

泰州市城市建设投资集团有限公司

(住所: 泰州市青年南路 99 号)

2023 年公开发行公司债券 (第一期) (面向专业投资者) 募集说明书

注册金额:	不超过30亿元
本期发行金额	不超过4亿元 (含4亿元)
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构名称	东方金诚国际信用评估有限公司

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



华泰联合证券有限责任公司
HUATAI UNITED SECURITIES CO., LTD

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

2022 年 12 月

声 明

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

一、与发行人相关的重大事项

1、经营活动现金流净额波动的风险。2019-2021年度及2022年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为19,983.44万元、-11,272.11 万元、152,140.72万元及-234,031.80万元万元，近三年一期，发行人的经营活动产生的现金流量净额波动较大。2019年度发行人经营活动现金流净额实现了增长，一方面发行人加强了往来款项的收回，另一方面，2019年度新增并表公司形成的工程建设施工业务回款较好。2020年度，经营活动现金流量为负主要受疫情期间工程项目停工影响，同时2020年度中城建十三局的业务规模显著扩大，发行人工程项目建设等业务现金流出规模较大所致。报告期内，发行人购买商品、接受劳务支付的现金规模较大，主要为报告期内发行人的基础设施建设项目及建筑工程施工项目的投入较大所致，工程类项目（如道桥建设，管网建设等）一般具有投资成本较高，建设及竣工审核期较长的特性，导致了成本投入滞后于收入现金流实现，且近年来泰州市对路网建设（如东风路南段、农溱园连接线工程和永定路西段等项目）加大了投入，使得报告期内发行人经营活动产生的现金投入较大。2022年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额为-234,031.80万元，经营活动现金流出896,123.74万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金538,953.05万元，而经营活动现金流入662,091.94万元，主要是因疫情以及未到结算时间所致。经营性净现金流的波动风险可能会影响公司的整体经营活动，给公司经营带来较大风险。

2、其他应收款占比较高的风险。截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人其他应收款的账面价值分别为1,664,883.98万元、1,813,667.93万元、2,135,517.23万元和2,775,992.13万元，占资产总额的比重分别为26.36%、26.29%、28.55%和27.77%。发行人其他应收款主要为应收泰州市财政局等单位的款项。该类其他应收款主要为因泰州市市区内基础设施项目建设形成的往来拆借款项，存在正常的经营业务背景。如果泰州市财力未达到预期的增长，则需要关注政府回款的支付到位情况，其他应收款的偿还时间将会延长，可能会给发行人的资金周转造成一定的不利影响。

3、政府补贴收入不确定风险。2019-2021年度，发行人获得的政府补贴收入分别为30,000.00万元、30,800.33万元和30,800.00万元，分别占利润总额比例为

57.85%、46.28%和32.25%，占比较高。发行人补贴收入主要来自泰州市政府，泰州市政府每年根据公司的运营情况及自身的财政情况给予发行人政府补贴，因此发行人的补贴收入存在不确定风险。如果未来泰州市财力未达到预期的增长，从而减少对发行人的政府补助，将对发行人的盈利能力产生不利影响。

4、未来投资支出较大的风险。发行人是泰州市的主要的国有资产运营主体，在泰州市的建设发展中具有重要地位。发行人预计2023-2025年每年约需投入金额为20亿元。发行人的部分项目建设周期较长，资金投入量较大。基础设施项目建设仍是发行人承担的业务职责，未来规模较大的项目资本性支出将对发行人偿债能力带来一定的影响。

5、债务规模扩张较快，偿债负担增大的风险。截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人有息债务余额之和分别为3,744,815.00万元、4,339,039.45万元、4,290,794.62万元和5,398,736.15万元，规模较大，发行人资产负债率分别为65.99%、67.68%、68.47%和63.52%，整体负债水平呈波动趋势。由于城市基础设施建设业务和房屋开发业务投入资金量大，建设周期长，同时，近年来，发行人的合并范围逐步扩大，也导致了债务规模的扩大。发行人有息负债一直维持在较高水平，若未来信贷政策进一步收紧或者发行人融资能力下降、融资成本上升，可能增加发行人偿债难度。

6、基础设施项目回款风险。作为泰州市重要的城市基础设施建设主体，发行人承担了泰州市城市基础设施建设任务。根据发行人与泰州市财政局签署的委托建设协议，由发行人负责项目建设资金的筹措及建设管理，泰州市财政局每年度根据审验结算进度确认建设成本，发行人确认收入，项目完工后移交给泰州市财政局。由于基础设施项目投资规模较大，工程审计进度缓慢，导致发行人开发成本规模较大，同时受收入确认进度影响，发行人存在规模较大的基础设施业务应收款款项。发行人存在基础设施项目未能及时回款的风险。

7、政府补贴对归属于母公司的净利润影响较大的风险。2019-2021年度，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为46,542.18万元、55,642.34万元和76,176.73万元，发行人的政府补贴主要计入其他收益，扣除其他收益后归属于母公司的净利润分别为16,542.18万元、24,837.59万元和46,092.20万元。若未来政府财政补贴政策出现变化，导致无法实现政府补贴收入，将对发行人扣除其他收益后归属于母公司的净利润产生不利影响。

8、投资活动现金流净额持续为负的风险。2019-2021年度及2022年1-9月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-74,060.27万元、-170,228.95万元、123,181.80万元和6,120.01万元，波动较大。报告期内，发行人购建资产及对外投资支付的现金规模较高，导致投资活动产生的现金流量净额持续为负。对外投资方面，报告期内发行人新增了对泰州城投资源开发有限公司、泰州市水务有限公司、泰州市第二水务有限公司、中城建第十三工程局有限公司和泰州高教授等的股权投资，投资活动现金流净额持续为负的现状对发行人整体现金流情况产生一定的影响。

9、未来三年到期债务规模较高的风险。2023-2025年度，发行人每年到期债务规模将维持在较高水平，随着发行人在建项目的持续推进，发行人的债务规模预计将会保持增长，若发行人经营环境及融资政策发生变化，可能会对发行人的偿债能力产生不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券无增信措施。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。

2、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《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

3、经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA，该信用等级表明发行人及本期债券的偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但发行人无法保证主体信用评级及本期债券的信用等级在本期债券存续期内不会发生负面变化。如果发行人的主体信用评级及本期债券的信用等级在本期债券存续期内发生负面变化，可能引起本期债券在二级市场交易价格的波动，则可能

对债券持有人的利益产生不利影响。在本期公司债券存续期内，评级机构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，同时报送发行人及相关监管部门，并由发行人在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)及指定媒体予以公告。

4、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、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。公司债券属于利率敏感型投资品种，其投资价值将随利率变化而变动。在本期债券的存续期限内，可能跨越多个利率调整周期，不排除市场利率上升的可能，市场利率的波动可能影响本期债券的投资价值，导致本期债券的实际投资收益存在一定的不确定性。

5、投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。中国证监会对公司债券发行的注册，证券交易所出具同意公司债券发行上市的审核意见，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。公司债券的投资风险，由投资者自行承担。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	4
目 录	6
释 义	8
第一节 风险提示及说明	10
一、与发行人相关的风险.....	10
二、本期债券的投资风险.....	18
第二节 发行条款	20
一、本期债券的基本发行条款.....	20
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	21
第三节 募集资金运用	23
一、本期债券募集资金数额.....	23
二、本期债券募集资金运用计划.....	23
三、募集资金的现金管理.....	24
四、本期债券募集资金使用计划调整的授权、决策程序和风险控制措施..	24
五、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.....	25
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	27
八、前次发行人公司债券募集资金使用情况.....	27
第四节 发行人基本情况	30
一、发行人概况.....	30
二、发行人历史沿革及股本变动情况.....	30
三、发行人的股权结构.....	32
四、发行人对其他企业的重要权益投资情况.....	32
五、发行人治理结构等情况.....	41
六、发行人的董监高情况.....	47
七、发行人主营业务情况.....	50
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	106
第五节 发行人主要财务情况	107
一、发行人财务报告总体情况.....	107
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	116
三、发行人财务状况分析.....	128
第六节 发行人信用状况	167
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	167
二、发行人其他信用情况.....	170
第七节 增信情况	175
第八节 税项	176
第九节 信息披露安排	178
第十节 投资者保护机制	183
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	185

第十二节	债券持有人会议	187
第十三节	债券受托管理人	201
第十四节	发行有关机构	215
第十五节	发行人、中介机构及相关人员声明	217
第十六节	备查文件	227

释 义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

发行人/公司/本公司/ 泰州城投	指	泰州市城市建设投资集团有限公司
泰州市政府	指	泰州市人民政府
泰州市国资委	指	泰州市政府国有资产监督管理委员会
本次债券、本次公司 债券	指	经证监许可〔2021〕3120号核准，发行人获准注册在境内面向专业投资者公开发行的总额不超过人民币30亿元（含30亿元）的公司债券
本期债券	指	发行规模为不超过4亿元（含4亿元）的泰州市城市建设投资集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书	指	《泰州市城市建设投资集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	《泰州市城市建设投资集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《债券持有人会议规则》	指	《泰州市城市建设投资集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	《泰州市城市建设投资集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）之债券受托管理协议》
主承销商、簿记管理人、 债券受托管理人、 受托管理人、华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
审计机构、苏亚金诚	指	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
发行人律师、律师	指	江苏致邦律师事务所
报告期	指	2019年、2020年、2021年及2022年1-9月
最近三年及一期	指	2019年、2020年、2021年及2022年1-9月
最近三年	指	2019年、2020年、2021年
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
专业投资者	指	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《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等规定的专业投资者资质条件的投资者
债券持有人	指	根据证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
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

《公司章程》	指	《泰州市城市建设投资集团有限公司公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法（2019 年修订）》	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》（2021 年修订）
债券持有人	指	根据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
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日
法定节假日、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）
元	指	人民币元

注：本募集说明书中部分计算在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真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、其他应收款占比较高的风险

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人其他应收款的账面价值分别为1,664,883.98万元、1,813,667.93万元、2,135,517.23万元和2,775,992.13万元，占资产总额的比重分别为26.36%、26.29%、28.55%和27.77%，规模较大。发行人其他应收款主要为应收泰州市财政局等单位的款项。该类其他应收款主要为因泰州市市区内基础设施项目建设形成的往来拆借款项，存在正常的经营业务背景。如果泰州市财力未达到预期的增长，则需要关注政府回款的支付到位情况，其他应收款的偿还时间将会延长，可能会给发行人的资金周转造成一定的不利影响。

2、盈利能力较弱风险

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人的营业利润分别为51,926.04万元、66,808.43万元、96,495.46万元和41,390.70万元，占营业收入的比重分别为17.16%、12.96%、12.54%和5.88%。其中发行人的其他收益分别为30,000.00万元、30,804.75万元、30,084.53万元和30,999.59万元，主要为政府补贴。发行人盈利能力较弱，净利润主要依靠来自政府的补贴收入，如果发行人未来盈利能力不能持续增强，将对发行人持续经营的能力产生不利影响。

3、政府补贴收入不确定风险

2019-2021年度，发行人获得的政府补贴收入分别为30,000.00万元、30,800.33万元和30,800.00万元，分别占利润总额比例为57.85%、46.28%和32.25%，占比较高。发行人补贴收入主要来自泰州市政府，泰州市政府每年根据公司的运营情况及自身的财政情况给予发行人政府补贴，因此发行人的补贴收入存在不确定风险。如果未来泰州市财力未达到预期的增长，从而减少对发行人的政府补助，将对发行人的盈利能力产生不利影响。

4、未来投资支出较大的风险

发行人是泰州市的主要的国有资产运营主体，在泰州市的建设发展中具有重要地位。发行人预计2023-2025年每年约需投入金额为20亿元。发行人的部分项目建设周期较长，资金投入量较大。基础设施项目建设仍是发行人承担的业务职责，未来规模较大的项目资本性支出将对发行人偿债能力带来一定的影响。

5、对外担保比例较高，存在或有负债风险

截至2022年9月末，发行人合并口径对外担保为1,555,579.68万元，占2022末9月总资产的比重为15.56%，占2022年9月末净资产的比重为42.66%。对外担保中，金额较大的是为国有企业泰州市交通产业集团有限公司、泰州鑫泰集团有限公司、泰州市金融广场投资管理有限公司、泰州海陵城市发展集团有限公司、泰州市深业投资发展有限公司提供的担保。发行人对外担保总额较大，若被担保企业未来存在因经营困难或其他原因而无法偿还债务的可能性，发行人将面临一定的代偿风险。

6、债务规模扩张较快，偿债负担增大的风险

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人有息债务余额之和分别为3,744,815.00万元、4,339,039.45万元、4,290,794.62万元和5,398,736.15万元，规模较大，发行人资产负债率分别为65.99%、67.68%、68.47%和63.52%，整体负债水平呈波动趋势。由于城市基础设施建设业务和房屋开发业务投入资金量大，建设周期长，同时，2019年度和2022年1季度，发行人新增部分公司纳入合并范围，也导致了债务规模的扩大。发行人有息负债一直维持在较高水平，若未来信贷政策进一步收紧或者发行人融资能力下降、融资成本上升，可能增加发行人偿债难度。

7、受限资产规模较大风险

截至2022年9月末，发行人的受限资产合计为724,093.76万元，受限资产合计占2022年9月末资产总额的7.24%，占2022年9月末净资产总额的19.86%。总体来看，发行人的受限资产规模较大，主要是由于发行人以相关资产作为抵押品进行融资。如果发行人不能按期偿债，有可能因此失去用于抵押的资产的控制权，进而影响公司的经营活动，给发行人的经营带来较大风险。

8、投资收益对利润总额影响较大的风险

2019-2021年末及2022年1-9月，发行人实现投资收益分别为8,674.37万元、16,725.67万元、28,995.53万元和-1,169.14万元，占利润总额比例分别为16.73%、25.13%、30.36%和-2.99%。发行人的投资收益是利润的重要补充。投资收益主要是长期股权投资处置收益、被投资单位现金分红等。投资收益易受经济周期、宏观政策、市场行情等多方面因

素的影响，存在一定的不确定性，其波动对发行人整体盈利能力可能会产生较大的影响。

9、存货跌价风险

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人存货余额分别为2,870,451.63万元、2,910,550.19万元、2,989,048.10万元和3,230,804.17万元，占资产总额的比重分别为45.45%、42.19%、39.96%和32.32%。发行人存货主要为基础设施项目建设形成的开发成本及开发用土地。发行人存货主要是待开发土地和房地产开发成本，少部分为原材料和开发产品等。发行人存货金额较大，未来如果存货的市场价格下跌较大，发行人存货将面临一定的跌价风险。

10、资产流动性较差的风险

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人的流动资产分别为5,475,227.12万元、6,133,370.63万元、6,470,805.04万元和7,973,459.24万元，流动资产占总资产的比重分别为86.69%、88.92%、86.50%和79.76%。发行人流动资产主要由其他应收款和存货构成。其他应收款的回款周期及存货的变现能力影响发行人的资产流动性，存在流动性较差风险。

11、经营活动现金流净额波动的风险

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为19,983.44万元、-11,272.11万元、152,140.72万元及-234,031.80万元，近三年一期，发行人的经营活动产生的现金流量净额波动较大。2019年度发行人经营活动现金流净额实现了增长，一方面发行人加强了往来款项的收回，另一方面，2019年度新增并表公司形成的工程建设施工业务回款较好。2020年度，经营活动现金流量为负主要受疫情期间工程项目停工影响，同时2020年度中城建十三局的业务规模显著扩大，发行人工程项目建设等业务现金流出规模较大所致。报告期内，发行人购买商品、接受劳务支付的现金规模较大，主要为报告期内发行人的基础设施建设项目及建筑工程施工项目的投入较大所致，工程类项目（如道桥建设，管网建设等）一般具有投资成本较高，建设及竣工审核期较长的特性，导致了成本投入滞后于收入现金流实现，且近年来泰州市对路网建设（如东风路南段、农溱园连接线工程和永定路西段等项目）加大了投入，使得报告期内发行人经营活动产生的现金投入较大。2022年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额为-234,031.80万元，经营活动现金流出896,123.74万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金538,953.05万元，而经营活动现金流入662,091.94万元，主要是因疫情

以及未到结算时间所致。经营性净现金流的波动风险可能会影响公司的整体经营活动，给公司经营带来较大风险。

12、可用授信额度不足的风险

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，并持续获得其授信支持，间接融资能力较好。截至2022年9月末，发行人及下属子公司共获得国内各家银行授信额度为524.32亿元，可用授信额度170.26亿元。剩余授信额度对发行人继续融资起到了一定的保障作用，但相对于发行人已获得的授信额度，发行人剩余授信额度规模相对较小。未来发行人有可能存在因银行授信余额不足而出现资金短缺的风险，对发行人短期流动性产生一定的影响。

13、政府补贴对归属于母公司的净利润影响较大的风险。

2019-2021年度，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为46,542.18万元、55,642.34万元和76,176.73万元，发行人的政府补贴主要计入其他收益，扣除其他收益后归属于母公司的净利润分别为16,542.18万元、24,837.59万元和46,092.20万元。若未来政府财政补贴政策出现变化，导致无法实现政府补贴收入，将对发行人扣除其他收益后归属于母公司的净利润产生不利影响。

14、投资活动现金流净额持续为负的风险。

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-74,060.27万元、-170,228.95万元、123,181.80万元和6,120.01万元，波动较大。报告期内，发行人购建资产及对外投资支付的现金规模较高，导致2019-2020年度投资活动产生的现金流量净额持续为负，近一年及一期现金流有所改善，由负转正。对外投资方面，报告期内发行人新增了对泰州城投资源开发有限公司、泰州市水务有限公司、泰州市第二水务有限公司和中城建第十三工程局有限公司投资等的股权投资，投资活动现金流净额持续为负的现状对发行人整体现金流情况产生一定的影响。

15、未来三年到期债务规模较高的风险

2023-2025年度，发行人每年到期债务规模将维持在较高水平，随着发行人在建项目的持续推进，发行人的债务规模预计将会保持增长，若发行人经营环境及融资政策发生变化，可能会对发行人的偿债能力产生不利影响。

16、银行授信支持不具备强制执行的风险

截至2022年9月末，发行人及下属子公司共获得国内各家银行授信额度为524.32亿元，可用授信额度170.26亿元。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来

源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系通过间接融资筹措本次公司债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人获得的银行授信不具备强制执行性，发行人存在无法实现授信以取得融资的风险。

17、土地资产变现风险

发行人的资产中存货占比较高。截至2022年9月末，发行人存货为3,230,804.17万元，占资产总额的比例为32.32%，存货中开发用土地规模较高，金额为727,889.49万元，占存货的比例为22.53%。由于土地资产的特殊性，其开发转让计划受泰州市城市建设和土地使用规划的影响，变现存在一定的不确定性。

18、基础设施项目回款风险

作为泰州市重要的城市基础设施建设主体，发行人承担了泰州市城市基础设施建设任务。根据发行人与泰州市财政局签署的委托建设协议，由发行人负责项目建设资金的筹措及建设管理，泰州市财政局每年度根据审验结算进度确认建设成本，发行人确认收入，项目完工后移交给泰州市财政局。由于基础设施项目投资规模较大，工程审计进度缓慢，导致发行人开发成本规模较大，同时受收入确认进度影响，发行人存在规模较大的基础设施业务应收款款项。发行人存在基础设施项目未能及时回款的风险。

19、基础设施建设毛利率较低的风险

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人基础设施建设业务收入分别为39,780.24万元、116,213.59万元、111,091.12万元和63,448.23万元，占营业收入的比重分别为13.14%、22.55%、14.44%和9.01%。毛利润分别为658.78万元、2,213.59万元、2,104.41万元和1,227.90万元，占营业毛利润的比重分别为1.83%、4.10%、2.50%和1.81%。基础设施建设业务毛利率分别为1.66%、1.90%、1.89%和1.94%，毛利率水平较低，泰州市财政局对公司的委托建设的项目进行审计结算，发行人按照经审计的投资额加一定比率的管理费确认为基础设施建设业务收入，毛利率实际1%-2%。发行人基础设施建设业务为发行人重要业务，具备持续性，但毛利率较低，对发行人的盈利支持能力有限。若未来发行人其他业务盈利能力出现下滑，而基础设施业务毛利率未得到提升，可能会对发行人盈利能力产生不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期波动带来的风险

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

2、工程质量管理风险

发行人在项目开发中建立了完善的质量管理体系和控制标准，以招标方式确定施工单位，并在设计、监理等环节均挑选行业内优秀公司。但在项目的开发、建设过程中，产品质量仍有可能出现无法预见的问题。如果公司施工进度、质量未能满足客户需求，可能将承担相应的合同连带责任风险。

3、项目建设风险

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

4、房地产业务的经营风险

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人房屋开发业务收入分别为11,639.46万元、4,684.07万元、31,647.77万元和56,915.66万元，占营业收入的比重分别为3.85%、0.91%、4.11%和8.08%。2019-2021年度及2022年1-9月，发行人房屋开发板块的毛利润分别为3,320.99万元、-17.16万元、2,200.67万元和-5,274.45万元，波动较大。近年来，国务院及相关部委陆续出台了“国十一条”、“新国十条”、“新国五条”等房地产市场调控政策，这些政策的出台对房地产市场造成了一定程度的冲击。如果后续继续出台新的房地产调控政策，房地产价格可能会出现进一步的调整，这将对公司的房地产业务形成一定程度的冲击。

5、合同定价风险

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

6、合同履约风险

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

7、突发事件引发的经营风险

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

8、保障房项目政府指导价波动风险

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

（三）管理风险

1、管理复杂的风险

经过多年发展，发行人已成长为城市基础设施建设业务、房地产开发业务、工程施工等多个业务板块的泰州市国有资产运营集团。多元化的产业布局在提升发行人整体竞争力的同时，也使得发行人的组织机构和管理体系趋于复杂化。如何有效激发下属公司的业务发展潜能，如何有效提升公司资源的协同效应等，均对发行人的管理模式以及管理层的经营能力、管理能力等提出更高的要求，发行人可能面临管理链条较长等问题。

2、人力资源的风险

发行人业务板块的人力资源具有知识密集和劳动密集的特点，对从业人员的知识结构、语言能力和单兵作业水平的要求较高，从业人员的技能水平、服务质量和人员素质都直接影响公司的经营业绩。发行人的核心管理人员以及工程技术人员若出现流失，可能会影响公司的可持续发展。

3、投融资管理风险

发行人投资运营的城市基础设施项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着泰州市经济和城市建设的快速发展，公司未来几年投资规模及融资需求均会出现增长，增加了公司投融资管理难度和风险。

4、安全生产风险

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

5、工程质量管理风险

发行人涉及城市基础设施建设、房屋开发板块和工程施工业务板块，以上板块涉及工程建设，关系到广大民生安全，对工程质量的要求较高，虽然发行人一直严格按照国家相关要求对建设项目质量进行把关，但是公司依然面临一定工程质量管理风险。

6、关联交易风险

发行人在市场经济条件下，投资多元化，业务范围跨行业，相关子公司的关联关系日趋错综复杂。关联交易促进了发行人的经营规模，减少了交易过程中的不确定性，降低了交易成本。但关联交易可能侵害交易对手、债权人及股东的合法利益，同时也破坏了公平交易。发行人相关关联交易符合各项法律及公平交易原则，未产生明显的关联交易风险。

7、子公司管理的风险

发行人合并范围的子公司涉及行业较多，包括基础设施建设、房地产开发、工程施工等。子公司数量多，涉及面广对发行人的管理要求进一步提高，为发行人直接管理带来不确定风险。有效挖掘子公司业务潜力，提升协同效益，均是对发行人的管理模式及管理能力的考验。

8、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

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

（四）政策风险

1、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设及房地产开发等业务，受到国家产业政策及当地政府城市发展规划的影响。在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固

定资产投资、环境保护、城市规划、土地开发政策等方面会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。房地产市场波动也会给公司的主营业务之一房地产开发业务带来相关风险。

2、地方政府支持力度变化风险

发行人作为泰州市的国有资产经营和基础设施运营主体，泰州市委市政府在发行人的建设和发展方面给予了大力的支持。公司自成立以来，泰州市政府每年均以现金或划拨优质股权、资产的方式补充公司资本金。1998年至目前，注册资本从39,636.70万元增加至600,000.00万元，且每年均给予发行人政府补贴，如果未来政府支持力度变化，一定程度上会增加公司经营风险。

3、房地产政策风险

2003年以来，我国对房地产市场进行了多轮宏观调控，主要针对房价上涨过快、投资增长过快、住宅供给偏于高端、抑制投机投资性购房、加大保障房建设等问题。特别是2006年以来，针对少数大城市房价上涨过快、住房供应结构不合理矛盾突出、房地产市场秩序比较混乱等问题，国务院强化、细化了房地产宏观调控。本轮房地产宏观调控不仅涉及房地产二级市场（房地产开发、交易市场），而且集中力量于房地产一级市场（土地市场）；不仅重视经济、金融等市场调控手段的組合使用，更以行政问责的手段来确保宏观调控措施的执行力度。房地产政策的频繁调整以及严厉控制，增加了存在房地产业务的企业的经营难度，一定程度上增加了其经营风险。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国内外宏观总体运行情况及国际环境等多种因素的综合影响，在本期债券存续期间，国家货币政策、财政政策等有可能进行调整，导致市场利率波动。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本期债券是固定利率债券，在本期债券存续期内，市场利率的波动可能使投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，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上交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而无法立即出售本期债券的流动性风险，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，而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

发行人目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营、子公司未来盈利及分红情况存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）资信风险

发行人目前资产质量和流动性良好，现金获取能力较强，能够按时偿付债务本息，且发行人在最近三年及一期与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何重大违约。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，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的 factors，导致发行人资信状况发生不利变化，将可能影响本期债券本息的按期兑付。

（五）评级风险

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA，该信用等级表明发行人及本期债券的偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但发行人无法保证主体信用评级及本期债券的信用等级在本期债券存续期内不会发生负面变化。如果发行人的主体信用评级及本期债券的信用等级在本期债券存续期内发生负面变化，可能引起本期债券在二级市场交易价格的波动，则可能对债券持有人的利益产生不利影响。在本期公司债券存续期内，评级机构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，同时报送发行人及相关监管部门，并由发行人在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)及指定媒体予以公告。

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：泰州市城市建设投资集团有限公司。

（二）债券全称：泰州市城市建设投资集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。债券简称为“23泰城G1”，债券代码为“138796”。

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

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过4亿元（含4亿元）。

（五）债券期限：本期债券的期限为3年。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值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，债券票面利率网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（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：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十二）起息日期：本期债券的起息日为2023年1月3日。

（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2024年至2026年间每年的1月3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。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者

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

（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2026年1月3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。

（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：经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后，将用于偿还回售的“20泰城01”的公司债券本金。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：经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA，本期债券的质押式回购安排将按上海证券交易所及证券登记机构的关于新质押式回购交易的相关规定执行。

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29日。
- 2、发行首日：2023年1月3日。
- 3、发行期限：2023年1月3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。

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、本期债券募集资金数额

经发行人股东及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2021〕3120号），本次债券注册总额不超过30亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过4亿元（含4亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，将用于偿还回售的“20泰城01”的公司债券本金。

如本期债券发行时候，发行人已使用自有资金偿还“20泰城01”的回售本金，则本期公司债券募集资金扣除发行费用后，募集资金将全部用于置换发行人用于偿还“20泰城01”的自有资金（自有资金不包括其他融资方式借入的资金）。

“20泰城01”的情况如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	起息日	回售部分债券兑付日 (如有)	到期日	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	拟使用募集资金偿还本金
1	20 泰城 01	2020-01-06	2023-01-06	2025-01-06	3+2	10.00	4.30	10.00	4.00
合计						10.00		10.00	4.00

“20泰城01”（债券代码：114648.SZ）于2020年1月6日起息，期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

“20泰城01”的付息日为2021年至2025年每年的1月6日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人第3个付息年度行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年到2023年每年的1月6日（如遇法定及政府指定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

“20泰城01”的兑付日为2025年1月6日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若债券持有人第3个付息年度行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为2023年1月6日（如遇法定及政府指定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

“20泰城01”债券持有人的回售登记期为2022年12月8日-2022年12月14日及2022年12月19日。2022年12月8日之前，发行人在深圳证券交易所公告了《泰州市城市建设投资集团有限公司关于“20泰城01” 发行人票面利率调整和投资者回售实施办法的第一次提示性公告》、《泰州市城市建设投资集团有限公司关于“20泰城01” 发行人票面利率调整和投资者回售实施办法的第二次提示性公告》及《泰州市城市建设投资集团有限公司关于“20泰城01” 发行人票面利率调整和投资者回售实施办法的第三次提示性公告》。并在2022年12月16日公告了《泰州市城市建设投资集团有限公司关于增加回售申报期的提示性公告》。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的证券回售付款通知，截至回售登记日止，“20泰城01” 合计回售10,000,000张，回售价格为100元/张，回售本金合计10亿元。

发行人承诺，本期公司债券募集将按照募集说明书约定用途使用，本期债券募集资金拟于回售公司债券“20泰城01”本金，发行人保证本期债券偿还的部分不能转售。

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、本期债券募集资金使用计划调整的授权、决策程序和风险控制措施

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，本次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：

本期债券的募集资金扣除发行费用后，将用于偿还回售的“20泰城01”的公司债券本金。本期债券存续期内，发行人调整偿还债务的具体明细，应履行董事会审批程序并及时进行临时信息披露。

为符合《管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，保障本期债券的募集资金按照规定使用，并确保本次募集资金不被子公司挪用占用，发行人已经制定了充分的募集资金监管机制和保障措施。具体如下：

1、设置募集资金专项账户。本期债券将通过设置募集资金专项账户来保证发行人按照《募集说明书》的要求合法合规使用募集资金使用。本期债券发行前，发行人将在资金监管银行设专项账户，该账户仅用于本期债券募集资金的接收、存储和划转。

2、监管银行监管。本期债券将委托监管银行对募集资金使用进行严格监管，发行人、债券受托管理人和监管银行将签署三方的《资金监管协议》，对募集资金的使用进

行严格的规定，确保本期债券募集按照募集说明书的约定使用，保障募集资金不转借他人。

3、债券受托管理人监督。发行人已与主承销商华泰联合证券签署了《债券受托管理协议》，由华泰联合证券担任本期债券的债券受托管理人，保障募集资金不转借他人。华泰联合证券将代表债券持有人对本期债券募集资金的使用情况进行监督，保护债券持有人的正当合法利益。

4、严格履行信息披露义务。发行人和债券受托管理人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按中国证监会、上海证券交易所等有关规定对募集资金使用情况进行披露，使得本期债券募集资金使用等情况受到债券持有人的监督，防范风险。

5、制定募集资金使用计划。本期债券发行前，发行人将根据募集说明书的约定及内部财务管理制度的要求制定债券募集资金使用计划，相关部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。

五、募集资金专项账户管理安排

公司将设立募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储和划转。

本期债券将委托监管银行对募集资金使用进行严格监管，发行人、债券受托管理人和监管银行将签署三方的《资金监管协议》，在监管银行处开立募集资金专项账户，并聘请监管银行及债券受托管理人对募集资金进行共同监管，监管银行将对债券募集资金专项账户提供安全保管、运用监督、资金划拨等服务。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，监管银行有权拒绝发行人的划款指令。债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储和划转进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书等相关文件披露的资金用途一致。

发行人将在债券存续期内的中期报告及年度报告中对应章节中披露债券募集资金使用情况。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）有利于优化公司债务结构，降低财务风险

本次债券发行完成后，将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 9 月末；

2、本期拟发行的募集资金净额为 4 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

3、假设本次发行的募集资金 4 亿元计入 2022 年 9 月末的合并资产负债表；

4、根据募集资金使用计划，本期债券募集资金扣除发行费用后，将用于偿还回售的“20 泰城 01”的公司债券本金。假设“20 泰城 01”存续期本金全额回售。

基于上述假设，根据募集资金使用计划，本期债券发行对公司合并资产负债的影响如下：

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计（万元）	7,973,459.24	7,973,459.24	0
非流动资产合计（万元）	2,023,774.13	2,023,774.13	0
资产总计（万元）	9,997,233.37	9,997,233.37	0
流动负债合计（万元）	2,036,292.90	1,996,292.90	-40,000.00
非流动负债合计（万元）	4,314,395.49	4,354,395.49	40,000.00
负债合计（万元）	6,350,688.39	6,350,688.39	0
所有者权益（万元）	3,646,544.98	3,646,544.98	0
资产负债率	63.52%	63.52%	
流动比率（倍）	3.92	3.99	0.07

发行人作为泰州市主要的城市基础设施建设主体，为实现泰州市基础设施建设的稳定增长，全面推进和发展完善城市现代化进程，发行人维持了较高的债务规模，截至 2022 年 9 月末，发行人一年内到期的有息债务合计为 1,369,843.44 万元，发行本期公司债券将缓解发行人的到期偿债压力。根据募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除发行费用后，将用于偿还回售的“20 泰城 01”的公司债券本金，按照 2022 年 9 月末公司财务数据测算，在使用完成后，流动比率由 3.92 上升为 3.99，改善了发行人的短期偿债能力，降低了发行人债务到期压力。

（二）有利于拓宽公司融资渠道，降低资金链风险

目前，随着各项业务规模的扩大，发行人存在较大的资金需求，而宏观、金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，提高公司资金的使用成本，因此要求公司拓展新的融资渠道。通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，降低对单一融资品种的依赖度，从而有效防范资金链风险，降低系统性风险对公司的影响，从而有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

综上所述，本期债券募集资金的使用可以优化债务期限结构，降低财务风险，拓宽中长期融资渠道。同时，在保持合理资产负债率水平的情况下，通过债务融资，将提高财务杠杆比率，提升公司的盈利水平，提高资产负债管理水平和资金运营效率。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不转借他人使用，不直接或间接用于购置土地，不直接或间接用于房地产开发业务，发行人将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施，保证本次公司债券募集资金不被控股股东、实际控制人及关联方违规占用。如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人承诺，本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。本期债券募集资金拟偿还债务不属于地方政府隐性债务，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。本次公司债券不存在违反《中华人民共和国预算法》、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（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）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）、《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）等国务院及有关部委和监管机构所发布的关于地方政府性债务管理的相关文件要求的情形。

八、前次发行人公司债券募集资金使用情况

截至募集说明书签署日，发行人本部已发行未兑付的公司债为“20 泰城 01”、“20 泰城 02”、“20 泰城 03”、“21 泰城 01”、“21 泰城 02”、“21 泰城 G1”、“22 泰城 01”、“22 泰城 G1”、“22 泰城 G2”和“22 泰城 G3”，无其他存续公司债。

具体情况如下：

单位：亿元、年

债券简称	核准批文及获批规模	已使用规模	存续期余额	约定用途	实际用途
22 泰城 01	上证函〔2022〕17 号；10 亿元	5	5	扣除发行费用后，将全部用于发行人存续期到期公司债的本金的兑付	已全部使用，用于置换用自有资金偿还的“20 泰城 D1”公司债券的部分本金

债券简称	核准批文及获批规模	已使用规模	存续期余额	约定用途	实际用途
22 泰城 G3	证监许可 (2021) 3120 号; 30 亿元	11	11	本期债券募集资金扣除发行费用后, 将用于偿还回售的“19 泰城 03”和“20 泰城 01”的公司债券本金。 如本期债券发行时候, 发行人已使用自有资金偿还“19 泰城 03”和“20 泰城 01”的回售本金, 则本期公司债券募集资金扣除发行费用后, 募集资金将全部用于置换发行人用于偿还“19 泰城 03”和“20 泰城 01”的自有资金(自有资金不包括其他融资方式借入的资金)。	6 亿元用于置换发行人用于偿还“19 泰城 03”的自有资金。5 亿元暂未使用
22 泰城 G2		5	5	扣除发行费用后, 将用于偿还回售的“19 泰城 02”的公司债券本金	已全部使用, 扣除发行费用后, 用于偿还回售的“19 泰城 02”的公司债券本金
22 泰城 G1		5	5	扣除发行费用后, 将用于偿还回售的“19 泰城 01”的公司债券本金	已全部使用, 扣除发行费用后, 用于偿还回售的“19 泰城 01”的公司债券本金
21 泰城 G1		5	5	扣除发行费用后, 将用于置换用自有资金偿还的“20 泰城 D1”公司债券的部分本金	已全部使用, 用于置换用自有资金偿还的“20 泰城 D1”公司债券的部分本金
21 泰城 02	上证函〔2020〕 1896 号; 30 亿元	10	10	扣除发行费用后, 全部用于偿还到期债务	已全部使用, 扣除发行费用后, 全部用于偿还到期债务
21 泰城 01		10	10		
20 泰城 03		10	10		
20 泰城 02	深证函〔2019〕 748 号; 20 亿元	4	4	扣除发行费用后, 全部用于偿还到期债务	已全部使用, 扣除发行费用后, 全部用于偿还到期债务
20 泰城 01		10	10		

债券简称	核准批文及获批规模	已使用规模	存续期余额	约定用途	实际用途
合计		75	75		

截至募集说明书签署日，发行人前次公司债券的募集资金用途与募集说明书的约定一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称	泰州市城市建设投资集团有限公司
法定代表人	张爱华
注册资本	人民币 600,000 万元
实缴资本	人民币 600,000 万元
设立（工商注册）日期	1998 年 6 月 25 日
统一社会信用代码	913212007039715323
住所（注册地）	泰州市青年南路 99 号
邮政编码	225300
所属行业	综合
经营范围	国有资本投资管理、国有资产经营管理；国有股份的持有与资本运作；国有资产及其债务债权重组；资产（股权）收购（并购），资产租赁、房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话	0523-86331886
传真	0523-86397700
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	赵进（党委副书记、董事、总经理）0523-86331886

二、发行人历史沿革及股本变动情况

（一）发行人设立情况

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

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革主要事件如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1998.6	设立	泰州市政府通过股权划转、债权划转及土地使用权出资设立，注册资本人民币 39,636.70 万元
2	2000.3	增资	以无形资产等增资至 43,752.94 万元

3	2001.5	增资	资本公积转增及货币出资增资至 82,228.24 万元
4	2003.9	增资	股权资产增资至 100,000.00 万元
5	2017.12	增资及其他	核销公益性资产，资本公积转增及货币增资至 500,000.00 万元
6	2022.3	增资	货币出资增资 600,000.00 万元

发行人的前身是泰州市国有资产经营有限公司。根据泰州市政府《关于组建泰州市国有资产经营有限公司的批复》（泰政复【1998】11号），泰州市国有资产经营有限公司于1998年6月25日正式获准成立，是泰州市政府出资设立的国有独资公司，注册资本人民币39,636.70万元，其中，通过股权划转财政投资资金为人民币12,386.25万元，以债权划转的财政贷款为13,086.03万元，授权泰州市国资局以土地使用权投入为人民币14,164.42万元。该出资由泰州会计师事务所出具泰会验（1998）51号验资报告验证。本次注资中的股权为原泰州市财政投资资金投入的部分企业股权，在成立之初，泰州市以其作为注册资本划入发行人。债权为原泰州市财政局对部分发行人财政贷款的债权，在发行人成立时作为注册资本注入发行人。

2000年3月14日，泰州市国有资产经营有限公司增加注册资本至43,752.94万元，注册资本增加4,116.24万元，其中：（1）调增注册资本29,588.52万元，包括道路及附属设施资产20,588.72万元、无形资产5,661.60万元、泰州沥青厂实物资产3,338.20万元。（2）调减注册资本25,472.28万元，系退还财政投资资金。该出资由泰州经纬会计师事务所出具的经纬内验（2000）29号验资报告验证。

2001年5月21日，泰州市国有资产经营公司增加注册资本，变更后的注册资本为人民币82,228.24万元，注册资本增加38,475.30万元，其中：（1）经泰州市财政局同意以资本公积转增实收资本27,567.55万元，该资本公积为发行人土地使用权的增值溢价（2）泰州市人民政府货币资金投入10,907.75万元。该出资由泰州经纬会计师事务所出具的经纬内验（2001）61号验资报告验证。

2003年9月3日，经泰州市政府《关于组建泰州市城市建设投资集团有限公司的批复》（泰政复【2003】46号）批准，泰州市国有资产经营公司更名为泰州市城市建设投资集团有限公司。同时，根据泰政复【2003】46号批准规定：（1）同意将泰州市土地资产经营有限公司资本人民币20,000.00万元划拨给泰州市城市建设投资集团有限公司；（2）吸收泰州市能源交通投资公司所持泰州市泰能投资管理有限责任公司股权人民币23,808.58万元，其中转增资本17,771.76万元，变更后的注册资本为人民币10.00亿元。该

出资由泰州经纬会计师事务所出具的经纬内验（2003）439号验资报告验证。

2017年12月22日，发行人注册资本变更为50.00亿元人民币。其中资本公积（货币）30.00亿元转增实收资本，剩余10.00亿元已于2020年12月31日到位。

2017年12月30日，经泰州市政府国有资产监督管理委员会批准，发行人以资本公积4.04亿元置换核减注册资本中的相应道路资产等公益性资产，分别为1998年6月土地使用权（道路）14,164.42万元、2000年3月14日道路及附属设施资产20,588.72万元，无形资产（道路）5,661.60万元。

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

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本及股权结构未发生变化。

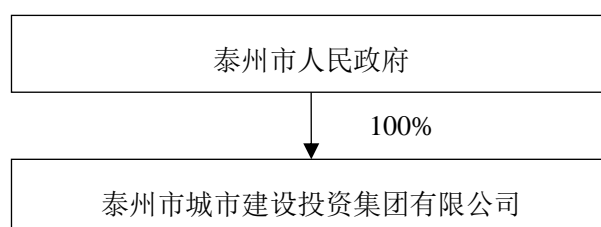
（三）重大资产重组情况

发行人的控股股东及实际控制人均为泰州市人民政府，自设立以来，发行人不存在实际控制人发生变化的情况，不涉及重大资产重组情况。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至募集说明书签署日，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

发行人为国有独资公司，泰州市人民政府是发行人的唯一出资人，授权泰州市国资委履行出资人职责。

报告期内，公司控股股东未发生变化。截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东未将发行人股权进行质押，也不存在任何的股权争议情况。

（三）实际控制人基本情况

发行人实际控制人为泰州市人民政府。

报告期内，发行人的实际控制人未发生变化。截至本募集说明书签署日，发行人的实际控制人未将发行人股权进行质押，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司情况

