



## 太仓娄城高新集团有限公司

### 2022年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期) 募集说明书

(住所: 太仓市经济开发区宁波东路66号)

注册金额	20亿元
本次发行金额	4.7亿元
增信情况	本期债券无担保
发行人主体信用等级	AA+
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司



中山证券  
ZHONGSHAN SECURITIES

主承销商、受托管理人、簿记管理人: 中山证券有限责任公司

(住所: 深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦  
21 层、22 层)

签署日期: 2022 年 12 月 7 日

## 声明

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书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。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

#### 1、资产结构不合理风险

报告期内，发行人资产负债率分别为 46.97%、45.54%、45.24%和 48.26%，资产负债率维持稳定，资产负债率相对较低。但公司的资产集中在其他应收款、投资性房地产、存货等科目，资产结构存在一定不合理性，若经济形势发生变化，公司资产将受到一定影响。

#### 2、应收账款占比较大且集中度高的风险

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 283,744.68 万元、357,207.66 万元、433,637.64 万元和 406,895.10 万元，占流动资产的比例分别为 12.91%、16.39%、17.48%和 15.79%。截至 2022 年 6 月末，发行人应收账款主要来源于太仓高新技术产业开发区国资局，集中度较高。该款项主要为发行人市政实施建设项目的结算款，发生坏账损失的可能性较小，但应收账款若无法按时回收，发行人的现金流和偿债能力可能会受到不利影响。

#### 3、其他应收款回收及减值风险

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 984,273.98 万元、979,982.67 万元、970,737.60 万元和 993,439.42 万元，占流动资产的比例分别为 44.79%、44.97%、39.14%和 38.54%。主要为太仓高新技术产业开发区财政局和太仓高新技术产业开发区国资局之间的往来款，其中非经营性往来款占比较高，回收风险小，但一旦因外部经济形势发生重大变化，造成发行人其他应收款无法正常回收，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响。此外，发行人还将相应提高其他应收款坏账准备金，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

#### 4、经营活动产生的现金流量净额波动的风险

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 14,994.77 万元、63,231.16 万元、-64,192.57 万元和-3,669.14 万元，波动较大，主要系由于发行人主

营业务具有一定的周期性。总体来看，公司经营性现金流面临一定的波动风险，可能影响公司的可持续性经营能力。

#### 5、未来资本性支出较大的风险

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-232,014.50 万元、-50,259.62 万元、-111,208.39 万元和-83,572.30 万元，报告期内投资活动现金流量净额金额较大且为负，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金较大。此外，发行人自建项目较多，导致发行人对外融资的需求较大，若未来投资项目未能取得预期收益，将影响发行人盈利水平和偿债能力。

#### 6、存货占比较大的风险

近三年及一期末，发行人存货余额分别为 628,861.86 万元、654,100.18 万元、839,430.13 万元和 924,750.90 万元，分别占流动资产的 28.61%、30.02%、33.85%和 35.88%。主要为开发成本。截至 2022 年 6 月末，发行人未对存货计提减值准备，若项目无法顺利开发完毕，公司将面临存货跌价风险，对公司的盈利能力产生不利影响。

#### 7、投资房地产公允价值变动的风险

近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 869,832.79 万元、773,278.68 万元、654,726.56 万元和 654,726.56 万元，占公司总资产的比重较大，分别为 25.05%、22.33%、17.72%和 16.93%。2020 年末公司投资性房地产余额较 2019 年末减少 96,554.11 万元，降幅 11.10%，2021 年末公司投资性房地产余额较 2020 年末减少 118,552.12 万元，降幅 15.33%，系发行人出让投资性房地产中的土地所致。公司投资性房地产全部采用公允价值计量模式，均未计提减值准备。若未来投资性房地产租金水平下降，或出现火灾等自然灾害的风险，将对公司的投资性房地产价值乃至公司盈利造成不利影响。

#### 8、受限资产金额占比较大的风险

截至 2022 年 6 月末，发行人受限资产账面价值为 224,555.55 万元。受限资产价值占 2022 年 6 月末净资产的 11.22%，占 2022 年 6 月末总资产的 5.81%。由于发行人的银行贷款多通过抵押土地、房产的方式获得，导致受限资产规模较大，影响发行人的资产变现能力。虽然发行人的声誉及信用记录良好，与多家商业银行及其

他金融机构均保持良好的合作关系，正常偿付银行贷款本息，但是如果因流动性不足或因借款集中到期等原因导致发行人不能按时、足额偿还借款，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，发行人的资产及业务经营将受到不利影响。

#### 9、发行人对外担保金额较大的风险

截至 2022 年 6 月末，发行人对外担保余额 158,043.00 万元，占 2022 年 6 月末发行人净资产的比例为 7.90%，对外担保企业主要为苏州德胜东昇建设发展有限公司、太仓瑞丰投资有限公司、太仓市科文城镇化投资有限公司、太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司和太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司。发行人是太仓高新区的建设主体，资信优良，融资渠道较为畅通，且截至本募集说明书签署之日，其他被担保企业生产经营正常。但未来不排除被担保企业受经济周期影响或因经营环境发生变化出现经营风险，使发行人对外担保转化为实际负债的可能性。

#### 10、发行人运营依靠子公司的风险

发行人主营业务为市政设施代建、保障房建设、资产租赁、污水处理等。部分主营业务由子公司负责进行运营，公司本身作为管理主体。发行人已经根据《公司法》，并依据公司的经营策略和风险管理政策，制定了对子公司的管理制度，明确公司及下属各全资及控股子公司的运行的原则、程序和相关规定，加强对子公司日常营运和经营风险的控制。若发行人无法保证对子公司的有效管理和控制，公司经营可能会受到不利影响。

#### 11、土地出让业务存在不确定性的风险

发行人的主要业务之一为土地出让业务，发行人根据太仓高新区的整体规划各年度有计划地向工业企业和房地产企业出让名下土地资产，土地出让收入受宏观经济形势特别是房地产市场影响，波动性较大。同时该业务受区域经济及战略规划和国家政策的影响较大，未来土地出让市场存在不确定性。

#### 12、盈利能力较为依赖土地出让业务的风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人土地出让业务板块毛利润分别为 133,495.52 万元、76,848.28 万元、82,239.40 万元和 0.00 万元，占毛利润的比重分别为 99.96%、98.84%、82.46%和 0.00%，对公司整体盈利能力贡献较大，若未来

发行人土地出让业务可持续性发生不利变化，土地出让规模大幅减少或土地出让收入不能及时到位，将对发行人的盈利及偿债能力造成一定的影响。

## 二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券发行及上市交易安排请参见上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式向专业投资者披露。

2、本期债券发行范围及对象为不超过 200 名符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的，且具备相应风险识别和承担能力的专业投资者。专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

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

4、本期债券为无担保债券。若因不可控制的因素，如行业政策变化、市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

5、本期债券发行方式为面向专业投资者公开发行，发行对象为符合相关法律法规规定的专业投资者，发行对象的数量不超过 200 名。本期债券发行对象不包括个人投资者。

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

7、在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、

法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

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

9、为维护债券持有人利益，募集说明书中约定了本期债券违约情形及解决措施。本期债券设置有交叉违约保护条款，具体内容详见本募集说明书第十一节“七、违约责任及解决措施”。

10、在本次公司债券存续期内，中诚信国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、经营或财务状况的重大事项等因素，出具跟踪评级报告。如果发生任何影响发行人主体信用级别或债券信用级别的事项，导致发行人主体信用级别或本次公司债券信用级别降低，将会增大投资者的风险，对投资者的利益产生一定影响。

11、本期债券面向专业投资者进行公开发行，发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。

12、由于债券交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，且上海证券交易所对导致本期债券持有账户数超过 200 户的转让将不予确认，发行人无法保证本期债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，由此可能面临由于债券不能及时转让流通无法立即出售本期债券，或者由于债券转让流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

13、本募集说明书简要披露 2022 年三季度财务数据

发行人最新一期财务数据（2022 年三季度）的相关说明。截至 2022 年 9 月末，发行人总资产为 3,970,105.55 万元，总负债为 1,979.107.41 万元，净资产为 1,990,998.06 万元。2022 年 1-9 月，发行人实现营业收入 16,306.11 万元，净利润-12,446.61 万元。发行人整体经营情况良好，不存在重大不利变化或者其他特殊情况。发行人 2022 年三季度财务报表见本募集说明书“第五节发行人主要财务状况”中的“四、发行人最新一期财务报表”或者登录中国外汇交易中心网站（<http://www.chinamoney.com.cn/chinese/>）查询。



## 目录

声明 .....	2
重大事项提示 .....	3
目录 .....	9
释义 .....	12
第一节 风险提示及说明 .....	14
一、与发行人相关的风险.....	14
二、本期债券的投资风险.....	19
第二节 发行条款 .....	21
一、本期债券的基本发行条款.....	21
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	23
第三节 募集资金运用 .....	24
一、本期债券的募集资金规模.....	24
二、本期债券募集资金使用计划.....	24
三、募集资金的现金管理.....	24
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	24
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	25
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	26
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	26
八、发行人前次公司债券募集资金使用情况.....	27
第四节 发行人基本情况 .....	28
一、发行人基本情况.....	28
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	28
三、发行人的股权结构.....	35
四、发行人的重要权益投资情况.....	37
五、发行人的治理结构等情况.....	41
六、发行人的董事、监事、高级管理人员情况.....	53
七、发行人主要业务基本情况.....	58
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	88

第五节 发行人主要财务情况 .....	89
一、发行人财务报告总体情况.....	89
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	94
三、发行人财务状况分析.....	102
四、发行人最新一期财务报表.....	155
第六节 发行人信用状况 .....	159
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	159
二、发行人其他信用情况.....	160
三、发行人前次公司债券募集资金使用情况.....	162
四、发行人报告期内财务报表口径下的主要偿债指标 .....	165
第七节 增信机制 .....	167
第八节 税项 .....	168
一、增值税.....	168
二、所得税.....	168
三、印花税.....	168
四、税项抵销.....	169
五、声明 .....	169
第九节 信息披露安排 .....	170
第十节 投资者保护机制 .....	173
一、发行人偿债保障措施承诺.....	173
二、资信维持承诺.....	174
三、交叉保护承诺.....	174
四、救济措施.....	175
五、调研发行人.....	176
第十一节 违约事项及纠纷解决机制 .....	178
一、债券违约的情形.....	178
二、违约责任及解决措施.....	178
三、诉讼、仲裁、或其他争议解决机制.....	180
第十二节 债券持有人会议 .....	182
第十三节 债券受托管理人 .....	199

第十四节 发行相关机构 .....	219
一、本次发行有关机构基本情况.....	219
二、投资者承诺.....	220
三、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 .....	221
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明 .....	222
第十六节 备查文件 .....	228
一、备查文件内容.....	228
二、备查文件查阅方式.....	228

## 释义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列简称或名称具有如下含义：

发行人、公司、娄城高新	指	太仓娄城高新集团有限公司 (曾用名“太仓娄城高新建设有限公司、太仓东洋实业投资公司”)
控股股东、股东、实际控制人	指	江苏省太仓高新技术产业开发管理委员会
本期债券	指	发行人本次发行的“太仓娄城高新集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”
本次发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《太仓娄城高新集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《太仓娄城高新集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《太仓娄城高新集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券发行公告》
主承销商、受托管理人、中山证券	指	中山证券有限责任公司
审计机构、天衡	指	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	江苏至誉律师事务所
评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限公司
太仓高新区	指	太仓高新技术产业开发，前身为太仓经济开发区
国资局、高新区国资局	指	江苏省太仓高新技术产业开发国有资产管理局，原名太仓经济开发区国有资产管理局
财政局、高新区财政局	指	太仓高新技术产业开发财政局，原名太仓经济开发区财政局
太仓恒通	指	太仓恒通投资有限公司，系发行人子公司
城东污水	指	太仓市城东污水处理厂，系发行人子公司
太仓德丰	指	太仓德丰城乡一体化建设发展有限公司，系发行人子公司
中德中小	指	太仓中德中小企业示范区有限公司，系发行人子公司
软件园	指	太仓软件园有限公司，系发行人子公司
高新发展	指	太仓高新产业发展有限公司（曾用名“太仓高新产业发展有限公司”），系发行人子公司
高科建设	指	太仓高科建设开发有限公司，系发行人子公司
高新项目	指	太仓高新建设项目管理有限公司，系发行人子公司
恒通置业	指	太仓恒通置业有限公司，系发行人子公司
云腾房屋拆迁	指	太仓市云腾房屋拆迁有限公司，系发行人子公司
华信企业服务	指	太仓华信企业服务有限公司，系发行人子公司
德胜农业	指	苏州德胜农业科技发展有限公司，系发行人子公司
太仓浩民	指	太仓市浩民城乡一体化建设发展有限公司，系发行人子公司
中德创业园	指	太仓中德留学生创业园管理有限公司，系发行人子公司
信息服务	指	太仓信息服务外包产业技术有限公司，系发行人子公司
高新投资	指	太仓高新投资管理有限公司，系发行人子公司
板城置业	指	太仓板城置业有限公司，系发行人子公司

中德先进制造	指	中德（太仓）先进制造技术创新园有限公司，系发行人子公司
娄瑞汽车	指	太仓娄瑞汽车零部件有限公司，系发行人子公司
太仓智创	指	太仓智创智能制造有限公司，系发行人子公司
得运投资	指	太仓市得运投资有限公司，系发行人参股公司
供应链金融	指	太仓供应链金融服务有限公司，系发行人参股公司
瑞丰投资	指	太仓瑞丰投资有限公司，系发行人参股公司
太仓文教授	指	太仓市文化教育投资发展有限公司，系发行人参股公司
国信农业	指	太仓市国信农业科技园有限公司，系发行人参股公司
外贸创业园	指	太仓经济开发区外贸创业园有限公司，系发行人参股公司
东润物流	指	苏州国信集团太仓港东润物流有限公司，系发行人参股公司
培训中心	指	太仓德资企业工人培训中心，系发行人参股公司
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
公司章程	指	《太仓娄城高新集团有限公司章程》
董事会	指	太仓娄城高新集团有限公司董事会
监事会	指	太仓娄城高新集团有限公司监事会
《公务员法》	指	《中华人民共和国公务员法》
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《太仓娄城高新集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之持有人会议规则》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《太仓娄城高新集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之受托管理协议》及其变更和补充
《募集资金使用承诺书》	指	《太仓娄城高新集团有限公司关于 2022 年公开发行公司债券之募集资金的相关承诺》
报告期、最近三年及一期	指	2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-6 月
报告期各期末、近三年及一期末	指	2019-2021 年末及 2022 年 6 月末
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
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节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
《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（2019 年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》
元	指	如无特别说明，指人民币元

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

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、资产结构不合理的风险

报告期内，发行人资产负债率分别为 46.97%、45.54%、45.24%和 48.26%，资产负债率维持稳定，资产负债率相对较低。但公司的资产集中在其他应收款、投资性房地产、存货等科目，资产结构存在一定不合理性，若经济形势发生变化，公司资产将受到一定影响。

##### 2、应收账款占比较大且集中度高的风险

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 283,744.68 万元、357,207.66 万元、433,637.64 万元和 406,895.10 万元，占流动资产的比例分别为 12.91%、16.39%、17.48%和 15.79%。截至 2022 年 6 月末，发行人应收账款主要来源于太仓高新技术产业开发区国资局，集中度较高。该款项主要为发行人市政实施建设项目的结算款，发生坏账损失的可能性较小，但应收账款若无法按时回收，发行人的现金流和偿债能力可能会受到不利影响。

##### 3、其他应收款回收及减值风险

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 984,273.98 万元、979,982.67 万元、970,737.60 万元和 993,439.42 万元，占流动资产的比例分别为 44.79%、44.97%、39.14%和 38.54%。主要为太仓高新技术产业开发区财政局和太仓高新技术产业开发区国资局之间的往来款，其中非经营性往来款占比较高，回收风险小，但一旦因外部经济形势发生重大变化，造成发行人其他应收款无法正常回收，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响。此外，发行人还将相应提高其他应收款坏账准备金，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

#### 4、经营活动产生的现金流量净额波动的风险

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 14,994.77 万元、63,231.16 万元、-64,192.57 万元和-3,669.14 万元，波动较大，主要系由于发行人主营业务具有一定的周期性。总体来看，公司经营性现金流面临一定的波动风险，可能影响公司的可持续性经营能力。

#### 5、未来资本性支出较大的风险：

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-232,014.50 万元、-50,259.62 万元-111,208.39 万元和-83,572.30 万元，报告期内投资活动现金流量净额金额较大且为负，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金较大。此外，发行人自建项目较多，导致发行人对外融资的需求较大，若未来投资项目未能取得预期收益，将影响发行人盈利水平和偿债能力。

#### 6、存货占比较大的风险

近三年及一期末，发行人存货余额分别为 628,861.86 万元、654,100.18 万元、839,430.13 万元和 924,750.90 万元，分别占流动资产的 28.61%、30.02%、33.85%和 35.88%。主要为开发成本。截至 2022 年 6 月末，发行人未对存货计提减值准备，若项目无法顺利开发完毕，公司将面临存货跌价风险，对公司的盈利能力产生不利影响。

#### 7、投资房地产公允价值变动的风险

近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 869,832.79 万元、773,278.68 万元、654,726.56 万元和 654,726.56 万元，占公司总资产的比重较大，分别为 25.05%、22.33%、17.72%和 16.93%。2020 年末公司投资性房地产余额较 2019 年末减少 96,554.11 万元，降幅 11.10%，2021 年末公司投资性房地产余额较 2020 年末减少 118,552.12 万元，降幅 15.33%，系发行人出让投资性房地产中的土地所致。公司投资性房地产全部采用公允价值计量模式，均未计提减值准备。若未来投资性房地产租金水平下降，或出现火灾等自然灾害的风险，将对公司的投资性房地产价值乃至公司盈利造成不利影响。

#### 8、受限资产金额占比较大的风险

截至 2022 年 6 月末，发行人受限资产账面价值为 224,555.55 万元。受限资产

价值占 2022 年 6 月末净资产的 11.22%，占 2022 年 6 月末总资产的 5.81%。由于发行人的银行贷款多通过抵押土地、房产的方式获得，导致受限资产规模较大，影响发行人的资产变现能力。虽然发行人的声誉及信用记录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，正常偿付银行贷款本息，但是如果因流动性不足或因借款集中到期等原因导致发行人不能按时、足额偿还借款，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，发行人的资产及业务经营将受到不利影响。

#### 9、发行人对外担保金额较大的风险

截至 2022 年 6 月末，发行人对外担保余额为 158,043.00 万元，占发行人 2022 年 6 月末净资产的比例为 7.90%，对外担保企业主要为苏州德胜东昇建设发展有限公司、太仓瑞丰投资有限公司、太仓市科文城镇化投资有限公司、太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司和太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司。发行人是太仓高新区的建设主体，资信优良，融资渠道较为畅通，且截至本募集说明书签署之日，其他被担保企业生产经营正常。但未来不排除被担保企业受经济周期影响或因经营环境发生变化出现经营风险，使发行人对外担保转化为实际负债的可能性。

#### 10、盈利能力较为依赖土地出让业务的风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人土地出让业务板块毛利润分别为 133,495.52 万元、76,848.28 万元、82,239.40 万元和 0.00 万元，占毛利润的比重分别为 99.96%、98.84%、82.46%和 0.00%，对公司整体盈利能力贡献较大，若未来发行人土地出让业务可持续性发生不利变化，土地出让规模大幅减少或土地出让收入不能及时到位，将对发行人的盈利及偿债能力造成一定的影响。

### （二）经营风险

#### 1、经济周期波动风险

发行人主要从事市政设施建设、资产租赁、污水处理、保障房建设等业务，其投资规模、营运水平及盈利能力与经济周期有较强的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，工程施工需求可能同时减少，发行人的业务经营将会受到负面影响，盈利能力也将受到挑战。目前我国宏观经济增长平稳，但受国内外各种因素影响



依然存在下行风险，这必然会对发行人业务领域造成较大影响，进而对发行人的日常经营及盈利能力产生负面影响。

## 2、项目建设风险

发行人所负责的项目建设周期较长，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，将对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而导致项目延迟交付或进展中断，进而增加建设成本。此外，土地成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上升或其他不可预见的因素，都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。

## 3、生产安全风险

发行人所处市政设施建设行业的业务作业环境较为复杂、艰苦。虽然现有条件和措施能满足安全法规条例相关要求，但依然不能排除配套设施不完善、关键技术创新不足、自然灾害及其他原因造成的安全事故等多种因素可能对企业生产经营造成的影响。虽然发行人始终高度重视安全生产工作，但是仍不能完全排除未来发生重大安全事故的可能性，一旦发生则可能给发行人的生产经营造成负面影响。

## 4、土地出让业务存在不确定性的风险。

发行人的主要业务之一为土地出让业务，发行人根据太仓高新区的整体规划各年度有计划地向工业企业和房地产企业出让名下土地资产，土地出让收入受宏观经济形势特别是房地产市场影响，波动性较大。同时该业务受区域经济及战略规划和国家政策的影响较大，未来土地出让市场存在不确定性。

# （三）管理风险

## 1、投融资管理风险

发行人近年来在建及拟建的自建项目较多。发行人项目投资的资金除资本金外，主要来自债务融资。由于发行人投资项目及规模持续快速增长，发行人的债务规模也不断扩大，近三年及一期末，发行人有息负债金额分别为 1,211,281.50 万元、1,156,752.64 万元、1,282,855.41 万元和 1,431,559.34 万元，规模较大。有息债务占比较高一定程度上增加了发行人的财务费用支出，同时也加大发行人未来债务偿还的压力。随着主营业务的快速发展及未来发展规划的实施，发行人外部融资需求

将会进一步上升，有息债务规模亦将会继续增加。

## 2、内部管理风险

发行人目前已建立了较为规范的管理体系，经营运作较顺畅，随着经营规模的进一步扩大，发行人面临着保持员工队伍的稳定、提升员工素质、加强内部控制和财务管理等多方面的管理风险。如果发行人在管理方面不能及时跟进，组织机构设置不合理，重大投资决策、财务安全、人力资源管理等管理制度不完善，将会给发行人的生产经营和整体发展带来不利的影响。

## 3、多元化业务和多个子公司带来的经营管理风险

近年来，发行人保持持续的快速增长，资产规模和业务规模快速增长，涉及土地前期整理开发、基础设施建设、房屋拆迁、房地产开发、污水处理及商品销售等行业，管理跨度逐渐加大，对发行人的管理水平和运营能力提出了更高的要求。需要发行人持续健全、完善组织模式和管理制度，并对业务及资产实施有效的管理。截至 2022 年 6 月末，发行人共有子公司 40 家，参股公司 11 家。权益投资较多对发行人内控制度有效性提出了较高要求，可能出现因管理不到位导致对子公司控制不力引发的风险。发行人多元化的经营范围和多个子公司对公司管理能力提出了较高挑战，存在一定的经营管理风险。

## 4、安全生产风险

基础设施行业是安全事故多发的行业之一，属于高危行业。根据建设部[2006]18 号文规定，取得安全生产许可证的建筑施工企业在本、外地区发生伤亡事故，安全生产许可证颁发机关可采取暂扣企业安全生产许可证等措施。虽然发行人高度重视安全生产工作，安全生产投入明显增长，安全设施不断改善，安全生产自主管理和自律意识逐步增强，近年未发生重大人身伤亡和生产事故。一旦未来发生安全事故，将会对公司的生产经营、经济效益等方面产生负面影响。

# （四）政策风险

## 1、宏观经济政策风险

市政实施建设行业为资本密集型行业，对国家宏观调控政策具有较高的敏感性。若央行采取紧缩的货币政策，发行人融资的难度和成本增加，可能导致发行人工

程建设资金周转困难、业务规模缩小、盈利能力下降。

## 2、产业政策风险

发行人经营领域涉及市政工程施工，关系国计民生。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策和地方政府支持力度的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

## 3、土地政策调整风险

发行人通过的出让名下土地获取收益，受土地市场景气度影响较大，如果国家土地政策转变，土地市场供需发生变化，则可能对发行人的盈利能力造成不利影响。

# 二、本期债券的投资风险

## （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的本期债券价值具有一定的不确定性。

## （二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上

市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

### （三）偿付风险

在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人自身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使债券持有人面临一定的偿付风险。

### （四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

### （五）发行人资信风险

发行人目前资产质量和流动性良好，能够按时偿付债务本息，且发行人在最近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。中诚信国际评定发行人的主体长期信用等级为 AA+。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，亦将可能使债券持有人受到不利影响。

## 第二节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：太仓娄城高新集团有限公司

（二）债券全称：太仓娄城高新集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

（三）注册文件：

发行人于 2021 年 7 月 19 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意太仓娄城高新集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕2432 号），注册规模为不超过 20 亿元。

（四）发行金额：本次债券采取分期发行的方式，本期债券发行总额不超过 47,000.00 万元（含 47,000.00 万元）。

（五）债券期限：本期债券为 3 年期。

（六）票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果确定，由发行人与主承销商协商确定。本期债券票面利率询价区间为 3.5%-4.5%。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券采取代销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 12 月 19 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 12 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

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

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

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

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2025 年 12 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券不做债项评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还到期的公司债券 20 娄城 01。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

（二十四）拟上市交易场所：上海证券交易所。

（二十五）募集资金专项账户：发行人计划在发行前开立本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储和划拨。

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

## 二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

### （一）本期债券发行时间安排

- 1.发行公告日：2022 年 12 月 14 日。
- 2.发行首日：2022 年 12 月 16 日。
- 3.发行期限：2022 年 12 月 16 日、2022 年 12 月 19 日。

### （二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

### （三）本期债券上市交易安排

- 1.上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2.发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市日期将另行公告。
- 3.本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

### （四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人2020年8月7日董事会议审议通过，2020年8月10日公司股东批复，并经中国证券监督管理委员会出具批复（证监许可【2021】2432号），本次债券注册总额不超过20亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过4.7亿元。

#### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券总金额为不超过 47,000.00 万元（含 47,000.00 万元），发行人拟将本期债券的募集资金净额拟用于偿还公司面临回售或到期的公司债券。本期拟使用债券募集资金偿还回售或到期的公司债券的明细情况如下：

##### 本期债券募集资金用于偿还行权债券

单位：万元

证券代码	债券名称	发行金额	发行日期	回售日期	到期日期
162652.SH	20 娄城 01	54,000.00	2020-01-07	2023-01-07	2027-01-07
合计	-	54,000.00	-	-	-

本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还公司债券“20娄城01”。如本次债券发行时间晚于上述公司债行权回售时间，发行人可用自有资金还上述公司债回售，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，将以募集资金置换已使用自有资金。

发行人保证本期债券偿还的部分不进行转售。

#### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

#### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期



公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本期债券募集资金不超过人民币4.7亿元（含4.7亿元），拟用于偿还公司债券“20娄城01”，进一步优化负债结构和改善财务结构。若发行人外部经营环境发生变化，发行人可能会调整偿还有息债务的具体金额，以及调整偿还有息债务的具体明细，该等调整应经过董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意并及时进行临时信息披露。

## 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

### （一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对情况进行监督，公司与监管银行签订了《专用账户及募集资金监管协议》，并在监管银行处设立了募集资金专用账户和由受托管理人监管的偿债保障金专户。监管银行将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

### （二）偿债资金的归集

发行人应按本期债券募集说明书的规定，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前5个工作日将还本付息的资金及时划付至专用账户，以保证专用账户资金不少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日5个交易日前，专户内资金少于债券当期应还本付息金额时，发行人应立即通知债券受托管理人，并主动将偿债资金划入专户，补足当期偿债金额。

### （三）偿债资金的划付

在债券还本付息日或兑付日3个交易日前，发行人应向监管银行发送加盖发行人预留印鉴的《划款委托书》，监管银行对《划款委托书》的内容、印鉴进行形式审核，核实无误后按照《划款委托书》的要求将本期债券的当期应付利息和本金划至本期债券托管机构指定账户。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）对发行人负债结构的影响

以 2022 年 6 月末发行人财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成，募集资金 47,000.00 万元用于偿还到期及回售的公司债券，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，发行人财务报表的资产负债率保持不变；财务报表的流动负债占负债总额的比例将由发行前的 37.20%下降至发行后的 34.68%。

### （二）对发行人短期偿债能力的影响

以 2022 年 6 月末发行人财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成，募集资金 47,000.00 万元中，47,000.00 万元用于偿还到期及回售的公司债券，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，发行人财务报表的流动比率和速动比率将由发行前的 3.71 和 2.38 分别增加至发行后的 3.98 和 2.55，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人按照市场化的经营模式开展业务，拥有健全的法人治理结构和公司组织架构，能够通过主营业务获取稳定的经营收入，公司所有债务均依靠自身收益偿还，未来投融资根据自身经营情况运作。

发行人承诺本期债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务。本期债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算。

根据董事会决议和股东批复，本期债券的募集资金用于偿还各类借款及符合监管要求的其他用途。本期债券具体用于偿还到期的公司债券。

发行人承诺将严格按照公司内部决议和《募集说明书》约定的募集资金用途进行使用，不用于偿还地方债务，不转借他人，不用于地方政府融资平台，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于股票二级市场投资，不直接或间接用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务。

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违

规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。发行人承诺，本期债券募集资金用途不涉及地方政府隐性债务，本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

## 八、发行人前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况：

截至本募集说明书签署日，发行人前次公司债券发行情况如下，发行人于2019年11月4日非公开发行5.00亿元公司债券“19娄城01”，于2020年1月7日非公开发行5.40亿元公司债券“20娄城01”，于2020年3月16日非公开发行2.00亿元短期公司债券“20娄城D1”，于2020年5月6日非公开发行8.00亿元公司债券“20娄城02”，于2020年7月10日非公开发行2.00亿元短期公司债券“20娄城D2”，于2020年8月7日非公开发行5.00亿元公司债券“20娄城03”，于2021年3月8日非公开发行2.00亿元短期公司债券“21娄城D1”，于2021年7月2日非公开发行2.00亿元短期公司债券“21娄城D2”，于2021年11月1日公开发行2.00亿元公司债券“21娄城G1”，于2022年6月15日公开发行2.00亿元公司债券“22娄城G1”。截至本募集说明书签署日，上述债券均按照募集说明书约定使用，募集资金均已使用完毕，不存在资金挪用等违规情形。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	太仓娄城高新集团有限公司
法定代表人	陆育成
注册资本	660,000.00万元人民币
实缴资本	660,000.00万元人民币 <sup>1</sup>
设立（工商注册）日期	1993年4月17日
统一社会信用代码	91320585138104427Y
住所（注册地）	太仓市经济开发区宁波东路66号
邮政编码	215400
所属行业 <sup>2</sup>	S综合类
经营范围	企业管理服务，经济、技术、贸易和劳务等方面的咨询服务，代购、代销、批发建材、钢材、铜、铝、锌；汽车零部件、电子元器件的生产、加工、销售；物业管理；自有房屋租赁；实业投资；项目投资；商业贸易投资；股权投资；创业投资；市政、基础设施的投资和建设；高新技术产品的研发；企业管理咨询；商务咨询服务；经济信息咨询服务；财务顾问服务；投资咨询服务；投资管理服务；汽车租赁；停车场管理服务。（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）
电话及传真号码	0512-53891115；0512-53891123
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	盛莉丽；董事；0512-53891128
信息披露事务联络人	王怡梅

### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况

太仓娄城高新集团有限公司（曾用名：太仓经济开发区东洋咨询服务有限公司、太仓东洋实业投资公司、太仓娄城高新建设有限公司）系 1993 年 3 月 31 日，经太仓市计划委员会《关于同意建办“太仓经济开发区东洋咨询服务有限公司”的批复》

<sup>1</sup> 发行人暂未完成工商变更，故注册资本与实缴资本存在差异。

<sup>2</sup> 发行人所属行业应参照《上市公司行业分类指引》明确披露。

（太计委[93]字第 392 号）要求，由太仓经济开发区管理委员会组建成立的全民所有制公司。公司成立时，太仓经济开发区管理委员会以货币资金方式出资 10.00 万元。经太仓市审计师事务所验资，出具太验（93）字第 536 号验资报告。发行人设立时的股权结构为：

#### 发行人设立时股权结构

单位：万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
太仓经济开发区管理委员会	10.00	10.00	100.00
合计	10.00	10.00	100.00

#### （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

2001 年 12 月 12 日，公司股东太仓经济开发区管理委员会决定以货币形式对发行人进行增资，变更后的公司注册资本为 400.00 万元，经苏州安信会计师事务所审验，并出具了苏信会验内报字[2001]第 0545 号和苏信会验内报字[2001]第 0706 号验资报告。

#### 发行人增资后股权结构

单位：万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
太仓经济开发区管理委员会	400.00	400.00	100.00
合计	400.00	400.00	100.00

2008 年 5 月 6 日，公司前身太仓经济开发区东洋咨询服务有限公司工商注册号变更为 3220585000002500。

2009 年 4 月 2 日，太仓经济开发区管理委员会决定以货币资金的方式对公司增资 20,000 万元，将组成资金增加至 20,400 万元，经苏州天华联合会计师事务所审验，并出具了苏天内验[2009]第 098 号验资报告，增资后的股权结构为：

#### 发行人增资后股权结构

单位：万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
太仓经济开发区管理委员会	20,400.00	20,400.00	100.00
合计	<b>20,400.00</b>	<b>20,400.00</b>	<b>100.00</b>

2009 年 4 月 30 日，太仓经济开发区管委会决定以货币资金的方式对公司增资 44,000 万元，公司注册资金增加至 64,400 万元，经苏州天华联合会计师事务所审验，并出具了苏天内验[2009]第 133 号验资报告。增资后的股权结构为：

#### 发行人增资后股权结构

单位：万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
太仓经济开发区管理委员会	64,400.00	64,400.00	100.00
合计	<b>64,400.00</b>	<b>64,400.00</b>	<b>100.00</b>

2009 年 9 月 28 日，太仓经济开发区管委会决定以货币资金的方式对公司增资 44,000 万元，将注册资金增加至 108,400 万元，经苏州天华联合会计师事务所审验，并出具了苏天内验[2009]第 450 号验资报告。增资后的股权结构为：

#### 发行人增资后股权结构

单位：万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
太仓经济开发区管理委员会	108,400.00	108,400.00	100.00
合计	<b>108,400.00</b>	<b>108,400.00</b>	<b>100.00</b>

2009 年 10 月 28 日，公司注册名称变更为太仓东洋实业投资公司。

2010 年 8 月 9 日，太仓经济开发区管委会决定以货币资金的方式第公司增资 50,000 万元，将注册资金增加至 158,400.00 万元，经苏州天华联合会计师事务所审验，并出具了苏天内验[2010]第 516 号验资报告。增资后的股权结构为：

#### 发行人增资后股权结构

单位：万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
太仓经济开发区管理委员会	158,400.00	158,400.00	100.00
合计	<b>158,400.00</b>	<b>158,400.00</b>	<b>100.00</b>

2012 年 3 月 22 日，太仓经济开发区管委会决定以货币资金方式对公司增资 20,000 万元，注册资金增加至 178,400 万元，经苏州天华联合会计师事务所审验，并出具了苏天内验[2012]第 085 号验资报告。增资后的股权结构为：

### 发行人增资后股权结构

单位：万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
太仓经济开发区管理委员会	178,400.00	178,400.00	100.00
合计	<b>178,400.00</b>	<b>178,400.00</b>	<b>100.00</b>

2012 年 11 月 27 日，太仓经济开发区管委会决定以货币资金方式对公司增资 55,000 万元，注册资金增加至 233,400 万元，经苏州天华联合会计师事务所审验，并出具了苏天内验[2012]第 358 号验资报告。增资后的股权结构为：

### 发行人增资后股权结构

单位：万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
太仓经济开发区管理委员会	233,400.00	233,400.00	100.00
合计	<b>233,400.00</b>	<b>233,400.00</b>	<b>100.00</b>

2015 年 3 月 16 日，江苏省太仓经济开发区管委会出具太开管复[2015]1 号《关于同意对东洋实业投资公司进行增资的批复》文件，决定对公司进行现金增资，金额为 18,000 万元，已由苏州天华联合会计师事务所审验并于 2015 年 12 月 23 日出具苏天内验第 015 号验资报告。增资后的股权结构为：

### 发行人增资后股权结构

单位：万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
太仓经济开发区管理委员会	251,400.00	251,400.00	100.00
合计	<b>251,400.00</b>	<b>251,400.00</b>	<b>100.00</b>

2015 年 3 月 16 日，江苏省太仓经济开发区管委会出具太开管复[2015]1 号《关于同意对东洋实业投资公司进行增资的批复》文件，决定对公司进行现金增资，金额为 18,000 万元，已由苏州天华联合会计师事务所审验，并于 2015 年 12 月 23 日出具苏天内验第 015 号验资报告。

2016 年 7 月 19 日，江苏太仓经济开发区管委会出具太开管复[2016]2 号《关于同意对东洋实业投资公司进行增资的批复》文件，决定对公司进行现金增资 9,000 万元。2016 年 11 月 4 日，江苏省太仓经济开发区管委会出具太开管复[2016]7 号《关于同意对东洋实业投资公司进行再增资的方批复》文件，决定对公司进行现金

增资 10,000 万元，上述出资 19,000.00 万元已由天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州安信分所审验，并于 2016 年 11 月 22 日出具天衡信验字[2016]0017 号验资报告。增资后的股权结构为：

#### 发行人增资后股权结构

单位：万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
太仓经济开发区管理委员会	270,400.00	270,400.00	100.00
<b>合计</b>	<b>270,400.00</b>	<b>270,400.00</b>	<b>100.00</b>

2017 年 11 月 27 日，公司根据太高新管复【2016】3 号文件要求进行整体改制，公司变更为国有独资企业，由江苏省太仓高新技术产业开发区(筹)管理委员会履行出资人职责。公司更名为太仓娄城高新建设有限公司，公司统一社会信用代码变更为 91320585138104427Y，注册资本为 300,000.00 万元，并经万隆（上海）资产评估有限公司进行评估并出具资产评估报告（万隆评报字（2017）第 1272 号）。变更后的股权结构为：

#### 发行人改制后股权结构

单位：万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
江苏省太仓高新技术产业开发区(筹)管理委员会	300,000.00	300,000.00	100.00
<b>合计</b>	<b>300,000.00</b>	<b>300,000.00</b>	<b>100.00</b>

公司经营范围变更为：企业管理服务、经济、技术、贸易和劳务等方面的咨询服务，代购、代销、批发建材、钢材、铜、铝、锌；汽车零部件、电子元器件的生产、加工、销售；物业管理；自有房屋租赁；实业投资；项目投资；商业贸易投资；股权投资；创业投资；市政、基础设施的投资和建设；高新技术产品的研发；企业管理咨询服务；商务咨询服务；经济信息咨询服务；财务顾问服务；投资咨询服务；投资管理服务。（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）。

2018 年 11 月 2 日，公司经营范围新增汽车租赁，公司股东变更为江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会，变更后的股权结构为：

#### 发行人股东名称变更后的股权结构



单位：万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会	300,000.00	300,000.00	100.00
合计	<b>300,000.00</b>	<b>300,000.00</b>	<b>100.00</b>

2019 年 4 月 1 日，江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会作出《股东决定》，决定增加公司注册资本 100,000.00 万元人民币，以货币方式出资，增资后公司注册资本将由 300,000.00 万元增加到 400,000.00 万元。

2019 年 5 月 5 日，公司完成工商变更，并取得换发的营业执照，公司注册资本变更为 400,000.00 万元。

#### 发行人增资后的股权结构

单位：万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会	400,000.00	350,000.00	100.00
合计	<b>400,000.00</b>	<b>350,000.00</b>	<b>100.00</b>

