

泰州海陵城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

募集说明书

本期发行金额	不超过人民币 3.90 亿元（含 3.90 亿元）
增信情况	本期债券由泰州海发控股集团有限公司（主体评级 AAA）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	本期债券无评级
牵头主承销商、簿记管理人	中信证券股份有限公司
联席主承销商、受托管理人	东吴证券股份有限公司
联席主承销商	南京证券股份有限公司 中信建投证券股份有限公司 广发证券股份有限公司
资信评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商/簿记管理人：中信证券股份有限公司



（广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

债券受托管理人/联席主承销商：



（苏州工业园区星阳街 5 号）

联席主承销商：



（广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室）

签署日期：2025 年 12 月 13 日

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“第一节 风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）债务规模较大的风险

报告期各期末，发行人合并报表口径负债规模分别为 3,523,739.90 万元、4,028,149.73 万元、4,296,418.81 万元和 4,378,158.16 万元，负债规模较大，资产负债率分别为 64.02%、64.84%、64.24%和 62.38%。截至 2025 年 9 月末，发行人有息债务金额为 3,226,416.08 万元，占负债总额的比例为 73.69%。发行人债务融资规模较大，如果发行人持续融资能力受到限制或者未来所涉行业出现重大波动，可能面临偿债的压力而使其业务经营活动受到不利影响。

（二）受限资产规模较大、占比较高的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产为 660,596.41 万元，占最近一期末净资产的比例为 25.02%。发行人受限资产规模较大、占比较高，一定程度上影响发行人对于资产的运用，特别是在极端情况下银行等债权人享有抵押资产优先受偿的权利可能会影响债券持有人权利的行使。

（三）存货跌价或者变现能力降低的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人存货的账面价值为 4,977,579.22 万元，占总资产的比例为 70.93%，金额较大。发行人存货主要是合同履约成本、开发成本和开发产品等，其中合同履约成本包括土地整理和代建工程等，土地整理主要是发行人土地整理业务投入的成本，代建工程主要是基础设施业务投入的成本，开发成本主要为未完工安置房业务成本，开发产品为已完工的安置房业务成本。发行人存货均未计提减值准备，如果存货减值或者变现能力降低，将会对发行人的盈利能力和偿债能力带来不利影响。

（四）偿债保障倍数较低的风险

2022 年、2023 年和 2024 年，发行人 EBITDA 分别为 38,970.57 万元、35,511.83 万元和 22,461.01 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.19、0.17 和 0.09，发行人的 EBITDA 利息保障倍数较低，如果发行人未来经营状况恶化或者融资渠道受限，可能影响发行人的偿债能力。

（五）对外担保导致的或有负债风险

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 1,106,358.65 万元，占 2025 年 9 月末净资产的 41.91%。发行人对外担保余额较大，若被担保方未能及时还款导致发行人出现代偿情况，将对公司经营情况产生不利影响。

（六）其他应收款规模较大的风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款金额分别为 596,134.27 万元、711,165.61 万元、604,725.82 万元和 514,728.14 万元，占总资产比例分别为 10.83%、11.45%、9.04%和 7.33%。发行人的其他应收款主要是与泰州当地国有企业的往来款。发行人近年来其他应收款规模较大，若未来其他应收款未能及时回收，将对发行人未来偿债能力产生影响。

（七）经营活动产生的现金流量净额波动的风险

报告期内，发行人公司经营活动产生的现金流量净额分别为 5,166.05 万元、5,151.51 万元、-358,405.11 万元和 -149,790.95 万元，发行人主要从事基础设施建设、土地整理、保障房建设等业务，具有建设周期长、回款周期长等特点，经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高。随着未来在建项目进入回款期，预计发行人经营活动现金流入情况会持续改善。若未来发行人经营性现金流持续波动，可能会造成临时资金周转困难的情形，对发行人未来偿债能力产生不利影响。

（八）现金及现金等价物净增加额波动的风险

报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 -307,907.03 万元、-6,899.19 万元、-84,841.26 万元和 161,407.24 万元，报告期内发行人现金及现金等价物净增加额为负，主要是因为发行人投资活动现金流出较多。随着公司业务深入开展，前期投入项目陆续完工回款，同时拓宽融资渠道，预计现金流量将逐

步恢复正常。若发行人未来现金及现金等价物净增加额持续下降，可能会造成资金周转困难的情形，对未来偿债能力产生不利影响。

（九）政府补助占利润总额较高风险

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人获得的政府补助分别为 21,217.17 万元、25,113.74 万元、23,183.64 万元和 10,088.62 万元，占利润总额的比重分别为 57.98%、84.14%、156.62%和 150.77%，利润对政府补助的依赖性较强。虽然发行人所在地区政府财政实力较强，发行人所从事的基础设施建设业务在区域内具有垄断性，公司业务稳定开展，但如果政府财政补贴不能有效延续，公司净利润可能面临较大下滑，投资者可能面临一定的偿付风险。

（十）非经营性应收款回收风险

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款中纳入非经营性其他应收款为 8.28 亿元，主要系非经营性相关的与政府及相关企业的往来款项。尽管发行人其他应收账款主要欠款对象信用级别较高，但若发行人非经营性其他应收款项长期存在将影响公司资产的流动性，也在一定程度上对发行人的经营性现金流入及偿债产生不利影响。

（十一）发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》等法规的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息的按时偿付做出了合理的制度安排。本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，根据《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》的规定，采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要措施。

（十二）发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 25,546.47 万元（经审计的合并报表中 2022 年、2023 年及 2024 年归属于母公司股东净利润的

平均值），预计不少于本期债券一年的利息，若发行人经营状况发生变化，将对本期债券的偿付产生不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）债券发行条款

本期债券不涉及可能对投资者产生重大不利影响的特殊条款，详见募集说明书“第二节 发行条款”。

（二）债券募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金。发行人承诺，本期公司债券不涉及新增地方政府债务，本期债券募集资金用途不用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目。

具体用途详见募集说明书“第三节 募集资金运用”。

（三）增信机制

本期债券设定保证担保。本期债券由发行人母公司泰州海发控股集团有限公司（主体评级 AAA）提供保证担保。

（四）重要投资者保护条款

本期债券设置发行人偿债保障措施承诺和救济措施等投资者保护条款。具体条款内容参见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

（五）《债券持有人会议规则》相关约定

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本期债券的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本期债券的行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》约束。

（六）违约事项及纠纷解决机制

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了东吴证券股份有限公司担任本期公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者以其他合法方式取得本期债券视作同意发行人制定的《债券受托管理协议》。以下任一事件均构成《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

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（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

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、发行人违反募集说明书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。

7、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺且将对发行人履行本期债券的还本付息义务产生重大不利影响，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期公司债券未偿还面值总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约行为持续 30 个工作日仍未解除。

8、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序。

（七）本期债券信用评级情况

本期债券未进行信用评级。发行人的主体信用等级主要依据大公国际资信评估有限公司于 2025 年 6 月 24 日出具的《泰州海陵城市发展集团有限公司主体与相关债项 2025 年度跟踪评级报告》（DGZX-R【2025】00650），发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。但在本期债券存续期内，若因不可控制的因素，如市场环境发生变化等，本公司不能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偿付，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

（八）通用质押式回购

发行人主体信用等级为 AA+，本期债券无评级，不符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件。

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.....	5
目录.....	8
释 义.....	11
第一节 风险提示及说明.....	13
一、本期债券的投资风险.....	13
二、与发行人有关的风险.....	14
第二节 发行条款.....	24
一、本期债券的基本发行条款.....	24
二、本期债券发行、登记结算及上市安排.....	25
第三节 募集资金运用.....	27
一、本期债券募集资金规模.....	27
二、本期债券募集资金使用计划.....	27
三、募集资金的现金管理.....	28
四、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	28
五、本期债券募集资金对发行人财务状况的影响.....	29
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	30
七、前次公司债券募集资金使用情况.....	31
第四节 发行人基本情况.....	32
一、发行人概况.....	32
二、发行人历史沿革情况.....	32
三、发行人控股股东及实际控制人.....	35
四、发行人权益投资情况.....	36
五、发行人的治理机构情况.....	43
六、发行人的独立性.....	50
七、发行人董事和高级管理人员情况.....	51

八、发行人所处行业情况.....	54
九、发行人经营范围及主营业务情况.....	58
十、媒体质疑事项.....	80
十一、发行人内部管理制度.....	80
第五节 发行人财务情况.....	85
一、发行人财务报告总体情况.....	85
二、发行人财务报表.....	87
三、管理层讨论与分析.....	98
四、关联方及关联交易情况.....	130
五、发行人或有事项及其他重要事项.....	140
六、受限资产情况.....	146
第六节 发行人信用状况.....	147
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	147
二、发行人资信情况.....	148
第七节 增信情况.....	152
一、本期债券担保人基本情况.....	152
二、担保函的主要内容.....	154
三、发行人承诺.....	156
第八节 税项.....	158
一、本期债券所缴纳的税项.....	158
二、声明.....	159
第九节 信息披露安排.....	160
一、发行人《信息披露事务管理制度》.....	160
二、本期债券存续期内定期披露安排.....	162
三、存续期内重大事项披露安排.....	162
四、本息兑付披露安排.....	162
第十节 投资者保护机制.....	164
一、本期债券偿债计划.....	164
二、交叉保护承诺.....	164

三、救济措施.....	165
四、偿债保障措施.....	165
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	168
一、违约情形及认定.....	168
二、违约责任及免除.....	168
三、纠纷解决机制.....	169
第十二节 持有人会议规则.....	170
一、债券持有人行使权利的形式.....	170
二、债券持有人会议规则全文.....	170
第十三节 受托管理人.....	188
一、债券受托管理人.....	188
二、受托管理人与发行人的利害关系情况.....	189
三、债券受托管理协议全文.....	189
第十四节 发行有关机构.....	210
一、本期债券发行的有关机构.....	210
二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	214
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....	215
第十六节 备查文件.....	234
一、备查文件明细.....	234
二、查阅地点.....	234

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、公司、海陵城发、海发集团	指	泰州海陵城市发展集团有限公司
控股股东、股东	指	泰州海发控股集团有限公司
实际控制人、泰州市国资委	指	泰州市政府国有资产监督管理委员会
本次公司债券、本次债券	指	发行人经过股东及董事会批准，发行总额不超过 20 亿元人民币（含 20 亿元人民币）的泰州海陵城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	泰州海陵城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《泰州海陵城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
专业投资者	指	符合《管理办法》《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》所规定的专业投资者
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人为本次债券的受托管理签署的《泰州海陵城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《泰州海陵城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
法律意见书	指	《江苏法德东恒律师事务所关于泰州海陵城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之法律意见书》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券业协会	指	中国证券业协会
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所、交易所	指	上海证券交易所
牵头主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
债券受托管理人、东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
联席主承销商	指	东吴证券股份有限公司、南京证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、广发证券股份有限公司
发行人律师	指	江苏法德东恒律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

最近三年及一期、报告期	指	2022 年、2023 年、2024 年、2025 年 1-9 月
报告期各期末	指	2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 9 月 30 日
《公司章程》	指	《泰州海陵城市发展集团有限公司章程》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期公司债券时，敬请将下列风险因素相关资料连同本募集说明书中其他资料一并考虑。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、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，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（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海证券交易所上市交易。由于本期债券具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关部门的审批或备案，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现本期债券在证券交易所交易不活跃甚至无法持续成交的情况，从而影响本期债券流动性。

（三）偿付风险

发行人目前财务状况良好，现金流充裕，金融机构授信充足，具有较强的偿付能力。如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

（四）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了包括但不限于偿债资金专户等多项偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资产质量和偿债能力良好，盈利能力和现金获取能力较好，截至本募集说明书签订之日，发行人能够按时偿付债务本息，且发行人在近三年及一期与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何违约。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或者其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信发生不利变化，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

二、与发行人有关的风险

（一）财务风险

1、债务规模较大的风险

报告期各期末，发行人合并报表口径负债规模分别为3,523,739.90万元、4,028,149.73万元、4,296,418.81万元和4,378,158.16万元，负债规模较大，资产负债率分别为64.02%、64.84%、64.24%和62.38%。截至2025年9月末，发行人有息债务金额为3,226,416.08万元，占负债总额的比例为73.69%。发行人债务融资规模较大，如果发行人持续融资能力受到限制或者未来所涉行业出现重大波动，可能面临偿债的压力而使其业务经营活动受到不利影响。

2、对外担保导致的或有负债风险

截至2025年9月末，发行人对外担保余额为1,106,358.65万元，占2025年9月末净资产的41.91%。发行人对外担保余额较大，若被担保方未能及时还款导致发行人出现代偿情况，将对公司经营情况产生不利影响。

3、受限资产占比较高的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产为 660,596.41 万元，占最近一期末净资产的比例为 25.02%。发行人受限资产规模较大、占比较高，一定程度上影响发行人对于资产的运用，特别是在极端情况下银行等债权人享有抵押资产优先受偿的权利可能会影响债券持有人权利的行使。

4、偿债保障倍数较低的风险

2022年、2023年和2024年，发行人EBITDA分别为38,970.57万元、35,511.83万元和22,461.01万元，EBITDA利息保障倍数分别为0.19、0.17和0.09，发行人的EBITDA利息保障倍数较低，如果发行人未来经营状况恶化或者融资渠道受限，可能影响发行人的偿债能力。

5、存货跌价或者变现能力降低的风险

截至2025年9月末，发行人存货的账面价值为4,977,579.22万元，占总资产的比例为70.93%，金额较大。发行人存货主要是合同履行成本、开发成本和开发产品等，其中合同履行成本包括土地整理和代建工程等，土地整理主要是发行人土地整理业务投入的成本，代建工程主要是基础设施业务投入的成本，开发成本主要为未完工安置房业务成本，开发产品是已完工的安置房业务成本。发行人存货均未计提减值准备，如果存货减值或者变现能力降低，将会对发行人的盈利能力和偿债能力带来不利影响。

6、其他应收款规模较大的风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款金额分别为 596,134.27 万元、711,165.61 万元、604,725.82 万元和 514,728.14 万元，占总资产比例分别为 10.83%、11.45%、9.04%和 7.33%。发行人的其他应收款主要是与泰州当地国有企业的往来款。发行人近年来其他应收款规模较大，若未来其他应收款未能及时回收，将对发行人未来偿债能力产生影响。

7、经营活动产生的现金流量净额波动的风险

报告期内，发行人公司经营活动产生的现金流量净额分别为5,166.05万元、5,151.51万元、-358,405.11万元和-149,790.95万元，发行人主要从事基础设施建设、土地整理、保障房建设等业务，具有建设周期长、回款周期长等特点，经营

活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高。随着未来在建项目进入回款期，预计发行人经营活动现金流入情况会持续改善。若未来发行人经营性现金流持续波动，可能会造成临时资金周转困难的情形，对发行人未来偿债能力产生不利影响。

8、现金及现金等价物净增加额波动的风险

报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-307,907.03 万元、-6,899.19 万元、-84,841.26 万元和 161,407.24 万元，报告期内发行人现金及现金等价物净增加额为负，主要是因为发行人投资活动现金流出较多。随着公司业务深入开展，前期投入项目陆续完工回款，同时拓宽融资渠道，预计现金流量将逐步恢复正常。若发行人未来现金及现金等价物净增加额持续下降，可能会造成资金周转困难的情形，对未来偿债能力产生不利影响。

9、政府补助占利润总额较高风险

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人获得的政府补助分别为 21,217.17 万元、25,113.74 万元、23,183.64 万元和 10,088.62 万元，占利润总额的比重分别为 57.98%、84.14%、156.62%和 150.77%，利润对政府补助的依赖性较强。虽然发行人所在地区政府财政实力较强，发行人所从事的基础设施建设业务在区域内具有垄断性，公司业务稳定开展，但如果政府财政补贴不能有效延续，公司净利润可能面临较大下滑，投资者可能面临一定的偿付风险。

10、待合作开发地块长期未开发的风险

截至报告期末，发行人其他非流动资产规模为 684,827.21 万元，占总资产的比例为 9.76%。发行人其他非流动资产主要为待合作投资开发的土地，截至本募集说明书签署日，发行人暂未明确合作方及投资项目，若未来发行人无法找到地块的合作方，可能导致地块开发进度受阻，进而影响发行人盈利能力及偿债能力，发行人存在一定的待合作开发地块长期未开发的风险。

11、非经营性应收款回收风险

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款中纳入非经营性其他应收款为 8.28 亿元，主要系非经营性相关的与政府及相关企业的往来款项。尽管发行人其他应

收账款主要欠款对象信用级别较高,但若发行人非经营性其他应收款项长期存在将影响公司资产的流动性,也在一定程度上对发行人的经营性现金流入及偿债产生不利影响。

12、应收账款、预付账款及其他应收款中存在民营企业的风险

截至 2025 年 9 月末,发行人应收账款前五大对手方中,泰州钰龙置业有限公司为民营企业,应收款项期末余额 20,630.12 万元,占应收账款期末余额的比例为 20.55%,计提坏账准备 2,895.86 万元;预付款项前五大对手方中,江苏通泰置业发展有限公司、泰州市鹏海房地产开发有限公司、泰州市宏基房地产开发有限公司为民营企业,预付款项合计 90,626.88 万元,占预付款项期末余额的比例为 71.64%;其他应收款主要对手方中,泰州市鹏海房地产开发有限公司为民营企业,其他应收款期末余额为 15,814.22 万元,占其他应收款期末余额的比例为 3.06%。若以上民营企业经营情况、财务状况发生不利变化,将在一定程度上对发行人的偿债产生不利影响。

13、发行人存在涉及重大影响的未决诉讼的风险

发行人子公司海驰建设承包建设居然之家综合体,因泰州钰龙置业有限公司未按《建设工程施工合同》约定支付工程款,海驰建设诉请泰州钰龙置业有限公司支付工程款 7,868.100873 万元及利息,并享有工程价款优先受偿权。案件由泰州市海陵区人民法院受理,已于 2024 年 7 月 11 日开庭审理。2025 年 5 月 30 日,泰州钰龙置业有限公司被泰州市海陵区人民法院列为被执行人[(2025)苏 1202 执 1435 号],执行金额 7,889.86 万元。发行人已对应收款项计提了部分坏账准备。若款项不能及时收回,将在一定程度上对发行人的偿债产生不利影响。

14、其他权益工具减值风险

报告期各期末,发行人其他权益工具投资分别为 80,172.88 万元、93,032.20 万元、157,712.74 万元和 157,662.74 万元,占总资产的比例分别为 1.46%、1.50%、2.36%和 2.25%。发行人其他权益工具投资对手方如泰州市海阳投资有限公司、泰州市金太阳能源有限公司存在资信风险,发行人对其他权益工具投资未计提减

值，若其他权益工具投资对手方持续发生不利变化，将在一定程度上对发行人的偿债产生不利影响。

15、存在非标融资的风险

报告期末，发行人合并报表口径负债规模为 4,378,158.16 万元，其中非标融资为 526,998.83 万元，占有息负债的比例为 16.33%，若发行人持续融资能力受到限制或者非标融资金额增大，可能面临偿债的压力而使其业务经营活动受到不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期波动带来的风险

企业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的偿付。

2、工程质量管理风险

公司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和保障房项目建设周期较长，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、合同定价风险

发行人承担了海陵区城市基础设施和保障房的建设投资重任，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。

5、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。

6、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。

7、市场竞争风险

发行人为海陵区基础设施建设和安置房的重要主体之一，具有一定的区域垄断性，同时也面临海陵区其他平台类公司在项目资源等方面的竞争，公司面临一定的市场竞争风险。

8、土地价格波动风险

近年来，随着海陵区基础设施的不断完善，土地需求也在不断增长，土地出让均价也在逐年上升。如果未来土地出让价格波动，将影响发行人未来房屋销售业务的收入。

9、优质资产划转风险

发行人拥有海陵区较为优质的经营性资产，包括基础设施建设、安置房销售，这两块业务现金流入较为稳定。发行人的实际控制人为泰州市政府国有资产监督管理委员会，政府可将优质资产注入发行人，也可能对发行人的优质资产进行划转，一旦其中部分优质资产出现划转，发行人净资产规模、盈利能力和偿债能力将会出现显著下降。发行人存在优质资产划转的风险。

10、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。

11、代建安置房回款不及时的风险

发行人主营业务包括代建安置房建设业务，项目建设周期较长，在项目建设期间可能因为政府规划安排、项目投资建设进度以及项目结算调整等问题面临一定的回款不及时的风险，可能增加公司经营压力，影响发行人的偿债能力。

12、自建安置房销售去化的风险

发行人安置房建设板块中包括自建安置房项目，部分安置房项目销售进度偏低，若未来部分自建安置房销售去化回款进程受阻，可能对发行人的盈利水平产生不利影响，发行人存在一定的自建安置房销售去化的风险。

13、土地闲置风险

报告期内，发行人通过招拍挂取得了若干投资待合作开发地块。近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括2012年5月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等，加大了对土地闲置的处置力度。对于建设用地，根据国家相关管理制度的规定，如果发行人由于资金、市场等原因未能按时开发储备用地，可能面临缴纳土地闲置费甚至土地被无偿收回的风险。

14、土地出让进度及回款的风险

发行人土地整理业务收入受海陵区政府土地出让规划和房地产市场景气度影响较大，土地整理业务收入回款周期较长，未来经济环境与政府规划的不确定性可能影响土地整理业务板块的收入，可能对发行人偿债能力产生不利影响。

（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、土地整理开发、安置房业务、城市污水处理业务、融资担保业务等多个业务板块的大型企业集团。

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

发行人行业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。公司的核心管理人员以及工程技术人员都是公司宝贵的资源，人才的流失，可能会影响公司的可持续发展，因此公司存在一定的人力资源管理风险。

3、投融资管理风险

公司投资运营的城市基础设施、保障房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。随着海陵区经济和城市建设的快速发展，公司未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

4、安全生产风险

公司目前业务范围涉及城市基础设施建设、保障房等行业，均涉及到安全生产问题，尤其是城建施工和房屋开发业务对安全生产的要求更高。虽然公司已经严格按照国家及行业标准要求建设及检查监督，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件，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和保障房开发板块，目前国家对保障房建设质量实施“零容忍”政策，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，虽然公司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、子公司管理的风险

发行人子公司涉及行业较多，包括基础设施建设、房地产开发、污水处理、融资性担保等。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。

7、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、董事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构。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

公司主要从事城市基础设施建设及保障房开发等业务，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

公司作为海陵区的国有资产经营和基础设施建设主体，海陵区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，海陵区财政局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。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

近年来，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。为稳定房价，促进房地产平衡发展，政府通过严格住房用地供应管理、上调存贷款利息及存款准备金率、加快保障性住房建设，强化差别化住房信贷政策、合理引导住房需求、同时在上海、重庆等地试点征收房产税等手段，从土地供应、货币政策、税收政策、金融信贷等方面加强了对房地产市场的管控。2022年以来，央行、银保监会、证监会等多部门释放优化房地产信贷与融资政策信号，针对房地产领域，提出坚持“房住不炒”，支持因城施策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。房地产新政的陆续出台将有可能对发行人下属房地产业务板块后续的经营带来影响，一定程度上增加了其经营风险。

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：**泰州海陵城市发展集团有限公司。

（二）**债券全称：**泰州海陵城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2025 年 1 月 15 日获由中国证券监督管理委员会出具的《关于同意泰州海陵城市发展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〔2025〕88 号），规模为不超过 20 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币 3.90 亿元（含 3.90 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券为 5 年期。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券每张面值为 100 元，按面值平价发行。

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

（八）**发行对象：**本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（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余额包销承销。

（十一）**起息日期：**本期债券的起息日为 2025 年 12 月 8 日。

（十二）**付息方式：**本期债券在存续期内每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。

（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 2026 年至 2030 年间每年的 12 月 8 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

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

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

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

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2030 年 12 月 8 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券由泰州海发控股集团有限公司（主体评级 AAA）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无评级。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行相关费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金。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：本期债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

二、本期债券发行、登记结算及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告日期：2025 年 12 月 3 日。

发行首日：2025 年 12 月 5 日。

发行期限：2025 年 12 月 5 日-2025 年 12 月 8 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）本期债券上市安排

- 1、拟上市地：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的上市申请。

（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、本期债券募集资金规模

经发行人股东和董事会审议通过，并经证监会审核通过出具公司债券注册的批复（证监许可〔2025〕88 号），本次债券发行总额不超过 20 亿元，本期为批文下第二期发行，本期债券发行总额不超过 3.90 亿元（含 3.90 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券的募集资金在扣除发行相关费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金。

发行人承诺，本期债券所偿还的存量公司债券本金不涉及地方政府隐性债务，且本期债券募集资金不用于偿还地方政府隐性债务。发行人承诺，本期债券发行募集资金不用于偿还地方政府债务或用于公益性项目，本期债券不直接或间接用于购置土地。

本期债券募集资金拟偿还的公司债券明细如下：

单位：亿元

序号	发行主体	债券简称	债券类型	起息日	回售日	到期日	债券余额	拟使用募集资金金额
1	泰州海陵城市发展集团有限公司	23 海陵 G1	公募	2023/1/16	-	2026/1/16	3.90	3.90
合计	-	-	-	-	-	-	3.90	3.90

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

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。

考虑到发行时间及募集资金到账时间尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，在“23 海陵 G1”债券到期前，发行人可能使用

自有或自筹资金进行先行偿还，募集资金实际到账后，将使用本期债券的募集资金置换预先已投入的自有或自筹资金。

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。

发行人将按照《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规以及发行人有关募集资金使用的规章制度的规定使用、管理本期债券募集资金，确保募集资金合法合规使用。在募集资金监管方面，发行人将通过多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益。

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人在本期公司债券各期发行前对应设立募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，发行人将与监管银行（待发行前明确）、受托管理人签订募集资金专项账户监管协议，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。募集资金只能用于募集说明书约定的用途，除此之外不得用于其他用途。

上述募集资金专项账户监管协议主要内容如下：

- 1、募集资金专项账户仅用于发行人当期债券募集说明书的约定用途。
- 2、发行人不得在专项账户中将当期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在当期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。
- 3、发行人使用募集资金时，应当书面告知监管银行。受托管理人可以采取现场检查、书面问询等方式监督发行人募集资金的使用情况。发行人和监管银行应当无条件配合受托管理人的检查与查询。受托管理人有权核查债券募集资金的

使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

4、发行人发生《募集说明书》约定的违约事项，或受托管理人预计发行人将发生《募集说明书》约定的违约事项，受托管理人有权要求监管银行停止募集资金专项账户中任何资金的划出，监管银行无正当理由不得拒绝受托管理人要求。

五、本期债券募集资金对发行人财务状况的影响

本期债券的募集资金在扣除发行相关费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金，对于保障发行人应对业务规模扩张带来的流动性需求有着重要意义。

本期债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

（一）相关财务数据模拟基准日为 2025 年 9 月 30 日；

（二）假设本期债券的募集资金净额为 39,000.00 万元，即不考虑融资过程中所产生费用；

（三）假设本期债券募集资金净额全部计入发行人 2025 年 9 月 30 日的资产负债表；

（四）假设本期债券募集资金 39,000.00 万元，扣除承销费后，拟全部用于偿还公司到期的公司债券本金，且拟偿还债务均于未来一年内到期；

（五）假设本期债券于 2025 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构影响如下表所示：

单位：万元、%、倍

项目	债券发行前	债券发行后	模拟变动额
流动资产	6,078,403.13	6,078,403.13	-
非流动资产	939,656.36	939,656.36	-
资产总计	7,018,059.49	7,018,059.49	-
流动负债	2,106,969.81	2,067,969.81	-39,000.00
非流动负债	2,271,188.35	2,310,188.35	39,000.00

项目	债券发行前	债券发行后	模拟变动额
负债总计	4,378,158.16	4,378,158.16	-
资产负债率	62.38	62.38	-
流动比率	2.88	2.94	0.06

本期公司债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）有利于优化公司债务结构

本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金，公司流动负债占负债总额的比例将由本期债券发行前 2025 年 9 月末的 48.12%下降至 47.23%，公司债务结构将得到改善。另外，公司合并口径的流动比率将由 2.88 倍提升至 2.94 倍，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力将有一定增强，在有效增加本公司营运资金总规模的前提下，改善了公司的负债结构，这将有利于本公司中长期资金的统筹安排，有利于公司战略目标的稳步实施。

（二）有利于拓宽公司融资渠道

利用多种渠道筹集资金是公司实现未来发展战略的重大举措，也是完善公司投融资体系、实现可持续发展的前提和保障。近年来，公司不断尝试资本市场直接融资，公司将以发行本期债券为契机，募集较低成本中长期资金，进一步优化债务结构，拓展直接债务融资渠道。

（三）有利于提高公司经营的稳定性

本期债券发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺：

（一）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，本期债券的募集资金在扣除发行相关费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金。发行人确保募集资金专款专用，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于项目投资、

股权投资或收购资产，不转借他人，不直接或间接用于购置土地，不用于房地产业务，不用于购买理财产品，保证募集资金的投入、运用等方面的顺畅运作。

（二）发行人承诺发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定，本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并承诺地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。本期债券不涉及新增或虚假化解地方政府隐性债务。

（三）发行人将指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（四）发行人将严格按照本募集说明书的约定运用募集资金，不得随意改变募集资金用途。

七、前次公司债券募集资金使用情况

2025 年 3 月 24 日，发行人取得不超过 16.69 亿元非公开发行公司债券挂牌转让的无异议函（上证函〔2025〕949 号）。

发行人于 2025 年 9 月 19 日发行了该批文项下的泰州海陵城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（品种一）（债券简称“25 海陵 03”），并在上海证券交易所挂牌。25 海陵 03 发行规模 8.19 亿元，募集资金在扣除发行相关费用后，拟全部用于偿还公司债券本金。截至本募集说明书签署之日，25 海陵 03 的募集资金已使用完毕，与募集说明书约定的用途一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称	泰州海陵城市发展集团有限公司
法定代表人	冯山俊
注册资本	505,800.00 万元人民币
实缴资本	505,800.00 万元人民币
成立日期	2006 年 4 月 11 日
统一社会信用代码	91321202785993494H
注册地址	泰州市海陵区南通路 318 号
办公地址	泰州市海陵区南通路 318 号
邮政编码	225300
信息披露事务负责人	罗志俊
职位	董事
电话	0523-86231209
传真	0523-86238646
所属行业	建筑业
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）
网址	http://www.tzhlcfc.com/

二、发行人历史沿革情况

（一）公司设立

根据泰州市人民政府《市区规划建设管理工作第二十四次联席会议纪要》（2006 年）和泰州市海陵区人民政府《关于组建泰州市海陵资产经营有限公司的会议纪要》（2006 年），泰州市海陵资产经营有限公司于 2006 年 4 月 11 日设立，注册资本为 10,000 万元，其中泰州市海陵区住房制度改革办公室出资 9,000 万元，泰州市路灯管理处出资人民币 1,000 万元。江苏经纬会计师事务所分别出具了《验资报告》（经纬内验[2006]029 号、经纬内验[2006]043 号）。

（二）第一次增资

2007 年 1 月 14 日，根据公司股东会决议和修改后的公司章程规定，公司增加注册资本人民币 10,000 万元，变更后注册资本为人民币 20,000 万元，其中泰州市海陵区住房制度改革办公室出资 19,000 万元，占公司注册资本 95.00%；泰州市路灯管理处出资 1,000 万元，占公司注册资本 5.00%。上述增资业经江苏经纬会计师事务所审验，并出具了经纬验[2007]第 3008 号验资报告。

（三）第二次增资

2007 年 3 月 31 日，根据公司股东会决议和修改后的公司章程规定，公司增加注册资本人民币 10,400 万元，变更后注册资本为人民币 30,400 万元，其中泰州市海陵区住房制度改革办公室出资 29,400 万元，占公司注册资本 96.71%；泰州市路灯管理处出资 1,000 万元，占公司注册资本 3.29%。上述增资业经江苏经纬会计师事务所审验，并出具了经纬验[2007]第 3047 号验资报告。

（四）第三次增资

2008 年 8 月 3 日，根据公司股东会决议和修改后的公司章程规定，公司增加注册资本人民币 13,809.58 万元，变更后注册资本为人民币 44,209.58 万元，其中泰州市海陵区住房制度改革办公室出资 29,400 万元，占公司注册资本 66.50%；泰州市路灯管理处出资 1,000 万元，占公司注册资本 2.26%；江苏省泰州市海陵区社区服务中心出资 13,809.58 万元，占公司注册资本 31.24%。上述增资业经江苏经纬会计师事务所审验，并出具了经纬验[2008]第 3060 号验资报告。

（五）股东变更

2010 年 10 月 21 日，泰州市海陵区人民政府下发《区政府关于规范管理海陵资产公司国有股权的通知》（泰海政发[2010]149 号），将泰州市路灯管理处、泰州市海陵区住房改革办公室和泰州市海陵区社区服务中心持有的公司全部股权划转至海陵区财政局，变更后海陵区财政局持有公司全部股权。

（六）第四次增资

2011 年 6 月 24 日，根据公司股东决定和修改后的公司章程规定，泰州市海陵区财政局新增货币出资 20,000 万元，变更后注册资本为 64,209.58 万元。

上述增资业经江苏经纬会计师事务所审验，并出具了经纬验[2011]第 3018 号验资报告。

（七）第五次增资

2014 年 10 月 21 日，根据泰州市海陵区人民政府《区政府关于增加对泰州市海陵资产经营有限公司投资的批复》（泰海政复【2014】28 号）文件，以及公司股东决定和修改后的公司章程规定，泰州市海陵区财政局新增货币出资 43,000 万元，变更后注册资本为 107,209.58 万元。上述增资事宜已完成工商档案变更登记。

（八）第六次增资

2015 年 12 月 21 日，根据泰州市海陵区人民政府批准（[2015]海政字 624 号）及公司股东决定，公司增资 100,000 万元，注册资本变更为 207,209.58 万元，出资全部由泰州市海陵区财政局以货币出资。增资后，泰州市海陵区财政局出资 207,209.58 万元，占公司注册资本 100%。2016 年 4 月 18 日，公司完成工商变更。

（九）第七次增资

2019 年 4 月 11 日，经公司股东决定，公司名称变更为泰州海陵城市发展集团有限公司，同时注册资本变更为 373,209.58 万元，新增出资 166,000.00 万元全部由泰州市海陵区财政局出资。

（十）股东变更

2019 年 5 月 30 日，经泰州市海陵区人民政府批准，公司股东变更为泰州市海陵区人民政府国有资产监督管理办公室。变更后，泰州市海陵区人民政府国有资产监督管理办公室持有公司 100% 股权。

（十一）第八次增资

2019 年 6 月 28 日，经公司股东决定，公司注册资本变更为 505,800.00 万元，新增出资 132,590.42 万元全部由泰州市海陵区人民政府国有资产监督管理

办公室出资。增资后，泰州市海陵区人民政府国有资产监督管理委员会出资 505,800 万元，占公司注册资本 100%。

（十二）股东变更

2020 年 7 月 14 日，公司股东变更为泰州市政府国有资产监督管理委员会。变更后，泰州市政府国有资产监督管理委员会持有公司 100% 股权。

（十三）股东变更

2024 年 9 月 20 日，公司股东变更为泰州海发控股集团有限公司，实际控制人仍为泰州市政府国有资产监督管理委员会。变更后，泰州海发控股集团有限公司持有公司 100% 股权。

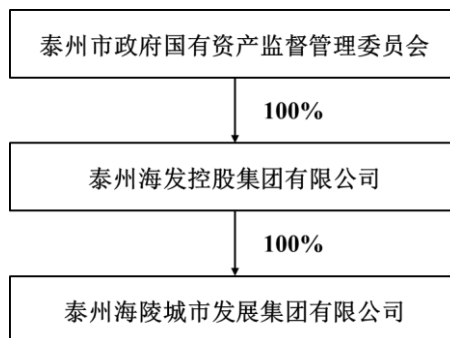
发行人已对上述历次变更办理工商变更登记。报告期内，发行人控股股东由泰州市政府国有资产监督管理委员会变更为泰州海发控股集团有限公司，实际控制人未发生变化，为泰州市政府国有资产监督管理委员会。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 505,800.00 万元，实收资本 505,800.00 万元，控股股东为泰州海发控股集团有限公司，实际控制人为泰州市政府国有资产监督管理委员会。