截至2022年9月末，发行人合并范围如下：

截至2022年9月末发行人主要控股公司情况

单位：%

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
1	泰州市城市基础设施建设发展有限公司	泰州	泰州	基础设施建设		100	投资设立企业
2	泰州城投物资供应有限公司	泰州	泰州	批发业		100	投资设立企业
3	泰州市城市水利投资开发有限公司	泰州	泰州	水利基础设施投资、开发	51.08		投资设立企业
4	泰州市安居置业发展有限公司	泰州	泰州	房地产开发经营	61		投资设立企业
5	泰州市城市建设投资集团地产开发有限公司	泰州	泰州	房地产开发经营	55.67		投资设立企业
6	泰州市玉城置业有限公司	泰州	泰州	房地产开发经营		100	投资设立企业
7	泰州市广盛商贸有限公司	泰州	泰州	建筑装潢材料销售		100	投资设立企业
8	泰州城发资本投资有限公司	泰州	泰州	农业综合开发	100		投资设立企业
9	泰州市城投骏业商贸有限公司	泰州	泰州	批发业		100	投资设立企业
10	泰州市城投商业管理有限公司	泰州	泰州	房屋租赁、物业管理	100		投资设立企业
11	泰州壹壹壹生活广场有限公司	泰州	泰州	日用百货零售,物业管理		100	投资设立企业
12	江苏万城通信科技有限公司	泰州	泰州	科技推广和服务业	51		投资设立企业
13	泰州城网建设有限公司	泰州	泰州	建筑业		65	投资设立企业
14	泰州城投资源开发有限公司	泰州	泰州	水的生产和供应业		100	投资设立企业
15	泰州市泰能投资管理有限责任公司	泰州	泰州	对外投资		100	投资设立企业
16	泰州市永康资产管理有限公司	泰州	泰州	商业服务业		100	投资设立企业
17	泰州市城投物流有限公司	泰州	泰州	道路运输		100	投资设立企业
18	泰州房诚存量房管理有限公司	泰州	泰州	房地产业		100	股权划转
19	泰州市城投沁莲物业管理有限公司	泰州	泰州	其他服务业	100		股权划转
20	泰州市沁莲电气维修有限公司	泰州	泰州	金属制品、机械和设备维修业		100	股权划转

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
21	泰州市城投发展置业集团有限公司	泰州	泰州	房地产业	100		投资设立企业
22	泰州市开元经济适用房发展有限公司	泰州	泰州	房地产业		100	股权划转
23	泰州市沁莲建筑安装工程	泰州	泰州	建筑安装业	100		股权划转
24	泰州市房诚信息咨询有限公司	泰州	泰州	商务服务业		100	股权划转
25	泰州市城开电力工程有限公司	泰州	泰州	建筑安装业	51		投资设立企业
26	泰州城投天然气管网有限公司	泰州	泰州	燃气生产和供应业	51		投资设立企业
27	泰州科思燃气有限公司	泰州	泰州	燃气生产和供应业		51	投资设立企业
28	泰州三峡生态环保有限公司	泰州	泰州	零售业	51		投资设立企业
29	泰州市生活垃圾焚烧发电有限公司	泰州	泰州	电力、热力生产和供应业		100	股权划转
30	泰州市水务有限公司	泰州	泰州	水的生产和供应业	51.01		投资设立企业
31	泰州市第二水务有限公司	泰州	泰州	水的生产和供应业	51.01		投资设立企业
32	泰州市新世纪房地产开发有限公司	泰州	泰州	房地产业		100	股权划转
33	泰州市欣佳装潢有限公司	泰州	泰州	建筑装饰、装修和其他建筑业		100	股权划转
34	泰州市新时代汽车服务有限公司	泰州	泰州	居民服务业		100	股权划转
35	泰州市新时代物业服务	泰州	泰州	房地产业	100		股权划转
36	泰州市新时代花木有限公司	泰州	泰州	公共设施管理业		100	股权划转
37	泰州城发环保科技有限公司	泰州	泰州	生态保护和环境治理业	100		投资设立企业
38	泰州市第三水务有限公司	泰州	泰州	水利管理业		100	投资设立企业
39	泰州市新纪元置业有限公司	泰州	泰州	房地产业		100	股权划转
40	泰州市城投自来水有限公司	泰州	泰州	水的生产和供应业		100	股权划转
41	泰州市泰洁给排水管理有限公司	泰州	泰州	公共设施管理业		100	股权划转
42	泰州市泰达市政工程	泰州	泰州	土木工程建筑业		100	股权划转
43	江苏华照节能服务有限公司	泰州	泰州	专业技术服务业		51	增资扩股
44	中城建第十三工程局有限公司[注 1]	泰州	泰州	房屋建筑业	40.8427		投资设立企业

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
45	中城建第十三工程局贵州有限公司[注 2]	贵州贵阳市	贵州贵阳市	工程建筑业		51	投资设立企业
46	泰州市中泰俊和建设发展有限公司[注 2]	泰州	泰州	工程技术咨询		100	代持股
47	江苏金物新材料有限公司[注 2]	泰州	泰州	制造业		60	投资设立企业
48	泰州东泉咨询有限公司[注 2]	泰州	泰州	服务业		100	代持股
49	江苏远雄置业有限公司[注 2]	泰州	泰州	房地产开发经营		100	代持股
50	汇隆建设发展（泰州）有限公司[注 2]	泰州	泰州	工程技术咨询		100	代持股
51	中城建第十三工程局江苏有限公司[注 2]	泰州	泰州	房屋建筑业		65	投资设立企业
52	江苏中泰绿色建筑科技有限公司[注 2]	泰州	泰州	有色金属冶炼和压延加工业		60	投资设立企业
53	江苏鑫辰德建设工程有限公司[注 2]	泰州	泰州	房屋建筑业		51	投资设立企业
54	江苏华创信诺医药科技有限公司[注 2]	泰州市医药高新区	泰州市医药高新区	研究和试验发展		83.33	投资设立企业
55	河南好路来房地产开发有限公司[注 2]	郑州市郑东新区	郑州市郑东新区	房地产业		100	债转股设立
56	泰州龙云建筑劳务有限公司[注 2]	泰州市姜堰区	泰州市姜堰区	房屋建筑业		100	投资设立企业
57	泰州市永屹建筑工程有限公司[注 2]	泰州市海陵区	泰州市海陵区	土木工程建筑业		90	代持股
58	江苏君成建材科技有限公司[注 2]	泰州市姜堰区	泰州市姜堰区	研究和试验发展		80	投资设立企业
59	江苏远泓德置业有限公司[注 2]	泰州市海陵区	泰州市海陵区	房地产业	-	100.00	代持股
60	中城建第十三工程局江西有限公司[注 2]	南昌市红谷滩区	南昌市红谷滩区	土木建筑业	65.00	-	投资设立企业
61	中城建第十三工程局（广东）有限公司[注 2]	深圳市宝安区	深圳市宝安区	土木建筑业	75.00	-	投资设立企业
62	江苏润阳钢结构有限公司[注 2]	泰州市医药高新区	泰州市医药高新区	制造业	51.00	-	投资设立企业
63	江苏中泰钢管租赁有限公司[注 2]	泰州市海陵区	泰州市海陵区	租赁业	52.00	-	投资设立企业
64	江苏星阑商业管理有限公司[注 2]	泰州市海陵区	泰州市海陵区	服务业	70.00	-	投资设立企业
65	江苏远融建设工程有限公司[注 2]	泰州市海陵区	泰州市海陵区	建筑装饰业	51.00	-	投资设立企业
66	中城建第十三工程局有限公司菲律宾（建筑）[注]	菲律宾马尼拉	菲律宾马尼拉	建筑业	40.00	40.00	投资设立企业

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
67	中城建第十三工程局有限公司菲律宾（开发）[注 2]	菲律宾马尼拉	菲律宾马尼拉	房屋建筑咨询与开发	40.00	-	投资设立企业
68	中城建第十三工程局有限公司菲律宾（贸易）[注 2]	菲律宾马尼拉	菲律宾马尼拉	商贸业	39.00	61.00	投资设立企业
69	中城建第十三工程局新加坡有限公司[注 2]	新加坡	新加坡	建筑业	70.00	-	投资设立企业
70	泰州高教投资发展有限公司	泰州	泰州	基础设施建设	100		股权划转
71	泰州高教后勤有限公司[注 3]	泰州	泰州	学校后勤管理		96.67	股权划转
72	泰州新恒建设发展有限公司[注 3]	泰州	泰州	工程施工		100	股权划转
73	泰州高教创业服务有限公司[注 3]	泰州	泰州	企业服务		100	股权划转
74	泰州高教餐饮服务有限公司[注 3]	泰州	泰州	餐饮服务		100	股权划转
75	泰州高教商业管[注 3]理有限公司	泰州	泰州	商务管理		100	股权划转
76	泰州新恒建设发展有限公司万怡酒店分公司[注 3]	泰州	泰州	酒店		100	股权划转
77	泰州高创商务秘书有限公司[注 3]	泰州	泰州	企业服务		100	股权划转
78	江苏启原建设科技有限公司[注 2]	泰州	泰州	工程施工		100	投资设立
79	泰州城发数字科技有限公司[注 4]	泰州	泰州	科技推广和应用服务业		55	投资设立

注1：发行人对中城建第十三工程局有限公司的持股比例为40.8427%，低于50%。根据《中城建第十三工程局有限公司公司章程》，该公司股东江苏神行投资管理有限公司将11.8315%的表决权交由发行人行使，故发行人在中城建第十三工程局有限公司股东会会议中的表决权比例为52.67%，具有实际控制权，故纳入合并范围。

注2：均为中城建第十三工程局有限公司的子公司。

注3：均为泰州高教投资发展有限公司的子公司。

注4：为泰州城发资本投资有限公司的子公司。

1、泰州城发资本投资有限公司

泰州城发资本投资有限公司成立于2012年11月，注册资本为41,000.00万元，法定代表人为韩笑。该公司主要从事城市建设投资业务，经营范围为许可项目：许可项目：各类工程建设活动；粮食收购（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）

动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；股权投资；土地使用权租赁；房地产经纪；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；农林牧渔业废弃物综合利用；饲料原料销售；建筑材料销售；专用化学产品制造（不含危险化学品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至2021年末，该公司资产总额827,762.62万元，负债总额607,928.30万元，净资产219,834.33万元；2021年度，该公司实现收入119,932.64万元，净利润为4,418.41万元。

2021年度，该公司因自身业务毛利润水平较低，费用支出较多，导致净利润为负。

截至2022年9月末，该公司资产总额980,030.57万元，负债总额747,241.35万元，净资产232,789.22万元；2022年度1-9月，该公司实现收入93,122.88万元，净利润为779.89万元。2022年度1-9月，该公司因自身业务毛利润水平较低，费用支出较多，导致净利润为负。

2、泰州城发环保科技有限公司

泰州城发环保科技有限公司成立于2021年12月23日，注册资本为20,000.00万元人民币，法定代表人为汪融。经营范围为许可项目：天然水收集与分配；自来水生产与供应；特种设备安装改造修理；建设工程施工；道路货物运输（不含危险货物）；道路危险货物运输；燃气经营；燃气燃烧器具安装、维修；城市配送运输服务（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：非常规水源利用技术研发；资源再生利用技术研发；水利相关咨询服务；水下系统和作业装备销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；运输货物打包服务；建筑工程机械与设备租赁；再生资源回收（除生产性废旧金属）；再生资源销售；再生资源加工；建筑砌块制造；建筑砌块销售；建筑材料销售；非居住房地产租赁；机械设备租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；电子产品销售；家用电器销售；家用电器零配件销售；日用电器修理；环境保护专用设备销售；环保咨询服务；仪器仪表修理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；热力生产和供应；余热余压余气利用技术研发；供暖服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；水资源管理；水污染治理；信息技术咨询服务；水环境污染防治服务；仪器仪表销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2021年末，该公司资产总额142,004.67万元，负债总额92,091.23万元，净资产49,913.44万元；2021年度实现收入1,758.67万元，实现净利润639.04万元。

截至2022年9月末，该公司资产总额151,052.47万元，负债总额103,229.15万元，净资产47,823.32元；2022年度1-9月，该公司实现收入3,730.20万元，净利润为-2,085.55万元。2022年度1-9月，该公司因自身业务毛利润水平较低，费用支出较多，导致净利润为负。

3、泰州市城市建设投资集团地产开发有限公司

泰州市城市建设投资集团地产开发有限公司成立于2006年1月，注册资本为776万元，法定代表人为陈庆庆。该公司经营范围为按三级标准从事房地产开发经营业务，销售建筑材料。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年末，该公司资产总额257,908.34万元，负债总额253,416.21万元，净资产4,492.13万元。2021年度，该公司实现收入27,117.01万元，净利润为-608.64万元。

截至2022年9月末，该公司资产总额157,543.02万元，负债总额159,862.07万元，净资产-2,319.05万元；2022年度1-9月，该公司实现收入51,433.37万元，净利润为-6,811.18万元。

该公司子公司玉城置业在售房地产项目“新峰尚”受行业整体低迷影响，出现亏损。

4、中城建第十三工程局有限公司

中城建第十三工程局有限公司成立于1984年12月，注册资本50,862.53万元，法定代表人陆正华。该公司主要从事建筑工程业务。经营范围：建筑工程施工总承包；建筑行业（建筑工程、人防工程）设计；市政公用工程施工总承包；建筑装修装饰工程专业承包；钢结构工程专业承包；防水防腐保温工程专业承包；建筑机电安装工程专业承包；环保工程专业承包；园林绿化工程专业承包；消防设施工程专业承包；电子与智能化工程专业承包；建筑幕墙工程专业承包；地基工程专业承包；起重设备安装工程专业承包；施工劳务；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；房屋租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人对该公司的持股比例为40.8427%，低于50%。根据《中城建第十三工程局有限公司公司章程》，该公司股东江苏神行投资管理有限公司将11.8315%的表决权交由发

行人行使，故发行人在中城建第十三工程局有限公司股东会会议中的表决权比例为52.67%，具有实际控制权，故纳入合并范围。

截至2021年末，该公司资产总额837,646.68万元，负债总额724,532.25万元，净资产113,114.43万元；2021年度实现营业收入436,901.06万元，实现净利润14,403.69万元。

截至2022年9月末，该公司资产总额912,382.27万元，负债总额787,289.34万元，净资产125,092.93万元；2022年度1-9月度实现收入376,353.15万元，实现净利润12,460.68万元。

5、泰州市水务有限公司

泰州市水务有限公司成立于2005年6月9日，注册资本为29,297.82万元，法定代表人为周扬。该公司主要从事水的生产和供应业。经营范围为：原水、自来水的生产和销售；自来水管道的安装和供水设备的维修，经营及维护与水处理相关的设施；制造销售水表及水表的安装及检修；供水业务的技术咨询和技术服务。

截至2021年末，该公司总资产104,580.11万元，总负债31,103.01万元，净资产73,477.10万元；2021年度实现营业收入24,685.56万元，净利润2,857.03万元。

截至2022年9月末，该公司资产总额104,350.76万元，负债总额28,964.33万元，净资产75,386.43万元；2022年度1-9月，该公司实现收入19,205.39万元，净利润为1,909.33万元。

6、泰州市第二水务有限公司

泰州市第二水务有限公司成立于2007年8月21日，注册资本为26,555.78万元，法定代表人为周扬。该公司主要从事水的生产和供应业。经营范围为：自来水的生产；安装自来水管道的维修供水设备，经营与维护与水处理相关的设施；制造水表及水表的安装及检修；供水业务的技术咨询和技术服务。

截至2021年末，该公司资产总额64,587.43万元，负债总额11,992.04万元，净资产52,595.39万元；2021年度实现收入8,412.00万元，实现净利润1,339.61万元。

截至2022年9月末，该公司资产总额64,775.54万元，负债总额11,362.21万元，净资产53,413.33万元；2022年度1-9月，该公司实现收入6,366.88万元，净利润为817.95万元。

7、泰州高教投资发展有限公司

泰州高教投资发展有限公司（简称“泰州高教授”）成立于2004年6月，注册资本为501,500万元。该公司经营范围为：教育产业投资；建设投资；为高校学生提供住宿服务；土地平整；基础设施建设；对外投资；物业管理；中国医药城科教研发中心平台的运行

与管理；经济信息咨询服务；房屋、机械设备租赁；社区服务，建设中介服务；销售建筑材料、日用百货（以上经营范围涉及审批许可的凭审批许可手续经营）。房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

根据泰州市国资委2022年3月16日出具的股东决定，泰州高教投资发展有限公司的股东由泰州市国资委变更为发行人，2022年3月28日完成工商登记。

2021年度/末，泰州高教投与发行人关于总资产、营业收入和净资产的财务指标对比情况如下：

单位：万元

项目	泰州高教投	发行人	占比
总资产	2,196,193.62	7,480,273.36	29.36%
营业收入	100,052.93	769,594.01	13.00%
净资产	973,025.76	2,358,515.80	41.26%

根据上述指标，2022年3月，泰州高教投资发展有限公司纳入发行人的合并范围，并未构成重大资产重组。

截至2021年末，该公司资产总额2,354,085.97万元，负债总额1,377,306.14万元，净资产973,025.76万元；2021年度实现营业收入100,052.93万元，实现净利润10,252.71万元。

截至2022年9月末，该公司资产总额2,302,917.62万元，负债总额1,328,950.12万元，净资产976,779.82万元；2022年度1-9月，该公司实现营业收入51,552.13万元，实现净利润2,812.33万元。

（二）发行人主要参股公司情况

截至2022年9月末，发行人的主要参股公司情况如下：

截至2022年9月末发行人主要参股公司情况

单位：%

序号	公司名称	参股比例	核算方法
1	泰州市深业投资发展有限公司	49.00	权益法
2	泰州市金成房地产开发有限公司	20.00	权益法
3	江苏联海动力机械有限公司	20.00	权益法
4	中体泰州体育场馆运营管理有限公司	30.00	权益法

发行人主要参股公司经营情况简介：

1、泰州市深业投资发展有限公司

泰州市深业投资发展有限公司成立于2007年12月，注册资本为100,000万元，法定代表人张爱华。该公司一般经营范围：房地产开发经营，城市基础设施的投资开发，工程

项目管理，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
发行人持股比例为49.00%。

截至2021年末，该公司总资产620,262万元，总负债437,698万元，所有者权益为182,564万元；2021年度，该公司实现营业收入124,740万元，净利润48,425万元。

2、泰州市金成房地产开发有限公司

泰州市金成房地产开发有限公司成立于2005年1月，注册资本12,000万元，法定代表人吴王政。经营范围为按贰级标准从事房地产开发经营业务。（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）。发行人的持股比例为20%。

截至2021年末，该公司总资产23,700.34万元，总负债1,346.91万元，净资产22,353.43万元；2021年度实现营业收入0万元，净利润-107.95万元。

3、江苏联海动力机械有限公司

江苏联海动力机械有限公司成立于2004年12月，注册资本为1,060万美元，法定代表人陆莹。经营范围为：生产全地形越野车、全地形多用途车、高尔夫球场和园林特种车辆、动力机械、园林机械及配件。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。发行人持股比例为20.00%。

截至2021年末，该公司总资产16,917.60万元，总负债6,612.20万元，净资产10,203.34万元；2021年度，该公司实现营业收入19,715.70万元，净利润102.07万元。

五、发行人治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、发行人组织机构设置及运行情况

发行人根据业务定位、业务特点及业务需要设置了党政办公室（监事会办公室）、纪委办公室、人力资源部、财务管理部、投资发展部、资产运营部、审计法务部、应急管理部、工程建设部、公用事业部、市场开发部11个部门。主要职能部门职责如下：

1、党政办公室（监事会办公室）

履行党委办公室、董事会办公室、总经理办公室、监事会办公室日常工作职责，负责集团工会、共青团、妇女组织相关工作；拟订（修订）集团“三重一大”决策制度、党委会、董事会、总经理办公会、监事会议事规则，对会议决策事项落实情况进行跟踪督查；负责集团党建工作任务制定、落实及考核工作，负责集团党委中心组学习计划的编排及实施，推进集团公司系统党支部建设，负责党员发展和管理、思想政治宣传教育等工作，拟订、实施对党支部及党员考评制度等

2、人力资源部

拟订集团干部人事管理制度，按照干部管理权限提出干部人事及人才队伍建设工作方案，承担考察工作；制定集团公司薪酬管理制度和绩效考核制度，指导全资、控股企业薪酬方案制定、薪酬制度改革及绩效考评体系，并按照有关制度组织实施；牵头组织集团本部员工年度考核，按照干部管理权限，牵头开展对全资、控股企业负责人年度考核等。

3、财务管理部

建立健全集团公司财务管理、资金管理、账务处理等各项规章制度，负责集团财务会计核算、管理、监督、控制工作；制定集团公司全面预算管理办法，编制财务预决算方案，实施全面预算管理；制定集团公司融资管理办法，拟订公司融资方案及偿债计划，负责公司融资计划管理和实施，负责债务系统的运行维护，及时报送各类融资报表、报告，负责对接跟踪评级及发债工作等。

4、投资发展部

牵头研究制定集团中长期发展规划，研究分析宏观经济和社会发展趋势，组织市场调查、行业分析，定期编制市场调查报告；负责制定集团公司有关投资项目管理、业务审查等投资管理制度；负责制定集团公司年度投资计划，审核全资、控股企业年度投资计划，并进行动态管理；牵头负责对集团公司和全资、控股企业投资项目进行考察研究、可行性分析、概算编制、尽职调查、商务谈判等前期工作，按流程办理审批手续等。

5、资产运营部

牵头确定集团公司年度经营计划和目标，定期开展业务核算和统计核算，分析各板块、全资、控股企业和主要参股公司运营情况，形成集团运营情况报告，为集团领导决策提供依据；参与集团公司、全资企业和控股企业的大额投资、重要收购、资产重组等重大经济活动；负责集团公司及全资、控股企业固定资产的管理和监督工作，负责资产租赁、拍卖、报损、报废等审批工作，办理集团相关资产处理、报批手续等。

6、审计法务部

解读与集团经营管理相关的法律法规、规则准则精神，负责集团公司业务推进中对相关法律法规、公司重大决策及规章制度的贯彻落实；编制集团内部审计工作规划和年度审计计划；牵头做好内控工作，并对集团各职能部门、全资、控股企业（含实际控制企业）内部控制制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行审计评估等。

7、公用事业部

研究拟订集团推进供水、供气、供热及污水、餐厨、固废、医废、生活垃圾处理等公用事业板块的工作举措；协助集团投资部门做好对公用事业板块相关投资项目评估、可行性分析，协助开展对公用事业板块相关企业项目投资方案的审查；协助资产运营部门确定公用事业板块相关企业年度经营计划和目标，对执行情况进行跟踪和督导等。

2、发行人治理结构及运行情况

发行人按照《公司法》以及有关法律、行政法规的规定，建立健全公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完善的公司治理结构。根据《公司章程》相关规定，公司设立董事会、监事会和经理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

发行人不设股东会，由泰州市人民政府行使股东会职权。泰州市国资委代表泰州市政府履行出资人职责。

1、董事会

公司设立董事会，对出资人负责，由7名董事组成，其中职工董事1名，由公司职工选举产生，非职工董事由市政府决定任免，董事每届任期三年。董事会设董事长1名。董事会决定公司重大问题时，应当事先听取公司党委意见。

董事会行使以下职权：

- （1）执行市政府的决定；
- （2）决定公司的经营计划和投资方案；
- （3）制订公司的内部管理机构设置；
- （4）制订公司的基本管理制度；
- （5）制度章程修正案；
- （6）对公司增加或减少注册资本、发行债券、重大收购或者合并、分立、解散及变更公司提出方案并报市政府决定；
- （7）聘任或者解聘公司总经理；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司其他高级管理人员；
- （8）决定总经理、高级管理人员和其他管理人员的报酬事项；
- （9）听取公司经理的工作汇报并检查其的工作；
- （10）法律、法规或公司章程规定的其他职权。

2、监事会

公司设立监事会，由5名监事组成，其中职工监事2名，监事每届任期三年。非职工监事由市政府任命，职工监事由公司职工代表大会选举产生。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使以下职权：

- （1）检查公司的财务；
- （2）对董事、高级管理人员执行公司职务时的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （3）当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正。

3、经理层

公司设总经理、副总经理，总经理、副总经理均由董事会聘任或解聘。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等为公司高级管理人员。

经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）决定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （4）决定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （6）拟订公司的基本管理制度；
- （7）制定公司的具体规章；
- （8）拟定公司增加或者减少注册资本、发行债券、重大收购或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- （9）在董事会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- （10）提请董事会聘任或者解除应由市政府决定聘任或者解聘以外的其他管理人员；
- （11）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的其他管理人员；
- （12）决定公司职工的工资、福利、奖惩制度，决定公司职工的聘用和解聘；
- （13）决定对公司有贡献其他部门个人奖励；
- （14）本章程或董事会授予的其他职权。

（二）发行人内部管理制度情况

发行人在产权清晰的前提下，以相关法律法规为指导，建立良好的内部运行制度，从而保证公司有效运作与规范决策。

1、行政管理制度

根据《公司法》等有关法律法规的规定，发行人制订或完善了《“三重一大”决策制度实施办法》、《党委会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》、《印鉴使用管理制度（试行）》等内部规章制度，以保证公司规范运作，促进公司健康发展。

2、财务管理制度

根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》和其它法律法规等规定，发行人结合公司实际情况制订了《泰州市城市建设投资集团有限公司财务管理制度》、《日常现金管理制度》及《日常现金报销制度》等制度，明确了财务部门的职能、财务部门各岗位职责以及财务日常工作管理制度，着重规范了财务审批、现金管理办法，并制订了相关的处罚办法。

3、财务审计制度

为加强公司内部风险控制，确保国有资产的安全完整，维护公司合法权益，保障企业经营活动健康发展，发行人制订了《泰州市城市建设投资集团有限公司内部审计制度》。公司设立审计部，配备专职审计人员，独立行使内部审计监督权。同时，接受上级审计机关的业务指导和监督。目的是对公司财务状况、内部控制以及风险管理进行审查和评价，协助公司领导成员有效的履行职责，完成公司经营目标。

4、投融资管理制度

为加强公司内部控制，规避风险，提高经济效益，促进公司规范运作，保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》等有关法律法规的规定，制定了《投融资管理制度》。公司投资及资产项目的管理决策，包括：对内投资、对外投资、重大资产重组、对外担保事项等适用该制度。由投资发展部牵头负责。

5、信息披露制度

发行人制定了《公司债券信息披露管理制度》，明确信息披露对象和标准。财务管理部为公司相关信息披露事务的日常管理部门，负责牵头组织并起草、编制公司债券融资工具信息披露文件，接待来访，回答咨询。对重大信息采取相应保密措施，按程序进行公告。

6、集团子公司的管理制度

为加强集团公司旗下子公司的管理，以产权为纽带建立规范的内部控制体系，根据有关法律、法规、规范性文件的规定，结合集团公司实际情况，制定该制度。子公司的业务战略规划应服从服务于集团公司的总体发展战略规划，最大限度实现协调发展和可持续发展。除必须有效的管控和内部资源协同外，集团公司不干预子公司的日常经营活动，充分支持子公司发挥独立核算、自主经营和增收创利的市场主体作用。

7、关联交易管理制度

发行人制定了《关联交易管理制度》明确规定公司的关联交易应当遵循以下基本原则。公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否损害公司有利，必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问。公司的资产属于公司所有。公司应采取有效措施防止股东及其关联方通过关联交易违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源。关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；交易双方应依据关联交易协议中约定的价格和实际交易数量计算交易价款，按关联交易协议中约定的支付方式和支付时间支付。

8、对外担保管理办法

为了规范对外担保行为，发行人制定了《对外担保管理办法》。公司及控股子公司对外担保由公司统一管理，未经公司股东和董事会批准，任何人无权以公司的名义签署对外担保合同、协议或其他类似的法律文件。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具备完整、规范的经营管理体制和运行机制，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，独立运作。

1、业务独立

发行人自主开展业务活动，具有独立完整的业务和自主经营能力。公司的主营业务均独立于控制人。对于公司与控股股东及其下属企业发生的关联交易，均明确双方的权利义务关系，实行公允、合理、规范的运作，并及时履行信息披露义务。

2、人员独立

发行人有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。公司的总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均专职在公司工作并领取报酬，不在控股股东单位兼

任任何职务。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定设置。

3、资产独立

发行人资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与股东之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，未发生控股股东挪用公司资金问题，也不存在为控股股东担保事项。

4、机构独立

发行人法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，公司拥有独立的职能管理部门，与股东和关联企业不存在重叠和上下级关系，办公机构和经营场所与股东严格分开，不存在股东干预公司机构设置或代行公司职能的行为。

5、财务独立

发行人设有独立的财务会计部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，与股东的财务核算体系没有业务、人员上的重叠。公司对各业务部、各项目实行严格统一的财务内控制度，公司拥有独立的银行账户，不存在与股东共用银行账户的情况。公司独立办理税务登记，依法独立纳税。公司能够独立作出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在股东干预公司资金使用的情况。

综上所述，发行人在业务、资产、人员、机构和财务方面均与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，本公司具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

（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、发行人的董监高情况

截至本募集说明书签署日，发行人的董事、监事及高级管理人员均为中国国籍，无境外居留权，任职均符合《公司法》等法律、法规及《公司章程》的规定。

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员的基本情况见下表：

发行人董事监事及高级管理人员构成情况表

姓名	职务	性别	任期
张爱华	党委书记、董事长	男	2022年10月-2025年10月
赵进	党委副书记、董事、总经理	男	2022年10月-2025年10月

姓名	职务	性别	任期
王小飞	党委副书记、职工董事	男	2022年10月-2025年10月
蒋凤昌	董事	男	2022年10月-2024年10月
黄少峰	董事	男	2022年10月-2025年10月
陈武明	董事	女	2022年10月-2025年10月
李露	董事	女	2022年10月-2025年10月
孙维玉	监事会主席	女	2022年8月-2025年8月
韩笑	监事	男	2022年8月-2025年8月
丁杰	监事	男	2022年8月-2025年8月
黄小梅	职工监事	女	2022年8月-2025年8月
狄少锋	职工监事	男	2022年8月-2025年8月
宫建勇	副总经理	男	2018年8月-至今
陈红林	副总经理	男	2018年8月-至今
李楠	副总经理	男	2021年4月-至今

1、董事会成员

张爱华先生，现任发行人党委书记、董事长。男，1969年生，研究生学历。1991年8月参加工作，历任泰州经济开发区管委会副主任、主任兼任泰州出口加工区管委会主任，泰州医药高新区党工委委员、正处职级干部，泰州海陵区副区长、区委常委，泰州文旅集团党委书记、董事长，现任发行人党委书记、董事长。

赵进先生，现任发行人党委副书记、董事、总经理。男，1977年生，硕士研究生。历任泰州市政府办公室综合二处副处长、综合五处副处长、综合五处处长，扬州泰州国际机场投资建设有限责任公司副总经理、副董事长，发行人副总经理，泰州市姜堰区委常委、区政府副区长

王小飞先生，现任发行人党委副书记、董事。男，1977年生，1998年6月加入中国共产党，大学学历，公共管理硕士。1998年8月参加工作，历任高港高新区规划建设局副局长、高港区政府办副主任，泰州港核心港区党工委副书记，永安洲镇镇长、党委书记。

蒋凤昌先生，现任发行人董事。男，江苏泰兴人，1970年生，九三学社社员，同济大学土木工程学院结构工程专业毕业，博士，博士后，教授，研究员级高级工程师，国家一级注册结构师；江苏省“青蓝工程”中青年学术带头人，江苏省“333高层次人才培养工程”培养对象，江苏省“六大人才高峰”高层次人才培养对象，江苏省优秀力学教师，泰州市有突出贡献的中青年专家，泰州市十佳科技创新标兵；泰州职业技术学院

建筑工程学院副院长，“泰州市绿色混凝土工程研发中心”和“泰州市混凝土结构加固与修复工程研发中心”的负责人。主持和参与国家自然科学基金、省市级教科研项目20余项，发表学术80余篇。承担建筑工程设计、施工、项目管理和技术咨询服务80余项，获得5项发明专利授权、40项实用新型专利授权，主持完成2项国家级施工工法和10项江苏省省级施工工法，获得2项省部级科技进步奖、1项省部级科技创新奖和1项泰州市科技进步奖。

黄少峰先生，现任发行人董事。男。江苏兴化人，1968年生，中共党员，同济大学经济与管理学院工商管理（物流管理方向）专业毕业，硕士研究生，副教授、经济师（公路）、二级建造师（市政公用），现任泰州职业技术学院经济与管理学院经贸教研室主任、物流管理专业负责人。从事物流管理实践、科学研究30年，具有丰富的管理经验和理论水平。负责物流管理专业核心课程、管理类专业基础课程教学工作15年，擅长管理学、运输管理、采购管理、仓储配送、供应链管理等课程教学，具有较高的教学水平。近三年，主持完成市级课题4项，横向课题1项，院级课题1项；出版专业教材1部；发表专业论文4篇。

陈武明先生，现任发行人董事。男，1964年出生，本科。江苏经纬会计师事务所高级顾问、中国资深注册会计师、中国资产评估师、中国土地估价师、中国税务师、中国招标师、高级会计师、高级审计师、上市公司独立董事执业资质。任中国注册会计师协会第六届理事会专业指导委员会委员、泰州学院及南京理工大学泰州科技学院特聘（兼职）教授、中共泰州市第五次党代会代表，中国注册会计师协会授予“首批资深注册会计师”；林海股份独立董事；2011年度被评为江苏省先进会计工作者。

李露女士，现任发行人董事。女，1978年出生。教授，博士研究生。泰州学院经济与管理学院副院长。李露女士一直以来致力于经济管理专业相关的教学和研究，先后获得管理学学士、经济学硕士、管理学博士。主持和参与了多项国家、省级、市厅级课题，出版专著和教材多部。研究成果多次获奖并被多次转载。李露女士被评为江苏省333高层次人才培养对象，江苏省青蓝工程培养对象，泰州311工程培养对象，当选为江苏省行业指导学会委员、泰州市财政学会理事、泰州市审计学会理事等。担任学校工商管理学科方向带头人和财务管理专业带头人。

2、监事会成员

孙维玉女士，现任发行人监事会主席、审计法务部部长。女，1973年生，大学学历。曾任发行人财务计划部部长。

韩笑先生，现任发行人监事、资产运营部部长。男，1983年生，籍贯江苏盐城，2006年3月参加工作，本科学历，兼任泰州市东泰建设投资有限公司执行董事兼总经理。

丁杰先生，现任发行人监事。男，1968年生，籍贯江苏姜堰，1992年8月参加工作，本科学历，现兼任泰州市政府国有资产监督管理委员会高级会计师。

黄小梅女士，现任发行人职工监事、党政办公室（工会办公室）副主任。女，1985年生，籍贯福建南安，2007年4月参加工作，本科学历。

狄少锋先生，现任发行人职工监事、投资发展部部长助理。男，1986年生，籍贯江苏泰州，2008年7月参加工作，本科学历。

3、高级管理人员

赵进先生，见董事简历。

宫建勇先生，现任发行人副总经理。男，1967年生，大学学历，历任泰州市经济和信息化委信息化推进处处长。

陈红林先生，现任发行人副总经理。男，1975年生，大学学历，历任海陵区住建设局副局长、建工局局长，海陵区安监局局长。

李楠先生，现任发行人副总经理。男，1973年生，大学学历，历任泰州市文化广电旅游局人事处处长，市总工会副主席、党组成员（挂职）。

发行人的董事、监事及高管人员的设置均符合《公司法》、《公司章程》的规定，除监事丁杰之外，不存在公务员兼职的情况。据核实，丁杰同志任职发行人的监事系经泰州市政府批准并未在公司领取报酬，丁杰同志公务员兼职的情况符合国家公务员法、中组发【2008】7号文以及中组发【2013】18号文的要求。

（二）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份及债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员未持有公司股份及债券。

（三）董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在被有权机关处罚、涉及重大诉讼事项、被移送司法机关或追究刑事责任、或被其他行政管理部门处罚，以及被中国证券业协会或证券交易所公开批评、公开谴责等情形，最近三年不存在违法违规情况。

七、发行人主营业务情况

（一）主营业务情况概述

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

发行人是泰州市重要的基础设施建设和投融资主体，发行人业务涵盖了基础设施建设，工程施工，水务业务等。未来发行人将从“建设城市”向“经营城市产业”实体转变，由“政府融资平台”向“城市综合运营服务商”转变，进一步整合自身主营业务板块优势，最终形成“市政建设、城市服务、区域综合开发”三大主业板块，在基础设施建设、城市公共服务中发挥骨干作用。

发行人不属于地方政府融资平台，不承担政府融资职能。发行人从事基础设施建设与安置房建设为发行人根据业务需要进行投资建设，不涉及政府投资行为，不存在替政府垫资的情形；相关建设资金由发行人自筹和金融机构融资，发行人对外融资不存在政府及其部门担保的情形，不涉及新增政府隐性债务的情形。发行人工程管理业务项下的基础设施建设与安置房建设符合地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资和新增地方政府隐性债务的情形。

（二）营业收入、成本及利润分析

近期来，在泰州市委市政府的支持下，发行人合并范围逐步扩大。主营业务收入围绕“城市服务”开展，主营业务呈多元化发展，发行人主营业务收入主要来源于基础设施建设业务板块、房屋开发板块、建筑工程施工业务和贸易业务收入等，业务收入较为多元。

作为泰州市最主要的国有资产运营主体，发行人在股东泰州市政府支持下，重点围绕“市政建设、城市服务、区域综合开发”三大主业的战略目标，整合泰州市的各项优质资产，业务规模不断提升。未来，发行人将紧紧围绕自身功能定位，壮大国有资本，深耕城市服务主业，在泰州市公用事业中发挥引领作用，在履行民生工程建设中发挥表率作用，倾力打造民生国企，不断增强自身的城市综合运营服务能力。

2019-2021年度，发行人实现营业收入分别为302,687.03万元、515,396.61万元和769,594.01万元，呈上升趋势。2022年1-9月，发行人实现营业收入704,500.98万元。近三年及一期，发行人主营业务收入分别为294,412.51万元、508,486.70万元、737,281.72万元和686,356.43万元。主营业务收入贡献较为明显，且收入规模保持增长。

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人实现的各项业务的收入、成本、毛利润及毛利率的结构如下所示：

1、营业收入

2019-2021年度及2022年1-9月营业收入构成情况表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	412,258.33	58.52%	434,687.72	56.48%	252,294.66	48.95%	179,448.08	59.29%
贸易业务	94,900.06	13.47%	103,949.70	13.51%	98,933.03	19.20%	51,445.82	17.00%
基础设施建设	63,448.23	9.01%	111,091.12	14.44%	116,213.59	22.55%	39,780.24	13.14%
商品房建设	51,555.21	7.32%	28,296.40	3.68%	992.1	0.19%	47.9	0.02%
安置房建设	5,360.45	0.76%	3,347.37	0.43%	3,691.97	0.72%	11,591.55	3.83%
自来水安装	6,945.42	0.99%	8,586.67	1.12%	5,461.61	1.06%	2,146.53	0.71%
自来水水费	21,499.83	3.05%	25,025.13	3.25%	21,095.67	4.09%	5,841.58	1.93%
物业管理	5,275.21	0.75%	7,152.11	0.93%	5,978.19	1.16%	1,754.09	0.58%
医废处置	446.88	0.06%	576.12	0.07%	483.72	0.09%	1,212.94	0.40%
广告收入	566.15	0.08%	280.75	0.04%	329.33	0.06%	163.34	0.05%
酒店餐饮业务	5,965.13	0.85%	-	-	-	-	-	-
学费住宿费	5,275.52	0.75%	-	-	-	-	-	-
其他	12,860.01	1.83%	14,288.62	1.86%	3,012.83	0.58%	980.43	0.32%
主营业务收入合计	686,356.43	97.42%	737,281.72	95.80%	508,486.70	98.66%	294,412.51	97.27%
其他业务	18,144.55	2.58%	32,312.29	4.20%	6,909.91	1.34%	8,274.52	2.73%
营业收入合计	704,500.98	100.00%	769,594.01	100.00%	515,396.61	100.00%	302,687.03	100.00%

随着发行人主营业务的多样化，收入规模逐年增长趋势。报告期内，发行人控股了中城建第十三工程局有限公司、泰州市水务有限公司和泰州市第二水务有限公司等公司，新增了建筑工程施工业务和水务（自来水安装及自来水水费）业务，同时利用泰州港口区位优势，通过子公司泰州城投物资供应有限公司开展了乙二醇、建材、煤炭等贸易，新增了贸易业务收入。随着发行人进一步整合和盘活各类经营性资产，收入规模呈增长趋势，且收入结构也不断优化。

（1）2019-2021年度及2022年1-9月，发行人基础设施建设业务收入分别为39,780.24万元、116,213.59万元、111,091.12万元和63,448.23万元，占营业收入的比重分别为13.14%、22.55%、14.44%和9.01%。2020年度收入较2019年度增加了76,433.35万元，增幅为

192.14%，主要系进行了东风路快速化改造工程和永定路快速化改造工程的部分标段工程结算。2021年度收入较2020年度变化幅度较小，结算收入规模保持稳定。（2）2019-2021年度及2022年1-9月，发行人房屋开发业务收入分别为11,639.46万元、4,684.07万元、31,647.77万元和56,915.66万元，占营业收入的比重分别为3.85%、0.91%、4.11%和8.08%。其中安置房建设分别实现收入11,591.55万元、3,691.97万元、3,347.37万元和5,360.45万元，商品房建设分别实现收入47.9万元、992.1万元、28,296.40万元和51,555.21万元。发行人的房屋开发收入2021年度较2020年度增加26,963.70万元，增幅575.656%，系商品房建设收入大幅增长所在，泰州市玉城置业有限公司开发的商品房项目“新峰尚”项目（峰尚花园一期）在2021年度开始销售。（3）2019-2021年度及2022年1-9月，发行人实现工程施工业务收入179,448.08万元、252,294.66万元、434,687.72万元和412,258.33万元，占当期营业收入的59.29%、48.95%、56.48%和58.52%，建筑工程施工业务板块为子公司中城建第十三工程局有限公司开展。2020年度工程施工业务收入较2019年度新增72,846.58万元、增幅40.59%，2021年度工程施工业务收入较2020年度新增182,393.06万元，增幅72.29%，主要系发行人加大了业务开拓力度，工程施工业务规模大幅增加。（4）2019-2021年度及2022年1-9月，发行人实现贸易业务收入51,445.82万元、98,933.03万元、103,949.70万元和94,900.06万元，占当期营业收入的17.00%、19.20%、13.51%和13.47%，为充分利用泰州地区的港口区位优势，并改善整体的收入结构，发行人通过泰州城投物资供应有限公司开展了乙二醇、建材、煤炭等贸易。报告期内贸易业务收入规模总体保持稳定增长。（5）2019-2021年度及2022年1-9月，发行人实现水务业务（自来水安装及自来水水费）收入7,988.11万元、26,557.28万元、33,611.80万元和28,445.25万元，占当期营业收入的2.64%、5.15%、4.37%和4.04%。为提高社会公共产品的供给能力，保障和改善民生的服务质量，加强国有企业参与主导市政公用事业的能力，发行人提升了水务业务服务质量，业务收入规模稳步提升，水务业务是发行人营业收入的有效补充。（6）2022年随着泰州高教授并表，发行人新增酒店业务，2022年1-9月实现酒店餐饮收入5,965.13万元，占营业收入比重0.85%。（7）2022年随着泰州高教授并表，发行人新增教育资产运营业务，2022年1-9月实现学费住宿费收入5,275.52万元，占营业收入比重0.75%，主要通过与相关院校合作办学获取经营收入，预计将对发行人营业收入形成有益补充。

