

# 2022年东台市城市建设投资发展集团有限公司 公司债券募集说明书

发行人:	东台市城市建设投资发展集团有限公司
注册金额:	人民币8亿元
本期发行金额:	人民币8亿元
发行期限:	5年期,本期债券设置本金提前偿还条款,即在债券存续期的第3、4、5个计息年度末分别偿还本金的20%、20%、60%
信用增进机构:	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:	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体评级:	AA+
债项评级:	AAA
债权代理人:	国金证券股份有限公司

主承销商/簿记管理人: 国金证券股份有限公司



2022年8月

## 声明及提示

### 一、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或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括《2022年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》、《2022年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券之债权代理协议》、《2022年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》等协议及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人均为东台市人民政府，东台市人民政府作为出资人仅以出资额为限对发行人承担有限责任，发行人举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

### 二、发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，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。

发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺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，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

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期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

### **三、主承销商勤勉尽责声明**

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律、法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性和完整性进行了充分核查，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、律师事务所声明

律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

#### 五、其他中介机构声明

信用评级机构、会计师事务所、资产评估机构等中介机构已确认债券募集说明书所引用内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议，并对所确认的债券募集说明书引用内容承担相应法律责任。

#### 六、其他重大事项或风险提示

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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券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。

#### 七、信用承诺

发行人、各中介机构等均对本期债券出具了综合信用承诺书，若出现违反承诺的情形，将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作

的通知》等相关法律、法规和规定承担相应的法律责任，并自愿接受惩戒。

## 八、本期债券基本要素

**（一）债券名称：**2022 年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券（简称“22 东台城投债”）。

**（二）发行总额：**人民币 8 亿元。

**（三）债券期限：**本期债券为 5 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、60%的比例逐年偿还债券本金。

**（四）债券利率：**本期债券采用固定利率形式，在存续期内的票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为簿记建档日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率四舍五入保留两位小数，第三位小数四舍五入。

本期债券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票面利率，簿记区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

**（五）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售。

**（六）发行对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**（七）债券形式：**本次债券为实名制记账式债券。

**（八）认购与托管：**机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购。本期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）还本付息方式：**每年付息一次，在债券存续期的第 3、4、5 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、60%的比例逐年偿还债券本金。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。

**（九）信用级别：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本次债券信用等级为 AAA，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

**（十）担保方式：**本次债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

## 九、其他说明事项

**（一）**发行人承诺本期债券扣除发行费用后全部用于向盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）出资，占比符合企业债券管理的相关要求。

（二）发行人承诺截至本募集说明书签署日，发行人近三年不存在尚未了结的将会实际影响公司财务、经营和资产状况的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（三）发行人承诺截至本募集说明书签署日，发行人近三年不存在重大违法违规行为。

# 目录

声明及提示 .....	1
释 义 .....	9
第一章 风险提示及说明 .....	11
第二章 发行条款 .....	20
第三章 募集资金运用 .....	29
第四章 发行人基本情况 .....	48
第五章 发行人主要财务状况 .....	105
第六章 发行人信用状况 .....	183
第七章 担保情况 .....	190
第八章 税项 .....	199
第九章 信息披露安排 .....	201
第十章 投资者保护机制 .....	208
第十一章 债权代理人 .....	230
第十二章 法律意见书 .....	242
第十三章 发行有关机构 .....	246
第十四章 发行人、中介机构及相关人员声明 .....	251
第十五章 备查文件 .....	261
附表一 发行网点 .....	263
附表二 中国投融资担保股份有限公司 2020-2021 年合并资产负债表 .....	264
附表三 中国投融资担保股份有限公司 2020-2021 年合并利润表 .....	266

附表四 中国投融资担保股份有限公司 2020-2021 年合并现金流量表.....268

## 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、公司、东台城投	指	东台市城市建设投资发展集团有限公司，原名“东台市城市建设投资发展有限公司”
实际控制人、控股股东	指	东台市人民政府
本次/本期债券	指	总额为人民币8亿元的“2022年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券”
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本次债券在境内的发行
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年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2022年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要》
申购和配售办法说明	指	发行人根据有关法律、法规为本次发行而制作的《2022年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档的操作者，本次债券的簿记管理人指国金证券股份有限公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本次债券的票面利率簿记建档区间后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程
主承销商/债权人/国金证券	指	国金证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本次债券发行组织的承销团
承销协议	指	主承销商与发行人为本次发行及流通签订的《2021年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券承销协议》
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签订的《2022年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券承销团协议》
《债权代理协议》	指	发行人与债权人签订的本次债券债权代理协议
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债权人制定的本次债券持有人会议规则
余额包销	指	承销团成员按照承销团承销协议所规定的承销义务销售本次债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本次债券全部自行购入，并按及时、足额划拨本次债券各自承销份额对应的款项
计息年度	指	本次债券存续期内每一个起息日至下一个起息日前一个自然日为止

债券持有人	指	根据债券登记托管机构的记录,显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
监管银行	指	江苏银行股份有限公司盐城分行
《账户及资金监管协议》	指	发行人和监管银行签署的《2022年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》
证券登记托管机构	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”)
国家发改委/国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
东台市政府/市政府	指	东台市人民政府
保障房投资	指	东台市保障性住房建设投资有限公司
东台投资	指	东台市投资发展有限公司
东方投资	指	东台市东方建设投资发展有限公司
审计机构/苏亚金诚	指	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙),曾用名“江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)”
律师事务所/发行人律师	指	江苏峰路律师事务所
担保人、中投保	指	中国投融资担保股份有限公司
评级机构/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《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》
《管理条例》	指	《企业债券管理条例》
《债券管理工作通知》	指	《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》(发改财金[2004]1134号)
公司章程	指	《东台市城市建设投资发展集团有限公司章程》
最近三年	指	2019年、2020年及2021年
最近三年及一期、报告期	指	2019年、2020年、2021年及2022年1-3月
工作日	指	中国境内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及政府指定的节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日)
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注:本说明书中,部分合计数与各分项数直接相加之和在尾数上有可能略有差异,这些差异是因四舍五入造成的。

## 第一章 风险提示及说明

投资者在评价本次债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、与本期债券相关的风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策以及国际经济环境等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

#### （二）偿付风险

在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，或者发行人的经营和财务状况发生重大变化，可能会导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，从而会对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

#### （三）流动性风险

本期债券发行结束后，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，但不能保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证上市后一定有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性。

#### （四）本次债券偿付安排所特有的风险

本期债券拟募集资金 8 亿元，全部用于“盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）”的出资。虽然基金由优秀的股权投资团

队管理，具有完善的投资决策和后期管理制度，但股权投资业务仍具有较大的风险，一旦出现投资失败或者无法达到预期收益，将对发行人本次募投项目的收益现金流产生不利影响，进而可能影响本期债券的还本付息。

### （五）信用评级变化的风险

在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期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，但在本期债券存续期内，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。

## 二、与发行人相关的风险

### （一）财务风险

#### 1、存货余额较大占比较高形成的跌价准备风险

2019年末、2020年末、2021年末及2022年3月末，公司存货分别为1,492,727.61万元、1,763,444.36万元、1,553,355.70万元和1,654,051.14万元，分别占公司总资产的47.44%、42.52%、34.82%和31.74%。存货主要是土地整理、保障房建设、基础设施建设开发成本及发行人名下的土地资产，随着发行人主营业务的增长，发行人的存货规模也随之不断扩大。存货规模的不断扩大将会对公司资金形成占用，进而影响到资金周转速度。若未来宏观经济出现波动，公司拥有的存货可能会出现价格下跌，存在需计提存货跌价准备的风险，从而对发行人盈利能力造成一定影响。

#### 2、有息债务规模大且增长较快的风险

2019年末、2020年末、2021年末及2022年3月末，公司有息债务规模分别为444,045.40万元、1,207,301.22万元、1,667,924.96万元和2,170,590.83万元。近年来，随着公司在建项目的投资不断增加，融资渠道的拓宽，融资规模持续扩大；同时，公司合并报表范围变动导致有息债务增长较快。截至2021年末，发行人有息债务规模为1,667,924.96万元，占同期净资产的比重为72.99%。有息债务余额较高，如果未来发行人经营业务出现波动，将使发行人面临偿债压力上升的风险。

### 3、应收款项回收风险

发行人以土地整理、基础设施建设、保障房建设及土地转让等业务为主业，同时承担较多东台市城市基础设施项目的投融资建设任务。截至2021年末，发行人应收账款账面价值135,426.76万元，其他应收款账面价值607,376.68万元。随着后期委托代建项目的逐步完工和发行人业务规模的持续增长，发行人应收款项可能进一步扩大，能否及时回收应收账款具有一定的不确定性。

### 4、经营性现金流净额为负的风险

2019-2021年及2022年1-3月，发行人经营性现金流净额分别为-23,549.35万元、-209,999.40万元、-661,627.99万元和-181,867.04万元。发行人作为东台市基础设施建设和保障性住房项目建设主体，随着主营业务规模的不断扩大，经营活动产生的现金流出金额波动较大，导致经营性净现金流波动较大。若出现发行人经营性净现金流不足且无法从银行获取足够资金的情况，可能对偿还债务产生不利的影响。

### 5、未来资本支出压力较大的风险

公司作为东台市国有资产投资运营的主体，承担了大部分保障性住房项目的投资和管理工作，投资经营的项目以棚户区改造、保障房建设为主，大部分项目建设周期较长，资金投入量较大。截至 2022 年 3 月末，发行人在建的保障房项目及基础设施建设项目，未来还需要投入 55.38 亿元，发行人在建土地整理业务未来还需投入 23.44 亿元，未来资本支出较大。尽管发行人未来盈利能力和现金获取能力将逐渐增强，但持续的资本支出将给发行人的资金筹措和管理带来一定的压力。如果发行人不能很好地安排各项投资的资金投入，可能会引发一定程度的财务风险。

## 6、对外担保风险

截至 2021 年末，发行人对外担保 1,154,997.28 万元，占总资产比例 25.89%。发行人对外担保的主要对象是东台市交通投资建设集团有限公司、东台惠民城镇化建设集团有限公司、东台市城兴投资发展有限公司等，虽然目前被担保公司经营状况良好，但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人所担保债务的情况，从而导致发行人出现代偿风险。

## 7、资产流动性较差的风险

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人流动资产分别为 2,457,602.54 万元、3,228,253.47 万元、3,101,904.70 万元和 3,817,877.52 万元，其中存货分别为 1,492,727.61 万元、1,763,444.36 万元、1,553,355.70 万元和 1,654,051.14 万元，占同期资产总额的比例分别为 47.44%、42.52%、34.82%和 31.74%。发行人的流动资产主要由存货构成，存货主要为公司的保障房项目及土地使用权，变现能力较弱，发行人整体资产的流动性较差。

## 8、受限资产余额较大的风险

截至 2021 年末，发行人受限资产余额为 272,187.24 万元，其中受限土地资产为 108,472.65 万元，受限货币资金为 90,271.46 万元，发行人受限资产占最近一期末净资产的比例为 11.91%，占比较高，一定程度上影响了发行人对于资产的运用，特别是在极端情况下银行贷款享有抵押资产优先受偿权利可能会影响本期债券持有人权利的行使。

## 9、非经营性应收款项规模较大风险

截至 2021 年末，发行人应收款项规模(账面余额)合计 744,314.71 万元，其中非经营性应收款项主要为非经营性其他应收款，规模为 405,948.98 万元。发行人非经营性应收款项主要为发行人与政府单位、其他单位往来款项。发行人作为东台市重要的融资主体和基础设施建设主体，与区域内主要的国有企业之间建立了良好的业务关系。为促进项目的正常有序开展，发行人报告期内与区域内政府单位、其他国有主体之间存在较大的资金往来。考虑到上述款项规模较大，若相关款项不能及时回款，将对发行人形成一定的资金占用，影响发行人正常的资金运转并对发行人偿债能力造成负面影响。

## 10、合并范围变化频繁风险

最近三年，发行人的合并财务报表范围均发生了一定的变化，主要是公司根据东台市国资办资产监管要求以及业务发展现状和未来发展做出的相应调整。2020 年，公司新纳入合并报表范围的子公司共 8 家。2021 年，公司不再纳入合并报表范围的子公司共 7 家，新纳入合并报表范围的子公司 1 家。截至 2021 年末，纳入发行人合并

报表的子公司8家，未来，若公司合并范围频繁变化，可能会对公司的经营状况及财务指标产生一定影响。

## （二）经营风险

### 1、经济周期波动风险

城市基础设施的投资规模及运营收益水平与经济周期有着较明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，地方政府可能改变基础设施建设规划，城市基础设施的使用需求可能会有所减少，进而对发行人的整体盈利能力产生一定的影响。

### 2、项目建设风险

发行人承建的城市基础设施项目主要为保障房等，项目建设周期较长。在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进度。此外土地整治拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人资金平衡的运营能力。

### 3、房地产经营风险

发行人从事的保障房建设业务具有周期长、投资规模大等特点，房地产经营中的营销策划、管理、融资、合同履行等环节往往给开发与经营带来不确定性，如果经营管理不善将引起项目预期收益不能实现，进而对发行人的盈利和债务偿付产生不利影响。

### 4、安全生产风险

安全施工是发行人正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、

技术因素甚至是台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事故，将对发行人的经营带来不利影响。

## 5、合同定价风险

发行人从事东台市的基础设施、保障房等项目建设，大多数项目规模大、期限长，合同定价时主要面临投资估算时漏项或计算错误、项目背景调查研究不够充分、对不可抗力事件和无法确定事件预测不够充分、对施工单位报价合理性分析不准确等内外部风险，同时，发行人交易对手主要是东台成泰新实业有限公司及东台通达投资有限公司，发行人与其议价能力较弱，可能造成签订交易合同价格不能如实反映市场公允的价格水平，对发行人业务的正常开展产生不利影响。

## 6、土地转让收入不可持续的风险

土地转让收入系因项目用地规划调整，与东台市土地储备中心签订相关协议，按照市场化机制对外出售土地而产生的收入，根据公司与东台市土地储备中心（以下简称“东台土储中心”）签订的《土地购买及收费协议书》等，东台土储中心于2019-2021年购回公司土地合计13宗，2019-2021年公司分别产生土地转让收入9.42亿元、1.14亿元和5.59亿元，规模波动较大，2021年末公司存货中待开发土地账面价值16.87亿元，未来仍能产生一定规模土地转让收入，但该项业务受规划影响较大，收入规模存在不确定性。

### （三）管理风险

#### 1、在建工程及项目管理风险

发行人在建工程项目较多，同时开工，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，如果

工程建设管理中出现重大失误，有可能对项目的按期运营、实现收益产生不利影响。给发行人带来了一定的项目管理风险。

## 2、投融资管理风险

发行人投资运营的城市基础设施项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着东台市经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度及风险。

## 3、突发事件引发的公司治理结构发生变化的风险

发行人根据《公司法》制定《公司章程》，不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范董事会、监事会的议事规则和程序，发行人已经建立了符合现代企业制度的法人治理结构，但如果发生突发事件，出现涉及政治、经济、法律等方面的纠纷或者相关负面新闻，可能导致发行人股东、董事、监事和高级管理人员出现不能履职等情况，如有该类事件发生，将可能直接影响公司决策机制的正常运行，公司现有治理结构将产生变化，可能对公司正常经营活动产生重大不利影响。

### （四）政策风险

#### 1、产业政策变动风险

发行人主要从事东台市内城市基础设施建设、土地开发整理、保障房建设、土地转让等业务，受到国家和地方产业政策的影响较大。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经

经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

## 2、地方政策变动风险

发行人目前主要从事城市基础设施建设及房屋销售业务。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，因此公司的经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响，如果国有资产管理体制、政府投融资体制调整可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

## 第二章 发行条款

参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

### 一、发行主要条款

#### （一）发行人：

东台市城市建设投资发展集团有限公司。

#### （二）债券名称：

2022年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券（简称“22东台城投债”）。

#### （三）发行总额：

本期发行规模为人民币8亿元。

#### （四）债券期限：

本期债券为5年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、60%的比例逐年偿还债券本金。

#### （五）债券利率：

本期债券采用固定利率形式，在存续期内的票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为簿记建档日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率四舍五入保留两位小数，第三位小数四舍五入。

本期债券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票面利率，簿记区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

#### **（六）发行价格：**

本次债券的债券面值 100 元，平价发行，以 100 万元为一个认购单位，认购金额必须是 100 万元的整数倍且不少于 1,000 万元。

#### **（七）债券形式：**

本次债券为实名制记账式债券。

#### **（八）认购与托管：**

机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购。本期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。

#### **（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售。

#### **（十）发行对象：**

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**（十一）还本付息方式：**

每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、60%的比例逐年偿还债券本金。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。

**（十二）簿记建档日：**

2022年8月25日。

**（十三）发行首日：**

本次债券发行期限的第1日，即2022年8月26日。

**（十四）发行期限：**

2个工作日，自发行首日起至2022年8月29日止。

**（十五）起息日：**

2022年8月29日。本次债券存续期内每年的8月29日为该计息年度的起息日。

**（十六）计息期限：**

本次债券计息期限为2022年8月29日至2027年8月28日。

**（十七）付息日：**

2023年至2027年每年的8月29日为本次债券上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**（十八）兑付日：**

本次债券的兑付日为2023年至2027年每年的8月29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），发行人将在本期债券存续期间的2025年8月29日、2026年8月29日、2027年

8月29日，按照20%、20%、60%的比例对本期债券的全部本金进行分期偿还。

**（十九）本息兑付方式：**

通过本次债券登记托管机构和其他有关机构办理。

**（二十）承销团成员：**

本次债券主承销商为国金证券股份有限公司，分销商为五矿证券有限公司。

**（二十一）承销方式：**

承销团余额包销。

**（二十二）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不可撤销的连带责任保证担保。

**（二十三）监管银行：**

江苏银行股份有限公司盐城分行。

**（二十四）债权代理人：**

国金证券股份有限公司。

**（二十五）信用级别：**

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本次债券信用等级为AAA，发行人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

**（二十六）募集资金投向：**

本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于向盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）出资。

**（二十七）上市或交易流通安排：**

本次债券发行结束后1个月内，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的申请。

### **（二十八）税务提示：**

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## **二、发行批准情况**

本期债券业经国家发展和改革委员会于2022年5月9日出具《国家发展改革委关于东台市城市建设投资发展集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2022〕166号）文件同意公开发行。

本期债券业经发行人股东东台市人民政府批准申请公开发行。

本期债券业经东台市城市建设投资发展集团有限公司召开的董事会决议批准申请公开发行。

## **三、发行安排**

### **（一）债券发行安排**

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2022年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

### **（二）登记托管安排**

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行，采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网网站

([www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)) 查阅或在本次债券主承销商发行网点索取。认购方法如下:

境内法人凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券;境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券。如法律法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。

本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管,具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理,该规则可在中国证券登记公司网站([www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn))查阅。认购办法如下:

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户,在发行期间与本次债券主承销商设置的发行网点联系,凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本次债券。

投资者办理认购手续时,不须缴纳任何附加费用;在办理登记和托管手续时,须遵循债券托管机构的有关规定。

本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法律法规进行债券的转让和质押。

### (三) 上市流通安排

本期债券发行结束后,发行人将尽快向主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

### (四) 债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

本期债券通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

### （五）认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

1、接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

2、本次债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

3、本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

4、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（1）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议；

（2）就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

(3) 原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本次债券原定条款和条件履行债务；

(4) 原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

5、投资者同意江苏银行股份有限公司盐城分行作为本期债券的监管银行，与发行人签署《账户及资金监管协议》，国金证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，与发行人签署《债权代理协议》。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

6、本期债券的监管银行、债权代理人依据有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

7、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本次债券的投资者）均接受该决议。

## （六）债券本息兑付方法

### 1、利息的支付

(1) 本次债券在存续期内每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记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。

本次债券付息日为2023年至2027年每年的8月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

(2) 本次债券利息的支付通过债券托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的利息偿付公告中加以说明。

(3) 根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

## 2、本金的兑付

(1) 本次债券设置本金提前偿还条款：在债券存续期的第3、4、5个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、60%的比例逐年偿还债券本金。本次债券的兑付日为2025年至2027年每年的8月29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）。年度兑付本金款项自兑付日起不另计利息。

每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

(2) 未上市债券本金的兑付由托管机构和其他有关办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

### 第三章 募集资金运用

#### 一、募集资金规模及用途

本次债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于向“盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）”进行出资。

#### 募集资金使用情况表

单位：万元、%

项目	本期债券募集资金	发行人总出资金额	占比情况 <sup>1</sup>
盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）	80,000.00	200,000.00	40.00
合计	<b>80,000.00</b>	<b>200,000.00</b>	<b>40.00</b>

发行人承诺本期债券成功发行后，募集资金用于向盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）出资，资金用途符合国家产业政策，且投资于《盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）合伙协议》中约定产业领域的比例不低于基金投资规模的60%；此外，发行人承诺基金运作不涉及债权投资或委托借款等业务。

发行人承诺本期债券募集资金不借予他人，不用于商品房投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于金融板块业务投资，不用于境外收购，不用于弥补亏损和非生产性支出。为提高募集资金使用效率，对本期债券募集资金闲置的部分可投资于银行存款、国债、地方政府债、政策性金融债和政府支持债券等低风险资产。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

<sup>1</sup> 占比=本期债券募集资金/发行人总出资金额。

发行人承诺本期债券募集资金所投资基金符合国家发展改革委相关规定和要求；基金对应股权或份额享有的基金收益优先用于偿还本期债券本息。

发行人、基金管理人及其高级管理人员具有良好的信用记录，未被列入失信黑名单。

## 二、募集资金投资项目介绍

### （一）盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）

#### 1、基金基本情况

##### （1）基金成立背景

按照“政府引导、市场运作、科学决策、防范风险”的原则和“整体设计、分期募集、政府让利、滚动发展”的思路，采取市场化方式运作，充分结合利用东台市产业区位优势，引导社会资本进入政府力促发展的领域，通过股权投资等方式，投资于基础设施、住房保障、区域发展、创新产业等领域的优质项目或相关子基金，获得良好社会效益和经济效益。

##### （2）基金设立及发起人情况

盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）（以下简称“盐城核润产投基金”或“本合伙企业”）由东台市人民政府批准设立，成立于2020年12月30日，系东台市城市建设投资发展集团有限公司与中核华瑞投资管理有限公司（以下简称“中核华瑞”或“基金管理人”）出资共同设立。基金设立总额为400,010.00万元，其中发行人认缴出资人民币400,000万元；中核华瑞投资管理有限公司认缴出资人民币10万元，资金来源为自有资金。

## 基金初始出资情况

单位：万元、%

名称	认缴出资额	占合伙企业总认缴出资比例	合伙人类别
中核华瑞投资管理有限公司	10.00	0.0025	普通合伙人
东台市城市建设投资发展集团有限公司	400,000.00	99.9975	有限合伙人
合计	<b>400,010.00</b>	<b>100.00</b>	-

根据东台市财政局 2021 年 1 月 11 日出具的《关于委托东台市城市建设投资发展集团有限公司出资盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）的批复》，已委托东台市城市建设投资发展集团有限公司代表东台市财政局，认缴盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）资本金 4,000 万元整。

2022 年 2 月 11 日，东台市财政局出具《关于委托东台厚耀城市发展有限公司出资盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）的批复》，同意由东台厚耀城市发展有限公司（以下简称“厚耀城发”）代表东台市财政局认缴盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）资本金 21,000 万元人民币，代表东台市财政局确定并签署相关投融资文件。

2022 年 2 月 10 日，经盐城核润产投基金全体合伙人协商一致同意，东台城投向东台厚耀城市发展有限公司转让盐城核润产投基金 5.24987% 的合伙份额，向东台诚朴实业发展有限公司转让盐城核润产投基金 44.74888% 的合伙份额。同时，根据 2022 年 2 月 23 日新签署的《盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）合伙协议》，盐城核润产投基金由东台市城市建设投资发展集团有限公司、东台厚耀城市发展有限公司（代表东台市财政局出资）、东台诚朴实业发展有限公司（以下简称“诚朴实业”）以及中核华瑞投资管理有限公司共同出资。执行事务合伙人为中核华瑞，经营范围：一般项目：股权投

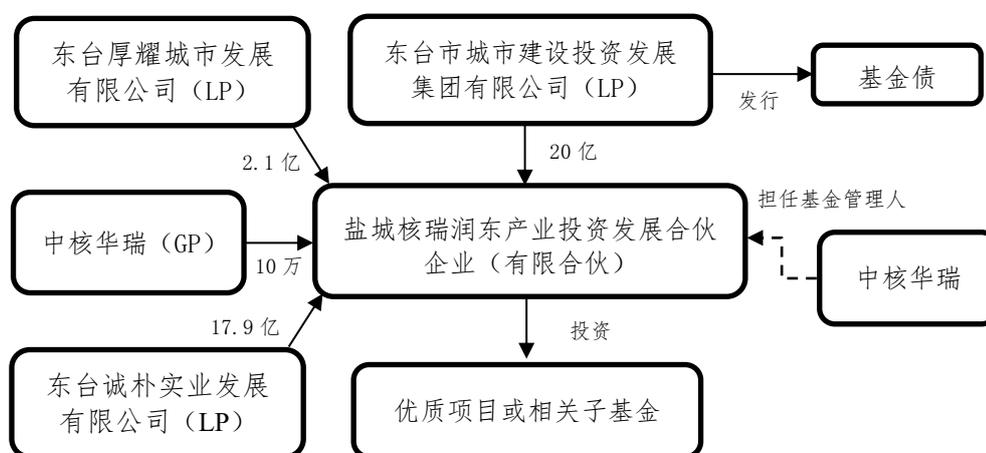
资；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；自有资金投资的资产管理服务；融资咨询服务；财务咨询；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。上述事项已完成工商变更登记。

### 基金最新出资情况

单位：万元、%

名称	认缴出资额	占合伙企业总认缴出资额比例	合伙人类别
中核华瑞投资管理有限公司	10.00	0.0025	普通合伙人
东台市城市建设投资发展集团有限公司	200,000.00	49.99875	有限合伙人
东台厚耀城市发展有限公司	21,000.00	5.24987	有限合伙人
东台诚朴实业发展有限公司	179,000.00	44.74888	有限合伙人
合计	400,010.00	100.00	-

### 基金结构图



盐城核润产投基金主要以股权投资形式投资于新材料、生物医药、节能环保、绿色能源、基础设施、战略性新兴产业等领域的优质项目或相关子基金。

发行人承诺，该基金设立过程中及运营期间，符合国家发改委关于政府出资产业投资基金有关政策法规、《政府出资产业投资基金管

理暂行办法》（发改财金规〔2016〕2800号）等法律法规的相关要求。

目前，发行人已完成基金在政府出资产业投资基金信用信息系统的登记备案。

### （3）基金管理人情况

基金管理人为中核华瑞投资管理有限公司，成立于2015年4月27日，注册资本为5,000万人民币，法定代表人王飞。经营范围：投资管理、资产管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

#### 基金管理人股东持股情况表

单位：万元、%

股东名称	出资金额	持股比例
中国核工业华兴建设有限公司	2,750.00	55.00
南京格瑞企业管理有限公司	2,250.00	45.00
合计	<b>5,000.00</b>	<b>100.00</b>

中核华瑞投资管理有限公司是由中国核工业建设股份有限公司旗下重点成员单位中国核工业华兴建设有限公司控股的独立法人公司。公司以促进产业发展为核心理念，聚焦战略性新兴产业与新型城镇化，以建立产业引导基金、设立母基金、子基金等合作模式，以产业资本带动主业增长，实现央企振兴实业、产业报国的社会责任。同时融合各方资源，与核心央企、知名投资机构、大型金融机构、标杆民企等战略合作伙伴共同打造母级资源共享平台，以实现在基础设施建设、产城融合、股权投资、不动产基金与投资咨询五大领域的全面发展。

截至2021年末，中核华瑞作为基金管理人共管理4只基金，管理基金规模为179,592.91万元。存续基金情况如下表：

序号	基金名称	成立日期	管理规模 (万元)
1	南京宁华文化产业投资企业(有限合伙)	2016/6/27	64,465.20
2	南京鲁华文化产业投资基金企业(有限合伙)	2015/12/11	12,700.00
3	南京智华建筑产业投资企业(有限合伙)	2017/6/20	31,000.00
4	北京中核建市政发展投资基金管理中心(有限合伙)	2017/6/21	71,427.71
-	合计	-	<b>179,592.91</b>

中核华瑞具备丰富的投资和基金管理经验，主要核心人员简要情况介绍如下：

基金管理人核心人员简要情况表

姓名	职位	主要经历	投资经历
王飞	董事长	历任中国核工业华兴建设有限公司国际工程事业部员工、规划运营部主管、办公室主任助理、投资建设事业部总经理助理、金融业务部总经理助理、金融业务部副总经理、投资事业部党委书记、副总经理。	-
徐枫	合规风控负责人	历任江苏中核华纬工程设计研究有限公司节能环保中心主任助理，中国核工业华兴建设有限公司金融业务部高级经理，中核华瑞投资管理有限公司投资部投资经理，中核华瑞投资管理有限公司风险控制部风控总监。	-
李月飞	总经理	历任江苏润恒物流发展有限公司采购部经理，格菲投资管理有限公司执行总裁。	乐鑫科技、中科物栖、叠境数字、慧拓智能、雷神科技、西瓜创客、每通测控、创新奇智、健新原力、易科智控等
孙振祥	管理合伙人	中国人民大学管理学学士学位、硕士学位；曾任沈阳经济区产业基金总经理，和财（辽宁）基金执行董事、总经理等职务，并曾就职于中国人民大学和中信信托有限责任公司，具有丰富的PPP基金、地产基金、政府引导基金、直投资基金等基金设立、管理经验。熟悉产业互联网、集成电路装备制造、网络安全、农业、	集餐厨、奇安信、华卓精科、开普影像、河马儿科、柔宇科技等

姓名	职位	主要经历	投资经历
		医疗服务等领域。	

基金具备 3 名 3 年以上创业投资基金管理工作经验的高级管理人员，基金管理团队具有良好的投资管理经验和良好的管理业绩，业绩总体上保持盈利。发行人、基金管理人及其高管人员均具有良好的信用记录，未被列入失信黑名单。

#### **(4) 托管人情况**

基金托管人为杭州银行股份有限公司。杭州银行股份有限公司南京分行为具备托管资质的境内商业银行，对基金账户内的全部资产实施托管。

#### **(5) 基金管理人管理基金的投资领域、历史业绩、收益回报等情况**

中核华瑞在管基金 4 只，管理规模约 18 亿元，主要投向以文化产业、基础设施建设、产业升级、生态设施修复等城市更新领域，已投资项目主要包括宁波奉化溪口雪窦山弥勒园 PPP 项目、山东财经大学莱芜校区 PPP 项目、晋宁区市政道路配套和提升改造 PPP 项目、四川省泸州市二环路北段（千凤路段）PPP 项目。因以上各项目尚在投资期，暂未取得收益回报。

#### **(6) 当地产业基础、产业优势**

东台市入选中国工业百强县（市）、全国创新百强县（市）、全国制造业百强县（市）、全国县域旅游综合竞争力百强，列中国县域经济百强第 38 位，被表彰为江苏省首批推进高质量发展先进县（市、区）。当地主导产业为电子信息、高端装备、新材料、大健康四大产业。

电子信息产业作为东台重点培育的地标产业，持续以每年 30% 以上速度增长，电子信息产业由最初以精密结构件加工为主向集成电路、新型显示等智能高端快速攀升。产品涵盖 10 个行业 22 个门类，进军电子元器件、精密结构件、功能模块、终端产品等细分领域。领胜科技、科森集团等龙头企业持续领航，喜锐电脑组件、鑫科森、东富龙智能装备、耀鸿覆铜基板、徕木精密电子、展志精密模具、本涛智能装备等一批重大产业强势融入。现有规上企业 128 家，46 家企业为苹果、华为等品牌配套，43 家企业参与 5G 产品研发，拥有 CNC 加工中心超 2 万台，工业机器人超 1000 台。总投资 50 亿元的领胜 3C 系列组件模组及高性能材料项目，利用现有技术和资源向核心前道和高附加值模组两端延伸，为智能终端产品制造打下坚实基础。全球最大的薄膜开关线路板生产企业喜锐电子全面投产后，全球市场占有率将由三分之一跃升至二分之一，多项技术填补国内空白。

高端装备产业已实现从部件到整机、从零散到集聚、从低端到高端的跨越提升，已形成新能源装备、印刷包装机械、智能成套装备、海工装备等 10 个各具特色的装备制造集群。富安镇聚集了 49 家印机制造及关联企业，成为全国五大印机制造生产集聚地第一。2021 年又有耕驰丝网机、顶兴裱纸机等 6 个项目竣工投产，上海旭恒智能联线 E-LINE、江苏景宏糊盒机等 6 个项目开工建设。总投资 16 亿元的东富龙智能装备项目实现“5 个月新常态的东台速度”，累积 1600 多项专利技术，与上海交大、江南大学长期研发合作，与江苏科技大学共建实验室，推动新机型、新装备等一批创新成果落地转化。其在真空冷冻干燥技术方面处于全球领先地位，产品广泛应用于制药、医疗、生命科学等领域。

新材料产业目前已形成电子材料、特种金属材料、新型无机非金属材料、高性能纤维及增强复合材料等细分领域，不锈钢产业是省确定的“三市七镇”重点发展千亿级产业集群之一，正向合金材料新产业加快跃升。中建材在东台投资的50亿元新建凯盛三新产业基地项目，中国工程院院士、国家玻璃新材料技术领军人物彭寿领衔新建应用于新能源封装材料原片的光伏超白压延玻璃生产线，配套建设15条新能源封装材料生产线，形成基地化布局、链条化生产。

东台布局大健康产业，依托丰富的资源禀赋，以绿色健康、高附加值为方向，紧抓“健康中国”建设机遇，构建健康农产品、保健功能食品、生物制品等细分领域，浩瑞生物、中粮集团、源耀生物等龙头企业乘势而上，总投资700亿元的长三角（东台）康养基地这一龙头项目取得关键进展，产业动能加快深刻重构。

## 2、基金治理结构和组织结构

### （1）执行事务合伙人

基金采用有限合伙的结构，合伙人共二人，其中普通合伙人一人、有限合伙人一人。根据有限合伙协议，基金约定普通合伙人（即“中核华瑞投资管理有限公司”）为执行事务合伙人。普通合伙人拥有对基金事务的独占及排他的执行权和义务，包括但不限于：

- 1) 负责合伙企业全部日常管理事务的执行，并接受有限合伙人监督；
- 2) 代表有限合伙企业取得、管理、维持资产；
- 3) 采取为维持有限合伙企业合法存续、以有限合伙企业身份开展经营活动所必需的一切行动；

- 4) 开立、维持和撤销有限合伙企业的银行账户、证券账户，开具支票和其他付款凭证；
- 5) 根据合伙协议约定拟定合伙企业利润分配或者亏损分担的具体方案；
- 6) 负责及时回收合伙企业投资所产生的红利及其他收益；
- 7) 订立与有限合伙企业日常运营和管理有关的协议；
- 8) 根据合伙协议约定、合伙人会议决议或投资决策委员会决议签署与投资有关的协议；
- 9) 根据国家税务管理规定处理有限合伙企业的涉税事项；
- 10) 采取为实现合伙目的、维护或争取有限合伙企业合法权益所必需的其他行动；
- 11) 代表有限合伙企业对外签署、交付和执行文件；
- 12) 聘用专业人士、中介及顾问机构对有限合伙企业提供服务；
- 13) 根据合伙协议约定、合伙人会议决议或投资决策委员会决议，订立或修订管理协议、托管协议；
- 14) 根据合伙人会议决议，办理与有限合伙人入伙、退伙、增加或减少出资额、转让有限合伙权益相关的协议及相关的企业登记/变更登记文件，办理合伙协议、协议修正案或修改后的协议所涉及的企业登记/变更登记文件；
- 15) 有限合伙企业的利益决定提起诉讼或应诉；与争议对方进行妥协、和解等，以解决本合伙企业与第三方的争议；采取所有可能的行动以保障本合伙企业的财产安全，减少因有限合伙企业的业务活动而对有限合伙人、普通合伙人及其财产可能带来的风险；

16) 当执行事务合伙人担任有限合伙企业的清算人时, 为执行有限合伙企业解散或清算相关事务而需签署的文件;

17) 根据合伙协议及相关各方的约定, 向有限合伙人发出缴款通知书;

18) 《合伙企业法》和合伙协议约定的其他职权。

## (2) 合伙人会议

合伙人会议为基金合伙人之议事程序, 由普通合伙人召集并主持。合伙人会议讨论事项, 除各方另有约定外, 应经普通合伙人和全体有限合伙人一致同意方可做出决议。

合伙人决议的事项包括:

- 1) 决定有限合伙企业的投资方向和原则;
- 2) 改变合伙企业的名称、合伙期限;
- 3) 改变合伙企业的经营范围、主要经营场所的地点;
- 4) 批准本合伙企业与关联方之间所进行的交易;
- 5) 批准普通合伙人的权益转让;
- 6) 评估普通合伙人的业绩表现并提出建议;
- 7) 决定有限合伙企业的解散及清算事宜;
- 8) 决定增加或减少有限合伙人认缴出资总额及对应的有限合伙财产份额、增加或减少合伙企业认缴出资总额;
- 9) 批准有限合伙人转让合伙企业财产份额或质押、抵押或设定其他任何形式的担保或以其他方式处置合伙企业财产份额;
- 10) 审议批准新的合伙人入伙;

- 11) 审议批准合伙人退伙；
- 12) 审议利润分配方案；
- 13) 法律、法规及合伙协议约定应当由合伙人会议决定的其他事项。

### **(3) 投资决策委员会**

本合伙企业设投资决策委员会，投资决策委员会由三名委员组成，投资决策委员会的决议事项均需全体委员同意后方为有效。决议事项包括：1) 对合伙企业拟投资项目及投资方案进行最终决策；2) 对投资项目涉及合伙企业所持权益发生重大变动事项进行最终决策；3) 对投资项目退出进行最终决策；4) 合伙人大会授权的其他事项。

投资决策委员会会议实行每人一票，上述投资决策委员会的决议事项均须全体委员同意后方为有效。本合伙企业采用市场化经营与专业化运作的方式，在充分尊重各方诉求与利益的基础上，由基金管理人组织并管理基金投决会，对合伙人大会负责。发行人系本基金有限合伙合伙人，在合伙协议框架下，充分享受应得利益，并承担相应责任。本基金规定，对于基金的重大事项、基金相关费用支出与收益分配方案，在合伙人大会的框架下，需经全体合伙人一致同意。

## **3、基金主要投资领域和投资方式**

### **(1) 投资方向**

1) 支持战略性新兴产业发展。围绕东台市发展战略规划，着力培育高技术企业加快发展，形成一大批新技术、新产品、新模式、新业态、新产业、新载体，做大做强若干产业创新链，助推战略性新兴产业实现跨越式发展。

2) 支持创新创业发展。为了加快有利于创新发展的市场环境，增加创业投资资本的供给，鼓励创业投资企业投资科技成果转化。

3) 支持中小企业发展。为了体现国家宏观政策、产业政策和区域发展规划意图，扶持中型、小型、微型企业发展，改善企业服务环境和融资环境，激发企业创业创新活力，增强经济持续发展内生动力。

4) 支持产业转型升级和发展。为了落实国家、省、市产业政策，扶持重大关键技术产业化，引导社会资本增加投入，有效解决产业发展投入大、风险大的问题，有效实现产业转型升级和重大发展，推动经济结构调整和资源优化配置。

5) 支持基础设施和公共服务领域。为改革公共服务供给机制，创新公共设施投融资模式，鼓励和引导社会资本进入基础设施和公共服务领域，加快推进重大基础设施建设，提高公共服务质量和水平。

## **(2) 投资限制**

有限合伙企业对单个企业的投资额不得超过基金认缴规模的20%，且不得从事下列业务：

- 1) 名股实债等变相增加政府债务的行为；
- 2) 公开交易类股票投资，但以并购重组为目的的除外；
- 3) 直接或间接从事期货等衍生品交易；
- 4) 为企业提供担保，但为被投资企业提供担保的除外；
- 5) 承担无限责任的投资。

## **(3) 本只基金的投资领域、已投情况、投资计划及期限等**

本只基金将主要以股权投资形式投资于新材料、生物医药、节能环保、绿色能源、基础设施、战略性新兴产业等领域的优质项目或相

关于基金。目前正处于前期调研阶段，尚未进行实质性投资，暂定将于2022年下半年有序开展投资活动。未来将根据基金资金到位进度和投资决策进度，不断丰富储备项目库，动态调整优化拟投资项目，更好发挥基金作用。投资方式通过直接股权投资，包括并购、定增、协议转让、增资、合资等多种方式优化拟投资企业股权结构，提高拟投资企业效率和管理水平，投资期限3年左右。

#### 4、风险防范措施

(1) 资金专户管理：开立基金托管专户，托管银行按照要求负责基金资产的保管、拨付、结算等工作。托管银行应符合成立时间满5年的股份制商业银行、具有股权投资基金托管经验、无重大过失及行政主管机关或司法机关处罚的不良记录等条件。

(2) 禁止投资事项：名股实债等变相增加政府债务的行为；公开交易类股票投资（以并购重组为目的的除外）；直接或间接从事期货等衍生品交易；为企业提供担保（为被投资企业提供担保的除外）；承担无限责任的投资。

(3) 基金管理人建立健全公司内控制度、业务流程和风险分析制度，做好投资项目筛选及相关合规性审查工作，根据市场情况制定和调整基金管理策略和计划，并定期报告基金投资进展情况及项目储备情况。

#### 5、收益分配机制

在合伙期限内，有限合伙企业就任一投资项目取得项目投资的现金收入，在扣除项目实际支出费用及预计费用后，执行事务合伙人应当自取得项目投资的现金收入之日起2个月内组织分配。全体合伙人

之间的分配执行先本金后收益、先有限合伙人后普通合伙人的原则，具体分配顺序如下：

(1) 分配有限合伙人的本金：按有限合伙人实际缴纳出资额比例分配各有限合伙人的本金，直至各有限合伙人累计获得的分配总额达到其向本合伙企业实际缴付的累计出资额；

(2) 分配普通合伙人的本金：经过上述分配后仍有可分配收入的，则继续向普通合伙人分配，直至其获得的分配总额达到其向合伙企业实际缴付的累计出资额；

(3) 分配有限合伙人的门槛收益：如经过上述两轮分配后仍有可分配收益的，则继续向有限合伙人分配，直至各有限合伙人获得的分配收益总额达到以其向合伙企业实际缴付的累计出资额为基数按 8% 的年化收益率（单利）计算的金额；

(4) 分配普通合伙人的门槛收益：经过上述三轮分配后仍有可分配收益的，则继续向普通合伙人分配，直至其获得的分配收益总额达到以其向合伙企业实际缴付的累计出资额为基数按 8% 的年化收益率（单利）计算的金额；

(5) 分配超额收益：经过上述四轮分配后仍有可分配的收入，为超额收益。超额收益的 20% 分配给普通合伙人，超额收益的 80% 在有限合伙人中按实缴出资比例分配。

## 6、基金退出机制

依据市场条件、行业前景与被投企业发展态势，结合基金投资策略与风险偏好，基金将在适当时机选择合适方式实现投资退出。退出的方式可选择 IPO、股权转让、合并收购、破产清算等。

## 7、基金存续期

本合伙企业合伙期限为7年，自本合伙企业成立之日起算。其中，本合伙企业的投资期为5年，从合伙企业成立之日起算；投资期届满后，本合伙企业进入退出期，退出期2年。合伙期限需要继续延长的，经合伙人会议同意可以每次延长1年，延长不超过2次。

