元、2,825,895.79万元、4,109,351.93万元，占总资产的比重分别为93.86%、94.62%、93.08%。发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

总体来说，发行人资产流动性好，可变现能力强，发行人必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，尤其是流动资产中货币资金

较为充足，从而为本次债券提供有效支撑。

4、与银行良好的合作关系为本次债券到期偿还提供流动性支持

公司拥有良好的资信条件，与各金融机构保持着良好的合作关系和正常稳健的银行贷款融资能力。若公司发生临时性流动资金周转困难，可以通过金融机构获取流动性支持，筹措本次债券还本付息所需资金。良好的融资能力能有力支持公司的可持续发展，为本次债券的还本付息提供了流动性支持。同时，为维护本次债券投资者的权益，发行人与中信银行股份有限公司镇江分行签署了《公司债券账户及资金监管协议》和《债权代理协议》。中信银行股份有限公司镇江分行将监督发行人经营状况和募集资金使用情况。如发行人未按募集说明书的规定履行其在本次债券项下的还本付息义务，中信银行股份有限公司镇江分行作为本次债券的债权代理人，将协助或代理投资者向发行人追偿。

债权代理人履行如下职责：

1、为维护本期债券投资者利益，在发行人未能按期还本付息时，债权代理人根据《2021 年第二期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》，协助或代理本期债券投资者行使追偿权。

2、监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，定期检查、监督监管账户及偿债账户；有权向发行人提出查询事项，包括但不限于甲方的有关业务数据及财务报表，督促发行人按《募集说明书》的约定履行信息披露业务。

3、签署《2021 年第二期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券账户及资金监管协议》等其他与本期债券发行相关的协议。

4、应为债券持有人的最大利益行事，不得就本期债券于债券持

有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

债券持有人会议由债权代理人负责召集，债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

在本次债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、变更《募集说明书》的约定；
- 2、发行人不能按期支付本次债券的本息；
- 3、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 4、变更、解聘债权代理人；
- 5、发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

债券持有人会议的权限范围如下：

- 1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率；
- 2、在发行人不能偿还本次债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；
- 3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；
- 4、决定变更债权代理人；
- 5、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第五章 发行人基本情况

一、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

发行人成立于 2001 年 5 月 9 日，系根据句容市人民政府《关于成立句容市城市建设投资有限责任公司的通知》（句政发[2001]62 号）文件精神，由句容市人民政府全额出资设立的国有独资有限公司。

发行人成立时的注册资本为人民币 3,000 万元，由句容市人民政府以货币出资 544 万元，以土地使用权出资 2,456 万元。前述土地使用权经江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司句容分公司出具“苏地句估字（2001）第 003 号”《土地估价报告》予以评估。本次出资由句容永衡会计师事务所有限公司出具“句永会验（2001）7088 号”《验资报告》予以审验，并依法完成工商设立登记。

（二）发行人历次股本变更

2001 年 7 月，根据发行人股东决定及修改后的公司章程，发行人增加注册资本 3,000 万元，由句容市人民政府以土地使用权出资。前述土地使用权经江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司句容分公司出具“苏地句估字（2001）第 014 号”《土地估价报告》予以评估。本次增资完成后，发行人注册资本变更为 6,000 万元，累计实收资本 6,000 万元。本次增资由句容永衡会计师事务所有限公司出具“句永会验（2001）7153 号”《验资报告》予以审验，并依法完成工商变更登记。

2004 年 5 月，根据发行人股东决定及修改后的公司章程及相关公告文件，发行人减少注册资本 3,000 万元，系句容市人民政府原以土地使用权出资部分。本次减资完成后，发行人注册资本变更为 3,000 万元，累计实收资本 3,000 万元。本次减资由江苏恒信会计师事务所

句容分所出具“苏恒句会验（2004）3042 号”《验资报告》予以审验，并依法完成工商变更登记。

2009 年 3 月，根据发行人股东决定及修改后的公司章程，发行人增加注册资本 48,000 万元，由句容市人民政府以货币出资 9,000 万元，以土地使用权出资 39,000 万元。前述土地使用权经江苏苏地行土地房产评估有限公司出具“苏地行句估（2008）字第 162 号”《资产评估报告》予以评估。本次增资完成后，发行人注册资本变更为 51,000 万元，累计实收资本 51,000 万元。本次增资由江苏立信会计师事务所句容分所出具“苏立信句会验（2008）4129 号”、“苏立信句会验（2009）4018 号”《验资报告》予以审验。发行人前述变更已经依法完成工商变更登记。

2009 年 7 月，根据发行人股东决定及修改后的公司章程，发行人增加注册资本 49,000 万元，由句容市人民政府以货币方式出资 7,800 万元，以土地使用权出资 41,200 万元。前述土地使用权经江苏苏地行土地房产评估有限公司出具“苏地行句估（2009）字第 048-1 号”、“苏地行句估（2009）第 048-2 号”和“苏地行句估（2009）第 048-3 号”《土地评估报告》予以评估。本次增资完成后，发行人注册资本变更为 100,000 万元，累计实收资本 100,000 万元。本次增资由江苏立信会计师事务所句容分所出具“苏立信句会验（2009）4052 号”《验资报告》予以审验，并依法完成工商变更登记。

2013 年 2 月，根据发行人股东决定及修改后的公司章程，发行人增加注册资本 20,000 万元，由句容市人民政府以货币方式出资 20,000 万元。本次增资完成后，发行人注册资本变更为 120,000 万元，累计实收资本 120,000 万元。本次增资由江苏立信会计师事务所句容分所出具“苏立信句会验（2013）4015 号”《验资报告》予以审验，

并依法完成工商变更登记。

2020年9月，句容市人民政府出具《句容市人民政府关于同意句容市城市建设投资有限责任公司等6家公司国有股权无偿划转的批复》（句政复[2020]60号），同意将句容市人民政府持有的句容市城市建设投资有限责任公司100%国有股权全部无偿划转至句容市人民政府国有资产监督管理委员会名下。2020年12月，依法完成工商变更登记。

（三）发行人重大资产重组

2020年9月19日，句容市人民政府出具《句容市人民政府关于同意句容市城市建设投资有限责任公司等6家公司国有股权无偿划转的批复》（句政复[2020]60号），同意将句容市政府持有的句容市新农村发展实业有限公司100%股权无偿划转至句容市城市建设投资有限责任公司。

本次划转事项合法合规。发行人已履行各项法律程序，符合国家相关政策，公司章程及内部流程，本次划转事项的信息披露不涉及保密事项。

本次被划转资产的总资产、净资产和营业收入分别占发行人总资产、净资产和营业收入的40.51%、51.31%和73.02%，本次划转事项有利于句容市政府加强国有资产管理，提升国有资产运营效率，优化国有企业产业结构，提高国有资产的综合实力，对发行人的生产经营、财务状况及偿债能力无重大不利影响，对发行人债券的付息兑付无重大不利影响，不会损害投资人的合法利益。

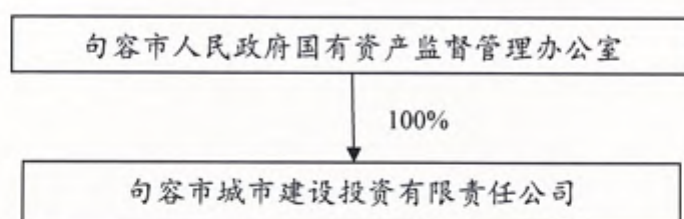
截至募集说明书签署日，本次资产重组的手续已全部完成。

三、发行人控股股东和实际控制人

发行人原系句容市人民政府出资的国有独资企业，出资比例占发

行人实收资本的 100.00%。2020 年 12 月末，发行人控股股东和实际控制人均变更为句容市人民政府国有资产监督管理委员会，股权结构如下。

图5-1：发行人股权结构图



四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人全资及控股子公司

截至 2021 年 9 月末，发行人拥有全资、控股子公司 9 家，并纳入合并报表，子公司简要情况如下：

表：公司全资、控股子公司情况

序号	企业名称	注册资本（万元）	成立时间	出资比例（%）	经营范围
1	句容弘业房地产开发有限公司	12,100.00	2012 年 1 月 10 日	100	房地产开发（经适房、保障房、安居房、商住楼）；房屋销售；房地产信息咨询；房屋租赁；物业管理；建筑材料、装饰材料批发、零售。
2	句容容华建设有限公司	1,000.00	2018 年 2 月 2 日	100	房屋建筑工程、市政道路工程、室内外装修装饰工程、公路工程、水利工程、水力发电工程、电力工程、园林绿化工程、土石方工程、环保工程设计、施工；电气安装；提供建筑塔吊设备施工；管道和设备安装；建筑材料批发、零售；工程技术服务；工程项目管理服务。
3	句容市弘茂房地产开发有限公司	2,887.61	2019 年 5 月 16 日	100	房地产开发经营；房地产经纪服务；房地产租赁经营；物业管理；建筑材料销售。

4	句容市弘润殡葬服务有限公司	8,232.22	2019 年 10 月 22 日	51	殡葬服务
5	句容市尚弘物业管理服务有限公司	2,000.00	2017 年 11 月 17 日	100	物业管理；停车场服务；汽车租赁；汽车代驾服务；市场管理服务；广告设计、制作服务；会议服务；展览服务；企业管理服务；家政服务；房地产经纪。
6	句容华阳通航机场有限公司	5,000.00	2018 年 7 月 23 日	80	机场服务；飞机跑道工程、房屋建筑工程施工；空中交通管理；通用航空生产服务；观光游览航空服务；体育航空运动服务；多式联运；普通货物仓储；装卸搬运；物业管理；展览服务；房地产租赁经营；贸易咨询服务；汽车租赁；土地整治服务；房屋拆除服务；住宿服务；食品销售（限《食品经营许可证》载明的主体业态和经营项目）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。
7	句容市弘悦房地产开发有限公司	4,656.00	2019 年 6 月 12 日	100	房地产开发与经营；房地产信息咨询；房屋租赁；物业管理；建筑材料、装饰材料（危险化学品除外）批发、零售。（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）
8	句容市新农村发展实业有限公司	76,000.00	2010 年 8 月 17 日	100	土地开发经营；新农村和新市镇建设；农村环境整理；生态旅游资源开发；农业产业化建设；经营管理市政府授权范围内的国有资产；城乡建设；土地整理；市政公用设施、道路基础设施的投资建设；水利基础设施建设；科技产业园区建设；苗木销售；园林绿化工程设计、施工及养护；建筑材料销售。（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）

9	句容弘迅 房地产开发有 限公司	10,000.0 0	2020 年 10 月 12 日	100	房地产开发经营：各类工程建设活动（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：房地产咨询；非居住房地产租赁；承接总公司工程建设业务；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；房地产评估；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务（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）
---	-----------------------	---------------	------------------------	-----	--

主要全资及控股子公司情况：

1、句容弘业房地产开发有限公司

句容弘业房地产开发有限公司是一家发行人纳入合并报表范围的全资子公司，注册地址为句容市华阳镇河滨南路4号，注册资本为12,100万元，经营范围为：房地产开发（经适房、保障房、安居房、商住楼）；房屋销售；房地产信息咨询；房屋租赁；物业管理；建筑材料、装饰材料批发、零售。

句容弘业房地产开发有限公司成立于2012年1月10日，初始注册资本为2,100万元，其中发行人以货币形式出资2,100万元，占注册资本的100%，出资经句容永衡会计师事务所有限公司审验，并出具了《验资报告》（句永会验〔2012〕第4001号）。2013年3月18日，发行人作出对句容弘业房地产开发有限公司增加注册资本的股东决定，以货币形式追加出资10,000万元。增资后，句容弘业房地产开发有限公司注册资本增加至12,100万元，发行人持股100%，增资经江苏立信会计师事务所句容分所审验，并出具了《验资报告》（苏立信句会验〔2013〕第4029号）。

近年来，句容弘业房地产开发有限公司主要负责了福地花园、崇华苑小区等房地产开发工作。

截至2020年12月末，该公司资产总额356,932.98万元，负债总

额 308,131.28 万元，所有者权益为 48,801.70 万元。2020 年度，该公司实现营业收入为 358.58 万元，实现的净利润为-1,449.53 万元。

2、句容市尚弘物业管理服务有限公司

句容市尚弘物业管理服务有限公司是一家发行人纳入合并报表范围的全资子公司，注册地址为镇江市句容市华阳南路 28-6 号，注册资本为 2,000 万元，经营范围为：物业管理；停车场服务；汽车租赁；汽车代驾服务；市场管理服务；广告设计、制作服务；会议服务；展览服务；企业管理服务；家政服务；房地产经纪。

句容市尚弘物业管理服务有限公司成立于 2017 年 11 月 17 日，初始注册资本为 2,000 万元，其中发行人以货币形式出资 2,000 万元，占注册资本的 100%。

截至 2020 年 12 月末，该公司资产总额 3,905.96 万元，负债总额 2,986.67 万元，所有者权益为 919.29 万元。2020 年度，该公司实现营业收入为 2,316.68 万元，实现的净利润为 675.58 万元。

3、句容华阳通航机场有限公司

句容华阳通航机场有限公司的注册地址为镇江市句容市华阳南路 28-6 号，注册资本为 5,000 万元，经营范围为：机场服务；飞机跑道工程、房屋建筑工程施工；空中交通管理；通用航空生产服务；观光游览航空服务；体育航空运动服务；多式联运；普通货物仓储；装卸搬运；物业管理；展览服务；房地产租赁经营；贸易咨询服务；汽车租赁；土地整治服务；房屋拆除服务；住宿服务；食品销售（限《食品经营许可证》载明的主体业态和经营项目）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

句容华阳通航机场有限公司成立于 2018 年 7 月 23 日，初始注册

资本为 5,000 万元，其中发行人以货币形式出资 4,000 万元，占注册资本的 80%。蝙蝠亚澳通航科技（江苏）有限公司以货币形式出资 1,000 万元，占注册资本的 20%。

截至 2020 年 12 月末，该公司资产总额 994.46 万元，负债总额 0.32 万元，所有者权益为 994.14 万元。2020 年度，该公司实现营业收入为 0 万元，实现的净利润为-0.23 万元，公司无经营收入主要因为公司尚未正式运营。

4、句容容华建设有限公司

句容容华建设有限公司的注册地址为句容市边城镇光明科创园 10-1 号，注册资本为 1,000 万元，经营范围为：房屋建筑工程、市政道路工程、室内外装修装饰工程、公路工程、水利工程、水力发电工程、电力工程、园林绿化工程、土石方工程、环保工程设计、施工；电气安装；提供建筑塔吊设备施工；管道和设备安装；建筑材料批发、零售；工程技术咨询服务；工程项目管理服务。

句容容华建设有限公司成立于 2018 年 2 月 2 日，初始注册资本为 1,000 万元，其中发行人以货币形式出资 1,000 万元，占注册资本的 100%。

截至 2020 年 12 月末，该公司资产总额 267,387.11 万元，负债总额 271,273.32 万元，所有者权益为-3,886.21 万元。2020 年度，该公司实现营业收入为 4,713.16 万元，实现的净利润为-2,422.97 万元。

5、句容市弘茂房地产开发有限公司

句容市弘茂房地产开发有限公司的注册地址为句容市后白镇延福路北福源社区，注册资本为 2,887.61 万元，经营范围为：房地产开发经营；房地产经纪服务；房地产租赁经营；物业管理；建筑材料销售。

句容市弘茂房地产开发有限公司成立于2019年5月16日,初始注册资本为2,887.61万元,其中发行人以货币形式出资2,887.61万元,占注册资本的100%。

截至2020年12月末,该公司资产总额15,851.31万元,负债总额13,208.22万元,所有者权益为2,643.09万元。2020年度,该公司实现营业收入为0万元,实现的净利润为-240.97万元,净利为负主要原因为公司成立时间较短,仅有成本及管理费用支出无营业收入所致。

6、句容市弘润殡葬服务有限公司

句容市弘润殡葬服务有限公司的注册地址为句容市华阳镇华阳东路2-1号,注册资本为8,232.22万元,经营范围为:殡葬服务。

句容市弘润殡葬服务有限公司成立于2019年10月22日,初始注册资本为8,232.22万元,其中发行人以货币形式出资4,198.43万元,占注册资本的51%,句容市兆文山公墓管理处以货币形式出资4,033.79万元,占注册资本的49%。

截至2020年12月末,该公司资产总额21,556.04万元,负债总额18,030.95万元,所有者权益为3,525.09万元。2020年度,该公司实现营业收入为151.25万元,实现的净利润为-405.31万元。

7、句容市弘悦房地产开发有限公司

句容市弘悦房地产开发有限公司为发行人的全资子公司,成立于2019年6月,注册地址为句容市茅山风景区,注册资本为4,656.00万元,经营范围为:房地产开发与经营;房地产信息咨询;房屋租赁;物业管理;建筑材料、装饰材料(危险化学品除外)批发、零售。

截至2020年12月末,该公司资产总额5,166.53万元,负债总额54.27万元,所有者权益为5,112.26万元。2020年度,该公司实现营

业收入为 0 万元，实现的净利润为-15.17 万元，净利为负主要原因为公司成立时间较短，仅有成本及管理费用支出无营业收入所致。

8、句容市新农村发展实业有限公司

句容市新农村发展实业有限公司为发行人的全资子公司，成立于 2010 年 8 月，注册地址为句容市华阳东路 16 号，注册资本为 76,000.00 万元，经营范围为：土地开发经营；新农村和新市镇建设；农村环境整理；生态旅游资源开发；农业产业化建设；经营管理市政府授权范围内的国有资产；城乡建设；土地整理；市政公用设施、道路基础设施的投资建设；水利基础设施建设；科技产业园区建设；苗木销售；园林绿化工程设计、施工及养护；建筑材料销售。

截至 2020 年 12 月末，该公司资产总额 1,365,631.94 万元，负债总额 655,352.90 万元，所有者权益为 710,279.04 万元。2020 年度，该公司实现营业收入为 93,758.44 万元，实现的净利润为 17,726.77 万元。

9、句容弘迅房地产开发有限公司

句容弘迅房地产开发有限公司为发行人的全资子公司，成立于 2020 年 10 月，注册地址为镇江市句容市华阳镇华阳东路 2-1 号，注册资本为 10,000.00 万元，经营范围为：房地产开发经营；各类工程建设活动（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：房地产咨询；非居住房地产租赁；承接总公司工程建设业务；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；房地产；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务。

截至 2020 年 12 月末，该公司资产总额 86,034.16 万元，负债总额 86,034.16 万元，所有者权益为 0.00 万元。2020 年度，该公司实现营业收入为 0 万元，实现的净利润为 0 万元，公司无经营收入主要因

为公司尚未正式运营。

（二）发行人主要联营及合营企业

截至 2021 年 9 月末，发行人暂无联营及合营企业。

五、发行人公司治理与组织结构

（一）公司治理

公司严格按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的要求制订公司章程，并建立了完善的公司治理结构和管理制度。公司章程对股东、董事会、监事会和总经理的权力和义务、人员组成、职责权限及议事规则做出了明确规定。

公司不设股东会，由股东行使下列职权：

- 1、决定公司的经营方针和投资计划；
 - 2、决定和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
 - 3、审议批准董事会的报告；
 - 4、审议批准监事会的报告；
 - 5、对公司增加或者减少注册资本作出决定；
 - 6、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- 对公司发行债券做出决议；
- 7、《公司法》规定的其他权利。

公司设董事会，成员为 3 人，其中 2 人由股东委派和罢免，1 人由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长 1 人，董事长由股东从董事会成员中指定。公司股东授权董事会行使下列职权：

- 1、向股东报告工作；
- 2、执行股东的决定；

3、决定公司的经营计划和投资方案，享有以下投资、融资、担保和资产处置方面的批准和决定权利：

（1）投资事项。在资产负债率不超过 70%的前提下，可以决定主业范围内非金融类境内拥有控制权的 2000 万元（含 2000 万元）以内自主单项投资项目、500 万元（含 500 万元）以内自主单项权益投资项目，超过以上权限的报出资人批准。

（2）融资事项。在资产负债率不超过 70%的前提下，可以根据年初出资人批准的公司财务收支差额需要，以市场最低的融资成本决定新增融资。新增融资需报出资人批准。

（3）担保事项。可以决定为全资子公司以及提供了反担保、资产负债率未超过 60%、担保额未超过其净资产 20%的控股公司和因业务需要互保的对象提供担保。

（4）资产处置事项。可以决定资产账面价值在 100 万元以下（不含 100 万元）的资产处置事项，100 万元以上（含 100 万元）的资产处置事项报出资人批准。

4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6、制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

7、制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

8、决定公司内部管理机构的设置；

9、决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

10、制定公司的基本管理制度。

公司设监事会，成员 5 人，其中 2 人由股东委派或罢免，3 人由公司职工代表大会选举产生。监事会主席由股东从监事会成员中指定。监事行使下列职权：

1、检查公司财务；

2、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

4、向股东提出提案；

5、依照《公司法》相关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

6、对董事会决议事项提出质询或者建议；

7、《公司法》和公司章程规定的其他权利。

监事列席董事会会议。

公司设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3、拟订公司内部管理机构设置方案；

4、拟订公司财务管理制度、关联交易决策制度等基本管理制度；

5、制定公司的具体规章；

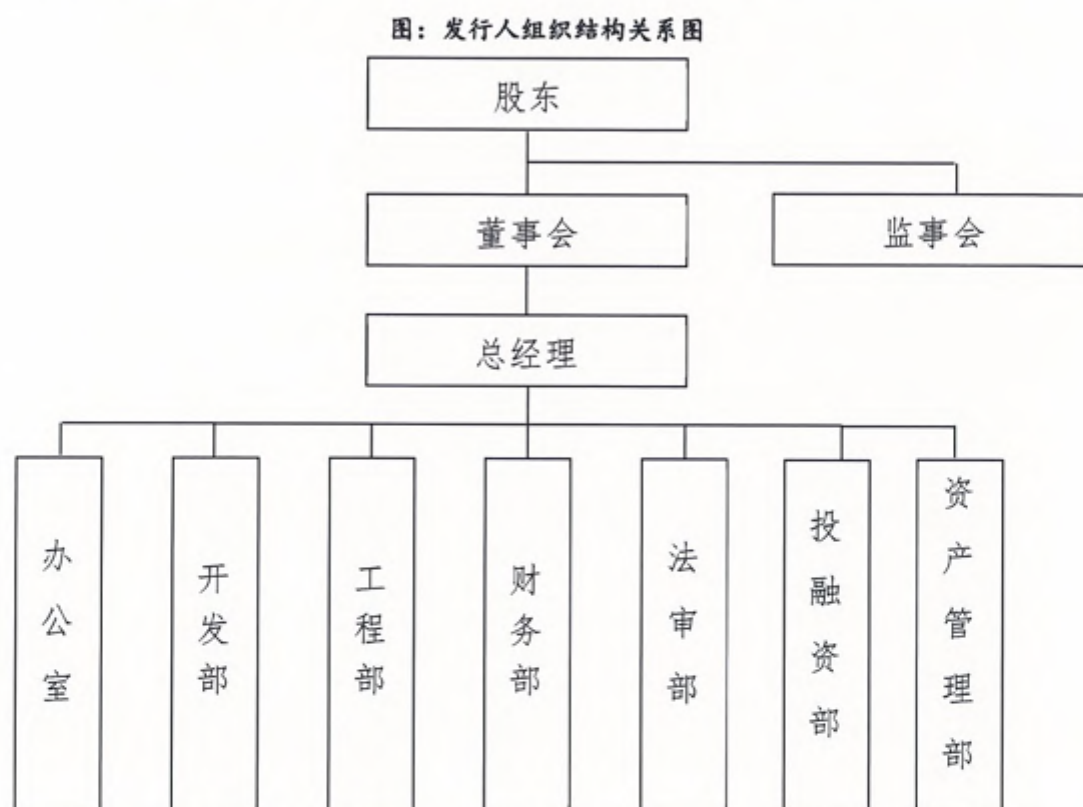
6、提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

7、决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；

8、董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

发行人内设办公室、开发部、工程部、财务部、法审部、投融资部、资产管理部七个部门。发行人组织结构关系图如下：



（三）公司内控制度

发行人建立了与其经营管理模式相适应的内部控制制度，以保证各部门日常活动的正常运转。发行人制订了会计核算制度、资金管理制度、固定资产管理制度、对外担保管理制度、投融资管理制度、项目管理制度等一系列内部控制制度。上述制度的健全和完善，对保护公司资产的安全与有效运用，提高经济核算的正确性与可靠性，推动管理层各项方针、政策的贯彻执行，提高企业整体经营管理水平，都有着正面的积极作用。