发行人母公司主要负责基础设施代建业务，其余工程施工业务、水务业务、贸易业务、房地产开发等业务板块由下属子公司负责运营。2019-2021年度及2022年1-9月，发

行人母公司营业收入分别是58,172.29万元、122,778.78万元、123,900.64万元和75,474.62万元，母公司营业收入占合并报表营业收入比例分别为19.22%、23.82%、16.10%和10.71%，占比较低。对此，发行人将逐步完善内控管理制度，加强对子公司的控制力，对子公司经营策略、人事任命等进一步进行加强管控。

2、营业成本

2019-2021年度及2022年1-9月营业成本构成情况表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	371,910.30	58.43%	400,233.74	58.39%	222,919.80	48.31%	161,541.11	60.56%
贸易业务	92,239.49	14.49%	102,508.83	14.95%	98,468.96	21.34%	51,214.05	19.20%
基础设施建设	62,220.32	9.77%	108,986.71	15.90%	114,000.00	24.71%	39,121.46	14.67%
商品房建设	56,990.47	8.95%	27,208.00	3.97%	1,920.49	0.42%	2.81	0.00%
安置房建设	5,199.64	0.82%	2,235.11	0.33%	2,780.74	0.60%	8,315.66	3.12%
自来水安装	4,711.70	0.74%	5,392.14	0.79%	3,270.44	0.71%	1,412.98	0.53%
自来水水费	13,094.67	2.06%	14,684.14	2.14%	11,051.39	2.40%	3,135.79	1.18%
物业管理	4,259.19	0.67%	5,162.99	0.75%	4,489.11	0.97%	624.74	0.23%
医废处置	483.00	0.08%	426.40	0.06%	381.8	0.08%	871.26	0.33%
广告收入	18.68	0.00%	132.82	0.02%	147.06	0.03%	37.76	0.01%
酒店餐饮业务	5,055.58	0.79%	-	-	-	-	-	-
学费住宿费	4,762.88	0.75%	-	-	-	-	-	-
其他	8,366.20	1.31%	7,742.17	1.13%	970.25	0.21%	143.83	0.05%
主营业务成本合计	629,312.14	98.87%	674,713.04	98.43%	460,400.04	99.78%	266,421.45	99.88%
其他业务	7,219.32	1.13%	10,790.78	1.57%	994.41	0.22%	310.36	0.12%
营业成本合计	636,531.46	100.00%	685,503.82	100.00%	461,394.45	100.00%	266,731.81	100.00%

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人营业成本分别为266,731.81万元、461,394.45万元、685,503.82万元和636,531.46万元，基本与主营业务收入保持同比例变化。其中：

（1）基础设施建设业务的成本分别为39,121.46万元、114,000.00万元、108,986.71万元和62,220.32万元，占营业成本的比重分别为14.67%、24.71%、15.90%和9.77%，与基础设施业务收入变动基本一致。（2）房屋开发主营业务成本分别为8,318.47万元、4,701.23万元、29,443.10万元和62,190.11万元，占主营业务成本的比重分别为3.12%、1.02%、4.30%和9.77%，发行人商品房项目峰尚花园一期项目“新峰尚”自2021年度开始销售，房屋开发业务收入开始增长，房屋开发业务成本与收入变动趋势保持一致。（3）2020年度

和2021年度，发行人的建筑工程施工业务、贸易业务及水务业务等业务板块的营业成本变动及占比情况基本与业务收入保持一致。

3、毛利润及毛利率

2019-2021年度及2022年1-9月营业毛利构成情况表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	40,348.03	59.36%	34,453.98	40.97%	29,374.86	54.40%	17,906.97	49.80%
贸易业务	2,660.57	3.91%	1,440.88	1.71%	464.07	0.86%	231.77	0.64%
基础设施建设	1,227.90	1.81%	2,104.41	2.50%	2,213.59	4.10%	658.78	1.83%
商品房建设	-5,435.27	-8.00%	1,088.40	1.29%	-928.39	-1.72%	45.09	0.13%
安置房建设	160.81	0.24%	1,112.26	1.32%	911.23	1.69%	3,275.90	9.11%
自来水安装	2,233.72	3.29%	3,194.53	3.80%	2,191.18	4.06%	733.55	2.04%
自来水水费	8,405.15	12.37%	10,341.00	12.30%	10,044.27	18.60%	2,705.79	7.53%
物业管理	1,016.02	1.49%	1,989.12	2.37%	1,489.08	2.76%	1,129.35	3.14%
医废处置	-36.12	-0.05%	149.72	0.18%	101.92	0.19%	341.68	0.95%
广告收入	547.47	0.81%	147.93	0.18%	182.27	0.34%	125.58	0.35%
酒店餐饮业务	909.55	1.34%	-	-	-	-	-	-
学费住宿费	512.63	0.75%	-	-	-	-	-	-
其他	4,493.81	6.61%	6,546.45	7.79%	2,042.58	3.78%	836.6	2.33%
主营业务毛利合计	57,044.29	83.93%	62,568.68	74.41%	48,086.66	89.05%	27,991.06	77.85%
其他业务	10,925.23	16.07%	21,521.50	25.59%	5,915.50	10.95%	7,964.16	22.15%
营业毛利合计	67,969.52	100.00%	84,090.19	100.00%	54,002.16	100.00%	35,955.22	100.00%

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人实现营业毛利分别为35,955.22万元、54,002.16万元、84,090.19万元和67,969.52万元，发行人业务范围涵盖了工程施工、贸易业务、水务业务和房地产等业务板块，整体业务多元化，虽然收入规模的增长，营业毛利水平稳步提升。发行人2021年营业毛利较2020年度增加了30,088.03万元，增幅为55.72%，主要为工程施工业务、贸易业务及其他业务的毛利增加所致。其中（1）2019-2021年度及2022年1-9月，基础设施建设业务的毛利润分别为658.78万元、2,213.59万元、2,104.41万元和1,227.90万元，占营业毛利润的比重分别为1.83%、4.10%、2.50%和1.81%，2021年度基础设施业务毛利润较2020年度保持稳定，与基础设施业务收入变动一致。2020年度发行人基础设施建设业务毛利润较2019年增加了1,554.81万元，增幅为236.01%，

主要系2019年度结算规模较少，2020年度进行了项目工程结算所致。2022年一季度毛利较低，系一季度疫情影响，项目结算进度受到影响。（2）2019-2021年度及2022年1-9月，房屋开发板块的毛利润分别为3,320.99万元、-17.16万元、2,200.67万元和-5,274.45万元，占营业毛利润的比重分别为9.24%、-0.03%、2.62%和-7.76%。2020年度，发行人房屋开发板块的毛利润为负主要系前期房地产项目的尾盘销售，销售收入较低，未能覆盖当期的销售成本。2021年度发行人峰尚花园一期项目“新峰尚”开始销售，毛利实现增长。2022年三季度，毛利为负主要受房地产市场低迷及疫情影响。（3）2019-2021年度及2022年1-9月，发行人工程施工业务毛利润分别为17,906.97万元、29,374.86万元、34,453.98万元和40,348.03万元，占比为49.80%、54.40%、40.97%和59.36%，因建筑工程施工业务收入规模及占比较高，毛利润贡献较大。（4）2019-2021年度及2022年1-9月，发行人贸易业务毛利润分别为231.77万元、464.07万元、1,440.88万元和2,660.57万元，占毛利润的比重分别为0.64%、0.86%、1.71%和3.91%。贸易业务为完全市场化竞争行业，整体利润水平有限，2021年度建材煤炭等大宗商品价格上升，发行人贸易业务毛利实现增长。（5）2019-2021年度及2022年1-9月，发行人的水务业务收入的毛利润分别为3,439.35万元、12,235.45万元、13,535.52万元和10,638.87万元，占毛利润的比重分别为9.57%、22.66%、16.10%和15.65%。因水务业务具备区域垄断性，业务经营及盈利能力具备稳定性及可持续性，水务业务将成为发行人盈利能力的重要保障。

2019-2021年度及2022年1-9月营业毛利率情况表

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
工程施工	9.79%	7.93%	11.64%	9.98%
贸易收入	2.80%	1.39%	0.47%	0.45%
基础设施建设	1.94%	1.89%	1.90%	1.66%
商品房建设	-10.54%	3.85%	-93.58%	94.13%
安置房建设	3.00%	33.23%	24.68%	28.26%
自来水安装	32.16%	37.20%	40.12%	34.17%
自来水水费	39.09%	41.32%	47.61%	46.32%
物业管理	19.26%	27.81%	24.91%	64.38%
医废处置	-8.08%	25.99%	21.07%	28.17%
广告费	96.70%	52.69%	55.34%	76.88%
酒店餐饮业务	15.25%	-	-	-
学费住宿费	9.72%	-	-	-
其他	34.94%	45.82%	67.80%	85.33%

主营业务毛利率合计	8.31%	8.49%	9.46%	9.51%
营业毛利率合计	9.65%	10.93%	10.48%	11.88%

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人的营业综合毛利率分别为11.88%、10.48%、10.93%和9.65%，毛利率呈现波动趋势，其中：（1）2019-2021年度及2022年1-9月，基础设施建设业务毛利率分别为1.66%、1.90%、1.89%和1.94%，毛利率水平较低，泰州市财政局对发行人的委托建设的项目的投资情况进行定期审计，并按照审验的投资额加一定比率的管理费与发行人进行结算，该项业务毛利率较低。（2）2019-2021年度及2022年1-9月，商品房和安置房销售毛利率波动较大。安置房方面，报告期内为部分存量结余房屋及商铺的销售，差异较大导致毛利率波动。商品房方面，2019年度和2020年度，均为存量尾盘销售，差异较大。2020年度收入未能覆盖当期的销售成本，导致了商品房毛利率为负。发行人商品房项目最近一期商品房建设业务毛利率为负，主要系受到房地产市场低迷及疫情影响。（3）2019-2021年度及2022年1-9月，发行人建筑工程施工业务毛利率分别为9.98%、11.64%、7.93%和7.97%，发行人的建筑工程业务涵盖了道路及房地产项目，报告期内不同类型项目结算的影响，故毛利率存在波动。（4）2019-2021年度及2022年1-9月，发行人贸易业务毛利率分别为0.45%、0.47%、1.39%和2.80%，发行人主要开展乙二醇、钢材和煤炭等国内贸易业务，受整体行业影响，毛利率水平较低，但受2021年以来大宗商品价格上升影响，毛利率有所提高。（5）2019-2021年度及2022年1-9月，发行人自来水水费毛利率分别为46.32%、47.61%、41.32%和39.09%，自来水安装毛利率分别为34.17%、40.12%、37.20%和32.16%，发行人来的自来水业务具备区域垄断性，毛利率水平较好，有效改善了发行人整体业务的毛利率水平。（6）2022年1-9月，发行人酒店业务实现毛利率15.25%，教育投资业务实现毛利率9.72%，毛利率表现均较好。

（三）主要板块经营情况

1、基础设施建设业务板块

发行人基础设施业务板块主要由发行人本部和子公司泰州高教投资发展有限公司（以下简称“泰州高教授”）负责，2019-2021年度及2022年1-9月，发行人基础设施建设业务收入分别为39,780.24万元、116,213.59万元、111,091.12万元和63,448.23万元，占营业收入的比重分别为13.14%、22.55%、14.44%和9.01%。基础设施建设业务的毛利润分别为658.78万元、2,213.59万元、2,104.41万元和1,227.90万元，占营业毛利润的比重分别为1.83%、4.10%、2.50%和1.81%。报告期内，发行人主要进行的为东风路快速化改造

工程、永定路快速化改造工程、农溱园连接线工程和京泰路南延工程（海姜大道—永定路）的标段工程决算，受工程标段结算进度的影响，发行人基础设施建设业务收入呈波动状态。

（1）发行人本部基础设施建设业务

①业务模式

作为泰州市重要的城市基础设施建设主体，发行人承担了部分泰州市的城市基础设施建设任务。发行人负责项目建设资金的筹措及建设管理，泰州市财政局每年度根据审验结算进度支付项目建设回款，项目完工后移交给泰州市财政局。

具体业务模式为：

根据发行人与泰州市财政局签署的委托建设协议，泰州市财政局委托发行人进行部分城市基础设施建设的实施。每年12月份，根据泰州市政府批准的城市建设项目计划和投资计划，发行人开展城市基础设施建设。泰州市财政局每年度对发行人承接的基础设施项目进行审计，并按照审计的投资额加一定比率的管理费一次性或分次支付给发行人，发行人根据收到的泰州市财政局确认的工程结算的相关文件后，结转成本，确认基础设施建设业务收入。因政府竣工决算审计及项目移交的周期较长（一般为2年左右），故项目的完工时间早于收入确认时间。

②主要基础设施建设项目情况

发行人承担的泰州市基础设施项目主要包括：道路建设、污水管网工程以及其他基础设施建设。泰州市相关政府机构能够按照协议的要求对发行人委托建设的基础设施建设项目进行回款。发行人基础设施建设项目合法合规，符合《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（国发【2012】463号文）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号文）和《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》（国办发【2015】40号文）等文件的要求，符合国家相关法律规定。

截至 2022 年 9 月末发行人主要已完工项目情况

单位：亿元、年

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额	未来三年回购计划			是否按照合同或协议执行回购	累计已确认收入
									2021	2022	2023		
1	海陵南路南延	2012-2014	2013-2015	1.63	1.63	是	1.66	1.66	-	-	-	是	1.66
2	迎春路拓宽改造工程	2012-2014	2013-2015	2.74	2.74	是	2.79	2.79	-	-	-	是	2.79
3	永定东路改扩建工程	2012-2014	2013-2015	0.66	0.66	是	0.67	0.67	-	-	-	是	0.67
4	邑庙街改造工程	2012-2014	2013-2015	0.60	0.60	是	0.61	0.61	-	-	-	是	0.61
5	春兰工业园管网工程、城南污水厂改扩建尾水输送管网工程	2010-2015	2011-2015	1.33	1.33	是	1.36	1.36	-	-	-	是	1.36
6	文化中心下沉广场及景观工程	2013-2014	2014-2015	2.20	2.20	是	2.24	2.24	-	-	-	是	2.24
7	省泰中保护性改造工程	2011-2014	2012-2015	1.55	1.55	是	1.58	1.58	-	-	-	是	1.58
8	泰州大剧院	2011-2014	2012-2015	2.80	2.80	是	2.86	2.86	-	-	-	是	2.86
9	博物馆	2012-2014	2013-2015	1.45	1.45	是	1.48	1.48	-	-	-	是	1.48
10	图书馆新馆	2012-2014	2013-2015	1.42	1.42	是	1.45	1.45	-	-	-	是	1.45
11	泰州实验学校综合楼	2013-2014	2014-2015	0.58	0.58	是	0.59	0.59	-	-	-	是	0.59

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额	未来三年回购计划			是否按照合同或协议执行回购	累计已确认收入
									2021	2022	2023		
12	档案馆改建工程	2013-2014	2014-2015	0.50	0.50	是	0.51	0.51	-	-	-	是	0.51
13	农业开发区集居住区（美好家园二号区）建设工程	2013-2015	2014-2015	4.46	4.46	是	4.55	4.55	-	-	-	是	4.55
14	海陵工业园拆迁项目	2010-2014	2011-2015	4.00	4.00	是	4.08	4.08	-	-	-	是	4.08
	合计			25.92	25.92		26.43	26.43	-	-	-		26.43

截至 2022 年 9 月末发行人重要在建基础设施项目情况

单位：亿元、年、%

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金是否到位	是否签订合同或协议	立项	环评	合规性文件是否齐全	拟回款金额	已回款金额	未来三年投资			已确认收入
														2023 年	2024 年	2025 年	
1	东风路南段快速化（永定路-宁通高速）工程	2014.07-2026.12	2018.12-2027.12	30.64	24.91	30	到位	是	泰发改发[2014]185 号	泰环审[2014]36 号	是	31.25	19.84	1	1	1	20.97
2	永定路西段快速化改造工程	2014.12-2026.12	2019.12-2027.12	31.3	15.27	30	到位	是	泰发改发[2014]186 号	泰环审[2014]35 号	是	31.93	11.50	2	2	2	14.47

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金是否到位	是否签订合同或协议	立项	环评	合规性文件是否齐全	拟回款金额	已回款金额	未来三年投资			已确认收入
														2023年	2024年	2025年	
3	周山河和天德河景观工程	2017.8-2025.9	2026.1-2029.4	9.02	8.51	30	到位	是	泰发改发[2015]425号	-	是	9.20	0	0.2	0.25	0.06	0
4	西客站片区综合整治	2018.8-2024.5	2024.6-2028.1	9.1	7.40	30	到位	是	-	-	是	9.28	0	0.75	0.8	0.15	0
5	牧院南侧地块改造工程	2017.4-2024.3	2025.4-2028.6	4.96	4.35	30	到位	是	-	-	是	5.06	0	0.25	0.21	0.15	0
6	农业开发区集中居住区建设工程	2016.7-2025.5	2026.7-2030.5	5.63	4.33	30	到位	是	-	-	是	5.74	0	0.8	0.3	0.2	0
7	农溱园连接线	2017.04-2024.12	2024.12-2026.12	8.83	5.90	30	到位	是	泰发改发[2016]159号	泰环审[2016]3号	是	9.01	0	1	1	0.05	2.61
8	春兰路（兴唐路-海军大道）	2017.08-2024.08	2024.12-2026.12	5.03	3.62	30	到位	是	泰发改发[2017]37号	泰环审[2016]32号	是	5.13	0	1	0.2	0.2	0.60
9	京泰路南延	2018.06-2025.12	2021.12-2026.12	18.46	5.39	30	到位	是	泰发改发[2017]66号	泰环审[2016]21号	是	18.83	0	2	2	2	5.25
10	青年路北延	2018.05-2024.09	2024.12-2026.12	5.80	1.19	30	到位	是	泰发改发[2019]70号	泰行审[2017]20195号	是	5.92	0	2	1	1.2	1.16

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金是否到位	是否签订合同或协议	立项	环评	合规性文件是否齐全	拟回款金额	已回款金额	未来三年投资			已确认收入
														2023年	2024年	2025年	
11	运河路（兴泰北路-老东河路）	2018.01 - 2025.01	2024.12 - 2028.12	3.31	1.54	30	到位	是	泰发改函 [2017]67号	泰环海审 [2016]46号	是	3.38	0	0.3	0.7	0.7	1.25
	合计			132.08	82.41							134.73	31.34	11.3	9.46	7.71	46.31

（2）泰州高教投基础设施建设业务

2022年3月，泰州市国资委将泰州高教投100%国有股权无偿划转至发行人，由发行人代行出资人职责。泰州高教投是泰州市高等教育园区（以下简称“高教园区”）唯一的基础设施建设主体，自成立以来主要负责高教园区的市政道路改造、土地整理及安置房建设等业务，负责高教园区内基础设施项目建设的筹措及建设管理，项目委托方每年度根据审验结算进度支付建设回款，项目完工后移交给项目委托方。随着泰州高教投并表，发行人作为泰州市重要的基础设施建设主体的地位进一步增强，新增高教园区的基础设施建设及土地整理业务，业务范围进一步拓展。

① 业务模式

泰州高教投具体业务模式为：

根据 2005 年 2 月 7 日泰州市人民政府市长办公会会议纪要（第 3 号）、2005 年 6 月 21 日泰州市人民政府市长办公会会议纪要（第 14 号）、2006 年 12 月 21 日泰州市人民政府市长办公会会议纪要（第 10 号）等文件，泰州高教园区建设参照泰州市经济开发区相关政策，实行独立封闭运作。

2019 年以前，根据公司与泰州市高等教育园区管理委员会签订的《委托建设协议》及补充协议，泰州市高等教育园区管理委员会委托发行人实施高教园区拆迁安置整理及相关基础设施建设工程，发行人主要负责但不限于：项目的办理与施工建设相关的各项审批手续；组织协调拆迁安置工作；与各设计、施工、监理等单位签订承包合同和支付承包费；筹资工程建设资金；协助项目工程的竣工验收等工作。发行人承建的工程经泰州市高等教育园区管理委员会确认后向其移交，泰州市高等教育园区管理委员会按工程成本加成 12% 合理利润回购相关工程。建设工程款原则上每年结算一次，由泰州市高等教育园区管理委员会或财政部门直接拨付。

2019 年，根据泰州市高等教育园区管理委员会《关于变更高教园区委托建设项目委托方和资产接收方的通知》，高教园区内的拆迁安置整理及相关基础设施建设项目统一由泰州江源工程建设有限公司（公司于 2022 年 1 月更名为泰州润江企业管理有限公司）作为委托方及资产接收方，由其负责监督和指导委托建

设项目的建设实施，组织建设项目的竣工验收和移交。根据发行人与泰州江源工程建设有限公司 2019 年签订的《委托建设协议》，发行人承建的工程经泰州江源工程建设有限公司确认后向其移交，泰州江源工程建设有限公司按工程成本加成 20% 合理利润回购相关工程。建设工程款原则上每年结算一次，由泰州江源工程建设有限公司直接拨付。

② 主要基础设施项目建设情况

泰州高教授承担的基础设施项目主要包括：教学区、学术交流中心等教学基础设施项目、安置房和土地整理项目等。委托方能够按照协议的要求对泰州高教授委托建设的基础设施建设项目进行回款。泰州高教授基础设施建设项目合法合规，符合国发【2012】463 号文、国发【2014】43 号文和国办发【2015】40 号文等文件的要求，符合国家相关法律规定。

截至2022年9月末主要已完工项目情况

单位：亿元、年

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额	未来三年回购计划			项目类型
									2022	2023	2024	
1	中心共享区教学区	2012-2018	2016-2020	24.75	24.75	是	27.63	27.63	-	-	-	基础设施建设
2	宫涵安置区二期	2012-2016	2017-2020	5.39	5.39	是	6.22	4.70	-	-	-	保障房
3	春兰路西侧、济川东路北侧拆迁	2016-2018	2017-2020	7.56	7.56	是	8.59	8.59	-	-	-	土地开发整理
4	牧院地块	2015-2017	2018-2020	2.14	2.14	是	2.40	2.40				土地开发整理
5	忠南社区地块拆迁	2018-2019	2019	4.95	4.95	是	5.94	5.94	-	-	-	土地开发整理
合计				44.79	44.79	-	50.78	50.78	-	-	-	-

截至2022年9月末主要在建项目情况

单位：亿元、年

序号	项目名称	建设期间	结算安排	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额	未来三年投资计划		
									2022年10-12月	2023年	2024年
1	泰州学院二期	2020-2022	2022-2024	7.80	4.01	是	9.36	-	0.50	1	1.5
2	春晖初中	2021-2023	2023-2027	3.00	0.14	是	3.60	-	0.86	2.00	-
3	牧院周边地块	2021-2022	2022-2025	7.00	6.75	是	8.40	-		-0.3	-
合计				17.80	10.90	-	21.36	-	1.36	3.30	-

表 2021年末发行人主要拟建项目情况

单位：亿元、年

序号	项目名称	建设期间	总投资额	未来三年投资计划		
				2022	2023	2024
1	牧院生活区三期	2022-2023	6.00	3.00	3.00	-
2	春晖路商业街	2023-2024	5.00	-	2.00	3.00
合计			11.00	3.00	5.00	-

未来泰州市将运用“多规合一”理念抓好城市国土空间规划编制，同步推进城市总体设计编制和片区规划、专项规划研究，实现城市规划分层次、渐进式超前引导覆盖。围绕打造“一主一新”、形成“双核一特”，实施“老城复兴”“老城繁荣”工程，开展高铁枢纽片区前期工作，完善市区管理体制、城建体制、财税体制，加快市区融合发展步伐。继续实施东环高架北延、站前路快速化改造，确保永定路西段快速化改造建成通车，启动姜堰南绕城快速化改造，开展中心城区与泰兴之间的快速路工程研究；加快青年路北延、春晖路北延、京泰路南延等道路建设。通过“城市双修”弥补城市欠账、促进城市更新，推进雨污分流改造和污水管网全覆盖工程，基本完成建成区黑臭水体整治计划；加强老旧小区微整治，新建改造农贸市场9家，加快生活垃圾焚烧发电二期扩建、医疗固废处置、垃圾分类收集后端处理等项目建设。全力以赴推进北沿江高铁和盐泰锡常宜铁路前期工作，力争北沿江高铁开工建设。加快常泰过江通道建设，做好江阴第二、第三及张靖过

江通道前期工作。力争阜兴泰高速二期、沪陕高速广陵至平潮段扩容工程开工建设，加快推进宁盐高速、兴东高速、盐靖高速扩容工程前期工作。积极融入全省港口一体化发展格局，加强江海联运中心港建设和沿江岸线资源整合，构建连接三大港区、主要园区的高品质集疏运体系。而发行人作为泰州市重要的城市基础设施建设主体，将在泰州市未来五年城市建设发展中承担重要的投资任务。

2、房地产开发

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人房屋开发业务收入分别为 11,639.46 万元、4,684.07 万元、31,647.77 万元和 56,915.66 万元，占营业收入的比重分别为 3.85%、0.91%、4.11%和 8.08%。其中安置房建设分别实现收入 11,591.55 万元、3,691.97 万元、3,347.37 万元和 5,360.45 万元，商品房建设分别实现收入 47.9 万元、992.1 万元、28,296.40 万元和 51,555.21 万元。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，房屋开发板块的毛利润分别为 3,320.99 万元、-17.16 万元、2,200.67 万元和 -5,274.45 万元，占营业毛利润的比重分别为 9.24%、-0.03%、2.62%和 -7.76%。报告期内，发行人房地产业务收入波动较大，主要系该业务 2019 年度及 2020 年度为尾盘销售，收入规模较小。随着 2021 年度商品房项目峰尚花园一期项目“新峰尚”开始销售，收入规模上升。

发行人房地产开发业务主要分为保障性住房和住宅商品房两部分，主要运作主体为子公司泰州市安居置业发展有限公司（以下简称“安居公司”）、泰州市玉城置业有限公司（以下简称“玉城置业”）和泰州市城市建设集团地产开发有限公司（以下简称“地产公司”）。安居公司成立于 1998 年 4 月，拥有房地产开发贰级资质；玉城置业成立于 2007 年 1 月，拥有房地产开发贰级资质。地产公司成立于 2006 年 1 月，拥有房地产开发叁级资质。地产公司的叁级资质已于 2017 年 2 月 4 日到期，安居公司的贰级资质已于 2018 年 10 月 10 日到期，玉城置业的贰级资质（泰州 KF14584）到期日为 2025 年 4 月 14 日。截至募集说明书签署日，发行人在售的房地产项目——“新峰尚”项目（峰尚花园一期项目）为玉城置业负责开发。地产公司和安居公司暂无房地产开发项目，地产公司和安居公司负责的项目在资质到期前均已完工。

安居公司、玉城置业和地产公司在信息披露中不存在未披露或失实披露违法

违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

发行人房地产业务下属公司的业务开发资质取决于在手房地产项目开发情况。如有意向开发房地产开发项目，则办理相关房地产业务资质，若无房地产项目开发需求，则不主动办理。因发行人房地产业务仅在泰州市市区开展，业务资质办理不存在无法续期的风险。发行人目前在建的房地产项目为——“新峰尚”项目（峰尚花园一期项目），为玉城置业负责开发。综上，发行人房地产业务资质到期或补办情况对发行人业务影响较小。

（1）保障性住房

发行人的保障性住房业务主要包括拆迁安置房以及经济适用房，全部为泰州市范围内的保障房项目。2019-2021年度及2022年1-9月，发行人保障房业务收入分别为11,591.55万元、3,691.97万元、3,347.37万元和5,360.45万元，占营业收入的比重分别为3.83%、0.72%、0.43%和0.76%。2017年度以来，随着发行人青年南路旧城改造安置房完工销售以及东泰花园、永兴花园等保障房项目销售的逐步完成，发行人保障房销售收入呈下降趋势。

发行人保障性住房项目未来回款主要依赖于市场销售，依靠项目自身平衡。具体的运作模式为：

保障性住房建设由发行人在政府相关部门的指导下进行自主开发销售，泰州市发改委发文确定项目和建设主体，土地由泰州市国土资源局根据立项发文进行划拨或建设主体通过“招、拍、挂”的方式取得，具体建设方案由泰州市规划局审定，项目建成后直接销售给拆迁安置户。保障性住房的具体销售价格实行政府指导价，由泰州市物价局在建设项目竣工后审定，并向社会公布。

发行人的保障房项目开发时间较早，目前完成的保障性住房项目均分布在泰州市海陵区。因2012年之后无新增开发的保障房项目，故发行人保障房项目占比不高，4个项目建设面积约占泰州海陵区保障房面积约20%附近。

发行人保障性住房情况如下：

发行人已完工保障性住房情况表

单位：亿元、万平方米、元/平方米

项目主体	项目名称	类型	开发时间	竣工时间	项目总投资	可售建筑面积	已售建筑面积	销售单价	已实现收入
泰州市安居置业发展有限公司	永兴花园	经济适用住房	2004.3	2008.4	1.56	15.00	15.00	4,200.00	6.30
泰州市安居置业发展有限公司	东泰花园一期	经济适用住房	2006.12	2010.7	0.86	5.10	5.10	5,100.00	2.60
泰州市安居置业发展有限公司	东泰花园二期	经济适用住房	2010.1	2012.5	1.52	5.50	5.50	5,600.00	3.08
发行人母公司	青年南路旧城改造安置房	限价商品住房	2012.4	2016.1	21.00	33.07	29.44	5,600.00	28.24
		合计			24.94	58.68	55.04		40.22

截至2022年9月末，除青年南路旧城改造安置房外，发行人保障性住房项目均已销售完毕。

已完工项目简介如下：

1) 永兴花园

项目位于海陵区鼓楼路以东、永兴路以南、凤凰河以西、328国道以北。项目主要用于安置拆迁居民。项目总投资约1.56亿元，可售建筑面积约15.00万平方米，已全部销售完毕。

该项目相关批文为：泰计发[2014]204号；泰国土资[2004]拨字第31号，泰国土资[2004]拨字第40号；建设用地规划许可证（编号2004040）；建设工程规划许可证（编号2005011、编号2005034、编号2006014、编号2006020）。

2) 东泰花园一期、二期

项目位于春兰路东侧、东河阳光小区北侧，项目总投资约为2.38亿元，可售建筑面积为10.60万平方米，已全部销售完毕。该项目相关批文为：可研批复：泰发改发[2015]520号；建设用地批准书：泰州市（县）[2006]建准字第006号；建设用地规划许可证（编号2005027、2007052）；土地证：泰州用[2007]第0697号、第0694号、第0695号、第0696号；建设施工许可证（编号3212002009122500001A、3212002010110100003A、3212002006111600004A、3212002006111600001A、3212002006111600005A、3212002006111600002A）

3) 青年南路旧城改造安置房（完工在售）

该项目位于泰州市青年南路西侧，济川路南北两侧，西临南官河，北靠通扬运河，南临中子河。济川路北和济川路南两个地块西侧通过沿河道路连接，东侧通过济川路地下隧道贯通。

该项目主要建设内容为建设住房3,028套，全部为保障性住房中的限价商品房，3,028套限价商品房中3,000套为江苏省政府办公厅下达的保障房目标任务，其余为根据当地经济发展情况追加建设投资。

该项目济川路以北地块规划用地面积47,480.0平方米（约合71.2亩），该地块总建筑面积为228,968.0平方米，其中：计容建筑面积为165,058.0平方米（其中高层安置房面积164,068.0平方米、物业用房面积920.0平方米、公共厕所70.0平方米）；不计容建筑面积为63,910.0平方米（其中架空绿化层2,122.0平方米、半地下自行车库2,551.0平方米、半地下室26,816.0平方米，地下室32,421.0平方米）。建筑密度为15.3%，绿化率为30.5%。容积率为3.48。

该项目济川路以南地块规划用地面积67,672.0平方米（约合101.5亩），该地块总建筑面积为296,492.0平方米，其中：计容建筑面积为236,852.0平方米（其中高层安置房面积174,289.0平方米、商业综合用房54,586.0平方米、物业用房1,200.0平方米、架空层停车2,907.0平方米、配电房1,000.0平方米、公共厕所70.0平方米、社区用房2,800.0平方米）；不计容建筑面积为59,640.0平方米（其中1#地下室56,100.0平方米、2#地下室3,540.0平方米）。建筑密度为24.8%，绿化率为25.5%。容积率为3.50。

该项目相关批文为：立项：泰发改发[2012]236号；环评：泰环审[2012]39号；土地证号：泰州国用（2012）第8094号、泰州国用（2012）第8095号、泰州国用（2013）第6472号；建设用地规划许可证：建设用地规划许可证地字第321200201300042、建设用地规划许可证地字第321200201300044；建设工程规划许可证：建字第321200201300143号、建字第321200201300152号；建筑工程施工许可证：编号321200020130193。

该项目已于2016年10月建设完工并陆续交房销售，截至2022年9月末，该项目剩余可售面积为0.57万平方米，按销售均价5,600元/平方米（含税）计算，未来青年南路项目住宅部分仍可形成0.32亿元销售收入。发行人该保障房项目剩余销

售（安置）计划主要根据泰州市安置计划，预计在未来1-2年内销售（安置）完毕，安置款项在安置当年即可回款。

（2）住宅商品房

发行人开发的房地产项目主要分布在泰州海陵区和姜堰区，已开发完成的住宅商品房项目主要包括：锦绣华庭、彩云居、翰林雅居一期、翰林雅居二期、玉城花园、广盛大厦、玉城名郡、广盛大厦、翰林雅居三期、翰林雅居四期和玉城茗墅等，在建的项目为峰尚花园项目（一期新峰尚开始销售）。2019-2021年度及2022年1-9月，发行人住宅商品房实现收入47.90万元、992.10万元、28,296.40和51,555.21万元。报告期内，2019年度和2020年度发行人商品房主要为尾盘销售，规模较小。2021年度及2022年1-9月为峰尚花园一期项目“新峰尚”销售，除此之外，无其他项目。商品房业务收入的规模增长。

1）完工和销售的住宅商品房项目基本情况

发行人主要完工销售的房地产项目有翰林雅居、广盛大厦和玉城茗墅项目，发行人主要住宅商品房项目情况如下：

单位：亿元、万平方米

项目名称	类型	开发时间	完工时间	项目总投资	可售建筑面积	已售面积	已销售金额
翰林雅居二期	住宅	2010.5	2012年3月	1.90	5.17	5.17	2.28
广盛大厦	住宅商业	2010.3	2011年12月	1.50	2.91	2.79	2.60
玉城茗墅	住宅	2012.7	2014年9月	3.93	7.49	7.48	4.64
翰林雅居三期	住宅	2012.9	2015年9月	2.80	8.09	8.09	4.94
翰林雅居四期	住宅	2013.1	2016年9月	2.65	4.89	4.89	3.23

2）在建住宅商品房情况

截至2022年9月末，发行人在建的住宅商品房项目为“峰尚花园”项目，其中1期“新峰尚”已开始销售。具体情况如下：

①项目主体：泰州市玉城置业有限公司

②项目名称：“峰尚花园”项目

③项目类别及概况：建设地点为泰州海陵区东风北路东侧、森园路北侧。根据规划方案，项目总用地面积112,726平方米，总建筑面积为304,634平方米，其中计算容积率面积为217,555平方米。建设项目的建设内容：项目类别为住

宅，由21栋8层小高层、4栋26层高层、项目配套物业管理用房等构成。项目总建筑面积304,634平方米，可销售面积213,995平方米，按均价18,000元/平方米计算，经初步测算，该建设项目销售收入估算为39亿元。

- ④项目建设期：3年。
- ⑤总投资金额：项目总投资估算为29亿元（根据实际工程进度估算）。
- ⑥已投资：截至2022年9月末，已投资22.38亿元。
- ⑦未来三年投资： 2023年-2025年投入约为7.89亿元。
- ⑧项目进度：分2期开发，1期1#-16#楼主体完工，完工进度约90%，已在售。2期项目已经完成土地缴款未进行销售。
- ⑨资金来源及资金落实情况：自筹。
- ⑩项目批文情况：发改：泰海发改发〔2018〕91号；土地：苏〔2018〕泰州不动产权0043028号；环评：备案201832120200000144；建设用地规划许可证：泰行审地字第321200201800029号；建设工程规划许可证：泰行审建字第321200201800109号；建筑工程施工许可证：建设项目编码3212011803140101，施工许可编号321202201812130101。

“峰尚花园”项目的施工总包方主要为子公司中城建十三局（分包方主要为江苏华晨混凝土有限公司、泰州市兴盛桩基工程有限公司、泰州恒千建筑劳务有限公司和泰州巨岩建筑劳务有限公司等），销售收入确认主要是依据商品房交付时确认。项目工程款支付及结算方式为根据工程施工合同约定，按照项目工程进度，发行人对工程合同，工程发票等相关文件审核无误后支付工程款，尾款保证金等则根据合同约定的保障条款达成后支付。

截至2022年9月末发行人房地产项目情况表

单位：亿元、万平方米

项目名称	类型	总投资（根据工程进度估算）	已投资金额	2022年度拟投资	2023年度拟投资	2024年度拟投资	资金来源	项目开发时间	可售建筑面积	已售建筑面积	销售进度

峰尚花园一期	住宅	14	12.75	1.50	0.44	0.58	自筹	2018.12.13	9.81	6.63	67.58%
峰尚花园二期	住宅	15	9.63	1.50	3.23	0.64	自筹	待定	11.41	0	0
合计		29	22.38	3.00	3.67	1.22			21.22	6.63	

2022年9月末发行人在建房地产项目销售计划表

单位：亿元

项目名称	类型	预计总销售金额	已实现销售金额	已确认收入	2023 年度拟销售	2024 年度拟销售	2025 年度拟销售
峰尚花园一期	住宅	12.07	7.84	7.84	1.92	0.66	0.00
峰尚花园二期	住宅	15.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		27.32	7.84	7.84	1.92	0.66	0.00

3) 拟建住宅商品房情况

无。

经核实，发行人在建的房地产项目的开发主体玉城置业具备相应资质，业务开展合法合规。截至本募集说明书签署日，发行人房地产业务不存在国土资源部门认定的“闲置土地”、“炒地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规行为，不存在因此被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形；发行人房地产业务不存在“国办发【2013】17号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且未按规定整改的情形；不存在于房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；也不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

发行人承诺，本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地，不直接或者间接用于房地产业务。

3、建筑工程施工业务

建筑工程施工业务是发行人的运营主体为子公司中城建第十三工程局有限公司（简称“中城建十三局”）。中城建十三局拥有建筑工程施工总承包特级（D132038560）、建筑行业（建筑工程、人防工程）甲级（A132047562）、市政

公用工程施工总承包贰级、防水防腐保温工程专业承包贰级、钢结构工程专业承包贰级和建筑装修装饰工程专业承包贰级（D232068211）。2019-2021年度及2022年1-9月，发行人实现工程施工业务收入179,448.08万元、252,294.66万元、434,687.72万元和412,258.33万元，占当期营业收入的59.29%、48.95%、56.48%和58.52%。发行人工程施工业务毛利润分别为17,906.97万元、29,374.86万元、34,453.98万元和40,348.03万元，占比为49.80%、54.40%、40.97%和59.36%。

发行人的建筑工程施工业务形成了以房屋建筑施工为主、以基础设施建设为辅的格局，主要业主单位为政府平台公司及大型房地产开发商。

发行人建筑工程施工业务模式主要系通过工程招投标方式获取市政工程、装修工程、道路配套等项目，并按实际工程进度确认收入，同时委托方亦根据工程进度支付相应款项。发行人中标的工程项目由自身进行建设，除零星工程外，基本不予转包。发行人工程中标后与发包方签订工程项目建设合同，发包方一般预付部分工程款，具体金额由双方协商决定，一般在工程造价的10%左右，剩余90%工程款由发包方按照合同具体约定支付。发行人建筑工程施工业务来源于市场公开招标，项目取得为市场化行为，无行政干预。

截至2022年9月末，发行人重大已完工和在建工程施工项目如下：

截至2022年9月末发行人重大已完工项目

单位：万元

序号	项目名称	业主	工程地点	合同金额	合同签订日期	开工日期	竣工日期	经营模式	结算模式	累计已实现收入	累计已经回款情况
1	泰州市天韵景园安置区	泰州市海陵房产开发公司	江苏泰州	91,453.01	2016.3.18	2016.3.22	2019.1.20	总包	按节点付	96,072.06	95,604.32
2	峰尚花园	泰州玉城置业有限公司	泰州	40,596.58	2018.12.5	2018.12.1	2021.1.22	总包	按节点付	40,503.06	24,117.13
3	枣阳时代天街住宅小区（一期）	枣阳百盟光彩产业园投资有限公司	湖北	28,150.00	2018.1.13	2018.1.30	2019.6.30	总包	按节点付	37,513.30	19,007.99
5	星威园 4.2 期土建及安装工程一标段	泰州春兰销售公司	江苏泰州	9,313.40	2017.6.7	2017.6.15	2019.5.3	总包	按节点付	7,979.17	8597.29
6	汇融科技产业园	泰州市中天新能源产业发展有限公司	江苏泰州	51,203.33	2019.1	2019.1	2020.5.15	总包	按节点付	45,962.11	28,693.13
7	同泰电子	同泰电子（泰州）有限公司	江苏泰州	31,640.81	2019.11	2019.11	2021.5	总包	按节点付	38,539.02	9,877.04
8	泗阳电子产业园	江苏泗阳经济开发区实业有限公司	泗阳	25,157.42	2020.4	2020.4	2021.10	总包	按节点付	25,157.42	15,517.23
9	北京东路厂房	江苏泗阳经济开发区实业有限公司	泗阳	18,732.68	2020.8	2020.9	2021.11	总包	按节点付	17,121.92	8,654.97

	合计			296,247.23						308,848.06	210,069.10
--	----	--	--	------------	--	--	--	--	--	------------	------------

注1：竣工时间为合同竣工时间，实际工程未完结

注2：本表中统计的工程施工项目为工程施工业务主体中城建第十三工程局有限公司的母公司统计口径。

注3：本表中部分项目存在累计已经回款情况大于累计已实现收入的情况，为项目回款资金暂未开票，完成开票手续后，即确认收入。

截至2022年9月末发行人重大在建项目情况

单位：万元、%

序号	工程名称	所在区域	合同委托方（工程款付款方）	合同金额	累计完成合同金额	累计已确认收入	累计已经回款情况	合同签订日期	开工日期	竣工日期 ¹	经营模式	结算模式
1	泰兴黄桥琴韵小镇项目	江苏	江苏琴韵小镇文化旅游发展有限公司	164,236.69	54,452.68	49,956.59	5,901.98	2021.8	2021/9/1	2024/8/31	总包	按节点付
2	映月兰庭	江苏	江苏太湖地产集团有限公司	93,335.55	39,666.53	36,391.31	1,832.52	2022.5	2021/12/31	2024/12/31	总包	按节点付
3	映月璟园	江苏	江苏太湖地产集团有限公司	107,327.33	18,771.53	17,221.59	4,860.88	2022.4	2021/12/31	2024/12/31	总包	按节点付
4	泰州市峰尚花园 17#-29#楼、4#5#配电房、垃圾收集房、地下室	江苏	泰州市玉城置业有限公司	51,408.76	9,565.83	8,775.99	4,998.97	2022.3	2022/3/1	2024/4/19	总包	按节点付

