泰州市城市建设投资集团有限公司

（住所：泰州市济川东路 289 号）

2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

受托管理事务报告

（2021年度）

债券受托管理人

华泰联合证券 HUATAI UNITED SECURITIES

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

二〇二二 年 六 月

重要声明

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”）编制本报告的内容及信息均来源于泰州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“本公司”、“泰州城投”）对外公布的 2021 年年度报告等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华泰联合证券所作的承诺或声明。

目　录

重要声明.....2
目　录.....3
第一章 本次债券概况.....4
第二章 债券受托管理人履职情况.....8
第三章 发行人 2021 年度经营和财务状况.....9
第四章 发行人募集资金使用情况.....14
第五章 债券持有人会议召开情况.....15
第六章 本期债券本息的偿付情况.....16
第七章 发行人内外部增信措施或偿债保障措施.....17
第八章 本期债券跟踪评级情况.....18
第九章 负责处理与本期债券信息披露事务人员情况.....19
第十章 其他情况.....20

第一章 本次债券概况

一、核准文件和核准规模

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

二、发行人基本情况

中文名称：泰州市城市建设投资集团有限公司

英文名称：Taizhou Urban Construction Investment Group Co., Ltd.

三、本次债券的主要条款

（一）21 泰城 G1

1、发行人全称：泰州市城市建设投资集团有限公司。

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

3、发行金额：本期债券发行金额为不超过 5 亿元（含 5 亿元）。

4、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

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

6、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期第3年末，发行人有权调整本期债券存续期第4年及第5年的票面利率。发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的1个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。本期债券投资者享有回售选择权，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。发行人决定

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

7、投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金；发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排；发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日；回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定；发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项；如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定；发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期 。发行人承诺将于原有回售登记期终止日前3个交易日，或者新增回售登记期起始日前3个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为1个交易日。如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

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

9、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

10、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

11、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

12、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

13、起息日期：本期债券的起息日为2021年10月26日。

14、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

16、付息日期：

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

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

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

18、兑付金额：

本期债券到期一次性偿还本金。

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

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

20、本金兑付日期：

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

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

21、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债。

22、增信措施：本期债券不设定增信措施。

23、信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AA+。

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

第二章 债券受托管理人履职情况

2021 年度，华泰联合证券依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及本次债券《受托管理协议》的约定，履行了受托管理职责，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并监督发行人对公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定义务的执行情况。

根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的规定和《受托管理协议》的约定，华泰联合证券督促发行人及时进行重大事项披露，发行人于 2021 年 11 月 24 日在上海证券交易所网站披露了关于公司董事发生变动的事项公告。

第三章 发行人 2021 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：泰州市城市建设投资集团有限公司

法定代表人：张爱华

设立日期：1998 年 6 月 25 日

注册资本：600,000 万元人民币

住所：泰州市济川东路 289 号

办公地址：泰州市青年南路 99 号

邮编：225300

信息披露事务负责人：周书明

信息披露联络人：周书明

联系方式：0523-86331886

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：国有资本投资管理、国有资产经营管理；国有股份的持有与资本运作；国有资产及其债务债权重组；资产（股权）收购（并购），资产租赁、房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

统一社会信用代码：913212007039715323

二、发行人历史沿革

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

2000 年 3 月 14 日，泰州市国有资产经营有限公司增加注册资本至 43,752.94 万元，注册资本增加 4,116.24 万元，其中：（1）调增注册资本 29,588.52 万元，

包括道路及附属设施资产 20,588.72 万元、无形资产 5,661.60 万元、泰州沥青厂实物资产 3,338.20 万元。（2） 调减注册资本 25,472.28 万元，系退还财政投资资金。该出资由泰州经纬会计师事务所出具的经纬内验（2000）29 号验资报告验证。

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

2003 年 9 月 3 日，经泰州市政府《关于组建泰州市城市建设投资集团有限公司的批复》（泰政复【2003】46 号）批准，泰州市国有资产经营公司更名为泰州市城市建设投资集团有限公司。同时，根据泰政复【2003】46 号批准规定：（1）同意将泰州市土地资产经营有限公司资本人民币 20,000 万元划拨给泰州市城市建设投资集团有限公司，计入资本公积。（2）吸收泰州市能源交通投资公司所持泰州市泰能投资管理有限责任公司股权人民币 23,808.58 万元，其中转增实收资本 17,771.76 万元，剩余 6,032.82 万元计入资本公积。本次变更合计转增实收资本 17,771.76 万元，转增资本公积 2,6036.82 万元。变更后的注册资本为人民币 10 亿元。该出资由泰州经纬会计师事务所出具的经纬内验（2003） 439 号验资报告验证。