发行人在子公司的管理上，实行集权与分权相结合的管理体制，对子公司在方针战略和重大事项上的决策实行严格把控，子公司在具体的经营活动方面具有较大的自主权。发行人向子公司委派或推荐董事、监事，由派出的董事、监事负责公司经营计划在子公司的具体落实，同时将子公司经营、财务及其他情况及时向公司反馈，确保子公司有计划地完成年度经营目标。

（四）发行人独立性情况

发行人在控股股东及实际控制人授权的范围内，进行公司的经营和管理，公司与控股股东及实际控制人之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、业务方面

公司与控股股东及实际控制人在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员方面

公司与控股股东及实际控制人在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东及实际控制人。

3、资产方面

公司与控股股东及实际控制人在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

4、机构方面

公司与控股股东及实际控制人在机构方面已经分开，不存在合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立

了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、财务方面

公司与控股股东及实际控制人在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

综上所述，公司业务独立于股东单位、实际控制人及其他关联方，资产独立完整，人员、财务及机构独立，具有面向市场自主经营的能力。

六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

发行人的董事、监事及高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。公司不存在高管为政府公务员兼职的情况，符合《公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定。

表：公司高管人员名单

姓名	性别	出生日期	年龄	职务	任职时间	有无境外居留权
何茜	女	1986.07	35	董事长、总经理	2021.11-2024.11	无
陈创	男	1987.07.25	33	董事	2021.04-2024.04	无
张森	女	1982.11.06	38	职工董事	2021.04-2024.04	无
张勇	男	1988.12.26	32	监事会主席	2021.04-2024.04	无
张玉霞	女	1978.03.21	42	监事	2020.09-2023.09	无
竺科	男	1987.02.25	33	职工监事	2020.09-2023.09	无
时佳佳	女	1988.07.22	32	职工监事	2020.09-2023.09	无
童海英	女	1976.09.13	44	职工监事	2020.09-2023.09	无

（一）董事会成员

何茜，女，1986年7月出生，中共党员，大学本科学历，汉族。2006年6月任句容市规划局规划设计院科员，2018年9月任江苏弘景规划建设有限公司科员，2019年3月江苏句容投资集团有限公司

开发部科员，2021年11月任句容市城市建设投资有限责任公司董事长、总经理。

陈创，男，1987年生，本科学历，一建（建筑工程）、注册安全工程师、监理工程师、工程师（建筑工程），历任句容润川建设工程有限公司、江苏城东置业有限公司、句容市精诚建设咨询有限公司；现任句容市城市建设投资有限责任公司董事。

张淼，女，1982年生，汉族，本科学历，高级会计师。历任市供销总社轧钢、江苏丹阳市政建设有限公司句容分公司、句容市机关服务中心；现任句容市城市建设投资有限责任公司职工董事。

（二）监事会成员

张勇，男，1988年生，本科学历，法律职业资格证书，二级建造师（建筑工程）、中级经济师（人力资源）、助理工程师。历任无锡佑佳金属材料有限公司、南京宜海脚手架有限公司、江苏拓科集团有限公司；现任句容市城市建设投资有限责任公司监事会主席。

张玉霞，女，1978年生，汉族，本科学历。历任句容市永康建筑工程有限公司办公室主任、句容市城市建设投资有限责任公司财务融资部资产管理科科长；现任句容市城市建设投资有限责任公司监事。

笪科，男，1987年生，汉族，本科学历。历任句容弘业房地产开发有限公司副总经理；现任句容市城市建设投资有限责任公司职工监事。

童海英，女，1976年生，汉族，本科学历。历任句容市城市建设投资有限责任公司资产管理部副部长兼工会副主席；现任句容市城市建设投资有限责任公司职工监事。

时佳佳，女，1988年生，汉族，本科学历。历任仁宝信息技术（昆山）有限公司人力资源部管理师；现任句容市城市建设投资有限

责任公司职工监事。

（三）其余高管人员

何茜，女，现任公司总经理，简介同上。

七、发行人的经营范围及主营业务情况

（一）发行人主营业务总体情况

发行人主营业务收入主要由土地整理收入、工程代建收入和房产销售收入构成。发行人作为句容市基础设施建设的主要载体，肩负着全市重大项目的开发、建设、运营和服务等重要职责。自成立以来，发行人通过市场化运作，形成了较为清晰、合理的营业模式。

（二）主营业务收入、成本及毛利润分析

2018-2020 年度，发行人主营业务收入分别为 110,725.89 万元、136,629.70 万元和 239,286.49 万元，呈现上升趋势。2019 年、2020 年增幅分别为 22.29%和 75.14%，其中 2020 年增幅较大，工程代建业务为主要增长点，增幅达 103.44%。工程代建收入是公司主要的收入来源。

表：发行人主营业务收入结构

单位：万元、%

业务板块	2018 年度		2019 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	36,006.67	32.52	40,006.67	29.28	36,280.82	15.16
工程代建	74,585.69	67.36	96,295.04	70.48	195,902.22	81.87
房产销售	119.58	0.11	132.30	0.10	13.17	0.01
经营租赁	-	-	34.73	0.03	0.00	0.00
物业管理	13.96	0.01	160.97	0.12	2,234.75	0.93
公墓建设	-	-	-	-	151.25	0.06
建设施工	-	-	-	-	4,704.28	1.97
合计	110,725.89	100.00	136,629.70	100.00	239,286.49	100.00

2018 年度，发行人实现主营业务收入 110,725.89 万元，其中土地整理收入 36,006.67 万元，占比 32.52%；工程代建收入 74,585.69

万元，占比 67.36%；房产销售收入 119.58 万元，占比 0.11%；物业管理收入 13.95 万元，占比 0.01%。

2019 年度，发行人实现主营业务收入 136,629.70 万元，其中土地整理收入 40,006.67 万元，占比 29.28%；工程代建收入 96,295.04 万元，占比 70.48%；房产销售收入 132.30 万元，占比 0.10%；经营租赁收入 34.73 万元，占比 0.03%；物业管理收入 160.97 万元，占比 0.12%。

2020 年度，发行人实现主营业务收入 239,286.49 万元，其中土地整理收入 36,280.82 万元，占比 15.16%；工程代建收入 195,902.22 万元，占比 81.87%；房产销售收入 13.17 万元，占比 0.01%；物业管理收入 2,234.75 万元，占比 0.93%；公墓建设收入 151.25 万元，占比 0.06%；建设施工收入 4,704.28 万元，占比 1.97%。

综合来看，2018-2019 年公司主营业务构成中，土地整理、工程代建、房产销售是公司的核心业务板块，三大板块的收入规模占公司当期主营业务收入的比例均保持在 99%以上，物业管理和经营租赁业务板块的收入占比较小；2020 年，建设施工业务板块的收入占比有所提高。

表：发行人主营业务成本结构

单位：万元、%

业务板块	2018 年度		2019 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	11,430.69	14.59	12,700.53	12.75	11,517.72	6.15
工程代建	66,802.83	85.25	86,246.86	86.56	170,642.01	91.06
房产销售	119.66	0.15	64.66	0.06	0.00	0.00
经营租赁	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
物业管理	8.55	0.01	628.04	0.63	907.21	0.48
公墓建设	-	-	-	-	82.82	0.04
建设施工	-	-	-	-	4,238.09	2.26

业务板块	2018 年度		2019 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	78,361.74	100.00	99,640.09	100.00	187,387.87	100.00

2018 年度，发行人实现主营业务成本 78,361.74 万元，其中土地整理成本 11,430.69 万元，占比 14.59%；工程代建成本 66,802.83 万元，占比 85.25%；房产销售成本 119.66 万元，占比 0.15%；物业管理成本 8.55 万元，占比 0.01%；

2019 年度，发行人实现主营业务成本 99,640.09 万元，其中土地整理成本 12,700.53 万元，占比 12.75%；工程代建成本 86,246.86 万元，占比 86.56%；房产销售成本 64.66 万元，占比 0.06%；物业管理成本 628.04 万元，占比 0.63%。

2020 年度，发行人实现主营业务成本 187,387.87 万元，其中土地整理成本 11,517.72 万元，占比 6.15%；工程代建成本 170,642.01 万元，占比 91.06%；物业管理成本 907.21 万元，占比 0.48%；建设施工成本 4,238.09 万元，占比 2.26%；公墓建设成本 82.82 万元，占比 0.04%。

表：发行人主营业务毛利润结构

单位：万元、%

业务板块	2018 年度		2019 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	24,575.98	75.94	27,306.14	73.82	24,763.10	47.71
工程代建	7,782.86	24.05	10,048.18	27.16	25,260.21	48.67
房产销售	-0.08	0.00	67.65	0.18	13.17	0.03
经营租赁	-	-	34.73	0.09	0.00	0.00
物业管理	5.40	0.02	-467.08	-1.26	1,327.53	2.56
公墓建设	-	-	-	-	68.42	0.13
建设施工	-	-	-	-	466.19	0.90
合计	32,364.15	100.00	36,989.62	100.00	51,898.62	100.00

从发行人主营业务毛利润结构表可以看出，发行人近三年主营业务毛利润分别为 32,364.15 万元、36,989.62 万元和 51,898.62 万元，

呈现逐年增长趋势。

2018 年度，发行人实现主营业务毛利润 32,364.15 万元，其中土地整理板块毛利润 24,575.98 万元，占比 75.94%；工程代建板块毛利润 7,782.86 万元，占比 24.05%；房产销售板块毛利润-0.08 万元，占比 0.00%；物业管理板块实现毛利润 5.40 万元，占比 0.02%。

2019 年度，发行人实现主营业务毛利润 36,989.62 万元，其中土地整理板块毛利润 27,306.14 万元，占比 73.82%；工程代建板块毛利润 10,048.18 万元，占比 27.16%；房产销售板块毛利润 67.65 万元，占比 0.18%；物业管理板块毛利润-467.08 万元，占比-1.26%；经营租赁板块实现毛利润 34.73 万元，占比 0.09%。

2020 年度，发行人实现主营业务毛利润 51,898.62 万元，其中土地整理板块毛利润 24,763.10 万元，占比 47.71%；工程代建板块毛利润 25,260.21 万元，占比 48.67%；房产销售板块毛利润 13.17 万元，占比 0.03%；物业管理板块毛利润为 1,327.53 万元，占比 2.56%；公墓建设板块毛利润 68.42 万元，占比 0.13%；建设施工板块 466.19 万元，占比 0.90%。

表：发行人主营业务毛利率

单位：万元、%

业务板块	2018 年度	2019 年度	2020 年度
土地整理	68.25	68.25	68.25
工程代建	10.43	10.43	12.89
房产销售	-0.07	51.13	100.00
经营租赁	-	100.00	-
物业管理	38.73	-290.17	59.40
公墓建设	-	-	45.24
建设施工	-	-	9.91
综合毛利率	29.23	27.07	21.69

从发行人主营业务毛利率结构表可以看出，发行人近三年主营业务毛利率分别为 29.23%、27.07%和 21.69%，呈波动趋势，2018-2020

年度，土地整理板块毛利率分别为 68.25%、68.25%和 68.25%，保持稳定水平；2018-2020 年度，工程代建板块毛利率分别为 10.43%、10.43%和 12.89%，基本保持稳定；2018-2020 年度，房产销售板块毛利率分别为-0.07%、51.13%和 100.00%，呈现波动趋势，主要原因是房屋销售主要以定向销售为主。2018-2020 年度，物业管理板块毛利率分别为 38.73%、-290.17%和 59.40%，呈现波动趋势。

（三）主要板块经营情况

1、土地整理

土地整理开发收入是发行人重要的收入来源。句容市政府授权公司对开发建设的道路和项目周边的土地进行前期开发整理，公司整理开发的土地经句容国土资源局通过招、拍、挂的方式出让后，所得土地出让收入在扣除相关费用后的净收益由市财政全额拨付返还给公司。2018-2020 年度，发行人实现土地整理开发收入分别为 36,006.67 万元、40,006.67 万元、36,280.82 万元，占主营业务收入的比例分别为 32.52%、29.28%、15.16%。2019 年发行人土地整理开发业务收入较 2018 年增加 4,000.00 万元，增长 11.11%。2020 年发行人土地整理开发业务收入较 2019 年减少 3,725.85 万元，降低 9.31%。

表：发行人近三年土地整理情况

项目	2018 年	2019 年	2020 年
整理开发面积（亩）	0.00	0.00	0.00
整理开发成本（万元）	11,430.69	12,700.53	11,517.72
确认收入（万元）	36,006.67	40,006.67	36,280.82
实际收到土地整理款（万元）	36,006.67	40,006.67	36,280.82

2、工程代建

工程代建收入也是发行人主要的收入来源。为推进句容市城镇化建设，加快城市基础设施改造步伐，发行人按照句容市政府的年度项目计划，承接句容市重大基础设施建设项目。根据与对手方签署的建

设协议，发行人利用自有资金和外部融资先行开展项目建设，对手方在每年年末根据发行人当年基础设施建设成本的汇总报表，以当年建设成本的115%与发行人确认收入（不考虑税收）。近年来句容市政府推动市区基础设施建设，公司业务重心向工程代建业务转移，2018-2020年，分别实现工程代建收入74,585.69万元、96,295.04万元和195,902.22万元，占主营业务收入比例分别为67.36%、70.48%、81.87%。

表：2018-2020年公司已确认收入明细

单位：万元

序号	项目名称	确认收入	确认成本
2018 年			
1	福地路工程	1,022.58	915.88
2	句卓路改造	1,014.12	908.3
3	德丰置业工程	166.46	149.09
4	双利桥工程	155.64	139.4
5	崇明路东延伸工程	2,672.23	2,393.39
6	通宁路工程	1,990.75	1,783.02
7	福地东路及华阳北路延伸段改造	1,005.59	900.66
8	商业街改造工程	458.62	410.76
9	公路处综合楼	1,113.00	996.86
10	向阳桥改造工程	172.19	154.22
11	勤学桥工程	80.41	72.02
12	房家坝片区工程	2,267.66	2,031.04
13	崇明东路桥工程	9,398.87	8,418.12
14	房家坝高骊山路桥	6,348.98	5,686.48
15	房家坝拆迁拆迁安置	13,976.35	12,517.95
16	房家坝肖杆路工程	1,410.23	1,263.07
17	房家坝河滨西路工程	8,885.32	7,958.15
18	房家坝崇明东路工程	4,072.74	3,647.76
19	昌盛路-杨塘路	1,057.16	946.85
20	行香路	761.54	682.08
21	后白延福寺道路工程	45.23	40.51
22	句容中央商务中心	16,510.00	14,787.22
	合计	74,585.67	66,802.83
2019 年			

23	句容文化艺术中心	15,393.50	13,787.22
24	赤山湖滞洪排涝项目	11,158.66	9,994.27
25	长龙山片区	38,304.17	34,307.21
26	上路片区安置小区	10,483.49	9,389.56
27	下甸村拆迁安置及村庄整理	20,955.23	18,768.59
	合计	96,295.05	86,246.85
2020 年			
28	句容文化艺术中心	28,738.40	25,739.61
29	句容市人民医院	27,558.63	24,682.95
30	甲城地块	21,951.71	19,661.09
31	农科所片区	12,731.65	11,403.13
32	句容市城区水系生态整治项目	11,163.39	9,998.51
33	南部新城整体城镇化建设一期项目	60,112.69	50,750.88
34	华阳街道城北片区城市资源综合利用项目	33,645.75	28,405.84
	合计	195,902.22	170,642.01

3、房产销售

公司的房地产销售业务由发行人和全资子公司句容弘业房地产开发有限公司负责，承建的项目包括安置房、经济适用房、公租房及配套商业房产等。发行人资金回款方式有两种，一种为工程代建方式，按工程投入成本加成一定比例于每年末确认收入，该块收入计入工程代建板块；另一种是项目建成后通过保障房及配套的定向销售，商业及配套的对外销售实现资金平衡，该块收入计入房产销售板块。

2018-2019年，发行人完工并对外销售的房产有崇华苑小区、福地花园小区、赤岗小区、南风苑、福地花园安置房、杨塘岗小区、集团办公楼、上路安置小区及甲城安置小区。公司近三年实现房产销售收入分别为119.58万元、132.30万元、13.17万元。公司在建的房产项目有句卓路东侧福地东路北侧地块拆迁安置房项目、甲城片区和南大街片区棚改项目等。

表：2018-2020年公司完工并对外销售的房产明细

单位：万元

序号	项目名称	2018 年		2019 年		2020 年	
		收入	成本	收入	成本	收入	成本
1	福地花园小区	-	-	132.30	64.65	-	-
2	赤岗小区	-	-	-	-	-	-
3	南风苑	3.17	-	-	-	13.17	-
4	福地花园安置房	116.41	119.66	-	-	-	-
5	杨塘岗小区	-	-	-	-	-	-
6	集团办公楼	-	-	-	-	-	-
7	上路安置小区	-	-	-	-	-	-
8	甲城安置小区	-	-	-	-	-	-
	合计	119.58	119.66	132.30	64.65	13.17	0.00

发行人对外销售小区的销售进度良好，其中崇华苑小区、福地花园小区已基本实现去库存。发行人对外销售小区均价较周边楼盘具有一定优势，在市场具有较强的吸引力。得益于已开工修建的句容-南京地铁，句容被纳入南京1小时都市圈，句容房地产市场较为火热，句容市政府也出台了限购政策。此外，句容还招商引资了蝙蝠机场，大大提高了当地交通的便利程度和连接大城市的能力。总体而言，房地产销售行业在句容未来前景看好。

4、物业管理板块的简要介绍

发行人物业管理板块主要为物业管理收入，占总收入比例较小。该板块由发行人全资子公司句容市尚弘物业管理服务有限公司负责，主要业务模式为该子公司对发行人已完工的安置房小区及常熟农商行句容支行、南京银行句容支行、江苏句容投资集团有限公司、亚夫展示馆4处商业物业提供物业管理服务，收取物业服务费。

5、经营租赁板块的简要介绍

发行人经营租赁板块目前主要由全资子公司句容市弘业房地产开发有限公司负责，业务模式是弘业房地产将其名下已完工尚未对外销售保障房小区中的商铺对外出租、收取租金。

6、公墓建设板块的简要介绍

发行人公墓建设板块目前主要由控股子公司句容市弘润殡葬服务有限公司负责，目前业务模式是对句容长龙山公墓进行改扩建和提升，并对墓地享有自主权。

7、建设施工板块的简要介绍

发行人建设施工板块目前主要由控股子公司句容容华建设有限公司负责，目前业务模式是以直接发包方式承接母公司项目为主，以招标方式承接外部项目为辅，开展工程建设施工业务，以工程建设收入为主。

8、其他业务板块的简要介绍

发行人其他业务板块收入主要为广告费收入，占总收入比例较小。该板块由发行人所承建项目周边广告牌对外出租，收取广告费。

八、重大资产重组对发行人的经营情况影响

（一）本次重大资产重组情况

2020年9月19日，句容市人民政府出具《句容市人民政府关于同意句容市城市建设投资有限责任公司等6家公司国有股权无偿划转的批复》（句政复[2020]60号），同意将句容市政府持有的句容市新农村发展实业有限公司100%股权无偿划转至句容市城市建设投资有限责任公司。本次划转事项合法合规。发行人已履行各项法律程序，符合国家相关政策，公司章程及内部流程，本次划转事项的信息披露不涉及保密事项。

截至2019年末，句容市新农村的总资产为1,209,715.49万元、

净资产为 681,185.72 万元，占发行人总资产、净资产的比例分别为 40.51%和 51.31%，2019 年度，句容市新农村营业收入为 100,267.03 万元，占发行人营业收入的比例为 73.02%。参照《上市公司重大资产重组管理办法》，此次划转对于发行人构成重大资产重组。

（二）主要被划转资产情况

1、基本信息

公司名称：句容市新农村发展实业有限公司

法定代表人：何菡

注册资本：人民币 76,000.00 万元

实缴资本：人民币 76,000.00 万元

设立日期：2010 年 08 月 17 日

住所：句容市华阳镇华阳东路 16 号 4 号楼第三层

统一社会信用代码：91321183560296612D

邮政编码：212400

信息披露负责人：张慧

联系电话：0511-85172811

传真：0511-87278633

经营范围：土地开发经营；新农村和新市镇建设；农村环境整理；生态旅游资源开发；农业产业化建设；经营管理市政府授权范围内的国有资产；城乡建设；土地整理；市政公用设施、道路基础设施的投资建设；水利基础设施建设；科技产业园区建设；苗木销售；园林绿化工程设计、施工及养护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

2010 年 8 月 10 日，句容市人民政府下发《关于成立句容市新农

村发展实业有限公司的批复》（句政复〔2010〕28号文件），同意以句容市人民政府为出资人设立句容市新农村发展实业有限公司，注册资本2亿元，并由句容市财政局代表市政府履行出资人职责。2010年8月16日，句容永恒嘉诚会计师事务所有限公司出具了句永恒会验（2010）4142号《验资报告》，确认句容市新农村发展实业有限公司股东以货币方式缴纳出资20,000万元。2010年8月16日，发行人股东依法制订了《公司章程》，依法组建了公司董事会。2010年8月17日，句容市新农村发展实业有限公司取得了句容工商行政管理局颁发的、注册号为321183000087610的《营业执照》，注册资本2亿元，股东为句容市人民政府，公司住所句容市华阳镇华阳东路16号，法定代表人为吴新梅，经营范围为：许可经营项目—房产开发销售、土地开发经营；一般经营项目—新农村和新市镇建设、农村环境治理、生态旅游资源开发、农业产业化建设、经营管理市政府授权范围内的国有资产、城乡建设。

2011年12月12日，句容市人民政府做出股东决定：增加句容市新农村发展实业有限公司注册资本（实收资本）至4亿元；增加句容市新农村发展实业有限公司经营范围内的项目：土地收储整理、市政公用设施、道路基础设施的投资建设、水利基础设施建设。2011年12月13日，句容永恒嘉诚会计师事务所有限公司出具了句永恒会验（2011）4186号《验资报告》，确认发行人股东以货币方式缴纳新增注册资本（实收资本）20,000万元，变更后累计注册资本为人民币40,000万元，实收资本为人民币40,000万元。据此，句容市新农村发展实业有限公司依法办理了章程修订、工商变更登记申请等手续，并于2011年12月21日完成变更登记和章程备案。

2012年8月2日，句容市人民政府做出股东决定：增加句容市

新农村发展实业有限公司注册资本（实收资本）至 6 亿元。2012 年 8 月 2 日，句容永恒嘉诚会计师事务所有限公司出具了句永恒会验（2012）4102 号《验资报告》，确认句容市新农村发展实业有限公司股东以货币方式缴纳的新增注册资本（实收资本）20,000 万元，变更后累计注册资本为人民币 60,000 万元，实收资本为人民币 60,000 万元。据此，句容市新农村发展实业有限公司依法办理了章程修订和工商变更登记申请等手续，并于 2012 年 8 月 6 日完成变更登记和章程备案。

2013 年 4 月 19 日，句容市人民政府做出股东决定：调整公司经营范围，将“房产开发销售”从公司经营范围去除。据此，句容市新农村发展实业有限公司依法办理了章程修订和工商变更登记申请等手续，并于 2013 年 4 月 22 日完成变更登记和章程备案。

2013 年 6 月 26 日，句容市人民政府做出股东决定：增加句容市新农村发展实业有限公司注册资本（实收资本）至 7.6 亿元。2013 年 6 月 26 日，句容永恒嘉诚会计师事务所有限公司出具了句永恒会验（2013）4094 号《验资报告》，确认句容市新农村发展实业有限公司股东以货币方式缴纳的新增注册资本（实收资本）16,000 万元，变更后累计注册资本为人民币 76,000 万元，实收资本为人民币 76,000 万元。据此，句容市新农村发展实业有限公司依法办理了章程修订和工商变更登记申请等手续，并于 2013 年 6 月 27 日完成变更登记和章程备案。