	(含人防)工程施工											
5	新沂市高铁花园棚户区改造项目工程总承包	江苏	新沂市城投置业有限公司	140,905.00	133,630.91	122,597.17	57,593.13	2020.10	2020/10/20	2023/1/27	总包	按节点付
6	泗阳经济开发区众创科技产业园建设工程	江苏	泗阳县佳鼎实业有限公司	38,202.00	36,003.58	33,030.81	7,078.12	2021.5	2021/5/19	2021/12/19	总包	按节点付
7	济宁经济开发区新能源、新材料产业园基础设施	山东	济宁经济开发区城市建设集团有限公司	68,000.00	37,464.44	34,371.05	16,109.44	2020.5	730 日历天		总包	按节点付
8	5G 智能装备制造及 3C 生产线项目	湖北	襄阳奥利斯智能装备科技有限公司	100,000.00	4,025.00	3,692.66	500.00	2021.9	2021/9/20	2023/9/19	总包	按节点付
9	喳西泰二期	湖北	湖北喳西泰旅游投资开发有限公司	70,000.00	16,764.00	14,434.86	/	2019.10			总包	按节点付
10	宝合星立方工程	贵州	遵义宝合天辰投资有限责任公司	82,500.00	39,909.00	36,613.76	970.00	2021.5	2021/5/26	2023/11/16	总包	按节点付
				915,915.33	390,253.50	357,085.79	99,845.04				总包	按节点付

2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人新签合同数量分别为 37 个和 13 个，新签合同金额分别为 76.48 亿元和 50.04 亿元。截至 2022 年 9 月末，十三局主要在手合同金额合计 205.71 亿元，已完成合同金额 76.50 亿元，项目储备充足，对未来收入可持续性形成支撑。未来建筑工程施工业务将保持增长。

4、贸易业务

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人实现贸易业务收入 51,445.82 万元、98,933.03 万元、103,949.70 万元和 94,900.06 万元，占当期营业收入的 17.00%、19.20%、13.51%和 13.47%，毛利润分别为 231.77 万元、464.07 万元、1,440.88 万元和 2,660.57 万元，占毛利润的比重分别为 0.64%、0.86%、1.71%和 3.91%。为了进一步实现业务收入的多元化，增强市场化经营能力，自 2019 年度起发行人通过子公司泰州城投物资供应有限公司开展了乙二醇、钢材及煤炭等贸易业务。

2021 年度，发行人贸易业务主要客户如下：

单位：万元

客户名称	是否为关联方	商品品种	金额
中安能（江苏）能源有限公司	否	煤炭	95,136.03
中铁五局集团第一工程有限公司	否	建筑材料	4,892.55
江苏中江装配式建筑科技股份有限公司	否	建筑材料	1,188.54
合 计		--	101,217.12

2021 年度，发行人贸易业务主要供应商如下：

单位：万元

客户名称	是否为关联方	商品品种	金额
中钦（江苏）物资有限公司	否	煤炭	92,811.35
舟山海升石油化工有限公司	否	煤炭	1,284.07
江苏鼎悦鑫建材有限公司	否	建筑材料	4,325.40
江西利同新材料科技有限公司	否	建筑材料	1,524.83
泰州东道建设工程有限公司	否	非金属矿石	1,163.81
合 计			101,109.46

2022 年 1-9 月，发行人贸易业务主要客户如下：

单位：万元

客户名称	是否为关联方	商品品种	金额
中铁五局集团第一工程有限公司	否	建筑材料	22,880.48
中安能（江苏）能源有限公司	否	煤炭	59,490.96
江苏中江装配式建筑科技股份有限公司	否	砂石、模具	3,492.69
合 计		--	85,864.13

2022 年 1-9 月，发行人贸易业务主要供应商如下：

单位：万元

客户名称	是否为关联方	商品品种	金额
中钦（江苏）物资有限公司	否	煤炭	59,066.81
江苏鼎悦鑫建材有限公司	否	建筑材料	18,146.83
江西利同新材料科技有限公司	否	建筑材料	3,243.42
泰州华强照明器材公司	否	砂石	2,043.91
江苏华享模塑科技有限公司	否	模具	1,376.11
合计			83,877.08

发行人目前贸易业务基本为国内贸易，主要销售区域集中在江浙一带。发行人贸易业务以销定购为开展业务。发行人根据市场需求，甄选主要客户进行沟通，主要合作对象为业务稳定、规模较大、管理规范、诚信的客户。采购货款按合同规定可预付不超过 20% 的预付款，其余货款待产品检验合格交货后结清。公司销售货款的结算：合同签订后收取 10-30% 的定金，对方验货合格后支付至 95% 的货款，余款在 1 个月内结清，销售货款账期一般不超过 3 个月。

5、水务业务

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人实现水务业务（自来水安装及自来水水费）收入 7,988.11 万元、26,557.28 万元、33,611.80 万元和 28,445.25 万元，占当期营业收入的 2.64%、5.15%、4.37% 和 4.04%。毛利润分别为 3,439.35 万元、12,235.45 万元、13,535.52 万元和 10,638.87 万元，占毛利润的比重分别为 9.57%、22.66%、16.10% 和 15.65%。业务开展主体为泰州市水务有限公司和泰州市第二水务有限公司。为提高社会公共产品的供给能力，保障和改善民生的服务质量，加强国有企业参与主导市政公用事业的能力，发行人提升了水务业务服务质量，业务收入规模稳步提升，水务业务是发行人营业收入的有效补充。

2021 年度及 2022 年 1-9 月发行人自来水供应业务经营情况如下表所示：

项 目		公司名称	2021 年度	2022 年 1-9 月
净水供应量（万吨）		泰州水务	9,208.72	7,070.30
		泰州第二水务	5,962.41	4,544.84
浑水供水总量（万吨）		泰州水务	2,303.52	1,679.38
		泰州第二水务	13,545.76	10,101.91
售水总量（万吨）	净水	泰州水务	8,030.88	6,188.35
		泰州第二水务	5,962.41	4,544.84
	浑水	泰州水务	2,303.52	1,679.38

项 目	公司名称	2021 年度	2022 年 1-9 月
	泰州第二水务	13,545.76	10,101.91
DN75mm 及以上主管网长度（公里）	-	900.73	900.73

水价属于政府指导定价，发行人执行泰州市物价局的相关规定。截至 2022 年 9 月末，泰州市自来水价格构成如下：

泰州市市区居民用水自来水价格情况如下表：

单位：元/立方米

阶梯划分	户年用水量	基本水价	污水处理费	水资源费	到户水价
第一阶梯	M3≤192	1.715	1.025	0.2	2.94
第二阶梯	192<M3≤300	2.575			3.8
第三阶梯	M3>00	5.145			6.37

泰州市市区非居民用水自来水价格情况如下表：

单位：元/立方米

类别	到户价格（元/立方米）
转供水	与市区同网同价
其他生活用水	3.59
生产和服务业	3.74
特种行业	4.91

水费的结算有以下方式：①非居民用户实行每月抄表后可以采用银行托收，集中代收付或柜台直接缴纳三种方式。②居民用户每月抄表后，用户可在当月的 10 日-25 日至水公司营业大厅直接缴费，发行人与泰州市内 9 家联网银行签订代缴协议，每月 10 日-25 日进行银行代扣，每日代收费后 T+1 至发行人帐户，用户也可通过支付宝或微信方式缴纳水费。

自来水安装为水务业务的配套业务，主要为开展供水管道以及市区住宅用户水表出户工程的安装、维修，同时承接室内消防安装、高层住宅内部供水管道安装、维修及增压泵房维护业务。发行人水务业务开展主体泰州市水务有限公司具备市政公用工程施工总承包叁级业务资质。发行人先后承接了泰州医药城供水工程鼓楼南路工程、231 省道（海姜大道-环圩河）给水管道迁改（含迁引）、湖悦天境花园（1-3#、5-13#、15-23#、25#）给水、桃源里（1-19#楼）给水和华泽天

下花园一号地块（52-69#楼）给水等工程项目，发行人正在逐步进行业务拓展，做大做强安装工程业务。

公司根据业务规划，首先，发行人未来将致力于做大做精现有业务，基础设施建设、保障房和商品房业务将注重规模化和专业化发展。其次，发行人将积极探索房地产、基础设施建设相关行业的发展机会，整合公司内部资源，或与民间资本合作，开展新业务，实现多元化发展。综上，发行人未来除继续做好现有业务板块外，将进一步整合资源寻找新的收益增长点，实现多元发展，改善收入结构，未来盈利能力将进一步加强。

6、教育投资业务

发行人教育投资业务主要运作主体为子公司泰州高教授、子公司泰州高教后勤有限公司和泰州高教餐饮服务有限公司。该板块业务主要分为合作办学和教育后勤服务两部分。

（1）合作办学

①运营模式

2003年12月28日，江苏省教育厅与泰州市人民政府签署了《关于在泰州市建立本科学院的协议》，双方同意由泰州市人民政府与南京理工大学、南京师范大学合作，在泰州市建立两所本科层次的独立学院。2004年6月14日，教育部出具了《关于同意南京理工大学、南京师范大学与社会力量合作试办独立学院的批复》（教发函〔2004〕184号），同意南京理工大学与泰州高教授合作试办南京理工大学泰州科技学院，南京师范大学与泰州高教授合作试办南京师范大学泰州学院。

根据泰州高教授与南京理工大学、南京师范大学分别签订的《关于合作建立南京理工大学泰州科技学院的协议》（以下简称“《南理工泰州学院合作协议》”）及其备忘录、《关于合作建立南京师范大学泰州学院的协议》（以下简称“《南师大泰州学院合作协议》”）及其备忘录，南理工泰州学院和南师大泰州学院均采用股份制形式举办。南理工泰州学院的股权结构为：泰州高教授出资 2,325.99 万元，占有独立学院的股权为 70%，南京理工大学占有独立学院 30% 的股权，产权双方按 7:3 的股权比例享有资产收益和重大决策等所有者权益。南师大泰州学院

的股权结构为：泰州高教投出资 2,337.10 万元，占有独立学院的股权为 60%，南京师范大学占有独立学院 40% 的股权，产权双方按 6:4 的股权比例享有资产收益和重大决策等所有者权益。

在上述独立学院的合办创建和运营中，泰州高教投主要承担下列职责：负责独立学院的基本建设投资 and 办学初期正常运转经费的筹集；负责建设和提供符合办学规模和目标的教育教学条件和工作生活等配套设施建设；争取地方政府对学院的人才引进、建设规费、后勤保障等给予必要的、持续性的政策优惠和扶持，积极争取地方政府按最优惠政策支持学院多渠道筹集办学资金，对学院引进高层次人才等工作提供特殊政策优惠、对高层次人才的家属就业及子女入学入托等给予妥善安排；负责协调当地有关部门和单位为学院学生的实习实训活动、毕业生就业等提供支持和便利。

在上述独立学院的合办创建和运营中，南京理工大学和南京师范大学主要承担下列职责：对独立学院的办学资产和教学管理负责，对学院的办学质量负责。建立独立学院的本科教学模式、确保达到教学规范、不断完善学院教育教学质量监控体系，确保办学质量稳步提高；充分发挥校本部的智力、人力资源优势，帮助独立学院制定学科专业发展计划、师资队伍及管理队伍建设规划和人才培养规划，以带动独立学院的学科建设、师资队伍及管理队伍的建设；负责建立独立学院的学科建设和科研管理体系，逐步提高独立学院的学科水平、科研水平和科研开发能力等。

① 收入分成机制

根据泰州高教投与南京理工大学、南京师范大学签订的合作协议以及《关于合作建立南京理工大学泰州科技学院的备忘录》和《关于合作建立南京师范大学泰州学院的备忘录》，至 2023 年 12 月 31 日，由南京理工大学泰州科技学院和南京师范大学泰州学院每年向泰州高教投支付其学费收入的 28% 作为泰州高教投收益。学费收入的计算方式为当年在册学生人数（以相关教育行政主管部门学籍管理系统中记载为准，不含当年休停学学生）乘以当年执行的学费标准。南理工泰州学院和南师大泰州学院需每年 11 月 15 日前及时、足额向泰州高教投指定的银行账户支付泰州高教投的学费分成。如南理工泰州学院或南师大泰州学院未

按期、足额向泰州高教投支付，构成违约的，每逾期一天，其应就逾期支付款项按每日万分之五的标准向泰州高教投支付违约金。

泰州高教投与南理工、南师大泰州学院最近两年招生及学费分成情况表

单位：人、万元

院校名称	在校人数			学费分成收入（含税）		
	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年
南师大泰州学院	11,394	10,762	10,548	3,010	4,169.98	4,095.00
南理工泰州学院	11,123	10,836	10,664	2,951	3,778.30	3,778.00
合计	22,517	21,598	21,212	5,961	7,948.28	7,873.00

根据江苏省物价局、江苏省教育厅、江苏省财政厅联合发布的《关于民办高等学校收费标准等有关问题的通知》，江苏省民办高等学校学费标准如下表所示：

江苏省民办高等学校学费标准表

单位：元/生·学年

类别	本科	专科
人文社科类	14,000.00	12,000.00
理工科类	15,000.00	14,000.00
医学、艺术类	16,500.00	15,000.00

注：此学费标准为最高标准，各民办高等学校根据办学条件、培养成本及生源情况可以下浮。

在会计核算上，该业务运营涉及的相关独立学院固定资产全部计入泰州高教投固定资产科目，固定资产的新建、改建、扩建，或技术改造、设备更新和大修理工程等尚未完工的工程支出全部计入“在建工程”科目。相关学费收入确认时计入“主营业务收入”项下“学费收入”。相关教学固定资产折旧计入“主营业务成本”项下“学费成本”。其他日常营运支出计入“管理费用”。学费收入在泰州高教投获得现金支付时计入“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

（2）教育后勤服务

根据江苏省教育厅、江苏省财政厅等部门联合发布的《关于高校后勤社会化改革的若干政策措施》，普通高等学校后勤服务机构都必须从高校行政管理系统中分离出来，由社会企业等后勤实体独立经营，后勤实体全面实行服务收

费制，并享有后勤资产的增值收入；后勤实行独立核算，自主经营，自负盈亏。

泰州高教投积极参与泰州市高校后勤改革活动，通过投资、建设并运营高校学生公寓、食堂及配套商业物业等后勤设施及资产等方式，实现学生公寓住宿费收入、食堂运营收入、校内及周边配套商业物业出租收入和物业管理费收入等教育后勤服务业务收入。

泰州高教投最近两年后勤服务收入明细

单位：万元

类别	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度
学生公寓住宿收入	2,722.47	3,283.13	2,385.07
学生公寓定额收入	2,159.83	2,401.24	2,266.86
食堂运营收入	6,268.12	8,095.87	6,266.46
校内及周边配套商业物业出租收入	197.57	959.25	852.97
物业管理费收入		1,828.56	984.31
其他收入	5,986.01	7,953.51	3,620.74
合计	17,334.00	24,521.56	16,376.42

①学生公寓业务

截至报告期末，泰州高教投已投入运营的学生公寓包括：南理工泰州学院学生公寓、南师大泰州学院学生公寓、泰州学院学生公寓和江苏农牧科技职业学院学生公寓。上述学生公寓均为泰州高教投独立投资、兴建并运营的资产，与学院相剥离，不属于学院的资产，故学院对学生公寓资产无所有权及收益权。

泰州高教投对学生公寓资产拥有完整的所有权与收益权，向入住的学生收取公寓住宿费及定额收入。

2020 年度和 2021 年度，泰州高教投分别实现学生公寓住宿收入 2,385.07 万元和 3,283.13 万元。

根据《关于合作建立南京理工大学泰州科技学院的备忘录》和《关于合作建立南京师范大学泰州学院的备忘录》，相关学生公寓的住宿费收入由南理工泰州学院和南师大泰州学院代收，独立学院应将所收的学生住宿费收入 100%划付给泰州高教投。住宿费收入计算方式为当年实际入住学生人数（以相关教育行政主管部门学籍管理系统中记载为准）乘以当年执行住宿费标准。独立学院应于每年

11月15日前及时、足额向泰州高教投指定的银行账户划付住宿费收入。如独立学院未按期、足额支付泰州高教投收入，构成违约的，每逾期一天，其应就逾期支付款项按每日万分之五的标准向泰州高教投支付违约金。泰州学院学生公寓和江苏农牧科技职业学院学生公寓的运营均参照上述独立学院运营模式。

依据泰州高教投投资运营的学生公寓资产，除收取住宿费外，泰州高教投还定期（一般按季度）向入住的学生收取定额的水费、电费、垃圾清运费和物业管理费等定额收入。定额收入计算方式为各期实际入住公寓学生人数乘以定额收费标准。

2020年度和2021年度，泰州高教投分别实现定额收入2,266.86万元和2,401.24万元。

定额收入项目及报告期内执行的收费标准

定额收入项目	收费标准	收入计算公式
定额物业管理费	246元/年	实际入住人数*246
定额水费	2.94元/吨，定额水量标准52吨/年	实际入住人数*2.94*52
定额电费	0.54元/度，定额电量标准：120度/年	实际入住人数*0.54*120
垃圾清运费	8元/年	实际入住人数*8

②食堂运营业务

泰州高教投食堂运营业务主要由泰州高教餐饮服务有限公司运营，根据泰州高教投投资建设的学院食堂资产向校区内教职工及学生收取餐饮费收入。

泰州高教投目前投资和运营的食堂资产主要包括南理工泰州学院学生及教职工食堂、南师大泰州学院学生及教职工食堂和江苏农牧科技职业学院学生及教职工食堂。

上述食堂建筑物均为泰州高教投资产，泰州高教投享有100%的所有权、经营权与收益权。2020年度和2021年度，泰州高教投实现食堂运营总收入分别为6,266.46万元和8,095.87万元。

③校内及周边配套商业物业出租收入

泰州高教投投资建设了南理工泰州学院、南师大泰州学院、泰州学院和江苏农牧科技职业学院等四所学院的门面房等配套商业物业资产，泰州高教投享有100%的所有权、经营权与收益权。泰州高教投通过与租户签订租赁合同，将上述

资产出租给租户用于经营通信、超市、杂货、自助银行等配套生活服务设施供高教园区内师生使用，泰州高教投根据合同约定向租户收取租赁收入。

2020 年度和 2021 年度，泰州高教投分别实现校内及周边配套商业物业出租收入 852.97 万元和 959.25 万元。

④物业管理费收入

泰州高教投子公司泰州高教后勤有限公司目前主要面向南理工泰州学院、南师大泰州学院、泰州学院这 3 所学院提供教学区、食堂及宿舍的公共保障、维修改造、校园环境卫生、绿化、监控、污雨水管道疏通等物业与安保工作，向学院收取相应物业服务费。

2020 年度和 2021 年度，泰州高教投分别实现学校物业管理费收入 984.31 万元和 1,828.56 万元。未来泰州高教投将以联合经营模式，进一步拓展其他高校的物业管理业务，通过不断积累的管理经验和不断提升的学校物业专业管理水平，最大化发挥规模运营优势。

（四）发行人所在行业状况

1、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业发展现状及前景

城市基础设施建设是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业，对于改善人民群众生活环境和城市投资环境、提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2% 的增长速度，城市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。根据国家信息中心对未来中国经济社会发展的预测，今后城镇化的速度将逐步放慢，由加速推进向减速推进转变。然而，由于发展阶段和城镇化水平的差异，未来各地区城镇化趋势将呈现不同的格局。到 2025 年城镇化率将达到 64.6% 左右，进入中级城市型社会；2035 年城镇化率达到 68.5% 左右，进入城镇化推进的后期阶段；2050 年城镇化率将达到 72% 左

右，总体完成城镇化的任务。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，对基础设施的需求必然不断增加。

根据住房和城乡建设部《全国城市市政基础设施建设“十四五”规划》：“十四五”时期（2021-2025 年）是我国由全面建成小康社会向基本实现社会主义现代化迈进的关键时期，在“十四五”期间，推进新型基础设施、新型城镇化、交通水利等重大工程建设，支持有利于城乡区域协调发展的重大项目建设；建设现代化综合交通运输体系，提升国家高速公路网络质量，推进城市群都市圈交通一体化；加强水利基础设施建设，完善水资源配置体系，建设水资源配置骨干项目；推进能源革命，建设一批多能互补的清洁能源基地，因地制宜开发利用地热，加快建设天然气主干管道。十四五期间，将深入推进以人为核心的新型城镇化战略，加快农业转移人口市民化，常住人口城镇化率提高到 65%，发展壮大城市群和都市圈，实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。

目前，中国的城市基础设施建设尚不完善，全国各地区发展不平衡。2021 年，新型城镇化和城乡融合发展工作取得新成效，年末常住人口城镇化率达到 64.72%，农业转移人口市民化加快推进，城市群和都市圈承载能力得到增强。中国城镇化率仍有提升空间，未来城市基础设施建设仍是中国社会发展的重点之一。在国家强调坚持稳中求进的工作总基调背景下，城镇发展需要大量的城市间和城市内的基础设施，城镇化需要大量基础设施建设，新型基础设施也应该与新型城镇化要求相适应。《2022 年国务院政府工作报告》对 2022 年政府工作进行了总体部署，要用好政府投资资金，带动扩大有效投资。今年拟安排地方政府专项债券 3.65 万亿元。强化绩效导向，坚持“资金、要素跟着项目走”，合理扩大使用范围，支持在建项目后续融资，开工一批具备条件的重大工程、新型基础设施、老旧公用设施改造等建设项目。积极扩大有效投资。围绕国家重大战略部署和“十四五”规划，适度超前开展基础设施投资。建设重点水利工程、综合立体交通网、重要能源基地和设施，加快城市燃气管道、给排水管道等管网更新改造，完善防洪排涝设施，继续推进地下综合管廊建设。中央预算内投资安排 6400 亿元。政府投资更多向民生项目倾斜，加大社会民生领域补短板力度。深化投资审批制度

改革，做好用地、用能等要素保障，对国家重大项目要实行能耗单列。要优化投资结构，破解投资难题，切实把投资关键作用发挥出来。

未来几年，随着我国总体经济和财政综合实力持续稳定增长，城市化进程继续推进，国家及地方对于基础设施建设的投入也将不断加大，城市基础设施建设行业规模将持续扩张，城市化水平将不断提升。同时，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。总体来看，城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

（2）泰州市基础设施建设行业发展现状及前景

泰州地处江苏中部，南部濒临长江，北部与盐城毗邻，东临南通，西接扬州，是长三角中心城市之一。全市总面积 5787 平方公里，其中陆地面积占 77.85%，水域面积占 22.15%。市区面积 1567 平方千米，截至 2021 年 12 月，泰州市行政区划三市三区，有 61 个镇、2 个乡、25 个街道办事处，1165 个村民委员会，523 个居民委员会。其中靖江市、泰兴市、兴化市三市下辖 43 个镇、2 个乡、7 个街道办事处、189 个居委会和 938 个村委会；海陵区、医药高新区（高港区）、姜堰区三区下辖 18 个镇、18 个街道办事处、334 个居委会和 227 个村委会。全市地区生产总值超 6000 亿元；一般公共预算收入超过 400 亿元；固定资产投资年均增长 7.5%；社会消费品零售总额年均增长 7.8%；全体居民人均可支配收入超过 4 万元。

发行人作为泰州市市本级内最重要的基础设施建设主体，具有区域垄断优势。根据《2022 年泰州市政府工作报告》，2022 年将全面启动“一轴三极三城”建设。深化“一轴三极”规划体检评估结果运用，分步开展重点功能板块详细规划修编和城市设计。实施“一轴三极三城”建设年度重点项目，高水平管理运营体育公园等场馆设施，开街运营泰福里商业街区；加快姜堰南绕城、东风北路快速化改造，做好东环高架南延、姜高路二期快速化改造和 S232 城区段、G328 改线等项目前期工作，改善中心城市西北部快速通行条件，有序推进周山河景观桥等慢行通道和道路“微循环”项目建设；制定城市更新“留改拆”方案，合理保护利用历史文化街区，启动“凤城河文化核”建设。策划招引商贸、文旅等领域品牌项目，

灵活组合资金奖补、资源导入、权益加持等政策工具，提高项目建设运营专业化水平。

2、房地产开发业务

发行人房地产开发业务主要分为两大部分：保障性房地产开发业务和商品房开发业务。

（1）保障性房地产开发业务

①我国保障性房地产开发业务的发展现状及前景

2007 年 8 月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号），从此我国的住房保障建设取得了重大进展。在制度建设层面上，一系列规范住房保障建设的政策相继发布。

继国发〔2007〕24 号文出台后，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国发展和改革委员会等多部门又相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国国土资源部等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步公布。在此过程中，住房保障对象范围逐步清晰，不仅城镇低收入家庭的住房困难者优先获得住房保障，针对城市居民“夹心层”的公共租赁住房也从各地实践逐步走上规范发展的轨道，一些地区已将新就业职工、长期在城镇居住工作的外来务工人员包括农民工纳入住房保障范围。

老旧小区改造关乎城市居民幸福指数，我国将老旧小区改造纳入保障性安居工程建设。2020 年 7 月，国务院办公厅印发的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》提出，到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成 2000 年底前建成需改造城镇老旧小区改造任务。

进入 2021 年后，相关文件及会议频繁提及保障性租赁住房，政策推动力度明显提升。2021 年中央经济会议提及保障性租赁住房，并具体提到要坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。从中央经济工作会议的表述上看，保障性租赁住房发展从“完善政策”进入到“推动建设”，预示着“十四五”期间保障性租赁住房将进入落实建设阶段。2021 年 7 月 2 日，国务院发布文件《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，标志着我国保障房体系下，保障

性租赁住房成为政策主要推动方向，迎来快速发展阶段。

2022 年 1 月 11 日，住建部在《“十四五”公共服务规划》中再次强调加大金融、土地、公共服务等政策支持力度，扩大保障性租赁住房供给，并表示“十四五”期间，20 个重点城市初步计划新增 650 万套保障性租赁住房。2022 年 1 月 20 日，住建部工作会议强调推进住房供给侧结构性改革，大力增加保障性租赁住房供给，2022 全年建设筹集保障性租赁住房 240 万套间。各地政府已积极跟进国家快速发展保障性租赁住房政策并公布“十四五”期间规划目标，预计 2022 年至 2023 年为筹建高峰期。

②泰州市保障性房地产开发业务的发展现状及前景

根据《泰州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，泰州市将进一步增强住房保障能力。完善公共租赁住房保障，扩大保障性租赁住房供给，坚持实物保障与租赁补贴并举，为符合条件的城镇住房困难家庭和新就业无房职工、城镇稳定就业的外来务工人员提供公租房保障。规范发展住房租赁市场。稳步推进棚户区改造，基本完成现有城镇棚户区改造，加快城中村、农村危房改造，支持老旧小区改造提升，有序引导新建小区建设提标，积极打造一批宜居社区、绿色社区、完整社区。

2021 年度，江苏省下达泰州市棚户区改造新开工任务 11100 户、基本建成任务 2700 户、租赁补贴发放任务 220 户。截至 2021 年 11 月底，泰州市已完成新开工 13420 户、基本建成 5787 户、租金补贴发放 281 户，分别占年度目标任务的 120.9%、214.33%、127.73%。五年以来，泰州市合计完成棚户区改造 6.9 万户、保障性住房建设 3.1 万套。

2022 年度，泰州市将努力提升城市安居水平。计划改造城镇老旧小区 67 个，其中打造省级宜居示范居住区 6 个。完成年度住房保障标准动态调整。新开工棚户区改造 5000 套、基本建成 5300 套，新开工保障性租赁住房 630 套、基本建成 193 套。2022 年 1-5 月，泰州市加强城镇老旧小区改造，进场施工项目 61 个，正在办理招投标等前期手续项目 6 个。开展年度住房保障标准动态调整，形成《2022 年市区住房保障范围与标准调整方案》。新开工棚户区改造 5268 套，基本建成 5689 套。新开工保障性租赁住房 793 套，基本建成 193 套。

（2）房地产开发业务的发展现状及前景

由于房地产行业产业链长，对相关行业发展的带动作用明显，因此房地产行业一直是我国国民经济的支柱产业。随着我国国民经济的持续快速发展、城市化进程的加快以及居民收入水平的提高，我国房地产市场一直保持着旺盛的市场供求。

从行业发展来看，预期随着未来中国城市化进程，房地产行业将继续保持每年 1.5%-2.2% 的增长速度。城市建设改造和城市居民对居住生活条件的改善需求的增长，以及新兴工业化带动新型城市化和城市现代化等多方面因素的推动，我国房地产业在未来若干年仍将保持较快的发展速度。但是，由于房地产业与人民生活联系密切，其发展态势关系到整个国民经济的稳定发展和金融安全，且行业因具有周期性特点而波动较大，因此政府一直着力于房地产业的宏观调控。进入 2016 年以来，宏观调控力度通过紧缩性货币政策、税收政策、限购政策、以及直接控制信贷等相关政策的出台进一步加强。从调控目标和效果来看，这些措施无疑将加速行业内的优胜劣汰，为优质企业发展带来机遇。

2021 年，全国房地产开发投资 147602 亿元，比上年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。其中，住宅投资 111173 亿元，比上年增长 6.4%。2021 年，东部地区房地产开发投资 77695 亿元，比上年增长 4.2%；中部地区投资 31161 亿元，增长 8.2%；西部地区投资 33368 亿元，增长 2.2%；东北地区投资 5378 亿元，下降 0.8%。2021 年，房地产开发企业房屋施工面积 975387 万平方米，比上年增长 5.2%。其中，住宅施工面积 690319 万平方米，增长 5.3%。房屋新开工面积 198895 万平方米，下降 11.4%。其中，住宅新开工面积 146379 万平方米，下降 10.9%。房屋竣工面积 101412 万平方米，增长 11.2%。其中，住宅竣工面积 73016 万平方米，增长 10.8%。2021 年，房地产开发企业土地购置面积 21590 万平方米，比上年下降 15.5%；土地成交价款 17756 亿元，增长 2.8%。2021 年，房地产开发企业到位资金 201132 亿元，比上年增长 4.2%；比 2019 年增长 12.6%，两年平均增长 6.1%。其中，国内贷款 23296 亿元，比上年下降 12.7%；利用外资 107 亿元，下降 44.1%；自筹资金 65428 亿元，增长 3.2%；定金及预收款 73946 亿元，增长 11.1%；个人按揭贷款 32388 亿元，增长 8.0%。

2021 年度，泰州市全年房地产开发投资 354.00 亿元，比上年下降 29.0%。其中，住宅投资 289.23 亿元，下降 29.4%。商品房施工面积 2220.11 万平方米，下降 6.9%。商品房新开工面积 496.96 万平方米，下降 22.7%。商品房竣工面积 222.41 万平方米，下降 50.5%。商品房销售面积 981.93 万平方米，增长 30.7%。商品房待售面积 88.04 万平方米，下降 62.4%。

2022 年 1-5 月份，国家统计局数据显示，全国商品房销售面积 50738 万平方米，同比下降 23.6%。5 月来看，全国商品房销售规模在年内首次实现环比增长。5 月份共销售商品房 10970 万平方米和 10548 亿元，分别环比上涨 26%和 30%。同比仍下降，降幅较 4 月份收窄 7.2 和 8.9 个百分点。2022 年 1-5 月份，全国房地产开发企业房屋施工面积同比下降 1.0%。全国房屋新开工面积下降 30.6%。全国房屋竣工面积下降 15.3%。但 5 月份全国房地产开发企业房屋施工、竣工和新开工均有向好表现，环比分别上升 5%、7%和 20%。尤其是房屋新开工面积，结束了连续 6 个月环比下降后 5 月出现环比上涨，涨幅达 20%；同比仍下降 41.8%，跌幅较 4 月收窄 2.3 个百分点。

2022 年 1-2 月份，泰州市房地产开发完成投资 55.67 亿元，同比下降 8.9%，低于全省 8.8 个百分点。其中，市区完成开发投资 33.66 亿元，同比下降 15.0%，低于全市 6.1 个百分点。按构成分，建筑工程完成投资 40.05 亿元，同比下降 4.2%；安装工程完成投资 1.71 亿元，同比下降 52.2%；设备工器具购置投资 0.36 亿元，同比下降 70.8%；其他费用 13.56 亿元，同比下降 6.5%，其中土地购置费 10.43 亿元，同比下降 22.0%。

3、建筑工程施工行业

1、我国建筑工程施工行业发展现状及前景

建筑工程施工行业是专门从事土木工程、房屋建设和设备安装以及工程勘察设计等工作的生产部门。建筑工程施工行业可涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括勘察设计、建材物资、工程施工、设备安装、装饰装潢、运营维护以及相关的咨询和中介服务等。根据《（GB/T 4754-2011）国民经济行业分类》，建筑工程施工行业门类下面细分为房屋和土木工程建筑业、建筑安装业、建筑装饰业和其他建筑业四个大类行业。

建筑业是国民经济的支柱产业，产业关联度高，就业容量大，是很多产业赖以发展的基础性行业，与整个国家经济的发展、人民生活的改善有着密切的关系。

“十三五”期间，我国建筑业改革发展成效显著，全国建筑业增加值年均增长 5.1%，占国内生产总值比重保持在 6.9% 以上，建筑企业签订合同额年均增长 12.5%，勘察设计企业营业收入年均增长 24.1%，工程监理、造价咨询、招标代理等工程咨询服务企业营业收入年均增长均超过 15%。建筑业作为国民经济支柱产业的作用不断增强，为促进经济增长、缓解社会就业压力、推进新型城镇化建设、保障和改善人民生活、决胜全面建成小康社会作出了重要贡献。

随着国家采取稳增长的经济政策，同时加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，大力推进棚户区改造等惠及民生的项目及基础设施建设工程的规划与兴建，为建筑行业发展构建了一个相对稳定的外部环境，增加了建筑行业的下游需求，使建筑企业新签订合同额较往年呈现明显增长。

根据住房和城乡建设部公布的《“十四五”建筑业发展规划》，建筑业发展的 2035 年远景目标为：以建设世界建造强国为目标，着力构建市场机制有效、质量安全可控、标准支撑有力、市场主体有活力的现代化建筑业发展体系。到 2035 年，建筑业发展质量和效益大幅提升，建筑工业化全面实现，建筑品质显著提升，企业创新能力大幅提高，高素质人才队伍全面建立，产业整体优势明显增强，“中国建造”核心竞争力世界领先，迈入智能建造世界强国行列，全面服务社会主义现代化强国建设。

2021 年，全国建筑业企业（指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业，不含劳务分包建筑业企业，下同）完成建筑业总产值 29.3 万亿元，同比增长 11.04%；完成竣工产值 13.5 万亿元，同比增长 10.12%；签订合同总额 65.7 万亿元，同比增长 10.29%，其中新签合同额 34.5 万亿元，同比增长 5.96%；房屋施工面积 157.55 亿平方米，同比增长 5.41%；房屋竣工面积 40.83 亿平方米，同比增长 6.11%；实现利润 8554 亿元，同比增长 1.26%。截至 2021 年底，全国有施工活动的建筑业企业 12.9 万个，同比增长 10.31%；从业人数 5282.94 万人，同比下降 1.56%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为 47.3 万元/人，同比增长 11.89%。

2022 年经济社会发展总体要求和政策取向中明确继续做好“六稳”，着力稳定宏观经济大盘，保持经济运行在合理区间，保持社会大局稳定。2022 年政府工作任务中明确稳步推进城市群、都市圈建设，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展，并明确要用好政府投资资金，带动扩大有效投资。今年拟安排地方政府专项债券 3.65 万亿元。强化绩效导向，坚持“资金跟着项目走”，支持在建项目后续融资。开工一批具备条件的重大工程、新型基础设施、老旧公用设施改造等建设项目。

2、泰州市建筑工程施工行业发展现状及前景

泰州市地处我国东部经济发达地区，建筑业是泰州支柱产业、特色产业和富民产业。2020 年，泰州建筑业平稳增长。全年完成建筑业总产值 3680.84 亿元，比上年增长 6.4%。年末全市具有资质等级的总承包和专业承包建筑企业 969 家，比上年增加 215 家，其中具有特级、一级和二级资质企业 388 家，比上年增加 70 家。年末建筑业从业人员达 123.64 万人，增长 7.6%。总体来讲，泰州市建筑行业在全国范围内处于领先地位，由于企业竞争力较强，技术优势明显，因而市内建筑业增速高于全国平均水平。

2021 年，泰州建筑业总产值继续保持平稳增长，总体呈现出前高后低的运行态势。全年建筑业总产值完成 4005.41 亿元，同比增长 8.8%，增速与前三季度持平，在全省排第 4 位，高于全省平均水平（8.5%）0.3 个百分点。签订合同额增长较快。2021 年建筑业企业签订合同额 5693.31 亿元，同比增长 2.9% 其中，上年结转合同额 2071.15 亿元，同比增长 9.8%，本年新签合同额 3622.16 亿元，同比略降 0.7%。从建筑企业看，新签合同额超过 10 亿元以上的企业共有 60 家，合同额达到 2606.98 亿元，占全部新签合同额的 72%。5 亿元-10 亿元的企业共有 58 家，合同额达到 406.02 亿元，占全部新签合同额的 11.2%。泰州市建筑行业在全国范围内处于领先地位，企业竞争力较强，已高于国内平均水平。

4、水务行业

目前，我国正处于高速城市化和工业化的发展阶段，自 1998 年开始，我国城市化进程迅速加快，截止到 2020 年年末，全国常住人口城镇化率超过 60%。十四五期间，常住人口城镇化率提高到 65%。2020 年 GDP 总量首次突破一百万

亿。在城市化和经济增长的持续推动下，我国水务市场容量不断增长。

从水资源供给情况来看，我国是一个水资源贫乏和分布不均匀的国家，其基本特点体现在：总量并不丰富，人均占有量更低；降雨时空分布不均，水土资源不相匹配。我国是一个干旱缺水严重的国家，淡水资源总量约为 28,000 亿立方米，占全球水资源的 6%，次于巴西、俄罗斯、加拿大、美国和印度尼西亚，居世界第 6 位，但人均只有 2,200 立方米，仅为世界平均水平的 1/4、美国的 1/5，在世界上名列 121 位，是全球 13 个人均水资源最贫乏的国家之一。2019 年，我国水资源总量为 28,670 亿立方米，人均水资源量 2,051.21 立方米，扭转自 2016 年后水资源总量一直下降的趋势。2020 年回升至 3.10 万亿立方米，同比增长 7%。与此同时，由于人口的增长，预计 2030 年我国人均水资源占有量将降至 1,700 至 1,800 立方米。

我国现行水务体系仍处于向市场化方向过渡阶段，存在行业集中度低、运营服务能力弱等问题，同时水价受限，总体价格水平不高，导致行业内企业盈利能力偏弱。

截至 2021 年末，我国水的生产和供应业企业单位数为 2000 余家，数量多，规模小，市场集中度低，小型水务企业生产技术和经营管理水平低。此外，作为城市水务市场主体，由传统改制形成的水务企业由于长期以来的事业单位经营管理体制缺乏企业化和市场化的经营管理理念和经验，对城市水务的服务功能认识不到位，缺乏改善服务水平的投入和能力，管网老化，管材质量差，质量不过关，建设标准低，缺乏维护等因素导致我国城市供水管网平均漏损率超过 15%，在水资源紧缺的大环境下，通过市场化方式引入社会资本，加快城市水务市场主体的企业化运营的改革是解决我国水资源问题的重要方式。

根据发改委《“十四五”节水型社会建设规划》设立的目标，到 2025 年，基本补齐节约用水基础设施短板和监管能力弱项，水资源利用效率和效益大幅提高，节水型社会建设取得显著成效。到 2035 年，人水关系和谐，节水意识深入人心，节水成为全社会自觉行动。全国用水总量控制在 7000 亿立方米以内，水资源节约集约利用达到世界先进水平；建成与高质量发展相适应的节水制度体系、技术支撑体系和市场机制，形成水资源利用与发展规模、产业结构和空间布局等

协调发展的现代化新格局。

2021 年 3 月，国务院制定《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标的建议》，提出要拓展投资空间、统筹推进基础设施建设、加快补齐基础设施领域短板，并对交通、能源、水利等传统基础设施以及新型基础设施建设发展作出明确安排。其中水利建设是传统基础设施建设的重要组成部分，智慧水务是新基建的重要发力方向。

2021 年 8 月，水利部、发改委、财政部、乡村振兴局等部门联合印发《关于做好农村供水保障工作的指导意见》，要求农村集中供水工程发挥政府投入引导作用，由地方各级人民政府负责落实。对于中型水库等水源工程建设，可以结合现有投资渠道，争取中央预算内投资适当补助;对于农村供水工程维修养护和小型水库建设，中央财政通过现有转移支付渠道给予适当补助;将符合条件的农村供水工程建设和改造项目纳入地方政府专项债券支持范围，为农村水务系统的智慧化升级提供了保障。

2021 年 12 月，发改委编制《“十四五”水安全保障规划》，这是国家层面首次编制实施的水安全保障五年规划，提出要全面提升国家水安全保障能力，全面推进国家水网工程建设。同期，发改委和水利部印发《水利领域相关中央预算内投资专项管理办法》，明确国家水网骨干工程专项支持范围，明确中央预算内投资的支持标准和安排方式。

2022 年 2 月，在国务院政策例行吹风会上，水利部领导在答记者问时再次提出将加快构建国家水网，进一步加快推进重大水利工程建设，努力扩大在建项目投资规模，为做好“六稳”“六保”工作、稳定宏观经济大盘、推动新阶段高质量发展作出水利贡献。

5、贸易业务

贸易行业属于商品流通领域，受商品经济规律影响及制约，与国内外宏观经济形势密切相关，在社会活动中占据重要地位，是国民经济的重要组成部分，并在促进生产、拉动消费、调整产业结构、转变经济发展方式和促进国民经济竞争力等方面发挥着重要作用。

近年来，中国宏观经济及固定资产投资增速明显放缓，主要下游行业景气度

弱化；国际市场中，全球经济复苏乏力，随着人民币定价机制市场化改革的深入，人民币汇率波动显著增强，同时中国外贸企业综合成本不断上升，传统外贸竞争优势逐步减弱，贸易行业逐步从赚取购销差价向资源整合，提供物流、信息等综合服务商转变，并积极向多元化发展模式布局。主要呈现以下两个趋势：

① 伴随着国民经济增速平稳回落，行业发展整体减速

一是流通规模增速适度回落。流通规模增速回落是与国民经济相适应的。全年生产资料销售总额增速与 GDP 增速的弹性系数为 1.53，保持在 1.2-1.6 的合理区间范围内。二是市场价格波动下行。由于需求增长减缓，供需矛盾突出，市场价格下降。三是企业效益明显下降。企业效益主要受价格变化影响，应对市场环境变化的能力较弱。显示出我国生产资料流通企业和物流企业在商贸流通过程中提供增值服务的能力依然较弱，行业的发展并未从根本上改变传统的以获取买卖差价为主要利润来源的流通模式。企业的生存发展过度依赖于商品流通本身，而并不能通过拓展物流增值服务来提升利润水平。