三、发行人控股股东及实际控制人

截至本募集说明书签署日，泰州海发控股集团有限公司持有发行人 100.00% 股权，为发行人的控股股东，泰州市政府国有资产监督管理委员会为发行人实际控制人。

截至本募集说明书签署日，发行人的股权结构图如下：



截至本募集说明书签署日，泰州海发控股集团有限公司持有的发行人 100.00% 股权，均不存在被质押或冻结等情况。

四、发行人权益投资情况

（一）发行人全资及控股子公司

截至 2025 年 9 月末，发行人全资及控股子公司有 18 家，具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	企业名称	经营范围	级次	注册资本	持股
1	泰州市古城建设投资有限公司	建设项目投资、管理，历史文化街区修缮、改造、重建，房屋租赁，物业管理，房地产开发经营，城市基础设施建设工程、园林绿化工程施工，建筑材料销售（不仓储）。（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）许可项目：测绘服务；水产养殖；建设工程施工；文物保护工程施工；住宅室内装饰装修；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；住宿服务；水利工程建设监理（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：水产品批发；蔬菜种植；农副产品销售；谷物种植；房屋拆迁服务；土地整治服务；公园、景区小型设施娱乐活动（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）	1	110,000.00	100.00
2	泰州市海创置业有限公司	房地产开发；房屋租赁（不含融资租赁）；市政工程、建筑工程、园林绿化工程施工，建设工程咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	2	10,000.00	100.00
3	江苏泰州市海程置业有限公司	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：住房租赁；市政设施管理；工程管理服务（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）	3	5,000.00	100.00
4	泰州市海疆商贸有限公司	许可项目：成品油批发（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：文具用品批发；文具用品零售；乐器批发；金属制品销售；金属材料销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；环境保护专用设备销售；有色金属合金销售；特种设备销售；橡胶制品销售；新型金属功能材料销售；机械设备销售；建筑材料销售；劳动保护用品销售；制冷、空调设备销售；电子产品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；五金产品批发；日用百货销售；家用电器销售；办公用品销售；塑料制品销售；电线、电缆经营；企	2	10,000.00	100.00

序号	企业名称	经营范围	级次	注册资本	持股
		业管理咨询；食品销售（仅销售预包装食品）；水泥制品销售；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；粮油仓储服务；供应链管理服务；润滑油销售；炼油、化工生产专用设备销售；合成材料销售；煤炭及制品销售（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）			
5	江苏海宇建设工程有限公司	市政公用工程施工总承包三级、房屋建筑工程施工总承包三级、园林古建筑工程专业承包三级、建筑装修装饰工程专业承包三级、金属门窗工程专业承包三级，园林绿化工程、房屋拆除工程、桥梁拆除工程、烟囱拆除工程、锅炉拆除工程、化工设备拆除工程施工，批发零售水暖器材、建筑五金、装潢材料。（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）许可项目：建筑劳务分包（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：劳务服务（不含劳务派遣）（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）	2	750.70	51.01
6	泰州市海泓测绘地理信息有限公司	许可项目：测绘服务（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：地理遥感信息服务（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）	2	500.00	100.00
7	泰州市海翰房产开发有限公司	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：建筑装饰材料销售；五金产品批发；建筑材料销售；建筑用金属配件销售；照明器具销售（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）	2	80,123.74	100.00
8	泰州市海瑞博置业有限公司	许可项目：住宅室内装饰装修；房地产开发经营；建设工程施工（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：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务（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）	3	5,000.00	100.00
9	泰州市海峰房产开发有限公司	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修（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）	2	1,000.00	100.00
10	江苏海驰建设有限公司	许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修；建设工程设计；各类工程建设活动；消防设施工程施工；建筑智能化系统设计；建筑智能化工程施工；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；施工专业作业；建筑劳务分包；电力设施承装、承修、承试；林木种子生产经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务；测绘服务；文物保护工程施工；房地产开发经营；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；电气安装服务；特种设备安装改	2	8,000.00	52.00

序号	企业名称	经营范围	级次	注册资本	持股
		造修理；特种设备检验检测（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：土石方工程施工；体育场地设施工程施工；金属门窗工程施工；园林绿化工程施工；工程管理服务；专业设计服务；普通机械设备安装服务；非居住房地产租赁；机械设备租赁；城市绿化管理；物业管理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属制品销售；金属材料销售；金属结构销售；制冷、空调设备销售；办公设备销售；家具销售；礼品花卉销售；林业产品销售；园艺产品种植；花卉种植；广告制作；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；太阳能发电技术服务；电线、电缆经营；配电开关控制设备销售；机械电气设备销售；机械设备销售；水泥制品销售；光伏设备及元器件销售；充电桩销售；网络设备销售；租赁服务（不含出版物出租）；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；软件销售；信息安全设备销售；数字视频监控系统销售；塑料制品销售；特种设备销售；电气信号设备装置销售；电气设备销售；电气设备修理；住房租赁；轴承、齿轮和传动部件销售；机械零件、零部件销售（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）			
11	江苏海新建建设工程有限公司	许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；文物保护工程施工；建筑劳务分包；建筑物拆除作业（爆破作业除外）（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：市政设施管理；文物文化遗址保护服务；园林绿化工程施工；劳务服务（不含劳务派遣）（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）	2	31,000.00	100.00
12	江苏海薪工程项目管理有限公司	许可项目：各类工程建设活动；消防设施工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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：工程管理服务（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）	3	1,000.00	100.00
13	泰州市海发建设投资有限公司	建设项目投资及经营管理；资产经营运作；房屋建筑工程、市政道路工程、管道工程、房屋装饰装修工程施工；建筑幕墙工程、园林古建筑工程专业承包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。一般项目：花卉种植；房屋拆迁服务（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）	1	130,720.00	100.00
14	泰州市海阳给排水管理有限公司	自来水管网投资管理、污水管网投资管理、污水收集排放、污水管网设施维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：建设工程施工（依法须	1	10,000.00	100.00

序号	企业名称	经营范围	级次	注册资本	持股
		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：土地整治服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；水环境污染防治服务；市政设施管理（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自主开展经营活动）			
15	泰州市惠泰建设发展有限公司	物业管理；投资咨询服务；房屋、设备租赁；普通货物仓储（不含危险化学品）；销售建筑材料、办公设备、通信器材；计算机硬件、空调及制冷设备、家用电器的销售、安装、维修、服务，城市基础设施建设；服装、五金产品批发。（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：房屋拆迁服务（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自主开展经营活动）	1	100,000.00	100.00
16	泰州市海盛房地产有限公司	房地产经纪，市场营销策划，企业形象策划，一般商务信息咨询，家政服务（不含家教），企业管理咨询，市场信息调查，法律咨询、财务咨询（不含代理记账、不含投资理财金融类），房屋修缮工程、室内装饰工程设计、施工，电脑图文设计制作，展览展示服务，房地产营销策划，一般经济信息咨询，会议服务，房屋租赁（不含融资租赁），软件开发，信息技术、计算机领域内的技术开发、技术服务、技术推广、技术咨询，设计、制作、代理、发布国内各类广告（不含固定形式印刷品广告），充电桩设施运营，日用百货、办公用品、办公设备销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：建筑材料销售；建筑装饰材料销售；照明器具销售；卫生洁具销售；太阳能热发电产品销售；电线、电缆经营；五金产品批发；停车场服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；汽车零配件零售；汽车装饰用品销售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；新鲜水果批发；新鲜水果零售；食用农产品批发；食用农产品零售；农副产品销售；餐饮管理（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自主开展经营活动）	1	200.00	100.00
17	泰州市海陵区广厦绿化工程有限公司	园林绿化工程、建筑工程、土石方工程设计、施工，绿化养护，保洁服务，垃圾清运，花卉租赁，建筑劳务分包，园林绿化工程技术咨询、技术服务，建筑材料（不仓储）、装饰材料（不含油漆）销售，花卉、苗木种植、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	1	5,000.00	100.00
18	江苏坤奇智能工程有限公司	许可项目：电力设施承装、承修、承试；建设工程设计；各类工程建设活动；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；成品油零售（不含危险化学品）；食品经营；烟草制品零售；人防工程设计；建设工程勘察；建设工程施工；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验（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	1	6,755.69	51.00

序号	企业名称	经营范围	级次	注册资本	持股
		审批结果为准）。一般项目：智能控制系统集成；软件开发；软件销售；网络技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机及办公设备维修；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；信息技术咨询服务；安全系统监控服务；电气设备销售；电气设备修理；数字视频监控系统销售；智能输配电及控制设备销售；配电开关控制设备销售；电子元器件批发；电容器及其配套设备销售；电子元器件零售；电子专用设备销售；电子专用材料销售；机械设备销售；电气机械设备销售；电线、电缆经营；电气信号设备装置销售；灯具销售；照明器具销售；半导体照明器件销售；半导体器件专用设备销售；太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件销售；五金产品批发；五金产品零售；园林绿化工程施工；建筑材料销售；工程管理服务；物业管理；停车场服务；酒店管理；成品油批发（不含危险化学品）；成品油仓储（不含危险化学品）；润滑油销售；食用农产品零售；日用百货销售；办公用品销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；洗车服务；针纺织品销售；服装服饰零售；家用电器销售；充电桩销售；集中式快速充电站；机动车充电销售；充电控制设备租赁；电动汽车充电基础设施运营；光伏发电设备租赁；储能技术服务；专用设备修理；新能源汽车废旧动力蓄电池回收及梯次利用（不含危险废物经营）；销售代理；站用加氢及储氢设施销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；环境保护专用设备销售；环境保护监测；新兴能源技术研发；对外承包工程；水利相关咨询服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；劳务服务（不含劳务派遣）（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）			

（二）发行人重要子公司经营情况

发行人将子公司截至最近一年末总资产或净资产占发行人合并报表口径对应数据超过 30%的，或最近一个年度营业收入占发行人合并报表口径营业收入超过 30%的列为重要子公司。截至最近一年末，发行人重要子公司 1 家，情况如下：

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	泰州市古城建设投资有限公司	建设项目投资、管理，历史文化街区修缮、改造、重建，房屋租赁，物业管理，房地产开发经营，城市基础设施建设工程、园林绿化工程施工，建筑材料销售	100.00	458.59	283.80	174.79	20.00	1.55	是

上述重要子公司相关财务数据存在重大增减变动，具体情况或原因如下：

近两年末，泰州市古城建设投资有限公司（以下简称“古城建设”）净利润分别为 4,484.02 万元和 15,487.73 万元，变化幅度 245.40%，主要系 2024 年度古城建设收到基础设施建设补助增加 23,017.00 万元所致。2023 年度，海陵区人民政府统一将基础设施建设补助拨付给海发集团；2024 年度，海陵区人民政府将基础设施建设补助计入古城建设。

报告期内，发行人不存在持股比例低于 50%但纳入合并范围的子公司。

报告期内，发行人存在 3 家持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，主要原因为：

2022 年 12 月 21 日，泰州泰沐酒店管理有限公司股东由泰州宏瑞企业管理有限公司变更为发行人，发行人持有其 100%股权，但相关经营和财务控制权未移交，发行人不控制泰州泰沐酒店管理有限公司，故 2023 年度及 2024 年度未将泰州泰沐酒店管理有限公司纳入合并财务报表范围。

2022 年 4 月 26 日，泰州海丹市政工程有限公司股东变更为发行人，泰州海丹市政工程有限公司已停止实际运营，待相关审计工作完成后注销，发行人无法通过参与泰州海丹市政工程有限公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额，故 2023 年度及 2024 年度未将泰州海丹市政工程有限公司纳入合并财务报表范围。

报告期内，发行人持有泰州市海辉投资发展有限公司 100%股权，但根据最终控制方泰州海发控股集团有限公司安排，该公司实际由关联方泰州市凤城产业

投资有限公司控制，并由泰州市凤城产业投资有限公司纳入合并财务报表范围，相关工商变更登记已于 2025 年 7 月完成。

（三）发行人合营及联营公司基本情况

截至 2025 年 9 月末，发行人参股公司、合营企业和联营企业情况如下表所示：

单位：万元、%

企业名称	经营范围	注册资本	持股比例
江苏华晨混凝土有限公司	商品混凝土制造销售，货物专用运输（罐式），港口经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	3,448.28	20.00
泰州宝龙房地产有限公司	房地产开发；绿化养护；物业管理；会务服务；展览展示服务；市场信息咨询、调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）；市场营销策划；企业管理咨询；一般商务信息咨询；装饰装潢工程、建筑工程设计、施工；停车场设备、交通安全设备、通讯设备、照明设备、建筑材料（不含砂石、砖瓦、不仓储）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	37,000.00	40.00
泰州海陵华设环境治理有限责任公司	环保工程、供水设施安装工程施工，环境治理领域内的技术咨询，环保设施运营管理（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）	18,000.00	30.00
泰州市望海雅居餐饮有限公司	许可项目：食品经营；餐饮服务；烟草制品零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：食用农产品批发；日用品销售；厨具卫具及日用杂品批发；服装服饰批发；婚庆礼仪服务；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；礼品花卉销售；餐饮管理；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；食用农产品零售（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）	800.00	35.00
泰州市四海高新农业有限公司	一般项目：食用农产品批发；食用农产品零售；农业生产资料的购买、使用；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务（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）	350.00	37.00
泰州市中泰泰城置业有限公司	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）	20,000.00	20.00
泰州市鹏海房地产开发有限公司	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：房地	2,000.00	40.00

企业名称	经营范围	注册资本	持股比例
	产评估；房地产经纪；房屋拆迁服务；工程管理服务；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
泰州悦泰环保科技有限公司	许可项目：互联网信息服务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；城市生活垃圾经营性服务；基础电信业务；职业中介活动；道路货物运输（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：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；网络技术服务；信息技术咨询服务；再生资源回收（除生产性废旧金属）；信息系统集成服务；计算机系统服务；社会经济咨询服务；互联网数据服务；数据处理和存储支持服务；节能管理服务；会议及展览服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；市场营销策划；移动终端设备销售；移动通信设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；家用电器销售；体育用品及器材零售；文具用品零售；皮革制品销售；包装材料及制品销售；日用木制品销售；金属制品销售；鞋帽零售；服装辅料销售；针纺织品销售；电子产品销售；日用百货销售；旧货销售；塑料制品销售；纸制品销售；进出口代理；货物进出口；技术进出口（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）	800.00	36.00

（四）发行人主要参股公司、合营企业和联营企业情况

截至最近一年末，发行人无账面价值占发行人总资产比例超过 10%的，或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过 10%的重要参股公司、合联营企业。

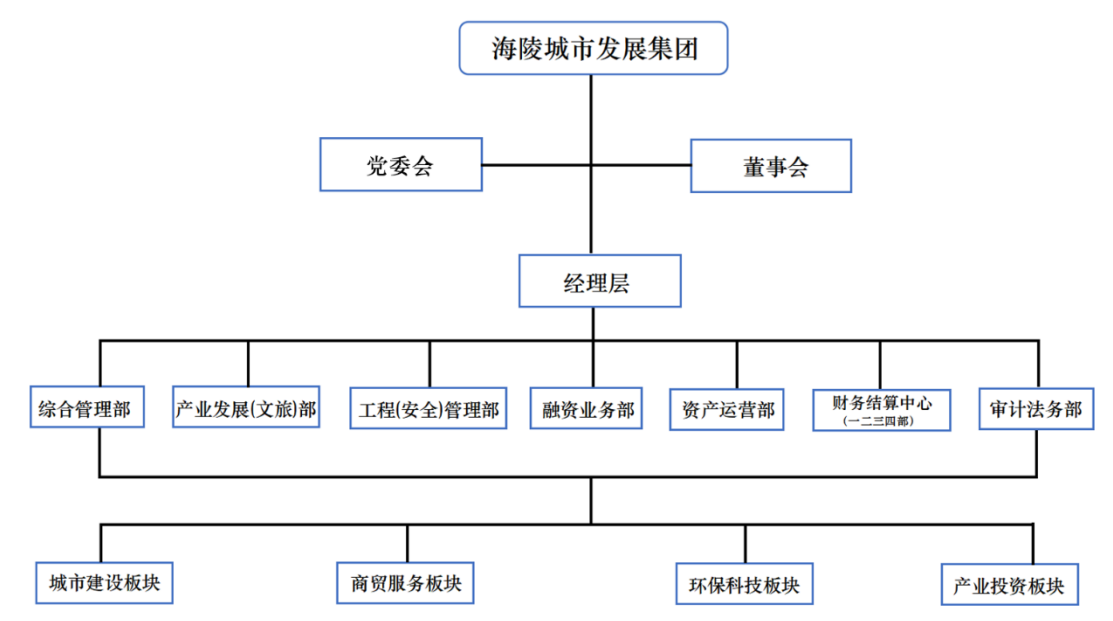
五、发行人的治理机构情况

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主作出业务经营、战略规划和投资等方面的决策。作为国有独资企业，发行人不断完善公司治理结构，规范公司运作，确保国有资产保值增值。

（一）发行人组织结构

1、发行人组织结构图

发行人组织结构如下图所示：



2、发行人各部门主要职责

（1）综合管理部

负责为党委会、集团董事会和经理层贯彻执行党的路线、方针、政策提供服务；负责党员学习、党员发展、党员关系转接、党费收缴、下属党支部管理等党建工作；负责党委会、董事会、总经理会日常工作；负责绩效考核、新员工招聘、管理人员选拔、人事劳资、档案等人力资源管理工作及干部教育培训、管理考核及职称评审工作；做好干部、人才选拔、任用调配及奖惩工作；负责公文流转、文字材料起草、会议纪要整理、内外宣传、提案办理、意识形态、机要保密、文明城市创建等行政管理工作；负责印章管理、业务用车、商务接待、物业保障、报刊征订等管理工作；负责办公用品的采购、登记、领用、管理等工作；负责纪检、党风廉政建设、效能监察等日常工作，协助区纪检监察派驻组抓好干部的教育、考核和管理工作；做好党、妇、工、团等日常工作协调，策划并组织开展各类文体活动及完成集团公司交办的其他工作。

（2）产业发展（文旅）部

负责制定并实施集团产业发展规划及年度产业项目投资计划；负责对集团拟投资的产业进行市场调研、经济分析、方案制定工作，做好前期手续办理工作；代表集团对出资的基金进行管理，对基金跟投项目进行后续跟踪服务，对基金合

同进行履约跟踪；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；负责集团公司和全资、控股企业（含实际控制企业）股权的归口管理工作；负责对全资、控股企业改造项目、资产投资项目、市场承接项目进行必要性审查；负责集团和全资、控股企业投资项目动态管理；开展对已完成投资项目的后续评估；负责集团所投资产业有关法律政策、市场信息的收集并进行分析，提出产业发展优化建议；负责办理工程项目立项手续，制定项目招标方案；负责组织召开招投标会议，做好项目的招投标管理工作；负责招投标资料的整理归档并移交档案室，编制招投标项目的评标定标报告；负责工程预算方案、设计方案会审；负责设计、监理、施工等单位产生及合同签订；牵头做好竣工决算、竣工决算审核工作及完成集团公司交办的其他工作。

（3）工程（安全）管理部

负责工程建设、质量、安全、进度和投资的目标控制管理工作；负责集团公司、全资和控股子企业工程项目（含市场承接项目）建设的相关管理工作；牵头工程勘探、施工图设计及审查等手续办理；负责施工过程中设计变更、签证的方案审查、计量审核和申报工作；负责施工过程中各相关单位的协调工作，研究并及时解决工程施工过程中出现的各类问题；配合做好竣工决算、竣工决算审核工作；组织工程竣工验收、项目备案工作；负责工程竣工资料的整理归档、竣工资料移交档案室；负责代建项目的经营管理工作；负责监督公司各部门安全生产执行，指导各子公司安全生产及完成集团公司交办的其他工作。

（4）融资业务部

根据资金使用计划，制定融资（短期和长期）预算；负责与金融机构对接，比选产生融资方式及产品，保障资金需求；负责做好融资、担保工作的对外协调工作；负责制定公司融资工作办法，参与制定项目投资方案；负责公司融资、担保合同等经济文件的制定、审核、履行、跟踪、反馈；负责制定偿债计划，做好贷款本金、利息的偿付及信息传递工作；做好融资、担保以及担保单位资料的收集并进行档案整理及完成集团公司交办的其他工作。

（5）资产运营部

负责集团公司及全资、控股企业国有资产的管理和监督工作，负责资产报批、运营、拍卖、养护、报损、报废等工作；牵头负责产权证办理工作；负责对集团公司存量资产管理运营，做好存量资产的盘活开发、招拍挂和协议利用等工作；指导全资、控股公司资产处置工作，并监督检查落实情况；负责收储土地的房屋拆迁、附着物征收与清理的相关矛盾协调工作；负责上争农转用土地计划和占补平衡指标；负责上市地块的交地工作；参与集团公司、全资及控股子公司的大额投资、重要收购、资产重组等重大经济活动；负责制定集团公司资产管理运营各类规章制度及完成集团公司交办的其他工作。

（6）财务结算中心

建立健全集团公司财务管理的各项规章制度，负责公司账户管理、财务会计核算、管理、监督、控制工作；负责集团公司财务预决算编制及执行，做好资金的调度并监督使用；执行企业会计准则和相关法律制度，做好内控体系建设和工作流程设计；负责编制集团公司资金使用（年、季、月）预算并按要求完成财务各项指标的核算工作；负责工程项目资金审核及拨付工作，做好各类费用报销的审核，并监督使用；做好财务核算工作，编制集团合并报表，定期编制年、季、月度财务会计报表，做好季度财务运营分析工作；参与集团公司拟投资工程项目及产业项目的财务分析；参与制定子公司及项目考核方案并做好实施过程中数据整理、财务核算工作；负责借款的审核、报批、后续管理等工作及完成集团公司交办的其他工作。

（7）审计法务部

编制集团内部审计工作规划和年度审计计划，审核制定涉及合法和内控方面的各类规章制度及工作流程；开展例行审计和专项审计，审查全资及控股子公司各项业务活动过程及相关财务活动的真实性、合法性、效益性；监督集团公司、全资及控股子公司财务工作；牵头组织集团部门主要负责人和全资、控股公司负责人经济责任审计工作；定期向集团董事会报告审计监察情况，制定整改优化方案，并监督责任部门（公司）落实；负责做好与外部经济审计的沟通协调工作；对集团公司和全资、控股子公司各类投资项目开展合法性审查，并提出审核意见；负责集团公司的法律事务工作，负责合同、协议等文本的合法性审核，指导处理

有关法律纠纷；指导、监督全资、控股子公司法律事务工作及完成集团公司交办的其他工作。

（二）发行人公司治理结构

公司严格按照《公司法》等有关法律、法规的要求，建立并不断完善公司治理结构，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。

公司根据《公司法》和《泰州海陵城市发展集团有限公司章程》相关规定，公司设立董事会和经理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、股东

公司不设股东会，由股东行使股东会职权，依法履行对公司市场化转型后的出资人职责，依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利，对国有资产保值增值负责，行使《公司法》规定的股东会职权，具体内容如下：

- （1）对公司合并、分立、解散等做出决议；
- （2）审核公司的发展战略、年度投资计划；
- （3）履行对公司的财务指导和监督职责，建立健全财务评价体系，主要评估公司信用状况、偿债能力、盈利能力、资产营运能力、发展能力和社会贡献；
- （4）委派和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- （5）制定公司董事长和总经理薪资和考核方案，按规定对董事长和总经理进行年度和任期考核，并将考核结果与其职务任免、薪酬待遇相结合；
- （6）审议批准董事会报告；
- （7）审批公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （8）审批公司的利润分配和弥补亏损的方案；
- （9）审批公司购买、出售重大资产事项；
- （10）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

（11）制订、修改公司章程，监督管理国有企业，指导推进国有企业发展改革；

（12）审批公司发行债券事项；

（13）向区政府报告重大事项和履职情况，接受区政府监督考核；

（14）法律、法规、规章和规范性文件规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，董事会对股东负责，并确保国有资产增值保值。公司根据需要聘请外部董事。董事会成员符合《公司法》规定的法定人数，其中 1 名职工董事。公司董事由股东按规定的权限和程序委派或者更换。执行公司事务的董事由董事会选举和更换。职工董事由公司职工代表大会民主选举产生并报股东备案。

董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举 1 名董事召集和主持。董事任期每届不超过三年，任期届满后可继续委派连任。非职工董事任期届满，经股东委派可以连任。董事任期届满未及时改选或委派，在改选或委派的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会下设审计委员会。审计委员会原则上由外部董事组成，符合条件的职工董事进入审计委员会的，外部董事仍然应当占审计委员会成员的多数。审计委员会成员共 3 人，由董事会选举产生。

董事会行使下列职权：

（1）执行股东决议，向股东报告工作；

（2）决定公司经营计划、投资方案和薪酬分配方案；

（3）审议公司的年度财务预算方案、决算方案；

（4）审议公司的年度利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制订公司增加或者减少注册资本金以及发行公司债券方案；

（6）对公司资本增减、合并、分立、变更公司形式、解散和清算提出方案；

- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 制定公司的基本管理制度；
- (9) 决定公司重大投资、借贷、融资、担保、资产处置和关联交易；
- (10) 根据总经理的提名，聘任或解聘公司副总经理，财务负责人等高级管理人员，并决定其薪酬与考核事项；
- (11) 听取总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- (12) 股东授予的其他职权。

3、经理层

公司设总经理 1 人，副总经理根据经营情况设置和实时调整，报股东审批后，由董事会聘任或解聘，总理由董事兼任的，须经股东同意。

总经理每届任期不超过三年，可以连任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，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) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司基本管理制度；
- (5) 拟定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或解聘公司副总经理、财务负责人；
- (7) 制定公司职工的工资、福利、奖惩，报董事会审批；
- (8) 公司董事会授予的其他职权。

六、发行人的独立性

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在业务、人员、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性。

（一）业务方面

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内开展各项经营业务。公司配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由发行人以公司名义办理相关事宜，公司相对于控股股东在业务方面相互独立。

（二）人员方面

发行人设有独立的劳动、人事管理体系。公司的董事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

（三）资产方面

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

（四）机构方面

公司设立了健全的组织机构体系，与政府主管部门不存在从属关系；公司严格按照《公司法》等有关规定，制定了公司章程，并根据公司章程设立了包括董事会和经理层在内的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

（五）财务方面

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税，拥有独立的财务部门、完善的会计核算体系及财务管理制度，履行公司自有的资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

七、发行人董事和高级管理人员情况

（一）发行人董事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书出具日，发行人现任的董事、高级管理人员的基本情况如下表：

姓名	出生年月	现任职务	任职时间	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
冯山俊	1977 年 11 月	董事长	2025.07-至今	是	否
李霞	1987 年 09 月	董事、总经理	2023.10-至今	是	否
陈倩倩	1993 年 04 月	董事、审计委员会成员	2023.10-至今	是	否
张为东	1972 年 11 月	董事、审计委员会成员	2023.10-至今	是	否
沈彤	1968 年 11 月	董事	2023.10-至今	是	否
蒋楠	1978 年 04 月	董事	2023.10-至今	是	否
罗志俊	1989 年 02 月	职工董事、审计委员会成员	2020.07-至今	是	否
孔兰兰	1982 年 11 月	副总经理	2023.10 至今	是	否

2025 年 10 月 24 日，发行人取消监事及监事会，在董事会中设置由董事组成的审计委员会。

公司董事、高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

（二）现任董事、高级管理人员简历

1、董事会成员

冯山俊先生，1977 年 11 月出生，大学学历，高级审计师，注册会计师。2000 年参加工作，先后任区审计局财政金融审计科副科长、农业与资源环保审计科科长、经贸审计科科长、局长助理，泰州市海诚融资担保有限公司副总经理、总经理、董事长，新能源产业园区党工委书记，区地方金融监管局党组书记、局长，

区政府金融工作办主任，区政府国资办党委书记、主任，现任泰州海陵城市发展集团有限公司法定代表人、董事长。

李霞女士，1987 年 9 月出生，硕士学历。历任海陵工作园区、京泰路街道宣传科办事员、团工委书记、宣传科副科长，海陵区城西街道党工委宣传委员、办事处副主任、副书记。2023 年 10 月至今，担任泰州海陵城市发展集团有限公司董事、总经理。

陈倩倩女士，1993 年 4 月出生，硕士学历。2017 年 9 月至今，就职于南京理工大学泰州科技学院，现担任审计专业教研室主任。2023 年 10 月至今，担任泰州海陵城市发展集团有限公司外部董事、审计委员会成员。

张为东先生，1972 年 11 月出生，本科学历。1995 年 8 月至 1996 年 12 月就职于泰兴市人民法院任书记员。1996 年 12 月至 2011 年 3 月就职于泰州市中级人民法院，任书记员、庭长助理、副庭长（期间于 2004 年 5 月至 2005 年 5 月挂职高港区口岸街道办任副主任。2009 年 10 月至 2010 年 10 月挂职泰兴市人民法院任副院长）。2011 年 3 月至 2017 年 5 月就职于泰州市海陵区人民法院，任副院长。2017 年 5 月至今就职于泰州学院，担任法学教师。2023 年 10 月至今，担任泰州海陵城市发展集团有限公司外部董事、审计委员会成员。

沈彤女士，1968 年 11 月出生。1987 年参加工作，先后就职于泰州机械供销公司、世纪联华商业有限公司、泰州金鹰国际购物中心、万达商业管理有限公司、茂业泰州城市公司、扬州佳源商业管理有限公司、扬州高邮吾悦商业管理有限公司。2023 年 3 月至今，担任泰州海陵区海川商业管理有限公司海川商管总经理。2023 年 10 月至今，担任泰州海陵城市发展集团有限公司外部董事。

蒋楠先生，1978 年 4 月出生，本科学历，2000 年参加工作。历任常州家善新科电器有限公司物流及采购部经理，KOC 集团 BEKO 中国区生产制造部部长、销售客服总监。2020 年至今担任丹麦艾斯蔻环境有限公司中国区代表，江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司经理，2023 年 10 月至今，担任泰州海陵城市发展集团有限公司外部董事。

罗志俊先生，现任公司职工董事、审计委员会成员。1989 年 2 月出生，2007 年 9 月-2011 年 7 月就读于南京林业大学材料系专业，2011 年 9 月至 2014 年 1

月就读于中国人民大学网教院会计学专业，2011 年 6 月至 2019 年 9 月任公司融资部主管；2019 年 9 月至 2023 年 7 月任融资业务部副部长；2023 年 7 月至今任融资业务部部长。

2、高级管理人员

李霞女士任公司总经理，见本节“现任董事、高级管理人员简历”中董事会成员。

孔兰兰女士，现任公司副总经理。1982 年 11 月出生，中共党员，硕士学历。2004 年 9 月参加工作，曾任泰东镇政府泰东国土资源所办事员、海陵工业园区管理委员会经管站办事员、泰州市鑫海投资有限公司财务部办事员、海陵工业园区招商投资中心副主任（副股）、泰州市鑫海投资有限公司财务部副部长、海陵工业园区招商投资中心副主任（正股）、泰州市鑫海投资有限公司资金监管部部长、江苏泰州海陵工业园区管理委员会财政和资产管理局局长。2023 年 11 月起至今担任泰州海陵城市发展集团有限公司副总经理。

（三）董事及高级管理人员对外兼职情况

截至本募集说明书出具日，发行人董事及高级管理人员对外兼职情况如下：

姓名	现任职务	兼职单位	兼职职务
冯山俊	董事长	泰州海发控股集团有限公司	董事长
李霞	董事、总经理	泰州海发控股集团有限公司	董事、总经理
		泰州市惠民新城建设有限公司	董事长、总经理
陈倩倩	董事	泰州海发控股集团有限公司	董事
张为东	董事	泰州海发控股集团有限公司	董事
沈彤	董事	泰州海发控股集团有限公司	董事
蒋楠	董事	泰州海发控股集团有限公司	董事
		江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	总经理
罗志俊	职工董事	泰州海发控股集团有限公司	董事
		泰州市惠民新城建设有限公司	监事
		泰州市海发建设投资有限公司	监事
		泰州中建材光电材料有限公司	监事
孔兰兰	副总经理	泰州市凤城产业投资有限公司	董事长

姓名	现任职务	兼职单位	兼职职务
		泰州国锐融资租赁有限公司	董事长

（四）董事及高级管理人员持有公司股份或债券的情况

截至 2025 年 9 月末，公司董事和高级管理人员无持有公司股份或债券的情形。

八、发行人所处行业情况

（一）土地一级开发整理行业

1、我国土地一级开发整理行业现状及前景

土地一级开发，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到建设条件（即熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地一级开发整理行业受政策影响显著，开放程度较低，与固定资产投资增速关联度较高。近年来，我国城市化进程的加快，城市规模、功能、形态、城乡结构等因素都发生了较大的变化，这为土地一级开发整理行业的快速发展提供了良好的基础。同时，随着近年来我国固定资产投资，尤其是房地产固定资产投资的快速发展，土地一级开发市场规模不断扩大。中国城镇化率目前较低，与发达国家相比仍有较大差距。随着中国经济的快速发展，城市人口仍将继续增长，城市规模将继续增长，土地一级开发行业将有广阔的发展空间。

2、泰州市土地一级开发整理行业现状及前景

相对于江苏苏南发达地区，泰州市的城市化水平还相对偏低，基础设施建设还相对薄弱，这在一定程度上制约着泰州市经济和社会的发展。随着经济发展的加快，泰州市需要进一步提升基础设施建设水平，以满足经济发展的需求；同时，随着人民群众生活水平和整体国民素质的提高，泰州市人民也对城市功能和城市品位提出了更高的要求，因此打造优越的人居环境，完善公众休闲场所、娱乐场所、体育场所等服务设施建设的要求也越来越迫切。《泰州市“十四五”新型城镇化规划》明确了 2025 年泰州市形成协调高效的城镇化格局的目标，并提出全面推进泰州新型城镇化建设六大重点任务：构建包容关怀的城市环境、优化新型

城镇化空间格局、打造面向未来的现代化城市、提升城市治理水平、促进城乡深度融合、建立健全城镇化高质量发展体制机制。随着泰州市经济实力和财政实力的提升，城镇化脚步的加快，泰州市的土地开发业务将得到进一步发展。

（二）保障性住房行业

1、我国保障性住房行业现状及前景

保障性住房是指政府为中低收入、住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房，具有半公益性和政策导向性。根据党的十九大报告，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。根据上述政策规定，我国的保障性住房市场将主要由政府负责供给并予以调整，行业未来发展将主要由我国政府的财政投入以及社会保障政策所决定，因此我国保障性住房建设行业的周期性波动较小。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要（草案）》，全面提升城市品质，完善住房市场体系和住房保障体系。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。

近些年，住房城乡建设部不断召开专题会议，会议指出要以保障性租赁住房为着力点，完善基础性制度和支持政策，加强住房保障体系建设。要处理好基本保障和非基本保障的关系，尽力而为、量力而行，着力解决困难群体和新市民住房问题。要处理好政府和市场的关系，既强化政府保障作用，也要积极运用市场化手段。要处理好中央和地方的关系，坚持不搞“一刀切”，鼓励和引导城市政府因地制宜，完善住房保障方式，落实好城市主体责任。在新型城镇化的大背景下，随着政府对民生的不断重视，保障房政策的不断完善，保障性住房行业将获得持续健康发展。

2、泰州市保障房建设行业的发展现状及前景

泰州市保障性住房行业发展迅猛，全市不断加大住房保障工作力度，相继出台了《泰州市市区城镇最低收入家庭廉租住房管理办法》（泰政办发〔2005〕151号）、《泰州市市区经济适用房租售并举实施细则》（泰政办发〔2007〕191号）、《泰州市关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》（泰政发〔2008〕89号）、《泰州市市区城市低收入家庭住房保障规划（2007年-2010年）》（泰政发〔2008〕90号）、《泰州市市区廉租住房保障实施细则》（泰政规〔2010〕1号）和《泰州市区城建新提升新两年行动计划（2017—2018）》（泰办发〔2016〕95号）文件、《泰州市住房公积金支持租赁房发展实施意见》（泰政办发〔2021〕90号）、《泰州市人民政府办公室关于印发泰州市保障性租赁住房发展实施意见的通知》（泰政办发〔2022〕40号）等多部规范性文件，初步建立起具有泰州特色的住房保障体系。

根据《泰州市“十四五”城镇住房发展规划》，“十四五”时期，基本完成城镇棚户区改造，有效增加保障性租赁住房供给，以新市民为重点进一步提高城镇常住人口保障性住房覆盖率，提升住房公积金管理服务效能。市区新增保障性住房约 1.1 万套，建筑总面积约 110 万平方米，其中棚改安置房 0.7 万套，保障性租赁住房 0.4 万套，城镇棚户区改造覆盖率达 100%。泰州市发布《泰州市人民政府办公室关于印发泰州市保障性租赁住房发展实施意见的通知》（泰政办发〔2022〕40号），指出将发展保障性租赁住房作为泰州市住房保障体系建设的重点任务，多主体、多渠道增加保障性租赁住房供给。整体来看，泰州市保障性住房建设发展前景较好，为相关企业的发展提供了良好的业务支撑。