2014 年 9 月 2 日，句容市人民政府做出股东决定：句容市新农村发展实业有限公司董事会人数由 3 人增至 5 人，同时设立监事会。同日，董事会做出决议：选举蔡伟为董事长和公司法定代表人。据此，句容市新农村发展实业有限公司依法办理了章程修订和工商变更登

记申请等手续，并于 2014 年 9 月 5 日完成变更登记和章程备案。

2015 年 3 月 30 日，句容市人民政府对公司章程进行了修订和完善，句容市新农村发展实业有限公司据此于 2015 年 4 月 3 日完成了章程备案手续。2015 年 11 月 12 日，句容市人民政府做出股东决定，对董事人员和监事人员进行了调整，句容市新农村发展实业有限公司对此进行了工商备案登记。2016 年 6 月 1 日，句容市人民政府做出股东决定：对公司董事人员和监事人员进行了调整，新增一项经营范围“科技产业园区建设”，句容市新农村发展实业有限公司据此办理了章程修订、工商变更登记等手续。

2019 年 10 月 12 日，句容市人民政府做出股东决定：对经营范围做出变更，由土地开发经营、新农村和新市镇建设、农村环境整理、生态旅游资源开发、农业产业化建设、经营管理市政府授权范围内的国有资产、城乡建设、土地整理、市政公用设施、道路基础设施的投资建设、水利基础设施建设、科技产业园区建设，变更为：土地开发经营、新农村和新市镇建设、农村环境整理、生态旅游资源开发、农业产业化建设、经营管理市政府授权范围内的国有资产、城乡建设、土地整理、市政公用设施、道路基础设施的投资建设、水利基础设施建设、科技产业园区建设及苗木销售、园林绿化工程设计、施工及养护。

2020 年 1 月 17 日，句容市人民政府做出股东决定，对董事人员和监事人员进行了调整。2020 年 2 月 16 日，句容市新农村发展实业有限公司董事会做出决议，将公司法定代表人由张敏变更为纪中华，公司对此进行了工商备案登记。

2020 年 9 月 19 日，句容市人民政府出具《句容市人民政府关于同意句容市城市建设投资有限责任公司等 6 家公司国有股权无偿划

转的批复》（句政复[2020]60号），同意将句容市政府持有的句容市新农村发展实业有限公司100%股权无偿划转至句容市城市建设投资有限责任公司。句容市新农村发展实业有限公司股东变更为句容市城市建设投资有限责任公司，并于2020年10月13日完成工商备案登记。

2020年12月31日，发行人做出股东决定，句容市新农村发展实业有限公司经营范围做出变更，由土地开发经营、新农村和新市镇建设、农村环境整理、生态旅游资源开发、农业产业化建设、经营管理市政府授权范围内的国有资产、城乡建设、土地整理、市政公用设施、道路基础设施的投资建设、水利基础设施建设、科技产业园区建设及苗木销售、园林绿化工程设计、施工及养护，变更为：土地开发经营、新农村和新市镇建设、农村环境整理、生态旅游资源开发、农业产业化建设、经营管理市政府授权范围内的国有资产、城乡建设、土地整理、市政公用设施、道路基础设施的投资建设、水利基础设施建设、科技产业园区建设及苗木销售、园林绿化工程设计、施工及养护。一般项目：建筑材料销售（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）

2021年6月15日，发行人做出股东决定，句容市新农村发展实业有限公司经营范围做出变更，由土地开发经营、新农村和新市镇建设、农村环境整理、生态旅游资源开发、农业产业化建设、经营管理市政府授权范围内的国有资产、城乡建设、土地整理、市政公用设施、道路基础设施的投资建设、水利基础设施建设、科技产业园区建设及苗木销售、园林绿化工程设计、施工及养护。一般项目：建筑材料销售（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），变更为：土地开发经营、新农村和新市镇建设、农村环境整理、生态

旅游资源开发、农业产业化建设、经营管理市政府授权范围内的国有资产、城乡建设、土地整理、市政公用设施、道路基础设施的投资建设、水利基础设施建设、科技产业园区建设及苗木销售、园林绿化工程设计、施工及养护。许可项目：各类工程建设活动（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：建筑材料销售（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）

2021年11月29日，发行人做出股东决定，句容市新农村发展实业有限公司将公司法定代表人由纪中华变更为何茜，公司对此进行了工商备案登记。

3、主要经营数据

截至2020年末，句容市新农村发展实业有限公司总资产1,365,631.94万元，总负债655,352.90万元，所有者权益710,279.04万元，2020年实现营业收入93,758.44万元，净利润17,726.77万元。

（三）本次重大资产重组对发行人的影响

本次划转事项有利于句容市政府加强国有资产管理，提升国有资产运营效率，优化国有企业产业结构，提高国有资产的综合实力，对发行人的生产经营、财务状况及偿债能力无重大不利影响，对发行人公司债券的付息兑付无重大不利影响，不会损害投资人的合法利益。

九、发行人所在行业状况

（一）城市基础设施行业

1、我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市化水平是衡量国家现代化程度的重要标准之一，是城市赖以生存和发展的基础条件，城市基础设施的逐步配套和完善，对改善城

市投资环境、提高经济效率、发挥城市经济核心区功能等有着积极作用，对城市土地增值、房地产业发展、商业服务业的繁荣以及地方经济的发展有着明显的拉动作用。因此，城市基础设施建设的发展一直受到各级政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着工业化进程加速，我国城镇化经历了一个起点低、速度快的发展过程。1978-2017 年，城镇常住人口从 1.7 亿人增加到 8.1 亿人，城镇化率从 17.9%提升到 58.52%。城市水、电、路、气、信息网络等基础设施显著改善，教育、医疗、文化体育、社会保障等公共服务水平明显提高，人均住宅、公园绿地面积大幅增加。城镇化的快速推进，吸纳了大量农村劳动力转移就业，提高了城乡生产要素配置效率，推动了国民经济持续快速发展，带来了社会结构深刻变革，促进了城乡居民生活水平全面提升，取得的成就举世瞩目。

在我国城镇化快速发展过程中，也存在必须高度重视并着力解决的突出矛盾和问题。目前，我国的城市基础设施水平相对较低，城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给严重不足，影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善，制约了人民生活水平的提高和城市经济的发展。延续过去传统粗放的城镇化模式，会带来产业升级缓慢、资源环境恶化、社会矛盾增多等诸多风险，可能落入“中等收入陷阱”，进而影响现代化进程。因此未来新型城镇化过程中要注重发展相应的城市基础设施建设，真正做到以人为本、质量第一和福利共享。

我国政府已经将实施“城镇化战略”作为 21 世纪中国迈向现代

化第三步战略目标的重大措施之一，十八大报告提出“加快完善城乡发展一体化的体制机制，着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化”。2014年3月，国家发改委发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，确立了“城镇化健康有序发展，常住人口城镇化率达到60%左右，户籍人口城镇化率达到45%左右，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距缩小2个百分点左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户”的发展目标。预计，未来新型城镇化的推进将进一步加大对供水、供气、电力、通信、公共交通、棚户区改造等与民生密切相关的基础设施建设需求。

总体来看，随着新型城镇化战略的稳步推进，城市基础设施建设投资规模将保持快速增长，公司债等市场化融资方式将在满足城市基础设施建设资金需求方面发挥重要作用。

2、句容市城市基础设施建设行业的现状及前景

句容市地处苏南地区，全市基础设施建设发展良好——农科所、长龙山路、葛仙湖公园、老影剧院片区城市有机更新有序推进；中央商场、吾悦广场正式运营；海绵城市加快建设，句容河两岸截污管网竣工，句容河景观带二期加快推进，城区雨污分流改造工程启动，城区易涝点进行改造，完成9000座下水井疏通；“厕所革命”实施，改造A级以上旅游厕所22座；新增停车泊位3500个；数字化城管实现城市建成区全覆盖，句容跻身省级优秀管理城市；提档升级农村公路100公里，改造危桥6座，创成省级“四好”农路示范县；赤山湖地区蓄滞洪能力提升一期、句容河节制闸工程全面完成；新建、维

修、改造中低压线路 1,386 公里，厂房屋顶分布式光伏发电项目总装机容量达 30 兆瓦；南部应急水厂主体完工，62 座农村生活污水处理设施和配套管网建设完成，东部干线 24.8 公里燃气管道工程实施；美丽乡村建设大力开展，创成省级美丽宜居村 1 个、省级最美乡村 1 个，后白西冯村入选全国美丽乡村示范村，天王戴庄村创成全国文明村。

根据《句容市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，2016 年至 2020 年五年间句容市将本着“推动经济发展方式和空间开发模式同步转型，着力构建绿色高效的特色产业和健康宜居的城乡空间，完善基础设施和公共服务体系，努力建设‘强富美高’新句容”的指导思想，构建“两横两纵”的开发格局，积极主动应对“一带一路”、长江经济带、长三角城镇群、苏南自主创新示范区等重大区域战略，全面提高开放型经济发展水平，重点推进宁句同城化进程；还将注重完善中心城区综合服务功能，加强中心城区基础设施建设，加大老城区棚户区 and 城乡危房改造力度，全面提高市民生活质量。

根据中国铁路总公司、江苏省人民政府下发的新建江苏南沿江城际铁路可行性研究报告的批复，苏南沿江高铁新建正线全长 278.33 公里，全线共设南京南、句容、金坛、武进、江阴、张家港、常熟、太仓 8 座车站。苏南沿江高铁已于 2018 年 10 月正式开工建设，施工总工期预计为 42 个月。

2018 年 2 月 9 日，江苏宁句轨道交通有限公司成立，经营范围为宁句线轨道交通项目的开发、建设、管理及相关设备销售、租赁和

维护，南京地铁集团有限公司和江苏句容投资集团有限公司分别持股 58.7%和 41.3%。3 月中旬，宁句城际交通工程可行性研究报告专家评审会召开，根据会议的工程筹划，宁句城际轨道交通规划全长约 44.07km，共设车站 16 座，已于 2018 年 12 月开工建设，2023 年 6 月初开始试运营。

镇江市委办公室、市政府办公室印发《2018 年市重点项目投资计划和市级政府项目投资计划的通知》，其中包含了设在句容、总投资 50 亿元的蝙蝠通用航空飞机项目。该项目包括年产电动及混合动力斯洛文尼亚蝙蝠飞机 300 架，建设 1200*30 米跑道、停机坪、机床、塔台、办公楼的通用机场，建设时间为 2018 年 10 月到 2024 年 10 月。随着苏南沿江高铁和宁句城际轨道的开建，句容市城镇化和宁句同城化进一步加快，句容市城市基础设施建设也将迎来一个更加蓬勃发展的新阶段。

（二）土地整理开发行业的现状和前景

1、我国土地整理开发行业的现状和前景

土地整理开发是由政府委托企业按照城市规划功能和市政基础设施配套指标等要求，对一定区域范围内的城市国有土地或乡村集体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“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再进行有偿出让或转让的过程。土地整理开发的过程实际上是一个土地使用权的转移和流动的过程。土地整理开发是地方政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的重要手段。

根据国土资源部发布的《全国土地整治规划（2016-2020年）》，经济长期向好基本面没有改变，但土地资源的基本国情没有根本改变，资源约束趋紧趋势未得到根本扭转。党中央、国务院明确要求坚持最严格的耕地保护制度，坚守耕地红线，实施藏粮于地战略；坚持最严格的节约用地制度，调整优化建设用地结构布局，推动城乡区域协调发展；坚持保护环境的基本国策，划定并严守生态保护红线，筑牢生态安全屏障，促进人与自然和谐共生。面对新形势新要求，必须用新的发展理念全面推进土地整治，切实发挥土地整治的综合效益。

2013年11月，《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》指出要“建立城乡统一的建设用地市场”。《决定》对于国有土地尤其是农业用地的使用权出让提出了较高要求，对企业是否有从事经验、能否保证土地产出，进行了严格的限制，明确了城投公司作为由政府授权委托的企业，是土地整理开发行业的最佳选择。2014年6月，国土资源部发布了我国首部专门就土地节约集约利用进行规范和引导的部门规章——《节约集约利用土地规定》，主要可以概括为六个方面的内容：加强规划引导、强调布局优化、强化标准控制作用、充分发挥市场配置作用、突出存量土地的盘活利用和完善监督考评新机制。《规定》提出，各类有偿使用的土地供应应充分贯彻市场配置原则，运用土地租金和价格杠杆，促进土地节约集约利用。

总体来看，土地整理开发是需求稳定、风险较低、收益可观的经营业务，“十三五”期间是我国全面建设小康社会的关键时期，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随

着国内经济的持续发展和我国城镇化及工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势，这使得土地整理开发行业在未来较长一段时间内能够持续稳定地发展。

2、句容市土地整理开发行业的现状和前景

受房地产市场景气度和土地规划等因素影响，近年来句容市土地成交情况存在一定波动。其中，2017 年随着土地供应量的加大，全市土地出让呈爆发式增长。2017-2018 年，句容市土地出让面积分别为 200.06 万平方米、531.49 万平方米。其中，住宅用地面积分别为 58.34 万平方米、196.65 万平方米。同期，全市土地成交均价分别为 1,642.31 元/平方米、2,745.20 元/平方米。

根据句容市 2020 年政府工作报告，句容市政府在 2019 年全力推动优质资源要素向重点产业园区和重大产业项目集聚，持续增强发展后劲。全年产业项目计划完成投资超 80 亿元，新开工亿元以上项目 29 个，新竣工亿元以上项目 13 个。台湾半导体产业园、协鑫年产 2GW 太阳能晶硅切片等项目全面投产达效，加快推进抽水蓄能电站、恒大童世界、联东 U 谷等重点项目建设。全年盘活存量土地 1200 亩以上，计划完成工业应税销售 585 亿元。

根据《句容市城市总体规划（2015—2030 年）》中的土地利用规划，句容市将推进用地结构逐步优化，积极推进城市更新，合理设置新增建设用地功能，保证公共设施、城市绿地和道路广场用地，促进中心城区功能和环境品质提升。随着句容市城市总体规划的实施和城乡一体化的推进，句容市土地整理开发行业有着较好的发展机遇。

（三）房地产开发行业的现状和前景

房地产开发行业是指以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业。发行人涉及的房地产业务以商品房和保障性住房两个细分行业为主。

1、商品房建设行业现状和前景

（1）我国商品房建设行业的现状和前景

商品房在中国兴起于 80 年代，它是指在市场经济条件下，具有经营资格的房地产开发公司通过出让方式取得土地使用权后经营的住宅。商品房行业与国家政策紧密相关，国内采取的调控措施将直接影响商品房行业的发展。

改革开放后，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着我国工业化、城镇化进程加快，我国的房地产业得到了快速发展，2002-2019 年，全国房地产开发投资完成额从 7,790.92 亿元提高到 132,194.26 亿元，年均增长率为 18.12%；2002-2015 年全国商品房竣工面积从 32,522.81 万平方米增加至 100,039.10 万平方米，年均增长率 9.82%；2002-2019 年，全国商品房销售面积从 26,808.29 万平方米上升至 171,558 万平方米，年均增长率为 11.54%。

2017 年，全国商品房销售面积 169,408 万平方米，比上年增长 7.7%，其中住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%；房地产开发投资 109,799.00 亿元，比上年名义增长 7.0%，其中住宅投资 75,148.00 亿元，增长 9.4%，

增速回落 0.3 个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.4%。商品房销售额 133,701.00 亿元，增长 13.7%。其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。

2018 年，商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149,973.00 亿元，增长 12.2%。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

2019 年，商品房销售面积 176,558 万平方米，比上年下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159,725.00 亿元，增长 6.5%。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613.00 亿元，增长 8.7%。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长；然而近年来，随着宏观经济增长和城镇化进程放缓，以及人口红利的衰减，使得地产行业面临调整的局面和不断分化的趋势。

展望未来,我国房地产业正在进入过渡期,体现出的两大特征是投资增速放缓和价稳量增。2017年,全国房地产开发投资109,799.00亿元,比上年名义增长7.0%。2018年,全国房地产开发投资120,264.00亿元,比上年名义增长9.5%。2019年,全国房地产开发投资132,194.00亿元,比上年名义增长9.9%。2020年,全国房地产开发投资141,443.00亿元,比上年名义增长7.0%。近几年维持在稳定上升水平。未来,中国宏观经济将步入新常态,经济增速下降,同时从粗放型增长转向质量效益型增长。但城镇化水平的提高、人均收入增长和居住条件改善的需求仍将为行业健康发展提供支撑。在这样的经济新格局下,预计商品房市场虽然将告别高速增长阶段,但仍有望获得长期稳定增长。此外,虽然商品房行业整体增长趋缓但是市场却不断分化,不同城市、不同企业的表现分化日益明显。

(2) 句容市商品房行业的现状和前景

近年来句容市房地产市场发展状况与全国房地产市场整体表现基本保持一致。句容市2019年房地产市场各项数据同比下降,与自2017年4月1日开始实施的限购新政有密切关系。为合理引导住房需求,2017年4月1日句容市发布限购新政细则规定,自4月2日起,在市区(含开发区)、宝华镇,非句容市户籍居民家庭(包括购房人、配偶以及未成年子女)购买新建商品住房,需提供在句容缴纳1年及以上的职工基本养老保险参保证明或个人所得税纳税凭证。限购新政有效地遏制了句容市商品房销售面积和销售额的快速增长,有利于房地产市场的总体平稳发展。

未来句容市商品房行业能保持稳健的发展，有以下三方面原因：一是全市经济社会发展稳中有进、进中趋优，2020 年全年实现地区生产总值 690 亿元，增长 3%，居民购买力增强；二是南京至句容轻轨开建开通在即，投资者看好未来商品房市场的发展，各房产商纷纷抢占市场份额；三是新型城镇化建设，产生了一大批具有刚性住房需求或改善性住房需求的人群，再加上句容独有的区位优势，需求市场庞大。

2、保障房行业的现状和前景

（1）我国保障性住房行业的现状和前景

保障性住房主要指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，包括棚户区改造、廉租住房、经济适用房和政策性租赁住房等，这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房。

保障性住房建设是城市基础设施建设的重要组成部分，是一项重大的民生工程，也是改善人民群众的居住条件、促进房地产市场健康发展的必然要求。2010 年以来，国家各项政策积极推动全国保障房建设，加大了保障房的建设力度，有效缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。但保障性住房的建设仍滞后于城市化进程和经济的发展，目前仍有部分群众居住在棚户区中，与国务院办公厅印发的《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》中推进以人为核心的新型城镇化、改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村的要求相比还有较大差距。

“十二五”规划明确提出:要强化各级政府责任,引导社会力量,加大保障性安居工程建设力度,加快各类棚户区改造,重点发展公共租赁住房,基本解决保障性住房供应不足的问题,加快完善符合国情的住房体制机制和政策体系。2015年6月25日,国务院印发《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发〔2015〕37号),意见提出城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划(2016-2018年),即2016-2018年,改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套,农村危房1,060万户,加大棚改配套基础设施建设力度,使城市基础设施更加完备,布局合理、运行安全、服务便捷。

保障性住房作为民生工程,一直受到党中央和国务院的高度重视。大规模棚户区改造工程在改善棚户区居民住房条件的同时,对拉动经济增长、促进社会就业、提升城镇综合承载能力、改善城市内部二元结构等方面,具有积极作用。展望未来,国家对保障性住房的支持力度将会进一步加大,保障性住房行业将继续保持良好的发展前景。

(2) 句容市保障性住房行业的现状和前景

句容市政府十分重视保障性住房建设和棚户区改造工程,把保障性住房建设作为改善民生的重点项目。2010年,句容市人民政府出台了《句容市廉租住房保障办法》(句政规发〔2010〕3号),该办法指出,新建廉租住房应当主要在经济适用住房、拆迁安置房项目中配套建设。2014年句容市人民政府出台了《句容市经济适用住房管理办法》,规范了句容市经济适用住房的建设、供应、交易及管理行为。

“十三五”期间，句容市政府将继续推进保障性安居工程建设，增加保障性住房供应，加快解决城镇居民基本住房问题和农村困难群众住房安全问题；统筹推进公共租赁住房建设，通过发放租赁补贴增强低收入家庭承租住房的能力；稳步推进中心城区棚户区、危旧房与“城中村”改造，提高宜居水平；加快制定基本住房保障管理办法，加强各类保障性住房的政策衔接，健全保障性住房配租监管机制。

（四）发行人行业地位

1、发行人在句容市城市基础设施建设中的地位

发行人是句容市重点国有企业，由句容市人民政府国有资产监督管理委员会直接控股，承担着基础设施建设、保障性安居工程和国有资产运营等职能，肩负着市委、市政府确定的城市建设发展的重任。公司自成立以来，紧紧围绕市委、市政府确定的市重点工程开展工作，承担了赤山湖滞洪排涝项目、句容市文化艺术中心、房家坝四路三桥等重大项目，在句容市城市基础设施建设领域处于优势地位。

2、发行人在句容市城市土地整理开发中的地位

句容市政府授权公司对开发建设的道路和项目周边的土地进行整理开发，公司是句容市主要的土地整理开发主体，承担了全市土地开发的重要职责。未来随着句容市加大基础设施建设发展力度，土地开发和土地供应的重要程度将日益凸显，在市政府统一规划下，加大全市范围内土地开发整理投资，为全市基础设施建设提供土地资源是发行人发展的重要方向。

3、发行人在句容市保障性住房建设中的地位

发行人是句容市政府领导下重要从事保障房建设的国资平台，全面负责句容市区内的保障性住房建设工作。自 2012 年以来，发行人承建的保障房项目包括福地花园、经济适用房一期、崇华苑等经济适用房和安置房项目。公司高度重视保障房建设的社会责任和区域经济带作用，严格把控工程质量和建设周期，为改善句容城区生活环境、推进城镇化建设作出了重要贡献。

（五）发行人竞争优势

1、区域龙头优势

发行人作为句容市基础设施建设的主要载体，业务范围涵盖了城市基础设施建设、土地整理开发和房地产开发，在句容市具有区域龙头优势。随着句容市经济的不断发展以及人民生活水平的不断提高，对公司产品和服务的需求将持续稳定增长，公司的业务量和效益也将稳步提高。

2、强大的政府支持优势

由于公司在句容市城市基础设施、土地整理开发和保障房建设领域处于主导地位，其经营及发展一直得到句容市政府的大力支持。为支持发行人的发展，句容市政府一方面通过资产注入等方式提高公司实力，另一方面以优惠政策和经济补贴等多种途径支持公司生产经营，为公司的快速发展提供了坚实的保障。

3、优越的经营环境和广阔的发展空间优势

句容市地处苏南地区长江流域经济开发带，东连镇江，西靠南京，东北依长江与扬州隔江相望。近年来句容市经济和社会事业快速发展，

综合实力显著增强，城镇化进程明显加快。截至 2020 年末，句容市全年实现地区生产总值 690 亿元，增长 3%；一般公共预算收入 54.85 亿元，增长 2.5%，总量全省第 16 位、税占比全省第一。句容市快速增长的区域经济为公司提供了优越的经营环境和广阔的发展空间。

4、丰富的项目管理经验优势

发行人承建了大量的城市基础设施建设、土地整理开发和保障性住房建设项目，通过对一系列重点工程的运作，积累了丰富的项目运作经验，形成了一套高效、顺畅的项目运作流程，丰富的项目管理经验为公司盈利能力的进一步提升奠定了坚实的基础。

十、发行人所在区域其他基础设施建设主体情况

在句容市范围内，发行人和江苏句容福地生态科技有限公司（“福地公司”）是资产规模最大、业务开展最广的两家政府投资平台。发行人主要承担句容市区基建，尤其是保障性安居工程以及国有资产运营职能。福地公司主要承担临港工业区、空港新区重点发展板块的交通及配套基础设施建设，以及句容城区观光道路和项目的建设，另外实际控制句容福源农业旅游发展有限公司。除上述两家主要发债主体外，句容市茅山湖康体养生旅游度假有限公司（“茅山湖公司”）尚有两期存续期债券。茅山湖公司主要负责茅山湖景区内的建设项目。

表：句容市主要城市建设类企业存续期债券情况

债券名称	发行时间	规模 (亿)	余额 (亿)	债券 类型	期限(年)	利率 (%)
句容市城市建设投资有限责任公司						
2017 年第一期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券	2017 年 9 月 18 日	8.00	4.80	一般 企业 债	7	6.89