注：截至本募集说明书签署日，发行人股东正在办理注资事宜

2019 年 9 月 16 日，公司更名为“太仓娄城高新集团有限公司”，经营范围变更为“企业管理服务，经济、技术、贸易和劳务等方面的咨询服务，代购、代销、批发建材、钢材、铜、铝、锌；汽车零部件、电子元器件的生产、加工、销售；物业管理；自有房屋租赁；实业投资；项目投资；商业贸易投资；股权投资；创业投资；市政、基础设施的投资和建设；高新技术产品的研发；企业管理咨询；商务咨询服务；经济信息咨询服务；财务顾问服务；投资咨询服务；投资管理服务；汽车租赁；停车场管理服务。（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）”。

2019 年 12 月 25 日，江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会作出《股东决定》，决定增加公司注册资本 50,000.00 万元人民币，以货币方式出资，增资后公司注册资本将由 400,000.00 万元增加到 450,000.00 万元。

2020 年 2 月 24 日，公司完成工商变更，并取得换发的营业执照，公司注册资

本变更为 450,000.00 万元。

#### 发行人增资后的股权结构

单位：万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
江苏省太仓高新技术产业开发管理委员会	450,000.00	450,000.00	100.00
合计	450,000.00	450,000.00	100.00

2020 年 6 月 23 日，公司完成工商变更，并取得换发的营业执照，公司注册资本变更为 500,000.00 万元。

#### 发行人增资后的股权结构

单位：万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
江苏省太仓高新技术产业开发管理委员会	500,000.00	500,000.00	100.00
合计	500,000.00	500,000.00	100.00

2021 年 5 月 13 日，江苏省太仓高新技术产业开发管理委员会作出《股东决定》，决定增加公司注册资本 20,000.00 万元人民币，以货币方式出资，增资后公司注册资本将由 500,000.00 万元增加到 520,000.00 万元。

2021 年 5 月 26 日，江苏省太仓高新技术产业开发管理委员会作出《股东决定》，决定增加公司注册资本 30,000.00 万元人民币，以货币方式出资，增资后公司注册资本将由 520,000.00 万元增加到 550,000.00 万元。

2021 年 6 月 11 日，江苏省太仓高新技术产业开发管理委员会作出《股东决定》，决定增加公司注册资本 20,000.00 万元人民币，以货币方式出资，增资后公司注册资本将由 550,000.00 万元增加到 570,000.00 万元。

2021 年 6 月 30 日，江苏省太仓高新技术产业开发管理委员会作出《股东决定》，决定增加公司注册资本 15,000.00 万元人民币，以货币方式出资，增资后公司注册资本将由 570,000.00 万元增加到 585,000.00 万元。

2021 年 11 月 05 日，江苏省太仓高新技术产业开发管理委员会作出《股东决定》，决定增加公司注册资本 15,000.00 万元人民币，以货币方式出资，增资后公

司注册资本将由 585,000.00 万元增加到 600,000.00 万元。

2021 年 12 月 29 日，江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会作出《股东决定》，决定增加公司注册资本 20,000.00 万元人民币，以货币方式出资，增资后公司注册资本已由 600,000.00 万元增加到 620,000.00 万元。

2022 年 2 月 24 日，江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会作出《股东决定》，决定增加公司注册资本 40,000.00 万元人民币，以货币方式出资，增资后公司注册资本将由 620,000.00 万元增加到 660,000.00 万元。江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会为发行人唯一股东。公司不存在以土地储备、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂及公益资产等注资的情况，也不存在突击注资、虚假注资的情况。

### （三）重大资产重组情况

报告期内,发行人未发生导致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。

## 三、发行人的股权结构

### （一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：

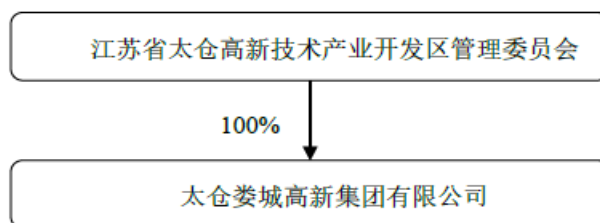


图 4-1 发行人股权结构

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江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会（原为太仓经济开发区管理委员会）。

太仓娄城高新集团有限公司为国有独资企业，国家级太仓港经济技术开发区下

属的太仓经济开发区管理委员会持有公司 100%的股权，是发行人唯一股东，开发区位于太仓市中心城区东侧，规划总面积 116 平方公里，创建于 1991 年 1 月。1993 年经江苏省人民政府批准成为省级经济开发区（苏政复【1993】56 号）。

2002 年 12 月，江苏省人民政府同意将开发区与江苏省太仓港港口开发区（以下简称“港区”）合并，更名为江苏省太仓港经济开发区（苏政复【2002】148 号）。2011 年 6 月，经国务院批复同意，江苏省太仓港经济开发区正式升级为国家级经济技术开发区，定名为太仓港经济技术开发区（国办函【2011】52 号）。合并后，开发区的财政收支仍独立核算。

2017 年太仓经济开发区管理委员会更名为江苏省太仓高新技术产业开发区（筹）管理委员会，2018 年 9 月，江苏省太仓高新技术产业开发区（筹）管理委员会更名为江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本 660,000.00 万元。江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会作为公司出资人，履行出资人职能，持有发行人 100% 股权。

## （二）控股股东及实际控制人情况

太仓娄城高新集团有限公司是太仓市人民政府批准设立的国有独资公司，由江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会履行出资人责任，对公司实行国有资产授权经营，发行人控股股东及实际控制人为江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本总额为人民币 660,000.00 万元，全部为国有资本，由江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会出资，出资比例 100%。

截至本募集说明书签署日，江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会所持有的股份未作质押，也不存在任何股权争议。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至 2022 年 6 月末，发行人合并报表范围内的控股子公司共计 40 家，其中一级子公司 9 家、二级子公司 20 家、三级子公司 6 家，四级子公司 5 家，具体如下：

#### 截至 2022 年 6 月发行人子公司情况

单位：万元、%

序号	单位名称	注册资本	持股比例		子公司层级	是否纳入合并
			直接	间接		
1	太仓恒通投资有限公司	338,000.00	100.00	-	一级	是
2	太仓市城东污水处理厂	1,000.00	100.00	-	一级	是
3	太仓德丰城乡一体化建设发展有限公司	522,000.00	90.04	-	一级	是
4	太仓中德中小企业示范区有限公司	135,000.00	65.19	-	一级	是
5	太仓软件园有限公司	16,000.00	68.13	-	一级	是
6	太仓高新产业发展有限公司	11,630.00	100.00	-	一级	是
7	太仓高科建设开发有限公司	5,000.00	100.00	-	一级	是
8	太仓高新建设项目管理有限公司	12,000.00	100.00	-	一级	是
9	太仓德浩资产经营管理有限公司	120,000.00	100.00	-	一级	是
10	太仓恒通置业有限公司	79,900.00	-	100.00	二级	是
11	太仓市云腾房屋拆迁有限公司	51.00	-	100.00	二级	是
12	太仓华信企业服务有限公司	4,200.00	-	100.00	二级	是
13	苏州德胜农业科技发展有限公司	15,000.00	-	100.00	二级	是
14	太仓市浩民城乡一体化建设发展有限公司	18,500.00	-	60.00	二级	是
15	太仓中德留学生创业园管理有限公司	50.00	-	100.00	二级	是
16	太仓市信息服务外包产业技术有限公司	2,000.00	-	100.00	二级	是
17	太仓高新投资管理有限公司	15,000.00	-	100.00	二级	是
18	太仓板城置业有限公司	1,530.00	-	100.00	二级	是
19	中德（太仓）先进制造技术创新园有限公司	40,000.00	-	100.00	二级	是
20	太仓娄瑞汽车零部件有限公司	12,000.00	-	100.00	二级	是
21	太仓智创智能制造有限公司	21,000.00	-	100.00	二级	是
22	国联（太仓）高新科技园管理有限公司	500.00	-	100.00	三级	是
23	周至县至太和商贸有限公司	100.00	-	100.00	二级	是
24	上海上立实业有限公司	2,753.57	-	100.00	二级	是
25	上海中昱投资有限公司	5,507.40	-	100.00	二级	是

序号	单位名称	注册资本	持股比例		子公司层级	是否纳入合并
			直接	间接		
26	太仓中昱科技园有限公司	10,500.00	-	100.00	三级	是
27	太仓昱荣实业有限公司	200.00	-	100.00	四级	是
28	太仓娄江城市发展有限公司	200,000.00	-	100.00	二级	是
29	太仓中鑫投资有限公司	50,000.00	-	100.00	三级	是
30	太仓新邦建设有限公司	30,000.00	-	100.00	三级	是
31	太仓德诚资产投资控股有限公司	170,000.00	-	100.00	三级	是
32	太仓德尚资产管理有限公司	110,000.00	-	100.00	四级	是
33	太仓德瑞健康产业有限公司	70,000.00	-	100.00	四级	是
34	太仓娄江城市运营管理服务有限公司	1,000.00	-	100.00	二级	是
35	太仓恒禾置业有限公司	50,000.00	-	100.00	二级	是
36	娄城高新玛丽蒂姆太仓酒店管理有限公司	500.00	-	100.00	三级	是
37	苏州强力五金有限公司	1,000.00	-	100.00	二级	是
38	太仓市高新投科技产业招商有限公司	1,000.00	-	100.00	二级	是
39	希钦克创新孵化有限责任公司 THITEC Innovation&Incubation GmbH	欧元 100.00	-	100.00	四级	是
40	希钦克(苏州)企业管理发展有限公司	美元 10,000	-	100.00	四级	是

截至 2022 年 6 月末，发行人重要子公司 2 家，情况如下：

2022 年 6 月末主要子公司具体情况

单位：亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例 (%)	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	太仓恒通投资有限公司	太仓高新区内的道路、桥梁、土地平整等基础设施建设	100.00	268.75	137.84	130.91	0.093	-0.16	否
2	太仓德丰城乡一体化建设发展有限公司	太仓高新区内城乡一体建设、农田水利建设、金融服务支持、企业孵化器、土地集约化试点	90.04	132.26	60.15	72.11	0.023	-0.21	是，收入大幅降低，主要系保

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例 (%)	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
									障房业务收入主要于第四季度确认所致

注：发行人重要子公司为最近一年经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过 30% 的子公司

2021 年度，发行人合并口径实现收入 19.12 亿元，60% 以上为子公司太仓恒通的土地出让和市政设施建设业务产生。

综上，发行人的资产主要集中于母公司本部、子公司太仓恒通和德丰城乡一体化，收入主要集中于子公司太仓恒通。发行人属于投资控股型企业，但发行人对核心子公司太仓恒通和德丰城乡一体化的持股比例分别为 100% 和 90.04%，具有实际控制权。截至 2022 年 6 月末，发行人未将所持主要子公司的股权进行质押，子公司的股权不存在任何争议情况。

根据太仓恒通《公司章程》规定，股东决定公司的经营方针和投资计划，行使选举和更换董事、监事，审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案等权利，公司设董事会，董事由股东委派，董事会有权制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案。

根据德丰城乡一体化《公司章程》规定，股东决定公司的经营方针和投资计划，行使选举和更换非职工代表担任的董事、监事，审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案等权利，公司设董事会，非职工董事由股东委派，董事会有权制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案。

太仓恒通和德丰城乡一体化为发行人子公司，考虑到子公司的经营发展，报告

期内发行人并未要求子公司进行分红，但作为其股东，发行人可以根据自身发展需要调整子公司的分红方案。

发行人母公司资产状况良好，对核心子公司具有实际控制权，故其投资控股型架构对发行人偿债能力影响较小。

报告期内，不存在发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司。

报告期内，不存在发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。

## （二）参股公司情况

截至 2022 年 6 月末，发行人参股公司 11 家，基本情况如下：

截至 2022 年 6 月末发行人参股公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	是否纳入合并
1	太仓市国信农业科技园有限公司	4,000.00	50.00	否
2	太仓瑞丰投资有限公司	15,200.00	31.00	否
3	太仓华城置业有限公司	23,000.00	40.00	否
4	太仓娄丰实业发展有限公司	50,000.00	44.00	否
5	太仓经济开发区外贸创业园有限公司	5,115.00	20.00	否
6	太仓供应链金融服务有限公司	10,000.00	35.00	否
7	太仓市城市轨道交通发展有限公司	200,000.00	49.00	否
8	欧威尔空调科技（中国）有限公司	24,000.00	33.00	否
9	太仓久德生命科技产业发展有限公司	美元 3,350.00	30.00	否
10	太仓市燃气有限公司	20,000.00	48.00	否
11	太仓德资企业工人培训中心	703.49	33.19	否

截至 2022 年 9 月末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 1 家，情况如下：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例 (%)	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	太仓市城市轨道交通发展有限公司	轨道交通	49.00	1.94	- 0.0016	1.94	0.00	0.01	否



### （三）发行人报告期内资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组。

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）治理结构、组织机构设置及其运行情况

发行人根据《中华人民共和国公司法》及有关法律法规的规定及其他有关法律、行政法规的规定，制定了《太仓娄城高新集团有限公司章程》（以下简称《公司章程》）根据公司章程，建立了符合现代企业制度要求的公司法人治理结构和健全的内部管理机构，设立了董事会、监事会和公司执行机构，对公司的运作和经营具有良好的促进作用。

#### 1. 出资人

根据公司章程，出资人行使下列职能：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划
- （2）决定更换非由职工代表担任的董事、监事及其报酬事项
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决定；
- （9）对出资人以外的人转让出资作出决议；
- （10）对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决定；
- （11）修改公司章程。

## 2. 董事会

公司设立董事会，成员 5 人；其中出资人委派 3 人，职工代表大会选举产生 2 人。董事任期 3 年，任期届满，可续派续任。设董事长 1 人，由出资人指定产生。

董事会行使下列职权：

- （1）负责向出资人报告工作；
- （2）执行出资人的决定；
- （3）审定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制定企业的年度财务预算及决算方案；
- （5）制定企业的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制定企业增加或者减少注册资本的方案及发行公司债券的方案；
- （7）拟定企业合并、分离、变更、解散的方案；
- （8）决定企业内部管理机构的设置；
- （9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或解聘公司副经理、财务负责人及其报酬；
- （10）制定公司的基本管理制度；
- （11）《公司法》和公司章程规定的其他职权。

## 3. 监事会

公司设监事会，成员 5 人。监事任期 3 年，任期届满，可续派续任。公司设监事会主席 1 人，由出资人指定。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、公司章程或者粗制人决定的董事、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）法律、法规和公司章程规定的其他职权。

#### **4.总经理**

公司设总经理 1 人，由董事会决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

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

截至本募集说明书签署日，发行人根据《公司章程》等相关规定，实行董事会领导下的总经理负责制，组织结构设置方面，以高效、精简为原则，根据自身定位、业务特点及业务需要设立办公室、党群工作部、财务部、监察审计室、资产管理部等职能部门。各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立又保持顺畅的协作。截至本募集说明书签署之日，娄城高新的组织结构如下图所示：

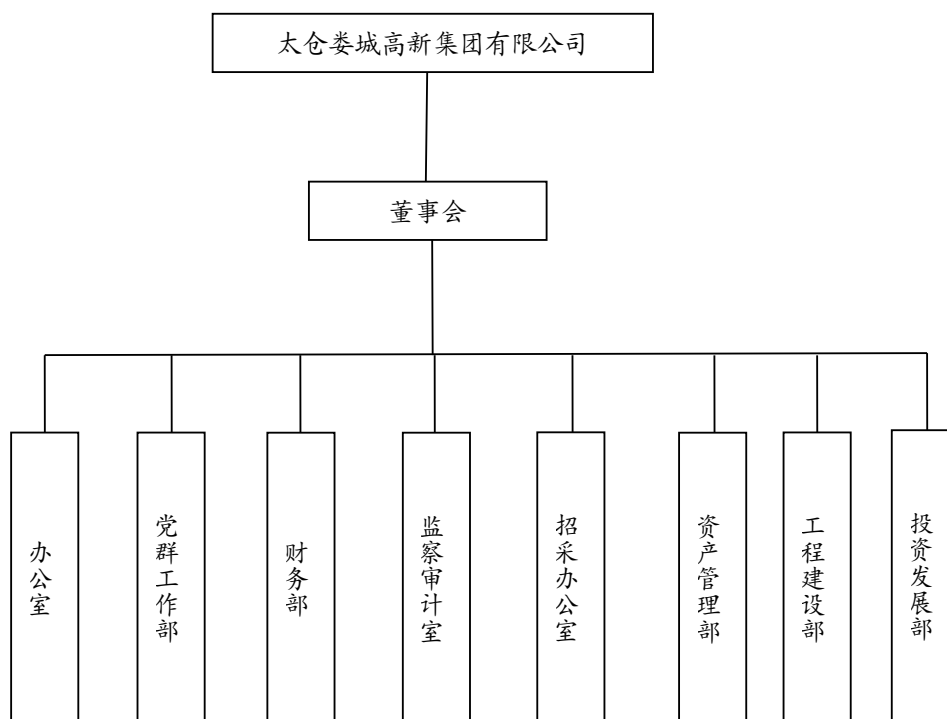


图 4-2 发行人组织架构

各职能部门具体职责如下：

#### 1、办公室

主要职责为：负责公司日常行政运行；负责公司内部行政管理方面规章制度的制定和落实；负责公司文书的草拟、收发、档案等工作；负责公司日常办公会议的会务工作，起草会议纪要，督促检查会议决定事项的执行情况；负责公司重大决策法律论证、合同管理、法人授权委托管理、法律纠纷案件管理、法制宣传教育、法律队伍建设等法律事务工作，指导子公司的法律事务管理工作；负责领导交办的其他工作。

#### 2、党群工作部

主要职责为：负责了解掌握公司贯彻执行党和国家有关方针政策的情况，督促检查公司党政工作部署落实情况并及时向上级机关反馈；负责公司思想政治建设，基层党组织和党员队伍建设；负责公司党务政务信息工作，公司有关重点信息、重

要活动的公开工作；负责公司人员录用、调配、选拔、任免、考核评价等人事管理工作；负责公司管理人员、专业技术人员队伍管理和建设工作；负责公司企业文化建设工作；负责领导交办的其他工作。

### 3、财务部

主要职责为：负责公司年度财务收支计划的编制和执行情况，确保年度财务收支平衡；负责公司的日常会计核算工作，健全会计核算体系，认真执行会计准则和财务制度；负责月度、季度、年度财务分析，提交分析报告，全面、准确、真实、合法地反映公司财务状况；负责与公司财务收支相关的各项内部控制制度的建设和健全，并督促相关部门执行；负责公司中长期融资计划的制定及执行；负责公司年度融资计划的制订和落实，负责公司融资规模的控制，建立合理的存贷比结构；负责做好公司融资决策的可行性分析和融资成本的控制；负责公司总体融资资金成本控制目标的制订，降低融资成本和资金使用成本；负责公司融资管理监督和资金管理监督的相关制度的建设，严格执行上级政府性债务监管的相关规定；负责领导交办的其他工作。

### 4、监察审计室

主要职责为：负责强化源头预防，推进党风廉政宣传教育，强化正风肃纪，推进作风效能建设；负责强化主责主业，做好监督执纪问责工作，配合区纪委监委开展各项督查、查办案件；抓好党风廉政建设责任制落实，明确任务分工，加强检查考核，对未能正确履行党风廉政建设责任制的领导班子、领导人员实行责任追究；负责对公司及下属子公司财务收支及会计核算的日常内部审计监督；负责对公司及下属子公司遵守国家财经纪律及财务制度以及管委会各项内部规章制度落实情况的检查监督；组织指导开展效能监察和专项检查，依法依规对业务管理行为实施监督检查，纠正违规违纪行为，推进源头治理；负责公司其他与监察审计相关的工作；负责领导交办的其他工作。

### 5、工程建设部

主要职责为：负责公司工程建设招标、合同履行、项目总体实施计划等的归口管理工作；负责做好建设项目施工现场的安全生产，确保工程施工安全无事故；负责加强基建工程质量监督管理，严格把好工程质量关；负责基本建设项目的成本管理，加强基建项目的概（预）算管理；负责做好公司建设方面各项规章制度及操作流程的建立和健全；负责领导交办的其他工作。

## 6、资产管理部

主要职责为：负责公司土地、房屋等资产管理基础台账，做好资产的日常工作；负责清理、盘活公司现有存量资产，加强帐外资产的清理、核查、登记、造册工作，提高资产收益率；负责定期开展资产的日常盘点清查工作；负责开展公司资产的经营管理工作，实现国有资产保值增值；负责公司资产监督管理和生产经营制度的建设健全和程序手续的规范完善；负责领导交办的其他工作。

## 7、投资发展部

主要职责为：拟定集团近期和中长期投资与发展计划、投资管理制度；选择投资合作项目，建立投资项目库，负责组织对投资合作项目考察、论证，负责起草投资项目意向书、协议书等有关文件；负责招商引资、资本运作、对外合作；定期开展业务分析，负责公司的经营管理工作，并对经营过程中的重大问题及时跟踪分析，提供解决方案。

## 8、招采办公室

审核公司各部门、各下属子公司上报的采购项目采购方式，审核各供应商报价情况，跟踪每一项采购项目的执行进度；负责办理工程项目的审批流程和各项招标程序，并在高新区项目管理系统中录入相关招标资料；负责组织建立公司资质与信誉兼备的供应商信息库，定期对供应商进行动态考核、评估，分级管理；负责所有采购项目的开标及抽签过程管理，向中标单位出具中标通知书；负责拟定并完善合同管理、招投标采购管理办法及工作流程，对招标采购项目进行档案管理；负责领导交办的其他工作。发行人根据《公司法》及有关法律法规的规定及其他有关法律、行政法规的规定，制定了《公司章程》。根据公司章程，建立了符合现代企业

制度要求的公司法人治理结构和健全的内部管理机构，设立了董事会、监事会和公司执行机构，对公司的运作和经营具有良好的促进作用。

发行人根据《国公司法》及有关法律法规的规定及其他有关法律、行政法规的规定，制定了《公司章程》。根据公司章程，建立了符合现代企业制度要求的公司法人治理结构和健全的内部管理机构，设立了董事会、监事会和公司执行机构，对公司的运作和经营具有良好的促进作用。

## （二）内部管理制度

发行人结合自身特点和管理需要，在财务管理、投融资管理、预算管理、担保管理、关联交易管理、子公司管理和信息披露管理等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强内部控制，确保公司的正常运营。

### 1、财务管理制度

为规范国有独资公司的财务行为，加强国有独资公司的财务监管，提高国有资产的经营效益，实现国有资产的保值增值，根据企业会计准则结合国有独资公司的特点、管理要求以及公司实际情况制定了《太仓娄城高新集团有限公司财务管理制度》通过规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作，依法合理筹集资金，如实反映公司财务状况和经营成果，依法计算胶南国家税收，有效利用公司各项资产，努力提高经济效益。

### 2、投融资管理制度

公司为了规范股权管理，促进子公司稳定持续发展，维护公司合法权益，建立健全公司投资管理制度，规范投资行为，优化公司资源配置，控制投资风险，公司根据有关法律法规以及公司章程，结合公司实际情况制定并实施了相应的制度管理办法，在办法中明确了公司投融资的制度，制度要求公司对外投资要具备可行性报告，经出资会同意、报国资委备案批准方可进行，全资和控股企业应接受财政、审

计、税务等有关部门监督检查，不定期进行内部审计，年终以会计师事务所出具报告对投资收益进行分配，计入当年投资收益，收回对外投资要按规定办理审批手续。

### 3、融资管理制度

为满足公司产业可持续发展和各项经营活动的需要，积极稳妥地开展融资业务，规范公司融资管理，依据国家有关证券、金融、经济的法律、法规和公司章程的规定，制定融资管理制度。制度以融资工作的适度性、安全性、低成本性、合法性为基本原则，公司融资业务在经济开发区管委会的授权范围内，由公司总经理进行日常管理，公司有关部门分工协作进行，由公司制定的财务部门或总经理办公会授权的部门负责具体组织实施。

### 4、项目投资管理制度

为规范公司投资决策程序，防范和控制投资风险，提高投资后的管理及增值服务水平，保障公司资产的安全与增值，根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》以及有关法律法规的规定，制定《项目投资管理暂行办法》，办法对公司项目主要就以下方面进行了规定：

（1）投资原则：关注投资项目的成长性、增值性，有限选择具有较高科技含量且具有较大增值潜力的项目进行投资，确保投资资金的安全性、收一下和流动性；

（2）投资项目结构：合理分配中早期及成熟期项目，以确保公司能够获得持续而稳定的投资收益；

（3）投资标准：所投资项目应符合国家产业政策，产业具有发展潜力，有限选择经国家、省市有关部门论证、鉴定的项目；投资项目应具备良好的市场前景、较强的竞争力和盈利能力，要有完整、务实、操作性强的项目实施计划和具备项目实施能力的管理队伍，产权明晰，财务管理规范；投资价格合理；

（4）项目负责人：投资经理及投资助理人员共同承担项目的投资、不得单独承担项目的投资。

### 5、对外担保管理制度



对外担保方面，因为业务确实需要对外提供担保时，必须要了解并审查债务人的经营能力、资信、财务预风险，履行内部报批手续，详细审阅担保文件，并经公司决策层批准，同时公司会对被担保单位的经营、管理等方面的情况进行持续跟踪以控制或有风险。

## 6、关联交易管理制度

制度明确了关联方的范围以及关联交易的决策程序，划分了关联交易的审批权限。关联交易活动遵循商业原则，做到公正、公平、公开。关联交易的价格主要遵循市场价格的原则，如无市场价格，按照协议价格，交易双方根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易中予以明确。

## 7、安全生产管理制度

规定公司法定代表人为公司安全生产第一责任人，贯彻管生产必须管安全，谁主管谁负责原则，公司各级领导人员和职能部门，必须在各自工作范围内对实现安全生产负责。

## 8、子公司管理制度

发行人通过委派子公司的高级管理人员对子公司加强管理和控制，并依据公司的经营策略和风险管理政策，制定了《太仓娄城高新集团有限公司子公司管理制度》进一步明确了公司及下属各全资及控股子公司资金预算、投资资金、融资资金、营运资金管理监督的原则、程序和相关规定，明确要求子公司在经营运作、风险管理、认识、财务、资金、担保、投资、内审、信息等事项上，履行公司报告流程和审议程序，及时向公司分管负责人报告重大业务事项，同时定期向公司上报财务和经营情况书面资料，公司职能部门共同负责对子公司进行绩效考核和管理，从而保证了对子公司日常营运和经营风险的控制。公司通过建立重大经营及财务数据报告等制度，及时准确掌握下属全资和控股子公司经营动态并由公司定期考核。

## 9、风险控制制度

为了建立健全公司风险控制体系，指导、规范风险控制活动，确保各项业务稳健发展、持续经营，实现公司的经营管理目标和经营战略，参考同行的风险控制和

风险管理理念，以及公司实际业务需要制定风险控制制度。根据制度，公司风险控制流程弱一些：

（1）目标设定及制度制定：公司管理层负责设定公司风险控制的总体目标，风险偏好、风险承受度，据此决定公司基本的风险控制制度及各项风险控制措施；

（2）风险识别、分析和评估：相关职能部门定期对部门内各个岗位以及业务流程中的风险点进行识别、分析和评估；

（3）制定并执行风险控制措施：在风险识别、分析和评估的基础上，制定相应的风险控制措施以及具体的实施办法，各个部门、岗位遵照执行；

（4）监督与检查风险控制的执行情况：定期或不定期检查评估公司业务流程以及相关职能部门对于风险控制制度和风险控制措施、办法的执行情况，及时向管理层汇报检查评估结果；

（5）反馈与完善风险控制体系：业务部门及相关职能部门及时总结风险控制措施的实施情况，向管理层提供反馈意见；公司管理层结合监督检查结果，提出完善建议并督促执行。

## 10、预算管理制度

发行人建立了内部预算约束机制，进一步规范公司财务预算管理行为，公司财务预算管理涵盖了现金预算、资产负债预算、损益预算、费用预算、资本预算和筹资预算等，公司的财务预算共同构成了公司的全面预算管理。通过有效的预算管理体系，发行人定期审议、平衡预算方案，组织下达财务预算，解决财务预算编制和执行过程中的问题，组织审计、考核财务预算的执行情况，督促各子公司及相关单位完成财务预算目标。

## 11、内部资金管理制度

为了进一步提高公司资金的运用效率，保障公司资金运转整个流程的时效性和效益性，是公司日常资金运用有据可依，公司制定了《内部资金管理制度》，确定内部资金管理大纲，以资金运转的整个流程为主线，科学编制大纲，保证目标的一

致性，公司在资金运用的执行过程中，严格监督，对资金运用情况进行分析和评估，对公司及子公司经营活动和资金活动全过程进行控制和管理，并对资金的运用效率进行考核和评价。

## 12、短期资金调度应急预案

为保障发行人资金运作的正常运行，防止资金运转过程中出现短期资金断裂情况，最大程度的减少损失，保障资金运转安全，现阶段发行人制定《短期资金调度应急预案》。该预案规定了短期资金调度组织、保障及监督管理等方面事项。公司董事长领导短期资金的应急调度工作，高级管理层按照分工负责相关管理工作。资金管理部是短期资金调度管理的主办机构，负责公司资金调度的组织和运行，短期资金的筹措与归还，并监督资金的运用。

## 13、突发事件应急管理制度

为建立健全公司突发事件应急组织管理体系，发行人根据有关法律、行政法规的规定，制定了《突发事件应急管理制度》，对突发事件的认定、突发事件的处理程序、应急管理预案、突发事件的对外信息披露和后续处置等作了详尽的规定，确保公司在突发事件发生后组织管理有序、处理措施得当、保障公司正常运营。应急管理预案包括但不限于以下内容：

（1）按照突发事件性质、可控程度、影响范围和对债务融资工具还本付息的影响程度等因素，对突发事件进行科学合理的分类分级。

（2）建立统一指挥、分工明确、协同配合的内部应急管理组织体系和外部沟通协调机制。

（3）建立健全应对突发事件的预警提示、信息传递、应急响应的运作流程。

（4）明确应急预案的宣传、培训、演练等具体内容。

综上，发行人根据现代企业制度设立了董事会、监事、高级管理人员等健全的法人治理结构体系。在组织架构方面，设置了办公室、党群工作部、财务部、监察审计室、资产管理部。在内部控制制度方面，建立了财务管理制度、融资管理制度、

项目投资管理制度等内控制度。发行人自成立以来均采用市场化运作方式，所有交易的决策均按照《中华人民共和国公司法》和公司章程等相关规定履行必要的内部决策程序。

### **（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况**

发行人严格按照《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、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立运营的能力。

#### **1.业务独立情况**

发行人与控股股东、实际控制人及其关联方在业务方面分开，独立从事市政设施建设、资产租赁及管理、污水处理、保障房建设、土地出让等业务，具有独立完成的业务及自主经营能力。

#### **2.资产独立情况**

发行人与控股股东、实际控制人及其关联方之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理；控股股东、实际控制人不存在违规占用公司资金、资产和其他资源的情况。

#### **3.人员独立情况**

公司拥有独立于控股股东、实际控制人及其关联方的劳动、人事和工资管理体系；董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法程序；公司建立了一套完整的、适应其业务开展需要的组织机构。

#### **4.财务独立情况**

公司建立了独立的财务核算系统及规范的财务会计制度和对子公司的财务管理

制度，能够独立作出财务决策，且独立开设银行账户，依法独立纳税，不存在与控股股东或实际控制人共用银行账户的情况，不存在控股股东违法违规占用发行人资金的行为。

## 5.机构独立情况

公司具有健全的公司组织机构和较为完善的法人治理机构，与政府主管部门不存在从属关系；公司的办公机构和办公场所与出资人完全分开，不存在合署办公等情形。

因此，发行人的业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于控股股东及实际控制人。

### （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人的董事、监事、高级管理人员情况

### （一）公司董事、监事、高级管理人员基本情况

截至报告期末，发行人董监高情况如下：

公司董事、监事、高级管理人员基本情况

机构名称	姓名	性别	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
董事会	陆育成	男	董事长	2017年11月至今	是	否
	陶燕峰	男	董事	2017年11月至今	是	否
	盛莉丽	女	董事	2017年11月至今	是	否
	仲明	男	职工董事	2017年11月至今	是	否
	吴尽一	女	职工董事	2017年11月至今	是	否
监事会	陈芬千	女	监事会副主席	2017年11月至今	是	否
	邱谌岑	女	监事	2017年11月至今	是	否
	黄吉佳	女	监事	2017年11月至今	是	否
	瞿文荃	女	职工监事	2017年11月至今	是	否
	顾唯诞	男	职工监事	2017年11月至今	是	否

机构名称	姓名	性别	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
高管成员	陆育成	男	党委书记、董事长	2017 年 11 月至今	是	否
	董兰兰	女	党委副书记、副董事长、总经理	2022 年 5 月至今	是	否
	陶燕峰	男	副总经理	2017 年 11 月至今	是	否
	盛莉丽	女	党委副书记、副总经理	2019 年 9 月至今	是	否
	仲明	男	总经理助理	2019 年 9 月至今	是	否

## （二）董事、监事及高级管理人员简历

### 1、董事会成员

陆育成，男，1969 年 3 月出生，汉族，江苏太仓人，中共党员，本科学历。历任太仓市璜泾镇团委书记、党委秘书；太仓市人大常委会财经工作委员会副主任；太仓市土地储备中心副主任；现任太仓娄城高新集团有限公司法定代表人、副董事长、总经理。

陶燕峰，男，1978 年 2 月出生，汉族，江苏太仓人，本科学历，工程师。历任太仓市经济适用房开发中心工程部经理；太仓市城通建设投资有限公司总经理助理、项目部部长。现任太仓娄城高新集团有限公司董事。

盛莉丽，女，1987 年 11 月出生，汉族，江苏太仓人，中共党员，硕士研究生学历。历任江苏省太仓农村商业银行股份有限公司员工；天衡会计师事务所苏州安信分所员工；太仓东洋实业投资公司总经理助理、资金部经理；现任太仓娄城高新集团有限公司董事。

仲明，男，1972 年 8 月出生，汉族，江苏沭阳人，本科学历。历任苏州宗宗金属工艺饰品有限公司财务部经理；新联谊会计师事务所苏州分所审计项目经理；现任太仓娄城高新集团有限公司董事。

吴尽一，女，1977 年 3 月出生，汉族，江苏太仓人，本科学历，历任老虎粉末涂料（太仓）有限公司财务部经理，现任太仓娄城高新集团有限公司董事。

## 2、监事会成员

陈芬千，女，1985 年 11 月出生，汉族，江苏太仓人，中共党员，本科学历。历任江苏苏美达集团公司会计核算、税务专员；招商银行太仓支行客户经理；太仓科教新城财政分局总预算会计；太仓市双凤镇财政分局支付科科长；现任太仓高新区国资局国资管理科副科长、太仓娄城高新集团有限公司监事。

邱谌岑，女，1987 年 7 月出生，汉族，江苏太仓人，中共党员，本科学历。历任太仓市审计局审计员；太仓市审计局财金科副科长；太仓市开发区财政局预算科副科长；太仓市开发区国资局监督评价科副科长；太仓高新区国资局国资审计监督科科长、太仓娄城高新有限公司监事。

黄吉佳，女，1985 年 9 月出生，汉族，江苏太仓人，中共党员，硕士研究生学历。历任太仓市财政局办事员、副股级科员；开发区国资局副股级科员；现任太仓高新区人社局人事科科长、太仓娄城高新有限公司监事。

瞿文荃，男，1970 年 1 月出生，汉族，本科。曾任职于太仓双凤建筑公司、昆山振鹿建筑安装实业有限公司、苏州源泰投资有限公司、太仓市资产经营投资有限公司，现任太仓娄城高新集团有限公司监事。

顾唯诞，女，1988 年 2 月出生，本科学历。曾任职太仓市人民法院；现任太仓娄城高新集团有限公司监事。

## 3、高级管理人员

董兰兰，女，1978 年 3 月出生，汉族，江苏太仓人，本科学历，历任太仓市建设设计院助理工程师；太仓市规划建设局规划管理科科员；太仓市规划建设局规划管理科副科长；太仓市住房和城乡建设局规划管理科科长；市行政审批局建设项目审批二科科长；市行政审批局总规划师，现任太仓娄城高新集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理。

陆育成、陶燕峰、盛莉丽、仲明简历详见“董事会成员”介绍部分。

### （三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

#### 1、公务员兼职情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员中有三人系公务员兼任。上述三人行政编制和薪酬领取均在政府机关，兼职期间不在发行人处领取薪水，不享受发行人任何经济待遇，属于兼职不兼薪，该情况符合《公司法》、《公务员法》及《公司章程》的规定。具体兼职情况如下：

#### 发行人董事、监事和高级管理人员的公务员兼职情况

姓名	职务	公务员兼职情况	是否兼薪
陈芬千	监事会副主席	太仓高新区国资局国资管理科副科长	否
邱湛岑	监事	太仓高新区国资局国资审计监督科科长	否
黄吉佳	监事	太仓高新区人社局人事科科长	否

#### 2、在其他单位兼职情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员在其他单位的兼职情况如下：

#### 发行人董事、监事和高级管理人员在其他单位兼职情况

姓名	企业名称	职务
陆育成	太仓市城市轨道交通发展有限公司	兼总经理,董事
陶燕峰	太仓高新建设项目管理有限公司	董事长兼总经理
	太仓华城置业有限公司	董事
	太仓嘉迅科技发展有限公司	董事
	太仓高新建设项目管理有限公司	董事长兼总经理
仲明	太仓娄江城市发展有限公司	董事长,总经理
	太仓德诚资产投资控股有限公司	执行董事,总经理
	苏州德胜东昇建设发展有限公司	总经理
	太仓中鑫投资有限公司	执行董事,总经理
	太仓市三峡城市综合管廊建设有限公司	董事
	太仓新邦建设有限公司	执行董事,总经理
	太仓市燃气有限公司	董事长
	太仓市浩民城乡一体化建设发展有限公司	董事
	长富不锈钢中心（苏州）有限公司	董事
	太仓市供应链金融服务有限公司	董事
	上海中昱投资有限公司	监事
	太仓高科建设开发有限公司	董事
	太仓市国信农业科技园有限公司	副董事长
	上海上立实业有限公司	监事
	苏州中科煜宸激光智能科技有限公司	董事



姓名	企业名称	职务
盛莉丽	太仓市城市轨道交通发展有限公司	董事
	太仓娄江城市发展有限公司	监事
	太仓德浩资产经营管理有限公司	董事长,总经理
	太仓市供应链金融服务有限公司	董事
	上海中昱投资有限公司	董事长,总经理
	上海上立实业有限公司	董事长,总经理
吴尽一	太仓德丰城乡一体化建设发展有限公司	董事
	苏州德胜东鑫建设发展有限公司	监事
	欧威尔空调科技（中国）有限公司	监事
	太仓高新产业发展有限公司	董事
	太仓市供应链金融服务有限公司	监事
	太仓高科建设开发有限公司	董事
	太仓市得运投资有限公司	监事
陈芬千	太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	监事
	太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	监事
	太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	监事
瞿文荃	太仓华城置业有限公司	董事
	太仓嘉迅科技发展有限公司	董事
	太仓市浩民城乡一体化建设发展有限公司	监事主席
	太仓高新建设项目的管理有限公司	董事
	苏州源顺房地产有限公司	董事
	太仓中德留学生创业园管理有限公司	监事

#### （四）公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票及债券情况

截至报告期末，公司董事、监事、高级管理人员不存在持有发行人股权及发行人已发行债券的情形。

#### （五）公司董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

发行人董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条第一款所列情形。发行人董事、高级管理人员不存在最近 36 个月内受到中国证监会的行政处罚的情形，不存在最近 12 个月内受到交易所的公开谴责的情形，也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形。