## 8、基金备案情况

截至本募集说明书签署日，盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）已在中国证券投资基金业协会完成私募投资基金备案，备案编码：SNR658。基金设立后将在政府出资产业投资基金信用信息登记系统完成登记，并由发展改革部门按照《政府出资产业投资基金管理暂行办法》第十四条、第十五条的规定在三十个工作日内对基金投向进行产业政策符合性审查。基金已完成全国政府出资产业投资基金信用信息登记系统备案登记，备案登记编号210146。

## 9、债券与基金期限匹配的控制

盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）于2021年2月8日在中国证券投资基金业协会完成备案，基金编号SNR658。

根据各方签署的《盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）合伙协议》，其中第2.4.3条约定：“本有限合伙企业的投资期为5年，从有限合伙人首期出资全部到托管户之日起算。投资期届满后，本合伙企业进入退出期。在退出期内，除全体合伙人一致同意外，本合伙企业不应从事新的项目投资活动，但完成投资期内已经签署条款书、意向书、框架性协议或有约束效力之协议或已经完成尽职调查的投资安排除外。”

2021年2月2日，盐城核润产投基金有限合伙人东台市城市建设投资发展集团有限公司将首期出资款4,000万元划付至基金托管

户。故根据《合伙协议》第 2.4.3 条约定，本基金的投资期于 2021 年 2 月 2 日起算，于 2026 年 2 月 2 日届满。

2022 年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券的债券期限为 5 年，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、60%的比例逐年偿还债券本金。

本期债券计划于 2022 年 8 月发行，则债券到期日为 2027 年 8 月，在基金投资期届满日之后；同时，债券存续期的第 3、4、5 个计息年度分别为 2025 年、2026 年、2027 年，基本集中在基金投资期届满日之后。进入基金退出期后，基金分配的投资收益可优先用于偿付债券的本金及利息，在一定程度上实现债券期限与基金期限的匹配。

### 三、募集资金使用计划及管理制度

对于本期债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。发行人指派专门部门负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。同时，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

#### （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，发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户，仅用于本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

#### （二）募集资金的使用

发行人已按照国家财经法规、制度的要求和公司章程的规定，制定了完善的资金管理制度，在经营过程中，将严格按照国家发展改革

委批准的投向和募集说明书明确的投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。如果发行人未按照募集说明书中披露的经国家发展改革委批准的用途使用募集资金，监管银行有权拒绝发行人的提款要求。发行人在使用募集资金时，将严格履行相应手续，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人占用募集资金。

### （三）募集资金使用情况的监督

发行人将安排专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金使用情况及时做好相关记录。专门部门将定期对各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。

根据发行人与江苏银行股份有限公司盐城分行签订的《2022年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》，江苏银行股份有限公司盐城分行作为本期债券募集资金监管银行，将负责监督募集资金专项账户的情况，保证募集资金做到专款专用。如果出现发行人挪用募集资金的情况，监管银行将拒绝发行人的提款要求。

本期债券募集资金使用情况将由发行人指定专门部门进行日常监督，对募集资金支取及 Usage 情况进行不定期检查核实，并将检查核实情况报告公司董事会，保证募集资金使用的有效性和安全性。

## 四、基金运作情况的披露

基金管理人作为基金信息披露的主要义务人，将严格按照《私募投资基金信息披露管理办法》的要求，向合伙企业披露基金的季度报表和经审计的年度报告，该等报告的内容包括但不限于基金的投资情

况、被投资项目运营情况、合伙人出资情况、合伙企业利润分配情况和企业投资策略实施情况等，同时对重大事项进行临时信息披露。

在本期债券存续期内，发行人和主承销商应定期（原则上每个计息年度不少于两次）在中国债券信息网等相关媒体上公告或向投资者披露基金运作情况，信息披露内容包括但不限于基金投资项目情况、基金合伙人及管理团队重大变动情况和其他可能对基金运营造成重大不利影响的事件；遇重大事项应及时公告或通报。

## 第四章 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：东台市城市建设投资发展集团有限公司

注册地址：东台市广场路8号勘探设计大厦七楼

法定代表人：宣日平

注册资本：150,000.00 万元

注册日期：2007年1月11日

统一社会信用代码：91320981796536782M

公司类型：有限责任公司（国有独资）

邮政编码：224200

经营范围：城市资产的投资和管理，城市规划区内的土地开发经营，其他政府授权经营的项目（国家有专项审批规定的除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

东台市城市建设投资发展集团有限公司是东台市城市基础设施领域最主要的投资和建设主体，担负着东台市城市基础设施建设和运营的重要任务。发行人根据东台市政府授权，从事东台市城市基础设施建设和重大社会事业项目建设，城区土地开发整理及配套设施的建设，以及商业基础设施的建设和经营管理；同时，作为东台市唯一的保障性住房建设主体，承担东台市安置房、经济适用房、限价房、廉租房及配套设施建设任务。发行人对东台地方经济及社会发展发挥着积极的作用。

经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的苏亚诚审[2022]54号审计报告，截至2021年12月31日，发行人的资产总额为4,460,883.17万元，负债总额为2,175,882.99万元，所有者权益总额为2,285,000.18万元，资产负债率为48.78%；2021年度发行人

实现营业收入 192,705.01 万元，利润总额为 46,632.98 万元，净利润为 44,069.92 万元，最近三年平均归属于母公司所有者的净利润为 50,265.20 万元。

## 二、发行人历史沿革

东台市城市建设投资发展集团有限公司成立于 2007 年 1 月 11 日，是经东台市人民政府批准，由东台市预算外资金结算中心和东台市土地发展中心出资组建的有限公司，于 2007 年 1 月 11 日取得盐城市东台工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册资本为 20,000 万元，其中东台市预算外资金结算中心出资 18,750 万元，其中以货币资金出资 12,720.33 万元，以实物及土地使用权出资 6,029.67 万元，出资总额占公司实收资本的 93.75%；东台市土地发展中心以货币资金出资 1,250 万元，占公司实收资本的 6.25%。本次出资由东台中信会计事务所分别审验并出具“中信会验字【2007】第 4 号”《验资报告》、“中信会验字【2007】第 4-2 号”、“中信会验字【2007】第 4-3 号”《验资报告》、“中信会验字【2011】第 122 号”《验资报告》”。

### 发行人初始注册资本情况表

单位：万元、%

股东名称	出资方式	金额	占比
东台市预算外资金结算中心	货币资金	12,720.33	63.60
	实物及土地使用权	6,029.67	30.15
东台市土地发展中心	货币资金	1,250.00	6.25
合计	-	<b>20,000.00</b>	<b>100.00</b>

2010 年 6 月 25 日，公司全体股东一致作出决议，同意公司增加注册资本 30,000.00 万元，将公司注册资本由 20,000.00 万元增至 50,000.00 万元。增资后东台市预算外资金结算中心出资 48,750 万元，

占实收资本的 97.5%，东台市土地发展中心出资 1,250 万元，占实收资本的 2.5%。本次增资由东台中信会计师事务所出具“中信会验【2011】第 122 号《验资报告》”。

### 发行人第一次增资情况表

单位：万元、%

股东名称	出资方式	金额	占比
东台市预算外资金结算中心	货币资金	42,720.33	85.44
	实物及土地使用权	6,029.67	12.06
东台市土地发展中心	货币资金	1,250.00	2.50
合计	-	<b>50,000.00</b>	<b>100.00</b>

2011年4月25日，公司全体股东一致作出决议，同意公司股东将其所持有的 48,750.00 万元（占公司注册资本 97.5%）股权转让给东台市人民政府；公司东台市土地发展中心将其所持有的 1,250.00 万元（占公司注册资本 2.5%）股权转让给东台市人民政府。本次变更后，公司股东东台市人民政府持有公司 50,000.00 万元（占注册资本 100.00%）股权。股东结构变更后如下表：

单位：万元、%

股东名称	出资方式	金额	占比
东台市人民政府	货币资金	43,970.33	87.94
	实物及土地使用权	6,029.67	12.06
合计	-	<b>50,000.00</b>	<b>100.00</b>

2011年9月13日，公司股东作出决定，同意公司增加注册资本 25,000.00 万元，将公司注册资本由 50,000.00 万元增至 75,000.00 万元。增资后东台市人民政府持有公司 75,000.00 万元（占注册资本 100.00%）股权。本次增资由东台中信会计师事务所出具“中信会验【2011】第 122-2 号《验资报告》”。

### 发行人第二次增资情况表

单位：万元、%

股东名称	出资方式	金额	占比
东台市人民政府	货币资金	68,970.33	91.96
	实物及土地使用权	6,029.67	8.04
合计	-	<b>75,000.00</b>	<b>100.00</b>

2021年9月30日，公司股东作出决定，同意公司增加注册资本75,000.00万元，将公司注册资本由75,000.00万元增至150,000.00万元。增资后东台市人民政府持有公司150,000.00万元（占注册资本100.00%）股权。上述事项已完成工商变更登记。

### 发行人第三次增资情况表

单位：万元、%

股东名称	出资方式	金额	占比
东台市人民政府	货币资金	143,970.33	95.98
	实物及土地使用权	6,029.67	4.02
合计	-	<b>150,000.00</b>	<b>100.00</b>

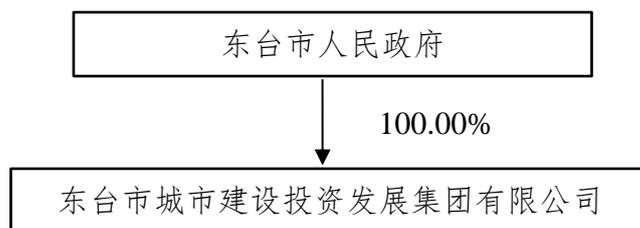
发行人注册资本构成中不存在其他以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的情况。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本及股权结构未发生变化，无其他应披露而未披露的重大资产重组或股权划转事项。

### 三、股东情况及重大资产重组情况

#### （一）发行人股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东及实际控制人为东台市人民政府，持股比例100%。截至本募集说明书签署日，股东持有的发行人比例未被质押，不存在其他权益争议及查封等受限情形。报告期内，公司实际控制人和控股股东均无变化。



## （二）发行人报告期内重大资产重组情况

发行人最近三年及一期内未发生导致发行人主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

## 四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

### （一）发行人重要权益投资情况

截至2021年末，发行人纳入合并报表范围的子公司信息如下：

#### 截至2021年末发行人合并子公司情况

单位：%

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
东台市保障性住房建设投资有限公司	江苏东台	江苏东台	政府授权负责市区保障性住房的建设投资、管理，房地产开发，物业服务。	100.00	-	投资设立
东台市润东广告有限公司	江苏东台	江苏东台	国内户外广告设计、制作、代理、发布，电脑图文设计、制作等。	100.00	-	投资设立
东台市城建市政养护管理服务有限公司	江苏东台	江苏东台	市政公用工程施工总承包，市政养护机械出租，市政养护技术咨询。	100.00		股权划入
东台市一生一世文化产业管理有限公司	江苏东台	江苏东台	企业管理；公共事业管理服务；商业综合体管理服务；企业总部管理；餐饮管理；物业管理等。	100.00	-	投资设立
东台市东方建设投资发展有限公司	江苏东台	江苏东台	建设工程项目投资、城镇资产经营管理、城镇基础设施建设（除房地产开发经营）。	80.95	-	增加持股比例
东台市恒业建设发展有限公司	江苏东台	江苏东台	城镇基础设施建设（除房地产开发经营），建筑工程项目投资，土地开发等。	-	100.00	增加持股比例
江苏润东建设有限公司	江苏东台	江苏东台	房屋建筑工程、市政公用工程、房屋租赁等。	-	100.00	增加持股比例
东台市城投智能停车	江苏	江苏	城市停车场建设、管理服务，停车设	-	100.00	增加持股

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
场建设管理有限公司	东台	东台	备研发、制造等。			比例

发行人重要的控股子公司情况如下：

### 1、东台市保障性住房建设投资有限公司

东台市保障性住房建设投资有限公司成立于2009年4月10日，注册资本为20,000.00万元，系发行人全资子公司。保障房投资经营范围包括：政府授权负责市区保障性住房的建设投资、管理，房地产开发，物业服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2021年12月31日，保障房投资总资产715,456.58万元，总负债654,035.72万元，净资产61,420.86万元，负债规模较大主要为公司历史期投入规模较大所致；2021年度，保障房投资实现营业收入70,640.13万元，净利润5,122.48万元。

### 2、东台市东方建设投资发展有限公司

东台市东方建设投资发展有限公司成立于2013年6月20日，注册资本为105,000.00万元，系发行人控股子公司。东方投资经营范围包括：建设工程项目投资，城镇资产经营管理，城镇基础设施建设（除房地产开发经营），房屋建筑工程、市政公用工程、土石方工程、城市及道路照明工程、地基与基础工程、钢结构工程、起重设备安装工程、建筑保温工程、环保工程、建筑装修装饰工程、水利工程设计、施工，钢模、脚手架出租，机械设备、房屋租赁，土地开发、整理，城市停车场建设、运营、管理服务，停车设备安装、维护，新能源汽车充电设备安装、维护，新能源汽车充电服务，物业服务，绿化施工，绿化养护，建筑材料、钢材、金属材料（国家有专项审批规定的项目

除外)、化工产品(不含危险化学品、监控化学品和剧毒化学品)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)

截至2021年12月31日,东方投资总资产1,175,812.74万元,总负债755,260.32万元,净资产420,552.42万元;2021年度实现营业收入41,939.68万元,净利润12,679.51万元。

## (二)对发行人有重要影响的其他参股公司、合营企业和联营企业

截至2021年末,发行人主要的联营企业情况如下:

### 截至2021年末发行人主要的联营企业情况

企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
东台市国有资产经营集团有限公司 <sup>2</sup>	江苏东台	江苏东台	政府授权的国有资产的经营、管理及沿海滩涂资源经营利用,实业投资。	45.00	-	权益法核算
东台市城兴投资发展有限公司	江苏东台	江苏东台	投资与资产管理,农村土地综合整治,新社区设施建设(房地产开发除外),水利水电工程施工,其他政府授权的经营项目等	40.00	-	权益法核算
普天智慧城市投资江苏有限公司	江苏东台	江苏东台	智慧城市项目投资、建设、运营、维护、管理,电子、通信产品及相关软件、系统研究、开发、生产、销售、系统集成、投资等。	40.00	-	权益法核算

#### 1、东台市国有资产经营集团有限公司

东台市国有资产经营集团有限公司成立于2008年7月11日,注册资本64,710.00万元。公司经营范围包括:政府授权的国有资产的经营、管理及沿海滩涂资源经营利用,实业投资。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2021年12月31日,东台市国有资产经营集团有限公司总资产3,006,336.51万元,总负债1,116,431.39万元,所有者权益

<sup>2</sup> 该公司于2021年更名,曾用名:东台市国有资产经营有限公司。

1,889,905.12万元；2021年度，东台市国有资产经营集团有限公司实现营业收入为119,019.26万元，净利润14,993.46万元。

## 2、东台市城兴投资发展有限公司

东台市城兴投资发展有限公司成立于2015年3月23日，注册资本100,000.00万元。公司经营范围包括：投资与资产管理，农村土地综合整治，新社区设施建设（房地产开发除外），水利水电工程施工，其他政府授权的经营项目（国家有专项规定的项目除外），物业服务、房屋租赁服务，政府授权的城东新区内土地开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年12月31日，东台市城兴投资发展有限公司总资产1,259,116.96万元，总负债367,285.60万元，所有者权益891,831.36万元；2021年度，东台市城兴投资发展有限公司实现营业收入为39,328.42万元，净利润17,630.44万元。

## 3、普天智慧城市投资江苏有限公司

普天智慧城市投资江苏有限公司成立于2017年7月5日，注册资本4,800.00万元。公司经营范围包括：智慧城市项目投资、建设、运营、维护、管理，电子、通信产品及相关软件、系统研究、开发、生产、销售、系统集成、投资，自营本企业自产产品及技术的出口业务（国家限定企业经营或禁止出口的商品和技术除外），软件技术咨询、技术服务、技术转让，信息系统及设备安装、培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年12月31日，普天智慧城市投资江苏有限公司总资产16,221.77万元，总负债11,190.57万元，所有者权益5,031.20万元；

2021年度，普天智慧城市投资江苏有限公司实现营业收入为2,918.03万元，净利润157.78万元。

### （三）近年来子公司股权划转的情况

报告期内，发行人根据东台市国资办资产监管要求以及业务发展现状和未来规划做出的相应调整，公司合并财务报表范围发生的主要变化涉及：东台市东方建设投资发展有限公司及下属子公司股权划入、东台市投资发展有限公司及下属子公司股权划出。

#### 1、东台市东方建设投资发展有限公司及下属子公司股权划入事项

东台市东方建设投资发展有限公司原为公司参股子公司，成立于2013年6月，主要从事基础设施建设、土地整理和停车场管理等业务。2019年末该公司注册资本3.00亿元，东台市人民政府和公司对其持股比例分别为66.67%和33.33%。2020年7月15日，东方投资通过股东会决议，注册资本由3.00亿元增至10.50亿元，新增的7.50亿元由公司分期认缴，在2023~2037年每年1月9日前分期认缴0.50亿元。根据东方投资股东会决议审议通过的《关于公司经营控制权控制的议案》，从2020年7月1日起东台市人民政府不参与东台市东方建设投资发展有限公司的经营决策，只按认缴出资比例享有分红权，由东台市城市建设投资发展集团有限公司参与东台市东方建设投资发展有限公司的经营决策。因此，发行人将东方投资纳入公司合并报表范围。

截至2020年9月末，东方投资旗下拥有5家全资一级子公司（东台市恒业建设发展有限公司、东台市润东净水有限公司、东台市碧之源净水有限公司、东台市润东广告有限公司、东台市城投智能停

车场建设管理有限公司)和1家控股一级子公司(江苏润东建设有限公司)。东方投资主要经营基础设施建设、污水处理及停车场管理等业务,在公司的统筹安排下负责相关城市运营业务的开展,并将有助于公司扩大经营范围,多元化发展业务格局,提升竞争实力。

### 2020年1-9月东方投资与发行人合并财务报表口径 主要财务情况对比

单位:亿元、%

企业名称	总资产	总负债	所有者权益	当期收入	当期净利润
东方投资	78.45	62.25	16.19	1.21	-0.06
发行人	367.14	203.44	163.70	8.71	2.36
东方投资占发行人的比重	21.37	30.60	9.89	13.89	-

截至2021年末,东方投资总资产117.58亿元,总负债75.53亿元,当年实现营业收入4.19亿元,实现净利润1.27亿元。东方投资的并表增强了公司经营实力,有助于公司拓展相关城市运营业务,拓宽收入来源。

## 2、东台市投资发展有限公司及下属子公司股权划出事项

东台市投资发展有限公司原为发行人下属全资子公司,近年来主要业务为经营东台经济开发区(省级开发区)内存量基础设施建设及保障房等项目。为进一步集聚资源,推进平台公司整合提升和高质量发展,根据东台市政府国有资产监督管理办公室2021年10月28日出具的《关于将东台市投资发展有限公司及下属子公司股权划出的通知》,发行人将持有的东台投资及下属子公司东台市惠民房地产开发有限公司、东台投资控股有限公司、东台资本有限公司、东台恒信通融资租赁有限公司100.00%股权无偿划出,股权划转基准日为2021年7月1日。2021年12月31日,东台投资股东变更为东台市人民政府,并完成工商变更登记。

## 2021年6月末东台投资与发行人2020年末合并财务报表口径

## 主要财务情况对比

单位：亿元、%

企业名称	总资产	总负债	所有者权益	资产负债率
东台投资	119.10	107.30	11.80	90.09
发行人	414.77	223.40	191.37	53.86
东台投资占发行人的比重	28.71	48.03	6.17	-

## 近年来东台投资主要财务数据

单位：亿元、%

年份	总资产	净资产	营业收入	净利润	资产负债率
2018	98.41	12.17	4.91	0.03	87.63
2019	102.70	11.96	5.49	0.21	88.35
2020	111.31	11.86	1.25	-0.10	89.35
2021.1-6	119.10	11.80	0.47	-0.05	90.09

2021年7月起，东台投资不再纳入发行人合并报表范围。东台投资所有者权益及净利润等方面在公司中占比较小，资产负债率相对较高，且该公司近年经营业务主要为东台经济开发区内存量基础设施建设及安置房项目，东台投资股权划转后对公司整体业务经营及财务情况影响相对有限。

除上述子公司股权变动之外，根据东台市政府国有资产监督管理委员会2021年10月28日出具的《关于将东台市城兴投资发展有限公司40%股权划入的通知》，东台预算外中心将其所持有的东台市城兴投资发展有限公司（以下简称“东台城兴”）100%股权中的40%股权及权益无偿划转给公司，划入基准日为2021年1月1日，公司作为其第二大股东，将其纳入“长期股权投资”核算。东台城兴为东台高新区（市级园区）的基础设施建设主体，主要负责区域内基础设施建设、土地整理开发及保障房建设等业务。截至2020年末，东台城兴总资产100.15亿元，净资产87.53亿元，当年营业总收入3.84亿元，净利润1.84亿元。截至2021年9月末，东台城兴40%股权已纳入公司合并报表范围核算，对应分别增加公司期末长期股权投资和资本公

积 34.97 亿元。2021 年 11 月 3 日，东台城兴 40% 股权划入事项工商变更登记已完成，东台城兴股权的无偿划入将增强公司综合实力，有助于提升盈利水平。

### 近年来发行人合并财务报表口径主要财务数据

单位：亿元、%

项目	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
总资产	446.09	414.77	314.68
总负债	217.59	223.40	164.17
所有者权益	228.50	191.37	150.51
营业收入	19.27	13.73	15.04
净利润	4.41	8.18	3.10
资产负债率	48.78	53.86	52.17

## 五、公司治理和组织结构

### （一）发行人治理结构

发行人严格按照《公司法》和《公司章程》的要求，规范运作，建立了较为完善的法人治理结构。《公司章程》对发行人董事会、监事会和高级管理人员的职权和议事规则等进行了具体规定。自发行人设立以来，依法运作，未出现重大违法违规现象。

#### 1、出资人

发行人系按照《公司法》和其他有关规定成立的国有独资公司，由东台市人民政府单独出资设立。发行人已经形成了较为完善的法人治理结构，发行人不设股东会，由东台市政府国有资产监督管理办公室履行出资人职责。

根据《东台市城市建设投资发展集团有限公司公司章程》的规定，出资方行使下列职权：

- （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，指定董事长、副董事长，决定有关董事的报酬事项；

(3) 决定和更换非由职工代表担任的监事，指定监事会主席，决定有关监事的报酬事项；

(4) 审议批准董事会的报告；

(5) 审议批准监事会的报告；

(6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

(7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(8) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

(9) 对发行公司债券作出决议；

(10) 对股东向股东以外的人转让出资作出决定；

(11) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

(12) 修改公司章程。

## 2、董事会

发行人设立董事会，决定公司重大事项，董事会对股东负责。董事会由5名董事组成。设外部董事3名，有股东委派；职工董事1名，由公司职工民主选举产生。董事会设董事长1名，由股东指定。董事任期三年，任期届满，股东决定可以连任。董事在任期内，股东不得无故解除其职务。

根据《东台市城市建设投资发展集团有限公司公司章程》的规定，董事会行使下列职权：

- (1) 负责向股东报告工作；
  - (2) 执行股东的决定；
  - (3) 制定公司的经营方针、经营计划和投资计划及投资方案，报股东批准；
  - (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案和清算方案；
  - (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
  - (6) 对公司增加或者减少注册资本作出决议，报股东批准；
  - (7) 拟定公司合并、分立、解散、变更公司形式的方案，报股东批准；
  - (8) 决定公司内部管理机构的设置；
  - (9) 制定公司经理层业绩考核办法以及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) 制定公司职工工资分配方案以及建立合理、科学的工资增长制度。
  - (11) 依照法定程序和规定收取国（公）有资产投资收益；
  - (12) 对公司发行债券作出决议，报股东批准；
  - (13) 对公司的年度投资、融资和担保作出决议；
  - (14) 对公司其他重大业务和行政事项作出决议。
- 董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上的董事共同推举一名董事召集和主持。
- 董事会会议应当经半数以上董事通过。

### 3、监事会

公司设立监事会，由5名监事组成，监事会由股东代表1名和公司职工代表4名组成。非职工监事由股东委派，监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会选举产生。

监事会主席1人，由股东指定。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。董事、高级管理人员不得兼任监事，监事的任期每届为三年，监事任期届满，连续委派可以连任。

监事会行使下列职权：

(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) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

监事列席董事会会议。监事会议应当经半数以上监事通过。

### 4、总经理及经营管理机构

发行人设经理，公司高级管理人员由董事会聘任或解聘，对董事会负责，经理行使下列职权：

(1) 主持公司的日常生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

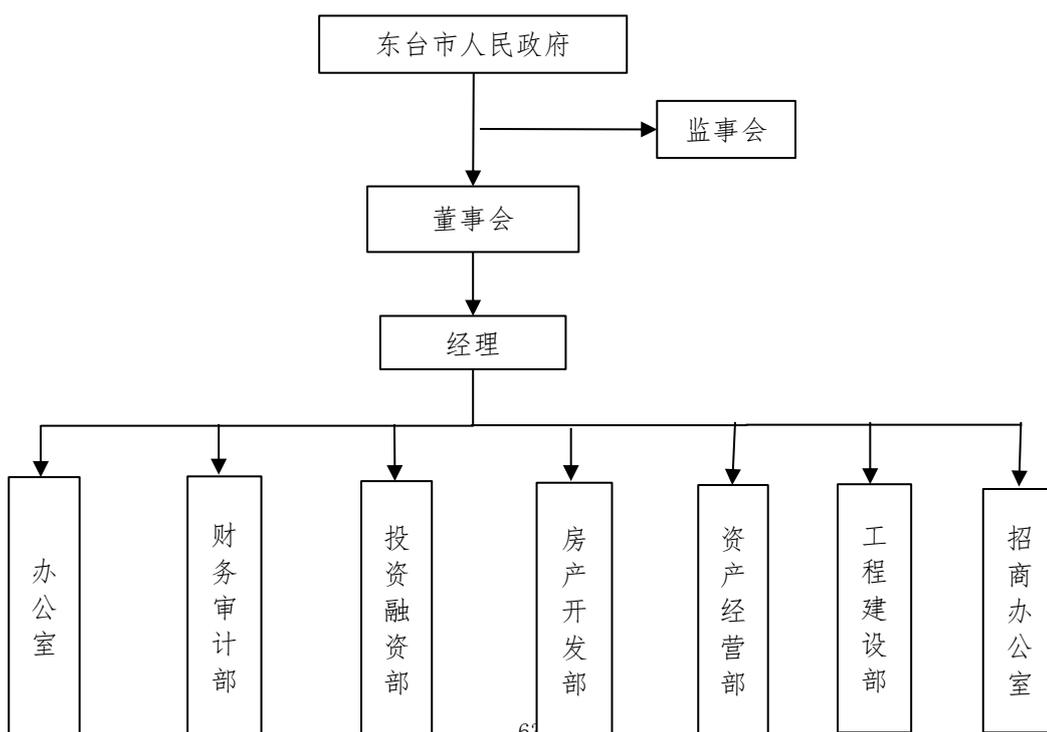
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责  
管理人员；
- (8) 公司章程或董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

## (二) 发行人组织结构

根据《公司法》和《公司章程》的要求，经过不断改革发展，发行人形成了较为完善的法人治理结构、科学的母子公司管理体系和明晰的产权关系，建立了分工合理、职责明确、报告关系清晰的组织结构。发行人的组织架构如下：

发行人组织结构图



发行人本部现设办公室、财务审计部、投资融资部、资产经营部、工程建设部、房产开发部和招商办公室，具体职责划分如下：

**1、办公室：**负责公司文秘、信息、档案、保密、会务、督办、安全卫生、后勤服务、对外宣传等工作；承担公司人事和劳动工资、党建、精神文明建设和社会治安综合治理等工作；负责来信来访接待和纪检监察工作；负责机关年度岗位目标责任制考核工作。

**2、财务审计部：**负责拟定公司年度财务预算方案；负责财务预算的执行、核算和决算工作；负责公司资产的登记、调配和监管，负责征地征房和城建项目审计决算等工作。

**3、投资融资部：**负责集团发展战略研究，集团自主经营性投资项目的全过程管理；负责项目建设资金多渠道融资工作；负责集团债务管理，集团及所属单位对内和对外的担保管理。

**4、资产经营部：**负责政府授权范围内的城市资产的投资和管理，城市规划区内的土地开发经营；协助相关部门做好出让地块的清障交地和清收陈欠出让金工作；负责组织协调相关部门做好年度土地收储计划编制和实施，开展收储土地整理、开发、经营工作。

**5、工程建设部：**参与城市基础设施中长期和年度投资计划编制；参与建设项目预决算、招投标、竣工验收及相关合同签订；全程跟踪监督管理城建工程建设；负责实施市区出让地块的围墙、广告、填土、清场等土地包装整理工程；负责本公司出资的富余资产的租赁或出售。

**6、房产开发部：**负责市区保障性住房及公司开发的房地产项目建设投资、管理，物业服务；配合政府相关部门做好保障性住房的分

配审核；负责公司开发的商品房的出售或租赁，并确保资（租）金按期回笼。

**7、招商办公室：**负责公司招商引资工作，完成市下达的总部经济企业注册登记和纳税等招商任务；为已注册登记的总部经济企业服务，帮助其协调解决经营过程中的矛盾和问题。协助公司抓好“进企业促创新转型”大走访活动。

### （三）发行人职能部门运行情况

报告期内，发行人相关职能机构严格按照《公司法》、《公司章程》等相关制度文件的规定运行。

报告期内，发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

### （四）发行人独立经营情况

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，能够自主经营，独立核算，自负盈亏，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策，具备直接面向市场独立经营的能力。

#### 1、业务独立情况

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内开展各项经营业务。公司设置了业务经营部门和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。在业务

洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由发行人以公司名义办理相关事宜，公司相对于控股股东在业务方面相互独立。

## 2、资产独立情况

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

## 3、人员独立情况

发行人的劳动、人事及工资管理与实际控制人基本独立。发行人的总经理及其他高级管理人员均按照《公司法》和《公司章程》等有关规定，通过合法合规的程序选举产生。除必须由出资人或政府主管单位任命的人员外，发行人具有独立的劳动、人事和工资管理体系，不存在出资人违反发行人《公司章程》和法律规定作出人事任免决定的情况。

## 4、机构独立情况

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。发行人根据经营管理和业务发展的需要，设置了相关的综合管理和业务经营部门，发行人各部门和岗位均有明确的岗位职责和要求，机构独立。

## 5、财务独立情况

发行人设有独立的财务部门，制定了独立的会计核算体系和完善的财务管理制度，具有规范的财务会计制度。发行人对各业务部、项目实行严格统一的财务内控制度，拥有独立的银行账户，不存在与股东共用银行账户的情况。发行人独立办理税务登记，依法独立纳税。

发行人能够独立做出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在股东干预发行人资金使用的情况。

## （五）发行人内部管理制度的建立及运行情况

发行人按照现代企业制度的要求，围绕内部防控重点，建立了符合公司实际的一整套现代企业管理制度。发行人的内控制度较为完善，主要包括财务管理、投资管理、融资管理、人事管理、对子公司的管理等制度，具体的制度规定如下：

### 1、财务管理制度

为加强公司财务管理工作，规范公司财务核算，提高会计信息质量，增强公司综合竞争力，根据财政部《企业财务通则》和《企业会计准则》及国家有关法律、行政法规，结合公司具体情况，制定《东台市城市建设投资发展集团有限公司财务管理制度》。

公司财务管理的基本任务是如实反映公司财务状况；做好各项财务收支的计划、控制、分析和考核工作；合理筹集资金，积极参与经营投资决策，有效利用公司各项资产，努力提高效益。

公司财务管理基本原则是建立健全企业内部财务管理制度，做好财务管理基础工作，真实反映企业财务状况，依法计算和缴纳国家税收，保障所有者及债权人的权益不受侵犯，保证企业利益不受损失。

### 2、投融资管理制度

为规范公司筹资行为，降低资本成本，减少筹资风险，提高资金效益，依据国家有关财经法规规定，并结合公司具体情况制定《东台市城市建设投资发展集团有限公司投融资管理制度》。

筹资的原则：（1）总体上以满足公司资金需要为宜，但要遵从公司的统筹安排；（2）充分利用各级政府及行业优惠政策，积极争取低成本筹资如：无偿、资助、无息或贴息贷款等；（3）长远利益与当前利益兼顾；（4）权衡资本结构（权益资本和债务资本比重）对企业稳定性、再筹资或资本运作可能带来的影响；（5）要慎重考虑公司的偿债能力，避免因到期不能偿债而陷入困境。

为加强公司投资管理，规范公司投资行为，提高资金运作效率，保证资金运营的安全性、收益性，依据国家有关财经法规规定，并结合公司具体情况制定《东台市城市建设投资发展集团有限公司融资管理制度》。

投资的原则：（1）必须遵守国家法律、法规，符合国家产业政策；（2）必须符合公司的发展战略；（3）必须规模适度，量力而行，不能影响公司主营业务的发展；（4）必须坚持效益原则，原则上长期投资收益率不应低于公司的净资产收益率。

### 3、对外担保管理制度

为了维护投资者权益，规范东台市城市建设投资发展集团有限公司的对外担保行为，有效控制公司资产运营风险，促进公司健康稳定地发展，根据《中华人民共和国民法典》和《公司章程》等有关规定，制定《东台市城市建设投资发展集团有限公司对外担保管理制度》。公司决定提供担保前，应充分了解申请担保单位的资信状况。公司应认真审议分析被担保人的财务状况、营运状况、信用情况，审慎依法作出决定。必要时可聘请外部专业机构对实施对外担保的风险进行评估，以作为董事会或股东进行决策的依据。公司向第三方提供担保时，被担保方须向公司提供反担保，或公司对被担保方享有不低于被担保债权金额的合法的债权。

#### 4、关联交易管理制度

为保证东台市城市建设投资发展集团有限公司（以下简称“公司”）与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东及其他利益相关人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等相关法律、法规、规范性文件及《东台市城市建设投资发展集团有限公司公司章程》的相关规定制订《东台市城市建设投资发展集团有限公司关联交易决策制度》。

关联交易的决策权限如下：

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

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

（3）股东、总经理权限以外的关联交易事项，由董事会批准。

#### 5、资金运营管理制度

为规范资金运作，保障资金安全，防范财务风险，加强资金与财务管理，公司制定了《东台市城市建设投资发展集团有限公司内部控制制度》和《东台市城市建设投资发展集团有限公司资金管理办法》。公司本着安全性、集中性、平衡性、效益性的原则，由集团财务部对公司日常经营资金集中归集管理。集团财务部负责集团公司及成员单

位的银行账户管理，负责办理集团公司的资金筹集、内部资金调度、委托贷款及银行贷款的统借、分解、下拨和统还。负责集团和成员单位间资金的上划、下拨和对外付款。

## 6、短期资金调度应急预案

在资金应急调度方面，公司自有资金及筹措的外部借款资金将首先保障公司本部营运资金所需，顺序优先于对成员公司的资金池内部借贷和对固定资产及股权的投资，公司可基于资金池集中管控的基础上，集中调度成员公司资金，解决临时性的流动性需求。同时，公司资金管理实行统筹规划、合理布局、科学使用直接融资渠道与工具，包括年度留存收益分配使用、企业债券、短中期票据等多种方式并举。

## 六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

### （一）基本情况

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

### 董事、监事、高级管理人员基本情况

序号	姓名	性别	任职情况	任职起始日期
<b>董事</b>				
1	宣日平	男	董事长	2022.02
2	王玮	男	职工董事	2014.08
3	叶飞	男	董事	2022.04
4	水冰雪	女	董事	2022.04
5	陈立地	男	董事	2022.04
<b>监事</b>				
1	林玲	女	监事会主席	2022.04
2	金蕾	女	职工监事	2014.08
3	王秀梅	女	职工监事	2014.08
4	张伊华	女	职工监事	2022.04

5	张奇奇	男	监事	2022.04
<b>高级管理人员<sup>3</sup></b>				
1	崔向前	男	副总经理	2014.06
2	杨列	男	副总经理	2018.03

公司董事、监事及高级管理人员的设立，符合《公司法》等相关法律法规以及公司章程的规定。

## （二）现任董事、监事、高级管理人员简历

### 1、董事

宣日平，男，1971年11月出生，中共党员，本科学历。历任东台市民政局人秘股，东台市殡仪馆党总支书记、馆长，现任东台市城市建设投资发展集团有限公司董事长。

王玮，男，1969年4月出生，中共党员，大专学历。历任东台市棉麻总公司办事员，东台市城市建设投资发展有限公司办事员，东台市城市建设投资发展有限公司办公室副主任、主任，现任东台市城市建设投资发展集团有限公司职工董事。

叶飞，男，1983年3月出生，中共党员，本科学历。历任东台市国有资产经营集团有限公司办公室文秘、办公室副主任。现任东台市国有资产经营集团有限公司办公室主任、东台市城市建设投资发展集团有限公司董事。

水冰雪，女，1997年4月出生，中共党员，硕士研究生学历。现任东台市交通投资建设集团有限公司办公室职员、东台市城市建设投资发展集团有限公司董事。

<sup>3</sup> 根据中国共产党东台市委员会文件《关于宣日平等同志职务调整的通知》（东委组发[2021]100号）及《东台市城市建设投资发展集团有限公司董事会决议》，杨秀华同志不再担任公司总经理，截至目前，发行人总经理一职暂缺。

陈立地，男，1974年5月出生，中共党员，硕士研究生学历。历任盐城化纤集团有限公司金腾公司工艺员、化验员、生产主管、内外协调专员，盐城中威客车有限公司办公室、人力资源部以及江苏中大汽车销售有限公司市场部职员、中大集团发展规划中心副主任、常务副主任、主任，盐城国有资产投资集团有限公司战略研究部担任战略研究员，盐城国新科技实业有限公司董事，江苏奥新新能源汽车有限公司副总经理，江苏国鑫融资租赁有限公司董事、常务副总经理、董事、总经理，中国农业银行江苏省盐城分行党委委员、行长助理，江苏省苏商发展促进会副秘书长，江苏省融资租赁行业协会副会长，江苏奥新新能源商用车有限公司执行总经理。现任盐城市国有资产投资集团有限公司企业发展部部长，东台市城市建设投资发展集团有限公司董事。

## 2、监事

林玲，女，1980年11月出生，中共党员，本科学历。历任东台市自来水公司职员，东台市城市建设投资发展集团有限公司会计、总账会计，东台市城市建设投资发展集团有限公司财务部副经理。现任东台市城市建设投资发展集团有限公司投资融资部经理、监事会主席。

金蕾，女，1974年8月出生，大专学历。历任东台市城市建设投资发展有限公司资产经营部职员、资产经营部副经理、资产经营部副经理（主持工作），现任东台市城市建设投资发展集团有限公司职工监事。

王秀梅，女，1977年7月出生，大专学历。历任盐城市市政工程有限公司技术经营科办事员，东台市城市建设投资发展有限公司工

程建设部职员、工程建设部副经理，现任东台市城市建设投资发展集团有限公司职工监事。

张伊华，女，1972年11月出生，中共党员，大专学历。历任东台市饮服公司职员，上海市上海宾馆职员，长江农业（江苏东台）发展有限公司职员，东台希望建筑有限公司职员，东台师范附属小学职员。现任东台市城市建设投资发展集团有限公司助理会计师、职工监事。

张奇奇，男，1997年8月出生，中共党员，硕士研究生学历。现任东台市现代农业投资发展有限公司办公室（法务部）副主任，东台市城市建设投资发展集团有限公司监事。

### 3、高级管理人员

崔向前，男，1969年5月出生，中共党员，本科学历。历任东台市财政局农税员，东台市海丰镇财政所副所长，东台市民政局三峡移民管理办公室工作，东台市城市建设投资发展有限公司财务部经理，现任东台市城市建设投资发展集团有限公司副总经理。

杨列，男，1974年9月出生，中共党员，大专学历。历任东台旧城改造二期工程员工，东台市市政养护所和东台市旧城改造四期工程员工，东台市城市建设投资发展有限公司工程建设部经理，东台市污水处理有限公司总经理，现任东台市城市建设投资发展集团有限公司副总经理。

#### （三）董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

发行人董监高不存在公务员或事业编制，符合《公务员法》、《公司法》、《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》、《公司章程》等有关要求。

#### （四）董事、监事及高级管理人员持有公司股份或债券的情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员无持有发行人股份或债券的情形。

#### （五）报告期内是否存在违法违规情况及受处罚的情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事及高级管理人员报告期内不存在违法违规以及受处罚的情况。

### 七、发行人主营业务情况

#### （一）发行人经营范围

发行人营业执照载明的经营范围：城市资产的投资和管理，城市规划区内的土地开发经营，其他政府授权经营的项目（国家有专项审批规定的除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### （二）营业收入、成本及利润分析

发行人作为东台市政府直属企业，是东台市重要的市级基础设施建设主体之一，承担东台市范围内的城市基础设施建设和国有资产运营任务，是东台市城市建设的骨干企业，主要业务包括土地整理、基础设施建设、保障房建设及土地转让等。发行人各业务板块近三年营业收入、成本和利润情况如下所示：

#### 1、营业收入分析

发行人近三年营业收入构成情况表

单位：万元、%

业务/板块	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地整理	45,152.41	23.43	44,566.41	32.47	16,111.13	10.71
基础设施建设	12,251.76	6.36	47,100.67	34.32	11,408.54	7.58

保障房建设	74,628.32	38.73	16,399.79	11.95	13,995.06	9.30
广告运营	42.77	0.02	18.12	0.01	-	-
停车场管理	65.19	0.03	34.06	0.02	-	-
污水处理	205.27	0.11	728.16	0.53	-	-
商品房建设	61.14	0.03	450.07	0.33	19.90	0.01
<b>主营业务收入小计</b>	<b>132,406.88</b>	<b>68.71</b>	<b>109,297.29</b>	<b>79.63</b>	<b>41,534.63</b>	<b>27.61</b>
土地转让	55,938.33	29.03	11,422.80	8.32	94,193.82	62.62
资金占用费	-	-	13,000.00	9.47	13,000.00	8.64
租赁业务	1,798.42	0.93	1,709.28	1.25	1,703.11	1.13
输送服务费	2,376.24	1.23	1,619.05	1.18	-	-
其他	185.14	0.10	210.59	0.15	-	-
<b>其他业务收入小计</b>	<b>60,298.13</b>	<b>31.29</b>	<b>27,961.71</b>	<b>20.37</b>	<b>108,896.93</b>	<b>72.39</b>
<b>营业收入合计</b>	<b>192,705.01</b>	<b>100.00</b>	<b>137,259.00</b>	<b>100.00</b>	<b>150,431.56</b>	<b>100.00</b>

2019-2021年，发行人营业收入分别为150,431.56万元、137,259.00万元和192,705.01万元，近三年发行人营业收入保持基本稳定，2020年度较2019年度减少13,172.56万元，降幅8.76%，主要系新2020年土地转让收入大幅减少所致。2021年度较2020年度营业收入增长55,446.00万元，增幅40.40%，主要系新2021年保障房建设收入、土地转让收入增加所致。