② 伴随着市场压力增大，行业转型升级加快

在整体发展减速背景下，生产资料流通与物流行业发展仍有亮点。主要体现在，在外部环境趋紧、市场压力增大的背景下，传统生产资料流通与物流企业开始谋求转型，通过创新经营模式开辟高质量的利润源泉。一是流通企业加快经营模式创新，积极谋求转型升级。根据实地调研发现，当前，生产资料流通企业普遍意识到，依靠赚取批零差价、地区差价、时间差价的传统经营模式已经没有生存空间，转型升级势在必行。已有企业的做法主要表现在两大方面：一是拓展产业链，实现上下游延伸。充分发挥已有的资金和信誉优势，和产业链上、下游形成战略合作。二是加大投入，实现流通与物流的有机结合。建立综合流通服务中心，集加工配送、物流、传统贸易、组织贸易、金融服务、信息支持等多种功能于一体，将现代物流、商流、资金流和信息流有机融合在一起。企业的增值服务提供能力、抗市场风险能力大大提高。二是物流企业拓展业务范围、加快战略调整。一方面，一些物流企业拓展业务范围，由大宗商品向快销产品等消费品转移，提高物流设施综合使用效率。另一方面，部分物流企业积极参与供应链、不断提高供应链服务能力，争取高端物流市场。

根据 2021 年 12 月 31 日商务部等 22 个部门印发《“十四五”国内贸易发展规划》提出的发展目标，到 2025 年，社会消费品零售总额达到 50 万亿元左右；批发和零售业、住宿和餐饮业增加值达到 15.7 万亿元左右；到 2025 年，网上零售额达到 17 万亿元左右。

2022 年 1 月 1 日，《区域全面经济伙伴关系协定》(RCEP)正式生效，中国将充分履行 RCEP 义务，高质量实施协定，扩大对外贸易和双向投资，不断稳固和强化产业链供应链，持续改善营商环境。引导地方、产业和企业利用好协定市场开放承诺和规则，更好把握 RCEP 带来的市场开放机遇。

2022 年 1 月 4 日，国家外汇管理局开展跨境贸易投资高水平开放试点，拓宽企业跨境投融资渠道，支持中小微高新技术企业一定额度内自主借用外债，开展合格境外有限合伙人(QFLP)和合格境内有限合伙人(QDLP)试点。经常项目便利化方面，支持银行优化新型国际贸易结算，有序扩大贸易收支轧差净额结算企业范围，货物贸易特殊退汇免于登记。

2022 年 1 月 11 日，国务院办公厅引发《关于做好跨周期调节进一步稳外贸的意见》，《意见》表明要挖掘进出口潜力，保障外贸产业链、供应链稳定畅通。鼓励外贸企业与航运企业签订长期协议。增设一批跨境电子商务综合试验区。稳市场主体保订单，进一步稳定外贸领域就业。对纺织品、服装、家具、鞋靴、塑料制品、箱包、玩具、石材、陶瓷、优势特色农产品等劳动密集型产品出口企业，加大出口信贷、出口信保等政策支持力度。

未来随着国内外疫情逐渐稳定，经济活动全面开展，有效投资将加快，国内消费有望进一步提速。以及国家和地方一系列支持政策的落实，大宗商品需求会继续好转。基建方面，铁路、公路、桥梁、水利工程等传统基建建设，以及 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度都将有所加快，对大宗商品的需求将也明显增加。

6、民办教育行业

国家的繁荣、社会的进步、民族的振兴离不开教育的发展，中国是教育资源非常缺乏的国家，但却拥有着全世界人数最多的需要受教育的人口。中国政府在教育经费方面的投入至今仍不能满足庞大的受教育人口的需求，完全依靠政府教

育经费投入办学（公办教育）不能满足庞大的受教育人口的需求，民办教育在这种背景下迎来了发展。我国民办教育的发展始于上世纪80年代，经过近三十年的发展，已经成为一股不可忽视的教育力量。民办教育在追求合理回报的同时承担公益性办学的社会责任。另外，民办教育通过竞争促动教育改革，开创公办教育和民办教育互相学习、共同进步的双赢局面。

（1）行业政策演进及前景

民办教育指社会组织或者个人利用非国家财政性经费，面向社会举办学校及其他教育机构的活动。民办教育主要包括学历教育、学前教育、职业资格培训、职业技能培训、自学考试助学及其他文化教育等。2002年和2004年《中华人民共和国民办教育促进法》（以下简称“《民办教育促进法》”）、《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》的相继出台确立了我国民办教育的法律地位。2007年2月教育部发布《民办高等学校办学管理若干规定》，2008年2月教育部发布《独立学院设置与管理办法》。

2010年，《国家中长期教育改革和发展规划纲要(2010-2020)》出台，推进了办学体制改革步伐，大力支持民办教育。明确民办教育是教育事业发展的主要增长点和促进教育改革的重要力量。鼓励积极探索“非营利性”和“营利性”民办学校分类管理。

2014年11月16日，国务院发布《国务院关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》（国发〔2014〕60号）文，鼓励社会资本加大社会事业投资力度。通过独资、合资、合作、联营、租赁等途径，采取特许经营、公建民营、民办公助等方式，鼓励社会资本参与教育、医疗、养老、体育健身、文化设施建设。要求相关部门尽快出台鼓励社会力量兴办教育、促进民办教育健康发展的意见。各级政府逐步扩大教育、医疗、养老等政府购买服务范围，各类经营主体平等参与。国家积极推动、大力支持民办教育产业，并鼓励金融机构运用信贷等融资手段，支持民办教育事业的发展。

2015年1月7日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，按照深化教育领域综合改革的需要，会议通过对教育法、高等教育法、民办教育促进法进行一揽子修改的修正案草案，决定提请全国人大常委会审议。草案明确，将“对民办学校实行分类管理，允许兴办营利性民办学校”。

2016 年 11 月 7 日,《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国民办教育促进法>的决定》规定对民办学校实行非营利性和营利性分类管理。

2017 年 1 月 5 日,为贯彻落实民办学校分类管理改革方向,教育部等五部门关于印发《民办学校分类登记实施细则》的通知。其中规定,实施本科以上层次教育的非营利性民办高等学校,由省级人民政府相关部门办理登记。实施专科以下层次教育的非营利性民办学校,由省级人民政府确定的县级以上人民政府相关部门办理登记。正式批准设立的营利性民办学校,依据法律法规规定的管辖权限到工商行政管理部门办理登记。

2017 年 1 月,《国务院关于鼓励社会力量兴办教育促进民办教育健康发展的若干意见》(国发〔2016〕81 号),全面部署了民办教育发展的各项政策措施。《意见》指出,改革开放以来,民办教育不断发展壮大,有效增加了教育服务供给,为推动教育现代化、促进经济社会发展作出了积极贡献,已经成为社会主义教育事业的重要组成部分。发展民办教育要坚持“育人为本、德育为先,分类管理、公益导向,优化环境、综合施策,依法管理、规范办学,鼓励改革、上下联动”的原则,着重从六个方面部署推进:一是加强党对民办学校的领导。二是创新体制机制。三是完善扶持制度。四是加快现代学校制度建设。五是提高教育教学质量。六是提高管理服务水平。

2018 年 6 月 12 日,教育部等十三部门关于印发《民办教育工作部际联席会议 2018 年工作要点》的通知。2018 年民办教育工作部际联席会议总体工作要求是:全面贯彻落实党的十九大精神,以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局,坚持稳中求进工作总基调,支持和规范社会力量兴办教育,深入落实《中华人民共和国民办教育促进法》和国务院印发的《关于鼓励社会力量兴办教育促进民办教育健康发展的若干意见》,围绕内涵发展的工作主线,加快构建配套制度体系,积极健全扶持和监管机制,推动分类管理改革平稳有序推进,促进民办教育持续健康发展。

(2) 民办教育产业现状

根据《2021 年全国教育事业发展统计公报》,2021 年度全国共有各级各类民办学校 18.57 万所,比上年减少 989 所,占全国各级各类学校总数的比例 35.08%;

在校生 5,628.76 万人，比上年增加 64.31 万人，占全国各级各类在校生总数的比例 19.34%。其中：

①民办幼儿园 16.67 万所，比上年减少 1,254 所，占全国幼儿园总数的比例 56.54%；在园幼儿 2,312.03 万人，比上年减少 66.52 万人，占全国学前教育在园幼儿的比例 48.11%。

②民办义务教育阶段学校 1.22 万所，比上年减少 67 所，占全国义务教育阶段学校总数的比例 5.87%；在校生 1,674.10 万人，比上年减少 10.89 万人，占全国义务教育阶段在校生的比例 10.60%。

③民办普通高中 4,008 所，比上年增加 314 所，占全国普通高中总数的比例 27.48%；在校生 450.34 万人，比上年增加 49.05 万人，占全国普通高中在校生的比例 17.29%。

④民办中等职业学校 1978 所，比上年增加 25 所，占全国中等职业学校总数的比例 27.12%；在校生 267.63 万人，比上年增加 18.23 万人，占全国中等职业教育在校生的比例 20.40%。

⑤民办高校 764 所，比上年减少 9 所，占全国高校总数的比例 25.37%。其中，普通本科学校 390 所；本科层次职业学校 22 所；高职（专科）学校 350 所；成人高等学校 2 所。民办普通、职业本专科在校生 845.74 万人，比上年增加 54.40 万人，占全国普通、职业本专科在校生的比例 24.19%。

（3）民办高等教育之独立学院

根据 2003 年 4 月中华人民共和国教育部（以下简称“教育部”）发布的《关于规范并加强普通高校以新的机制和模式试办独立学院管理的若干意见》（教发〔2003〕8 号），独立学院指由普通本科高校按新机制、新模式举办的本科层次的二级学院。2008 年 2 月，教育部发布《独立学院设置与管理办法》以进一步规范独立学院发展，并进一步明确独立学院为实施本科以上学历教育的普通高等学校与国家机构以外的社会组织或者个人合作，利用非国家财政性经费举办的实施本科学历教育的高等学校。普通高等学校主要利用学校名称、知识产权、管理资源、教育教学资源等参与办学。社会组织或者个人主要利用资金、实物、土地使用权等参与办学。独立学院具有独立的校园和基本办学设施，实施相对独立的教学组织和管理，独立进行招生，独立颁发学历证书，独立进行财务核算，应具有独立法人资格，能独立承担民事责任。独立学院依法享有民办教育促进法、民办

教育促进法实施条例规定的各项奖励与扶持政策。独立学院在扣除办学成本、预留发展基金以及按照国家有关规定提取其他必需的费用后，出资人可以从办学结余中取得合理回报。

为了进一步促进高等教育均衡发展，国家鼓励和支持有条件的普通高校到高等教育资源比较薄弱的地区合作举办独立学院。独立学院有利于充分利用现有的优质高等教育资源，不断扩大高等教育资源，对今后我国高等教育的持续、健康发展具有重大的意义。

（五）发行人的行业地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

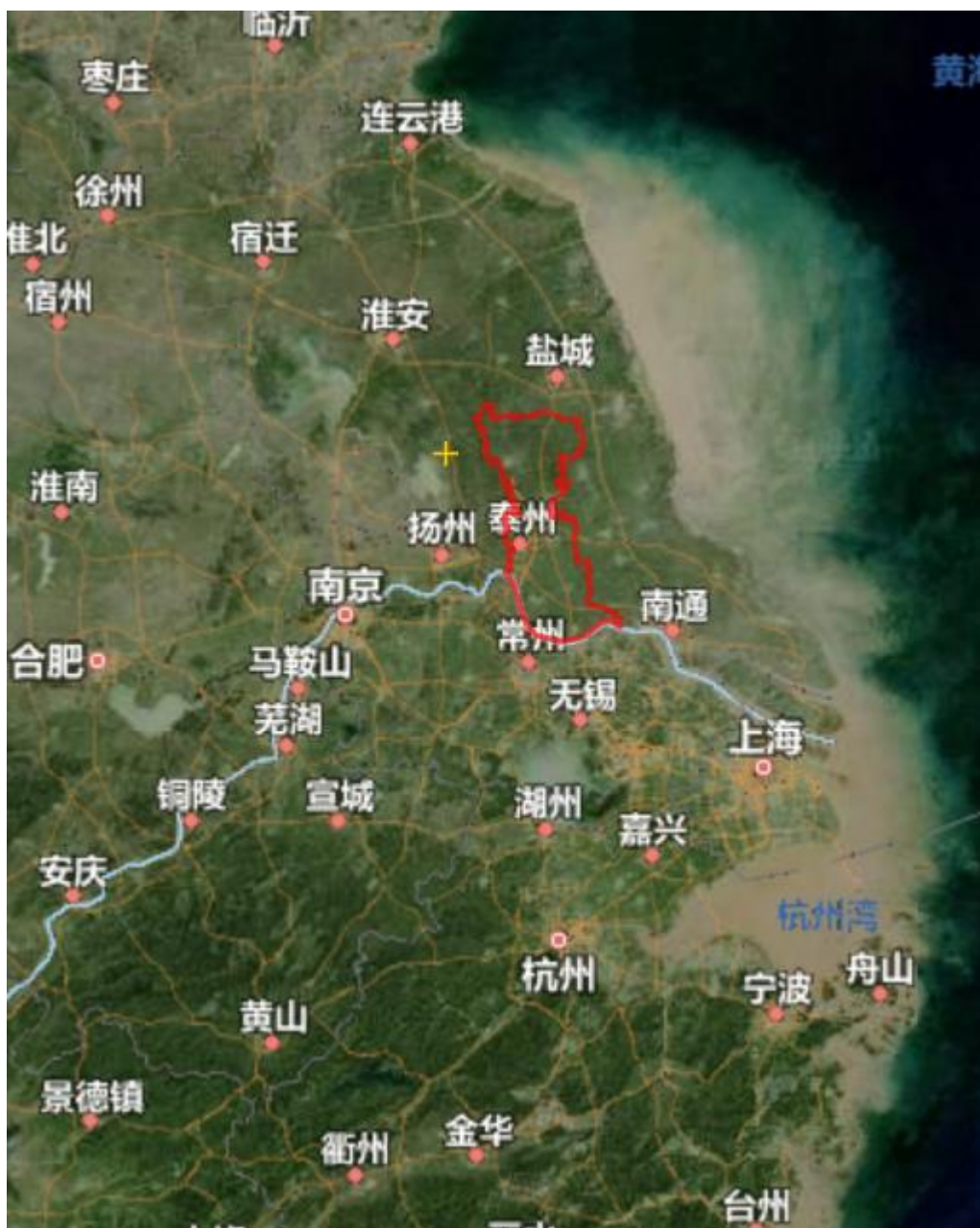
发行人是泰州市政府授权的国有资产投资主体，是泰州市城市开发运营的业务主体，在泰州市城市基础设施重大项目建设和城市化进程中发挥了核心和主导作用。根据市政府规划安排，发行人负责泰州市城市建设重点项目资金的筹措、管理和资本运作，并承担市政府授权范围内的国有资产经营、重点市政公用设施、水务业务运营、部分保障房项目的投资、建设和经营，区域行业地位较高。

2、发行人的竞争优势

（1）地方经济发展迅速，区位优势明显

泰州市地处江苏省中部、长江下游北岸，东西承接上海、南京两大经济圈，南北联接苏南、苏北两大经济板块，水陆交通便捷，区位优势显著，是长三角中心城市之一。

泰州是承南启北的水陆要津，为苏中门户，自古有“水陆要津，咽喉据郡”之称。700多年前，马可·波罗游历泰州，称赞“这城不很大，但各种尘世的幸福极多”。是上海都市圈、南京都市圈、苏锡常都市圈重要节点城市。新长、宁启铁路，京沪、宁通、盐靖、启扬高速公路纵横全境。泰州火车站5条黄金始发线路通往全国上百个主要城市。扬泰机场通航，江阴长江大桥、泰州长江大桥“双桥飞渡”贯通大江南北。国家一类开放口岸泰州港跨入亿吨大港行列，六大沿江港区连接远海大洋。优越的区位和公铁水空一体化格局，凸显泰州长三角北翼交通枢纽的重要地位。



泰州所辖县级市全部建成国家级生态示范区、全国百强县，同时泰州也是全国文明城市、国家历史文化名城，国家环保模范城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国科技进步先进市、第一批国家农业可持续发展试验示范区。

2021年，泰州市综合实力显著提升，迈上新台阶。其中，地区生产总值迈上6000亿元新台阶，达6025.26亿元；一般公共预算收入突破400亿元，达420.29亿元。随着区域内支柱产业和特色产业的进一步发展，泰州市综合实力将进一步加强，这为泰州市基础设施建设行业的发展创造了良好的外部环境及强有力的经济基础。

根据《泰州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”时期，泰州市要紧紧围绕江苏省委明确的“泰州要彰显江海文化的底蕴与自信，全力打造令人向往的‘幸福水天堂’、崛起中部的产业增长极”新要求，聚焦“健康名城、幸福泰州”城市名片，坚持做强产业、做强城市不动摇，进一步延展拓宽“四个名城”内涵，着力建设“五个泰州”。放大先进制造业基地优势，加快传统产业装备升级、数字赋能，前瞻布局新经济，培育具有泰州特色的先进制造业集群，实现“制造基地”向“智造之城”的升级嬗变。强化“中国医药城就是泰州，泰州就是中国医药城”意识，坚持医药健康产业“一业牵引”，将健康理念融入发展全局，全力做强医药地标产业，推动“药医养食游”融合发展，统筹推动健康产业、健康事业、健康城市、健康生活互动并进，使大健康成为最具特色的城市名片。放大江苏地理中心、长三角中轴区位优势，加快形成接沪连宁、融入苏南，联通浙鲁、辐射内陆的十字高铁枢纽，成为“轨道上的长三角”重要节点。推动高质量跨江融合发展，深化港城联动、跨江联动、江海联动，加快市域一体化进程，推动“市区一体、两区融合、三泰同城”，完善都市区空间格局，全力打造长三角核心区中轴枢纽城市。《纲要》提出了到2025年“强、富、美、高、安全”五大类34个主要指标。其中，经济总量目标为7000亿元，争取连跨两个千亿元台阶，年均增速在5.5%左右；人均GDP提前突破2万美元，力争达到15万元，达到中等发达国家水平；一般公共预算收入达到500亿元以上，争取连跨2个百亿元台阶，年均增速5.8%。

土地交易方面，2021年，泰州市区共挂牌出让面积5089亩，成交额236亿元，与2020年全年市区挂牌土地面积3021亩，成交额216亿元相比，面积、价格分别增长68.45%、9.26%。

随着泰州市经济的快速发展，财政实力的不断增强，提升城市化水平的内在动力逐步发挥作用，进而释放出较大的基础设施需求，直接带动泰州市基础设施建设行业的快速发展，行业规模和产值快速提升，行业盈利能力也进一步增强。

（2）区域行业垄断优势

发行人是泰州市重点工程建设的投融资载体和建设主体，是泰州市城市建设投资、融资的核心。近年来相继完成了旧城区道路改造、城区河道整治、防洪工

程建设、保障房建设等方面的一批重点城建项目，在泰州市城市化和现代化进程中发挥了核心和主导作用。并在多年的城市基础设施建设项目经营过程中，初步形成了委托—投资—建设—移交—资金回收的城建项目投融资模式，为未来城建项目运作和公司业务持续拓展奠定了较好的基础。发行人的委托建设业务主要集中在泰州市本级区域，根据泰州市政府的规划安排，发行人在泰州市本级区域内委托建设业务与其他企业相比，无论从承接项目规模及项目建设经验来看，均具有较强优势。随着泰州市区经济的发展，发行人的地域行业垄断优势将越来越明显。

截至募集说明书签署日，与发行人区域可比的泰州市本级企业为主要为泰州市交通产业集团有限公司和泰州凤城河建设发展有限公司，主要财务数据对比情况如下：

单位：亿元

项目	2022年9月末/1-9月				2021年末/度			
	总资产	净资产	营业收入	净利润	总资产	净资产	营业收入	净利润
泰州市交通产业集团有限公司	589.09	213.49	47.38	1.57	586.40	208.24	62.31	3.35
泰州凤城河建设发展有限公司	372.32	167.30	10.79	1.70	358.31	165.63	15.62	3.45
发行人	997.22	364.65	70.45	3.10	748.03	235.85	76.96	8.78

①泰州市交通产业集团有限公司成立于1996年10月28日，注册资本800,000.00万元，主体评级AA+。经营范围从事授权范围内国有资产的经营和资本运作，包括项目投资和管理、资产收益管理、产权监管、资产重组和经营；棚户区改造。（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）。泰州市国资委持股100%。主要业务为以泰州市交通运输产业为核心，业务板块涵盖了交通基础设施建设、运输板块、港口装卸板块、土地出让板块、新能源板块、商品销售板块、安置房建设板块、房地产开发板块、建筑工程施工板块等。

②泰州凤城河建设发展有限公司成立于2007年6月，注册资本为578813.43万元人民币，主体评级AA+。经营范围为资产经营运作、建设工程管理服务、文化旅游项目经营管理服务、物业管理、房地产中介服务（不含评估）。（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）。泰州市国资委持股100%。

泰州凤城河建设发展有限公司为泰州市的唯一的市级风景旅游开发运作主体，业务范围涵盖了凤城河沿线景观工程、各类公共基础设施建设、凤城河及周边控制范围内各类非景观工程项目建设等。

从业务涵盖范围及财务指标等数据对比来看，发行人在泰州市本级具有可比优势。

（3）政府的大力支持

作为泰州市的国有资产经营和基础设施运营主体，泰州市委市政府在发行人的建设和发展方面给予了大力的支持。随着泰州市城市发展战略的实施，泰州市委市政府必将加大对发行人的支持力度，进一步巩固发行人在国有资产经营中的主导地位。公司自成立以来，泰州市政府以现金或划拨优质股权、资产的方式补充公司资本金。自1998至今，发行人注册资本从39,636.70万元增加至600,000万元。

（4）丰富的项目建设经验和人才优势

公司业务优势明显，在长期从事市政公用基础设施建设与运营、房地产开发过程中积累了丰富的经验，培养出一大批高素质的人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量、缩短工程周期的高效管理程序；在管理、运营项目较多的情况下，能较好的控制项目工期、质量以及成本，具有较强的项目建设能力。

（六）发行人经营战略及规划

按照公司的发展战略，公司将进一步完善现代企业制度，力求实现较快的发展，使经济效益和综合实力稳步提升。经过五年的努力，完成公司的第二次创业，力争在未来五年，成为有较强实力的区域性知名企业，强化城市基础设施融资、投资、建设、经营龙头企业行业地位，进一步增强融资能力，提高项目管理水平和资金使用效率，在更高层面上寻找资源、利用资源、放大资源、整合资源，促进市政基础设施建设和金融资本的有机融合、加速集聚，更好的服务于泰州市的城市建设。为贯彻落实发展规划，发行人将通过以下举措来实现发展目标：

1、依托政府与开拓市场相结合

作为泰州市城市建设的融资平台和配套产业投资主体，公司的基本职能就是紧紧围绕泰州市的战略部署，找准定位，充分利用近期及未来泰州市大发展的大好形势，全力做好融资工作和推进泰州市配套工程建设。

2、立足主业与多元化经营相结合

实行多元化发展战略有利于扩大企业的边界，实现企业规模效益，实现公司资源的优化配置，可提高公司的竞争力。在未来五年，公司将积极参与泰州市城市建设总体规划，充分领会市政府对泰州市的发展目标、总体布局、功能分区以及重点工程、主要基础设施的定位；争取政策，全面进入房地产开发、城市基础设施投资、工业园与市场建设、租赁、物业服务、建筑工程施工、市政工程施工等领域，形成公司资产经营全面发展。

3、实施品牌策略与强化基础管理相结合

通过明晰界限，分解职能，提高公司项目前期规划力；通过市场运作、品牌营销，提升公司整体影响力；通过机制调整和机制创新，提高公司核心竞争力；通过人力资源规划和文化建设，增强公司员工的凝聚力和综合能力。

4、战略规划与柔性调整相结合

针对目前稳定的发展势头，公司正取得跨越式发展，同时也应该有动态调整机制，应根据内外部环境的变化，不断进行适当调整，使公司内部资源达到最优化的配置，外部资源得到最充分的利用。

未来几年内，发行人将根据泰州市“十四五”规划的要求，按照泰州市城市建设的总体发展计划和目标、经济发展战略、产业政策的要求，强化城市基础设施融资、投资、建设、经营龙头企业行业地位，进一步增强融资能力，提高项目管理水平和资金使用效率，在更高层面上寻找资源、利用资源、放大资源、整合资源，促进市政基础设施建设和金融资本的有机融合、加速集聚，更好的服务于泰州市的城市建设。

同时，公司将依据泰州市“十四五”规划的要求，继续加大对保障性住房的建设力度，努力解决城镇低收入家庭的住房需求。在国有资产运营方面，通过加强重点建设项目管理，加大对项目概算、决算审核力度，强化政府管理职能，提高财政资金使用效率，盘活国有资产存量。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

发行人严格按照《公司章程》及相关法律、法规的规定开展经营，报告期内不存在重大违法违规而受到处罚的情形。

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

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。发行人管理层认为，自报告期末起至少12个月内具有持续经营能力。

本募集说明书中的财务数据来源于发行人2019-2021年度经审计的年度财务报表和2022年1-3月的未经审计的财务报表。在阅读本募集说明书中财务报表的信息时，应当参阅发行人上述的报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于公司历史财务数据的注释。

苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2019年度、2020年度和2021年度财务报表出具了苏亚诚审【2020】84号、苏亚诚审【2021】65号和苏亚诚审【2022】61号标准无保留意见的审计报告。发行人2022年1-3月的财务报表未经审计。

投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅发行人2019年度、2020年度和2021年度经审计的财务报告及2022年1-9月的财务报表。以上文件已置备于发行人和债券受托管理人处供投资者查询。

（二）报告期内重要会计政策和会计估计的变更

发行人2019年、2020年、2021年财务报告以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。发行人所编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

1、2019年度

（1）重要会计政策变更

财务报表列报方式变更：根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号）和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。

2019年度财务报表期初及上期受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额（元）		新列报报表项目及金额（元）	
应收票据及应收账款	689,439,109.53	应收票据	
		应收账款	689,439,109.53
应付票据及应付账款	330,612,077.17	应付票据	100,000,000.00
		应付账款	230,612,077.17
资产减值损失	-772,819.93	资产减值损失（损失以“-”号填列）	772,819.93

（2）重要会计估计变更

发行人在2019年度内重要会计估计没有发生变更。

2、2020年度

发行人在2020年度，重要会计政策与会计估计没有发生变更。

3、2021年度

（1）重要会计政策变更

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

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

2018年12月7日，财政部发布修订的《企业会计准则第21号——租赁》（财会【2018】35号），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其

他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。公司自2021年1月1日起实施，并按照有关衔接规定进行了处理。

(2) 重要会计估计变更

公司在本报告期内重要会计估计没有发生变更。

(3) 首次执行新金融工具准则、新收入准则及新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表项目

单位：元

项目	2020年12月31日 (上年年末余额)	2021年1月1日 (期初余额)	调整数		
			新金融工具准则 影响金额	新收入准则影响 金额	新租赁 准则影 响金额
存货	29,105,501,877.53	28,770,845,120.93		-334,656,756.60	
合同资产	—	2,799,452,679.50		2,799,452,679.50	
可供出售金融资产	1,992,082,176.22	—	- 1,992,082,176.22		
其他权益工具投资	—	1,992,082,176.22	1,992,082,176.22		
短期借款	1,514,970,000.00	1,518,889,803.48	3,919,803.48		
应付账款	348,300,858.02	2,813,096,780.92		-2,464,795,922.90	
预收款项	302,498,502.83	6,604,438.03		-295,894,064.80	
合同负债	—	295,894,064.80		295,894,064.80	
其他应付款（应付利息）	1,566,836,107.47	1,081,918,386.75	-484,917,720.72		
一年内到期的非流动负债	12,034,529,254.45	12,515,527,171.69	480,997,917.24		

母公司资产负债表项目

单位：元

项目	2020年12月31日 (上年年末余额)	2021年1月1日 (期初余额)	调整数		
			新金融工具准则 影响金额	新收入准则影响 金额	新租赁 准则影响金 额
其他流动资产					
可供出售金融资产	-1,436,143,199.37	—	-1,436,143,199.37		
其他权益工具投资	—	1,436,143,199.37	1,436,143,199.37		

项目	2020年12月31日 (上年年末余额)	2021年1月1日 (期初余额)	调整数		
			新金融工具准则 影响金额	新收入准则影响 金额	新租赁准 则影响金 额
预收款项	47,842,507.46	6,010,109.46		-41,832,398.00	
合同负债	—	41,832,398.00		41,832,398.00	
其他应付款（应 付利息）	-470,783,934.17		-470,783,934.17		
一年内到期的非 流动负债		470,783,934.17	470,783,934.17		

4、2022年1-9月

发行人在2022年度1-9月内重要会计估计没有发生变更。

（三）合并财务报表范围变化情况

1、截至2022年9月末，公司合并报表范围明细情况

截至2022年9月末财务报表合并子公司

单位：%

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
1	泰州市城市基础设施建设发展有限公司	泰州	泰州	基础设施建设		100	投资设立企业
2	泰州城投物资供应有限公司	泰州	泰州	批发业		100	投资设立企业
3	泰州市城市水利投资开发有限公司	泰州	泰州	水利基础设施投资、开发	51.08		投资设立企业
4	泰州市安居置业发展有限公司	泰州	泰州	房地产开发经营	61		投资设立企业
5	泰州市城市建设投资集团地产开发有限公司	泰州	泰州	房地产开发经营	55.67		投资设立企业
6	泰州市玉城置业有限公司	泰州	泰州	房地产开发经营		100	投资设立企业
7	泰州市广盛商贸有限公司	泰州	泰州	建筑装潢材料销售		100	投资设立企业
8	泰州城发资本投资有限公司	泰州	泰州	农业综合开发	100		投资设立企业

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
9	泰州市城投骏业商贸有限公司	泰州	泰州	批发业		100	投资设立企业
10	泰州市城投商业管理有限公司	泰州	泰州	房屋租赁、物业管理	100		投资设立企业
11	泰州壹壹壹生活广场有限公司	泰州	泰州	日用百货零售,物业管理		100	投资设立企业
12	江苏万城通信科技有限公司	泰州	泰州	科技推广和服务业	51		投资设立企业
13	泰州城网建设有限公司	泰州	泰州	建筑业		65	投资设立企业
14	泰州城投资源开发有限公司	泰州	泰州	水的生产和供应业		100	投资设立企业
15	泰州市泰能投资管理有限责任公司	泰州	泰州	对外投资		100	投资设立企业
16	泰州市永康资产管理有限公司	泰州	泰州	商业服务业		100	投资设立企业
17	泰州市城投物流有限公司	泰州	泰州	道路运输		100	投资设立企业
18	泰州房诚存量房管理有限公司	泰州	泰州	房地产业		100	股权划转
19	泰州市城投沁莲物业管理有限公司	泰州	泰州	其他服务业	100		股权划转
20	泰州市沁莲电气维修有限公司	泰州	泰州	金属制品、机械和设备维修业		100	股权划转
21	泰州市城投发展置业集团有限公司	泰州	泰州	房地产业	100		投资设立企业
22	泰州市开元经济适用房发展有限公司	泰州	泰州	房地产业		100	股权划转
23	泰州市沁莲建筑安装工程有限公司	泰州	泰州	建筑安装业	100		股权划转
24	泰州市房诚信息咨询有限公司	泰州	泰州	商务服务业		100	股权划转
25	泰州市城开电力工程有限公司	泰州	泰州	建筑安装业	51		投资设立企业
26	泰州城投天然气管网有限公司	泰州	泰州	燃气生产和供应业	51		投资设立企业
27	泰州科思燃气有限公司	泰州	泰州	燃气生产和供应业		51	投资设立企业
28	泰州三峡生态环保有限公司	泰州	泰州	零售业	51		投资设立企业

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
29	泰州市生活垃圾焚烧发电有限公司	泰州	泰州	电力、热力生产和供应业		100	股权划转
30	泰州市水务有限公司	泰州	泰州	水的生产和供应业	51.01		投资设立企业
31	泰州市第二水务有限公司	泰州	泰州	水的生产和供应业	51.01		投资设立企业
32	泰州市新世纪房地产开发有限公司	泰州	泰州	房地产业		100	股权划转
33	泰州市欣佳装潢有限公司	泰州	泰州	建筑装饰、装修和其他建筑业		100	股权划转
34	泰州市新时代汽车服务有限公司	泰州	泰州	居民服务业		100	股权划转
35	泰州市新时代物业服务有限公司	泰州	泰州	房地产业	100		股权划转
36	泰州市新时代花木有限公司	泰州	泰州	公共设施管理业		100	股权划转
37	泰州城发环保科技有限公司	泰州	泰州	生态保护和环境治理业	100		投资设立企业
38	泰州市第三水务有限公司	泰州	泰州	水利管理业		100	投资设立企业
39	泰州市新纪元置业有限公司	泰州	泰州	房地产业		100	股权划转
40	泰州市城投自来水有限公司	泰州	泰州	水的生产和供应业		100	股权划转
41	泰州市泰洁给排水管理有限公司	泰州	泰州	公共设施管理业		100	股权划转
42	泰州市泰达市政工程有限公司	泰州	泰州	土木工程建筑业		100	股权划转
43	江苏华照节能服务有限公司	泰州	泰州	专业技术服务业		51	增资扩股
44	中城建第十三工程局有限公司[注 1]	泰州	泰州	房屋建筑业	40.8427		投资设立企业
45	中城建第十三工程局贵州有限公司[注 2]	贵州贵阳市	贵州贵阳市	工程建筑业		51	投资设立企业
46	泰州市中泰俊和建设发展有限公司[注 2]	泰州	泰州	工程技术咨询		100	代持股
47	江苏金物新材料有限公司[注 2]	泰州	泰州	制造业		60	投资设立企业

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
48	泰州东泉咨询有限公司[注 2]	泰州	泰州	服务业		100	代持股
49	江苏远雄置业有限公司[注 2]	泰州	泰州	房地产开发经营		100	代持股
50	汇隆建设发展（泰州）有限公司[注 2]	泰州	泰州	工程技术咨询		100	代持股
51	中城建第十三工程局江苏有限公司[注 2]	泰州	泰州	房屋建筑业		65	投资设立企业
52	江苏中泰绿色建筑科技有限公司[注 2]	泰州	泰州	有色金属冶炼和压延加工业		60	投资设立企业
53	江苏鑫辰德建设工程有限公司[注 2]	泰州	泰州	房屋建筑业		51	投资设立企业
54	江苏华创信诺医药科技有限公司[注 2]	泰州市医药高新区	泰州市医药高新区	研究和试验发展		83.33	投资设立企业
55	河南好路来房地产开发有限公司[注 2]	郑州市郑东新区	郑州市郑东新区	房地产业		100	债转股设立
56	泰州龙云建筑劳务有限公司[注 2]	泰州市姜堰区	泰州市姜堰区	房屋建筑业		100	投资设立企业
57	泰州市永屹建筑工程有限公司[注 2]	泰州市海陵区	泰州市海陵区	土木工程建筑业		90	代持股
58	江苏君成建材科技有限公司[注 2]	泰州市姜堰区	泰州市姜堰区	研究和试验发展		80	投资设立企业
59	江苏远泓德置业有限公司[注 2]	泰州市海陵区	泰州市海陵区	房地产业	-	100.00	代持股
60	中城建第十三工程局江西有限公司[注 2]	南昌市红谷滩区	南昌市红谷滩区	土木建筑业	65.00	-	投资设立企业
61	中城建第十三工程局（广东）有限公司[注 2]	深圳市宝安区	深圳市宝安区	土木建筑业	75.00	-	投资设立企业
62	江苏润阳钢结构有限公司[注 2]	泰州市医药高新区	泰州市医药高新区	制造业	51.00	-	投资设立企业
63	江苏中泰钢管租赁有限公司[注 2]	泰州市海陵区	泰州市海陵区	租赁业	52.00	-	投资设立企业
64	江苏星阑商业管理有限公司[注 2]	泰州市海陵区	泰州市海陵区	服务业	70.00	-	投资设立企业

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
65	江苏远融建设工程有限公司[注 2]	泰州市海陵区	泰州市海陵区	建筑装饰业	51.00	-	投资设立企业
66	中城建第十三工程局有限公司菲律宾（建筑）[注]	菲律宾马尼拉	菲律宾马尼拉	建筑业	40.00	40.00	投资设立企业
67	中城建第十三工程局有限公司菲律宾（开发）[注 2]	菲律宾马尼拉	菲律宾马尼拉	房屋建筑咨询与开发	40.00	-	投资设立企业
68	中城建第十三工程局有限公司菲律宾（贸易）[注 2]	菲律宾马尼拉	菲律宾马尼拉	商贸业	39.00	61.00	投资设立企业
69	中城建第十三工程局新加坡有限公司[注 2]	新加坡	新加坡	建筑业	70.00	-	投资设立企业
70	泰州高教投资发展有限公司	泰州	泰州	基础设施建设	100		股权划转
71	泰州高教后勤有限公司[注 3]	泰州	泰州	学校后勤管理		96.67	股权划转
72	泰州新恒建设发展有限公司[注 3]	泰州	泰州	工程施工		100	股权划转
73	泰州高教创业服务有限公司[注 3]	泰州	泰州	企业服务		100	股权划转
74	泰州高教餐饮服务有限公司[注 3]	泰州	泰州	餐饮服务		100	股权划转
75	泰州高教商业管[注 3]理有限公司	泰州	泰州	商务管理		100	股权划转
76	泰州新恒建设发展有限公司万怡酒店分公司[注 3]	泰州	泰州	酒店		100	股权划转
77	泰州高创商务秘书有限公司[注 3]	泰州	泰州	企业服务		100	股权划转
78	江苏启原建设科技有限公司[注 2]	泰州	泰州	工程施工		100	投资设立
79	泰州城发数字科技有限公司[注 4]	泰州	泰州	科技推广和应用服务业		55	投资设立

注1：发行人对中城建第十三工程局有限公司的持股比例为40.8427%，低于50%。根据《中城建第十三工程局有限公司公司章程》，该公司股东江苏神行投资管理有限公司将11.8315%的表决权交由发行人行使，故发行人在中城建第十三工程局有限公司股东会会议

中的表决权比例为52.67%，具有实际控制权，故纳入合并范围。

注2：均为中城建第十三工程局有限公司的子公司。

注3：均为泰州高教投资发展有限公司的子公司。

注4：为泰州城发资本投资有限公司的子公司

2、近三年及一期财务报表合并范围的变化情况

(1) 2020 年合并财务报表范围变化

2020 年发行人合并范围变化情况表

序号	公司全称	是否合并		变化原因
		2019 年度	2020 年度	
1	泰州城投天然气管网有限公司	否	是	投资设立企业
2	泰州三峡生态环保有限公司	否	是	投资设立企业
3	泰州市城开电力有限公司	否	是	投资设立企业
4	江苏华创信诺医药科技有限公司	否	是	投资设立企业
5	河南好路来房地产开发有限公司	否	是	投资设立企业
6	泰州龙云建筑劳务有限公司	否	是	投资设立企业
7	玉门市通纳文化旅游责任有限公司	否	是	投资设立企业
8	江苏君成建材科技有限公司	否	是	投资设立企业
9	泰州市弘达建设工程有限公司	是	否	注销
10	泰州市和道旅游发展有限公司	是	否	注销
11	泰州市城投城建项目管理有限公司	是	否	注销

(2) 2021 年合并财务报表范围变化

序号	公司全称	是否合并		变化原因
		2020 年度	2021 年末	
1	泰州城发环保科技有限公司	否	是	投资设立企业
2	泰州市第三水务有限公司	否	是	投资设立企业
3	泰州市新纪元置业有限公司	否	是	股权划转
4	泰州市城投自来水有限公司	否	是	股权划转
5	泰州市泰洁给排水管理有限公司	否	是	股权划转
6	泰州市泰达市政工程有限公司	否	是	股权划转
7	江苏华照节能服务有限公司	否	是	增资扩股
8	泰州科思燃气有限公司	否	是	投资设立企业
9	江苏润阳钢结构有限公司	否	是	投资设立企业
10	中城建第十三工程局（广东）有限公司	否	是	投资设立企业
11	江苏中泰钢管租赁有限公司	否	是	投资设立企业
12	中城建第十三工程局江西有限公司	否	是	投资设立企业
13	江苏远泓德置业有限公司	否	是	投资设立企业
14	江苏远融建设工程有限公司	否	是	投资设立企业
15	江苏星阑商业管理有限公司	否	是	投资设立企业

16	中城建第十三工程局有限公司菲律宾（建筑）	否	是	投资设立企业
17	中城建第十三工程局有限公司菲律宾（开发）	否	是	投资设立企业
18	中城建第十三工程局有限公司菲律宾（贸易）	否	是	投资设立企业
19	中城建第十三工程局新加坡有限公司	否	是	投资设立企业
20	泰州市海园置业有限公司	是	否	公司注销
21	泰州市飞腾园林绿化有限公司	是	否	公司注销
22	泰州市广诚广告有限公司	是	否	公司注销
23	玉门市通纳文化旅游有限公司	是	否	PPP 项目不具备控制权

（3）2022 年 1-9 月合并财务报表范围变化

序号	公司全称	是否合并		取得方式
		2021 年度	2022 年 9 月末	
1	泰州高教投资发展有限公司	否	是	股权划转
2	泰州高教后勤有限公司	否	是	股权划转
3	泰州新恒建设发展有限公司	否	是	股权划转
4	泰州高教创业服务有限公司	否	是	股权划转
5	泰州高教餐饮服务有限公司	否	是	股权划转
6	泰州高教商业管理有限公司	否	是	股权划转
7	泰州新恒建设发展有限公司万怡酒店分公司	否	是	股权划转
8	泰州高创商务秘书有限公司	否	是	股权划转
9	江苏启原建设科技有限公司	否	是	投资设立
10	泰州城发数字科技有限公司	否	是	投资设立

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）发行人近三年及一期合并财务报表数据

发行人2019-2021年末及2022年9月末的合并资产负债表，及2019-2021年度及2022年1-9月的合并利润表及合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

2019-2021年末及2022年9月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	578,171.12	595,195.40	632,052.93	366,276.16