（三）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市是经济发展的重要载体，城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径。改革开放以来，随着城市经济的发展，我国城市基础设施状况得到明显改善，城市化率不断提高；但作为世界上最大的发展中国家，我国基础设施状况还比较薄弱，普遍存在着大城市交通拥堵、城市道路发展难以适应城市发展、市政管网老化、环境质量差，中小城市供水、供气普及率低和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等问

题，基础设施现状相对于城市化的要求存在着不小的差距，这在一定程度上影响和制约着城市综合服务功能的发挥。

自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%至 2.2%的增长速度，社科院蓝皮书预计到 2030 年我国城镇化率达到 65%左右。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。城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的意义。住房和城乡建设部有关规划内容显示：“十四五”时期，要统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设，打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。以城市群、都市圈为主要资源要素承载地和增长极的空间形态加快形成，加快建设创新型国家，推进经济社会发展全面绿色转型。城市更新的重点任务主要有八个方面：第一项任务是制定实施城市更新专项行动计划；第二项任务是加强老旧厂房保护性利用和创新性改造；第三项任务是历史文化资源的保护和城市风貌的塑造；第四项任务是加快建设新型基础设施；第五项任务是加快建设交通强国；第六项任务是构建现代能源体系；第七项任务是实施国家水网工程；第八项任务是推进以县城为重要载体的城镇化建设。

总体来看，由于经济稳定发展，未来的 10-20 年间，我国的城市化将继续保持快速发展。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。城市基础设施建设行业在城市化的进程中将承担更多的建设任务、面临更大的发展空间。

2、泰州市城市基础设施建设行业现状及前景

泰州地处江苏中部，长江北岸，是长三角中心城市之一。全市总面积 5,787 平方公里，截至 2024 年末，泰州市常住人口为 447.40 万人，是长三角经济圈 16 个中心城市之一，是商务部批准的首批国家科技兴贸出口创新基地。泰州工业基础扎实，拥有一批有影响的特色产业。中国医药城“产城一体”，建成国家级医药高新区，被纳入国家创新体系，被列为全国首批战略性新兴产业区域集聚发展试点，新技术船舶基地、新能源产业园建成国家级特色产业基地。

根据《泰州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，展望二〇三五年，泰州市要率先基本实现社会主义现代化，经济实力、科技实力、综合竞争力大幅跃升，人均地区生产总值在二〇二〇年基础上实现翻一番，居民人均收入实现翻一番以上，区域创新体系整体效能显著提升；基本实现新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化，建成长三角先进制造业集聚地和国内重要的生物医药产业创新策源地，建成现代化基础设施体系，形成具有泰州特色的现代化经济体系；共同富裕取得实质性重大进展，建成现代化国际化组团式都市区，中等收入群体成为主体，建成现代化公共服务体系，城乡区域发展差距和居民生活水平差距显著缩小；基本实现人与自然和谐共生的现代化，碳排放提前达峰后稳中有降，生态环境质量、资源能源集约利用、生态经济发展达到省内领先水平，美丽泰州建设目标全面实现，初步展现“强富美高”新泰州的现代化图景。伴随着经济稳定发展以及政府的大力支持，泰州市的城市基础设施建设业务面临着较好的发展前景。

九、发行人经营范围及主营业务情况

（一）发行人的主营业务情况

发行人营业执照载明的经营范围为：城市基础设施建设，资产经营，土地整理开发。一般项目：住房租赁。

发行人主要业务主要包括土地开发整理、基础设施建设、安置房销售和商品销售，其他业务包括工程施工、融资租赁等。

报告期内，营业收入分种类明细如下表所示：

单位：万元、%

业务类别	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地整理	65,714.29	73.77	110,666.67	53.10	150,761.02	59.81	125,428.57	49.80
安置房销售	4,232.32	4.75	45,150.80	21.67	6,973.70	2.77	12,486.34	4.96
工程施工	5,161.07	5.79	26,277.95	12.61	19,182.86	7.61	12,102.76	4.81
商品销售	10,162.50	11.41	8,242.14	3.95	57,827.26	22.94	81,531.50	32.37
代建工程	1,122.46	1.26	5,471.60	2.63	2,188.78	0.87	2,449.66	0.97

业务类别	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
代建管理费	1,677.08	1.88	4,485.57	2.15	3,782.14	1.50	4,609.00	1.83
租赁	704.22	0.79	3,250.53	1.56	3,990.28	1.58	1,482.90	0.59
其他	311.63	0.35	4,857.13	2.33	7,346.77	2.92	11,761.99	4.67
合计	89,085.57	100.00	208,402.39	100.00	252,052.81	100.00	251,852.72	100.00

报告期内，发行人分别实现土地整理业务收入 125,428.57 万元、150,761.02 万元、110,666.67 万元和 65,714.29 万元，占营业收入比重分别为 49.80%、59.81%、53.10%和 73.77%。2024 年，发行人土地整理收入较 2023 年有所下降，主要系土地整理项目结算进度受海陵区政府土地出让规划和房地产场景气度影响较大，当年度区政府土地出让指标下降。

报告期内，发行人分别实现代建工程收入 2,449.66 万元、2,188.78 万元、5,471.60 万元和 1,122.46 万元，占营业收入比重分别为 0.97%、0.87%、2.63%和 1.26%。2024 年，发行人的代建工程业务规模较 2023 年有所上升，主要系代建工程已完工待回购项目增加所致。

报告期内，发行人分别实现代建管理费收入 4,609.00 万元、3,782.14 万元、4,485.57 万元和 1,677.08 万元，占营业收入比重分别为 1.83%、1.50%、2.15%和 1.88%。2025 年前三季度，发行人代建工程及代建管理费业务收入较低，主要系大部分代建项目按年度结算所致。

报告期内，发行人分别实现安置房销售收入 12,486.34 万元、6,973.70 万元、45,150.80 万元和 4,232.32 万元，占营业收入比重分别为 4.96%、2.77%、21.67%和 4.75%。2024 年，发行人安置房销售收入有所上升，主要系安置人数增加所致。

报告期内，发行人商品销售业务收入分别为 81,531.50 万元、57,827.26 万元、8,242.14 万元和 10,162.50 万元，占营业收入比重分别为 32.37%、22.94%、3.95%和 11.41%，近三年，发行人商品销售业务收入规模及占总收入比重逐年下降，主要系发行人发展战略规划调整，后续将逐步暂停商品销售业务。该板块业务报告期内主要由泰州康庄商务管理有限公司、泰州市海名荟商贸有限公司负责，销售商品主要为铝锭、钢材、建筑材料、电力设备等。

报告期内，发行人工程施工收入分别为 12,102.76 万元、19,182.86 万元、26,277.95 万元和 5,161.07 万元，占营业收入的比重分别为 4.81%、7.61%、12.61% 和 5.79%，主要为市场化施工业务收入。2024 年度，发行人工程施工收入较上年有所增长，主要系承接施工项目增加。

报告期内，发行人营业成本分种类明细如下表所示：

单位：万元、%

业务类别	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地整理	60,000.00	74.50	101,043.48	51.32	137,652.17	60.87	114,521.74	51.17
安置房销售	4,605.94	5.72	49,183.56	24.98	6,566.92	2.90	11,365.90	5.08
工程施工	4,715.88	5.86	27,800.75	14.12	17,363.84	7.68	10,812.15	4.83
商品销售	10,051.94	12.48	7,049.04	3.58	55,578.48	24.58	80,116.22	35.80
代建工程	982.15	1.22	4,787.65	2.43	1,915.18	0.85	2,143.45	0.96
代建管理费	-	-	-	-	-	-	-	-
租赁	147.79	0.18	3,666.37	1.86	1,101.12	0.49	1,349.65	0.60
其他	37.10	0.04	3,350.72	1.71	5,949.08	2.63	3,503.67	1.56
合计	80,540.80	100.00	196,881.57	100.00	226,126.79	100.00	223,812.78	100.00

报告期内，发行人毛利及毛利率情况如下表所示：

单位：万元、%

业务类别	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利	毛利率	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地整理	5,714.29	8.70	9,623.19	8.70	13,108.85	8.70	10,906.83	8.70
安置房销售	-373.62	-8.83	-4,032.76	-8.93	406.78	5.83	1,120.44	8.97
工程施工	445.19	8.63	-1,522.80	-5.79	1,819.02	9.48	1,290.61	10.66
商品销售	110.56	1.09	1,193.10	14.48	2,248.78	3.89	1,415.28	1.74
代建工程	140.31	12.50	683.95	12.50	273.60	12.50	306.21	12.50
代建管理费	1,677.08	100.00	4,485.57	100.00	3,782.14	100.00	4,609.00	100.00
租赁	556.43	79.01	-415.84	-12.79	2,889.16	72.40	133.25	8.99
其他	274.53	88.09	1,506.41	31.01	1,397.69	19.02	8,258.32	70.21
合计	8,544.77	9.59	11,520.82	5.53	25,926.02	10.29	28,039.94	11.13

报告期内，发行人土地整理业务毛利率均为 8.70%。报告期内，发行人代建工程的毛利率均为 12.50%，主要由于代建收入的加成比例固定所致。

报告期内，发行人的代建管理费毛利率均为 100.00%，主要因为管理费模式下代建项目以净额法确认收入，发行人主要提供劳务，成本为 0 万元。

报告期内，发行人安置房销售的毛利率分别为 8.97%、5.83%、-8.93%和-8.83%，2024 年和 2025 年 1-9 月发行人安置房销售毛利率为负，主要系安置房销售价格有所差异，发行人对旧房源采取优惠去化措施所致。

报告期内，发行人商品销售的毛利率分别为 1.74%、3.89%、14.48%和 1.09%，报告期内发行人商品销售业务毛利率有所波动，主要系商品销售结构变化所致。

报告期内，发行人租赁业务的毛利率分别为 8.99%、72.40%、-12.79%和 79.01%。报告期内，发行人租赁业务毛利率波动较大。2024 年租赁业务毛利率较低主要系发行人给予租户一定租金补贴，且当年度投入运营的南通路商业综合体经营成本增加所致。

报告期内，公司业务综合毛利率分别为 11.13%、10.29%、5.53%和 9.59%，2024 年度，发行人毛利率较同期下降幅度较大，主要系当年度安置房销售、工程施工、租赁业务成本较高。

（二）发行人主要板块经营情况

1、土地一级开发整理

发行人土地一级开发整理业务主要由母公司及子公司泰州市古城建设投资有限公司负责实施，主要业务模式如下：泰州市海陵区政府根据总体规划，委托发行人进行区内的土地拆迁、场平及土地整理，其中部分土地为发行人自有土地，发行人自筹所有的拆迁和整理费用。海陵区政府每年就当年度土地整理业务回购事项基本确认并明确回购资金来源后，发行人按照投资成本加一定收益的方式确认土地整理收入，并于年末由海陵区政府一次性出具结算文件。报告期内，发行人分别实现土地整理收入 125,428.57 万元、150,761.02 万元、110,666.67 万元和 65,714.29 万元。

2022-2024 年，公司主要土地一级开发整理收入明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	确认收入金额		
		2022 年	2023 年	2024 年
1	海陵区规划海光路东侧、金田路南侧	-	51,444.23	-
2	海陵区东风路东侧、运河路南侧			
3	海陵区迎春路北侧、兴泰南路西侧	-	97,569.60	-

序号	项目名称	确认收入金额		
		2022 年	2023 年	2024 年
4	海陵区先锋河东侧、森园路北侧			
5	海陵区五叉港河东侧、森园路北侧			
6	海陵区京泰路东侧、规划兴园路北侧			
7	海陵区海阳路北侧、鼓楼路西侧	-	1,434.64	-
8	海陵区青年北路东侧、海阳西路北侧	-	312.55	-
9	海阳西路北侧、青年北路西侧	1,766.64	-	-
10	泰和路东侧、鲍马河南侧	40,584.62	-	-
11	南通路南侧、老东河西侧	26,767.14	-	-
12	森园路北侧、伟光路东侧	44,577.52	-	-
13	运河路北侧、规划稻河路西侧	3,115.43	-	-
14	五一路北侧、范家花园西侧	5,048.47	-	-
15	青年路东侧、十胜街北侧	1,879.80	-	-
16	森园路南侧、江州北路东侧	1,688.94	-	-
17	海陵区东风路西侧、规划徐家桥路南侧	-	-	13,142.86
18	海陵区规划泰和路东侧、迎春路南侧	-	-	59,238.10
19	海陵区东风路西侧、海阳东路南侧	-	-	23,809.52
20	海陵区森园路南侧、伟光路东侧	-	-	14,476.19
合计		125,428.57	150,761.02	110,666.67

（1）土地整理业务已建、在建的项目

发行人与泰州市海陵区人民政府签订了土地整理协议，项目委托方均为泰州市海陵区人民政府。截至 2024 年末，发行人主要的土地整理已完工的项目情况如下所示：

单位：亿元

序号	地块名称	收入确认时间	总投资	已投资	累计确认收入	累计已回款	是否签订协议	签订时间
1	海陵区青年北路东侧、海阳西路北侧	2023 年	0.03	0.03	0.03	0.03	是	2009 年
2	海陵区规划海光路东侧、金田路南侧	2023 年	4.70	4.70	5.14	5.14	是	2009 年
3	海陵区东风路东侧、运河路南侧	2023 年					是	2009 年
4	海陵区迎春路北侧、兴泰南路西侧	2023 年	8.91	8.91	9.76	9.76	是	2009 年
5	海陵区先锋河东侧、森园路北侧	2023 年					是	2009 年
6	海陵区五叉港河东侧、森园路北侧	2023 年					是	2009 年

序号	地块名称	收入确认时间	总投资	已投资	累计确认收入	累计已回款	是否签订协议	签订时间
7	海陵区京泰路东侧、规划兴园路北侧	2023 年					是	2009 年
8	海陵区海阳路北侧、鼓楼路西侧	2023 年	1.06	1.06	0.14	0.14	是	2009 年
9	海陵区东风路西侧、规划徐家桥路南侧	2024 年	1.20	1.20	1.31	1.31	是	2009 年
10	海陵区规划泰和路东侧、迎春路南侧	2024 年	5.41	5.41	5.92	5.92	是	2009 年
11	海陵区东风路西侧、海阳东路南侧	2024 年	2.17	2.17	2.38	2.38	是	2009 年
12	海陵区森园路南侧、伟光路东侧	2024 年	1.32	1.32	1.45	1.45	是	2009 年
合计		-	24.80	24.80	26.14	26.14	-	-

截至 2025 年 9 月末，发行人在建的土地整理项目暂未确认收入与回款。截至 2024 年末，发行人存货中合同履约成本主要为土地及土地整理，账面价值为 4,280,929.66 万元。

截至 2025 年 9 月末，发行人主要在建土地整理项目情况如下所示：

单位：亿元

序号	项目名称	整理期间	计划总投资	已投资	是否签订合同	签订时间
1	231 省道匝道两侧地块	2017-2020	5.00	8.21	是	2009 年
2	S354 泰州段改扩建工程征地项目	2018-2022	7.33	5.66	是	2009 年
3	八字社区地块	2018-2022	0.91	0.52	是	2009 年
4	鲍坝一、二期地块	2019-2020	1.15	1.65	是	2009 年
5	北仓路北延地块	2018-2020	1.50	2.56	是	2009 年
6	车辆厂周边地块	2019-2021	4.00	5.64	是	2009 年
7	城北棚户区二期地块	2018-2021	5.50	7.09	是	2009 年
8	城东派出所北侧地块	2017-2020	1.80	2.86	是	2009 年
9	城南污水厂二期地块	2019-2020	0.80	1.08	是	2009 年
10	春晖路北延地块	2017-2020	2.00	3.14	是	2009 年
11	春兰路东侧地块	2019-2022	12.80	5.07	是	2009 年
12	春兰学院南侧地块	2019-2021	3.20	1.00	是	2009 年
13	东风北路地块	2017-2020	6.50	10.35	是	2009 年
14	东风路二期北延地块	2018-2020	0.65	0.66	是	2009 年
15	凤凰路东延地块	2017-2021	3.80	6.19	是	2009 年
16	府前路北侧地块	2019-2020	1.10	1.78	是	2009 年

序号	项目名称	整理期间	计划总投资	已投资	是否签订合同	签订时间
17	宫氏住宅地块	2018-2020	1.00	1.56	是	2009 年
18	古银杏游园地块	2018-2021	8.00	10.81	是	2009 年
19	海源服装（原小电机厂）地块	2019-2020	0.88	1.09	是	2009 年
20	涵东地块	2017-2021	2.40	3.59	是	2009 年
21	江州公寓西侧地块	2019-2021	3.50	3.22	是	2009 年
22	江洲北路地块	2019-2020	2.20	3.64	是	2009 年
23	京泰路南延二期地块	2016-2021	3.40	13.47	是	2009 年
24	老东河地块	2018-2022	1.18	5.93	是	2009 年
25	老东河二期地块	2018-2020	4.50	4.98	是	2009 年
26	梅兰春酒厂周边地块	2018-2021	4.20	5.92	是	2009 年
27	梅兰集团三宗地地块	2019-2022	3.20	2.59	是	2009 年
28	米厂周边地块	2018-2020	2.20	2.53	是	2009 年
29	青年北路朝阳地块	2017-2023	3.12	3.61	是	2009 年
30	青年北路非住宅区地块	2017-2023	4.49	5.80	是	2009 年
31	青年北路肉联地块	2017-2022	5.89	6.24	是	2009 年
32	青年北路晓庄地块	2017-2022	4.66	4.93	是	2009 年
33	青年北路周边、卤汀河北侧地块	2017-2022	2.07	2.26	是	2009 年
34	人民东路南延、笔颖楼地块	2019-2020	0.66	0.87	是	2009 年
35	人民医院南院西侧地块	2017-2021	3.60	5.24	是	2009 年
36	森园路地块	2019-2022	8.50	8.05	是	2009 年
37	森园路南侧、春兰路西侧地块	2019-2021	1.25	0.36	是	2009 年
38	森园小区地块	2017-2020	5.50	9.01	是	2009 年
39	苏中木业地块	2019-2021	1.99	3.52	是	2009 年
40	泰九路地块	2017-2021	4.10	5.36	是	2009 年
41	污水管网工程地块	2018-2020	0.80	0.83	是	2009 年
42	吴陵路（头营）社区地块	2019-2021	1.25	2.70	是	2009 年
43	西站片区地块	2019-2022	1.10	0.97	是	2009 年
44	斜桥安置区二期地块	2019-2020	0.75	0.88	是	2009 年
45	斜桥街区地块	2018-2020	5.20	1.65	是	2009 年
46	斜桥西里地块	2018-2020	4.40	2.77	是	2009 年
47	兴业小区地块	2019-2021	1.20	1.71	是	2009 年
48	扬州西路两侧地块	2017-2022	4.14	7.80	是	2009 年
49	阳光新城北侧地块	2017-2022	2.50	4.06	是	2009 年
50	邑庙街地块	2017-2020	5.80	9.47	是	2009 年
51	迎春路南侧（含化肥厂）周边地块	2016-2022	10.56	12.00	是	2009 年
52	渔网厂周边地块	2019-2021	1.55	1.81	是	2009 年
53	元河南侧地块	2019-2020	1.20	1.96	是	2009 年
54	原春兰公司土地	2018-2020	2.00	2.14	是	2009 年
55	原野裙楼土地	2018-2020	1.10	1.62	是	2009 年
56	运河路地块	2018-2020	1.40	2.18	是	2009 年

序号	项目名称	整理期间	计划总投资	已投资	是否签订合同	签订时间
57	运河路周边（城北段）钢厂周边地块	2019-2020	1.40	2.99	是	2009 年
58	赵公地块	2018-2022	3.97	5.52	是	2009 年
59	智堡后河地块	2018-2022	4.00	5.13	是	2009 年
合计	-	-	194.85	246.28	-	-

注：发行人部分项目已投资金额高于计划总投资主要是由于在较长的实际施工过程中，材料、人工和工期等差异造成的超预算所致。

（2）土地整理业务拟建项目情况

截至 2025 年 9 月末，发行人土地整理业务主要拟建项目情况如下所示：

单位：亩、亿元

序号	项目名称	整理期间	土地面积	计划总投资	已投资	未来投资计划			协议签订时间
						2024 年 10-12 月	2025 年	2026 年	
1	升仙桥南小街西侧地块	2025-2027	14.00	1.00	-	1.00	-	-	2009 年
2	老东河地块（城东）	2025-2027	481.00	15.96	-	6.96	5.00	4.00	2009 年
3	东塘地块（京泰路）	2025-2027	528.00	21.88	-	8.88	7.00	6.00	2009 年
4	花园新村地块	2025-2027	46.00	4.73	-	4.73	-	-	2009 年
合计		-	1,069.00	43.57	-	21.57	12.00	10.00	-

发行人土地整理业务经营模式和结算等均按照国家相关法律和监管部门指导意见进行，相关业务合法合规，符合《预算法》《政府投资条例》《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）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资及新增地方政府隐性债务的情形。

2、安置房销售

发行人是海陵区唯一的安置房建设主体，该业务由发行人子公司泰州市海翰房产开发有限公司（原“泰州海陵房产开发公司”）负责。发行人安置房业务包括代建安置房和自建安置房两种模式。代建安置房委托方为泰州市海陵区人民政府，发行人方在与海陵区政府签订协议，根据区政府规划落实安置房项目后，由海陵区政府将相关项目按照一定的价格进行回购。自建安置房项目无委托方，由发行人自行建设并对外销售。自建安置房业务模式为：泰州市海翰房产开发有限

公司在海陵区人民政府授权批准下，按照海陵区的规划投资建设安置房，项目完工后按照政府限定的价格全部出售给特定对象，形成公司的安置房销售收入。

安置房销售价格有所差异，故公司安置房毛利率有所波动。报告期内，发行人分别实现安置房销售收入 12,486.34 万元、6,973.70 万元、45,150.80 万元和 4,232.32 万元。

报告期内，发行人安置房销售收入主要明细如下：

单位：万元、万平方米

项目名称	业务模式	总投资额	已投资额	可售面积	已售面积	已确认收入		
						2022 年	2023 年	2024 年
兴业二期	自建	13,223.19	12,305.89	9.90	9.53	-	-	12.45
紫竹园二期	自建	17,754.77	12,554.76	8.32	8.03	29.21	-	-
智堡安置小区	自建	20,474.00	8,082.03	4.51	3.19	-	87.97	-
三森安置区	自建	26,133.64	26,133.59	11.00	9.53	-	40.63	-
东苑公寓	自建	12,384.53	12,384.53	5.57	5.24	134.82	118.67	99.10
梅苑公寓	自建	8,000.00	7,086.74	4.22	4.08	32.17	-	-
海曙颐园	自建	92,525.76	93,934.36	22.38	18.76	683.80	242.17	347.59
斜桥安置区	自建	7,560.46	7,560.46	3.14	2.95	1,589.19	188.57	102.06
智堡三期	自建	78,000.00	71,615.54	20.12	13.17	1,728.82	1,249.00	835.05
斜桥二期	自建	11,425.71	4,732.63	1.33	0.97	2,586.47	56.62	-
天韵景园	自建	157,200.00	166,157.89	27.01	25.07	5,138.48	4,584.97	2,196.13
斜桥一期续建	自建	4,587.12	4,587.12	1.90	1.83	303.85	-	-
美好易居城云庭轩（划拨）	自建	-	7,932.16	0.96	0.41	54.08	240.84	-
紫金华府（划拨）	自建	-	3,937.31	0.62	0.45	205.44	41.27	168.04
美好易居城香榭居	自建	9,062.80	9,062.80	1.07	0.02	-	122.99	58.71
云水居住宅楼-智堡学校南侧安置区	自建	88,880.50	72,504.90	7.86	6.53	-	-	41,331.68
合计	-	547,212.48	520,572.71	129.91	109.76	12,486.33	6,973.70	45,150.81

（1）安置房销售业务已建项目情况

截至 2025 年 9 月末，发行人已完工的安置房项目，有代建安置房和自建安置房两种。代建安置房委托方为泰州市海陵区人民政府，发行人与委托方签订协议，由海陵区政府进行回购，自建安置房模式无委托方，按照政府相关政策直接面向特定安置户销售。

截至 2025 年 9 月末，发行人主要已完工安置房具体项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	业务模式	建设期间	计划总投资	已投资	累计确认收入	已回款金额	回款安排		
							2025 年 10-12 月	2026 年	2027 年
韵梅苑安置区	代建	2011-2014	10.17	11.62	-	-	1.53	1.53	1.53
朝晖锦苑安置区	代建	2011-2015	8.94	9.81	-	-	1.34	1.34	1.34
泰来苑安置区	代建	2014-2016	8.37	8.31	-	-	1.26	1.26	1.26
天韵景园（含停车位）	自建	2016-2019	15.72	16.62	13.57	13.57	2.13	2.25	-
智堡三期	自建	2012-2015	7.80	7.16	4.99	4.99	1.55	2.20	-
海曙颐园（含停车位）	自建	2012-2014	9.25	9.39	6.61	6.61	2.09	-	-
斜桥安置区	自建	2011-2016	0.76	0.76	1.27	1.27	-	-	-
三森安置区	自建	2008-2009	2.61	2.61	1.95	1.95	0.51	-	-
智堡安置小区	自建	2008-2009	2.05	0.81	0.67	0.67	0.71	-	-
智堡二期	自建	2009-2010	1.92	1.04	1.23	1.23	0.29	-	-
紫竹园二期	自建	2010-2011	1.78	1.26	1.95	1.95	0.03	0.03	0.03
兴业五期（紫竹园）	自建	2008-2009	1.10	0.94	0.72	0.72	0.50	-	-
东苑公寓	自建	2008-2010	1.24	1.24	1.42	1.42	0.24	-	-
梅苑公寓	自建	2009-2011	0.80	0.71	1.03	1.03	0.10	0.12	0.10
斜桥二期	自建	2015-2018	1.14	0.47	0.48	0.48	0.51	-	-
斜桥一期续建	自建	2018-2019	0.46	0.46	0.95	0.95	0.02	0.03	0.03
紫竹园扩建	自建	2009-2010	0.60	0.53	0.83	0.83	-	-	-
美好易居城云庭轩（划拨）	自建	-	-	0.79	0.31	0.31	-	-	-
紫金华府（划拨）	自建	-	-	0.39	0.26	0.26	-	-	-
美好易居城香榭居	自建	-	0.91	0.91	0.01	0.01	-	-	-
云水居住宅楼-智堡学校南侧安置区	自建	2020-2022	8.89	7.25	4.36	4.36	-	-	-
合计	-	-	84.51	83.08	42.60	42.60	12.82	8.76	4.29

（2）安置房销售业务在建、拟建项目情况

截至 2025 年 9 月末，公司主要在建安置房项目均为自建模式，无委托方。

在建的安置房项目完工后按照政府相关政策直接面向特定安置户销售和回款，具体情况如下：

单位：亿元

项目名称	建设期间	计划总投资	已投资	尚需投资	是否签订合同	回款安排
丰乐安置区	2023-2026	8.63	4.92	3.71	否	自建项目，销售后回款
合计	-	8.63	4.92	3.71	-	-

截至 2025 年 9 月末，发行人无拟建安置房项目。

发行人安置房销售业务经营模式和结算等均按照国家相关法律和监管部门指导意见进行，相关业务合法合规，符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资及新增地方政府隐性债务的情形。

3、基础设施建设

发行人的基础设施建设业务主要由发行人母公司负责。发行人基础设施代建业务运营分为代建工程费收入和管理费收入两种方式。代建工程费收入模式下：海陵区人民政府委托发行人实施基础设施的建设，并针对不同的项目与发行人签订委托代建协议。发行人承担组织和管理职能，并自行筹措项目前期建设资金。发行人每年根据经海陵区人民政府审核认定后的项目投入成本加成 20%再扣除增值税后确认代建工程收入。管理费收入模式下：泰州市海陵区人民政府作为委托方委托发行人实施棚户区改造、道路桥梁建设、水利基础设施建设及绿化工程等基础设施建设项目。海陵区人民政府与发行人签订委托代建协议，由发行人提供劳务，负责前期的动迁环节，并由政府指定的特定主体支付预付动迁资金，发行人每年年末与海陵区人民政府确认动迁成本及项目管理费收入，根据动迁资金成本的 8%确认工程管理费收入。

发行人 2024 年主要代建收入明细如下：

单位：万元

项目	收入金额	确认收入方式
永定路西段快速化	53.82	代建工程
海曙路（鲍马河）	2.77	代建工程

项目	收入金额	确认收入方式
森园路两侧棚改区	1.15	代建工程
庆丰河整治工程	3.21	代建工程
花园农贸市场	852.62	代建工程
晨光路	12.65	代建工程
京泰路南延、梅兰路东延	2,622.98	代建工程
运河路贯通（京泰路段）	50.83	代建工程
海姜大道节点	54.17	代建工程
东风路北延	39.93	代建工程
站前路-渔行社区	561.62	代建工程
通杨线航道	403.47	代建工程
城东小学	2.56	代建工程
植物园	383.34	代建工程
污水治理村镇建设办公室	189.54	代建工程
老小区治理项目	236.93	代建工程
合计	5,471.60	-
西站片区	40.00	代建管理费
扬州路	10.25	代建管理费
海阳东路项目	46.51	代建管理费
青年南路西侧新高桥社区	0.34	代建管理费
牧院南侧	1.22	代建管理费
鼓楼路北延	272.77	代建管理费
青年北路朝阳地块	147.81	代建管理费
青年北路肉联地块	251.50	代建管理费
青年北路非住宅区	626.56	代建管理费
青年北路周边晓庄地块	198.63	代建管理费
凤凰路东延	352.14	代建管理费
宫氏住宅	63.65	代建管理费
开发路、天韵路北延（江洲公寓西侧、长力橡胶）	76.83	代建管理费
城东派出所北侧	191.04	代建管理费
涵东地块	124.25	代建管理费
智堡河北侧	52.59	代建管理费
沈毅中学北侧	17.09	代建管理费

项目	收入金额	确认收入方式
杨桥小学周边	44.35	代建管理费
苏中木业	166.84	代建管理费
森园路北侧	34.47	代建管理费
北荟园	207.19	代建管理费
人民医院南院西侧	261.60	代建管理费
阳光新城北侧	163.46	代建管理费
扬州西路两侧	451.92	代建管理费
森园路北侧、鼓楼路西侧金花园浴室	4.29	代建管理费
阳光瑞城西侧	2.23	代建管理费
南通路	5.19	代建管理费
老东河危房解危	0.12	代建管理费
留芳茶社	23.86	代建管理费
S231 省道快速化	23.13	代建管理费
景光路（江州公寓西侧）	95.35	代建管理费
站前路	327.80	代建管理费
宁启铁路	29.65	代建管理费
青年路北延（城中）	163.82	代建管理费
京泰路迎春路交叉路口	7.10	代建管理费
合计	4,485.57	-

注：表格中列示代建收入为不含税收入。

发行人 2023 年主要代建收入明细如下：

单位：万元

项目	收入金额	确认收入方式
永定路西段快速化	57.87	代建工程
海曙路（鲍马河）	7.09	代建工程
森园路两侧棚改区	1.17	代建工程
庆丰河整治工程	3.06	代建工程
花园农贸市场	144.11	代建工程
晨光路	12.68	代建工程
京泰路南延、梅兰路东延	596.87	代建工程
运河路贯通（京泰路段）	50.96	代建工程
海姜大道节点	44.79	代建工程

项目	收入金额	确认收入方式
站前路-渔行社区	152.58	代建工程
通扬线航道	303.18	代建工程
城东小学	2.56	代建工程
植物园	384.31	代建工程
污水治理村镇建设办公室	190.02	代建工程
老小区治理项目	237.52	代建工程
合计	2,188.78	-
西站片区	40.34	代建管理费
扬州路	44.27	代建管理费
海阳东路	46.63	代建管理费
青年南路西侧新高桥社区	0.34	代建管理费
牧院南侧	1.23	代建管理费
鼓楼路北延	273.23	代建管理费
青年北路朝阳地块	156.02	代建管理费
青年北路肉联地块	252.13	代建管理费
青年北路非住宅区	208.29	代建管理费
青年北路周边晓庄地块	199.13	代建管理费
凤凰路东延	245.42	代建管理费
宫氏住宅	64.05	代建管理费
开发路、天韵路北延（江洲公寓西侧、长力橡胶）	26.41	代建管理费
城东派出所北侧	380.44	代建管理费
涵东地块	154.80	代建管理费
智堡河北侧	30.47	代建管理费
沈毅中学北侧	17.14	代建管理费
杨桥小学周边	46.44	代建管理费
苏中木业	170.24	代建管理费
森园路北侧	12.34	代建管理费
北荟园	227.58	代建管理费
人民医院南院西侧	227.83	代建管理费
阳光新城北侧	149.92	代建管理费
扬州西路两侧	533.22	代建管理费
森园路北侧、鼓楼路西侧金花园浴室	0.06	代建管理费

项目	收入金额	确认收入方式
阳光瑞城西侧	-31.48	代建管理费
南通路	3.54	代建管理费
老东河危房解危	0.12	代建管理费
留芳茶社	1.53	代建管理费
S231 省道快速化	13.55	代建管理费
景光路（江州公寓西侧）	95.59	代建管理费
站前路	137.94	代建管理费
宁启铁路	32.76	代建管理费
青年路北延（城中）	13.50	代建管理费
京泰路迎春路交叉路口	7.12	代建管理费
合计	3,782.14	-

注：表格中列示代建收入为不含税收入。

发行人 2022 年主要代建收入明细如下：

单位：万元

项目	收入金额	确认收入方式
永定路西段快速化	23.62	代建工程
海曙路（鲍马河）	6.52	代建工程
森园路两侧棚改区	1.22	代建工程
庆丰河整治工程	2.93	代建工程
花园农贸市场	186.29	代建工程
晨光路	13.53	代建工程
京泰路南延、梅兰路东延	601.75	代建工程
运河路贯通（京泰路段）	54.36	代建工程
海姜大道节点	124.45	代建工程
站前路-渔行社区	201.28	代建工程
通扬线航道	364.86	代建工程
城东小学	2.73	代建工程
植物园	409.98	代建工程
污水治理村镇建设办公室	202.71	代建工程
老小区治理项目	253.39	代建工程
合计	2,449.66	-
西站片区	57.69	代建管理费

项目	收入金额	确认收入方式
扬州路	58.32	代建管理费
海阳东路项目	49.75	代建管理费
青年南路西侧新高桥社区	0.36	代建管理费
牧院南侧	1.31	代建管理费
海阳路南侧低洼地	45.89	代建管理费
鼓楼路北延	291.74	代建管理费
永定路西段快速化	-0.16	代建管理费
青年北路朝阳地块	175.97	代建管理费
青年北路肉联地块	268.97	代建管理费
青年北路非住宅区	222.36	代建管理费
青年北路周边晓庄地块	212.44	代建管理费
凤凰路东延	259.41	代建管理费
宫氏住宅	68.05	代建管理费
开发路、天韵路北延（江洲公寓西侧、长力橡胶）	93.42	代建管理费
城东派出所北侧	163.60	代建管理费
涵东地块	355.50	代建管理费
智堡河北侧	25.13	代建管理费
沈毅中学北侧	18.28	代建管理费
杨桥小学周边	57.98	代建管理费
苏中木业	344.69	代建管理费
森园路北侧	19.98	代建管理费
北荟园	156.75	代建管理费
人民医院南院西侧	312.11	代建管理费
阳光新城北侧	213.42	代建管理费
扬州西路两侧	475.66	代建管理费
森园路北侧、鼓楼路西侧金花园浴室	0.06	代建管理费
阳光瑞城西侧	6.15	代建管理费
南通路	3.78	代建管理费
老东河危房解危	0.13	代建管理费
基础设施转型升级	0.84	代建管理费
留芳茶社	0.79	代建管理费
S231 省道快速化	14.45	代建管理费

项目	收入金额	确认收入方式
景光路（江州公寓西侧）	101.98	代建管理费
站前路	350.14	代建管理费
宁启铁路	163.76	代建管理费
青年路北延（城中）	10.67	代建管理费
京泰路迎春路交叉路口	7.60	代建管理费
合计	4,609.00	-