2019-2021年，基础设施建设收入分别为11,408.54万元、47,100.67万元和12,251.76万元，占营业收入的比重分别为7.58%、34.32%和6.36%，该业务收入呈波动趋势，主要系发行人根据工程项目建设进度确认收入所致。

2019-2021年，保障房建设收入分别为13,995.06万元、16,399.79万元和74,628.32万元，占营业收入的比重分别为9.30%、11.95%和38.73%，是发行人主要收入来源之一。发行人承担了东台市内大部分保障房建设任务，近年来该板块收入呈上升趋势，主要受完工交付量的影响。

2019-2021年，土地整理收入分别为16,111.13万元、44,566.41万元和45,152.41万元，占营业收入的比重分别为10.71%、32.47%和23.43%。该业务系2019年新增板块，收入增长较快，已成为发行人营业收入的重要组成部分。

2019-2021年，其他业务收入分别为108,896.93万元、27,961.71万元和60,298.13万元，占营业收入的比重分别为72.39%、20.37%和31.29%。其他业务收入主要来源于土地转让收入、资金占用费收入和租赁业务收入，金额呈一定波动趋势，成为公司营业收入的良好补充。

## 2、营业成本分析

发行人近三年营业成本构成情况表

单位：万元、%

业务/板块	2021年度		2020年度		2019年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地整理	41,174.03	23.20	41,730.37	33.32	14,847.86	10.68
基础设施建设	10,516.10	5.93	40,428.08	32.28	10,780.54	7.75
保障房建设	70,757.53	39.87	15,654.34	12.50	13,358.92	9.61
广告运营	32.12	0.02	17.96	0.01	-	-
停车场管理	15.60	0.01	-	-	-	-
污水处理	773.57	0.44	473.06	0.38	-	-
商品房建设	55.08	0.03	405.47	0.32	17.93	0.01
<b>主营业务成本小计</b>	<b>123,324.02</b>	<b>69.49</b>	<b>98,709.28</b>	<b>78.83</b>	<b>39,005.26</b>	<b>28.06</b>
土地转让	50,853.02	28.65	10,384.36	8.29	85,629.74	61.59
资金占用费	-	-	13,000.00	10.38	13,000.00	9.35
租赁业务	1,390.05	0.78	1,390.05	1.11	1,390.05	1.00
输送服务费	1,915.31	1.08	1,740.65	1.39	-	-
其他业务	-	-	-	-	-	-
<b>其他业务成本小计</b>	<b>54,158.38</b>	<b>30.51</b>	<b>26,515.06</b>	<b>21.17</b>	<b>100,019.79</b>	<b>71.94</b>
<b>营业成本合计</b>	<b>177,482.41</b>	<b>100.00</b>	<b>125,224.34</b>	<b>100.00</b>	<b>139,025.05</b>	<b>100.00</b>

2019-2021年，发行人营业成本分别为139,025.05万元、125,224.34万元和177,482.41万元。2019年发行人的营业成本主要为土地整理业务、保障房建设和土地转让成本等，上述三项业务板块的

成本合计占主营业务成本比例为 81.88%。2020 年发行人的营业成本主要为土地整理业务、基础设施建设和保障房建设，上述三项业务板块的成本合计占主营业务成本比例为 78.11%，2021 年发行人的营业成本主要为土地整理业务、保障房建设和土地转让成本，上述三项业务板块的成本合计占主营业务成本比例为 91.72%。公司的营业成本变动趋势与营业收入变动趋势基本保持一致。

### 3、毛利及毛利率分析

发行人近三年各板块毛利情况表

单位：万元、%

业务/板块	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
土地整理	3,978.38	8.81	2,836.04	6.36	1,263.27	7.84
基础设施建设	1,735.67	14.17	6,672.60	14.17	627.99	5.50
保障房建设	3,870.79	5.19	745.44	4.55	636.14	4.55
广告运营	10.66	24.91	0.17	0.91	-	-
停车场管理	49.60	76.08	34.06	100.00	-	-
污水处理	-568.29	-276.85	255.09	35.03	-	-
商品房建设	6.06	9.91	44.60	9.91	1.97	9.91
<b>主营业务合计</b>	<b>9,082.85</b>	<b>6.86</b>	<b>10,588.01</b>	<b>9.69</b>	<b>2,529.37</b>	<b>6.09</b>
土地转让	5,085.30	9.09	1,038.44	9.09	8,564.08	9.09
资金占用费	-	-	-	-	-	-
租赁业务	408.37	22.71	319.22	18.68	313.06	18.38
输送服务费	460.93	19.40	-121.60	-7.51	-	-
其他业务	185.14	100.00	210.59	100.00	-	-
<b>其他业务合计</b>	<b>6,139.75</b>	<b>10.18</b>	<b>1,446.65</b>	<b>5.17</b>	<b>8,877.14</b>	<b>8.15</b>
<b>合计</b>	<b>15,222.60</b>	<b>7.90</b>	<b>12,034.66</b>	<b>8.77</b>	<b>11,406.51</b>	<b>7.58</b>

2019-2021 年，发行人主营业务毛利润分别为 2,529.37 万元、10,588.01 万元和 9,082.85 万元。土地整理业务、基础设施建设业务和土地转让业务是发行人毛利润的主要来源。2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人土地整理业务毛利分别为 1,263.27 万元、2,836.04 万元和 3,978.38 万元，占当年总毛利比例分别为 11.07%、23.57%和

26.13%；2019年度、2020年度和2021年度，发行人土地转让毛利分别为8,564.08万元、1,038.44万元和5,085.30万元，占当年总毛利的比例分别为75.08%、8.63%和33.41%；2019年度、2020年度和2021年度，发行人基础设施建设业务毛利为627.99万元、6,672.60万元和1,735.67万元，占当年总毛利的比例为5.51%、55.44%和11.40%。2021年度，发行人保障房建设业务毛利为3,870.79万元，占当年总毛利的比例为25.43%。发行人近两年土地转让业务收入金额较大主要系发行人将部分已取得土地权证的存量土地资源统一整合并提升土地价值后出售所获收入。

2019-2021年，发行人整体毛利率分别为7.58%、8.77%和7.90%，处于行业正常水平。土地整理、基础设施建设及土地转让业务的毛利占比较大，对综合毛利率的影响占主导地位。此外，保障房建设等代建业务毛利率一直保持稳定，租赁业务板块对综合毛利率影响较小。

### （三）发行人业务经营模式

发行人是东台市的投资和运营主体，承担了东台市区基础设施及保障房的建设工作。基础设施开发建设业务及保障房业务主要以“代建项目”的模式，与东台成泰新实业有限公司、东台经济开发区管理委员会及东台通达投资有限公司签订《委托代建合同》，对东台市范围内的市政、道路、桥梁、污水管网及绿化工程等基础设施及公共配套设施开展建设，代建项目竣工验收后发行人在经审计的建设成本上加付一定利润的方式收取代建款并形成营业收入。土地整理业务主要为土地一级开发整理模式，待委托方初步审计后以一定比例加成的方式移交结算。土地转让业务系发行人将部分已取得土地权证的存量土地资源统一整合并提升土地价值后以对外招商等形式实现土地的出售。

## 1、土地整理板块

### (1) 土地整理项目的业务模式

土地整理业务为发行人2019年新增业务板块，发行人作为东台市重要的土地整理业务主体，承担了较多的土地一级开发整理业务任务。土地整理业务板块主要由发行人本部及下属子公司东方投资负责实施。发行人自身不承担土地储备职能，仅负责特定区域的一级土地进行开发和整理。

截至2021年末，发行人土地整理业务主要系与东台成泰新实业有限公司（以下简称“成泰新实业”）、东台通达投资有限公司（以下简称“通达投资”）签订委托建设合同，对区域内土地进行一级开发整理，主要承担规划报批、土地征转、收回收购和拆迁补偿等任务，业务资金来源于自有资金。发行人在指定期限内完成土地整理，根据工程进度验收合格后交付成泰新实业、通达投资进行结算，结算金额按建设成本加成10%-20%（含税）的方式计算。成泰新实业、通达投资根据公司已完成的工程建设成本确定建设结算金额，并与公司签订移交结算协议。

发行人土地一级开发整理业务预期未来能为发行人带来较多的土地整理收入，但土地一级开发整理项目建设周期一般较长，同时收入实现受工程施工及验收结算进度的影响较大，发行人土地整理收入确认存在一定的波动性风险。

### (2) 盈利模式

根据发行人与委托方签订的委托代建协议，发行人在指定期限内完成承建工程，经委托方验收合格并初步审计建设成本后，结算金额按工程建设成本加成的方式计算。委托方根据建设方已完成的工程建设成本确定建设结算金额，并与建设方签订移交结算协议。

### (3) 会计核算方法

发行人主要承担土地一级开发整理过程中的规划报批、土地征转、收回收购、拆迁安置等任务。发行人的土地整理业务资金来源于自有资金。

发行人在支付前期费用、开发成本及项目融资资金成本时，借记科目“存货”，贷记科目“货币资金”。发行人每年对支付的土地一级开发成本进行测算，则按照成本加一定收益的模式确认土地整理收入，借记科目“应收账款”，贷记科目“主营业务收入”；同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

### (4) 土地整理业务开展情况

2019年度、2020年度和2021年度，发行人土地整理业务收入分别为16,111.13万元、44,566.41万元和45,152.41万元，主要为农委宿舍楼区域拆迁改造项目、原燃料公司宿舍拆迁改造项目、公园南侧地块拆迁改造项目及交通局宿舍及周边区域拆迁改造、虹润华府东侧地块拆迁改造项目等。

报告期内，发行人主要已完工的土地整理项目13个，合计投资额为97,752.27万元，均已向委托方移交结算，具体情况如下：

序号	项目名称	建设期	总投资 (万元)	移交结算情况
1	农委宿舍楼区域拆迁改造项目	2019年	8,000.24	已结算
2	原燃料公司宿舍拆迁改造项目	2019年	6,847.63	已结算
-	合计	-	<b>14,847.87</b>	-
1	八林新寓南侧拆迁改造项目	2020年	5,271.74	已结算
2	公园南侧地块拆迁改造项目	2020年	19,561.26	已结算
3	公园南拓地块拆迁改造项目	2020年	6,811.41	已结算
4	交通局宿舍及周边区域拆迁改造项目	2020年	9,567.20	已结算
5	农委宿舍楼区域拆迁改造项目	2020年	518.76	已结算
-	合计	-	<b>41,730.37</b>	-

序号	项目名称	建设期	总投资 (万元)	移交结算情况
1	公园南侧地块拆迁改造	2021年	14,972.22	已结算
2	陆家滩拓宽及周边地块拆迁改造	2021年	3,913.26	已结算
3	虹润华府东侧地块拆迁改造	2021年	11,020.44	已结算
4	惠阳路幼儿园东侧拆迁改造	2021年	350.25	已结算
5	东关幼儿园东侧拆迁改造	2021年	1,862.36	已结算
6	串场河东侧地块拆迁改造	2021年	1,800.77	已结算
7	惠阳路幼儿园西侧拆迁改造	2021年	1,846.78	已结算
8	橡胶厂宿舍地块拆迁改造	2021年	5,407.96	已结算
-	合计	-	<b>41,174.03</b>	-

截至2022年3月末，发行人主要土地整理项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	建设期间 (年)	总投资额	已投资额	是否签订协议	未来需投资额
1	金阳广场北侧	2018~2021	7,235.00	7,858.56	是	-
2	君豪华庭南侧	2018~2021	2,179.00	1,599.44	是	579.56
3	绢纺厂周边	2018~2022	17,585.00	9,784.47	是	7,800.53
4	船配厂周边	2018~2021	6,930.00	8,618.35	是	-
5	惠阳路幼儿园东侧	2019~2022	16,436.00	13,896.20	是	2,539.80
6	交通局陆家滩地块	2021~2022	8,000.00	3,397.90	是	4,602.10
7	西溪港务处西侧地块	2021~2022	8,000.00	5,762.82	是	2,237.18
8	神龙药业地块	2021~2023	50,160.00	2,726.62	是	47,433.38
9	毛纺厂地块	2021~2022	3,449.00	2,285.29	是	1,163.71
10	色织二厂地块	2021~2022	15,950.00	5,846.21	是	10,103.79
11	东亭南路砖瓦厂地块	2021~2022	9,500.00	1,810.88	是	7,689.12
12	农工商超市地块	2021~2023	18,700.00	11,102.55	是	7,597.45
13	新城路（金海路-望海路）	2021~2023	20,000.00	-	是	-
14	神龙药业北侧地块（开元西侧）	2021~2023	24,800.00	-	是	-
15	东河苑北侧地块	2021~2022	3,500.00	-	是	-
16	虹润华府北侧	2021~2024	121,700.00	-	是	-
17	红兰路西延（道路区域）	2021~2023	24,000.00	-	是	-

18	电大周边区域（东至串场河、南至惠阳路、西至东亭南路、北至教育路）	2021~2024	76,000.00	-	是	-
19	张謇纪念馆周边区域	2021~2023	47,520.00	-	是	-
20	老政府宿舍西南侧区域	2021~2023	20,000.00	-	是	-
21	海陵路以东日湖	2021~2024	75,600.00	-	是	-
22	海陵路以西月湖	2021~2024	142,800.00	144.23	是	142,655.77
-	合计	-	<b>720,044.00</b>	<b>74,833.52</b>	-	<b>234,402.39</b>

注：1、上述土地整理项目根据实际情况，部分项目实际投资可能超过总投资；2、上表新城路（金海路-望海路）等9个在建项目，目前以单位预付，待出具正式的拆迁结算审批表，调整为按项目统计已投资额。

截至2022年3月末，发行人主要拟建的土地整理项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资	资金来源	项目建设期间（年）
1	城南菜场及周边区域	17,000.00	自筹	2021.12-2023.12
2	嘉和名城西北侧区域	24,000.00	自筹	2021.12-2023.12
3	长青二中沟北侧	50,000.00	自筹	2021.12-2023.12
4	黄海路-振兴路	115,000.00	自筹	2021.12-2023.12
-	合计	<b>206,000.00</b>	-	-

## 2、基础设施建设板块

### （1）基础设施建设项目的业务模式及盈利模式

发行人及其原子公司东台市投资发展有限公司<sup>4</sup>、东台市东方建设投资发展有限公司分别与东台成泰新实业有限公司、东台经济开发区管理委员会及东台通达投资有限公司签订《委托代建合同》，代建的基础设施建设项目均通过公开招投标的方式对外分包，前期投入资金主要由公司自筹解决；项目完工验收合格后，委托方按照确认金额及委托代建协议约定的时间进行结算，金额按工程决算成本加成计算。

<sup>4</sup> 根据东台市政府国有资产监督管理办公室出具的《关于将东台市投资发展有限公司及下属子公司股权划出的通知》，发行人已将东台市投资发展有限公司及下属子公司100%股权无偿划出，划转基准日为2021年7月1日。因此，截至2021年末，东台投资不再纳入发行人合并范围。

发行人基础设施建设业务委托方为成泰新实业，项目完工验收合格后，委托方按照确认金额及委托代建协议约定的时间进行结算，双方根据实际发生的建设费用加成10%（含税）结算工程建设款项。东方建设基础设施建设业务委托方为通达投资，项目完工验收合格后，委托方按照确认金额及委托代建协议约定的时间进行结算，双方根据实际发生的建设费用加成20%（含税）结算工程建设款项。

### （2）基础设施项目的会计核算方法

资产负债表项目会计处理：代建项目建设过程中，以工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，列入会计科目“开发成本”，并以各工程项目对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货”项目。当整个代建项目建成并审计完毕后，按工程审定金额，由“开发成本”转为“开发产品”，同样在资产负债表上归入“存货”项目。发行人代建项目一般在完工交付后，根据审计结果确认收入，在资产负债表上借记“应收账款”项目，利润表上计入“营业收入”科目；计提缴纳各项税金，计入“税金及附加”项目；同时将“存货”结转为相应的工程成本，计入“营业成本”项目。

现金流量表项目会计处理：发行人根据审批的工程请款单支付工程建设款项，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，归入“购买商品、接收劳务支付的现金”项目；在收到委托方拨付的项目代建款时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

### （3）业务开展情况

最近三年，公司主要已完工的基础设施建设项目总投资金额61,724.72万元，主要情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目已投资	已确认收入金额	是否签订委托代建协议
1	通海路	309.49	327.51	是
2	海陵路洞庭北段	489.20	517.69	是
3	金光路	233.74	247.35	是
4	磊达钢帘线厂区道路	221.04	233.91	是
5	通榆河西路工程	587.77	622.00	是
6	西区道路提升工程	1,123.52	1,188.96	是
7	其他道路桥梁工程	2,768.09	2,929.34	是
8	德赛区域污水管道工程	294.01	311.13	是
9	污水管网穿越新长铁路工程	206.18	218.19	是
10	宏泰、钢帘线110KV工程	501.24	530.44	是
11	220KV高阳变扩建	298.54	315.93	是
12	其他管线工程	3,747.75	3,966.06	是
13	北海路西路区域项目	40,428.08	47,100.67	是
14	惠阳路西延段	45.35	52.84	是
15	运河路项目	4,035.63	4,701.70	是
16	站前路南延	6,435.12	7,497.23	是
-	合计	<b>61,724.72</b>	<b>70,760.98</b>	-

截至2022年3月末，发行人主要在建基础设施建设项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目建设期间（年）	项目总投资	项目已投资	未来尚需投资金额
1	市图书馆新建工程	2017-2021	22,000.00	19,954.61	2,045.39
2	道路、桥梁工程	2012-2021	34,000.00	33,000.00	1,000.00
3	市妇幼保健院搬迁	2017-2021	8,500.00	8,200.00	300.00
4	北海路东延	2019-2021	48,000.00	36,212.10	11,787.90
5	振兴路东延	2017-2021	42,000.00	22,271.75	19,728.25
6	南门路	2012-2021	1,700.00	1,600.00	100.00
7	吉庆路南延	2018-2021	6,000.00	8,370.79	-
8	工农桥重建	2014-2022	4,900.00	4,877.55	22.45

序号	项目名称	项目建设期间(年)	项目总投资	项目已投资	未来尚需投资金额
9	惠阳路中段改造等市政道路工程	2018-2022	13,000.00	10,400.00	2,600.00
10	振兴路跨通榆河大桥工程	2020-2022	20,200.00	8,577.17	11,622.83
11	主城区水环境治理(黑臭水体项目)	2020-2023	209,600.00	98,471.56	111,128.44
12	何垛河风光带	2020-2023	230,000.00	211,699.34	18,300.66
13	城区污水工程	2020-2021	12,800.00	2,900.00	9,900.00
14	碧之源产能扩建一期	2021-2022	22,000.00	3,978.36	18,021.64
15	市政道路工程	2021-2022	10,100.00	4,040.00	6,060.00
16	市政设施绿化提升	2021-2022	5,100.00	2,550.00	2,550.00
17	东亭南路扩建	2021-2022	8,000.00	2,936.30	5,063.70
18	步行街东西路、玉带街寺前街特色街区建设	2021-2022	22,000.00	277.06	21,722.94
19	峰峰路新建	2021-2022	6,000.00	538.63	5,461.37
20	经十路跨川东港大桥	2021-2022	8,000.00	989.39	7,010.61
21	东进路等五条绿化改造	2021-2022	5,000.00	2,500.00	2,500.00
22	城市家具	2021-2022	6,000.00	559.79	5,440.21
23	胶囊公园	2021-2022	6,000.00	1,788.56	4,211.44
-	合计	-	<b>750,900.00</b>	<b>486,692.96</b>	<b>266,577.83</b>

注：上述基础设施建设项目根据实际情况，部分项目实际投资可能超过总投资。

截至2022年3月末，发行人拟建基础设施建设项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资	资金来源	项目建设期间
1	城东污水厂搬迁扩建工程	75,000.00	自筹	2022.04-2024.12
2	碧之源厂搬迁改建工程	71,000.00	自筹	2022.03-2024.12
3	红兰路西延	4,500.00	自筹	2022.06-2023.03
4	庆丰路西延	5,200.00	自筹	2022.09-2023.06
5	惠民路	5,000.00	自筹	2022.09-2023.05
6	泰和东侧支路	5,000.00	自筹	2022.09-2023.12
7	新民路	4,630.00	自筹	2022.03-2022.12
8	金光路北延	2,900.00	自筹	2022.09-2022.12
-	合计	<b>173,230.00</b>	-	-

### 3、保障房建设板块

2019年度、2020年度及2021年度，发行人保障房建设板块收入分别为13,995.06万元、16,399.79万元和74,628.32万元，占当年营业总收入

入比例分别为9.30%、11.95%和38.73%，近三年总体呈上升趋势，主要受保障房建设项目周期影响所致。发行人承担东台市内安置房的建设任务，主要由子公司东台市保障性住房建设投资有限公司和东台市投资发展有限公司<sup>5</sup>负责。保障房产销售业务分为委托代建模式和自行销售模式。

### （1）委托代建模式

#### 1) 业务模式

发行人与东台市政府签订代建协议，在东台市境内按照东台市政府规划建设安置房，东台市保障性住房建设投资有限公司持有房地产开发经营业务贰级资质（证书编号：盐城KF15197，有效期2022年6月2日至2025年6月1日）。公司与东台市住建局及经开区管委会签订代建协议，由公司负责项目的融资、建设，竣工后交由委托方负责销售。公司保障房项目验收合格后由委托方按照确认金额及代建协议约定的时间进行结算并支付回款，回款金额按成本加成模式确认。公司每年根据签订的相关保障房工程项目的移交结算协议，确认相关保障房项目收入。

#### 2) 盈利模式

发行人保障房建设业务板块均采用成本加成模式。发行人目前正在建的保障房项目的未来预期利润率较高，分别为：由东台市保障性住房建设投资有限公司承建的项目在成本的基础上加成10%的利润，由东台市投资发展有限公司承建的项目在成本的基础上加成9%的利润。公司前期投入项目建设资金并负责项目建设与过程管理，房屋竣

---

<sup>5</sup> 根据东台市政府国有资产监督管理办公室出具的《关于将东台市投资发展有限公司及下属子公司股权划出的通知》，发行人已将东台市投资发展有限公司及下属子公司100%股权无偿划出，划转基准日为2021年7月1日。因此，截至2021年末，东台投资不再纳入发行人合并范围。

工后，由东台市政府按照实际发生成本加成支付代建回款并负责销售。

### 3) 会计核算方式

资产负债表项目会计处理：项目建设过程中，以工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，列入会计科目“开发成本”，并以各工程项目对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货”项目。当整个保障房建成并审计完毕后，按工程审定金额，由“开发成本”转为“开发产品”，同样在资产负债表上归入“存货”项目。发行人保障房项目一般在完工交付后，根据审计结果确认收入，形成对委托方的应收款项，在资产负债表上归入“应收账款”项目，利润表计入“营业收入”科目，并计提缴纳各项税金，计入“税金及附加”项目；同时将“存货”结转为相应的工程成本，计入“营业成本”项目。

现金流量表项目会计处理：发行人根据审批的工程请款单支付工程建设款项，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，归入“购买商品、接收劳务支付的现金”项目；在收到委托方拨付的保障房项目结算款项时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

### 4) 业务开展情况

2019-2020年，公司主要已完工的代建保障房项目总投资金额29,013.26万元，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	报告期已投资	已确认收入金额	项目主体	是否签订合同或协议
安置区三期	115.96	121.48	东台投资	是
安置区四期	1,046.46	1,096.29	东台投资	是

安置区二期	43.53	45.61	东台投资	是
滨河花苑一期	8,919.55	9,344.29	东台投资	是
滨河花苑二期	374.10	391.92	东台投资	是
城北新寓一期	2,151.05	2,253.48	东台投资	是
站前路安置区	5,914.53	6,196.17	保障性住房	是
北海四期	660.80	692.27	保障性住房	是
富新安置区	5,431.13	5,689.75	东台投资	是
通新二期	4,356.16	4,563.60	保障性住房	是
合计	<b>29,013.26</b>	<b>30,394.85</b>	-	-

## (2) 自行销售模式

### 1) 业务模式

当地政府确定棚户区改造和拆迁安置计划后，发行人根据棚户区拆迁安置户数、居民人口数等情况，确定安置房建设规模，进行项目可行性分析并办理相关手续，选址后通过公开市场“招拍挂”方式获取土地，开展项目建设。安置房建成后，将依据当地拆迁安置政策，优先向拆迁户销售，若有销售剩余，则进行市场化销售。

在自行销售模式下，公司与东台市保障性住房管理有限公司（以下简称“保障房管理公司”）签订购房框架协议，由公司负责项目的融资、建设，竣工验收后销售给保障房管理公司，保障房管理公司支付房屋销售费用，原则上每年结算一次。

### 2) 会计核算方式

资产负债表项目会计处理：根据项目的进度，以土地购买合同、工程合同、工程款支付单据、发票等原始凭证作为依据作为开发成本核算，列入会计科目“开发成本”，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算，当项目完工后时，将完工项目按成本单价结算产成品，由“开发成本”转为“开发产品”科目。

损益表项目会计处理：确认收入时候，由“预收账款”转为“营业收入”，同时按销售面积结转销售成本，由“开发产品”转为“营业成本”。

现金流量表会计处理：相应的现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。相应的现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

### 3) 业务开展情况

2021年，公司自行销售模式下主要已完工的八林新寓（三期）棚房区项目，2021年该项目已投资金额62,629.25万元，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	2021年已投资	2021年已确认收入金额	项目主体	是否签订合同或协议
八林新寓（三期）棚房区	62,629.25	72,023.64	保障性住房	是

截至2022年3月末，发行人主要在建保障房项目情况如下：

单位：万元

项目名称	建设工期	总投资额	已投资额	未来需投资额
泰和佳苑一期	2019.10-2022.3	39,500.00	22,671.88	16,828.12
通城佳苑一期	2019.10-2022.3	19,500.00	8,286.13	11,213.87
站南安置区一期	2019.7-2022.7	81,500.00	66,167.05	15,332.95
站南安置区二期	2021.07-2024.7	83,000.00	39,258.32	43,741.68
黄海雅居	2021.3-2023.2	99,200.00	45,449.22	53,750.78
泰东绿郡	2021.5-2023.8	114,400.00	61,099.64	53,300.36
滨河湾	2021.4-2023.2	150,262.00	87,391.32	62,870.68
吕嘉园	2021.3-2023.9	66,000.00	60,620.01	5,379.99
何垛湾	2021.3-2023.9	59,000.00	34,241.88	24,758.12
合计	-	<b>712,362.00</b>	<b>425,185.45</b>	<b>287,176.55</b>

截至2022年3月末，发行人无拟建保障房项目。

### 4、其他业务

发行人其他业务主要系土地转让业务、资金占用费业务、租赁业务、广告运营、停车场管理、污水处理等。

## (1) 土地转让

### 1) 土地转让业务模式及盈利模式

发行人土地转让业务主要涉及发行人本部、东台市投资发展有限公司<sup>6</sup>、东台市惠民房地产开发有限公司和东台市保障性住房建设投资有限公司。

发行人直接通过招拍挂的方式购入土地，并计入存货科目中，土地手续齐全。针对存货中部分已取得土地权证的存量土地资源，发行人通过专业的统一规划和整体包装，提升了土地价值后，以对外招商等形式实现土地的出售。发行人土地转让业务均系通过与东台市土地储备中心签署《土地购买及收费协议书》后，通过东台市国土资源局统一通过招标、拍卖、挂牌和协议等方式对外进行转让。

发行人用于土地转让的土地资源全部来自其存货中通过招拍挂方式获得的土地使用权。2020年度，发行人仅转让一块商住用地，转让面积及收入较2019年均下降。总体来看，土地转让业务是发行人重要的收入来源之一，但受房地产市场行情变动以及政府规划的影响，发行人土地转让面积及单位价格易产生波动。

### 2) 会计核算

资产负债表项目会计处理：发行人通过招拍挂获得的土地资产，以实际成本列入会计科目“开发成本”，并以各工程项目对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货”项目。

损益表项目会计处理：发行人土地转让业务一般在交付后，根据审计结果确认收入，计入“其他营业收入”科目；计提缴纳各项税金，

---

<sup>6</sup> 根据东台市政府国有资产监督管理办公室出具的《关于将东台市投资发展有限公司及下属子公司股权划出的通知》，发行人已将东台市投资发展有限公司及下属子公司 100%股权无偿划出，划转基准日为 2021 年 7 月 1 日。因此，截至 2021 年末，东台投资不再纳入发行人合并范围。

计入“税金及附加”项目；同时将“存货”结转为相应的业务成本，计入“其他营业成本”项目。

### 3) 业务开展情况

2019年度，东台土地储备中心共回收土地319,250.00平方米，土地转让收入共计94,193.82万元。2020年度，东台土地储备中心共回收土地33,139.00平方米，土地转让收入共计11,422.80万元。2021年度，东台土地储备中心共回收土地131,645.00平方米，土地转让收入共计55,938.33万元。具体情况如下：

单位：平方米、万元

时间	土地证号	土地性质	面积	金额
2021年	东国用（2009）第230076号	住宅用地	25,355.00	5,675.51
	东国用（2012）第280028号	商住用地	57,225.00	27,184.82
	东国用（2012）第280029号	商住用地	48,712.00	22,990.00
	苏（2021）东台市不动产权第1410707号	商住用地	353.00	87.99
	合计	-	<b>131,645.00</b>	<b>55,938.33</b>
2020年	东国用（2013）第280052号	商住用地	33,139.00	11,422.80
	合计	-	<b>33,139.00</b>	<b>11,422.80</b>
2019年	东国用（2012）第140043号	住宅用地	45,265.00	43,972.03
	东国用（2012）第140119号	住宅用地	55,461.00	
	东国用（2012）第140120号	住宅用地	23,686.00	
	东国用（2014）第280014号	商住用地	55,702.00	14,118.84
	东国用（2011）第141844号	住宅用地	40,845.00	27,197.30
	东国用（2013）第280024号	商住用地	45,915.00	
	苏（2017）东台市不动产权第1412584号	商住用地	5,000.00	8,905.64
	苏（2017）东台市不动产权第1412585号	商住用地	47,376.00	
	合计	-	<b>319,250.00</b>	<b>94,193.82</b>

## (2) 资金占用费业务

2019年度、2020年度和2021年度，发行人资金占用费收入分别为13,000.00万元、13,000.00万元和0.00万元，占当期营业收入比例分别为8.64%、9.47%和0.00%。

2019年度和2020年度，发行人资金占用费主要系对东台市恒业建设发展有限公司（以下简称“恒业建设”）的借款产生的收入。恒业建设为东台市地方国有企业，实际控制人为东台市人民政府，持股比例66.67%，发行人对恒业建设持股比例为33.33%，该笔借款整体风险较小。根据双方签订的借款合同，恒业建设分别于2017年和2018年向发行人借款16.00亿元（借款期限2017年3月15日至2024年3月14日）和4.00亿元（借款期限2018年1月1日至2024年12月31日），公司按年综合费率6.5%计算资金占用费。

2019年12月31日，东台城投与东台通达投资有限公司（以下简称“通达投资”）以及恒业建设签订三方协议，约定将恒业建设应付东台城投的20亿元借款转让给通达投资，通达投资须根据合同按时支付利息及本金。通达投资亦就此事与发行人签订了20亿的借款协议（借款期限2020年1月1日至2024年3月14日），公司按年综合费率6.5%计算资金占用费。

注明：资金占用费在旧准则下应当属于其他业务收入，其中属于公允的部分可计入当期营业收入，超过公允交易对价的部分作为捐赠收入处理。此处公允交易的判断标准，发行人使用并参考的是银行贷款利率，因此内部借款有利率且定为6.5%。自2021年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第14号—收入》，基于谨慎性原则，资金占用费不再计入其他业务收入。

截至募集说明书签署日，通达投资经营正常，发行人对通达投资的借款不存在展期情况。

### （3）租赁业务

发行人租赁业务主要系对外出租城投商厦及其他部分商铺而产生的收入。2019年度、2020年度及2021年度，租赁业务收入分别为1,703.11万元、1,709.28万元和1,798.42万元，基本保持稳定。

### （4）其他业务

报告期内，发行人除继续承担东台市重要基础设施、土地整理及保障房建设等业务外，近年来公司积极转型升级，2020年新增经营性收入业务，主要来源于子公司东台市润东广告有限公司的广告位租赁业务收入、东台市城投智能停车场建设管理有限公司的停车场收入、东台市碧之源净水有限公司<sup>7</sup>的污水处理收入等。2020年度，发行人分别实现广告位租赁业务收入18.12万元、停车场收入34.06万元和污水处理收入728.16万元。2021年度，发行人分别实现广告位租赁业务收入42.77万元、停车场收入65.19万元和污水处理收入205.27万元。

## 八、发行人重大资产购买、出售、置换情形

最近三年及一期发行人不存在引起公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 九、发行人所在行业状况及区域经济环境

### （一）行业状况

#### 1、城市基础设施建设行业

##### （1）我国城市基础设施建设行业的现状和前景

城市基础设施是城市吸引投资、聚集产业、形成工业新区的物质基础，是城市赖以生存和发展的基本条件，对提升城市综合服务功能、

<sup>7</sup> 2021年7月，碧之源净水有限公司股东由发行人子公司东方投资变更为发行人孙公司东台市润东净水有限公司，因2021年9月东台市润东净水有限公司股东变更为东台诚朴实业发展有限公司，碧之源净水有限公司不再纳入公司合并范围。

改善投资环境、加强区域交流与协作等方面具有重要意义。近年来，我国经济增速放缓、下行压力加大。在此背景下，中央经济工作会议一再强调“稳增长”的经济发展要求，使“稳增长”成为全国经济建设的主基调，其中投资发挥着重要作用。2019至2021年，全国固定资产投资（不含农户）分别为551,478亿元、518,907亿元和544,547亿元，同比分别增长5.4%、2.9%和4.9%；从环比速度看，12月份固定资产投资（不含农户）增长0.22%。其中，民间固定资产投资307,659亿元，比上年增长7.0%。在第三产业中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）比上年增长0.4%。其中，铁路运输业投资下降1.8%；道路运输业投资下降1.2%；水利管理业投资增长1.3%；公共设施管理业投资下降1.3%。

与此同时，我国也是世界上最大的发展中国家，城市基础设施还比较薄弱。截至2021年底，我国城镇化率为64.72%，较2020年提高了0.83个百分点，相较于中等发达国家80%的城镇化率，我国城镇化率仍处于较低水平。从区域看，整体上东部沿海地区等经济较为发达地带的城市基础设施较为完善，中部经济欠发达地区的城市基础设施一般，西部经济相对落后地区的城市基础设施较为薄弱。从行政或经济地位看，行政地位越高的直辖市、计划单列市或者作为区域政治中心的省会城市、战略地位较高与经济发达的部分市、县城市基础设施发展较好，但其他市、县以及农村基础设施较为薄弱。基础设施的落后在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。

“十三五”规划纲要提出，要加强城市基础设施建设，构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系；加快城市供水设施改造与建设；加强市政管网等地下基础设施改造与建

设；提高城市建筑和基础设施抗灾能力。近年来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，而地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

未来，随着我国总体经济和财政综合实力的稳定增长以及城市化进程的持续推进，基础设施建设的投入将不断加大，城市基础设施建设行业规模将持续扩张。同时，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立起来。此外，随着我国经济发展带来的工业化进程的不断加快，去行政化调控、回归市场化方向是我国基础设施综合开发建设行业的必然趋势，因此我国城市基础设施综合开发规模还将持续经历一段平稳增长的过程。

## （2）东台市城市基础设施建设行业现状及发展趋势

近年来，东台市的基础设施建设在井然有序地持续推进。

2019年以来，东台市基础设施不断完善，并聚焦生态、宜居、开放、时尚、现代五大元素，着力于打造高品质现代城市。国省干线主力推进。加快建设盐通高铁东台段，以高铁东台站为龙头的综合客运枢纽推进顺利，同步配套的北海路下穿铁路工程已完成。344国道配套工程建设完成，海陵路南延及海陵大桥建成通车，229省道S610以南段建成，泰东河大桥东半幅完成，东兴高速东台段建设前期工作已启动，新增一级公路100公里，国省干线通车里程达280公里。城市格局优化提升。“东连”上加快主城区与开发区、高新区空间和功能融合，推进北海路轴线东延工程建设，振兴路下穿等工程按序时推进。“南延”上拓展城市向南发展空间，加快城南片区功能配套，海陵路南

延两侧、海陵大桥节点新建 50 公顷绿化，高端商贸、品牌房企入驻开工。做好“治堵、改旧”文章，一批道路工程、老旧小区及安置区改造工程、保障房建设项目竣工，新建改建市域骨干道路 60 公里，东坝东区建成省宜居示范小区。乡村活力充分激发。创成省“四好农村路”示范市，提档升级农村公路 218 公里，改造、维护农村公路危桥 516 座，美丽乡村道路创建完成率 100%。大力改善农民住房条件，21 个首批集中示范区竣工，第一批 3 个省特色田园乡村建设完成并通过省级验收。

2020 年，东台市计划加快完善基础设施，提升城市服务能级。推动国省干线建设。以构建综合交通运输体系为目标，推进“大市区”“大市域”建设。盐通高铁通车，东台高铁站及综合交通枢纽建成，客运综合枢纽投入运营。东兴高速完成前期工作，229 省道东台段建成通车，352 省道西延工程开工建设。推动路桥建设。新建改造东蹲线、东五线等骨干道路 30 公里。提档升级 50 公里农村四级公路，拆除重建 70 座危窄桥梁。开展连申线北段两岸驳岸整治 13 公里，完成等级航道的桥梁防撞设施建设和非法码头整治。提升城市治理能力。推进北海东路等提升改造工程，优化市区交叉口堵点交通设施。深入开展市政设施提升，力争实现主城区主次干道市政设施提升全覆盖。年内实施 22 个项目地块的房屋征收计划。开展东台市主城区黑臭水体整治工作，推进北海路东延等 10 公里污水主管网建设，实施新桥小区等 5 个小区雨污分流改造，市区生活污水处理率达 95%，城市污泥无害化处理率达 100%。推进建制镇污水管网建设，新增管网 9.8 公里。推动城市绿化。以创建省生态园林城市为目标，完善城市绿地系统，规划设计城市绿道，新建改建 12 处口袋公园绿地。完善小城

镇公园绿地、街头游园，实施小城镇绿化项目 30 个，新增绿地面积 100 公顷，城镇绿化覆盖率达 39%。

2021 年，东台市围绕提升中心城区首位度，高起点规划、高质量实施 144 项城建重点工程，改造棚户区 10538 户，北海路东延、东亭路改造等 11 条道路竣工通车，振兴路跨通榆河大桥顺利合龙。高位推动弢港城市副中心建设，长三角（东台）康养基地项目加快推进，条子泥创成国家 4A 级景区，央视连续三天播出“寻找勺嘴鹬”特别节目。实施 342 个小城镇项目，时堰红庄、弢港巴斗美丽乡村建设成效显著，富安镇、三仓镇跻身全国乡村特色产业镇。东兴高速开工建设，省道 229 建成通车，新建改建市域骨干道路 40.2 公里，旅游公路 1 号线在全国美丽农村路评选中获最具人气路第 2 名，获评首批长三角高铁旅游小城。

## 2、保障性住房建设行业现状及发展趋势

### （1）我国保障性住房建设行业的现状及发展趋势

保障性住房建设作为稳定房价、解决中低收入人群住房困难的重要举措，长期以来都是我国一项重要的民生工程。保障性住房的建设有利于缓解市场化的商品房供求矛盾，实现“住有所居”的目标，促进房地产行业的健康发展以及社会的进步。近年来国家出台了一系列政策推动保障性住房建设。我国“十三五”规划中就指出，未来五年城镇棚户区改造目标 2,000 万套。

棚户区改造和保障房建设对于经济的拉动作用将进一步显现。建设改造能够带动交通运输、建筑材料等相关行业的发展，而获得更好居住环境的居民百姓也将对内需拉动、社会稳定做出积极贡献。目前已出台的《“十三五”规划纲要》进一步明确“十三五”期间要“基本完

成城镇棚户区 and 危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管”，并提出了“加快推进约1亿人居住的棚户区和城中村改造”的具体目标。随着“十三五”的开启，我国的棚户区改造和保障房建设将迈上一个新的台阶。

## （2）东台市保障性住房建设行业的现状及发展趋势

东台市确定的首批改善农民群众住房条件试点村庄共有20个，新嵇村集中居住区是其中之一，规划336户分东西两个片区建设。西区规划在新红路西侧，128户独栋住宅已全部建成。东区位于新红路东侧，规划建设208户，截止2019年年初已建成近60户。

富安镇富北村农民集中居住区被列为2018年盐城市农民居住示范区，一期开工24户，目前土建工程已经全部建设到位，黑色路面、雨污管网分流、网络等工程正在全力推进。2019年春节后二期工程开工，计划再新建40户。居住区设计了基础设施、绿化景观、功能配套、党建文化四大类21个项目。

2019年以来，东台市围绕高水平全面建成小康社会和高质量发展的要求，大力推进农民群众住房条件改善工作，到目前已有团北村、周黄村、红安村等9个示范区开工建设，农村危房改造完成372户。2020年，东台市实施115项城建及基础设施重点工程，北海路、金海路下穿铁路东延等城市干道加快施工，中南城、吾悦广场等商业综合体竣工运营，结发街加快推进，草市街建成开放。组织房屋征收攻坚，完成7518户、64.4万平方米棚户区改造任务。2021年，东台市实施144项城建重点工程，改造棚户区10538户。注重整体推进，突

出示范打造，成为全国首批农业现代化示范区创建单位，入选中国乡村振兴百佳示范县（市）。

## （二）发行人所属区域状况

### 1、盐城市区域情况

盐城市隶属于江苏省，地处中国东部沿海中部，江苏省中东部，位于长江三角洲北翼。盐城东临黄海，南与南通市接壤，西南与扬州市、泰州市为邻，西北与淮安市相连，北隔灌河和连云港市相望。盐城市是江苏省面积最大的地级市，市域面积1.7万平方公里。截至2020年末，全市户籍人口814.49万人，比上年末减少6.86万人，其中全市户籍人口中城镇人口506.38万人，乡村人口308.11万人。全年人口出生率为7.20‰，死亡率为9.39‰，自然增长率为-2.19‰。年末常住人口720.89万人，城镇化率64.9%，比上年提高0.87个百分点。盐城市下辖东台1个县级市和建湖、射阳、阜宁、滨海和响水5个县，市区下设盐都、亭湖、大丰3个区以及盐城高新区。

近年来盐城招商引资力度一直较大，盐城经济得到了快速的发展，主要经济指标增幅一直位居全省前列，盐城的土地价格具有较大的升值空间。受益于国家沿海开放及长三角计划，经济实力进一步增强，随着城市化进程步伐的加快，土地成交量将缓慢平稳上行。2019年市本级共成交土地30宗，总成交面积257万m<sup>2</sup>，成交均价为5,220元/m<sup>2</sup>。盐城市经济发展水平在江苏省位居中游，2018-2020年，盐城市地区生产总值分别为5,487.08亿元、5,702.30亿元和5,953.40亿元，同比增速分别为5.50%、5.10%和3.5%，经济实力稳步增强。

### 2、东台市区域概况

东台市位于江苏省沿海中部，盐城市最南端，东与黄海相连，南与南通市海安县接壤，西与泰州市兴化市毗邻，北与盐城大丰区交界，区域总面积 3,175.67 平方公里，是国家园林城市和中国优秀旅游城市，江苏省 20 个中心城市之一，沿海城市轴重要组成部分。2019 年末，东台市全市户籍人口 108.86 万人，常住人口 96.74 万人。