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	3,332.62	4,763.31	10,707.60	16,815.50
应收账款	728,765.04	168,185.72	228,269.15	144,644.21
预付款项	23,538.50	20,273.73	39,086.47	406,860.85
其他应收款	2,775,992.13	2,135,517.23	1,813,667.93	1,664,883.98
存货	3,230,804.17	2,989,048.10	2,910,550.19	2,870,451.63
合同资产	484,672.27	408,594.11	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	130,000.00	-
其他流动资产	148,183.40	149,227.43	369,036.36	5,294.80
流动资产合计	7,973,459.24	6,470,805.04	6,133,370.63	5,475,227.12
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	199,208.22	210,014.14
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	130,000.00
长期股权投资	140,444.90	127,430.71	97,142.99	80,977.26
其他权益工具投资	226,095.58	214,787.47		
其他非流动金融资产	21,058.18			
投资性房地产	471,800.05	239,911.26	153,639.96	130,989.11
固定资产	596,076.84	242,477.86	201,962.42	183,474.71
在建工程	158,339.76	78,576.60	21,700.91	15,853.59
生产性生物资产	-	-	70.08	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	331.82	413.25		
无形资产	380,669.16	75,542.06	84,967.54	87,173.90
开发支出	-	-	-	-
商誉	454.48	-	-	-
长期待摊费用	2,327.39	4,661.53	4,162.50	496.56
递延所得税资产	2,400.56	1,892.19	1,731.17	1,355.13
其他非流动资产	23,775.41	23,775.41	-	-
非流动资产合计	2,023,774.13	1,009,468.32	764,585.78	840,334.40
资产总计	9,997,233.37	7,480,273.36	6,897,956.41	6,315,561.51
流动负债：				
短期借款	471,287.14	204,114.78	151,497.00	124,422.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付票据	125,483.87	36,221.20	27,951.34	29,800.00
应付账款	453,709.07	399,210.78	34,830.09	57,206.27
预收款项	4,232.55	6,956.57	30,249.85	19,119.69
合同负债	18,556.05	45,369.65		
应付职工薪酬	1,504.01	3,047.34	2,908.43	738.41
应交税费	5,632.75	-461.18	640.96	5,612.30
其他应付款	125,480.14	181,247.19	156,683.61	242,833.07
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	814,126.16	1,192,410.45	1,203,452.93	771,628.37
其他流动负债	16,281.16	103,553.75	90,060.45	-
流动负债合计	2,036,292.90	2,171,670.54	1,698,274.65	1,251,360.11
非流动负债：				
长期借款	1,342,082.90	986,586.37	1,405,406.50	1,599,542.00
应付债券	2,591,537.13	1,873,362.00	1,490,638.00	1,251,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	150,000.00	250,000.00
租赁负债	182.87	263.30	-	-
长期应付款	300,321.06	45,229.19	33,637.16	29,129.56
预计负债	3,510.06	3,197.74	2,848.26	2,498.77
递延收益	15,465.55	12,523.97	11,763.43	10,068.91
递延所得税负债	61,295.93	28,924.45	25,806.55	23,838.08
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	4,314,395.49	2,950,087.02	2,970,099.91	2,916,077.34
负债合计	6,350,688.39	5,121,757.56	4,668,374.56	4,167,437.45
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	600,000.00	500,000.00	500,000.00	400,000.00
其它权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	2,269,186.23	1,095,197.36	1,061,967.80	1,126,425.28
减：库存股	-	-	-	-
其它综合收益	77,388.88	81,259.36	73,595.29	70,171.00
专项储备	136.19	61.53	11.59	-
盈余公积	53,358.66	53,358.66	46,829.18	41,673.80
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	478,273.65	462,746.73	402,099.48	385,182.37
归属于母公司所有者权益合计	3,478,343.61	2,192,623.64	2,084,503.35	2,023,452.45
少数股东权益	168,201.37	165,892.16	145,078.50	124,671.61

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
所有者权益合计	3,646,544.98	2,358,515.80	2,229,581.85	2,148,124.07
负债和所有者权益总计	9,997,233.37	7,480,273.36	6,897,956.41	6,315,561.51

2、合并利润表

2019-2021年度及2022年1-9月合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	704,500.98	769,594.01	515,396.61	302,687.03
减：营业成本	636,531.46	685,503.82	461,394.45	266,731.81
税金及附加	2,971.43	2,414.96	2,199.01	1,137.81
销售费用	4,614.98	5,777.92	3,559.09	1,593.50
管理费用	36,595.89	32,799.76	29,710.04	17,293.76
研发费用	-	296.11	403.85	-
财务费用	12,370.54	5,329.65	1,581.01	612.61
加：其他收益	30,999.59	30,084.53	30,804.75	30,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,169.14	28,995.53	16,725.67	8,674.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	361.8	3,905.16	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	142.81	-310.92	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-107.26	-1,183.70	-2,058.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.76	-	7.38	-7.75
二、营业利润	41,390.70	96,495.46	66,808.43	51,926.04
加：营业外收入	753.57	244.19	578.64	364.75
减：营业外支出	3,047.10	1,226.79	838.58	428.87
三、利润总额	39,097.18	95,512.86	66,548.49	51,861.92
减：所得税费用	8,116.83	7,747.03	4,859.47	4,561.45
四、净利润	30,980.35	87,765.83	61,689.03	47,300.46
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	30,980.35	87,765.83	61,689.03	47,300.46
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	24,126.92	76,176.73	55,642.34	46,542.18
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	6,853.43	11,589.10	6,046.69	758.28
五、其他综合收益的税后净额	-3,870.48	9,439.65	3,424.29	70,143.84
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-3,870.48	7,664.06	3,424.29	70,143.84
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-3,870.48	6,438.19	-749.82	
1.重新计量设定受益计划变动额	-			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-			
3.其他权益工具投资公允价值变动	-3,870.48	6,438.19	-749.82	
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	1,225.88	4,174.11	70,143.84
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-		789.03
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.其他	-	1,225.88	4,174.11	69,354.82
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	1,775.58	-	-
六、综合收益总额	27,109.87	97,205.48	65,113.32	117,444.31
归属于母公司所有者的综合收益总额	20,256.44	83,840.79	59,066.63	116,686.03
归属于少数股东的综合收益总额	6,853.43	13,364.69	6,046.69	758.28
七、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-	-

3、合并现金流量表

2019-2021年度及2022年1-9月合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 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	441,590.10	641,389.76	402,351.77	177,516.43

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收到的税费返还	-	1,820.85	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	220,501.85	465,519.57	151,149.96	259,253.00
经营活动现金流入小计	662,091.94	1,108,730.18	553,501.73	436,769.43
购买商品、接受劳务支付的现金	538,953.05	482,858.30	461,357.12	373,443.73
支付给职工以及为职工支付的现金	30,143.86	31,379.12	19,252.65	11,742.29
支付的各项税费	24,885.57	15,338.76	12,924.48	6,516.25
支付其他与经营活动有关的现金	302,141.27	427,013.28	71,239.59	25,083.71
经营活动现金流出小计	896,123.74	956,589.46	564,773.83	416,785.99
经营活动产生的现金流量净额	-234,031.80	152,140.72	-11,272.11	19,983.44
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	18,268.74	161,419.78	22,531.27	-
取得投资收益收到的现金	1,454.24	9,934.55	4,341.78	61,163.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	84.27	-	26.60	8.19
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	55.62
收到其他与投资活动有关的现金	78,598.02	58,943.77	-	74,442.31
投资活动现金流入小计	98,405.27	230,298.11	26,899.66	135,669.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,609.60	28,100.28	26,204.13	25,741.17
投资支付的现金	76,043.49	71,160.04	25,726.63	53,989.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	632.17	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	7,855.98	145,197.84	130,000.00
投资活动现金流出小计	92,285.26	107,116.31	197,128.60	209,730.17
投资活动产生的现金流量净额	6,120.01	123,181.80	-170,228.95	-74,060.27
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	300,727.36	7,924.56	139,921.69	100.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	727.36	7,924.56	12,972.24	100.00
取得借款收到的现金	1,582,870.70	1,499,133.45	1,536,561.00	1,037,504.00
收到其他与筹资活动有关的现金	86,542.99	7,500.00	146,010.45	61,746.20
筹资活动现金流入小计	1,970,141.05	1,514,558.01	1,822,493.14	1,099,350.20
偿还债务支付的现金	1,581,809.61	1,565,645.50	1,032,397.00	722,635.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	214,778.83	250,775.83	285,729.76	272,231.19
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,206.57	3,293.96	1,178.01	217.49
支付其他与筹资活动有关的现金	16,703.38	17,092.99	80,816.75	138,778.73

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
筹资活动现金流出小计	1,813,291.82	1,833,514.32	1,398,943.51	1,133,645.33
筹资活动产生的现金流量净额	156,849.23	-318,956.31	423,549.63	-34,295.13
四、汇率变动对现金的影响	-	0.01	-0.03	19.90
五、现金及现金等价物净增加额	-71,062.56	-43,633.79	242,048.54	-88,352.06
期初现金及现金等价物余额	452,999.44	496,633.23	254,584.69	342,936.75
六、期末现金及现金等价物余额	381,936.88	452,999.44	496,633.23	254,584.69

(二) 发行人近三年及一期母公司财务报表数据

发行人2019-2021年末及2022年9月末的母公司资产负债表，2019-2021年及2022年1-3月的母公司利润表及母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

2019-2021年末及2022年9月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	134,203.65	282,968.13	374,679.13	167,979.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	9,000.00	-
应收账款	79,793.24	74,715.70	150,268.20	113,170.08
预付款项	16,105.35	16,118.05	19,654.13	331,262.63
其他应收款	3,333,306.37	3,038,563.31	2,479,840.56	2,194,905.57
存货	1,797,398.94	1,796,066.24	1,930,541.68	2,042,051.75
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	130,000.00	-
其他流动资产	144,242.03	144,242.03	365,200.00	243.13
流动资产合计	5,505,049.58	5,352,673.46	5,459,183.71	4,849,613.05
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	143,614.32	153,977.43
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	130,000.00
长期股权投资	1,282,250.03	286,373.20	305,999.09	303,958.07
其他权益工具投资	160,806.68	152,198.57		
投资性房地产	154,122.36	154,122.36	153,639.96	130,989.11
固定资产	69,496.22	71,841.47	41,852.72	22,748.65
在建工程	15,191.83	7,911.67	5,362.53	8,623.92

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	301.70	267.68	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	142.60	142.60	142.60	142.60
其他非流动资产	17,763.03	17,763.03	-	-
非流动资产合计	1,700,074.44	690,620.56	650,611.22	750,439.77
资产总计	7,205,124.03	6,043,294.02	6,109,794.93	5,600,052.82
流动负债：				
短期借款	113,969.49	119,569.49	109,650.00	70,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	2,169.84	3,220.69	4,582.29	2,480.30
预收款项	2,896.71	5,458.58	4,784.25	4,991.17
合同负债	3,753.04	3,335.43		
应付职工薪酬	-	719.95	320.26	-
应交税费	-14.79	2,772.71	786.24	2,352.41
其他应付款	66,572.88	28,471.62	96,538.90	155,732.21
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	675,817.80	1,076,338.00	1,075,356.50	723,759.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	865,164.96	1,239,886.48	1,292,018.45	959,315.09
非流动负债：				
长期借款	980,971.33	983,650.00	1,342,406.50	1,424,542.00
应付债券	2,116,000.00	1,852,000.00	1,450,000.00	1,251,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	150,000.00	250,000.00
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	26,633.80	27,923.97	25,806.55	23,838.08
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	3,123,605.14	2,863,573.97	2,818,213.05	2,699,380.08
负债合计	3,988,770.10	4,103,460.44	4,110,231.51	3,658,695.17

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	600,000.00	500,000.00	500,000.00	400,000.00
其它权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	2,079,755.24	910,449.19	1,032,912.03	1,096,114.49
减：库存股	-	-	-	-
其它综合收益	76,163.00	80,033.48	73,595.29	70,171.00
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	53,358.66	53,358.66	46,829.18	41,673.80
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	407,077.03	395,992.25	346,226.92	333,398.35
所有者权益合计	3,216,353.93	1,939,833.58	1,999,563.42	1,941,357.65
负债和所有者权益总计	7,205,124.03	6,043,294.02	6,109,794.93	5,600,052.82

2、母公司利润表

2019-2021年度及2022年1-9月母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	75,474.62	123,900.64	122,778.78	58,172.29
减：营业成本	67,419.96	111,245.84	116,788.43	47,458.01
税金及附加	419.87	517.86	477.41	381.34
销售费用	-	-	0.52	200.01
管理费用	5,333.63	6,773.14	5,368.96	4,930.35
研发费用	-	-	-	-
财务费用	578.77	-6,209.68	-4,923.89	-3,455.59
加：其他收益	27,500.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,994.45	26,374.48	14,853.88	5,683.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	361.80	3,905.16	-
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.76	-	-	-
二、营业利润	27,228.69	68,309.75	53,826.38	44,341.82

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
加：营业外收入	-	0.06	0.34	
减：营业外支出	2,724.89	24.41	42.50	
三、利润总额	24,503.80	68,285.40	53,784.23	44,341.82
减：所得税费用	4,819.02	2,990.58	2,230.44	1,986.71
四、净利润	19,684.78	65,294.82	51,553.78	42,355.11
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	19,684.78	65,294.82	51,553.78	42,355.11
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-3,870.48	6,438.19	3,424.29	70,143.84
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-3,870.48	6,438.19	-749.82	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-3,870.48	6,438.19	-749.82	
4.企业自身信用风险公允价值变动	-			
5.其他	-			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	4,174.11	70,143.84
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-		789.03
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-			
7.现金流量套期储备	-	-	-	-
8.外币财务报表折算差额	-			
9.其他	-	-	4,174.11	69,354.82
六、综合收益总额	15,814.30	71,733.00	54,978.08	112,498.95

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
七、每股收益	-	-	-	-
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-	-

3、母公司现金流量表

2019-2021年度及2022年1-9月发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 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	68,252.82	210,739.34	85,473.74	15,134.16
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	135,548.69	302,032.73	133,090.44	257,609.77
经营活动现金流入小计	203,801.51	512,772.07	218,564.18	272,743.93
购买商品、接受劳务支付的现金	4,447.12	2,573.57	-2,491.21	92,675.45
支付给职工以及为职工支付的现金	2,286.43	2,221.50	1,740.51	1,642.62
支付的各项税费	8,026.39	2,084.74	3,203.86	2,849.66
支付其他与经营活动有关的现金	293,145.09	457,220.16	363,758.84	101,991.14
经营活动现金流出小计	307,905.03	464,099.96	366,212.00	199,158.87
经营活动产生的现金流量净额	-104,103.52	48,672.11	-147,647.82	73,585.07
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	130,000.00	16,342.33	-
取得投资收益收到的现金	509.03	2,726.29	2,436.09	57,988.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.76	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	522.46
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	509.79	132,726.29	18,778.41	58,510.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,377.58	2,875.92	8,058.15	24,110.47
投资支付的现金	46,261.05	42,915.84	29,136.93	86,226.00
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	-	-	-	130,000.00
投资活动现金流出小计	53,638.63	45,791.76	37,195.08	240,336.47

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资活动产生的现金流量净额	-53,128.84	86,934.52	-18,416.66	-181,825.76
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	300,000.00	-	126,946.83	-
取得借款收到的现金	924,000.00	1,359,766.00	1,432,085.00	834,390.00
收到其他与筹资活动有关的现金	30,742.99	-	28,700.00	60,746.20
筹资活动现金流入小计	1,254,742.99	1,359,766.00	1,587,731.83	895,136.20
偿还债务支付的现金	1,051,697.17	1,371,406.50	923,973.00	637,292.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	163,834.95	215,677.12	262,295.11	250,880.06
支付其他与筹资活动有关的现金	-	17,092.99	30,940.00	38,700.00
筹资活动现金流出小计	1,215,532.12	1,604,176.61	1,217,208.11	926,872.06
筹资活动产生的现金流量净额	39,210.87	-244,410.61	370,523.72	-31,735.85
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-118,021.49	-108,803.98	204,459.24	-139,976.55
期初现金及现金等价物余额	234,935.15	343,739.13	139,279.90	279,256.44
六、期末现金及现金等价物余额	116,913.65	234,935.15	343,739.13	139,279.90

(三) 财务数据和财务指标情况

合并报表口径主要财务指标

项目	2022 年 1-9 月 /9 月末	2021 年 度/末	2020 年 度/末	2019 年 度/末
总资产（亿元）	999.72	748.03	689.80	631.56
总负债（亿元）	635.07	512.18	466.84	416.74
全部债务（亿元）	534.45	429.27	427.89	377.64
所有者权益（亿元）	364.65	235.85	222.96	214.81
营业总收入（亿元）	70.45	76.96	51.54	30.27
利润总额（亿元）	3.91	9.55	6.65	5.19
净利润（亿元）	3.10	8.78	6.17	4.73
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.41	7.62	5.56	4.65
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-23.40	15.21	-1.13	2.00
投资活动产生现金流量净额（亿元）	0.61	12.32	-17.02	-7.41
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	15.68	-31.90	42.35	-3.43
流动比率	3.92	2.98	3.61	4.38
速动比率	2.33	1.60	1.90	2.08
资产负债率（%）	63.52	68.47	67.68	65.99
债务资本比率（%）	59.44	64.54	65.74	63.74
主营业务毛利率（%）	8.31	8.49	9.46	9.51
平均总资产回报率（%）	0.61	1.59	1.20	0.98
EBITDA（亿元）	7.43	14.02	9.50	6.50

EBITDA 全部债务比 (%)	1.39	3.27	2.22	1.72
EBITDA 利息倍数	5.17	4.45	4.36	1.48
应收账款周转率	1.57	3.88	2.76	2.83
存货周转率	0.20	0.23	0.16	0.10
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00

上述财务指标（2022 年 1-9 月指标未年化处理）计算公式如下：

(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

(4) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；

(5) 债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；

(6) 平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%；

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)计算；

(8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销)；

(9) EBITDA 全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%；

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

(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货；

(13) 利息偿付率(%)=实际支付利息/应付利息×100%；

三、发行人财务状况分析

发行人管理层以最近三年经审计的财务报告及未经审计的最近一期财务报表为基础，对报告期内公司合并口径的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行重点讨论和分析。

(一) 资产结构分析

发行人2019-2021年末及2022年9月末资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 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：								
货币资金	578,171.12	5.78	595,195.40	7.96	632,052.93	9.16	366,276.16	5.80
应收票据	3,332.62	0.03	4,763.31	0.06	10,707.60	0.16	16,815.50	0.27
应收账款	728,765.04	7.29	168,185.72	2.25	228,269.15	3.31	144,644.21	2.29

项目	2022 年 9 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
预付款项	23,538.50	0.24	20,273.73	0.27	39,086.47	0.57	406,860.85	6.44
其他应收款	2,775,992.13	27.77	2,135,517.23	28.55	1,813,667.93	26.29	1,664,883.98	26.36
存货	3,230,804.17	32.32	2,989,048.10	39.96	2,910,550.19	42.19	2,870,451.63	45.45
合同资产	484,672.27	4.85	408,594.11	5.46				
一年内到期的非流动资产	-	-			130,000.00	1.88	-	-
其他流动资产	148,183.40	1.48	149,227.43	1.99	369,036.36	5.35	5,294.80	0.08
流动资产合计	7,973,459.24	79.76	6,470,805.04	86.50	6,133,370.63	88.92	5,475,227.12	86.69
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-			199,208.22	2.89	210,014.14	3.33
长期应收款	-	-			-	-	130,000.00	2.06
长期股权投资	140,444.90	1.40	127,430.71	1.70	97,142.99	1.41	80,977.26	1.28
其他权益工具投资	226,095.58	2.26	214,787.47	2.87				
其他非流动金融资产	21,058.18	0.21	-	-				
投资性房地产	471,800.05	4.72	239,911.26	3.21	153,639.96	2.23	130,989.11	2.07
固定资产	596,076.84	5.96	242,477.86	3.24	201,962.42	2.93	183,474.71	2.91
在建工程	158,339.76	1.58	78,576.60	1.05	21,700.91	0.31	15,853.59	0.25
使用权资产	331.82	0.00	413.25	0.01				
生产性生物资产	-	-			70.08	0.00	-	-
无形资产	380,669.16	3.81	75,542.06	1.01	84,967.54	1.23	87,173.90	1.38
商誉	454.48	0.00	-	-				
长期待摊费用	2,327.39	0.02	4,661.53	0.06	4,162.50	0.06	496.56	0.01
递延所得税资产	2,400.56	0.02	1,892.19	0.03	1,731.17	0.03	1,355.13	0.02
其他非流动资产	23,775.41	0.24	23,775.41	0.32				
非流动资产合计	2,023,774.13	20.24	1,009,468.32	13.50	764,585.78	11.08	840,334.40	13.31
资产总计	9,997,233.37	100.00	7,480,273.36	100.00	6,897,956.41	100.00	6,315,561.51	100.00

2019-2021年末及2022年9月末，发行人的资产总额分别为6,315,561.51万元、6,897,956.41万元、7,480,273.36万元和9,997,233.37万元，随着经营业务规模的扩大及合并范围的增加，发行人的资产总额呈逐年增长态势。从资产结构看，2019-2021年末及2022年9月末，发行人的流动资产分别为5,475,227.12万元、6,133,370.63万元和6,470,805.04万元和7,973,459.24万元，流动资产占总资产的比重分别为86.69%、88.92%、86.50%和79.76%，发行人的流动资产金额逐年增长，

占比较高，发行人的流动资产以货币资金、其他应收款和存货为主。截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人的非流动资产分别为840,334.40万元、764,585.78万元和1,009,468.32万元和2,023,774.13万元，占总资产的比重分别为13.31%、11.08%和13.50 %和20.24%，发行人的非流动资产以可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和无形资产为主。发行人的资产结构以流动资产为主符合发行人主营业务的特征。

1、货币资金

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人货币资金分别为366,276.16万元、632,052.93万元、595,195.40万元和578,171.12万元，占资产总额的比重分别为5.80%、9.16%、7.96%和5.78 %，因经营业务及偿还各类到期债务的需要，发行人保持了较大规模的货币资金存量。

截至2022年9月末，发行人的货币资金为578,171.12万元，占资产总额的比重为5.78%，较2021年末减少17,024.28万元，减少2.86%，主要因发行人因到期债务偿付及对外支付工程款，导致账面资金减少，但整体仍保持了较大规模。

截至2022年9月末，发行人货币资金中其他货币资金余额为196,234.24万元，占货币资金总额的比重为33.94%，为定期存单、银行汇票保证金及保函保证金等。

发行人近一年及一期末货币资金构成明细

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
现金	67.94	0.01	53.16	0.01
银行存款	381,868.94	66.05	447,989.26	75.27
其他货币资金	196,234.24	33.94	147,152.99	24.72
合计	578,171.12	100.00	595,195.40	100.00

2、应收账款

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人应收账款分别为144,644.21万元、228,269.15万元、168,185.72万元和728,765.04万元，占当期总资产比例分别为2.29%、3.31%、2.25%和7.29%。2020年末发行人应收账款为228,269.15万元，较2019年末增加83,624.94万元，增幅为57.81%。发行人应收账款的增加主要为中城建第十三工程局有限公司形成的应收工程款及应收泰州市财政局的代建款项增

加所致。发行人2022年9月末应收账款较2021年末增加了560,579.32万元，增幅333.31%，除了基础设施建设等业务导致规模增加外，泰州高教授在1季度末纳入合并范围也导致了应收账款的增加。

应收款项的预期信用损失的计提方法：

对于应收账款、合同资产、租赁应收款及与收入相关的应收票据，未包含重大融资成分或不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对包含重大融资成分的应收款项、合同资产和《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款，始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

发行人对于信用风险显著不同具备以下特征的应收票据、应收账款、合同资产和其他应收款单项评价信用风险。如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

当无法以合理成本评估单项金融资产预期信用损失的信息时，发行人公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	计提方法
银行承兑汇票组合、商业承兑汇票组合	对于划分为组合的应收票据，银行承兑汇票和商业承兑汇票分别参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
风险组合	对于划分为一般风险组合的应收账款、合同资产，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款、合同资产逾期账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
其他组合	公司将应收合并范围内子公司的款项、应收政府部门及政府控制公司款项及代收代扣款项等无显著回收风险的款项划为其他组合，不计提坏账准备

2021 年末及 2022 年 9 月末发行人应收账款账龄划分情况

单位：万元、%

账龄	2022 年 9 月末			2021 年末		
	账面余额	占比	坏账计提金额	账面余额	占比	坏账计提金额
1 年以内	387,249.59	53.01	718.63	71,188.26	41.87	851.67
1-2 年	96,458.88	13.20	737.79	24,262.23	14.27	737.79

2-3 年	177,416.30	24.29	188.61	15,633.24	9.19	188.61
3 年以上	69,356.23	9.49	61.17	58,951.00	34.67	70.94
合计	730,481.00	100.00	1,706.20	170,034.74	100.00	1,849.01

截至 2021 年末发行人应收账款前五名客户情况表

单位：万元、%

客户名称	是否为关联方	金额	款项性质	占应收账款余额比例	账龄
泰州市财政局	否	59,170.80	应收代建项目款	34.80	1 年以内，3 年以上
泰州市中天新能源产业发展有限公司	否	15,544.90	应收工程款	9.14	1 年以内
同泰电子（泰州）有限公司	否	14,625.00	应收工程款	8.60	1 年以内
泰州海陵城市发展集团有限公司	否	12,412.15	应收售房款	7.30	1-3 年
盐城中蓝置业有限公司	否	11,614.08	应收工程款	6.83	1 年以内
合计		113,366.93		69.61	

截至 2022 年 9 月末发行人应收账款前五名客户情况表

单位：万元、%

客户名称	是否为关联方	金额	款项性质	占应收账款余额比例	账龄
泰州润江企业管理有限公司	否	259,219.69	应收工程款	46.92	1 年以内、1-2 年
泰州市高等教育园区管理委员会	否	202,479.00	应收工程款	36.65	1 年以内
泰州市财政局	否	59,170.80	应收工程款	10.71	3 年以上
泰州海陵城市发展集团有限公司	否	17,654.93	应收售房款	3.20	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上
中铁五局集团第一工程有限责任公司	否	13,905.22	应收工程款	2.52	1 年以内、1-2 年
合计		552,429.64		100.00	

3、预付款项

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人预付款项分别为406,860.85万元、39,086.47万元、20,273.73万元和23,538.50万元，占当期总资产比例分别为6.44%、

0.57%、0.27%和0.24%，发行人预付款项主要为发行人预付的工程款及土地款。2020年末预付款项较2019年末减少367,774.38万元，降幅为90.39%，主要系发行人向参股公司深业投资支付的土地整理费用减少所致，随着深业投资土地整理完毕，发行人预付款项转入其他流动资产，从其他流动资产科目进行了结转。2021年末，发行人预付款项较2020年末降低18,812.74万元，增幅为47.88%，主要为工程款结算所在。2022年9月末，发行人预付款项较2021年末增加了3,264.77万元，增幅为16.10%，主要为预付海陵城发的安置房款增加及泰州高教授1季度末纳入合并范围也导致金额增加。

2022年9月末及2021年末预付款项账龄表

单位：万元，%

账龄	2022年9月末		2021年末	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	7,332.44	31.15	3,715.38	18.33
1-2年	5.19	0.02	231.93	1.14
2-3年	74.49	0.32	77.29	0.38
3年以上	16,126.38	68.51	16,249.13	80.15
合计	23,538.50	100.00	20,273.73	100.00

从账龄来看，发行人的预付款项主要集中在3年以上。

截至2021年末预付款项前五名客户情况表

单位：万元，%

单位名称	期末余额	占预付款项余额比例	账龄	是否是关联方	款项性质
江苏省现代农业开发区财政局	9,146.03	45.11	3年以上	否	预付土地拆迁款
泰州海陵城市发展集团有限公司	6,943.22	34.25	3年以上	否	预付安置房款
中钦（江苏）物资有限公司	2,224.39	10.97	1年以内	否	物资采购款
潘宝喜	256.81	1.27	1年以内	否	工程款
中国石油天然气股份有限公司天然气销售江苏分公司	86.42	0.43	1年以内	否	物资采购款
合计	18,656.87	92.02			

截至2022年9月末预付款项前五名客户情况表

单位：万元，%

单位名称	期末余额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
江苏省现代农业开发区财政局	9,146.03	38.86	3年以上	否	预付土地拆迁款
泰州海陵城市发展集团有限公司	6,943.22	29.5	3年以上	否	预付安置房款
中钦（江苏）物资有限公司	6,355.24	27	1年以内	否	物资采购款
江苏铭远杆塔有限公司	80.00	0.34	1年以内	否	工程款
江苏安泰输变电工程公司泰州开泰分公司	64.20	0.27	1年以内	否	工程款
合计	22,588.68	95.97			

4、其他应收款

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人其他应收款的账面价值分别为1,664,883.98万元、1,813,667.93万元、2,135,517.23万元和2,775,992.13万元，占资产总额的比重分别为26.36%、26.29%、28.55%和27.77%。扣除应收股利及应收利息后，发行人的其他应收款为1,664,804.98万元、1,797,370.04万元、2,126,486.10万元和2,767,192.41万元。

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人的其他应收款的构成情况如下：

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
应收利息	-	-	4,382.74	-
应收股利	8,799.73	9,031.14	11,915.16	79.00
其他应收款	2,767,192.41	2,126,486.10	1,797,370.04	1,664,804.98
合计	2,775,992.13	2,135,517.23	1,813,667.93	1,664,883.98

发行人的其他应收款主要为基础设施建设项目形成的往来款，应收单位主要为政府部门或国有企业，应收对象的上级单位或股东主要为泰州市国资委或者泰州市人民政府，回收风险小，已履行内部程序，不存在违规拆借，替政府融资行为。发行人其他应收款的坏账计提政策详见“2、应收账款”中表述。

发行人的其他应收款持续增长，除了因基础设施业务增长导致相关单位往来款增长之外，2019年度发行人新增控股中城建第十三工程局有限公司、泰州市水

务有限公司和泰州市第二水务有限公司等公司，2022年1季度泰州高教投纳入合并范围，合并范围扩大也导致了其他应收款规模的上升。

2021年末较2020年末增加了321,849.30万元，增幅为17.75%，主要为新增泰州市建业投资建设集团有限公司的项目建设往来款。2022年9月末较2021年末增加640,474.90万元，增幅为29.99%，主要系2022年3月将泰州高教投纳入合并范围，导致了其他应收款规模的增加。

发行人的其他应收款的应收对象主要为泰州市财政局。截至2021年末及2022年9月末，发行人应收泰州市财政局的其他应收款分别为937,345.19万元和1,297,368.43万元，主要为泰州市基础设施建设工程项目的往来款，占其他应收款的比重分别为44.02%和46.88%。

2021 年末及 2022 年 9 月末发行人其他应收款账面余额按账龄划分情况

单位：万元、%

账龄	2022 年 9 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	798,325.08	28.82	523,382.94	24.58
1-2 年	516,210.34	18.64	401,372.94	18.85
2-3 年	492,060.03	17.77	250,555.10	11.77
3 年以上	963,168.56	34.77	953,889.52	44.80
合计	2,769,764.01	100.00	2,129,200.51	100.00

发行人前五大其他应收款交易对名称、金额、利率金额期限的构成情况如下：

截至 2021 年末其他应收款前五名客户情况表

单位：万元、%

客户名称	关联关系	金额	形成原因	利率	期限	账龄	占比
泰州市财政局	否	937,345.19	往来款	-	-	1-3 年及 3 年以上	44.02
泰州市建业投资建设集团有限公司	否	702,649.01	往来款	-	-	1-3 年	33.00
泰州海陵城市发展集团有限公司	否	177,500.00	往来款	-	-	3 年以上	8.34
泰州城茂房地产开发有限公司	是	37,726.19	项目款	-	-	1-2 年	1.77

客户名称	关联关系	金额	形成原因	利率	期限	账龄	占比
泰州高教投资发展有限公司	否	36,010.60	往来款	-	-	2-3 年	1.69
合计		1,891,230.99					88.82

截至 2022 年 9 月末其他应收款前五名客户情况表

单位：万元、%

客户名称	关联关系	金额	款项性质	利率	期限	账龄	占比
泰州市财政局	否	1,297,368.43	往来款	-	-	1-3 年及 3 年以上	46.88
泰州市建业投资建设集团有限公司	否	651,530.01	往来款	-	-	1-3 年	23.54
泰州海陵城市发展集团有限公司	否	177,500.00	往来款	-	-	3 年以上	6.41
泰州明达基础建设有限公司	否	154,063.01	往来款	-	-	1-2 年	5.57
泰州市高等教育园区管理委员会	否	104,109.51	往来款	-	-	2-3 年	3.76
合计		2,384,570.96					86.16

根据发行人制定的关于应收款项的会计政策，应收款项中关联方、政府部门及政府控股公司的往来款项，该类应收款项发生的减值可能性极小，将其归类为无信用风险特征的其他组合。上述前五大对手方均为政府部门及政府控股公司，故未计提坏账准备。

发行人由财务管理部牵头负责往来款项的管理工作，发行人将于相关其他应收账款方保持沟通，并组织专门人员积极落实往来款项的催收工作。

经营性及非经营分类来看，截至2021年末及2022年9月末，扣除应收股利及应收利息后，发行人的其他应收款的经营性及非经营性构成情况如下：

2021 年末及 2022 年 9 月末其他应收款按照经营性和非经营性分类情况

单位：万元、%

分类	2022 年 9 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
非经营性	1,408,964.29	50.87	1,081,101.99	50.84
经营性	1,360,799.72	49.13	1,045,384.11	49.16
合计	2,769,764.01	100.00	2,126,486.10	100.00

截至 2022 年 9 月末，发行人的非经营性其他应收款为 1,408,964.29 万元，占 2022 年 9 月末总资产的比例为 14.09%，主要为与发行人及子公司泰州高教投与泰州市相关单位形成的非经营性的往来拆借款项，主要构成如下：

单位：万元

单位	账面金额	关联方情况	回款安排
泰州市财政局	1,019,532.30	否	发行人本部产生，预计在 2030 年前归还完毕
泰州海陵城市发展集团有限公司	177,500.00	否	发行人本部产生，预计在 2027 年前归还完毕
泰州市高等教育园区管理委员会	83,109.51	否	发行人子公司泰州高教投产生，预计 2025 年前归还完毕
泰州润江建设发展有限公司	39,300.00	否	发行人子公司泰州高教投产生，预计 2024 年前归还完毕
泰州市港口开发公司	29,000.00	否	发行人子公司泰州高教投产生，预计 2024 年前归还完毕
泰州市住房和城乡建设局	28,296.37	否	发行人本部产生，预计在 2027 年前归还完毕
其他	32,226.11	否	-
合计	1,408,964.29		

经自查，发行人其他应收款中无关联方的其他应收款。如未来发生与关联方的其他应收款，发行人将按照企业会计准则《关联方披露》的相关要求执行决策权限、决策程序和定价机制的信息披露。

发行人由财务管理部牵头负责往来款项的管理工作，发行人将于相关其他应收账款方保持沟通，并组织专门人员积极落实往来款项的催收工作。

发行人非经营性其他应收款项的决策程序及定价机制如下：

决策权限为发行人总经理办公会、董事会及股东泰州市人民政府。主要履行程序为：发行人及子公司之间的资金拆借事项，由总经理办公会及董事会审批；发行人及子公司对外部单位的资金拆借，由董事会批准，并报股东审批。定价机制为：①对政府及相关部门不收取资金利息；②对于用于支持相关企业发展的资金借出，收取一定的年化的利息，并尽可能保持较小的规模。

在本期债券存续期内，发行人将严格控制新增非经营性往来占款或资金拆借事项。发行人在与控股股东、实际控制人、关联方及其他企业发生非经营性业务和资金往来时，公司将严格按照内部管理制度的要求执行相应的审批程序，严格

监控资金流向，防止资金被违规占用，并且按照信息披露要求，在年报、半年报、临时报告（如需）中真实、及时、准确进行持续信息披露。

5、存货

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人存货余额分别为2,870,451.63万元、2,910,550.19万元、2,989,048.10万元和3,230,804.17万元，占资产总额的比重分别为45.45%、42.19%、39.96%和32.32%。发行人存货主要为基础设施项目建设形成的开发成本及开发用土地。2020年末发行人存货较2019年末增加了40,098.56万元，增幅为1.40%，2022年9月末较2021年末增加了241,756.07万元，增幅8.09%，主要是项目持续投入导致开发成本和合并范围增加所致。

发行人近一年及一期末存货结构表

单位：万元，%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
原材料	828.40	0.03	1,236.58	0.04
工程施工	33,437.46	1.03	59,696.06	2.00
开发产品	337,727.00	10.45	389,122.41	13.02
开发成本	2,123,516.49	65.73	1,804,621.20	60.37
开发用土地	727,889.49	22.53	727,889.49	24.35
库存商品	4,669.24	0.14	5,437.72	0.18
周转材料	5.14	0.00	43.10	0.00
低值易耗品	1,808.34	0.06	15.47	0.00
在产品	886.21	0.03	971.31	0.03
委托加工物资	36.41	0.00	14.76	0.00
合计	3,230,804.17	100.00	2,989,048.10	100.00

截至2022年9月末发行人开发用土地明细表

单位：平方米、万元

序号	地块名称	土地所在区域	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	取得方式	应缴出让金	实缴出让金	是否足额缴纳出让金
1	海陵区税东街北侧、玉带河西侧	泰州市	泰州国用（2013）第21328号	6,265.00	出让	2013.12.17	城镇住宅用地	4,355.00	成本法	招拍挂	4,355.00	4,355.00	是
2	海陵区鼓楼南路西侧、永兴路南侧	泰州市	泰州国用（2013）第21108号	103,768.00	出让	2013.12.17	城镇住宅用地	48,285.71	成本法	招拍挂	48,285.71	48,285.71	是
3	海陵区永兴路南侧、海陵南路东侧	泰州市	泰州国用（2013）第21501号	103,961.00	出让	2013.12.17	城镇住宅用地	48,378.57	成本法	招拍挂	48,378.57	48,378.57	是
4	海陵区南官河东侧、济川路南侧	泰州市	泰州国用（2013）第21332号	14,129.00	出让	2013.12.17	城镇住宅用地	6,911.21	成本法	招拍挂	6,911.21	6,911.21	是
5	海陵区南官河东侧、通扬运河南侧、济川路北侧	泰州市	泰州国用（2013）第21333号	12,068.00	出让	2013.12.17	城镇住宅用地	5,903.07	成本法	招拍挂	5,903.07	5,903.07	是
6	海陵区人民西路东侧、迎春西路北侧	泰州市	泰州国用（2014）第16384号	137,886.00	出让	2014.11.20	城镇住宅用地	100,913.10	成本法	招拍挂	100,913.10	100,913.10	是

序号	地块名称	土地所在区域	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	取得方式	应缴出让金	实缴出让金	是否足额缴纳出让金
7	泰州市海陵区高教园区发展区 1 号地块	泰州市	泰州国用（2006）第 0423 号	233,116.00	出让	2006.08.31	商业用地	27,773.91	评估法	政府注入	27,773.91	0.00	否
8	泰州市海陵区高教园区发展区 2 号地块	泰州市	泰州国用（2006）第 0424 号	150,054.00	出让	2006.08.31	商业用地	17,862.28	评估法	政府注入	17,862.28	0.00	否
9	泰州市海陵区高教园区发展区 2 号地块	泰州市	泰州国用（2006）第 0425 号	104,648.00	出让	2006.08.31	商业用地	12,538.30	评估法	政府注入	12,538.30	0.00	否
10	泰州市海陵区高教园区发展区 2 号地块	泰州市	泰州国用（2006）第 0426 号	277,827.00	出让	2006.08.31	商业用地	33,258.67	评估法	政府注入	33,258.67	0.00	否
11	泰州市海陵区莲花一号区南侧	泰州市	泰州国用（2006）第 0193 号	164,971.60	出让	2006.05.16	商业用地	22,432.26	评估法	政府注入	22,432.26	0.00	否

序号	地块名称	土地所在区域	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	取得方式	应缴出让金	实缴出让金	是否足额缴纳出让金
12	泰州市检察院西侧	泰州市	泰州国用（2006）第0194号	137,777.40	出让	2006.05.16	商业用地	18,734.48	评估法	政府注入	18,734.48	0.00	否
13	泰州市周山河南侧、河流西侧	泰州市	泰州国用（2015）第4334号	32,839.00	出让	2015.04.09	城镇住宅用地	5,300.00	成本法	招拍挂	5,300.00	5,300.00	是
14	周山河街区商住用地 B 号地块	泰州市	泰州国用（2009）第1423号	65,685.50	出让	2009.2.24	商服、住宅用地	44,377.12	评估法	政府注入	44,377.12	0.00	否
15	周山河街区商住用地 C 号地块	泰州市	泰州国用（2009）第1424号	56,819.50	出让	2009.2.24	商服、住宅用地	38,387.25	评估法	政府注入	38,387.25	0.00	否
16	周山河街区商住用地 E 号地块	泰州市	泰州国用（2009）第1425号	131,570.00	出让	2009.2.24	商服、住宅用地	88,888.69	评估法	政府注入	88,888.69	0.00	否

序号	地块名称	土地所在区域	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	取得方式	应缴出让金	实缴出让金	是否足额缴纳出让金
17	周山河街区商住用地 D 号地块	泰州市	泰州国用（2009）第 1426 号	89,466.00	出让	2009.2.24	商服、住宅用地	60,443.23	评估法	政府注入	60,443.23	0.00	否
18	泰州市凤凰河东侧、翻身河南侧	泰州市	泰州国用（2015）第 2121 号	20,756.00	出让	2015.2.13	城镇住宅用地	10,384.52	成本法	招拍挂	10,384.52	10,384.52	是
19	海陵区济川东路南侧、东风南路东侧	泰州市	泰州国用（2014）第 1736 号	83,474.00	出让	2014.2.24	城镇住宅用地	42,400.00	成本法	招拍挂	42,400.00	42,400.00	是
20	海陵区莲花七区西侧	泰州市	泰州国用（2014）第 1742 号	16,476.00	出让	2014.2.24	城镇住宅用地	11,800.00	成本法	招拍挂	11,800.00	11,800.00	是
21	海陵区五里河东侧、春兰学院北侧	泰州市	泰州国用（2014）第 16389 号	25,342.00	出让	2014.11.20	城镇住宅用地	12,310.50	成本法	招拍挂	12,310.50	12,310.50	是
22	泰州市凤凰河西侧、328 国道南侧	泰州市	泰州国用（2014）第 16436 号	122,392.00	出让	2014.11.21	城镇住宅用地	57,800.00	成本法	招拍挂	57,800.00	57,800.00	是

序号	地块名称	土地所在区域	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	取得方式	应缴出让金	实缴出让金	是否足额缴纳出让金
23	海陵工业园区京泰路东侧，济川路北侧	泰州市	苏（2021）泰州市不动产权第0000439号	120,895.37	出让	2018.6.77	工业用地	5,667.59	成本法	招拍挂	5,667.59	5,667.59	是
24	海陵工业园区京泰路东侧，济川路北侧	泰州市	苏（2020）泰州市不动产权第0159500号	59,053.00	出让	2018.6.27	工业用地	2,784.01	成本法	招拍挂	2,784.01	2,784.01	是
	合计							727,889.49			727,889.49	363,193.28	