（1）基础设施建设业务已建项目情况

截至 2025 年 9 月末，发行人以委托代建方式确认收入的主要已完工基础设施类建设项目 5 个，计划总投资合计 7.96 亿元，实际完成投资 6.67 亿元。发行人与泰州市海陵区政府签订了《项目委托代建协议》及《补充协议》，项目委托方均为泰州市海陵区政府。

截至 2025 年 9 月末，发行人代建工程业务主要已完工项目情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资	签订协议时间	已投资	累计确认收入	已回款金额	未来回款计划		
								2025 年 10-12 月	2026 年	2027 年
1	通扬线航道	2014-2018	1.69	2018 年	1.75	2.10	1.82	0.08	0.06	0.01
2	笔颖楼	2017-2018	0.23	2018 年	0.19	0.23	0.21	0.02	0	0.01
3	京泰路南延、梅兰路东延	2016-2018	5.10	2016 年	3.60	4.32	3.64	0.35	0.33	-
4	运河路贯通（京泰路段）	2016-2018	0.48	2016 年	0.50	0.60	0.55	0.04	0.04	-
5	植物园	2014-2018	0.46	2018 年	0.63	0.76	0.55	0.22	0.26	-
合计		-	7.96	-	6.67	8.00	6.76	0.71	0.69	0.02

（2）基础设施建设业务在建、拟建项目情况

截至 2025 年 9 月末，发行人在建基础设施项目如下：

单位：万元

项目名称	项目总投资	项目已投资	开工时间	预计完工时间	是否签订协议	协议签订时间
代建管理费项目						
青年北路非住宅区	28,500.00	52,029.50	2017.2	2025.5	是	2017 年
涵东地块	24,000.00	35,174.47	2017.1	2025.1	是	2018 年

项目名称	项目总投资	项目已投资	开工时间	预计完工时间	是否签订协议	协议签订时间
扬州西路两侧	56,000.00	92,124.91	2016.3	2025.3	是	2018 年
站前路	17,000.00	33,351.61	2016.3	2025.3	是	2018 年
鼓楼路北延	35,200.00	66,439.62	2012.6	2025.6	是	2016 年
开发路、天韵路北延（江州公寓西侧）	9,900.00	21,608.13	2017.6	2025.6	是	2017 年
城东派出所北侧	18,000.00	22,418.79	2017.8	2025.8	是	2018 年
青年北路肉联地块	33,909.00	54,742.42	2017.9	2025.9	是	2017 年
凤凰路东延	38,000.00	52,531.54	2017.9	2025.9	是	2017 年
青年北路晓庄地块	34,755.00	44,348.82	2017.3	2025.3	是	2017 年
人民医院南院西侧	36,000.00	45,436.23	2017.3	2025.7	是	2018 年
阳光新城北侧	25,000.00	41,070.04	2017.1	2025.1	是	2018 年
合计	356,264.00	561,276.08	-	-	-	-

注：项目已投资超过项目总投资主要系相关项目为海陵区城建惠民重点项目，政策上允许部分项目进行变更，导致工程项目的工程量增加。受行业波动影响，项目施工进度放缓，预计完工时间有所延后。

发行人土地整理业务经营模式和结算等均按照国家相关法律和监管部门指导意见进行，相关业务合法合规，符合《预算法》《政府投资条例》《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）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资及新增地方政府隐性债务的情形。

4、商品销售

报告期各期，发行人商品销售业务收入分别为 81,531.50 万元、57,827.26 万元、8,242.14 万元和 10,162.50 万元，报告期内规模和占比逐年降低。该板块业务主要由泰州康庄商务管理有限公司、泰州市海名荟商贸有限公司负责，销售商品主要为铝锭、钢材、建筑材料等。

发行人商品销售板块的主要业务模式为批发销售。结算方面，发行人采购通过预付定金到货后支付尾款的结算方式；销售先预收一部分资金，交易完成后支付尾款，结算周期较短。

2023 年末，发行人将持有的泰州市海名荟商贸有限公司 100%股权转让给泰州市惠城建设发展有限公司；2024 年 9 月，发行人将持有的泰州康庄商务管理

有限公司 52%的股权转让给同一控制下的泰州市凤城产业投资有限公司。报告期内发行人商品销售业务规模逐年下滑，主要系发行人发展战略规划调整，公司着力打造产业转型平台，后续将逐步暂停商品销售业务。

2023 年度，发行人前五大供应商采购及客户销售情况如下：

单位：万元、%

2023 年前五大供应商情况				
供应商名称	主要货物品类	2023 年采购金额	占比	是否关联方
明悉实业股份有限公司	铝锭、锌锭	25,619.07	46.10	否
宁波乾特新材料有限公司	铝锭	8,841.25	15.91	否
泰州市悦尔斯金属材料有限公司	钢材	2,865.12	5.16	否
泰州纽科贸易有限公司	钢材	479.57	0.86	否
泰州市广达新型建筑材料有限公司	混凝土板	473.64	0.85	否
合计		38,278.66	68.87	-
2023 年前五大客户情况				
客户名称	主要货物品类	2023 年销售金额	占比	是否关联方
泰州市道恩贸易有限公司	锌锭、铝锭	13,942.44	24.11	否
泰州市海陵区飞鹏物资贸易有限公司	铝锭	12,012.22	20.77	否
泰兴市永其建材有限公司	钢材	1,441.11	2.49	否
正飞建安工程集团有限公司	混凝土板	753.55	1.30	否
江苏大都建设工程有限公司	螺纹钢	474.24	0.82	否
合计		28,623.56	49.50	-

发行人在商品销售业务的上下游交易中为首要义务人，承担了商品或服务所有权上的主要风险和报酬，并承担了主要信用风险，发行人的商品销售业务具有合法合规性，符合《关于加强地方国有企业债务风险管控工作的指导意见》等的相关要求。

5、其他业务

报告期内，发行人其他业务收入主要包括租赁业务、工程施工收入、融资租赁利息收入等。

其中租赁业务主要为经营性物业租赁，由发行人本部和子公司古城建设经营，用于出租的物业均为发行人自有资产。发行人租赁物业主要包括全民健身中心、南通路商业综合体及门面房等，地处泰州市海陵区中心城区，环境较为优越。2024 年，发行人将持有的投资性房地产无偿划转给同一控制下的泰州市凤城产业投资有限公司，预计未来租赁业务收入将有所下降。

工程施工收入主要系旗下工程子公司并表收入。公司工程施工业务为市场化业务，对外承接施工业务，客户主要为当地房企，依据施工合同按照工程进度确认收入。

公司的融资租赁业务由泰州国锐融资租赁有限公司负责运营，主要客户为当地国企及部分重点民企，如诸暨蓝德环保工程有限公司、新余市蓝德环保科技有限公司、泰兴市创源建设有限公司等，暂未发生违约事项。2023 年末，经主管部门批准，发行人将持有的泰州国锐融资租赁有限公司 75%股权转让给泰州市惠城建设发展有限公司，相关工商变更登记已完成。

（三）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

1、发行人在行业中的地位

发行人作为泰州市重要的基础设施建设主体，是国有独资公司，从事海陵区范围内土地一级开发整理、基础设施建设和保障房销售等业务，在海陵区具有垄断地位。

截至 2025 年 9 月末，泰州市海陵区主要的城投平台包括发行人、泰州东部新城发展集团有限公司（以下简称“泰州东部新城”）和泰州市中天新能源产业发展有限公司（以下简称“中天新能源”）。海陵区重要城投主体情况如下：

平台名称	注册资本	控股股东	实际控制人	主体评级	主要财务数据	主营业务
海发集团	50.58 亿元	泰州海发控股集团有限公司	泰州市国资委	AA+	截至 2024 年 12 月 31 日，海发集团资产总额 6,688,571.45 万元，负债总额 4,296,418.81 万元，所有者权益合计 2,392,152.64 万元，资产负债率为 64.24%。2024 年度，实现营业收入 208,402.39 万元，净利润 12,304.50 万元。	主要负责海陵区保障性住房建设、土地开发与运营及城市基础设施建设等业务
泰州东部新城	45.00 亿元	泰州东部新城控股集团有限公司	泰州市国资委	AA	截至 2024 年 12 月 31 日，泰州东部新城资产总额 3,522,892.75 万元，负债总额 2,096,293.49 万元，所有者权益合计 1,426,599.26 万元，资产负债率为 59.50%。2024 年度，实现营业收入 274,902.33 万元，净利润 32,309.35 万元。	主要负责海陵区东部新城基础设施建设、安置房及房地产开发等业务
中天新能源	45.00 亿元	泰州海能控股集团有限公司	泰州市海陵区人民政府国有资产监督管理办公室	AA	截至 2024 年 12 月 31 日，中天新能源资产总额 1,574,469.98 万元，负债总额 1,030,795.07 万元，所有者权益合计 543,674.91 万元，资产负债率为 65.47%。2024 年度，实现营业收入 143,588.24 万元，净利润 16,483.60 万元。	主要负责海陵区基础设施建设及房屋租赁业务等

发行人是海陵区最主要的城投平台，也是泰州市市级基础设施建设类企业，主要负责海陵区内的土地整理、保障房及城市基础设施建设，营业收入主要来源于土地整理、安置房销售和商品销售业务；泰州东部新城主要负责海陵区东部新城的基础设施及安置房建设；中天新能源主要负责海陵区部分基础设施建设任务以及房屋租赁业务。

发行人作为海陵区的国有资产经营和基础设施建设主体，海陵区政府在发行人的建设和发展方面给予了大力的支持，主要表现为财政补贴及资本注入。财政补贴方面，2023 年度及 2024 年，发行人其他收益分别为 25,113.74 万元和 23,183.64 万元，全部为收到的政府补助，分别占利润总额的比例为 84.14%和 156.62%。资本注入方面，公司自成立以来，海陵区财政局多次以现金或划拨优质股权、资产的方式补充公司资本金。截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 505,800.00 万元，实收资本 505,800.00 万元，2023 年末及 2024 年末，发行人资本公积分别为 1,376,254.69 万元和 1,587,997.94 万元，主要为泰州市海陵区人民政府或海陵区财政局注入的股权、土地、货币资金等。

2、发行人的竞争优势

（1）区位优势

发行人所在的泰州市地处江苏中部，长江北岸，是长三角中心城市之一，亦是历史悠久的文化名城，现辖靖江、泰兴、兴化三个县级市，海陵、高港、姜堰三区和泰州医药高新区。泰州自古就是承南启北的苏中门户，素有“水陆要津、咽喉据郡”之称。优越的区位优势，凸显泰州承南启北交通枢纽的重要地位，新长铁路、宁启铁路、京沪高速、盐靖高速、启扬高速经过泰州境内；国家一类开放口岸泰州港跨入全国亿吨大港行列；泰州市城区距扬州泰州机场仅 30 余公里。目前，泰州市已经形成公路、铁路、水路、航空四位一体的多方位交通格局，交通条件优越便利。

（2）项目经验优势

发行人作为泰州市特别是海陵区开发、建设、投资的市场主体，一直承担着海陵区城市基础设施建设、保障性住房和安居工程建设、土地开发与运营的项目建设任务，是海陵区开发建设的主力军。近年来，海陵资产完成了海陵区内多项城市基础设施建设工程、保障性住房和安居工程建设以及新能源产业园区和工业园区建设项目。在经营过程中，海陵资产对所投资项目加强管理，加大市场化运作力度，对基础设施存量资源进行项目市场化开发，各项举措均取得了良好的效果，积累了丰富的工程项目运作经验，为公司发展提供了坚实基础。

（3）融资能力优势

发行人所建设项目能够产生长期、稳定的现金流量，具有较好的投资收益和回报。发行人实力雄厚，经营状况良好，拥有较高的市场声誉，具有非常畅通的融资渠道。公司与国内多家商业银行建立了长期、稳固的合作关系，在公开市场有多次融资经验，具有较强的融资能力。

3、经营方针及战略

发行人承担着海陵区土地一级开发整理、基础设施建设和保障房销售的任务，要加大主营业务的投资与运营水平；另一方面，公司要不断完善现代企业制度，进一步提高公司市场化运营水平。

泰州市海陵区作为主城区，将充分发挥辐射带动作用，加快北部新城建设，推进九龙镇、苏陈镇城市化进程，实现工业化与城市化互动发展。按照泰州市人

民政府的要求，未来公司将强化城市建设招商，强化土地资源开发，强化资金合理安排，强化工程资金监管，强化筹融资工作，强化内部管理，以旧城区改造和城市基础设施建设为中心，以体制创新和机制创新为动力，努力形成主营业务清晰，资金链完整，现金流充沛，经营业绩稳定的格局。

（四）报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在重大资产重组的情况。

（五）主营业务是否符合地方政府性债务管理规定

公司自成立以来，主营业务为土地整理业务、安置房销售业务和基础设施建设业务等，经营模式和结算等均按照国家相关法律和监管部门指导意见进行，符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资及新增地方政府隐性债务的情形。

十、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在媒体质疑事项。

十一、发行人内部管理制度

（一）内部管理制度的建立

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策、人力资源管理、印章管理和使用等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

（二）内部管理制度的运行情况

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的需要和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制定以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

1、财务管理和财务部岗位责任制度

为规范发行人的财务管理行为，加强财务管理，确保资金安全，高效运行，发行人制定了《泰州海陵城市发展集团有限公司财务管理制度》和《泰州海陵城市发展集团有限公司财务部岗位责任制度》，对财务管理体制、财务管理职责与权限、财务计划管理、银行存款管理、库存现金管理、往来账款管理、内部牵制和档案管理等方面进行了严格规范。

2、经营性资产管理制度

为了加强发行人资产的管理，确保发行人资产的安全，发行人制定了经营性资产管理办法。本制度适用于发行人经营性资产的管理。发行人综合部（处、科）设立资产管理岗位，负责对发行人资产的全面统一管理，按部门建立资产管理台账，对固定资产、低值易耗品分设账簿进行管理，资产使用部门要同步建立使用台账，综合部（处、科）要定期会同相关部门对发行人资产进行盘点。发行人建立资产购置、验收、发放使用、登记与转移、资产报废等较为全面的管理办法。

3、对外担保管理制度

为了规范发行人的对外担保行为，有效防范发行人对外担保风险，确保公司资产安全，发行人制定了《泰州海陵城市发展集团有限公司对外担保管理制度》。本制度所称对外担保是指发行人以及发行人控股子公司以第三人身份为他人提供保证、抵押或质押的行为，包括发行人为控股子公司提供的担保。发行人对外担保一般坚持充分理由原则、反担保原则、风险评估原则，发行人对外担保实行统一管理。

4、投融资管理制度

发行人制定了《泰州海陵城市发展集团有限公司投融资管理制度》。本制度所指的融资，包括权益资本融资和债务资本融资两种方式。本着满足企业资金需

求、充分利用行业优惠政策、长远利益与当前利益兼顾、权衡资本结构等原则进行融资管理。要求各子公司的实收资本不得随意变更。全资企业注册资本的增减变动，不论是货币资金投入还是往来划转，均应报集团财经委审核，经批准后方可执行。融资政策应结合公司发展状况、资金需求、经营业绩、风险因素、外部资金市场供给情况、国家相关政策法规要求制定。

5、关联交易制度

（1）决策权限

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

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

股东、总经理权限以外的关联交易事项，由董事会批准。

（2）决策程序由公司总经理或总经理办公会议审议批准的关联交易，应当由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告公司总经理，由公司总经理或者总经理办公会议对该等关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查。

由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会审议通过后方可实施。

（3）定价政策

关联交易的价格或者取费原则应根据市场条件公平合理的确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。

关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：

有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的，依国家定价；若没有国家定价，则参照市场价格定价；若没有市场价格，则适用成本

加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用协议定价方式。

关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

6、信息披露事务管理制度

为规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，确保信息披露的公平性，保护投资者合法权益，根据《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规和公司章程的相关规定，特制定信息披露事务管理制度。

公司应按照中国证监会及证券自律组织等监管机关的要求，进行信息披露。公司信息披露要体现公开、公正、公平的原则，应当规范信息披露行为，禁止选择性信息披露。公司信息披露应当真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。公司的信息披露义务人为公司董事、高级管理人员。公司信息披露义务人应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。

7、公司债券募集资金使用管理办法

为规范公司公司债券募集资金管理，保护债券持有人的权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》、证券交易所公司债券上市规则的规定以及《公司章程》，制定募集资金使用管理办法。公司债券募集资金到位后，募集资金应存放于公司批准设立的专项监管账户集中管理，并审慎使用募集资金，保证募集资金的使用与公司债券募集说明书的承诺相一致，不得随意改变募集资金的投向。募集资金投向应符合国家产业政策，仅用于监管机构核准的用途，不用于弥补亏损、转借合并报表范围外企业或其他个人以及非生产性支出，不用于偿还地方政府债务或公益性项目建设。公司债券募集资金不得投向金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资。公司不得将募集资金用于质押、委托贷款或进行其他变相改变募集资金用途的投资。

十二、发行人违法违规及受处罚情况

公司最近三年及一期内不存在重大违法违规情况，不存在因重大违法违规行为受到处罚的情况。

第五节 发行人财务情况

本募集说明书所载 2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月财务报表均按照企业会计准则及其相关的补充规定编制。除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以近三年及一期的财务报表为准。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年度、2023 年度、2024 年度的利润表、现金流量表和财务报表附注进行了审计。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对审计结果出具了标准无保留意见的中兴华审字（2023）第 021597 号、中兴华审字（2024）第 240132 号、中兴华审字（2025）第 240192 号。未经特别说明，本募集说明书中发行人的 2022 年、2023 年、2024 年的财务数据均引自上述经审计的财务报表，2025 年 1-9 月财务数据引自企业出具的未经审计的 2025 年 1-9 月财务报表。

一、发行人财务报告总体情况

（一）会计报表的编制基础

发行人 2022 年、2023 年、2024 年、2025 年 1-9 月财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）重要会计政策变更

报告期内，公司未发生会计政策变更事项。

（三）会计估计变更以及差错更正

报告期内，公司未发生会计估计变更及差错更正事项。

（四）报告期内发行人合并范围变化情况**1、2022 年，发行人合并报表范围变化情况**

2022 年发行人财务报表合并范围较 2021 年相比变化情况如下：

企业名称	变更内容	变更原因
泰州市海瑞博置业有限公司	新增至合并范围	投资设立

2、2023 年，发行人合并报表范围变化情况

2023 年发行人财务报表合并范围较 2022 年相比变化情况如下：

企业名称	变更内容	变更原因
泰州市广厦物业管理有限公司	新增至合并范围	划拨
泰州市广厦后勤服务有限公司	新增至合并范围	划拨
泰州龙溪文旅有限公司	新增至合并范围	投资设立
泰州市海名荟商贸有限公司	移出合并范围	股权划转
泰州国锐融资租赁有限公司	移出合并范围	股权划转
泰州市茗果汇商贸有限公司	移出合并范围	公司注销
泰州市海之隆百货商贸有限公司	移出合并范围	公司注销

3、2024 年，发行人合并报表范围变化情况

2024 年发行人财务报表合并范围较 2023 年相比变化情况如下：

企业名称	变更内容	变更原因
泰州市海疆商贸有限公司	新增至合并范围	投资设立
上海鸿泰通新材料科技有限公司	新增至合并范围	投资设立
泰州亿城环保科技有限公司	移出合并范围	划拨
泰州康庄商务管理有限公司	移出合并范围	划拨
泰州市广厦物业管理有限公司	移出合并范围	划拨
泰州市广厦后勤服务有限公司	移出合并范围	划拨
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	移出合并范围	划拨
泰州市海投城市建设工程有限公司	移出合并范围	划拨

4、2025 年 1-9 月，发行人合并报表范围变化情况

2025 年 1-9 月发行人财务报表合并范围较 2024 年相比变化情况如下：

企业名称	变更内容	变更原因
上海鸿泰通新材料科技有限公司	移出合并范围	注销

发行人合并报表范围变化并未对发行人生产经营造成重大影响。

二、发行人财务报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	307,268.16	149,955.50	284,275.82	242,520.70
交易性金融资产	-	-	439.72	10,237.88
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	97,096.67	87,590.15	65,099.39	65,833.14
应收款项融资	-	-	3,260.00	6,300.00
预付款项	126,501.30	55,518.34	17,966.27	33,355.89
其他应收款	514,728.14	604,725.82	711,165.61	596,134.27
存货	4,977,579.22	4,794,359.88	4,249,755.71	4,056,868.62
合同资产	18,674.39	21,374.92	24,690.79	24,027.29
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	5,186.12
其他流动资产	36,555.23	34,951.59	520,406.35	176,599.21
流动资产合计	6,078,403.13	5,748,476.19	5,877,059.66	5,217,063.11
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	16,468.10
长期股权投资	25,702.84	26,157.08	27,607.90	16,248.67
其他权益工具投资	157,662.74	157,712.74	93,032.20	80,172.88
其他非流动金融资产	23,115.08	24,802.94	23,362.50	17,250.00
投资性房地产	-	-	64,671.37	49,528.92

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
固定资产	35,117.39	35,475.86	42,226.23	36,630.57
在建工程	3,561.69	3,538.41	14,616.14	4,695.07
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	4,653.90	4,784.55	9,009.41	5,472.29
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	903.88	883.77	2,760.04	691.84
递延所得税资产	4,111.63	3,903.44	7,056.84	3,257.05
其他非流动资产	684,827.21	682,836.46	50,926.10	56,227.56
非流动资产合计	939,656.36	940,095.26	335,268.73	286,642.95
资产总计	7,018,059.49	6,688,571.45	6,212,328.39	5,503,706.06
流动负债：				
短期借款	274,211.74	245,999.21	167,106.39	138,619.69
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	35,764.05	11,985.92	45,665.82	141,609.02
应付账款	90,240.73	88,638.63	76,861.96	87,540.95
预收款项	152.74	168.76	377.71	422.87
合同负债	3,430.03	4,305.28	5,810.18	20,982.26
应付职工薪酬	0.38	444.59	400.09	267.09
应交税费	76,546.58	80,005.08	76,125.69	64,443.75
其他应付款	811,334.29	951,638.44	441,890.91	506,131.11
一年内到期的非流动负债	810,105.25	709,351.55	450,854.92	442,215.95
其他流动负债	5,184.01	223.75	10,518.02	59,904.97
流动负债合计	2,106,969.81	2,092,761.21	1,275,611.69	1,462,137.67
非流动负债：				
保险合同准备金	-	-	-	-
长期借款	1,601,197.03	1,383,256.95	1,748,376.89	1,122,498.08
应付债券	535,902.77	686,312.09	856,281.03	801,692.91
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	134,028.93	134,028.93	147,571.90	137,402.27
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	59.62	59.62	59.45	8.98
其他非流动负债	-	-	248.77	-
非流动负债合计	2,271,188.35	2,203,657.59	2,752,538.04	2,061,602.23
负债合计	4,378,158.16	4,296,418.81	4,028,149.73	3,523,739.90
所有者权益：				
实收资本	505,800.00	505,800.00	505,800.00	505,800.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	1,858,769.37	1,587,997.94	1,376,254.69	1,170,977.51
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	39,076.53	39,076.53	38,958.16	36,326.03
未分配利润	234,074.64	254,336.54	258,752.42	250,631.58
归属于母公司所有者权益合计	2,637,720.54	2,387,211.01	2,179,765.27	1,963,735.12
少数股东权益	2,180.79	4,941.63	4,413.39	16,231.05
所有者权益合计	2,639,901.33	2,392,152.64	2,184,178.66	1,979,966.17
负债和所有者权益总计	7,018,059.49	6,688,571.45	6,212,328.39	5,503,706.06

2、合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	89,085.57	208,402.39	252,052.79	251,852.72
其中：营业收入	89,085.57	208,402.39	252,052.79	251,852.72
二、营业总成本	90,743.38	214,691.41	245,256.50	236,285.69
其中：营业成本	80,540.80	196,881.57	226,126.77	223,812.78
税金及附加	2,454.75	2,226.60	3,177.78	2,169.75

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
销售费用	36.82	1,669.85	2,096.15	1,525.23
管理费用	7,083.23	13,109.14	12,597.91	8,582.06
研发费用	-	-	-	-
财务费用	627.78	804.24	1,257.89	195.88
其中：利息费用	844.65	1,705.86	1,657.62	111.09
利息收入	684.85	980.95	467.67	170.50
加：其他收益	10,088.62	23,183.64	25,113.74	21,217.17
投资收益（损失以“－”号填列）	-350.13	333.42	-1,030.82	524.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-454.25	-1,450.82	-1,050.76	-1,207.84
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	0.72	201.88	28.72
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-997.71	-2,554.56	-578.73	-111.14
资产减值损失（损失以“－”号填列）	34.96	684.07	-434.23	-397.86
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	13.62	-	0.74
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	7,117.92	15,371.88	30,068.13	36,828.74
加：营业外收入	2.58	11.41	100.53	48.66
减：营业外支出	429.22	580.65	321.76	280.81
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	6,691.28	14,802.63	29,846.90	36,596.60
减：所得税费用	176.25	2,498.13	696.64	3,805.67
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	6,515.03	12,304.50	29,150.26	32,790.93
（一）按经营持续性分类：	-	-	-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	6,515.03	12,304.50	29,150.26	32,790.93
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：	-	-	-	-
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	8,038.10	16,102.48	29,112.97	31,423.96
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-1,523.07	-3,797.99	37.29	1,366.97

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-252.89
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-189.67
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-63.22
七、综合收益总额	6,515.03	12,304.50	29,150.26	32,538.04
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	8,038.10	16,102.48	29,112.97	31,234.29
(二)归属于少数股东的综合收益总额	-1,523.07	-3,797.99	37.29	1,303.75

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 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	92,542.97	227,313.92	245,892.61	249,069.77
收到的税费返还	-	-	554.14	2,216.75
收到其他与经营活动有关的现金	100,042.07	537,627.19	1,364,603.42	1,204,986.16
经营活动现金流入小计	192,585.04	764,941.11	1,611,050.17	1,456,272.69
购买商品、接受劳务支付的现金	183,756.94	380,193.14	323,973.43	476,379.27
支付给职工以及为职工支付的现金	5,125.08	9,965.60	8,294.96	6,189.99
支付的各项税费	11,134.92	7,141.66	16,791.28	12,443.02
支付其他与经营活动有关的现金	142,359.05	726,045.82	1,256,839.00	956,094.36
经营活动现金流出小计	342,375.99	1,123,346.22	1,605,898.67	1,451,106.64
经营活动产生的现金流量净额	-149,790.95	-358,405.11	5,151.50	5,166.05
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3,787.86	19.42	10,000.05	51,322.77
取得投资收益收到的现金	104.11	2,510.78	19.94	1,548.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.54	19.70	0.56	5.06

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	3,892.51	2,549.89	10,020.55	52,876.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	379.85	27,098.02	13,897.17	5,359.21
投资支付的现金	2,050.00	17,036.80	23,017.51	30,620.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,990.75	213,641.91	348,954.02	139,035.79
投资活动现金流出小计	4,420.60	257,776.72	385,868.70	175,015.00
投资活动产生的现金流量净额	-528.09	-255,226.83	-375,848.15	-122,138.64
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	150.00	385,415.99	83,602.50	100,000.00
取得借款收到的现金	1,130,947.34	1,197,780.90	1,631,484.92	1,465,950.23
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	300,000.00	198,353.34	166,568.03	67,650.76
筹资活动现金流入小计	1,431,097.34	1,781,550.24	1,881,655.45	1,633,600.99
偿还债务支付的现金	861,416.07	865,215.93	907,089.81	1,375,343.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	233,590.29	258,951.35	221,937.71	204,540.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	24,364.69	128,592.27	388,830.48	244,651.91
筹资活动现金流出小计	1,119,371.06	1,252,759.56	1,517,858.00	1,824,535.43
筹资活动产生的现金流量净额	311,726.28	528,790.68	363,797.45	-190,934.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	161,407.24	-84,841.26	-6,899.20	-307,907.03
加：期初现金及现金等价物余额	73,892.22	158,733.48	165,632.67	473,539.70
六、期末现金及现金等价物余额	235,299.47	73,892.22	158,733.47	165,632.67

4、发行人主要财务指标

单位：亿元

项目	2025 年 1-9 月/末	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
总资产	701.81	668.86	621.23	550.37
总负债	437.82	429.64	402.81	352.37
全部债务	326.22	303.69	327.85	270.44
所有者权益总额	263.99	239.22	218.42	198.00
营业总收入	8.91	20.84	25.21	25.19
利润总额	0.67	1.48	2.98	3.66
净利润	0.65	1.23	2.92	3.28
扣除非经常性损益后净利润	-0.18	-1.07	0.54	1.13
归属于母公司所有者的净利润	0.80	1.61	2.91	3.14
经营活动产生的现金流量净额	-14.98	-35.84	0.52	0.52
投资活动产生的现金流量净额	-0.05	-25.52	-37.58	-12.21
筹资活动产生的现金流量净额	31.17	52.88	36.38	-19.09
流动比率（倍）	2.88	2.75	4.61	3.57
速动比率（倍）	0.52	0.46	1.28	0.79
资产负债率（%）	62.38	64.24	64.84	64.02
债务资本比率（%）	55.27	55.94	60.02	57.73
营业毛利率（%）	9.59	5.53	10.29	11.13
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.23	-0.47	0.26	0.58
平均总资产回报率（%）	0.23	0.26	0.50	0.61
加权平均净资产收益率（%）	0.54	0.54	1.40	1.70
EBITDA	-	2.25	3.55	3.90
EBITDA 全部债务比（%）	-	0.74	1.08	1.44
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.09	0.17	0.19
应收账款周转率（次）	0.96	2.73	3.85	4.77
存货周转率（次）	0.02	0.04	0.05	0.06

注：上述财务指标计算公式如下：

（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=总负债/总资产*100%；

- (5) 债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益总额）*100%；
- (6) 营业毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入*100%；
- (7) 平均总资产收益率=净利润/[（资产总额年初数+资产总额年末数）/2]；
- (8) 加权平均净资产收益率=净利润/[（所有者权益期初余额+所有者权益期末余额）/2]；
- (9) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- (10) EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；
- (11) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- (12) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- (13) 存货周转率=营业成本/存货平均余额。

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	97,585.00	19,662.52	100,076.34	59,755.84
应收账款	51,736.92	47,510.00	36,887.75	31,580.46
应收款项融资	-	-	3,170.00	85.00
预付款项	131,796.57	114,506.21	118,357.10	79,152.58
其他应收款	2,325,683.74	2,196,005.55	2,354,056.20	810,779.57
存货	2,151,895.15	1,987,541.63	1,774,921.03	2,815,906.90
流动资产合计	4,758,697.38	4,365,225.91	4,387,468.42	3,797,260.35
非流动资产：				
长期股权投资	504,640.15	504,822.20	496,685.42	716,747.39
其他权益工具投资	151,527.74	151,577.74	86,897.20	74,037.88
其他非流动金融资产	21,674.64	23,362.50	23,362.50	17,250.00
投资性房地产		0.00	30,796.76	15,671.79
固定资产	8,061.52	8,362.97	8,891.01	10,431.61
在建工程		-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
无形资产	3,138.15	3,245.52	3,349.01	3,489.98
递延所得税资产	98.15	105.64	83.91	78.55
其他非流动资产	55,742.45	55,742.45	50,926.10	56,227.56
非流动资产合计	744,882.81	747,219.03	700,991.91	893,934.77
资产总计	5,503,580.19	5,112,444.94	5,088,460.33	4,691,195.12

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动负债：				
短期借款	45,751.49	27,742.44	60,143.48	44,068.04
应付票据	-	-	-	5,000.00
应付账款	10,699.35	11,472.16	13,075.40	18,146.73
应付职工薪酬	-	82.44	311.68	86.43
应交税费	41,633.73	46,290.08	48,687.22	50,795.89
其他应付款	2,891,405.93	2,373,258.13	2,315,062.62	1,506,617.47
一年内到期的非流动负债	470,755.28	458,075.59	306,606.52	344,598.27
其他流动负债	4,999.29	-	10,196.11	41,316.00
流动负债合计	3,465,245.07	2,916,920.83	2,754,083.03	2,010,628.81
非流动负债：				
长期借款	224,744.63	130,405.68	251,387.00	278,423.12
应付债券	535,902.77	686,312.09	856,281.03	801,692.91
长期应付款	105,115.39	105,115.39	104,082.88	100,510.75
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	865,762.78	921,833.15	1,211,750.91	1,180,626.78
负债合计	4,331,007.85	3,838,753.98	3,965,833.94	3,191,255.59
所有者权益：				
实收资本	505,800.00	505,800.00	505,800.00	505,800.00
资本公积	367,320.55	436,325.45	266,044.61	651,319.08
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	39,076.53	39,076.53	38,958.16	36,326.03
未分配利润	260,375.24	292,488.97	311,823.62	306,494.42
所有者权益合计	1,172,572.33	1,273,690.95	1,122,626.39	1,499,939.53
负债和所有者权益总计	5,503,580.19	5,112,444.94	5,088,460.33	4,691,195.12

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	3,555.63	11,332.37	7,273.96	11,651.38
减：营业成本	985.72	7,373.97	2,312.44	5,892.01
税金及附加	2,562.15	1,171.57	834.58	989.29

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,631.19	2,470.89	3,444.94	2,334.44
研发费用	-	-	-	-
财务费用	5.28	5.96	6.63	11.84
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	-	-	-	-
加：其他收益	5.12	3.18	25,002.62	6,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-379.94	1,802.57	921.05	1,425.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-484.05	-708.21	-255.40	-74.23
信用减值损失（损失以“-”号填列）	29.96	-86.92	-21.46	93.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,973.55	2,028.81	26,577.58	9,943.30
加：营业外收入	0.25	-	-	-
减：营业外支出	832.93	537.56	115.03	172.17
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-3,806.24	1,491.24	26,462.55	9,771.13
减：所得税费用	7.49	307.52	141.21	496.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,813.73	1,183.72	26,321.34	9,274.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,813.73	1,183.72	26,321.34	9,274.94
（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	-	-	-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	-3,813.73	1,183.72	26,321.34	9,274.94

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 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	2,713.07	4,750.88	2,418.38	4,248.26
收到的税费返还	-	-	150.19	503.23
收到其他与经营活动有关的现金	520,482.38	297,975.49	1,235,344.30	863,661.23
经营活动现金流入小计	523,195.45	302,726.37	1,237,912.87	868,412.72
购买商品、接受劳务支付的现金	37,723.09	250,572.05	108,952.28	287,931.99
支付给职工以及为职工支付的现金	1,345.03	3,237.63	1,260.58	1,142.17
支付的各项税费	7,620.16	4,636.17	3,555.92	3,456.21
支付其他与经营活动有关的现金	174,652.74	101,460.38	775,877.23	155,335.85
经营活动现金流出小计	221,341.03	359,906.24	889,646.01	447,866.23
经营活动产生的现金流量净额	301,854.43	-57,179.86	348,266.86	420,546.50
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3,787.86	6.00	-	750.00
取得投资收益收到的现金	104.11	2,510.78	1,176.44	1,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.56	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	2,506.44
投资活动现金流入小计	3,891.97	2,516.78	1,177.00	4,756.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32.61	2,499.81	11,750.63	-
投资支付的现金	2,050.00	24,892.80	22,207.50	19,000.00
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	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	2,082.61	27,392.61	33,958.13	19,000.00
投资活动产生的现金流量净额	1,809.36	-24,875.83	-32,781.13	-14,243.56
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	384,825.99	76,442.50	100,000.00
取得借款收到的现金	513,105.93	207,099.20	466,534.57	511,364.83
收到其他与筹资活动有关的现金	-	171,163.72	132,100.00	17,571.56
筹资活动现金流入小计	513,105.93	763,088.91	675,077.07	628,936.39
偿还债务支付的现金	492,166.72	388,400.65	500,880.07	877,332.80

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	228,332.73	254,750.01	219,207.32	190,090.25
支付其他与筹资活动有关的现金	18,346.19	68,296.39	274,884.91	225,333.89
筹资活动现金流出小计	738,845.64	711,447.05	994,972.30	1,292,756.93
筹资活动产生的现金流量净额	-225,739.71	51,641.86	-319,895.23	-663,820.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	77,924.08	-30,413.83	-4,409.50	-257,517.60
加：期初现金及现金等价物余额	19,662.52	50,076.34	54,485.84	312,003.44
六、期末现金及现金等价物余额	97,586.60	19,662.52	50,076.34	54,485.84