发行人董事、监事及高管人员的任职符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。发行人部分监事会成员由公务员兼职，根据《中华人民共和国公务员法》第四十二条的规定，公务员因工作需要在机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬。前述人员的兼职行为已经过有权机关批准，且未在发行人处

领取兼职报酬。该兼职事项符合《公务员法》的有关规定，对本次公司债券的发行不构成实质影响。

## 七、发行人主要业务基本情况

### （一）经营范围

企业管理服务，经济、技术、贸易和劳务等方面的咨询服务，代购、代销、批发建材、钢材、铜、铝、锌；汽车零部件、电子元器件的生产、加工、销售；物业管理；自有房屋租赁；实业投资；项目投资；商业贸易投资；股权投资；创业投资；市政、基础设施的投资和建设；高新技术产品的研发；企业管理咨询服务；商务咨询服务；经济信息咨询服务；财务顾问服务；投资咨询服务；投资管理服务；汽车租赁；停车场管理服务。（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）

### （二）营业收入总体情况

发行人营业收入主要来源于资产租赁及管理、污水处理、土地出让业务、市政设施建设和其他业务收入板块。公司作为市场化的经营投资主体，通过合法渠道取得经营利润和投资回报，是自主经营、自负盈亏、自我约束、自我发展的投资运营主体。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 200,763.31 万元、169,236.86 万元、191,209.96 万元和 10,394.86 万元，营业成本分别为 67,217.06 万元、91,483.57 万元、106,472.48 万元和 11,151.85 万元，营业毛利润分别为 133,546.25 万元、77,753.29 万元、84,737.47 万元和 -756.99 万元，毛利率分别为 66.52%、45.94%、44.32%和 -7.28%。

#### 1、营业收入情况

发行人营业收入主要来源于资产租赁及管理、污水处理、土地出让业务、市政设施建设、保障房建设、房地产开发和其他业务收入板块。

报告期内，发行人营业收入构成情况具体如下：

发行人营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
资产租赁及管理	9,236.17	88.85	18,689.61	9.77	13,830.38	8.17	10,337.22	5.15
污水处理	613.00	5.90	1,320.07	0.69	1,397.70	0.83	1,751.67	0.87
土地出让	-	-	144,441.86	75.54	114,445.16	67.62	167,545.72	83.45
市政设施建设	-	-	25,490.86	13.33	37,395.55	22.10	20,679.61	10.30
保障房建设	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	545.69	5.25	1,267.56	0.66	2,168.07	1.28	449.09	0.22
营业收入	10,394.86	100.00	191,209.96	100.00	169,236.86	100.00	200,763.31	100.00

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人资产租赁及管理业务实现收入 10,337.22 万元、13,830.38 万元、18,689.61 万元和 9,236.17 万元，占营业收入的比重分别为 5.15%、8.17%、9.77%和 88.85%。报告期内，发行人资产租赁及管理业务收入较为稳定，对公司的经营起到了一定支撑作用。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人污水处理业务实现收入 1,751.67 万元、1,397.70 万元、1,320.07 万元和 613.00 万元，占营业收入的比重分别为 0.87%、0.83%、0.69%和 5.90%，占比较小。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人土地出让业务主要为出让名下投资性房地产中的土地实现的收入，分别为 167,545.72 万元、114,445.16 万元、144,441.86 万元和 0.00 万元，占营业收入的 83.45%、67.62% 75.54%和 0.00%，最近三年，发行人土地出让收入所占比重最大。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人市政设施建设分别实现收入 20,679.61 万元、37,395.55 万元、25,490.86 万元和 0.00 万元，占同期营业收入的比重分别为 10.30%、22.10%、13.33%和 0.00%。市政设施建设收入存在一定波动性，与该板块项目周期长存在一定关系。

## 2、营业成本情况

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人营业成本分别为 67,217.06 万元、91,483.57 万元、106,472.48 万元和 11,151.85 万元。土地出让板块的营业成本分别为 34,050.47 万元、37,596.88 万元、62,202.46 万元和 0.00 万元，占同期营业成本的比重分别为 50.66%、41.10%、58.42%和 0.00%；2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，市政设施建设板块的营业成本分别为 18,106.10 万元、33,694.61 万元、22,222.39 万元和 0.00 万元，占同期营业成本的比重分别为 26.94%、36.83%、20.87%和 0.00%。

#### 发行人报告期内营业成本及构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
资产租赁及管理	10,635.65	95.37	19,459.14	18.28	16,967.28	18.55	12,385.86	18.43
污水处理	428.80	3.85	2,424.01	2.28	2,091.85	2.29	2,469.30	3.67
土地出让	-	-	62,202.46	58.42	37,596.88	41.10	34,050.47	50.66
市政设施建设	-	-	22,222.39	20.87	33,694.61	36.83	18,106.10	26.94
保障房建设	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00
其他	87.40	0.78	164.47	0.15	1,132.95	1.24	205.34	0.31
<b>营业成本</b>	<b>11,151.85</b>	<b>100.00</b>	<b>106,472.48</b>	<b>100.00</b>	<b>91,483.57</b>	<b>100.00</b>	<b>67,217.06</b>	<b>100.00</b>

#### 3、营业毛利润和毛利率情况

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人营业毛利润分别为 133,546.25 万元、77,753.29 万元、84,737.47 万元和-756.99 万元，毛利率分别为 66.52%、45.94%、44.32%和-7.28%。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人土地出让板块毛利润分别为 133,495.52 万元、76,848.28 万元、82,239.40 万元和 0.00 万元，占同期毛利润的比重分别为 99.96%、98.84%、97.05 %和 0.00%。毛利率分别为 79.68%、67.15%、56.94 %和 0.00%。2018 年起，发行人改变土地出让成本计量方式，发行人出让土地时，公允价值变动收益用来抵减其他业务成本，从而使其他业务成本剔除掉了期间公允价值的变动，故其他业务成本降低，2019 年起毛利率保持在较高水平。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，市政设施建设板块毛利润分别为 2,573.51 万元、3,700.94 万元、3,268.47 万元和 0.00 万元，呈现波动趋势；毛利率分别为 12.44%、9.90%、12.82 %和 0.00%。

保障房建设板块 2019 年起未实现收入。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，资产租赁及管理板块毛利润分别为-2,048.64 万元、-3,136.90 万元、-769.53 万元和-1,399.48 万元，毛利率分别为-19.82%、-22.68%、-4.12 %和-15.15%，毛利润、毛利率持续为负，主要系对应板块营业成本中包含出租资产折旧，营业成本规模较大所致。2022 年 1-6 月毛利率较 2021 年末波动较大，主要是由于半年报未考虑德浩收购集团内部资产中德工业园计提折旧的抵销。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，污水处理板块毛利润分别为-717.63 万元、-694.14 万元、-1,103.94 万元和 184.2 万元，毛利率分别为-40.97%、-49.66 %、-83.63 %和 30.05%，毛利润、毛利率近三年为负，主要系对应板块营业成本中包含污水管网折旧，营业成本规模较大所致。2022 年 1-6 月毛利率较 2021 年末波动较大，主要是由于污水处理二季度成本未结算，计入了三季度。

#### 发行人报告期毛利润情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
资产租赁及管理	-1,399.48	184.62	-769.53	-0.91	-3,136.90	-4.03	-2,048.64	-1.53
污水处理	184.20	-24.30	-1,103.94	-1.30	-694.14	-0.89	-717.63	-0.54
土地出让			82,239.40	97.05	76,848.28	98.84	133,495.52	99.96
市政设施建设			3,268.47	3.86	3,700.94	4.76	2,573.51	1.93
保障房建设			-	-	-	-	-	-
其他	458.28	-60.32	1,103.09	1.30	1,035.12	1.33	243.49	0.18
毛利润	-756.99	100.00	84,737.47	100.00	77,753.29	100.00	133,546.25	100.00

#### 发行人报告期内毛利率情况

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
资产租赁及管理	-15.15%	-4.12 %	-22.68%	-19.82%
污水处理	30.05%	-83.63%	-49.66%	-40.97%
土地出让	-	56.94%	67.15%	79.68%
市政设施建设	-	12.82%	9.90%	12.44%
保障房建设	-	-	-	-
其他	83.95%	87.02%	47.74%	54.25%
营业收入毛利率	-7.28	44.32%	45.94%	66.52%

### （三）各业务板块业务情况介绍

#### 1、资产租赁及管理板块

发行人资产租赁及管理业务主要由子公司太仓华信企业服务有限公司、太仓中德中小企业示范区有限公司、太仓软件园有限公司和太仓信息服务外包产业技术有限公司负责运营，对外租赁资产主要为开发区内公寓楼、厂房和办公楼。

业务运营模式方面，负责运营的各子公司与租赁方签订租赁合同，根据合同约定向入驻企业及商户收取租金，租金大部分按季收取，每次收取一个季度。目前租赁年限大部分集中在3年，平均租金价格为0.84元/平方米/天。从租户来看，出租对象主要为开发区内招商引资企业，租金收入回款率超过90.00%，报告期内，发行人租金收入回款正常。

截至2021年末公司对外租赁项目情况

名称	已租赁面积（万平方米）	出租率	平均租金价格（元/平方米/天）
爱科厂房	1.32	100%	0.69
百家好	5.27	100%	0.92
百卡弗厂房	0.32	100%	0.73
仓能科技坊	1.71	100%	0.68
仓能新建厂房	1.74	100%	0.74
大庆锦绣新城（住宅）	0.18	44.41%	0.50
大庆锦绣新城（商铺）	0.46	100%	0.57
东亭大厦（办公楼）	0.48	67.06%	0.82
东亭大厦（商铺）	0.05	73.84%	2.47
东亭路 22 号 11 幢、6 幢	0.20	100%	0.70
高亚机械厂房	3.20	100%	1.05
管委会大楼（主辅楼）	1.66	100%	1.16
恒通花园	0.01	4.67%	0.16
恒通佳苑	0.01	0.21%	0.27
锦州路 18 号（原慧鱼厂房）	0.30	100%	1.00
集宿二区(集宿楼)	2.40	88.88%	0.50
集宿二区（6#）	0.08	100%	0.03
开发区食堂（商铺）	0.10	70.29%	0.68

名称	已租赁面积（万平方米）	出租率	平均租金价格（元/平方米/天）
凯悦厂房	0.44	100%	0.66
联创中心	0.08	100%	0.82
联合电子	3.46	100%	1.29
柳州路 20 号（原安德烈厂房）	0.23	100%	0.66
陆渡花园街	0.02	100%	0.68
陆渡花园街 18-1、2 号门面房	0.01	100%	1.64
陆渡花园街 18-5、6、7、8 号门面房	0.02	100%	0.82
陆渡中市路 24 号门面房	0.05	100%	0.99
美卡诺厂房	0.65	100%	0.99
南京银行	0.37	100%	1.23
农商行西侧门面房	0.02	100%	0.68
青岛路 30 厂房（博纳厂房）	1.33	100%	0.92
软件园（办公楼）	3.09	53.55%	0.71
软件园（集宿楼）	0.77	63.62%	0.41
三港宿舍楼	0.18	86.84%	0.41
森茂汽车城	0.46	87.34%	0.39
四通路 53 号	0.03	62.46%	1.10
太仓南洋广场	0.01	100%	0.96
太平南路商铺	0.13	100%	0.53
万达写字楼	1.42	59.37%	1.10
万科人才公寓	0.20	20.33%	0.18
星光码头商铺	0.03	12.79%	0.37
阳光海鲜城	0.37	100%	1.04
怡景南苑	0.26	92.45%	1.51
原陆渡派出所房屋	0.13	100%	0.48
原陆渡羽绒厂边	0.08	100%	0.72
原陆渡镇政府房屋	0.41	100%	0.67
招商服务中心（办公楼）	0.82	30.28%	0.76
原正润童车厂房(厂房)	1.55	58.27%	0.72
原综治中心房屋	0.03	100%	0.64
原克恩-里伯斯厂房	0.46	84.76%	0.94
中德二期（厂房）	8.70	97.06%	0.85
中德三期（厂房）	6.63	53.13%	0.98
中德三期（车库）	0.13	100%	0.21
中德三期（办公楼）	0.03	100%	0.27
中德一期（厂房）	8.99	100%	0.75
中德一期（车库）	0.12	100%	0.18
中德一期（办公楼）	0.16	100%	0.86

名称	已租赁面积（万平方米）	出租率	平均租金价格（元/平方米/天）
中市路 10 号门面房	0.01	11.27%	0.55
中市路 28 号门面房	0.01	100%	2.47
中昱科技园（厂房）	6.47	97.81%	0.70
中昱科技园（其他）	0.12	100%	0.05
足球公园房屋	0.03	100%	0.82
合计	68	76.92%	0.84

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，该板块实现业务收入 10,337.22 万元、13,830.38 万元、18,689.61 万元和 9,236.17 万元,占营业收入比重分别为 5.15%、8.17%、9.77%和 88.85%。发行人资产租赁收入来源稳定且逐年递增，发展势态良好，对公司的经营起到了一定支撑作用。

## 2、污水处理业务

污水处理业务由发行人子公司太仓市城东污水处理厂负责实施。太仓市城东污水处理厂主要负责处理开发区范围内的工业废水和生活废水。发行人污水处理费由太仓市水处理有限责任公司先行代收，进入市财政，由市财政按照污水处理费的 90%返还给开发区财政，再行进入发行人子公司城东污水厂账上，发行人根据财政返还的污水处理费收入金额确认该板块收入。由于市财政返还时间不能确定，收款时间和金额上存在一定的波动性。

2019-2021年度及2022年1-6月，发行人实现污水处理收入1,751.67万元、1,397.70万元、1,320.07万元和613.00万元，占营业收入比重分别为0.87%、0.83%、0.69%和5.90%，占比较小。

## 3、土地出让业务

### （1）业务经营模式

太仓高新区近年来土地市场持续走高。2017-2019 年，全区涉宅土地出让地块分别为 5 宗、2 宗及 8 宗，涉及出让面积分别为 24.81 万平方米、13.35 万平方米和 41.01 万平方米，分别实现土地出让总价 33.96 亿元、21.40 亿元和 67.58 亿元。其中，住宅用地对涉宅土地出让总价的贡献最大，同期住宅用地（不含商住）出让总价占全区土地出让总价的比重分别为 54.92%、44.37%和 49.42%。根据太仓市自然



资源和规划局发布的 2021 年太仓市涉宅地块出让结果一览表，2021 年度出让高新区 10 宗涉宅土地，出让面积约 641.91 亩（约 427,944.7 平方米）。

根据太仓高新区的整体规划，发行人有计划地向工业企业和房地产企业出让名下土地资产。由太仓自然资源和规划（原太仓市国土资源局，以下简称“国土局”）组织“招拍挂”程序进行土地出让，市国土局和买方签定土地出让合同，买方在规定时间内，将土地综合价款缴入财政金库。由太仓高新区财政局按照扣除相关规费后，将土地出让收入转付发行人。发行人自有土地先行由地方国土部门收回，国土局重新规划后以招拍挂方式进行出让，发行人依据其与太仓高新技术开发区管委会签订的协议书等相关文件作为确认收入的时点和依据，收入以评估报告评估的公允价值为准，同时按土地账面成本和相关的规费结转成本。

土地转让业务，发行人完全遵循市场化原则开展业务，土地收入实质来自于招拍挂的受让方（工业企业和房地产企业），非政府部门。发行人名下土地资产转让，从土地出让中获得收益，自负盈亏，整个过程发行人独立开展市场化运营。不论是国土局还是财政局仅体现为业务经办机构，非是发行人土地出让业务的客户，不对市场化交易产生实质性影响。

发行人土地出让业务所涉及的土地均已办理了土地使用权证，其土地证所载的使用类型为出让土地。在取得方式上，包括股东注入土地及招拍挂取得的土地。其中股东注入土地由太仓高新技术开发区管委会（原太仓经济技术开发区管委会）将相应土地通过作价出资注入名下，通过评估入账，计入资本公积；招拍挂取得的土地为发行人与政府签订土地使用权出让合同获得，并均已按照相关规定缴纳了土地出让金和契税等税费。

## （2）会计处理方式

a、股东注入土地，经资产评估机构评估后入账，具体会计处理方式为：借记“投资性房地产”，贷记“资本公积”；招拍挂取得的土地，具体会计处理方式为：借记“投资性房地产”，贷记“银行存款”等；

b、土地出让收入确认阶段，发行人自有土地通过国土局以招拍挂方式进行出

让，与太仓高新技术开发区管委会签订协议，收入以评估报告<sup>3</sup>评估的公允价值为准，其中实际收到出让款项的部分借记“银行存款”，确认收入与实际收到金额的差额部分借记“应收账款”，贷记“其他业务收入”，同时按该投资性房地产的账面余额，借记“其他业务成本”；按其成本，贷记“投资性房地产—成本”；按其累计公允价值变动，贷记“投资性房地产—公允价值变动”；同时，按该项投资性房地产的在转换日计入“其他综合收益”的公允价值变动，借记“其他综合收益”，按该项投资性房地产在转换日后的公允价值变动，借记“公允价值变动损益”，贷记“其他业务成本”；

c、收到土地转让收入返还款时，计入“处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额”；支付土地开发成本及间接费用时，计入“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”。

### （3）报告期内发行人土地转让情况

2019 年度，发行人土地转让业务收入为 167,545.72 万元，占营业收入的比例为 83.45%。2019 年度，发行人出让土地 4 宗，土地转让明细如下：

#### 2019 年度发行人土地转让明细

单位：平方米、万元

序号	所属公司	权证	入账时间	取得方式	坐落位置	面积	确认收入
1	太仓恒通	太国用（2012）第 501000054-1 号	2012 年	政府注入	开发区洛阳路北、娄江路东	59,690.70	50,831.43
2	太仓恒通	太国用（2011）第 501008312 号	2012 年	政府注入	开发区十八港东、新浏河北	18,122.70	26,006.76
3	太仓恒通	太国用（2009）第 022007230 号	2009 年	竞拍取得	高新区朝阳路北、半径河东、上海路南	31,611.60	68,928.72
4	太仓恒通	太国用（2015）第 022012004 号	2009 年	竞拍取得	高新区朝阳路北、半径河东、上海路南	20,000.10	21,778.81
合计	-	-	-	-	-	129,425.10	167,545.72

2020 年度，发行人土地转让业务收入为 114,445.16 万元，占营业收入的比例为

<sup>3</sup> 发行人持有的土地使用权在投资性房地产科目核算，于 2014 年起采用公允价值模式计量，每个会计年度末，发行人聘请专业评估机构对土地使用权进行评估，以评估价值确定投资性房地产的账面价值。

67.62%。2020 年度，发行人出让土地 5 宗，土地转让明细如下：

**2020 年度发行人土地转让明细**

单位：平方米、万元

序号	所属公司	权证	入账时间	取得方式	坐落位置	面积	确认收入
1	太仓恒通	太国用（2012）第 501000602-1 号	2012 年	政府注入	开发区大半泾西、弇山路北	28,918.00	26,003.09
2	太仓恒通	太国用（2011）第 501017684 号	2006 年	作价出资	开发区太平路东、南京路北	58,800.00	32,257.75
3	太仓恒通	太国用（2012）第 002001649-1 号	2012 年	政府注入	开发区四通路东侧、洛阳路北侧	36,782.90	25,331.65
4	太仓恒通	太国用（2012）第 002001650-1 号	2012 年	政府注入	城厢镇兴业路西、洛阳路北	25,894.50	17,833.03
5	太仓恒通	太国用（2012）第 502001647-1 号	2012 年	政府注入	城厢镇兴业北路 109 号	18,905.20	13,019.64
合计	-	-	-	-	-	169,300.60	114,445.16

2021 年度，发行人土地转让业务收入为 144,441.86 万元，占营业收入的比例为 75.54 %。2021 年度，发行人出让土地 5 宗，土地转让明细如下：

**2021 年度发行人土地转让明细**

单位：平方米、万元

序号	所属公司	权证	入账时间	取得方式	坐落位置	面积	确认收入
1	太仓德丰城乡一体化	太国用（2015）第 501012517-1 号	2013 年	政府注入	开发区小半泾河东、县府街北	20,701.70	23,762.10
2	太仓德丰城乡一体化	太国用（2013）第 502013910-1 号	2013 年	政府注入	开发区洛阳东路 208 号	7,751.30	5,332.06
3	太仓恒通	太国用（2012）第 003010762-1 号	2012 年	政府注入	陆渡镇金湾路北、财富西侧	58,650.20	51,023.37
4	太仓恒通	太国用（2012）第 003010768-1 号	2012 年	政府注入	陆渡镇郑和北路、江申泾东	41,886.40	36,796.77
5	太仓恒通	太国用（2012）第 003010788-1 号	2012 年	政府注入	新区城北河南、柳园路东	31,335.10	27,527.56
合计	-	-	-	-	-	160,324.70	144,441.86

**（4）发行人出让土地回款情况及土地出让收入的可持续性**

A.最近三年发行人出让土地回款情况如下：

**最近三年发行人土地出让回款情况**

单位：平方米、万元

序号	权证	入账时间	取得方式	面积	收入	截止 2021 年末回款情况
1	太国用（2012）第 501000054-1 号	2012 年	政府注入	59,690.70	50,831.43	尚未回款
2	太国用（2011）第 501008312 号	2012 年	政府注入	18,122.70	26,006.76	
3	太国用（2009）第 022007230 号	2009 年	竞拍取得	31,611.60	68,928.72	
4	太国用（2015）第 022012004 号	2009 年	竞拍取得	20,000.10	21,778.81	
2019 年合计				129,425.10	167,545.72	-
1	太国用（2012）第 501000602-1 号	2012 年	政府注入	28,918.00	26,003.09	尚未回款
2	太国用（2012）第 501017684 号	2006 年	作价注资	58,800.00	32,257.75	
3	太国用（2012）第 002001649-1 号	2012 年	政府注入	36,782.90	25,331.65	
4	太国用（2012）第 002001650-1 号	2012 年	政府注入	25,894.50	17,833.03	
5	太国用（2012）第 502001647-1 号	2012 年	政府注入	18,905.20	13,019.64	
2020 年合计				169,300.60	114,445.16	-
1	太国用（2015）第 501012517-1 号	2013 年	政府注入	20,701.70	23,762.10	尚未回款
2	太国用（2013）第 502013910-1 号	2013 年	政府注入	7,751.30	5,332.06	
3	太国用（2012）第 003010762-1 号	2012 年	政府注入	58,650.20	51,023.37	
4	太国用（2012）第 003010768-1 号	2012 年	政府注入	41,886.40	36,796.77	
5	太国用（2012）第 003010788-1 号	2012 年	政府注入	31,335.10	27,527.56	
2021 年合计				160,324.70	144,441.86	-
报告期内合计				459,050.40	426,432.74	-

## B 所在地区的土地出让及供应情况

近年来太仓市及发行人所在高新区土地出让历史情况

单位：宗、m<sup>2</sup>

年份	出让地块		出让面积		发行人出让情况	
	太仓市	太仓高新区	太仓市	太仓高新区	出让面积	占高新区比例
2017 年	98	21	4,753,578.69	824,191.79	172,642.01	20.95%
2018 年	101	17	4,240,608.36	500,606.23	155,747.60	31.11%

2019 年	68	23	2,203,493.30	845,039.10	129,425.10	15.32%
2020 年	108	28	3,838,606.40	1,020,027.50	169,300.60	16.60%

近年来，太仓市政府根据市场成熟度以及招商情况对外实施分期供地，2017-2020 年，太仓市出让土地分别为 98、101、68、108 宗，其中太仓市高新区出让土地分别为 21、17、23 和 28 宗，太仓高新区土地出让面积占太仓市总出让面积的比例分别为 17.34%、11.81%、38.35%和 26.57%，发行人土地出让面积占太仓市高新区总出让面积的比例分别为 20.95%、31.11%、15.32%和 16.60%。发行人名下自有土地大多位于太仓高新区主城区核心位置，地理区位优势。近年来，发行人各年度有一定比例地块（年均 3-4 幅）被收回后纳入供地计划并对外出让。根据历史出让情况，发行人名下土地其优越的地理位置作为太仓高新区土地出让的核心区域，其土地收入业务具有一定可持续性。

同时，根据太仓市自然资源和规划局 2021 年 2 月发布的《2021 年太仓市经营性用地出让计划表》，2021 年太仓计划出让经营性用地 45 宗，合计 2628 亩，其中，太仓市高新区计划出让经营性用地 17 宗，合计 802 亩（约 534,666.67 平方米）。截至 2020 年末，发行人名下自有土地共 36 宗，合计 944,571.48 平方米（约 1,416.86 亩），大多位于高新区主城区核心地段，预计未来土地出让业务将维持稳定状态。

综上，发行人土地出让业务具有一定可持续性。随着太仓高新区土地供地的统筹计划和推进，土地出让业务仍旧是发行人主要的收入来源，土地出让业务的持续稳定也将为本期债券的偿付提供保障。

#### 4、市政设施建设板块

作为太仓市高新区工程项目建设的主体，发行人接受江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会委托负责太仓高新技术产业开发区城市道路设施、市政设施等项目建设以及土地出让前的整理开发，具体项目系由发行人子公司太仓恒通投资有限公司、太仓德丰城乡一体化建设发展有限公司负责实施建设。

##### （1）运营基本模式

发行人市政工程代建业务运营模式主要为委托代建模式，由发行人子公司太仓

恒通投资有限公司承担。太仓恒通接受太仓高新技术产业开发区国有资产管理局委托，对指定地块进行市政工程建设。委托建设的内容包括道路、景观绿化、河道、桥梁、公益配套等项目。太仓恒通投资有限公司负责建设前期全部资金筹措、支付工程款、进行工程现场的施工管理。根据委托代建协议中的约定，工程项目于竣工验收后进行统一结算，按照经双方确认的以投资额的一定比例结转收入，按照审定的投资额结转成本。

## （2）业务模式

发行人及其子公司与太仓经济技术开发区国有资产管理局（以下简称国资局）、太仓高新技术产业开发区财政局（以下简称财政局）签订工程代建协议三方协议。其中国资局/财政局作为委托人（甲方），承担委托代建的子公司担任受托人（乙方），太仓娄城高新集团有限公司担任见证方（丙方）。

委托代建协议根据项目约定了三方的权利和义务，甲方委托乙方承担项目协议下的工程建设，乙方在授权范围内根据有关法律法规的规定，享有以下工程项目建设的组织、管理及协调权。丙方作为太仓市高新区的主要城镇化建设主体，具有工程项目建设的监督、协调及支持权。

项目竣工决算后双方根据工程审计报告，确认项目实际投资总额（包括配套基础设施建设、配套公共服务设施建设、项目融资利息成本、工程管理成本等）。

根据协议的支付条款，项目总投（以实际投入为准）约定委托代建的投资收益。由于实际投资金额需要双方确认，因此委托代建协议中不约定回购款项支付的期限、起始日期等明细条款。项目完工后，公司及管委会核对并确认完工决算金额，由国资局/财政局根据确认决算金额加上投资收益进行回购。具体回款根据发行人提交的回购款支付申请以及资产移交协议来支付，发行人可与国资局/财政局协商后安排提交回购的时间。

公司每年根据回购计划向管委会提交当年拟回购的项目清单，由管委会审核后，发行人与管委会签订资产移交协议，并于当年由国资局/财政局支付回购金额。发行人通过子公司签订工程施工合同进行项目建设，承建方式符合国家相关政策要求。

### （3）业务盈利模式

#### ①盈利基本模式

按照与开发区管委会的约定，公司在整个业务活动中的义务为对指定地块周边道路进行建设，建设内容包括路基、路面、桥梁、隧道、防护工程、沿线设施等。公司在履行上述义务后可以获得相应的投资回报。根据委托代建协议中的约定，工程项目于竣工验收后进行统一结算，按照经双方确认的以投资额的一定比例结转收入，按照审定的投资额结转成本。

#### ②会计核算方法

资产负债表会计处理：对代建的基础设施项目的投资建设成本，以代建工程项目的工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证作为代建成本核算的依据，列入“存货——开发成本”科目。代建工程项目完工后移交并确认收入时，形成对开发区国资局（或财政局）的应收款项，在资产负债表上归入“应收账款-应收国资局（或财政局）回购款”科目。发行人收到回购款项后，冲减“应收账款-应收国资局（或财政局）回购款”科目。

利润表会计处理：发行人根据《资产移交协议》确定的回购金额确认当期收入。发行人确认收入后计提缴纳各项税金，同时结转相应的工程成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“税金及附加”科目。

现金流量表会计处理：发行人根据审批的工程请款单支付代建款项，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”科目；在收到委托代建项目回购资金时，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”和“收到其他与经营活动有关的现金”项目。

### （4）委托代建项目基本情况

近年来，发行人承担了开发区大量的道路、桥梁、河道工程、水处理、绿化等基础设施工程。

### ①报告期内项目结算情况

2019 年度，根据管委会主任办公会议纪要，经双方协商，一致同意，即日起将乙方（即太仓恒通投资有限公司）在开发区区域内的部分基础设施项目（包括道路、桥梁等）移交给甲方（即太仓高新区管委会），双方约定以基础设施项目实际成本为基础结算，双方确认的结算金额为 20,679.61 万元。设施交接要求双方应保持相关公益性设施的完整，并保证设施正常使用。

#### 2019 年度发行人市政设施建设项目移交清单

单位：万元

序号	项目名称	结算金额
1	填土工程 22 号地块土方回填工程（江苏华实市政）	1343.50
2	道路工程-世博二期 cm 土方工程	1241.15
3	道路工程-金桥路道路桥梁挡墙雨污水道路工程城厢	995.82
4	道路工程-苏州路板桥段道路污水管道工程	978.57
5	道路工程-城北花园三期场地平整工程	881.05
6	填土工程-梅花园小区河塘回填及洋沙污水工程	802.69
7	其他工程	14,436.83
合计		20,679.61

2020 年度，根据管委会主任办公会议纪要，经双方协商，一致同意，即日起将乙方（即太仓恒通投资有限公司）在开发区区域内的部分基础设施项目（包括道路、桥梁等）移交给甲方（即太仓高新区管委会），双方约定以基础设施项目实际成本为基础结算，双方确认的结算金额为 37,395.55 万元。设施交接要求双方应保持相关公益性设施的完整，并保证设施正常使用。

#### 2020 年度发行人市政设施建设项目移交清单

单位：万元

序号	项目名称	结算金额
1	桥梁工程:苏州路盐铁塘桥工程（中铁公司）	7,411.90
2	填土工程:开发区绿化回填工程（江苏华实市政）	4,474.78
3	填土工程:22 号地块土方回填工程（江苏华实市政）	1,343.50
4	道路工程:世博二期 cm 土方工程（娄东三分公司）	1,241.15
5	填土工程:绿化填土及修复侧石工程（江苏华实市政）	1,123.86
6	道路工程:金桥路道路桥梁挡墙雨污水道路工程城厢市政	995.82
7	道路工程:苏州路板桥段道路污水管道工程（苏州市政）	978.57
8	其他工程	19,825.97
合计		37,395.55



2021 年度，根据管委会主任办公会议纪要，经双方协商，一致同意，即日起将乙方（即太仓恒通投资有限公司）在开发区区域内的部分基础设施项目（包括道路、桥梁等）移交给甲方（即太仓高新区管委会），双方约定以基础设施项目实际成本为基础结算，双方确认的结算金额为 25,490.86 万元。设施交接要求双方应保持相关市政设施的完整，并保证设施正常使用。

**2021 年度发行人市政设施建设项目移交清单**

单位：万元

序号	项目名称	结算金额
1	太仓市振华市政园林工程有限公司：江南路（K1+900-K2+820）道路工程	5,512.60
2	太仓市振华市政园林工程有限公司：东亭路（外环路-郑和东路）改造工程	2,185.78
3	江苏神龙海洋工程有限公司：区南路（K0+400-陆新公路）	1,929.01
4	江苏城南建设集团有限公司：胡家港路工程	1,535.60
5	常熟市报慈绿化工程有限公司：339 省道两侧及延申段绿化提档工程 1 标	1,400.80
6	其他工程	12,927.07
合计		<b>25,490.86</b>

2022 年 1-6 月发行人不存在市政设施建设收入。

②目前待结算项目后续回购安排

根据管委会工作安排，后续仍将采取按年逐期回购公司代建的基础设施项目工程，具体回购根据发行人提交的回购款支付申请以及资产移交协议来支付。

公司所有代建工程均签订了相关协议并且符合国家法律法规要求，每年回购进程也按期执行。

公司于 2017 年末进行了改制，改制后公司将加强对代建工程的回购管理，根据与管委会的协商，加快存量代建工程的回购进程，切实保障发行人权益。

发行人承诺，发行人开展的工程建设业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于

进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

## 5、安置房建设业务

发行人保障房建设业务主要由太仓恒通置业有限公司、太仓德丰城乡一体化建设发展有限公司和太仓市浩民城乡一体化建设发展有限公司负责实施。太仓德丰具有苏州 KF14418 号房地产开发二级资质证书，恒通置业具有苏州 KF07208 号房地产开发二级资质证书。发行人安置房建设业务包括安置房、保障房建设以及居民安置房周边配套设施的建设。

最近三年及一期，保障房建设收入为 0.00 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占营业收入的比例分别为 0.00%、0.00%、0.00%和 0.00%，主要系报告期内发行人无对外出售的保障房，发行人将根据实际建设进度和安置计划对外销售保障房，未来保障房业务仍将是发行人主营业务的组成部分。

### （1）运营基本模式

子公司太仓德丰和恒通置业按照太仓高新技术开发区管委会指定的户型、幢数、面积进行房地产开发，开发完成后，按照太仓高新技术开发区管委会提供的名单用于开发区被拆迁农户的定向销售安置。

### （2）目前项目建设情况

截至 2022 年 6 月末，公司主要在建安置房建设项目情况如下：

单位：亿元、%

工程名称	计划总投资	已完成投资	完工进度	计划建设期限	未来投资规划		
					2022 年下半年	2023 年	2024 年
锦绣东方二期安置房项目	10.00	7.58	75.82	2018.1-2022.12	0.47	1.19	1.1
五洲南路、四通路西安置项目	1.00	0.14	14.90	2019.5-2023.5	0.13	0.43	0.29
合计	11.00	7.73	-	-	0.60	1.62	1.39

### （四）发行人主要在建及拟建项目介绍

#### 1、在建项目

发行人目前在建工程项目主要包括锦绣东方二期安置房项目、车站地块住宅用房项目和五洲路南、四通路西安置房项目等自有经营性项目，在建工程明细情况见下表：

截至 2022 年 6 月末发行人主要在建项目明细

单位：亿元、%

工程名称	计划总投资	已完成投资	完工进度	计划建设期限	未来投资规划		
					2022 年下半年	2023 年	2024 年
中德（太仓）先进制造技术创新园	20.00	6.93	34.65	2018.6-2022.6	13.07	-	-
锦绣东方二期安置房项目	10.00	7.58	75.8	2018.1-2022.12	0.47	1.19	1.1
陆渡邻里中心	4.80	0.53	11.04	2021.7-2023.12	1.75	2.52	-
菁英公寓	4.80	0.60	12.50	2021.8-2023.12	1.89	2.31	-
车站地块住宅用房项目	3.82	2.53	66.23	2018.8-2022.6	1.29	-	-
高新区人才服务中心	3.40	0.24	7.06	2021.9-2023.9	1.45	1.71	-
陆渡便民服务中心	2.60	0.27	10.38	2021.10-2023.10	0.78	1.55	-
东郊菜场	2.0	0.77	38.50	2022.1-2023.3	0.89	0.34	-
五洲南路、四通路西安置房项目	1.00	0.15	15.00	2019.5-2023.5	0.13	0.43	0.29
合计	52.42	19.6	-	-	21.72	10.05	1.39

发行人主要在建项目包括：

（1）中德（太仓）先进制造技术创新园：

项目位于太仓市高新技术产业开发区，具体位置为大连路北侧、东仓北路以东、苏昆太辅道以南区域，总面积约为 333 亩，总建筑面积约为 40 万平方米。本项目拟依托开发区的中德企业合作优势，建设中德合作下的生产性服务产业园，并将产业园打造成为中德合作先进制造技术创新及成果转化基地和中德人才交流、培训及创业平台。本项目规划建设 30 万平方米孵化器、加速器平台，10 万平方米科技配套服务平台，引入 50 个左右国际科技合作项目，近 10 家境外技术转移机构，与 10 家国外高校建立研发、技术合作关系，引入 200 名左右海外先进创新、创业的技术及管理人。

（2）锦绣东方二期安置房项目：

项目位于高新区横沥路南、十八港路东(B2-01)，计划总投资 10 亿元。规划总

用地面积 66,250.15 平方米(约合 99.37 亩)，总建筑面积 181,944.77 平方米，其中计容建筑面积 119,901.28 平方米，包括住宅 116,389.08 平方米、社区用房 579.37 平方米、物业用房 1,965.26 平方米、以及配电、开闭所、门卫、消防室内、监控室等 967.57 平方米，不计容建筑面积 62043.49 平方米，包括地下机动车库 42,637.26 平方米、非机动车库 9,778.12 平方米，地下储藏室 9628.11 平方米，建筑占地面积 9,606.27 平方米。容积率 1.81，建筑密度 14.50%，绿地率 40.00%，总机动车停车位 1,272 辆，户数为 1,081 户。

## 2、拟建项目

截至 2022 年 6 月末，发行人不存在拟建项目。

## （五）发行人所在行业现状及发展前景

发行人作为太仓高新技术产业开发区主要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着太仓高新技术产业开发区范围内国有资产运营、基础设施建设和保障房建设的重要任务，主营业务包括资产租赁及管理、污水处理、市政设施建设及保障房建设、房屋拆迁及搬迁、房产开发等，涉及业务范围广。随着我国经济发展和新型城镇化进程的稳步推进，发行人各板块的业务规模得到进一步发展。

### 1、资产租赁及物业管理行业概况

#### （1）资产租赁（商业地产）业务

2002 年起，商业房地产领域进入高速发展的阶段。国家进一步鼓励商铺投资，停止征收与商铺投资、建设、交易有关的“投资方向调节税”等政策促进了商业房地产的发展。2002 年，我国加入 WTO，国外大型商业团体进驻中国，国外大中公司在各大城市设立办事机构，商业和商务活动更为活跃，主要表现为：

①开发商为了增强投资者的信心，采取“带租约发售”的策略：个体买家买断产权后，再将商业房地产返租给开发商统一管理和出租，减少了资金压力及市场风险。同时开发商开始注重商铺销售后的经营管理，宣传商圈文化，以保证长期内商铺租

赁的市场热度。

②集购物、消费、餐饮、娱乐为一体多功能购物中心大量的出现，打破了固有城市商业格局，形成新的地标型商业中心，并向周围区域辐射。开发商在建设商务写字楼时，将客户的贴身需求纳入考虑范围，开始贯彻绿色环保办公理念，致力于提升办公舒适度，提高智能化水平，物业管理得到大幅提升。

2000 年以来，我国商业地产开发投资规模保持高速增长，商业地产投资额占房地产开发投资完成额的比重明显上升。根据世邦魏理仕统计，2021 年中国大宗物业投资市场迎来快速复苏，总成交额达到 2730 亿元人民币，同比上涨 33%。2022 年，预计中国内地商业地产大宗交易额将同比增长 10%-15%，有望首次突破 3,000.00 亿元人民币。

从行业存量情况来看，根据世邦魏理仕统计，2010-2017 年，全国一线城市及主要区域中心城市的甲级写字楼总存量呈上升趋势，一线城市占比仍处于绝对高位（超过 65%），区域中心城市存量规模翻倍。从同比增长表现来看，区域中心城市 2015 年以前整体增长幅度大于一线城市，但高速增长很可能出现回调，市场对于存量增长的敏感度高于一线城市。