近年来东台市经济保持稳定增长，2018-2020 年分别实现地区生产总值 878.60 亿元、841.49 亿元和 893.35 亿元，同比增速分别为 5.60%、4.70%和 5.8%。2020 年，东台市全市地区生产总值 893.35 亿元，全国综合竞争力百强县排名中位列第 40 位。

### **（三）发行人的行业地位、竞争优势、经营方针及战略**

#### **1、发行人在行业中的地位**

发行人是东台市城市基础设施领域最主要的投资和建设主体，担负着东台市城市基础设施建设和运营的重要任务。发行人根据东台市政府授权，从事东台市城市基础设施建设和重大社会事业项目建设，城区基础设施建设项目及配套设施的建设，以及商业基础设施的建设和经营管理。发行人还是东台市唯一的保障性住房建设主体，承担东台市保障房、经济适用房、限价房、廉租房及配套设施建设任务。

#### **2、发行人的竞争优势**

##### **（1）优越的区位环境**

东台市地处江苏省南通、盐城、泰州三市交界处，东临黄海，南望长江，沿海高速、新长铁路、204 国道三条经济大动脉穿境而过，在建的临海高等级公路贯穿江苏沿海地区，是接受上海和苏南产业辐射的黄金通道。东台市拥有 85 公里海岸线和 156 万亩滩涂，每年以 150 米的成陆速度向大海延伸，年新增土地近万亩，素有“金东台”和

“黄海明珠”之称。2009年，国务院讨论并通过了《江苏沿海地区发展规划》，江苏沿海经济区的发展上升为国家战略，东台市作为江苏沿海经济区的重要组成部分，也迎来了新的发展机遇。随着该规划的实施，东台市各项建设事业将取得更好更快的发展，这无疑将使发行人各项业务直接受益。

## （2）强劲的城市发展支撑

发行人经营所在地盐城市处于经济发达的长三角地区，2009年6月国务院审议通过《江苏沿海地区发展规划》，并上升为国家战略，提出将沿海地区建设成为中国东部地区重要的经济增长极，将盐城、连云港、南通定位为江苏沿海大开发的“桥头堡”，地方财政实力雄厚，随着盐城市经济的不断增长，盐城市财政实力也不断增强，东台市作为盐城代管县级市，根据现行的财政体制，东台市财政属于省直管，二者各自独立，东台市的党政工作仍由盐城市管辖，盐城市政府在基础设施建设、环境整治、民生工程、重大项目招引等方面给予较多支持和指导。

## （3）天然的垄断优势

发行人作为东台市政府下属唯一的国有独资投融资公司，集城市基础设施建设、土地开发与运营及保障房建设三大业务于一身，具有天然的区域内行业垄断优势地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定，需求刚性大，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的现金流入。随着东台市城区、弶港新城的开发建设及周边乡镇城镇化进程的加速，城市基础设施的需求持续稳定地增长，公司的业务量和效益将同步增加。

## （4）政府支持力度较大的优势

发行人自成立以来，市政府给予发行人大力支持，扶持其发展，发行人先后承接了东台市多项市政基础设施工程项目的建设。多年来，东台市政府给予发行人各类政策支持和财政补贴扶持其业务发展，并通过整合优质资产，逐步盘活城市存量资产，对发行人增加注册资本，增强了发行人的业务发展后劲。

### 3、发行人的经营方针及战略

截至2021年末，发行人已发展成为拥有8家全资及控股子公司，经营产业涉及土地转让、土地整理、保障房建设、基础设施建设、租赁业务、商品房建设等多个领域的大型综合性国资公司。发行人将在东台市人民政府的领导和支持下，通过自我发展、自主经营，不断扩大企业规模和效益，逐步成为有核心竞争力的跨行业的综合开发经营产业集团。

(1) 加快转型步伐，开启高质量发展新征程。按照“服务功能不变、稳定当前运转，减少减缓负债、健康持续发展”的转型改革定位，依托政府在充实优质资产和财政性资金注入等方面的支持，利用土地开发经营、特许功能项目、城市基础设施、保障房建设等资源，进行城市建设综合运营，加快建立现代企业制度，以“注入经营性资产、赋予城市经营职能、探索市场运作机制”为手段，进一步解放思想、抢抓机遇、开拓创新，在保障融资平台正常运转的基础上，逐步将公司转型为实体性经营的国有企业集团。

(2) 加大经营力度，不断满足城建资金需求。加大城市经营力度，采取多项举措，千方百计组织收入来化解债务，努力为市委、市政府挑重担。

(3) 坚持建管并重，努力提高资金投入效益。严格按市政府相关文件规定，不断强化项目管理，严把工程招标关、合同变更关和资金拨付关。全程跟踪监督管理八林新寓三期、泰和佳苑、通城佳苑等保障房，市图书馆、振兴路铁路下穿、惠阳路改造、范公南路等城市建设及基础设施重点工程和为民办实事工程建设。

(4) 增强大局意识，扎实抓好各项中心工作。扎实抓好市下达的结对帮扶企业转型升级、经济薄弱村和低收入农户等工作，切实提高服务基层、服务群众水平。强化公司投资建设的高炮广告管理，切实落实巡查、更新和维护的责任，同时，在重要节点处新增部分高炮广告位，确保高炮广告的实用性、公益性和投资效益。

(5) 坚持规范管理，确保有序科学高效运转。坚持全面从严治党。巩固“不忘初心、牢记使命”主题教育成果，把党的政治建设摆在首位，思想建党和制度治党同向发力，统筹推进党的各项建设。

#### (四) 东台市主要基础设施建设主体基本情况

截至本募集说明书签署日，除发行人外，东台市内有以下几家基础设施建设主体，分别是东台市国有资产经营集团有限公司（以下简称“东台国资”）、东台市交通投资建设集团有限公司（以下简称“东台交投”）、东台惠民城镇化建设集团有限公司（以下简称“东台惠民”）、东台市城东高新技术投资发展有限公司（以下简称“东台高新投”）和东台市城兴投资发展有限公司（以下简称“东台城兴”）。经核查，东台市内 6 家主要基础设施建设主体 2021 年资产及业务规模情况如下所示：

单位：亿元、%

名称	成立时间	注册资本	总资产	资产负债率	营业收入	实际控制人	主体评级
发行人	2007年1月	15.00	446.09	48.78	19.27	东台市人民政府	AA+

东台国资	2008年7月	6.47	300.63	37.14	11.90	东台预算外中心	AA
东台交投	2007年6月	3.30	308.70	63.82	17.94	东台预算外中心	AA
东台惠民	2010年6月	15.00	111.19	65.16	39.17	东台市人民政府	AA
东台高新投	2009年3月	10.00	112.68	55.03	9.04	东台预算外中心	-
东台城兴	2015年3月	10.00	125.91	29.17	3.93	东台预算外中心	AA

截至目前，各基础设施建设主体职能作用如下：发行人主要负责东台市城区基础设施建设、保障房建设和土地整理等；东台国资主要负责政府授权的国有资产的经营、管理及沿海滩涂资源的经营利用等；东台交投主要负责东台市内交通基础设施、水利基础设施的建设、公路工程施工养护及公交运营等；东台惠民主要负责东台经济开发区内的基础设施建设、土地整理等，以新增项目为主；东台高新投主要负责东台市高新区的基础设施建设以及供水、污水处理等；东台城兴主要负责东台市高新区的基础设施建设、土地整理开发、保障房建设及管网租赁等。发行人作为东台市最主要的平台公司之一，是东台市唯一一家级别为AA+的平台公司，承担东台市范围内主要的城市基础设施建设和国有资产运营任务，是东台市城市建设的骨干企业。

## 第五章 发行人主要财务状况

本募集说明书所载最近三年的财务报告均按照《企业会计准则》的规定编制。

本部分财务数据来源于发行人2019至2021年经审计的财务报告及2022年未经审计第一季度财务报告。发行人2019年的财务报表经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（苏亚诚审[2020]51号）；2020年的财务报表经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（苏亚诚审[2021]61号）；2021年的财务报表经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（苏亚诚审[2022]54号）。非经特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据摘自本公司财务报告，其中关于本公司2019年度、2020年度以及2021年度财务数据均摘自经审计的财务报告，2022年1-3月财务数据摘自发行人2022年未经审计的第一季度财务报告。

本募集说明书所载的2019年、2020年、2021年和2022年1-3月均按照中国企业会计准则编制。公司管理层基于上述财务资料及公司的业务发展目标和盈利前景，对公司的财务状况、盈利能力、现金流状况等进行了讨论和分析。投资者在阅读下文的相关财务信息时，应同时参考公司经审计的财务报表及附注和本募集说明书中披露的其他信息一并阅读。

### 一、发行人近年财务报告的编制和审计情况

#### （一）发行人近年报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

## （二）重要会计政策、会计估计变更

### 1、会计政策变更

#### （1）2019年度

2019年4月30日，财政部发布的《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），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

①资产负债表：将原“应收票据及应收账款”行项目，拆分成“应收票据”、“应收账款”两个项目。将原“应付票据及应付账款”行项目，拆分成“应付票据”、“应付账款”两个项目。

②利润表：“研发费用”行项目，核算内容新增计入管理费用的自行开发无形资产的摊销，“资产减值损失”行调至增加项部分，损失以“调至号填列”。

#### （2）2020年度

2020年度，发行人未发生重要会计政策变更。

#### （3）2021年度

本公司自2021年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号—金融资产转移》《企业会计准则第24号—套期会计》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”）。

2017年7月5日，财政部发布修订的《企业会计准则第14号——收入》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”）。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。公司自2021年1月1日起实施，并按照有关衔接规定进行了处理。

2018年12月7日，财政部发布修订的《企业会计准则第21号——租赁》（财会【2018】35号），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。公司自2021年1月1日起实施，并按照有关衔接规定进行了处理。

发行人首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况如下所示：

### 合并资产负债表项目的调整

单位：万元

项目	2020年12月31日(上年年末余额)	2021年1月1日(期初余额)	调整		
			新金融工具准则影响金额	新收入准则影响金额	新租赁准则影响金额
货币资金	393,271.49	394,645.95	1,374.47	-	-
存货	1,763,444.36	1,762,069.89	-1,374.47	-	-
可供出售金融资产	29,134.00	-	-29,134.00	-	-
其他权益工具投资	-	29,134.00	29,134.00	-	-
其他流动资产	16,841.74	7,841.74	-9,000.00	-	-
交易性金融资产	0.00	9,000.00	9,000.00	-	-
其他应付款(应付利息)	775,220.69	760,392.49	-14,828.20	-	-
短期借款	82,768.25	82,870.22	101.98	-	-
一年内到期的非流动负债	315,281.72	329,775.61	14,493.89	-	-
预收账款	226,051.32	237.03	-	-225,814.29	-
合同负债	-	207,169.07	-	207,169.07	-

其他流动负债	100,000.00	118,877.55	232.33	18,645.22	-
--------	------------	------------	--------	-----------	---

### 母公司资产负债表项目

单位：万元

项目	2020年12月31日（上年年末余额）	2021年1月1日（期初余额）	调整		
			新金融工具准则影响金额	新收入准则影响金额	新租赁准则影响金额
可供出售金融资产	8,800.00	-	-8,800.00	-	-
其他权益工具投资	-	8,800.00	8,800.00	-	-
其他应付款（应付利息）	448,626.52	437,318.06	-11,308.46	-	-
一年内到期的非流动负债	-	11,076.13	11,076.13	-	-
预收账款	92,291.64	-	-	-92,291.64	-
合同负债	0.00	84,671.23	-	84,671.23	-
其他流动负债	100,000.00	107,852.74	232.33	7,620.41	-

## 2、会计估计变更

报告期，发行人未发生会计估计变更。

## 3、重大差错更正

报告期，发行人未发生重大差错更正。

## 二、最近三年及一期的财务报表范围的变化情况

### （一）2019年度合并报表范围变化情况

发行人2019年度合并范围较2018年度无变动。

### （二）2020年度合并报表范围变化情况

与2019年度相比，2020年发行人合并范围变化情况及原因如下：

#### 发行人2020年度财务报表合并范围变动情况

序号	公司全称	2019年是否合并	2020年是否合并	变化原因
1	东台市东方建设投资发展有限公司	否	是	增加持股比例
2	东台市恒业建设发展有限公司	否	是	增加持股比例
3	东台市碧之源净水有限公司	否	是	增加持股比例

4	江苏润东建设有限公司	否	是	增加持股比例
5	东台市润东广告有限公司	否	是	投资设立
6	东台市润东净水有限公司	否	是	增加持股比例
7	东台市城投智能停车场建设管理有限公司	否	是	增加持股比例
8	东台市一生一世文化产业管理有限公司	否	是	投资设立

### (三) 2021年度合并报表范围变化情况

与2020年度相比,2021年发行人合并范围变化情况及原因如下:

#### 发行人2021年度财务报表合并范围变动情况

序号	公司全称	2020年是否合并	2021年是否合并	变化原因
1	东台市城建市政养护管理所有限公司	否	是	股权划入
2	东台市投资发展有限公司 <sup>8</sup>	是	否	股权划出
3	东台市惠民房地产开发有限公司	是	否	股权划出
4	东台投资控股有限公司	是	否	股权划出
5	东台资本有限公司	是	否	股权划出
6	东台恒信通融资租赁有限公司	是	否	股权划出
7	东台市碧之源净水有限公司	是	否	股权划出
8	东台市润东净水有限公司	是	否	股权划出

### 三、最近三年及一期财务会计信息及主要财务指标

#### (一) 最近三年及一期的合并财务报表

发行人2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日和2022年3月31日的合并资产负债表,以及2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-3月的合并利润表、合并现金流量表如下:

#### 合并资产负债表

<sup>8</sup> 根据东台市政府国有资产监督管理委员会出具的《关于将东台市投资发展有限公司及下属子公司股权划出的通知》,同意将东台市城市建设投资发展集团有限公司持有的东台市投资发展有限公司及下属子公司东台市惠民房地产开发有限公司、东台投资控股有限公司、东台资本有限公司、东台恒信通融资租赁有限公司100%的股权无偿划出,股权划转基准日为2021年7月1日。因此,截至2021年末,上述公司不再纳入发行人合并报表范围。

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	656,367.61	380,503.86	393,271.49	130,807.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
交易性金融资产	0.00	0.00	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	155,571.60	135,426.76	86,848.99	78,618.28
预付款项	584,249.22	420,982.37	269,144.24	66,660.09
其他应收款	763,293.83	607,376.68	698,282.67	673,272.70
存货	1,654,051.14	1,553,355.70	1,763,444.36	1,492,727.61
一年内到期的非流动资产	-	600.00	420.00	-
其他流动资产	4,344.12	3,659.33	16,841.74	15,516.68
<b>流动资产合计</b>	<b>3,817,877.52</b>	<b>3,101,904.70</b>	<b>3,228,253.47</b>	<b>2,457,602.54</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	29,134.00	29,134.00
长期股权投资	1,087,526.16	1,087,526.16	724,002.68	554,468.73
其他权益工具投资	13,200.00	13,200.00	-	-
其他非流动金融资产	10,081.83	10,081.83	-	-
投资性房地产	47,993.46	48,340.98	49,731.03	51,121.08
固定资产	105,818.62	70,349.76	29,579.57	18,790.26
在建工程	-	-	9,498.29	-
无形资产	16,232.63	16,305.62	1,268.95	749.29
长期待摊费用	251.40	259.10	289.88	-
递延所得税资产	833.30	357.36	415.19	217.45
其他非流动资产	111,710.14	112,557.66	75,571.18	34,694.57
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,393,647.55</b>	<b>1,358,978.48</b>	<b>919,490.76</b>	<b>689,175.38</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,211,525.07</b>	<b>4,460,883.17</b>	<b>4,147,744.24</b>	<b>3,146,777.92</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	111,460.00	107,735.35	82,768.25	6,441.07
应付票据	123,960.00	11,260.00	25,500.00	4,000.00
应付账款	30,666.59	29,823.32	3,284.15	5,742.29
预收款项	261.40	210.22	226,051.32	173,228.04
合同负债	85,502.39	85,463.70	-	-
应付职工薪酬	113.37	91.12	38.69	22.68
应交税费	21,239.98	25,254.31	22,125.42	14,558.04
其他应付款	579,400.22	325,659.01	775,220.69	1,004,072.97
一年内到期的非流动负债	359,607.85	317,230.16	315,281.72	164,327.18
其他流动负债	222,025.08	171,714.14	100,000.00	

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
<b>流动负债合计</b>	<b>1,534,236.88</b>	<b>1,074,441.33</b>	<b>1,550,270.25</b>	<b>1,372,392.28</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	422,010.00	292,870.00	315,947.00	83,500.00
应付债券	782,600.00	682,600.00	136,800.00	161,000.00
长期应付款	191,315.36	125,971.67	231,004.25	24,777.15
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,395,925.36</b>	<b>1,101,441.67</b>	<b>683,751.25</b>	<b>269,277.15</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,930,162.24</b>	<b>2,175,882.99</b>	<b>2,234,021.50</b>	<b>1,641,669.42</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	150,000.00	150,000.00	75,000.00	75,000.00
资本公积	1,604,828.10	1,604,828.10	1,288,636.82	1,165,491.18
其他综合收益	92,289.85	92,289.85	92,289.85	-
盈余公积	30,256.51	30,256.51	27,578.71	24,538.52
未分配利润	350,597.90	354,185.48	315,208.81	240,078.80
<b>归属于母公司所有者权益</b>	<b>2,227,972.36</b>	<b>2,231,559.94</b>	<b>1,798,714.19</b>	<b>1,505,108.50</b>
少数股东权益	53,390.47	53,440.24	115,008.55	-
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>2,281,362.83</b>	<b>2,285,000.18</b>	<b>1,913,722.74</b>	<b>1,505,108.50</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>5,211,525.07</b>	<b>4,460,883.17</b>	<b>4,147,744.24</b>	<b>3,146,777.92</b>

## 合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>19,844.57</b>	<b>192,705.01</b>	<b>137,259.00</b>	<b>150,431.56</b>
营业收入	19,844.57	192,705.01	137,259.00	150,431.56
减：营业成本	18,659.53	177,482.41	125,224.34	139,025.05
税金及附加	494.15	3,094.26	1,228.44	1,623.97
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,442.16	5,494.01	4,656.89	3,001.50
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-36.65	-78.92	-878.46	55.63
其中：利息费用	37.73	-	7.49	-
利息收入	0.04	56.06	668.47	156.14
加：其他收益	-	26,395.59	25,189.61	20,174.30
投资收益（损失以“-”号填列）	1.25	14,435.97	52,375.20	5,526.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	13,843.12	7,992.07	5,483.21
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	81.83		
信用减值损失（损失以“-”	-1,903.77	-541.73	-	-

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
号填列)				
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-	-433.29	-255.64
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	19.71
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>-2,617.13</b>	<b>47,084.92</b>	<b>84,159.31</b>	<b>32,190.20</b>
加: 营业外收入	9.62	19.51	9.81	2.00
减: 营业外支出	1,494.42	471.45	0.47	1.09
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>-4,101.93</b>	<b>46,632.98</b>	<b>84,168.65</b>	<b>32,191.11</b>
减: 所得税费用	-464.58	2,563.06	2,418.62	1,220.18
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>-3,637.35</b>	<b>44,069.92</b>	<b>81,750.03</b>	<b>30,970.93</b>
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-49.78	2,415.45	3,579.84	-
归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	-3,587.57	41,654.47	78,170.19	30,970.93
<b>五、综合收益总额</b>	<b>-3,637.35</b>	<b>44,069.92</b>	<b>174,039.88</b>	<b>30,970.93</b>

## 合并现金流量表

单位: 万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,043.45	122,116.62	168,581.96	226,092.73
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	112,035.64	240,886.68	73,658.92	97,337.52
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>113,079.10</b>	<b>363,003.30</b>	<b>242,240.88</b>	<b>323,430.25</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	285,622.62	915,582.34	434,674.19	260,847.70
支付给职工以及为职工支付的现金	364.97	1,502.25	1,847.92	1,635.85
支付的各项税费	5,045.75	1,668.90	2,235.29	2,377.40
支付其他与经营活动有关的现金	3,912.80	105,877.81	13,482.88	82,118.65
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>294,946.14</b>	<b>1,024,631.29</b>	<b>452,240.29</b>	<b>346,979.59</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-181,867.04</b>	<b>-661,627.99</b>	<b>-209,999.40</b>	<b>-23,549.35</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>				
收回投资收到的现金	-	20,920.00	-	-
取得投资收益收到的现金	1.25	592.85	644.82	43.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			-	6.93
收到其他与投资活动有关的现金	-	18.04	55,004.07	-

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1.25</b>	<b>21,530.90</b>	<b>55,648.89</b>	<b>50.13</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19.91	6,081.25	1,110.37	99.83
投资支付的现金	880.00	25,368.70	9,139.47	100.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	47,435.75	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>899.91</b>	<b>78,885.70</b>	<b>10,249.84</b>	<b>199.83</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-898.66</b>	<b>-57,354.80</b>	<b>45,399.05</b>	<b>-149.70</b>
<b>三、筹资活动所产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	75,000.00	-	-
取得借款收到的现金	192,690.00	378,865.00	433,227.47	96,709.07
发行债券收到的现金	148,635.83	765,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	338,897.29	230,455.36	402,374.37	264,728.56
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>680,223.12</b>	<b>1,449,320.36</b>	<b>835,601.84</b>	<b>361,437.63</b>
偿还债务支付的现金	53,050.00	459,618.25	181,953.30	182,518.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,142.94	99,865.61	81,307.04	48,473.15
支付其他与筹资活动有关的现金	234,860.11	233,342.16	147,222.43	163,578.50
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>317,053.05</b>	<b>792,826.02</b>	<b>410,482.77</b>	<b>394,569.65</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>363,170.07</b>	<b>656,494.34</b>	<b>425,119.08</b>	<b>-33,132.02</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-45.13</b>	<b>-0.64</b>	<b>-4.42</b>	<b>1.11</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>180,359.24</b>	<b>-62,489.09</b>	<b>260,514.30</b>	<b>-56,829.95</b>
加：期初现金及现金等价物余额	290,232.40	352,721.49	92,207.19	149,037.14
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>470,591.64</b>	<b>290,232.40</b>	<b>352,721.49</b>	<b>92,207.19</b>

## （二）最近三年及一期的母公司财务报表

发行人2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年3月31日的母公司资产负债表，以及2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-3月的合并利润表、母公司现金流量表如下：

### 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	350,513.69	228,142.38	155,428.22	70,518.75
以公允价值计量且其变动计入当期损益的	-	-	0.00	0.00

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
金融资产				
交易性金融资产	0.00	0.00	-	-
应收账款	17,409.48	12,209.76	1,300.00	7,332.65
预付款项	212,541.73	157,427.88	99,182.37	61,212.24
其他应收款	1,063,342.64	1,129,180.04	782,704.68	697,744.14
存货	820,022.05	814,343.27	710,646.60	651,758.14
其他流动资产	2,379.73	2,379.73	2,379.73	5,535.28
<b>流动资产合计</b>	<b>2,466,209.31</b>	<b>2,343,683.06</b>	<b>1,751,641.59</b>	<b>1,494,101.20</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期应收款	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	8,800.00	8,800.00
长期股权投资	1,378,683.06	1,377,583.06	914,910.83	690,500.22
其他权益工具投资	12,800.00	12,800.00	-	-
其他非流动金融资产	10,081.83	10,081.83	-	-
投资性房地产	43,360.16	43,673.81	44,928.41	46,183.01
固定资产	69,783.84	70,286.69	17,920.54	18,379.95
无形资产	3,194.79	3,220.99	726.35	749.29
递延所得税资产	366.18	180.58	157.72	99.91
其他非流动资产	72,477.57	73,325.10	74,871.71	34,694.57
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,590,747.43</b>	<b>1,591,152.06</b>	<b>1,062,315.57</b>	<b>799,406.95</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,056,956.75</b>	<b>3,934,835.11</b>	<b>2,813,957.16</b>	<b>2,293,508.16</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	20,030.56	-	-	-
应付票据	10,000.00	10,000.00	-	4,000.00
应付账款	16,790.89	16,916.32	516.42	1,116.18
预收款项	-	-	92,291.64	68,174.35
合同负债	78,840.35	78,840.35	-	-
应付职工薪酬	29.69	12.05	-	-
应交税费	9,437.92	13,618.97	11,736.22	8,115.43
其他应付款	662,050.88	652,063.28	448,626.52	343,701.81
一年内到期的非流动负债	118,907.94	122,537.71	172,926.03	150,827.18
其他流动负债	161,907.55	160,105.91	100,000.00	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,077,995.78</b>	<b>1,054,094.58</b>	<b>826,096.83</b>	<b>575,934.94</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	115,760.00	75,870.00	50,000.00	64,000.00
应付债券	782,600.00	682,600.00	136,800.00	161,000.00
长期应付款	26,543.28	29,379.18	43,776.10	24,027.15
其他非流动负债			-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>924,903.28</b>	<b>787,849.18</b>	<b>230,576.10</b>	<b>249,027.15</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,002,899.05</b>	<b>1,841,943.76</b>	<b>1,056,672.94</b>	<b>824,962.09</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>				
实收资本(或股本)	150,000.00	150,000.00	75,000.00	75,000.00
资本公积	1,510,979.21	1,547,179.84	1,313,350.73	1,147,304.24
其他综合收益	92,289.85	92,289.85	92,289.85	-

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
盈余公积	30,256.51	30,256.51	27,578.71	24,538.52
未分配利润	270,532.12	273,165.16	249,064.94	221,703.30
所有者权益(或股东权益)合计	<b>2,054,057.69</b>	<b>2,092,891.36</b>	<b>1,757,284.22</b>	<b>1,468,546.07</b>
负债和所有者权益(或股东权益)总计	<b>4,056,956.75</b>	<b>3,934,835.11</b>	<b>2,813,957.16</b>	<b>2,293,508.16</b>

### 母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	5,575.41	75,906.66	<b>72,274.92</b>	<b>44,261.50</b>
减：营业成本	5,071.13	68,995.16	68,109.98	41,937.78
税金及附加	175.51	981.74	495.19	801.55
销售费用	-	-	-	-
管理费用	917.27	1,856.72	702.69	606.81
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1.67	-3.46	-446.26	68.87
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	0.04	7.04	449.94	77.07
加：其他收益	-	10,200.46	20,000.00	15,174.30
投资收益(损失以“-”号填列)	-	14,131.21	8,015.27	5,188.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	13,843.12	7,992.07	5,164.90
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	81.83	-	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-742.41	-173.24		
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-	-231.24	-242.99
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	19.71
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-1,332.57	28,316.75	<b>31,197.34</b>	<b>20,985.62</b>
加：营业外收入	-	0.50	-	-
减：营业外支出	1,486.07	470.70	-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	<b>-2,818.64</b>	<b>27,846.56</b>	<b>31,197.34</b>	<b>20,985.62</b>
减：所得税费用	-185.60	1,068.53	795.52	199.38

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>四、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>	<b>-2,633.04</b>	<b>26,778.02</b>	<b>30,401.82</b>	<b>20,786.24</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-2,633.04	26,778.02	30,401.82	20,786.24
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-	-	-
<b>五、其他综合收益税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>92,289.85</b>	<b>-</b>
以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	92,289.85	-
<b>五、综合收益总额</b>	<b>-2,633.04</b>	<b>26,778.02</b>	<b>122,691.67</b>	<b>20,786.24</b>

### 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	418.76	58,217.79	91,328.07	116,704.98
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	147,345.95	351,479.75	123,270.39	77,088.85
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>147,764.71</b>	<b>409,697.54</b>	<b>214,598.46</b>	<b>193,793.82</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	82,832.63	217,182.67	142,213.06	158,195.84
支付给职工以及为职工支付的现金	262.74	181.64	-	-
支付的各项税费	4,737.13	1,116.94	60.92	300.39
支付其他与经营活动有关的现金	89,894.57	621,884.44	88,722.92	31,494.83
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>177,727.06</b>	<b>840,365.69</b>	<b>230,996.90</b>	<b>189,991.06</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-29,962.35</b>	<b>-430,668.15</b>	<b>-16,398.44</b>	<b>3,802.77</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	288.09	23.20	23.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	6.93
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>288.09</b>	<b>23.20</b>	<b>30.13</b>
购建固定资产、无形资产和其	19.91	8.54	-	-

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
他长期资产支付的现金				
投资支付的现金	1,100.00	89,368.70	0.00	100.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,119.91</b>	<b>89,377.24</b>	<b>0.00</b>	<b>100.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,119.91</b>	<b>-89,089.15</b>	<b>23.20</b>	<b>-69.87</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	75,000.00	-	-
取得借款收到的现金	59,890.00	56,870.00	30,000.00	90,268.00
发行债券收到的现金	100,000.00	765,000.00	196,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	47,856.12	24,637.20	88,277.13	129,243.26
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>207,746.12</b>	<b>921,507.20</b>	<b>314,277.13</b>	<b>219,511.26</b>
偿还债务支付的现金	0.00	279,200.00	119,000.00	156,268.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,824.66	30,358.01	24,390.23	20,247.14
支付其他与筹资活动有关的现金	3,196.70	53,186.72	45,602.19	51,777.90
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>23,021.36</b>	<b>362,744.73</b>	<b>188,992.43</b>	<b>228,293.03</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>184,724.76</b>	<b>558,762.47</b>	<b>125,284.70</b>	<b>-8,781.78</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>153,642.51</b>	<b>39,005.17</b>	<b>108,909.46</b>	<b>-5,048.88</b>
加：期初现金及现金等价物余额	194,433.38	155,428.22	46,518.75	51,567.64
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>348,075.89</b>	<b>194,433.38</b>	<b>155,428.22</b>	<b>46,518.75</b>

### （三）最近三年及一期的主要财务指标

发行人最近三年及一期的主要财务指标如下表所示：

项目	2022年3月末 /1-3月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
总资产（万元）	5,211,525.07	4,460,883.17	4,147,744.24	3,146,777.92
总负债（万元）	2,930,162.24	2,175,882.99	2,234,021.50	1,641,669.42
全部债务（万元）	2,170,590.83	1,667,924.96	1,207,301.22	444,045.40
所有者权益（万元）	2,281,362.83	2,285,000.18	1,913,722.74	1,505,108.50
营业总收入（万元）	19,844.57	192,705.01	137,259.00	150,431.56
利润总额（万元）	-4,101.93	46,632.98	84,168.65	32,191.11
净利润（万元）	-3,637.35	44,069.92	81,750.03	30,970.93

扣除非经常性损益后净利润 (万元)	-2,153.80	30,004.06	29,798.78	30,950.31
归属于母公司所有者的净利润 (万元)	-3,587.57	41,654.47	78,170.19	30,970.93
经营活动产生现金流量净额 (万元)	-181,867.04	-661,627.99	-209,999.40	-23,549.35
投资活动产生现金流量净额 (万元)	-898.66	-57,354.80	45,399.05	-149.70
筹资活动产生现金流量净额 (万元)	363,170.07	656,494.34	425,119.08	-33,132.02
流动比率	2.49	2.89	2.08	1.79
速动比率	1.41	1.44	0.94	0.70
资产负债率(%)	56.22	48.78	53.86	52.17
债务资本比率(%)	48.76	42.19	38.68	22.78
营业毛利率(%)	5.97	7.90	8.77	7.58
平均总资产回报率(%)	-0.08	1.08	2.31	1.09
利息保障倍数	-0.12	0.39	1.05	0.59
EBITDA(万元)	-2,922.00	51,199.21	87,397.18	34,131.01
EBITDA全部债务比(%)	-0.13	3.07	7.24	7.69
EBITDA利息保障倍数	-0.09	0.43	1.09	0.62
应收账款周转率	0.14	1.73	1.66	2.45
存货周转率	0.01	0.11	0.08	0.10
总资产周转率	0.004	0.04	0.04	0.05
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00

注：计算公式：

1、全部债务=短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券+长期应付款+其他流动负债；

2、流动比率=流动资产÷流动负债；

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

4、资产负债率=负债总额÷资产总额；

5、债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；

6、营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；

7、平均总资产回报率=(利润总额+费用化利息支出)/[(资产总额年初数+资产总额年末数)/2]；

8、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

9、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；

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

11、现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出

12、应收账款周转率=营业收入/[ (期初应收账款余额+期末应收账款余额) /2]；

13、存货周转率=营业成本/[ (期初存货余额+期末存货余额) /2]；

14、总资产周转率=营业收入/[ (资产总额年初数+资产总额年末数) /2]；

## 四、管理层讨论与分析

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

### （一）发行人财务分析

#### 1、资产情况分析

#### 发行人近三年及一期末主要资产构成情况

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	656,367.61	12.59	380,503.86	8.53	393,271.49	9.48	130,807.19	4.16
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	0.00	0.00	-	-
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-
应收账款	155,571.60	2.99	135,426.76	3.04	86,848.99	2.09	78,618.28	2.50
预付款项	584,249.22	11.21	420,982.37	9.44	269,144.24	6.49	66,660.09	2.12
其他应收款	763,293.83	14.65	607,376.68	13.62	698,282.67	16.84	673,272.70	21.40
存货	1,654,051.14	31.74	1,553,355.70	34.82	1,763,444.36	42.52	1,492,727.61	47.44
一年内到期的非流动资产	-	0.00	600.00	0.01	420.00	0.01	-	-
其他流动资产	4,344.12	0.08	3,659.33	0.08	16,841.74	0.41	15,516.68	0.49
<b>流动资产合计</b>	<b>3,817,877.52</b>	<b>73.26</b>	<b>3,101,904.70</b>	<b>69.54</b>	<b>3,228,253.47</b>	<b>77.83</b>	<b>2,457,602.54</b>	<b>78.10</b>
<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产	-	-	-	-	29,134.00	0.70	29,134.00	0.93
长期股权投资	1,087,526.16	20.87	1,087,526.16	24.38	724,002.68	17.46	554,468.73	17.62
其他权益工具投资	13,200.00	0.25	13,200.00	0.30	-	-	-	-
其他非流动金融资产	10,081.83	0.19	10,081.83	0.23	-	-	-	-
投资性房地产	47,993.46	0.92	48,340.98	1.08	49,731.03	1.20	51,121.08	1.62
固定资产	105,818.62	2.03	70,349.76	1.58	29,579.57	0.71	18,790.26	0.60
在建工程	-	0.00	-	0.00	9,498.29	0.23	-	-
无形资产	16,232.63	0.31	16,305.62	0.37	1,268.95	0.03	749.29	0.02
长期待摊费用	251.40	0.00	259.10	0.01	289.88	0.01	-	-
其他非流动资产	111,710.14	2.14	112,557.66	2.52	75,571.18	1.82	34,694.57	1.10
递延所得税资产	833.30	0.02	357.36	0.01	415.19	0.01	217.45	0.01
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,393,647.55</b>	<b>26.74</b>	<b>1,358,978.48</b>	<b>30.46</b>	<b>919,490.76</b>	<b>22.17</b>	<b>689,175.38</b>	<b>21.90</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,211,525.07</b>	<b>100.00</b>	<b>4,460,883.17</b>	<b>100.00</b>	<b>4,147,744.24</b>	<b>100.00</b>	<b>3,146,777.92</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，发行人总资产分别为 3,146,777.92 万元、4,147,744.24 万元、4,460,883.17 万元和 5,211,525.07 万元，随着公司经营规模的扩大，公司资产规模呈稳定增长趋势，主要表现为存货、长期股权投资、固定资产、其他非流动资产等科目的增加。公司资产构成较为稳定，以流动资产为主。

### (1) 流动资产分析

报告期各期末，发行人流动资产分别为 2,457,602.54 万元、3,228,253.47 万元、3,101,904.70 万元和 3,817,877.52 万元，占总资产的比例分别为 78.10%、77.83%、69.54%和 73.26%，总体占比相对较高。公司流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货构成。

#### 1) 货币资金

报告期各期末，发行人货币资金分别为 130,807.19 万元、393,271.49 万元、380,503.86 和 656,367.61 万元，占总资产的比重分别为 4.16%、9.48%、8.53%和 12.59%，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。2020 年末，公司货币资金较 2019 年末增加 262,464.30 万元，增幅 200.65%，主要系公司融资规模扩大，借款资金到账所致。2021 年末，公司货币资金较 2020 年末减少 12,767.62 万元，降幅 3.25%，变动较小。2022 年 3 月末，公司货币资金较 2021 年末增加 275,863.75 万元，增幅 72.50%，主要系银行存款增加所致。

#### 发行人近三年末货币资金明细表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
现金	1.61	6.65	1.85
银行存款	373,008.79	367,764.84	126,805.33

定期存单计提利息	1,093.46	-	-
其他货币资金	6,400.00	25,500.00	4,000.00
合计	<b>380,503.86</b>	<b>393,271.49</b>	<b>130,807.19</b>

截至2021年末，发行人受限货币资金90,271.46万元，主要为票据保证金及存单质押。

## 2) 应收账款

发行人应收账款核算的主要内容为基础设施建设、保障房建设及土地整理业务开展过程中形成的应收代建款项。报告期各期末，公司应收账款余额分别为78,618.28万元、86,848.99万元、135,426.76万元和155,571.60万元，占总资产的比重分别为2.50%、2.09%、3.04%和2.99%。2020年末，公司应收账款较2019年末增加8,230.71万元，增幅10.47%，主要系应收东台经济开发区管理委员会等单位的代建款项增加所致。2021年末，公司应收账款较2020年末增加48,577.77万元，增幅55.93%。发行人应收账款均为经营性应收款项。

### 发行人近两年末应收账款前五名情况

单位：万元，%

2021年末							
序号	客户名称	金额	占应收账款总额比例	款项性质	账龄	坏账准备	是否为关联方
1	东台通达投资有限公司	58,416.00	43.12	工程款	1年以内、1-2年	0.00	否
2	东台市保障性住房管理有限公司	56,073.35	41.39	工程款	1年以内	0.00	否
3	东台成泰新实业有限公司	9,705.50	7.16	工程款	1年以内	0.00	否
4	东台市住房和城乡建设局	8,148.87	6.01	工程款	2-3年、3-4年	0.00	否
5	东台市地北供水有限公司	2,250.00	1.66	工程款	1年以内、1-2年	0.00	否
-	合计	<b>134,593.71</b>	<b>99.34</b>	-	-	<b>0.00</b>	-
2020年末							
序号	客户名称	金额	占应收账款总额比例	款项性质	账龄	坏账准备	是否为关联方
1	东台市土地储备中心	36,265.94	41.59	工程款	1-2年	0.00	否

2021年末							
序号	客户名称	金额	占应收账款总额比例	款项性质	账龄	坏账准备	是否为关联方
2	东台通达投资有限公司	33,659.14	38.60	工程款	1年以内	0.00	否
3	东台市住房和城乡建设局	8,208.87	9.41	工程款	1-2年、2-3年	0.00	否
4	东台经济开发区管理委员会	7,309.48	8.38	工程款	1-2年	0.00	否
5	东台市地北供水有限公司	1,300.00	1.49	工程款	1年以内	0.00	否
-	合计	<b>86,743.43</b>	<b>99.47</b>	-	-	<b>0.00</b>	

### 发行人2021年末应收账款主要对手方回款情况

单位：万元

客户名称	是否为关联方	账面金额	款项性质	账龄	2019年回款	2020年回款	2021年回款	未来回款计划
东台通达投资有限公司	否	58,416.00	工程款	1年以内、1-2年	不涉及	11,474.72	19,304.63	3年内回款
东台市住房和城乡建设局	否	8,148.87	工程款	1年以内、1-2年、2-3年	23,422.67	-	60.00	2年内回款
东台成泰新实业有限公司	否	9,705.50	工程款	1年以内	不涉及	51,899.06	6,763.95	2年内回款
东台市土地储备中心	否	254.27	土地款	1年以内	-	11,474.72	91,950.00	1年内回款
东台市地北供水有限公司	否	2,250.00	输送费	1年以内、1-2年	不涉及	-	650.00	1年内回款
东台经济开发区管理委员会	否	0.00	工程款	-	-	19,471.00	7,309.48	注
东台市保障性住房管理有限公司	否	56,073.35	工程款	1年以内	不涉及	不涉及	-	3年内回款
合计	-	<b>134,847.98</b>	-	-	-	-	-	-

注：截至2021年末，东台投资不再纳入发行人合并报表范围，因此东台投资带来的对东台经济开发区管理委员会的应收账款账面金额为0。

截至2021年末，发行人政府性应收款项主要系应收东台市住房和城乡建设局等单位的项目代建款项，均存在真实的业务背景，不存在替政府融资行为，应收款项合法合规。

### 3) 预付款项

报告期各期末，发行人预付款项分别为66,660.09万元、269,144.24万元、420,982.37万元和584,249.22万元，占总资产的比

重分别为 2.12%、6.49%、9.44%和 11.21%，呈逐年增长趋势。2020 年末，公司预付款项较 2019 年末增加 202,484.15 万元，增幅 303.76%，主要系随着拆迁进度开展，预付拆迁款项增加所致。2021 年末，公司预付款项较 2020 年末增加 151,838.13 万元，增幅 56.42%，主要系对东台镇房屋征收指挥部办公室、东台市城市房屋拆迁管理办公室等单位的预付拆迁款大幅增加。2022 年 3 月末，公司预付款项较 2021 年末增加 163,266.86 万元，增幅为 38.78%。

### 发行人近三年末预付款项明细表

单位：万元、%

账龄	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	305,200.10	72.50	206,938.70	76.89	56,530.64	84.8
1-2 年	79,792.76	18.95	51,659.74	19.19	7,368.58	11.05
2-3 年	30,261.61	7.19	6,416.93	2.38	59.66	0.09
3 年以上	5,727.90	1.36	4,128.87	1.53	2,701.21	4.05
合计	<b>420,982.37</b>	<b>100.00</b>	<b>269,144.24</b>	<b>100.00</b>	<b>66,660.09</b>	<b>100.00</b>

### 发行人近两年末预付款项前五名情况

单位：万元、%

2021 年末					
序号	单位名称	金额	占预付账款总额比例	款项性质	是否为关联方
1	东台镇房屋征收指挥部办公室	83,000.00	19.72	拆迁款	否
2	东台市城市房屋拆迁管理办公室	67,977.21	16.15	拆迁款	否
3	东台市城市管理局	57,416.91	13.64	拆迁款	否
4	东台市东台镇城市拆迁指挥部	48,775.00	11.59	拆迁款	否
5	东台市投资发展有限公司	35,258.80	8.38	拆迁款	否
-	合计	<b>292,427.92</b>	<b>69.48</b>	-	-
2020 年末					
序号	单位名称	金额	占预付账款总额比例	款项性质	是否为关联方
1	东台市自然资源和规划局	105,800.92	39.31	拆迁款	否
2	东台市城市房屋拆迁管理办公室	38,648.76	14.36	拆迁款	否
3	东台市东台镇城市拆迁指挥部	30,804.39	11.45	拆迁款	否

4	东台市城市管理局	22,768.00	8.46	拆迁款	否
5	东台高新技术产业开发区管理委员会	17,800.00	6.61	拆迁款	否
-	合计	<b>215,822.08</b>	<b>80.19</b>	-	-

#### 4) 其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款分别为 673,272.70 万元、698,282.67 万元、607,376.68 万元和 763,293.83 万元，占总资产的比例分别为 21.40%、16.84%、13.62%和 14.65%，基本保持稳定。公司其他应收款主要为日常经营活动中发生的与政府有关部门及其他国有企业之间的往来款。2020 年末，公司其他应收款较 2019 年末增加 25,009.97 万元，增幅 3.71%，主要系日常经营活动中增加与国有企业之间的往来款项所致。2021 年末，公司其他应收款较 2020 年末减少 90,905.99 万元，降幅 13.02%，主要系 2021 年合并报表范围变动所致。2022 年 3 月末较 2021 年末余额增加 155,917.14 万元，增幅为 25.67%。