三、管理层讨论与分析

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

（一）资产结构分析

发行人近三年及一期资产构成如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	307,268.16	4.38	149,955.50	2.24	284,275.82	4.58	242,520.70	4.41
交易性金融资产	-	-	-	-	439.72	0.01	10,237.88	0.19
应收票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	97,096.67	1.38	87,590.15	1.31	65,099.39	1.05	65,833.14	1.20
应收款项融资	-	-	-	-	3,260.00	0.05	6,300.00	0.11
预付款项	126,501.30	1.80	55,518.34	0.83	17,966.27	0.29	33,355.89	0.61
其他应收款	514,728.14	7.33	604,725.82	9.04	711,165.61	11.45	596,134.27	10.83
存货	4,977,579.22	70.93	4,794,359.88	71.68	4,249,755.71	68.41	4,056,868.62	73.71
合同资产	18,674.39	0.27	21,374.92	0.32	24,690.79	0.40	24,027.29	0.44
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	5,186.12	0.09

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动资产	36,555.23	0.52	34,951.59	0.52	520,406.35	8.38	176,599.21	3.21
流动资产合计	6,078,403.13	86.61	5,748,476.19	85.94	5,877,059.66	94.60	5,217,063.11	94.79
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-	16,468.10	0.30
长期股权投资	25,702.84	0.37	26,157.08	0.39	27,607.90	0.44	16,248.67	0.30
其他权益工具投资	157,662.74	2.25	157,712.74	2.36	93,032.20	1.50	80,172.88	1.46
其他非流动金融资产	23,115.08	0.33	24,802.94	0.37	23,362.50	0.38	17,250.00	0.31
投资性房地产	-	-	-	-	64,671.37	1.04	49,528.92	0.90
固定资产	35,117.39	0.50	35,475.86	0.53	42,226.23	0.68	36,630.57	0.67
在建工程	3,561.69	0.05	3,538.41	0.05	14,616.14	0.24	4,695.07	0.09
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-	-	-
无形资产	4,653.90	0.07	4,784.55	0.07	9,009.41	0.15	5,472.29	0.10
长期待摊费用	903.88	0.01	883.77	0.01	2,760.04	0.04	691.84	0.01
递延所得税资产	4,111.63	0.06	3,903.44	0.06	7,056.84	0.11	3,257.05	0.06
其他非流动资产	684,827.21	9.76	682,836.46	10.21	50,926.10	0.82	56,227.56	1.02
非流动资产合计	939,656.36	13.39	940,095.26	14.06	335,268.73	5.40	286,642.95	5.21
资产总计	7,018,059.49	100.00	6,688,571.45	100.00	6,212,328.39	100.00	5,503,706.06	100.00

报告期各期末，发行人资产总额分别为 5,503,706.06 万元、6,212,328.40 万元、6,688,571.45 万元和 7,018,059.49 万元，报告期内呈增长趋势。

从资产结构看，报告期各期末，发行人流动资产分别为 5,217,063.11 万元、5,877,059.66 万元、5,748,476.19 万元和 6,078,403.13 万元，占总资产的比例分别为 94.79%、94.60%、85.94%和 86.61%。发行人的流动资产以货币资金、其他应收款和存货为主。报告期各期末，发行人非流动资产分别为 286,642.95 万元、335,268.73 万元、940,095.26 万元和 939,656.36 万元，占总资产的比例分别为 5.21%、5.40%、14.06%和 13.39%。其他非流动资产以其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产和其他非流动资产为主。

1、货币资金

报告期各期末，公司的货币资金余额分别为 242,520.70 万元、284,275.82 万元、149,955.50 万元和 307,268.16 万元，货币资金占总资产的比例分别为 4.41%、4.58%、2.24%和 4.38%。2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末减少 134,320.32 万元，降幅为 47.25%，主要系支付偿还债务款项较多。2025 年 9 月末，发行人货币资金较 2024 年末增加 157,312.66 万元，增幅为 104.91%，主要为债券发行所致。

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人货币资金明细如下表所示：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
现金	-	-	-	-	5.50	<0.01	7.60	<0.01
银行存款	257,632.69	83.85	92,323.06	61.57	255,727.97	89.96	230,501.41	95.04
其他货币资金	49,635.47	16.15	57,632.44	38.43	28,542.34	10.04	12,011.69	4.95
合计	307,268.16	100.00	149,955.50	100.00	284,275.81	100.00	242,520.70	100.00

2、应收账款

报告期各期末，公司的应收账款账面价值分别为 65,833.14 万元、65,099.39 万元、87,590.15 万元和 97,096.67 万元，占总资产的比例分别为 1.20%、1.05%、1.31%和 1.38%。2025 年 9 月末应收账款账面价值较 2024 年末增加 9,506.52 万元，增幅为 10.85%。

截至 2025 年 9 月末，发行人应收账款前五名单位情况如下表所示：

单位：万元、%

债务人名称	与公司关系	期末余额	占期末余额合计数的比例	坏账准备
海陵区财政局	非关联方	49,962.29	49.76	-
泰州钰龙置业有限公司	非关联方	20,630.12	20.55	2,895.86
上海新投石油化工有限公司	非关联方	12,155.02	12.11	-
泰州海宜住房建设投资发展有限公司	关联方	6,123.48	6.10	-
泰州市海名荟商贸有限公司	关联方	1,478.32	1.47	-
合计	-	90,349.23	89.99	2,895.86

3、预付款项

报告期各期末，发行人预付款项金额分别为 33,355.89 万元、17,966.27 万元、55,518.34 万元和 126,501.30 万元，占总资产比例分别为 0.61%、0.29%、0.83% 和 1.80%。2025 年 9 月末预付款较 2024 年末增加 70,982.96 万元，增幅 127.85%，主要系预付安置房款增加所致。

报告期内，发行人预付款项明细如下：

单位：万元、%

种类	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	93,197.20	73.67	55,075.57	99.20	17,072.01	95.02	31,363.36	94.03
1 至 2 年	32,905.65	26.01	250.95	0.45	660.64	3.68	1,878.56	5.63
2 至 3 年	370.60	0.29	160.71	0.29	121.87	0.68	113.96	0.34
3 年以上	27.86	0.02	31.11	0.06	111.75	0.62	-	-
合计	126,501.30	100.00	55,518.34	100.00	17,966.27	100.00	33,355.89	100.00

截至 2025 年 9 月末，发行人预付款项前五名单位情况如下表所示：

单位：万元、%

债务人名称	期末余额	占比	账龄
江苏通泰置业发展有限公司	55,426.88	43.82	1 年以内
泰州市鹏海房地产开发有限公司	24,300.00	19.21	1 年以内
泰州市中泰泰城置业有限公司	20,000.00	15.81	1 年以内
泰州市海辉投资发展有限公司	13,145.11	10.39	1 年以内
泰州市宏基房地产开发有限公司	10,900.00	8.62	1 年以内
合计	123,771.99	97.85	-

4、其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款金额分别为 596,134.27 万元、711,165.61 万元、604,725.82 万元和 514,728.14 万元，占总资产比例分别为 10.83%、11.45%、9.04%和 7.33%。发行人其他应收款集中度较高，且其他应收款对手方主要为政府部门控制下的国有企业，资信情况良好，偿还能力较强，预计偿付风险很小。

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款分类披露如下：

单位：万元

项目	账面余额	比例
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	516,744.86	100%
合计	516,744.86	100%

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款按账龄披露如下：

单位：万元

账龄	2025 年 9 月末余额	占比
1 年以内	209,773.88	40.60%
1 至 2 年	34,539.52	6.68%
2 至 3 年	3,765.48	0.73%
3 至 4 年	31,318.64	6.06%
4 至 5 年	62,907.26	12.17%
5 年以上	174,440.08	33.76%
小计	516,744.86	100.00%
减：坏账准备	2,016.73	0.39%
合计	514,728.14	99.61%

截至 2025 年 9 月末，发行人按欠款方归集的主要其他应收款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

债务人名称	与公司关系	期末余额	占期末余额合计数的比例
泰州海泰控股（集团）有限公司	关联方	185,780.47	35.95
泰州市海辉投资发展有限公司	关联方	61,246.87	11.85
泰州市海润国有资产经营有限公司	非关联方	55,317.76	10.71
泰州市鹏海房地产开发有限公司	关联方	15,814.22	3.06
泰州市海通资产管理有限公司	非关联方	15,782.74	3.05
合计	-	333,942.06	64.62

报告期内，发行人其他应收款按照经营性、非经营性划分，发行人经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据如下：发行人非经营性往来占款和资金拆借是指发行人非因日常生产经营活动直接产生的，对其他企业或机构的往来

占款和资金拆借。除下列情形可以划分为经营性往来占款外，原则上应当认定为非经营性往来占款：①发行人因开展自身经营性业务或者项目产生的预付款、项目保证金、前期垫款、项目融资利息、土拍保证金等款项；②发行人开展小额贷款等类金融业务形成的拆借款项；③发行人受政府委托或者授权，作为区域内借款主体向政策性银行统一贷款后，转贷给区域内其他国有企业形成的应收款项；④发行人按照所属集团公司资金归集要求，向集团或者集团财务公司进行日常资金归集形成的应收款项；⑤发行人属于合作开发项目的参与方，因联合开发项目对项目相关方的资金拆借款项；⑥发行人因资产处置等非经常性业务产生的应收款项；⑦应当认定为经营性往来占款的其他情形。

最近一年及一期末，发行人其他应收款按款项性质分类情况见下表：

单位：亿元、%

科目	2024 年末			2025 年 9 月末		
	金额	占其他应收款总额的比例	占总资产的比例	金额	占其他应收款总额的比例	占总资产的比例
经营性	52.32	86.33	7.82	43.19	83.91	6.15
非经营性	8.28	13.67	1.24	8.28	16.09	1.18
合计	60.60	100.00	9.06	51.47	100.00	7.33

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款中纳入经营性其他应收款期末余额为 43.19 亿元，主要系发行人对区域内其他国有企业、政府机构的建设资金支持。发行人作为海陵区主要的土地整理、基础设施建设和保障房建设主体，统筹和协调相关项目建设，部分项目实施主体因缺乏建设资金，发行人给予其合作开发资金支持，相关项目与发行人承建项目均有较强关联性，为海陵区整体基础设施建设和土地开发整理计划的共同组成部分。另外，发行人经营性其他应收款还包括发行人因主营业务经营需要而产生的担保保证金，以及因拟进行相关业务合作而投入的前期资金等。

截至最近一期末，发行人主要经营性其他应收款前五大情况如下：

单位：亿元、%

单位名称	是否关联方	形成原因	划分依据	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例
泰州海泰控股（集团）有限公司	是	项目合作开发款	泰州海泰控股（集团）有限公司（以下简称“海泰控股”）是泰州市国资委实际控制的工程建设企业。因发行人和海泰控股合作开发九龙工业园区基础设施工程，发行人为委托方，海泰控股为项目施工管理方，发行人提前划付工程合作开发款，因而产生相关项目合作开发代垫款项余额；发行人利用自身在区域内多年从事基建类业务积攒的业务资源，派出专业人员推动项目前期手续的加速办理、协助选聘有较好合作历史的工程施工单位、推进工程建设保质保量完成，最终实现项目结算后相关款项的回款和项目收益的加速实现，相关款项的结算将在项目完工后由双方另行约定，不计利息；与发行人基础设施建设业务有关，属于经营性其他应收款	15.04	1-5 年	29.22
泰州市海辉投资发展有限公司	是	项目合作开发款	泰州市海辉投资发展有限公司（以下简称“海辉投资”）和发行人同为海发控股集团控制企业，根据海发控股集团内部调拨，发行人为海辉投资东风路商业综合体项目提供前期资金支持，项目完工后由集团相关物业管理公司运营；与发行人租赁业务有关，属于经营性其他应收款	6.12	1 年以内	11.90
泰州市海润国有资产经营有限公司	否	项目合作开发款	因发行人和海润国资合作进行渔行水村历史文化街区及迎江桥两侧片区发展工程等海陵区的工程项目建设，发行人为委托方，海润国资为项目施工管理方，发行人提前划付工程合作开发款，因而产生相关项目合作开发代垫款项余额；发行人利用自身在区域内多年从事基建类业务积攒的业务资源，派出专业人员推动项目前期手续的加速办理、协助选聘有较好合作历史的工程施工单位、推进工程建设保质保量完成，最终实现项目结算后相关款项的回款和项目收益的加速实现，相关款项的结算将在项目完工后由双方另行约定，不计利息；与发行人基础设施建设业务有关，属于经营性其他应收款	5.53	1-3 年	10.75
泰州市鹏海房地产开发有限公司	是	项目合作开发款	合作开发商品房，以合作款形式提供给对手方，在项目运营建设中由各方共同进行合资公司和项目的操盘管理，按出资比例承担成本费用，分享项目收益和利润；与发行人保障房等业务有关，属于经营性其他应收款	1.58	1-3 年	3.07

单位名称	是否关联方	形成原因	划分依据	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例
泰州市海通资产管理有限公司	否	项目合作开发款	因发行人和海通资产合作进行城北物流园区基础设施工程建设，发行人为委托方，海通资产为项目施工管理方，发行人提前划付工程合作开发款，因而产生相关项目合作开发代垫款项余额；发行人利用自身在区域内多年从事基建类业务积攒的业务资源，派出专业人员推动项目前期手续的加速办理、协助选聘有较好合作历史的工程施工单位、推进工程建设保质保量完成，最终实现项目结算后相关款项的回款和项目收益的加速实现，相关款项的结算将在项目完工后由双方另行约定，不计利息；与发行人基础设施建设业务有关，属于经营性其他应收款	1.58	1-3 年	3.07
合计	-	-	-	29.85	-	58.00

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款中纳入非经营性其他应收款的款项金额合计为 8.28 亿元，主要系发行人与海陵区当地主要国有企业等的往来暂借款，主要欠款单位包括泰州海泰控股（集团）有限公司、城西街道危旧房指挥部等政府部门、事业单位或泰州市国有企业。

截至报告期末，发行人非经营性其他应收款明细如下：

单位：亿元、%

对手方	是否关联方	形成原因	金额	账龄	占期末余额比例	回款安排	报告期内回款
泰州海泰控股（集团）有限公司	是	往来款	35,399.20	1-5 年	6.88	计划四年内逐步回款	-
泰州市城西街道危旧房指挥部	否	往来款	12,835.02	5 年以上	2.49	计划四年内逐步回款	-
泰州市鑫海投资有限公司	是	往来款	12,715.85	2-3 年	2.47	计划四年内逐步回款	-
泰州市城北物流园区	否	往来款	11,566.19	3-4 年	2.25	计划四年内逐步回款	-
泰州苏城投资发展有限公司	否	往来款	10,304.50	3-4 年	2.00	计划四年内逐步回款	-
合计	-	-	82,820.75	-	16.09	-	-

发行人 2024 年末的总资产为 6,688,571.45 万元，2024 年末发行人非经营其他应收款占经审计总资产的比例为 1.24%，未超过 3%。

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

1) 决策权限：非经营性往来占款或者资金拆借的决策程序与普通的往来占款或者资金拆借相同，均需经相关领导批准生效后执行。与关联方往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的决策程序亦根据上述标准执行。

2) 决策程序：公司针对非关联方资金往来，制定健全完整的内部决策程序，并履行制度规定。

3) 定价机制：非经营性应收款涉及事项有国家定价的，按国家定价计价；没有国家定价的，按不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准定价；市场价格难以确定的，在成本基础上加上适当的利润计价。

5、存货

报告期各期末，发行人存货金额分别为 4,056,868.62 万元、4,249,755.71 万元、4,794,359.88 万元和 4,977,579.22 万元，占总资产的比例分别为 73.71%、68.41%、71.68%和 70.93%。公司存货主要是合同履约成本、开发成本和开发产品等，其中合同履约成本包括土地整理和代建工程等。发行人的土地整理主要是发行人土地整理业务投入的成本，代建工程主要是基础设施业务投入的成本，开发成本主要为未完工安置房业务成本，开发产品是已完工的安置房业务成本。随着业务的开展，发行人的存货金额保持稳定增长。

截至 2025 年 9 月末，发行人存货情况如下：

单位：万元

项目	期末余额	占比
开发成本-自建	122,341.01	2.46
开发成本-代建	358,503.42	7.20
开发产品	209,226.30	4.20
低值易耗品及原材料	0.37	0.00
周转房	6,577.69	0.13
合同履约成本	4,280,929.66	86.00

项目	期末余额	占比
库存商品	0.78	0.00
消耗性生物资产		-
合计	4,977,579.22	100.00

（1）开发成本的项目情况

发行人存货中开发成本项目的所属业务板块为安置房销售业务，项目运营模式有自建和代建两种模式。开发成本是已完工未回款和未完工的安置房业务成本，截至 2025 年 9 月末，开发成本自建安置房金额为 122,341.01 万元，开发成本代建安置房金额为 358,503.42 万元。

代建安置房模式的项目，发行人与泰州市海陵区人民政府签订了协议，项目委托方和回购方均为泰州市海陵区人民政府，报告期内发行人代建安置房项目未确认收入及回款，后续将由海陵区政府进行回购。自建安置房模式的项目无委托方，发行人在项目完工后按照政府相关政策直接面向特定安置户销售和回款。主要项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	建设期间	计划总投资	已投资	是否签订合同	签订时间	回款安排		
						2025 年 10-12 月	2026 年	2027 年
韵梅苑安置区	2011-2014	10.17	11.62	是	2011 年	1.53	1.53	1.53
朝晖景苑安置区	2011-2015	8.94	9.81	是	2011 年	1.34	1.34	1.34
泰来苑安置区	2014-2016	8.37	8.31	是	2014 年	1.26	1.26	1.26
凤麟苑安置区	2019-2024	7.62	4.74	否	-	面向特定安置户销售回款		
丰乐安置区	2023-2026	8.63	4.92	否	-			
海阳湾项目	2022-2024	5.95	6.54	否	-			
合计	-	49.68	45.94	-	-	-	-	-

（2）开发产品的项目情况

发行人存货中开发产品项目的所属业务板块为安置房销售业务，项目均为自建模式，无委托方。开发产品为已完工的安置房业务成本，截至 2025 年 9 月末，发行人开发产品金额为 209,226.30 万元。

单位：亿元

项目名称	建设期间	计划总投资	已投资	累计确认收入	已回款金额	回款安排		
						2025 年 10-12 月	2026 年	2027 年
天韵景园（含停车位）	2016-2019	15.72	16.62	13.57	13.57	2.13	2.25	-
智堡三期	2012-2015	7.80	7.16	4.99	4.99	1.55	2.20	-
海曙颐园（含停车位）	2012-2014	9.25	9.39	6.61	6.61	2.09	-	-
斜桥安置区	2011-2016	0.76	0.76	1.27	1.27	-	-	-
三森安置区	2008-2009	2.61	2.61	1.95	1.95	0.51	-	-
智堡安置小区	2008-2009	2.05	0.81	0.67	0.67	0.71	-	-
智堡二期	2009-2010	1.92	1.04	1.23	1.23	0.29	-	-
紫竹园二期	2010-2011	1.78	1.26	1.95	1.95	0.03	0.03	0.03
兴业五期（紫竹园）	2008-2009	1.10	0.94	0.72	0.72	0.50	-	-
东苑公寓	2008-2010	1.24	1.24	1.42	1.42	0.24	-	-
梅苑公寓	2009-2011	0.80	0.71	1.03	1.03	0.10	0.12	0.10
斜桥二期	2015-2018	1.14	0.47	0.48	0.48	0.51	-	-
斜桥一期续建	2018-2019	0.46	0.46	0.95	0.95	0.02	0.03	0.03
紫竹园扩建	2009-2010	0.60	0.53	0.83	0.83	-	-	-
美好易居城云庭轩（划拨）	-	-	0.79	0.31	0.31	-	-	-
紫金华府（划拨）	-	-	0.39	0.26	0.26	-	-	-
美好易居城香榭居	-	0.91	0.91	0.01	0.01	-	-	-
云水居住宅楼-智堡学校南侧安置区	2020-2022	8.89	7.25	4.36	4.36	-	-	-
合计	-	57.03	53.34	42.60	42.60	8.69	4.63	0.16

（3）合同履行成本

截至 2025 年 9 月末，发行人存货中合同履行成本账面余额为 4,280,929.66

万元，主要为土地整理。2025 年 9 月末，发行人土地整理主要项目明细如下：

单位：亿元

序号	项目名称	整理期间	计划总投资	已投资	是否签订合同	签订时间
1	231 省道匝道两侧地块	2017-2020	5.00	8.21	是	2009 年
2	S354 泰州段改扩建工程征地项目	2018-2022	7.33	5.66	是	2009 年
3	八字社区地块	2018-2022	0.91	0.52	是	2009 年
4	鲍坝一、二期地块	2019-2020	1.15	1.65	是	2009 年
5	北仓路北延地块	2018-2020	1.50	2.56	是	2009 年
6	车辆厂周边地块	2019-2021	4.00	5.64	是	2009 年
7	城北棚户二期地块	2018-2021	5.50	7.09	是	2009 年
8	城东派出所北侧地块	2017-2020	1.80	2.86	是	2009 年

序号	项目名称	整理期间	计划总投资	已投资	是否签订合同	签订时间
9	城南污水厂二期地块	2019-2020	0.80	1.08	是	2009 年
10	春晖路北延地块	2017-2020	2.00	3.14	是	2009 年
11	春兰路东侧地块	2019-2022	12.80	5.07	是	2009 年
12	春兰学院南侧地块	2019-2021	3.20	1.00	是	2009 年
13	东风北路地块	2017-2020	6.50	10.35	是	2009 年
14	东风路二期北延地块	2018-2020	0.65	0.66	是	2009 年
15	凤凰路东延地块	2017-2021	3.80	6.19	是	2009 年
16	府前路北侧地块	2019-2020	1.10	1.78	是	2009 年
17	宫氏住宅地块	2018-2020	1.00	1.56	是	2009 年
18	古银杏游园地块	2018-2021	8.00	10.81	是	2009 年
19	海源服装（原小电机厂）地块	2019-2020	0.88	1.09	是	2009 年
20	涵东地块	2017-2021	2.40	3.59	是	2009 年
21	江州公寓西侧地块	2019-2021	3.50	3.22	是	2009 年
22	江洲北路地块	2019-2020	2.20	3.64	是	2009 年
23	京泰路南延二期地块	2016-2021	3.40	13.47	是	2009 年
24	老东河地块	2018-2022	1.18	5.93	是	2009 年
25	老东站二期地块	2018-2020	4.50	4.98	是	2009 年
26	梅兰春酒厂周边地块	2018-2021	4.20	5.92	是	2009 年
27	梅兰集团三宗地地块	2019-2022	3.20	2.59	是	2009 年
28	米厂周边地块	2018-2020	2.20	2.53	是	2009 年
29	青年北路朝阳地块	2017-2023	3.12	3.61	是	2009 年
30	青年北路非住宅区地块	2017-2023	4.49	5.80	是	2009 年
31	青年北路肉联地块	2017-2022	5.89	6.24	是	2009 年
32	青年北路晓庄地块	2017-2022	4.66	4.93	是	2009 年
33	青年北路周边、卤汀河北侧地块	2017-2022	2.07	2.26	是	2009 年
34	人民东路南延、笔颖楼地块	2019-2020	0.66	0.87	是	2009 年
35	人民医院南院西侧地块	2017-2021	3.60	5.24	是	2009 年
36	森园路地块	2019-2022	8.50	8.05	是	2009 年
37	森园路南侧、春兰路西侧地块	2019-2021	1.25	0.36	是	2009 年
38	森园小区地块	2017-2020	5.50	9.01	是	2009 年
39	苏中木业地块	2019-2021	1.99	3.52	是	2009 年
40	泰九路地块	2017-2021	4.10	5.36	是	2009 年
41	污水管网工程地块	2018-2020	0.80	0.83	是	2009 年
42	吴陵路（头营）社区地块	2019-2021	1.25	2.70	是	2009 年
43	西站片区地块	2019-2022	1.10	0.97	是	2009 年
44	斜桥安置区二期地块	2019-2020	0.75	0.88	是	2009 年
45	斜桥街区地块	2018-2020	5.20	1.65	是	2009 年
46	斜桥西里地块	2018-2020	4.40	2.77	是	2009 年
47	兴业小区地块	2019-2021	1.20	1.71	是	2009 年
48	扬州西路两侧地块	2017-2022	4.14	7.80	是	2009 年
49	阳光新城北侧地块	2017-2022	2.50	4.06	是	2009 年

序号	项目名称	整理期间	计划总投资	已投资	是否签订合同	签订时间
50	吕庙街地块	2017-2020	5.80	9.47	是	2009 年
51	迎春路南侧（含化肥厂）周边地块	2016-2022	10.56	12.00	是	2009 年
52	渔网厂周边地块	2019-2021	1.55	1.81	是	2009 年
53	元河南侧地块	2019-2020	1.20	1.96	是	2009 年
54	原春兰公司土地	2018-2020	2.00	2.14	是	2009 年
55	原野裙楼土地	2018-2020	1.10	1.62	是	2009 年
56	运河路地块	2018-2020	1.40	2.18	是	2009 年
57	运河路周边（城北段）钢厂周边地块	2019-2020	1.40	2.99	是	2009 年
58	赵公地块	2018-2022	3.97	5.52	是	2009 年
59	智堡后河地块	2018-2022	4.00	5.13	是	2009 年
合计	-	-	194.85	246.28	-	-

发行人合同履行成本中涉及主要项目确认收入及回款较少，主要系部分项目由于施工进度和项目要素调整等因素影响，实际工期超过计划工期，导致部分项目尚未完工；此外，根据相关协议，发行人土地整理项目的竣工验收、审计结算及回购付款等由海陵区政府统一规划安排推进，由于发行人土地整理项目数量较多、金额较大，部分项目的审计结算和竣工验收等需由委托方结合资金情况逐年推进，因此部分项目尚未确认收入或回款。由于发行人与委托人签署的土地整理协议及土地整理协议之补充协议中未明确约定回款期限，相关项目收入确认及回款的实际情况未违反协议约定。

截至 2025 年 9 月末，发行人合同履行成本中，主要已办证土地情况如下：

单位：万元、平方米

序号	项目名称	取得方式	土地权证号	用途	类型	面积	账面价值	是否缴纳土地出让金
1	海陵区 328 国道南侧、规划京泰路东侧地块	招拍挂	泰州国用 2014 第 11818 号	商务、城镇住宅用地	出让	104,904.00	59,391.06	是
2	新通扬运河北侧一号地块	划拨	泰州国用（2009）第 2819 号	商服住宅用地	出让	86,934.80	117,952.23	否

	新通扬运河北侧三号地块	划拨	泰州国用（2009）第 2827 号	商服住宅用地	出让	70,898.70		
	新通扬运河北侧二号地块	划拨	泰州国用（2009）第 2824 号	商服住宅用地	出让	16,684.40		
	新通扬运河南侧二号地块	划拨	泰州国用（2009）第 2829 号	商服住宅用地	出让	65,685.20		
	新通扬运河南侧三号地块	划拨	泰州国用（2009）第 2830 号	商服住宅用地	出让	25,761.30		
	新通扬运河南侧四号地块	划拨	泰州国用（2009）第 2826 号	商服住宅用地	出让	77,069.70		
	新通扬运河南侧一号地块	划拨	泰州国用（2009）第 2080 号	商服住宅用地	出让	14,531.80		
3	海陵区兴丰东路南侧、兴晨路东侧地块（二号码头）	招拍挂	泰州国用 2014 第 11778 号	商务、城镇住宅用地	出让	35,171.00	81,262.51	是
	海陵区兴丰东路南侧、兴晨路西侧地块（二号码头）	招拍挂	泰州国用 2014 第 11823 号			59,360.00		
4	海陵区府前路北侧，世纪新城东侧地块（府前路 26 号）	招拍挂	泰州国用 2015 第 1331 号	城镇住宅用地	出让	26,178.00	15,952.63	是
5	海陵区江洲北路 888 号地块	划拨	泰州国用 2010 第 1360 号	商服住宅用地	出让	32,403.00	14,022.85	否
		划拨	泰州国用 2010 第 1113 号	商服住宅用地	出让	20,890.40		
6	泰州市迎春西路 59 号地块	划拨	泰州国用 2010 第 7947 号	商服住宅用地	出让	23,930.70	13,443.18	否
7	五一路北侧、海陵路西侧地块	划拨	苏（2023）泰州不动产权第	城镇住宅用地	出让	3,673.00	7,008.89	是

			0007207 号					
8	泰州市经济开发区经中路地块	招拍挂	苏 (2021) 泰州市不动产权第 0027052 号	商务金融用地	出让	6,449.10	2,756.15	是
合计	-	-	-	-	-	-	311,789.49	-

发行人承担着泰州市主城区的土地整理业务，土地整理规模较大，具备上市条件的土地较多，但是土地上市出让由地方政府统一规划安排。近年来，由于国家政策调控和地方开发规划，主城区上市土地指标较少，因此发行人存货中土地整理余额较大。2021 年开始，泰州市政府实施旧城复兴政策，主城区土地上市出让节奏将有所加快。

6、其他流动资产

报告期各期末，发行人其他流动资产净额分别为 176,599.21 万元、520,406.35 万元、34,951.59 万元和 36,555.23 万元，占总资产比例分别为 3.21%、8.38%、0.52%和 0.52%。2024 年末，发行人其他流动资产较 2023 年末减少 485,454.76 万元，降幅 93.28%，主要系投资待合作开发地块计入其他非流动资产所致。2025 年 9 月末，发行人其他流动资产较 2024 年末增加 1,603.64 万元，增幅 4.59%。

截至报告期各期末，发行人其他流动资产情况如下：

表 发行人其他流动资产明细

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预交税费	36,174.95	98.96	34,637.49	99.10	33,514.44	6.44	12,839.26	7.27
待抵扣进项税	380.29	1.04	314.10	0.90	387.73	0.07	16,709.35	9.46
投资待合作开发地块	-	-	-	-	486,504.18	93.49	139,035.79	78.73
融资租赁公司其他短期贷款							8,014.81	4.54
合计	36,555.23	100.00	34,951.59	100.00	520,406.35	100.00	176,599.21	100.00

7、其他权益工具投资

报告期各期末，发行人其他权益工具投资分别为 80,172.88 万元、93,032.20 万元、157,712.74 万元和 157,662.74 万元，占总资产的比例分别为 1.46%、1.50%、2.36%和 2.25%，报告期内较为稳定。截至 2024 年末，发行人其他权益工具投资具体情况如下：

单位：万元

被投资单位名称	2024 年末余额	
	金 额	股权比例
泰州市海阳投资有限公司	1,000.00	10.00%
泰州市金太阳能源有限公司	2,450.00	1.22%
泰州农村商业银行股份有限公司	10,440.00	3.00%
泰州市江城市政设施养护有限公司	600.00	49.92%
泰州市海发房屋拆迁有限公司	80.00	26.67%
泰州市中海润泰置业有限公司	5,255.00	15.00%
泰州市惠民新城建设有限公司	80,000.00	13.79%
泰州市成润资产经营有限公司	8,900.00	29.67%
泰州润通房地产开发有限公司	200.00	10.00%
泰州嘉济建设有限公司	8,692.43	49.00%
泰州市鑫海投资有限公司	40,095.32	49.00%
合 计	157,712.74	-

注：（1）发行人虽然持有泰州市江城市政设施养护有限公司、泰州市海发房屋拆迁有限公司、泰州市成润资产经营有限公司等公司 20%以上股权，但因以上被投资单位均为政府设立，由其他政府部门直接管理，发行人不具有控制、共同控制或重大影响，因此发行人将以上投资作为其他权益工具投资核算；

（2）其他权益工具投资由于公司持有被投资单位股权较低，无重大影响，对被投资公司股权采用收益法或者市场法进行估值不切实可行，且近期内被投资单位并无引入外部投资者、股东之间转让股权等可作为确定公允价值的参考依据，经公司分析，可用成本作为公允价值最佳估计。

8、投资性房地产

报告期各期末，发行人投资性房地产分别为 49,528.92 万元、64,671.37 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占总资产的比例分别为 0.90%、1.04%、0.00%和 0.00%。截至 2024 年末，发行人投资性房地产较 2023 年末减少 64,671.37 万元，降幅 100.00%，主要系资产无偿划转。发行人原持有投资性房地产主要包括泰州市石材市场、全民健身中心、南通路商业综合体及门面房等，持有目的为投资运营并

通过出租产生收益，发行人采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。2024 年 12 月，因集团经营定位调整，发行人整合了经营性商业资产并全部无偿划拨给同一控制下的泰州市凤城产业投资有限公司。

9、在建工程

报告期各期末，发行人在建工程分别为 4,695.07 万元、14,616.14 万元、3,538.41 万元和 3,561.69 万元，占总资产比例分别为 0.09%、0.24%、0.05%和 0.05%。截至 2024 年末，发行人在建工程较 2023 年末减少 11,077.73 万元，降幅 75.79%，主要系新兴电气能源装备制造产业园项目建设完工所致。截至 2025 年 9 月末，发行人在建工程较 2024 年末增加 23.28 万元，增幅 0.66%。

报告期各期末，发行人在建工程明细情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月 末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
新兴电气能源装备制造产业园项目	-	-	14,537.23	4,695.07
渔行水村有机蔬菜种植项目建设施工工程	-	-	19.00	
康庄门店装修工程	-	-	59.91	
智能高柜设备仓储项目	3,561.69	3,538.41		
合计	3,561.69	3,538.41	14,616.14	4,695.07

10、无形资产

报告期各期末，发行人无形资产分别为 5,472.29 万元、9,009.41 万元、4,784.55 万元和 4,653.90 万元，占总资产比例分别为 0.10%、0.14%、0.07%和 0.07%。截至 2024 年末，发行人无形资产较 2023 年末减少 4,224.86 万元，降幅 46.89%，主要系子公司无偿划拨，持有土地使用权和软件减少。截至 2025 年 9 月末，发行人无形资产较 2024 年末减少 130.65 万元，降幅 2.73%，主要系当期摊销所致。

11、其他非流动资产

报告期各期末，发行人其他非流动资产分别为 56,227.56 万元、50,926.10 万元、682,836.46 万元和 684,827.21 万元，占总资产比例分别为 1.02%、0.82%、

10.21%和 9.76%。发行人其他非流动资产主要为地下道路管道设施——污水管道和拟合作开发土地，其中污水管道为公益性资产。2024 年末，发行人其他非流动资产较 2023 年末增加了 631,910.35 万元，增幅 1,240.84%，主要系自其他流动资产科目转入拟合作开发土地所致。

报告期各期末，发行人其他非流动资产明细情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
地下道路管道设施——污水管道	50,926.10	50,926.10	50,926.10	50,926.10
预付农商行购不动产款	-	-	-	5,301.46
拟合作开发土地	629,084.76	627,094.01		
康园小区地下停车位	60.00	60.00		
待签租赁协议房产	4,756.34	4,756.34		
合计	684,827.21	682,836.46	50,926.10	56,227.56

（二）负债结构分析

发行人近三年及一期负债构成如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	274,211.74	6.26	245,999.21	5.73	167,106.39	4.15	138,619.69	3.93
应付票据	35,764.05	0.82	11,985.92	0.28	45,665.82	1.13	141,609.02	4.02
应付账款	90,240.73	2.06	88,638.63	2.06	76,861.96	1.91	87,540.95	2.48
预收款项	152.74	0.00	168.76	0.00	377.71	0.01	422.87	0.01
合同负债	3,430.03	0.08	4,305.28	0.10	5,810.18	0.14	20,982.26	0.60
应付职工薪酬	0.38	0.00	444.59	0.01	400.09	0.01	267.09	0.01
应交税费	76,546.58	1.75	80,005.08	1.86	76,125.69	1.89	64,443.75	1.83
其他应付款	811,334.29	18.53	951,638.44	22.15	441,890.91	10.97	506,131.11	14.36
一年内到期的非流动负债	810,105.25	18.50	709,351.55	16.51	450,854.92	11.19	442,215.95	12.55
其他流动负债	5,184.01	0.12	223.75	0.01	10,518.02	0.26	59,904.97	1.70
流动负债合计	2,106,969.81	48.12	2,092,761.21	48.71	1,275,611.69	31.67	1,462,137.67	41.49
长期借款	1,601,197.03	36.57	1,383,256.95	32.20	1,748,376.89	43.40	1,122,498.08	31.85
应付债券	535,902.77	12.24	686,312.09	15.97	856,281.03	21.26	801,692.91	22.75