发行人土地资产已经取得土地权证，获取土地相关权益合法合规。

发行人存货中部分土地资产未缴纳土地出让金，经发行人征询政府相关部门，已同意发行人暂缓缴纳出让金，在相应土地准备进行出让时再进行缴纳。

发行人开发成本中的项目主要为基础设施项目建设的投入成本，随着泰州市各类基础设施项目的投入增加，公司开发成本相应增加。

截至2022年9月末，发行人主要开发成本情况如下：

单位：万元

名称	金额
青年路西侧拆迁项目	263,441.98
青年西路安置房项目	190,901.25
奥特莱斯项目	102,549.08
峰尚花园开发成本	85,874.24
周山河和天德河景观工程	85,131.19
西客站片区拆迁	74,019.82
体育中心	68,368.84
牧院	56,203.97
体育学校	49,399.47
牧院南侧地块改造工程	43,492.58
东风路南段（永定路-宁通高速）快速化	43,328.22
农业开发区集中居住区建设工程	43,309.00
农溱园连接线工程	33,158.11
泰州学院二期二标段	32,822.03
春兰路（兴唐路—海军大道）	30,300.93
宫涵安置区二期	30,284.62
海阳东路东延工程	29,000.00
青少年活动中心	26,284.95
周山河三期	25,776.92
市委党校迁建项目	24,898.22
凤凰河工程	23,828.18
红旗大道拓宽工程	23,520.76
老通四期	20,616.07
南官河景观提升	20,257.64
启扬和泰镇高速节点项目征收费用	18,620.18
体育公园室外总图	16,774.43
周山河整治	15,836.38
扬州路改造(拆迁工程)	15,000.00
周山河新城道路基础设施建设	13,359.51

合计	1,506,358.56
----	--------------

注：因市政工程项目进度受项目拆迁、区域规划调整、政府审计安排等因素影响较大，竣工时间及总投为预估情况。发行人作为泰州市主要的基础设施项目的建设主体，承担建设的市政基础设施项目较多且较为零散，故未全部列示。

基础设施项目协议签署方面，发行人 2005 年 11 月与泰州市财政局签署了《市政基础设施项目集中委托建设协议》，2010 年 11 月到期后签署了《市政基础设施项目集中委托建设协议之延期协议》，2015 年 11 月分别与泰州市财政局重新签署了《市政基础设施项目集中委托建设协议之再延期协议》，根据协议的约定，发行人对泰州市主要基础设施项目建设实行集中委托建设的业务模式。基础设施项目未来收益方面，作为泰州市重要的城市基础设施建设主体，发行人承担了部分泰州市的城市基础设施建设任务。泰州市财政局每年度对发行人承接的基础设施项目进行审计，并按照审计的投资额加一定比率的管理费一次性或分次支付给发行人，发行人根据收到的泰州市财政局确认的工程结算的相关文件后，结转成本，确认基础设施建设业务收入。发行人基础设施建设业务的毛利率维持在 2% 附近。根据目前发行人存货中基础设施业务的总投资规模为 209.01 亿元，预计可以实现基础设施业务毛利润 213.19 亿元。

基础设施项目收入回款方面。泰州市财政局每年会根据当年度全市的财政收支情况，向发行人拨付款项用于偿还部分基础设施建设业务的应收账款。泰州市财政局针对项目投资额审计确认后 3 年内完成款项支付，回款安排与发行人对泰州市财政局的应收账款的账龄情况整体一致。

存货跌价准备计提方面，发行人按照单个存货项目的成本与可变现净值孰低计提存货跌价准备，对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。根据上述原则，发行人未计提存货跌价准备。

6、可供出售金融资产

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人的可供出售金融资产分别为210,014.14万元、199,208.22万元、0.00万元和0.00万元，占资产总额的比重分别为3.33%、2.89%、0.00%和0.00%。发行人可供出售金融资产整体较为稳定，分为按公允价值计量的权益工具和按成本计量的权益工具，主要由对被投资企业不具有重大影响，计入按成本计量的可供出售金融资产构成。按成本计量的权益工具主要为公司江苏泰州大桥有限公司、扬州泰州国际机场投资建设有限

责任公司、江苏华电扬州发电公司和江苏宁靖盐高速公路有限公司等被投资公司中的权益。按公允价值计量的权益工具主要为公司持有的交通银行、春兰空调等上市公司股票。

根据自2021年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号—金融资产转移》《企业会计准则第24号—套期会计》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》的要求，该科目核算内容已调整至“其他权益工具投资”。

7、其他权益工具投资

截至2021年末和2022年9月末，发行人的其他权益工具投资为214,787.47万元和226,095.58万元，占资产的比例为2.87%和2.26%，为持有的股权资产。

截至 2022 年 9 月末及 2021 年末发行人其他权益工具投资构成情况表

单位：万元

公司名称	2022 年 9 月末	2021 年末
交通银行	3,586.82	3,579.06
春兰股份	16,788.42	21,956.83
泰州市凯源投资开发有限公司[注]	600.00	600.00
泰州市科创高新技术有限公司[注]	460.00	460.00
江苏泰州大桥有限公司[注]	65,520.00	65,520.00
扬州泰州国际机场投资建设有限责任公司[注]	28,061.65	20,221.65
江苏省紫金铁路有限责任公司	3,244.00	3,244.00
江苏苏中药业集团股份有限公司	796.85	796.85
金钱豹大酒店	100.00	100.00
泰州宾馆	727.17	727.17
江苏宁靖盐高速公路有限公司	9,424.00	9,424.00
泰州巨纳新能源有限公司	1,100.00	1,100.00
泰州市金太阳能有限公司	2,550.00	2,550.00
泰州市稻河置业有限公司	1,000.00	1,000.00
江苏华电扬州发电有限公司	14,872.36	14,872.36
扬州第二发电有限责任公司	8,460.00	8,460.00
江苏国信扬州发电有限责任公司	5,000.00	5,000.00
泰州东泰石化有限公司	3,197.81	3,197.81
国电泰州发电有限公司	5,442.22	5,442.22
国电龙源环保泰州有限公司	662.50	662.50
泰州市金融控股集团有限公司	31,985.00	31,985.00
江苏金领建设发展有限公司	2,978.01	2,978.01

江苏顺通混凝土制品有限公司	800.00	800.00
中城建第十三工程局湖北有限公司	510.00	510.00
江苏走泉中设智慧建筑产业投资基金（有限合伙）	2,800.00	1,600.00
泰州城茂房地产开发有限公司	6,000.00	4,500.00
江苏中江装配式建筑科技股份有限公司	3,500.00	3,500.00
江苏省设备成套股份有限公司	5,928.76	-
合计	226,095.58	214,787.47

8、无形资产

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人无形资产分别为87,173.90万元、84,967.54万元、75,542.06万元和380,669.16万元，占资产总额的比重分别为1.38%、1.23%、1.01%和3.81%。截至2022年9月末，发行人无形资产金额为380,669.16万元，较2021年末增加了305,127.10万元，增幅达403.92%，主要为高教投纳入合并范围导致土地使用权的增加导致。发行人无形资产构成情况如下：

近一年及一期末发行人无形资产构成明细

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
土地使用权	356,867.10	93.75	50,667.37	67.07
特许权	20,716.98	5.44	21,646.92	28.66
专利权	2,142.13	0.56	2,496.62	3.30
软件	926.31	0.24	459.24	0.61
其他	16.65	0.00	271.91	0.36
合计	380,669.16	100.00	75,542.06	100.00

截至2022年9月末，发行人无形资产土地使用权的土地出让金已全额缴纳，无公益性资产。发行人所持有的土地使用权不用于土地一级开发。

（二）负债结构分析

发行人2019-2021年末及2022年9月末负债结构表

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动负债：								
短期借款	471,287.14	7.42	204,114.78	3.99	151,497.00	3.25	124,422.00	2.99
应付票据	125,483.87	1.98	36,221.20	0.71	27,951.34	0.60	29,800.00	0.72
应付账款	453,709.07	7.14	399,210.78	7.79	34,830.09	0.75	57,206.27	1.37
预收款项	4,232.55	0.07	6,956.57	0.14	30,249.85	0.65	19,119.69	0.46

合同负债	18,556.05	0.29	45,369.65	0.89				
应付职工薪酬	1,504.01	0.02	3,047.34	0.06	2,908.43	0.06	738.41	0.02
应交税费	5,632.75	0.09	-461.18	-0.01	640.96	0.01	5,612.30	0.13
其他应付款	125,480.14	1.98	181,247.19	3.54	156,683.61	3.36	242,833.07	5.83
一年内到期的非流动负债	814,126.16	12.82	1,192,410.45	23.28	1,203,452.93	25.78	771,628.37	18.52
其他流动负债	16,281.16	0.26	103,553.75	2.02	90,060.45	1.93	-	-
流动负债合计	2,036,292.90	32.06	2,171,670.54	42.40	1,698,274.65	36.38	1,251,360.11	30.03
非流动负债：		-		-				
长期借款	1,342,082.90	21.13	986,586.37	19.26	1,405,406.50	30.10	1,599,542.00	38.38
应付债券	2,591,537.13	40.81	1,873,362.00	36.58	1,490,638.00	31.93	1,251,000.00	30.02
租赁负债	182.87	0.00	263.30	0.01				
长期应付款	300,321.06	4.73	45229.19	0.88	33,637.16	0.72	29,129.56	0.70
预计负债	3,510.06	0.06	3,197.74	0.06	2,848.26	0.06	2,498.77	0.06
递延收益	15,465.55	0.24	12,523.97	0.24	11,763.43	0.25	10,068.91	0.24
递延所得税负债	61,295.93	0.97	28,924.45	0.56	25,806.55	0.55	23,838.08	0.57
非流动负债合计	4,314,395.49	67.94	2,950,087.02	57.60	2,970,099.91	63.62	2,916,077.34	69.97
负债合计	6,350,688.39	100.00	5,121,757.56	100.00	4,668,374.56	100.00	4,167,437.45	100.00

近三年及一期末，发行人的负债总额分别为4,167,437.45万元、4,668,374.56万元、5,121,757.56万元和6,350,688.39万元，发行人负债总额持续增长，主要是由于长期借款、应付债券及并表子公司增加所致。从负债构成来看，其中流动负债分别为1,251,360.11万元、1,698,274.65万元、2,171,670.54万元和2,036,292.90万元，流动负债占总负债比重分别为30.03%、36.38%、42.40%和32.06%；非流动负债分别为2,916,077.34万元、2,970,099.91万元、2,950,087.02万元和4,314,395.49万元，非流动负债占总负债比重分别为69.97%、63.62%、57.60%和67.94%。发行人负债以非流动负债为主，符合发行人的业务特点，发行人的业务以项目建设为主，外部融资多为中长期债务，非流动负债主要包括长期借款和应付债券。

1、短期借款

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人的短期借款分别为124,422.00万元、151,497.00万元、204,114.78万元和471,287.14万元，占负债总额的比重分别为2.99%、3.25%、3.99%和7.42%。发行人的债务期限仍然以中长期为主。2020年末发行人短期借款余额为151,497.00万元，较2019年末增加27,075.00万元，增幅为21.76%，主要系发行人新增流动资金借款所致。发行人2021年末的短期借款余额较2020年末增加52,617.78万元，增幅为34.73%，2022年9月末的短期借款余

额较2021年末增加267,172.36万元，增幅为130.89%，主要系发行人新增流动资金借款及一季度末并表范围增加所致。

2、应付票据

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人应付票据分别为29,800.00万元、27,951.34万元、36,221.20万元和125,483.87万元，占负债总额的比重分别为0.72%、0.60%、0.72%和1.98%，占比较低，主要为发行人工程施工业务的开具的银行承兑汇票及商业承兑汇票等。2022年9月末较2021年末增加89,262.67万元，增幅为246.44%，主要为工程施工业务上升开具的票据用于支付工程款规模上升及2022年一季度泰州高教投纳入合并范围导致增加。

3、应付账款

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人应付账款分别为57,206.27万元、34,830.09万元、399,210.78万元和453,709.07万元，占负债总额的比重为1.37%、0.75%、7.79%和7.14%。2020年末应付账款较2019年末减少22,376.18万元，下降39.11%，主要系应付工程款减少所致。2021年末发行人应付账款较2020年末增加364,380.69万元，增幅为1046.17%，主要为发行人工程施工业务导致应付工程款增加。最近一期末应付账款变化不大。

截至 2021 年末账龄超过 1 年的重要应付账款情况表

单位：万元、%

项目	期末余额	占比	未偿还或结转的原因
深圳市顺洲装饰设计工程有限公司	749.14	0.19	未结算
南通四建集团有限公司	658.00	0.16	未结算
泰州市同裕节能门窗有限公司	354.08	0.09	未结算
江苏江中集团有限公司	223.00	0.06	未结算
泰州市腾飞建筑安装工程有限公司	68.80	0.02	未结算
江苏鸿佳建设有限公司	6.00	0.00	未结算
南京绿圃园艺环境工程技术有限公司	5.00	0.00	未结算
扬州市苏中安装防腐有限公司	2.76	0.00	未结算
江苏晶鑫特种技术建筑安装有限公司	2.10	0.00	未结算
南通五建跃进建筑安装工程有限公司	10.00	0.00	未结算
中国江苏国际经济技术合作集团	8.47	0.00	未结算
合计	2,087.35	0.52	

截至 2022 年 9 月末账龄超过 1 年的重要应付账款情况表

单位：万元、%

项目	期末余额	占比	未偿还或结转的原因
----	------	----	-----------

南通四建	8,049.88	2.10	未结算
江苏邗建集团有限公司	300.00	0.08	未结算
预估	195.10	0.05	未结算
国网江苏省电力有限公司	185.06	0.05	未结算
泰州伟业建安公司	168.55	0.04	未结算
南通建工集团股份有限公司	145.09	0.04	未结算
江苏省电力公司泰州供电公司	124.25	0.03	未结算
上海飘尔奇	120.00	0.03	未结算
上海福克斯酒店	105.00	0.03	未结算
合计	9,392.94	2.45	

4、其他应付款

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他应付款分别为 242,833.07 万元、156,683.61 万元、181,247.19 万元和 125,480.14 万元，占负债总额的比重为 5.83%、3.36%、3.54%和 1.98%，占比较低。2020 年末其他应付款较 2019 年末减少 86,149.46 万元，下降 35.48%，主要系往来款减少所致。2022 年 9 月末其他应付款较 2021 年末减少了 55,767.05 万元，降幅 30.77%，主要系往来款减少所致。

6、其他流动负债

截至 2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他流动负债分别为 103,553.75 万元和 16,281.16 万元，占负债总额的比重分别为 2.02%和 0.26%。截至 2022 年 9 月末，其他流动负债较 2021 年末余额下降 87,272.59 万元，主要系发行人子公司中城建第十三工程局作为核心债务人的供应链金融资产支持专项计划到期偿还所致。

7、一年内到期的非流动负债

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其一年内到期的非流动负债分别为 771,628.37 万元、1,203,452.93 万元、1,192,410.45 万元和 814,126.16 万元，占负债总额的比重分别为 18.52%、25.78%、23.28%和 12.82%。主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。2020 年末较 2019 年末增加 431,824.56 万元，增幅为 55.96%，主要系发行人部分长期借款和应付债券转入。

8、长期借款

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人长期借款分别为 1,599,542.00 万元、1,405,406.50 万元、986,586.37 万元和 1,342,082.90 万元，占负债总额的比

重分别为 38.38%、30.10%、19.26%和 21.13%，发行人长期借款在负债总额中的占比较高。因发行人承接的基础设施项目具备建设期限长，投入规模高的特点，发行人主要采用中长期债务资金。随着发行人在建项目建设的推进，项目贷款资金逐步到位导致长期借款规模增加。同时近年来，发行人的合并范围也逐步扩大，长期借款规模也随之增长。

9、应付债券

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应付债券分别为 1,251,000.00 万元、1,490,638.00 万元、1,873,362.00 万元和 2,591,537.13 万元，占负债总额的比重分别为 30.02%、31.93%、36.58%和 40.81%。应付债券主要是发行人发行的私募公司债、中期票据和定向工具等。2022 年 9 月末，发行人的应付债券较 2021 年末增加了 718,175.13 万元，增幅为 38.34%，除了发行人自身新增债券发行外，泰州高教投纳入了合并范围也导致了增加。发行人的直接融资情况详见“第六章 发行人资信情况”之“（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”。

5、发行人有息债务情况应付债券

（1）发行人有息债务整体情况

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末发行人有息债务余额表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
短期借款	471,022.00	203,932.00	151,497.00	124,422.00
一年内到期的非流动负债	759,571.44	1,123,360.50	1,201,437.50	769,851.00
其他流动负债	-	103,553.75	90,060.45	
长期借款	1,342,082.90	986,586.37	1,405,406.50	1,599,542.00
应付债券	2,591,000.00	1,873,362.00	1,490,638.00	1,251,000.00
长期应付款	235,059.81			
合计	5,398,736.15	4,290,794.62	4,339,039.45	3,744,815.00

注：上表中科目已剔除无息项，且均不考虑利息。

截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债总额为 5,398,736.15 万元。随着发行人基础设施建设业务及建筑工程施工业务等各项业务规模的不断增加，发行人有息债务呈现波动增加趋势。发行人的有息债务包括银行借款、公司债券、企业债、中期票据和定向工具等，债务融资方式较为多样。2022 年 9 月末有息债务较 2021

年末增加了 1,107,941.53 万元，主要是因为泰州高教授在 2022 年一季度纳入合并范围所致。

发行人无未兑付的永续债券。

（2）最近一个会计年度期末有息债务信用融资与担保融资结构

截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务信用融资与担保融资结构如下表所示：

单位：万元

项目	金额	比例
信用	3,179,734.33	58.90
保证	1,960,172.35	36.31
抵押	130,409.47	2.42
质押	58,920.00	1.09
抵押+保证	57,500.00	1.07
质押+保证	12,000.00	0.22
合计	5,398,736.15	100.00

截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务中主要为信用类和保证类债务构成，占比分别为 58.90% 和 40.01%。信用类债务主要为发行人发行的各类债券（公司债、PPN 及中期票据等），发行人具有较好的债券市场认可度。

（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）现金流量状况分析

2019-2021年度及2022年1-9月现金流量表主要科目一览表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	662,091.94	1,108,730.18	553,501.73	436,769.43
经营活动现金流出小计	896,123.74	956,589.46	564,773.83	416,785.99
经营活动产生的现金流量净额	-234,031.80	152,140.72	-11,272.11	19,983.44
投资活动现金流入小计	98,405.27	230,298.11	26,899.66	135,669.91
投资活动现金流出小计	92,285.26	107,116.31	197,128.60	209,730.17
投资活动产生的现金流量净额	6,120.01	123,181.80	-170,228.95	-74,060.27
筹资活动现金流入小计	1,970,141.05	1,514,558.01	1,822,493.14	1,099,350.20
筹资活动现金流出小计	1,813,291.82	1,833,514.32	1,398,943.51	1,133,645.33
筹资活动产生的现金流量净额	156,849.23	-318,956.31	423,549.63	-34,295.13
现金及现金等价物净增加额	-71,062.56	-43,633.79	242,048.54	-88,352.06

1、经营性现金净流量分析

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为19,983.44万元、-11,272.11万元、152,140.72万元和-234,031.80万元，近三年一期，发行人的经营活动产生的现金流量净额波动较大。2019年度发行人经营活动现金流净额实现了增长，一方面发行人加强了往来款项的收回，另一方面，2019年度新增并表公司形成的工程建设施工业务回款较好。2020年经营活动现金流净额为负，主要因2020年度中城建十三局的业务规模显著扩大，发行人工程项目建设等业务现金流出规模较大所致。2021年，随着工程项目及其他业务的回款并加大其他应收款的回款力度，发行人的经营活动现金流净额由负转正。2022年1-9月经营活动现金流净额为负，主要因为发行人的业务结算一般在年末且2022年1-9月受疫情影响较大，导致经营活动现金流回流规模较少。

2019-2021年度，发行人经营活动产生的现金流入分别为436,769.43万元、553,501.73万元和1,108,730.18万元，其中：销售商品、提供劳务收到的现金为177,516.43万元、402,351.77万元和641,389.76万元，主要为泰州市财政局拨付的基础设施建设代建回款、房屋开发销售款及工程施工业务回款。近三年，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为259,253.00万元、151,149.96万元和465,519.57万元，发行人收到其他与经营活动有关的现金主要为泰州市政府给予的政府补贴及市财政局偿付的其他应收款回款。2021年度同比增幅为207.99%，主要为往来款收回及参股公司土地上市收回前期投入成本所致。

2019-2021年度，发行人的经营活动产生的现金流出分别为416,785.99万元、564,773.83万元和956,589.46万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为373,443.73万元、461,357.12万元和482,858.30万元，发行人工程项目建设 and 贸易业务等业务现金流出规模较大。发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为25,083.71万元、71,085.65万元和427,013.28万元，2021年度，发行人控制往来款的规模。减少了其他单位往来款规模。

2022年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额为-234,031.80万元，经营活动现金流出896,123.74万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金538,953.05万元，而经营活动现金流入662,091.94万元，主要是因疫情以及未到结算时间所致。

2、投资性现金净流量分析

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-74,060.27万元、-170,228.95万元、123,181.80万元和6,120.01万元，呈现波动状态。2019年度及2020年度，发行人购建资产及对外投资支付的现金规模较高，导致投资活动产生的现金流量净额2019、2020年持续为负。

2019-2021年度，发行人投资活动产生的现金流入分别为13.57亿元、2.69亿元和23.03亿元，主要为收回投资、投资收益的现金和2019年度合并范围增加的现金。发行人投资活动产生的现金流出分别为20.97亿元、19.71亿元和10.71亿元，主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及对外投资支付的现金，投资支付的主要系对泰州城投资源开发有限公司、泰州市水务有限公司、泰州市第二水务有限公司、中城建第十三工程局有限公司、泰州城投天然气管网有限公司、泰州三峡生态环保有限公司和泰州城投物资供应有限公司等的股权投资款。支付其他与投资活动有关的现金分别为13.00亿元、14.52亿元和0.79亿元，以借出资金和开立定期存单为主。

2022年1-9月，发行人投资活动产生的现金流量净额为6,120.01万元，其中投资活动产生的现金流入为98,405.27万元。收到其他与投资活动有关的现金为78,598.02万元，主要为借款收回1.74亿及泰州高教投2022年3月末纳入合并范围7.94亿。投资支付的现金为76,043.49万元，主要系以权益工具投资、借出资金和开立定期存单等。

3、筹资性现金净流量分析

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-34,295.13万元、423,549.63万元、-318,956.31万元和156,849.23万元。为保证经营活动和投资活动资金缺口以及正常的债务兑付等，发行人保持了较大规模的对外融资。

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人筹资活动产生的现金流入分别为1,099,350.20万元、1,822,493.14万元、1,514,558.01万元和1,970,141.05万元，主要为借款及发行债券收到的现金。发行人筹资活动产生的现金流出分别为1,133,645.33万元、1,398,943.51万元、1,833,514.32万元和1,813,291.82万元，主要为偿还借款、支付利息等流出。公司支付其他与筹资活动有关的现金为存单质押保证金等。

发行人在建的基础设施建设项目及工程建设施工项目将保持持续的支出，预计未来3年每年约需投入为10-20亿元。除了自身经营活动产生的现金流外，发行人的基础设施项目建设资金缺口主要通过主营收入、项目建设回款、财政专项资本金投入和配套项目专项贷款解决，工程施工建设项目的资金来源主要为银行贷款及年末现金回款为主。发行人的财务管理部一般在前一年度的三季度已筹划下一年度的资金缺口安排工作，保证资金落实到位。整体而言，发行人作为泰州市城市基础设施建设和运营主体，经营情况良好，银行授信支持较好，存续期主要债券品种注册发行可持续，未来项目的建设资金需求对发行人偿付能力影响有限。

（四）偿债能力分析

2019-2021年末及2022年9月末偿债能力指标表

项目	2022 年 9 月末 /1-9 月	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/ 度
流动比率	3.92	2.98	3.61	4.38
速动比率	2.33	1.60	1.90	2.08
资产负债率	63.52%	68.47%	67.68%	65.99%
EBITDA（万元）	74,264.67	140,168.62	94,944.23	64,955.95
EBITDA 利息保障倍数	5.17	4.45	4.36	1.48

注：2022 年 1-9 月指标未年化处理

1、短期偿债能力

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人流动比率和速动比率保持在较好的水平，公司流动比率分别为 4.38、3.61、2.98 和 3.92，速动比率分别为 2.08、1.90、1.60 和 2.33。总体来看，发行人其他应收款及存货规模较大，且考虑到发行人货币资金相对充裕，发行人短期偿债能力良好。

2、长期偿债能力

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 65.99%、67.68%、68.47%和 63.52%，整体负债水平呈波动的趋势，处于相对合理水平。从债务构成来看，发行人负债以长期负债为主，债务期限结构较合理。

2019-2021 年度，发行人 EBITDA 为 64,955.95 万元、94,944.23 万元和 140,168.62 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.48、4.36 和 4.45，符合基础设施建设行业的特征。

发行人作为泰州市主要的国有资产运营和城市基础设施建设主体，发行人承建项目多为省、市重点工程，未来资金回流安全性较高，财政补贴力度较大且具备可持续性，授信情况较稳定。

从财务指标上来看，发行人业务收入保持了较好的水平，偿债指标较好，整体偿债能力良好。

（五）盈利能力分析

1、盈利情况分析

2019-2021年度及2022年1-9月主要盈利能力指标一览表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	704,500.98	769,594.01	515,396.61	302,687.03
营业成本	636,531.46	685,503.82	461,394.45	266,731.81
营业毛利率	9.65	10.93	10.48	11.88
营业利润	41,390.70	96,495.46	66,808.43	51,926.04
其他收益	30,999.59	30,084.53	30,804.75	30,000.00
投资收益	-1,169.14	28,995.53	16,725.67	8,674.37
利润总额	39,097.18	95,512.86	66,548.49	51,861.92
净利润	30,980.35	87,765.83	61,689.03	47,300.46

注：2022 年 1-9 月指标未年化。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 302,687.03 万元、515,396.61 万元、769,594.01 万元和 704,500.98 万元。自 2019 年度并购多家公司后，发行人主营业务收入主要来源于基础设施建设业务板块、房屋开发板块、建筑工程施工业务和贸易业务收入等，业务收入较为多元且规模增长较大。随着发行人进一步整合和盘活各类经营性资产，收入规模呈增长趋势，且收入结构也不断优化。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人实现营业毛利分别为 35,955.22 万元、54,002.16 万元、84,090.19 万元和 67,969.52 万元，因发行人 2019 年度新增了工程施工、贸易业务和水务业务等业务板块，改善了发行人的营业毛利水平。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人的营业综合毛利率分别为 11.88%、10.48%、10.93%和 9.65%，近三年及一期，发行人的毛利率呈现波动趋势，整体保持在 11%附近。2019 年度新增并表业务工程建设施工以及水务业务改善了发行人整体毛利率水平。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人其他收益为 3.00 亿元、3.08 亿元、3.01 亿元和 3.10 亿元，主要为政府补助。其中，基础设施建设等运营补助每年为 3 亿元。发行人政府补助成为了发行人的利润的重要来源之一。

根据《企业会计准则第 16 号-政府补助（财会〔2017〕15 号）》，“第九条与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：（一）用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；（二）用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。”，“第十一条与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。”。故自 2017 年 1 月 1 日起，发行人基础设施建设等运营补助从“营业外收入”项目重分类至“其他收益”项目。

根据泰州市政府及泰州市人大于 2012 年 12 月的文件（泰政函〔2012〕29 号和泰人发〔2012〕31 号），将提供给发行人的原专项补贴（泰人发〔2009〕7 号）的期限延长 10 年（原期限是从 2010 到 2021 年，延长至 2031 年），且补贴金额由 2.5 亿元增加到 3 亿。基础设施建设等运营补助已取得泰州市政府及泰州市人大的批复，且发行人承担了泰州市主要的城市基础设施建设业务任务，泰州市政府对发行人支持力度一直较大，故发行人的政府补贴具备可持续性，对发行人的持续经营能力具有积极作用。

2、期间费用分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月期间费用分析表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
销售费用	4,614.98	0.66%	5,777.92	0.75%	3,559.09	0.69%	1,593.50	0.53%
管理费用	36,595.89	5.19%	32,799.76	4.26%	29,710.04	5.76%	17,293.76	5.71%
研发费用	-	0.00%	296.11	0.04%	403.85	0.08%	-	-
财务费用	12,370.54	1.76%	5,329.65	0.69%	1,581.01	0.31%	612.61	0.20%
期间费用合计	53,581.41	7.61%	44,203.44	5.74%	35,253.99	6.84%	19,499.87	6.44%
营业收入	704,500.98				302,687.03		164,331.31	

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人期间费用合计分别为 19,499.87 万元、35,253.99 万元、44,203.44 万元和 53,581.41 万元，占各期营业收入之比分别

为 6.44%、6.84%、5.74%和 7.61%，随着发行人各项业务的发展，期间费用呈增长趋势。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人销售费用分别 1,593.50 万元、3,559.09 万元、5,777.92 万元和 4,614.98 万元，占各期营业收入之比分别为 0.53%、0.69%、0.75%和 0.66%，占比不高，主要是房屋开发过程中形成的广告费、专设销售机构折旧费及其他费用。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人管理费用分别为 17,293.76 万元、29,710.04 万元、32,799.76 万元和 36,595.89 万元，占各期营业收入之比分别为 5.71%、5.76%、4.26%和 5.19%，发行人近年来业务处于发展状态，保持了一定规模的管理费用，同时发行人无形资产的摊销也增加了管理费用。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人财务费用分别为 612.61 万元、1,581.01 万元、5,329.65 万元和 12,370.54 万元，占各期营业收入之比分别为 0.20%、0.31%、0.69%和 1.76%。发行人财务费用随着发行人银行存款余额的波动而一直处于波动状态。2019 年公司财务费用减少，主要是因为当年度项目建设投入较大，贷款利息计入资本化。

3、投资收益分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人实现投资收益分别为 8,674.37 万元、16,725.67 万元、28,995.53 万元和-1,169.14 万元，占利润总额比例分别为 16.73%、25.13%、30.36%和-2.99 %。发行人的投资收益是利润的重要补充。

2019-2021 年度以及 2022 年 1-9 月，发行人的投资收益构成如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-2,503.48	23,646.61	12,438.82	5,558.49
处置长期股权投资产生的投资收益	-		-	-
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	-	-	4,333.21	3,115.88
处置其他权益工具投资取得的投资收益	-	-62.90	-50.24	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益		645.65	-	-
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,214.24	4,766.19	-	-
其他投资收益	120.11	-	3.88	-
合计	-1,169.14	28,995.53	16,725.67	8,674.37

结合上表，发行人的投资收益构成情况说明如下：

(1) 权益法核算的长期股权投资收益构成情况如下：

单位：万元

权益法核算的长期股权投资收益	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
泰州市金成房地产开发有限公司	-	-21.59	-32.41	-45.16
泰州市联海动力机械有限公司	76.28	20.41	24.96	-1.96
泰州市城网通信管道建设有限公司	-	-	-	-
泰州市深业投资发展有限公司	-1,275.72	23,728.33	12,530.39	5,748.99
泰州城投物资供应有限公司	-	-	-	-
中体泰州体育场馆运营管理有限公司	-1,304.04	-78.96	-84.12	-143.38
泰州城投华设环境治理有限公司	-	-1.58		
合计	-2,503.48	23,646.61	12,438.82	5,558.49

(2) 可供出售金融资产及其他权益工具投资持有期间取得的投资收益主要来源于发行人持有江苏国信扬州发电有限责任公司、国电泰州发电有限公司和国电龙源环保泰州有限公司等公司以及持有的交通银行股票的分红款项。构成情况如下：

单位：万元

可供出售金融资产及其他权益工具投资持有期间取得的投资收益	2021 年度	2020 年度	2019 年度
江苏苏中药业集团股份有限公司	200.10	200.01	133.40
江苏华电扬州发电公司、扬州第二发电公司	3,678.62	902.35	1,050.00
江苏国信扬州发电有限责任公司		790.00	34.00
国电泰州发电有限公司		1,325.43	1,187.52
国电龙源环保泰州有限公司		223.39	344.00
江苏金领建设发展有限公司	557.46	557.46	-
交通银行分红	245.12	245.11	232.91
春兰股份分红	84.90	89.36	134.05
合计	4,766.19	4,333.11	3,115.88

报告期内，发行人所投资的公司运营情况较好。发行人作为泰州市重要的国有资产运营主体，一方面泰州市政府将部分优质国有经营性资产股权划转至发行人，另外一方面，发行人也承担着国有资产增值保值的任务，积极对外投资优质主体。报告期内发行人投资的电力类公司以及持有的交通银行股票分红较为稳定。权益法核算的长期股权投资泰州市深业投资发展有限公司等经营状

况逐步提升，预期未来发生恶劣变化情况可能性较小，且发行人暂无出售所持有股权的计划。

整体而言，预计发行人未来的投资收益将会呈稳定的趋势。同时，发行人较为重视项目公司投资业务，设有投资发展部，牵头负责公司对外股权投资的调查跟踪工作，保证投资收益的可持续性。稳定的投资收益的实现有利于发行人的持续经营能力及本期债券的到期偿付。

（六）发行人关联交易情况

1、关联方情况

（1）控股股东及实际控制人

公司实际控制人为泰州市人民政府。

（2）发行人子公司情况

发行人的子公司情况详见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“（一）发行人主要子公司情况”。

（3）发行人合营及联营企业情况

发行人重要的合营及联营企业情况详见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“（二）发行人主要参股公司情况”。

2、关联交易情况

2021 年度，发行人的关联交易情况如下：

（1）关联担保

1) 发行人作为担保方

单位：万元

被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
泰州市城市基础设施建设发展有限公司	4,000.00	2012.01.06	2022.01.05	否
中城建第十三工程局有限公司	10,000.00	2021.12.16	2022.12.15	否
中城建第十三工程局有限公司	8,000.00	2021.12.22	2022.12.21	否
中城建第十三工程局有限公司	8,000.00	2021.5.26	2023.11.30	否
中城建第十三工程局有限公司	5,000.00	2021.12.9	2022.12.7	否
中城建第十三工程局有限公司	2,500.00	2021.1.7	2022.1.18	否
泰州城投物资供应有限公司	7,500.00	2021-1-1	2022-1-1	否
泰州城投物资供应有限公司	2,500.00	2021-1-4	2022-1-3	否

2) 发行人作为被担保方

单位：万元

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (金额万	担保起始 日	担保到期 日	担保是否已 经履行完毕
泰州市城市基础设施发展有	泰州市城市建设投资集团有限公	5,000.00	2017.12.20	2024.12.04	否
泰州市城市基础设施发展有	泰州市城市建设投资集团有限公	89,250.00	2020.05.18	2025.05.17	否

(2) 关联方应收应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应收股利	泰州市深业投资发展有限公司	8,799.73	8,799.73
合计		8,799.73	8,799.73

3、关联交易的原则、程序及定价政策

为了规范发行人关联交易的决策管理，确保公司关联交易的公允性，维护公司和全体股东的利益，发行人制定了《泰州市城市建设投资集团有限公司关联交易管理制度》。

发行人制定的《关联交易管理制度》明确规定公司的关联交易应当遵循以下基本原则：诚实信用的原则；关联人回避的原则；公平、公开、公允的原则，关联交易的价格原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准；书面协议的原则，关联交易协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容应明确、具体。公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否损害公司有利，必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问。公司的资产属于公司所有。公司应采取有效措施防止股东及其关联方通过关联交易违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源。公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；交易双方应依据关联交易协议中约定的价格和实际交易数量计算交易价款，按关联交易协议中约定的支付方式和支付时间支付。

关联交易申请由子公司或公司经办部门提出，经公司董事会审核后，向股东报送审批。

（七）对外担保情况

截至 2022 年 9 月末，发行人合并口径对外担保为 1,555,579.68 万元，占 2022 年末 9 月总资产的比重为 15.56%，占 2022 年 9 月末净资产的比重为 42.66%。具体构成情况如下：

截至2022年9月末发行人对外担保情况表

单位：万元

被担保人	担保余额	起始日	到期日
泰州鑫泰集团有限公司	31,900.00	2020/1/21	2023/3/11
泰州鑫泰集团有限公司	8,000.00	2018/12/19	2028/12/28
泰州鑫泰集团有限公司	29,100.00	2019/4/22	2035/4/17
泰州鑫泰集团有限公司	24,000.00	2019/11/28	2024/8/10
泰州鑫泰集团有限公司	30,000.00	2021/3/31	2023/12/14
泰州鑫润园艺有限公司、泰州新区新农村建设投资有限公司	20,000.00	2022/7/28	2024/7/28
泰州鑫润园艺有限公司	20,000.00	2022/6/24	2026/6/24
泰州新泰建设发展有限公司	20,000.00	2022/7/6	2024/7/6
泰州新区新农村建设投资有限公司	10,000.00	2022/6/24	2027/6/24
泰州新区新农村建设投资有限公司	20,000.00	2022/6/27	2027/6/27
泰州通泰投资有限公司	25,000.00	2021/12/31	2027/6/18
泰州通泰投资有限公司	10,000.00	2022/1/25	2025/12/21
泰州市中远建材有限公司	450.00	2021/10/19	2022/10/19
泰州市新滨江开发有限责任公司	9,000.00	2020/7/31	2024/7/31
泰州市新滨江开发有限责任公司	20,000.00	2022/1/4	2031/12/21
泰州市新滨江开发有限责任公司	16,000.00	2022/2/28	2022/12/30
泰州市新滨江开发有限责任公司	15,000.00	2022/3/15	2023/3/14
泰州市深业投资发展有限公司	9,849.52	2015/1/1	2040/1/14
泰州市深业投资发展有限公司	30,000.00	2017/4/26	2024/4/26
泰州市深业投资发展有限公司	34,300.00	2020/6/19	2025/6/18
泰州市深业投资发展有限公司	9,800.00	2022/1/29	2024/1/29
泰州市金融控股集团有限公司	50,000.00	2021/9/30	2024/9/30
泰州市金融控股集团有限公司	50,000.00	2020/11/3	2022/11/3
泰州市金融控股集团有限公司	20,000.00	2021/3/24	2023/3/24
泰州市金融控股集团有限公司	10,000.00	2021/4/2	2023/4/2
泰州市金融控股集团有限公司	15,000.00	2021/9/24	2023/9/24
泰州市交通产业集团有限公司	17,000.00	2021/2/1	2023/1/31
泰州市交通产业集团有限公司	64,500.00	2021/3/16	2028/11/21
泰州市交通产业集团有限公司	17,500.00	2021/12/31	2022/12/30
泰州市交通产业集团有限公司	14,000.00	2022/3/24	2023/3/24

泰州市交通产业集团有限公司	30,000.00	2022/3/31	2023/3/24
泰州市交通产业集团有限公司	95,000.00	2022/6/1	2027/5/29
泰州市江海建筑安装工程有限公司	5,000.00	2018/6/21	2023/6/20
泰州市建业投资集团有限公司	91,666.67	2022/1/12	2028/1/12
泰州市建业投资集团有限公司	43,750.00	2022/1/25	2026/1/25
泰州市华林建筑工程有限公司	500.00	2021/5/12	2024/5/9
泰州市弘安房地产开发有限公司	7,000.00	2021/7/29	2024/6/2
泰州明达基础建设有限公司	9,600.00	2021/12/15	2022/12/8
泰州明达基础建设有限公司	2,000.00	2022/1/17	2023/1/16
泰州明达基础建设有限公司	3,000.00	2022/2/28	2023/2/27
泰州明达基础建设有限公司	10,000.00	2022/1/24	2022/12/13
泰州明达基础建设有限公司	7,000.00	2022/6/30	2023/6/15
泰州金融广场投资管理有限公司	78,000.00	2020/9/27	2028/9/27
泰州金融广场投资管理有限公司	12,518.99	2020/8/31	2025/8/31
泰州金融广场投资管理有限公司	6,259.50	2020/9/8	2025/9/8
泰州华信药业投资有限公司	50,000.00	2022/8/23	2023/8/23
泰州华信药业投资有限公司	8,000.00	2021/12/24	2022/12/23
泰州华信药业投资有限公司	2,000.00	2021/12/30	2022/12/30
泰州华信药业投资有限公司	10,000.00	2022/1/13	2023/1/13
泰州华信药业投资有限公司	9,000.00	2022/4/6	2023/4/6
泰州华信药业投资有限公司	6,500.00	2021/5/7	2023/2/24
泰州华信药业投资有限公司	12,245.00	2020/11/13	2022/11/12
泰州华信药业投资有限公司	3,690.00	2021/2/26	2022/11/22
泰州华信药业投资有限公司	21,000.00	2021/10/9	2022/10/8
泰州华盛投资开发有限公司	9,800.00	2021/12/7	2022/12/6
泰州华诚医学投资集团有限公司	40,000.00	2017/4/21	2025/4/21
泰州华诚医学投资集团有限公司	4,000.00	2019/1/11	2024/1/10
泰州华诚医学投资集团有限公司	18,000.00	2021/10/13	2022/10/12
泰州华诚医学投资集团有限公司	6,000.00	2021/11/8	2022/11/8
泰州华诚医学投资集团有限公司	2,960.00	2020/12/23	2023/11/30
泰州华诚医学投资集团有限公司	7,000.00	2021/12/24	2022/12/24
泰州华诚医学投资集团有限公司	4,940.00	2022/2/22	2024/2/21
泰州海陵城市发展集团有限公司	24,000.00	2015/12/16	2022/12/16
泰州海陵城市发展集团有限公司	5,250.00	2019/12/6	2028/11/30
泰州海陵城市发展集团有限公司	21,000.00	2019/12/4	2026/12/4
泰州海陵城市发展集团有限公司	125,000.00	2021/4/29	2028/4/29
泰州高教园林景观工程有限公司	1,500.00	2021/12/17	2022/12/15
泰州高教园林景观工程有限公司	1,000.00	2022/1/13	2023/1/12
泰州高教园林景观工程有限公司	1,000.00	2022/1/25	2023/1/20
泰州高教园林景观工程有限公司	3,500.00	2022/2/18	2023/2/17
泰州高教园林景观工程有限公司	1,000.00	2022/9/9	2023/9/8
泰州港口开发有限公司	15,000.00	2022/8/11	2025/8/11
泰州凤城河建设发展有限公司	20,000.00	2020/11/16	2022/11/15

泰州东方中国医药城控股集团有限公司	30,000.00	2022/3/28	2023/3/28
泰州城投建设工程有限公司	2,000.00	2022/3/30	2023/3/24
泰州城茂房地产开发有限公司	38,000.00	2021/6/30	2024/6/30
江苏泰展建设工程有限公司	500.00	2022/3/28	2023/3/28
合计	1,555,579.68		

主要对外担保的被担保公司经营状况简介：

1、泰州鑫泰集团有限公司

泰州鑫泰集团有限公司成立于 2001 年 9 月，注册资本 1,005,072.56 万元，法人代表：杨镔，注册地址：泰州市药城大道鑫泰写字楼，经营范围：经营管理授权范围内的国有资产；国有资产投资、租赁、收购；国有资产及其债务债权重组；资产（股权）收（并）购；房地产投资；境内外招商引资；投资项目招标、投标；经济信息咨询；中介代理服务；经营管理授权范围内的集体资产；一般物品的仓储；建设工程管理服务；物业管理；停车场管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。泰州市国资委持股 100%。