2017年第二期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券	2017年11月6日	7.00	4.20	一般企业债	7	6.80
2019年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券	2019年7月23日	9.00	9.00	一般企业债	7	4.98
句容市城市建设投资有限责任公司2019年度第一期中期票据	2019年9月18日	3.00	2.30	一般中期票据	2+2	5.80
句容市城市建设投资有限责任公司2020年度第一期中期票据	2020年1月9日	2.90	2.90	一般中期票据	2+2	5.47
句容市城市建设投资有限责任公司2020年度第一期定向债务融资工具	2020年12月16日	2.00	2.00	定向融资工具	2+1	6.30
2021年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券	2021年3月26日	3.00	3.00	一般企业债	5	5.00
句容市城市建设投资有限责任公司2022年度第一期短期融资券	2022年1月5日	2.00	2.00	短期融资券	1	4.60
江苏句容福地生态科技有限公司						
江苏句容福地生态科技有限公司2017年非公开发行公司债券(第一期)	2017年8月18日	13.70	5.00	私募公司债	2+2+1	7.00
江苏句容福地生态科技有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)(品种二)	2019年6月24日	3.15	3.15	私募公司债	1+1+1+1+1	7.00
江苏句容福地生态科技有限公司2019年非公开发行公司债券(第二期)	2019年11月12日	7.00	7.00	私募公司债	2+2+1	7.00
江苏句容福地生态科技有限公司2020年非公开发行公司债券(第一期)	2020年3月17日	6.40	6.40	私募公司债	2+2+1	6.90
江苏句容福地生态科技有限公司2020年非公开发行公司债券(第二期)	2020年9月11日	5.00	5.00	私募公司债	3+2	5.80
江苏句容福地生态科技有限公司2020年非公开发行公司债券(第三期)	2020年10月29日	8.50	8.50	私募公司债	3+2	6.00
江苏句容福地生态科技有限公司2021年非公开	2021年1月25日	3.00	3.00	私募公司	3+2	6.00

发行公司债券(第一期)				债		
江苏句容福地生态科技有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第二期)	2021 年 3 月 30 日	3.70	3.70	私募 公司 债	3+2	6.20
江苏句容福地生态科技有限公司 2021 年非公开发行短期公司债券(第一期)	2021 年 6 月 7 日	10.00	10.00	私募 公司 债	1	5.50
江苏句容福地生态科技有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第二期)	2021 年 11 月 3 日	4.30	4.30	私募 公司 债	1	5.20
句容福源农业旅游发展有限公司						
句容福源农业旅游发展有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)	2019 年 4 月 26 日	5.00	0.40	私募 公司 债	2+2+1	7.50
句容福源农业旅游发展有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)	2019 年 8 月 30 日	7.00	5.80	私募 公司 债	2+2+1	7.0
句容福源农业旅游发展有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)	2021 年 4 月 23 日	5.00	5.00	私募 公司 债	2+1	6.50
句容市茅山湖康体养生旅游度假有限公司						
句容市茅山湖康体养生旅游度假有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)(品种一)	2019 年 5 月 31 日	2.60	2.60	私募 公司 债	3	7.80
句容市茅山湖康体养生旅游度假有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)(品种二)	2019 年 5 月 31 日	1.00	1.00	私募 公司 债	2+1	7.50

第六章 发行人主要财务状况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年的合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会 B 审字（2019）1343 号）；对发行人 2019 年的合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会 B 审字（2020）0625 号）；对发行人 2020 年的合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会审字（2021）第 01320151 号）。发行人 2021 年 1-9 月的合并财务报表未经审计。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人完整的审计报告。

一、发行人近年财务基本情况

（一）发行人财务报告编制及审计情况说明

1、发行人财务报表的编制基础

2018 年度财务报表，发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

2019 年度财务报表，发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

2020 年度财务报表，发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

2、发行人重大会计政策的变更

（1）2018 年度

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），本公司对财务报表列报项目进行了以下调整：

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

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

此会计政策变更事项已经董事会会议审议批准。

（2）2019 年度

财政部于 2019 年 5 月 9 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），对《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》进行了修订，修订后的非货币性资产交换准则适用 2019 年 1 月 1 日后相关业务。由于该会计准则的颁布，公司对会计政策进行相应变更，并按上述文件规定的起始日执行上述会计准则。

财政部于 2019 年 5 月 16 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），对《企业会计准则第 12 号—债务重组》进行了修订，修订后的债务重组准则适用 2019 年 1 月 1 日后相关业务。由于该会计准则的颁布，公司对会计政策进行相应变更，并按上述文件规定的起始日执行上述会计准则。

财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）规定修订公司的财务报表格式。因公司尚未执行新金融准则和新收入准则，采用通知附件 1 的要求编制财务报表，并对比较报表的列报进行相应调整。本次会计政策变更，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

（3）2020 年度

本报告期主要会计政策未发生变更。

3、发行人近年合并财务报表范围变动情况

表：2018-2020年度及2021年1-9月合并报表范围变动情况表

单位：万元

公司名称	注册 资本	直接持股 比例	表决权 比例	是否纳入合并报表			
				2018年	2019年	2020年	2021年1-9月
句容弘业房地产开发有限公司	12,100.00	100.00	100.00	是	是	是	是
句容市尚弘物业管理服务有限公司	2,000.00	100.00	100.00	是	是	是	是
句容华阳通航机场有限公司	5,000.00	80.00	80.00	是	是	是	是
句容容华建设有限公司	1,000.00	100.00	100.00	否	是	是	是
句容市弘茂房地产开发有限公司	2,887.61	100.00	100.00	否	是	是	是
句容市弘润殡葬服务有限公司	8,232.22	51.00	51.00	否	是	是	是
句容市弘悦房地产开发有限公司	4,656.00	100.00	100.00	否	否	是	是
句容市新农村发展实业有限公司	76,000.00	100.00	100.00	否	否	是	是
句容弘迅房地产开发有限公司	10,000.00	100.00	100.00	否	否	是	是

发行人 2020 年度合并范围新增了句容市弘悦房地产开发有限公司、句容市新农村发展实业有限公司、句容弘迅房地产开发有限公司。

截至 2020 年 12 月末，句容市弘悦房地产开发有限公司资产总额 5,166.53 万元，负债总额 54.27 万元，所有者权益为 5,112.26 万元。2020 年 1-12 月，该公司实现营业收入为 0 万元，实现的净利润为-15.17 万元，净利为负主要原因为公司成立时间较短，仅有成本及管理费用支出无营业收入所致。

截至 2020 年 12 月末，句容市新农村发展实业有限公司资产总额 1,365,631.94 万元，负债总额 655,352.90 万元，所有者权益为 710,279.04 万元。2020 年 1-12 月，该公司实现营业收入为 93,758.44 万元，实现的净利润为 17,726.77 万元。

截至 2020 年 12 月末，句容市弘迅房地产开发有限公司资产总额 86,034.16 万元，负债总额 86,034.16 万元，所有者权益为 0.00 万元。2020 年 1-12 月，该公司实现营业收入为 0 万元，实现的净利润为 0 万元，公司无经营收入主要因为公司尚未正式运营。

截至 2021 年 9 月末，发行人合并范围无变化。

4、发行人近年财务报告审计情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）接受句容市城市建设投资有限责任公司委托，审计了句容市城市建设投资有限责任公司2018年12月末、2019年12月末、2020年12月末的合并及母公司资产负债表，2018-2020年度合并及母公司利润表及利润分配表、合并及母公司现金流量表，分别于2019年4月30日、2020年4月30日和2021年4月30日出具了亚会B审字（2019）1343号、亚会A审字（2020）0625号和亚会审字（2021）第01320151号标准无保留意见的审计报告。

（二）发行人近三年又一期合并财务报表主要数据

表：发行人近三年又一期合并资产负债表数据

单位：万元

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 9 月末
流动资产：				
货币资金	309,113.39	282,573.92	255,783.80	328,803.75
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	170,228.22	160,125.13	428,826.88	512,565.88
预付款项	117,137.01	-	-	-
应收利息	-	-	46,445.48	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	479,115.85	840,157.79	1,181,455.71	1,774,722.79
存货	1,386,330.57	1,538,575.21	2,237,536.19	2,260,155.80
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	3,930.31	4,463.74	5,749.36	7,710.80
流动资产合计	2,465,855.35	2,825,895.79	4,109,351.93	4,883,959.01
非流动资产：				
可供出售金融资产	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
长期应收款	-	-	215,581.70	215,581.70
长期股权投资	-	-	-	309.91

投资性房地产	158,269.05	157,652.38	80,534.42	80,534.42
固定资产	100.38	196.23	2,381.87	2,380.79
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	8.51	20.94	14.66	9.95
长期待摊费用	-	-	3,003.65	2,143.10
递延所得税资产	1,133.94	711.16	2,133.07	2,133.07
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	161,511.89	160,580.72	305,649.37	305,092.94
资产总计	2,627,367.24	2,986,476.51	4,415,001.30	5,189,051.95
流动负债：				
短期借款	6,000.00	5,700.00	99,950.00	74,630.00
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	51,000.00	134,650.00	211,900.00	280,210.00
应付账款	81.43	350.49	68,929.10	68,445.93
预收款项	3,978.61	4,828.03	4,104.00	4,143.35
应付职工薪酬	-	4.18	8.03	13.85
应交税费	10,775.15	14,258.24	51,170.08	54,545.59
其他应付款	341,422.72	411,962.65	735,616.80	1,428,910.62
一年内到期的非流动负债	58,404.00	146,635.10	228,482.84	234,796.06
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	471,661.97	718,388.69	1,400,160.87	2,145,695.40
非流动负债：				
长期借款	531,970.72	520,634.00	625,746.00	597,111.50
应付债券	148,827.59	275,773.90	255,509.85	261,863.48
长期应付款	144,100.00	144,100.00	120,457.00	140,574.07
递延收益	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	824,898.31	940,507.90	1,001,712.85	999,549.05
负债合计	1,296,560.28	1,658,896.59	2,401,873.72	3,145,244.45
所有者权益：				
实收资本	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
资本公积	836,630.63	801,711.94	1,503,705.94	1,503,705.94
其他综合收益	118,237.28	118,237.28	60,512.31	60,512.31
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	25,498.75	28,581.20	32,801.88	35,831.86
未分配利润	230,052.91	258,850.68	293,176.78	320,831.68

归属于母公司所有者权益合计	1,330,419.58	1,327,381.10	2,010,196.91	2,040,881.79
少数股东权益	387.38	198.82	2,930.68	2,925.71
所有者权益合计	1,330,806.96	1,327,579.92	2,013,127.58	2,043,807.50
负债和所有者权益总计	2,627,367.24	2,986,476.51	4,415,001.30	5,189,051.95

表：发行人近三年又一期合并利润表数据

单位：万元

科目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-9 月
一、营业收入	111,148.33	137,321.78	240,071.64	151,230.57
减：营业成本	78,361.74	99,651.89	187,473.73	114,190.59
税金及附加	658.25	760.3	1,467.74	863.59
销售费用	46.47	98.55	-	62.80
管理费用	1,656.69	1,386.38	1,319.49	1305.71
财务费用	-233.62	-197.59	-2,889.82	3326.81
资产减值损失	-2,602.74	-2,422.47	-10,441.95	-
加：其他收益	-	-	5,000.03	-
公允价值变动损益（净损失以“-”号填列）	-	-616.67	-5,725.08	-
投资收益（净损失以“-”号填列）	-	-	-	64.91
资产处置损益（净损失以“-”号填列）	-3.09	-0.99	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	33,258.46	32,582.13	41,533.51	31,545.99
加：营业外收入	0	8.33	257.1	1.92
减：营业外支出	48.76	27.77	354.45	68.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	33,209.73	32,562.69	41,436.15	31,479.92
减：所得税费用	-356.79	742.07	3,088.03	800.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	33,566.51	31,820.62	38,348.13	30,679.91
归属于母公司所有者的净利润	33,624.13	31,821.04	38,546.77	30,684.88
少数股东损益	-57.62	-0.42	-198.65	-4.97

表：发行人近三年又一期合并现金流量表数据

单位：万元

科目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-9 月
----	---------	---------	---------	--------------

经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	110,805.19	147,492.58	101,941.15	71,437.34
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	57,538.94	53,283.37	273,977.32	659,979.21
经营活动产生的现金流入	168,344.13	200,775.96	375,918.47	731,416.54
购买商品、接受劳务支付的现金	232,753.08	59,262.84	212,346.89	119,115.79
支付给职工以及为职工支付的现金	235.89	250.96	618.82	524.41
支付的各项税款	212.07	2,133.70	587.54	2756.06
支付的其他与经营活动有关的现金	43,190.79	231,888.90	3,606.30	494,644.41
经营活动产生的现金流出	276,391.83	293,536.40	217,159.56	617,040.67
经营活动产生的现金流量净额	-108,047.70	-92,760.44	158,758.91	114,375.87
投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	1.4	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动产生的现金流入	1.4	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	32.74	150.42	165.11	93.60
投资所支付的现金	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	1,250.00	8,130.00	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动产生的现金流出	32.74	1,400.42	8,295.11	93.60
投资活动产生的现金流量净额	-31.34	-1,400.42	-8,295.11	-93.60
筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	-	-	37,565.96	-
取得借款所收到的现金	393,000.00	155,700.00	320,770.00	190,830.00
发行债券所收到的现金	-	160,000.00	48,816.00	70,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金	243,345.00	-	48,566.89	95,900.00
筹资活动产生的现金流入	636,345.00	315,700.00	455,718.85	356,730.00
偿还债务所支付的现金	230,455.09	114,405.62	402,972.74	210,154.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	36,780.55	56,392.14	85,310.03	56,027.14
支付的其他与筹资活动有关的现金	203,320.00	26,487.66	163,050.00	200,311.19
筹资活动产生的现金流出	470,555.64	197,285.41	651,332.78	466,492.33
筹资活动产生的现金流量净额	165,789.36	118,414.59	-195,613.92	-109,762.33
汇率变动对现金的影响额	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	57,710.32	24,253.72	-45,150.12	4,519.95
期初现金及现金等价物余额	64,903.08	122,720.20	146,973.92	101,823.80
期末现金及现金等价物余额	122,613.39	146,973.92	101,823.80	106,343.75

(三) 发行人近三年又一期母公司财务报表数据

表：近三年又一期母公司资产负债表数据

单位：万元

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 9 月末
流动资产：				
货币资金	279,960.67	192,550.08	79,264.98	97,453.25
应收票据	-	-	-	-
应收账款	170,228.22	160,125.13	204,413.32	255,258.05
预付款项	117,137.01	-	-	-
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	499,806.47	835,099.94	885,425.48	1,329,731.87
存货	1,282,741.99	1,366,051.09	1,456,745.51	1,473,154.55
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	2,349,874.36	2,553,826.25	2,625,849.29	3,155,597.72
非流动资产：				
可供出售金融资产	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
长期应收款	-	-	-	-

长期股权投资	45,666.08	46,466.08	741,390.76	741,390.76
投资性房地产	158,269.05	157,652.38	80,534.42	80,534.42
固定资产	44.61	34.13	2,111.15	2,062.05
在建工程	-	-	-	-
无形资产	8.51	18.04	12.86	8.98
长期待摊费用	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	205,988.24	206,170.63	826,049.20	825,996.22
资产总计	2,555,862.61	2,759,996.88	3,451,898.49	3,981,593.94
流动负债：				
短期借款	6,000.00	-	25,000.00	30,000.00
应付票据	51,000.00	120,000.00	105,930.00	114,710.00
应付账款	81.43	146.74	554.96	1,572.74
预收款项	3,946.53	4,062.35	3,956.17	3,996.11
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	9,504.48	12,932.83	15,802.10	17,314.65
其他应付款	339,637.04	304,453.56	440,997.80	953,922.88
一年内到期的非流动负债	58,404.00	135,135.10	125,275.66	126,486.63
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	468,573.49	576,730.58	717,516.69	1,248,003.01
非流动负债：				
长期借款	464,575.72	435,634.00	367,082.00	315,139.00
应付债券	148,827.59	275,773.90	255,509.85	261,863.48
长期应付款	144,100.00	144,100.00	115,280.00	129,778.70
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	757,503.31	855,507.90	737,871.85	706,781.18
负债合计	1,226,076.80	1,432,238.48	1,455,388.54	1,954,784.19
所有者权益：				
实收资本	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
资本公积	836,630.63	803,778.69	1,505,775.25	1,505,775.25
其他综合收益	118,237.28	118,237.28	60,512.31	60,512.31
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	25,498.75	28,581.21	31,029.20	34,059.18
未分配利润	229,419.15	257,161.22	279,193.19	306,463.01
所有者权益合计	1,329,785.81	1,327,758.40	1,996,509.96	2,026,809.75

表：近三年又一期母公司利润表数据

单位：万元

科目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-9 月
一、营业收入	110,810.06	136,708.34	138,773.54	118,088.61
减：营业成本	78,233.52	98,947.39	103,003.02	84,552.51

税金及附加	575.14	626.97	816.68	469.48
销售费用	8.8	-	-	-
管理费用	1,280.51	997.64	301.6	243.26
财务费用	-209.41	-672.63	-280.28	2513.59
加：其他收益	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-616.67	-5,725.08	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	4,029.89	-5,347.23	-4,754.33	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-3.09	-0.99	-	-
二、营业利润（损失以“-”号填列）	34,948.31	30,844.08	24,453.11	30,309.77
加：营业外收入	-	6.85	36.85	0.03
减：营业外支出	12.92	26.40	10.00	10.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	34,935.39	30,824.53	24,479.96	30,299.80
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	34,935.39	30,824.53	24,479.96	30,299.80

表：近三年又一期母公司现金流量表数据

单位：万元

科目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年1-9 月
经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	110,713.84	146,101.48	18,908.03	70,722.70
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	67,286.55	88,504.43	309,385.46	310,130.21
经营活动产生的现金流入	178,000.39	234,605.91	328,293.50	380,852.90
购买商品、接受劳务支付的现金	193,523.28	44,995.70	113,752.46	44,263.35
支付给职工以及为职工支付的现金	162.95	1.43	0.24	-
支付的各项税款	113.49	732.17	299.92	2550.05
支付的其他与经营活动有关的现金	15,374.57	287,549.28	115,400.40	257,916.12
经营活动产生的现金流出	209,174.30	333,278.57	229,453.03	304,729.51
经营活动产生的现金流量净额	-31,173.91	-98,672.66	98,840.46	76,123.39
投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金净额	1.4	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-

投资活动产生的现金流入	1.4	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	9.47	26.47	0.86	-
投资所支付的现金	30,600.00	-	13,738.96	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,000.00	800	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动产生的现金流出	31,609.48	826.47	13,739.82	-
投资活动产生的现金流量净额	-31,608.08	-826.47	-13,739.82	-
筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	-	-	37,565.96	-
取得借款所收到的现金	365,000.00	100,000.00	88,520.00	30,000.00
发行债券收到的现金	-	160,000.00	48,816.00	70,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	242,900.00	-	6,855.85	27,900.00
筹资活动产生的现金流入	607,900.00	260,000.00	181,757.81	127,900.00
偿还债务所支付的现金	230,455.09	88,210.62	156,746.10	76,943.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	33,354.02	51,713.18	58,397.47	36,490.82
支付的其他与筹资活动有关的现金	203,320.00	26,487.66	105,050.00	76,401.30
筹资活动产生的现金流出	467,129.11	166,411.45	320,193.57	189,835.12
筹资活动产生的现金流量净额	140,770.88	93,588.55	-138,435.75	-61,935.12
汇率变动对现金的影响额	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	77,988.90	-5,910.59	-53,335.10	14,188.27
期初现金及现金等价物余额	40,471.77	118,460.67	112,550.08	59,214.98
期末现金及现金等价物余额	118,460.67	112,550.08	59,214.98	73,403.25

表：发行人最近三年一期有关财务指标

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-9 月
流动比率（倍）	5.23	3.93	2.93	2.28
速动比率（倍）	2.29	1.79	1.34	1.22
资产负债率（%）	49.35	55.55	54.40	60.61
总资产周转率（次）	0.05	0.05	0.06	0.03
应收账款周转率（次）	0.63	0.83	0.82	0.32
其他应收款周转率（次）	0.32	0.21	0.24	0.10
存货周转率（次）	0.06	0.07	0.10	0.05
总资产收益率（%）	1.37	1.13	1.04	0.64
净资产收益率（%）	2.72	2.39	2.31	1.51
EBITDA（亿元）	7.02	8.91	13.58	-
EBITDA 利息保障倍数	1.90	1.58	1.74	-

注：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

- 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- 4、总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]
- 5、应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]
- 6、其他应收账周转率=营业收入/[（其他应收账期初数+其他应收账期末数）/2]
- 7、存货周转率=营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2]
- 8、总资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]×100%
- 9、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/[（所有者权益期初数+所有者权益期末数）/2]×100%
- 10、EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- 11、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（利息费用+资本化利息支出）

二、发行人财务分析

（一）资产情况分析

2018-2020 年末，发行人总资产分别为 2,627,367.24 万元、2,986,476.51 万元和 4,415,001.30 万元。2019 年末发行人总资产较年初有一定增长，同比增幅 13.67%，主要是发行人当期往来款及存货增加所致。2020 年末发行人总资产继续保持增长，同比增幅 47.83%，主要是发行人合并了新农村发展实业有限公司所致。发行人资产规模逐年增加，主要是发行人作为句容市主要的基础设施投资建设主体，业务规模不断扩大所致。

从资产构成来看，发行人的资产以流动资产为主。2018-2020 年末，发行人的流动资产分别为 2,465,855.35 万元、2,825,895.79 万元和 4,109,351.93 万元，占总资产的比重分别为 93.85%、94.62%和 93.08%；非流动资产分别为 161,511.89 万元、160,580.72 万元和 305,649.37 万元，占总资产的比重分别为 6.15%、5.38%和 6.92%。

表：公司近三年又一期资产结构一览表

单位：万元、%

项目	2018 年末		2019 年末		2020 年末		2021 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	309,113.39	11.76	282,573.92	9.46	255,783.80	5.79	328,803.75	6.34
应收账款	170,228.22	6.48	160,125.13	5.36	428,826.88	9.71	512,565.88	9.88
预付款项	117,137.01	4.46	-	-	-	-	-	-
其他应收款	479,115.85	18.23	840,157.79	28.13	1,181,455.71	26.76	1,774,722.79	34.20
存货	1,386,330.57	52.76	1,538,575.21	51.52	2,237,536.19	50.68	2,260,155.80	43.56
其他流动资产	3,930.31	0.15	4,463.74	0.15	5,749.36	0.14	7,710.80	0.15
流动资产合计	2,465,855.35	93.85	2,825,895.79	94.62	4,109,351.93	93.08	4,883,959.01	94.12
非流动资产：								
可供出售金融资产	2,000.00	0.08	2,000.00	0.07	2,000.00	0.05	2,000.00	0.04
长期应收款	-	-	-	-	215,581.70	4.88	215,581.70	4.15
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	309.91	0.01
投资性房地产	158,269.05	6.02	157,652.38	5.28	80,534.42	1.82	80,534.42	1.55
固定资产	100.38	-	196.23	0.01	2,381.87	0.05	2,380.79	0.05
无形资产	8.51	-	20.94	-	14.66	-	9.95	0.00
长期待摊费用	-	-	-	-	3,003.65	0.07	2,143.10	0.04
递延所得税资产	1,133.94	0.04	711.16	0.02	2,133.07	0.05	2,133.07	0.04
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	161,511.89	6.15	160,580.72	5.38	305,649.37	6.92	305,092.94	5.88
资产总计	2,627,367.24	100	2,986,476.51	100	4,415,001.30	100	5,189,051.95	100

1、流动资产分析

2018-2020 年末，公司流动资产分别为 2,465,855.35 万元、2,825,895.79 万元、4,109,351.93 万元，占总资产的比重分别为 93.85%、

94.62%、93.08%。近三年，公司流动资产规模呈快速增长趋势，在资产总额中的占比水平较高。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成，具体情况如下：

（1）货币资金

2018-2020 年末，公司货币资金分别为 309,113.39 万元、282,573.92 万元和 255,783.80 万元，分别占公司总资产的 11.76%、9.46% 和 5.79%，发行人的货币资金主要是银行存款、定期存单和银行票据保证金。公司货币资金数额基本稳定，货币资金占总资产的比重处于较高水平，在一定程度上反映了公司货币资金充足，具备较好的偿债能力和支付能力。