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款	134,028.93	3.06	134,028.93	3.12	147,571.90	3.66	137,402.27	3.90
递延所得税负债	59.62	<0.00	59.62	<0.01	59.45	<0.01	8.98	0.00
其他非流动负债	-	-	-	-	248.77	0.01	-	-
非流动负债合计	2,271,188.35	51.88	2,203,657.59	51.29	2,752,538.04	68.33	2,061,602.23	58.51
负债合计	4,378,158.16	100.00	4,296,418.81	100.00	4,028,149.73	100.00	3,523,739.90	100.00

报告期各期末，公司负债总额分别为 3,523,739.90 万元、4,028,149.73 万元、4,296,418.81 万元和 4,378,158.16 万元。其中，流动负债分别为 1,462,137.67 万元、1,275,611.70 万元、2,092,761.21 万元和 2,106,969.81 万元，占总负债比例分别为 41.49%、31.67%、48.71%和 48.12%；非流动负债分别为 2,061,602.23 万元、2,752,538.04 万元、2,203,657.59 万元和 2,271,188.35 万元，占总负债比例分别为 58.51%、68.33%、51.29%和 51.88%。发行人负债主要构成为短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款。

1、短期借款

报告期各期末，发行人短期借款余额分别为 138,619.69 万元、167,106.39 万元、245,999.21 万元和 274,211.74 万元，占总负债比例分别为 3.93%、4.15%、5.73%和 6.26%。截至 2024 年末，发行人短期借款较 2023 年末增加 78,892.82 万元，增幅 47.21%，主要系银行贷款增加所致。截至 2025 年 9 月末，发行人短期借款较 2024 年末增加 28,212.53 万元，增幅 11.47%。

截至 2025 年 9 月末，发行人短期借款情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
信用借款	200.00	0.07%
保证借款	222,548.85	81.16%
抵押借款	14,656.23	5.34%
质押借款	36,430.00	13.29%
短期借款应付利息	376.66	0.14%

项目	金额	占比
合计	274,211.74	100.00%

2、应付票据

报告期各期末，发行人应付票据余额分别为 141,609.02 万元、45,665.82 万元、11,985.92 万元和 35,764.05 万元，占总负债比例分别为 4.02%、1.13%、0.28% 和 0.82%。发行人应付票据由商业承兑汇票和银行承兑汇票组成。截至 2024 年末，应付票据较 2023 年末减少 33,679.90 万元，降幅 73.75%，主要系商品销售业务规模缩减、票据结算减少所致。截至 2025 年 9 月末，应付票据较 2024 年末增加 23,778.13 万元，增幅 198.38%，主要系商品销售业务票据结算所致。

截至 2025 年 9 月末，发行人应付票据情况如下：

单位：万元

项目	期末金额
商业承兑汇票	35,764.05
银行承兑汇票	-
信用证	-
合计	35,764.05

3、其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款金额分别为 506,131.11 万元、441,890.91 万元、951,638.44 万元和 811,334.29 万元，占总负债比例分别为 14.36%、10.97%、22.15%和 18.53%，报告期内金额较为稳定。公司其他应付款主要是来自于江苏省、泰州市和海陵区下属政府性企业的棚户区改造等专项借款。

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应付款情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末余额	占比
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	811,334.29	100%
合计	811,334.29	100%

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应付款按账龄分析情况如下：

单位：万元

账龄	2025 年 9 月末余额	占比
1 年以内	676,600.24	83.39%
1 至 2 年	13,452.51	1.66%
2 至 3 年	13,723.62	1.69%
3 年以上	107,557.92	13.26%
合计	811,334.29	100.00%

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应付款前五名单位情况如下表所示：

单位：万元、%

债权单位	金额	占其他应付款总金额的比例
泰州市润森园艺有限公司	209,368.76	25.81
泰州海宜住房建设投资发展有限公司	133,417.32	16.44
泰州市海名荟商贸有限公司	61,767.41	7.61
泰州市城市建设投资集团有限公司	28,308.97	3.49
泰州市广厦物业管理有限公司	28,008.34	3.45
合计	460,870.80	56.80

4、一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为 442,215.95 万元、450,854.92 万元、709,351.55 万元和 810,105.25 万元，占总负债比例分别为 12.55%、11.19%、16.51%和 18.50%。截至 2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加 258,496.63 万元，增幅 57.33%，主要系发行人一年内到期的长期借款及利息增加。截至 2025 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末增加 100,753.69 万元，增幅 14.20%。

截至 2025 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债情况如下：

单位：万元

项目	期末余额	占比
1 年内到期的长期借款及利息	387,814.58	47.87%
1 年内到期的应付债券及利息	422,290.67	52.13%
合计	810,105.25	100.00%

5、其他流动负债

报告期各期末，发行人其他流动负债金额分别为 59,904.97 万元、10,518.02 万元、223.75 万元和 5,184.01 万元，占总负债比例分别为 1.70%、0.26%、0.01% 和 0.12%。2024 年末，其他流动负债较 2023 年末减少 10,294.27 万元，降幅 97.87%，主要系理财直融偿还所致。2025 年 9 月末，其他流动负债较 2024 年末增加 4,960.26 万元，增幅 2,216.91%，主要系新发行 25 泰州海陵 PPN001 所致。

6、长期借款

报告期各期末，发行人长期借款金额分别为 1,122,498.08 万元、1,748,376.89 万元、1,383,256.95 万元和 1,601,197.03 万元，占总负债比例分别为 31.85%、43.40%、32.20%和 36.57%。2025 年 9 月末，长期借款较 2024 年末增加 217,940.07 万元，增幅 15.76%，主要系发行人投资运营的城市基础设施、保障房项目投入增加导致融资规模上升。

截至 2025 年 9 月末，发行人长期借款明细如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末余额	占比
信用借款	81,900.00	5.11%
保证借款	1,566,738.22	97.85%
抵押借款	290,660.35	18.15%
质押借款	47,000.00	2.94%
长期借款应付利息	2,713.04	0.17%
减：一年内到期的长期借款及利息	387,814.58	24.22%
合计	1,601,197.03	100.00%

7、应付债券

报告期各期末，发行人应付债券余额分别为 801,692.91 万元、856,281.03 万元、686,312.09 万元和 535,902.77 万元，占总负债的比例分别为 22.75%、21.26%、15.97%和 12.24%。

截至 2025 年 9 月末，发行人应付债券明细如下：

单位：万元

项目	期末余额
----	------

泰州海陵城市发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期）	83,008.89
2021 年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券（品种一）	74,399.50
泰州海陵城市发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第二期）（第三期）	136,900.97
泰州海陵城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	38,978.66
泰州海陵城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）	60,946.82
泰州海陵城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	54,944.36
泰州海陵城市发展集团有限公司 2023 年度第一期定向债务融资工具	49,924.96
泰州海陵城市发展集团有限公司 2023 年度第二期定向债务融资工具	29,964.50
泰州海陵城市发展集团有限公司 2023 年度第三期定向债务融资工具	19,965.58
泰州海陵城市发展集团有限公司 2024 年度第一期定向债务融资工具	120,947.65
泰州海陵城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券	99,160.01
泰州海陵城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	59,834.10
泰州海陵城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	24,875.44
泰州海陵城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）	81,630.86
应付利息	22,711.13
减：一年内到期的应付债券及利息	422,290.67
合计	535,902.77

8、长期应付款

报告期各期末，发行人长期应付款分别为 137,402.27 万元、147,571.90 万元、134,028.93 万元和 134,028.93 万元，占总负债的比例分别为 3.90%、3.66%、3.12% 和 3.06%。发行人的长期应付款均为专项应付款，主要为政府拨入的专项债务资金。

截至 2025 年 9 月末，发行人长期应付款情况如下：

单位：万元

项 目	2025 年 9 月末
管网建设专项资金	12,867.66
老旧小区雨污分流专项	3,213.00

项 目	2025 年 9 月末
城市基础设施建设专项资金	48,288.17
中央水污染防治专项资金拨款	2,006.10
土地专项债券资金	40,000.00
森南人居幸福提升工程（罗浮山公园）专项资金	7,054.00
区财政全民健身综合体项目专项资金	10,000.00
迎春儿童活动中心专项债	5,000.00
润泰儿童活动中心专项债	5,000.00
府南路、海陵路视觉综合提升项目专项资金	600.00
合 计	134,028.93

9、发行人有息负债情况

（1）有息债务情况及期限结构

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 283.03 亿元、347.03 亿元、307.14 亿元及 322.64 亿元，占同期末总负债的比例分别为 80.32%、86.15%、71.49%及 73.69%。最近一期末，发行人银行借款余额为 173.62 亿元，占有息负债余额的比例为 53.81%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 203.64 亿元，占有息负债余额的比例为 63.12%。

报告期各期末，发行人有息负债具体情况如下：

表：报告期内发行人有息债务情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	274,211.74	8.50	245,999.21	8.01	167,106.39	4.82	138,619.69	4.9
其他应付款的有息部分	-	-	46,522.56	1.51	237,500.00	6.84	267,500.00	9.45
一年内到期的非流动负债	810,105.25	25.11	709,351.55	23.10	450,854.92	12.99	442,215.95	15.62
其他流动负债的有息部分	4,999.29	0.15	-	-	10,196.11	0.29	57,759.96	2.04
长期借款	1,601,197.03	49.63	1,383,256.95	45.04	1,748,376.89	50.38	1,122,498.08	39.66
应付债券	535,902.77	16.61	686,312.09	22.34	856,281.03	24.67	801,692.91	28.33
合计	3,226,416.08	100.00	3,071,442.36	100.00	3,470,315.34	100.00	2,830,286.59	100.00

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	31.70	29.10	173.62	53.81	153.44	49.96	174.58	50.31	125.33	44.28
其中担保贷款	31.02	28.48	165.41	51.27	153.36	49.93	174.17	50.19	123.43	43.61
其中：政策性银行	1.39	1.28	29.47	9.13	41.22	13.42	31.18	8.99	11.07	3.91
国有六大行	10.53	9.67	69.71	21.61	46.79	15.23	58.01	16.72	42.00	14.84
股份制银行	8.02	7.36	27.93	8.66	30.06	9.79	46.00	13.25	43.37	15.33
地方城商行	8.11	7.45	42.87	13.29	30.74	10.01	33.23	9.58	23.94	8.46
地方农商行	3.64	3.34	3.64	1.13	4.64	1.51	6.16	1.77	4.95	1.75
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	42.73	39.23	96.32	29.85	91.91	29.93	96.01	27.67	94.78	33.49
其中：公司债券	26.80	24.60	66.30	20.55	58.22	18.96	57.92	16.69	57.87	20.45
企业债券	8.49	7.79	22.58	7.00	10.28	3.35	12.76	3.68	12.76	4.51
债务融资工具	7.44	6.83	7.44	2.31	23.41	7.62	25.32	7.3	22.29	7.88
境外债	-	-	-	-	-	-	0.02	0.01	1.86	0.66
非标融资	34.51	31.68	52.70	16.33	57.14	18.60	52.69	15.18	36.17	12.78
其中：融资租赁	10.38	9.53	21.52	6.67	21.53	7.01	24.38	7.02	16.58	5.86
信托融资	21.29	19.55	26.25	8.14	23.30	7.59	11.93	3.44	2.61	0.92
理财直融	-	-	-	-	3.00	0.98	4.15	1.20	3.99	1.41
债权融资计划	-	-	-	-	6.00	1.95	12.24	3.53	12.99	4.59
商业保理	2.83	2.60	4.73	1.47	3.10	1.01				
小额贷款	-	-	0.20	0.06	0.20	0.07				
其他融资	-	-	-	-	4.65	1.51	23.75	6.84	26.75	9.45
其中：其他融资	-	-	-	-	4.65	1.51	23.75	6.84	26.75	9.45
合计	108.93	100.00	322.64	100.00	307.14	100.00	347.03	100.00	283.03	100.00

报告期各期末，发行人非标融资占有息负债的比例分别为 12.78%、15.18%、18.60%和 16.33%，规模基本保持稳定。发行人开展的非标融资系业务发展的客观需求，由于业务日常经营及项目建设需要，发行人及下属子公司面临较大规模的融资需求，非标融资具有期限相对较长、资金用途较为灵活等优势，因此发行人在业务发展过程开展了一定规模的非标融资以满足业务快速发展过程中的多元化资金需求，报告期内发行人非标融资主要为信托融资、融资租赁、债

权融资计划及理财直融等。由于发行人主要开展城市基础设施建设等业务，报告期内发行人主要通过非标融资实现了补充流动资金、偿还有息负债及利息、取得投资待合作开发地块等用途，有利于提升融资的灵活性。

截至目前，发行人包括非标融资在内的债务均按期偿付，不存在欠息、逾期、垫款的情况。在未来的经营发展过程中，发行人将结合业务开展的实际情况要进一步有序降低非标融资占比，优化债务结构。

(2)发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见“第六节 发行人信用状况”之“三、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”。

（三）所有者权益分析

报告期内，发行人的所有者权益结构分析如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	505,800.00	19.16	505,800.00	21.14	505,800.00	23.16	505,800.00	25.55
资本公积	1,858,769.37	70.41	1,587,997.94	66.38	1,376,254.69	63.01	1,170,977.51	59.14
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
盈余公积	39,076.53	1.48	39,076.53	1.63	38,958.16	1.78	36,326.03	1.83
未分配利润	234,074.64	8.87	254,336.54	10.63	258,752.42	11.85	250,631.58	12.66
归属于母公司所有者权益合计	2,637,720.54	99.92	2,387,211.01	99.79	2,179,765.27	99.80	1,963,735.12	99.18
少数股东权益	2,180.79	0.08	4,941.63	0.21	4,413.39	0.20	16,231.05	0.82
所有者权益合计	2,639,901.33	100.00	2,392,152.64	100.00	2,184,178.66	100.00	1,979,966.17	100.00

报告期各期末，发行人所有者权益总额分别为 1,979,966.17 万元、2,184,178.66 万元、2,392,152.64 万元和 2,639,901.33 万元。所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润组成。报告期内，发行人所有者权益总额增加，主要是由于利润留存和股东投入所致。

1、实收资本

报告期各期末，发行人实收资本均为 505,800.00 万元，保持稳定。

2、资本公积

报告期各期末，发行人资本公积分别为 1,170,977.51 万元、1,376,254.69 万元、1,587,997.94 万元和 1,858,769.37 万元。发行人资本公积主要为泰州市海陵区人民政府或海陵区财政局注入的股权、土地、货币资金等资本公积。

3、未分配利润

报告期各期末，发行人未分配利润分别为 250,631.58 万元、258,752.42 万元、254,336.54 万元和 234,074.64 万元，系报告期净利润正常结转所致。

（四）现金流量分析

报告期内，发行人现金流情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	192,585.04	764,941.11	1,611,050.17	1,456,272.69
经营活动现金流出小计	342,375.99	1,123,346.22	1,605,898.66	1,451,106.64
经营活动产生的现金流量净额	-149,790.95	-358,405.11	5,151.51	5,166.05
投资活动现金流入小计	3,892.51	2,549.89	10,020.55	52,876.36
投资活动现金流出小计	4,420.60	257,776.72	385,868.70	175,015.00
投资活动产生的现金流量净额	-528.09	-255,226.83	-375,848.15	-122,138.64
筹资活动现金流入小计	1,431,097.34	1,781,550.24	1,881,655.45	1,633,600.99
筹资活动现金流出小计	1,119,371.06	1,252,759.56	1,517,858.00	1,824,535.43
筹资活动产生的现金流量净额	311,726.28	528,790.68	363,797.45	-190,934.43
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	161,407.24	-84,841.26	-6,899.19	-307,907.03

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，公司经营活动现金流入分别为 1,456,272.69 万元、1,611,050.17 万元、764,941.11 万元和 192,585.04 万元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金和与其他单位与经营相关的往来款流入。

报告期内，公司经营活动现金流出分别为 1,451,106.64 万元、1,605,898.66 万元、1,123,346.22 万元和 342,375.99 万元，主要为购买商品、接受劳务支付的现金和其他单位往来款。

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 5,166.05 万元、5,151.51 万元、-358,405.11 万元和-149,790.95 万元。报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额较低，其中 2024 年度和 2025 年前三季度经营活动净现金流为负，主要是因为当期业务扩张，前期投入较大，公司收到其他与经营活动有关的现金流入减少，以及购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金流出较多。随着未来在建项目进入回款期，预计发行人经营活动现金流入情况会持续改善。若未来发行人经营性现金流有所波动，可能会造成临时资金周转困难的情形，对发行人未来偿债能力产生不利影响。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-122,138.64 万元、-375,848.15 万元、-255,226.83 万元和-528.09 万元。投资活动现金流为净流出状态，主要系报告期内发行人取得投资待合作开发地块，支付其他与投资活动有关现金增加所致。最近三年末，发行人其他流动资产中投资待合作开发地块余额情况如下：

单位：亿元

项目	2024年末	2023年末	2022年末
投资待合作开发地块余额	62.71	48.65	13.90

相关投资待合作开发地块明细情况见本节“三、发行人财务状况分析”之“（一）资产结构分析”之“13、其他非流动资产”。

发行人作为海陵区当地最重要的国有企业之一，对当地土地及城市开发的前景看好，并积极承担当地城市基础设施建设及城市更新的企业社会责任，近年来购入了部分土地作为未来业务的储备，相关投资待合作开发地块均已缴纳土地出让金，与发行人主营业务相关，预计收益实现方式为相关地块土地整理或建设开发并出租出售产生的增值收益，收益回收周期将根据相关地块的开发计划和完工销售进度情况确定。

报告期内，发行人投资活动支出的现金金额较大，投资活动现金流净额为负，符合发行人业务定位及发展所处阶段的特点。发行人作为泰州市海陵区内重要国有企业，报告期内取得了若干投资待合作开发地块，投资活动现金支出相对较大。虽然短期来看，相关投资活动现金流出可能对发行人形成一定的支出压力；但是长期来看，随着相关地块产生的未来收益的陆续释放预计将对发行人盈利能力和现金流形成补充，上述投资不会对发行人以及本期债券偿付能力造成重大不利影响。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-190,934.43 万元、363,797.45 万元、528,790.68 万元和 311,726.28 万元，主要为获取银行借款和股东增资等导致的筹资流入。报告期内，随着公司的业务扩张，公司不断拓宽融资渠道，以支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展，2023 年及以后，发行人筹资性现金流总体表现为净流入，报告期内呈增长趋势。

4、现金及现金等价物净增加额分析

报告期内，公司现金及现金等价物净增加额分别为-307,907.03 万元、-6,899.19 万元、-84,841.26 万元和 161,407.24 万元，近三年，现金及现金等价物净增加值为负，主要是因为当期发行人支付其他与投资活动有关的现金较多。随着公司的业务扩张，后续会拓宽融资渠道，预计现金流量将逐步恢复正常。

总体来看，随着业务的扩张，发行人近年的经营活动现金流和投资活动现金流出较多，但是多元有效的融资渠道以及股东的支持使公司能较好平衡对资金的需求。

（五）盈利能力分析

报告期内，公司的主要经营指标情况如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	89,085.57	208,402.39	252,052.79	251,852.72
营业成本	80,540.80	196,881.57	226,126.77	223,812.78
销售费用	36.82	1,669.85	2,096.15	1,525.23

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
管理费用	7,083.23	13,109.14	12,597.91	8,582.06
财务费用	627.78	804.24	1,257.89	195.88
其他收益	10,088.62	23,183.64	25,113.74	21,217.17
投资收益	-350.13	333.42	-1,030.82	524.09
营业利润	7,117.92	15,371.88	30,068.13	36,828.74
营业外收入	2.58	11.41	100.53	48.66
营业外支出	429.22	580.65	321.76	280.81
利润总额	6,691.28	14,802.63	29,846.90	36,596.60
净利润	6,515.03	12,304.50	29,150.26	32,790.93

报告期内，公司的期间费用情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	36.82	0.48	1,669.85	10.72	2,096.15	13.14	1,525.23	14.80
管理费用	7,083.23	91.42	13,109.14	84.12	12,597.91	78.97	8,582.06	83.30
财务费用	627.78	8.10	804.24	5.16	1,257.89	7.89	195.88	1.90
期间费用合计	7,747.83	100.00	15,583.24	100.00	15,951.95	100.00	10,303.16	100.00
期间费用占营业收入比例	8.70		7.48		6.33		4.09	

报告期内，发行人期间费用合计分别为 10,303.16 万元、15,951.95 万元、15,583.24 万元和 7,747.83 万元，占营业收入的比例分别 4.09%、6.33%、7.48% 和 8.70%，总体呈现上升趋势。

报告期内，发行人财务费用在期间费用中占比分别为 1.90%、7.89%、5.16% 和 8.10%。2024 年度，发行人销售费用较 2023 年度减少 426.30 万元，降幅 20.34%，主要系业务宣传费等减少。

最近三年及一期末，公司有息负债规模分别为 2,830,286.59 万元、3,470,315.35 万元、3,071,442.36 万元和 3,226,416.08 万元，加权平均利率维持在 6% 左右水平。

报告期内，发行人财务费用维持较低水平，主要系较多利息费用计入资本化利息所致。发行人主营业务为政府基础设施代建、土地整理业务和保障房建设，

该类业务资金占用大，发行人借款主要用于项目建设。同时发行人业务存在建设周期较长的情况，利息费用符合资本化的条件，从而使得公司计入财务费用的利息支出维持在较低水平。此外，发行人最近三年及一期利息收入分别为 170.50 万元、467.67 万元、980.95 万元和 684.85 万元，导致财务费用进一步降低。

公司利息支出资本化条件如下：

对于在建工程，可直接归属于符合资本化条件的资产购建的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化；当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，停止资本化。

对于存货，可直接归属于符合资本化条件的资产购建的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可销售（交付）状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化；当购建符合资本化条件的资产达到预定可销售（交付）状态时，停止资本化。

最近三年及一期，公司资本化利息的确认均符合上述确认条件。

报告期内，发行人其他收益分别为 21,217.17 万元、25,113.74 万元、23,183.64 万元和 10,088.62 万元，全部为收到的政府补助，报告期内较为稳定。

2023 年度和 2024 年度，发行人获得的政府补助占利润总额的比重分别为 84.14%和 156.62%，占比相对较高。发行人是海陵区最主要的、泰州市重要的基础设施建设类企业，主要负责海陵区的土地整理、保障房及城市基础设施建设等业务，在海陵区的发展中处于重要地位。发行人成立以来，海陵区财政局和泰州市国资委先后多次向发行人增资，累计出资金额为 50.58 亿元，持续得到当地政府在项目建设、货币增资、政府补助等方面的大力支持，结合区政府的相关通知，区政府原则上将按年度拨付发行人基础设施建设及日常维护补助资金，预计发行人的政府补贴具有可持续性。

报告期内，发行人实现营业收入分别为 251,852.72 万元、252,052.79 万元、208,402.39 万元和 89,085.57 万元，其中基础设施建设业务收入分别为 7,058.66 万元、5,970.92 万元、9,957.16 万元和 2,799.54 万元。

由于基础设施业务具有投资周期长、资金占用大等特点，政府针对发行人承建的基础设施建设业务，给予一定补贴，补贴金额根据发行人承建基础设施规模综合考量。发行人所从事的基础设施建设业务在区域内具有垄断性，与城市建设和民生事业息息相关，故发行人政府补贴具有较强的确定性。预计本期债券存续期内，发行人基础设施建设业务仍然将保持垄断地位，开展的基础设施建设业务规模不会发生大规模变动，因此预计政府补贴政策不会发生重大变化。

（六）偿债能力分析

公司最近三年及一期主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2025 年 9 月末/1-9 月	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
流动比率（倍）	2.88	2.75	4.61	3.57
速动比率（倍）	0.52	0.46	1.28	0.79
资产负债率（%）	62.38	64.24	64.84	64.02
EBITDA（万元）	-	22,461.01	35,511.83	38,970.57
EBITDA 利息保障倍数	-	0.09	0.17	0.19

1、流动比率和速动比率

报告期各期末，公司流动比率分别为 3.57 倍、4.61 倍、2.75 倍和 2.88 倍；速动比率分别为 0.79 倍、1.28 倍、0.46 倍和 0.52 倍。截至报告期末，公司的流动比率和速动比率均维持在正常水平。

2、资产负债率

报告期各期末，公司资产负债率分别为 64.02%、64.84%、64.24%和 62.38%。报告期内发行人不断控制负债规模，报告期内资产负债率较为稳定。

3、EBITDA、EBITDA 利息保障倍数

2022 年-2024 年末，发行人 EBITDA 分别为 38,970.57 万元、35,511.83 万元和 22,461.01 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.19、0.17 和 0.09。由于公司业务较多，需要大量的资金投入，因此 EBITDA 利息保障倍数呈现下降趋势。公司债务结构较为合理，与各大金融机构建立了良好的合作关系，企业信用记录良好，融资渠道畅通，公司偿债能力有较强保障。

综上所述，发行人资产结构合理，偿债能力较好，盈利能力稳健，未来偿债能力有足够的保障。

（七）未来业务目标及盈利能力的可持续性分析

1、未来业务目标

泰州市海陵区作为主城区，将充分发挥辐射带动作用，加快北部新城建设，推进九龙镇、苏陈镇城市化进程，实现工业化与城市化互动发展。按照泰州市人民政府的要求，公司将强化城市建设招商，强化土地资源开发，强化资金合理安排，强化工程资金监管，强化筹融资工作，强化内部管理，以旧城区改造和城市基础设施建设为中心，以体制创新和机制创新为动力，努力形成主营业务清晰，资金链完整，现金流充沛，经营业绩稳定的格局。

2、盈利能力的可持续性分析

发行人是海陵区最主要的土地整理、基础设施建设和保障房销售企业，具有区域垄断优势，泰州市人民政府也给予发行人大力支持，未来发行人盈利能力具有可持续性。

四、关联方及关联交易情况

（一）发行人关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等的相关规定，公司的关联方主要指：公司实际控制人，公司的子公司，公司参与的合营企业、联营企业，董事、高级管理人员或与上述关系密切的人员控制的其他企业，其他对公司有实质影响的法人或自然人。

公司的关联关系是指在财务和经营决策中，有能力对公司直接或间接控制或施加重大影响的方式或途径，主要包括关联方与公司之间存在的股权关系、人事关系、管理关系及商业利益关系。

发行人的关联方为其控股股东、实际控制人、子公司以及联营公司。

1、发行人的控股股东、实际控制人

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东为泰州海发控股集团有限公司，实际控制人为泰州市政府国有资产监督管理委员会，具体情况参见本募集说明书“第四节、三、发行人控股股东及实际控制人”。

2、发行人的子公司

截至 2024 年末，公司的子公司情况请参见“第四节、四、（一）发行人全资及控股子公司”相关内容。

3、合营及联营企业

截至 2024 年末，公司合营及联营企业的情况请参见“第四节、四、（三）发行人合营及联营公司基本情况”相关内容。

4、其他关联方

截至 2024 年末，公司其他关联方的情况如下：

关联方名称	关联关系类型	主要交易内容
泰州市凤城产业投资有限公司	同受海发控股集团控制	往来
泰州国锐融资租赁有限公司 ¹	同受海发控股集团控制	往来
泰州市广厦物业管理有限公司	同受海发控股集团控制	往来
泰州市广厦后勤服务有限公司	同受海发控股集团控制	往来
泰州海川商业管理有限公司	同受海发控股集团控制	往来
泰州龙溪文旅有限公司	同受海发控股集团控制	往来
泰州康庄商务管理有限公司	同受海发控股集团控制	往来
泰州亿城环保科技有限公司	同受海发控股集团控制	往来
泰州海陵数据产业发展有限公司	同受海发控股集团控制	无
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	同受海发控股集团控制	往来
泰州市海辉投资发展有限公司	同受海发控股集团控制	往来
泰州市海诚融资担保有限公司	同受海发控股集团控制	往来

¹ 泰州国锐融资租赁有限公司、泰州市海名荟商贸有限公司为发行人原子公司，2023 年，经主管部门批准，公司将持有的泰州国锐融资租赁有限公司 75%股权、泰州市海名荟商贸有限公司 100%股权转让给泰州市惠城建设发展有限公司。

泰州市海投城市建设工程有限公司为发行人原子公司，2024 年，海陵区组建海发控股集团，发行人将该公司股权无偿划转至控股股东海发控股集团。

泰州亿城环保科技有限公司、泰州康庄商务管理有限公司、泰州市广厦物业管理有限公司、泰州市广厦后勤服务有限公司、江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司为发行人原子公司，2024 年，发行人将持有相关公司股权无偿划转至海发控股集团控制的泰州市凤城产业投资有限公司。

泰州市海投城市建设工程有限公司	同受海发控股集团控制	往来
泰州海泰控股（集团）有限公司	同受海发控股集团控制	往来
泰州优龙光伏科技有限公司	同受海发控股集团控制	无
泰州市乾润贸易有限公司	同受海发控股集团控制	无
泰州市海企投资有限公司	同受海发控股集团控制	无
泰州市翔泰创意传媒有限公司	同受海发控股集团控制	无
泰州海宜住房建设投资发展有限公司	高管关联	往来
泰州市惠民新城建设有限公司	高管关联	往来
泰州市惠城建设发展有限公司	泰州市惠民新城建设有限公司子公司	往来
泰州市海名荟商贸有限公司	泰州市惠城建设发展有限公司子公司	往来
江苏臻金建设发展有限公司	子公司少数股东	往来
江苏鲁艺建设工程有限公司	子公司少数股东	往来
泰州市伟业建筑安装工程有限公司	子公司少数股东	无
泰州市中海润泰置业有限公司	其他投资单位	往来
泰州润通房地产开发有限公司	其他投资单位	往来
泰州嘉济建设有限公司	其他投资单位	往来
泰州市鑫海投资有限公司	其他投资单位	往来
泰州市成润资产经营有限公司	其他投资单位	往来
华设设计集团股份有限公司	其他关联方	往来

（二）关联方交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2024 年
泰州市凤城产业投资有限公司（含子公司）	工程施工	342.56
泰州市凤城产业投资有限公司（含子公司）	环境咨询服务	478.81
泰州市凤城产业投资有限公司（含子公司）	商品采购	1,276.45
泰州市凤城产业投资有限公司（含子公司）	土壤污染治理及修复	511.33
泰州市凤城产业投资有限公司（含子公司）	物业服务	257.13
泰州市海名荟商贸有限公司	设备采购	58.61
合计	-	2,924.90

②出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2024 年
泰州市凤城产业投资有限公司（含子公司）	商品销售	587.31
泰州市惠民新城建设有限公司	工程施工	25.89
泰州宝龙房地产有限公司	项目管理	22.83
泰州宝龙房地产有限公司	测绘服务	29.23
泰州润通房地产开发有限公司	工程施工	2,889.93
泰州市鹏海房地产开发有限公司	工程施工	4,421.80
泰州海宜住房建设投资发展有限公司	工程施工	8,025.53
泰州市海名荟商贸有限公司	租赁	22.05
泰州市海名荟商贸有限公司	资金拆借	521.19
合计	-	16,545.77

2、关联担保情况

截至 2025 年 9 月末，公司作为担保方的关联对外担保情况如下：

单位：万元

被担保人	关联方	担保余额	开始日期	到期日期
泰州优龙光伏科技有限公司	是	1,000.00	2024/12/24	2025/12/23
泰州市乾润贸易有限公司	是	1,800.00	2024/12/24	2025/12/23
泰州海泰控股（集团）有限公司	是	7,800.00	2024/12/19	2025/12/18
泰州市洧水农副产品市场经营管理有限公司	是	1,700.00	2025/1/24	2026/1/23
泰州海泰控股（集团）有限公司	是	3,000.00	2025/1/15	2026/1/12
泰州市海企投资有限公司	是	700.00	2025/4/17	2025/12/20
泰州市乾润贸易有限公司	是	700.00	2025/4/17	2026/4/16
泰州市惠民新城建设有限公司	是	8,000.00	2025/6/26	2026/6/25
泰州海泰控股（集团）有限公司	是	5,000.00	2025/6/10	2026/6/3
泰州市翔泰创意传媒有限公司	是	950.00	2025/7/30	2026/7/29
泰州嘉济建设有限公司	是	8,000.00	2024/12/27	2025/12/26
泰州嘉济建设有限公司	是	4,304.22	2023/2/6	2026/3/24
泰州嘉济建设有限公司	是	4,611.34	2024/3/5	2026/3/5
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	是	61.74	2024/10/17	2025/10/16
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	是	33.87	2024/11/5	2025/11/4

被担保人	关联方	担保余额	开始日期	到期日期
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	是	13.18	2024/11/7	2025/11/6
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	是	12.58	2024/11/29	2025/11/28
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	是	13.27	2024/12/10	2025/12/9
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	是	190.08	2024/12/12	2025/12/11
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	是	1,000.00	2024/12/28	2025/12/17
泰州海川商业管理有限公司	是	990.00	2024/6/14	2027/6/13
泰州康庄商务管理有限公司	是	1,000.00	2024/10/28	2025/10/14
泰州康庄商务管理有限公司	是	1,000.00	2025/3/21	2026/3/20
泰州康庄商务管理有限公司	是	2,000.00	2025/1/1	2026/1/1
泰州龙溪文旅有限公司	是	500.00	2024/10/31	2025/10/30
泰州市广厦物业管理有限公司	是	1,000.00	2024/10/28	2025/10/14
泰州市广厦物业管理有限公司	是	1,000.00	2024/12/27	2025/12/27
泰州市广厦物业管理有限公司	是	1,000.00	2025/3/21	2026/3/20
泰州市广厦物业管理有限公司	是	975.00	2022/12/15	2025/12/15
泰州市广厦物业管理有限公司	是	4,000.00	2024/12/9	2034/12/9
泰州市广厦物业管理有限公司	是	5,948.32	2024/6/6	2026/6/6
泰州市广厦物业管理有限公司	是	2,230.69	2024/8/27	2026/8/27
泰州市广厦物业管理有限公司	是	1,000.00	2025/3/25	2027/3/24
泰州市广厦物业管理有限公司	是	3,000.00	2025/3/12	2028/3/10
泰州市广厦物业管理有限公司	是	3,600.00	2025/1/3	2034/12/9
泰州市广厦物业管理有限公司	是	7,500.00	2025/1/5	2032/11/21
泰州市广厦物业管理有限公司	是	1,900.00	2025/3/5	2032/11/21
泰州亿城环保科技有限公司	是	600.00	2025/3/20	2026/2/10
泰州亿城环保科技有限公司	是	2,200.00	2024/8/14	2026/8/13
泰州亿城环保科技有限公司	是	480.00	2024/10/30	2025/10/30
泰州亿城环保科技有限公司	是	1,900.00	2024/8/27	2025/11/10
泰州海发控股集团有限公司	是	11,000.00	2024/12/20	2025/12/19
泰州海发控股集团有限公司	是	5,000.00	2024/11/29	2025/11/28
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	1,900.00	2024/12/10	2025/12/9
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	2,990.00	2025/3/28	2026/3/28
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	20,000.00	2021/11/30	2029/5/21
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	43,500.00	2021/5/28	2029/5/19
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	19,500.00	2023/1/1	2029/5/19

被担保人	关联方	担保余额	开始日期	到期日期
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	3,475.00	2025/1/1	2031/1/26
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	5,375.00	2025/2/26	2031/1/26
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	23,100.00	2021/12/10	2029/5/21
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	52,000.00	2022/1/1	2029/5/21
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	27,500.00	2022/1/1	2029/5/19
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	60,000.00	2022/1/7	2029/5/1
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	43,672.32	2022/9/28	2030/9/27
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	16,327.68	2022/12/15	2030/9/27
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	70,000.00	2022/9/16	2028/9/15
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	50,000.00	2023/1/3	2029/9/15
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	900.00	2022/12/21	2029/12/18
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	8,900.00	2023/1/1	2029/12/18
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	10,200.00	2022/12/21	2029/12/18
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	2,000.00	2022/12/30	2029/12/28
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	5,600.00	2023/1/1	2029/12/28
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	是	191.73	2025/9/18	2026/9/17
泰州市广厦物业管理有限公司	是	800.00	2025/4/30	2026/4/30
泰州市广厦物业管理有限公司	是	7,750.00	2025/8/14	2027/8/14
泰州海川商业管理有限公司	是	1,000.00	2025/6/18	2026/6/15
泰州海川商业管理有限公司	是	15,850.00	2025/4/23	2040/2/14
泰州海川商业管理有限公司	是	1,000.00	2025/6/26	2026/6/25
泰州海发控股集团有限公司	是	2,236.00	2025/5/16	2026/5/15
泰州海发控股集团有限公司	是	17,000.00	2025/5/29	2026/5/25
泰州海发控股集团有限公司	是	23,210.00	2025/8/8	2027/8/8
泰州海发控股集团有限公司	是	40,000.00	2025/8/22	2028/8/22
泰州康庄商务管理有限公司	是	1,000.00	2025/7/24	2026/7/24
泰州康庄商务管理有限公司	是	968.00	2025/8/18	2026/8/18
泰州康庄商务管理有限公司	是	1,000.00	2025/9/18	2026/6/30
泰州康庄商务管理有限公司	是	5,000.00	2025/9/19	2026/9/18
泰州康庄商务管理有限公司	是	1,000.00	2025/9/26	2026/9/25
泰州龙溪文旅有限公司	是	500.00	2025/9/30	2026/12/29
泰州龙溪文旅有限公司	是	500.00	2025/9/30	2026/12/29
泰州龙溪文旅有限公司	是	2,772.59	2025/6/5	2028/6/5