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

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

2022 年 3 月 31 日，发行人注册资本变更为 60.00 亿元人民币，由泰州市国资委以货币增资 10 亿元。

截至本报告签署日，发行人注册资本为 600,000 万元人民币，未发生变化。

三、发行人 2021 年度经营情况

发行人的经营范围为许可经营项目：国有资本投资管理、国有资产经营管理；国有股份的持有与资本运作；国有资产及其债务债权重组；资产（股权）收购（并购），资产租赁、房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。发行人是泰州市重要的基础设施建设主体，发行人主营业务收入主要来源于基础设施建设业务板块、房屋开发板块、建筑工程施工业务和贸易业务收入等，业务收入较为多元。其中：（1）基础设施建设板块是发行人主要的业务板块，由发行人及其子公司泰州市城市基础设施建设发展有限公司、泰州市城市水利投资开发有限公司负责，主要从事泰州市基础设施建设项目的建设。（2）房地产开发业务（商品房建设及安置房建设）主要由发行人下属子公司泰州市安居置业发展有限公司、泰州市城市建设投资集团地产开发有限公司负责，主要负责泰州市范围内经济适用房、拆迁安置房、经营性房地产开发业务。（3）建筑施工业务板块，运营主体为子公司中城建第十三工程局有限公司。（4）水务业务板块由泰州市水务有限公司和泰州市第二水务有限公司运营。（5）贸易业务板块通过子公司泰州城投物资供应有限公司开展了乙二醇、钢材及煤炭贸易业务。

2020-2021 年度，发行人的主营业务的构成情况如下表：

单位：万元

业务板块	2021 年度				2020 年度			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
工程建设	434,687.72	400,233.74	7.93	56.48	252,294.66	222,919.80	11.64	48.95
基础设施建设	111,091.12	102,508.83	1.89	14.44	116,213.59	114,000.00	1.90	22.55
贸易收入	103,949.70	14,684.14	1.39	13.51	98,933.03	98,468.96	0.47	19.20
自来水水费	25,025.13	5,162.99	41.32	3.25	21,095.67	11,051.39	47.61	4.09
物业管理	7,152.11	5,162.99	27.81	0.93	5,978.19	4,489.11	24.91	1.16
自来水安装	8,586.67	5,392.14	37.20	1.12	5,461.61	3,270.44	40.12	1.06
安置房建设	3,347.37	2,235.11	33.23	0.43	3,691.97	2,780.74	24.68	0.72
商品房建设	28,296.40	27,208.00	3.85	3.68	992.10	1,920.49	-93.58	0.19
医废处置	576.12	426.40	25.99	0.07	483.72	381.80	21.07	0.09
广告费	280.75	132.82	52.69	0.04	329.33	147.06	55.34	0.06
天然气及其工具	2,444.50	1,879.15	23.13	0.32	-	-	-	-
灯具及其工程	2,640.06	1,860.21	29.54	0.34	-	-	-	-
合同能源管理节电收入	2,549.54	1,319.52	48.24	0.33	-	-	-	-
设计服务	4,282.55	1,472.77	65.61	0.56	-	-	-	-
其他	2,371.98	1,210.52	48.97	0.31	3,012.83	970.25	67.80	0.58

业务板块	2021 年度				2020 年度			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
其他业务收入	32,312.29	10,790.78	66.60	4.20	6,909.91	994.41	85.61	1.34
合计	769,594.01	685,503.82	10.93	100.00	515,396.61	461,394.45	10.48	100.00

2020-2021 年度，发行人分别实现营业收入 515,396.61 万元、769,594.01 万元。自 2019 年度并购多家公司后，发行人主营业务收入主要来源于工程建设业务、基础设施建设业务板块和贸易业务收入等，业务收入较为多元且规模增长较大。随着发行人在泰州市政府的支持，进一步整合和盘活各类经营性资产，收入规模呈增长趋势，且收入结构也不断优化。

2020-2021 年度，发行人营业成本分别为 461,394.45 万元、685,503.824 万元，基本与主营业务收入保持同比例变化。

2020-2021 年度，发行人实现营业毛利分别为 54,002.16 万元、84,090.19 万元，因发行人 2021 年度新增了天然气及其工程、灯具及其工程、合同能源管理节点收入和设计服务业务等业务板块，改善了发行人的营业毛利水平，发行人 2021 年营业毛利较 2020 年度增加了 30,088.03 万元，增幅为 55.72%。

2020-2021 年度，发行人的营业综合毛利率分别为 10.48%、10.93%，毛利率总体稳定。

四、发行人 2021 年度财务情况

本节的财务会计信息及有关分析反映了发行人最近两年财务和资产情况。苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年年度的财务报表进行了审计，出具了苏亚诚审[2021]65 号标准无保留意见的审计报告。苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年年度的财务报表进行了审计，出具了苏亚诚审[2022]61 号标准无保留意见的审计报告。本节所引用 2020、2021 年度/末财务数据均摘自上述经审计的审计报告。