截至 2020 年末，发行人的货币资金为 255,783.80 万元，其中银行存款金额为 101,823.79 万元，占货币资金比例 39.81%；其他货币资金为 153,960.00 万元，占货币资金比例为 60.19%。

截至2020年末，公司货币资金中受限货币资金为153,960.00万元，全部为存单或保证金，用于质押担保。

表：发行人近三年货币资金结构情况

单位：万元、%

项目	2018 年末		2019 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	1.94	0.00	0.98	0.00	0.01	0.00
银行存款	122,611.46	39.67	146,972.94	52.01	101,823.79	39.81
其他货币资金	186,500.00	60.33	135,600.00	47.99	153,960.00	60.19
货币资金合计	309,113.40	100.00	28,2573.92	100.00	255,783.80	100.00

（2）应收账款

2018-2020 年末，公司应收账款分别为 170,228.22 万元、160,125.13 万元、428,826.88 万元，占公司总资产的比重分别为 6.48%、5.36%、9.71%，公司应收账款占总资产的比重处于较低水平。2020

年末，应收账款较 2019 年末增加 268,701.75 万元，增加 167.81%，主要是合并句容市新农村所致。发行人因承担市政基础设施工程项目，应收账款规模近年来增长较快。发行人应收账款全部为经营性应收款。

截至2020年末，发行人的应收账款账面余额为432,277.59万元，主要是应收句容市财政局的工程款、土地款及句容市国有资产控股有限公司的工程款。发行人因代建句容市财政局及句容市国有资产控股有限公司的工程形成了工程款，因承担句容市财政局的土地整理业务形成了土地款。对政府相关部门的应收账款，预计回款情况良好，不计提坏账准备；对其他企业的应收账款，按照账龄分析法及对应比例计提坏账准备。

表：2020年末发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

单位：万元、%

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备	209,289.18	48.42	-	-	209,289.18
按信用风险特征组合计提坏账准备	222,988.41	51.58	3,450.71	1.55	219,537.70
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
合计	432,277.59	100.00	3,450.71	0.80	428,826.88

表：2020年末主要应收账款明细表

单位：万元、%

单位名称	金额	占应收账款总额的比例	是否政府性款项	欠款原因	账龄	回款计划
句容市财政局	208,871.16	48.32	是	工程款、土地款	1年以内,1-2年,2-3年、3-4年	1-3年
句容市国有资产控股有限公司	153,974.24	35.62	是	工程款	1年以内,1-2年,2-3年	3-5年
句容市福地置业发展有限公司	46,403.91	10.73	否	工程款	1年以内	无
句容市银鹏建筑安装工程公司	22,610.26	5.23	否	工程款	1年以内	无
合计	431,859.57	99.90				

发行人将按照对手方的合同或协议来回收剩余款项。从历史情况来看，发行人回收情况较好，预计未来也将保持良好状况。

（3）预付账款

2018-2020 年末，公司预付账款分别为 117,137.01 万元、0 万元和 0 万元，分别占公司资产的 4.46%、0.00%和 0.00%。公司预付账款占总资产的比重处于较低水平。2019 年末，公司预付账款较 2018 年末减少 117,137.01 万元，降幅为 100.00%，主要系福地项目部为建设福地花园项目前期投入的预付款项在取得发票后，结转至存货所致。

（4）其他应收款

2018-2020 年末，公司其他应收款分别为 479,115.85 万元、840,157.79 万元和 1,181,455.71 万元，公司其他应收款数额较大且呈递增趋势，近三年公司其他应收款占公司总资产的比重分别为 18.23%、28.13%和 26.76%，其他应收款主要是与其他国有企业发生的往来款。2020 年末，其他应收款较 2019 年末增加 341,297.92 万元，增加 40.62%，主要是合并句容市新农村所致。

截至2020年末，发行人的其他应收款账面余额为1,162,070.48万元，计提坏账准备27,060.25万元，账面净额为1,135,010.22万元，应收利息46,445.48万元，合计1,181,455.71万元，占总资产比例为26.76%，其他应收款主要是与其他国有企业发生的往来款，前五名明细如下表所示：

表：2020年末其他应收款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	账龄	欠款原因	关联方关系	回款计划
句容市福地置业发展有限公司	138,224.00	11.89	1 年以内	往来	非关联方	3-5 年
句容市优美新农村建设发展有限公司	104,842.90	9.02	2 年以内	往来	非关联方	3-5 年
句容市城壘水务有限公司	95,011.28	8.18	1 年以内	往来	非关联方	3-5 年
江苏尚元城镇建设有限公司	85,534.83	7.36	2 年以内	往来	非关联方	3-5 年
江苏句容投资集团有限公司	64,139.26	5.52	1 年以内	往来	非关联方	3-5 年

单位名称	金额	占比	账龄	欠款原因	关联方关系	回款计划
合计	487,752.28	41.97	-	-	-	

发行人将按照对手方的合同或协议来回收剩余款项。从历史情况来看，发行人回收情况较好，预计未来也将保持良好状况。

往来款和资金拆借决策权限如下：借款需由财务管理部审核和部门负责人审批，经公司董事会决策通过；决策程序：根据双方合同或相关约定的付款金额及方式，由借款方提出申请，具体经办的财务部人员提出申请，经财务部负责人签字同意后提交公司分管副总经理、总经理签字确认，经董事会决策通过后安排财务部执行；定价机制：发行人一般统筹安排资金，在自身资金需求平衡的情况下，经过上述决策程序，根据资金拆借时间长短及具体拆借事项确定还款时间，对外拆出资金均不收取利息。

经营性和非经营性区分标准主要为其他应收款是否与主营业务相关，与业务相关如工程保证金等计入经营性其他应收款，与业务无关如资金拆借等计入非经营性其他应收款。

2020年末，发行人其他应收款账面余额为1,162,070.48万元，其中非经营性其他应收款434,002.90万元，款项性质为资金拆借、往来款；经营性其他应收款728,067.58万元，款项性质为保证金及其他。

2020年末，发行人对政府及部门其他应收款金额为41,047.14万元，应收账款为363,263.42万元，长期应收款215,581.70万元，应收款项合计金额为619,892.26万元，占净资产比例为30.79%。

（5）存货

2018-2020年末，发行人存货分别为1,386,330.57万元、1,538,575.21万元和2,237,536.19万元，分别占公司资产总额的52.76%、51.52%和50.68%。存货主要是待开发土地及土地整理、工程项目成本、开发成本和开发产品，其中发行人的土地整理业务，其成本计入

存货的“待开发土地及土地整理”；市政基础设施建设业务，其成本计入“工程项目成本”；在建的保障房和安置房项目计入“开发成本”；待售的商业房产部分计入“开发产品”。

表：近三年存货明细表

单位：万元、%

项目	2018 年末		2019 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
待开发土地及土地整理	639,406.07	46.12	593,853.61	38.60	838,826.62	37.49
工程项目成本	616,167.76	44.45	744,618.41	48.40	864,338.54	38.63
开发成本	94,206.11	6.80	161,152.52	10.47	497,638.19	22.24
开发产品	36,550.62	2.64	38,950.67	2.53	36,732.84	1.64
合计	1,386,330.56	100.00	1,538,575.21	100.00	2,237,536.19	100.00

发行人的待开发土地及土地整理、工程项目成本、开发成本、开发产品，明细如下表所示。

表：截至2020年末存货中的土地明细表

单位：万元、亩

序号	地块名称	土地面积	账面价值	权证号	用途	土地性质	入账依据	出让金缴纳情况
1	福地东路南侧 C 地块	9,687.00	1,743.66	句土国用(2009)第 027 号	综合(商住)	出让	成本法	已缴
2	华阳南路延伸段与 104 国道交叉口局部地块	15,522.00	3,282.90	句土国用(2010)第 001 号	综合	出让	成本法	已缴
3	句容市磨盘山林场地块一	179,988.00	3,239.78	句土国用(2010)第 013 号	林业用地	出让	成本法	已缴
4	句容市磨盘山林场地块二	3,735,869.00	67,245.64	句土国用(2010)第 014 号	林业用地	出让	成本法	已缴
5	句容市磨盘山林场地块三	267,161.00	4,808.90	句土国用(2010)第 015 号	林业用地	出让	成本法	已缴
6	句容市磨盘山林场地块四	649,239.00	11,686.30	句土国用(2010)第 016 号	林业用地	出让	成本法	已缴
7	句容市磨盘山林场地块五	2,867,113.00	51,608.03	句土国用(2010)第 017 号	林业用地	出让	成本法	已缴

序号	地块名称	土地面积	账面价值	权证号	用途	土地性质	入账依据	出让金缴纳情况
				号				
8	句容市磨盘山林场地块六	1,310,767.00	23,593.81	句土国用(2010)第018号	林业用地	出让	成本法	已缴
9	句容市磨盘山林场地块七	797,828.00	14,360.90	句土国用(2010)第019号	林业用地	出让	成本法	已缴
10	句容市磨盘山林场地块八	150,778.00	2,714.00	句土国用(2010)第020号	林业用地	出让	成本法	已缴
11	句容市磨盘山林场地块九	242,118.00	4,358.12	句土国用(2010)第021号	林业用地	出让	成本法	已缴
12	句容市磨盘山林场地块十	230,471.00	4,148.48	句土国用(2010)第022号	林业用地	出让	成本法	已缴
13	句容市磨盘山林场地块十一	190,503.00	3,429.05	句土国用(2010)第023号	林业用地	出让	成本法	已缴
14	句容市磨盘山林场地块十二	172,199.00	3,099.58	句土国用(2010)第024号	林业用地	出让	成本法	已缴
15	句容市浮山果园地块一	122,109.00	2,197.96	句土国用(2010)第025号	林业用地	出让	成本法	已缴
16	句容市浮山果园地块二	98,039.00	1,764.70	句土国用(2010)第026号	林业用地	出让	成本法	已缴
17	句容市浮山果园地块三	47,277.00	850.99	句土国用(2010)第027号	林业用地	出让	成本法	已缴
18	句容市浮山果园地块四	398,817.00	7,178.71	句土国用(2010)第028号	林业用地	出让	成本法	已缴
19	句容市浮山果园地块五	150,768.00	2,713.82	句土国用(2010)第029号	林业用地	出让	成本法	已缴
20	句容市浮山果园地块六	222,476.00	4,004.57	句土国用(2010)第030号	林业用地	出让	成本法	已缴
21	句容市浮山果园地块七	42,218.00	759.92	句土国用(2010)第031号	林业用地	出让	成本法	已缴
22	句容市浮山果园地块八	150,934.00	2,716.81	句土国用(2010)第032号	林业用地	出让	成本法	已缴

序号	地块名称	土地面积	账面价值	权证号	用途	土地性质	入账依据	出让金缴纳情况
23	句容市浮山果园地块九	26,648.00	479.66	句土国用(2010)第033号	林业用地	出让	成本法	已缴
24	句容市崇明路以南地块A	6,156.00	1,287.65	句土国用(2012)第009号	综合(商住)	出让	成本法	已缴
25	句容市崇明路以南地块B	437.00	91.41	句土国用(2012)第008号	综合(商住)	出让	成本法	已缴
26	句容市赤山湖管委会原三岔化工厂地块A	5,882.00	2,746.72	句土国用(2012)第027号	综合(商住)	出让	成本法	已缴
27	句容市赤山湖管委会原三岔化工厂地块B	8,770.00	3,268.29	句土国用(2012)第028号	综合(商住)	出让	成本法	已缴
28	句容市赤山湖管委会中河南侧地块二	34,364.00	3,728.49	句土国用(2012)第020号	综合(商住)	出让	成本法	已缴
29	句容市赤山湖管委会中河南侧地块三	35,662.00	3,869.33	句土国用(2012)第021号	综合(商住)	出让	成本法	已缴
30	句容市赤山湖管委会中河南侧地块一	38,171.00	4,141.55	句土国用(2012)第019号	综合(商住)	出让	成本法	已缴
31	句容市文昌东路南侧地块A	14,207.00	4,901.42	句土国用(2012)第087号	综合(商住)	出让	成本法	已缴
32	句容市文昌东路南侧地块B	2,212.00	763.14	句土国用(2012)第088号	综合(商住)	出让	成本法	已缴
33	弘景路西侧、五里墩收费站南侧局部地块	25,718.00	9,573.42	苏2017句容市不动产全第0034212号	商服用地	出让	成本法	已缴
34	文昌东路南侧、五里墩收费站局部地块	6,650.00		苏2017句容市不动产全第0034201号	商服用地	出让	成本法	已缴
35	句容市林场地块一	10,821,874.00	183,932.65	句土国用(2009)第051号	林业用地	出让	成本法	已缴
36	句容市林场地块二	4,805,712.00	84,984.94	句土国用(2009)第052号	林业用地	出让	成本法	已缴
37	崇明东路南侧、高骊山路东侧B	34,138.00	9,217.26	句土国用(2013)第002号	综合(商住)	出让	成本法	已缴
38	句容市郭庄镇郭庄粮站西侧	39,105.00	3,837.95	句土国用(2011)第007	综合(商住)	出让	成本法	已缴

序号	地块名称	土地面积	账面价值	权证号	用途	土地性质	入账依据	出让金缴纳情况
				号				
39	句容市下蜀镇句蜀路东侧B地块	43,807.00	6,996.62	句土国用(2011)第008号	综合(商住)	出让	成本法	已缴
40	句容市下蜀镇句蜀路东侧A地块	18,225.00	2,910.80	句土国用(2011)第009号	综合(商住)	出让	成本法	已缴
41	句容市华阳镇243省道北侧	59,634.00	12,452.56	句土国用(2011)第023号	商住	出让	成本法	已缴
42	句容市赤山湖管委会赤山湖东侧二	82,792.00	14,955.96	句土国用(2012)第004号	综合(商住)	出让	成本法	已缴
43	句容市赤山湖管委会赤山湖东侧一	56,125.00	10,138.71	句土国用(2012)第005号	综合(商住)	出让	成本法	已缴
44	句容市赤山湖管委会赤山湖北侧	227,370.00	41,073.25	句土国用(2012)第006号	综合(商住)	出让	成本法	已缴
45	句容市宝华镇深山村北侧地块	45,726.00	10,290.73	句土国用(2013)第037号	综合(商住)	出让	成本法	已缴
46	句容市华阳北路西侧地块A	60,225.00	23,490.46	句土国用(2013)第086号	商住	出让	成本法	已缴
47	句容市华阳北路西侧地块B	92,375.00	36,030.41	句土国用(2013)第087号	商住	出让	成本法	已缴
48	句容市华阳北路西侧地块C	84,101.00	32,803.17	句土国用(2013)第088号	商住	出让	成本法	已缴
49	句容市华阳北路西侧地块D	83,225.00	32,461.50	句土国用(2013)第089号	商住	出让	成本法	已缴
50	句容市华阳北路西侧地块E	90,373.00	35,249.54	句土国用(2013)第090号	商住	出让	成本法	已缴
51	句容市华阳北路西侧地块F	13,983.00	5,454.00	句土国用(2013)第091号	商住	出让	成本法	已缴
52	二圣路北側局部地块	24,170.00	6,187.22	苏(2017)句容市不动产权第0023792号	城镇住宅	出让	成本法	已缴
53	二圣路北側局部地块	52,291.00	13,383.26	苏(2017)句容市不动产权第0023793号	城镇住宅	出让	成本法	已缴

序号	地块名称	土地面积	账面价值	权证号	用途	土地性质	入账依据	出让金缴纳情况
54	句容市茅山管委会茅山大道东侧、万宁路北侧局部地块 A	51,166.00	5,100.21	苏(2019)句容市不动产权第 0073488 号	城镇住宅	出让	成本法	已缴
	合计	29,043,175.00	827,308.90					

表：截至2020年末工程项目成本明细表

单位：万元

序号	项目名称	余额
1	化肥厂片区	275.99
2	句容市文化艺术中心	77,218.84
3	东恒空港高新技术产业园	0.45
4	赤山湖滞洪排涝项目	42,588.84
5	下甸村拆迁安置及村庄整理	1,914.99
6	杨塘岗拆迁安置	15,707.36
7	上路社区安置工程	28,486.25
8	老城南上地综合改造改造项目	354,984.39
9	句容市人民医院建设工程	91,916.73
10	崇明路、华阳北路金融楼	381.07
11	农科所片区旧城改造工程	11,344.42
12	东山良种场片区安置工程	9,327.29
13	长龙山片区旧城改造工程	26,036.10
14	句容市甲城片区土地平整及基础设施建设工程项目	39,322.19
15	妇幼保健院新建项目工程	15,880.18
16	葛仙湖片区旧城改造工程	32,448.87
17	新三中建设项目	679.58
18	城区水系生态整治项目	17,737.91
19	福地广场建设项目	1,021.86
20	五里墩供电施工苗木破坏恢复施工工程	1,201.92
21	老影剧院片区工程	8,165.76
22	1912 项目（句容市双利公园）	57.38
23	句容市南部新城总部经济园建设项目	50.00
24	句容市基督教堂异地新建项目	109.55
25	句容市民政局地块建设项目	53.00
26	句容市监察委新建留置场所项目	45.23
27	句容市教师中心及特殊教育学校异地新建项目	199.11
28	句容市高级中学拟选址片区交通项目	197.38
29	棚户区改造（一期）安置房建设工程	52,886.89

30	福地花园安置小区建设工程	3,974.91
31	杨塘岗-昌盛路道路工程	155.19
32	句容教育产业园项目	16.92
33	句容市福地路小学及幼儿园建设项目	2,269.66
34	地铁东大街站及周边用地项目	40.84
35	句容市中心城区兆文山公园片区项目	23.90
36	赵亚夫事迹展示馆及培训基地一期工程项目	11.95
37	句容市烈士陵园周边环境整治一期工程	29.03
38	天王镇许家桥垃圾填埋场工程	1.00
39	贾纪山路北侧、东吕南路东侧局部地块开发项目	3.00
40	句容市玉清河清淤项目	40.76
41	长江沿线国土空间生态修复工程	1,885.16
42	葛洪纪念馆装修改造及布展工程	77.08
43	原句容长宁生物化工有限公司地块综合治理一期工程	2.89
44	句容市城北垃圾填埋场综合治理工程	2,434.95
45	西冯大队公厕及场地改造工程	35.83
46	福地农贸市场工程	1.51
47	一马先制衣有限公司征收项目	19,143.56
48	房家坝高辅山路路桥项目	190.48
49	110KV 容华 I 线杆迁工程	567.83
50	句容市综合博物馆及周边项目	26.89
51	南风苑改造工程	165.06
52	110Kv-Y2 号桩场地拆除恢复工程	0.55
合计		864,338.51

表：截至2020年末开发成本明细表

单位：万元

序号	项目名称	余额	代建/自建/回购
1	茶香苑小区	9,236.50	自建
2	福地花园安置小区	1,913.60	自建
3	化肥厂安置小区	27,533.00	自建
4	金融商务楼（宁杭南路西侧、崇明西路北侧）	1,796.09	自建
5	上路安置房	14,842.92	自建
6	杨塘岗拆迁安置小区	82,726.27	自建
7	上路片区	35,892.66	自建
8	甲城地块	2,804.06	自建
9	句容市上路社区安置房项目（弘业、兴业银行）	4,626.50	自建
10	葛仙湖片区	41.29	自建
11	思源公寓	343.33	自建

12	农业银行综合办公楼	1477.15	自建
13	建筑垃圾资源化处置项目	7.08	自建
14	茅管福桂小区二期临时接水工程	6.76	自建
15	华阳南路延伸段工程 (BT)	19.36	自建
16	崇明中路工程 (含停车场)	31.91	自建
17	杨塘岗拆迁安置小区	1.75	自建
18	上路片区	197.59	自建
19	甲城地块	68.88	自建
20	福地广场	106.21	自建
21	亚夫展示馆	146.85	自建
22	基督教堂异地新建项目	180.88	自建
23	镇江国家农业高新技术产业示范区	108.68	自建
24	新办公大楼项目 (华阳东路 2 号)	75.98	自建
25	句容弘畅道路救援停车场及办公楼改造工程	53.71	自建
26	城北垃圾填埋场	327.82	自建
27	10KV 配电线路高骊山路段管道工程	80.13	自建
28	茅山管委会福桂安置小区	219.03	自建
29	葛仙湖公园改造	397.75	自建
30	贾纪山地块	37.49	自建
31	上路、甲城物业用房装修、杨塘岗零星工程	6.55	自建
32	气象局围墙	79.88	自建
33	福地农贸市场装修工程	54.28	自建
34	弘畅道路救援厂房改造工程	30.82	自建
35	葛仙湖公园内东边区域河底清淤工程	44.42	自建
36	南风苑小区	73.19	自建
37	边城镇清代建筑迁建临时围墙工程	9.80	自建
38	大圣塔水舞灯光秀	53.55	自建
39	上路社区不锈钢电梯门套工程	88.57	自建
40	句容市烈士陵园周边环境整治一期工程	1.51	自建
41	边城镇青山村狗头山围挡施工项目	3.69	自建
42	人民医院异地新建项目坡道钢结构雨棚及自行车棚	91.74	自建
43	杨塘岗拆迁安置小区	18,986.56	自建
44	华阳南路经济适用房工程	100.89	自建
45	崇明路小高层(BT)	33.30	自建
46	赤岗旧皂片区拆迁安置	15,604.20	自建
47	华阳南路延伸段工程 (BT)	40.64	自建
48	通航机场	220.15	自建
49	茅山管委会望山路南侧	9,429.00	自建
50	宝龙镇宝龙大道东侧、行知路北侧	13,750.00	自建

51	宝华镇玉兰路西側、行知路北側	11,110.00	自建
52	通湖路西側、文矩路南側	49,355.00	自建
53	兆文山公園片区	9.01	自建
54	长龙山公墓改扩建	3,600.99	自建
55	华阳街道城北片区城市资源综合利用项目	46,346.37	自建
56	土地流转信托项目	142,363.41	自建
57	句容市东南片区生态农业旅游项目	547.42	自建
合计	-	497,638.19	-

表：截至2020年末开发产品明细表

单位：万元

序号	项目名称	余额	代建/自建/回购
1	南风苑（经济适用房一期）	3,659.20	自建
2	崇明路小高层	7,669.90	自建
3	福地花园安置房	9,146.26	自建
4	赤岗安置房	16,257.48	自建
合计	-	36,732.84	-

2、非流动资产分析

2018-2020 年末，发行人非流动资产分别为 161,511.89 万元、160,580.72 万元和 305,649.37 万元，占总资产的比重分别为 6.15%、5.38%和 6.92%，2019 年末非流动资产较年初减少了 931.17 万元，主要是投资性房地产减少所致；2020 年末非流动资产较年初增加了 145,068.65 万元，主要长期应收款增加所致。总体来说，发行人非流动资产总额占总资产的比重较小。非流动资产主要由可供出售金融资产、投资性房地产和递延所得税资产构成。可供出售金融资产主要是发行人对中建国际投资（句容）有限公司的投资；投资性房地产主要是土地使用权；递延所得税资产来自资产减值准备。

（1）可供出售金融资产

2018-2020 年末，发行人可供出售金融资产分别为 2,000.00 万元、2,000.00 万元、2,000.00 万元，占总资产的比例分别为 0.08%、0.07%、0.05%，整体占比较低。发行人可供出售金融资产主要是股权投资。

（2）长期应收款

2018-2020 年末,发行人长期应收款分别为 0.00 万元、0.00 万元、215,581.70 万元,占总资产的比例分别为 0.00%、0.00%、4.88%,公司长期应收款占总资产的比重处于较低水平,2020 年新增长期应收款主要是与句容市财政局发生的往来。

截至2020年末,发行人的长期应收款账面余额为215,581.70万元,系与政府的往来款项,明细如下表所示:

表: 2020年末长期应收款情况

单位: 万元、%

单位名称	金额	占比
句容市财政局	215,581.70	100.00
合计	215,581.70	100.00

(3) 投资性房地产

2018-2020 年末,发行人投资性房地产分别为 158,269.05 万元、157,652.38 万元、80,534.42 万元,占总资产的比例分别为 6.02%、5.28%、1.82%。