被担保人	关联方	担保余额	开始日期	到期日期
泰州亿城环保科技有限公司	是	900.00	2025/8/25	2026/8/24
泰州亿城环保科技有限公司	是	2,772.61	2025/6/5	2028/6/5
泰州亿城环保科技有限公司	是	2,772.61	2025/6/5	2028/6/5
泰州亿城环保科技有限公司	是	1,000.00	2025/6/27	2026/6/26
泰州亿城环保科技有限公司	是	1,000.00	2025/6/27	2026/6/26
泰州亿城环保科技有限公司	是	1,000.00	2025/7/14	2026/7/13
泰州亿城环保科技有限公司	是	1,000.00	2025/8/30	2026/8/28
泰州亿城环保科技有限公司	是	500.00	2025/9/19	2026/9/14
泰州亿城环保科技有限公司	是	1,800.00	2025/9/25	2027/9/22
泰州亿城环保科技有限公司	是	1,000.00	2025/9/24	2026/6/30
泰州亿城环保科技有限公司	是	1,000.00	2025/9/29	2026/9/28
泰州亿城环保科技有限公司	是	520.00	2025/9/29	2026/9/28
合计		712,697.83		

3、其他关联交易

泰州市古城建设投资有限公司向泰州市中泰城置业有限公司回购运河湾花园项目，交易总金额 27,112.50272 万元，2024 年度已支付 20,000.00 万元。

4、资金违规占用情况

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

（三）关联方应收应付款项

1、应收账款

近三年末，关联方应收账款情况如下所示：

单位：万元

关联方（项目）	2024 年末	2023 年末	2022 年末
泰州宝龙房地产有限公司	104.96	68.85	69.53
泰州市中海润泰置业有限公司	17.57	21.79	154.86
江苏鲁艺建设工程有限公司	7.38	14.52	14.86
泰州润通房地产开发有限公司	1,142.52	66.45	54.39

华设设计集团股份有限公司	-	408.89	396.22
江苏臻金建设发展有限公司	0.16	0.16	0.16
泰州市四海高新农业有限公司	31.48	31.48	31.45
泰州市惠民新城建设有限公司	-	24.00	-
泰州市海名荟商贸有限公司	26.06	9.95	-
泰州海宜住房建设投资发展有限公司	6,123.48	-	-
泰州市鹏海房地产开发有限公司	963.95	-	-
泰州嘉济建设有限公司	342.18	-	-
泰州市海诚融资担保有限公司	100.42	-	-
泰州市广厦物业管理有限公司	348.23	-	-
泰州康庄商务管理有限公司	29.24	-	-
泰州海川商业管理有限公司	224.40	-	-
泰州亿城环保科技有限公司	151.27	-	-
合计	9,613.31	646.10	721.47

2、合同资产

近三年末，关联方合同资产情况如下所示：

单位：万元

关联方（项目）	2024 年末	2023 年末	2022 年末
泰州市四海高新农业有限公司	-	8.07	8.10
泰州宝龙房地产有限公司	78.14	58.54	-
泰州市鹏海房地产开发有限公司	976.97	13.01	-
泰州润通房地产开发有限公司	858.81	-	-
泰州海宜住房建设投资发展有限公司	2,624.35	-	-
泰州海川商业管理有限公司	211.80	-	-
泰州康庄商务管理有限公司	66.78	-	-
泰州市广厦物业管理有限公司	38.11	-	-
泰州嘉济建设有限公司	29.78	-	-
泰州市海名荟商贸有限公司	11.89	-	-
泰州市鑫海投资有限公司	4.97	-	-
泰州市成润资产经营有限公司			21.63
合计	4,901.60	79.62	29.73

3、预付款项

近三年末，关联方预付款项情况如下所示：

单位：万元

关联方（项目）	2024 年末	2023 年末	2022 年末
泰州市鹏海房地产开发有限公司	-	13,525.02	-
泰州康庄商务管理有限公司	332.37	-	-
泰州市海名荟商贸有限公司	17.97	-	-
泰州市海诚融资担保有限公司	12.21	-	-
泰州市中溱泰城置业有限公司	20,000.00	-	-
泰州宝龙房地产有限公司	-	-	35,005.14
泰州市惠民新城建设有限公司	-	-	47.45
合计	20,362.55	13,525.02	35,052.59

4、其他应收款

近三年末，关联方其他应收款情况如下所示：

单位：万元

关联方（项目）	2024 年末	2023 年末	2022 年末
泰州市惠民新城建设有限公司	-	131,049.36	-
泰州市惠城建设发展有限公司	43,540.18	57,652.08	-
泰州市中溱泰城置业有限公司	13,329.17	18,329.17	24,429.17
泰州润通房地产开发有限公司	13,536.56	13,536.56	13,536.56
泰州市中海润泰置业有限公司	2	3,233.42	2,763.82
泰州市鹏海房地产开发有限公司	41,799.29	31,799.29	47,486.05
泰州市成润资产经营有限公司	3.84	3.84	3.84
泰州宝龙房地产有限公司	82.32	20,710.24	-
泰州市海名荟商贸有限公司	-	4,270.00	-
泰州海泰控股（集团）有限公司	179,191.13	205,924.20	-
泰州市海辉投资发展有限公司	56,887.63	-	-
泰州市海诚融资担保有限公司	14,528.61	-	-
泰州市鑫海投资有限公司	12,715.85	-	-
泰州市广厦物业管理有限公司	1,468.84	-	-

泰州市凤城产业投资有限公司	115.2	-	-
泰州悦泰环保科技有限公司	10	-	-
泰州康庄商务管理有限公司	-	-	-
合计	377,210.62	486,508.17	88,219.44

5、应付账款

近三年末，关联方应付账款情况如下所示：

单位：万元

关联方（项目）	2024 年末	2023 年末	2022 年末
泰州宝龙房地产有限公司	1,066.21	1,116.36	-
泰州国锐融资租赁有限公司	-	1,220.44	-
泰州康庄商务管理有限公司	1,835.68	-	-
泰州市海名荟商贸有限公司	487.97	-	-
泰州市广厦物业管理有限公司	175.29	-	-
泰州海川商业管理有限公司	85.21	-	-
合计	3,650.36	2,336.80	-

6、合同负债

近三年末，关联方合同负债情况如下所示：

单位：万元

关联方（项目）	2024 年末	2023 年末	2022 年末
泰州宝龙房地产有限公司	12.25	84.74	6.42
泰州市中海润泰置业有限公司	-	7.38	-
泰州润通房地产开发有限公司	-	58.15	-
合计	12.25	150.27	6.42

7、其他应付款

近三年末，关联方其他应付款情况如下所示：

单位：万元

关联方（项目）	2024 年末	2023 年末	2022 年末
泰州宝龙房地产有限公司	27,649.43	-	27,772.76

泰州市中海润泰置业有限公司	354.18		-
江苏鲁艺建设工程有限公司	0.30	0.30	-
江苏臻金建设发展有限公司	-	0.36	-
泰州国锐融资租赁有限公司	27,930.63	34,860.05	-
泰州市海投城市建设工程有限公司	481,303.93	-	-
泰州海宜住房建设投资发展有限公司	51,517.41	-	-
泰州市鹏海房地产开发有限公司	44,446.76	-	-
泰州市广厦后勤服务有限公司	20,893.71	-	-
泰州亿城环保科技有限公司	6,960.48	-	-
泰州海川商业管理有限公司	2,262.71	-	-
泰州康庄商务管理有限公司	2,377.58	-	-
泰州市广厦物业管理有限公司	3,122.21	-	-
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	0.13	-	-
泰州市惠民新城建设有限公司	-	-	40,140.87
合计	668,819.47	34,860.71	67,913.63

（四）关联交易决策

公司关联交易决策详见“第四节 发行人基本情况”之“十一、发行人内部管理制度”之“（二）内部管理制度的运行情况”之“5、关联交易制度”。

五、发行人或有事项及其他重要事项

（一）对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 1,106,358.65 万元，占 2025 年 9 月末净资产的 41.91%，具体情况如下：

单位：万元

被担保人	关联方	担保余额	开始日期	到期日期
泰州市海通资产管理有限公司	否	6,000.00	2022/9/22	2030/6/15
泰州市海通资产管理有限公司	否	25,000.00	2023/1/20	2028/12/15
泰州市海融物流产业发展有限公司	否	8,248.71	2024/8/30	2027/8/30
泰州市天一物流有限公司	否	1,000.00	2020/10/9	2025/10/9
泰州市天一物流有限公司	否	566.30	2021/3/30	2026/3/30
泰州市海达多式联运管理有限公司	否	1,500.00	2024/2/29	2027/02/29
泰州市天啸环保科技有限公司	否	2,999.00	2024/2/29	2027/02/29

被担保人	关联方	担保余额	开始日期	到期日期
泰州天圣贸易有限公司	否	2,000.00	2024/12/23	2025/12/11
泰州优龙光伏科技有限公司	是	1,000.00	2024/12/24	2025/12/23
泰州市乾润贸易有限公司	是	1,800.00	2024/12/24	2025/12/23
泰州海泰控股（集团）有限公司	是	7,800.00	2024/12/19	2025/12/18
泰州市振远保安服务有限公司	否	1,000.00	2025/1/2	2025/12/30
泰州市洧水农副产品市场经营管理有限公司	是	1,700.00	2025/1/24	2026/1/23
泰州海泰控股（集团）有限公司	是	3,000.00	2025/1/15	2026/1/12
泰州市海众产业园投资开发有限公司	否	4,000.00	2025/3/31	2034/12/21
泰州市海企投资有限公司	是	700.00	2025/4/17	2025/12/20
泰州市乾润贸易有限公司	是	700.00	2025/4/17	2026/4/16
江苏海创物流集团有限公司	否	1,000.00	2025/4/24	2026/4/23
泰州天圣贸易有限公司	否	3,300.00	2025/5/22	2026/5/19
泰州市惠民新城建设有限公司	是	8,000.00	2025/6/26	2026/6/25
泰州海泰控股（集团）有限公司	是	5,000.00	2025/6/10	2026/6/3
泰州市翔泰创意传媒有限公司	是	950.00	2025/7/30	2026/7/29
泰州市振远保安服务有限公司	否	1,000.00	2025/8/5	2026/8/4
泰州市海通资产管理有限公司	否	1,000.00	2025/8/28	2026/8/27
泰州海之福贸易有限公司	否	1,000.00	2025/8/29	2026/8/15
泰州市振远保安服务有限公司	否	500.00	2025/8/29	2026/8/15
泰州市海通资产管理有限公司	否	2,500.00	2025/9/30	2026/9/28
泰州市鸿泰建设发展有限责任公司	否	2,500.00	2025/9/30	2026/9/28
泰州市海融物流产业发展有限公司	否	8,500.00	2025/9/29	2040/9/14
泰州东汇建设工程有限公司	否	16,400.00	2023/12/1	2033/7/21
泰州东部新城发展集团有限公司	否	818.29	2022/11/11	2025/11/11
泰州嘉济建设有限公司	是	8,000.00	2024/12/27	2025/12/26
泰州嘉济建设有限公司	是	4,304.22	2023/2/6	2026/3/24
泰州嘉济建设有限公司	是	4,611.34	2024/3/5	2026/3/5
泰州东部新城控股集团有限公司	否	16,666.67	2025/1/2	2028/1/2
泰州东部新城控股集团有限公司	否	20,000.00	2025/1/23	2030/1/23
泰州东部新城控股集团有限公司	否	20,000.00	2024/10/15	2025/11/28
泰州东部新城控股集团有限公司	否	10,000.00	2025/4/3	2026/4/11
泰州东部新城发展集团有限公司	否	39,000.00	2025/6/27	2030/5/10
泰州东部新城控股集团有限公司	否	10,000.00	2025/7/1	2026/6/19
泰州东部新城控股集团有限公司	否	8,500.00	2025/8/27	2026/1/8
泰州汇融建设发展有限公司	否	2,329.59	2021/2/9	2026/3/2
泰州市洪仁新能源有限公司	否	1,435.51	2023/1/16	2026/1/16
泰州汇融建设发展有限公司	否	13,200.00	2023/9/25	2033/9/25
泰州市中天新能源产业发展有限公司	否	2,180.16	2023/10/9	2026/10/5

被担保人	关联方	担保余额	开始日期	到期日期
同泰电子（泰州）有限公司	否	1,732.84	2023/10/24	2026/10/24
泰州市中天新能源产业发展有限公司	否	7,500.00	2023/11/6	2027/1/3
泰州市中天新能源产业发展有限公司	否	13,000.00	2023/12/15	2025/12/15
泰州市汇泰产业发展有限公司	否	5,545.95	2024/2/7	2027/2/7
泰州市中天新能源产业发展有限公司	否	19,736.00	2024/3/29	2025/12/21
泰州市洪仁新能源有限公司	否	6,832.08	2024/4/25	2027/4/25
泰州市中天新能源产业发展有限公司	否	3,430.47	2024/5/31	2027/5/30
泰州市昊天新能源产业发展有限公司	否	15,000.00	2024/6/29	2034/6/25
泰州市中天新能源产业发展有限公司	否	29,930.00	2024/9/14	2026/3/14
泰州市中天新能源产业发展有限公司	否	3,818.98	2024/10/11	2027/9/20
泰州市中天新能源产业发展有限公司	否	6,000.00	2024/10/17	2025/10/16
泰州鑫顺德园林绿化工程有限公司	否	2,800.00	2025/1/10	2026/1/9
泰州海能控股集团有限公司	否	20,000.00	2025/1/1	2025/12/31
泰州市九龙污水处理厂	否	8,471.62	2025/2/19	2028/2/19
泰州海俊电子科技有限公司	否	8,118.65	2025/3/28	2028/3/28
江苏六能电气有限公司	否	1,500.00	2025/6/20	2026/6/19
泰州楠昊建设工程有限公司	否	1,500.00	2025/6/23	2026/6/22
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	是	61.74	2024/10/17	2025/10/16
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	是	33.87	2024/11/5	2025/11/4
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	是	13.18	2024/11/7	2025/11/6
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	是	12.58	2024/11/29	2025/11/28
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	是	13.27	2024/12/10	2025/12/9
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	是	190.08	2024/12/12	2025/12/11
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	是	1,000.00	2024/12/28	2025/12/17
泰州海川商业管理有限公司	是	990.00	2024/6/14	2027/6/13
泰州康庄商务管理有限公司	是	1,000.00	2024/10/28	2025/10/14
泰州康庄商务管理有限公司	是	1,000.00	2025/3/21	2026/3/20
泰州康庄商务管理有限公司	是	2,000.00	2025/1/1	2026/1/1
泰州龙溪文旅有限公司	是	500.00	2024/10/31	2025/10/30
泰州市广厦物业管理有限公司	是	1,000.00	2024/10/28	2025/10/14
泰州市广厦物业管理有限公司	是	1,000.00	2024/12/27	2025/12/27
泰州市广厦物业管理有限公司	是	1,000.00	2025/3/21	2026/3/20
泰州市广厦物业管理有限公司	是	975.00	2022/12/15	2025/12/15
泰州市广厦物业管理有限公司	是	4,000.00	2024/12/9	2034/12/9
泰州市广厦物业管理有限公司	是	5,948.32	2024/6/6	2026/6/6
泰州市广厦物业管理有限公司	是	2,230.69	2024/8/27	2026/8/27
泰州市广厦物业管理有限公司	是	1,000.00	2025/3/25	2027/3/24
泰州市广厦物业管理有限公司	是	3,000.00	2025/3/12	2028/3/10

被担保人	关联方	担保余额	开始日期	到期日期
泰州市广厦物业管理有限公司	是	3,600.00	2025/1/3	2034/12/9
泰州市广厦物业管理有限公司	是	7,500.00	2025/1/5	2032/11/21
泰州市广厦物业管理有限公司	是	1,900.00	2025/3/5	2032/11/21
泰州亿城环保科技有限公司	是	600.00	2025/3/20	2026/2/10
泰州亿城环保科技有限公司	是	2,200.00	2024/8/14	2026/8/13
泰州亿城环保科技有限公司	是	480.00	2024/10/30	2025/10/30
泰州亿城环保科技有限公司	是	1,900.00	2024/8/27	2025/11/10
泰州海发控股集团有限公司	是	11,000.00	2024/12/20	2025/12/19
泰州海发控股集团有限公司	是	5,000.00	2024/11/29	2025/11/28
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	1,900.00	2024/12/10	2025/12/9
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	2,990.00	2025/3/28	2026/3/28
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	20,000.00	2021/11/30	2029/5/21
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	43,500.00	2021/5/28	2029/5/19
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	19,500.00	2023/1/1	2029/5/19
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	3,475.00	2025/1/1	2031/1/26
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	5,375.00	2025/2/26	2031/1/26
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	23,100.00	2021/12/10	2029/5/21
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	52,000.00	2022/1/1	2029/5/21
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	27,500.00	2022/1/1	2029/5/19
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	60,000.00	2022/1/7	2029/5/1
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	43,672.32	2022/9/28	2030/9/27
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	16,327.68	2022/12/15	2030/9/27
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	70,000.00	2022/9/16	2028/9/15
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	50,000.00	2023/1/3	2029/9/15
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	900.00	2022/12/21	2029/12/18
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	8,900.00	2023/1/1	2029/12/18
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	10,200.00	2022/12/21	2029/12/18
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	2,000.00	2022/12/30	2029/12/28
泰州市海投城市建设工程有限公司	是	5,600.00	2023/1/1	2029/12/28
泰州市海润国有资产经营有限公司	否	4,600.00	2017/6/30	2026/1/14
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	是	191.73	2025/9/18	2026/9/17
泰州市广厦物业管理有限公司	是	800.00	2025/4/30	2026/4/30
泰州市广厦物业管理有限公司	是	7,750.00	2025/8/14	2027/8/14
泰州海川商业管理有限公司	是	1,000.00	2025/6/18	2026/6/15
泰州海川商业管理有限公司	是	15,850.00	2025/4/23	2040/2/14
泰州海川商业管理有限公司	是	1,000.00	2025/6/26	2026/6/25
泰州海发控股集团有限公司	是	2,236.00	2025/5/16	2026/5/15
泰州海发控股集团有限公司	是	17,000.00	2025/5/29	2026/5/25

被担保人	关联方	担保余额	开始日期	到期日期
泰州海发控股集团有限公司	是	23,210.00	2025/8/8	2027/8/8
泰州海发控股集团有限公司	是	40,000.00	2025/8/22	2028/8/22
泰州康庄商务管理有限公司	是	1,000.00	2025/7/24	2026/7/24
泰州康庄商务管理有限公司	是	968.00	2025/8/18	2026/8/18
泰州康庄商务管理有限公司	是	1,000.00	2025/9/18	2026/6/30
泰州康庄商务管理有限公司	是	5,000.00	2025/9/19	2026/9/18
泰州康庄商务管理有限公司	是	1,000.00	2025/9/26	2026/9/25
泰州龙溪文旅有限公司	是	500.00	2025/9/30	2026/12/29
泰州龙溪文旅有限公司	是	500.00	2025/9/30	2026/12/29
泰州龙溪文旅有限公司	是	2,772.59	2025/6/5	2028/6/5
泰州亿城环保科技有限公司	是	900.00	2025/8/25	2026/8/24
泰州亿城环保科技有限公司	是	2,772.61	2025/6/5	2028/6/5
泰州亿城环保科技有限公司	是	2,772.61	2025/6/5	2028/6/5
泰州亿城环保科技有限公司	是	1,000.00	2025/6/27	2026/6/26
泰州亿城环保科技有限公司	是	1,000.00	2025/6/27	2026/6/26
泰州亿城环保科技有限公司	是	1,000.00	2025/7/14	2026/7/13
泰州亿城环保科技有限公司	是	1,000.00	2025/8/30	2026/8/28
泰州亿城环保科技有限公司	是	500.00	2025/9/19	2026/9/14
泰州亿城环保科技有限公司	是	1,800.00	2025/9/25	2027/9/22
泰州亿城环保科技有限公司	是	1,000.00	2025/9/24	2026/6/30
泰州亿城环保科技有限公司	是	1,000.00	2025/9/29	2026/9/28
泰州亿城环保科技有限公司	是	520.00	2025/9/29	2026/9/28
合计	-	1,106,358.65	-	-

截至 2025 年 6 月末，发行人对外担保的被担保单位均为国有企业，目前生产经营及诚信情况良好。发行人密切关注对外担保的公司日常生产经营情况，一旦发现被担保人生产经营出现异常状况，将要求其提供反担保措施或者到期后不再为其提供担保。

主要被担保单位的情况如下：

1、泰州市海投城市建设工程有限公司

泰州市海投城市建设工程有限公司成立于 2021 年 1 月 29 日，注册资本 150,000 万元，法定代表人蒋政程，控股股东为泰州海发控股集团有限公司（泰州市海投城市建设工程有限公司原为发行人子公司，2024 年 8 月完成股权划转变更登记）。经营范围为：许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；房

屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建设工程设计；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；水产养殖；发电业务、输电业务、供（配）电业务（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：市政设施管理；土地整治服务；承接总公司工程建设业务；物业管理；工程管理服务；房屋拆迁服务；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；土石方工程施工；园林绿化工程施工；规划设计管理；城市绿化管理；园区管理服务；太阳能发电技术服务；科技推广和应用服务；技术推广服务；合同能源管理；光伏发电设备租赁（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）。

（二）重大承诺事项

截至 2025 年 9 月末，发行人无需披露的重大承诺事项。

（三）资产负债表日后事项

截至 2025 年 9 月末，发行人无需要披露的重大资产负债表日后事项。

（四）发行人涉及的重大影响的未决诉讼或仲裁事项

1、海驰建设诉泰州钰龙置业有限公司建设工程施工合同纠纷

截至募集说明书签署日，发行人的重大诉讼或仲裁情况如下：

单位：万元

序号	案件	案由	进展情况	涉案金额	资产查封/冻结情况	判决或裁决结果及执行情况	是否形成预计负债	备注
1	海驰建设诉泰州钰龙置业有限公司建设工程施工合同纠纷	海驰建设承包建设居然之家综合体，因泰州钰龙置业有限公司未按《建设工程施工合同》约定支付工程款，海驰建设诉请泰州钰龙置业有限公司支付工程款 7,868.100873 万元及利息，并享有工程价款优先受偿权	案件由泰州市海陵区人民法院受理，已于 2024 年 7 月 11 日开庭审理，现尚未审结	7,868.10	不涉及	2025 年 5 月 30 日，泰州钰龙置业有限公司被泰州市海陵区人民法院列为被执行人 [(2025)苏 1202 执 1435 号]，执行金	否	-

						额 7,889.86 万元		
合计				7,868.10	-	-	-	

上述重大诉讼、仲裁事项对发行人偿债能力的影响如下：因无法判断泰州钰龙置业有限公司是否及时支付工程款及支付的时点，发行人已对应收款项计提部分坏账准备。截至 2025 年 9 月末，发行人对泰州钰龙置业有限公司应收账款余额 20,630.12 万元，占期末应收账款余额的比例为 20.55%，计提坏账准备 2,895.86 万元。发行人积极推进相关款项回收，预计上述事项对发行人偿债能力无重大不利影响。

除上述事项外，发行人无其他需要披露的重大未决诉讼仲裁事项。

六、受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产为 660,596.41 万元，占最近一期末净资产的比例为 25.02%，发行人受限资产具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	金额	受限制原因
货币资金	71,968.69	银行借款或为开具银行承兑汇票、商业承兑汇票提供质押
存货	248,589.52	为公司对外借款提供抵押/质押担保
固定资产	5,405.10	为公司对外借款提供抵押/质押担保
其他非流动资产	331,653.49	为公司对外借款提供抵押/质押担保
无形资产	2,979.60	为公司对外借款提供抵押/质押担保
总计	660,596.41	-

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）信用评级结论及标识所代表的涵义

本期债券未进行信用评级。

发行人的主体信用等级主要依据联合资信评估股份有限公司于 2025 年 6 月 26 日出具的《泰州海陵城市发展集团有限公司公开发行公司债券 2025 年度跟踪评级报告》（联合[2025]5534 号），发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。

（二）报告期历次主体评级、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AA+，未发生变动。具体情况如下：

2022 年 1 月 26 日，联合资信评估股份有限公司将发行人主体长期信用等级上调至 AA+，评级展望为稳定，联合资信评估股份有限公司前次评级于 2017 年 8 月 21 日作出。

2022 年 6 月 30 日，中证鹏元资信评估股份有限公司对发行人 2015 年度企业债券进行跟踪信用评级，并出具《2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2022 年跟踪信用评级报告》（中鹏信评[2022]跟踪第[769]号 01），对发行主体长期信用等级维持 AA+级，评级展望维持为稳定。

2023 年 4 月 28 日，联合资信评估股份有限公司对发行人主体长期信用状况进行综合分析和评估，并出具《泰州海陵城市发展集团有限公司主体长期信用评级报告》（联合[2023]2614 号），对发行主体长期信用等级维持 AA+级，评级展望维持为稳定。

2023 年 6 月 27 日，大公国际资信评估有限公司通过对发行人及“21 泰州海发债 01/21 海陵 G1”、“21 泰州海发债 02/21 海陵 G2”的信用状况进行跟踪评级，并出具《泰州海陵城市发展集团有限公司主体与相关债项 2023 年度跟踪评级报告》（DGZX-R[2023]00740），对发行主体长期信用等级维持 AA+级，评级展望维持为稳定。

2024 年 6 月 26 日，大公国际资信评估有限公司通过对泰州海陵城市发展集团有限公司及“21 泰州海发债 01/21 海陵 G1”、“21 泰州海发债 02/21 海陵 G2”的信用状况进行跟踪评级，并出具《泰州海陵城市发展集团有限公司主体与相关债项 2024 年度跟踪评级报告》（DGZX-R[2024]00657），确定泰州海陵城市发展集团有限公司的主体信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定，“21 泰州海发债 01/21 海陵 G1”、“21 泰州海发债 02/21 海陵 G2”的信用等级维持 AAA。

2025 年 6 月 24 日，大公国际资信评估有限公司通过对泰州海陵城市发展集团有限公司及“21 泰州海发债 01/21 海陵 G1”、“21 泰州海发债 02/21 海陵 G2”的信用状况进行跟踪评级，并出具《泰州海陵城市发展集团有限公司主体与相关债项 2025 年度跟踪评级报告》（DGZX-R[2025]00650），确定泰州海陵城市发展集团有限公司的主体信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定，“21 泰州海发债 01/21 海陵 G1”、“21 泰州海发债 02/21 海陵 G2”的信用等级维持 AAA。

2025 年 6 月 26 日，联合资信评估股份有限公司通过对泰州海陵城市发展集团有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持泰州海陵城市发展集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，维持“25 海陵 G1”信用等级为 AA+，维持“25 海陵 G2”信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

二、发行人资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人与银行等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。

截至 2025 年 9 月末，公司已取得银行综合授信额度为 337.71 亿元，其中已使用授信额度为 179.31 亿元，剩余未使用授信额度为 158.40 亿元。

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
江苏银行	53.71	22.98	30.73
南京银行	27.89	7.20	20.69
交通银行	27.43	16.58	10.85
兴业银行	26.59	11.04	15.55

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
农业银行	26.20	12.34	13.86
农业发展银行	26.00	13.15	12.85
中国银行	21.61	13.49	8.12
中信银行	20.41	6.99	13.42
国家开发银行	18.00	18.00	-
民生银行	17.23	5.43	11.80
渤海银行	12.00	12.00	-
工商银行	11.00	7.02	3.98
上海银行	10.10	6.30	3.80
浦发银行	8.00	1.59	6.41
建设银行	7.97	6.38	1.59
华夏银行	7.08	6.75	0.33
光大银行	5.65	2.70	2.95
泰州农商行	4.03	4.03	-
常熟农商行	2.80	2.66	0.14
浙商银行	2.00	0.93	1.07
苏州农商行	0.80	0.59	0.21
邮储银行	0.48	0.48	-
北京银行	0.40	0.40	-
苏州银行	0.15	0.10	0.05
广发银行	0.10	0.10	-
长江银行	0.08	0.08	-
合计	337.71	179.31	158.40

（二）发行人债务违约情况

报告期内，发行人不存在债务违约情况。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 91.79 亿元，累计偿还债券 115.31 亿元。

2、截至本募集说明书签署日，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如下所示：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日	到期日期	发行期限	票面利率	发行规模	当前余额
1	23 海陵 G1	发行人	2023-01-13	-	2026-01-16	3	5.58	3.90	3.90

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日	到期日期	发行期限	票面利率	发行规模	当前余额
2	23 海陵 G3	发行人	2023-04-18	-	2026-04-19	3	4.79	6.10	6.10
3	25 海陵 G2	发行人	2025-01-21	-	2035-01-22	10	2.83	8.00	8.00
4	25 海陵 G1	发行人	2025-01-21	-	2030-01-22	5	2.40	2.00	2.00
-	公募公司债券小计	-	-	-	-	-	-	20.00	20.00
5	21 海陵 03	发行人	2021-06-11	2024-06-17	2026-06-16	5	6.50	13.70	13.70
6	23 海陵 01	发行人	2023-08-16	-	2026-08-18	3	4.19	5.50	5.50
7	25 海陵 02	发行人	2025-03-31	-	2030-04-01	5	2.77	2.50	2.50
8	25 海陵 01	发行人	2025-03-31	-	2028-04-01	3	2.39	6.00	6.00
9	25 海陵 03	发行人	2025-09-19	-	2028-09-22	3	2.39	8.19	8.19
-	私募公司债券小计	-	-	-	-	-	-	35.89	35.89
-	公司债券小计	-	-	-	-	-	-	55.89	55.89
10	23 泰州海陵 PPN001	发行人	2023-10-30	-	2026-11-01	3	4.00	5.00	5.00
11	23 泰州海陵 PPN002	发行人	2023-11-20	-	2026-11-22	3	3.75	3.00	3.00
12	23 海陵资产 PPN003	发行人	2023-12-29	-	2027-01-02	3	3.57	2.00	2.00
13	24 泰州海陵 PPN001	发行人	2024-01-02	-	2027-01-04	3	3.50	12.10	12.10
14	25 海陵资产 PPN002	发行人	2025-09-24	-	2026-09-25	1	2.10	0.50	0.50
-	债券融资工具小计	-	-	-	-	-	-	22.60	22.60
15	21 泰州海发债 02	发行人	2021-04-29	-	2028-05-07	7	6.50	6.50	3.90
16	21 泰州海发债 01	发行人	2021-04-29	-	2028-05-07	7	4.93	6.00	3.60
-	企业债券小计	-	-	-	-	-	-	12.50	7.50
-	合计	-	-	-	-	-	-	90.99	85.99

3、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的各类债券及债务融资工具，具体如下表所示：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	主管机构	获批时间	批文有效期	批准额度	已发行额度	尚未发行金额
1	发行人	公募公司债	上交所	2025.01.15	2 年	20.00	10.00	10.00
2	发行人	定向工具	交易商协会	2025-09-22	2 年	8.50	0.50	8.00
合计		-	-	-	-	28.50	10.50	18.00

（四）其他影响资信情况的重大事项

报告期内，发行人及子公司无其他影响资信情况的重大事项。

第七节 增信情况

本期债券由泰州海发控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

一、本期债券担保人基本情况

（一）企业基本情况及业务情况

注册名称：泰州海发控股集团有限公司

法定代表人：冯山俊

注册资本：600,000.00 万元人民币

成立日期：2024 年 8 月 23 日

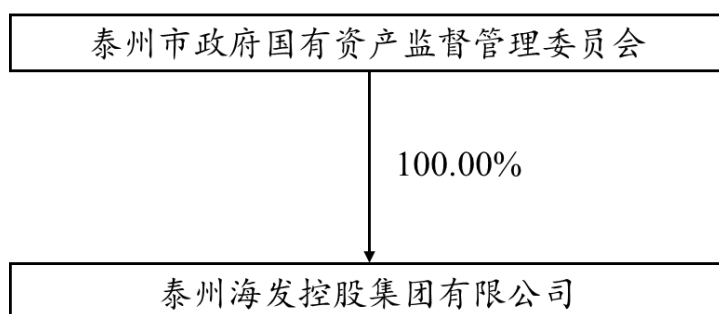
统一社会信用代码：91321200MADX5KCK23

注册地址：泰州市海陵区南通路 318 号 2 幢 101 室

邮政编码：225399

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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：企业总部管理；以自有资金从事投资活动；市政设施管理；城市公园管理；自有资金投资的资产管理服务；工程管理服务；企业管理；土地使用权租赁；大数据服务；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至本募集说明书出具日，泰州海发控股集团有限公司的股权结构如下：



截至本募集说明书出具日，泰州市政府国有资产监督管理委员会为泰州海发控股集团有限公司控股股东及实际控制人。

担保人是泰州市重要的基础设施建设、产业投资和国有资本运营主体，主营业务包括土地整理、代建工程、代建管理费、安置房销售、工程施工、商品销售等板块。近两年，担保人营业收入分别为 298,715.35 万元和 267,340.20 万元。

（二）担保人主要财务情况

泰州海发控股集团有限公司 2022-2023 年度模拟合并财务报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中兴华审字（2024）第 240285 号标准无保留意见的审计报告，2024 年财务报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中兴华审字（2025）第 240193 号标准无保留意见的审计报告。其最近三年主要财务指标如下：

项目	2024 年末/年度	2023 年末/年度	2022 年末/年度
总资产（万元）	7,365,856.38	6,630,956.13	5,901,916.93
总负债（万元）	4,531,160.55	4,144,468.14	3,639,378.91
所有者权益（万元）	2,834,695.83	2,486,487.99	2,262,538.01
营业总收入（万元）	267,340.20	298,715.35	291,552.60
利润总额（万元）	42,255.94	43,894.00	50,364.38
净利润（万元）	33,650.07	39,609.84	43,075.21
归属于母公司所有者的净利润（万元）	36,510.33	38,587.06	41,831.03
经营活动产生现金流量净额（万元）	-254,549.30	8,367.05	-574.99
投资活动产生现金流量净额（万元）	-312,525.12	-366,816.13	-124,970.38
筹资活动产生现金流量净额（万元）	508,239.63	355,119.90	-189,313.41
资产负债率（%）	61.52	62.50	61.66

（三）担保人资信状况

经联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）评定，根据《泰州海发控股集团有限公司主体长期信用评级报告》（联合〔2024〕11628 号），泰州海发控股集团有限公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（四）担保人累计对外担保余额及其占净资产的比重

截至 2024 年末，担保人对外担保余额为 603,470.62 万元，担保总额占其 2024 年末净资产（含少数股东权益）的 21.29%。

除上述担保事项外，截止 2024 年末，担保人子公司泰州市海诚融资担保有限公司从事担保业务对外提供担保余额 122,629.59 万元。

发行人与担保人之间存在互保。截至 2025 年 9 月末，发行人为担保人提供担保余额 98,446.00 万元，担保人为发行人提供担保 248,336.08 万元。

（五）担保人与发行人的关系

泰州海发控股集团有限公司为发行人控股股东。

（六）担保人偿债能力分析

从短期偿债能力指标看，截至 2024 年末，担保人流动比率为 3.46，短期偿债能力强。截至 2024 年末担保人资产负债率为 61.52%，符合担保人的行业特点。

总体来看，担保人偿债能力较强。

（七）担保人的重大诉讼、仲裁及行政处罚事项

除本募集说明书“第五节发行人财务情况”之“五、发行人或有事项及其他重要事项”之“（四）发行人涉及的重大影响的未决诉讼或仲裁事项”所披露事项外，截至报告期末，担保人无重大未决诉讼、仲裁及行政处罚事项。