工业物业租赁方面，一线城市仓储物流类型物业和北京市研发用房的平均租金水平，均呈现稳定上涨趋势；根据世邦魏理仕统计，北京、上海、广州等一线城市的物流地产投资净回报率在 6%~8%，远高于商业地产 4%~5%和住宅地产 2%~3%的投资回报率。二、三线城市渗透率逐步提升，为未来发展重点。二、三线城市在供地方面具备一定优势，但平均仓库日租金约为 0.92 元/平方米/天，平均出租率约为 83.14%，相较于一线城市 2.06 元/平方米/天的日租金以及 94.6%出租率均存在较大差距。

随着商业地产开发和运营经验的日渐成熟，预计我国地产租赁行业仍将保持着稳定的增长态势。

## （2）物业管理业务

物业服务行业属于劳动密集型行业，从业人员的持续增长为社会的创造了大量

就业机会，一定程度上缓解了就业压力。

2014 年 12 月 17 日，发改委印发《关于放开部分服务价格意见的通知》，明确指导地方放开非保障性住房物业服务价格，鼓励市场通过竞争提供质优价廉的多样化服务，为物业服务行业带来更大的发展空间。2015 年，国务院颁布《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》，指出要加快发展生活性服务及促进消费结构升级的总体要求，推动物业管理等生活性服务发展。

2021 年末，中国城镇化率达 64.72%，与国际水平差距较大，城市化水平还存在较大提升空间。城市化进程的快速推进将扩大城市物业消费群体，推动对物业管理服务市场需求的增加。我国已将刺激消费作为经济结构调整的重点之一，随着整体消费需求由基本需求型向享受型的转变，物业服务行业作为新兴第三产业，将进一步发展。

## 2、污水处理行业概况

### （1）污水处理行业总体情况

污水处理即使为使污水达到排入某一水体或再次使用的水质要求，并对其进行净化的过程。随着我国经济的快速发展，环境污染，尤其是城镇水污染已经成为影响和制约我国经济社会可持续健康发展的重要因素。对此国家明确提出了对公用事业进行开放，允许社会资本进入公共行业。同时，要求在垄断行业放宽市场准入，引入竞争机制。这为城市污水处理产业化发展带来了契机。

根据 2017 年 1 月发布的《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》，到 2020 年底，目标实现城镇污水处理设施全覆盖，城市污水处理率达到 95%，其中地级及以上城市建成区基本实现全收集、全处理；县城不低于 85%，京津冀、长三角、珠三角等区域提前一年完成。“十三五”期间，城镇污水处理及再生利用设施建设共投资约 5,644 亿元，新增污水管网 12.59 万公里，老旧污水管网改造 2.77 万公里，合流制管网改造 2.88 万公里，新增污水处理设施规模 5,022 万立方米/日，提标改造污水处理设施规模 4,220 万立方米/日，新增污泥（以含水 80%湿污

泥计）无害化处置规模 6.01 万吨/日，新增再生水利用设施规模 1505 万立方米/日，新增初期雨水治理设施规模 831 万立方米/日，加强监管能力建设，初步形成全国统一、全面覆盖的城镇排水与污水处理监管体系。

此外，多项涉及污水处理的法规政策开始实施，为污水处理市场的建设、运营均带来巨大投资空间。其中《水污染防治行动计划》（简称“水十条”）是当前和今后一个时期全国水污染防治工作的行动指南。中国污水处理市场在未来很长一段时期都将处于“黄金增长期”。

## （2）发行人所在区域竞争格局

发行人是太仓经开区内规模最大的污水处理企业，在该区域内居于垄断地位。报告期内，发行人在加快污水处理技术、强化内部管理、降低成本增强效益等诸多方面取得了良好的成效，未来发行人在该业务领域仍将继续保持领先地位。

## 3、工程代建行业概况

### （1）市政工程板块总体情况

市政工程代建行业是国民经济持续发展的重要基础，随着我国城市经济的快速发展，城市人口的高速聚集，城市化进程的加快将为城市工程建设行业的发展带来巨大的发展空间。1998 年以来，我国城镇化率以每年 1.5-2.2 个百分点的速度增长，城市已成为我国国民经济发展的主要载体，成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要地域。根据国家统计局发布的《2019 年国民经济和社会发展统计公报》显示，截至 2019 年底，我国城镇化率达到 60.60%。根据国家统计局的数据显示，截至 2021 年底，我国城镇化率达到 64.72%。城市化进程的加快，必然引发对工程建设的需求。为了加快工程建设步伐，政府一方面增加财政投入，另一方面通过出台一系列政策措施，多渠道引入资金，利用金融杠杆，促进工程建设行业快速发展。

### （2）行业发展趋势

中国社会科学院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快

速推进的时期，到 2030 年达到 65%左右。同时，预计未来的 10-20 年间，我国城市人口将处于加速增长时期，每年城市人口将增加 1,000 多万。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对工程施工建设的需求必然不断增加，新型城镇化阶段基础设施建设投资将集中在以下四个领域：

①城市群建设的“连接性”基建投资。中国政府基本已经确定以城市群、网络化城市为未来城市化进一步推进的主体形态，即是通过现代化的交通、通信体系，把一个区域内特大城市和中小城镇整合起来，形成网络，实现大中小城市的“同城化”。围绕城市群连接整合的建设需求将是下一步投资的重点领域，包括通过“群群”之间以高速铁路的连接、“群内部”城际快速通道-轨道交通和高速公路的连接。“智慧城市”的建设是“连接性”投资的一部分。

②人口进一步集聚引致的能源、资源、供应链配置与建设需求。以城市群作为城市化主要形态，人口将进一步向中部、东部集中，向城市群集中，而中国的能源、资源以西部地区最为富裕，这种差异化的配置必然需要对于能源、资源的供应链进行重新的配置与建设。

③城市公共设施建设。城市建设“重面子、轻里子”一直为人所诟病。城市改善的卫生设施普及率仅仅为 74%，不及平均的中等收入国家，远不及高收入国家。围绕提升城市生活质量而进行的各项公共设施建设需求将成为下一步投资的重点。污水处理、燃气管道、垃圾处理和公园等公共设施建设的短板越发突出。地铁、快速公交等公共交通设施建设也是下一步重点。

④农民工市民化过程中教育、医疗等公共服务均等化引致的投资需求。1.6 亿外出农民的市民化的过程伴随着医疗、教育的公共服务均等化需求，按照城市公共服务建设水平，将集中体现为对于医院床位、学校以及电影院等娱乐设施的投资需求。

### （3）行业政策

新型城镇化是新一届政府拉动投资、扩大内需、转型发展的重要政策着力点，2013 年中央经济工作会议明确提出，“积极稳妥推进城镇化，着力提高城镇化质量。



城镇化是我国现代化建设的历史任务，也是扩大内需的最大潜力所在，要围绕提高城镇化质量，因势利导、趋利避害，积极引导城镇化健康发展。要构建科学合理的城市格局，大中小城市和小城镇、城市群要科学布局，与区域经济发展和产业布局紧密衔接，与资源环境承载能力相适应。要把有序推进农业转移人口市民化作为重要任务抓实抓好。要把生态文明理念和原则全面融入城镇化全过程，走集约、智能、绿色、低碳的新型城镇化道路。”

“十三五”以来，新型城镇化取得重大进展，城镇化水平和质量大幅提升。根据“十四五”及《国家新型城镇化规划（2021—2035 年）》的新型城镇化战略的目标任务和政策举措，城镇化质量有待进一步提升。根据《太仓市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划纲要》， “十四五”期间，太仓市将深入实施城乡一体发展战略，融合“两带一圈”（沿江产业带、沿沪产业带、中部经济圈）的现代产业发展布局，推进新型城市化，形成以主城区为核心、港城为副中心、三个各具特色的现代新型小城市（沙溪、浏河、璜泾三个中心镇）为组团的城市空间发展新格局。同时，太仓市将继续拓展提升主城功能，重点推进“四区融合”，包括老城区更新提档、新区拓展完善、科教新城形成城市功能以及金仓湖区域联动开发。

发行人在经开区的基础设施领域具有较高的地位，主要体现在：①发行人成立以来，全面负责太仓经开区土地整理开发、基础设施及重大项目的开发建设，并为入驻开发区的企业提供配套服务，基本处于垄断经营地位。②随着太仓经开区入驻企业的增加、招商引资工作的进一步推进、区内相关产业的良好发展以及太仓市政府和开发区管委会的大力支持，发行人在为开发区内企业提供经营服务及从事基础设施代建业务方面的可持续发展能力得到不断加强，行业地位稳健提升。

#### 4、保障房建设行业概况

##### （1）保障房建设板块总体情况

保障房，即保障性住房，是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房。从 1994 年建设部、国务院房改领导小组、财政部联合发布《城镇经济适用住房建设管理办法》起，我国住房保障体系从单一的经济适用房

体系逐步发展成包含经济适用房、定向安置房、廉租房、公租房和限价商品房等在内的全方位、多层次的住房保障体系。

保障性住房建设对房地产市场具有深远影响，能够优化房地产发展结构、抑制全国房价过快上涨，适度拉动房地产投资。同时，加大保障性住房建设对缩小居民收入差距、完善社会保障制度具有重要作用。从中长期来看，我国保障性住房的建设力度将随着国民经济的不断增长不断加大，和商品房建设有机结合，带动我国整个房地产行业可持续发展。

## （2）保障房行业相关政策

**表4-1 中央部门保障房相关政策**

发布日期	发文号	文件名称	主要内容
2008/11/9	-	-	国务院出台扩大内需十项措施，明确提出“加快建设保障性安居工程。加大对廉租住房建设支持力度，加快棚户区改造，实施游牧民定居工程，扩大农村危房改造试点。”
2012/12/12	建 保 [2012] 190 号	关于加快推进棚户区(危旧房)改造的通知	把棚户区（危旧房）改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片棚户区（危旧房）改造，积极推进非成片棚户区（危旧房）改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治。到“十二五”期末，全国成片棚户区（危旧房）力争基本完成改造，住房使用功能得到改善，基础设施得到完善，居住质量得到提高。
2012/12/26	财 综 [2012] 99 号	财政部关于做好 2013 年城镇保障性安居工程财政资金安排等相关工作的通知	地方各级财政部门要根据本地区城镇保障性安居工程任务，严格按照规定渠道，从公共预算、住房公积金增值收益、土地出让收益、国有资本经营预算、地方政府债券收入中安排资金，用于廉租住房、公共租赁住房、城市棚户区改造等需要政府支持的城镇保障性安居工程项目。
2013/4/3	建 保 [2013] 52 号	住房城乡建设部关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通知	2013 年全国城镇保障性安居工程建设任务是基本建成 470 万套、新开工 630 万套。积极推进棚户区（危旧房）改造。国务院决定，本届政府任期内改造各类棚户区（危旧房）1000 万套以上。
2013/7/4	国 发 [2013] 25 号	国务院关于加快棚户区改造工作的意见	2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。多渠道筹措资金。要采取增加财政补助、加大银行信贷支持、吸引民间资本参与、扩大债券融资、企业和群众自筹等办法筹集资金。

发布日期	发文号	文件名称	主要内容
2013/12/16	建 办 [2013] 185 号	住房城乡建设部关于保障性住房实施绿色建筑行动的通知	保障性住房是政府投资或政府主导的项目，在保障性住房中实施绿色建筑行动，将保障性住房建设成为绿色保障性住房，可有效提高保障性住房的安全性、健康性和舒适性，对在全社会推行绿色建筑具有示范效应。
2014/3/29	-	国务院法制办公室关于《城镇住房保障条例（征求意见稿）》公开征求意见的通知	根据国家住房保障工作的方针政策，结合各地实践经验，立法遵循以下原则：一是保障基本，与经济社会发展水平相适应，保障住房困难群众的基本住房需求；二是公平公正，坚持分配公平、程序公正、公开透明；三是全程管理。
2014/4/1	-	-	央行创设抵押补充贷款（PSL），为支持棚户区改造提供长期稳定、成本适当的资金额度，进一步改进宏观审慎指标，逐步扩大地方法人等中小金融机构和对棚改、稳外贸支持力度较大金融机构的信贷投放空间。
2014/7/21	国办发 [2014] 36 号	国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知	推进债券创新，支持承担棚户区改造项目的企业发行债券，研究推出棚户区改造项目收益债券；适当放宽企业债券发行条件，支持国有大中型企业发债用于棚户区改造。吸引社会资金，参与投资和运营棚户区改造项目，在市场准入和扶持政策方面对各类投资主体同等对待。支持金融机构创新金融产品和服务，研究建立完善多层次、多元化的棚户区改造融资体系。
2015/4/21	财 综 [2015] 15 号	财政部等六部门关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知	运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理，作为一项政策创新和制度创新，对于稳增长、调结构、惠民生具有十分重要的意义，各地要充分认识这项工作的重要性，积极有序开展试点工作。
2015/6/25	国 发 [2015] 37 号	国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见	各地原融资平台公司可通过市场化改制，建立现代企业制度，实现市场化运营，在明确公告今后不再承担政府融资职能的前提下，作为实施主体承接棚改任务。原融资平台公司转型改造后举借的债务实行市场化运作，不纳入政府债务。政府在出资范围内依法履行出资人职责，不对原融资平台公司提供担保。
2015/8/26	财 综 [2015] 57 号	财政部关于做好城市棚户区改造相关工作的通知	市县财政部门应当尽快制定政府购买城市棚户区改造服务办法，对政府购买城市棚户区改造服务的具体范围、购买主体、承接主体、购买方式、购买程序、购买服务资金来源、购买服务资金预算管理、绩效评价等作出规定。
2016/3/25	财 综 [2016] 11 号	财政部住房城乡建设部关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知	棚户区改造货币化安置有利于缩短安置周期、节省过渡性安置费用，有利于满足棚户区改造居民多样化居住需求，有利于化解库存商品住房。各级财政部门要积极配合住房城乡建设等部门加大政策宣传力度，引导棚户区改造居民优先选择货币化安置方式。特别是对于商品住房库存量较大、市场房源充足的地方，进一步提高棚户区改造货币化安置比例。

发布日期	发文号	文件名称	主要内容
2018/3/1	财 预 [2018] 28 号	关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知	鼓励地方政府通过发行专项债的方式，募集资金专门用于棚户区改造，以实现专款专用，增强资金使用透明度
2018/6/1	-	-	2018 年 6 月开始，央行开始收紧补充抵押贷款（PSL）规模，与此同时，国开行总行上收棚改项目审查权，对于新增棚改项目审查从严，货币化安置比例将逐步减少。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，“十三五”期间，我国政府将进一步提高住房保障水平，具体措施包括：将居住证持有人纳入城镇住房保障范围；统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行；完善投资、信贷、土地、税费等支持政策；多渠道筹集公共租赁房房源；逐步加大租赁补贴发放力度；健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

### （3）发行人所在区域竞争格局

太仓市不断健全住房保障制度体系。-2021 年度，太仓市累计建成保障性安居工程 1081 套，新增保障性租赁住房 2033 套。建立了对最低收入、低收入、中等偏低收入及新就业大学生和外来务工人员等 5 类住房困难家庭，梯度实施配租廉租房、公租房、发放租赁补贴、实行租金减免、提供经济适用住房、单位发放购房补贴、提供职工公寓等 6 种形式的住房保障，已基本形成相对完善配套的住房保障政策体系。

进入“十四五”阶段，太仓市继续依托住房保障适时监测系统，加大区镇考核力度，增强现场调研实效，助力全市民生住房事业发展。2020 年度，太仓市超额完成保障性安居工程目标。保障性安居工程新开工 1,947 套，基本建成 1,529 套，完成率分别达到 194.7%及 152.9%。，超额提前完成了省厅下达的住房保障任务。同时，太仓市采取租赁补贴的方式落实住房保障。2020 年度，太仓市共对 86 户在保障家庭进行了租赁补贴发放，完成率 122.86%。全面完成了江苏省厅下达的新增租赁补贴任务。

太仓市将继续推进保障性安居工程建设和各类棚户区改造工程，明确住房保障覆盖范围；健全完善适应新常态、公开公平、可持续的住房保障体系。太仓市有关部门将继续致力于全面提升保障性住房的品质，严格把关住房质量，大力发展配套设施，不断完善后期物业管理，让全面的保障房体系切实造福大众。

发行人是太仓经开区内的重点国资企业，具备房地产开发资质，熟悉本地市场环境，肩负着太仓市经开区安置房的经营和开发任务。太仓经开区对发行人的职能定位及所处行业的性质确定了其在经开区内较强的行业垄断地位。

## （六）发行人竞争优势和发展战略

### 1、发行人竞争优势

#### （1）区域经济的迅速发展

太仓市隶属苏州市管辖，位于江苏省东南部，长江口南岸，东濒长江与崇明岛隔海相望，南临上海市宝山区、嘉定区，西连昆山市，北接常熟市。太仓港地处长江入海口南侧，是距离长江入海口最近的港口。太仓市面积为 809.93 平方公里，辖国家级太仓港经济技术开发区，省级高新区、科教新城、城厢镇、沙溪镇、长江口旅游度假区（浏河镇）、浮桥镇、璜泾镇、双凤镇、娄东街道。截至 2021 年末，太仓市户籍人口 52.59 万人。

2021 年全年实现地区生产总值 1,574.05 亿元；一般公共预算收入 190.05 亿元，增长 11.00%。列全国综合实力百强县市第七位。2021 年度，太仓市工业经济平稳增长，实现规上工业产值 2,942.6 亿元，增长 16.9%。全年规模以上工业总产值比上年增长 14.3%。2021 年，全市规上工业企业实现营业收入 3052.36 亿元，同比增长 22.3%，两年平均增长 10.5%；实现利润总额 209.88 亿元，同比增长 10.6%。

2021 年，太仓完成全社会固定资产投资 501.54 亿元，比上年增长 7.0%。其中，工业投资 173.02 亿元，增长 7.9%；服务业投资 327.17 亿元，增长 6.6%。完成新兴产业投资 151.80 亿元，占全社会固定资产投资的比重为 30.3%；完成高新技术产业投资 76.04 亿元，占工业投资的比重为 43.9%。全年完成房地产开发投资 220.77 亿

元，比上年增长 2.0%，占全社会固定资产投资的比重为 44.0%。商品房新开工面积 235.73 万平方米，与去年同期基本持平；施工面积 1004.62 万平方米，下降 7.7%；竣工面积 96.14 万平方米，下降 1.5%；销售面积 222.86 万平方米，增长 35.4%。

2019-2021 年，太仓市地方公共财政预算收入分别为 162.97 亿元、171.12 亿元和 190.03 亿元，其中税收收入分别为 140.51 亿元、147.21 亿元和 164.04 亿元，分别占比 86.22%、86.03%和 86.30%。

**2019-2021 年度太仓市主要经济发展指标**

单位：亿元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
<b>太仓市 GDP</b>	<b>1,574.05</b>	<b>1,386.09</b>	<b>1,324.97</b>
一般公共预算收入	190.03	171.12	162.97
其中：税收收入	164.04	147.21	140.51
一般公共预算支出	167.56	151.06	143.22
规模以上工业产值	2,942.60	2,504.53	2,342.64

## （2）区域内的优势主导

发行人是太仓市综合实力较强的国有企业，担任了太仓市经济建设的主力军，具有明显的区域性主导优势。在承担了众多城市建设任务的同时，也以优质服务和过硬质量积淀了良好的品牌优势。发行人一直致力于提升区域内基础设施建设水平、完善配套设施和发展配套服务，为太仓市的发展做出了突出的贡献。

根据太仓市“十三五”规划的要求，太仓市将围绕现代田园城市总目标，进一步优化“一市双城三片区”市域空间布局；按照重点突出、功能联动、协调发展原则，构建“二带一区”产业发展格局，严格实施空间开发的分类引导，加快形成市域空间可持续发展的新格局。

发行人在太仓市高新区基础设施建设中处于区域主导地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定，持续经营能力较强。未来高新区城乡设施建设提速，多个项目全面实施，将为发行人主营业务带来巨大提升空间，发行人业务范围也有望不断延伸。在政府的大力支持下，发行人稳步推进各项业务，未来具有稳定的业务和收入来源。

## （3）项目建设管理经验丰富

发行人自成立以来，一直开展多项业务，积累了丰富的经验和较强的专业能力，拥有一批从业经历丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，形成了一整套降低投资成本、保证项目质量的高效管理方式。

由于基础设施建设项目及保障性住房建设项目的建设周期长、资金投入大、牵涉范围广，因此项目建设管理经验尤为重要。发行人将在借鉴已有成功经验的基础上，广泛汲取其它积极有益的项目建设管理经验，在项目进程管理、资金管理、运营管理等方开拓思路，勇于创新，不断开创高新区项目建设的新局面。

#### （4）人才技术优势

发行人在多年生产经营过程中逐渐培养了一定数量具有深厚专业底蕴、丰富经验的技术和管理人才以及技能型人才，并逐渐形成一些核心的技术优势和能力，成为发行人宝贵的资源。

#### （5）多元化弹性融资优势

发行人自成立以来在外部融资方面得到各家银行等金融机构的大力支持，在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。发行人与建设银行、上海银行、江苏银行、太仓农商行等多家银行建立了良好合作关系与沟通经验，资信优良，具备较强的融资能力。除了间接融资外，发行人积极开拓直接融资渠道，成功发行包括企业债、公司债、银行间中期票据、债券融资计划等多个品种的债务融资工具，未来发行人有多只直融产品正在筹备发行。发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，积极拓展融资渠道，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，提升盈利能力。

## 2、发行人具体发展规划

### （1）指导思想

发行人坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，统筹抓好公司主业、关键重点、党的建设等各项工作，不断提升公司综合竞争力。

### （2）发展思路

发行人将紧紧围绕国家战略导向，建设主辅业并举的发展格局，集中优势资源，做大做强主业，努力提高企业可持续发展能力，不断提高公司竞争力，寻求持久的企业发展空间。

### （3）预期目标

实现公司业务快速发展，战略目标方向明确，业务层次清晰，管理科学规范，指挥高效有力，人力资源配置合理，业绩跃上新的台阶，企业走向良性循环。

### （4）发展措施

未来发行人将从以下几个方面不断推进公司发展，提高公司竞争力：

1.拓宽融资渠道，提升融资实效。一是进一步做好授信储备，保持资金链顺畅；二是保持较高的账面现金流，保证资金链安全。

2.强化目标管理，提质项目建设。一是按时序推进各项重点工程。二是加强工程建设监督管理。

3.提升管理水平，保障资产权益。完善招租方式，提高资产使用效益，整合零星资产，加强载体管理和运营，服务对德合作。

4.完善自查机制。针对资金、财务、工程、资产等重点领域加强日常监督，确保国企规范运行。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

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



## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

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

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年的以及 2022 年半年度财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度经审计的财务报告及 2022 年半年度未经审计的财务报告详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师”）依据企业会计准则对发行人 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2019 年度、2020 年度和 2021 年度的合并利润表、现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天衡审字[2020]00971 号、天衡审字[2021]00464 号、天衡审字[2022]00699 号）。

发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度以及 2022 年半年度的财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。

如无特别说明，本节引用的财务数据引自公司经审计的 2019 年度、2020 年度以及 2021 年度的审计报告以及 2022 年半年度的财务报表。

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与计量，并在此基础上编制财务报表。

财务报告在其最近一期截止后六个月内有效。

#### （二）发行人在报告期内发生重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正情况

发行人于 2021 年发生重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正，具体情况如下：

## 1、执行新修订的准则导致的会计政策变更

①2017 年 3 月，财政部分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），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告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

执行新金融工具准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

### 合并财务报表

单位：万元

项目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新金融工具准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	49,851.94	-49,851.94	-
其他非流动金融资产	-	49,851.94	49,851.94

### 母公司财务报表

单位：万元

项目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新金融工具准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
债权投资	-	62,400.00	62,400.00
可供出售金融资产	12,800.00	-12,800.00	-
其他非流动金融资产	-	12,800.00	12,800.00
其他非流动资产	62,400.00	-62,400.00	-

②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 14 号——收入》（简称“新收入准则”）。根据“新收入准则”的相关规定，本公司对于首次执行日尚未完成合同的累计影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对 2020 年度的比较财务报表进行调整。

③本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”）。对首次执行日前已存在的合同，公司选择

不重新评估其是否为租赁或者包含租赁，对首次执行本准则的累积影响，调整 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对 2020 年度的比较财务报表进行调整。

执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

### 合并财务报表

单位：万元

项目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新金融工具准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
使用权资产	-	2,317.64	2,317.64
租赁负债	-	1,833.55	1,833.55
一年内到期的非流动负债	312,358.67	484.09	312,842.75

### 母公司财务报表

单位：万元

项目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新金融工具准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
使用权资产	-	2,317.64	2,317.64
租赁负债	-	1,833.55	1,833.55
一年内到期的非流动负债	227,736.67	484.09	228,220.75

### 2、重大前期差错的更正和影响

无。

### 3、其他事项调整

无。

### （三）报告期内发行人合并范围变化情况

报告期内纳入合并范围的子公司情况如下：

#### 报告期内纳入发行人合并范围的子公司情况

单位：万元、%

序号	单位名称	2022 年 6 月末注册 资本	是否纳入合并报表		取得方式
			2020 年末	2021 年末	
1	太仓恒通投资有限公司	338,000.00	是	是	出资设立
2	太仓市城东污水处理厂	1,000.00	是	是	出资设立
3	太仓德丰城乡一体化建设发展有限公司	522,000.00	是	是	出资设立
4	太仓中德中小企业示范区有限公司	135,000.00	是	是	出资设立

序号	单位名称	2022 年 6 月末注册 资本	是否纳入合并报表		取得方式
			2020 年末	2021 年末	
5	太仓软件园有限公司	70,000.00	是	是	出资设立
6	太仓高新产业发展有限公司	11,630.00	是	是	出资设立
7	太仓高科建设开发有限公司	5,000.00	是	是	出资设立
8	太仓高新建设项目管理有限公司	12,000.00	是	是	出资设立
9	太仓恒通置业有限公司	79,900.00	是	是	出资设立
10	太仓市云腾房屋拆迁有限公司	51.00	是	是	出资设立
11	太仓华信企业服务有限公司	4,200.00	是	是	出资设立
12	苏州德胜农业科技发展有限公司	15,000.00	是	是	出资设立
13	太仓市浩民城乡一体化建设发展有限公司	18,500.00	是	是	出资设立
14	太仓中德留学生创业园管理有限公司	50.00	是	是	出资设立
15	太仓市信息服务外包产业技术有限公司	2,000.00	是	是	出资设立
16	太仓高新投资管理有限公司	15,000.00	是	是	出资设立
17	太仓板城置业有限公司	1,530.00	是	是	出资设立
18	中德（太仓）先进制造技术创新园有限公司	40,000.00	是	是	出资设立
19	太仓娄瑞汽车零部件有限公司	12,000.00	是	是	出资设立
20	国联（太仓）高新科技园管理有限公司	500.00	是	是	股权转让
21	太仓智创智能制造有限公司	100,000.00	是	是	出资设立
22	周至县至太和商贸有限公司	100.00	是	是	出资设立
23	太仓德浩资产经营管理有限公司	120,000.00	是	是	出资设立
24	上海上立实业有限公司	2,753.57	是	是	股权转让
25	上海中昱投资有限公司	5,507.40	是	是	股权转让
26	太仓中昱科技园有限公司	10,500.00	是	是	股权转让
27	太仓昱荣实业有限公司	200.00	是	是	股权转让
28	太仓娄江城市发展有限公司	200,000.00	是	是	出资设立
29	太仓中鑫投资有限公司	50,000.00	否	是	出资设立
30	太仓新邦建设有限公司	30,000.00	否	是	出资设立
31	太仓德诚资产投资控股有限公司	170,000.00	否	是	出资设立
32	太仓德尚资产管理有限公司	110,000.00	否	是	出资设立
33	太仓德瑞健康产业有限公司	70,000.00	否	是	出资设立
34	太仓娄江城市运营管理服务有限公司	1,000.00	否	是	出资设立
35	太仓恒禾置业有限公司	50,000.00	否	是	出资设立
36	娄城高新玛丽蒂姆太仓酒店管理有限公司	500.00	否	是	出资设立
37	苏州强力五金有限公司	13,077.75	否	是	出资设立
38	太仓市高新投科技产业招商有限公司	1,000.00	否	是	出资设立

序号	单位名称	2022 年 6 月末注册 资本	是否纳入合并报表		取得方式
			2020 年末	2021 年末	
39	希钛克创新孵化有限责任公司 THITEC Innovation&Incubation GmbH	欧元 100.00	否	是	出资设立
40	希钛克(苏州)企业管理发展有限公司	美元 10,000.00	否	否	出资设立

报告期内发行人合并范围变化情况：

报告期内合并范围变化情况			
2019 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例
1	周至县至太和商贸有限公司	批发业	100.00%
2	太仓德浩资产经营管理有限公司	商务服务业	100.00%
2020 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例
1	上海上立实业有限公司	批发业	100.00%
2	上海中昱投资有限公司	商务服务业	100.00%
3	太仓中昱科技园有限公司	房屋建筑业	100.00%
4	太仓昱荣实业有限公司	金属制品业	100.00%
5	太仓娄江城市发展有限公司	公共设施管理业	100.00%
2021 年新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例
1	太仓中鑫投资有限公司	资本市场服务	100.00%
2	太仓新邦建设有限公司	工程建设、房地产开发经营	100.00%
3	太仓德诚资产投资控股有限公司	商务服务业	100.00%
4	太仓德尚资产管理有限公司	商务服务业	100.00%
5	太仓德瑞健康产业有限公司	健康咨询服务	100.00%
6	太仓娄江城市运营管理服务有限公司	公共设施管理业	100.00%
7	太仓恒禾置业有限公司	房地产开发	100.00%
8	娄城高新玛蒂姆太仓酒店管理有限公司	酒店管理	100.00%
9	苏州强力五金有限公司	五金件	100.00%

10	太仓市高新投科技产业招商有限公司	项目投资	100.00%
11	希钦克创新孵化有限责任公司 THITEC Innovation&Incubation Gmbh	项目孵化	100.00%
2022 年半年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例
1	希钦克（苏州）企业管理发展有限公司	商务服务业	100.00%

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

合并资产负债表

单位：万元

科目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	178,520.05	161,460.70	134,968.30	179,802.42
应收账款	406,895.10	433,637.64	357,207.66	283,744.68
预付款项	21,776.79	18,269.22	218.81	218.18
其他应收款	993,439.42	970,737.60	979,982.67	984,273.98
其中：应收利息		-	-	3,111.52
存货	924,750.90	839,430.13	654,100.18	628,861.86
其他流动资产	52,148.34	56,650.88	52,481.58	120,781.03
<b>流动资产合计</b>	<b>2,577,530.60</b>	<b>2,480,186.17</b>	<b>2,178,959.20</b>	<b>2,197,682.15</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	49,851.94	29,451.94
长期股权投资	75,534.30	53,872.34	21,960.46	13,026.61
其他非流动金融资产	68,288.24	53,216.94	-	-
投资性房地产	654,726.56	654,726.56	773,278.68	869,832.79
固定资产	296,870.25	307,876.67	313,999.15	312,755.91
在建工程	68,529.37	38,132.84	30,393.78	29,516.02
使用权资产	1,499.65	1,499.65	-	-
无形资产	98,995.37	81,323.04	70,106.74	17,478.73
长期待摊费用	1,654.53	1,370.58	980.68	392.70
递延所得税资产	1,764.27	1,764.27	1,679.94	1,589.08
其他非流动资产	21,349.50	21,349.50	21,349.50	-

科目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
非流动资产合计	1,289,212.03	1,215,132.38	1,283,600.88	1,274,043.78
资产总计	3,866,742.63	3,695,318.54	3,462,560.08	3,471,725.94
流动负债：				
短期借款	103,100.00	95,000.00	97,720.00	138,450.00
应付票据	10,000.00	15,350.00	-	-
应付账款	37,552.65	15,048.58	24,547.00	26,165.36
预收款项	247.98	10,912.59	10,816.08	11,269.73
合同负债	10,347.63	-	-	-
应付职工薪酬	-	0.01	0.03	-
应交税费	90,593.90	95,482.86	72,578.51	53,787.80
其他应付款	178,335.48	145,102.92	192,075.55	219,258.43
其中：应付利息	2,403.70	23,228.78	24,852.00	27,295.10
一年内到期的非流动负债	263,530.67	311,936.67	312,358.67	405,959.00
其他流动负债	395.61	120.00	-	-
流动负债合计	694,103.93	688,953.63	710,095.83	854,890.32
非流动负债：				
长期借款	464,428.67	331,285.41	262,673.97	199,872.50
应付债券	593,800.00	532,800.00	460,300.00	412,400.00
租赁负债	938.04	938.04	-	-
长期应付款	6,700.00	11,833.33	23,700.00	28,600.00
递延所得税负债	106,062.45	106,062.45	120,149.87	134,889.18
非流动负债合计	1,171,929.17	982,919.24	866,823.84	775,761.68
负债合计	1,866,033.09	1,671,872.87	1,576,919.67	1,630,652.00
所有者权益：				
实收资本	640,000.00	620,000.00	500,000.00	450,000.00
资本公积	564,223.09	564,223.09	564,104.67	564,104.67
其他综合收益	202,717.83	202,717.83	244,809.58	285,392.91
盈余公积	8,635.41	8,635.41	7,337.27	7,337.27
未分配利润	512,361.24	553,941.48	493,396.78	455,131.15
归属于母公司所有者权益合计	1,927,937.57	1,949,517.81	1,809,648.30	1,761,965.99
少数股东权益	72,771.97	73,927.86	75,992.11	79,107.95
所有者权益合计	2,000,709.54	2,023,445.67	1,885,640.41	1,841,073.94
负债和所有者权益合计	3,866,742.63	3,695,318.54	3,462,560.08	3,471,725.94

## 2、合并利润表

### 合并利润表

单位：万元

科目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
<b>一、营业总收入</b>	<b>10,394.86</b>	<b>191,209.96</b>	<b>169,236.86</b>	<b>200,763.31</b>
其中：营业收入	10,394.86	191,209.96	169,236.86	200,763.31
<b>二、营业总成本</b>	<b>40,502.98</b>	<b>147,836.93</b>	<b>155,622.12</b>	<b>119,801.46</b>
其中：营业成本	11,151.85	106,472.48	91,483.57	67,217.06
税金及附加	1,503.61	5,062.10	11,823.38	3,894.28
销售费用	4.51	9.34	4.60	0.08
管理费用	9,900.87	13,703.74	7,825.98	6,468.26
财务费用	17,942.14	22,589.26	44,484.59	42,221.78
加：其他收益	19,151.47	38,220.62	46,320.07	49,674.47
投资收益	4.80	-8,442.36	571.93	3,775.41
公允价值变动收益	-	368.15	-4,846.13	-45,528.53
信用减值损失	-30.52	-343.94		
资产减值损失	-	-	-365.94	-589.92
资产处置收益	4,908.04	14,695.60	1,494.84	9.91
<b>三、营业利润</b>	<b>-6,074.33</b>	<b>87,871.09</b>	<b>56,789.51</b>	<b>88,303.20</b>
加：营业外收入	187.93	489.71	163.58	53.98
减：营业外支出	1,072.78	331.81	778.16	1,975.84
<b>四、利润总额</b>	<b>-6,959.19</b>	<b>88,029.00</b>	<b>56,174.93</b>	<b>86,381.34</b>
减：所得税费用	1,776.95	27,013.60	21,025.13	21,845.25
<b>五、净利润</b>	<b>-8,736.13</b>	<b>61,015.40</b>	<b>35,149.79</b>	<b>64,536.09</b>
其中：归属于母公司所有者的净利润	-7,580.24	61,842.84	38,265.63	71,461.18
少数股东损益	-1,155.89	-827.45	-3,115.84	-6,925.09
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-42,583.81</b>	<b>-40,583.33</b>	<b>-62,594.00</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-42,091.75	-40,583.33	-62,594.00
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-492.05	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-8,736.13</b>	<b>18,431.59</b>	<b>-5,433.53</b>	<b>1,942.09</b>
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	-7,580.24	19,751.09	-2,317.69	8,867.18
归属于少数股东的综合收益总额	-1,155.89	-1,319.50	-3,115.84	-6,925.09

### 3、合并现金流量表

#### 合并现金流量表

单位：万元

科目	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
<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	15,939.83	117,634.92	93,984.74	66,734.62



科目	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
收到的税费返还	391.02	-	713.46	-
收到其他与经营活动有关的现金	62,684.97	415,900.33	52,752.73	98,428.48
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>79,015.82</b>	<b>533,535.25</b>	<b>147,450.92</b>	<b>165,163.10</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	44,364.63	174,112.11	34,780.15	18,882.09
支付给职工以及为职工支付的现金	1,281.51	2,168.34	1,432.63	1,065.51
支付的各项税费	12,300.15	11,483.23	24,896.83	10,412.93
支付的其他与经营活动有关的现金	24,738.67	409,964.14	23,110.15	119,807.79
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>82,684.96</b>	<b>597,727.82</b>	<b>84,219.76</b>	<b>150,168.33</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,669.14</b>	<b>-64,192.57</b>	<b>63,231.16</b>	<b>14,994.77</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	400.00	800.00	800.00	400.00
取得投资收益收到的现金	4.80	186.35	3,459.20	3,155.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,644.80	30,332.73	4,842.68	175.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	1,228.00
收到其他与投资活动有关的现金	753.89	-	88,300.00	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>16,803.49</b>	<b>31,319.08</b>	<b>97,401.89</b>	<b>4,958.93</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63,242.52	72,594.18	78,259.54	86,799.97
投资所支付的现金	37,133.27	59,483.58	29,909.60	61,873.46
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	10,449.70	29,044.02	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	10,448.35	88,300.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>100,375.79</b>	<b>142,527.46</b>	<b>147,661.51</b>	<b>236,973.43</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-83,572.30</b>	<b>-111,208.39</b>	<b>-50,259.62</b>	<b>-232,014.50</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资所收到的现金	20,000.00	119,954.55	50,000.00	150,000.00
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	242,949.26	275,473.91	381,116.97	247,302.50
发行债券收到的现金	141,000.00	370,000.00	284,000.00	294,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	7,000.00	78,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>403,949.26</b>	<b>765,428.46</b>	<b>722,116.97</b>	<b>769,302.50</b>
偿还债务支付的现金	221,472.00	511,675.40	693,812.50	359,710.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	74,543.14	42,361.17	52,965.20	66,127.69
其中：子公司支付少数股东的股利	-	695.75	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	3,633.33	9,498.53	33,144.93	101,663.17
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>299,648.47</b>	<b>563,535.10</b>	<b>779,922.63</b>	<b>527,500.87</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>104,300.79</b>	<b>201,893.36</b>	<b>-57,805.66</b>	<b>241,801.63</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

科目	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
五、现金及现金等价物净增加额	17,059.35	26,492.41	-44,834.13	24,781.91
期初现金及现金等价物余额	161,460.70	134,968.30	179,802.42	155,020.51
六、期末现金及现金等价物余额	178,520.05	161,460.70	134,968.30	179,802.42