(4) 固定资产

2018-2020 年末,发行人固定资产净值分别为 100.38 万元、196.23 万元、2,381.87 万元,占总资产的比重较低。

(5) 无形资产

2018-2020 年末,发行人无形资产分别为 8.51 万元、20.94 万元、14.66 万元,主要是办公软件。

(6) 长期待摊费用

2018-2020 年末,发行人长期待摊费用分别为 0.00 万元、0.00 万元、3,003.65 万元,主要是融资手续费。

(二) 负债结构分析

2018-2020 年末,发行人负债总额分别为 1,296,560.28 万元、

1,658,896.59 万元和 2,401,873.72 万元，负债总额随着资产规模的扩大逐年增加。从负债结构来看，近三年公司流动负债分别为 471,661.97 万元、718,388.69 万元和 1,400,160.87 万元，占负债总额的比重分别为 36.38%、43.30%和 58.29%；非流动负债分别为 824,898.31 万元、940,507.90 万元和 1,001,712.85 万元，占负债总额的比重分别为 63.62%、56.70%和 41.71%。

表：公司近三年又一期负债结构一览表

单位：万元、%

项目	2018 年末		2019 年末		2020 年末		2021 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	6,000.00	0.46	5,700.00	0.34	99,950.00	4.16	74,630.00	2.37
应付票据	51,000.00	3.93	134,650.00	8.12	211,900.00	8.82	280,210.00	8.91
应付账款	81.43	0.01	350.49	0.02	68,929.10	2.87	68,445.93	2.18
预收款项	3,978.61	0.31	4,828.03	0.29	4,104.00	0.17	4,143.35	0.13
应付职工薪酬	-	-	4.18	-	8.03	-	13.85	0.00
应交税费	10,775.15	0.83	14,258.24	0.86	51,170.08	2.13	54,545.59	1.73
其他应付款	341,422.72	26.33	411,962.65	24.83	735,616.80	30.63	1,428,910.62	45.43
一年内到期的非流动负债	58,404.00	4.5	146,635.10	8.84	228,482.84	9.51	234,796.06	7.47
流动负债合计	471,661.97	36.38	718,388.69	43.3	1,400,160.87	58.29	2,145,695.40	68.22
非流动负债：								
长期借款	531,970.72	41.03	520,634.00	31.39	625,746.00	26.05	597,111.50	18.98
应付债券	148,827.59	11.48	275,773.90	16.62	255,509.85	10.64	261,863.48	8.33
长期应付款	144,100.00	11.11	144,100.00	8.69	120,457.00	5.02	140,574.07	4.47
专项应付款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	824,898.31	63.62	940,507.90	56.7	1,001,712.85	41.71	999,549.05	31.78
负债合计	1,296,560.28	100	1,658,896.59	100	2,401,873.72	100	3,145,244.45	100

1、流动负债分析

2018-2020 年末，发行人流动负债分别为 471,661.97 万元、718,388.69 万元、1,400,160.87 万元，占负债总额的比重分别为 36.38%、43.30%、58.29%，近三年来公司流动负债规模呈上升趋势。公司流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成，具体情况如下：

(1) 短期借款

2018-2020 年末，发行人短期借款分别为 6,000.00 万元、5,700.00 万元和 99,950.00 万元，分别占发行人负债总额的 0.46%、0.34%和 4.16%。2020 年末短期借款较年初增加 94,250.00 万元，增幅达到 1653.51%，主要原因是抵押借款和信用借款大幅增加所致。

表：发行人近三年短期借款明细

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证借款	17,000.00	1,000.00	-
质押借款	11,350.00	4,700.00	6,000.00
抵押借款	50,600.00	-	-
信用借款	21,000.00	-	-
合计	99,950.00	5,700.00	6,000.00

(2) 应付票据

发行人应付票据包括应付银行承兑汇票和商业承兑汇票。2018-2020 年末，公司应付票据分别为 51,000.00 万元、134,650.00 万元和 211,900.00 万元，分别占公司负债总额的 3.93%、8.12%和 8.82%，呈上升趋势，主要为商业承兑汇票增加所致。

表：2018-2020年末公司应付票据情况表

单位：万元

票据种类	2020 年末	2019 年末	2018 年末
银行承兑汇票	105,970.00	130,000.00	51,000.00

商业承兑汇票	105,930.00	4,650.00	-
合计	211,900.00	134,650.00	51,000.00

(3) 应付账款

2018-2020 年末，发行人应付账款分别为 81.43 万元、350.49 万元、68,929.10 万元，分别占发行人负债总额的 0.01%、0.02%、2.87%。2018-2019 年末，发行人应付账款余额减少，主要是发行人及时支付工程款所致。2020 年末，发行人应付账款大幅增加，主要是合并新农村所致。

(4) 预收账款

发行人预收款项包括预收房款、租金、物业费和工程款。2018-2020 年末，发行人预收账款分别为 3,978.61 万元、4,828.03 万元和 4,104.00 万元，分别占发行人负债总额的 0.31%、0.29%和 0.17%，发行人预收账款余额水平较低。

(5) 其他应付款

2018-2020 年末，公司其他应付款分别为 341,422.72 万元、411,962.65 万元和 735,616.80 万元，分别占公司负债总额的 26.33%、24.83%和 30.63%。近三年公司其他应付款余额及占负债总额的比例呈上升趋势。2020 年末，公司其他应付款较年初增加了 323,654.15 万元，增幅为 78.56%，主要是公司合并句容新农村所致。

2020 年末发行人其他应付款大额明细详见下表：

表：2020年末公司其他应付款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	账龄	款项性质
江苏句容福地生态科技有限公司	138,884.08	19.08	1 年以内	往来款
句容市水务集团有限公司	73,733.66	10.13	1 年以内	往来款
江苏尚元城镇建设有限公司	58,961.46	8.10	1 年以内	往来款
句容福源农业旅游发展有限公司	48,034.69	6.60	1 年以内	往来款
句容市水利建设工程公司	46,800.00	6.43	5 年以上	往来款

单位名称	期末余额	占比	账龄	款项性质
合计	366,413.89	50.35		

(6) 一年内到期的非流动负债

2018-2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 58,404.00 万元、146,635.10 万元和 228,482.84 万元，分别占发行人负债总额的 4.50%、8.84%和 9.51%。近三年公司一年内到期的非流动负债余额呈上升趋势，在负债总额中的占比亦呈上升趋势。2020 年末，发行人一年到期的非流动负债较年初增加 81,847.74 万元，主要是合并句容新农村后债务增加所致。

表：2021 年 3 月末发行人一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

贷款银行	借款类型	合同约定借款期限		利率	金额
		借款日	还款日		
江苏银行	信用借款	2018/9/17	2023/5/29	7.20	4,880.00
中国农业发展银行句容支行	质押借款	2018/12/27	2038/12/20	4.90	1,026.00
中国农业发展银行句容支行	质押借款	2019/2/2	2038/12/20	4.90	2,060.00
中信银行股份有限公司句容支行	质押借款	2018/12/13	2028/7/1	6.52	7,500.00
中信银行股份有限公司句容支行	质押借款	2018/12/27	2028/7/1	6.52	2,500.00
中信银行股份有限公司句容支行	质押借款	2019/1/7	2028/7/1	6.52	7,500.00
广发银行股份有限公司镇江分行	保证借款	2020/4/3	2028/8/21	5.00	1,000.00
建设银行	保证借款	2017/12/29	2032/12/28	4.90	11,500.00
句容农村商业银行城东支行	保证借款	2020/7/20	2025/7/19	6.50	1,000.00
中国建设银行股份有限公司城东支行	保证借款	2016/7/28	2021/7/27	4.90	6,630.00
中国建设银行股份有限公司句容支行	保证借款	2016/7/28	2021/7/27	4.90	14,800.00
中国建设银行股份有限公司句容支行	保证借款	2016/7/28	2021/7/27	4.90	7,000.00
中国农业发展银行句容支行	保证、抵押、质押	2016/10/31	2034/10/20	5.39	17,000.00
江苏吴江农村商业银行股份有限公司句容支行	保证借款	2018/2/23	2021/2/23	6.65	1,000.00
中国民生银行股份有限公司	保证、抵押、	2016/6/21	2023/12/21	5.15	4,300.00

镇江支行	质押				
中国光大银行股份有限公司 句容支行	保证借款	2019/6/14	2024/4/12	6.65	700.00
中国银行股份有限公司句容 支行	保证、抵押	2020/6/19	2028/12/30	5.83	3,000.00
中信银行股份有限公司句容 支行	保证借款	2020/10/15	2028/12/20	5.25	900.00
中信银行股份有限公司句容 支行	保证借款	2020/9/18	2028/12/20	5.25	112.00
中国光大银行股份有限公司 句容支行	保证借款	2019/6/14	2024/4/12	6.65	1,400.000
江苏省城乡建设投资有限公 司	信用借款	2020/11/25	2022/11/25	7.40	28,820.00
苏银金融租赁股份有限公司	保证借款	2020/5/12	2023/5/12	4.75	3,291.77
华融金融租赁股份有限公司	保证借款	2016/4/29	2021/4/20	6.10	2,875.81
17 句容城投债 01	信用借款	2017/9/18	2024/9/18	6.89	16,000.00
17 句容城投债 02	信用借款	2017/11/6	2024/11/6	6.80	14,000.00
19 第二期债权融资计划	信用借款	2019/5/24	2021/5/24	6.70	20,447.77
合计					181,243.35

2、非流动负债分析

2018-2020 年末，发行人非流动负债分别为 824,898.31 万元、940,507.90 万元和 1,001,712.85 万元，占负债总额的比重分别为 63.62%、56.70%和 41.71%，近三年来发行人非流动负债规模呈逐年增长趋势。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

(1) 长期借款

2018-2020 年末，发行人长期借款分别为 531,970.72 万元、520,634.00 万元和 625,746.00 万元，分别占发行人负债总额的 41.03%、31.39%和 26.05%。近三年发行人长期借款余额呈现上升趋势，在负债总额中的占比呈下降态势，主要是合并句容新农村所致。

表：2018-2020年末公司长期借款构成表

单位：万元

项 目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
质押借款	213,798.00	198,634.00	161,586.00
抵押借款	116,750.00	76,000.00	80,784.72

保证借款	178,078.00	124,000.00	167,600.00
信用借款	117,120.00	122,000.00	122,000.00
合 计	625,746.00	520,634.00	531,970.72

(2) 长期应付款

2018-2020 年末, 发行人长期应付款余额分别为 144,100.00 万元、144,100.00 万元和 120,457.00 万元, 分别占发行人负债总额的 11.11% 和、8.69%和 5.02%。

表：2021年3月末公司长期应付款构成表

单位：万元

借款银行	借款类型	借款日期	还款日期	期末余额
江苏省城乡建设投资有限公司 (棚改基金)	信用借款	2016-1-1	2025-12-31	115,280.00
苏州信托	保证借款	2021/1/27	2023/1/26	7,700.00
	保证借款	2021/2/9	2023/2/9	3,060.00
	保证借款	2021/3/26	2023/3/26	9,600.00
苏银金融租赁股份有限公司	保证借款	2016-3-28	2021-3-28	4,339.43
江苏省国际租赁有限公司	保证借款	2021/2/1	2026/2/1	10,000.00
合 计				149,979.43

(3) 应付债券

截至 2021 年 3 月末, 发行人已发行尚未兑付的有 9 期债券, 金额为 304,995.48 万元, 具体情况如下:

表：应付债券明细表

债券名称/品种	金额	利率	保证方式	发行日	期限
17 句容城投债 01 (企业债)	63,728.39	6.89	信用	2017/9/18	7 年
17 句容城投债 02 (企业债)	55,745.79	6.80	信用	2017/11/6	7 年
19 第二期债权融资计划	20,447.77	6.70	信用	2019/5/24	2 年
19 句容城投债	87,627.92	4.98	信用	2019/7/23	7 年
19 句容城投 MTN001	30,106.71	5.80	信用	2019/9/18	4 年
20 句容城投 MTN001	28,746.73	5.47	信用	2020/1/9	4 年
20 句容城投 PPN001	19,863.64	6.30	信用	2020/12/16	3 年
21 债权融资计划	19,550.00	6.20	信用	2021/3/17	3 年
21 句容城投债	29,626.29	5.00	信用	2021/3/26	5 年
减：一年内到期的应付债券	50,447.77	-	-	-	-
合 计	304,995.48	-			

（三）所有者权益结构分析

表：公司最近三年又一期所有者权益情况表

单位：万元、%

科目	2018 年末		2019 年末		2020 年末		2021 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	120,000.00	9.02	120,000.00	9.04	120,000.00	5.96	120,000.00	5.88
资本公积	836,630.63	62.87	801,711.94	60.39	1,503,705.94	74.7	1,503,705.94	73.68
其他综合收益	118,237.28	8.88	118,237.28	8.91	60,512.31	3.01	60,512.31	2.97
盈余公积	25,498.75	1.92	28,581.21	2.15	32,801.88	1.63	35,831.86	1.76
未分配利润	230,052.91	17.29	258,850.68	19.5	293,176.78	14.56	320,831.68	15.72
少数股东权益	387.38	0.03	198.82	0.01	2,930.68	0.15	2,925.71	0.14
所有者权益合计	1,330,806.96	100	1,327,579.92	100	2,013,127.58	100	2,043,807.50	100

2018-2020 年末，公司所有者权益合计分别为 1,330,806.96 万元、1,327,579.92 万元和 2,013,127.58 万元。2019 年末增长，主要为盈余公积、未分配利润增长所致。2020 年末增长，主要为资本公积增长所致。发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积、其他综合收益、盈余公积及未分配利润构成。具体情况如下：

（1）实收资本

近三年，公司实收资本均为 12.00 亿元，其中货币出资 3.98 亿元，土地使用权出资 8.02 亿元，未发生变动。

（2）资本公积

近三年，发行人资本公积分别为 836,630.63 万元、801,711.94 万元、1,503,705.94 万元，占股东权益的比重分别为 62.87%、60.39%、74.70%。2020 年末较年初增加 701,994.00 万元，增加 87.56%，主要系合并句容市新农村所致。

（3）其他综合收益

近三年，公司其他综合收益分别为 118,237.28 万元、118,237.28 万元、60,512.31 万元，占股东权益的比重分别为 8.88%、8.91%、3.01%，占比相对较小。

（4）盈余公积

近三年，公司盈余公积分别为 25,498.75 万元、28,581.21 万元、32,801.88 万元，占股东权益的比重分别为 1.92%、2.15%、1.63%，占比相对较小。

（5）未分配利润

近三年，发行人未分配利润分别为 230,052.91 万元、258,850.68 万元、293,176.78 万元，占股东权益的比重分别为 17.29%、19.50%、14.56%。发行人未分配利润总体呈现逐年增长趋势，主要是发行人的利润逐年积累所致。

（四）盈利能力分析

表：公司盈利能力指标概览

单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-9 月
营业收入	111,148.33	137,321.78	240,071.64	151,230.57
营业成本	78,361.74	99,651.89	187,473.73	114,190.59
营业利润	33,258.46	32,582.13	41,533.51	31,545.99
政府补助	-	-	5,000.00	-
利润总额	33,209.73	32,562.69	41,436.15	31,479.92
净利润	33,566.51	31,820.62	38,348.13	30,679.91
主营业务毛利率	29.23%	27.07%	21.69%	24.49%
净资产收益率	2.72%	2.39%	2.31%	1.51%
总资产收益率	1.37%	1.13%	1.04%	0.72%

发行人营业收入主要有土地整理收入、工程代建收入和房产销售收入等主营业务收入及其他业务收入构成。2018-2020 年度，发行人营业收入增长明显，分别为 111,148.33 万元、137,321.78 万元和 240,071.64 万元，主要是工程代建收入增长所致。发行人 2019 年度营业收入较 2018 年度新增 26,173.45 万元，增幅 23.55%。发行人 2020 年度营业收入较 2019 年度新增 102,749.86 万元，增幅 74.82%。

2018-2020年度，发行人分别实现利润总额33,209.73万元、32,562.69万元、41,436.15万元。2018-2020年发行人分别收到补贴收入0万元、0万元和5,000.00万元，占营业收入和政府补助收入之和的比重分别为0%、0%和2.04%。发行人收入构成符合发改办财金[2010]2881号文件的要求。

2018-2020年度，发行人分别实现净利润33,566.51万元、31,820.62万元、38,348.13万元，近三年年均净利润为34,578.42万元，按照当前市场合理利率水平计算，足以支付本次债券一年的利息。

2018-2020年度，发行人的总资产收益率分别为1.37%、1.13%、1.04%，净资产收益率分别为2.72%、2.39%、2.31%，整体水平偏低，主要是由于发行人总资产及净资产规模较大。未来伴随着句容市城市基础设施建设进一步发展，公司业务不断扩张使得资产规模效应得以体现，公司的盈利能力将会进一步提升。

表：近三年发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2018 年度		2019 年度		2020 年度		2021 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	46.47	3.16	98.55	7.66	-	-	62.80	1.34
管理费用	1,656.69	112.74	1,386.38	107.69	1,319.49	-84.03	1,305.71	27.81
财务费用	-233.62	-15.9	-197.59	-15.35	-2,889.82	184.03	3,326.81	70.85
合计	1,469.54	100	1,287.34	100	-1,570.33	100	4,695.32	100

2018-2020 年度，发行人销售费用分别为 46.47 万元、98.55 万元和 0 万元，呈波动趋势；销售费用在期间费用中的占比分别为 3.16%、7.66%和 0.00%，占比呈波动趋势。

2018-2020 年度，发行人管理费用分别为 1,656.69 万元、1,386.38 万元和 1,319.49 万元，呈下降趋势；在期间费用中的占比分别为 112.74%、107.69%和-84.03%。

2018-2020 年度，发行人财务费用分别为-233.62 万元、-197.59

万元和-2,889.82 万元,呈波动态势;在期间费用中占比-15.90%、-15.35%和 184.03%。

(五) 偿债能力分析

表：公司偿债能力指标

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-9 月
资产总额 (万元)	2,627,367.24	2,986,476.51	4,415,001.30	5,189,051.95
其中:流动资产 (万元)	2,465,855.35	2,825,895.79	4,109,351.93	4,883,959.01
负债总额 (万元)	1,296,560.28	1,658,896.59	2,401,873.72	3,145,244.45
其中:流动负债 (万元)	471,661.97	718,388.69	1,400,160.87	2,145,695.40
资产负债率	49.35%	55.55%	54.40%	60.61%
流动比率	5.23	3.93	2.93	2.28
速动比率	2.29	1.79	1.34	1.22
EBITDA (亿元)	7.02	8.91	13.58	-
EBITDA 利息保障倍数	1.9	1.58	1.74	-

(1) 短期偿债能力

从短期偿债能力看,2018-2020 年末,发行人流动比率和速动比率指标均处于较高水平,流动比率分别为 5.23、3.93、2.93,速动比率分别为 2.29、1.79、1.34。短期偿债能力指标均保持在较高水平,表明发行人的流动资产对流动负债的保障程度较高。同时受限于发行人所从事的行业,发行人资产中存货的规模较大,扣除存货后的速动比率有较大幅度的下降,但仍能覆盖流动负债。此外,2018-2020 年末发行人的货币资金分别为 309,113.39 万元、282,573.92 万元、255,783.80 万元,货币资金存量较多,对债务的保障能力较强。

(2) 长期偿债能力

从长期偿债能力来看,一方面,发行人承建的项目逐年增加,存在较大的资金需求,导致负债规模逐年增加,2018-2020 年末,公司负债总额分别为 1,296,560.28 万元、1,658,896.59 万元、2,401,873.72 万元,报告期内公司债务规模总体呈扩大趋势;另一方面,得益于政

府的资本性投入及自身经营的积累,公司的净资产规模较大且稳定增长,2018-2020 年末,公司资产负债率分别为 49.35%、55.55%、54.40%,资产负债率总体处于合适水平,长期偿债能力较强。2018-2020 年,发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.90 倍、1.58 倍、1.74 倍,发行人整体偿债能力较为稳定。

本次债券发行后,以 2021 年 9 月 30 日的财务数据为基准测算,资产负债率水平不变(按照本期发行规模 4.2 亿元计算)。本次债券的发行对发行人总体债务负担水平和偿债能力影响不大,债务风险处于可控范围。

(六) 营运能力分析

表:公司营运能力指标

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-9 月
应收账款周转次数(次)	0.63	0.83	0.82	0.32
其他应收款周转率(次)	0.32	0.21	0.24	0.10
存货周转次数(次)	0.06	0.07	0.10	0.05
总资产周转次数(次)	0.05	0.05	0.06	0.03

2018-2020 年度,发行人的应收账款周转率分别是 0.63、0.83、0.82。发行人应收账款周转率整体呈上升趋势。2018-2020 年度,发行人其他应收款周转率分别是 0.32、0.21、0.24,呈下降趋势,主要系发行人其他应收款逐年增长所致。

2018-2020 年度,发行人的总资产周转率分别是 0.05、0.05、0.06,存货周转率分别是 0.05、0.05、0.06,发行人总资产周转率和存货周转率都较小,但相对稳定,这主要与发行人所处的行业以及主营业务属性有关。发行人的业务主要包括土地整理、基础设施建设和保障房开发,项目建设前期投资规模大、周期长使得发行人账面长期拥有较大规模的存货余额,且近年来发行人的工程项目成本、开发成本和待开发土地资产等均逐年增加,从而导致总资产周转率和存货周转率较低。

（七）现金流量情况分析

表：公司近三年现金流量表主要科目情况一览表

单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-9 月
经营活动产生的现金流量净额	-108,047.70	-92,760.44	158,758.91	114,375.87
经营活动产生的现金流入	168,344.13	200,775.96	375,918.47	731,416.54
经营活动产生的现金流出	276,391.83	293,536.40	217,159.56	617,040.67
投资活动产生的现金流量净额	-31.34	-1,400.42	-8,295.11	-93.60
投资活动产生的现金流入	1.4	-	-	-
投资活动产生的现金流出	32.74	1,400.42	8,295.11	93.60
筹资活动产生的现金流量净额	165,789.36	118,414.59	-195,613.92	-109,762.33
筹资活动产生的现金流入	636,345.00	315,700.00	455,718.85	356,730.00
筹资活动产生的现金流出	470,555.64	197,285.41	651,332.78	466,492.33
现金及现金等价物净增加额	57,710.32	24,253.72	-45,150.12	4,519.95

从经营活动看，2018-2020 年度，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为-108,047.70 万元、-92,760.44 万元、158,758.91 万元。报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额为由负变正，主要系前期发行人城市基础设施和保障房等项目投资规模大导致公司支付与经营活动有关的现金较多，而建设周期长引起回款进度慢所致。2019-2020 年度，经营活动产生的现金流量净额有所上升，系收到其他与经营活动有关的现金增加所致。

从投资活动看，2018-2020 年度，发行人的投资活动现金流量净额分别为-31.34 万元、-1,400.42 万元、-8,295.11 万元。2020 年发行人投资活动现金流量净额大幅降低，系取得子公司及其他营业单位支付的现金净额增加所致。

从筹资活动看，2018-2020 年度，发行人的筹资活动现金流量净额分别为 165,789.36 万元、118,414.59 万元、-195,613.92 万元。2019 年发行人取得借款 155,700.00 万元并发行债券及债务融资工具取得

160,000.00 万元。2020 年发行人取得借款 320,770.00 万元并发行债券及债务融资工具取得 48,816.00 万元。

从总体看，受发行人所从事的工程代建业务特性的影响，公司经营产生的现金净流量、随着发行人代建项目完工经结算后收入的确认和应收款的陆续收回，发行人现金流状况将得到大幅改善，其长期借款及其他债务的偿还亦得到有效保障。

三、发行人近年有息债务情况

表：公司近三年末有息负债总额及期限结构一览表

单位：万元、%

项目	2018 年末		2019 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	6,000.00	0.67	5,700.00	0.52	99,950.00	7.51
一年内到期的非流动负债	58,404.00	6.57	146,635.10	13.42	228,482.84	17.18
期限在 1 年以下的有息负债	64,404.00	7.24	152,335.10	13.94	328,432.84	24.69
长期借款	531,970.72	59.82	520,634.00	47.64	625,746.00	47.04
应付债券	148,827.59	16.74	275,773.90	25.23	255,509.85	19.21
长期应付款	144,100.00	16.20	144,100.00	13.19	120,457.00	9.06
期限在 1 年以上的有息负债	824,898.31	92.76	940,507.90	86.06	1,001,712.85	75.31
合计	889,302.31	100.00	1,092,843.00	100.00	1,330,145.69	100.00