#### 近两年末按账龄披露的其他应收款情况

单位：万元，%

账龄	2021 年末			2020 年末		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	143,750.17	23.61	91.74	212,197.37	30.33	576.66
1 至 2 年	85,829.94	14.10	565.00	262,821.41	37.57	425.24
2 至 3 年	217,251.76	35.68	558.00	42,239.94	6.04	95.79
3 至 4 年	17,335.66	2.85	150.00	64,349.41	9.20	7.48
4 至 5 年	63,372.64	10.41	-	12,825.07	1.83	13.17
5 年以上	81,294.13	13.35	92.89	105,162.23	15.03	194.43
小计	<b>608,834.31</b>	<b>100.00</b>	<b>1,457.63</b>	<b>699,595.44</b>	<b>100.00</b>	<b>1,312.77</b>

#### 近两年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元，%

2021 年末							
序号	客户名称	金额	占其他应收款总额比例	款项性质	账龄情况	坏账准备	是否为关联方
1	东台通达投资有限公司	212,080.00	34.83	借款、往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年	0.00	否
2	东台市财政局	89,787.90	14.75	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5	0.00	否

					年、5年以上		
3	东台市土地储备中心	82,702.17	13.58	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	0.00	否
4	东台诚朴实业发展有限公司	56,321.21	9.25	往来款	1年以内、1-2年	0.00	否
5	东台成泰新实业有限公司	37,600.00	6.18	往来款	1-2年、2-3年	0.00	否
-	合计	<b>478,491.28</b>	<b>78.59</b>	-	-	<b>0.00</b>	-
<b>2020年末</b>							
序号	客户名称	金额	占其他应收款总额比例	款项性质	账龄情况	坏账准备	是否为关联方
1	东台通达投资有限公司	212,080.00	30.31	借款、往来款	1年以内、1-2年	0.00	否
2	东台市财政局	84,030.37	12.01	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	0.00	否
3	东台市土地储备中心	82,475.95	11.79	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	0.00	否
4	东台诚朴实业发展有限公司	57,303.84	8.19	往来款	1年以内	0.00	否
5	东台市预算外资金结算中心	39,712.56	5.68	往来款	1-2年、3-4年、5年以上	0.00	否
-	合计	<b>475,602.72</b>	<b>67.98</b>	-	-	<b>0.00</b>	-

### 发行人2021年末其他应收款主要对手方回款情况

单位：万元

客户名称	是否为关联方	账面金额	款项性质	账龄	2019年回款	2020年回款	2021年回款	未来回款计划
东台通达投资有限公司	否	212,080.00	借款、往来款	1年以内、1-2年、2-3年	-	61,700.00	13,130.00	5年内回款
东台市财政局	否	89,787.90	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	1,350.00	-	3,941.89	6年内回款
东台市土地储备中心	否	82,702.17	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	21,718.85	5,925.22	-	6年内回款
东台诚朴实业发展有限公司	否	56,321.21	往来款	1年以内、1-2年	-	-	982.65	4年内回款
东台市城兴投资发展有限公司	否	10,000.00	往来款	1年以内	29,500.00	-	-	1年内回款
合计	-	<b>450,891.28</b>	-	-	-	-	-	-

发行人根据其他应收款是否与经营业务相关将其他应收款划分为经营性其他应收款和非经营性其他应收款，发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：与发行人从事土地整理、基础设施建设等业务无关的资金往来被视为非经营性往来款。

截至 2021 年末，发行人其他应收款分类情况如下：

单位：万元、%

分类	期末余额	占净资产比例	占总资产比例
经营性	202,885.33	8.88	4.55
非经营性	405,948.98	17.77	9.10
合计	<b>608,834.31</b>	<b>26.64</b>	<b>13.65</b>

截至 2021 年末，发行人经营性其他应收款金额为 202,885.33 万元，占净资产比例为 8.88%，占总资产比例为 4.55%，主要是土地补偿款、保证金和备用金等；非经营性其他应收款金额为 405,948.98 万元，占净资产比例为 17.77%，占总资产比例为 9.10%，主要为往来款及借款。

截至 2021 年末，发行人其他应收款中主要非经营性的款项明细如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	金额	构成及形成原因	占其他应收款总额比例	与发行人关系	坏账准备
东台通达投资有限公司	212,080.00	借款、往来款	34.83	非关联方	0.00
东台市财政局	44,801.99	往来款	7.36	非关联方	0.00
东台市国有资产经营集团有限公司	35,501.30	往来款	5.83	关联方	0.00
东台市土地储备中心	20,684.31	往来款	3.40	非关联方	0.00
东台市投资发展有限公司	11,680.00	往来款	1.92	非关联方	0.00
合计	<b>324,747.59</b>	-	<b>53.34</b>	-	-

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

非关联方决策权限和程序：公司非关联方往来占款或资金拆借应遵循平等、自愿、公平、公开、公允的原则，不得损害债权人的合法权益。①公司对外资金拆借单独或合计超过公司最近一期经审计净资产80%，需经股东决议通过；②未达到上述标准的范畴内由发行人董事会批准后执行；公司非经营性其他应收款的发生按照发行人财务审计部提出申请，经由公司有权机构审议通过之后进行。

非关联方定价机制：公司与非关联方往来占款或资金拆借应严格按照双方约定的价格，同时对于逾期未能归还的借款要设立偿债保障措施，在收取资金占用费的同时加收逾期费用。

关联方决策权限和程序：公司关联交易应遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；公司与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。发生因关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

关联方定价机制：公司关联方往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款以公开的市场价格为依据进行的，遵照公平、公正的市场原则进行。

经核查发行人相关内部流程和审批程序，上述非经营性其他应收款的发生按照发行人财务审计部提出申请，公司董事会、股东依次审议通过之后进行。根据发行人与上述对手方签订的资金拆借协议约定，上述非经营性其他应收款均将在每笔业务发生之日起 5-10 年内陆续回款。

发行人为东台市内规模最大的国有企业，也是东台市内最主要的投融资实施主体，承担东台市内基础设施与保障房建设等职能。由于发行人的业务属性，发行人与当地政府部门和其他国有企业之间联系紧密，秉承当地政府支持当地国企业务发展、稳固推进东台市城市建设的原则，东台市国企在日常经营中存在短期资金需求时会相互支持，因此发行人产生与政府部门和其他国企之间的资金往来款项。上述政府机构、事业单位，国有企业整体信誉较高，经营情况正常，信用资质较好，坏账风险较低。

## 5) 存货

报告期各期末，公司存货分别为 1,492,727.61 万元、1,763,444.36 万元、1,553,355.70 万元和 1,654,051.14 万元，分别占总资产的 47.44%、42.52%、34.82%和 31.74%，金额呈波动趋势。公司存货由开发成本、开发产品、开发用土地以及原材料构成。2020 年末，公司存货较 2019 年末增加 270,716.75 万元，增幅 18.14%，主要系今年来公司大力推进项目建设，开发成本大幅增长。2021 年末，公司存货较 2020 年末下降 210,088.66 万元，降幅为 11.91%，主要系 2021 年合并范围变动导致开发用土地及开发成本大幅减少所致。截至 2022 年 3 月末，公司存货较 2021 年末增加 100,695.44 万元，增幅为 6.48%，变动较小。

### 发行人近三年末存货明细

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
开发产品	185,926.46	154,626.63	20,647.99
开发成本	1,198,691.73	1,294,746.07	1,147,623.60
开发用土地	168,729.89	314,071.65	324,456.01
原材料	7.62	-	-
合计	<b>1,553,355.70</b>	<b>1,763,444.36</b>	<b>1,492,727.61</b>

其中发行人在建的基础设施建设项目等单个投资规模很少，仅在业务部分列示主要的在建项目。其中近两年开发产品及开发成本明细如下：

单位：万元、%

开发产品+开发成本	2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比
保障房建设	506,549.40	36.59	357,940.78	24.70
基础设施建设	526,332.89	38.01	477,381.04	32.94
土地整理	351,687.87	25.40	614,050.88	42.37
合计	<b>1,384,570.16</b>	<b>100.00</b>	<b>1,449,372.70</b>	<b>100.00</b>

截至2022年3月末，发行人存货中保障房业务主要项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	项目性质	计划总投资	已投资	建设期间
滨河湾	保障房自建	15.03	8.74	2021.4-2023.2
黄海雅居	保障房自建	9.92	4.54	2021.3-2023.2
泰东绿郡	保障房自建	11.44	6.11	2021.5-2023.8
吕家园	保障房自建	6.60	6.06	2021.3-2023.9
何垛湾	保障房自建	5.90	3.42	2021.3-2023.9
泰和佳苑一期	保障房自建	3.95	2.27	2019.10-2022.3
通城佳苑一期	保障房自建	1.95	0.83	2019.10-2022.3
站南安置区二期	保障房自建	8.30	3.93	2021.7-2024.7
站南安置区一期	保障房自建	8.15	6.62	2019.7-2022.7
合计	-	<b>71.24</b>	<b>42.52</b>	-

截至2022年3月末，发行人存货中基础设施建设业务主要项目情况如下：

单位：万元

项目名称	项目性质	委托方	计划总投资	已投资	建设期间
市图书馆新建工程	基础设施项目代建	成泰新实业	22,000.00	19,954.61	2017-2021

道路、桥梁工程	基础设施项目代建	成泰新实业	34,000.00	33,000.00	2012-2021
市妇幼保健院搬迁	基础设施项目代建	成泰新实业	8,500.00	8,200.00	2017-2021
北海路东延	基础设施项目代建	成泰新实业	48,000.00	36,212.10	2019-2021
振兴路东延	基础设施项目代建	成泰新实业	42,000.00	22,271.75	2017-2021
南门路	基础设施项目代建	成泰新实业	1,700.00	1,600.00	2012-2021
吉庆路南延	基础设施项目代建	成泰新实业	6,000.00	8,370.79	2018-2021
工农桥重建	基础设施项目代建	成泰新实业	4,900.00	4,877.55	2014-2022
惠阳路中段改造等市政道路工程	基础设施项目代建	成泰新实业	13,000.00	10,400.00	2018-2022
振兴路跨通榆河大桥工程	基础设施项目代建	成泰新实业	20,200.00	8,577.17	2020-2022
主城区水环境治理(黑臭水体项目)	基础设施项目代建	通达投资	209,600.00	98,471.56	2020-2023
何垛河风光带	基础设施项目代建	通达投资	230,000.00	211,699.34	2020-2023
城区污水工程	基础设施项目代建	成泰新实业	12,800.00	2,900.00	2020-2021
碧之源产能扩建一期	基础设施项目代建	成泰新实业	22,000.00	3,978.36	2021-2022
市政道路工程	基础设施项目代建	成泰新实业	10,100.00	4,040.00	2021-2022
市政设施绿化提升	基础设施项目代建	成泰新实业	5,100.00	2,550.00	2021-2022
东亭南路扩建	基础设施项目代建	成泰新实业	8,000.00	2,936.30	2021-2022
步行街东西路、玉带街寺前街特色街区建设	基础设施项目代建	成泰新实业	22,000.00	277.06	2021-2022
峰峰路新建	基础设施项目代建	成泰新实业	6,000.00	538.63	2021-2022
经十路跨川东港大桥	基础设施项目代建	成泰新实业	8,000.00	989.39	2021-2022
东进路等五条绿化改造	基础设施项目代建	成泰新实业	5,000.00	2,500.00	2021-2022
城市家具	基础设施项目代建	成泰新实业	6,000.00	559.79	2021-2022
胶囊公园	基础设施项目代建	成泰新实业	6,000.00	1,788.56	2021-2022
合计	-	-	<b>750,900.00</b>	<b>486,692.96</b>	-

截至 2022 年 3 月末，发行人存货中土地整理业务主要项目情况

如下：

单位：万元

项目名称	项目性质	委托方	计划总投资	已投资额	建设期间
金阳广场北侧	土地整理项目代建	成泰新实业	7,235.00	7,858.56	2018~2021
君豪华庭南侧	土地整理项目代建	成泰新实业	2,179.00	1,599.44	2018~2021
绢纺厂周边	土地整理项目代建	成泰新实业	17,585.00	9,784.47	2018~2022
船配厂周边	土地整理项目代建	成泰新实业	6,930.00	8,618.35	2018~2021
惠阳路幼儿园东侧	土地整理项目代建	通达投资	16,436.00	13,896.20	2019~2022

交通局陆家滩地块	土地整理项目代建	通达投资	8,000.00	3,397.90	2021~2022
西溪港务处西侧地块	土地整理项目代建	通达投资	8,000.00	5,762.82	2021~2022
神龙药业地块	土地整理项目代建	通达投资	50,160.00	2,726.62	2021~2023
毛纺厂地块	土地整理项目代建	通达投资	3,449.00	2,285.29	2021~2022
色织二厂地块	土地整理项目代建	通达投资	15,950.00	5,846.21	2021~2022
东亭南路砖瓦厂地块	土地整理项目代建	通达投资	9,500.00	1,810.88	2021~2022
农工商超市地块	土地整理项目代建	通达投资	18,700.00	11,102.55	2021~2023
海陵路以西月湖	土地整理项目代建	通达投资	142,800.00	144.23	2021~2024
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>306,924.00</b>	<b>74,833.52</b>	<b>-</b>

注：上述基础设施建设、土地整理项目根据实际情况，部分项目实际投资可能超过总投资。

发行人 2021 年末开发用土地为 168,729.89 万元，具体情况如下：

## 截至2021年末发行人存货中土地使用权明细表

单位：年、平方米、万元

序号	土地使用权证号	坐落	取得方式	使用权类型	取得时间	用途	面积	入账价值	入账方式	是否已抵押	是否缴纳出让金	是否为公益性资产
1	苏(2021)东台市不动产权第1443083号	惠阳路南侧	招拍挂	出让	2009	住宅	20,134.00	4,384.81	成本法	是	是	否
2	苏(2021)东台市不动产权第1410707号	国富实业南侧	招拍挂	出让	2021	商住	18,679.00	4,232.66	成本法	否	是	否
3	东国用(2008)第231125号	海陵南路西、串场河东侧	招拍挂	出让	2008	住宅	11,492.00	1,829.21	成本法	否	是	否
4	苏(2019)东台市不动产权第1401392号	海道桥南首、串场河西侧	招拍挂	出让	2019	城镇住宅用地	18,581.00	3,578.39	成本法	是	是	否
5	东国用(2009)第233459号	串场河西侧	招拍挂	出让	2009	商住	43,829.00	8,733.47	成本法	否	是	否
6	苏(2019)东台市不动产权第1411759号	工农桥南东侧院内	招拍挂	出让/自建房	2019	城镇住宅用地/仓储	6,372.00	744.52	成本法	是	是	否
7	苏(2017)东台市不动产权第1415223号	泰东河(引江河)北侧	招拍挂	出让	2017	城镇住宅用地	36,480.00	6,514.01	成本法	否	是	否
8	东国用(2009)第233458号	城南中学南侧	招拍挂	出让	2009	商住	66,268.00	15,258.62	成本法	否	是	否
9	东国用(2009)第233460号	城南菜场西侧	招拍挂	出让	2009	商住	16,527.00	3,826.71	成本法	否	是	否
10	东国用(2011)	国富实业南侧	招拍挂	出让	2011	商住	5,537.00	1,254.68	成本法	是	是	否

序号	土地使用权证号	坐落	取得方式	使用权类型	取得时间	用途	面积	入账价值	入账方式	是否已抵押	是否缴纳出让金	是否为公益性资产
	第 141428 号											
11	东国用(2013)第 280041 号	东台市沿海经济区通海大道南侧	招拍挂	出让	2013	商服	52,490.00	10,143.28	成本法	是	是	否
12	东国用(2013)第 280042 号	东台市沿海经济区三仓河北侧	招拍挂	出让	2013	商服	61,169.00	11,094.55	成本法	是	是	否
13	东国用(2013)第 280043 号	东台市沿海经济区三仓河北侧	招拍挂	出让	2013	商服	51,785.00	9,392.60	成本法	是	是	否
14	东国用(2013)第 280044 号	东台市沿海经济区三仓河南侧	招拍挂	出让	2013	商服	55,924.00	9,520.46	成本法	是	是	否
15	东国用(2013)第 280045 号	东台市沿海经济区港城大道北侧	招拍挂	出让	2013	商服	55,466.00	10,060.21	成本法	是	是	否
16	东国用(2013)第 280046 号	东台市沿海经济区三仓河南侧	招拍挂	出让	2013	商服	56,087.00	10,172.84	成本法	是	是	否
17	东国用(2013)第 280047 号	东台市沿海经济区港城大道北侧	招拍挂	出让	2013	商服	55,304.00	10,030.83	成本法	是	是	否
18	东国用(2013)第 280048 号	东台市沿海经济区通海大道南侧	招拍挂	出让	2013	商服	61,803.00	11,209.54	成本法	否	是	否
19	苏(2021)东台市不动产权第 1403202 号	西环路东侧、宁树路南侧	招拍挂	出让	2021	商住	14,645.00	4,800.55	成本法	是	是	否
20	东国用(2013)第 280060 号	西环路西侧、宋城南侧	招拍挂	出让	2013	商住	5,415.00	1,707.89	成本法	否	是	否
21	东国用(2013)第 280061 号	纬一路北侧、红星河西路西侧	招拍挂	出让	2013	商住	48,203.00	15,106.47	成本法	是	是	否
22	东国用(2013)第 280063 号	纬八路东侧、东进路南侧	招拍挂	出让	2013	商住	12,590.00	3,944.82	成本法	否	是	否
23	苏(2021)东台	海春轩塔西侧	招拍挂	出让	2013	商住	9,513.00	3,000.32	成本法	否	是	否

序号	土地使用权证号	坐落	取得方式	使用权类型	取得时间	用途	面积	入账价值	入账方式	是否已抵押	是否缴纳出让金	是否为公益性资产
	市不动产权第1422758号											
24	苏(2021)东台市不动产权第1443068号	站前路东侧、九里沟南侧	招拍挂	出让	2016	商服	34,120.00	8,188.46	成本法	是	是	否
-	合计	-	-	-	-	-	<b>818,413.00</b>	<b>168,729.89</b>	-	-	-	-

## (2) 非流动资产

发行人报告期各期末非流动资产分别为 689,175.38 万元、919,490.76 万元、1,358,978.48 万元和 1,393,647.55 万元，占总资产的比例分别为 21.90%、22.17%、30.46%和 26.74%，金额呈上升趋势。从资产构成来看，公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产和其他非流动资产构成。

### 1) 可供出售金融资产

报告期各期末，公司可供出售金融资产分别为 29,134.00 万元、29,134.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占总资产的 0.93%、0.70%、0.00%和 0.00%。发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，2021 年末，发行人可供出售金融资产科目转入至其他权益工具投资科目中。

发行人 2019 年末及 2020 年末可供出售金融资产均为 29,134.00 万元，具体情况如下：

#### 截至 2020 年末发行人可供出售金融资产明细表

单位：万元、%

被投资单位	金额	在被投资单位持股比例
东台市保障性住房管理有限公司	400.00	20.00
东台市城东污水处理有限公司	4,000.00	40.00
江苏省信用再担保集团有限公司	10,934.00	1.31
东台市信用担保有限责任公司	10,800.00	18.00
东台市城东高新技术投资发展有限公司	3,000.00	3.00
合计	<b>29,134.00</b>	-

### 2) 长期股权投资

报告期各期末，公司的长期股权投资分别为 554,468.73 万元、724,002.68 万元、1,087,526.16 万元和 1,087,526.16 万元，分别占总资

产的 17.62%、17.46%、24.38%和 20.87%，金额呈上升趋势。2020 年末较 2019 年末增加 169,533.95 万元，增幅 30.58%，主要系公司对东台市东方建设投资发展有限公司增资形成控股，从长期股权投资科目转出；但同时东台市国有资产经营集团有限公司资本公积、其他综合收益增加，发行人按照持股比例确认权益增加。2021 年末较 2020 年末增加 363,523.49 万元，增幅 50.21%，主要系东台市预算外资金结算中心将其所持有的东台市城兴投资发展有限公司 40%的股权及权益无偿划转给公司。

### 近三年末发行人长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	2021 年末	2020 年末	2019 年末
东台市东方建设投资发展有限公司	-	-	54,239.71
东台市国有资产经营集团有限公司	728,780.84	722,053.01	498,295.97
普天智慧城市投资江苏有限公司	2,012.78	1,949.66	1,933.04
东台市城兴投资发展有限公司	356,732.54	-	-
<b>合计</b>	<b>1,087,526.16</b>	<b>724,002.68</b>	<b>554,468.73</b>

### 3) 其他权益工具投资

报告期各期末，发行人其他权益工具投资分别为 0.00 万元、0.00 万元、13,200.00 万元和 13,200.00 万元，分别占总资产的 0.00%、0.00%、0.30%和 0.25%。2021 年末发行人其他权益工具投资较 2020 年末增加 13,200.00 万元，主要系发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，2021 年末，发行人可供出售金融资产科目转入至其他权益工具投资科目中。

### 截至 2021 年末发行人其他权益工具投资明细表

单位：万元、%

被投资单位	金额	在被投资单位持股
-------	----	----------

		比例
东台市保障性住房管理有限公司	400.00	20.00
东台市信用融资担保有限责任公司	5,800.00	18.00
东台市城东高新技术投资发展有限公司	3,000.00	3.00
盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）	4,000.00	-
合计	<b>13,200.00</b>	-

#### 4) 其他非流动金融资产

报告期各期末，公司其他非流动金融资产分别为 0.00 万元、0.00 万元、10,081.83 万元和 10,081.83 万元，分别占总资产的 0.00%、0.00%、0.23%和 0.19%。其他非流动金融资产主要系公司购买的理财产品。

#### 5) 投资性房地产

投资性房地产主要是公司用于出租的房产，按照历史成本确认账面价值。报告期各期末，发行人投资性房地产余额分别为 51,121.08 万元、49,731.03 万元、48,340.98 万元和 47,993.46 万元，分别占总资产的 1.62%、1.20%、1.08%和 0.92%。2020 年末，公司投资性房地产较 2019 年末减少 1,390.05 万元，降幅 2.72%，变化幅度不大；2021 年末，发行人投资性房地产较 2020 年末减少 1,390.05 万元，降幅为 2.80%，变动幅度不大。截至 2022 年 3 月末，发行人投资性房地产较 2021 年末减少 347.51 万元，降幅为 0.72%，变动较小。

#### 近三年末发行人投资性房地产明细表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
房屋及建筑物	27,858.14	57.63	28,542.44	57.39	29,226.74	57.17
土地使用权	20,482.84	42.37	21,188.59	42.61	21,894.34	42.83
合计	<b>48,340.98</b>	<b>100.00</b>	<b>49,731.03</b>	<b>100.00</b>	<b>51,121.08</b>	<b>100.00</b>

截至 2021 年末，发行人投资性房地产主要为房屋、建筑物及土

地使用权构成，发行人主要投资性房地产明细如下：

### 发行人 2021 年末投资性房地产科目主要房产明细

单位：平方米、万元

序号	房地产权证编号	房屋产权所有人	用途	建成年月	建筑面积/容积	价值	是否出租
1	东台市房权证市区字第 S00163813 号	东台市城市建设投资发展集团有限公司	办公	2010.10.27	53,413.23	24,685.67	是
2	东台房权证市区字第 S0077627 号	东台市保障性住房建设投资有限公司	商业	2014.03.06	2,376.70	3,172.47	是
3	东台房权证市区字第 S0077626 号	东台市保障性住房建设投资有限公司	商业	2014.03.06	3,955.90		是
-	合计	-	-	-	-	<b>27,858.14</b>	-

### 发行人 2021 年末投资性房地产科目土地明细

单位：平方米、万元

序号	土地权证编号	土地位置	产权所有人	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积	价值	缴纳出让金
1	东国用(2012)第 280020 号	市区北海路 8 号	东台市城市建设投资发展集团有限公司	2012.07.30	出让	商服	2050.10.30	72,882.42	18,988.14	是
2	东国用(2015)第 280009 号	红兰路东、人民医院西侧	东台市保障性住房建设投资有限公司	2015.7.24	出让	商服	商业 40 年	4,159.00	1,494.70	是
-	合计	-	-	-	-	-	-	-	<b>20,482.84</b>	-

## 6) 固定资产

报告期各期末，公司固定资产分别为 18,790.26 万元、29,579.57 万元、70,349.76 万元和 105,818.62 万元，主要为房屋建筑物、运输设备、机器设备、办公及电子设备及管网设备，占总资产比例分别为 0.60% 和 0.71%、1.58% 和 2.03%。2020 年末，公司固定资产较 2019 年末增加 10,789.31 万元，增幅 57.42%，主要系新增管网设备所致；2021 年末公司固定资产较 2020 年末增加 40,770.20 万元，增幅为 137.83%，主要系公司股东会决议将原“存货-开发成本”中文广大楼项目建成转为自用房屋及建筑物所致。截至 2022 年 3 月末，公司固定资产较 2021 年末增加 35,468.85 万元，增幅为 50.42%。

### 近三年末发行人固定资产明细表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
房屋建筑物	70,276.63	99.90	20,505.90	69.32	18,557.55	98.76
运输设备	2.54	0.00	143.38	0.48	152.79	0.81
机器设备	53.21	0.08	764.04	2.58	-	-
办公及电子设备	17.39	0.02	91.97	0.31	79.92	0.43
管网设备	-	-	8,074.28	27.30	-	-
合计	<b>70,349.76</b>	<b>100.00</b>	<b>29,579.57</b>	<b>100.00</b>	<b>18,790.26</b>	<b>100.00</b>

## 7) 无形资产

报告期各期末，发行人无形资产分别为 749.29 万元、1,268.95 万元、16,305.62 万元和 16,232.63 万元，占总资产比例分别为 0.02%、0.03%、0.37% 和 0.31%。2020 年末，公司无形资产较 2019 年末增加 519.66 万元，增幅 69.35%，主要系东台市碧之源净水有限公司划拨给发行人，污水处理厂区的土地使用权并入报表所致；2021 年末，公司无形资产较 2020 年末增加 15,036.67 万元，增幅为 1184.97%，

主要系政府无偿划入停车场收费许可权 13,084.62 万元所致。截至 2022 年 3 月末，公司无形资产较 2021 年末减少 72.99 万元，降幅为 0.45%，变动幅度较小。

### 发行人近三年末无形资产明细表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
土地使用权	3,220.99	19.75	1,268.95	100.00	749.29	100.00
停车场收费许可权	13,084.62	80.25	-	-	-	-
合计	<b>16,305.62</b>	<b>100</b>	<b>1,268.95</b>	<b>100.00</b>	<b>749.29</b>	<b>100.00</b>

## 发行人 2021 年末无形资产中土地使用权明细

单位：平方米、万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	用途	土地面积	入账方式	账面价值	单价	是否已抵押	是否缴纳出让金	是否为公益性资产
1	招拍挂	苏(2020)东台市不动产权第1421437号	东进大道69号	商务、金融	6,502.00	成本法	703.41	0.13	是	是	否
2	招拍挂	苏(2021)东台市不动产权第1425018号	东进大道69号	工业	54,390.00	成本法	2,517.58	0.14	是	是	否
-	合计	-	-	-	-	-	<b>3,220.99</b>	-	-	-	-

## 8) 其他非流动资产

报告期各期末，发行人其他非流动资产分别为 34,694.57 万元、75,571.18 万元、112,557.66 万元和 111,710.14 万元，占总资产比例分别为 1.10%、1.82%、2.52% 和 2.14%。2020 年末，公司其他非流动资产较 2019 年末增加 40,876.61 万元，增幅较大，主要系公司管网设备增加及信托业保障基金增加所致；2021 年末，公司其他非流动资产较 2020 年末增加 36,986.49 万元，增幅 48.94%，主要系公司接受无偿划入的污水处理设施资产所致。截至 2022 年 3 月末，公司其他非流动资产较 2021 年末减少 847.53 万元，降幅为 0.75%，变动幅度较小。

### (3) 发行人政府类应收款项说明

截至 2021 年末，发行人合计政府类应收款项金额为 204,561.30 万元，占净资产比例为 8.95%。其中，应收账款中对政府的债权为 8,403.98 万元，占发行人 2021 年末净资产比例为 0.37%；其他应收款中对政府的债权为 196,157.32 万元，占发行人 2021 年末净资产比例为 8.58%。具体明细如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日余额	占净资产比例
东台市住房和城乡建设局	8,148.87	0.36
东台市土地储备中心	254.27	0.01
东台市公安局	0.85	0.00
<b>政府性应收账款小计</b>	<b>8,403.98</b>	<b>0.37</b>
东台市财政局	89,787.90	3.93
东台市土地储备中心	82,702.17	3.62
东台市东台镇财政和资产管理局	11,542.65	0.51
东台市五烈镇财政管理所代管资金专户	5,000.00	0.22
东台市住房和城乡建设局	3,898.00	0.17
东台市公安局	1,200.00	0.05
东台市文化局	700.00	0.03
东台市城东新区管理委员会	500.00	0.02
东台市经信委	350.00	0.02

东台市东台镇财政管理所	240.10	0.01
其他应收款-东台市城市管理局	101.62	0.00
东台市国土局	87.73	0.00
市民族宗教事务局	26.00	0.00
江苏东台经济开发区财政分局	19.05	0.00
地税局	2.10	0.00
政府性其他应收款小计	<b>196,157.32</b>	<b>8.58</b>
合计	<b>204,561.30</b>	<b>8.95</b>
净资产	<b>2,285,000.18</b>	-

## 2、负债情况分析

### 发行人近三年及一期末主要负债构成情况

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	111,460.00	3.80	107,735.35	4.95	82,768.25	3.70	6,441.07	0.39
应付票据	123,960.00	4.23	11,260.00	0.52	25,500.00	1.14	4,000.00	0.24
应付账款	30,666.59	1.05	29,823.32	1.37	3,284.15	0.15	5,742.29	0.35
预收款项	261.40	0.01	210.22	0.01	226,051.32	10.12	173,228.04	10.55
合同负债	85,502.39	2.92	85,463.70	3.93	-	-	-	-
应付职工薪酬	113.37	0.00	91.12	0.00	38.69	0.00	22.68	0.00
应交税费	21,239.98	0.72	25,254.31	1.16	22,125.42	0.99	14,558.04	0.89
其他应付款	579,400.22	19.77	325,659.01	14.97	775,220.69	34.70	1,004,072.97	61.16
一年内到期的非流动负债	359,607.85	12.27	317,230.16	14.58	315,281.72	14.11	164,327.18	10.01
其他流动负债	222,025.08	7.58	171,714.14	7.89	100,000.00	4.48	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,534,236.88</b>	<b>52.36</b>	<b>1,074,441.33</b>	<b>49.38</b>	<b>1,550,270.25</b>	<b>69.39</b>	<b>1,372,392.28</b>	<b>83.60</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	422,010.00	14.40	292,870.00	13.46	315,947.00	14.14	83,500.00	5.09
应付债券	782,600.00	26.71	682,600.00	31.37	136,800.00	6.12	161,000.00	9.81
长期应付款	191,315.36	6.53	125,971.67	5.79	231,004.25	10.34	24,777.15	1.51
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,395,925.36</b>	<b>47.64</b>	<b>1,101,441.67</b>	<b>50.62</b>	<b>683,751.25</b>	<b>30.61</b>	<b>269,277.15</b>	<b>16.40</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,930,162.24</b>	<b>100.00</b>	<b>2,175,882.99</b>	<b>100.00</b>	<b>2,234,021.50</b>	<b>100.00</b>	<b>1,641,669.42</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，发行人总负债分别为 1,641,669.42 万元、2,234,021.50 万元、2,175,882.99 万元和 2,930,162.24 万元，近年来负债规模整体呈上升趋势，主要系公司 2020 年新增合并子公司，同时

随着业务规模扩大，融资需求增加。2021年相比2020年负债规模减小主要系公司无偿划出下属子公司东台市投资发展有限公司等所致。

### (1) 流动负债

报告期各期末，发行人流动负债分别为 1,372,392.28 万元、1,550,270.25 万元、1,074,441.33 万元和 1,534,236.88 万元，占总负债的比重分别为 83.60%、69.39%、49.38%和 52.36%，占比呈现下降趋势。公司流动负债主要由短期借款、预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

#### 1) 短期借款

报告期各期末，发行人短期借款分别为 6,441.07 万元、82,768.25 万元、107,735.35 万元和 111,460.00 万元，占总负债的比重分别为 0.39%、3.70%、4.95%和 3.80%，金额增幅较大。2020 年末，公司短期借款较 2019 年末增加 76,327.17 万元，增幅较大，主要系公司根据自身发展调增借款结构，增加流动资金贷款所致；2021 年末，公司短期借款较 2020 年末增加 24,967.11 万元，增幅 30.17%。截至 2022 年 3 月末，公司短期借款较 2021 年末增加 3,724.65 万元，增幅为 3.46%，变动较小。

#### 发行人近三年末短期借款明细表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
质押借款	77,855.00	4,700.00	820.00
抵押+保证借款	15,900.00	53,000.00	-
保证借款	13,850.00	25,068.25	5,621.07
应计利息	130.35	-	-
合计	107,735.35	82,768.25	6,441.07

#### 2) 应付账款

公司应付账款主要是在项目建设业务过程中发生的应付工程款。近三年，公司应付账款分别为 5,742.29 万元、3,284.15 万元、29,823.32 万元和 30,666.59 万元，占总负债的比重分别为 0.35%、0.15%、1.37% 和 1.05%。2020 年末，公司应付账款较 2019 年末减少 2,458.14 万元，降幅 42.81%，主要系结清部分应付工程款所致；2021 年末，公司应付账款较 2020 年末增加 26,539.17 万元，增幅 808.10%，主要系应付的工程款增加所致。截至 2022 年 3 月末，公司应付账款较 2021 年末增加 843.27 万元，增幅为 2.83%，变动幅度不大。

### 截至 2021 年末发行人应付账款前五名情况表

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	款项性质	账龄情况	占比	是否为关联方
1	东台市泓泰建设工程有限公司	13,142.36	工程款	1 年以内	44.07	否
2	八林三期暂估工程款	9,458.90	工程款	1 年以内	31.72	否
3	东台市人民医院	2,447.24	工程款	4-5 年	8.21	否
4	杭州一茗品牌设计有限责任公司	1,318.76	工程款	1 年以内	4.42	否
5	安徽水安建设集团股份有限公司	700.00	工程款	1 年以内	2.35	否
-	合计	<b>27,067.26</b>	-	-	<b>90.76</b>	-

### 3) 预收款项

公司预收款项主要为保障房建设业务开展中形成的预收安置房结算款等款项。报告期各期末，公司预收款项分别为 173,228.04 万元、226,051.32 万元、210.22 万元和 261.40 万元，占总负债的比重分别为 10.55%、10.12%、0.01% 和 0.01%。2020 年末，公司预收款项较 2019 年末增加 52,823.28 万元，增幅 30.49%，主要系安置房对外出售，预收安置房结算款大幅上升；2021 年末，公司预收款项较 2020 年末减少 225,841.10 万元，降幅 99.91%，主要系发行人自 2021 年 1 月 1 日

起执行新收入准则，将部分预收款项转至合同负债科目中。截至2022年3月末，公司预收款项较2021年末增加51.18万元，变动较小。

#### 发行人近三年末预收款项构成明细表

单位：万元、%

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收安置房结算款	-	-	218,023.59	96.45	171,429.51	98.96
预收门面房销售款	-	-	1,026.75	0.45	1,499.33	0.87
预收租赁款	210.22	100.00	237.03	0.10	199.20	0.11
预收土地整理款	-	-	6,763.95	2.99	100.00	0.06
合计	<b>210.22</b>	<b>100.00</b>	<b>226,051.32</b>	<b>100.00</b>	<b>173,228.04</b>	<b>100.00</b>

#### 4) 合同负债

报告期各期末，公司合同负债分别为0.00万元、0.00万元、85,463.70万元和85,502.39万元，占总负债的比重分别为0.00%、0.00%、3.93%和2.92%。2021年末，公司合同负债主要系因执行新准则从预收款项重分类所致。截至2021年末，合同负债构成明细如下：

#### 发行人2021年末合同负债构成明细表

单位：万元

项目	2021年末	
	金额	占比
预收房款	85,441.26	99.97
预收工程款	4.85	0.01
其他	17.59	0.02
合计	<b>85,463.70</b>	<b>100.00</b>

#### 5) 应交税费

报告期各期末，公司应交税费分别为14,558.04万元、22,125.42万元、25,254.31万元和21,239.98万元，占总负债的比重分别为0.89%、0.99%、1.16%和0.72%，主要为企业所得税和增值税等。

#### 6) 其他应付款

报告期各期末，公司其他应付款分别为 1,004,072.97 万元、775,220.69 万元、325,659.01 万元和 579,400.22 万元，占总负债的比例分别为 61.16%、34.70%、14.97%和 19.77%。2020 年末，公司其他应付款较 2019 年末减少 228,852.28 万元，降幅 22.79%，主要系结清与东台经济开发区财政分局等单位的往来款项所致；2021 年末，公司其他应付款较 2020 年末减少 449,561.68 万元，降幅为 57.99%，主要系合并范围变动所致。截至 2022 年 3 月末，公司其他应付款较 2021 年末增加 253,741.21 万元，增幅为 77.92%，增幅较大，主要原因系东台市碧之源净水有限公司等所致。

### 发行人近三年末其他应付款分类明细表

单位：万元

款项性质	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付利息	-	14,828.20	15,416.25
其他应付款	325,659.01	760,392.49	988,656.72
合计	<b>325,659.01</b>	<b>775,220.69</b>	<b>1,004,072.97</b>

### 近三年末发行人其他应付款构成情况

单位：万元

款项性质	2021 年末	2020 年末	2019 年末
往来款	324,022.64	757,781.08	979,757.01
保证金及押金	1,636.37	2,611.41	8,899.71
合计	<b>325,659.01</b>	<b>760,392.49</b>	<b>988,656.72</b>

### 发行人近两年末其他应付款前五名明细表

单位：万元、%

2021 年末					
公司名称	余额	占比	款项性质	是否关联方	未偿还或结转的原因
东台市碧之源净水有限公司	120,086.14	36.87	往来款	否	未结算
东台市预算外资金结算中心	117,731.06	36.15	往来款	否	未结算
拆迁补偿款转房款	56,038.62	17.21	往来款	否	未结算
东台市物业管理办公室	10,917.20	3.35	往来款	否	未结算
东台市润东净水有限公司	8,958.49	2.75	往来款	否	未结算
合计	<b>313,731.51</b>	<b>96.34</b>	-	-	-

2020年末					
公司名称	余额	占比	款项性质	是否关联方	未偿还或结转的原因
东台惠民城镇化建设发展有限公司	176,388.11	23.20	往来款	否	未结算
江苏东台经济开发区财政分局	150,233.09	19.76	往来款	否	未结算
东台经济开发区为民资产经营有限公司	99,447.10	13.08	往来款	否	未结算
江苏益东资产经营管理有限公司	68,978.44	9.07	往来款	否	未结算
东台市博斯特商贸有限公司	42,391.04	5.57	往来款	否	未结算
合计	537,437.77	70.68	-	-	-

### 7) 一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为164,327.18万元、315,281.72万元、317,230.16万元和359,607.85万元，占总负债的比例分别为10.01%、14.11%、14.58%和12.27%。2020年末，公司一年内到期的非流动负债较2019年末增加150,954.54万元，增幅91.86%，主要系部分长长期借款重分类至该科目；2021年末，公司一年内到期的非流动负债较2020年末增加1,948.44万元，增幅为0.62%，变动较小。截至2022年3月末，公司一年内到期的非流动负债较2021年末增加42,377.69万元，增幅为13.36%。

#### 发行人近三年末一年内到期的非流动负债分类明细

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
一年内到期的长期借款	135,447.00	106,650.00	35,500.00
一年内到期的应付债券	69,200.00	115,200.00	91,000.00
一年内到期的长期应付款	81,971.30	93,431.72	37,827.18
应计利息	30,611.86	-	-
合计	317,230.16	315,281.72	164,327.18

### (2) 非流动负债

报告期各期末，发行人非流动负债分别为269,277.15万元、683,751.25万元、1,101,441.67万元和1,395,925.36万元，占总负债的

比重分别为 16.40%、30.61%、50.62%和 47.64%，金额呈上升趋势。公司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

报告期各期末，公司长期借款分别为 83,500.00 万元、315,947.00 万元、292,870.00 万元和 422,010.00 万元，占总负债的比例分别为 5.09%、14.14%、13.46%和 14.40%，金额呈波动上升趋势。2020 年末，公司长期借款较 2019 年末增加 232,447.00 万元，增幅 278.38%，主要系公司基础设施项目工程逐步推进，加大了中长期资金需求所致；2021 年末，公司长期借款较 2020 年末减少 23,077.00 万元，降幅为 7.30%，变动较小。截至 2022 年 3 月末，公司长期借款较 2021 年末增加 129,140.00 万元，增幅为 44.09%。

#### 发行人近三年末长期借款分类明细

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
质押借款	13,000.00	-	36,700.00
质押借款/保证借款	-	-	9,000.00
抵押借款/保证借款	20,000.00	-	5,000.00
保证借款	124,870.00	219,947.00	32,800.00
信用借款	22,000.00	26,000.00	-
保证/抵押/质押借款	113,000.00	70,000.00	-
合计	<b>292,870.00</b>	<b>315,947.00</b>	<b>83,500.00</b>

### 2) 应付债券

报告期各期末，公司应付债券分别为 161,000.00 万元、136,800.00 万元、682,600.00 万元和 782,600.00 万元，占总负债的比重分别为 9.81%、6.12%、31.37%和 26.71%。2020 年末，公司应付债券较 2019 年末减少 24,200.00 万元，降幅 15.03%，主要系 18 东台城投 PPN001 等债券重分类至一年内到期的非流动负债科目所致；2021 年末，公司应付债券较 2020 年末增加 545,800.00 万元，增幅为 398.98%，主

要系发行人新增 21 东台 01、21 东台 02、21 东台城投 PPN001 等债券。2022 年 3 月末，公司应付债券较 2021 年末增加 100,000.00 万元，增幅 14.65%，变动较小。

### 截至 2021 年末发行人应付债券明细表

单位：万元、%

借款主体	证券简称	金额	起息日	到期日	担保方式	发行利率
东台城投	19 东台城投 PPN001	50,000.00	2019/5/8	2022/5/8	信用	7.00
	20 苏东台城投 ZR001	36,800.00	2020/5/29	2023/5/29	信用	6.92
	20 苏东台城投 ZR002	20,000.00	2020/9/30	2023/9/30	保证	5.70
	20 苏东台城投 ZR003	20,000.00	2020/10/23	2023/10/23	保证	5.70
	20 苏东台城投 ZR004	10,000.00	2020/11/17	2022/11/17	保证	6.50
	21 东台 01	100,000.00	2021/1/12	2024/1/12	信用	6.45
	21 东台城投 MTN001	50,000.00	2021/1/27	2024/1/27	信用	6.20
	21 东台 02	100,000.00	2021/3/29	2024/3/29	信用	6.20
	21 东台城投 PPN001	100,000.00	2021/4/27	2024/4/27	信用	6.15
	21 东台城投 PPN002	50,000.00	2021/6/28	2023/6/27	信用	6.13
	G21 东台 1	100,000.00	2021/7/2	2026/7/2	信用	6.00
	21 东台城投 MTN002	65,000.00	2021/10/26	2026/10/26	信用	4.65
	21 东台城投 PPN003	50,000.00	2021/12/30	2024/12/30	信用	5.50
-	小计	<b>751,800.00</b>	-	-	-	-
-	减：一年内到期的应付债券	69,200.00	-	-	-	-
-	合计	<b>682,600.00</b>	-	-	-	-