（八）担保人主要资产情况及其受限情况

截至 2024 年末，担保人及其合并范围内子公司受限资产合计 53.62 亿元，占 2024 年末净资产的 18.83%，主要包括 11.81 亿元的货币资金、13.71 亿元的存货、17.49 亿元的其他非流动资产、8.85 亿元的投资性房地产、0.58 亿元的固定资产、0.31 亿元的无形资产和 0.85 亿元的其他流动资产。此外，担保人将其泰州市海投城市建设工程有限公司股权质押给兴业银行股份有限公司泰州分行，出质股份 15.00 亿元。

除上述情况外，担保人资产不存在其他权利限制或后续权利限制安排。

二、担保函的主要内容

担保人承诺对本期债券的到期兑付提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。具体担保事宜如下：

（一）被担保的债券种类、数额及期限

“泰州海陵城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”为《关于同意泰州海陵城市发展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〔2025〕88 号）项下债券，发行期限为 5

年期，发行规模为不超过 3.90 亿元。本期债券的具体发行规模、期限、品种由发行人编制的《泰州海陵城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）规定。

（二）债券到期日

本期债券的到期日由《募集说明书》具体规定。发行人应于本期债券的兑付期限内和付息期限内清偿本期债券的全部本金和利息。

（三）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。

（四）保证责任的承担

在本担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券本金或利息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。

（五）保证范围

担保人提供保证担保的范围为本期债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。

（六）保证期间

担保人承担保证责任的期间为本期债券的存续期及本期债券到期日后两年。

本期债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在保证债务诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

（七）债券的转让或出质

本期债券持有人依法将本期债券转让或出质给第三人的，担保人按照本担保函的规定继续承担保证责任。

（八）主债权的变更

经本期债券有关主管部门和债券持有人会议批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

（九）加速到期

在本担保函项下的债券到期之前，如担保人发生分立、合并，分立、合并之后的存续公司，仍应履行相应的担保责任；若因担保人分立、合并事项导致本期

债券信用评级下降的，发行人应在一定期限内提供新的保证。发行人不提供新的保证时，经债券持有人会议表决通过，本期债券合法持有人及本期债券受托管理人有权要求发行人提前兑付债券本息及要求担保人提前履行担保责任。

（十）担保函的生效和变更

担保人签署本担保函已取得了有权机构的批准和授权，担保人不得以未获得批准或授权为由主张本担保函无效或可撤销、本担保函自担保人法定代表人或授权代表签字并加盖公司印章后生效。

（十一）法律适用及争议解决

本担保函适用中华人民共和国法律。因本担保函发生争议协商解决不成时，应向担保人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

（十二）其他

担保人同意发行人将本担保函随同其他备案文件一同向本期债券主管部门备案，并随同其他文件一同提供给认购或持有本期债券的债券持有人查阅。

三、发行人承诺

发行人承诺在本期债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

（1）发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、保证合同等内容真实、准确、完整。

（2）持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于 2 个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

（3）如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本期债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平。

（4）当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起 2 个交易日内，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

（5）当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证

责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合受托管理人与保证人进行沟通协商。

发行人违反募集说明书“第七节 增信情况”之“三、发行人承诺”约定的保证承诺的，持有人有权要求发行人承担募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“二、违约责任及免除”的继续履行的违约责任。

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。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，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，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

投资者所缴税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。

一、本期债券所缴纳的税项

（一）增值税

经国务院批准，2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），其中金融业自 2016 年 5 月 1 日起适用的流转税由征营业税改征增值税，根据该通知要求，包括有价证券转让等金融服务需要按照规定征收增值税。

（二）所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般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本期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

根据于 2022 年 7 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税法》规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依法缴纳印花税。所称证券交易，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。对债券在证券

交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖赠与或继承债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债券的各项支付不构成抵扣。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

（四）税项抵扣

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担，投资者应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。

二、声明

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

第九节 信息披露安排

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益，根据《公司法》、《证券法》等法律、法规及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，发行人制定了《信息披露事务管理制度》²。

一、发行人《信息披露事务管理制度》

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、公司发生涉及信息披露的重大事件，并且尚未履行信息披露义务时，相关人员和机构应当在重大事件发生后第一时间向总经理或信息披露事务负责人报告该信息。

2、总经理或信息披露事务负责人在知悉未公开信息后应当及时向董事会报告，并组织信息披露事宜。

3、公司办公室和信息披露事务负责人在总经理的指导下草拟信息披露文稿，经董事会审核后并在总经理签发公告申请文件或其他相关文件后履行相关披露义务。

4、相关信息公开披露后，总经理、信息披露事务负责人或办公室工作人员应向全体董事、监事和高级管理人员通报已披露的相关信息。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

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

1、具体负责公司定期和不定期信息披露工作；

2、收集并整理公开信息披露的信息文稿，初步审核完成后交由总经理审核；

² 2025 年 10 月 24 日，发行人取消监事和监事会，《信息披露事务管理制度》暂未完成变更。

3、按有关法律、法规、公司章程和公司其它规章制度的规定，在履行规定审批程序后披露相关信息。

办公室为公司信息披露事务管理部门，信息披露事务负责人为信息披露具体执行人员，均由总经理直接领导并协助总经理完成信息披露工作。公司财务部门、对外投资部门及其他相关职能部门和公司控股子公司应密切配合总经理、信息披露事务负责人及办公室，确保公司定期信息披露和非定期信息披露的信息披露工作及时进行。

（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

公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期信息披露、非定期信息披露在规定期限内披露，配合公司及信息披露事务负责人履行信息披露义务。

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。

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

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

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司对外信息披露文件确定后，由办公室经办人员发起申请，信息披露事务负责人初步审核，由总经理审核通过后，由信息披露事务负责人具体操作信息披露工作，及时与受托管理人联系，在指定网站或渠道进行信息发布。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司总部各部门、各子公司的负责人是本部门及公司的信息披露第一责任人，同时各部门、各子公司应当指定专人作为指定联络人，负责向公司办公室或总经理报告信息。

公司总部各部门、各子公司的负责人应当督促本部门或公司严格执行信息披露事务管理制度，确保本部门或公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司办公室、信息披露事务负责人或总经理；公司财务部门、对外投资部门作为掌握财务信息、重大经营信息、资产重组信息的部门，有义务配合公司信息披露事务负责人做好定期信息披露、非定期信息披露的披露工作。

二、本期债券存续期内定期披露安排

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。为本期债券提供担保的机构应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年财务报告。

三、存续期内重大事项披露安排

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。为本期债券提供担保的机构发生可能影响其代偿能力的重大事项时，应当及时披露重大事项并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

四、本息兑付披露安排

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期偿付安排事件的，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、本期债券偿债计划

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，本期债券的付息日为存续期内每年的 12 月 8 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

2、本期债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在监管机构指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

（二）本金的偿付

本期债券的到期日为 2030 年 12 月 8 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；顺延期间兑付款项不另计利息。

本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在监管机构指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

二、交叉保护承诺

1、发行人承诺，报告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，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；委托贷款；承兑汇票；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；其他金钱给付义务。

（2）金钱给付义务的金额：金额超过 5000 万元，或占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在 20 个工作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 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照约定采取救济措施。

三、救济措施

如发行人违反交叉保护承诺且未在 20 个工作日内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

1、在 30 个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

2、在 15 个自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 个自然日内落实相关方案。

3、在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

债券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。

四、偿债保障措施

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专户和偿债保障金专户、制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、严格信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

（一）设立募集资金专户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。发行人与监管银行签订《募集资金及偿债保障金专户三方监管协议》，规定监管银行监督募集资金的使用情况。

（二）制定《债券持有人会议规则》

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（三）聘请债券受托管理人

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，根据《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》的规定，采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据债券受托管理协议采取其他必要的措施。

（四）设立专门的偿付工作小组

发行人为本期债券成立偿付工作小组，所有成员将保持相对稳定。自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（五）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强本公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期

应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（六）严格履行信息披露义务

发行人将严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按照《债券受托管理协议》及监管机构的有关规定进行重大事项披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

（七）其他保障措施

根据发行人执行董事决议和股东决议，当发行人出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 1、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 2、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 3、出售公司名下资产筹集还款资金；
- 4、公司与受托管理人商定的其他偿债措施。

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（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

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：

继续履行。本期债券构成“发行人被法院裁定受理破产申请的”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、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。

三、纠纷解决机制

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：向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

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 持有人会议规则

为规范本期债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节列示了本期债券《债券持有人会议规则》全文，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》的全文置备于公司及主承销商办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《泰州海陵城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则全文

第一章 总则

1.1 为规范泰州海陵城市发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本次债券）下任一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，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国民法典》《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，制订本规则。

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

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

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

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

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

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

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

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

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

1.7 本规则中使用的词语与《泰州海陵城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本次债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次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次债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

.....

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a. 发行人已经或预计不能按期支付本次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次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，且可能导致本次债券发生违约的；

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，且可能导致本次债券发生违约的；

d. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、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。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（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。

合计持有本次债券未偿还份额 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。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

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

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

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

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，

尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

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

第三节 会议的通知、变更及取消

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形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次债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

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

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

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

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

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

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

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

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

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b. 本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c. 债券清偿义务承继方；
- d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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

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

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

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

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

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、延缓偿付本次债券应付本息的，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次债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件

的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

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

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

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次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次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关

机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使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 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件参照本规则第 4.3.1 条确定，即经按前述第 2 款确定的利益相关的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

.....

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 5%的；

c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量(同一管理人持有的数个账户合并计算)不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议;

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的,受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的,应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的,视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项,受托管理人应当与异议人积极沟通,并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见,或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 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。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的,受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告,详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 本规则自本次债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的,变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的,以债券募集说明书的约定为准;如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或

冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当：

通过向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼解决纠纷。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券视作同意发行人与债券受托管理人签署的《泰州海陵城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（简称“《债券受托管理协议》”）。

本节仅列示了《债券受托管理协议》全文，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

发行人聘请东吴证券股份有限公司作为本期债券的受托管理人，双方已签订《泰州海陵城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》，凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意债券受托管理协议的条款和条件，并由债券受托管理人按债券受托管理协议履行其职责。

1、债券受托管理人基本情况

单位名称：东吴证券股份有限公司

住所：苏州市工业园区星阳街 5 号

联系地址：苏州市工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

联系人：陈伟、吉丽、汤一瑒

联系电话：0512-62936343

传真：0512-62938665

邮编：215101

二、受托管理人与发行人的利害关系情况

除与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本期发行公司债券的承销机构之外，受托管理人与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

三、债券受托管理协议全文

第一条 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 在本协议中：

本期债券：是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本期债券。

甲方、发行人：泰州海陵城市发展集团有限公司。

乙方、债券受托管理人、受托管理人：指东吴证券股份有限公司。

债券持有人：指持有本次债券的专业投资者。

本次债券发行：指甲方向专业投资者公开发行本次债券之事宜。

本次未偿还债券：指除下述债券之外的一切已发行的债券：（1）已兑付本息的债券；（2）已届本金兑付日，兑付资金已由甲方向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括该债券截至本金兑付日的根据本次债券条款应支付的任何利息和本金；（3）甲方根据约定已回购并注销的债券。本次债券分期发行的，“本次未偿还债券”指各期债券中除前述（1）、（2）（3）项的已发行债券。

债券持有人会议：指债券持有人或其代理人均有权参加的，按照其所持有的债券金额通过投票等方式行使表决权的，代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设组织。

《债券持有人会议规则》：指由甲、乙双方拟订的规范债券持有人权利义务及债券持有人会议召集、召开、表决程序的文件。

《募集说明书》：指《泰州海陵城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》（以最终备案名称为准）。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

2.4 本期债券分期发行的，各期债券均适用本协议。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议，约定乙方与监管银行对监管账户进行共同监管。

甲方不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在当期债券募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。……

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，按季度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

3.6 本期债券存续期内，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，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （2）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；

（3）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（4）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（5）甲方控股股东或者实际控制人变更；

（6）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（7）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（9）甲方股权、经营权涉及被委托管理；

（10）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；

（11）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；

（12）甲方转移债券清偿义务；

（13）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（14）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；

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

（16）甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（17）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

（18）甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（19）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（20）甲方涉及需要说明的市场传闻；

（21）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（22）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（23）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（24）甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（25）甲方拟修改债券持有人会议规则；

（26）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（27）甲方拟变更债券募集说明书的约定；

（28）其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项；

（29）法律、法规、规章、监管规定、证券交易场所规则、自律规则等规定的其他信息披露事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

3.8 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.9 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意

见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人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其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

3.10 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（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）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（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，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.11 预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的追加偿债保障措施包括：

（1）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（2）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（3）出售公司名下资产筹集还款资金；

（4）公司与受托管理人商定的其他偿债措施。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

乙方在对甲方申请财产保全措施前应当通过债券持有人会议作出决议。根据法律规定或人民法院要求应当提供财产保全担保的，相关保证金由全体债券持有人按照其持有的本次未偿还债券的比例共同先行承担。具体承担方式根据本协议第 3.19 条之约定执行。

3.12 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.13 甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置的，或聘请的专业机构发生变更，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.15 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.16 甲方应当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。甲方应当指定专人【罗志俊、董事、0523-86213638】负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在 3 个工作日内通知乙方。

3.17 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.18 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.19 甲方应当根据本协议第 4.21 条的规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人按照以下规定按照其持有的本次未偿还债券的比例共同垫付或根据债券持有人会议决议垫付，垫付方有权向甲方进行追偿：

（1）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的相关费用。

（2）乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将相关费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉相关费用的，乙方免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）部分债券持有人在规定的时间内将相应费用汇入专项账户，乙方可仅代表该部分债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与甲方破产重整、和解、清算等法律程序；其他债券持有人后续明确表示委托提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与甲方破产重整、和解、清算等法律程序的，乙方应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼等法律程序，债券持有人应承担相关费用。

（4）尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的相关费用，但如乙方主动垫付该等相关费用的，甲方及债券持有人确认，乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

3.20 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，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，有权按照每季度一次代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照每季度一次查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性 with 实施情况。

（1）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（2）每年不少于一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每年不少于一次调取甲方、增信主体银行征信记录；

（4）每年不少于一次对甲方和增信主体进行现场检查；

（5）每年不少于一次约见甲方或者增信主体进行谈话；

（6）每年不少于一次对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每年不少于一次查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每年不少于一次结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内，乙方应当每季度一次检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当每季度一次检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

.....

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过交易所和证监会要求的方式，向债券投资者披露受托

管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

4.7 乙方应当每年一次对甲方进行回访，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，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条情形的，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增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 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。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行募集说明书和本协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施，由此产生的相关费用承担方式根据本协议第 3.19 条之约定执行。

4.12 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，乙方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、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。由此产生的相关费用由甲方承担。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.17 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。

4.18 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权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，乙方应当与甲方在本处约定相应的履约保障机制。

本次债券甲方出具了交叉保护承诺，若违反交叉保护承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人采取救济措施，具体内容参见募集说明书。

4.20 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.21 乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。本次债券拟分期发行，每期债券的受托管理报酬为 3 万元，受托管理报酬在当期债券资金募集到位后从募集款项中扣除。

受托管理人的费用收款账户如下：

开户名：东吴证券股份有限公司

账号：1102020609000450972

开户银行：中国工商银行股份有限公司苏州阊胥路支行

现代化支付系统行号：102305017063

乙方在收到上述款项后十个工作日内向甲方开具受托管理费发票。

乙方为履行受托管理职责发生的相关费用包括但不限于：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师见证费等合理费用；

（2）文件制作、邮寄、电信、差旅费用、为履行本协议项下的受托管理职责而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《债券受托管理协议》和《募集说明书》项下的义务而导致乙方额外支出的费用；

（4）因追加担保或采取其他偿债保障措施等所产生的费用；

（5）因登记、保管、管理本期债券担保措施等所产生的费用；

（6）代表债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，申请财产保全，处置担保物、实现担保物权，参与债务重组，申请、参与甲方破产重整、和解、清算等法律程序所产生的费用。

上述所有费用在费用发生时由甲方支付，乙方无义务垫付。如乙方垫付该等费用的，甲方应在收到乙方出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向乙方支付。甲方若延迟支付任何款项，则应按以下公式支付违约金：违约金=延付款项金额 × 违约金率 × 延付天数 / 365，其中违约金率按照全国人民银行间同业拆借中心公布的贷款利率（LPR）上浮百分之 30% 执行。

第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，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）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （6）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）偿债能力和意愿分析；
- （9）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，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：

- （1）乙方与甲方发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （3）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- （4）出现第 3.7 条第（1）项至第（24）项等情形的；
- （5）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方应当勤勉尽责，公正履行受托管理职责，不得损害债券持有人利益，不得利用作为债券受托管理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

乙方应建立健全内部信息隔离制度和防火墙制度，不得将本期债券的任何保密信息披露或提供给任何其他客户，不得与债券持有人之间存在利益冲突。

乙方与甲方存在利益冲突的情形包括：

- （1）甲方持有乙方 20%以上股权；
- （2）乙方持有甲方 20%以上股权；
- （3）乙方为本期债券提供担保；
- （4）乙方为甲方除本期债券以外的其他债务提供担保；
- （5）其他可能导致乙方无法公正履行相关职责的情形。

下列与甲方相关的业务，不被视为乙方与甲方或债券持有人存在利益冲突，乙方将按照监管规定及内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与本协议项下乙方履职相冲突的情形，相关业务包括：

- （1）自营买卖甲方发行的证券；
- （2）为甲方提供证券投资咨询以及财务顾问服务；
- （3）为甲方提供承销服务；
- （4）为甲方提供收购兼并服务；
- （5）甲方已发行证券的代理买卖；
- （6）开展与甲方相关的股权投资；
- （7）为甲方提供资产管理服务；
- （8）为甲方提供其他经中国证监会许可的业务服务。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.2 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 在本期债券存续期内，若乙方在履行受托管理职责期间与甲方存在利益冲突情形的，甲方应当向乙方报告，乙方应当依据本协议第 5.3 条的规定履行信息披露义务。

乙方与甲方之间存在利益冲突导致乙方无法公正履行相关职责的，双方应当先协商解决利益冲突。协商不成或利益冲突无法解决的，乙方应当召集债券持有人会议，辞去债券受托管理人职务，并经债券持有人会议决议，聘任新任债券受托管理人。乙方未召集债券持有人会议，辞去债券受托管理人的，甲方应当披露上述利益冲突的情形，自行召开或提请债券持有人召开债券持有人会议更换债券受托管理人。

6.4 当乙方与甲方存在利益冲突而未履行本协议第 6.3 条规定义务的，应当就各自过错程度对债券持有人造成的损失分别承担赔偿责任。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （2）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）乙方提出书面辞职；
- （4）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，单独或合计持有本期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。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自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起，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （1）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（2）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确；

（1）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（3）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

10.2 双方同意，若因甲方违反本协议任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因甲方违反与本协议或本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市规则，从而导致乙方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对乙方提出权利请求或索赔），甲方应对乙方给

予赔偿（包括但不限于偿付乙方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使乙方免受损害，但乙方对此同样具有过错的，应相应减轻甲方的赔偿责任。

若因乙方欺诈、故意不当行为或重大疏忽导致甲方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对甲方提出权利请求或索赔），乙方应对甲方给予赔偿（包括但不限于偿付甲方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使甲方免受损害，但甲方对此同样具有过错的，应相应减轻乙方的赔偿责任。

10.3 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，协议任一方有权向发行人所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，且待本期债券发行的申请获得监管部门批准或上市场所无异议后生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 在下列情况下，本协议终止：

（1）在甲方根据《募集说明书》及本协议的约定，履行完毕本期债券本息偿付事务后；

（2）经债券持有人会议决议更换债券受托管理人；

（3）通过启动担保程序或其他方式，本期债券持有人的本息收益获得充分偿付，从而使本期债券持有人和甲方的债权债务关系归于终止；

（4）甲方未能依照募集说明书的约定，按期足额偿还本期债券本息，乙方为了本期债券持有人的利益，已经采取了各种可能的措施，本期债券持有人的权益已经得到充分维护，或在法律上或/事实上已经不能再获得进一步的维护，从而使本期债券持有人和甲方的债权债务关系归于终止；

（5）相关法律法规规定或本协议约定的债券受托管理人无法履行受托管理义务的其他情形出现；

（6）本期债券发行未能完成；

（7）出现法律法规规定的其他终止情形。

第十三条 通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：泰州市海陵区南通路 318 号

甲方收件人：罗志俊

甲方传真：0523-86236330

乙方通讯地址：苏州工业园区星阳街 5 号

乙方收件人：陈伟

乙方传真：0512-62938665

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

第十四条 廉洁从业

14.1 甲乙双方应严格遵守有关法律法规以及行业道德规范和行为准则，共同营造公平公正的商业环境，增强双方内部工作人员的合规和廉洁从业意识，自觉抵制利益输送、商业贿赂等不当行为，不得为谋取不正当利益或商业机会进行各种形式的商业贿赂和利益输送。

第十五条 附则

15.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

15.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

第十四节 发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：泰州海陵城市发展集团有限公司

住所：泰州市海陵区南通路 318 号

法定代表人：冯山俊

联系人：罗志俊

联系地址：泰州市海陵区南通路 318 号

电话：0523-86231209

传真：0523-86238646

（二）牵头主承销商、簿记管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：江苏省南京市建邺区庐山路 168 号新地中心二期 10 层

法定代表人：张佑君

联系人：姬嘉浩、陈紫帆、茆斯亮、卢烱玥

联系电话：025-83261254

传真：025-83261203

（三）受托管理人、联席主承销商：东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区星阳街 5 号

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

联系人：陈伟、吉丽、汤一璠

联系电话：0512-62936343

传真：0512-62938665

（四）联席主承销商：南京证券股份有限公司

住所：南京市江东中路 389 号

联系地址：南京市建邺区江东中路 389 号

法定代表人：李剑锋

联系人：毛昕、赵力、陈燕、张涵

联系电话：025-58519618

传真：025-58519330

（五）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼

法定代表人：刘成

联系人：宋志清、王远程、李轩冕、陈杰

联系电话：010-85130440

传真：010-65608445

（六）联席主承销商：广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

联系地址：上海市浦东新区南泉北路 429 号泰康保险大厦 41 层

法定代表人：林传辉

联系人：严瑾、孟宇、江川、荆泊涵、刘众

联系电话：021-38003800-3705

传真：020-87553363

（七）分销商：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市上城区五星路 201 号

联系地址：浙江省杭州市上城区五星路 201 号

法定代表人：钱文海

联系人：姚冬

联系电话：0571-87903231

传真：0571-87902508

（八）分销商：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

联系地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

联系人：田煜

联系电话：13764066657

传真：021-33830395

（九）分销商：恒泰长财证券有限责任公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 301

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 301

法定代表人：王琳晶

联系人：周锴

联系电话：13061371659

传真：010-56175801

（十）律师事务所：江苏法德东恒律师事务所

住所：南京市鼓楼区汉中门大街 305 号河海科技大厦 5 层

负责人：万永松

联系人：李少冉

联系地址：江苏省南京市红山南路 2 号法德东恒大厦

电话：02583657365

传真：02583657365

（十一）会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层

办公地址：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼丽泽 SOHO 南塔 20 层

负责人：李尊农、乔久华

联系人：张莹莹

联系地址：江苏省扬州市文昌中路 18 号文昌国际大厦 502 室

电话：010-51423818

传真：025-83206200

（十二）登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：周宁

联系电话：021-68670204

邮政编码：200120

（十三）本期债券申请上市的证券交易场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

负责人：邱勇

联系电话：021-68808888

传真：021-68808888

邮政编码：200120

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

本期发行的主承销商和受托管理人作为证券公司，按照法律、法规和规则参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突。

本期债券发行时，主承销商和受托管理人与发行人拟开展或可能开展的业务活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务；以自营资金或受托资金投资发行人发行的债券、股票等金融产品等经营范围内的正常业务。主承销商和受托管理人将结合业务实际开展情况，判断是否与履行主承销商和受托管理职责存在利益冲突，并采取相应措施防范利益冲突，确保其他业务开展不影响主承销商和受托管理人公正履行相应的职责。

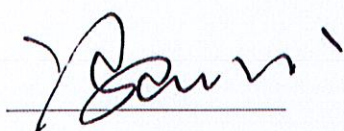
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关 人员声明

根据中国证券监督管理委员会、上海证券交易所对公司债券发行的相关规定，本公司及全体董事、高级管理人员和本期发行相关的中介机构及成员发表如下声明。

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（授权代表人）：



冯山俊

泰州海陵城市发展集团有限公司（公章）

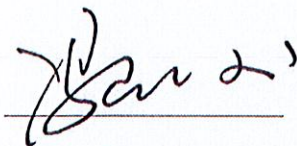


2025 年 11 月 28 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



冯山俊

泰州海陵城市发展集团有限公司（公章）

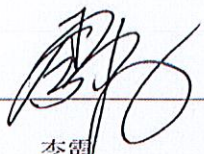


2025 年 11 月 28 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事、高级管理人员（签字）：


李霞

泰州海陵城市发展集团有限公司（公章）

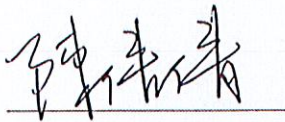


2025 年 11 月 28 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



陈倩倩

泰州海陵城市发展集团有限公司（公章）

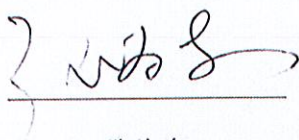


2025 年 11 月 28 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



张为东

泰州海陵城市发展集团有限公司（公章）

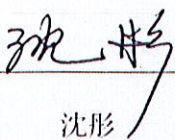


2025 年 11 月 28 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：


沈彤

泰州海陵城市发展集团有限公司（公章）

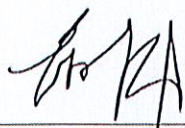


2025 年 11 月 28 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



蒋楠

泰州海陵城市发展集团有限公司（公章）

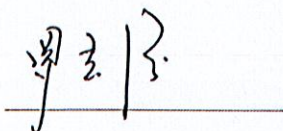


2025 年 11 月 28 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



罗志俊

泰州海陵城市发展集团有限公司（公章）

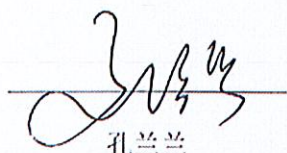


2025 年 11 月 28 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：


孔兰兰

泰州海陵城市发展集团有限公司（公章）

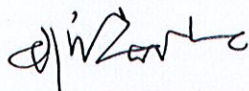


2025 年 11 月 28 日

牵头主承销商声明

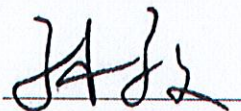
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：



姬嘉浩

法定代表人（或授权代表人）：



孙毅

中信证券股份有限公司（公章）



2025 年 11 月 28 日

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证 362301197203170017）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2025 年 3 月 10 日至 2026 年 3 月 15 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



张佑君

2025 年 3 月 10 日

被授权人

孙毅（身份证 362301197203170017）

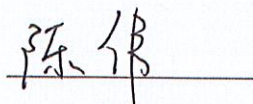
此件与原件一致，仅供投行华东部
办理泰州海陵城发项目用，
有效期 玖拾 天。

2025 年 11 月 27 日

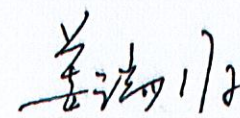
联席主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：


陈伟

法定代表人（授权代表人）（签字）：


姜瑞源




2025 年 11 月 28 日

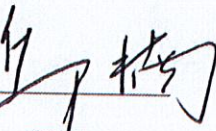
联席主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：


毛昕

法定代表人（授权代表人）（签字）：


邱楠

南京证券股份有限公司（公章）



2025 年 11 月 28 日

授权书

兹授权本公司债权融资业务分管领导邱楠同志代表本公司并以其自身名义对外签署如下协议和文本：

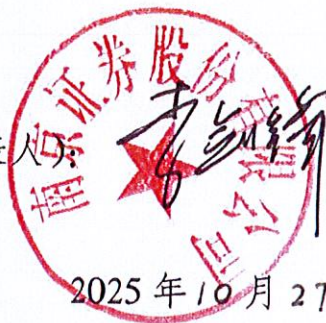
- 1、债权类项目承销协议；
- 2、债权类项目承销团协议；
- 3、债权类项目财务顾问协议；
- 4、债权类项目分销协议；
- 5、债权类项目承销服务协议；
- 6、债权类项目框架/战略合作协议；
- 7、企业债券债权代理协议；
- 8、企业债券信用承诺书；
- 9、债券受托管理协议；
- 10、债券持有人会议规则；
- 11、公司债券主承销商核查意见；
- 12、债券账户监管及合作协议；
- 13、债券主承销商声明；
- 14、债券发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函；
- 15、债权类项目投标文件。

注：以上协议和文本中，13、14 两项为交易场所提供的格式文本。

本授权不可转授。

授权期限：本授权书签署之日起一年。

授权人（法定代表人）

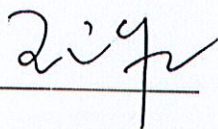


2025 年 10 月 27 日

主承销商声明

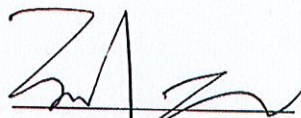
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



王远程

法定代表人（授权代表人）（签字）：



刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2025 年 11 月 28 日





中信建投证券股份有限公司特别授权书

为公司投资银行业务开展需要,中信建投证券股份有限公司董事长刘成先生对刘乃生先生特别授权如下:

一、代表公司法定代表人签署以下文件:

(一) 签署投资银行业务承做债券相关业务的文件,限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书、债权代理人声明。

(二) 签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件,限于向监管部门报送的三板重组(预案)之重组报告书(真实性、准确性、完整性的声明)、三板重组(预案)之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

(三) 签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件,限于向监管部门报送以下文件:

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见;

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

(四) 签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件,限于向监管部门报送的会后事项承诺函、不存在影响启动发行重大事项的承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专

项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

(五) 签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件, 限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函、股份过户登记申请。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权:

(一) 对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二) 在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及

信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

（三）在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《法定代表人证明书/委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2025 年 3 月 13 日起至 2025 年 12 月 31 日。

原 2025-08 号特别授权书废止。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



二零二五年三月十三日

联席主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

孟宇

江川

法定代表人（授权代表人）（签字）：

胡金泉

广发证券股份有限公司（公章）



2025 年 11 月 28 日

联席主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

孟宇

孟宇

江川

法定代表人（授权代表人）（签字）：

胡金泉

广发证券股份有限公司（公章）



2025 年 11 月 28 日

广发证券股份有限公司

广发证授权（2023）1号

2024 年法定代表人签字授权书

根据工作需要，现将法定代表人的签字权授权如下：

一、授权原则

（一）被授权人根据公司经营管理工作分工或部门负责人任命行使权力，当职务变更自动调整或终止本授权。

（二）被授权人代表公司法定代表人签字并承担相应责任，其法律效力等同于法定代表人签字。

（三）被授权人无转委托。

（四）授权人职务变更自动终止本授权。

二、授权权限

（一）加盖公司印章的文件签字权，授权公司分管领导。

（二）加盖部门印章的文件签字权，授权部门负责人。

三、授权期限

本授权书有效期为 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，有效期内授权人可签署新的授权书对本授权书做出补充或修订。

附件：1. 营业执照

2. 被授权人职责证明（公司经营管理层最新分工或部门负责人聘任发文）

法定代表人：

广发证券股份有限公司

2023 年 12 月 27 日



广发证券股份有限公司办公室

2023 年 12 月 27 日印发



统一社会信用代码
91440000126335439C

营业执照

(副本)(1-1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 广发证券股份有限公司

注册资本 人民币柒拾陆亿贰仟壹佰零捌万柒仟陆佰陆拾肆

元

类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期 1994年01月21日

法定代表人 林传辉

营业期限 长期

经营范围

证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；证券投资基金代销；证券投资基金托管；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品；股票期权做市。(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)

住所 广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街2

号618室

此复印件与原件一致，再复印无效，仅限于办理《证券投资者保护基金条例》使用，有效期至2024年12月31日(提示：用途及有效期以法律法规为准)



登记机关

2021年07月23日



广发证券股份有限公司

广发证董〔2024〕15号

关于聘任公司高级管理人员的决定

总部各部门、各分支机构、各子公司：

根据广发证券股份有限公司（以下简称“公司”）第十一届董事会第一次会议决议及工作安排，公司决定：

聘任秦力先生担任公司总经理，主持公司日常经营管理工作，并分管国际业务、产业研究院、战略发展部；

聘任孙晓燕女士担任公司常务副总经理兼财务总监，分管财务部、结算与交易管理部、资金管理部；

聘任肖雪生先生担任公司副总经理，分管战略客户关系管理部；

聘任欧阳西先生担任公司副总经理，分管资产托管部、证券金融部、财富管理与经纪业务总部（含下设的财富管理部、数字平台部、机构客户部、运营管理部）；

聘任张威先生担任公司副总经理，分管发展研究中心；

聘任易阳方先生担任公司副总经理，分管股权衍生品业务部、



证券投资业务管理总部下设的权益投资部；

聘任辛治运先生担任公司副总经理兼首席信息官，分管信息技术部；

聘任李谦先生担任公司副总经理，分管证券投资业务管理总部下设的固定收益投资部、资本中介部；

聘任徐佑军先生担任公司副总经理，分管办公室、人力资源管理部、培训中心；

聘任胡金泉先生担任公司副总经理，分管投行业务管理委员会（含下设的投行综合管理部、战略投行部、兼并收购部、债券业务部、资本市场部、投行质量控制部）；

聘任吴顺虎先生担任公司合规总监，兼任合规与法律事务部总经理，并分管合规与法律事务部、稽核部；

聘任崔舟航先生担任公司首席风险官，兼任风险管理部总经理，并分管风险管理部、投行内核部；

聘任尹中兴先生担任公司董事会秘书、联席公司秘书、证券事务代表，分管董事会办公室。

肖雪生先生和胡金泉先生正式履行上述职务尚需通过证券公司高级管理人员资质测试。尹中兴先生正式履行上述职务尚需通过证券公司高级管理人员资质测试及香港联合交易所有限公司关于公司秘书任职资格的豁免。在胡金泉先生正式履行上述职务之前，指定公司总经理秦力先生代为履行相应职责。在尹中兴先生正式履行上述职务之前，指定公司原董事会秘书、联席公司


秘书、证券事务代表徐佑军先生继续履行相应职责。

公司将按规定向监管部门履行备案程序。

专此决定。


广发证券股份有限公司
2024年5月10日

（联系人：杨天天 电话：020-66336680）


抄送：中国证监会广东监管局。

广发证券股份有限公司董事会办公室

2024年5月10日印发

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《泰州海陵城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》，确认募集说明书与本所出具的发行人 2022-2024 年度审计报告（中兴华审字（2022）第 021308 号、中兴华审字（2023）第 021597 号、中兴华审字（2024）第 240132 号、中兴华审字（2025）第 240192 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对《泰州海陵城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》中引用的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用的发行人 2022-2024 年度审计报告的内容而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述审计报告的真实性、准确性、完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

梁登广

储九喜

张莹莹

会计师事务所负责人：

李尊农

审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2025 年 11 月 28 日

离职证明书

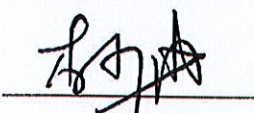
兹证明梁登广先生，身份证号码 321002197602171537，自 2015 年 1 月入职中兴华会计师事务所（特殊普通合伙），离职前为本所扬州分所部门经理。梁登广先生离职日期为 2024 年 9 月，已办理离职手续。

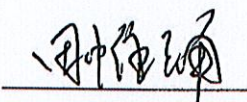


发行人律师声明

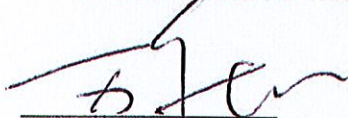
本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：


李少冉


田帷踊

律师事务所负责人（签字）：


万永松



2015 年 11 月 28 日

第十六节 备查文件

一、备查文件明细

本期债券供投资者查阅的有关备查文件如下：

- 1、发行人 2022 年-2024 年的审计报告及 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、债券持有人会议规则；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

在本期债券发行期内，投资者可至发行人处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件。

二、查阅地点

投资者可在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人：泰州海陵城市发展集团有限公司

联系人：罗志俊

联系地址：泰州市海陵区南通路 318 号

联系电话：0523-86231209

传真号码：0523-86238646

邮政编码：225300

（二）牵头主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：江苏省南京市建邺区庐山路 168 号新地中心二期 10 层

法定代表人：张佑君

联系人：姬嘉浩、陈紫帆、茆斯亮、卢焱玥

联系电话：025-83261254

传真号码：025-83261203