随着资产规模扩大，发行人融资总额呈现逐年增长的趋势。2018-2020 年末，发行人有息负债余额分别为 889,302.31 万元、1,092,843.00 万元、1,330,145.69 万元。发行人有息负债以期限在 1 年以上的有息负债为主，分别为 824,898.31 万元、940,507.90 万元、1,001,712.85 万元，占比分别为 92.76%、86.06%、75.31%。期限在 1 年以下的有息负债分别为 64,404.00 万元、152,335.10 万元、328,432.84 万元，占比分别为 7.24%、13.94%、24.69%。

截至 2020 年末，公司短期借款为 99,950.00 万元、一年内到期的非流动负债为 228,482.84 万元，长期借款为 625,746.00 万元、应付债

券为 255,509.85 万元、长期应付款 120,457.00 万元，占有息债务的比重分别为 7.51%、17.18%、47.04%、19.21%和 9.06%。

表：公司近三年末有息负债融资方式表

单位：万元、%

项目	2018 年末		2019 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用融资	414,927.60	46.66	571,238.12	52.27	525,138.40	39.48
担保融资	474,374.71	53.34	521,604.88	47.73	805,007.29	60.52
合计	889,302.31	100.00	1,092,843.00	100.00	1,330,145.69	100.00

2018-2020 年末，发行人信用融资分别为 414,927.60 万元、571,238.12 万元、525,138.40 万元，占比 46.66%、52.27%、39.48%；担保融资分别为 474,374.71 万元、521,604.88 万元、805,007.29 万元，占比 53.34%、47.73%、60.52%。

截至募集说明书签署之日，公司债务偿还情况正常，无不良信用记录。

表：公司有息债务存续期偿还压力测试

单位：万元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
有息债务当年偿付规模	212,624.84	61,000.00	55,088.87	132,636.87	123,280.00	87,461.11
其中：银行借款偿还规模	99,950.00	1,000.00	-	14,500.00	8,000.00	-
信托计划偿还规模（如有）	-	60,000.00	-	-	-	-
已发行债券偿还规模（如有）	69,989.66	0.00	49,911.87	118,136.87	0.00	87,461.11
其他债务偿还规模（如有）	42,685.19	-	5,177.00	-	115,280.00	-

本期债券 偿付规模	-	-	-	-	-	42,000.00
合计	212,624.84	61,000.00	55,088.87	132,636.87	123,280.00	129,461.11

四、发行人关联交易情况

为规范自身关联交易行为,发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则,制定了《关联交易管理制度》,对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定,确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行,保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

(一) 定价政策

公司的关联交易遵循“公开、公平、公正”原则,关联交易的定价主要按照市场价格定价或协议价确定。

(二) 关联方关系

1、发行人母公司情况

公司由句容市人民政府出资,现句容市人民政府国有资产监督管理委员会为公司唯一的股东及实际控制人。

2、纳入合并范围的子公司情况

表：发行人纳入合并范围子公司情况

子公司名称	子公司类型	主要经营地	注册地	业务	直接及间接持股比例
句容弘业房地产开发有限公司	全资子公司	句容市	句容市	房地产业	100.00%
句容容华建设有限公司	全资子公司	句容市	句容市	房屋建筑业	100.00%
句容市弘茂房地产开发有限公司	全资子公司	句容市	句容市	房地产	100.00%
句容市弘润殡葬服务有限公司	控股子公司	句容市	句容市	居民服务业	51.00%

句容市尚弘物业管理服务有限公司	全资子公司	句容市	句容市	房地产业	100.00%
句容华阳通航机场有限公司	控股子公司	句容市	句容市	航空运输业	80.00%
句容市弘悦房地产开发有限公司	全资子公司	句容市	句容市	房地产业	100.00%
句容市新农村发展实业有限公司	全资子公司	句容市	句容市	房屋建筑业	100.00%
句容弘迅房地产开发有限公司	全资子公司	句容市	句容市	房地产业	100.00%

（三）关联交易

（1）存在控制关系且已纳入公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

（2）关联方提供担保情况

发行人不存在为关联方提供担保事项。

（3）公司关联交易情况

截至 2020 年末，公司关联交易主要是与句容市财政局的往来款。

表：关联交易情况

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	句容市财政局	208,871.16	111,962.03	139,700.39
其他应收款	句容市财政局	-	65,987.52	175,853.65
合计	-	208,871.16	177,949.55	315,554.04

五、重大或有事项或承诺事项

（一）对外担保

截至 2020 年末，发行人对外担保合计 1,260,505.39 万元，占同期净资产的比例为 62.61%，担保明细如下：

表：2020年末合并口径对外担保明细表

单位：万元

被担保人	担保金额	担保金额 占净资产 比例	担保起始日	担保到期日
江苏句容福地生态科技有限公司	90,000.00	4.47%	2017-5-18	2022-5-18
江苏句容福地生态科技有限公司	40,000.00	1.99%	2020-6-24	2023-6-24
江苏句容福地生态科技有限公司	40,000.00	1.99%	2020-6-30	2022-6-30
江苏句容福地生态科技有限公司	40,000.00	1.99%	2020-12-25	2021-12-24
江苏尚元城镇建设有限公司	39,900.00	1.98%	2020-11-30	2027-11-29
江苏句容福地生态科技有限公司	36,400.00	1.81%	2020-11-30	2028-12-29
江苏句容福地生态科技有限公司	36,000.00	1.79%	2020-1-	2028-10-31
句容市人民医院	30,000.00	1.49%	2016-8-2	2021-7-30
江苏句容福地生态科技有限公司	30,000.00	1.49%	2020-12-25	2021-12-24
江苏尚元城镇建设有限公司	29,000.00	1.44%	2020-1-15	2025-1-14
江苏句容福地生态科技有限公司	27,000.00	1.34%	2020-11-30	2027-11-29
江苏句容福地生态科技有限公司	23,000.00	1.14%	2020-3-11	2025-12-21
江苏尚元城镇建设有限公司	20,000.00	0.99%	2019-12-19	2027-1-29
江苏尚元城镇建设有限公司	20,000.00	0.99%	2019-5-24	2027-1-29
句容市人民医院	20,000.00	0.99%	2016-9-19	2021-9-17
句容市水务集团有限公司	18,900.00	0.94%	2020-9-7	2035-7-2
江苏句容福地生态科技有限公司	18,500.00	0.92%	2017-1-23	2022-1-21
江苏句容福地生态科技有限公司	18,200.00	0.90%	2020-11-13	2028-12-29
句容市水务集团有限公司	18,100.00	0.90%	2019-12-6	2023-11-29
句容市城壘水务有限公司	17,183.19	0.85%	2019-1-29	2024-1-29
江苏尚元城镇建设有限公司	17,100.00	0.85%	2020-11-30	2027-11-29
句容市水务集团有限公司	0.16	0.00%	2020-6-5	2022-6-5
江苏句容福地生态科技有限公司	16,000.00	0.79%	2020-4-16	2021-4-15
句容市水务集团有限公司	15,000.00	0.75%	2020-12-16	2035-7-2
句容市乾泰棚户区改造有限公司	14,000.00	0.70%	2016-4-29	2028-10-1
句容市水务集团有限公司	13,500.00	0.67%	2020-5-8	2021-5-7
句容市城壘水务有限公司	13,037.54	0.65%	2019-8-6	2023-8-6
句容市水务集团有限公司	12,500.00	0.62%	2020-6-22	2023-6-22
句容市城壘水务有限公司	12,000.00	0.60%	2019-6-17	2024-5-16
江苏句容福地生态科技有限公司	10,000.00	0.50%	2020-6-24	2022-6-24
江苏尚元城镇建设有限公司	10,000.00	0.50%	2019-6-25	2027-1-29
句容市城壘水务有限公司	9,963.44	0.49%	2019-9-23	2024-9-23
句容市城壘水务有限公司	9,820.00	0.49%	2019-6-17	2024-5-16
江苏句容福地生态科技有限公司	9,298.00	0.46%	2020-10-30	2022-4-29
江苏句容福地生态科技有限公司	9,100.00	0.45%	2020-12-18	2028-12-29
句容市水务集团有限公司	7,831.72	0.39%	2020-3-27	2025-3-27

被担保人	担保金额	担保金额 占净资产 比例	担保起始日	担保到期日
句容市水务集团有限公司	7,831.72	0.39%	2020-3-27	2025-3-27
句容市茅山创业旅游有限公司	7,500.00	0.37%	2020-9-29	2022-9-29
句容市水务集团有限公司	6,650.00	0.33%	2020-6-10	2022-6-10
江苏尚元城镇建设有限公司	6,000.00	0.30%	2020-12-18	2021-8-25
江苏句容福地生态科技有限公司	6,000.00	0.30%	2020-10-30	2022-10-29
句容市乾泰棚户区改造有限公司	6,000.00	0.30%	2017-1-4	2028-10-1
句容市城堡水务有限公司	5,835.00	0.29%	2019-6-17	2024-5-16
江苏尚元城镇建设有限公司	5,500.00	0.27%	2019-3-20	2027-1-29
句容市水务集团有限公司	5,100.00	0.25%	2020-7-15	2035-7-2
句容市水务集团有限公司	5,000.00	0.25%	2020-12-31	2023-12-31
句容市沿江经济开发有限公司	5,000.00	0.25%	2020-12-31	2021-12-30
句容市水务集团有限公司	5,000.00	0.25%	2020-9-1	2021-3-9
江苏句容赤山湖生态环境建设发展有限公司	5,000.00	0.25%	2020-8-11	2021-8-10
句容市盛钢旅游用品有限公司	5,000.00	0.25%	2020-8-17	2023-7-30
句容市水务集团有限公司	5,000.00	0.25%	2020-11-27	2023-11-27
句容市下蜀自来水有限公司	4,900.00	0.24%	2020-8-27	2023-7-14
句容市城堡水务有限公司	4,840.00	0.24%	2019-6-17	2024-5-16
句容市乾泰棚户区改造有限公司	4,650.00	0.23%	2017-10-30	2028-10-1
江苏句容福地生态科技有限公司	4,000.00	0.20%	2020-11-6	2022-11-5
句容市水务集团有限公司	3,250.00	0.16%	2019-6-28	2022-6-28
江苏尚元城镇建设有限公司	3,168.00	0.16%	2016-9-30	2021-6-30
句容市赤山湖湿地公园管理有限公司	3,000.00	0.15%	2020-3-16	2021-3-15
句容市轩宇生态农业发展有限公司	3,000.00	0.15%	2020-10-22	2021-10-14
江苏尚元城镇建设有限公司	3,000.00	0.15%	2020-11-30	2027-11-29
句容市水务集团有限公司	3,000.00	0.15%	2020-11-30	2021-11-29
句容市水务集团有限公司	3,000.00	0.15%	2020-12-2	2021-12-1
句容市水务集团有限公司	3,000.00	0.15%	2020-9-30	2021-9-29
句容市水务集团有限公司	2,870.21	0.14%	2020-9-29	2025-9-29
江苏句容福地生态科技有限公司	2,700.00	0.13%	2017-7-7	2027-3-29
江苏句容福地生态科技有限公司	2,700.00	0.13%	2017-7-7	2025-9-29
江苏句容福地生态科技有限公司	2,700.00	0.13%	2017-7-7	2026-3-29
江苏句容福地生态科技有限公司	2,700.00	0.13%	2017-7-7	2026-9-29
江苏句容福地生态科技有限公司	2,700.00	0.13%	2017-7-7	2024-3-29
江苏句容福地生态科技有限公司	2,700.00	0.13%	2017-7-7	2023-9-29

被担保人	担保金额	担保金额 占净资产 比例	担保起始日	担保到期日
江苏句容福地生态科技有限公司	2,700.00	0.13%	2017-7-7	2025-3-29
江苏句容福地生态科技有限公司	2,700.00	0.13%	2017-7-7	2024-9-29
江苏句容福地生态科技有限公司	2,700.00	0.13%	2017-7-7	2023-3-29
江苏句容福地生态科技有限公司	2,700.00	0.13%	2017-6-26	2022-3-29
江苏句容福地生态科技有限公司	2,700.00	0.13%	2017-6-26	2021-9-29
句容市乾泰棚户区改造有限公司	2,500.00	0.12%	2017-9-22	2028-10-1
句容市水务集团有限公司	2,500.00	0.12%	2018-6-13	2021-6-13
江苏句容福地生态科技有限公司	2,100.00	0.10%	2017-6-26	2021-3-29
江苏句容福地生态科技有限公司	2,000.00	0.10%	2017-6-26	2022-9-29
江苏尚元城镇建设有限公司	2,000.00	0.10%	2019-2-2	2027-1-29
江苏句容福地生态科技有限公司	2,000.00	0.10%	2020-7-31	2021-7-20
句容市乾泰棚户区改造有限公司	1,850.00	0.09%	2017-9-29	2028-10-1
句容市水务集团有限公司	900.00	0.04%	2019-3-28	2021-5-29
江苏尚元城镇建设有限公司	832.00	0.04%	2016-9-30	2021-6-30
江苏句容福地生态科技有限公司	702.00	0.03%	2020-11-6	2022-5-5
江苏句容福地生态科技有限公司	700.00	0.03%	2017-7-7	2022-9-29
江苏句容福地生态科技有限公司	600.00	0.03%	2017-6-6	2021-3-29
句容弘畅道路救援保障服务有限公司	500.00	0.02%	2020-4-21	2021-4-20
句容弘畅道路救援保障服务有限公司	500.00	0.02%	2020-4-21	2021-4-20
江苏元茂盛投资有限公司	500.00	0.02%	2020-12-25	2021-12-23
句容市乾泰棚户区改造有限公司	333.33	0.02%	2016-5-31	2021-4-28
句容市城壘水务有限公司	300.00	0.01%	2017-7-10	2026-3-29
句容市城壘水务有限公司	300.00	0.01%	2017-7-3	2022-3-29
句容市城壘水务有限公司	300.00	0.01%	2017-7-10	2027-3-28
句容市城壘水务有限公司	300.00	0.01%	2017-7-10	2025-3-29
句容市城壘水务有限公司	300.00	0.01%	2017-7-10	2024-3-29
句容市城壘水务有限公司	300.00	0.01%	2017-7-10	2026-9-29
句容市城壘水务有限公司	300.00	0.01%	2017-7-10	2024-9-29
句容市城壘水务有限公司	300.00	0.01%	2017-7-10	2025-9-29
句容市城壘水务有限公司	300.00	0.01%	2017-7-3	2021-9-29
句容市城壘水务有限公司	300.00	0.01%	2017-7-10	2023-9-29
句容市城壘水务有限公司	300.00	0.01%	2017-7-10	2023-3-29
句容市城壘水务有限公司	230.00	0.01%	2017-7-3	2022-9-29
句容市城壘水务有限公司	230.00	0.01%	2017-7-3	2021-3-29

被担保人	担保金额	担保金额 占净资产 比例	担保起始日	担保到期日
江苏句容福地生态科技有限公司	90.00	0.00%	2020-12-3	2027-11-29
句容市城墾水务有限公司	70.00	0.00%	2017-7-10	2022-9-29
句容市城墾水务有限公司	70.00	0.00%	2017-6-7	2021-3-29
江苏句容新农控股集团有限公司	30,000.00	1.49%	2018-12-29	2032-12-27
江苏句容福地生态科技有限公司	20,000.00	0.99%	2019-5-31	2021-5-31
句容福汇建设有限公司	28,000.00	1.39%	2017-1-11	2021-2-3
江苏句容福地生态科技有限公司	18,500.00	0.92%	2017-1-3	2026-7-3
句容福源农业旅游发展有限公司	16,650.00	0.83%	2016-6-24	2028-12-20
江苏句容福地生态科技有限公司	16,000.00	0.79%	2020-4-16	2021-4-15
句容福源农业旅游发展有限公司	11,156.58	0.55%	2020-6-30	2025-6-22
句容福盛建设有限公司	42,000.00	2.09%	2016-2-1	2025-12-10
句容福汇建设有限公司	16,400.00	0.81%	2016-2-4	2022-12-20
江苏茅山乡村旅游大观园有限公司	7,300.00	0.36%	2020-3-31	2023-1-19
句容福汇建设有限公司	4,070.00	0.20%	2016-9-1	2022-12-20
江苏茅山乡村旅游大观园有限公司	4,000.00	0.20%	2020-9-10	2021-9-7
句容福源农业旅游发展有限公司	3,437.50	0.17%	2017-3-31	2027-3-30
江苏茅山乡村旅游大观园有限公司	3,000.00	0.15%	2020-9-8	2021-9-7
江苏句容新农控股集团有限公司	3,000.00	0.15%	2019-3-28	2028-12-27
江苏茅山乡村旅游大观园有限公司	2,300.00	0.11%	2020-1-21	2023-1-19
句容市福地置业发展有限公司	2,000.00	0.10%	2019-4-19	2022-4-15
句容市福泽生态旅游发展有限公司	2,000.00	0.10%	2018-10-8	2025-9-28
江苏茅山福地旅游有限公司	2,000.00	0.10%	2020-12-14	2021-12-13
句容福汇建设有限公司	1,702.00	0.08%	2016-9-21	2022-12-20
句容福汇建设有限公司	1,628.00	0.08%	2016-8-3	2022-12-20
句容市福泽生态旅游发展有限公司	1,500.00	0.07%	2018-10-8	2025-3-28
句容市福泽生态旅游发展有限公司	1,500.00	0.07%	2018-10-8	2024-9-28
句容市福泽生态旅游发展有限公司	1,500.00	0.07%	2018-10-8	2024-3-28
句容市福泽生态旅游发展有限公司	1,500.00	0.07%	2018-10-8	2023-9-28
句容市福泽生态旅游发展有限公司	1,500.00	0.07%	2018-10-8	2023-3-28
句容市福泽生态旅游发展有限公司	1,500.00	0.07%	2018-10-8	2022-9-28
句容市福泽生态旅游发展有限公司	1,000.00	0.05%	2018-10-8	2021-3-28
句容市福泽生态旅游发展有限公司	1,000.00	0.05%	2018-10-8	2021-9-28
句容市福泽生态旅游发展有限公司	800.00	0.04%	2018-10-8	2022-2-28
句容市福泽生态旅游发展有限公司	200.00	0.01%	2018-9-30	2022-3-28
句容市茅山湖康体养生旅游度假有限公司	7,500.00	0.37%	2020-12-23	2021-12-23

被担保人	担保金额	担保金额 占净资产 比例	担保起始日	担保到期日
句容福汇建设有限公司	18,817.00	0.93%	2019-6-12	2024-4-11
句容福汇建设有限公司	9,408.00	0.47%	2019-6-12	2024-4-11
合计	1,260,505.39	62.61%		

江苏句容福地生态科技有限公司、江苏尚元城镇建设有限公司、句容市城壘水务有限公司、句容尚元医疗产业投资有限公司、句容市乾泰棚户区改造有限公司、句容市水务集团有限公司等为当地国有控股企业，目前经营状况稳定；句容市人民医院为国有事业单位。上述被担保单位代偿风险较小，且未发生担保代偿情形。发行人对大额担保对象未有明显业务往来，主要系为降低当地国有企业融资成本，由句容市人民政府协调，由发行人提供担保。同时，发行人及子公司部分融资也得到当地国有单位提供担保，因此存在一定程度互保情形。截至本募集说明书签署之日，以上对外担保无重大变化，部分担保已随被担保方债务到期而正常解除。

（二）重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至本募集说明书签署日，发行人无未决重大诉讼及仲裁情况。

（三）重大承诺事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无承诺事项。

（四）其他或有事项

截至募集说明书签署日，发行人无其他或有事项。

除上述事项以外，发行人不存在其他可对抗第三人的优先偿付负债和资产受限情况。

六、发行人资产抵、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年末，发行人受限资产合计 463,993.07 万元，相关资产抵押、质押情况如下：

表：2020年末抵押资产明细表

单位：万元

序号	受限资产名称	资产类型	账面金额
土地			
1	句土国用（2013）第 086 号	土地	23,490.46
2	句土国用（2013）第 087 号	土地	36,030.41
3	句土国用（2013）第 088 号	土地	32,803.17
4	句土国用（2013）第 089 号	土地	32,461.50
5	句土国用（2009）第 027 号	土地	1,743.66
6	句土国用（2012）第 087 号	土地	4,901.42
7	苏（2017）句容市不动产权第 0034212 号	土地	7,606.56
8	句土国用（2013）第 002 号	土地	9,217.26
9	苏 2017 句容市不动产权第 0023792 号	土地	6,187.22
10	苏 2017 句容市不动产权第 0023793 号	土地	13,383.26
	合计	-	167,824.91
投资性房地产			
1	句土国用（2014）第 Z025 号	投资性房地产	57,017.04
	合计	-	57,017.04

表：2020年末质押资产明细表

单位：万元

户名	期末账面余额	债权人	质押期限		质押资产
货币资金					
句容市城市建设投资有限责任公司	10,000.00	兴业银行	2019.5.10	2021.5.10	存单质押
句容市城市建设投资有限责任公司	50.00	江苏银行	2020.3.4	2021.3.4	保证金
句容市城市建设投资有限责任公司	10,000.00	兴业银行	2020.12.15	2021.12.15	存单质押
句容弘业房地产开发有限公司	20,000.00	兴业银行	2020.1.3	2021.1.3	存单质押
句容容华建设有限公司	4,980.00	中信银行	2020.12.4	2021.12.4	流贷质押保证金
句容容华建设有限公司	4,960.00	中信银行	2020.12.9	2021.12.9	流贷质押保证金
句容容华建设有限公司	4,970.00	中信银行	2020.12.23	2021.12.23	流贷质押保证金
句容容华建设有限公司	21,000.00	中信银行	2020.12.30	2021.12.30	流贷质押保证金
句容容华建设有限公司	20,000.00	浦发银行	2020.7.9	2021.7.9	定期存单
句容市新农村发展实业有限公司	20,000.00	浦发银行	2021.3.17	2022.3.17	保证金

户名	期末账面余额	债权人	质押期限		质押资产
货币资金					
句容市新农村发展实业有限公司	30,000.00	浦发银行	2021.4.13	2022.4.13	保证金
句容市新农村发展实业有限公司	8,000.00	苏州农商行	2021.3.5	2022.3.2	保证金
合计	153,960.00				
应收账款					
句容新农村发展实业有限公司	85,191.11	句容市国有资产控股有限公司	-	-	应收账款
合计	85,191.11				

第七章 发行人资信情况

一、信用评级情况

(一) 发行人历次信用评级情况

表：发行人历史评级情况表

年份	主体评级	评级结论	评级标识涵义	评级机构
2021 年	AA+	信用等级为 AA+, 评级展望为稳定	发行人偿还债务的能力很强, 受不利经济环境的影响不大, 违约风险很低	大公国际资信评估有限公司
2020 年	AA+	信用等级为 AA+, 评级展望为稳定	发行人偿还债务的能力很强, 受不利经济环境的影响不大, 违约风险很低	大公国际资信评估有限公司
2019 年	AA	信用等级为 AA, 评级展望为稳定	发行人偿还债务的能力很强, 受不利经济环境的影响不大, 违约风险很低	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2018 年	AA	信用等级为 AA, 评级展望为稳定	发行人偿还债务的能力很强, 受不利经济环境的影响不大, 违约风险很低	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2017 年	AA	信用等级为 AA, 评级展望为稳定	发行人偿还债务的能力很强, 受不利经济环境的影响不大, 违约风险很低	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2016 年	AA	信用等级为 AA, 评级展望为稳定	发行人偿还债务的能力很强, 受不利经济环境的影响不大, 违约风险很低	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

经大公国际资信评估有限公司综合评定, 发行人的主体信用等级为 AA+级、本期债券信用等级为 AAA 级, 评级展望稳定。

(二) 评级报告揭示的主要风险

- 1、公司无在建及拟建的土地整理项目, 该业务收入存在不确定性。
- 2、资产中其他应收款和存货规模较大, 存在较大的资金占用压力。
- 3、公司对外担保规模较大, 且被担保企业区域集中度较高, 存在一定的或有风险。

（三）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和大公国际的业务操作规范，在本次债券存续期（本次债券发行日至到期兑付日止）内，大公国际将对句容市城市建设投资有限责任公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