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元，%

项目	2021 年末	2020 年末	增减率
资产合计	7,480,273.36	6,897,956.41	8.44
负债合计	5,121,757.56	4,668,374.56	9.71

归属于母公司所有者权益合计	2,192,623.64	2,084,503.35	5.19
所有者权益合计	2,358,515.80	2,229,581.85	5.78

（二）合并利润表主要数据

单位：万元，%

项目	2021 年度	2020 年度	增减率
营业收入	769,594.01	515,396.61	49.32
营业成本	685,503.82	461,394.45	48.57
利润总额	95,512.86	66,548.49	43.52
净利润	87,765.83	61,689.03	42.27
归属于母公司股东的净利润	76,176.73	55,642.34	36.90

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元，%

项目	2021 年度	2020 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	152,140.72	-11,118.16	1,468.40
投资活动产生的现金流量净额	123,181.80	-170,228.95	172.36
筹资活动产生的现金流量净额	-318,956.31	423,549.63	-175.31

（四）主要会计财务指标

单位：%

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	增减率
流动比率	2.98	3.61	-17.46
速动比率	1.60	1.90	-15.62
资产负债率	68.47	67.68	1.17
贷款偿还率	100.00	100.00	0.00
利息偿还率	100.00	100.00	0.00

第四章 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

“21 泰城 G1”发行规模为人民币 5 亿元，扣除发行费用后全部缴存于发行人指定的银行账户。

二、本期债券募集资金实际使用情况

“21 泰城 G1”募集资金在扣除相关发行费用后，用于置换用自有资金偿还的“20 泰城 D1”公司债券的部分本金。截至本报告签署日，公司债券的募集资金已全部使用完毕，按上述用途使用。

三、专项账户运作情况

截至本报告出具日，“21 泰城 G1”募集资金与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，专项账户运作情况良好。

第五章 债券持有人会议召开情况

截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券未召开债券持有人会议。

第六章 本期债券本息的偿付情况

2021 年度不涉及本息偿付事宜。

第七章 发行人内外部增信措施或偿债保障措施

本期债券为无担保债券。

截至报告签署日，发行人在本期债券募集说明书中约定的偿债保障措施未发生重大变化。2021 年度，发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

第八章 本期债券跟踪评级情况

经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

第九章 负责处理与本期债券信息披露事务人员情况

信息披露事务负责人为发行人总会计师周书明先生。

第十章 其他情况

截至本报告签署日，本期债券的受托管理人未发生变动。

截至 2021 年末，发行人对外担保情况如下：

担保单位名称	被担保单位名称	担保金额(万元)
泰州市城市建设投资集团有限公司	泰州市交通产业集团有限公司	169,100.00
泰州市城市建设投资集团有限公司	泰州城茂房地产开发有限公司	80,000.00
泰州市城市建设投资集团有限公司	泰州高教投资发展有限公司	75,000.00
泰州市城市建设投资集团有限公司	泰州海陵城市发展集团有限公司	200,000.00
泰州市城市建设投资集团有限公司	泰州金融广场投资管理有限公司	109,511.56
泰州市城市建设投资集团有限公司	泰州市建业投资建设集团有限公司	10,000.00
泰州市城市建设投资集团有限公司	泰州市金融控股集团有限公司	145,000.00
泰州市城市建设投资集团有限公司	泰州市深业投资发展有限公司	83,482.77
泰州市城市建设投资集团有限公司	泰州市中医院	42,900.00
泰州市城市建设投资集团有限公司	泰州新区新农村建设投资发展有限公司	33,333.33
泰州市城市建设投资集团有限公司	泰州鑫泰集团有限公司	81,000.00
中城建第十三工程局有限公司	泰州市江海建筑安装工程有限公司	5,000.00
中城建第十三工程局有限公司	朱长江	200.00
中城建第十三工程局有限公司	泰州市永屹建筑工程有限公司	1,000.00
中城建第十三工程局有限公司	泰州市中泰俊和建设发展有限公司	1,000.00
中城建第十三工程局有限公司	泰州市弘安房地产开发有限公司	14,000.00
中城建第十三工程局有限公司	江苏润阳钢结构有限公司	900.00
中城建第十三工程局有限公司	中城建第十三工程局江苏有限公司	1,000.00
中城建第十三工程局有限公司	南京军成建设工程有限公司	540.00
中城建第十三工程局有限公司	江苏琴韵小镇文化旅游发展有限公司	25,000.00
合计		**1,077,967.66**

被担保方经营情况正常，发行人未出现代偿情况。

（本页无正文，为《泰州市城市建设投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2021年度）》之盖章页）

华泰联合证券有限责任公司

2022年6月30日