截至 2021 年末，该公司总资产 652.92 亿元，总负债 426.10 亿元，所有者权益为 226.82 亿元；2021 年度实现营业收入 44.44 亿元，净利润 3.54 亿元。

2、泰州海陵城市发展集团有限公司

泰州海陵城市发展集团有限公司成立于 2006 年 4 月，注册资本 505,800.00 万元，法人代表：游浩润，注册地址：泰州市海陵区府前路 3 号 1 幢 201 室。经营范围：城市基础设施建设，资产经营，土地整理开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。泰州市国资委持股 100%。

截至 2021 年末，该公司总资产 529.77 亿元，总负债 341.68 亿元，所有者权益为 188.09 亿元；2021 年度实现营业收入 24.16 亿元，净利润 2.93 亿元。

3、泰州金融广场投资管理有限公司

泰州金融广场投资管理有限公司成立于 2015 年 1 月 8 日，注册资本 40,000.00 万元，法定代表人李刚，注册地址泰州市永定东路 288 号。经营范围为许可项目：许可项目：房地产开发经营；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园区管理服务；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；家用电器销售；建筑装饰材料销售；电子专用设备销售；房地产咨询；物业管理；广告发布（非广

播电台、电视台、报刊出版单位)；广告设计、代理；企业总部管理；餐饮管理；停车场服务；销售代理；会议及展览服务；建筑物清洁服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；以自有资金从事投资活动；市场营销策划；市场调查；企业管理；单位后勤管理服务；办公服务；运输设备租赁服务；办公设备租赁服务；公共事业管理服务；市政设施管理；票务代理服务；专业保洁、清洗、消毒服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。泰州市金融控股集团有限公司持股 100%，实际控制人为泰州市国资委。

截至 2021 年末，该公司总资产 328,546.75 万元，总负债 293,837.57 万元，所有者权益为 34,709.18 万元；2021 年度，该公司实现营业收入 3,182.25 万元，净利润 583.35 万元。

4、泰州市交通产业集团有限公司

泰州市交通产业集团有限公司成立于 1996 年 10 月 28 日，注册资本 800,000.00 万元，法定代表人杨益华，注册地址泰州市海陵区鼓楼南路 301 号 1 幢。经营范围授权范围内国有资产的经营和资本运作，包括项目投资和管理、资产收益管理、产权监管、资产重组和经营；棚户区改造。(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)。泰州市国资委持股 100%。

截至 2021 年末，该公司总资产 586.40 亿元，总负债 378.16 亿元，所有者权益为 208.24 亿元；2021 年度实现营业收入 62.31 亿元，净利润 3.35 亿元。

5、泰州凤城河建设发展有限公司

泰州凤城河建设发展有限公司成立于 2007 年 6 月 18 日，注册资本 578,813.43 万元，法定代表人曹福荣，注册地址泰州市东南园 10 号。经营范围资产经营运作、建设工程管理服务、文化旅游项目经营管理服务、物业管理、房地产中介服务(不含评估)。(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)。泰州市财政局占股 90%。

截至 2021 年末，该公司总资产 358.31 亿元，总负债 192.68 亿元，所有者权益为 165.63 亿元；2021 年度实现营业收入 15.62 亿元，净利润 3.45 亿元。

6、泰州华信药业投资有限公司

泰州华信药业投资有限公司成立于 2005 年 12 月 28 日，注册资本 732,851.16 万元，法定代表人张由凤，注册地址泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北

侧(商务一号楼)四楼 413 室东半侧。经营范围对外投资；土地前期开发与整理；基础设施建设；医药技术开发服务；医药会展服务；疫苗、生物药、化学药、医疗器械的技术研发(不含药品、医疗器械的生产销售)；房屋、机械设备租赁；经济信息咨询服务；物业管理；医药研发平台的运营与管理，房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。泰州市人民政府占股 99%。

截至 2021 年末，该公司总资产 859.19 亿元，总负债 551.36 亿元，所有者权益为 307.84 亿元；2021 年度实现营业收入 43.56 亿元，净利润 4.16 亿元。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（九）受限资产情况

截至 2022 年 9 月末，发行人资产受限情况如下所示：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	196,234.24	银行承兑汇票保证金、银行贷款质押、诉讼
存货	48,285.71	抵押
固定资产	35,387.09	抵押
无形资产	166,083.02	抵押
投资性房地产	278,103.69	抵押
合计	724,093.76	

截至2022年9月末，发行人的受限资产合计为724,093.76万元，受限资产合计占2022年9月末资产总额的7.24%，占2022年9月末净资产总额的19.86%。总体来看，发行人受限资产规模较大，主要是由于发行人以相关资产作为抵押品进行融资。

截至本募集说明书签署之日，除上述资产抵押、质押等情况外，公司不存在其他需要披露的重大资产受限情况。

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

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA，该信用等级表明发行人及本期债券的偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告观点

1、评级观点：

东方金诚认为，泰州市地区经济保持增长，经济实力很强；公司是泰州市重要的基础设施建设主体，相关业务具有较强区域专营性；随着泰州高教投资发展有限公司并表，公司业务范围和经营区域均得到拓展；近年来得到了股东及相关各方的大力支持。同时，东方金诚也关注到，公司面临较大的资本支出压力和中短期偿债压力，资产流动性较弱。综上所述，公司的主体信用风险极低，偿债能力极强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

2、优势

（1）近年来，泰州市地区经济保持增长，三大制造业工业体系发展态势较好，经济实力很强；

（2）发行人主要从事泰州市范围内基础设施建设、工程施工、教育资产运营、公用事业运营等，相关业务具有较强区域专营性；

（3）随着泰州高教投资发展有限公司并表，发行人新增泰州高教园区基础设施建设及教育资产运营业务，业务范围和经营区域均得到拓展，预计将对发行人营业收入形成有益补充；

（4）发行人通过收购、投资建设、政府无偿划拨等方式逐步布局供水、污水处理、燃气等公用事业板块，在泰州市公用事业领域发挥重要作用；

（5）发行人作为泰州市重要的基础设施建设主体，在增资、资产划拨和财政补贴方面得到了股东及相关各方的大力支持。

3、关注

（1）发行人在建及拟建的基础设施项目投资规模较大，仍面临较大的资本

支出压力；

(2) 发行人流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比较高，资产流动性较弱；

(3) 发行人全部债务规模增长较快，仍存在较大的中短期偿债压力。

4、评级展望

预计泰州市经济将保持稳定增长，发行人主营业务将保持较强的区域专营地位，能够持续获得股东及相关各方的大力支持，评级展望为稳定。

(三) 报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

2019 年至今，发行人主体评级情况如下表：

发行人近三年及一期主体评级情况

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2022-09-09	AAA	稳定	维持	东方金诚
主体评级	2022-08-19	AAA	稳定	维持	东方金诚
主体评级	2022-07-28	AAA	稳定	上调	东方金诚
主体评级	2022-06-24	AA+	稳定	维持	联合资信
主体评级	2022-08-03	AA+	稳定	首次	东方金诚
主体评级	2021-05-25	AA+	稳定	维持	联合资信
主体评级	2021-04-08	AA+	稳定	维持	联合资信
主体评级	2021-02-26	AA+	稳定	维持	联合资信
主体评级	2020-09-15	AA+	稳定	维持	联合资信
主体评级	2020-08-26	AA+	稳定	维持	联合资信
主体评级	2019-06-17	AA+	稳定	维持	联合资信

2022 年 6 月，联合资信评定发行人的主体评级为 AA+，评级展望为稳定。

2022 年 7 月至今，东方金诚评定发行人的主体评级为 AAA，展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA 评级。

根据东方金诚出具的专项说明文件，东方金诚关于发行人在跟踪期内的主要变化及调级理由如下：

跟踪期内，泰州城投在所处地区综合实力、专营地位、外部支持、财务状况等方面发生了以下重大变化，具体包括以下几个方面：

1、泰州市地区经济保持增长，生物医药和新型医疗器械、高端装备和高技术船舶、化工及新材料三大制造业工业体系发展态势较好，经济实力很强。东方金诚认为，泰州市地区经济较快发展，经济实力很强；发行人作为泰州市重要的

基础设施建设主体，不断向好的地区经济和产业发展将为发行人的经营发展提供良好的外部环境。

2、发行人是泰州市重要的基础设施建设主体，继续承担泰州市重点项目建设，业务仍具有较强的区域专营性；随着泰州高教投资发展有限公司并表，发行人新增泰州高等教育园区的基础设施建设及土地整理业务，基础设施建设业务范围进一步拓展。

3、近年来，发行人积极布局公用事业板，跟踪期内，发行人供水业务仍具有较强的区域专营性，并通过收购、投资建设、政府无偿划拨等方式参与污水处理、燃气等业务，在泰州市公用事业领域发挥重要作用。

4、随着泰州高教投并表，发行人新增教育资产运营业务，通过与相关院校合作办学获取经营收入，预计将对发行人的营业收入形成有益补充。

5、发行人作为泰州市重要的基础设施建设主体，在增资、资产划拨和财政补贴等方面继续得到股东及相关各方的大力支持，资本实力显著增强。

东方金诚关注到，泰州城投在公开市场中共有 2 家评级机构对其进行评级，其中联合资信对泰州城投的主体信用等级评定为 AA+，东方金诚对泰州城投的主体信用等级评定为 AAA。信用级别存在一定差异，其原因主要是不同评级机构对同一评级对象面临的地区经济风险、经营风险和财务风险的判断及发行人整体抗风险能力的把握有所差异。同时，发行人所在地区经济和财政、以及公司承担职能、自身经营、财务、外部支持等方面较联合资信评级报告中反映的信息发生了显著变化，该变化足以支撑东方金诚的评级结果。

东方金诚认为，发行人主要从事泰州市范围内基础设施建设、工程施工、教育资产运营、公用事业运营等，相关业务具有较强区域专营性；随着泰州高教投并表，发行人新增泰州高教园区基础设施建设及教育资产运营业务，业务范围和经营区域均得到拓展，预计将对公司营业收入形成有益补充；发行人通过收购、投资建设、政府无偿划拨等方式逐步布局供水、污水处理、燃气等公用事业板块，在泰州市公用事业领域发挥重要作用。近年来，泰州市地区经济保持增长，三大制造业工业体系发展态势较好，经济实力很强；公司作为泰州市政府出资设立的市级基础设施建设主体，在增资、资产划拨和财政补贴方面得到了股东及相关各方的大力支持。鉴于此，经审议，东方金诚评定发行人最终主体信用等级为 AAA，

评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定的要求，东方金诚将在“泰州市城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”（以下简称为“该债项”）的信用等级有效期内，持续关注与泰州市城市建设投资集团有限公司（以下简称为“受评主体”）和该债项相关的、可能影响其信用等级的重大事项，实施跟踪评级。东方金诚在信用等级有效期满后不再承担对该债项的跟踪评级义务。

跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。定期跟踪评级每年进行一次，东方金诚将按照监管规定或委托评级合同约定出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对该债项信用等级产生重大影响的事项时启动。

在该债项信用等级有效期内发生可能影响其信用评级的事项时，委托方或受评主体等相关方应及时告知东方金诚，并提供相关资料，东方金诚将就相关事项进行分析，视情况出具不定期跟踪评级结果。

如委托方或受评主体等相关方未能及时或拒绝提供跟踪评级所需相关资料，东方金诚将有权视情况采取延迟披露跟踪评级结果、确认或调整信用等级、公告信用等级暂时失效或终止评级等评级行动。

东方金诚出具的跟踪评级结果等相关信息将按照监管规定或委托评级合同约定向相关单位报送或披露，在该债项交易场所网站、东方金诚网站 (<http://www.dfratings.com>) 和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易场所网站公告披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间。

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

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较好的间接融资能力。截至 2022 年 9 月末，发行人及下属子公司共获得国内各家银行授信额度为 524.32 亿元，可用授信额度 170.26 亿元。

单位：亿元

序号	授信银行	截至 2022 年 9 月末		
		授信金额	已用额度	未用额度
1	平安银行南京分行	8.75	8.75	0.00
2	浙商银行泰州分行	5.49	5.49	0.00
3	中信银行泰州分行	71.24	55.43	15.81

序号	授信银行	截至 2022 年 9 月末		
		授信金额	已用额度	未用额度
4	华夏银行泰州分行	8.80	6.80	2.00
5	南京银行泰州分行	23.50	18.30	5.20
6	兴业银行泰州分行	59.45	57.04	2.41
7	民生银行泰州分行	65.16	55.96	9.20
8	建行泰州分行	18.30	5.40	12.90
9	工行泰州分行	27.815	17.15	10.665
10	交行泰州分行	10.04	8.92	1.12
11	苏州农商行	6.85	6.85	0.00
12	国开行	8.59	8.59	0.00
13	光大银行泰州分行	30.78	4.71	26.07
14	澳门银行杭州分公司	1.50	1.50	0.00
15	宁波银行	3.35	3.35	0.00
16	浦发银行南京分行	21.60	18.90	2.70
17	江苏银行泰州分行	14.20	2.20	12.00
18	招商银行泰州分行	25.00	17.76	7.24
19	广发银行	1.95	1.90	0.05
20	恒丰银行南京分行	1.47	1.47	0.00
21	泰州农商行	0.98	0.98	0.00
22	邮储银行	13.50	3.107	10.393
23	北京银行	1.00	1.00	0.00
24	其他	71.30	26.30	45.00
25	上海银行	1.00	1.00	0.00
26	渤海银行	5.00	5.00	0.00
27	农业银行	15.30	8.00	7.30
28	中国银行	1.20	1.00	0.20
29	苏州银行	0.80	0.80	0.00
30	常熟农商行	0.40	0.40	0.00
合计		524.32	354.06	170.26

（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（2019 年 1 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日），发行人本部累计发行境内外债券 31 只，合计 213 亿元，累计偿还债券 145.70 亿元。发行人子公司泰州高教授于 2022 年 3 月 28 日纳入合并范围，报告期内累计发行境内外债券 14 只，合计 61.80 亿元，累计偿还债券 68.30 亿元。

2、截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 262.90 亿元（其中发行人本部 227.70 亿元，子公司泰州高教授 35.20 亿元），明细如下：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	22 泰城 G3	发行人本部	2022-12-26		2025-12-26	3	11.00	4.08	11.00
2	22 泰城 G2	发行人本部	2022-09-20	-	2025-09-20	3	5.00	2.77	5.00
3	22 泰城 G1	发行人本部	2022-08-29	-	2025-08-29	3	5.00	2.85	5.00
4	22 泰城 01	发行人本部	2022-01-18	2025-01-18	2027-01-18	3+2	5.00	3.70	5.00
5	21 泰城 G1	发行人本部	2021-10-26	2024-10-26	2026-10-26	3+2	5.00	3.79	5.00
6	21 泰城 02	发行人本部	2021-03-10	2024-03-10	2026-03-10	3+2	10.00	4.49	10.00
7	21 泰城 01	发行人本部	2021-01-13	2024-01-13	2026-01-13	3+2	10.00	4.5	10.00
8	20 泰城 03	发行人本部	2020-11-24	2023-11-24	2025-11-24	3+2	10.00	4.56	10.00
9	20 泰城 02	发行人本部	2020-03-13	2023-03-13	2025-03-13	3+2	4.00	3.88	4.00
10	20 泰城 01	发行人本部	2020-01-06	2023-01-06	2025-01-06	3+2	10.00	4.3	10.00
11	21 高教 01	子公司-泰州高教授	2021-12-14		2024-12-14	3	6.20	6.5	6.20
公司债券小计							81.20		81.20
12	22 泰州城投 PPN002	发行人本部	2022-12-08		2024-12-08	2	10.00	4.20	10.00
13	22 泰州城建 SCP002	发行人本部	2022-09-15		2023-04-13	0.5753	4.50	1.90	4.50
14	22 泰州城建 SCP001	发行人本部	2022-08-25		2023-05-22	0.7397	5.00	1.97	5.00
15	22 泰州城投 PPN001	发行人本部	2022-01-14		2025-01-14	3	4.50	3.59	4.50
16	22 泰州城建 MTN001	发行人本部	2022-01-07		2025-01-07	3	10.00	3.40	10.00
17	21 泰州城建 MTN003	发行人本部	2021-12-24		2024-12-24	3	4.00	3.50	4.00
18	21 泰州城投 PPN006	发行人本部	2021-12-06		2024-12-06	3	4.00	3.75	4.00
19	21 泰州城投 PPN005	发行人本部	2021-10-22		2024-10-22	3	5.00	3.99	5.00
20	21 泰州城投 PPN004	发行人本部	2021-08-18		2024-08-18	3	3.50	3.68	3.50
21	21 泰州城投 PPN003	发行人本部	2021-07-08		2024-07-08	3	5.00	3.85	5.00
22	21 泰州城建 MTN002	发行人本部	2021-04-20		2024-04-20	3	10.00	4.00	10.00
23	21 泰州城建 MTN001	发行人本部	2021-03-05		2024-03-05	3	10.00	4.20	10.00
24	21 泰州城投 PPN002	发行人本部	2021-02-08		2024-02-08	3	8.00	4.80	8.00
25	21 泰州城投 PPN001	发行人本部	2021-01-06		2024-01-06	3	6.40	4.25	6.40
26	20 泰州城投 PPN003	发行人本部	2020-11-12		2023-11-12	3	3.60	4.24	3.60
27	20 泰州城建 MTN002	发行人本部	2020-10-28		2023-10-28	3	6.00	3.90	6.00
28	20 泰州城建 MTN001	发行人本部	2020-09-24		2023-09-24	3	5.00	3.94	5.00
29	20 泰州城投 PPN002	发行人本部	2020-09-16		2023-09-16	3	9.50	4.29	9.50
30	20 泰州城投 PPN001	发行人本部	2020-01-10		2023-01-10	3	11.00	4.28	11.00
31	19 泰州城建 MTN001	发行人本部	2019-03-19		2024-03-19	5	10.00	4.75	10.00
32	18 泰州城建 MTN001	发行人本部	2018-07-16		2023-07-16	5	15.00	5.38	15.00
33	22 高教投资 MTN001		2022-11-17		2025-11-17	3	2.50	3.90	2.50

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
34	22 高教投资 PPN003	子公司-泰州高教投	2022-11-09		2025-11-09	3	3.20	3.50	3.20
35	22 高教投资 PPN002		2022-06-15		2025-06-15	3	2.00	3.80	2.00
36	22 高教投资 CP001		2022-03-31		2023-03-31	1	2.10	4.20	2.10
37	22 高教投资 PPN001		2022-01-21		2024-01-21	3	4.20	7.00	4.20
38	21 高教投资 PPN001		2021-08-19		2023-08-19	2	5.00	7.00	5.00
39	21 高教投资 MTN001		2021-01-14		2024-01-14	3	4.00	4.43	4.00
40	20 高教投资 MTN001		2020-08-28		2023-08-28	3	6.00	4.28	6.00
债务融资工具小计							179.00		179.00
41	13 泰州债/PR 泰州债	发行人本部	2013-10-16	2021-10-16	2023-10-16	7	18.00	6.92	2.70
企业债券小计							18.00		2.70
其他小计							-		-
合计							278.2		262.9

3、截至募集说明书签署日，发行人无存续可续期债。

4、截至募集说明书签署日，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	注册批文	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	发行人本部	小公募公司债	上交所	证监许可〔2021〕3120 号	30	26	4
2		私募公司债	上交所	上证函〔2022〕17 号	10	5	5
2		永续中期票据	银行间市场交易商协会	中市协注〔2022〕MTN413 号	10	0	10
3		SCP	银行间市场交易商协会	中市协注〔2022〕SCP145 号	20	9.50	10.50
4		PPN	银行间市场交易商协会	中市协注〔2022〕PPN206 号	25	10	15
5		PPN	银行间市场交易商协会	中市协注〔2022〕PPN204 号	20	0	20
6	子公司-泰州高教投资发展有限公司	MTN	银行间市场交易商协会	中市协注〔2022〕MTN718 号	10	2.50	7.50
7		PPN	银行间市场交易商协会	中市协注〔2022〕PPN54 号	10	3.20	6.80
合计		-	-	-	135.00	56.20	78.80

截至募集说明书出具日，发行人已发行的各类债券均按时兑付本息，不存在延迟支付本息的情况。

（四）其他影响资信情况的重大事项
无。

第七节 增信情况

本期债券采用无担保的方式发行。

第八节 税项

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

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者的纳税依据。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于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债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对债券在交易所市场或银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

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

第九节 信息披露安排

一、信息披露承诺

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。

发行人财务管理部为公司信息披露事务的日常管理部门，负责发行人的信息披露工作。发行人总会计师及财务管理部部长担任信息披露事务负责人。信息披露事务负责人具体信息如下：

信息披露事务负责人：赵进

职位：党委副书记、董事、总经理

电话：0523-86331886

传真：0523-86397700

二、信息披露事务管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关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：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

公司董事、监事、高级管理人员及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员，负有保密义务。

在有关信息正式披露之前，应将知悉该信息的人员控制在最小范围并严格保密。公司及其董事、监事、高级管理人员等不得泄漏内部信息，不得进行内幕交易。

公司拟披露的信息属于国家机密、商业秘密或者交易商协会认可的其他情况，披露或履行相关义务可能导致其违反国家有关保密法律行政法规制度或损害企业利益的，公司可以向交易商协会申请豁免披露或履行相关义务。

公司必要时应与信息知情人员签署保密协议，约定对其了解和掌握的公司未公开信息予以严格保密，不得在该等信息公开披露之前向第三人披露。

公司寄送给董事、监事的各种文件资料，包括但不限于会议文件、公告草稿等，在未对外公告前，董事、监事均须予以严格保密。

公司依法向有关政府主管机构报送材料涉及未披露的重大事项和重要数据指标或向银行等机构提供财务数据涉及内幕信息的，应由财务管理部审查同意并报董事长核准。公司应告知对方应履行的信息保密义务，必要时可签订保密协议。

公司存在其他对外报送信息的，应告知对方保密义务，并及时将报送依据、报送对象、报送信息的类别、报送时间等情况进行登记备案。对于无法律、法规依据的外部单位年度统计报表等报送要求，公司应当拒绝报送。

（二）信息披露事务负责人具体职责及履职保障

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是信息披露工作的第一责任人。本公司财务管理部负责人为信息披露事务负责人，负责管理公司信息披露事务，在信息披露事务中的主要职责是：

1、应当了解并持续关注公司经营情况、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；

2、准备和提交董事会所需要的报告和文件；

3、协调和组织公司信息披露事项，包括实施公司信息披露的制度、接待来访、回答咨询、向投资者提供公司公开披露的资料，促使公司及时、合法、真实和完整地进行信息披露；

4、列席涉及信息披露的有关会议。公司有关部门应当向财务管理部提供信息披露所需要的资料和信息。公司在做出重大决议之前，应当从信息披露角度征询财务管理部的意见；

5、保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

6、负责信息的保密工作，制定保密措施。内幕信息泄漏时，及时采取补救措施加以解释和澄清；

7、董事会授予的其他职权。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

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。

董事会全体成员应保证信息披露的内容真实、准确、完整，并没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

监事应当对企业董事、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。

监事、监事会应履行如下工作职责：

- 1、检查公司的财务；
- 2、对董事、高级管理人员执行公司职务时的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程、高级管理人员提出罢免建议；
- 3、当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正。

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

（五）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度

公司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企业信息披露事务管理部门。

公司子公司应当指定专人作为指定联络人，负责与信息披露管理部门的联络工作。

公司各子公司按公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按公司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 个月内披露年度报告，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。

债券存续期间，公司发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时向上交所披露临时公告，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。前款所称重大事项包括但不限于：

- 1、公司生产经营状况发生重大变化；
- 2、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 3、公司涉及需要说明的市场传闻；
- 4、公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- 5、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- 6、公司发生重大资产报废；
- 7、公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- 8、公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- 9、公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- 10、公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 11、公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- 12、公司股权、经营权涉及被委托管理；
- 13、公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- 14、公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- 15、公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- 16、公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- 17、公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

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

19、公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；

20、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

21、公司涉及重大诉讼、仲裁；

22、公司分配股利；

23、公司名称变更；

24、公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

25、主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；

26、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

27、其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

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：按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于 15 亿元。

2、发行人约定偿债资金来源的，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：

根据本节第1条发行人在债券存续期内每半年度，披露报告期末的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于每半年度定期跟踪、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第3.1.3条第2款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照第3.6条的约定采取负面事项救济措施。

二、交叉保护承诺

1、发行人承诺，本期债券存续期内发行人不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人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；

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 5000 万元，且占发行人母公司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，出现违反本条约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在 半年内 个交易日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第2点约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

三、救济措施

1、如发行人违反本节中“一、发行人偿债保障措施承诺”要求且未能在本节“一、发行人偿债保障措施承诺”第3点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 50% 以上的持有人要求，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：

在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

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。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

√当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

□ 发行人承诺以其应付的本期债券本息为基准，根据宽限期内实际得以宽限的时间，按照 标准向本期债券持有人进行补偿。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

1、本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成“一、违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成“一、约情形及认定”第6项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

2、发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为___/___。

三、发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向本期债券的发行人所在地有管辖权的法院提起诉讼。

四、如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 债券持有人会议

为保证本次债券持有人的合法权益，规范本次债券持有人会议的组织和行为，发行人根据《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，结合本次债券的实际情况，制订了《债券持有人会议规则》。

募集说明书中仅列示了本次债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

（一）债券持有人行使权利的形式

为规范泰州市城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）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，维护本期债券持有人的权益，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。

除非本规则其他条款另有定义，本规则中使用的已在募集说明书和《债券受托管理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

（二）债券持有人会议规则的主要内容

1、债券持有人会议的权限范围

（1）本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 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）本期债券存续期间，除本规则第 2.4 条另有约定外，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（如有）_____/_____；

f.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□以及_____/_____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 其他（如有）_____/_____；

i.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。

（3）基于募集说明书约定的偿债保障措施承诺，如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，债券持有人有权要求发行人采取相应救济措施，发行人可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。

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

2.4.1 _____/_____”

2、债券持有人会议的筹备

（1）会议的召集

1) 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 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。

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【 1 】名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3) 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的, 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人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。

(2) 议案的提出与修改

1) 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及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。

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) 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。

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

a. 特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务

的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

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

5) 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 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。

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

(3) 会议的通知、变更及取消

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

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

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

络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

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

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

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

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

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

7) 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力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。

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.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

3、债券持有人会议的召开及决议

(1) 债券持有人会议的召开

1) 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

2) 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，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。

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

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

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

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

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

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

8) 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

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

（2）债券持有人会议的表决

1) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

2) 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

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

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他_____ / _____

e. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

3) 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4) 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

5) 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

6) 发生本规则第 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。

(3) 债券持有人会议决议的生效

1) 债券持有人会议对下列属于本规则第 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；

h.其他 / 。

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【40%】以上同意即可生效。

3) 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照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) 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

5) 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

6) 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、

表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

4、债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

（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；

（七）其他 / 。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

（2）召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（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。

（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。

（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。

5、特别约定

（1）关于表决机制的特别约定

因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

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【50%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

（2）简化程序

1）发生本规则第 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次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;

g.其他 _____ /

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。单独或合计持有本次债券未偿还份额 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。

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。

(3) 其他特别约定(如有)

_____ /

第十三节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法（2019年修订）》、《中华人民共和国合同法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请华泰联合证券作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

债券持有人认购或持有本次债券视作同意华泰联合证券作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意发行人与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

（一） 债券受托管理协议的签署

1、债券受托管理人基本情况

名称：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：江禹

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

联系人：王晓磊、王成成、雷荷仪

联系地址：南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼 5 层

联系电话： 025-83387750

传真： 025-83387711

2、受托管理人的聘任及受托管理协议签订情况

2022 年 12 月，发行人与华泰联合证券签订了《债券受托管理协议》。

3、发行人与受托管理人的利害关系情况

发行人和受托管理人确认，受托管理人与发行人不存在未披露的可能影响其公正履行债券受托管理职责的利害关系。

（二） 债券受托管理协议主要事项

本节中的甲方为发行人，乙方为债券受托管理人华泰联合证券。

1、发行人的权利和义务

（1）甲方应当根据法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

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

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

(4) 本次债券存续期内，发生以下任何重大事项，甲方应当在三个交易日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- 1) 甲方经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2) 甲方主体评级或甲方发行的债券信用评级发生变化；
- 3) 甲方及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废、发生重大资产重组等；
- 4) 甲方及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况，以及甲方发行的公司债券违约；
- 5) 甲方及其合并范围内子公司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；
- 6) 甲方及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，超过上年末净资产的百分之十；
- 7) 甲方及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8) 甲方及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产、依法进入破产程序或其他涉及甲方主体变更的决定，甲方的控股股东或实际控制人发生变更的，甲方名称变更的、本次债券名称变更的；
- 9) 甲方及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施、自律组织纪律处分；
- 10) 内外部增信机制、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11) 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；
- 12) 甲方及其主要子公司、甲方的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的；
- 13) 甲方拟变更《募集说明书》的约定；

14) 甲方不能按期支付本息；

15) 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；

16) 甲方及其主要子公司提出债务重组方案的；甲方及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50% 以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50% 以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50% 以上；

17) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

18) 甲方及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

19) 甲方的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，甲方遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本次债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

20) 甲方聘请的会计师事务所发生变更的，甲方为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

21) 甲方募集资金使用情况和《募集说明书》不一致；

22) 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

23) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

24) 发生其他按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》中要求对外公告的事项。

就上述事件通知乙方的同时，甲方应附带甲方高级管理人员（为避免疑问，本协议（本节中为受托管理协议，下同）中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项是否影响本次债券本息安全的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的有效且切实可行的措施。

（5）甲方应按照上海证券交易所制定的《公司债券临时报告信息披露格式指引》的有关规定，在预计发生或已知晓重大事项发生时及时以书面/邮件的方

式告知受托管理人，按要求完成重大事项的披露义务。

（6）甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前或乙方认为有必要的时候取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

（7）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，在乙方依法申请法定机关采取财产保全措施时，应当予以配合。

上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要高级管理人员不得调离；（5）《募集说明书》约定的其他偿债保障措施。

甲方追加担保、采取其他偿债保障措施以及乙方申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用应由甲方承担，受托管理人无承担或垫付义务。

（8）甲方无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（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；（5）《募集说明书》约定的其他后续偿债措施。

债券持有人有权对甲方安排的后续偿债措施提出异议，若甲方无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求甲方提前偿还本次债券本息。

（9）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次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的的前提下，于每个会计期间结束后甲方应尽快向乙方提供经审计的会计报告；于半年度和/或季度结束后尽快向乙方提供半年度和/或季度财务报表；根据乙方的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

（10）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。

(11) 在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

(12) 甲方应当根据本协议的规定向乙方支付本次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，包括但不限于以下内容：

1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

2) 乙方基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

3) 因甲方未履行本协议和《募集说明书》项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用，包括但不限于乙方要求甲方追加担保、申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用。

上述所有费用甲方应在收到乙方出具账单及相关凭证之日起五个交易日内向乙方支付。

(13) 甲方不得怠于行使或放弃权利，致使对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

(14) 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，及时向乙方通报与本次债券相关的信息，为乙方履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

(15) 甲方应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知受托管理人。

(16) 甲方不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：①该等担保在《募集说明书》公告日已经存在；或②《募集说明书》公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或③该等担保属于甲方正常经营活动，且对外担保不会对甲方本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或④经债券持有人会议同意而设定担保。

(17) 甲方仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对甲方对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

(18) 甲方在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

1) 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，下同）

管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

2) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

3) 按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

4) 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；

5) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

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

(19) 甲方应按照上海证券交易所制定的《公司债券临时报告信息披露格式指引》的有关规定，在预计发生或已知晓重大事项发生时及时以书面/邮件的方式告知受托管理人，按要求完成重大事项的披露义务。

(20) 甲方应按照上海证券交易所制定的《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》的有关规定，配合受托管理人进行信用风险监测、排查与分类管理。

(21) 甲方应当履行本协议、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及法律、法规和规则规定的其他义务。

2、债券受托管理人的职责、权利和义务

(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，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

(2) 对于甲方作出的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件，乙方因合理信赖其为真实而采取的任何作为、不作为应得到保护且不应对此承担责任。乙方可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式等经甲方确认的方式由甲方作出的指示，且乙方应就该等合理依赖依法得到保护。

(3) 乙方应当持续关注甲方和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

(一) 就本协议第 3.4 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）每半年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）对甲方和保证人进行现场检查；

（五）约见甲方或者保证人进行谈话。

（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。在本次债券存续期内，乙方应当每季度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。乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

（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，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过本协议第 3.4 条的规定的的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次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。

（6）乙方应当每半年对甲方进行回访，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，出具受托管理事务报告。

（7）出现本协议第 3.4 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交易日内，乙方应当问询甲方或者保证人，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（如需）。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

（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。

（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。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次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。

（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 3.7 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。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用、乙方申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序的费用均应由甲方承担，乙方不予承担或垫付。

（11）本次债券存续期内，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。

（12）甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本次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。

（13）甲方不能偿还债务时，乙方应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

（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。

（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。

（16）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。

（17）在本次债券存续期内，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。

（18）乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。

（一）费用的承担：

1）乙方依据本协议履行债券受托管理职责而发生的各项合理费用（包括信息披露费用）由甲方承担。

2）乙方在根据债券持有人会议的授权行使权利过程中所付出的成本（包括但不限于资产处置、法律诉讼等费用），从处置资产所得中提前支付。

3) 与债券持有人会议相关的合理费用（但债券持有人和 / 或代理人、受托管理人应自行承担出席债券持有人会议而发生的差旅费、食宿费等费用）由甲方承担。

双方确认，根据本次债券发行的承销协议，上述费用已包含发行人应付的承销费用中，甲方无需再向乙方支付。

（二）报酬：

甲方无需向乙方支付受托管理报酬。

（19）乙方不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务和法律规定的其他相关义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律规定和本协议出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责。

（20）乙方应当在履职过程中，重点加强债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

1) 建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

2) 对受托管理的债券持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理；

3) 发现影响还本付息的风险事项，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；

4) 按照规定或约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

5) 协调、督促发行人、增信机构（如有）等采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

6) 根据相关规定、约定或投资者委托，代表投资者维护合法权益；

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

（21）乙方应定期对发行人是否发生上海证券交易所制定的《公司债券临时报告信息披露格式指引》中的重大事项或其他未列示但对发行人本次债券偿债可能产生重大不利影响的事项进行排查；乙方应按照《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》的有关规定对发行人进行监测与分类管理。必要时可提高排查频率。

(22) 乙方有权行使本协议、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他权利，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。

3、受托管理事务报告

(1) 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

(2) 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：

- 1) 乙方履行职责情况；
- 2) 甲方的经营与财务状况；
- 3) 甲方募集资金使用的核查情况及专项账户运作情况；
- 4) 发行人偿债意愿和能力分析；
- 5) 增信措施的有效性分析，内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- 6) 甲方偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- 7) 甲方在《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况；
- 8) 债券持有人会议召开的情况；
- 9) 发生本协议第 3.4 条第（1）项至第（12）项等可能影响发行人偿债能力的重大事项，说明基本情况、处理结果及受托管理人采取的应对措施等；
- 10) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

(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 3.4 条第（1）项至第（12）项等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交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

4、利益冲突的风险防范机制

(1) 乙方在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

1) 乙方自身或通过代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与乙方履行本协

议之受托管理职责产生利益冲突。

2) 乙方其他业务部门或关联方可以在任何时候 (a) 向任何其他客户提供服务, 或者 (b) 从事与甲方或与甲方属同一集团的任何成员有关的任何交易, 或者 (c) 为与其利益可能与甲方或与甲方属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事, 并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险, 乙方已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度, 保证: ①乙方承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响; 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任何其他人; 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。

(2) 乙方不得为本次债券提供担保, 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。

(3) 甲方或乙方任何一方违反本协议利益冲突防范机制, 对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用 (包括合理的律师费用) 的, 应负责赔偿受损方的直接损失。

5、受托管理人的变更

(1) 在本次债券存续期内, 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债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

(2) 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的, 自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且甲方与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日, 新任受托管理人继承乙方在法律、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中国证券业协会报告。

（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。

（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。

6、违约责任

（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。

（2）以下事件构成本协议项下的违约事件：

（一）在本次债券到期、加速清偿或回售（如有）时，甲方未能偿付到期应付本金；

（二）甲方未能偿付本次债券的到期利息，且该种违约持续超过三十日仍未解除；

（三）甲方不履行或违反本协议规定，在正常经营活动需要外，出售其全部或实质性全部的资产；

（四）甲方不履行或违反本协议项下的任何承诺（上述（一）到（三）项违约情形除外），且经乙方书面通知，或经持有本次债券本金总额百分之三十以上的债券持有人书面通知，该种违约持续三十个连续交易日仍未解除；

（五）在本次债券存续期间内，本次债券的担保人（如有）发生解散、注销、吊销、停业且甲方未能在该等情形发生之日起三十个交易日内提供乙方认可的新担保人为本次债券提供担保；

（六）甲方丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（七）在本次债券存续期间内，其他因甲方自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

（3） 如果公司未能按时支付本次债券利息或本次债券到期不能兑付本金，对于延迟支付的本金或利息，公司将按每日万分之一的罚息率向债券持有人支付违约金。如果本协议下的违约事件发生且一直持续三十个交易日仍未解除，代表出席债券持有人会议二分之一以上表决权的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立

即到期应付，即加速清偿。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：

（一）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：

- 1、债券受托管理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；
- 2、所有迟付的利息；
- 3、所有到期应付的本金；
- 4、适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；或

（二）相关的违约事件已得到救济或被豁免；或

（三）债券持有人会议同意的其他措施，代表出席债券持有人会议二分之一以上表决权的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

（4）如果发生本协议第 10.2 条约定的违约事件且一直持续，乙方应自行，或根据债券持有人会议的指示，采取可行的法律救济方式回收债券本金和/或利息，或强制发行人履行本协议或本次债券项下的义务。

（5）在本次债券存续期间，若乙方拒不履行、故意迟延履行本协议约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，乙方应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括其在募集说明书中做出的有关声明，如有）及本协议的约定承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但因甲方故意或过失的原因妨碍乙方正常履行本协议项下职责的情形除外。

（6）若甲方因其重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作为）导致受托管理人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、仲裁、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），甲方应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。甲方在本款下的义务在甲方发生主体变更的情形后由发行人权利义务的承继人承担。

若乙方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作

为)导致发行人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、仲裁、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和合理费用(包括合理的律师费用),乙方应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。乙方在本款下的义务在受托管理人发生主体变更的情形后由受托管理人权利义务的承继人承担。

7、法律适用和争议解决

(1) 本协议适用于中国法律并依其解释。

(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,应在甲方住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

(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。

。

第十四节 发行有关机构

一、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：泰州市城市建设投资集团有限公司

住所：泰州市青年南路99号

法定代表人：张爱华

联系人：夏琪琳

电话：0523-86331886

传真：0523-86397700

邮政编码：225300

（二）主承销商/簿记管理人/债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

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

法定代表人：江禹

联系人：王晓磊、王成成、雷荷仪

电话：025-83387750

传真：025-83387711

邮政编码：210019

（三）发行人律师：江苏致邦律师事务所

住所：南京市鼓楼区石头城6号05幢

法定代表人：毕利炜

联系人：王小国、朱雯

电话：13951641206

传真：025-68156199

邮政编码：210013

（四）会计师事务所：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：南京市中山北路105-6号中环国际广场22-23层

负责人：詹从才

经办注册会计师：王敏、叶建泉

联系电话：025-83235002

传真：025-83235046

邮编：210009

（五）资信评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市丰台区东管头1号院3号楼2048-80

法定代表人：崔磊

联系人：于玺

联系地址：北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮政编码：100600

（六）拟申请上市转让的证券交易所：上海证券交易所

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-68808888

（七）登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

联系电话：021-68873897

二、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法（2019年修订）》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合面向专业投资者公开发行公司债券的条件。

法定代表人签名：


张爱华

泰州市城市建设投资集团有限公司



2022年12月27日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


张爱华

泰州市城市建设投资集团有限公司

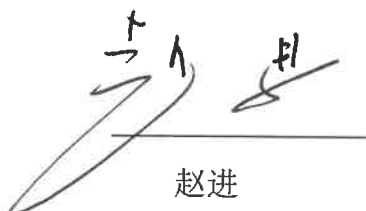


2022 年 12 月 27 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


赵进

泰州市城市建设投资集团有限公司


2022年10月27日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



王小飞

泰州市城市建设投资集团有限公司



2022年12月17日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



蒋凤昌

泰州市城市建设投资集团有限公司

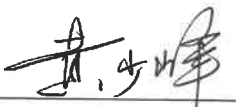


2022年12月27日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


黄少峰

泰州市城市建设投资集团有限公司



2022 年 12 月 27 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

陳武明

陈武明

泰州市城市建设投资集团有限公司



2022年12月27日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


李露

泰州市城市建设投资集团有限公司



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：



孙维玉



韩笑



丁杰



黄小梅



狄少锋

泰州市城市建设投资集团有限公司



2022年12月27日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



宫建勇

泰州市城市建设投资集团有限公司



2022年12月27日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



陈红林

泰州市城市建设投资集团有限公司



2022年12月27日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



李楠

泰州市城市建设投资集团有限公司



2022年12月27日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



王成成

法定代表人或授权代表签名：




李洪涛

华泰联合证券有限责任公司

2022年12月27日

华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

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

授权日期：2021年12月27日（加盖公章）

信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读泰州市城市建设投资集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）的募集说明书，确认募集说明书与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书中引用的报告的内容无异议，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。募集说明书中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议，本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

资信评级人员（签名）： 于奎 侯芳

评级机构负责人（签字）： 张明



东方金诚国际信用评估有限公司

2022年12月27日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、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（签字）：

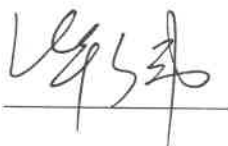


王小国



朱雯

律师事务所负责人（签字）：



毕利炜



泰州市城市建设投资集团有限公司

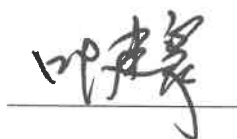
2022年公开发行公司债券（面向专业投资者）信用承诺书

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）作为泰州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”）在境内面向专业投资者公开发行的总额不超过人民币30亿元（含30亿元）的公司债券的审计机构。本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要中的财务数据与经本所审计后的2019年度、2020年度、2021年度财务报告（详见本所出具的苏亚诚审（2020）84号、苏亚诚审（2021）65号、苏亚诚审（2022）61号审计报告）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的上述2019年度、2020年度、2021年度财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对募集说明书及其摘要引用的上述2019年度、2020年度、2021年度财务报告其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



王敏



叶建泉

会计师事务所负责人：



詹从才

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年12月27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，最近一期财务报告或会计报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）资信评级报告；

（五）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议；

（七）中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、备查文件查阅地点

投资者可在以下地址或上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：泰州市城市建设投资集团有限公司

住所：泰州市青年南路 99 号

法定代表人：张爱华

联系人：夏琪琳

电话：0523-86331886

传真：0523-86397700

邮政编码：225300

债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

办公地址：南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼 5 层

联系人：王晓磊、王成成、雷荷仪

电话：025-83387750

传真：025-83387711

邮政编码：210019

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

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