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

### 1、母公司资产负债表

#### 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	53,950.66	51,266.06	45,771.23	86,869.15
应收账款	84,897.86	63,837.44	63,565.50	1,608.73
预付款项	5,190.72	1,063.82	145.05	156.90
其他应收款	757,798.69	707,659.11	614,454.82	428,015.01
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
其他流动资产	4,336.83	6,470.76	5,646.65	6,520.33
<b>流动资产合计</b>	<b>906,174.76</b>	<b>830,297.19</b>	<b>729,583.25</b>	<b>523,170.12</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	46,300.00	46,300.00	-	-
可供出售金融资产			12,800.00	13,600.00
长期股权投资	1,038,033.16	1,010,183.16	936,006.14	873,106.14
其他非流动金融资产	11,600.00	12,000.00	-	-
固定资产	27,704.97	61,436.96	59,326.73	93,574.98
在建工程	4,061.66	3,800.00	2,060.84	11,157.65
使用权资产	1,499.65	1,499.65	-	-
无形资产	13,058.46	13,230.95	10,849.71	25.36
长期待摊费用	173.21	221.58	85.78	45.42
递延所得税资产	912.68	912.68	795.25	483.20
其他非流动资产	-	-	62,400.00	77,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,143,343.79</b>	<b>1,149,584.98</b>	<b>1,084,324.45</b>	<b>1,068,992.75</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,049,518.55</b>	<b>1,979,882.17</b>	<b>1,813,907.70</b>	<b>1,592,162.86</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）</b>				
<b>流动负债：</b>				
短期借款	49,100.00	46,000.00	59,210.00	30,000.00
应付账款	4,283.96	4,271.38	8,340.83	9,023.16
预收款项	-	8.48	-	-
应交税费	1.57	3,407.50	297.13	285.04
其他应付款	359,165.45	286,610.19	311,013.40	251,107.78

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其中：应付利息	1,929.00	18,092.00	19,567.00	19,803.00
一年内到期的非流动负债	145,334.67	195,334.67	227,736.67	188,500.00
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>557,885.65</b>	<b>535,632.22</b>	<b>606,598.03</b>	<b>478,915.98</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	47,692.50	51,182.50	41,795.00	37,800.00
应付债券	593,800.00	532,800.00	430,300.00	382,400.00
租赁负债	938.04	938.04	-	-
长期应付款	5,200.00	8,833.33	17,700.00	19,600.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>647,630.54</b>	<b>593,753.88</b>	<b>489,795.00</b>	<b>439,800.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,205,516.19</b>	<b>1,129,386.10</b>	<b>1,096,393.03</b>	<b>918,715.98</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（股本）	640,000.00	620,000.00	500,000.00	450,000.00
资本公积	141,923.68	141,923.68	141,923.68	141,923.68
盈余公积	8,635.41	8,635.41	7,337.27	7,337.27
未分配利润	53,443.27	79,936.98	68,253.72	74,185.93
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>844,002.36</b>	<b>850,496.07</b>	<b>717,514.67</b>	<b>673,446.88</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>2,049,518.55</b>	<b>1,979,882.17</b>	<b>1,813,907.70</b>	<b>1,592,162.86</b>

## 2、母公司利润表

### 母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
<b>一、营业收入</b>	<b>2,177.66</b>	<b>3,955.73</b>	<b>4,992.32</b>	<b>3,150.10</b>
<b>减：营业成本</b>	2,659.62	4,153.60	4,758.10	4,028.43
税金及附加	331.05	544.18	729.67	757.03
管理费用	2,011.02	2,500.18	1,821.48	1,402.65
财务费用	6,705.85	14,228.30	19,157.81	2,211.16
<b>加：其他收益</b>	10,300.00	16,445.99	15,175.93	7,828.00
公允价值变动收益	-	-	-	2,798.00
投资收益	1,984.00	4,277.03	4,540.00	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-322.97	-	-
信用减值损失	-	-469.73	-	-
资产减值损失	-	-	-1,248.22	-1,198.97
资产处置收益	4,908.04	13,466.70	-2,478.51	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>7,662.17</b>	<b>16,249.46</b>	<b>-5,485.54</b>	<b>4,177.87</b>
<b>加：营业外收入</b>	-	0.00	2.02	35.00
<b>减：营业外支出</b>	155.88	100.31	450.14	70.66
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>7,506.28</b>	<b>16,149.15</b>	<b>-5,933.66</b>	<b>4,142.21</b>

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
减：所得税费用	-	3,167.75	-1.44	-299.74
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>7,506.28</b>	<b>12,981.40</b>	<b>-5,932.22</b>	<b>4,441.95</b>
持续经营净利润	7,506.28	12,981.40	-5,932.22	4,441.95
<b>六、综合收益总额</b>	<b>7,506.28</b>	<b>12,981.40</b>	<b>-5,932.22</b>	<b>4,441.95</b>

## 3、母公司现金流量表

## 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
<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	6,263.61	4,076.25	4,711.89	2,499.78
收到其他与经营活动有关的现金	166,599.28	127,633.66	75,819.54	31,638.98
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>172,862.89</b>	<b>131,709.91</b>	<b>80,531.43</b>	<b>34,138.76</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,440.41	4,845.51	857.28	87.68
支付给职工以及为职工支付的现金	16.60	931.13	708.90	655.77
支付的各项税费	5,569.46	728.78	3,963.65	688.49
支付其他与经营活动有关的现金	119,216.44	230,658.85	193,097.68	212,426.07
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>126,242.91</b>	<b>237,164.26</b>	<b>198,627.51</b>	<b>213,858.00</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>46,619.99</b>	<b>-105,454.35</b>	<b>-118,096.08</b>	<b>-179,719.25</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	400.00	16,900.00	15,400.00	63,400.00
取得投资收益收到的现金	1,984.00	4,600.00	4,540.00	2,798.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,641.41	27,515.21	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>18,025.41</b>	<b>49,015.21</b>	<b>19,940.00</b>	<b>66,198.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,964.61	25,934.21	21,112.29	43,173.71
投资支付的现金	27,850.00	74,500.00	62,900.00	203,967.46
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	10,448.35	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>31,814.61</b>	<b>100,434.21</b>	<b>94,460.63</b>	<b>247,141.17</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-13,789.20</b>	<b>-51,419.01</b>	<b>-74,520.63</b>	<b>-180,943.17</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	20,000.00	120,000.00	50,000.00	150,000.00
取得借款收到的现金	15,600.00	105,430.00	152,255.00	55,000.00
发行债券收到的现金	141,000.00	370,000.00	284,000.00	264,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	7,000.00	28,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>176,600.00</b>	<b>595,430.00</b>	<b>493,255.00</b>	<b>497,000.00</b>
偿还债务支付的现金	145,990.00	410,050.00	317,980.00	62,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,122.85	13,562.27	16,922.87	24,124.15
支付其他与筹资活动有关的现金	3,633.33	9,449.53	6,833.33	2,800.00

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
筹资活动现金流出小计	206,746.19	433,061.80	341,736.21	89,624.15
筹资活动产生的现金流量净额	-30,146.19	162,368.20	151,518.79	407,375.85
五、现金及现金等价物净增加额	2,684.60	5,494.84	-41,097.92	46,713.43
期初现金及现金等价物余额	51,266.06	45,771.23	86,869.15	40,155.72
六、期末现金及现金等价物余额	53,950.66	51,266.06	45,771.23	86,869.15

## （二）财务数据和财务指标情况

### 发行人报告期内主要财务指标

项目	主要财务数据和财务指标			
	2022 年 6 月末	2021 年（末）	2020 年（末）	2019 年（末）
总资产（亿元）	386.67	369.53	346.26	347.17
总负债（亿元）	186.60	167.19	157.69	163.07
全部债务（亿元）	144.16	129.82	117.28	121.13
所有者权益（亿元）	200.07	202.34	188.56	184.11
营业总收入（亿元）	1.04	19.12	16.92	20.08
利润总额（亿元）	-0.70	8.80	5.62	8.64
净利润（亿元）	-0.87	6.10	3.51	6.45
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-3.09	1.13	-1.23	1.35
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-0.76	6.18	3.83	7.15
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-0.37	-6.42	6.32	1.50
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-8.36	-11.12	-5.03	-23.20
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	10.43	20.19	-5.78	24.18
流动比率	3.71	3.60	3.07	2.57
速动比率	2.38	2.38	2.15	1.84
资产负债率（%）	48.26	45.24	45.54	46.97
债务资本比率（%）	43.64	39.08	38.35	39.68
营业毛利率（%）	-7.28	44.32	45.94	66.52
平均总资产回报率（%）	0.31	3.04	2.83	3.72
加权平均净资产收益率（%）	-0.87	3.12	1.89	3.64
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-3.07	0.60	-0.46	3.49
EBITDA（亿元）	3.26	12.97	11.69	14.14
EBITDA 全部债务比（%）	0.02	0.09	0.10	0.12
EBITDA 利息倍数	0.46	1.61	1.48	1.86
应收账款周转率	0.05	0.48	0.53	1.25
存货周转率	0.03	0.14	0.14	0.11
对外担保（亿元）	15.80	11.10	14.87	11.52
资产抵押、质押或其他受限金额（亿元）	22.46	20.78	19.83	26.13

注：上述 2022 年 1-6 月指标数据已经年化处理

### 三、发行人财务状况分析

公司管理层结合发行人报告期内的合并财务报表，对资产负债结构及其重大变动、现金流量、偿债能力、报告期内的盈利能力、营业收入和期间费用的构成及其变动进行了如下分析：

#### （一）资产结构分析

##### 1、资产整体结构分析

报告期各期末，发行人资产构成如下：

##### 近三年及一期末发行人资产结构

单位：万元、%

科目	2022 年 6 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
流动资产	2,577,530.60	66.66	2,480,186.17	67.12	2,178,959.20	62.93	2,197,682.15	63.30
非流动资产	1,289,212.03	33.34	1,215,132.38	32.88	1,283,600.88	37.07	1,274,043.78	36.70
资产总计	<b>3,866,742.63</b>	<b>100.00</b>	<b>3,695,318.54</b>	<b>100.00</b>	<b>3,462,560.08</b>	<b>100.00</b>	<b>3,471,725.94</b>	<b>100.00</b>

从资产规模来看，近三年及一期末资产总额分别为 3,471,725.94 万元、3,462,560.08 万元、3,695,318.54 万元和 3,866,742.63 万元，2020 年末总资产较 2019 年末下降 0.26%，主要系投资性房地产下降所致。2021 年末总资产较 2020 年末增加 6.72%，主要系应收账款及存货增加所致。发行人总资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货、投资性房地产和固定资产构成。

从资产结构看，流动资产占发行人总资产的比重较高，近三年及一期末，发行人流动资产占总资产的比例分别为63.30%、62.93%、67.12%和66.66%，占比较为稳定。

##### 2、主要资产项目及变动情况分析

##### （1）流动资产项目分析

报告期各期末，发行人流动资产结构情况如下：

##### 发行人近三年及一期末流动资产明细

单位：万元、%

科目	2022 年 6 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
货币资金	178,520.05	6.93	161,460.70	6.51	134,968.30	6.19	179,802.42	8.18
应收票据	-		-	-	-	-	-	-
应收账款	406,895.10	15.79	433,637.64	17.48	357,207.66	16.39	283,744.68	12.91
预付款项	21,776.79	0.84	18,269.22	0.74	218.81	0.01	218.18	0.01
其他应收款	993,439.42	38.54	970,737.60	39.14	979,982.67	44.97	984,273.98	44.79
存货	924,750.90	35.88	839,430.13	33.85	654,100.18	30.02	628,861.86	28.61
其他流动资产	52,148.34	2.02	56,650.88	2.28	52,481.58	2.41	120,781.03	5.50
<b>流动资产总计</b>	<b>2,577,530.60</b>	<b>100.00</b>	<b>2,480,186.17</b>	<b>100.00</b>	<b>2,178,959.20</b>	<b>100.00</b>	<b>2,197,682.15</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，发行人流动资产分别为 2,197,682.15 万元、2,178,959.20 万元、2,480,186.17 万元和 2,577,530.60 万元，2020 年末流动资产较 2019 年末下降 0.85%，主要系货币资金及其他流动资产减少所致。2021 年末流动资产较 2020 年末上升 13.82%，主要系应收账款及存货大幅增加所致。

发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。近三年及一期末，上述四项合计分别占发行人同期流动资产的 97.94%、97.57%、96.98% 和 97.14%。近三年及一期末，发行人流动资产中其他应收款占比最大，其中，其他应收款占流动资产的比例分别为 44.79%、44.97%、39.14% 和 38.55%。

#### ①货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金分别为 179,802.42 万元、134,968.30 万元、161,460.70 万元和 178,520.05 万元，占流动资产的比例分别为 8.18%、6.19%、6.51% 和 6.93%。发行人货币资金由现金、银行存款和其他货币资金组成。2020 年末发行人货币资金较上年末减少 24.94%，主要系银行存款减少所致。2021 年末发行人货币资金较上年末增加 19.63%，主要系银行存款增加所致。近三年及一期末，发行人货币资金明细如下表：

发行人近三年及一期末货币资金明细

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
库存现金	-	-	-	-
银行存款	178,520.05	161,460.70	132,366.67	179,802.42
其他货币资金	-	-	2,601.62	-
<b>合计</b>	<b>178,520.05</b>	<b>161,460.70</b>	<b>134,968.30</b>	<b>179,802.42</b>

## ②应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 283,744.68 万元、357,207.66 万元、433,637.64 万元和 406,895.10 万元，占流动资产的比例分别为 12.91%、16.39%、17.48%和 15.79%。发行人应收账款主要对手方为太仓高新技术产业开发区国资局，主要系代建资产应收款及土地出让应收款。

报告期内，发行人对应收账款按账龄组合计提坏账准备，近三年及一期末，发行人 2 年以内应收账款占应收账款总额的比重分别为 93.11%、67.79%、60.32%和 67.64%，账龄结构较为良好，回收风险小。近三年及一期末，发行人应收账款分类情况及坏账准备金额如下：

近三年及一期末应收账款按账龄分类及坏账准备明细

单位：万元、%

账龄	2022 年 6 月末			2021 年末		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	84,462.96	20.65	736.60	147,398.20	33.82	736.99
1 至 2 年	192,240.68	46.99	577.88	115,503.06	26.50	577.52
2 至 3 年	75,667.08	18.50	581.08	116,522.01	26.74	582.61
3 年以上	56,703.45	13.86	283.52	56,393.45	12.94	281.87
合计	409,074.18	100.00	2,179.08	435,816.72	100.00	2,179.09

(续表)

账龄	2020 年末			2019 年末		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	116,902.74	32.56	584.51	225,405.24	79.04	1,127.03
1 至 2 年	126,469.28	35.23	632.35	40,123.83	14.07	200.62
2 至 3 年	104,284.46	29.05	296.32	7,726.21	2.71	38.63
3 年以上	11,346.20	3.16	281.83	11,915.26	4.18	59.58
合计	359,002.68	100.00	1,795.01	285,170.53	100.00	1,425.85

发行人2020年末应收账款前五大明细

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占比
1	太仓高新技术产业开发区国资局	346,349.26	96.48
2	太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	9,720.96	2.71
3	太仓高新技术产业开发区财政局	1,426.91	0.40
4	联合汽车电子有限公司太仓分公司	1,326.17	0.37
5	太仓博泽驱动系统有限公司	59.98	0.02



序号	单位名称	账面余额	占比
-	合计	358,883.27	99.97

发行人2021年末应收账款前五大明细

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占比
1	太仓高新技术产业开发区国资局	422,613.59	96.97
2	太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	9,720.96	2.23
3	联合汽车电子有限公司太仓分公司	1,598.97	0.37
4	太仓高新技术产业开发区财政局	1,504.91	0.35
5	西北工业大学太仓长三角研究院	203.93	0.05
-	合计	435,642.35	99.97

发行人2022年6月末应收账款前五大明细

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占比
1	太仓高新技术产业开发区国资局	374,413.58	91.53
2	太仓高新技术产业开发区财政局	22,589.05	5.52
3	太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	9,720.96	2.38
4	天航长鹰(江苏)科技有限公司	868.79	0.21
5	百家好(上海)时装有限公司	442.40	0.11
-	合计	408,034.77	99.75

a、太仓高新技术产业开发区国资局

截至 2022 年 6 月末，发行人应收账款主要来自太仓高新技术产业开发区国资局，规模为 374,413.58 万元，占同期应收账款账面余额的 91.53%，主要为来自发行人代建的市政项目回购款及土地出让应收款。

发行人每年根据发行人及其子公司与太仓高新技术产业开发区国有资产管理局签订工程代建协议，进行项目建设。项目完工后，公司核对并确认完工决算金额，国资局根据确认决算金额加上投资收益进行回购。具体回款根据发行人提交的回购款支付申请以及资产移交协议来支付。

2019-2021 年度，发行人对太仓高新技术产业开发区国资局的应收账款回款合计 141,340.00 万元。

b、太仓高新技术产业开发区财政局

截至 2022 年 6 月末，发行人来自太仓高新技术产业开发区财政局的应收账款为 22,589.05 万元，占同期应收账款账面余额的 5.52%，主要系应收代建业务款项，报告期内对该对手方的应收账款增长较快，主要是由于代建业务收入回款速度较慢。

c、太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司

太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司（以下简称“太仓丰民”），成立于 2012 年 12 月 18 日，注册资本 40,000.00 万元，经营范围：农村社区建设;农村基础设施建设;农业项目投资;基础设施项目投资;实业投资;物业管理;自有房屋租赁服务;招商引资咨询服务;企业管理服务;经销农产品、水产品。

截至 2022 年 6 月末，发行人对太仓丰民的应收账款为 9,720.96 万元，占同期应收账款账面余额的 2.38%，主要为往来款。

d、天航长鹰(江苏)科技有限公司

天航长鹰(江苏)科技有限公司（以下简称“天航长鹰”）成立于 2015 年 11 月 09 日。经营范围包括许可项目：劳务派遣服务；检验检测服务；一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机系统服务；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；数据处理服务；专业设计服务；工业设计服务；工程和技术研究和试验发展；电子元器件与机电组件设备销售。

截至 2022 年 6 月末，发行人对天航长鹰的应收账款为 868.79 万元，占同期应收账款账面余额的 0.21%，主要为货款。

e、百家好(上海)时装有限公司

百家好(上海)时装有限公司（以下简称“百家好”）成立于 2004 年 07 月 30 日。经营范围包括一般项目：服装服饰批发；鞋帽批发；日用百货销售；化妆品批发；箱包销售；皮革制品销售；针纺织品及原料销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；金银制品销售；珠宝首饰批发；软木制品销售；技术玻璃制品销售；灯具销售；建筑材料销售；企业形象策划；会议及展览服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；商标代理。

截至 2022 年 6 月末，发行人对百家好的应收账款为 442.40 万元，占同期应收账款账面余额的 0.11%，主要为货款。

### ③其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款（包含应收股利和应收利息）分别为 984,273.98 万元、979,982.67 万元、970,737.60 万元和 993,439.42 万元，占流动资产的比例分别为 44.79%、44.97%、39.14%和 38.54%。报告期内，发行人其他应收款主要为往来款。

#### 近三年及一期末其他应收款分类明细

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应收利息	-	-	-	3,111.52
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	993,439.42	970,737.60	979,982.67	981,162.46
合计	993,439.42	970,737.60	979,982.67	984,273.98

截至 2022 年 6 月末，发行人其他应收款账龄主要集中在 3 年以上。

发行人近三年及一期末其他应收款（不含应收股利和应收利息）明细如下：

#### 近三年及一期末其他应收款按账龄分类及坏账准备明细

单位：万元、%

账龄	2022 年 6 月末			2021 年末		
	余额	比例	坏账准备	余额	比例	坏账准备
1 年以内	119,900.19	12.01	95.53	19,105.15	1.96	95.53
1 至 2 年	23,212.12	2.33	61.38	9,277.00	0.95	46.38
2 至 3 年	1,305.34	0.13	276.26	58,252.12	5.97	291.26
3 年以上	853,930.38	85.53	4,444.91	888,981.42	91.12	4,444.91
合计	998,348.02	100.00	4,878.08	975,615.68	100.00	4,878.08

(续表)

账龄	2020 年末			2019 年末		
	余额	比例	坏账准备	余额	比例	坏账准备
1 年以内	3,947.61	0.40	19.94	14,295.58	1.45	71.46
1 至 2 年	12,298.24	1.25	61.49	119,952.88	12.16	99.78
2 至 3 年	43,924.26	4.46	219.62	117,142.80	11.88	585.71
3 年以上	924,737.29	93.89	4,623.69	734,701.65	74.51	4,173.51
合计	984,907.41	100.00	4,924.74	986,092.92	100.00	4,930.46

发行人将与经营有关的往来款划分为经营性往来款，即在经营过程中产生的往来款，否则为非经营性往来款。公司非经营性其他应收款的主要构成为往来款，形

成原因主要是与有业务往来政府相关单位的代垫款项，相关审批决策程序合法合规。

2022 年 6 月末发行人其他应收款前五大对手方回款安排及报告期内实际回款情况如下：

发行人2022年6月末其他应收款前五大对手方

占款/拆借方	是否为关联方	占款余额	占比	形成原因	回款安排
太仓高新技术产业开发区财政局	否	545,213.95	54.61	往来款	3-5 年
江苏省太仓高新技术产业开发区国有资产管理局	否	184,544.09	18.48	往来款	3-5 年
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	138,093.41	13.83	往来款	3-5 年
太仓瑞丰投资有限公司	是	33,043.88	3.31	往来款	3-5 年
苏州德胜东昇建设发展有限公司	否	31,801.27	3.19	往来款	3-5 年
合计	-	932,696.61	93.42	-	-

发行人前五大对手方为太仓高新技术产业开发区财政局、太仓高新技术产业开发区国资局、太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司、太仓瑞丰投资有限公司、苏州德胜东昇建设发展有限公司，预计于未来 3-5 年偿还往来款，预计在 2026 年末前归还完毕所欠往来款。

主要债务对手方资质情况

序号	债务方	实际控制人	资质情况	经营情况
1	太仓高新技术产业开发区财政局	地方政府	为政府单位，信用资质良好	2019 年，太仓高新区全年完成地区生产总值 369.9 亿元，增长 7.1%，一般公共预算税收收入 70.1 亿元，增长 5.3%；2021 年，太仓高新区完成地区生产总值 1,574.05 亿元，实现一般公共预算税收收入 190.03 亿元。
2	太仓高新技术产业开发区国资局			
3	太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	太仓市娄东街道香花桥社区居民委员会、太仓市华盛园社区居民委员会、太仓市陆渡街道岳南村村民委员会、太仓市陆渡街道小桥村村民委员会、太仓市娄东街道花北社区居民委员会	为地方国有企业，信用资质良好	公司经营情况正常，未出现失信、债务违约情况

4	太仓瑞丰投资有限公司	太仓市娄东街道珠江社区居民委员会	为地方国有企业，信用资质良好	公司经营情况正常，未出现失信、债务违约情况
5	苏州德胜东昇建设发展有限公司	太仓市娄东街道珠江社区居民委员会	为地方国有企业，信用资质良好	公司经营情况正常，未出现失信、债务违约情况

### A. 对手方资质情况

#### a、太仓高新技术产业开发区财政局

太仓高新技术产业开发区财政局系发行人实际控制人江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会下属政府部门。太仓高新技术产业开发区的经济综合实力和财政实力较强，信用资质良好，不能收回的可能性较低。

截至 2022 年 6 月末，发行人对太仓高新技术产业开发区财政局其他应收款为 545,213.95 万元，占同期其他应收款余额的 54.61%，主要为往来款。对太仓高新技术产业开发区财政局的应收款项主要为发行人利用自有闲余资金为对手方太仓高新技术产业开发区财政局等政府单位代付了部分基础建设项目建设资金，该部分应收款项账龄较长，账龄集中在三年以上，主要用于 2018 年以前签订代建协议并开工的基础建设项目的建设。

#### b、太仓高新技术产业开发区国资局

太仓高新技术产业开发区国资局系发行人实际控制人江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会下属政府部门。太仓高新技术产业开发区的经济综合实力和财政实力较强，信用资质良好，不能收回的可能性较低。

截至 2022 年 6 月末，发行人对太仓高新技术产业开发区国资局的其他应收款为 184,544.09 万元，占同期其他应收款账面余额的 18.48%，主要为往来款。

#### c、太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司

太仓市丰民城乡一体化公司（以下简称“太仓丰民”），成立于 2012 年 12 月 18 日，注册资本 40,000.00 万元，经营范围：农村社区建设;农村基础设施建设;农业项目投资;基础设施项目投资;实业投资;物业管理;自有房屋租赁服务;招商引资咨询服务;企业管理服务;经销农产品、水产品。

截至 2022 年 6 月末，发行人对太仓丰民的其他应收款为 138,093.41 万元，占同期其他应收款账面余额的 13.83%，主要为往来款。

太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司为苏州市地方国有企业。截至报告期末，该公司经营情况正常，报告期内未出现失信、债务违约情况，信用资质良好，预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。根据太仓丰民于 2021 年出具的《关于太仓娄城高新集团有限公司其他应收款支付计划的说明》，太仓丰民将于 2025 年末前尽快安排其他应收款的还款事宜。

#### d、太仓瑞丰投资有限公司

太仓瑞丰投资有限公司，成立于 2009 年 6 月 5 日，注册资本 15,200 万元，经营范围：项目投资；农村住房、安置房改造建设；农村社区建设。（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 2022 年 6 月末，发行人对太仓瑞丰投资有限公司的其他应收款为 33,043.88 万元，占同期其他应收款账面余额的 3.31%，主要为往来款。

#### e、苏州德胜东昇建设发展有限公司

苏州德胜东昇建设发展有限公司，成立于 2006 年 11 月 10 日，注册资本 58,500.00 万元，经营范围：农村社区建设；农村住房、安置房改造、建设；房屋建筑工程、土木工程；农业项目投资；汽车租赁。

截至 2022 年 6 月末，发行人对苏州德胜东昇建设发展有限公司的其他应收款为 31,801.27 万元，占同期其他应收款账面余额的 3.19%，主要为往来款。

苏州德胜东昇建设发展有限公司，为苏州市地方国有企业。截至报告期末，该公司经营情况正常，报告期内未出现失信、债务违约情况，信用资质良好，预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。根据德胜东昇于 2021 年出具的《关于太仓娄城高新集团有限公司其他应收款支付计划的说明》，德胜东昇将于 2025 年末前尽快安排其他应收款的还款事宜。

综上，发行人非经营性其他应收款主要为公司在日常经营中与太仓市政府派出机构、其他国有企业的往来款项，对手方信用资质良好，不存在失信被执行人，不涉及重大违法违规、重大诉讼等。针对主要欠款方，均已安排对应的回款计划，发行人将按照相应回款计划进行催收。发行人将通过自主催收、政府层面协调等方式，加强其他应收款项回收力度，预计未来将逐步回款。故非经营性其他应收款的回款不确定性较小，不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

## **B. 形成原因及其必要性和合理性**

截至 2022 年 6 月末，发行人非经营性其他应收款主要为发行人与政府部门及其控制下的国有企业形成的往来款。在日常生产经营和对外投资管理中，出于保障国有资产保值增值，并致力于服务太仓市高新区经济发展，与太仓市高新区国有企业形成良性互动，促进区域产业转型升级的考虑，发行人形成了一定额度的资金往来款项，具有合理性和必要性。

发行人承诺在本期债券存续期内，不新增非经营性往来占款余额或资金拆借余额而形成的其他应收账款事项，非经营性其他应收款余额相比 2021 年末的非经营性其他应收款余额不再增加。综上，发行人非经营性其他应收款对本期债券偿债能力不会产生重大不利影响。

## **C. 非经营性往来占款或资金拆借的决策程序和信息披露安排**

非经营性往来占款或资金拆借的决策程序和信息披露安排发行人承诺本期债券存续期内不新增非经营性往来占款余额或资金拆借余额而形成的其他应收账款事项。

若因特殊情况发生，后续新增非经营性往来占款应履行的决策程序和信息披露安排具体如下：

### **（1）决策权限和决策程序**

非经营性往来占款或者资金拆借的决策程序与普通的往来占款或者资金拆借相同，具体如下：

发行人拟与企业或单位达成的往来款项总额在 50 万元以上，且在发行人最近一年净资产值的 10.00%以下的，应先行向公司财务部门申请，无异议后方可签署有关协议；发行人拟与企业或单位达成的往来款项占公司最近一年净资产值 10.00%-30.00%之间的，应由业务部门向财务部门提交资料，由财务部门上报董事长，董事长根据相关规定提请召开公司董事会审议有关事项，董事会审议通过后方可进行；发行人拟与企业或单位达成的往来款项总额占公司最近一年净资产 30%以上的，应向公司财务部门提交书面资料，由财务部门上报董事长，董事长根据相关规定提请召开公司董事会审议有关事项，并报股东会审议通过后方可进行。

发行人子公司往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的决策程序亦根据上述标准执行。即子公司对往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款并无决策权限，均需上报发行人，按照发行人部门之标准进行决策。

## （2）定价原则

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

与关联方往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的权限和程序、定价机制亦根据上述标准执行。

发行人子公司往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的权限和程序、定价机制亦根据上述标准执行。即子公司对往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款并无决策权限，均需上报发行人，按照发行人部门之标准进行决策。

## （3）信息披露安排

对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，由受托管理人按照交易所监管问答要求，通过每年度的受托管理事务报告或临时受托管理事务报告向合格投资者定向披露。

## I. 前次发行公司债券关于非经营性往来占款或资金拆借的承诺事项及履行情况



2020 年以来，发行人发行公司债券情况如下：

债券名称	债券品种	发行规模	剩余规模	期限（年）	起息日	到期日	主承销商	非经营性往来占款承诺事项
20 娄城 01	公司债券	5.40	5.40	7	2020-01-07	2027-01-07	中山证券	/
20 娄城 02	公司债券	8.00	8.00	5	2020-05-06	2025-05-06	中山证券	/
20 娄城 03	公司债券	5.00	5.00	1	2020-08-07	2025-08-07	中山证券	/
20 娄城 D1	公司债券	2.00	0.00	1	2020-03-16	2021-03-16	东吴证券	有
20 娄城 D2	公司债券	2.00	0.00	1	2020-07-10	2021-07-10	东吴证券	有
21 娄城 D1	公司债券	2.00	2.00	1	2021-03-08	2022-03-08	东吴证券	有
21 娄城 D2	公司债券	2.00	2.00	1	2021-07-02	2022-07-02	东吴证券	有
21 娄城 G1	公司债券	2.00	2.00	5	2021-11-01	2026-11-01	中山证券	有
22 娄城 G1	公司债券	2.00	2.00	5	2022-06-16	2027-06-16	华金证券	有

经核查，20 娄城 01、20 娄城 02、20 娄城 03 未约定非经营往来占款或资金拆借的承诺事项。20 娄城 D1、20 娄城 D2、21 娄城 D1、21 娄城 D2、21 娄城 G1、22 娄城 G1 的募集说明书中对非经营往来占款或资金拆借的承诺约定如下：“发行人主要非经营性往来占款均按照《公司法》、《公司章程》及公司相关内部制度等要求，经董事会批准后生效。决策程序符合发行人公司章程及公司内部制度的有关规定，预计未来 3-5 年内回款。发行人与以上单位的往来款项按照《公司法》、《公司章程》及公司相关内部制度等要求，经董事会批准后生效。决策程序符合发行人公司章程及公司内部制度的有关规定。在本期债券存续期内，发行人承诺不新增非经营性往来占款或资金拆借规模。”

自 2020 年 3 月 16 日至今，发行人与以上单位的往来款项按照《公司法》、《公司章程》及公司相关内部制度等要求，经董事会批准后生效。决策程序符合发行人公司章程及公司内部制度的有关规定。对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，由受托管理人按照交易所监管问答要求，通过每年度的受托管理事务报告或临时受托管理事务报告向专业投资者定向披露。发行人将在债券存续期内严格执行信息披露安排。

## II. 对太仓高新技术产业开发区财政局等政府单位的应收款项是否符合《预算法》、国发〔2014〕43 号、财预〔2017〕50 号等关于地方政府债务管理的有关规定的补充说明

发行人非经营性其他应收款的主要构成为往来款，形成原因主要是与有业务往来政府相关单位的代垫款项，相关审批决策程序合法合规。

a.根据《中华人民共和国预算法》，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。除前述规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。发行人对太仓高新技术产业开发区财政局的应收款项主要为发行人利用自有闲余资金为对手方太仓高新技术产业开发区财政局等政府单位代付了部分基础建设项目建设资金，符合国家的政策导向以及当地的经济发展的需要。不存在太仓高新技术产业开发区财政局通过发行人举借债务的情况。

根据《中华人民共和国预算法》，除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。截至 2021 年末，太仓高新技术产业开发区财政局不存在为发行人所欠债务提供担保的情况。同时本期债券不设担保，不存在太仓高新技术产业开发区财政局为本期债券担保的情形。

b.根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），财政部制定了《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预〔2017〕50 号），以下简称“《办法》”。依据《办法》，清理甄别工作的目的是清理存量债务，甄别政府债务，为将政府债务分门别类纳入全口径预算管理奠定基础。发行人不在银监会政府融资平台名单内。发行人在 2014 年政府债务甄别后，无新增的政府债务。发行人承诺本期发行的公司债券不涉及新增地方政府债务。本期债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算，不存在违反上述规定的情况。

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。本期债券系发行人为偿还公司债务等用途进行的融资，发行人承诺将严格按照公司内部决议和募

集说明书约定的募集资金用途进行使用，不用于偿还地方债务，不转借他人，不用于地方政府融资平台。因此发行人不存在为政府举债的情况，不违反上述规定。

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。发行人不在银监会政府融资平台名单内，因此发行人不属于融资平台公司，亦不存在为政府举债、新增地方政府债务的情况，不违反上述规定。

c.根据《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号），地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源，不得利用政府性资源干预金融机构正常经营行为。发行人不在银监会政府融资平台名单内，发行人不属于融资平台公司，太仓高新技术产业开发区财政局不存在将公益性资产、储备土地注入发行人的情况，不存在将储备土地预期出让收入作为发行人偿债资金来源的情况。发行人本期债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不存在将储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的情况。

根据《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号），进一步健全信息披露机制，融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。发行人不属于地方政府融资平台。发行人已承诺本期发行的公司债券不涉及新增地方政府债务，不存在违反上述规定的情况。

根据《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号），金融机构为融资平台公司等企业提供融资时，不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保。本期债券属于信用发行，不存在要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保的情况。发行人在通过其他直融产品或银行贷款进行融资时，亦不存在上述情况。

综上，发行人对太仓高新技术产业开发区财政局的应收款项符合《预算法》、国发〔2014〕43 号及财预〔2017〕50 号等关于地方政府债务管理的有关规定。

#### ④存货

近三年及一期末，发行人存货分别为 628,861.86 万元、654,100.18 万元、839,430.13 万元 924,750.90 万元，占流动资产的比例分别为 28.61%、30.02%、33.85% 和 35.88%，占比较为稳定。发行人存货主要为开发成本，具体为市政设施建设项目和安置房项目。发行人近三年及一期末存货组成如下：

#### 发行人近三年及一期末存货组成

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
库存商品	347.10	348.43	-	-
开发成本	924,403.80	839,081.70	654,100.18	628,861.86
合计	924,750.90	839,430.13	654,100.18	628,861.86

截至 2021 年末，发行人存货具体明细如下：

#### 发行人2021年末存货明细项目

单位：万元、%

项目	账面价值	
	金额	占比
<b>安置房</b>		
恒通佳苑	330,116.18	39.33
城北花苑一期、二期（星都房产）	68,753.10	8.19
锦绣东方二期	34,045.88	4.06
城北花苑三期（星都房产）	16,432.26	1.96
洋沙农民公寓工程	14,432.40	1.72
城北花园四期	6,878.59	0.82
惠阳新园	4,933.33	0.59
城北花园七期	3,066.68	0.37
城北花园六期	1,445.06	0.17
九亩地安置房	1,398.01	0.17
向阳苑	179.80	0.02
<b>小计</b>	481,681.30	57.38
<b>代建工程</b>		
商品房	118,891.99	14.16
道路工程	73,836.46	8.80
小区工程	34,720.18	4.14
污水处理工程	34,304.61	4.09
其他工程	17,159.12	2.04
电力工程	16,093.40	1.92
市政工程	46,750.01	5.57
医院	537.43	0.06

库存商品	348.43	0.04
桥梁工程	1,923.13	0.23
河道工程	9,075.10	1.08
填土工程	697.30	0.08
绿化工程	2,350.55	0.28
供气工程	545.52	0.06
供水工程	515.62	0.06
小计	<b>357,748.85</b>	<b>42.62</b>
合计	<b>839,430.15</b>	<b>100.00</b>

2021 年末，发行人基础设施建设业务涉及的主要项目情况如下：

2021年末发行人基础设施建设业务主要项目情况

单位：亿元

已完工项目名称	委托方	建设周期	建设进度	总投资额	已投资额	报告期内确认收入	报告期内回款情况	未来回款安排		
								2022	2023	2024
开发区板桥中心区道路及桥梁等公共设施（二期）	太仓高新技术产业开发区国资局	2010.1-2018.11	已完工	46.19	46.19	-	7.39	3.40	4.89	7.22
开发区二期广州路北区域基础设施完善工程		2010.7-2018.10	已完工							
板桥区郑和路下穿沿江高速枢纽及配套改造工程		2010.11-2018.11	已完工							
开发区一期基础设施提档改造工程		2010.5-2018.12	已完工							
开发区二期基础设施提档改造工程		2010.6-2018.12	已完工							
开发区板桥中心区道路及桥梁等公共设施（一期）工程项目		2008.10-2018.10	已完工							
东郊地块基础设施项目		2009.3-2018.11	已完工							
镇南路续建		2017.4-2018.4	已完工	0.20	0.20	-	-	0.20	-	-
人民路改造		2017.3-2018.3	已完工	0.12	0.12	-	-	0.13	-	-
江南路绿化		2017.3-2018.3	已完工	0.60	0.60	-	-	-	0.66	-
江南路改造		2017.11-2019.12	已完工	1.70	1.70	-	-	-	1.87	-
禅寺路路和桥		2018.03-2019.12	已完工	0.26	0.26	-	-	-	0.29	-
洋沙一村、二村、三村、四村改造		2017.11-2018.11	已完工	0.30	0.30	-	-	-	0.33	-

已完工项目名称	委托方	建设周期	建设进度	总投资额	已投资额	报告期内确认收入	报告期内回款情况	未来回款安排		
								2022	2023	2024
在水一方交叉口老小区改造		2017.11-2018.11	已完工	0.36	0.36	-	-	-	-	0.40
陆渡片区道路改造一期		2010.6-2018.12	已完工	4.29	4.29	8.36	7.85	4.23	3.23	1.13
陆渡片区道路改造二期		2010.6-2018.12	已完工	4.55	4.55					
陆渡片区道路改造三期		2010.6-2018.12	已完工	3.70	3.70					
合计	-	-		62.27	62.27	8.36	15.24	7.96	11.27	8.75

报告期末，发行人保障房业务涉及的主要项目情况如下：

报告期末发行人保障房业务主要项目情况

单位：亿元

主要项目名称	建设周期	建设进度	总投资额	已投资额	报告期内确认收入	报告期内回款情况	未来回款安排				
							2022下半年	2023	2024	2025	2026
恒通佳苑	2009.01-2018.03	已完工	19.47	32.99	-	6.99	2.30	3.10	2.10	2.37	2.20
锦绣东方二期	2018.01-2022.12	在建	10.00	7.58	-	-	-	2.10	2.00	2.43	-
合计	-	-	29.47	40.57	-	6.99	2.30	5.20	4.10	4.80	2.20

注：恒通佳苑为安置房项目，于 2009 年立项，总投资额为 19.47 亿元，2018 年 3 月竣工，已投资额 32.99 亿元，报告期内已完成回款 6.99 亿元。因定向安置的拆迁户的产证尚未办理完成，发行人暂未确认收入。已投资额大于总投资额，主要系总投资额为立项时确认金额而已投资额为实际投资金额所致。