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

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本次债券发行后 6 个月内发布定期跟踪评级报告。

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

2、跟踪评级程序安排

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

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的

信用等级暂时失效直至受评主体提供所需评级资料。

二、发行人及其子公司授信情况

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，间接债务融资能力较强。截至 2021 年 3 月末，发行人共获得银行授信 137.97 亿元，实际提用 102.71 亿元，剩余未使用额度 35.26 亿元。

表：截至2021年3月末公司银行授信及其余额一览表

单位：亿元

授信银行	授信额度	已用授信	未用余额
国开行江苏分行	6.00	3.50	2.50
农业发展银行句容支行	14.30	5.71	8.59
中国银行句容支行	3.00	2.87	0.13
建设银行句容支行	6.00	4.58	1.42
民生银行镇江分行	7.80	5.85	1.95
江苏银行镇江分行	26.90	26.90	0.00
南京银行镇江分行	17.00	15.00	2.00
兴业银行句容支行	5.00	4.00	1.00
中信银行句容支行	26.28	16.16	10.12
光大银行句容支行	7.10	4.60	2.50
句容农商行	1.19	1.19	0.00
浦发银行句容支行	9.00	4.00	5.00
广发银行镇江分行	4.90	4.85	0.05
苏州农商行	1.00	1.00	0.00
华夏银行南京城北支行	2.50	2.50	0.00
合计	137.97	102.71	35.26

截至本募集说明书签署日，发行人授信额度未出现大幅下降情况。

三、报告期内债务违约记录及有关情况

公司历年来与银行等金融机构建立了长期友好的合作关系，严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。通过查询人民银行征信系统，公司近三年一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，不

存在逾期而未偿还的债务。

四、报告期内境内外债券存续及发行情况

2017年9月18日，公司发行2017年第一期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券，发行金额共计8亿元，期限为7年期，债券面值100.00元，票面年利率6.89%，起息日2017年9月18日，到期日2024年9月18日。发行人已于2021年9月18日兑付一期1.6亿元。

2017年11月6日，公司发行2017年第二期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券，发行金额共计7亿元，期限为7年期，债券面值100.00元，票面年利率6.80%，起息日2017年11月6日，到期日2024年11月6日。发行人已于2021年11月6日兑付一期1.4亿元。

2019年3月28日，公司发行2019年度第一期债权融资计划，发行金额共计1.955亿元，期限为2年，债券面值100.00元，票面年利率6.80%，起息日2019年3月28日，到期日2021年3月28日。发行人已到期兑付。

2019年5月24日，公司发行2019年度第二期债权融资计划，发行金额共计2.045亿元，期限为2年，债券面值100.00元，票面年利率6.80%，起息日2019年3月28日，到期日2021年5月24日。发行人已到期兑付。

2019年7月23日，公司发行2019年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券，发行金额共计9亿元，期限为7年期，债券面值

100.00 元,票面年利率 4.98%,起息日 2019 年 7 月 23 日,到期日 2026 年 7 月 23 日。

2019 年 9 月 18 日,公司发行句容市城市建设投资有限责任公司 2019 年度第一期中期票据,发行金额共计 3 亿元,期限为 2+2 年期,债券面值 100.00 元,票面年利率 5.80%,起息日 2019 年 9 月 18 日,到期日 2023 年 9 月 18 日。

2020 年 1 月 9 日,公司发行句容市城市建设投资有限责任公司 2020 年度第一期中期票据,发行金额共计 2.9 亿元,期限为 2+2 年期,债券面值 100.00 元,票面年利率 5.47%,起息日 2020 年 1 月 9 日,到期日 2024 年 1 月 9 日。

2020 年 12 月 16 日,公司发行句容市城市建设投资有限责任公司 2020 年度第一期定向债务融资工具,发行金额共计 2 亿元,期限为 2+1 年期,债券面值 100.00 元,票面年利率 6.30%,起息日 2020 年 12 月 16 日,到期日 2023 年 12 月 16 日。

2021 年 3 月 26 日,公司发行 2021 年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券,发行金额共计 3 亿元,期限为 5 年期,债券面值 100.00 元,票面年利率 5.00%,起息日 2021 年 3 月 26 日,到期日 2026 年 3 月 26 日。

第八章 本次债券担保情况

中国投融资担保股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

一、担保人基本情况

名称：中国投融资担保股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路 100 号北京金玉大厦写字楼 9 层

法定代表人：段文务

注册资本：450,000.00 万元

经营范围：融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务；监管部门批准的其他业务：债券担保、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金投资；投资及投资相关的策划、咨询；资产受托管理；经济信息咨询；人员培训；新技术、新产品的开发、生产和产品销售；仓储服务；组织、主办会议及交流活动；上述范围涉及国家专项规定管理的按有关规定办理。

（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中国投融资担保股份有限公司于 1993 年经国务院批准，由财政部、原国家经贸委出资成立，是国内首家全国性专业担保机构，现为国家开发投资集团有限公司成员企业。2010 年，公司完成增资改制

工作，通过引进建银国际、中信资本、鼎晖投资、新加坡政府投资、金石投资、国投创新六家新股东，公司从国有独资企业变更为中外合资企业。2015 年，采取发起设立方式，整体变更为股份有限公司，并挂牌新三板(股票代码：834777，股票简称：中投保)。

作为中国担保业的旗舰企业，中投保公司积极推进业务、产品和领域创新，经过长期的发展和业务实践，中投保公司已形成了跨货币市场、股票市场、债券市场的业务线，致力打造“担保增信、资管投资、金融科技”一体两翼的业务架构。截至 2020 年底，公司注册资本 45 亿元，资产总额达 258.52 亿元，拥有银行业务授信 1375 亿元。中诚信、联合资信、大公国际等市场权威评级机构分别给予中投保长期主体信用等级 AAA 的评级。

二、担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告及附注。

1、担保人主要财务数据

表：担保人近两年又一期合并报表主要财务数据

项目（单位：万元人民币）	2021 年 9 月末	2020 年末/度	2019 年末/度
资产总计	2,663,575.36	2,585,184.33	2,651,309.70
负债总计	1,547,731.44	1,421,000.48	1,584,582.01
所有者权益总计	1,115,843.92	1,164,183.85	1,066,727.69
营业收入	159,225.73	389,497.26	229,655.97
利润总额	86,266.32	124,977.28	97,042.07
净利润	73,538.86	83,407.04	83,081.11
经营活动产生的现金流量净额	17,742.61	-25,337.82	-35,554.11
投资活动产生的现金流量净额	-189,111.72	269,333.07	62,929.09
筹资活动产生的现金流量净额	-34,334.90	-258,838.33	376,519.23
现金及现金等价物净增加/减少额	-205,713.25	-14,843.60	404,463.02

三、担保人信用状况

1、长期主体信用等级

经大公国际资信评估有限公司综合评定，中国投融资担保股份有限公司的主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。

2、中投保公司资信实力强

我国宏观经济的稳定增长、良好的经济发展态势以及较发达的民营经济为中投保公司提供了较大的发展空间。中投保公司股东背景较好，组织机构设置较为完善，并建立了完整的治理体系和管理制度，基本能够满足现阶段经营管理和业务开展需要。

中投保公司坚持与时俱进，适时调整业务结构和业务策略，紧密结合国家产业政策，服务国家战略，挖掘市场需求，参与金融创新，为提升企业信用、改善社会信用环境、完善金融服务体系做出了积极努力。截至 2020 年底，公司累计担保总额达 5330 亿元，共为近 3 万家客户提供了担保服务，是目前国内成立时间最早、业务规模最大、产品种类和客户资源最为丰富、综合实力最强的担保机构之一。

中投保公司是中国融资担保业协会会长单位，是目前国内唯一一家世界三大担保和信用保险联盟会员单位，与国际同业组织和机构建立了广泛的联系和合作，一直发挥着担保行业对外交流的窗口和主渠道的作用。公司与国内一流的银行、证券公司、信托投资公司、金融资产管理公司及专业投资、咨询顾问机构结成了广泛的战略联盟，投资参股了中国国际金融股份有限公司、鼎晖投资等相关领域的旗舰企业，初步构建了为客户提供金融及信用综合服务和解决方案的运营平

台。

截至 2020 年末，担保人合并资产总额 258.52 亿元，所有者权益 116.42 亿元。2020 年度，担保人实现营业收入 38.95 亿元，利润总额 12.50 亿元，净利润 8.34 亿元。

综上，中国投融资担保股份有限公司资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本期债券本息的偿付具有较强的保障。

四、担保人对外担保余额

最近一年，担保人对外担保余额分别为 4,800,269.70 万元，占其净资产的比例为 412.33%。

五、担保函主要内容

中投保公司为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供无条件的不可撤销的担保。

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

在担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人未全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

第九章 税项

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

所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号），金融业自 2016 年 5 月 1 日起适用的流转税由征营业税改征增值税。

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》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于债券的利息应缴纳企业所得税。机构应将当期应收取的利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。对公司债债券在证券交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与

或继承公司债债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。但发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者所应缴纳的上述税项不与债券的各项支出构成抵销。

第十章 信息披露安排

本公司承诺：

本公司将严格按照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的相关规定，进行本次债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响投资者实现其企业债券兑付的重大事项的披露工作。

一、发行前的信息披露

在发行日前3个工作日，通过国家发改委网站和中国债券信息网披露如下发行文件：

1、国家发展和改革委员会关于句容市城市建设投资有限责任公司发行公司债券注册的通知；

2、2022年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书；

3、2022年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书摘要；

3、浙江天册律师事务所出具的《浙江天册律师事务所关于2022年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券发行之法律意见书》；

4、经审计的发行人2018-2020年度合并及母公司财务报告和未经审计的最新一期合并及母公司会计报表；

5、大公国际资信评估有限公司关于2022年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券信用评级报告；

6、按照法律、法规和规范性文件要求披露的其他文件。

二、存续期内定期信息披露

发行人在本次债券存续期内，本公司将按以下要求持续披露信息：

- 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；

三、存续期内重大事项的信息披露

本公司在本次债券存续期间，将在2个工作日内向市场公开披露可能影响本次债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构（以下简称“受托管理人”）、信用评级机构；
- 3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、企业控股股东或者实际控制人变更；
- 6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、企业发生超过净资产10%以上的重大亏损或重大损失；
- 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、企业转移债券清偿义务；
- 13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为。
- 16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 21、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。
- 22、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

四、本金兑付和付息事项

本公司将在本次债券本息兑付日前 5 个工作日，通过国家发改委网站和中国债券信息网公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化,本公司将依据其变化对于信息披露做出调整。

第十一章 投资者保护机制

一、违约事件

（一）违约责任

1、以下事件构成本次债券项下的违约事件：

（1）在本次债券到期、加速清偿或回购（包括回售和赎回，如适用）时，发行人未能按时偿付到期应付本金；

（2）在本次债券付息日到期、加速清偿或回购（包括回售和赎回，如适用）时，发行人未能偿付本次债券的到期利息，且该违约持续 30 个工作日仍未得到完全纠正；

（3）发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺（上述违约情形除外）且将实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经债权人书面通知，或经单独或合并持有本次债券未偿还本金总额 20%以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 个工作日仍未得到完全纠正；

（4）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；

（5）任何适用的现行或将来的法律、法规和规则，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令、命令或裁决，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债权代理协议》或本次债券项下义务的履行变得不合法；

（6）在债券存续期间，其他对本次债券的按期还本付息产生重大不利影响的情形。

3、如果本次债券项下的违约事件发生，经本次债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，债权代理人可以书面方式通知发行人，宣布所有本次未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律、法规和规则规定的前提下采取了以下救济措施之一，经本次债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，债权代理人可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）向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债权代理人的合理赔偿要求、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和利息计算的利息。

（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免。

（3）债券持有人会议同意的其他措施。

如果发生本次债券项下的违约事件，债权代理人可根据经代表本次未偿还债券本金总额二分之一以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议授权，依法采取可行的法律救济方式收回本次未偿还债券的本金和利息。

（二）争议解决方式

本次债券履约过程中所产生的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果当事人协商不能解决，协议双方一致同意将争议提交发行人所在地人民法院通过诉讼解决。

二、债券持有人会议规则

（一）总则

1、为规范 2021 年第二期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，制定债券持有人会议规则。

2、债券持有人会议由全体债券持有人组成，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和召开，并对债券持有人会议规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

3、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，下同）均有同等约束力。

4、债券持有人会议规则中使用的已在《2021 年第二期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券债权代理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

（二）权限范围

1、债券持有人会议的权限范围如下：

（1）就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率；

（2）在发行人不能偿还本次债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与

发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

(3) 决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

(4) 决定变更债权代理人；

(5) 法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

(三) 债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 20 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日。

2、【召开情形】在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

(1) 变更《募集说明书》的约定；

(2) 发行人不能按期支付本期债券的本息；

(3) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

(4) 变更、解聘债权代理人；

(5) 发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

3、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

(1) 发行人书面提议召开债券持有人会议；

(2) 债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

(3) 单独或合并代表 10%以上有表决权的本次公司债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

(4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

4、债券持有人会议的召集方式规定如下：

(1) 发生【召开情形】规定的事项之日起 15 日内，债权代理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

(2) 发生【召开情形】的事项之日起 15 日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表 10%以上有表决权的本次公司债券张数的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

(3) 发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

(4) 会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织召开债券持有人会议。

(5) 债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

(6) 发生【召开情形】规定的事项之日起 15 日内，单独代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为

召集人。

5、发行人根据上述规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

6、债券持有人会议通知应至少于会议召开前 15 个工作日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出。债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

(1) 会议召开的时间、地点和方式；

(2) 会议拟审议的事项；

(3) 确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

(4) 代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求(包括但不限于代人身份、代理权限和代理有效期限等)、送达时间和地点；

(5) 召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

7、会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 天前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一信息披露媒体上公告。

8、债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和债券持有人会议规则的有关规定。

9、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据【权限范围】和【召开情形】的规定决定。单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

10、债券持有人会议应在发行人住所地或债权代理人住所地召开。

11、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少 5 天公告并说明原因。

（四）议案、委托及授权

1、议案

（1）提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

（2）单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合【召开情形】内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

2、委托及授权事项

（1）债券持有人(或其法定代表人、负责人)可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人

和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。若债券持有人为持有发行人 10%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

（2）债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

（3）债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- 1) 代理人的姓名；
- 2) 是否具有表决权；
- 3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- 4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；
- 5) 委托人签字或盖章。

(4) 投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示,债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债权人代理人。

(五) 债券持有人会议的召开

1、债权人代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议,则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

2、每次债券持有人会议之监票人为两人,负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人,监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时,应由监票人负责计票、监票,律师负责见证表决过程。

3、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外,债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

4、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时,不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项,不得在本次会议上进行

表决。

5、债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合的方式。

6、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券张数不计入出席本期债券持有人会议的出席张数：

(1) 债券持有人为持有发行人 10%以上股权的股东；

(2) 上述股东及发行人的关联方。

(3) 债券持有人会议决议须经持有本期债券未偿还二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

7、债券持有人会议决议经表决通过后生效。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《办法》和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

(1) 如果该决议是根据债券持有人、债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

(2) 如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

8、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

9、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

- (1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- (2) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- (3) 本次会议见证律师和监票人的姓名；
- (4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例；
- (5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- (6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- (7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

10、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

11、召集人应保证债券持有人会议连续进行,直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的,应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议,并及时公告。同时,召集人应向发行人所在地监管机构及本期债券交易的场所报告。

(六) 附则

1、债权代理人应严格执行债券持有人会议决议,代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通,督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律和上市公司信息披露规定的限制外,出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议,应在发行人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

第十二章 发行有关机构

声明：发行人与本次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重大利害关系。

一、企业

名称：句容市城市建设投资有限责任公司
注册地址：句容市华阳镇华阳南路华城公寓
法定代表人：何菡
人
联系地址：江苏省句容市华阳南路紫荆花园
联系人：何菡
电话：0511-8517 2812
传真：0511-8517 2812
邮政编码：212400

二、主承销商

名称：华泰联合证券有限责任公司
注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401
法定代表人：江禹
人
联系地址：江苏省南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼
联系人：冯雨岚
电话：025-8338 8307
传真：025-8338 7711

邮政编码 : 210000

三、登记、托管、结算机构

名称 : 中央国债登记结算有限责任公司

注册地址 : 北京市西城区金融大街 10 号

法定代表 水汝庆

人 :

联系地址 : 北京市西城区金融大街 10 号

联系人 : 李皓、毕远哲

电话 : 010-8817 0735、010-8817 0738

传真 : 010-8817 0952

邮政编码 : 100033

名称 : 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

注册地址 : 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大

厦 3 楼

总经理 : 戴文桂

联系地址 : 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大

厦 3 楼

联系人 : 王博

电话 : 021-3887 4800

传真 : 021-5875 4185

邮政编码 : 200120

四、会计师事务所

名称 : 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001
负责人：赵庆军
联系人：陶然
联系地址：安徽省合肥市蜀山区望江西路与潜山路交口港
汇广场 A 座 19A 层
联系电话：0551-6284 2202
传真：0551-6284 0302
邮政编码：230001

五、信用评级机构

名称：大公国际资信评估有限公司
注册地址：北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01
法定代表
人：吕柏乐
联系人：温彦芳
联系地址：北京市海淀区西三环北路 89 号中国外文大厦 A
座 3 层
联系电话：010-6741 3414
传真：010-6741 3555
邮政编码：100081

六、担保机构

名称：中国投融资担保股份有限公司
注册地址：北京市海淀区西三环北路 100 号北京金玉大厦
写字楼 9 层

法定代表

人 : 段文务

联系人 : 谭超、张培博

联系地址 : 北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方写字
楼 21 层

联系电话 : 010-8882 2845、010-8882 2706

传真 : 010-6843 7040

邮政编码 : 100048

七、律师事务所

名称 : 浙江天册律师事务所

注册地址 : 杭大路 1 号黄龙世纪广场 A-11

负责人 : 章靖忠

联系人 : 姚景元、顾姚一舟

联系地址 : 杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 8 楼

电话 : 571-8797 3716

传真 : 571-8790 2008

邮政编码 : 310007

八、资金监管人/债权代理人

名称 : 中信银行股份有限公司镇江分行

注册地址 : 镇江市檀山路 8 号中华国际冠城 66 幢

负责人 : 汤效勇

联系人 : 罗阳

联系地址：句容市华阳北路9号

电话：0511-8733 8872

传真：0511-8733 8872

邮政编码：212400

第十三章 法律意见

本次债券的专项法律顾问浙江天册律师事务所已出具法律意见书。浙江天册律师事务所认为：

（一）发行人为依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在根据法律、法规、规范性文件或《公司章程》规定需要终止的情形，具备本次发行的主体资格。

（二）本次发行已取得了现阶段应具备的必要的批准和授权，并经国家发改委注册

（三）本次发行符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》等相关法律、法规以及规范性文件规定的发行公司债券的实质条件。

（四）本次债券募集资金的运用以及管理符合相关法律、法规以及规范性文件的规定。

（五）本次发行的《募集说明书》的主要内容符合有关法律、法规以及规范性文件的规定，《募集说明书》不存在因引用本法律意见书的相关内容而存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

（六）发行人为本次发行签署的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》以及《监管协议》等相关文件不存在违反法律、行政法规的强制性规定以及违背公序良俗的情形，为合法有效。

（七）为本次发行提供服务的中介机构均为有效存续的主体，具备从事公司债券发行相关业务的主体资格。

第十四章 其他应说明的事项

一、税务说明：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、流动性安排：本次债券发行结束后1个月内，发行人将就本次债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

第十五章 发行人、中介机构及相关人员说明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》等的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：

何茜

何茜

句容市城市建设投资有限责任公司

2022年2月9日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

何茜

何茜

陈创

陈创

张淼

张淼

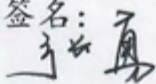
句容市城市建设投资有限责任公司

2022年2月9日

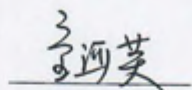
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

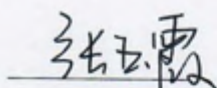
全体监事签名：



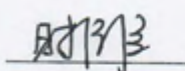
张勇



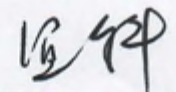
童海英



张玉霞



时佳佳



笄科

句容市城市建设投资有限责任公司

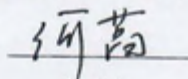
2022年2月9日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体高级管理人员签名：


何高

句容市城市建设投资有限责任公司

2022年2月9日

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。

项目负责人签名:

冯雨岚

冯雨岚

冯适

冯适

法定代表人或授权代表:

李洪涛

李洪涛

华泰联合证券有限责任公司

2022年2月9日

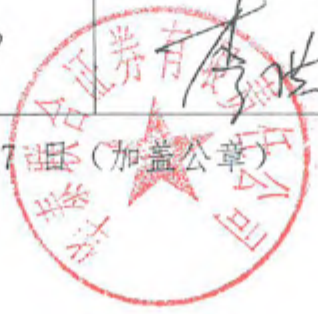


华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

授权人	江 禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2022年1月1日至2022年12月31日		
具体授权事项			
授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。			
特别说明： 1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。 2、授权人应在公司章程及制度规定的职权范围内对委托事项进行授权。 3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。			
授权人（签字）		被授权人（签字）	
			

授权日期：2021年12月27日（加盖公章）



资信评级业务机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员签名：

李婷婷

李婷婷

温彦芳

温彦芳

资信评级机构负责人签名：

吕柏乐

吕柏乐

大公国际资信评估有限公司

2022年2月8日



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《句容市城市建设投资有限责任公司公开发行 2021 年企业债券》募集说明书及其摘要，确认本次募集说明书及其摘要与本所出具的财务报告“亚会 B 审字（2019）1343 号”、“亚会 A 审字（2020）0625 号”、“亚会审字（2021）第 01320151 号”不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在本次募集说明书及其摘要中引用的财务报告“亚会 B 审字（2019）1343 号”、“亚会 A 审字（2020）0625 号”、“亚会审字（2021）第 01320151 号”的内容无异议，确认本次募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：

徐华燕

徐华燕

张闰生

张闰生

会计师事务所负责人签字：

赵庆军

赵庆军

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

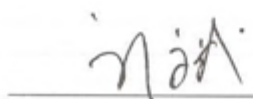
2022 年 2 月 9 日



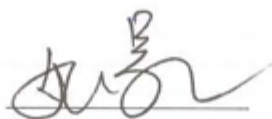
发行人律师声明

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

经办律师签名：

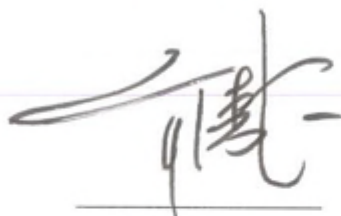


刘斌



姚景元

负责人签字：



章靖忠

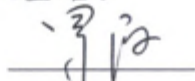


债权代理人声明

本行承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要及债权代理协议等文件的规定，履行相关职责。

本行承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、延迟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，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名：


【罗阳】

【/】

法定代表人或授权代表：



汤效勇



中信银行股份有限公司镇江分行

2022年2月9日

第十六章 备查文件

一、备查文件

(一) 国家有关部门对本次债券的注册文件

(二) 2022 年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书

(三) 发行人 2018、2019、2020 年经审计的财务报告，2021 年 9 月末未经审计的财务报表

(四) 大公国际资信评估有限公司为本次债券出具的信用评级报告

(五) 浙江天册律师事务所为本次债券出具的法律意见书

(六) 2021 年第二期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券账户及资金监管协议

(七) 2021 年第二期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券债权代理协议

二、查询地址

(一) 发行人：句容市城市建设投资有限责任公司

住所：句容市华阳镇华阳南路华城公寓

法定代表人：何菡

联系人：何菡

联系地址：江苏省句容市华阳南路紫荆花园

电话：0511-8517 2815

传真：0511-8517 2820

邮编：212400

(二) 主承销商：华泰联合证券有限责任公司

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

法定代表人：江禹

联系人：冯雨岚、冯适

联系地址：江苏省南京市建邺区江东中路228号华泰证券广场1
号楼

联系电话：025-83388307

传真：025-83387711

邮政编码：210000

此外，投资者可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅
本募集说明书全文：

<http://www.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人
或主承销商。

附表一

2022年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券发行网点表

地点	序号	承销商	地址	联系人	电话
上海	1	华泰联合证券有限责任公司▲	上海市东方路18号保利广场E座20层	张璞玉	021-38966570
	2				
	3				