### 3) 长期应付款

报告期各期末，公司长期应付款分别为 24,777.15 万元、231,004.25 万元、125,971.67 万元和 191,315.36 万元，占总负债的比例分别为 1.51%、10.34%、5.79%和 6.53%。2020 年末，公司长期应付款较 2019 年末增加 206,227.10 万元，增幅 832.33%，主要系发行人新增应付融资租赁公司融资租赁款；2021 年末，公司长期应付款较 2020 年末减少 105,032.58 万元，降幅 45.47%，主要系发行人融资

租赁借款到期偿还所致。截至2022年3月末,公司长期应付款较2021年末增加65,343.69万元,增幅为51.87%,主要系发行人子公司新增租赁融资借款所致。

### 截至2021年末发行人长期应付款明细表

单位:万元、%

借款主体	借款机构	借款金额	起息日	到期日	担保方式	利率
东台市城市建设投资发展有限公司	国银金融租赁	11,855.16	2019/9/30	2024/9/30	保证	LPR上浮20%
	江苏淮海融资租赁	1,815.05	2020/6/24	2023/6/24	保证	6.99
	国银金融租赁	15,708.97	2020/12/2	2025/12/2	质押+保证	LPR+0.8%
东台市保障性住房建设投资有限公司	远东宏信融资租赁	1,839.61	2020/3/20	2023/4/1	保证	7.28
东台市东方建设投资有限公司	江苏金融租赁	1,502.75	2018/6/15	2023/6/14	保证	6.80
	中航国际租赁	7,500.00	2019/8/20	2023/8/20	保证	6.90
	江苏金融租赁	5,412.16	2020/3/24	2025/3/24	保证	6.61
	中航国际租赁	3,333.33	2020/5/29	2023/5/29	保证	6.68
	冀银金融租赁	7,500.00	2020/6/17	2024/6/15	保证	6.30
	江苏省国际租赁	4,054.29	2020/6/28	2024/6/25	保证	6.54
	邦银金融租赁	2,680.74	2020/7/15	2023/7/15	保证	6.38
	浙江稠州金融租赁	6,831.46	2021/8/18	2024/8/18	保证	6.89
	贵银金租	7,505.00	2021/9/28	2025/9/28	保证	6.45
	山东通达金融租赁	5,833.33	2020/9/10	2023/9/10	保证	7.80
	广州越秀融资租赁	4,056.12	2021/10/29	2026/10/29	保证	7.63
东台市恒业建设发展有限公司	江苏金融租赁	855.52	2019/1/10	2024/1/10	保证	6.00
	华融金融租赁	14,003.20	2020/8/18	2024/8/15	保证	7.50
东台市城投智能停车场建设管理有限公司	苏州金租	3,444.13	2021/10/29	2024/10/22	保证	7.19
东台市一生一世文化产业管理有限公司	远东宏信融资租赁	20,240.85	2021/11/30	2024/11/30	保证	7.96
-	合计	125,971.67	-	-	-	-

### 3、所有者权益分析

#### 近三年及一期未发行人所有者权益结构

单位:万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或	150,000.00	6.58	150,000.00	6.56	75,000.00	3.92	75,000.00	4.98

股本)								
资本公积	1,604,828.10	70.35	1,604,828.10	70.23	1,288,636.82	67.34	1,165,491.18	77.44
其他综合收益	92,289.85	4.05	92,289.85	4.04	92,289.85	4.82		
盈余公积	30,256.51	1.33	30,256.51	1.32	27,578.71	1.44	24,538.52	1.63
未分配利润	350,597.90	15.37	354,185.48	15.50	315,208.81	16.47	240,078.80	15.95
归属于母公司所有者权益	<b>2,227,972.36</b>	<b>97.66</b>	<b>2,231,559.94</b>	<b>97.66</b>	<b>1,798,714.19</b>	<b>93.99</b>	<b>1,505,108.50</b>	<b>100.00</b>
少数股东权益	53,390.47	2.34	53,440.24	2.34	115,008.55	6.01	-	-
所有者权益(或股东权益)合计	<b>2,281,362.83</b>	<b>100.00</b>	<b>2,285,000.18</b>	<b>100.00</b>	<b>1,913,722.74</b>	<b>100.00</b>	<b>1,505,108.50</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，发行人所有者权益分别为 1,505,108.50 万元、1,913,722.74 万元、2,285,000.18 万元和 2,281,362.83 万元，大致呈逐年增长态势。2020 年末，公司所有者权益较 2019 年末增加 408,614.24 万元，增幅 27.15%，主要系被投资单位东台市国有资产经营集团有限公司、东台市碧之源净水有限公司等资本公积增加、无偿受让污水管网、被投资单位东台市国有资产经营集团有限公司其他综合收益增加，公司按持股比例确认份额所致。2020 年末，发行人合并报表中少数股东权益为东台市人民政府对东台市东方建设投资发展有限公司持有的小部分股权对应的权益。2021 年末，公司所有者权益较 2020 年末增加 371,277.44 万元，增幅为 19.40%，主要系资本公积变动所致。2022 年 3 月末，公司所有者权益较 2021 年末减少 3,637.35 万元，降幅为 0.16%，变动较小。

### (1) 实收资本

报告期各期末，发行人实收资本账面余额分别为 75,000.00 万元、75,000.00 万元、150,000.00 万元和 150,000.00 万元，占所有者权益的比重分别为 4.98%、3.92%、6.56%和 6.58%。近一年及一期，发行人的实收资本未发生变更，公司股东出资情况如下：

## 近三年及一期末发行人股东出资情况

单位：万元

股东名称	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
东台市人民政府	150,000.00	150,000.00	75,000.00	75,000.00
合计	<b>150,000.00</b>	<b>150,000.00</b>	<b>75,000.00</b>	<b>75,000.00</b>

## (2) 资本公积

报告期各期末，发行人的资本公积账面余额分别为 1,165,491.18 万元、1,288,636.82 万元、1,604,828.10 万元和 1,604,828.10 万元，占所有者权益的比重分别为 77.44%、67.34%、70.23% 和 70.35%。

## 近三年及一期末发行人资本公积明细

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
资本溢价	-	-	-	-
其他资本公积	1,604,828.10	1,604,828.10	1,288,636.82	1,165,491.18
合计	<b>1,604,828.10</b>	<b>1,604,828.10</b>	<b>1,288,636.82</b>	<b>1,165,491.18</b>

2020 年末，公司资本公积较 2019 年末增加 123,145.64 万元，其他资本公积本期增加：（1）被投资单位东台市国有资产经营集团有限公司资本公积增加，公司按持股比例计算应享有的份额 124,195.36 万元；（2）公司无偿受让污水管网 41,917.79 万元；（3）被投资单位东台市碧之源净水有限公司资本公积增加，公司按持股比例计算应享有的份额 245.32 万元；（4）被投资单位东台市东方建设投资发展有限公司资本公积增加，公司按持股比例计算应享有的份额 592.15 万元。其他资本公积本期减少：（1）被投资单位东台市碧之源净水有限公司资本公积减少，公司按持股比例计算应减少的份额 66.66 万元。

（2）被投资单位东台市东方建设投资发展有限公司 2020 年 7 月 1 日因增资控制权变化纳入合并范围，对长期股权投资从权益法核算改为成本法核算，对纳入合并范围之前的长期股权投资-其他权益变动增加的资本公积 43,738.31 万元转为当期投资收益。

2021年末，公司资本公积较2020年末增加316,191.28万元，其他资本公积本期增加：（1）东台市城兴投资发展有限公司40%的股权无偿划入增加349,680.37万元，（2）东台市城建市政养护管理所有限公司100%股权无偿划入增加180.23万元。（3）被投资单位东台市东方建设投资发展有限公司资本公积增减，公司按持股比例计算应享有的份额16,481.88万元。（4）被投资单位东台市东方建设投资发展有限公司股权比例变化增加资本公积67,862.44万元。（5）收到东台市财政局拨入7.5亿元。其他资本公积本期减少：（1）东台市投资发展有限公司100%无偿划出减少114,290.09万元。（2）东台市投资发展有限公司持有期间损益3,723.56万元。（3）东台市财政局拨入7.5亿元转增实收资本。

### （3）盈余公积

报告期各期末，发行人的盈余公积账面余额为24,538.52万元、27,578.71万元、30,256.51万元和30,256.51万元，占所有者权益比重分别为1.63%、1.44%、1.32%和1.33%，占比相对较低。

### （4）未分配利润

报告期各期末，发行人未分配利润分别为240,078.80万元、315,208.81万元、354,185.48万元和350,597.90万元，占所有者权益比重分别为15.95%、16.47%、15.50%和15.37%。随着发行人盈利能力的逐步增强，未分配利润近三年基本呈增长趋势。

## 4、现金流量分析

报告期内，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入	113,079.10	363,003.30	242,240.88	323,430.25

经营活动现金流出	294,946.14	1,024,631.29	452,240.29	346,979.59
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-181,867.04</b>	<b>-661,627.99</b>	<b>-209,999.40</b>	<b>-23,549.35</b>
投资活动现金流入	1.25	21,530.90	55,648.89	50.13
投资活动现金流出	899.91	78,885.70	10,249.84	199.83
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-898.66</b>	<b>-57,354.80</b>	<b>45,399.05</b>	<b>-149.70</b>
筹资活动现金流入	680,223.12	1,449,320.36	835,601.84	361,437.63
筹资活动现金流出	317,053.05	792,826.02	410,482.77	394,569.65
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>363,170.07</b>	<b>656,494.34</b>	<b>425,119.08</b>	<b>-33,132.02</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>180,359.24</b>	<b>-62,489.09</b>	<b>260,514.30</b>	<b>-56,829.95</b>

### (1) 经营活动现金流量分析

报告期内，公司经营活动净现金流量净额分别为-23,549.35万元、-209,999.40万元、-661,627.99万元和-181,867.04万元。2020年度，公司经营活动净现金流量净额较去年同期减少186,450.06万元，降幅较大，主要系销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金大幅减少所致；2021年度，公司经营活动净现金流量净额较去年同期减少451,628.59万元，降幅较大，主要系发行人及子公司东方建设项目投入资金较大导致购买商品、接受劳务支付的现金较去年同期大幅增长所致。2022年1-3月，公司经营活动净现金流量仍呈净流出状态，主要系公司支付购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。

### (2) 投资活动现金流量分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别是-149.70万元、45,399.05万元、-57,354.80万元和-898.66万元。2020年度公司投资活动产生的现金流量净额相较于2019年度由负转正，主要系增加合并子公司收到的现金净额导致收到其他与投资活动有关的现金增加所致。2021年度公司投资活动产生的现金流量净额为负主要系公司购买理财产品导致投资支付的现金流出较多。2022年1-3月公司

投资活动净现金流量仍呈净流出状态，但相较于去年同期净流出规模缩减。

### (3) 筹资活动现金流分析

报告期内，公司筹资活动现金流入分别为 361,437.63 万元、835,601.84 万元、1,449,320.36 万元和 680,223.12 万元。随着公司不断拓宽融资渠道，公司筹资活动产生的现金流较为充沛，可以较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。报告期内，公司筹资活动现金流出分别为 394,569.65 万元、410,482.77 万元、792,826.02 万元和 317,053.05 万元，主要为偿还到期借款支出的现金。报告期内，公司筹资活动净现金流量分别是-33,132.02 万元、425,119.08 万元、656,494.34 万元和 363,170.07 万元。近年来筹资金额逐步增大，但仍处于合理的范畴内。

总体来看，由于发行人承担的业务具有投资规模大、回收周期长的特点，经营活动产生的现金流量与公司业务的进程有密切的关系。在当地政府的大力支持下，随着未来业务量的增长、大量基础设施建设的陆续完工以及发行人各类应收款项的收回，预计发行人经营活动产生的现金流净额将得到改善，获取现金的能力将得到增强。综合来看，预计未来发行人现金流改善空间较大，可以为公司偿还债务提供良好的保障。

## 5、偿债能力分析

最近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下：

指标	2022年3月末/1-3月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
流动比率	2.49	2.89	2.08	1.79
速动比率	1.41	1.44	0.94	0.70
资产负债率(%)	56.22	48.78	53.86	52.17
EBITDA(万元)	-2,922.00	51,199.21	87,397.18	34,131.01

利息偿付率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00

从短期偿债指标来看，最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.79、2.08、2.89 和 2.49，整体呈现波动上升趋势，主要是由于流动资产的增长幅度高于流动负债增长幅度所致；速动比率分别为 0.70、0.94、1.44 和 1.41。总体来看，报告期内发行人流动比率及速动比率均保持在较好的水平。

从长期偿债指标来看，最近三年及一期末，发行人的资产负债率分别为 52.17%、53.86%、48.78% 和 56.22%，报告期内发行人负债水平始终保持在较为稳定且合理的水平，负债规模可控。最近三年及一期末，发行人 EBITDA 分别为 34,131.01 万元、87,397.18 万元、51,199.21 万元和 -2,922.00 万元，近三年来发行人主营业务发展态势良好，盈利能力较稳定。

从贷款偿还率来看，公司自成立以来，始终按期偿还有关债务。公司经营状况良好，且具有较好的发展前景。在生产经营过程中，公司与商业银行等金融机构建立了长期的良好合作关系。公司的贷款到期均能按时偿付，从未出现逾期情况，具有良好的资信水平。

## 6、营运能力分析

最近三年及一期，发行人营运能力指标如下：

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
应收账款周转率	0.14	1.73	1.66	2.45
存货周转率	0.01	0.11	0.08	0.10
总资产周转率	0.004	0.04	0.04	0.05

报告期内，发行人应收账款周转率分别为 2.45、1.66、1.73 和 0.14，呈波动趋势，2020 年应收账款周转率降幅较大主要系发行人基础设施建设等板块应收代建款项增加导致应收账款账面价值增加；报告期

内，存货周转率分别为 0.10、0.08、0.11 和 0.01，存货周转率偏低，主要系发行人主营业务模式导致存货余额较高，从而影响了存货的周转水平；报告期内，总资产周转率分别为 0.05、0.04、0.04 和 0.004，由于公司总资产中包含大量代建成本和土地资产，该部分资产尚未产生相应的收入，导致总资产周转率较低，但总体符合行业特点。随着未来公司承担的项目完成施工并实现竣工决算，公司总资产周转率和存货周转率将有所提升。

## 7、盈利能力分析

最近三年及一期，发行人盈利能力指标表如下：

单位：万元、%

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	19,844.57	192,705.01	137,259.00	150,431.56
营业成本	18,659.53	177,482.41	125,224.34	139,025.05
期间费用	1,405.50	5,415.09	3,778.43	3,057.12
营业利润	-2,617.13	47,084.92	84,159.31	32,190.20
政府补贴	-	26,392.71	25,189.61	20,000.00
利润总额	-4,101.93	46,632.98	84,168.65	32,191.11
净利润	-3,637.35	44,069.92	81,750.03	30,970.93
营业毛利率	5.97	7.90	8.77	7.58
净资产收益率	-0.16	2.10	4.78	2.14
平均总资产回报率	-0.08	1.08	2.31	1.09
政府补贴/营业收入	-	13.70	18.35	13.30

注：1.营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%；

2.平均净资产收益率=净利润/平均净资产×100%；

3.平均总资产回报率=（利润总额+财务费用利息支出）/平均资产总额×100%。

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入为 150,431.56 万元、137,259.00 万元、192,705.01 万元和 19,844.57 万元，发行人近三年来的营业收入保持稳定增长，主要由土地整理收入、基础设施建设业务收入、保障房建设业务收入及土地转让收入等构成。最近三年及一期，发行人分别实现净利润 30,970.93 万元、81,750.03 万元、44,069.92 万元和 -3,637.35 万元，利润来源主要是土地整理业务、基础设施建设业

务和土地转让业务等。总体来看，发行人的净利润处于较高水平，三年平均归属于母公司所有者的净利润为 50,265.20 万元，足以覆盖本期债券一年利息。

最近三年，发行人实现净利润 30,970.93 万元、81,750.03 万元、44,069.92 万元，2020 年度公司净利润较 2019 年度增长 50,779.10 万元，主要系 2020 年当期投资收益大幅增加所致。最近三年，发行人投资收益明细如下：

单位：万元

产生投资收益的来源	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	13,843.12	7,992.07	5,483.21
长投权益法转换成本法核算产生的投资收益		43,738.31	-
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益		538.20	43.20
其他投资收益	592.85	106.62	-
<b>合计</b>	<b>14,435.97</b>	<b>52,375.20</b>	<b>5,526.41</b>

其中，2020 年度长投权益法转换成本法核算产生的投资收益为 43,738.31 万元，形成原因：被投资单位东台市东方建设投资发展有限公司 2020 年 7 月 1 日因增资控制权变化纳入合并范围，对长期股权投资从权益法核算改为成本法核算，对纳入合并范围之前的长期股权投资-其他权益变动增加的资本公积 43,738.31 万元转为当期投资收益。

最近三年，发行人取得补贴收入分别为 20,000.00 万元、25,189.61 万元和 26,392.71 万元，发行人补贴收入为政府给予发行人从事基础设施建设业务的经营性补贴。根据国发〔2010〕19 号、财预〔2012〕412 号、发改办财金〔2010〕2881 号以及发改办财金〔2012〕3451 号等文件精神，报告期内发行人取得补贴收入占营业收入比例分别为 13.30%、18.35%和 13.70%，均未超过 3:7。

最近三年及一期，公司营业毛利率分别为 7.58%、8.77%、7.90% 和 5.97%，呈波动趋势；公司净资产收益率分别为 2.14%、4.78%、2.10%和-0.16%，平均总资产回报率分别为 1.09%、2.31%、1.08%和 -0.08%，随着公司利润总额的波动呈波动趋势。总体来看，公司盈利指标表现良好，盈利能力较强。

## （二）未来业务目标及盈利能力的可持续性分析

### 1、未来业务发展目标

发行人将根据东台市政府未来规划，不断拓展融资渠道，多途径、低成本筹集建设资金，继续完善区域内基础设施建设，提升东台市招商引资环境。2022年在市委、市政府的正确领导下，公司将以习近平新时代中国特色社会主义思想为引领，按照新时代高质量发展的要求，盘活存量资产、优化资源配置、不断改革创新、加快转型步伐、增强造血能力、提高服务水平，突出融通资金、城市经营、工程监管、招商引资、项目推进、化解债务等六大重点，排难求进，负重拼搏，为东台城市建设做出新的更大的贡献。

### 2、盈利能力可持续性分析

#### （1）政策红利带来的发展机遇

发行人业务集中的东台市地处经济发达区域，在政府的规划安排下，东台市逐步推进区域的升级改造，配套建设了一批服务于区内企业和居民的生产生活项目。发行人作为市内重要的建设实体和服务单位，承担着服务产业升级和城镇化推进的任务，这对发行人业务量形成了较好的支撑。

#### （2）业务具备良好的区域垄断性，未来具备发展潜力

发行人是东台市主要的城市基础设施建设主体，经营业务范围包括城市资产的投资和管理，城市规划区内的土地开发经营等业务。发行人所经营的业务，均具有一定的垄断经营特性，同时由于发行人良好的股东背景，在东台市区域内，通过上述业务的进一步拓展，借助良好的区域垄断性，发行人后续仍有较为充分的发展空间。

## 五、发行人有息债务分析

### （一）有息债务情况

发行人有息债务包括短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款。截至2022年3月末，发行人有息债务为217.06亿元，具体明细如下：

近三年及一期末发行人有息负债一览表

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年度	2020年度	2019年度
短期借款	110,105.00	107,605.00	82,768.25	6,441.07
应付票据	123,960.00	11,260.00	25,500.00	4,000.00
一年内到期的非流动负债	331,095.30	286,618.30	315,281.72	164,327.18
其他流动负债	209,505.17	161,000.00	100,000.00	-
长期借款	422,010.00	292,870.00	315,947.00	83,500.00
应付债券	782,600.00	682,600.00	136,800.00	161,000.00
长期应付款	191,315.36	125,971.67	231,004.25	24,777.15
合计	<b>2,170,590.83</b>	<b>1,667,924.96</b>	<b>1,207,301.22</b>	<b>444,045.40</b>

报告期各期末有息债务融资方式分类构成表

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
银行借款	620,815.00	28.60	418,365.00	25.08
债券融资	1,083,305.17	49.91	934,800.00	56.05
其中：企业债券	-	-	-	-
非金融企业债务融资工具[注1]	515,000.00	23.73	415,000.00	24.88
公司债券	400,000.00	18.43	400,000.00	23.98
ABS	33,000.00	1.52	33,000.00	1.98
美元债	48,505.17	2.23	-	-

项目	2022年3月末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
债权融资计划[注2]	86,800.00	4.00	86,800.00	5.20
信托融资	156,707.00	7.22	106,817.00	6.40
融资租赁	309,763.66	14.27	207,942.96	12.47
其他融资[注3]	-	-	-	-
合计	<b>2,170,590.83</b>	<b>100.00</b>	<b>1,667,924.96</b>	<b>100.00</b>
项目	2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比
银行借款	363,550.00	30.11	66,820.00	15.59
债券融资	352,000.00	29.16	282,000.00	67.57
其中：企业债券	36,000.00	2.98	72,000.00	31.29
非金融企业债务融资工具[注1]	100,000.00	8.28	100,000.00	11.34
公司债券	100,000.00	8.28	-	-
ABS	-	-	-	-
美元债	-	-	-	-
债权融资计划[注2]	116,000.00	9.61	110,000.00	24.94
信托融资	151,947.00	12.59	42,000.00	9.07
融资租赁	326,435.97	27.04	32,604.33	1.19
其他融资[注3]	13,368.25	1.11	20,621.07	6.58
合计	<b>1,207,301.22</b>	<b>100.00</b>	<b>444,045.40</b>	<b>100.00</b>

注1：“非金融企业债务融资工具”包括银行间市场的中期票据、短期融资券、超短期融资券、定向工具；

注2：“债权融资计划”为主承银行认购的北金所债券融资产品；

注3：“其他融资”主要指商业保理融资、定向资产管理计划。

### 截至2021年末发行人有息债务到期分布情况

单位：亿元、%

项目	1年以内（含1年）		1-2年（含2年）		2-3年（含3年）		3年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	17.54	30.96	1.65	7.91	2.00	4.09	20.65	51.09
债券融资	23.92	42.22	13.06	62.64	40.00	81.83	16.50	40.82
信托融资	6.99	12.34	3.69	17.70	-	-	-	-
融资租赁	8.20	14.47	2.45	11.75	6.88	14.08	3.27	8.09
合计	<b>56.65</b>	<b>100.00</b>	<b>20.85</b>	<b>100.00</b>	<b>48.88</b>	<b>100.00</b>	<b>40.42</b>	<b>100.00</b>

### 截至2021年末有息债务信用融资与担保融资结构分析

单位：万元

项目	短期借款	应付票据	一年内到期的非流动负债	其他流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款	合计
信用	-	-	63,200.00	150,000.00	22,000.00	642,600.00	-	<b>877,800.00</b>
保证	13,850.00	-	193,227.80	-	124,870.00	40,000.00	110,262.69	<b>482,210.49</b>
质押	77,855.00	11,260.00	25,500.00	11,000.00	13,000.00	-	-	<b>138,615.00</b>
抵押/保证	15,900.00	-	-	-	20,000.00	-	-	<b>35,900.00</b>
质押/保证	-	-	4,690.50	-	-	-	15,708.97	<b>20,399.47</b>
保证/抵押/质押	-	-	-	-	113,000.00	-	-	<b>113,000.00</b>
<b>合计</b>	<b>107,605.00</b>	<b>11,260.00</b>	<b>286,618.30</b>	<b>161,000.00</b>	<b>292,870.00</b>	<b>682,600.00</b>	<b>125,971.67</b>	<b>1,667,924.96</b>

截至 2020 年末，发行人合并报表内的有息债务总余额 120.73 亿元，较 2019 年末债务规模增长明显，主要是由于并表的东方投资带来一定的增量债务，2020 年 7 月发行人将东台市东方建设投资发展有限公司纳入合并报表范围导致报告期末的有息债务余额增加 56.48 亿元（其中包括东方投资母公司有息债务 35.05 亿元、东台市碧之源净水有限公司 13.08 亿元、东台市恒业建设发展有限公司 7.86 亿元、江苏润东建设有限公司 0.49 亿元）。

截至 2021 年末，发行人合并报表内的有息债务总余额 166.79 亿元，较 2020 年末债务规模增长较多，主要由于发行人通过公司债券等方式直接融资规模增加所致。发行人于 2020 年 5 月召开“东台市城市建设投资发展有限公司退出平台工作会议”，东台市政府国有资产监督管理办公室及截至 2020 年 3 月末发行人所有贷款金融机构参会商洽退平台相关事宜，最终一致认为发行人符合银监会（现银保监会）政府融资平台五项退出条件，同意发行人提出退出申请。因此，发行人不再属于地方融资平台公司，符合发行公司债券《非公开发行公司债券项目承接负面清单指引（2019 年修订）》的相关规定。随着融资渠道的拓宽，发行人陆续发行公司债券“20 东台 D1”、“21

东台 01”、“21 东台 02”、“G21 东台 1”、“21 东台 D1”，截至 2021 年末，公司债券余额为 40.00 亿元，募集资金主要用于绿色项目投资、偿还有息债务、置换公司债券。截至 2021 年末，债券直接融资占发行人债务融资的比重提升至 56.05%，通过资本市场直接融资进行债务置换，优化融资结构、降低企业整体融资成本，提高融资质量。

结合发行人的业务开展情况来看，发行人作为东台市重要的开发建设主体，主要承担着东台市基础设施建设、土地建设和保障房建设三大类业务，2020 年纳入合并报表范围的东方投资目前主要经营基础设施建设、污水处理、停车场管理等业务，在项目前期建设过程中需要大量的资金持续投入。以长期债务为主的债务期限结构与公司业务建设周期、回款周期较长的模式相匹配，但 2020 年以来公司短期债务规模增加较多，面临一定的短期偿付压力。

## （二）最近一年末前十大有息债务情况

### 截至 2021 年末末发行人金额前十大有息债务

单位：亿元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	融资方式
1	中国农业发展银行	银行贷款	11.30	LPR+0.25%	2020/12/15-2038/12/9	抵押
2	21 东台 01	公司债	10.00	6.45%	2021/1/12-2024/1/12	信用
3	21 东台 02	公司债	10.00	6.20%	2021/3/29-2024/3/29	信用
4	21 东台城投 PPN001	定向融资工具	10.00	6.15%	2021/4/27-2024/4/27	信用
5	G21 东台 1	公司债	10.00	6.00%	2021/7/5-2026/7/5	信用
6	21 东台 D1	公司债	10.00	4.65%	2021/9/9-2022/9/9	信用
7	21 东台城投 MTN002	中期票据	6.50	5.50%	2021/10/26-2026/10/26	信用
8	中国银行	银行贷款	5.00	LPR+1.15%	2021/6/30-2025/12/20	保证
9	21 东台城投 PPN003	定向融资工具	5.00	5.20%	2021/12/30-2024/12/30	信用
10	21 东台城投 PPN002	定向融	5.00	6.13%	2021/6/28-2023/6/28	信用

		资工具				
11	21东台城投MTN001	中期票 据	5.00	6.20%	2021/1/29-2024/1/29	信用
12	21东台城投CP001	短期融 资券	5.00	4.68%	2021/4/30-2022/4/30	信用
13	19东台城投PPN001	定向融 资工具	5.00	7.00%	2019/5/8-2022/5/8	信用

### （三）债务偿还压力测算

本次债券发行完成后，将引起发行人每年有息负债偿还金额的变化，在债券存续期内的有息负债偿还压力测算在以下假设基础上发生：

- 1、本次债券募集资金8亿元（不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用）；
- 2、本次债券发行在2021年12月31日前完成。

在上述前提假设下，截至2021年末，在本次债券存续期内发行人的有息负债偿还压力测算具体如下：

单位：亿元

年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
有息负债当年偿付规模	56.65	20.85	48.88	9.76	18.91	-	0.45
其中：银行借款偿还规模	17.54	1.65	2.00	6.90	2.00	-	0.45
信托计划偿还规模	6.99	3.69	0.00	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	23.92	13.06	40.00	-	16.50	-	-
其他债务偿还规模	8.20	2.45	6.88	2.86	0.41	-	-
本期债券偿还规模	-	-	-	1.60	1.60	4.80	-
合计	56.65	20.85	48.88	11.36	20.51	4.80	0.45

根据上表，发行人短期偿付压力较大，发行人经营状况良好，财务状况优良，一直保持良好的资信记录，拥有较高的市场声誉，与多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系，获得了较高的授信额度，发行人已制定短期债务偿还安排。

在本期债券存续期内，尤其在2025年之后，发行人债务配置较为平均，债务集中偿还压力较小。此外，发行人将制定严格的投融资

管理计划及中长期规划，合理控制负债规模，确保公司资产负债保持在合理水平，并建立有效的融资规划，以降低公司有息负债规模较大的风险。

## 六、发行人关联方及关联交易

根据《企业会计准则第36号-关联方披露》，一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。关联交易时遵循公平合理的原则，以市场公允价格为基础，且未偏离独立第三方的价格或收费标准，任何一方未利用关联交易损害另一方的利益。存在控制关系且已纳入发行人合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

### （一）发行人关联方及关联关系

#### 1、发行人股东和实际控制人

截至2021年末，发行人控股股东和实际控制人均为东台市人民政府。

#### 2、发行人的子公司和实际控制的公司

截至2021年末，发行人纳入合并范围子公司情况如下：

单位：%

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例
东台市保障性住房建设投资有限公司	有限公司	一级	100.00
东台市润东广告有限公司	有限公司	一级	100.00
东台市城建市政养护管理所有限公司	有限公司	一级	100.00
东台市一生一世文化产业管理有限公司	有限公司	一级	100.00
东台市东方建设投资发展有限公司	有限公司	一级	80.95
东台市恒业建设发展有限公司	有限公司	二级	100.00
江苏润东建设有限公司	有限公司	二级	100.00
东台市城投智能停车场建设管理有限公司	有限公司	二级	100.00

### 3、发行人的联营企业及合营企业情况

截至 2021 年末，发行人联营企业及合营企业明细如下：

单位：%

被投资单位	持股比例
东台市国有资产经营集团有限公司	45.00
普天智慧城市投资江苏有限公司	40.00
东台市城兴投资发展有限公司	40.00

#### （二）关联交易情况

发行人根据《公司法》和《企业会计准则》的相关规定，已在审计报告中披露了关联交易情况。2021 年末，发行人与关联方的关联交易情况如下所示：

##### 1、关联应收应付款

截至 2021 年末，发行人有对关联方的应收款项，其中对东台市国有资产经营集团有限公司其他应收款项 35,501.30 万元，对东台市城兴投资发展有限公司其他应收款项 10,000.00 万元。

##### 2、关联担保情况

截至 2021 年末，本公司作为担保方或被担保方的关联担保情况如下所示：

本公司作为担保方：

单位：万元

担保方	被担保方名称	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
东台市城市建设投资	东台市东方建设投资发展有限公司	15,000.00	2019/8/14	2023/8/14	否
	东台市东方建设投资发展有限公司	10,000.00	2020/5/29	2023/5/29	否
	东台市东方建设投资发展有限公司	10,000.00	2021/8/18	2024/8/18	否
	东台市东方建设投资发展有限公司	10,000.00	2020/4/3	2022/4/3	否

展 团 有 限 公 司	东台市东方建设投资发展有限公司	10,000.00	2020/3/30	2022/3/30	否
	东台市东方建设投资发展有限公司	9,500.00	2021/9/28	2025/9/28	否
	东台市东方建设投资发展有限公司	7,338.72	2020/3/24	2025/3/24	否
	东台市东方建设投资发展有限公司	6,062.72	2020/7/15	2023/7/14	否
	东台市东方建设投资发展有限公司	2,908.23	2018/6/15	2023/6/14	否
	东台市东方建设投资发展有限公司	5,000.00	2021/10/29	2026/10/29	否
	东台市东方建设投资发展有限公司	2,500.00	2019/12/11	2022/9/26	否
	东台市东方建设投资发展有限公司	3,000.00	2019/9/27	2022/9/26	否
	东台市保障性住房建设投资有限公司	25,000.00	2021/11/5	2025/12/20	否
	东台市保障性住房建设投资有限公司	5,000.00	2021/12/16	2025/12/20	否
	东台市保障性住房建设投资有限公司	20,000.00	2021/6/30	2024/6/20	否
	东台市保障性住房建设投资有限公司	9,000.00	2020/6/30	2023/12/20	否
	东台市保障性住房建设投资有限公司	18,000.00	2020/10/16	2023/12/20	否
	东台市保障性住房建设投资有限公司	8,870.54	2020/3/26	2023/3/26	否
	东台市保障性住房建设投资有限公司	10,000.00	2021/2/5	2026/2/4	否
	东台市保障性住房建设投资有限公司	2,000.00	2021/3/23	2026/2/4	否
	东台市保障性住房建设投资有限公司	3,000.00	2021/4/21	2026/2/4	否
	东台市保障性住房建设投资有限公司	5,000.00	2021/10/27	2026/2/4	否
	东台市保障性住房建设投资有限公司	1,500.00	2020/6/30	2023/12/20	否
	东台市保障性住房建设投资有限公司	3,000.00	2020/10/16	2023/12/20	否
	东台市恒业建设发展有限公司	9,947.00	2020/11/27	2022/11/27	否
	东台市恒业建设发展有限公司	4,500.00	2019/6/4	2028/6/2	否
	东台市恒业建设发展有限公司	2,559.66	2019/1/10	2024/1/10	否
	东台市恒业建设发展有限公司	2,090.08	2020/8/18	2024/8/15	否
	东台市恒业建设发展有限公司	2,059.47	2020/8/18	2024/5/15	否
	东台市恒业建设发展有限公司	2,029.31	2020/8/18	2024/2/15	否
	东台市恒业建设发展有限公司	1,999.59	2020/8/18	2023/11/15	否
	东台市恒业建设发展有限公司	1,970.30	2020/8/18	2023/8/15	否
	东台市恒业建设发展有限公司	1,941.45	2020/8/18	2023/5/15	否
	东台市恒业建设发展有限公司	1,913.01	2020/8/18	2023/2/15	否
	东台市恒业建设发展有限公司	1,885.00	2020/8/18	2022/11/15	否
	东台市恒业建设发展有限公司	1,857.39	2020/8/18	2022/8/15	否
	东台市恒业建设发展有限公司	1,830.19	2020/8/18	2022/5/15	否
	东台市恒业建设发展有限公司	1,803.38	2020/8/18	2022/2/15	否
东台市恒业建设发展有限公司	11,000.00	2021/4/8	2022/4/6	否	
东台市一生一世文化产业管理有限公司	29,000.00	2021/11/30	2024/11/30	否	
江苏润东建设有限公司	4,900.00	2021/12/30	2023/11/22	否	
东台市东方建设投资发展有限公司	14,000.00	2019/9/20	2022/9/19	否	
东台市东方建设投资发展有限公司	33,000.00	2021/2/9	2023/10/10	否	

	东台市东方建设投资发展有限公司	6,547.84	2020/6/28	2024/6/25	否
	东台市东方建设投资发展有限公司	12,500.00	2020/9/10	2023/9/10	否
	东台市恒业建设发展有限公司	4,000.00	2021/2/25	2022/2/18	否
	东台市城投智能停车场建设管理有限公司	5,000.00	2021/10/29	2024/10/22	否
	东台市国有资产经营有限公司	5,000.00	2021/1/29	2022/1/27	否
	东台市国有资产经营集团有限公司	19,000.00	2021/12/1	2022/11/26	否
	东台市国有资产经营集团有限公司	10,000.00	2021/10/29	2023/10/29	否
	东台市国有资产经营集团有限公司	35,000.00	2021/1/12	2024/1/6	否
	东台市城兴投资发展有限公司	475	2019/10/14	2027/12/10	否
	东台市城兴投资发展有限公司	12,915.02	2020/3/17	2025/3/10	否
	东台市城兴投资发展有限公司	5,000.00	2021/12/24	2022/12/15	否
	东台市城兴投资发展有限公司	3,920.00	2019/10/15	2027/12/13	否
	东台市城兴投资发展有限公司	480	2019/10/16	2027/12/13	否
	东台市城兴投资发展有限公司	55,200.00	2021/1/19	2026/1/19	否
	东台市城兴投资发展有限公司	24,800.00	2020/12/29	2025/12/29	否
	东台市国创实业有限公司	5,000.00	2021/2/7	2022/2/6	否
	东台市国创实业有限公司	15,000.00	2021/9/14	2026/9/14	否
	东台市国创实业有限公司	16,400.00	2021/4/15	2026/4/15	否
	东台市东方建设投资发展有限公司	113,000.00	2020/12/10	2038/12/9	否
	东台市恒业建设发展有限公司	15,900.00	2021/12/21	2022/12/21	否
	东台市恒业建设发展有限公司	28,500.00	2021/1/12	2022/1/12	否
	东台市恒业建设发展有限公司	1,260.00	2021/5/27	2022/5/27	否
	东台市东方建设投资发展有限公司	950	2021/6/28	2022/6/28	否
合计	-	727,813.90	-	-	-

本公司作为被担保方：

单位：万元

担保方	被担保方名称	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
东台市国有资产经营有限公司	东台市城市建设投资发展有限公司	17,000.00	2019/11/28	2025/11/20	否
东台市国有资产经营有限公司	东台市城市建设投资发展有限公司	3,500.00	2019/11/28	2022/5/20	否
东台市国有资产经营有限公司	东台市城市建设投资发展有限公司	3,500.00	2019/11/28	2022/11/18	否
东台市国有资产经营有限公司	东台市城市建设投资发展有限公司	12,180.00	2021/4/2	2023/4/2	否
东台市国有资产经营有限公司	东台市城市建设投资发展有限公司	7,820.00	2021/5/19	2023/5/19	否
东台市国有资产经营有限公司	东台市城市建设投资发展有限公司	11,870.00	2021/5/20	2023/5/20	否

东台市国有资产经营有限公司	东台市城市建设投资发展有限公司	5,000.00	2021/7/2	2023/7/2	否
东台市国有资产经营有限公司	东台市城市建设投资发展有限公司	20,399.47	2020/12/2	2025/12/2	否
合计	-	81,269.47	-	-	-

子公司关联担保：

单位：万元

担保方	被担保方名称	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
东台市东方建设投资有限公司	东台市保障性住房建设投资有限公司	8,870.54	2020/3/6	2023/3/26	否
	东台市恒业建设发展有限公司	5,225.00	2020/4/28	2023/4/28	否
	东台市恒业建设发展有限公司	2,880.00	2021/8/30	2022/8/30	否
	东台市恒业建设发展有限公司	8,000.00	2021/12/21	2022/6/21	否
	江苏润东建设有限公司	8,000.00	2021/12/21	2022/6/21	否
东台市恒业建设发展有限公司	东台市东方建设投资有限公司	20,000.00	2021/12/27	2022/3/26	否
东台市国有资产经营有限公司	东台市东方建设投资有限公司	30,000.00	2020/5/22	2022/5/22	否
	东台市东方建设投资有限公司	5,000.00	2020/6/9	2022/6/9	否
	东台市东方建设投资有限公司	4,000.00	2020/7/15	2022/7/15	否
	东台市东方建设投资有限公司	1,000.00	2020/6/17	2022/6/17	否
合计	-	92,975.54	-	-	-

### （三）发行人控股股东、实际控制人及其关联方违规占用资金情况

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

## 七、或有事项及承诺事项

### （一）资产负债表日后事项

截至2021年末，发行人无需要披露的资产负债表日后事项。

## （二）或有事项

截至 2021 年末，发行人对外担保 115.50 亿元，占总资产比例 25.89%。担保明细如下：

单位：万元

序号	被担保单位名称	贷款机构	担保余额	担保起始日期	担保到期日期
1	东台市交通投资建设集团有限公司	中信银行	47,400.00	2020/7/24	2028/12/31
2	东台市交通投资建设集团有限公司	中国民生银行	30,089.00	2019/11/21	2024/11/18
3	东台市交通投资建设集团有限公司	陆家嘴国际信托	10,000.00	2020/9/25	2022/6/25
4	东台市交通投资建设集团有限公司	陆家嘴国际信托	10,000.00	2020/9/18	2022/3/18
5	东台市交通投资建设集团有限公司	陆家嘴国际信托	30,000.00	2020/9/25	2022/9/25
6	东台市交通投资建设集团有限公司	中国建设银行股份	29,600.00	2020/5/22	2028/5/21
7	东台市交通投资建设集团有限公司	江苏省国际信托	20,000.00	2020/4/10	2022/4/8
8	东台市交通投资建设集团有限公司	杭州银行	19,500.00	2021/7/13	2023/1/12
9	东台市交通投资建设集团有限公司	浙江稠州金融租赁	13,713.20	2020/9/21	2023/9/21
10	东台市交通投资建设集团有限公司	南京银行	18,000.00	2019/12/12	2024/11/20
11	东台市海诚科技发展有限公司	中国银行	14,000.00	2021/3/25	2028/12/20
12	东台市城东污水处理有限公司	冀银金融租赁	12,500.00	2020/6/17	2024/6/17
13	东台黄海森林投资发展有限公司	冀银金融租赁	13,600.00	2020/9/21	2025/9/21
14	东台市地北供水有限公司	徽银金融租赁	13,500.00	2021/1/4	2026/1/4
15	东台市地北供水有限公司	徽银金融租赁	13,500.00	2021/1/5	2026/1/5
16	东台黄海森林投资发展有限公司	交通银行	7,440.00	2021/2/10	2027/12/10
17	东台黄海森林投资发展有限公司	交通银行	3,760.00	2019/3/26	2027/12/10
18	东台黄海森林投资发展有限公司	交通银行	2,400.00	2019/3/19	2027/12/10
19	东台黄海森林投资发展有限公司	交通银行	2,400.00	2019/2/20	2027/12/10
20	东台市碧之源净水有限公司	徽银金融租赁	6,400.04	2019/9/18	2024/9/18
21	东台海港现代农业有限公司	中国建设银行	5,100.00	2016/9/21	2026/7/20
22	东台海港现代农业有限公司	中国建设银行	2,900.00	2016/10/12	2026/7/20
23	东台海港现代农业有限公司	中国建设银行	2,100.00	2016/11/18	2026/7/20
24	东台市城东高新技术投资发展有限公司	渝农商金融租赁	9,375.00	2019/6/28	2023/6/10
25	东台市海滨投资发展有限公司	南京银行	13,800.00	2020/6/18	2025/6/16
26	东台市交通投资建设集团有限公司	苏州银行	13,480.00	2020/1/2	2024/12/26
27	东台市碧之源净水有限公司	洛银金融租赁	10,659.47	2020/9/18	2024/9/18
28	东台海滨科技创业园管理有限公司	中国银行	2,000.00	2019/9/6	2022/6/20
29	东台海滨科技创业园管理有限公司	中国银行	11,000.00	2019/12/19	2024/6/20
30	东台市西溪旅游文化景区投资发展有限公司	交通银行	2,000.00	2021/10/29	2022/10/28