（3）非流动资产

近三年及一期末，发行人非流动资产项目如下表：

发行人近三年及一期末非流动资产项目

单位：万元、%

科目	2022 年 6 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
可供出售金融资产	-	-	-	-	49,851.94	3.88	29,451.94	23.11
长期股权投资	75,534.30	5.86	53,872.34	4.43	21,960.46	1.71	13,026.61	10.22
其他非流动金融资产	68,288.24	5.30	53,216.94	4.38	-	-	-	-
投资性房地产	654,726.56	50.79	654,726.56	53.88	773,278.68	60.24	869,832.79	68.27
固定资产	296,870.25	23.03	307,876.67	25.34	313,999.15	24.46	312,755.91	24.55
在建工程	68,529.37	5.32	38,132.84	3.14	30,393.78	2.37	29,516.02	2.32
使用权资产	1,499.65	0.12	1,499.65	0.12	-	-	-	-
无形资产	98,995.37	7.68	81,323.04	6.69	70,106.74	5.46	17,478.73	1.37
长期待摊费用	1,654.53	0.13	1,370.58	0.11	980.68	0.08	392.70	0.30
递延所得税资产	1,764.27	0.14	1,764.27	0.15	1,679.94	0.13	1,589.08	0.12
其他非流动资产	21,349.50	1.66	21,349.50	1.76	21,349.50	1.66	-	-
非流动资产合计	1,289,212.03	100.00	1,215,132.38	100.00	1,283,600.88	100.00	1,274,043.78	100.00



科目	2022 年 6 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
								0 0

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 1,274,043.78 万元、1,283,600.88 万元、1,215,132.38 万元和 1,289,212.03 万元，2019 年末较上年末减少 7.69%，2020 年末较 2019 年末增加 0.75%，2021 年较 2020 年末减少 5.33%，整体波动较小。发行人非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、在建工程构成，近三年及一期末，三项之和占非流动资产中的比重分别为 95.14%、87.07%、82.36%和 79.13%。其中投资房地产占比非流动资产的比重最高，分别为 68.27%、60.32%、53.88%和 50.79%。

#### ①投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 869,832.79 万元、773,278.68 万元、654,726.56 万元和 654,726.56 万元，占非流动资产比例分别为 68.27%、60.24%、53.88%和 50.79%。2019 年末发行人投资性房地产较上年末减少 163,037.67 万元，降幅 15.78%；2020 年末投资性房地产较 2019 年末减少 96,554.11 万元，降幅 11.10%；2021 年末投资性房地产较 2020 年末减少 118,552.12 万元，降幅 15.33%，主要系发行人出让投资性房地产中的土地实现收入所致。

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》，投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，具体包括：（一）已出租的土地使用权。（二）持有并准备增值后转让的土地使用权。（三）已出租的建筑物。

发行人在其拥有的土地使用权增值后进行土地转让，2019-2021 年，发行人已实现土地出让收入分别为 167,545.72 万元、114,445.16 万元和 144,441.86 万元。其公司土地使用权的用途符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的规定。

发行人报告期内投资性房地产变动情况及明细情况如下：

#### 发行人2019年末投资性房地产变动情况

单位：万元

项目	土地使用权	合计
----	-------	----

一、期初余额	1,032,870.46	1,032,870.46
二、本期变动	-163,037.67	-163,037.67
加：购置	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-
企业合并增加	-	-
其他增加	-	-
减：处置	167,545.72	167,545.72
其他转出	-	-
公允价值变动	4,508.05	4,508.05
三、期末账面价值	869,832.79	869,832.79

发行人2020年末投资性房地产变动情况

单位：万元

项目	土地使用权	合计
一、期初余额	869,832.79	869,832.79
二、本期变动	-96,554.11	-96,554.11
加：购置	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-
企业合并增加	-	-
其他增加	-	-
减：处置	114,445.16	114,445.16
其他转出	-	-
公允价值变动	17,891.05	17,891.05
三、期末账面价值	773,278.68	773,278.68

发行人 2021 年末投资性房地产变动情况

单位：万元

项目	土地使用权	合计
一、期初余额	773,278.68	773,278.68
二、本期变动	-118,552.12	-118,552.12
加：购置	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-
企业合并增加	-	-
其他增加	-	-
减：处置	144,441.86	144,441.86
其他转出	-	-
公允价值变动	25,889.74	25,889.74
三、期末账面价值	654,726.56	654,726.56

截至 2021 年末，发行人投资性房地产明细如下：

发行人2021年末投资性房地产明细

单位：平方米、万元

序号	土地证号	土地位置	土地面积	账面价值	使用权类型	用途
1	太国用（2008）第 501011719 号	开发区太平路东、北京路南	59,161.9	31,765.22	出让	城镇单一住宅用地
2	太国用（2015）第 501016016 号	开发区太平路西、南京路南	8,442.2	5,173.41	出让	城镇住宅用地
3	太国用（2010）第 501007567 号	开发区太平路东、苏州路北	17,592	10,780.44	出让	城镇住宅用地
4	太国用（2007）第 501008406 号	开发区太平路西、苏州路北	15,488.6	9,491.47	出让	城镇单一住宅用地
5	太国用（2012）第 022010764-1 号	新区城北河南、柳园路东	20,647.90	20,110.78	出让	商业、住宅
6	太国用（2012）第 502000053-1 号	开发区北京路南侧、常胜路东侧	108,152.90	88,288.42	出让	商业、住宅
7	太国用（2013）第 002008367-1 号	新区兴业路东、五洲路南	16,696.10	14,053.02	出让	商业、住宅
8	太国用（2013）第 502008372-1 号	开发区苏州路南侧、十八港东侧	3,766.30	3,170.07	出让	商业、住宅
9	太国用（2013）第 002013915-1 号	城厢镇板桥区四通路 8 号	12,454.30	10,493.21	出让	商业、住宅
10	太国用（2013）第 022008351-1 号	新区小半泾河东、县府街北	12,354.92	14,130.27	出让	商业、住宅
11	太国用（2009）第 022018133 号	新区朝阳路北侧、东亭路西侧	55,626.30	81,886.58	出让	商业、住宅
12	太国用（2013）第 501008377-1 号	新区东亭路西侧、朝阳路北侧	33,528.20	60,768.18	出让	商业、住宅
13	太国用（2013）第 501008350-1 号	开发区东亭路西、朝阳路北	9,032.30	12,208.42	出让	商业、住宅
14	苏（2016）太仓市不动产权第 0012887 号	新区上海路南侧、东亭路西	15,291.40	20,443.60	出让	商业、住宅
15	太国用（2013）第 501008354-1 号	开发区朝阳路北、柳州路西	5,739.60	7,519.17	出让	商业、住宅
16	太国用（2008）第 501000720 号	开发区沿江高速公路西侧、朝阳路南侧	40,339.50	29,178.83	出让	城镇单一住宅用地
17	太国用（2012）第 003000766-1 号	陆渡镇洙泾村	21,277.90	14,284.74	出让	商业、住宅
18	太国用（2012）第 503000763-1 号	陆渡镇枫泾村	12,737.10	8,550.95	出让	商业、住宅
19	太国用（2014）第 501017066 号	新浏河北、沿江高速东侧	54,057.20	36,837.31	出让	城镇住宅用地

20	太国用（2012）第 003010811-1 号	陆渡镇中市路南	14,549.40	11,846.24	出让	商业、住宅
21	太国用（2012）第 503001648-1 号	陆渡镇中市路南、万金路西	69,350.00	62,049.93	出让	商业、住宅
22	太国用（2012）第 503000771-1 号	陆渡镇枫泾村西泾组	74,087.80	47,002.63	出让	商业、住宅
23	太国用（2012）第 003010763-1 号	陆渡镇金湾路北、财富西侧	6,057.00	4,931.66	出让	商业、住宅
24	太国用（2012）第 003010801-1 号	陆渡镇区南路北、飞沪路西	16,689.80	10,677.21	出让	商业、住宅
25	太国用（2013）第 503008353-1 号	陆渡镇郑和路北、江申泾东	12,328.50	9,499.26	出让	商业、住宅
26	太国用（2013）第 503008358-1 号	陆渡镇郑和路北、江申泾东	9,826.10	7,571.13	出让	商业、住宅
27	太国用（2013）第 503008365-1 号	陆渡镇郑和路北、江申泾东	4,993.90	3,847.86	出让	商业、住宅
28	太国用（2012）第 003010766-1 号	陆渡镇郑和路北	3,472.10	2,221.26	出让	商业、住宅
29	太国用（2012）第 503010765-1 号	陆渡镇郑和路北	7,892.80	5,049.38	出让	商业、住宅
30	太国用（2012）第 003010767-1 号	陆渡镇郑和路南	9,776.80	7,518.11	出让	商业、住宅
31	太国用（2012）第 003010800-1 号	新区郑和路北	4,392.60	3,377.80	出让	商业、住宅
合计	-	-	<b>755,803.42</b>	<b>654,726.56</b>	-	-

截至 2021 年末，发行人投资性房地产中涉及土地的具体情况如下：

发行人2021年末投资性房地产土地使用权明细情况

单位：万元

序号	土地证号	初始成本	入账依据	入账时间	公允价值变动	期末账面价值	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	太国用（2008）第501011719号	15,789.78	评估报告	2005.04.19	15,975.44	31,765.22	否	否
2	太国用（2015）第501016016号	2,405.98		2007.06.05	2,767.43	5,173.41	否	否
3	太国用（2010）第501007567号	5,216.47		2007.06.05	5,563.97	10,780.44	否	否
4	太国用（2007）第501008406号	4,592.76		2007.06.05	4,898.71	9,491.47	否	否
5	太国用（2012）第022010764-1号	9,763.36		2012.08.20	10,347.42	20,110.78	否	否
6	太国用（2012）第502000053-1号	20,462.53		2012.01.06	67,825.89	88,288.42	否	否
7	太国用（2013）第002008367-1号	5,438.67		2013.05.08	8,614.35	14,053.02	否	否
8	太国用（2013）第502008372-1号	1,226.85		2013.05.08	1,943.22	3,170.07	否	否
9	太国用（2013）第002013915-1号	4,056.93		2013.07.25	6,436.28	10,493.21	否	否
10	太国用（2013）第022008351-1号	8,511.45		2013.05.08	5,618.82	14,130.27	否	否
11	太国用（2009）第022018133号	8,688.18		2009.12.15	73,198.40	81,886.58	否	否
12	太国用（2013）第501008377-1号	23,097.98		2013.05.08	37,670.20	60,768.18	否	否
13	太国用（2013）第501008350-1号	6,222.46		2013.05.08	5,985.96	12,208.42	是	否
14	苏（2016）太仓市不动产权第0012887号	2,445.18		2009.07.08	17,998.42	20,443.60	否	否
15	太国用（2013）第501008354-1号	3,954.08		2013.05.08	3,565.09	7,519.17	否	否
16	太国用（2008）第501000720号	11,486.15		2005.10.18	17,692.68	29,178.83	是	否
17	太国用（2012）第003000766-1号	7,175.12		2012.02.14	7,109.62	14,284.74	否	否
18	太国用（2012）第503000763-1号	4,161.40		2012.02.14	4,389.55	8,550.95	否	否
19	太国用（2014）第501017066号	8,558.45		2007.03.20	28,278.86	36,837.31	否	否

序号	土地证号	初始成本	入账依据	入账时间	公允价值变动	期末账面价值	是否缴纳土地出让金	是否抵押
20	太国用（2012）第 003010811-1 号	5,539.93		2012.08.20	6,306.31	11,846.24	否	否
21	太国用（2012）第 503001648-1 号	22,657.69		2012.03.08	39,392.24	62,049.93	否	否
22	太国用（2012）第 503000771-1 号	24,205.60		2012.02.14	22,797.03	47,002.63	否	否
23	太国用（2012）第 003010763-1 号	2,088.69		2012.08.20	2,842.97	4,931.66	否	否
24	太国用（2012）第 003010801-1 号	5,327.72		2012.08.20	5,349.49	10,677.21	否	否
25	太国用（2013）第 503008353-1 号	4,053.36		2013.05.08	5,445.90	9,499.26	否	否
26	太国用（2013）第 503008358-1 号	3,230.63		2013.05.08	4,340.50	7,571.13	否	否
27	太国用（2013）第 503008365-1 号	1,641.89		2013.05.08	2,205.97	3,847.86	否	否
28	太国用（2012）第 003010766-1 号	1,152.75		2012.08.20	1,068.51	2,221.26	否	否
29	太国用（2012）第 503010765-1 号	2,620.43		2012.08.20	2,428.95	5,049.38	否	否
30	太国用（2012）第 003010767-1 号	3,245.93		2012.08.20	4,272.18	7,518.11	否	否
31	太国用（2012）第 003010800-1 号	1,458.36		2012.08.20	1,919.44	3,377.80	否	否
合计	-	230,476.76	-	-	424,249.80	654,726.56	-	-

报告期各期发行人出让土地的具体情况如下：

报告期各期发行人土地出让具体情况

单位：平方米、万元

序号	权证	入账时间	取得方式	面积	收入
1	太国用（2012）第 501000054-1 号	2012 年	政府注入	59,690.70	50,831.43
2	太国用（2011）第 501008312 号	2012 年	政府注入	18,122.70	26,006.76
3	太国用（2009）第 022007230 号	2009 年	竞拍取得	31,611.60	68,928.72
4	太国用（2015）第 022012004 号	2009 年	竞拍取得	20,000.10	21,778.81
<b>2019 年合计</b>				<b>129,425.10</b>	<b>167,545.72</b>
1	太国用（2012）第 501000602-1 号	2012 年	政府注入	28,918.00	26,003.09
2	太国用（2012）第 501017684 号	2006 年	作价注资	58,800.00	32,257.75
3	太国用（2012）第 002001649-1 号	2012 年	政府注入	36,782.90	25,331.65
4	太国用（2012）第 002001650-1 号	2012 年	政府注入	25,894.50	17,833.03
5	太国用（2012）第 502001647-1 号	2012 年	政府注入	18,905.20	13,019.64
<b>2020 年合计</b>				<b>169,300.60</b>	<b>114,445.16</b>
1	太国用（2015）第 501012517-1 号	2013 年	政府注入	20,701.70	23,762.10
2	太国用（2013）第 502013910-1 号	2013 年	政府注入	7,751.30	5,332.06
3	太国用（2012）第 003010762-1 号	2012 年	政府注入	58,650.20	51,023.37
4	太国用（2012）第 003010768-1 号	2012 年	政府注入	41,886.40	36,796.77
5	太国用（2012）第 003010788-1 号	2012 年	政府注入	31,335.10	27,527.56
<b>2021 年合计</b>				<b>160,324.70</b>	<b>144,441.86</b>
<b>报告期内合计</b>				<b>459,050.40</b>	<b>426,432.74</b>

②固定资产

近三年及一期末，发行人的固定资产分别为 312,755.91 万元、313,999.15 万元、307,876.67 万元和 296,870.25 万元，占非流动资产比例分别为 24.55%、24.46%、25.34%和 23.03%。

发行人固定资产主要有房屋及建筑物组成，主要为发行人及子公司名下的工业厂房、办公楼、写字楼、商业物业等及其配套设施，不涉及公益性资产。

发行人固定资产用途系自用及对外出租，涉及出租类固定资产主要有开发大厦、万达写字楼、东亭大厦等写字楼，租金收益较为稳定。

截至 2022 年 6 月末，发行人固定资产明细如下表：

发行人2022年6月末固定资产明细表

单位：万元

项目	固定资产原价	累计折旧	减值准备	固定资产净值
房屋建筑物	382,576.26	92,327.92	-	290,248.34
运输设备	449.87	338.40	-	111.47
电子设备	3,000.92	1,578.78	-	1,422.14
机器设备	2,896.38	120.68	-	2,775.70
其他设备	9,657.09	7,344.49	-	2,312.60
合计	398,580.52	101,710.28	-	296,870.25

### ③在建工程

近三年及一期末，发行人的在建工程分别为 29,516.02 万元、30,393.78 万元、38,132.84 万元和 68,529.37 万元，占非流动资产的比例分别为 2.32%、2.37%、3.14%和 5.32%。2020 年末，发行人在建工程金额较上年末增加 2.97%，主要系城市中央湿地及地下车库项目余额增加所致。2021 年末，发行人在建工程金额较上年末增加 25.46%，主要系新增娄江新城医院项目及城市中央湿地及地下车库项目余额增加所致。2022 年 6 月末在建工程较 2021 年末增加 79.71%，主要系建设天镜湖酒店项目所致。

2021 年度，发行人在建工程明细如下：

2021年发行人在建工程变动情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
城市中央湿地及地下车库项目	19,861.25	18,539.45
预付工程款	4,591.42	4,588.67
汽车零部件厂房	2,533.56	1,885.75
中德智能制造联合创新中心项目	2,149.91	2,079.94
娄江新城医院项目工程	1,891.43	-
中德三期园区装修	1,179.22	258.07
萨泰克斯厂房工程	1,030.52	1,030.52
开发大厦装修改造	964.59	405.38
中德三期项目	946.70	753.25
中科院苏州无机非金属项目	880.93	-



项目	2021 年末	2020 年末
中德创新城医养中心项目	454.68	-
娄江新城建设指挥部装修	344.80	109.01
万达写字楼装修	275.68	251.65
中德智能制造联合创新中心展厅设计与布展项目	241.16	-
规划展示馆数字沙盘	223.35	-
零星工程	219.27	256.56
禅寺路 18 号厂房电缆改造工程	109.08	-
海运堤二期	91.05	-
待安装设备	49.88	35.25
原安德烈厂房消防改造	46.15	-
娄江新城邻里中心	20.28	-
恒通佳苑警务室装修	12.13	12.13
娄江新城创新办公中心	9.43	-
中昱科技园装修	3.85	51.55
崇学雅苑	2.11	-
宁波东路 66 号西附楼装修	0.38	-
人车分流系统、电子屏	-	42.11
和承汽配	-	14.45
东亭大厦门面房装修	-	39.32
禅寺路 18 号厂房屋顶维修工程	-	40.71
合计	38,132.84	30,393.78

## （二）负债结构分析

### 1、负债整体结构分析

#### 发行人报告期各期末负债构成情况

单位：万元、%

科目	2022 年 6 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
流动负债	694,103.93	37.20	688,953.63	41.21	710,095.83	45.03	854,890.32	52.43
非流动负债	1,171,929.17	62.80	982,919.24	58.79	866,823.84	54.97	775,761.68	47.57
负债总计	1,866,033.09	100.00	1,671,872.87	100.00	1,576,919.67	100.00	1,630,652.00	100.00

随着发行人业务规模不断扩大，其融资规模较大。近三年及一期末，发行人负债总额分别为 1,630,652.00 万元、1,576,919.67 万元、1,671,872.87 万元和 1,866,033.09，较为稳定。

近三年及一期末，发行人流动负债占负债总额的比例分别为52.43%、45.03%、41.21%和37.20%。非流动负债占负债总额的比例分别为47.57%、

54.97%、58.79%和62.80%。2019年末流动负债较上年末增加103,750.72万元，增幅13.81%。2020年末流动负债较上年末减少144,794.49万元，降幅16.94%；2021年末流动负债较上年末减少21,142.20万元，降幅2.98%。

## 2、主要负债项目及变动情况分析

### （1）流动负债分析

近三年及一期末，发行人流动负债构成如下：

#### 发行人近三年及一期末流动负债构成情况

单位：万元、%

科目	2022年6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
短期借款	103,100.00	14.85	95,000.00	13.79	97,720.00	13.76	138,450.00	16.20
应付票据	10,000.00	1.44	15,350.00	2.23	-	-	-	-
应付账款	37,552.65	5.41	15,048.58	2.18	24,547.00	3.46	26,165.36	3.06
预收款项	247.98	0.04	10,912.59	1.58	10,816.08	1.52	11,269.73	1.32
合同负债	10,347.63	1.49	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	0.01	0.00	0.03	0.00	-	-
应交税费	90,593.90	13.05	95,482.86	13.86	72,578.51	10.22	53,787.80	6.29
其他应付款	178,335.48	25.69	145,102.92	21.06	192,075.55	27.05	219,258.43	25.65
一年内到期的非流动负债	263,530.67	37.97	311,936.67	45.28	312,358.67	43.99	405,959.00	47.49
其他流动负债	395.61	0.06	120.00	0.02	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>694,103.93</b>	<b>100.00</b>	<b>688,953.63</b>	<b>100.00</b>	<b>710,095.83</b>	<b>100.00</b>	<b>854,890.32</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，发行人流动负债分别为 854,890.32 万元、710,095.83 万元、688,953.63 万元和 694,103.93 万元。2020 年末流动负债较上年末减少 144,794.49 万元，降幅 16.94%，主要系其他应付款及一年内到期的非流动负债减少所致。2021 年末流动负债较上年末减少 21,142.20 万元，降幅 2.98%，主要系其他应付款及应付账款减少所致。近三年及一期末，发行人流动负债主要由短期借款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，上述合计分别占发行人同期流动负债的 92.39%、88.26%、82.31%和 91.57%。

#### ①短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款分别为 138,450.00 万元、97,720.00 万元、95,000.00 万元和 103,100.00 万元，占流动负债的比例分别为 16.20%、13.76%、13.79%和 14.85%。2020 年末较上年末减少 40,730.00 万元，主要系质押借款减少所致。2021 年末较上年末减少 2,720.00 万元，主要系信用借款及保证借款减少所致。

少所致。近三年及一期末，发行人短期借款构成如下：

发行人近三年及一期末短期借款构成情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
信用借款	19,000.00	19,000.00	35,910.00	-
质押借款	-	-	-	83,850.00
信用及质押借款	-	-	-	-
保证借款	84,100.00	76,000.00	61,810.00	54,600.00
合计	103,100.00	95,000.00	97,720.00	138,450.00

②应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款分别为 26,165.36 万元、24,547.00 万元、15,048.58 万元和 37,552.65 万元，占流动负债的比例分别为 3.06%、3.46%、2.18% 和 5.41%。2021 年末较上年末减少 9,498.42 万元，降幅 38.69%，主要系发行人对苏州第一建筑集团有限公司及欧威尔空调科技（中国）有限公司应付账款大幅减少所致。2022 年 6 月末较上年末增加 22,508.07 万元，主要系发行人收购天镜湖酒店 2 幢不动产所致。

截至 2020 年末，发行人应付账款前五名情况如下：

发行人2020年末应付账款前五名

单位：万元、%

客户名称	形成原因	与本公司关系	金额	占比
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	货款	非关联方	8,085.27	32.94
苏州第一建筑集团有限公司	工程款	非关联方	6,863.49	27.96
欧威尔空调科技（中国）有限公司	工程款	关联方	3,666.00	14.93
太仓市港源农电服务有限公司	工程款	非关联方	1,151.12	4.69
太仓市水处理有限责任公司	工程款	非关联方	587.30	2.39
合计	-	-	20,353.18	82.92

截至 2021 年末，发行人应付账款前五名情况如下：

发行人2021年末应付账款前五名

单位：万元、%

客户名称	形成原因	与本公司关系	金额	占比
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	工程款	非关联方	8,085.27	53.73
苏州第一建筑集团有限公司	工程款	非关联方	2,174.91	14.45
太仓市港源农电服务有限公司	工程款	非关联方	1,021.42	6.79
太仓市水处理有限责任公司	工程款	非关联方	587.30	3.90
太仓建邦环境水务有限公司	应付费用	非关联方	491.01	3.26

合计	-	-	12,359.91	82.13
----	---	---	-----------	-------

截至 2022 年 6 月末，发行人应付账款前五名情况如下：

发行人 2022 年 6 月末应付账款前五名

单位：万元、%

客户名称	形成原因	与本公司关系	金额	占比
江苏艳秋投资有限公司	收购资产	非关联方	23,077.25	61.45
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	工程款	非关联方	8,085.27	21.53
苏州第一建筑集团有限公司	工程款	非关联方	1,461.92	3.89
太仓市港源农电服务有限公司	工程款	非关联方	1,033.78	2.75
苏州诚立诚信息科技有限公司	资产转让款	非关联方	626.19	1.67
合计	-	-	34,284.41	91.29

③其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 219,258.43 万元、192,075.55 万元、145,102.92 万元和 178,335.48 万元，占流动负债的比例分别为 25.65 %、27.05%、21.06%和 25.69%。发行人其他应付款主要为往来款以及非标债权产品（信托借款）。2021 年末发行人其他应付款较上年末减少 46,972.63 万元，降幅 24.46%，主要系应付往来款和工程款减少所致。

2019 年末其他应付款前五大的单位列示如下：

发行人 2019 年末其他应付款前五位情况

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占比例	款项性质	备注
1	太仓市保障性住房建设发展有限公司	151,700.00	69.19	往来款	
2	江苏省国际信托有限责任公司	26,000.00	11.86	债融	为江苏银行债权融资计划，期限 3 年，利率 4.82%-6.42%
3	太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	7,000.00	3.19	往来款	
4	太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	2,500.00	1.14	往来款	
5	百家好事时装有限公司	2,000.00	0.91	厂房押金	
-	合计	189,200.00	86.29	-	

2020 年末其他应付款前五大的单位列示如下：

发行人 2020 年末其他应付款前五位情况

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占比例	款项性质
1	太仓市保障性住房建设发展有限公司	127,625.00	66.45	往来款
2	太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	24,251.00	12.63	往来款
3	太仓市弇城房屋拆迁有限公司	5,361.96	2.79	往来款
4	太仓高新技术产业开发区财政局（拆迁专户）	5,000.00	2.60	往来款
5	太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	2,500.00	1.30	往来款
-	合计	164,737.96	85.77	-

2021 年末其他应付款前五大的单位列示如下：

发行人2021年末其他应付款前五位情况

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占比例	款项性质
1	太仓瑞丰投资有限公司	49,241.00	33.94	往来款
2	太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	46,202.59	31.84	往来款
3	苏州德胜东昇建设发展有限公司	31,808.00	21.92	往来款
4	太仓华城置业有限公司	5,958.57	4.11	往来款
5	太仓市保障性住房建设发展有限公司	1,431.00	0.99	往来款
-	合计	134,641.16	92.79	-

2022 年 6 月末其他应付款前五大的单位列示如下：

发行人2022年6月末其他应付款前五位情况

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占比例	款项性质
1	太仓市保障性住房建设发展有限公司	85,420.00	47.90	往来款
2	太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	36,100.00	20.24	往来款
3	苏州德胜东昇建设发展有限公司	13,640.00	7.65	往来款
4	太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	12,649.91	7.09	往来款
5	太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	9,454.10	5.30	往来款
-	合计	157,264.01	88.18	-

④一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 405,959.00 万元和 312,358.67 万元、311,936.67 万元和 263,530.67 万元，占流动负债的比例分别为 47.49%、43.99%、45.28%和 37.98%。发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债列示如下：

发行人近三年及一期末一年内到期的非流动负债

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一年内到期的长期借款	94,468.50	92,874.50	85,592.00	242,759.00
一年内到期的应付债券	157,500.00	207,500.00	216,100.00	154,600.00
一年内到期的长期应付款	10,666.67	10,666.67	10,666.67	8,600.00
一年内到期的租赁负债	895.50	895.50	-	-
合计	263,530.67	311,936.67	312,358.67	405,959.00

(2) 非流动负债

近三年及一期末，发行人非流动负债构成如下：

发行人近三年及一期末非流动负债构成情况

单位：万元、%

科目	2022 年 6 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
长期借款	464,428.67	39.63	331,285.41	33.70	262,673.97	30.30	199,872.50	25.76
应付债券	593,800.00	50.67	532,800.00	54.21	460,300.00	53.10	412,400.00	53.16
租赁负债	938.04	0.08	938.04	0.10	-	-	-	-
长期应付款	6,700.00	0.57	11,833.33	1.20	23,700.00	2.73	28,600.00	3.69
递延所得税负债	106,062.45	9.05	106,062.45	10.79	120,149.87	13.86	134,889.18	17.39
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	1,171,929.17	100.00	982,919.24	100.00	866,823.84	100.00	775,761.68	100.00

近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 775,761.68 万元、866,823.84 万元、982,919.24 万元和 1,171,929.17 万元。2019 年末非流动负债较上年末下降 11.04%，主要系发行人长期借款减少所致。2020 年末非流动负债较上年末增长 11.74%，主要系发行人应付债券及长期借款增加所致。2022 年 6 月末非流动负债较上年末增长 19.23%，主要系发行人应付债券和长期借款增加所致。近三年及一期末，发行人的非流动负债主要以长期借款、应付债券、长期应付款、递延所得税负债为主，四项合计占同期非流动负债比例分别为 100.00%、100.00%、99.90%和 99.92%。

①长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为 199,872.50 万元、262,673.97 万元、331,285.41 万元和 464,428.67 万元，占非流动负债的比例分别为 25.76 %、

30.30%、33.70%和 39.63%。2021 年末，发行人长期借款为 331,285.41 万元，较上年末增加 26.12%，主要系发行人保证及抵押借款大幅增加所致。2022 年 6 月末，发行人长期借款较 2021 年末增加 133,143.26 万元，主要是由于信用借款的大幅增加所致。

发行人近三年及一期末长期借款构成情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
信用借款	40,916.60	26,836.91	20,008.00	94,344.00
抵押借款	64,914.57	34,200.00	26,100.00	14,300.00
质押借款	6,500.00	-	-	-
保证及质押借款	-	19,500.00	25,000.00	49,500.00
保证及抵押借款	139,950.00	126,540.00	43,769.97	157,987.50
抵押及质押借款	-	-	98,565.00	-
保证借款	306,616.00	217,083.00	134,823.00	126,500.00
减：一年内到期的长期借款	94,468.50	92,874.50	85,592.00	242,759.00
合计	464,428.67	331,285.41	262,673.97	199,872.50

②应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为 412,400.00 万元、460,300.00 万元、532,800.00 万元和 593,800.00 万元，占非流动负债的比重分别为 53.16%、53.10%、54.21%和 50.67%。2019 年末，发行人应付债券余额为 412,400.00 万元，较上年末增加 132,400.00 万元，2020 年末，发行人应付债券余额为 460,300.00 万元，较上年末增加 47,900.00 万元，主要系发行人新发行债券及债务融资工具所致。2021 年末，发行人应付债券余额较上年末增加 72,500.00 万元，主要系发行 21 娄城双创债 01 所致。

近三年及一期末，发行人应付债券明细情况如下：

发行人近三年及一期末应付债券明细情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
11 太仓恒通债（1180041）	-	-	-	-
12 太仓恒通债（1280367）	-	-	-	-
太仓东洋 2015 年非公开发行公司债券	-	-	-	-
18 娄城高新中期票据	50,000.00	50,000.00	100,000.00	100,000.00
18 娄城高新北金所债权融资	-	-	40,000.00	100,000.00
南京银行理财直接融资工具	-	-	-	50,000.00

光大银行债权融资计划	-		30,000.00	60,000.00
中山-上银-太仓娄城高新安置房资产支持专项计划	46,300.00	46,300.00	62,400.00	77,000.00
19 娄城高新非公开公司债券	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
19 娄城高新中期票据	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
恒通投资 2019 第二期债权融资计划 19CFZR0113	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00
20 娄城非公开公司债券	184,000.00		184,000.00	-
20 非公开短期公司债券	-	184,000.00	40,000.00	-
20 年度第二期超短期融资券	-		20,000.00	-
20 年度第三期超短期融资券	-		10,000.00	-
20 年度第四期超短期融资券	-		10,000.00	-
21 娄城高新中期票据	50,000.00	50,000.00	-	-
娄城高新 2021 小公募第一期	20,000.00	-	-	-
娄城高新 2021 小公募第二期	-	20,000.00	-	-
21 娄城双创债 1	100,000.00	100,000.00	-	-
21 非公开短期公司债券	-	40,000.00	-	-
21 年度第六期超短期融资券	-	20,000.00	-	-
21 年度第七期超短期融资券	-	10,000.00	-	-
21 年度第八期超短期融资券	-	10,000.00	-	-
21 年度第九期超短期融资券	-	30,000.00	-	-
太仓娄城高新集团有限公司 2022 年面向专业投资者 公开发行公司债券（第二期）	20,000.00	-	-	-
22 年度超短期融资券	101,000.00	-	-	-
太仓娄城高新集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	30,000.00	-	-	-
减：一年内到期的应付债券	157,500.00	207,500.00	216,100.00	154,600.00
合计	593,800.00	532,800.00	460,300.00	412,400.00

注：实际应付债券为 573,800.00 万元，资产科目较实际值同步增加了 30,000.00 万元，系多计入 2021 娄城高新 SCP009（规模 3 亿元，实际已于 2022 年 4 月到期）。

### ③递延所得税负债

近三年及一期末，发行人递延所得税负债分别为 134,889.18 万元、120,149.87 万元、106,062.45 万元和 106,062.45 万元，占非流动负债的比重分别为 17.39%、13.86%、10.79%和 9.05%。2019 年末发行人递延所得税负债余额较上年末减少 32,246.80 万元，降幅 19.29%。2020 年末，发行人递延所得税负债余额较上年末减少 14,739.31 万元，降幅 10.93%。2021 年末，发行人递延所得税负债余额较上年末减少 14,087.42 万元，降幅 11.72%。

### ④发行人有息负债情况

（1）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 1,211,281.50 万元、1,156,752.64 万元、1,282,855.41 万元及 1,431,559.34 万元，占同期末总负债的比例分别为 74.28%、73.36%、76.73%及 76.72%。最近一期末，发行人银行借款



余额为 661,997.17 万元，占有息负债余额的比例为 46.24%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 1,139,297.17 万元，占有息负债余额的比例为 79.58%。

截至2022年6月末发行人有息负债余额的期限结构

单位：万元、%

项目	2022 年 6 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
短期借款	103,100.00	7.20	95,000.00	7.41	97,720.00	8.45	138,450.00	11.43
一年内到期的长期借款	94,468.50	6.60	92,874.50	7.24	85,592.00	7.40	242,759.00	20.04
一年内到期的应付债券	157,500.00	11.00	207,500.00	16.17	216,100.00	18.68	154,600.00	12.76
一年内到期的长期应付款	10,666.67	0.75	10,666.67	0.83	10,666.67	0.92	8,600.00	0.71
一年内到期的租赁负债	895.5	0.06	895.50	0.07	-	-	-	-
长期借款	464,428.67	32.44	331,285.41	25.82	262,673.97	22.71	199,872.50	16.50
应付债券	593,800.00	41.48	532,800.00	41.53	460,300.00	39.79	412,400.00	34.05
长期应付款	6,700.00	0.47	11,833.33	0.92	23,700.00	2.05	28,600.00	2.36
其他应付款	-	-	-	-	-	-	26,000.00	2.15
合计	1,431,559.34	100.00	1,282,855.41	100.00	1,156,752.64	100.00	1,211,281.50	100.00

(2) 截至 2022 年 6 月末，发行人有息负债余额担保结构和明细如下：

发行人2022年6月末有息负债余额的担保结构

单位：万元、%

科目	增信方式	账面金额	占比
短期借款	信用	19,000.00	1.33
	保证	84,100.00	5.87
一年内到期的长期借款	保证借款	83,243.50	5.81
	抵押借款	2,900.00	0.20
	保证及质押借款	500.00	0.03
	保证及抵押借款	7,825.00	0.55
	信用	157,500.00	11.00
一年内到期的应付债券	信用	10,666.67	0.75
一年内到期的长期应付款	信用	895.50	0.06
长期借款	保证借款	223,372.5	15.60
	抵押借款	62,014.57	4.33
	信用借款	40,916.60	2.86
	保证及质押借款	6,000.00	0.42
	保证及抵押借款	132,125.00	9.23
应付债券	信用	593,800.00	41.48
长期应付款	信用	6,700.00	0.47
合计	-	1,431,559.34	100.00

截至 2022 年 6 月末，发行人有息负债余额分类结构明细如下：

发行人有息负债余额分类明细1

单位：万元、%

科目	2022 年 6 月末	
	账面金额	占比
1.银行贷款	661,997.17	46.24
2.债券	751,300.00	52.48
其中：非公开公司债	234,000.00	16.35
资产支持专项计划	46,300.00	3.23
企业债	100,000.00	6.99
公开公司债	40,000.00	2.79
中期票据	230,000.00	16.07
超短期融资券	101,000.00	7.06
3.其他	18,262.17	1.28
合计	1,431,559.34	100.00

发行人有息负债余额分类明细2

单位：万元、%

科目	2022 年 6 月末	
	账面金额	占比
银行借款	661,997.17	46.24
非银行借款	769,562.17	53.76
合计	1,431,559.34	100.00

总体来看，发行人有息负债整体规模近年来未发生较大变动。2019-2021 年度及 2022 年上半年，发行人筹资活动现金流入中发行债券收到的现金分别为 294,000.00 万元、284,000.00 万元、370,000.00 和 141,000.00 万元，呈波动态势，同时，发行人银行贷款中短期借款及长期借款呈波动态势，主要系公司债券、中期票据等直接融资产品利率低于银行贷款利率，发行人近年来积极运用中期票据、定向工具、企业债券等债券融资工具，探索资产证券化、信托融资等创新融资工具，进而调整债务结构，增加债券等直接融资产品的占比、减少银行贷款占比所致。2019-2021 年以及 2022 年 6 月末，发行人银行授信总额分别为 159.86 亿元、85.31 亿元、79.84 亿元和 84.38 亿元，呈波动态势，发行人与多家银行保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，不存在抽贷的情况。

（3）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

### （三）所有者权益结构分析

#### 1、所有者权益整体结构分析

## 发行人近三年及一期末所有者权益项目构成情况

单位：万元、%

科目	2022 年 6 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	640,000.00	31.99	620,000.00	30.64	500,000.00	26.54	450,000.00	24.44
资本公积	564,223.09	28.20	564,223.09	27.88	564,104.67	29.94	564,104.67	30.64
其他综合收益	202,717.83	10.13	202,717.83	10.02	244,809.58	12.99	285,392.91	15.50
盈余公积	8,635.41	0.43	8,635.41	0.43	7,337.27	0.39	7,337.27	0.40
未分配利润	512,361.24	25.61	553,941.48	27.38	493,396.78	26.17	455,131.15	24.72
归属于母公司股东权益合计	<b>1,927,937.57</b>	<b>96.36</b>	<b>1,949,517.81</b>	<b>96.35</b>	<b>1,809,648.30</b>	<b>95.97</b>	<b>1,761,965.99</b>	<b>95.70</b>
少数股东权益	72,771.97	3.64	73,927.86	3.65	75,992.11	4.03	79,107.95	4.30
所有者权益合计	<b>2,000,709.54</b>	<b>100.00</b>	<b>2,023,445.67</b>	<b>100.00</b>	<b>1,885,640.41</b>	<b>100.00</b>	<b>1,841,073.94</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 1,841,073.94 万元、1,885,640.41 万元、2,023,445.67 万元和 2,000,709.54 万元，其中，资本公积占所有者权益的比例分别为 30.64%、29.94%、27.88%和 28.20%。

## ①实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本为 450,000.00 万元、500,000.00 万元、620,000.00 万元 640,000.00 万元，占所有者权益的比例分别为 24.44%、26.54%、30.64%和 31.99%。发行人实收资本由江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会全额出资。

2019 年 4 月 1 日，江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会作出《股东决定》，决定增加发行人注册资本 100,000.00 万元人民币，以货币方式出资，增资后公司注册资本将由 300,000.00 万元增加到 400,000.00 万元。2019 年 12 月 25 日，江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会作出《股东决定》，决定增加公司注册资本 50,000.00 万元人民币，以货币方式出资，增资后公司注册资本将由 400,000.00 万元增加到 450,000.00 万元。2020 年 2 月 24 日，公司完成工商变更，并取得换发的营业执照，公司注册资本变更为 450,000.00 万元。2020 年 6 月 23 日，公司完成工商变更，并取得换发的营业执照，公司注册资本变更为

500,000.00 万元。

2021 年 5 月 13 日，江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会作出《股东决定》，决定增加发行人注册资本 20,000.00 万元人民币，以货币方式出资，增资后公司注册资本将由 500,000.00 万元增加到 520,000.00 万元。2021 年 5 月 26 日，江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会作出《股东决定》，决定增加发行人注册资本 30,000.00 万元人民币，以货币方式出资，增资后公司注册资本将由 520,000.00 万元增加到 550,000.00 万元。2021 年 6 月 11 日，江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会作出《股东决定》，决定增加发行人注册资本 20,000.00 万元人民币，以货币方式出资，增资后公司注册资本将由 550,000.00 万元增加到 570,000.00 万元。2021 年 6 月 30 日，江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会作出《股东决定》，决定增加发行人注册资本 15,000.00 万元人民币，以货币方式出资，增资后公司注册资本将由 570,000.00 万元增加到 585,000.00 万元。

2021 年 11 月 05 日，江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会作出《股东决定》，决定增加公司注册资本 15,000.00 万元人民币，以货币方式出资，增资后公司注册资本已由 585,000.00 万元增加到 600,000.00 万元。

2021 年 12 月 29 日，江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会作出《股东决定》，决定增加公司注册资本 20,000.00 万元人民币，以货币方式出资，增资后公司注册资本已由 600,000.00 万元增加到 620,000.00 万元。2022 年 2 月 24 日，江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会作出《股东决定》，以货币方式出资，增资后公司注册资本将由 620,000.00 万元增加到 660,000.00 万元。

截至本募集说明书出具之日，江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会为发行人唯一股东。公司不存在以土地储备、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂及公益资产等注资的情况，也不存在突击注资、虚假注资的情况。

## ②资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为 564,104.67 万元、564,104.67 万元、564,223.09 万元和 564,223.09 万元，占所有者权益的比例分别为 30.64%、29.94% 和 27.88%和 28.20%。2020 年末发行人资本公积较 2019 年末无变动。2021 年末发行人资本公积较 2020 年末增长 0.02%，变化较小。

最近三年，发行人资本公积变动情况如下：

**2019-2021年发行人资本溢价情况**

单位：万元

项目	2019 年末	本期增加	本期减少	2020 年末
资本（股本）溢价	564,104.67	-	-	564,104.67
合计	564,104.67	-	-	564,104.67

（续表）

项目	2020 年末	本期增加	本期减少	2021 年末
资本（股本）溢价	564,104.67	118.42	-	564,223.09
合计	564,104.67	118.42	-	564,223.09

③其他综合收益

近三年及一期末，发行人其他综合收益分别为 285,392.91 万元、244,809.58 万元、202,717.83 万元 202,717.83 万元，占所有者权益的比例分别为 15.50%、12.99%、10.02%和 10.13%。2020 年末发行人其他综合收益较 2019 年末减少 40,583.33 万元，降幅 14.22%，2021 年末发行人其他综合收益较 2020 年末减少 42,091.75 万元，降幅 17.19%，主要系发行人处置投资性房地产导致前期计入其他综合收益当期转入损益所致。

④盈余公积

近三年及一期末，发行人盈余公积分别为 7,337.27 万元、7,337.27 万元、8,635.41 万元和 8,635.41 万元，占所有者权益的比例分别为 0.40%、0.39%、0.43% 和 0.43%。截至 2021 年末，发行人盈余公积全部为计提的法定盈余公积。

⑤未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 455,131.15 万元、493,396.78 万元、553,941.48 万元和 512,361.24 万元，占权益总额的比例分别为 24.72%、26.17%、27.38%和 25.61%。最近三年及一期末，发行人未分配利润具体情况如下：

**发行人2019-2021年及2022年1-6月末未分配利润变动情况**

单位：万元

项目	2022 年半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
年/期初未分配利润	553,941.48	493,396.78	455,131.15	384,114.16
加：本期净利润	-7,580.24	61,842.84	38,265.63	71,461.18
减：提取法定盈余公积	-	1,298.14	-	444.20

项目	2022 年半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应付普通股股利	34,000.00	-	-	-
其他减少	-	-	2,711.63	-
期末未分配利润	512,361.24	553,941.48	493,396.78	455,131.15

#### （四）现金流量分析

##### 1、经营活动现金流量分析

##### 发行人报告期内经营活动现金流量

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	15,939.83	117,634.92	93,984.74	66,734.62
收到的税费返还	391.02	-	713.46	-
收到其他与经营活动有关的现金	62,684.97	415,900.33	52,752.73	98,428.48
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>79,015.82</b>	<b>533,535.25</b>	<b>147,450.92</b>	<b>165,163.10</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	44,364.63	174,112.11	34,780.15	18,882.09
支付给职工以及为职工支付的现金	1,281.51	2,168.34	1,432.63	1,065.51
支付的各项税费	12,300.15	11,483.23	24,896.83	10,412.93
支付其他与经营活动有关的现金	24,738.67	409,964.14	23,110.15	119,807.79
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>82,684.96</b>	<b>597,727.82</b>	<b>84,219.76</b>	<b>150,168.33</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,669.14</b>	<b>-64,192.57</b>	<b>63,231.16</b>	<b>14,994.77</b>

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人经营活动现金流入分别为 165,163.10 万元、147,450.92 万元、533,535.25 万元和 79,015.82 万元。

发行人经营活动产生的现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金构成。其中，销售商品、提供劳务收到的现金主要包括发行人市政设施代建、资产租赁等现金收入，收到其他与经营活动有关的现金主要为往来款和补贴。2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 66,734.62 万元、93,984.74 万元、117,634.92 万元和 15,939.83 万元，2021 年度较 2020 年度增加 23,650.18 万元，增幅为 25.16%，主要系发行人销售商品、提供劳务收到的现金回款增加所致。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 98,428.48 万元、52,752.73 万元、415,900.33 万元和 62,684.97 万元，呈波动趋势，2021 年度较 2020 年度增加 363,147.60 万元，增幅为 688.40%，主要系发行人收到与经营活动有关的其他应收款等往来款大幅增加所致。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人经营活动现金流出分别为

150,168.33 万元、84,219.76 万元、597,727.82 万元和 82,684.96 万元。2022 年 6 月末较 2021 年末收到和流出的经营活动相关现金流大幅减少主要系收到的其他与经营活动有关的现金及支付的其他与经营流动相关的现金减少，因公司往来款项收到及支付同比减少。

发行人经营活动现金流出主要由购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金构成。其中，购买商品、接受劳务支付的现金主要是发行人支付的工程款，支付其他与经营活动有关的现金主要为支付往来款。2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 18,882.09 万元、34,780.15 万元、174,112.11 万元和 44,364.63 万元，2021 年度较 2020 年度增加 139,331.96 万元，增幅 400.61%，主要系 2021 年度存货中开发成本大幅增加所致。2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 119,807.79 万元、23,110.15 万元、409,964.14 万元和 24,738.67 万元，2021 年度较 2020 年度增涨 386,853.99 万元，增幅 1673.96%，主要系支付的与经营活动有关的往来款增加所致。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 14,994.77 万元、63,231.16 万元、-64,192.57 万元和 -3,669.14 万元，2021 年发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年变化幅度较大，主要系支付其他与经营活动有关的现金流出增加所致。

## 2、投资活动现金流量分析

### 发行人报告期内投资活动现金流量

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	400.00	800.00	800.00	400.00
取得投资收益收到的现金	4.80	186.35	3,459.20	3,155.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,644.80	30,332.73	4,842.68	175.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	1,228.00
收到其他与投资活动有关的现金	753.89	-	88,300.00	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>16,803.49</b>	<b>31,319.08</b>	<b>97,401.89</b>	<b>4,958.93</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63,242.52	72,594.18	78,259.54	86,799.97
投资支付的现金	37,133.27	59,483.58	29,909.60	61,873.46
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	10,449.70	29,044.02	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	10,448.35	88,300.00

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资活动现金流出小计	100,375.79	142,527.46	147,661.51	236,973.43
投资活动产生的现金流量净额	-83,572.30	-111,208.39	-50,259.62	-232,014.50

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人投资活动产生的现金流入分别为 4,958.93 万元、97,401.89 万元、31,319.08 万元和 16,803.49 万元。

发行人投资活动产生的现金流入主要为取得投资收益收到的现金、处置固定资产、无形资产和收到其他与投资活动有关的现金。2020 年度，发行人收到其他与投资活动有关的现金 88,300.00 万元，主要系发行人收回结构性存款所致。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人投资活动产生的现金流出为 236,973.43 万元、147,661.51 万元、142,527.46 万元和 100,375.79 万元。

发行人投资活动产生的现金流出包括购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、投资支付的现金以及支付其他与投资活动有关的现金组成。2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 86,799.97 万元、78,266.43 万元、72,594.18 万元和 63,242.52 万元，主要系建设自用项目的投入。2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人投资支付的现金分别为 61,873.46 万元、29,909.60 万元、59,483.58 万元和 37,133.27 万元，主要用于长期股权投资。2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人支付其他与投资活动有关的现金分别为 88,300.00 万元、10,448.35 万元、0.00 万元和 0.00 万元。

总体来看，最近三年及一期发行人投资活动现金流出显著大于投资活动现金流入，投资活动产生的现金流呈现为净流出。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

#### 发行人报告期内筹资活动现金流量

单位：万元

项目	2022 年半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	20,000.00	119,954.55	50,000.00	150,000.00
取得借款收到的现金	242,949.26	275,473.91	381,116.97	247,302.50
发行债券收到的现金	141,000.00	370,000.00	284,000.00	294,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	7,000.00	78,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>403,949.26</b>	<b>765,428.46</b>	<b>722,116.97</b>	<b>769,302.50</b>
偿还债务支付的现金	221,472.00	511,675.40	693,812.50	359,710.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	74,543.14	42,361.17	52,965.20	66,127.69



项目	2022 年半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	3,633.33	9,498.53	33,144.93	101,663.17
筹资活动现金流出小计	299,648.47	563,535.10	779,922.63	527,500.87
筹资活动产生的现金流量净额	104,300.79	201,893.36	-57,805.66	241,801.63

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人筹资活动现金流入小计分别为 769,302.50 万元、722,116.97 万元、765,428.46 万元和 403,949.26 万元。

发行人筹资活动产生的现金流入主要为取得借款收到的现金和发行债券收到的现金。2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人取得借款收到的现金分别为 247,302.50 万元、381,116.97 万元、275,473.91 万元和 242,949.26 万元；发行债券收到的现金分别为 294,000.00 万元、284,000.00 万元、370,000.00 万元和 141,000.00 万元。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人筹资活动现金流出分别为 527,500.87 万元、779,922.63 万元、563,535.10 万元和 299,648.47 万元。

发行人筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务支付的现金，分配股利、利润或偿付利息支付的现金以及支付其他与筹资活动有关的现金组成。2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人偿还债务支付的现金分别为 359,710.00 万元、693,812.50 万元、511,675.40 万元和 221,472.00 万元，2021 年度较 2020 年度减少 26.25%；发行人分配股利、利润或偿付利息支付的现金分别为 66,127.69 万元、52,965.20 万元、42,361.17 万元和 74,543.14 万元，2021 年度较 2020 年度减少 20.02%；发行人支付其他与筹资活动有关的现金分别为 101,663.17 万元、33,144.93 万元、9,498.53 万元和 3,633.33 万元，2021 年度较 2020 年度减少 71.34%，主要系发行人 2021 年度归还信托借款、融资租赁还款等减少所致。

总体来看，2019年度发行人筹资活动产生的现金流量净额呈现净流入，主要系筹资活动现金流入规模较大所致。2020年发行人筹资活动产生的现金呈现净流出主要系偿还债务支付的现金较多所致。2021年度发行人筹资活动产生的现金流量净额呈现净流入，主要系筹资活动现金流入规模较大所致。

## （五）偿债能力分析

### 报告期发行人偿债能力指标

偿债能力指标/年份	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率	3.71	3.60	3.07	2.57
速动比率	2.38	2.38	2.15	1.84
资产负债率	48.26%	45.24%	45.54%	46.97%
EBITDA 利息保障倍数	0.46	1.61	1.48	1.86

短期偿债能力方面，2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人流动比率分别为 2.57、3.07、3.60 和 3.71，速动比率分别为 1.84、2.15、2.38 和 2.38。总体来看 2019-2021 年流动比率与速动比率保持稳定，2020 年起显著提升，说明发行人短期偿债能力不断增强。

长期偿债能力方面，2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人资产负债率分别为 46.97%、45.54%、45.24% 和 48.26%，保持稳中有降。总体来看，最近三年发行人资产负债率与同行业公司相比维持在较低水平，说明其长期偿债能力较好。

## （六）盈利能力分析

### 1、营业收入及毛利率分析

#### 发行人报告期内营业收入及毛利率的变动情况

单位：万元

科目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	10,394.86	191,209.96	169,236.86	200,763.31
营业成本	11,151.85	106,472.48	91,483.57	67,217.06
毛利	-756.99	84,737.47	77,753.29	133,546.25
毛利率	-7.28%	44.32%	45.94%	66.52%

整体来看，2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 200,763.31 万元、169,236.86 万元、191,209.96 万元和 10,394.86 万元，2020 年度营业收入较 2019 年度下降 31,526.45 万元，降幅为 15.70%，主要系其他收入中投资性房地产处置收入减少所致。2021 年度营业收入较 2020 年度增加 21,973.09 万元，增幅为 12.98%，主要系其他收入中投资性房地产处置收入增加所致。2022 年上半年营业收入较低，主要系发行人主营业务收入主要于第四季度结算确认所致。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人营业成本分别为 67,217.06 万元、91,483.57 万元、106,472.48 万元和 11,151.85 万元。2020 年度营业成本较 2019 年度增加 24,266.51 万元，增幅 36.10%，主要系资产租赁及管理业务成本大幅上升所致。2021 年度营业成本较 2020 年度增加 14,988.91 万元，增幅 16.38%，主要

系市政设施建设业务成本及投资性房地产成本大幅上升所致。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人毛利率分别为 66.52%、45.94%、44.32%和-7.28%，2020 年发行人毛利率下降较多，主要系主营业务中土地出让业务板块毛利率下降较多所致，各宗土地在发行人持有期间公允价值变动的差异以致毛利率不同进而导致该业务板块毛利率各年度均存在波动。2021 年发行人毛利率保持稳定。2022 年上半年毛利率大幅下降，主要是由于发行人土地出让业务和代建业务一般于年底回款。

#### 发行人报告期毛利润情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
资产租赁及管理	-1,399.48	184.62	-769.53	-0.91	-3,136.90	-4.03	-2,048.64	-1.53
污水处理	184.20	-24.30	-1,103.94	-1.30	-694.14	-0.89	-717.63	-0.54
土地出让	-	-	82,239.40	97.05	76,848.28	98.84	133,495.52	99.96
市政设施建设	-	-	3,268.47	3.86	3,700.94	4.76	2,573.51	1.93
保障房建设	-	-	-	--	-	-	-	-
其他	458.29	-60.54	1,103.09	1.30	1,035.12	1.33	243.49	0.18
毛利润	-756.99	100.00	84,737.47	100.00	77,753.29	100.00	133,546.25	100.00

#### 发行人报告期内毛利率情况

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年度	2019 年度
资产租赁及管理	-15.15%	-4.12 %	-22.68%	-19.82%
污水处理	30.05%	-83.63 %	-49.66%	-40.97%
土地出让	-	56.94%	67.15%	79.68%
市政设施建设	-	12.82 %	9.90%	12.44%
保障房建设	-	-	-	-
其他	83.95%	87.02 %	47.74%	54.25%
营业收入毛利率	-7.28%	44.32 %	45.94%	66.52%

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人土地出让板块毛利润分别为 133,495.52 万元、76,848.28 万元、82,239.40 万元和 0.00 万元，占同期毛利润的比重分别为 99.96%、98.84%、97.05%和 0.00%。毛利率分别为 79.68%、67.15%、56.94%和 0.00%，2019 年发行人毛利润、毛利率的大幅上升，主要系发行人改变土地出让的成本计量方式所致。自 2018 年起，发行人改变土地出让成本计量方式，发行人出让土地时，公允价值变动收益用来抵减其他业务成本，从而使其他业务成本剔除掉了期间公允价值的变动，故其他业务成本降低，毛利率提升。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，市政设施建设板块的毛利润分别为 2,573.51 万元、3,700.94 万元、3,268.47 万元和 0.00 万元；毛利率分别为 12.44%、9.90%、12.82%和 0.00 万元。保障房建设板块未实现收入。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，资产租赁及管理板块毛利润分别为-2,048.64 万元和-3,136.90 万元、-769.53 万元和-1,399.48 万元，毛利率分别为-19.82%、-22.68%、-4.12%和-15.15%，最近三年及一期毛利润、毛利率持续为负，主要系对应板块营业成本中包含出租资产折旧，营业成本规模较大所致。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，污水处理板块毛利润分别为-717.63 万元、-694.15 万元、-1,103.94 万元和 184.20 万元，毛利率分别为-40.97%、-49.66%、-83.63%和 30.05%，2019-2021 年毛利润、毛利率为负，主要系对应板块营业成本中包含污水管网折旧，营业成本规模较大所致。

总体来看，2019-2021 年度，发行人营业收入及毛利略有波动，毛利率水平略微下降。2022 年上半年营业收入大幅下降，主要是由于发行人土地出让业务和代建业务一般于年底回款。

## 2、期间费用分析

报告期内，发行人期间费用构成及其占营业收入的比例情况如下表所示：

发行人报告期期间费用情况

单位：万元、%

科目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	4.51	0.04	9.34	0.00	4.60	0.00	0.08	0.00
管理费用	9,900.87	95.25	13,703.74	7.17	7,825.98	4.62	6,468.26	3.22
财务费用	17,942.14	172.61	22,589.26	11.81	44,484.59	26.29	42,221.78	21.03
合计	<b>27,847.52</b>	<b>267.90</b>	<b>36,302.34</b>	<b>18.98</b>	<b>52,315.17</b>	<b>30.91</b>	<b>48,690.12</b>	<b>24.25</b>

最近三年及一期，发行人期间费用分别为 48,690.12 万元、52,315.17 万元、36,302.34 万元和 27,847.52 万元，占发行人营业收入的比例分别 24.25%、30.91%、18.98%和 267.90%。其中，管理费用分别为 6,468.26 万元、7,825.98 万元、13,703.74 万元和 9,900.87 万元，分别占营业收入的 3.22%、4.62%、7.17%和 95.25%。最近三年及一期，发行人财务费用分别为 42,221.78 万元、44,484.59 万元、22,589.26 万元和 17,942.14 万元，分别占营业收入的 21.03%、26.29%、

11.81%和172.61%。发行人2021年度财务费用较2020年度减少21,895.32万元，主要系2021年计入财务费用利息收入较少所致。2021年度计入财务费用的利息支出为20,857.52万元，较2020年度利息支出降低50.12%，主要系2021年度发行人利息资本化金额较高，且发行人借款利率整体下行所致。

### 3、净利润分析

报告期内，发行人利润指标如下表所示：

发行人报告期内利润指标

单位：万元

科目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
毛利润	-756.99	84,737.47	77,753.29	133,546.25
其他收益	19,151.47	38,220.62	46,320.07	49,674.47
投资收益	4.80	-8,442.36	571.93	3,775.41
公允价值变动损益	-	368.15	-4,846.13	-45,528.53
资产减值损失	-	-	-365.94	-589.92
资产处置收益	4,908.04	14,695.60	1,494.84	9.91
营业利润	-6,074.33	87,871.09	56,789.51	88,303.20
加：营业外收入	187.93	489.71	163.58	53.98
减：营业外支出	1,072.78	331.81	778.16	1,975.84
利润总额	-6,959.19	88,029.00	56,174.93	86,381.34
净利润	-8,736.13	61,015.40	35,149.79	64,536.09
归属于母公司所有者的净利润	-7,580.24	61,842.84	38,265.63	71,461.18

2019-2021年度及2022年1-6月，发行人实现的营业利润分别为88,303.20万元、56,789.51万元、87,871.09万元和-6,074.33万元。2021年度，发行人营业利润较上年增加31,081.58万元，主要系土地出让业务收入增加所致。2022年上半年营业利润为负数，主要是由于发行人土地出让业务和代建业务一般于第四季度回款。

2019-2021年度及2022年1-6月，发行人其他收益分别为49,674.47万元、46,320.07万元、38,220.62万元和19,151.47万元，其他收益主要来自政府补助。报告期内，发行人其他收益具体情况如下：

报告期内发行人其他收益情况

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
管委会房租补贴	-	-	-	437.38
政府补助	19,151.47	38,220.62	46,320.07	49,236.00
非编人员工资和社保补贴	-	-	-	-
其他	-	-	-	1.09

合计	19,151.47	38,220.62	46,320.07	49,674.47
----	-----------	-----------	-----------	-----------

注：报告期内，发行人政府补助均足额到账。

报告期内，发行人公允价值变动损益具体情况如下：

#### 报告期内发行人公允价值变动损益情况

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
按公允价值计量的投资性房地产	-	368.15	-4,846.13	-45,528.53
合计	-	368.15	-4,846.13	-45,528.53

最近三年投资性房地产各期末的公允价值确认依据为房地产评估机构出具的公允价值评估报告。2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人公允价值变动损益分别为-45,528.53 万元、-4,846.13 万元、368.15 万元和 0.00 万元，2019 年度，发行人公允价值变动损益为-45,528.53 万元，主要系发行人开展土地出让业务，对投资性房地产进行处置所致。由于发行人出让土地时，公允价值变动收益用来抵减其他业务成本，从而使其他业务成本剔除了期间公允价值的变动，故发行人 2019 年度及 2020 年度公允价值变动收益均为负数。2021 年度，发行人公允价值变动损益为 368.15 万元，由负转正主要系发行人的投资性房地产 2021 年末公允价值评估增值较多所致。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人投资收益分别为 3,775.41 万元、571.93 万元、-8,442.36 万元和 4.80 万元，2020 年度较 2019 年度减少 3,203.48 万元，主要系权益法核算的长期股权投资收益及理财产品收益减少所致。2021 年度较 2020 年度减少 9,014.29 万元，主要系长期股权投资收益，结构性存款收益及理财产品收益减少所致。具体情况如下：

#### 最近三年及一期发行人投资收益情况

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
成本法核算的长期股权投资收益	-	-	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-	-8,453.71	224.25	582.58
处置长期股权投资产生的投资收益	-	11.35	-	6.04
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	4.80	-	16.33	7.21
结构性存款收益	-	-	221.58	2,584.34
理财产品收益	-	-	109.77	595.25
合计	4.80	-8,442.36	571.93	3,775.41

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人营业外收入分别为 53.98 万元、

163.58 万元、489.71 万元和 187.93 万元。报告期内发行人营业外收入具体明细如下：

报告期内发行人营业外收入情况

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
非流动资产处置利得	-	12.42	-	-
其中：固定资产处置利得	-	12.42	-	-
无形资产处置利得	-	-	-	-
政府补助	15.30	-	160.00	-
往来款转入	-	412.12	-	-
商业赔偿	1.32	2.35	-	-
其他	171.31	62.82	3.58	53.98
合计	187.93	489.71	163.58	53.98

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人营业外支出分别为 1,975.84 万元、778.16 万元、331.81 万元和 1072.78 万元。具体明细如下：

报告期内发行人营业外支出情况

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年度	2019 年度
非流动资产报废损失	975.84	2.27	-	-
对外捐赠	-	20	50.00	32.97
罚款	-	6.09	0.10	4.90
滞纳金	-	29.42	245.50	232.45
原材料报废	13.88	0.45	-	-
资产盘亏损失	-	-	-	150.72
往来款转入	-	-	-	-
其他	83.07	273.56	482.56	1,554.80
合计	1,072.78	331.81	778.16	1,975.84

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人实现的净利润分别为 64,536.09 万元、35,149.79 万元、61,015.40 万元和-8,736.13 万元。2020 年度发行人净利润较上年减少 29,386.30 万元，降幅为 45.53%，主要系发行人土地出让业务收入减少所致。2021 年度发行人净利润较上年增加 25,865.60 万元，增幅为 73.59%，主要系发行人土地出让业务收入增加及 2021 年度投资性房地产估值增加以致公允价值变动损益增加所致。2022 年上半年净利润为负数，主要是由于发行人土地出让业务和代建业务一般于年底回款。

报告期内发行人盈利能力指标

盈利能力指标/年份	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
毛利率	-7.28%	44.32%	45.94%	66.52%
净利率	-84.04%	31.91%	20.77%	32.15%
净资产收益率	-0.87%	3.12%	1.89%	3.64%

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人毛利率分别为 66.52%、45.94%、44.32%和-7.28%，净利率分别为 32.15%、20.77%、31.91%和-84.04%。2019 年度，发行人毛利率和净利率提升主要系发行人调整土地出让成本的会计计量方法，按“投资性房地产-成本”确认土地出让成本。2020 年，发行人毛利率为 45.94%，主要系发行人毛利率较高的土地出让业务未充分开展导致整体毛利率较 2019 年有所降低。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人净资产收益率分别为 3.64%、1.89%、3.12%和-0.87%，主要系净利润波动较大所致。

## （七）关联交易情况

### 1、关联交易定价原则

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

### 2、关联交易决策权限和决策程序

与关联方发生的交易需经发行人内部审批后生效；发行人不得直接或者通过分（子）公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

关联交易的具体决策权限和决策程序详见本募集说明书第四节“五、发行人的治理结构等情况”中的“（二）内部管理制度”。

### 3、关联方情况

#### （1）母公司情况

本公司控股股东为江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会，详见本募集说明书第四节“三、发行人的股权结构”。

#### （2）子公司情况及参股公司情况



详见本募集说明书第四节“四、发行人的重要权益投资情况”。

### （3）其他关联方情况

发行人的董事、监事、高级管理人员亦为公司关联方，具体详见本募集说明书“第四节、六、（一）”的相关内容。”

## 4、关联方交易

### （1）关联担保情况

截至 2021 年末，发行人合并口径对关联方的担保情况如下表：

2021 年末对关联方担保情况（本公司及子公司作为担保方）

单位：万元

担保人	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日
太仓娄城高新集团有限公司	太仓瑞丰投资有限公司	5,025.00	2017/9/25	2023/11/19
合计	-	5,025.00	-	-

### （2）关联方应收及应付款项

发行人 2019 年末关联方其他应收款

单位：万元

序号	单位名称	是否为关联方	账面余额
1	太仓瑞丰投资有限公司	是	5,793.00
合计	-	-	5,793.00

截至 2020 年末，发行人关联方应收及应付款项情况如下：

发行人 2020 年末关联方其他应收款

单位：万元

序号	单位名称	是否为关联方	账面余额
1	太仓瑞丰投资有限公司	是	15,596.88
合计	-	-	15,596.88

发行人 2020 年末关联方应付账款

单位：万元

序号	单位名称	是否为关联方	科目名称	账面余额
1	欧威尔空调科技（中国）有限公司	是	应付账款	3,666.00
合计	-	-	-	3,666.00

截至 2021 年末，发行人关联方应收及应付款项情况如下：

单位：万元

科目名称	单位名称	账面余额
预付账款	太仓华城置业有限公司	14,896.42
其他应收款	太仓瑞丰投资有限公司	34,186.88
其他应付款	太仓华城置业有限公司	5,958.57

发行人关联往来款项为与参股公司的业务往来，金额较小，对发行人不构成影响。

#### （八）对外担保情况

截至 2022 年 6 月末，发行人对外担保合计 158,043.00 万元，占 2022 年 6 月末总资产的比例为 4.09%，占净资产的比例为 7.90%，占比较低。

##### 发行人 2022 年 6 月末对外担保明细

单位：万元

被担保人	是否为关联方	担保债务金额	担保日期	担保到期日
苏州德胜东昇建设发展有限公司	否	7,677.00	2020/12/7	2027/12/6
苏州德胜东昇建设发展有限公司	否	17,000.00	2021/09/13	2023/01/11
苏州德胜东昇建设发展有限公司	否	5,000.00	2021/05/25	2023/05/25
苏州德胜东昇建设发展有限公司	否	5,000.00	2022/02/25	2025/02/21
太仓瑞丰投资有限公司	是	4,050.00	2017/09/25	2023/11/19
太仓瑞丰投资有限公司	是	1,800.00	2022/03/18	2025/02/20
太仓市科文城镇化投资有限公司	否	25,000.00	2018/07/11	2030/12/20
太仓市科教文化发展有限公司	否	10,263.00	2020/10/30	2027/10/22
太仓兰海文化商旅有限公司	否	1,800.00	2022/05/18	2023/05/16
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	6,994.00	2020/03/31	2023/03/20
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	3,865.00	2021/07/20	2022/07/20
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	8,000.00	2021/08/04	2022/11/26
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	9,000.00	2021/09/06	2022/12/08
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	7,200.00	2022/01/07	2023/01/10
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	9,900.00	2021/07/23	2022/07/22
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	6,994.00	2020/03/27	2023/03/20
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	9,000.00	2021/11/24	2022/12/08
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	9,500.00	2022/01/07	2023/01/10
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	10,000.00	2022/05/27	2023/05/22

[注]：太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司为发行人主要被担保方，成立于 2012 年 6 月，注册资本 1,000.00 万元人民币，经营范围：农村社区建设；农村基础设施建设；农业项目投资；基础设施项目投资；实业投资；物业管理；经销农产品、水产品。（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）

#### （九）未决诉讼、仲裁情况

截至 2022 年 6 月末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

#### （十）受限资产情况

截至 2022 年 6 月末，发行人受限资产账面净值共计 224,555.55 万元。受限资产价值占净资产的 11.22%，占总资产的 5.81%。截至 2022 年 6 月末，发行人受限资产明细见下表：

截至 2022 年 6 月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	金额	受限制的原因
固定资产	224,555.55	用于担保的房屋建筑物
合计	224,555.55	-

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

#### 四、发行人最新一期财务报表

发行人最新一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

##### 1、合并资产负债表

合并资产负债表

单位：万元

科目	2022 年 9 月末
<b>流动资产：</b>	
货币资金	163,836.22
应收账款	374,033.87
预付款项	22,035.37
其他应收款	951,638.51
存货	945,034.38
其他流动资产	56,084.00
<b>流动资产合计</b>	<b>2,512,662.35</b>
<b>非流动资产：</b>	
可供出售金融资产	-
长期股权投资	93,462.26
其他非流动金融资产	75,388.24
投资性房地产	654,726.56
固定资产	395,896.60
在建工程	114,399.31
使用权资产	1,499.65
无形资产	97,236.13
长期待摊费用	1,720.61
递延所得税资产	1,764.27

科目	2022 年 9 月末
其他非流动资产	21,349.50
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,457,443.12</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,970,105.47</b>
<b>流动负债：</b>	
短期借款	124,600.00
应付票据	10,000.00
应付账款	36,891.95
预收款项	510.17
合同负债	10,347.83
应付职工薪酬	-
应交税费	64,925.84
其他应付款	160,969.80
其中：应付利息	468.70
一年内到期的非流动负债	454,140.17
其他流动负债	395.63
<b>流动负债合计</b>	<b>862,781.39</b>
<b>非流动负债：</b>	
长期借款	596,725.52
应付债券	408,300.00
租赁负债	938.04
长期应付款	4,300.00
递延所得税负债	106,062.45
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,116,326.02</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,979,107.41</b>
<b>所有者权益：</b>	
实收资本	660,000.00
资本公积	564,223.09
其他综合收益	202,717.83
盈余公积	8,635.41
未分配利润	483,346.03
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,918,922.36</b>
少数股东权益	72,075.71
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,990,998.06</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>3,970,105.47</b>

## 2、合并利润表

### 合并利润表

单位：万元

科目	2022 年 1-9 月
<b>一、营业总收入</b>	16,306.11
其中：营业收入	16,306.11

科目	2022 年 1-9 月
<b>二、营业总成本</b>	62,347.15
其中：营业成本	18,681.26
税金及附加	2,816.90
销售费用	9.62
管理费用	12,594.50
财务费用	28,244.87
加：其他收益	28,551.47
投资收益	23.17
公允价值变动收益	-
信用减值损失	-65.52
资产减值损失	-
资产处置收益	16,394.77
<b>三、营业利润</b>	-1,137.15
加：营业外收入	333.52
减：营业外支出	9,861.80
<b>四、利润总额</b>	-10,665.43
减：所得税费用	1,782.18
<b>五、净利润</b>	-12,447.61
其中：归属于母公司所有者的净利润	-10,595.45
少数股东损益	-1,852.16
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-
<b>七、综合收益总额</b>	-12,447.61
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	-10,595.45
归属于少数股东的综合收益总额	-1,852.16

### 3、合并现金流量表

合并现金流量表

单位：万元

科目	2022年1-9月
<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	96,082.43
收到的税费返还	3,958.49
收到其他与经营活动有关的现金	282,126.14
<b>经营活动现金流入小计</b>	382,167.06
购买商品、接受劳务支付的现金	107,425.80
支付给职工以及为职工支付的现金	2,790.86
支付的各项税费	42,654.20
支付的其他与经营活动有关的现金	335,874.79
<b>经营活动现金流出小计</b>	488,745.66

科目	2022年1-9月
经营活动产生的现金流量净额	-106,578.59
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	
收回投资收到的现金	400.00
取得投资收益收到的现金	23.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	31,478.11
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	753.89
<b>投资活动现金流入小计</b>	32,655.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	102,850.78
投资所支付的现金	62,161.22
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	
<b>投资活动现金流出小计</b>	165,012.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-132,356.83
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	
吸收投资所收到的现金	40,000.00
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	440,861.25
发行债券收到的现金	171,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	651,861.25
偿还债务支付的现金	290,861.64
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	113,255.34
其中：子公司支付少数股东的股利	-
支付其他与筹资活动有关的现金	6,433.33
<b>筹资活动现金流出小计</b>	410,550.31
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	241,310.94
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	2,375.51
期初现金及现金等价物余额	161,460.70
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	163,836.22

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限公司责任综合评估发行人的信用状况，在 2022 年 6 月 23 日评定发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券不做债项评级。

截至募集说明书签署之日，发行人报告期内在境内发行其他债券、债务融资工具的情况如下表所示。

发行人报告期内境内发行债券、债务融资工具的主体评级情况

证券名称	主体评级	发行日期	证券类别
19 娄城高新 MTN001	AA+	2019-01-10	一般中期票据
19 娄城高新 MTN002	AA+	2019-01-21	一般中期票据
娄安置 ABS	AA+	2019-09-03	资产支持证券
19 娄城 01	AA+	2019-10-31	私募债
20 娄城 01	AA+	2020-01-03	私募债
20 娄城 D1	AA+	2020-03-13	私募债
20 娄城 02	AA+	2020-04-29	私募债
20 娄城 D2	AA+	2020-07-08	私募债
20 娄城 03	AA+	2020-08-06	私募债
20 娄城高新 SCP001	AA+	2020-08-27	超短期融资债券
20 娄城高新 SCP002	AA+	2020-09-23	超短期融资债券
20 娄城高新 SCP003	AA+	2020-10-30	超短期融资债券
20 娄城高新 SCP004	AA+	2020-11-02	超短期融资债券
21 娄城高新 SCP002	AA+	2021-01-04	超短期融资债券
21 娄城高新 SCP001	AA+	2021-01-04	超短期融资债券
21 娄城 D1	AA+	2021-03-04	私募债
21 娄城高新 SCP003	AA+	2021-03-05	超短期融资债券
21 娄城高新 SCP004	AA+	2021-03-17	超短期融资债券
21 娄城高新 SCP005	AA+	2021-03-23	超短期融资债券
21 娄城高新 SCP006	AA+	2021-05-06	超短期融资债券
21 娄城双创债 01	AA+	2021-06-09	一般企业债
21 娄城 D2	AA+	2021-07-01	私募债
21 娄城高新 SCP007	AA+	2021-07-14	超短期融资债券
21 娄城高新 SCP008	AA+	2021-07-22	超短期融资债券
21 娄城高新 MTN001	AA+	2021-08-02	一般中期票据
21 娄城高新 SCP009	AA+	2021-08-09	超短期融资债券
21 娄城 G1	AA+	2021-10-28	一般公司债
22 娄城高新 SCP001	AA+	2022-01-05	超短期融资债券
22 娄城高新 SCP002	AA+	2022-01-07	超短期融资债券
22 娄城高新 SCP003	AA+	2022-03-11	超短期融资债券
22 娄城高新 SCP004	AA+	2022-03-23	超短期融资债券
22 娄城高新 SCP005	AA+	2022-05-31	超短期融资债券

22 娄城高新 MTN001	AA+	2022-04-07	一般中期票据
22 娄城 G1	AA+	2022-06-15	一般公司债
合计	-	-	-

## 二、 发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人与建设银行、上海银行、江苏银行等多家银行保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2022 年 6 月末，发行人共有银行授信额度 84.38 亿元，已用授信额度为 65.89 亿元，未使用额度为 18.50 亿元。截至本募集说明书签署之日，发行人授信额度无重大不利变化。

#### 截至 2022 年 6 月末发行人合并口径银行授信及使用情况

单位：万元

授信银行	授信总额	已使用额度	未使用额度
江苏银行	99,842.00	77,842.00	22,000.00
浦发银行	21,750.00	21,750.00	-
上海银行	40,500.00	40,500.00	-
光大银行	111,565.00	111,565.00	-
苏州银行	18,216.00	18,216.00	-
宁波银行	31,160.00	31,160.00	-
南京银行	35,943.00	28,943.00	7,000.00
民生银行	19,400.00	19,400.00	-
建设银行	56,700.00	51,500.00	5,200.00
中信银行	49,525.00	39,525.00	10,000.00
工商银行	20,000.00	20,000.00	-
交通银行	50,600.00	15,600.00	35,000.00
民生村镇银行	950.00	950.00	-
太仓农商行	32,350.00	20,150.00	12,200.00
农行	37,800.00	37,800.00	-
中行	165,525.03	101,950.03	63,575.00
恒丰银行	19,000.00	19,000.00	-
常熟农商行	3,000.00	3,000.00	-
邮储银行	30,000.00	-	30,000.00
合计	843,826.03	658,851.03	184,975.00