序号	被担保单位名称	贷款机构	担保余额	担保起始日期	担保到期日期
31	东台市海滨投资发展有限公司	南京银行	11,400.00	2020/6/18	2025/6/16
32	东台市交通投资建设集团有限公司	厦门国际信托	10,000.00	2020/3/6	2025/3/6
33	东台市耀美绿化有限公司	苏银金融租赁	10,000.00	2021/12/10	2024/12/10
34	东台市海港投资发展有限公司	中国农业银行	11,850.00	2017/7/26	2027/2/15
35	东台市碧之源净水有限公司	广州越秀融资租赁	11,706.97	2021/6/4	2025/2/4
36	东台市交通投资建设集团有限公司	中融国际信托	300.00	2020/4/8	2022/4/8
37	东台市交通投资建设集团有限公司	中融国际信托	760.00	2020/4/15	2022/4/15
38	东台市交通投资建设集团有限公司	中融国际信托	1,110.00	2020/4/10	2022/4/10
39	东台市交通投资建设集团有限公司	中融国际信托	2,480.00	2020/4/22	2022/4/22
40	东台市交通投资建设集团有限公司	中融国际信托	3,180.00	2020/4/29	2022/4/29
41	东台市交通投资建设集团有限公司	中融国际信托	5,000.00	2020/4/14	2022/4/14
42	东台市交通投资建设集团有限公司	中融国际信托	5,210.00	2020/4/3	2022/4/3
43	东台市交通投资建设集团有限公司	中融国际信托	11,560.00	2020/4/24	2022/4/24
44	东台市碧之源净水有限公司	江苏常熟农村商业银行	1,000.00	2021/2/18	2022/2/17
45	东台市金滩涂农场有限公司	平安银行	5,000.00	2021/12/17	2022/12/17
46	江苏益东资产经营管理有限公司	五矿国际信托	11,370.00	2020/4/16	2022/4/16
47	江苏益东资产经营管理有限公司	五矿国际信托	3,620.00	2020/4/30	2022/4/30
48	东台市金滩涂农场有限公司	浙江浙银金融租赁	11,200.00	2021/1/6	2025/1/15
49	东台市民生公交有限公司	苏银金融租赁	8,779.54	2019/10/12	2024/10/12
50	东台市碧之源净水有限公司	浙江浙银金融租赁	8,289.74	2021/2/8	2025/2/15
51	东台市碧之源净水有限公司	浙江浙银金融租赁	2,487.28	2021/2/7	2025/2/15
52	东台市润东净水有限公司	华夏银行	8,000.00	2021/11/22	2022/11/20
53	东台惠民城镇化建设集团有限公司	渤海银行	7,600.00	2021/4/2	2023/4/1
54	东台海港现代农业有限公司	中国光大银行	5,000.00	2021/2/7	2022/2/6
55	东台市碧之源净水有限公司	交通银行	2,990.00	2021/11/19	2022/5/20
56	东台城东科技园管理有限公司	苏银金融租赁	6,858.92	2020/11/27	2023/11/27
57	东台惠民绿化有限公司	恒丰银行	3,000.00	2021/2/24	2022/2/23
58	东台市交通投资建设集团有限公司	江苏省国际信托	10,000.00	2020/4/10	2022/4/8
59	东台市碧之源净水有限公司	光大幸福融资租赁	6,834.06	2020/12/22	2023/12/22
60	东台市金滩涂农场有限公司	冀银金融租赁	6,749.11	2021/1/14	2024/1/14
61	东台市碧之源净水有限公司	冀银金融租赁	6,666.67	2021/5/7	2024/5/7
62	市梁北生物科技有限公司	苏银金融租赁	6,533.15	2021/2/8	2026/2/8
63	东台惠民绿化有限公司	远东宏信(天津)融资租赁	6,420.73	2021/3/12	2023/3/12
64	东台市金滩涂农场有限公司	苏银金融租赁	6,157.58	2021/1/5	2024/1/5
65	东台市交通投资建设集团有限公司	中国光大银行	6,000.00	2021/12/29	2024/12/20
66	东台市梁北生物科技有限公司	苏银金融租赁	4,823.53	2020/9/28	2023/9/28

序号	被担保单位名称	贷款机构	担保余额	担保起始日期	担保到期日期
67	东台市民生公交有限公司	广州越秀融资租赁	5,374.83	2019/7/31	2024/7/31
68	东台市金滩涂农场有限公司	中国农业银行	7,000.00	2020/6/5	2032/4/21
69	东台惠民城镇化建设集团有限公司	江苏金融租赁	3,322.83	2018/1/4	2022/9/25
70	东台黄海森林投资发展有限公司	苏银金融租赁	3,214.47	2018/8/22	2023/8/21
71	东台通能电子有限公司	华夏银行	5,000.00	2020/12/30	2025/12/21
72	东台市碧扬金属材料有限公司	江苏银行	4,400.00	2019/10/14	2027/12/12
73	东台市城东高新技术投资发展有限公司	南京银行	4,000.00	2021/2/25	2022/2/18
74	东台市海诚科技发展有限公司	江苏盐城农村商业银行	4,000.00	2021/3/26	2028/12/20
75	东台市华昊绿化工程有限公司	南京银行股份有限公司	4,000.00	2021/2/7	2022/2/3
76	东台惠民城镇化建设集团有限公司	中国建设银行	3,950.00	2021/9/14	2028/9/2
77	东台市黄海原种场有限公司	江苏江南农村商业银行	4,500.00	2021/11/24	2022/11/22
78	东台市交通投资建设集团有限公司	广州越秀融资租赁	2,271.45	2018/8/17	2023/8/17
79	东台市交通投资建设集团有限公司	广州越秀融资租赁	2,271.45	2018/6/29	2023/6/29
80	东台黄海森林投资发展有限公司	江南金融租赁	3,350.27	2018/8/23	2023/8/20
81	东台市民生公交有限公司	永赢金融租赁	2,000.00	2017/4/26	2022/1/26
82	东台市海诚科技发展有限公司	江苏滨海农村商业银行	2,000.00	2021/4/23	2028/12/20
83	东台市民生公交有限公司	江苏银行	3,425.00	2019/10/12	2027/12/10
84	东台市碧之源净水有限公司	中国光大银行	3,000.00	2021/1/4	2022/1/3
85	东台市城东高新技术投资发展有限公司	国药控股(中国)融资租赁	2,191.70	2019/6/21	2024/6/21
86	东台市城东高新技术投资发展有限公司	国药控股(中国)融资租赁	2,191.70	2019/6/21	2024/6/21
87	东台市城东高新技术投资发展有限公司	国药控股(中国)融资租赁	1,560.32	2020/4/10	2024/4/10
88	东台市城东高新技术投资发展有限公司	国药控股(中国)融资租赁	1,560.32	2020/4/10	2024/4/10
89	东台市民生公交有限公司	永赢金融租赁	1,200.00	2017/12/20	2022/11/15
90	东台市民生公交有限公司	永赢金融租赁	1,200.00	2018/2/5	2023/1/5
91	东台市民生公交有限公司	永赢金融租赁	500.00	2017/6/28	2022/3/28
92	东台市民生公交有限公司	永赢金融租赁	1,200.00	2018/1/25	2022/12/25
93	东台市西溪旅游文化景区投资发展有限公司	广州越秀融资租赁	559.99	2017/9/28	2022/9/28
94	东台市溱南污水处理有限公司	江苏常熟农村商业银行	500.00	2021/4/16	2022/4/15
95	东台市溱南污水处理有限公司	江苏常熟农村商业银行	500.00	2021/4/15	2022/4/14
96	东台惠民绿化有限公司	江苏常熟农村商业银行	500.00	2021/6/23	2022/6/20

序号	被担保单位名称	贷款机构	担保余额	担保起始日期	担保到期日期
97	东台惠民绿化有限公司	江苏常熟农村商业银行	500.00	2021/6/23	2022/6/20
98	东台市西溪旅游文化景区投资发展有限公司	南京银行	7,200.00	2021/12/17	2022/12/14
99	东台市城东高新技术投资发展有限公司	南京银行	6,500.00	2021/9/14	2022/9/16
100	东台成泰兴实业有限公司	南京银行	3,500.00	2021/6/15	2022/6/14
101	东台市交通投资建设集团有限公司	恒丰银行	15,000.00	2021/11/18	2022/11/17
102	东台市交通投资建设集团有限公司	恒丰银行	12,900.00	2021/12/28	2022/12/27
103	东台市交通投资建设集团有限公司	苏州银行	15,000.00	2019/12/27	2024/12/10
104	东台市碧之源净水有限公司	中国农业银行	10,800.00	2016/6/23	2024/6/20
105	东台市碧之源净水有限公司	中国农业银行	8,000.00	2017/1/3	2026/6/20
106	东台市碧之源净水有限公司	中国农业银行	1,200.00	2016/6/23	2024/6/20
107	东台惠民城镇化建设集团有限公司	江苏银行	58,000.00	2021/3/22	2024/3/22
108	东台惠民城镇化建设集团有限公司	江苏银行	32,000.00	2021/6/17	2024/6/17
109	东台市城东高新技术投资发展有限公司	交通银行股	21,000.00	2017/8/15	2022/11/24
110	东台黄海森林投资发展有限公司	渝农商金融租赁	19,205.16	2019/6/24	2024/6/24
111	东台市碧之源净水有限公司	苏银金融租赁	14,603.78	2019/3/29	2024/3/29
112	东台市海诚科技发展有限公司	中国工商银行	16,500.00	2020/6/18	2031/12/31
113	东台市仙湖现代农业示范园有限公司	渤海银行	3,000.00	2021/2/3	2022/2/2
114	东台市碧之源净水有限公司	苏州银行	1,000.00	2021/9/10	2022/9/10
115	东台市国有资产经营集团有限公司	南京银行	5,000.00	2021/1/29	2022/1/27
116	东台市国有资产经营集团有限公司	南京银行	19,000.00	2021/12/1	2022/11/26
117	东台市国有资产经营集团有限公司	陆家嘴国际信托	10,000.00	2021/10/29	2023/10/29
118	东台市国有资产经营集团有限公司	南京银行	35,000.00	2021/1/12	2024/1/6
119	东台市城兴投资发展有限公司	江苏银行	475.00	2019/10/14	2027/12/10
120	东台市城兴投资发展有限公司	江南金融租赁	12,915.02	2020/3/17	2025/3/10
121	东台市城兴投资发展有限公司	华夏银行	5,000.00	2021/12/24	2022/12/15
122	东台市城兴投资发展有限公司	江苏银行	3,920.00	2019/10/15	2027/12/13
123	东台市城兴投资发展有限公司	江苏银行	480.00	2019/10/16	2027/12/13
124	东台市城兴投资发展有限公司	天风证券	55,200.00	2021/1/19	2026/1/19
125	东台市城兴投资发展有限公司	天风证券	24,800.00	2020/12/29	2025/12/29
126	东台市国创实业有限公司	中国光大银行	5,000.00	2021/2/7	2022/2/6
127	东台市国创实业有限公司	长江联合金融租赁	15,000.00	2021/9/14	2026/9/14
128	东台市国创实业有限公司	山东汇通金融租赁	16,400.00	2021/4/15	2026/4/15
-	合计	-	1,154,997.28	-	-

截至 2021 年末，发行人对外担保对象均为东台市内国有企业，上述被担保国有企业经营状况均正常，发行人承担或有负债的风险较小，对公司偿债能力影响较小。发行人对外担保主要被担保对象基本情况如下：

### 1、东台市交通投资建设集团有限公司

东台市交通投资建设集团有限公司成立于 2007 年 6 月 25 日，注册地址为东台市范公北路 9 号，注册资本 33,000.00 万元人民币，经营范围为全市交通建设项目的投资，交通工程建设与管理，经授权的市内道路两侧的土地开发经营。公路工程施工，公路养护、绿化施工、绿化养护。建筑材料、钢材、金属材料（国家有专项审批规定的项目除外）、化工产品（除危险化学品、监控化学品和剧毒化学品）销售。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：花卉种植；礼品花卉销售；林业产品销售；树木种植经营；林业专业及辅助性活动；林业有害生物防治服务；木材销售；农林牧渔业废弃物综合利用（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年末，该公司总资产 3,086,954.92 万元，总负债 1,969,955.61 万元，所有者权益 1,116,999.32 万元。2021 年度，该公司收入 179,405.30 万元，净利润 36,040.37 万元。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告（新世纪企评[2020] 020478 号），东台市交通投资建设集团有限公司的主体长期信用等级为 AA，具有较强的偿债能力。

### 2、东台惠民城镇化建设集团有限公司

东台惠民城镇化建设集团有限公司成立于2010年6月7日，注册地址为东台经济开发区经八路中欧产业园内，注册资本150,000.00万元，经营范围为新农村社区、新市镇基础设施建设，土地开发及综合整治（房地产开发除外），物业服务，绿化养护，道路及河道保洁，政府授权的国有资产经营和管理，贵金属批发、零售（国家有专项审批的项目除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：机械电气设备制造（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2021年末，该公司总资产1,111,877.01万元，总负债724,483.98万元，所有者权益387,393.04万元。2021年度，该公司收入391,679.45万元，净利润10,324.57万元。

根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的评级报（中鹏信评[2021]跟踪第[549]号01），东台惠民城镇化建设集团有限公司的主体长期信用等级为AA，具有较强的偿债能力。

### 3、东台市城兴投资发展有限公司

东台市城兴投资发展有限公司成立于2015年3月23日，注册资本为人民币100,000万元。公司经营范围为投资与资产管理，农村土地综合整治，新社区设施建设（房地产开发除外），水利水电工程施工，其他政府授权的经营项目（国家有专项规定的项目除外），物业服务、房屋租赁服务，政府授权的城东新区内土地开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年末，该公司总资产1,259,116.96万元，总负债367,285.60万元，所有者权益891,831.36万元。2021年度，该公司收入39,328.42万元，净利润17,630.44万元。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的评级报告（信评委函字[2021]跟踪 1755 号），东台市城兴投资发展有限公司的主体长期信用等级为 AA，具有较强的偿债能力。

#### 4、东台市国有资产经营集团有限公司

东台市国有资产经营集团有限公司成立于 2008 年 7 月 11 日，注册资本为人民币 64,710.00 万元。公司经营范围为政府授权的国有资产的经营、管理及沿海滩涂资源经营利用，实业投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，该公司总资产 3,006,336.51 万元，总负债 1,116,431.39 万元，所有者权益 1,889,905.12 万元。2021 年度，该公司收入 119,019.26 万元，净利润 14,993.46 万元。

根据联合资信评估股份有限公司出具的评级报告（联合[2021]4536 号），东台市国有资产经营集团有限公司的主体长期信用等级为 AA，具有较强的偿债能力。

#### 5、东台市城东高新技术投资发展有限公司

东台市城东高新技术投资发展有限公司成立于 2009 年 3 月 27 日，注册资本为人民币 100,000 万元。公司经营范围为高新技术投资开发，政府授权的城东新区内土地开发经营，农村土地综合整治，新社区、新市镇设施建设（房地产开发除外），其他政府授权的经营项目（国家有专项审批规定的项目除外），物业服务，房屋租赁。（以上经营范围国家有专项规定的从其规定）。实际控制人为东台市预算外资金结算中心。

截至 2021 年末，该公司总资产 1,126,806.84 万元，总负债 620,134.66 万元，所有者权益 506,672.18 万元。2021 年度，该公司收

入 90,371.68 万元，净利润 8,210.73 万元。经查阅该公司征信报告，信用记录良好。

#### 6、东台黄海森林投资发展有限公司（以下简称“黄海森投”）

东台黄海森林投资发展有限公司成立于 2015 年 8 月 3 日，注册资本为人民币 120,000 万元。公司经营范围为旅游景点项目投资，旅游景区开发、经营，旅游景区园林规划、设计、施工，景区内旅游客运经营，会议服务，旅游资源开发、经营，旅游宣传策划服务，工艺品研发、制作、销售，游览景区管理服务，房地产开发，设计、制作、代理、发布国内户外广告。（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）。实际控制人为东台市预算外资金结算中心。

截至 2021 年末，该公司总资产 808,475.43 万元，总负债 239,972.32 万元，所有者权益 568,503.10 万元。2021 年度，该公司收入 45,257.25 万元，净利润 11,345.11 万元。

根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的评级报告（中鹏信评[2021]第 Z[972]号 01），东台黄海森林投资发展有限公司的主体信用等级为 AA，具有较强的偿债能力。

#### 7、东台市金滩涂农场有限公司（以下简称“金滩涂农场”）

东台市金滩涂农场有限公司成立于 2011 年 10 月 14 日，注册资本为人民币 10,000 万元。公司经营范围为棉花、粮食、油料、瓜果、蔬菜、林木、花卉（除种子）、苗木（除种子）、竹子种植、销售，鱼、虾、贝类养殖，农膜、农机配件零售，农业机械服务，粮食收购，粮食、植物油料、饲料批发、零售，普通货物仓储服务，道路普通货物运输（除危险品及爆炸物品），普通货物装卸（除港口经营）。（依

法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。实际控制人为东台市预算外资金结算中心。

截至2021年末，该公司总资产346,631.05万元，总负债70,379.78万元，所有者权益276,251.27万元。2021年度，该公司收入46,205.44万元，净利润3,008.52万元。经查阅该公司征信报告，信用记录良好。

截至2021年末，发行人为上述7家被担保单位合计担保余额为76.13亿元，占对外担保总额的65.91%，东台交投主要负责东台市内交通基础设施、水利基础设施的建设、公路工程施工养护及公交运营等；东台惠民主要负责东台经济开发区内的基础设施建设、土地整理等，以新增项目为主；东台城兴主要负责东台市高新区的基础设施建设、土地整理开发、保障房建设及管网租赁等；东台国资主要负责管理及沿海滩涂资源的经营利用等；东台高新投主要负责东台高新区的基础设施建设以及供水、污水处理等；黄海森投主要从事东台市黄海森林公园及附近周边工程代建业务；金滩涂农场整合市特种经济植物园、堤闸管理处、鱼社农场等农场的经营性和非经营性资产和土地资源。上述国有企业信用状况良好，发生债务违约的风险较小。

### **（三）承诺事项**

截至本募集说明书签署日，公司无需要披露的重大对外承诺事项。

### **（三）重大诉讼**

截至本募集说明书签署日，发行人不存在尚未了结的对正常经营和财务状况产生实质性不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

### **（五）其他重大事项**

截至本募集说明书签署日，发行人未发生重大事项。

## 八、资产权利限制情况分析

截至最近两年末，发行人受限资产分别为 327,537.83 万元和 272,187.24 万元，占当期末净资产的比例分别为 17.12%和 11.91%。主要为发行人为取得金融机构贷款而向金融机构抵押的资产和用于抵质押的银行存款。具体情况如下：

### 发行人截至近两年末受限资产情况

单位：万元、%

项目	2020年末	占比	2021年末	占比	受限原因
货币资金	40,550.00	12.38	90,271.46	33.17	存单质押、票据保证金
存货	263,599.00	80.48	108,472.65	39.85	抵押
投资性房地产	4,802.62	1.47	-	-	抵押
固定资产	17,859.86	5.45	70,222.14	25.80	抵押
无形资产	726.35	0.22	3,220.99	1.18	抵押
合计	<b>327,537.83</b>	<b>100.00</b>	<b>272,187.24</b>	<b>100.00</b>	-

除此上述资产受限情况以外，融资人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

## 九、本期债券发行后发行人的财务结构变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资本结构的变化。下表模拟了发行人的流动负债、非流动负债和资产负债结构等在以下假设的基础上产生的变动：

（一）财务数据的基准日为 2021 年 12 月 31 日；

（二）假设本期债券（发行总额为人民币 8 亿元）在 2021 年 12 月 31 日完成发行；

（三）不考虑本期债券发行产生的融资费用。

### 本期债券发行后发行人财务结构变化情况

单位：万元

项目	2021年12月31日	2021年12月31日
-	发行前	发行后（模拟）
流动资产合计	3,101,904.70	3,181,904.70
非流动资产合计	1,358,978.48	1,358,978.48
<b>资产总计</b>	<b>4,460,883.17</b>	<b>4,540,883.17</b>
流动负债合计	1,074,441.33	1,074,441.33
非流动负债合计	1,101,441.67	1,181,441.67
<b>负债合计</b>	<b>2,175,882.99</b>	<b>2,255,882.99</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,285,000.18</b>	<b>2,285,000.18</b>
<b>资产负债率</b>	48.78%	49.68%

本期债券发行后，以2021年12月31日数据为基准测算，发行人流动资产从3,101,904.70万元增加至3,181,904.70万元，非流动负债从1,101,441.67万元增加至1,181,441.67万元，资产负债率从48.78%上升至49.68%，仍在合理范围之内。与此同时，本期债券发行后，将进一步优化发行人长短期资产负债结构，拓宽盈利渠道，提升经营效益。

## 第六章 发行人信用状况

### 一、报告期内主体评级差异情况

评级日期	信用评级	评级展望	评级机构
2019-06-17	AA+	稳定	中证鹏元
2019-06-20	AA	稳定	大公国际
2020-06-29	AA+	稳定	大公国际
2020-12-28	AA+	稳定	中诚信国际
2021-01-21	AA+	稳定	中证鹏元
2021-07-02	AA+	稳定	中诚信国际
2021-07-29	AA+	稳定	中证鹏元
2022-02-21	AA+	稳定	中诚信国际
2022-07-04	AA+	稳定	中证鹏元
2022-07-29	AA+	稳定	中诚信国际

根据中证鹏元 2019 年 6 月 17 日出具的《2012 年东台市城市建设投资发展有限公司公司债券 2019 年度跟踪信用评级报告》（中鹏信评【2019】跟踪第【337】号 01），经中证鹏元评定，发行人主体信用等级调整为 AA+，评级展望维持稳定。本次评级上调主要是基于外部环境较好，为公司发展提供了良好基础；公司业务可持续性较好；公司持续获得外部的大力支持；债务负担继续下降。

根据大公国际 2020 年 6 月 29 日出具的《东台市城市建设投资发展有限公司主体与相关债项 2020 年度跟踪评级报告》（大公报 SDP【2020】134 号），经大公国际认定，发行人主体信用等级调整为 AA+，评级展望维持稳定。本次评级上调主要是基于东台市拥有较好的区位条件和产业优势，在盐城市经济发展中仍具有重要地位；公司作为东台市重要的基础设施建设投融资主体，在东台市经济发展中占有重要地位；2019 年公司无偿受让东台市土地储备中心持有东台市保障性住房建设投资有限公司 70% 股权，政府无偿划拨城市污水管网，

公司资本实力有所增强，经营范围有所扩大；2019 年受益于土地整理业务实现收入及土地转让收入大幅增加，公司营业收入增长明显。

截至本募集说明书签署日，发行人主体评级结果不存在差异。

## 二、信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司通过对东台市城市建设投资发展集团有限公司的信用状况进行综合分析和评估，确定东台市城市建设投资发展集团有限公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AAA。

### （一）基本观点

#### 正面：

1、较强的区域经济实力为公司发展提供了良好的外部环境。东台市位于盐城市南部，地理位置优越，近年来经济保持良好的发展态势，2021 年实现地区生产总值 986.1 亿元，同比增长 8.9%，较强的区域经济实力为公司发展提供了良好的外部环境。

2、公司地位重要，获政府支持力度较大。公司是东台市重要的城市基础设施建设和国有资产运营主体，当地政府在资金注入、资产划拨和财政补贴等方面给予公司较大力度的支持。2021 年公司获股东增资 7.50 亿元，相关股权划拨等净增加资本公积 31.62 亿元，同期获得政府补助 2.64 亿元。

3、有力的偿债保障措施。中投保为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。中投保具有较长担保业务经营历史，在业内具有一定市场地位，能够为本次债券提供有力偿债保障。

#### 关注：

1、子公司股权划转事项。2021年以来，公司多家子公司股权发生变动，包括东台市投资发展有限公司100%股权无偿划出及东台市城兴投资发展有限公司40%股权无偿划入等，并对当期公司业务经营及资产结构带来一定影响，中诚信国际对此予以持续关注。

2、债务增速较快。随着项目推进带来的外部融资增加，2021年公司总债务继续快速增长，2022年3月末进一步增至220.53亿元，其中短期债务80.94亿元，债务规模较大，短期偿付压力需关注。

3、资本支出压力。公司基础设施建设、土地整理和保障房建设业务在建及拟建项目较多，投资支出较大，未来面临较大的资本支出压力。

4、资产流动性较弱。截至2022年3月末，公司存货中尚有148.53亿元开发成本和开发产品未结转，拆迁补偿款等预付款项58.42亿元，应收区域内政府部门和其他国有企业之间往来及借款形成的其他应收款76.33亿元，整体对资金占用较大，此外以划拨的当地两家城投企业的权益投资为主形成的长期股权投资达108.75亿元，资产流动性表现较弱。

5、对外担保规模较大，面临或有负债风险。截至2022年3月末，公司对外担保余额145.51亿元，占期末所有者权益的比例为63.78%，担保对象为当地国有企业或事业单位，担保规模较大，面临或有负债风险。

## （二）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将对本期债券的存续期内对每年进行跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注东台市城市建设投资发展有限公司公布的季度报告、年度报告及相关信息。如东台市城市建设投资发展有限公司发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

### 三、发行人银行授信情况

截至 2021 年末，发行人在银行机构的授信额度总额为 1,511,775.00 万元，其中已使用授信额度 1,220,360.00 万元，未使用额度 291,415.00 万元。发行人严格遵守银行结算纪律，报告期内贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

#### 发行人银行授信情况

单位：万元

银行名称	授信总额	已使用额度	未使用额度
民生银行	20,000.00	20,000.00	-
华夏银行	40,000.00	20,000.00	20,000.00
兴业银行	253,000.00	227,000.00	26,000.00
南京银行	195,025.00	144,000.00	51,025.00
江苏银行	255,500.00	210,500.00	45,000.00
渤海银行	38,000.00	10,000.00	28,000.00
上海银行	210,000.00	158,500.00	51,500.00
光大银行	44,000.00	34,000.00	10,000.00
苏州银行	26,000.00	25,830.00	170.00
中行	98,300.00	98,300.00	-
农发行	150,000.00	113,000.00	37,000.00
交通银行	3,000.00	1,270.00	1,730.00
平安银行	50,400.00	48,510.00	1,890.00
江南银行	29,650.00	29,650.00	-
中信银行	23,000.00	15,900.00	7,100.00
东台农商行	8,900.00	8,900.00	-

常熟农商行	17,000.00	5,000.00	12,000.00
浦发银行	50,000.00	50,000.00	-
<b>合计</b>	<b>1,511,775.00</b>	<b>1,220,360.00</b>	<b>291,415.00</b>

#### 四、发行人信用记录

根据发行人《企业信用报告》、工商局网上信息系统查询信息以及发行人出具的有关说明文件，发行人信用记录良好，最近三年不存在违约情况。

#### 五、发行人报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人合并范围内尚在存续期的债券情况如下表所示：

单位：亿元

证券名称	起息日	发行期限(年)	金额	票面利率(%)	证券类别
21东台01	2021-01-12	3	10.00	6.45	私募债
21东台城投MTN001	2021-01-29	3	5.00	6.20	中期票据
21东台02	2021-03-29	3	10.00	6.20	私募债
21东台城投PPN001	2021-04-27	3(2+1)	10.00	6.15	定向工具
21东台城投PPN002	2021-06-28	3(2+1)	5.00	6.13	定向工具
G21东台1	2021-07-05	5(2+2+1)	10.00	6.00	绿色公司债
21东台D1	2021-09-09	1	10.00	4.65	私募债
21东台城投MTN002	2021-10-26	5(3+2)	6.50	5.50	中期票据
21东台城投PPN003	2021-12-30	3(2+1)	5.00	5.20	定向工具
22东台城投MTN001	2022-01-20	5(3+2)	5.00	4.78	中期票据
22东台城投CP001	2022-03-16	1	5.00	3.50	短期融资券
22东台F1	2022-06-17	5(3+2)	10.00	4.00	私募债
<b>合计</b>	-	-	<b>91.50</b>	-	-

#### 六、前次募集资金使用情况

本次为发行人第 3 次申请发行企业债，截至本募集说明书签署日，发行人已经发行的企业债包括 12 东台债、14 东台债 01、14 东台债 02。

发行人于 2012 年 12 月 26 日发行 12 东台债，债券规模 15 亿，截至目前已兑付，该债券募集资金用于滨河花园保障性住房（三期）、西溪新寓保障性住房（二期）、北海花园保障性住房（四期）、通新花园保障性住房（一期）、站前花园保障性住房（一期）、黄海花苑保障性住房（一期）、八林新寓保障性住房（二期）、通新花园保障性住房（二期）、东关花园保障性住房、商业新村保障性住房、黄海花苑保障性住房（二期）等共 11 个项目。发行人已按照募集资金约定用途使用，不存在发行人擅自变更募集资金用途的情况。

发行人于 2014 年 1 月 13 日发行 14 东台债 01，发行规模 6 亿，截至目前已兑付，该债券募集资金用于宇航奶业地块棚户区改造项目、八林新寓（三期）棚户区改造项目、东进花园棚户区改造项目、人民医院地块（博爱家园）棚户区改造项目、西溪新寓（三期）保障性住房项目、富新花园棚户区改造项目、三团新寓棚户区改造项目等七个保障性住房项目。发行人已按照募集资金约定用途使用，不存在发行人擅自变更募集资金用途的情况。

发行人于 2014 年 4 月 23 日发行 14 东台债 02，发行规模 12 亿，截至目前已兑付，该债券募集资金用于宇航奶业地块棚户区改造项目、八林新寓（三期）棚户区改造项目、东进花园棚户区改造项目、人民医院地块（博爱家园）棚户区改造项目、西溪新寓（三期）保障性住房项目、富新花园棚户区改造项目、三团新寓棚户区改造项目等七个保障性住房项目。发行人已按照募集资金约定用途使用，不存在发行人擅自变更募集资金用途的情况。



## 第七章 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。担保人资本实力雄厚，抗风险能力强，具有较强的代偿能力。

### 一、担保人基本情况

#### （一）企业基本情况

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。）

中投保主要业务为担保业务，包括银行间接融资性担保、金融担保和履约类担保等。中投保通过受理评估与方案设计、审查、论证、审批、合同签署、项目运营等一系列环节对符合资质条件的客户进行担保，并向客户收取担保费，当客户不履行偿债义务时，由中投保履行代偿义务，并对客户进行追偿。

中国投融资担保股份有限公司于1993年12月4日成立，截至2021年末，中投保注册资本为450,000.00万元，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。

截至2021年末，中国投融资担保股份有限公司的控股股东为国家开发投资集团有限公司，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

## （二）担保人财务数据

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅中投保经审计的财务报告附注。

### 中投保2020-2021年主要财务数据

单位：万元

项目	2021年度/末	2020年度/末
资产总额	2,625,634.99	2,585,184.33
负债总额	1,512,151.46	1,421,000.48
所有者权益	1,113,483.53	1,164,183.84
营业收入	238,087.96	389,497.26
利润总额	103,244.09	124,977.28
净利润	80,747.07	83,407.04
经营活动产生的现金流量净额	36,982.58	-25,337.82
投资活动产生的现金流量净额	-100,480.83	269,333.07
筹资活动产生的现金流量净额	-78,738.96	-258,838.33
现金及现金等价物净增加额	-142,138.69	-14,843.60

担保人2020-2021年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表详见附表二、附表三、附表四。

### （三）担保人信用情况

截至2021年12月31日，中投保注册资本为450,000.00万元，资产总额为262.56亿元，所有者权益合计111.35亿元。中投保经营状况良好，资产流动性较好。中诚信国际信用评级有限责任公司、联合信用评级有限公司、大公国际资信评估有限公司等评级机构给予中投保长期主体信用等级AAA，显示中投保具有较强的偿付能力和抗风险能力。

综上所述，担保人中投保资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本期债券未来本息的偿付具有较强的保障。

### （四）最近一期末累计对外担保的余额

截至2021年12月31日，中投保对外担保余额为634.62亿元，融资担保责任余额为471.03亿元，融资担保放大倍数为4.94，符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度、《融资担保公司监督管理补充规定》等相关规定。

### （五）最近一期末累计担保余额占其净资产的比例

截至2021年12月31日，中投保为发行人及其关联方债券发行提供的担保余额为0亿元。为本期债券担保8亿元，被担保人主体信用评级为AA+，担保责任余额按60%计算即4.8亿元，占中投保当期净资产（净资产计算仅以母公司报表为依据，扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后，金额为95.32亿元）的5.04%，未超过公司净资产的10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额

为8亿元，未超过公司净资产的15%，符合《融资担保责任余额计量办法》中对于单一客户集中度的相关规定。

同时，中投保承诺在本期债券发行时，在担保业务的单一客户及关联方集中度、公司融资担保放大倍数等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》、《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》和《融资担保公司监督管理补充规定》的相关要求。

## （六）担保人发行债券情况

### 截至本募集说明书签署日中投保存续债券情况

单位：亿元、%

债券简称	债券余额	利率	债券期限
17中保Y2	5.00	5.49	2017.10.26-2022.10.26
19中保01	25.00	3.87	2019.04.02-2024.04.02
20中保Y1	30.00	4.47	2020.08.28-2023.08.28
21中保01	5.00	3.50	2021.06.24-2026.06.24
22中保01	5.00	3.20	2022.03.14-2027.03.14

## 二、担保函主要内容

中投保在此承诺按下列条款、条件对发行人拟发行、属于担保函第一条约定范围的企业债券品种一（以下称“标的债券”）之到期兑付全额无条件不可撤销连带责任保证担保：

**1、标的债券范围：**就担保函出具后新发行的企业债券品种一，如于发行之日同时满足下列全部要求，则属于担保函项下担保范围（如满足要求的债券多于一期，则仅其中最早发行的期次属于担保范围）：

（1）由发行人于担保函出具后发行，且其发行依据（下称“指定发行依据”）为：发行人以担保函为增信措施在2022年12月31日前向国家发展和改革委员会指定受理机构提出之企业债券品种一

发行注册申请，以及未来基于该申请获得的国家发展和改革委员会注册通知书。

(2) 发行品种限于：普通企业债券（可转换、可交换企业债券除外）。

(3) 发行方式为：面向合格投资者公开发行。

(4) 发行金额上限及发行时限（如突破金额上限或发行时限，则中投保不就该期企业债券提供担保）：

发行金额上限	发行时限
8 亿元	不限

(5) 发行时信用等级（为免疑问，确认发行后信用等级变化不影响担保人之保证责任）：由中诚信国际信用评级有限责任公司评定，主体评级级别高于（含）AA+。

(6) 发行条款（指债券募集文件所载有关发行人、债券持有人之间权利义务关系条款、条件，下同）应满足下表所列要求：

期限	5 年期
募集资金用途	向“盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）”出资
利率或利率确定方式	采用固定利率发行，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息；发行利率通过簿记建档、集中配售的方式最终确定
计付息规则	根据利息登记日标的债券剩余本金计息，每年付息一次
本金兑付规则	分期还本
分期还本安排	在标的债券存续期的第 3、第 4 和第 5 个计息年度末，分别偿付本金的 20%、20% 和 60%
持有人回售安排	不设置
受偿顺位	在破产清算时的清偿顺序不劣后于发行人普通债务
受托管理人（或债权人代理人）统一行使诉讼权安排	受托管理人（或债权人代理人）有权代表全体债券持有人行使诉讼权，无须债券持有人大会另行授权
其他	不存在超出担保函约定设定担保人义务、责任或其他可能实质上增加担保人风险或负担的发行条款

如标的债券被调换为其他企业债券或其他证券，通过调换取得的企业债券/其他证券不属于担保函项下担保范围。

**2、受益人：**担保函项下受益人为标的债券之合法持有人。

**3、保证方式：**担保函项下保证担保之保证方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**4、主债权及担保范围：**

担保人所担保的主债权为受益人请求发行人支付下列款项的权利（如有）：

①标的债券项下本金及利息（标的债券项下合同被解除、被撤销或被确认无效情形下，以标的债券正常存续情形下发行人应支付的本金及利息金额为限）；

②因发行人未履行或未完全履行向受益人的兑付义务而产生的违约金、损害赔偿金（发行人、主承销商或其他主体因欺诈发行、虚假陈述或类似事由而有义务向债券持有人支付的赔偿金不属于担保范围）、实现主债权的费用（律师费除外）和其他应支付的费用。

**5、保证期间：**

担保人承担保证责任的期间为主债权到期（含提前到期）之日起三年（主债权为多笔的，各笔主债权之担保期间分别独立确定及适用），受益人在担保期间内未要求担保人承担保证责任的，或发生其他担保函项下担保人免责的约定情形，或发生其他担保人免责的法定情形的，担保人不再承担保证责任。

**6、保证责任的承担：**

（1）如标的债券兑付期限（包括标的债券的每个付息日期和本金兑付日期）到期（含提前到期）时发行人未及时兑付到期应付的全部利息及/或本金，或发生发行人未及时足额履行担保范围内其他到

期债务情形，担保人应主动履行保证责任，根据受托管理人（或债权人代理人）书面要求将发行人应付未付的资金划入登记机构或受托管理人（或债权人代理人）指定的账户（一旦资金划入该等账户，即应认定担保人已履行相应金额的代偿责任）。

（2）标的债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，受托管理人（或债权人代理人）有权代理受益人要求担保人履行保证责任。

（3）特定受益人对担保人存在到期负债的，担保人有权依法以其依据本条（第六条）约定应向该受益人支付之款项等额抵销前述到期负债。

#### **7、持有人变更及债权转让：**

标的债券如因转让、赠与、遗赠、出质、法院强制执行或其他任何合法事由发生持有人变更或担保范围内债权发生转让的，不影响担保人根据担保函承担担保责任，也无须征得担保人的同意。

#### **8、发行条款变更：**

（1）标的债券存续期间，除非经担保人事先书面同意，标的债券之发行条款不应变更，标的债券不得与其他企业债券合并，否则担保人免责。

（2）前述约定不限制下列情形：在标的债券之发行条款未变更前前提下，标的债券之利率、期限、还本付息方式等约定事项根据标的债券发行条款之约定发生调整或变更。

#### **9、信息披露及接受监管义务：**

标的债券存续期间，担保人将根据适用法律法规、规范性文件规定、相关监管机构（包括但不限于国家发展和改革委员会、中国银行间市场交易商协会、中央国债登记结算有限责任公司等部门、机构，下同）要求履行信息披露义务及配合相关监管机构之监管工作。

#### **10、修改、变更、解除或终止：**

（1）如标的债券注册有效期或发行期限届满之日担保函仍未生效，则担保函将自动失效。

（2）其他情形下，非经标的债券之持有人会议（或标的债券之全体持有人）书面同意或者法律、法规或监管部门要求，担保人不会对担保函进行修改、变更、解除或终止。

#### **11、生效：**

担保函由担保人加盖公章并由担保人之法定代表人（或其授权代表）签字（或盖人名章）后，于标的债券成功发行之日生效。

#### **12、其他：**

（1）债券募集文件不得超出担保函约定范围为担保人设定义务、责任或其他约束，否则对担保人无法律约束力。

（2）担保人同意发行人将担保函随同其他申报文件一同提交相关监管机构（如需要），并提供给认购标的债券的投资者查询。

### **三、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系**

中投保作为担保人，为发行人本次债券的发行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履

行担保责任；同时，债权代理人有权代表全体债券持有人行使诉权，无须债券持有人大会另行授权。

#### 四、本次担保协议及担保程序的合法合规性

本次债券的担保人中投保资格和担保范围、责任、内容、程序符合相关法律法规的规定，合法有效；《担保函》内容符合《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定。

## 第八章 税项

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

下列这些说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改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，纳入营业税改征增值税试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

### 二、所得税

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

### 三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对债务融资工具在交易所等市场进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债务融资工具交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

## 第九章 信息披露安排

发行人承诺：发行人将按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的规定，约定信息披露的依据、定向披露时间、定向披露内容、重大事项信息披露、存续期内定期信息披露、本息兑付事项。披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合披露的时间。

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

### 一、信息披露依据

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，严格按照《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，通过中央国债登记公司和上海证券交易所网站向全国银行间债券市场和上海证券交易所市场披露有关信息，并且披露时间不晚于发行人在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《公司信用类债券信息披露管理办法》要求。

发行人已指定专人负责组织和协调债券信息披露相关工作：

信息披露事务负责人：崔向前

电话：0515-85289812

传真：0515-85289929

联系地址：江苏省盐城市东台市广场路8号住建大厦7楼

### 二、信息披露安排

#### （一）本次债权发行前的信息披露

公司在本期公司信用类债券发行日至少1个工作日前，向投资人定向披露如下文件：

1、2022年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券募集说明书；

2、2022年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券法律意见书；

3、东台市城市建设投资发展集团有限公司最近三年经审计的合并及母公司财务报告；

4、国家发改委要求的其他需披露的文件。

## （二）公司债券发行情况披露

发行人在本期债券完成债权债务登记的次一工作日，向投资人披露当期公司信用类债券实际发行规模、期限、利率等相关信息。

## （三）公司债券存续期内定期信息披露

在公司债券存续期内，公司应按以下要求在上海证券交易所、银行间市场持续披露信息：

发行人应当在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别向上海证券交易所、银行间市场提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

## （四）公司债券存续期内重大事项的信息披露

在公司债券存续期内，公司发生可能影响偿债能力的重大事项时，应及时在上海证券交易所、银行间市场以及其他交易场所披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括：

1. 公司生产经营状况发生重大变化；

2. 公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
3. 公司涉及需要说明的市场传闻；
4. 公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
5. 公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
6. 公司发生重大资产报废；
7. 公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
8. 公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
9. 公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
10. 公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
11. 公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
12. 公司股权、经营权涉及被委托管理；
13. 公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
14. 公司丧失对重要子公司的实际控制权；
15. 公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
16. 公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；

17. 公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

18. 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

19. 公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；

20. 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

21. 公司涉及重大诉讼、仲裁；

22. 公司分配股利；

23. 公司名称变更；

24. 公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

25. 主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；

26. 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

27. 其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，本公司将及时履行信息披露义务。

#### **（五）本息兑付的信息披露**

发行人应当在本次债券本息兑付日前五个工作日，通过中央国债登记公司和上海证券交易所网站公布本金兑付、付息事项。

### 三、信息披露制度

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

#### （一）信息披露责任人与职责

发行人信息披露工作由公司董事会统一领导和管理，信息披露事务负责人负责公司信息披露工作的具体事宜。信息披露事务负责人负责组织和协调信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。公司应当为信息披露负责人履行职责提供便利条件，董事、监事、高级管理人员和相关工作人员应当支持、配合信息披露负责人的工作。信息披露负责人为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的股东会议、董事会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，查阅其合理地认为涉及信息披露的所有文件，要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息，并有权就公司的信息披露责任等事项主动咨询公司的律师及专业顾问等有关中介机构。

董事、监事、高级管理人员、部门负责人和子公司负责人负有按照证券交易所等机构的信息披露要求提供信息的义务，确保信息披露的及时性、准确性、公平性和完整性。持有公司5%以上股份的股东和公司的关联人（包括关联法人、关联自然人和潜在关联人）亦应承担相应的信息披露义务。

#### （二）信息披露程序

公司对未公开的信息采取严格保密措施。公司根据信息的范围，密级严格控制信息和知情人员的范围，知情人员应和公司签署保密协议，明确保密责任。

公司董事会全体成员及其他知情人员应采取必要的措施，在公司的信息公开披露前，将信息的知情者控制在最小范围内。公司及相关信息披露义务人应对内刊、网站、宣传性资料等进行严格管理，防止在上述资料中泄露未公开重大信息。