### （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。



### （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1.报告期内，发行人累计发行境内外债券 43 只/120.90 亿元，累计偿还债券 39.50 亿元。

2.截至 2022 年 6 月末，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 72.27 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	22 娄城 G1	娄城高新	2022-06-15		2027-06-16	5	2.00	3.65	2.00
2	21 娄城 G1	娄城高新	2021-10-28	2024-11-01	2026-11-01	5	2.00	3.69	2.00
3	21 娄城高新 SCP009	娄城高新	2021-08-09		2022-04-28	0.7123	3.00	2.79	0.00
4	21 娄城高新 MTN001	娄城高新	2021-08-02		2024-08-04	3	5.00	3.47	5.00
5	21 娄城高新 SCP008	娄城高新	2021-07-22		2022-04-19	0.7397	1.00	2.92	0.00
6	21 娄城高新 SCP007	娄城高新	2021-07-14		2022-03-30	0.7068	1.00	2.97	0.00
7	21 娄城双创债 01	娄城高新	2021-06-09	2024-06-11	2028-06-11	7	10.00	3.8	10.00
8	21 娄城高新 SCP006	娄城高新	2021-05-06		2022-01-25	0.7123	2.00	3.13	0.00
9	20 娄城 03	娄城高新	2020-08-05	2023-08-07	2025-08-07	5	5.00	4	5.00
10	20 娄城 02	娄城高新	2020-04-29	2023-05-06	2025-05-06	5	8.00	3.4	8.00
11	20 娄城 01	娄城高新	2020-01-03	2023-01-07	2027-01-07	7	5.40	4.18	5.40
12	19 娄城 01	娄城高新	2019-10-31	2022-11-04	2026-11-04	7	5.00	4.35	5.00
13	娄安置 04	娄城高新	2019-09-03		2023-04-20	3.6301	1.70	5.19	0.85
14	PR 置 03	娄城高新	2019-09-03		2022-04-20	2.6301	1.60	4.8	0.00
15	娄安置 05	娄城高新	2019-09-03		2024-04-20	4.6329	1.80	5.19	1.80
16	PR 置次	娄城高新	2019-09-03		2024-04-20	4.6329	0.40	0	0.12
17	19 娄城高新 MTN002	娄城高新	2019-01-21		2024-01-22	5	4.00	5.58	4.00
18	19 娄城高新 MTN001	娄城高新	2019-01-10		2024-01-14	5	6.00	5.5	6.00
19	18 娄城高新 MTN001	娄城高新	2018-03-29	2024-11-01	2023-04-02	5	5.00	6.5	5.00
20	22 娄城高新 MTN001	娄城高新	2022-04-07		2024-04-11	2	3.00	3.07	3.00
21	22 娄城高新 SCP005	娄城高新	2022-05-31		2023-02-24	0.7315	2.00	2.44	2.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
22	22 娄城高新 SCP004	娄城高新	2022-03-23		2022-12-20	0.7397	1.10	2.8	1.10
23	22 娄城高新 SCP003	娄城高新	2022-03-11		2022-12-10	0.7397	1.00	2.6	1.00
24	22 娄城高新 SCP001	娄城高新	2022-01-05		2022-08-25	0.6301	3.00	2.7	3.00
24	21 娄城 D2	娄城高新	2021-07-01		2022-07-02	1	2.00	3.3	2.00
	合计						82.00		72.27

3.截至 2022 年 6 月末，发行人不存在存续可续期债。

4.截至 2022 年 6 月末，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	娄城高新	小公募	证监会	2021-07-19	20.00	4.00	16.00
2	娄城高新	非公开公司债	上交所	2019-08-16	28.00	23.40	4.60
4	娄城高新	中期票据	交易商协会	2020-12-23	10.00	5.00	5.00
5	娄城高新	中期票据	交易商协会	2020-12-23	10.00	-	10.00
6	娄城高新	超短期融资券	交易商协会	2020-6-22	20.00	7.00	13.00
合计		-	-	-	88.00	39.40	48.60

### 三、 发行人前次公司债券募集资金使用情况

发行人于 2019 年 11 月 4 日非公开发行 5.00 亿元公司债券“19 娄城 01”，于 2020 年 1 月 7 日非公开发行 5.40 亿元公司债券“20 娄城 01”，于 2020 年 3 月 16 日非公开发行 2.00 亿元短期公司债券“20 娄城 D1”，于 2020 年 5 月 6 日非公开发行 8.00 亿元公司债券“20 娄城 02”，于 2020 年 7 月 10 日非公开发行 2.00 亿元短期公司债券“20 娄城 D2”，于 2020 年 8 月 7 日非公开发行 5.00 亿元公司债券“20 娄城 03”，于 2021 年 3 月 8 日非公开发行 2.00 亿元短期公司债券“21 娄城 D1”，于 2021 年 7 月 2 日非公开发行 2.00 亿元短期公司债券“21 娄城 D2”，于 2021 年 11 月 1 日公开发行 2.00 亿元公司债券“21 娄城 G1”，于 2022 年 6 月 15 日公开发行 2.00 亿元短期公司债券“22 娄城 G1”。截至本募集说明书签署日，上

述债券均按照募集说明书约定使用，无违规使用的情况。公司前次公司债券实际使用情况如下：

#### 1、19 娄城 01

19 娄城 01 发行规模为 5.00 亿元，根据《太仓娄城高新集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，发行人拟将该次债券募集资金用于偿还各类借款。

截至本募集说明书出具之日，19 娄城 01 募集资金已使用完毕，全部用于偿还借款。发行人已按照募集说明书相关约定使用募集资金，不存在资金挪用等违规情形。

#### 2、20 娄城 01

20 娄城 01 发行规模为 5.40 亿元，根据《太仓娄城高新集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，发行人拟将该次债券募集资金用于偿还各类借款。

截至本募集说明书出具之日，20 娄城 01 募集资金已使用完毕，全部用于偿还借款。发行人已按照募集说明书相关约定使用募集资金，不存在资金挪用等违规情形。

#### 3、20 娄城 D1

20 娄城 D1 发行规模为 2.00 亿元，根据《太仓娄城高新集团有限公司 2020 年非公开发行短期公司债券(第一期)募集说明书》，发行人拟将该次债券募集资金用于偿还公司及并表范围子公司的金融机构借款等有息负债。

截至本募集说明书出具之日，20 娄城 D1 募集资金已使用完毕，全部用于偿还借款。发行人已按照募集说明书相关约定使用募集资金，不存在资金挪用等违规情形。

#### 4、20 娄城 02

20 娄城 02 发行规模为 8.00 亿元，根据《太仓娄城高新集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》，发行人拟将该次债券募集资金用于偿还各类借款。

截至本募集说明书出具之日，20 娄城 02 募集资金已使用完毕，全部用于偿还借款。发行人已按照募集说明书相关约定使用募集资金，不存在资金挪用等违规情形。

#### 5、20 娄城 D2

20 娄城 D2 发行规模为 2.00 亿元，根据《太仓娄城高新集团有限公司 2020 年非公开发行短期公司债券(第二期)募集说明书》，发行人拟将该次债券募集资金用于偿还公司及并表范围子公司的金融机构借款等有息负债。

截至本募集说明书出具之日，20 娄城 D2 募集资金已使用完毕，全部用于偿还借款。发行人已按照募集说明书相关约定使用募集资金，不存在资金挪用等违规情形。

#### 6、20 娄城 03

20 娄城 03 发行规模为 5.00 亿元。根据《太仓娄城高新集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期）募集说明书》，发行人拟将该次债券募集资金用于偿还各类借款。

截至本募集说明书出具之日，20 娄城 03 募集资金已使用完毕，全部用于偿还借款。发行人已按照募集说明书相关约定使用募集资金，不存在资金挪用等违规情形。

#### 7、21 娄城 D1

21 娄城 D1 发行规模为 2.00 亿元。根据《太仓娄城高新集团有限公司 2021 年非公开发行短期公司债券(第一期)募集说明书》，发行人拟将该次债券募集资金用于偿还公司及并表范围子公司的金融机构借款等有息负债。

截至本募集说明书出具之日，21 娄城 D1 募集资金已使用完毕，用于偿还借款。发行人已按照募集说明书相关约定使用募集资金，不存在资金挪用等违规情形。

#### 8、21 娄城 D2

21 娄城 D2 发行规模为 2.00 亿元。根据《太仓娄城高新集团有限公司 2021 年非公开发行短期公司债券(第二期)募集说明书》，发行人拟将该次债券募集

资金用于偿还到期公司债券。

截至本募集说明书出具之日，21 娄城 D2 募集资金已使用完毕，用于偿还到期公司债券。发行人已按照募集说明书相关约定使用募集资金，不存在资金挪用等违规情形。

#### 9、21 娄城 G1

21 娄城 G1 发行规模为 2.00 亿元。根据《太仓娄城高新集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》，发行人拟将该次债券募集资金用于偿还到期公司债券。

截至本募集说明书出具之日，21 娄城 G1 募集资金已使用完毕，用于偿还到期公司债券。发行人已按照募集说明书相关约定使用募集资金，不存在资金挪用等违规情形。

#### 10、22 娄城 G1

22 娄城 G1 发行规模为 2.00 亿元。根据《太仓娄城高新集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》，发行人拟将该次债券募集资金用于偿还到期公司债券。

截至本募集说明书出具之日，22 娄城 G1 募集资金已使用完毕，用于偿还到期公司债券。发行人已按照募集说明书相关约定使用募集资金，不存在资金挪用等违规情形。

### 四、 发行人报告期内财务报表口径下的主要偿债指标

发行人报告期内主要偿债指标

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率	3.71	3.60	3.07	2.57
速动比率	2.38	2.38	2.15	1.84
资产负债率（%）	48.26	45.24	45.54	46.97
项目	2022 年半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
EBITDA 利息保障倍数	0.46	1.61	1.48	1.86
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：（1）流动比率=流动资产/流动负债；

- (2) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- (3) 资产负债率=总负债/总资产；
- (4) EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- (5) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- (6) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

## 第七节 增信机制

本期债券无增信措施。

## 第八节 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本次公司债券所应缴纳的税款由投资者承担。本次公司债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

### 一、增值税

根据 2016 年 5 月 1 日生效的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）及其附件规定，公司债券利息收入及买卖价差收入需缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起实施并于 2017 年 2 月 24 日及 2018 年 12 月 29 日修订的《中华人民共和国企业所得税》、2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于投资公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照本法规定缴纳印花税。

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

投资者购买本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担，投资者所应缴纳的上述税项不与本期债券的各项支出构成抵扣。



#### 四、税项抵销

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

#### 五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本次公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

## 第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

### 1、未公开信息的传递、审核、披露流程

公司未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露流程包括以下内容：

1）未公开信息应由负责该重大事件处理的主管职能部门在知悉后第一时间就事件起因、目前状况、可能发生影响等通报财务资本中心。

2）财务部知悉重大事件后，根据相关法律法规及证券管理部门要求拟定临时公告，并提交内部审批程序。

3）重大事项公告经各部门审批后，由董事会或其授权人士审核、批准临时公告。完成临时公告审批程序后，由财务部办理后续公告事宜。

4）如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，企业将按照有关法律法规及证券管理部门的要求，对公告作出说明并进行补充和修改。

### 2、信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

（1）公司信息披露事务负责人主要职责为负责指导、协调、督促公司债券信息披露工作及内幕信息知情人登记和报备工作。

（2）公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，董事、监事、高级管理人员及公司相关人员应当支持、配合信息披露事务负责人的工作。

（3）公司信息披露事务负责人为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的有关会议，查阅涉及信息披露的所有文件，并要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息。

### 3、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

（1）公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

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

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

（4）公司监事会对定期报告进行审核，应当说明编制和审核的程序是否符合法律、行政法规的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况，并确保按照相关法律法规要求的时间披露。

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

### 4、对外发布信息的申请、审核、发布流程

- （1）财务部制作信息披露文件；
- （2）财务部负责人对信息披露文件进行合规性审核；
- （3）董事会对信息披露文件进行审批；
- （4）财务部负责将信息披露文件报送相关金融机构审核并对外发布。

### 5、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

（1）企业子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促本子公司严格执行信息、披露管理和报告制度，确保本子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给集团相关部门。各子公司指定专人作为指定联络人，负责与集团相关部门的联络工作。

（2）企业各子公司按企业信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按企业信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和

完整性。

### 三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

### 四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

### 五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%<sup>4</sup>。

2、为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“四、救济措施”的约定采取负面事项救济

---

<sup>4</sup> 已提前将兑付兑息资金转入中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股结算银行结算备付金专用存款账户的情况除外。

措施。

## 二、资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在履行信息披露义务约定的期限内恢复承诺相关要求。

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

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

## 三、交叉保护承诺

1、发行人承诺，报告期内发行人及其合并范围内子公司不能安全偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；委托贷款；金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；资产管理计划融资；理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；除本期债券外的公司信用类债券。

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到 10,000.00 万元，或占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10% 以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反交叉保护承诺第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反交叉保护条款且未在交叉保护承诺第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

#### 四、救济措施

1、如发行人违反本节相关偿债保障措施承诺和资信维持承诺要求，且未能在上述约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30% 以上的持有人要求<sup>5</sup>，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）按照相关偿债保障措施承诺和资信维持承诺约定配合持有人调研发行人。

（2）在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的和解方案。

（3）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

---

<sup>5</sup> 持有人向发行人提出要求时应一并告知受托管理人，受托管理人应监督发行人救济措施的采取情况。

## 五、调研发行人

1、发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债券未偿还金额 30% 以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

（1）发行人违反本募集说明书约定的偿债资金来源承诺，持有人根据“四、救济措施”要求调研的。

（2）发行人违反本募集说明书约定的资信维持承诺且未在本节“二、资信维持承诺”约定的时间内恢复承诺，持有人根据“四、救济措施”要求调研的。

2、当发行人发生约定的情形时，本期债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

（1）当发行人发生约定的情形，本期债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本期债券未偿还金额比例。

（2）受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本期调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加<sup>6</sup>。

（3）受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

（4）持有人、受托管理人可采取访谈、参观、查阅与触发事由相关的财务资料、合同文本、担保文件及有关交易事项的具体协议等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

（5）调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本期债券全部持有人。

---

<sup>6</sup> 受托管理人应协助持有人推举持有人代表。如对推选代表有争议的，应通过持有人会议机制处理。



（6）持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

3、发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

（1）发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

（2）发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

（3）发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

（4）对于本期债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、债券违约的情形

以下任一事件均构成发行人在本协议和本期债券项下的违约事件：

1、在本期债券到期时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

2、发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺或义务（第（1）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

5、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在本协议或本期债券项下义务的履行变得不合法；

6、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

### 二、违约责任及解决措施

#### （一）构成债券违约的情形、违约责任及其承担方式

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人进行追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，

债券持有人有权直接依法向发行人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

当发行人不能或预计不能偿还债务时，债券受托管理人应要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施，发行人同意承担因采取财产保全而发生的、依据中国法律或司法裁决确定的合理法律费用。

当发行人不能偿还债务时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议接受全部或部分债券持有人的委托提起民事诉讼（或仲裁）、参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

如果发行人未按《债券受托管理协议》履行其职责或有其他违约行为的，债券持有人有权追究发行人的违约责任，发行人应依法赔偿债券持有人或债券受托管理人由此遭受的经济损失。

发行人承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果发行人不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 30%。

## （二）交叉违约保护条款

若发行人及其合并范围内子公司未能清偿到期应付（或宽限期到期后应付（如有））的其他债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息；或发行人及其合并范围内子公司未能清偿到期应付的任何金融机构贷款，且单独或累计总金额达到或超过人民币 1 亿元，或占发行人最近一年末合并财务报表净资产的 10%，以较低者为准，则触发交叉违约保护条款，发行人应在 5 个工作日内予以公告，并立即启动如下保护机制：

### （1）书面通知

①发行人知悉触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时书面通知债券受托管理人；任一本期债券持有人有权利通知债券受托管理人。

②债券受托管理人在收到上述通知后，应当及时书面通知本期债券的全体持有人。

③债券受托管理人通过发行人告知以外的途径获悉发生触发情形的，应及时书面通知发行人，以便发行人做出书面确认、解释或者采取补救措施。

## （2）救济与豁免机制

①债券受托管理人应在知悉（或被合理推断应知悉）触发情形发生之日起的 15 个工作日内召开债券持有人会议。债券持有人会议的召开、出席、表决、决议和会议记录等一切形式须符合债券持有人会议规则的相关约定。

②发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债券违反约定。债券持有人有权对如下处理方案进行表决：

A、无条件豁免违反约定；

B、有条件豁免违反约定，即如果发行人采取了以下一项或几项救济方案，并在 30 个工作日内完成相关法律手续的，则豁免违反约定：发行人对本期债券增加担保或其他资产抵质押措施；发行人提高 10-100BP 的票面利率；自公告之日起至本期债券到期之日不得新增发行公司债券。

发行人应无条件接受债券持有人会议做出的上述决议，并于 30 个工作日内完成相关法律手续。如果持有人会议未获通过的，视同未获得豁免，则在该触发情形发生之日起（若有宽限期的，在宽限期到期之日），发行人承诺履行下列投资者保护措施中的任何一项或数项：

A、发行人承诺本次公司债券本息应在持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本付息责任；

B、本次公司债券持有人可在持有人会议召开日的次日提起诉讼或仲裁；

C、发行人提前赎回；

D、增加抵押、质押或者第三方担保等信用增进措施；

E、其他投资者保护措施。

## （3）宽限期

给予发行人在发生触发情形之后的30个工作日的宽限期或者本期债券到期期限（以二者孰先为准），若发行人在该期限内对债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债券项下的违反约定，无需适用约定的救济与豁免机制。宽限期内不设罚息，按照票面利率继续支付利息。

## 三、诉讼、仲裁、或其他争议解决机制

本期债券募集说明书及其他相关文件受中国法律管辖，并按中国法律解释。

对于因本期债券的募集、认购、转让、兑付等事项引起的或与本期债券有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，该争议应提交受托管理人所在地法院诉讼解。

## 第十二节 债券持有人会议

### （一）总则

1.1 为规范太仓娄城高新集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

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

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

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

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

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全

体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

#### 1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

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

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

### （二）债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

#### 2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

#### 2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

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

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明



书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### **（三）债券持有人会议的筹备**

#### **第一节 会议的召集**

##### **3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。**

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 2 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

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

#### **第二节 议案的提出与修改**

##### **3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、**

规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

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

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

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

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划

草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

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

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

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

### **第三节 会议的通知、变更及取消**

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

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

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

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会

议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

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

#### **（四）债券持有人会议的召开及决议**

##### **第一节 债券持有人会议的召开**

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

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

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

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

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

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

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

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

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

d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

## 第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

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

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在

矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### 第三节 债券持有人会议决议的生效

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

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。



4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

## **（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实**

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

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人

及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清

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

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

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

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

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

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

## （六）特别约定

### 第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发

行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

## 第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券

持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

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

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

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

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

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

## （七）附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向受托管理人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十三节 债券受托管理人

发行人与本期债券受托管理人签订《太仓娄城高新集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）之受托管理协议》，投资者认购本期债券视作同意该《债券受托管理协议》。

### （一）债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

#### 1、债券受托管理人基本情况

名称：中山证券有限责任公司

法定代表人：吴小静

住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层

办公地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道东 265 号现代传媒广场 38 楼 B 室

联系电话：15950568883

传真：0512-67682308

联系人：顾天翼

#### 2、受托管理协议签订情况

2022 年 12 月 7 日，发行人与中山证券签订了《债券受托管理协议》。

#### 3、债券受托管理人与发行人的利害关系情况

截至本募集说明书签署日，本期债券受托管理人中山证券与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本期债券的主承销商之外，与发行人不存在可能影响其公正履行本期债券受托管理职责的利害关系。

### （二）受托管理协议的主要内容

#### 第二条受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。

2.2 在本期债券存续期内，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范

性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，公正履行受托管理职责，协助债券持有人维护法定或约定的权利，保护债券持有人的利益。

### 2.3 本期债券发行期间的代理事项：

（一）起草和编制以下与债券受托管理人有关的文件或协议：

（1）债券受托管理协议；

（2）债券持有人会议规则。

（二）向合格投资者提供有关债券受托管理人事务的咨询服务。

### 2.4 债券存续期间的常规代理事项：

（一）按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

（二）追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

（三）代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

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

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

### 2.5 特别代理事项：

（一）本期债券诉讼代理；

（二）代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

前述代理事项仅为债券受托管理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债券受托管理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。单个债券持有人个人委托事务不得与债券持有人会议决议事项相冲突。

任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意债券受托管理人作为本期债券的债券受托管理人，且视为同意并接受受托管理协议下的相关约定，并受受托管理协议之约束。

## 第三条 甲方的职责、权利和义务

3.1 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。甲方应设立独立于甲方其他账户的募集资金专户（同时



为偿债保障金专户），用于募集资金的接收、存储、划转，以及兑息、兑付资金归集等，专户内资金不得挪作他用，最迟应在本期债券的募集资金到位后一个月内与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

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

3.3 本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露事务，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

3.4 本期债券存续期内，甲方应当披露的定期报告包括年度报告和中期报告。

定期报告的内容与格式应当符合中国证监会及交易所相关规定，至少记载以下内容：

- （一）发行人概况；
- （二）发行人财务与资产状况、上半年财务报告或经审计的年度财务报告；
- （三）发行人经营与公司治理情况；
- （四）已发行且未到期债券及其变动情况，包括但不限于募集资金使用、兑付兑息、跟踪评级、增信措施变动、偿债保障措施执行、债券持有人会议召开等情况及其他可能影响债券按期偿付的重大事项等；
- （五）法律、行政法规、部门规章、规范性文件和交易所要求披露的其他事项。

3.5 本期债券存续期内，甲方发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，甲方应当按照相关法律法规规定及时披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和

可能产生的后果，并在三个工作日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

（一）甲方股权结构或经营方针、经营范围、生产经营外部条件等生产经营状况发生重大变化；

（二）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（三）甲方主要资产被查封、扣押、冻结；

（四）发行人抵押、质押、出售、转让、报废主要资产或发生重大资产重组；

（五）甲方发生未能清偿到期债务的违约情况；

（六）甲方当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（七）甲方放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

（八）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（九）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定或依法进入破产程序、被责令关闭；

（十）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（十一）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生变更或重大变化，包括但不限于增信机构在其他债务中拖延、拒绝承担增信责任、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项的情况；

（十二）甲方情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（十三）甲方拟变更募集说明书的约定；

（十四）甲方不能或预计不能按期支付本金和/或利息；

（十五）甲方提出债务重组方案的；

（十六）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（十七）甲方或在其合并财务报表范围内的子公司主要经营或财务指标发生重要不利变化，或者市场出现关于发行人及其主要子公司的重大不利报道或负面市场传闻等重大事项；

（十八）甲方的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动，董事长或者总经理无法履行职责，或者其他甲方管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的情形；

（十九）甲方存在未按规定或约定履行信息披露义务或募集说明书相关承诺，对偿债能力产生不利影响的情形；

（二十）甲方存在未按核准用途使用债券募集资金，或未按约定用途使用债券募集资金且未履行规定或约定的变更程序，对偿债能力产生不利影响的情形；

（二十一）甲方或其董事、监事、高级管理人员存在被列为失信被执行人、环保或安全生产领域失信单位等信用惩戒对象或发生其他可能影响偿债能力的情况；

（二十二）甲方或其董事、监事、高级管理人员存在受到刑事处罚、行政处罚、被采取行政监管措施或涉嫌违法犯罪被司法机关立案调查或采取强制措施的情况，对发行人偿债能力产生不利影响的情况；

（二十三）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（二十四）发生其他对投资者作出投资决策和对债券持有人权益有重大影响的事项，包括但不限于本期债券的中介机构发生变更，发行人遭遇自然灾害、发生安全生产事故等；

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

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。甲方披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对甲方偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。甲方受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。甲方在债券停牌期间，应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。

3.6 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.7 甲方应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，并及时向乙方通报与本期债券相关的信息，为乙方履行受托管理人职责提供必要的条件和便利。

3.8 预计不能偿还债务时，甲方应当按照乙方要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，甲方应配合乙方办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施（包括但不限于查封、扣押、冻结等），相关费用由甲方承担，甲方暂时无法承担的，相关费用可由乙方进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

本条所指其他偿债保障措施包括但不限于：

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

3.9 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。甲方应安排偿债资金来源，并制定后续偿债安排时间表，积极安排资金对本期债券本息进行偿付。后续偿债措施安排包括但不限于：

- （1）对本期债券部分偿付及其安排；
- （2）对本期债券全部偿付的安排及实现期限；
- （3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- （4）重组或者破产的安排。

3.10 甲方应对乙方履行本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。甲方应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。甲方应向乙方及乙方委托的第三方专业机构（如有）提供与本期债券相关的所有文件、资料、信息，包括但不限于：债券存续期内大额借款合同，财务报告、征信报告，募集资金使用情况等。

甲方须确保其提供给乙方的上述文件、资料和信息真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏且不违反任何保密义务。

3.11 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.12 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

3.13 甲方应当根据本协议第 4.19 条、4.20 条的规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

3.14 发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

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

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

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

（三）按照法律、法规和规则以及内部管理制度的规定和本协议的约定履行信息披露义务。如发生本协议第 3.5 条约定的可能影响发行人偿债能力和还本付息的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，应及时以临时报告的方式进行披露；

（四）根据本协议约定采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

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

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

3.15 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务

#### **第四条 乙方的职责、权利和义务**

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

乙方为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当持续关注甲方和增信机构的经营状况、财务状况、资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的有效性和实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，并可采取包括但不限于如下方式进行核查，甲方应全力配合，并促使保证人配合乙方核查工作：

（一）就本协议第 3.5 条约定的情形，列席甲方和保证人的内部有权机构的决策会议；

（二）不定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）调取甲方、保证人银行征信记录；

（四）对甲方、保证人、担保物进行现场检查，对增信措施的实施情况进行检查；

（五）约见甲方或者担保人进行谈话。

4.3 乙方应持续督导发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务；

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，乙方应当每月检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。乙方应当至少提前二十个工作日掌握公司债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促甲方按时履约。

4.5 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过债券交易场所的互联网网站或募集说明书约定的其他方式或相关法律法规规定的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.6 乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行

情况，并做好回访记录，定期和不定期向市场出具受托管理事务报告。

4.7 出现本协议第 3.5 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者担保人，要求甲方或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.8 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.9 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。乙方应当指定专人辅导、督促和检查甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.10 乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行本协议第 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。乙方实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

4.11 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.12 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

4.13 甲方预计或已经不能偿还债务时，根据相关规定、约定或债券持有人的授权，乙方应当要求并督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等及时采取有效偿债保障措施，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

4.14 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重

大影响的事项为自己或他人谋取利益。但发生以下情形之一时，乙方有权对甲方商业秘密等非公开信息进行披露：

（1）依照法律、法规的规定进行披露；

（2）依据法院或仲裁机构裁判或国家机关、监管机构（包括但不限于证券交易所）要求进行披露；

（3）依法履行受托管理职责进行披露；

（4）为履行受托管理职责向乙方员工、顾问等进行披露。

4.15 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

4.16 乙方应当在履职过程中，按照法律、法规和规则的规定及本协议的约定，对本期债券履行以下风险管理职责：

（一）根据已依法建立的债券信用风险管理制度，由从事信用风险管理相关工作的专门机构或岗位履行风险管理职责；

（二）根据对本期债券信用风险状况的监测和分析结果，对本期债券进行风险分类管理（划分为正常类、关注类、风险类或违约类），并根据法律、法规和规则规定的核查频率等要求，通过现场、非现场或现场与非现场相结合的方式对本期债券风险分类结果开展持续动态监测、风险排查；

（三）发现影响发行人偿债能力或债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，应及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；如发行人未及时披露的，应当在受托管理事务报告中予以说明；

（四）发现影响发行人偿债能力或债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，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，应当按照证券交易所的规定及本协议的约定披露受托管理事务报告，重点说明相关重大事项及其对本期债券持有人权益的具体影响，以及已采取、拟采取的投资者保护措施，必要时根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并督促



甲方或相关方落实会议决议；

（五）根据本期债券受托管理人的信用风险管理制度规定，协调、督促发行人、增信机构等制定切实可行的债券信用风险化解和处置预案，避免预案存在相互冲突或责任推诿等情形，并协调发行人、增信机构等根据债券信用风险化解和处置预案采取有效措施化解信用风险或处置违约事件，及时履行相关的信息披露及报告义务；

（六）根据中国证监会、证券业协会、证券交易所相关管理规定以及募集说明书、本协议约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益，包括但不限于召集债券持有人会议、代表债券持有人与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，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；

（七）法律、行政法规、部门规章、监管机构业务规则等规定或者协议约定的其他风险管理职责。

4.17 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

（一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责；

（三）法律、行政法规、部门规章、规范性文件、交易所相关业务规则规定或者募集说明书、受托管理协议约定的其他职责。

4.18 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.19 在本次公司债券存续期间，乙方为债券持有人合法利益，履行《受托管理协议》项下受托管理人责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出均由甲方承担。除本协议明确由乙方承担的费用外，乙方无需支付任何费用：

（一）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师费等合理费用；

（二）在与甲方协商后，乙方为债券持有人利益，聘请为履行受托职责的

第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（三）因甲方未履行本协议和《募集说明书》项下的义务而导致乙方额外支出的费用。

上述所有费用应在甲方收到乙方出具账单及相关凭证之日起十个工作日内按账单及相关凭证向乙方支付。

4.20 鉴于乙方同时担任本期债券发行的主承销商，乙方不再向甲方收取受托管理费用。

### 第五条受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）乙方履行职责情况；
- （二）甲方的经营与财务状况；
- （三）甲方募集资金使用的核查情况及专项账户运作情况；
- （四）甲方偿债能力分析；
- （五）内外部增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （六）甲方公司债券的本息偿付情况；
- （七）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （八）债券持有人会议召开的情况；
- （九）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施；
- （十）发生本协议第 3.5 条规定情形的，说明基本情况及处理结果；
- （十一）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

5.3 公司债券存续期内，出现乙方与甲方发生利益冲突、甲方募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.5 条规定情形且对债券持有人权益有重大影响的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。如遇甲方债券停牌期间，甲方未按规定披露未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等，或者甲方信用风险状况及程度不清的，乙方应当按照相关规定及时对发行人进行排查，于停牌后 2 个月内出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的甲方相关信息及其进展情况、甲方信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

## **第六条利息冲突的风险防范机制**

### **6.1 利益冲突**

（一）发生以下情形之一的，构成乙方与履行本协议项下的受托管理职责存在利益冲突：

- （1）乙方为甲方及其关联方提供担保；
- （2）乙方与甲方存在关联关系；
- （3）其他乙方在开展具体业务过程中发生利益冲突的情形。

（二）乙方针对利益冲突情形制定相关风险防范机制，根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度：

- （1）乙方承担本协议职责的雇员不受利益冲突的影响；
- （2）乙方承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的其他人；
- （3）相关保密信息不被乙方用于本协议之外的其他目的；
- （4）防止与本协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

6.2 当乙方知道或应该知道其与履行本协议项下的受托管理职责存在利益冲突之日起五个工作日内，应书面通知甲方及全体债券持有人，并经债券持有人会议就新债券受托管理人的聘任作出决议，且甲方和新的债券受托管理人签定新的受托管理协议后，乙方在本协议项下的权利义务终止。

6.3 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.4 因乙方与履行本协议项下的受托管理职责存在利益冲突，且未按照本协议第六条的规定提出辞任，或因其履行受托管理职责给债券持有人造成损失的，乙方应对全体债券持有人因此而遭受的损失承担赔偿责任。

### **第七条受托管理人的变更**

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；
- （四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次未偿还债券总额百分之十以上有表决权的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自甲方和新的受托管理人签定的受托管理协议生效之日起，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

### **第八条陈述与保证**

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司；

（二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确；

（一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

### **第九条 不可抗力**

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

### **第十条 违约责任**

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 协议各方承诺严格遵守本协议之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失，包括但不限于律师费、担保费、诉讼费、保全费、执行费等相关费用。因不可抗力事件造成本协议不能履行或者不能完全履行，协议各方均不承担违约责任。

10.3 以下任一事件均构成本协议和本期债券项下的违约事件：

（一）甲方未能根据法律、法规规定及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和/或本金；在本期债券加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（二）发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺且将对发行人履行本期债券的还本付息义务产生重大不利影响，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本次未偿还债券总额 10% 以上有表决权的债券持有人书面通知，该违约行为持续十个工作日仍未解除；

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

（四）本期债券存续期内，甲方未根据法律、法规规定以及募集说明书的规定履行信息披露义务和/或通知义务；

（五）甲方违反本协议项下的陈述与保证；

（六）甲方未能履行本协议、募集说明书及法律、法规规定的其他义务。

（七）在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

10.4 乙方有合理理由认为甲方可能发生违约时，乙方可以行使下列权利：

（一）要求甲方追加担保；

（二）乙方作为受托管理人申请对甲方采取财产保全措施；

（三）通知债券持有人，必要时可以根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议；

（四）报告甲方所在地中国证监会派出机构及本期债券的交易转让场所。

10.5 甲方违约事件发生时，乙方可以行使以下职权：

（一）在知晓该事件发生后以公告方式告知全体债券持有人；

（二）在甲方未偿还本期债券本息时，乙方可以根据债券持有人会议决议与甲方谈判，促使甲方偿还债券本息；

（三）提起诉前财产保全，申请对甲方采取财产保全措施；

（四）根据债券持有人会议的决定，对甲方提起诉讼/仲裁；

（五）在甲方进入重整、和解、重组或者破产的法律程序时，代表债券持有人参与上述程序；

（六）及时报告发行人所在地中国证监会派出机构及本期债券相关交易转让场所；

#### 10.6 当加速清偿及措施（如有）。

（一）加速清偿的宣布。预计甲方将无法支付本期债券本息的，受托管理人可以召集债券持有人会议，经债券持有人会议决议通过的，可以宣布本期债券立即到期应付。

（二）救济措施。在宣布加速清偿后，如果甲方在不违反适用法律规定的前提下采取了向本期债券持有人提供保证金等救济措施，或采取债券持有人会议同意的其他救济措施，或甲方相关违约事件已得到有效处理的，经债券持有人会议决议通过后，可以取消加速清偿。

10.7 其他救济方式。如果发生本协议 10.3 条约定的违约事件且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，债券受托管理人可根据经代表本次未偿还债券总额二分之一以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式收回本次未偿还债券的本金和利息，或强制发行人履行本协议或本期债券项下的义务（包括但不限于依法申请法定机关采取财产保全措施并根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼或仲裁）。其中本期债券未能偿付本金或应付利息的，甲方应从逾期之日起按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 20%。

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

10.9 乙方或乙方的代表就中国证监会拟对乙方或乙方代表采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，甲方应积极协助乙方并提供乙方合理要求的有关证据。

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

### 第十一条法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方均可向乙方住所地有管辖权的人民法院提出诉讼。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

## **第十二条协议的生效、变更和终止**

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券成功发行之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 本协议成立后，双方当事人经友好协商可以修改本协议，但是涉及到债券持有人权利、义务和债券受托管理人更换的，应当事先经债券持有人会议决议通过。

12.4 本协议的规定若与任何现行或不时修订、颁布的法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件的有关规定有任何冲突或抵触，应以该等现行或不时修订、颁布的法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件的有关规定为准。

12.5 在下列情况下，本协议终止：

- （一）甲方履行完毕与本期债券有关的全部支付义务
- （二）乙方不再担任本期债券的受托管理人；
- （三）相关法律法规规定或本协议约定的债券受托管理人无法履行代理义务的其他情形出现；
- （四）本期债券发行未能完成。

## **第十三条通知**



13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真、电子邮件发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：太仓市经济开发区宁波东路 66 号

甲方收件人：仲明

甲方传真：0512-53891115

电话：0512-53891115

乙方通讯地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 759 号 30 层

乙方收件人：张天哲

乙方传真：021-20655577

乙方电话：15505240069

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码、电子邮箱发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日为有效送达日期；

（四）以电子邮件发出的通知，应当于邮件成功发送之日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

#### **第十四条附则**

14.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

14.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

14.3 本协议对受托管理人规定的未尽事项，按照中国证监会、中国证券业协会和本期债券上市证券交易所相关规定执行。

14.4 本协议正本一式陆份，甲方、乙方各执壹份，其余肆份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

## 第十四节 发行相关机构

### 一、本次发行有关机构基本情况

#### （一）发行人：太仓娄城高新集团有限公司

法定代表人：	陆育成
住所：	太仓市经济开发区宁波东路 66 号
电话：	0512-53891115
传真：	0512-53891123
联系人：	仲明

#### （二）主承销商：中山证券有限责任公司

法定代表人：	吴小静
住所：	深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层
联系地址	江苏省苏州市工业园区苏州大道东 265 号现代传媒广场 38 楼 B 室
电话：	15950568883
传真：	0512-67682308
项目主办人：	周晨、董李浩、顾天翼、吴珊

#### （三）律师事务所：江苏至誉律师事务所

事务所负责人：	沈自强
住所：	江苏省太仓市科教新城健雄路 20 号
电话：	0512-53233336
传真：	0512-53233337
经办律师：	李永辉、缪正晗

#### （四）会计师事务所：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：	余瑞玉
住所：	南京市建邺区江东中路 106 号万达商务楼 B 座 19-20 楼
电话：	025-84711188
传真：	025-84716883
经办会计师：	陆小中、陈义

#### （五）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：	闫衍
住所：	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

电话:	021-60330988
传真:	021-60330991
经办会计师:	张晨奕、毛巧巧

**（六）主承销商收款银行：中国银行前海蛇口分行**

账户名称:	中山证券有限责任公司
银行账号:	769267132449
汇入行地点:	中国银行前海蛇口分行
汇入行行支付系统号:	104584001119
电话:	0755-22338717
联系人:	庄昕宇

**（七）公司债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

总经理:	黄红元
住所:	上海市浦东南路 528 号上海证券大厦
电话:	021-68808888
传真:	021-68807813

**（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

负责人:	戴文桂
住所:	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号
电话:	021-38874800
传真:	021-58754185

## 二、投资者承诺

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

（一）接受本募集说明书对债券持有人的权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

### 三、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

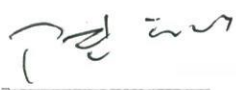
截至本募集说明书签署之日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等利害关系。

## 第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

## 发行人声明

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

法定代表人：



陆育成

太仓娄城高新集团有限公司（公章）



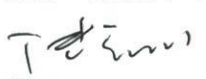
2022 年 12 月 7 日

## 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、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事及高级管理人员签名：

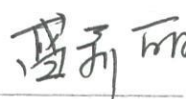
董事（签名）：



陆育成



陶燕峰



盛莉丽

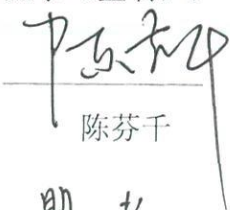


仲明

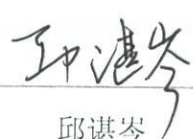


吴尽一

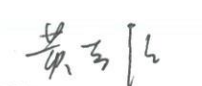
监事（签名）：



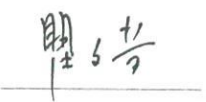
陈芬千



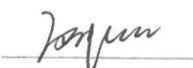
邱谦岑



黄吉佳

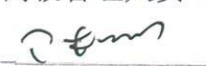


瞿文荃

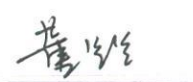


顾唯诞

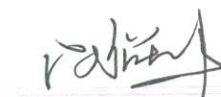
高级管理人员（签名）：



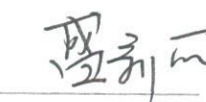
陆育成



董兰兰



陶燕峰



盛莉丽



仲明



太仓娄城高新集团有限公司（公章）


2022 年 12 月 7 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、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



周晨

法定代表人签字（授权代表人）：



吴小静



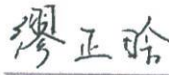
## 律师事务所声明

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

经办律师（签名）：



龚风岙



缪正聆

律师事务所负责人（签名）：



李强

江苏至誉律师事务所（公章）



## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师： 孙佩红      陈义  
孙佩红                      陈义

会计师事务所负责人： 余瑞玉  
余瑞玉

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 12 月 7 日

## 第十六节 备查文件

### 一、备查文件内容

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告及2022年1-6月的财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）中国证监会关于本期债券公开发行注册批复。

### 二、备查文件查阅方式

自发行人取得中国证监会关于本期债券公开发行注册批复之日起，投资者可至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及备查文件。

#### （一）查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日9:30-11:30，14:00-17:00。

#### （二）查阅地点

1、发行人：太仓娄城高新集团有限公司

法定代表人：陆育成

住所：太仓市经济开发区宁波东路66号

联系人：王怡梅

联系地址：太仓市经济开发区宁波东路66号

联系电话：0512-53891115

2、主承销商、受托管理人、簿记管理人：中山证券有限责任公司

联系人：顾天翼

联系地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道东265号现代传媒广场38楼B室

联系电话：15950568883