## 1、定期报告

(1) 公司在会计年度、半年度，根据证券交易所等机构的相关规定及时编制并完成审计报告或财务报表。

(2) 公司定期报告应当经过全体董事、监事及高级管理人员书面确认，如公司董事、监事、高级管理人员对审计报告或财务报表的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应当陈述理由和发表意见并予以披露。

(3) 财务部负责将经全体董事、监事及高级管理人员书面确认的定期报告提交公司债券主承销商或受托管理人，由其在证券交易所等机构网站上披露。

## 2、临时报告

(1) 发行人《信息披露管理制度》第三章 第一节所述信息披露的相关人员、公司内部信息知情人士在了解或知悉须应临时披露的信息后，或知悉对公司不正确的市场传闻或新闻报导，应及时报告董事长和信息披露负责人。

(2) 信息披露负责人根据董事会的有关授权或《公司章程》等的有关规定，履行公司相关内部程序后，确认是否应当进行临时信息

披露以及信息披露的安排，或申请分阶段披露或豁免披露事宜；对于须经董事会或/及股东审批的拟披露事项议案，经董事会或/及股东会议召开审议/审批后披露。

(3) 有关信息经审核确认须披露的，由财务部及相关业务部门按照公司内部程序对临时报告进行审核后，提交信息披露负责人审定。

(4) 财务部将审定或审批的信息披露文件提交公司债券主承销商或受托管理人，由其在证券交易所等机构网站上公开披露。

## 第十章 投资者保护机制

### 一、违约责任及解决机制

#### (一) 本期债券的违约事件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

(1) 在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

(2) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

(3) 在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

#### (二) 加速清偿和救济措施

##### 1、加速清偿的宣布

如果《债权代理协议》项下约定的违约事件发生，债权代理人有权召集债券持有人召开债券持有人会议，经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过三分之二的债券持有人同意，宣布本期债券加速清偿，所有未偿还本金和相应利息立即到期。

##### 2、救济措施

在宣布加速清偿前，如果发行人采取了以下救济措施，经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过三分之二有表决权的债券持有人同意，可以豁免发行人违约行为，放弃采取加速清偿的措施。

(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的总和：**(i)**债权代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；**(ii)**所有迟付的利息；**(iii)**所有到期应付本金；**(iv)**法律允许范围内的利息（包括但不限于复利）。

(2) 除未支付到期本金或/和利息外，所有的违约事件均已得到救济或被豁免。

(3) 取消加速清偿的决定不与任何法院判决相冲突。

### (三) 其他

如果发生违约事件，债权代理人可自行，或根据单独或合计持有超过三分之二有表决权的未偿还债券总额的债券持有人同意，采取任何可行的法律方式回收债券本金和利息，或强制发行人履行《债权代理协议》或本期债券条款项下的义务。

### (四) 偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

### (五) 发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

### (六) 应急预案制定机制

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、

付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

### （七）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

### （八）不可抗力

1、不可抗力是指本债券计划发布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施

（1）不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知投资者及债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。

（2）发行人或债权代理人应召集债券投资者会议磋商，决定是否终止债券或根据不可抗力事件对债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

### （九）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对

权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

#### （十）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，有关当事人可以向人民法院提起诉讼。

## 二、债券持有人会议规则

为了维护本期公司债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金[2004]1134号）、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7号）及本募集说明书、债权代理协议等文件的有关规定，发行人制订了债券持有人会议规则。

根据《募集说明书》的约定，投资者无论是发行时认购、发行后购得、受让或以其他方式合法持有本期债券，均视为接受债券持有人会议规则的约束。

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，对所有本期债券持有人（包括出席会议、未出席会议、反对决议或放弃表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等的效力和约束力。

本节仅列示了本次债券《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在做出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

#### （一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

1、变更本期债券《募集说明书》的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、取消募集说明书中的担保条款等内容；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意符合《持有人会议规则》规定的提案人提出的加速还款等相关解决方案作出决议，对是否委托债券债权代理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本次债券利息和/或本金作出决议，对是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

3、对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；

4、发行人、担保人（如有担保人）、出质股权/股票的所在公司（如有出质股权/股票）发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本期债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，对行使未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

5、当抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他事项时（如有抵/质押资产），对行使未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

6、对决定是否同意发行人变更本期债券的担保人（如有担保人）或者担保方式做出决议；

7、对变更本期债券债权代理人作出决议；

8、对决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议或签订新的协议以替代原协议作出决议；

9、其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项作出决议；

10、在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；

11、根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本期债券上市交易场所及《持有人会议规则》规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

## （二）债券持有人会议的召集

在本期债券存续期间内，发生下列情形之一的，应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、单独或合并持有10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

3、债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

4、拟变更《募集说明书》的约定；

5、发行人不能按期足额支付本期债券的本息，或所延期限已到仍未能按期足额支付本息；

6、发行人明确表示或债权代理人有充足的理由相信发行人将无法履行到期债务，需要决定或授权采取相应措施；

7、拟变更、解聘本期债券债权代理人或变更《债券债权代理协议》、《持有人会议规则》的主要内容；

8、政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组，且重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益；

9、发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散或申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

10、发行人主体评级或本期债券评级发生重大不利变化；

11、担保人（如有担保人）发生影响履行担保责任能力的不利变化，或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生影响其价值的重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

12、发行人拟变更本期债券担保人（如有担保人）或担保方式；

13、发行人未能及时设立专项偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额支付偿债资金或在该偿债资金专户专项账户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；

14、本期债券被暂停转让交易；

15、债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形或发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

### **（三）债券持有人会议由债权代理人负责召集**

在本期债券存续期间内，当出现《持有人会议规则》第八条规定的债券持有人会议权限范围内的任何事项时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起2个工作日内，在相关媒体上刊登公告并书面通知债权代理人，债权代理人应自其知悉该等事项之日起5个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

就债券持有人会议权限范围内的事项，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。

就债券持有人会议权限范围内的事项，单独或合并持有10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的债券持有人书面提议召开债券持有人会议，债券债权代理人应当自收到书面提议之日起5个工作日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，债权人代理人应于书面回复日起15个工作日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。债权人代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或合并持有10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，债权人代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。其中单独或合并持有10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本期债券，锁定期自发出债券持有人会议公告之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议公告前被相关登记或监管机构受理。

2、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。

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

单独持有10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有或持有10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的1名债券持有人为召集人。发行人根据第九条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

3、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议时间的，召集人应当及时公告并说明原因，新的开会时间应当至少提前5个工作日公告，但不得因此而变更债券持有人债权登记日。

4、债券持有人会议召集人应至少在会议召开前15个工作日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但经持有有表决权的本期未偿还债券总额三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以少于上述日期。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

(1) 会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式（可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息）；

(2) 提交会议审议的事项及会议议程（包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜）；

(3) 以明显的文字说明全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；

(4) 有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

(5) 投票代理委托书的送达时间和地点；

(6) 召集人名称、会务常设联系人姓名及电话号码；

(7) 债券发行情况；

(8) 召集人需要通知的其他事项。

5、于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

6、现场召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人的公司所在地。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

#### （四）议案、委托及授权事项

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，有利于保护债券持有人利益，并有明确的议题和具体决议事项。

2、债券持有人会议审议事项由召集人根据《持有人会议规则》第八条的规定决定。

单独或合并持有10%以上有表决权的本期未偿还债券总额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、担保人、债权代理人、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个工作日，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个工作日内在相关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《持有人会议规则》第十六条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、债券持有人可以亲自参与债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为参与并在授权范围内行使表决权。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或征集人除外）。《持有人会议规则》第三十条规定的无权表决的债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，其持有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。

债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4、债券持有人本人参与会议的，应按照召集人公告的会议通知进行参会登记，并提交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参与会议的，应提交本人身份证明文件、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。委托代理人参与会议的，代理人应提交本人身份证明文件、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。

5、债券持有人出具的委托他人参与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、身份证号码；

(2) 代理人的权限，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) 个人委托人签字或机构委托人盖章并由其法定代表人签字。

(6) 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 小时之前送交召集人。

### (五) 债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。会议以视频、电话会议等通讯方式召开的，将采取传真投票方式进行表决。会议以网络投票方式召开的，债权代理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息。

债券持有人会议需经持有有表决权的本期未偿还债券总额三分之二以上（包含三分之二）的债券持有人（或债券持有人代理人）参与方为有效。拟参与持有人会议的债券持有人，需按照召集人公告的会议通知进行参会登记，未登记的持有人视为不参与会议。

2、债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举1名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本期未偿还债券总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、会议主席负责制作参与会议人员的名册。名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表有表决权的本期未偿还债券总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。现场出席会议的持有人或其代理人，应在会议名册上签字确认。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，会议主席应当决定修改及改变会议地点，则延期会议上不得对在原先会议议案范围外的事项做出决议。

#### （六）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式委托的代理人投票表决。债券持有人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每1张未偿还的债券拥有1票表决权。

2、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当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券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。

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。

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、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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参与持有人会议但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。

4、除法律法规另有规定外，在债券持有人会议登记在册本期债券持有人均有权参与或委派代表参与持有人会议，并行使表决权。

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，或与债券持有人会议拟审议事项有重大利益关系时，应当回避表决。下列机构可参加债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的本期债券张数不计入有表决权本期债券张数总数：

- (1) 发行人或债券持有人为发行人关联方；
- (2) 债券持有人为担保人或其关联方（如有担保人）；
- (3) 债券持有人为出质股权/股票的所在公司或其关联方（如有出质股权/股票）；
- (4) 债券持有人为抵/质押资产拥有者或其关联方（如有抵/质押资产）；

(5) 债券持有人持有的本期债券属于如下情形之一：(a) 已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括本期债券截至本金兑付日的根据本期债券条款应支付的全部利息和本金；(b) 不具备有效请求权的债券。

5、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人，或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。

6、现场召开债券持有人会议的，会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。以非现场方式召开持有人会议的，或以现场和非现场方式相结合方式召开持有人会议的，表决结果以会议决议公告为准。

7、现场召开债券持有人会议的，会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

8、债券持有人会议作出的决议，须经持有本期未偿还债券总额且有表决权的三分之二以上（包括三分之二）同意方为有效。对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务或本期债券担保人对本期债券的保证义务的决议以及变更《持有人会议规则》的决议，须经持有

本期未偿还债券总额且有表决权的三分之二以上（包括三分之二）通过才能生效。

9、债券持有人会议决议经表决通过后生效，对生效日期另有明确规定的依其规定，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相关主管部门批准后方可生效。

10、债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

11、债券持有人会议召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次1个工作日内将决议于相关媒体上公告。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的有表决权的本期债券的张数及占有表决权的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、通过的各项决议的内容和会议有效性。

12、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期未偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例；

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

(5) 每一表决事项的表决结果；

(6) 债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

13、债券持有人会议记录由会议主持人、会议记录人以及依照《持有人会议规则》第三十一条所确定的监票人签名，连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管时间不少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。法律、行政法规和国家发改委行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。

14、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，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时公告。同时，召集人应向发行人所在地省级发展改革部门及本期债券上市交易场所报告。

### 三、偿债计划安排

#### （一）债券偿债计划

本期债券发行规模为人民币8亿元，期限为5年期，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、60%的比例逐年偿还债券本金。债券偿付本息的时间明确，不可控因素较少，提前制定相应的偿债计划。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、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。

## （二）偿债资金专户安排

发行人将开立专门偿债账户，专门用于偿付本期债券本息。本期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期债券的利息和到期本金。偿债资金进行专户管理，确保债券到期本息的及时偿付。

## （三）偿债计划人员的安排

公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司经理任组长，财务负责人任副组长，其他成员还包括财务融资部等相关职能部门的专业人员，所有成员将保持相对稳定。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

## （四）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。公司偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流，发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，为偿还债券本息提供有力保障。

## （五）制定《债券持有人会议规则》

发行人按照相关规定，制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

## （六）聘请债权代理人

本期债券聘请债权代理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债权代理协议》的规定，配合债权代理人履行职责，定期向债权代理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债权代理人，便于债权代理人及时依据《债权代理协议》采取必要的措施。

## （七）加强募集资金的使用管理

本期债券发行后，发行人将严格按照本期债券募集资金的用途对资金进行使用管理。同时，发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。

发行人还将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

## （八）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债权代理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，确保发行人偿债能力、募集资金使用等情况能够得到债券持有人、债权代理人 and 股东的有效监督。

#### 四、本期债券的偿债保障措施

##### (一) 发行人良好的盈利能力是本期债券按期偿付的良好基础

本期债券偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的收入和利润。截至2021年末，发行人经审计的资产总计4,460,883.17万元，负债总计2,175,882.99万元，所有者权益总计2,285,000.18万元，资产负债率48.78%。2021年度，公司实现营业收入192,705.01万元，净利润44,069.92万元。最近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下：

##### 最近三年及一期发行人主要偿债能力指标

项目	2022年3月末 /1-3月	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
流动比率	2.49	2.89	2.08	1.79
速动比率	1.41	1.44	0.94	0.70
资产负债率(%)	56.22	48.78	53.86	52.17
EBITDA(亿元)	-0.29	5.12	8.74	3.41
EBITDA利息保障倍数	-0.09	0.43	1.09	0.62
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00

近三年，公司经营状况良好，营业收入和净利润保持较高水平。2019年至2021年公司平均营业总收入约为160,131.86万元，平均归属于母公司所有者的净利润约为50,265.20万元，足以支付本期债券一年的利息。同时，发行人最近3年营业总收入/最近3年（营业总收入+补贴收入）的数值符合大于70%的要求，说明发行人不存在对政府补贴有过度依赖的情况。发行人经营状况稳定，具备良好的盈利能力，能够有力的支撑本期债券的按时偿付。

(二) 发行人强大的综合实力和优良的资信为债券还本付息提供进一步保障

发行人在东台市城市基础设施建设、土地开发整理、保障房建设领域处于垄断地位。自成立以来，发行人经营规模和实力不断壮大，各项业务处于稳步发展态势，通过各项主营业务发展，发行人得以实现稳定的收益。发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

### **（三）良好的募集资金投向为本期债券偿还提供了保障**

本期债券拟募集资金 8 亿元，用于投向“盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）”进行出资。发行人募投项目将增加公司经济效益，也具有良好的社会经济效益。同时，公司将进一步加强所投资项目的内部管理，以降低成本，保证项目投产后的预期收益，为本期债券的偿付提供稳定的收入和现金流保证。

### **（四）畅通的融资渠道为本期债券按期偿付提供流动性支持**

发行人自成立以来，经营业绩良好，负债水平合理，注重维护良好的信用形象，已与多家金融机构建立了长期的合作关系，并积极拓展资本市场直接融资渠道，多次成功发行企业债、公司债及定向工具等，受到资本市场投资者的认可，具有较强的融资能力。如果由于各种情况致使发行人不能及时从预期的偿债来源获得足够资金，发行人可凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，筹措本期债券还本付息所需资金。

### **（五）发行人良好的资产质量有力的支持本期债券的偿付**

从资产构成来看，发行人的资产以流动资产为主。截至 2021 年末，发行人流动资产在总资产中占比为 69.54%。此外，截至 2021 年末，发行人账上非受限货币资金达到 290,232.40 万元，能够对短期刚

性债务偿付提供一定保障，并大大降低了发行人发生财务风险的可能。

#### **（六）AAA级第三方担保公司提供担保增信**

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。中投保资本实力雄厚，抗风险能力强，具有较强的代偿能力。经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，中投保主体长期信用等级为AAA。因此，担保人为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有较强的增信作用。

#### **（七）健全有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障**

发行人按照现代企业制度的要求，建立健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了足够保障，能够有效地保护本期债券持有人的利益。

## 第十一章 债权代理人

为保证本次债券持有人的合法权益，发行人根据《证券法》《企业债券管理条例》的有关规定，制定了《债权代理协议》《债券持有人会议规则》《账户及资金监管协议》。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

本节仅列示了本次债券《债权代理协议》的主要条款，投资者在做出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

### 一、债权代理人的聘任情况

在本期债券存续期限内，为维护全体债券持有人的最大利益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国民法典》等相关法律法规和部门规章的规定，发行人兹聘请国金证券股份有限公司为本期债券的债权代理人，债权代理人将根据相关法律法规、部门规章的规定、《债权代理协议》的约定，作为本期债券全体债券持有人的债权代理人行使权利和履行义务。如《债权代理协议》约定内容与上述法律法规及规范性文件的规定不一致或《债权代理协议》未约定的，以上述法律法规及规范性文件的规定为准。

债券持有人认购本期债券视作同意国金证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，且视作同意《债权代理协议》项下的相关规定。

### 二、发行人的权利和义务

发行人在此向债权代理人承诺，只要本期债券尚未偿付完毕，其将严格遵守《债权代理协议》及《募集说明书》的规定，履行如下承诺：

1、发行人应按期向债券持有人支付本期债券本息及其他应付相关款项。

2、发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本期债券存续期限内，根据《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规、部门规章和其他规范性文件的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及发行人信息披露制度的前提下，根据债权代理人合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

3、一旦发现发生《债权代理协议》第9.1条规定的违约事件（下称“违约事件”），发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起2日内书面通知债权代理人，并提供相关证明文件和/或说明资料，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在3个工作日内书面通知债权代理人，并按法律、法规和规则的规定及时向中央国债登记结算有限责任公司、上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

(2) 发行人变更财务报告审计机构、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) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

(4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；

(6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

(7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

(9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；

(10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

(11) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

(12) 发行人转移债券清偿义务；

(13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

(15) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

(16) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

(18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(19) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

(20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；

(21) 募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

(22) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

(23) 国家发改委相关规定以及相关法律法规规定的其他情形。

发行人就上述事件通知债权代理人的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向债权人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

6、发行人应当根据《债权代理协议》的相关规定向债权人支付本次债券债权代理报酬（如有）和债权人履行债权人职责产生的其他额外费用（如有）。

7、发行人应当采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件。

8、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人的要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用

财产提供抵押和/或质押担保，并履行《债权代理协议》约定的其他偿债保障措施，同时配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。其他偿债保障措施包括但不限于：

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

(5) 未经债权代理人同意，除正常经营活动需要外，发行人不得新增债务、不得新设对外担保、不得向第三方出售、抵押或质押资产。

发行人应承担追加担保、履行上述偿债保障措施或采取财产保全（包括提供财产保全担保）而发生的一切费用（包括债权代理人因此而产生的费用）。发行人拒绝或不能全部或部分承担该费用时，由债券持有人按照其持有本次债券比例先行承担，然后向发行人追偿。

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

发行人发生无法按时偿付本次债券本息时，应当根据债权代理人的要求追加担保，或由债权代理人依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人应承担追加担保、履行上述后续偿债保障措施或采取财产保全（包括提供财产保全担保）而发生的一切费用（包括债权代理人因此而产生的费用）。

10、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前或在债权代理人认为有必要时取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。

13、发行人应履行本期债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》中约定的义务，及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的其他义务。

14、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人和/或债权代理人的干预。发行人应指定专人负责处理与本期债券相关的事务。

15、在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权代理人履行的各项义务。

16、国家发改委相关规定及相关法律法规规定的发行人应履行权利和义务。

### 三、债权代理人的权利和义务

1、债权代理人应当按照相关法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定、债券持有人会议授权或决议履行代理义务。

2、债权代理人应当持续关注 and 调查了解发行人和保证人（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况价值、权属情况、增信措施的有效性、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，督促履行还本付息义务。债权代理人应当对发行人指定专项账户用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督，在本期债券存续期内，应当持续监督并定期检查发行人募集资金的使用情况是否与公司债券募集说明书约定一致。

3、债权代理人有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据、财务报表及募集资金专户及偿债专项账户情况。当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人。

4、当预计发行人不能按照《募集说明书》约定按时偿还本息，债权代理人有权要求发行人提供担保，债权代理人应督促发行人履行《债权代理协议》第3.8条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施，债权代理人应当勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务。

发行人应承担追加担保、履行上述偿债保障措施或采取财产保全（包括提供财产保全担保）而发生的一切费用（包括债权人因此而产生的费用）。发行人拒绝或不能全部或部分承担该费用时，由债券持有人按照其持有本次债券比例先行承担，然后向发行人追偿。

5、当发行人不能按照《募集说明书》约定按时偿还本息时，债权代理人应及时通知债券持有人，并受托在债券持有人会议决议的授权范围内，代理债券持有人行使债务追偿的权利、发行人的整顿、和

解、重组或者破产的法律程序,债权人应当勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务。

6、债券出现违约情形或风险的,或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,致使债券持有人遭受损失的,债权人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见,并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施,包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判,要求发行人追加担保,接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

7、债权人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下,债权人有权代表全体债券持有人提起诉讼,诉讼结果由全体债券持有人承担。

8、债权人应按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议,并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权人应代表债券持有人及时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。

9、如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求,债权人应在收到通知或要求后2个工作日内按《债权代理协议》第13.4款规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

10、债权代理人应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本期债券的代理管理存在利益冲突，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。

11、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行《债权代理协议》项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务。

12、债权代理人应履行债券持有人会议授权的其他事项。

13、债权代理人接受作为本期债券的债权代理人，不表明其对债券的投资价值或收益作出实质性判断或者保证。债券持有人的投资风险，由债券持有人自行承担。

14、为履行《债权代理协议》项下的职责和义务，债权代理人在必要时有权聘请财务顾问和法律顾问等中介机构，上述中介机构的费用和/或报酬由发行人承担。

15、债权代理人有义务根据募集说明书、持有人会议规则、监管部门政策要求等开展债券存续期间的风险管理等工作。

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

#### 四、债券持有人的权利与义务

- 1、债券持有人有权按照约定期限取得本期债券的利息、收回本金。
- 2、债券持有人对影响本期债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与发行人的经营管理。
- 3、债券持有人对发行人的经营状况不承担责任。
- 4、债券持有人可按《募集说明书》的规定对债券进行转让、赠与、质押和继承。
- 5、债券持有人根据法律法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。
- 6、债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。
- 7、债券持有人有权监督债权人并有权按照《债权代理协议》第八条规定的程序更换不合格的债权人。
- 8、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。债券持有人单独行使权利，不得与有效的债券持有人会议决议相冲突。
- 9、债券持有人应遵守《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。
- 10、债券持有人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。
- 11、除法律法规另有规定或者《募集说明书》、《债权代理协议》另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本期债券的本金和/或利息。

## 五、债权代理人变更

1、债券持有人会议有权根据《债券持有人会议规则》进行表决以变更债权代理人的职权范围或解除对债权代理人的聘任，并将更换债权代理人的决议内容书面通知债权代理人。

2、下列情况发生时变更债权代理人：

(1) 债权代理人不能按《债权代理协议》的约定履行债权代理义务；

(2) 债权代理人解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其财产；

(3) 债权代理人不再具备任职资格；

(4) 债券持有人会议通过决议变更债权代理人。

3、新的债权代理人必须符合下列条件：

(1) 新的债权代理人符合法律法规和国家发改委的有关规定；

(2) 新的债权代理人已经披露与发行人的利害关系；

(3) 新的债权代理人与债券持有人不存在利益冲突。

4、任何解任或辞任的决定均应在新的债权代理人被正式、有效地聘任后方可生效，届时债权代理人作为债权代理人在《债权代理协议》项下的权利和义务终止。如果在债券持有人会议确定的合理时间内，仍未找到新的债权代理人，则由根据《债权代理协议》第8.5款约定确定的临时债权代理人或根据债券持有人会议届时适用的规则指定的适合机构继任。

5、在债权代理人被解任或辞任的决定作出后5个工作日内，发行人应指任适格机构作为《债权代理协议》项下临时债权代理人。发行

人与临时债权代理人应在任命后10个工作日内召集债券持有人召开债券持有人会议，并由债券持有人会议确定该临时债权代理人的任职资格。债券持有人会议有权决定解聘临时债权代理人，并聘请其认为适格的债权代理人。

6、经债券持有人会议确认的债权代理人应与发行人另行签署债权代理协议，新任债权代理人对原债权代理人因失职或不作为导致的债券持有人产生的损失（如有）不承担责任。

7、在新的债权代理人被正式、有效地聘任后，债权代理人应在15个工作日内向新的债权代理人移交工作及有关文件档案。

## 第十二章 法律意见书

公司聘请江苏峰路律师事务所为本期债券发行律师。江苏峰路律师事务所就本期债券发行出具了法律意见，律师认为：

### 一、本次发行的批准和授权

除尚需取得国家发改委的最终注册外，发行人本次债券发行已取得了《公司法》《证券法》《债券条例》《债券管理工作通知》规定的各项必要的批准和授权，且该等已经取得的批准和授权均合法、有效。

### 二、本次发行的发行人主体资格

发行人为依法设立并有效存续的有限责任公司，符合《公司法》、《证券法》及《债券条例》等法律、法规的规定，具备本次发行的主体资格。

### 三、本次债券发行的实质条件

发行人已经具备《公司法》《证券法》《债券条例》《债券管理工作通知》以及其他相关法律、法规、规范性文件规定的发行本次债券的各项实质性条件。

### 四、发行人的设立、股东和实际控制人

发行人股东均依法存续，均具有法律、法规和规范性文件规定担任公司股东的资格，发行人股东人数、住所、出资比例符合法律、法规和规范性文件规定，股东已投入发行人的资产产权关系清晰，资产或权利的权属证书已由股东转移给发行人，不存在法律障碍或风险。

### 五、发行人的独立性

发行人的业务、资产、人员、机构、财务具有独立性，符合法律关于公司独立性的规定。

## 六、发行人的业务及资信状况

发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人未在中国大陆以外经营业务；发行人业务范围的变更程序符合法律、法规、规范性文件和公司章程的规定；发行人的主营业务突出，且近三年未发生变化；发行人依法有效存续，不存在持续经营的重大法律障碍；发行人的资信状况良好。

## 七、关联交易及同业竞争

发行人与关联方之间存在关联交易、关联担保、应收应付情况，但不存在损害发行人及其他股东利益的情况；发行人在公司章程中规定了关联交易公允决策的程序，该等规定合法有效；发行人与控股股东、实际控制人及其控制企业之间不存在同业竞争，且已采取有效措施避免同业竞争。

## 八、发行人的主要财产

发行人真实、合法、有效拥有土地使用权及房屋、建筑物；发行人拥有的前述主要财产为发行人合法拥有，不存在产权纠纷；发行人取得财产的方式合法、有效。

## 九、发行人的重大债权债务

发行人正在履行的重大合同经合同双方签署，合同的内容和形式合法有效，不存在因违反法律、法规等有关规定而导致不能成立或者无效的情况；发行人没有因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债；发行人与关联方之间不存在重大债权债务，不会对本次发行产生实质性的重大不利影响。

## 十、发行人的重大资产变化

发行人历次增资及近三年的重大资产变化均符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续。

## 十一、发行人的税务

发行人及其子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件要求，发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

## 十二、发行人的环境保护

发行人近三年不存在因违反环境保护方面的法律、行政法规而被处罚的情形。

## 十三、发行人募集资金的运用

本次债券募集资金用于符合国家产业政策的用途，拟全部用盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）出资，产业基金设立合法合规，拟投向产业及产业政策均符合《政府出资产业投资基金管理暂行办法》等法律法规的规定，具备合规性。

## 十四、诉讼、仲裁或行政处罚

发行人不存在对其生产经营及偿债能力构成重大不利影响的尚未了结的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

## 十五、发行人《募集说明书》法律风险的评价

《募集说明书》及其摘要不存在因虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

## 十六、本次发行的中介机构

本次债券中介机构均系依法成立，且具备相应的从业资质和许可。

## 十七、增信措施

中国投融资担保股份有限公司所出具《担保函》对保证责任的承担、保证担保的范围、保证期间等方面的内容进行了明确的约定，本次债券发行的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定的作为本次债券担保人的资格和条件。中国投融资担保股份有限公司为本次债券出具《担保函》，担保人提供保证担保的范围为本次债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金、实现主债权的费用（律师费除外）和其他应支付的费用。本次债券存续期间，若发行人未能按期还本付息，担保人将在上述保证担保范围内对发行人本次债券项下的债务承担全额无条件不可撤销的连带保证责任。中国投融资担保股份有限公司出具的《担保函》符合法律、法规和规范性文件的规定。本次债券担保符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

## 十八、律师认为需要说明的其他事项

《账户及资金监管协议》《债券持有人会议规则》《债权代理协议》《承销协议》等本次债券发行的相关法律文件的内容和形式合法、有效，不存在违反相关法律法规和履行障碍的情形。

## 第十三章 发行有关机构

### 一、发行人：东台市城市建设投资发展集团有限公司

住所：东台市广场路8号勘探设计大厦七楼

法定代表人：宣日平

联系人：崔向前

联系地址：江苏省盐城市东台市广场路8号住建大厦7楼

电话：0515-85289812

传真：0515-85289929

### 二、承销团

#### （一）主承销商、债权代理人、簿记管理人：国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街95号

法定代表人：冉云

联系人：周军、徐飞、马龙伟、詹清辉、姜晓琴、于圆媛

联系地址：上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦13楼

联系电话：021-68826021

传真：021-68826800

邮编：201204

#### （二）分销商：五矿证券有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道3165号五矿金融大厦2401

法定代表人：黄海洲

联系人：郑国宁

联系地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道 3165 号五矿金融大厦 2401

联系电话：0755-82545555

传真：0755-82545500

邮编：518054

### 三、债券托管机构

#### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕元哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

邮编：100033

#### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

总经理：戴文桂

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68670204

传真：021-68670204

邮编：200120

#### 四、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：浦东新区浦东南路 528 号

负责人：蔡建春

联系地址：上海市浦东新区迎春路 555 号

电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮编：200120

#### 五、审计机构：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：江苏省南京市中山北路 105-6 号 2201 室

事务所负责人：詹从文

联系人：陈芳

联系地址：江苏省扬州市邗江区华城科技广场 2 栋 14 楼

电话：0514-87361319

传真：0514-87361305

邮编：225100

#### 六、发行人律师：江苏峰路律师事务所

住所：江苏省东台市通榆河路汇利锦园 16-1 号

负责人：杜珉珉

联系人：顾秀梅

联系地址：江苏省盐城市东台市通榆河路汇利锦园 16 号

联系电话：0515-85280002

传真：0515-85280002

邮编：224200

七、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：徐晓东、刘冠如

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮编：100010

八、担保人：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

联系人：肖媛媛

联系地址：北京市海淀区西三环北路 100 号北京金玉大厦写字楼  
9 层

联系电话：021-60687175

传真：021-60687175

邮编：200082

九、监管银行：江苏银行股份有限公司盐城分行

营业场所：盐城市解放南路 269 号

负责人：毛亮

联系人：沈科

联系地址：东台市红兰中路 11 号

联系电话：0515-85320610

传真：0515-85320610

邮编：224200

十、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与所聘请的上述与本次债券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股权关系或其他利害关系。

## 第十四章 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

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

法定代表人（签字）：

  
宣日平

东台市城市建设投资发展集团有限公司

2022年8月26日



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

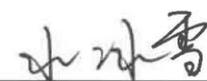
本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要已经按照《公司法》、《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：

  
宣日平

  
王 玮

  
叶 飞

  
水冰雪

  
陈立地

东台市城市建设投资发展集团有限公司



2022年 8 月 26 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经按照《公司法》、《证券法》、《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，并对真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

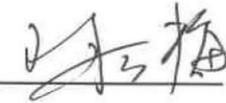
全体监事签字：



林 玲



金 蕾



王秀梅



张伊华



张奇奇

东台市城市建设投资发展集团有限公司

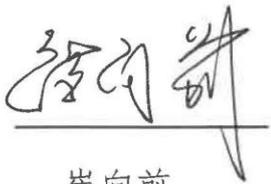


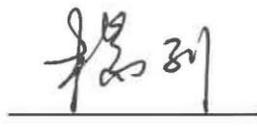
2022年8月26日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要已经按照《公司法》、《证券法》、《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，并对真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签字：

  
崔向前

  
杨 列

东台市城市建设投资发展集团有限公司



2022年8月26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。

法定代表人签名：



冉云

项目负责人签名：



马龙伟



姜晓琴

国金证券股份有限公司



2022年 8 月 26 日

## 债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

法定代表人签名：

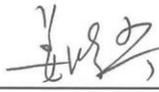


冉云

项目负责人签名：



马龙伟



姜晓琴

国金证券股份有限公司

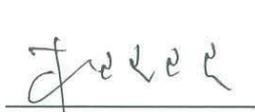


2022年 8 月 26 日

## 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：

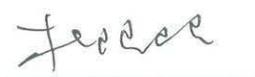


杜珉珉



顾秀梅

律师事务所负责人签名：



杜珉珉



2022年 8 月 26 日

## 审计机构声明

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）作为 2022 年东台市城市建设投资发展集团有限公司（以下简称“发行人”）公开发行不超过 8 亿元公司债券的发行人审计机构。本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要财务数据与经本所审计后的 2019 年度、2020 年度、2021 年度财务报告（详见本所出具的苏亚诚审 [2020] 51 号、苏亚诚审 [2021] 61 号和苏亚诚审 [2022] 54 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的上述 2019 年度、2020 年度、2021 年度财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对募集说明书及其摘要引用的上述 2019 年度、2020 年度、2021 年度财务报告其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

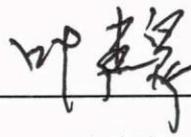
本声明书仅供发行人 2022 年东台市城市建设投资发展集团有限公司 8 亿公司债券使用。

会计师事务所负责人签名：

  
唐丛才

经办注册会计师签名：

  
王敏

  
叶建泉

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年8月26日

## 资信评级机构声明

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

经办资信评级人员签名：

徐晓东

徐晓东

张嘉远

张嘉远

单位负责人签名：

闫衍

闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司

2022年8月26日



## 第十五章 备查文件

### 一、备查文件清单

投资者在阅读本募集说明书的同时应参阅以下备查文件：

- （一）国家发展和改革委员会对本次债券发行的批准文件；
- （二）本次债券《募集说明书》；
- （三）发行人 2019-2021 年经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报告；
- （四）中国投融资担保股份有限公司为本期债券出具的担保函。
- （五）中诚信国际信用评级有限责任公司为本次债券出具的信用评级报告；
- （六）江苏峰路律师事务所为本次债券出具的法律意见书；
- （七）本次债券《账户及资金监管协议》；
- （八）本次债券《债权代理协议》；
- （九）本次债券《债券持有人会议规则》。

### 二、查询地址

投资人可以在本次债券发行期限内到下列地点或互联网址查阅本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

#### （一）东台市城市建设投资发展集团有限公司

住所：东台市广场路 8 号勘探设计大厦七楼

法定代表人：宣日平

联系人：崔向前

联系地址：江苏省盐城市东台市广场路8号住建大厦7楼

电话：0515-85289812

传真：0515-85289929

邮编：224200

## （二）国金证券股份有限公司

住所：四川省成都市青羊区东城根上街95号

法定代表人：冉云

联系人：周军、徐飞、马龙伟、詹清辉、姜晓琴、于圆媛

联系地址：上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦13楼

联系电话：021-68826021

传真：021-68826800

邮编：201204

投资者也可以在本次债券发行期限内到中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)）和中央国债登记结算有限公司网站（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅本次债券募集说明书全文。

如对本次债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

## 附表一 发行网点

## 本次债券发行网点

序号	地区	发行网点	地址	联系人	电话
1	上海市	国金证券股份有限公司▲	上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦13楼	马龙伟	15721251928
2	深圳市	五矿证券有限公司	深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道3165号五矿金融大厦2401	郑国宁	15206661173

## 附表二 中国投融资担保股份有限公司 2020-2021 年合并资产负债表

单位：元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>资产：</b>		
货币资金	2,757,190,386.58	1,241,865,519.38
结算备付金	-	-
衍生金融资产	-	-
应收款项	-	-
合同资产	-	-
应收保费	-	-
应收代偿款	249,777.13	249,777.13
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
定期存款	4,383,907,335.76	7,583,195,706.93
其他应收款	-	-
买入返售金融资产	357,979,442.84	32,406,467.90
持有待售资产	-	-
金融投资：	14,407,137,670.34	12,747,638,881.21
交易性金融资产	9,804,858,440.96	8,347,664,443.07
债权投资	1,760,471,378.21	1,980,294,616.70
其他债权投资	2,841,807,851.17	2,419,679,821.44
其他权益工具投资	-	-
长期股权投资	2,155,390,705.03	1,943,862,538.43
投资性房地产	284,123,582.58	430,632,099.41
固定资产	222,627,674.52	262,329,635.37
在建工程	1,043,433,203.00	1,040,570,245.48
使用权资产	9,636,996.32	-
无形资产	21,323,446.84	11,787,012.51
独立账户资产	-	-
商誉	-	-
递延所得税资产	304,822,830.27	181,805,432.00
存出保证金	-	-
其他资产	308,526,864.40	375,499,947.29
<b>资产总计</b>	<b>26,256,349,915.61</b>	<b>25,851,843,263.04</b>
<b>负债：</b>		
短期借款	3,287,444,947.55	3,115,265,273.54
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
卖出回购金融资产款	200,373,698.63	-
预收保费	2,476,246.81	18,679,026.69
应付分保账款	-	-
应付职工薪酬	339,887,589.41	406,845,939.72

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
应交税费	28,089,406.93	126,389,553.29
应付款项	-	-
合同负债	-	-
持有待售负债	-	-
未到期责任准备金	918,128,091.39	370,557,990.35
担保赔偿准备金	1,203,597,628.57	1,017,119,648.74
预计负债	-	-
长期借款	4,367,103,206.42	4,294,579,013.26
应付债券	4,474,664,156.65	4,597,212,020.65
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	8,880,275.48	-
独立账户负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他负债	290,869,376.98	263,356,354.66
<b>负债合计</b>	<b>15,121,514,624.82</b>	<b>14,210,004,820.90</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
股本	4,500,000,000.00	4,500,000,000.00
其他权益工具	3,486,452,830.18	3,486,452,830.18
资本公积	227,748,929.76	227,748,929.76
其他综合收益	336,288,502.54	606,995,793.79
盈余公积	766,524,078.10	727,431,568.27
一般风险准备	523,305,209.32	484,212,699.49
未分配利润	1,292,997,122.14	1,606,038,617.47
归属于母公司所有者权益合计	11,133,316,672.04	11,638,880,438.96
少数股东权益	1,518,618.75	2,958,003.18
<b>所有者权益合计</b>	<b>11,134,835,290.79</b>	<b>11,641,838,442.14</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>26,256,349,915.61</b>	<b>25,851,843,263.04</b>

### 附表三 中国投融资担保股份有限公司 2020-2021 年合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>2,380,879,623.81</b>	<b>3,894,972,606.03</b>
利息收入	-	-
已赚保费	444,955,853.88	288,530,681.16
担保业务收入	998,619,979.78	215,937,605.78
其中：分保费收入	-	-
减：分出担保费	6,094,024.86	5,804,898.54
减：提取未到期责任准备金	547,570,101.04	-78,397,973.92
投资收益（损失以“-”号填列）	1,198,587,636.01	2,996,700,050.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	237,413,320.92	213,817,199.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益（损失以“-”号填列）	2,347,601.87	2,684,558.43
净敞口套期收益	-	-
其他收益	13,644,507.59	2,029,676.20
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	219,716,596.03	314,155,730.05
汇兑收益（损失以“-”号填列）	289,808,270.20	-71,228,486.12
其他业务收入	182,143,669.51	358,433,995.76
资产处置收益（损失以“-”号填列）	32,023,090.59	6,350,958.82
<b>二、营业总支出</b>	<b>1,348,504,978.79</b>	<b>2,643,212,393.88</b>
利息支出	-	-
赔付支出	-	-
减：摊回赔付支出	-	-
提取担保赔偿准备金	182,693,924.50	666,660,772.35
减：摊回担保责任准备金	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	15,620,284.87	24,240,695.80
业务及管理费	379,086,714.96	625,265,678.05
减：摊回分保费用	-	-
研发费用	2,791,793.94	-
信用减值损失	378,043,253.88	550,551,728.94
其他资产减值损失	11,263,000.00	195,714,959.61
其他业务成本	379,006,006.64	580,778,559.13
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,032,374,645.02</b>	<b>1,251,760,212.15</b>
加：营业外收入	411,850.63	2,061,285.63
减：营业外支出	345,594.67	4,048,721.98
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>1,032,440,900.98</b>	<b>1,249,772,775.80</b>
减：所得税费用	224,970,178.82	415,702,418.63
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>807,470,722.16</b>	<b>834,070,357.17</b>
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
（一）按经营持续性分类：	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	807,470,722.16	834,070,357.17

项目	2021 年度	2020 年度
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类：	-	-
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	3,277,197.83	369,655,326.25
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	804,193,524.33	464,415,030.92
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-270,707,291.25</b>	<b>449,700,709.37</b>
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-270,707,291.25	449,700,709.37
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>536,763,430.91</b>	<b>1,283,771,066.54</b>
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	533,486,233.08	914,115,740.29
（二）归属于少数股东的综合收益总额	3,277,197.83	369,655,326.25
<b>八、每股收益：</b>		
（一）基本每股收益(元/股)	<b>0.14</b>	<b>0.07</b>
（二）稀释每股收益(元/股)	<b>0.14</b>	<b>0.07</b>

## 附表四 中国投融资担保股份有限公司 2020-2021 年合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
收到担保业务担保费取得的现金	1,048,181,751.01	240,865,133.20
收到再担保业务担保费取得的现金	-	-
收到担保代偿款项现金	3,783,325.33	23,405,734.16
收到利息、手续费及佣金的现金	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	387,617,923.02	991,595,213.99
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,439,582,999.36</b>	<b>1,255,866,081.35</b>
支付担保业务赔付款项的现金	-	32,173,095.51
支付再担保业务赔付款项的现金	-	-
为交易目的而持有的金融资产净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	312,319,440.96	302,436,298.55
支付的各项税费	379,537,846.46	421,673,024.49
支付其他与经营活动有关的现金	377,899,922.75	752,961,880.38
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,069,757,210.17</b>	<b>1,509,244,298.93</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>369,825,789.19</b>	<b>-253,378,217.58</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	24,094,769,542.02	46,287,068,254.98
其中：收回买入返售收到的现金		23,303,490,459.71
收回其他投资收到的现金	24,094,769,542.02	22,983,577,795.27
取得投资收益收到的现金	1,081,272,110.04	2,857,875,206.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	200,345,749.45	30,461,300.39
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>25,376,387,401.51</b>	<b>49,175,404,761.58</b>
投资支付的现金	26,363,244,616.89	45,299,432,441.78
其中：买入返售投资支付的现金	-	23,324,896,452.22
其他投资支付的现金	26,363,244,616.89	21,974,535,989.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,951,071.17	1,073,304,427.66
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	109,337,209.37
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>26,381,195,688.06</b>	<b>46,482,074,078.81</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,004,808,286.55</b>	<b>2,693,330,682.77</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	1,867,745,429.90	3,821,726,333.73

项目	2021 年度	2020 年度
发行债券收到的现金	1,378,520,000.00	-
卖出回购投资收到的现金	200,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	3,000,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>3,446,265,429.90</b>	<b>6,821,726,333.73</b>
偿还债务支付的现金	2,843,320,904.31	4,950,318,893.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,227,304,107.86	1,253,009,448.11
其他权益工具派息支付的现金	161,550,000.00	133,450,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,480,000.00	3,073,331,315.40
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>4,233,655,012.17</b>	<b>9,410,109,657.14</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-787,389,582.27</b>	<b>-2,588,383,323.41</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	985,156.72	-5,108.91
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1,421,386,922.91</b>	<b>-148,435,967.13</b>
加：期初现金及现金等价物余额	4,627,784,252.33	4,776,220,219.46
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>3,206,397,329.42</b>	<b>4,627,784,252.33</b>