

泰州海陵城市发展集团有限公司

(住所：泰州市海陵区府前路3号1幢201室)



2022年面向专业投资者公开发行公司债券

(第一期)

募集说明书摘要

牵头主承销商/债券受托管理人



(住所：成都市青羊区东城根上街95号)

联席主承销商



東亞前海證券有限責任公司
East Asia Qianhai Securities Co., Ltd.

(住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室
(入驻深圳市前海商务秘书有限公司))

签署日期：2022年1月20日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本期债券上市交易前，发行人 2021 年 9 月末未经审计的净资产为 1,650,951.75 万元（截至 2021 年 9 月末合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为 64.91%。本期债券的发行及上市安排请参见发行公告。

二、本期债券采取公开方式面向专业投资者发行。发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等法律法规规定的具备相应风险识别和承担能力的专业投资者（法律法规明确禁止者除外）。

三、由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。在本期公司债券存续期内，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动使本期公司债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

四、本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通，由于具体上市流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或注册，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，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，本公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、本次债券未进行信用评级。发行人的主体信用等级主要依据中证鹏元资信评估股份有限公司于 2021 年 6 月 28 日出具的《2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2021 年跟踪信用评级报告》（中鹏信评[2021]跟踪第[667]号 01），发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。但在本次债券存续期内，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，将可能会影响本次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。

六、本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金。发行人承诺，本期发行的公司债券不涉及新增地方政府债务，本期债券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；本期债券偿债资金主要来源为公司日常经营所产生的现金流，发行人已为本期债券的偿还设置了多层次的保障措施。

七、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，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

八、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，发行人聘任了国金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本协议和本期债券项下的违约事件：

（一）本期债券到期未能偿付应付本金；未能偿付本期债券的到期利息；在本期债券加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

(二) 发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺且将对发行人履行本期债券的还本付息义务产生重大不利影响, 且经债券受托管理人书面通知, 或经单独或合并持有本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;

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

九、报告期各期末, 发行人合并报表口径负债规模分别为 2,986,648.13 万元、2,758,659.46 万元、2,872,677.65 万元和 3,053,498.25 万元, 负债规模较大, 资产负债率分别为 69.36%、63.59%、64.29% 和 64.91%。截至 2021 年 9 月末, 发行人有息债务金额为 2,459,824.14 万元, 发行人存在一定债务偿付压力。

十、截至 2021 年 9 月末, 发行人受限资产为 324,497.85 万元, 占最近一期末总资产的比例为 6.90%。发行人受限资产占比较大, 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。

十一、2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月, 发行人 EBITDA 分别为 32,706.83 万元、28,921.11 万元、33,574.77 万元和 11,767.19 万元, EBITDA 利息保障倍数分别为 0.20、0.13、0.17 和 0.08, 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。

十二、截至 2021 年 9 月末, 发行人存货的账面价值为 3,363,788.15 万元, 占总资产的比例为 71.50%, 金额较大。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。

十三、截至 2021 年 9 月末, 发行人对外担保余额为 400,351.00 万元, 占 2021 年 9 月末净资产的 24.25%。发行人对外担保余额较大, 且少数被担保企业存在失信记录, 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。

十四、截至最近三年及一期，发行人其他应收款余额分别为 356,775.22 万元、423,250.69 万元、578,506.03 万元和 582,540.20 万元，占总资产比例分别为 8.29%、9.76%、12.95%和 12.38%。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。

十五、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 81,511.00 万元、-186,234.68 万元、-246,178.25 万元和-88,889.78 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。2019-2020 年发行人处于项目集中建设期，因而经营活动现金流量净额持续大额为负，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。截至 2021 年 9 月末，发行人在建项目总投资 244.01 亿元，已投资金额 211.06 亿元，未来建设支出金额不大，同时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。

十六、报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 73,816.63 万元、-198,549.18 万元、-354,343.30 万元和 20,910.35 万元，2018-2020 年整体呈下降态势，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，导致经营活动产生的现金流量净额持续为负；另一方面，发行人降低融资成本，控制货币资金规模，发行人筹资净额下降所致。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为负，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。

十七、本期公司债券约定调整票面利率选择权条款以及回售选择权条款，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调或者下调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在上交所网站专区或以上交所认可的其他方式向专业投资者发布关于是否上调或下调本期债券票面利率以及上调或下调幅度的公告和回售实施办法公告。若发

行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。投资者有权选择在第 3 个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。相关条款的设立可能会缩短投资者持有债券的期限或影响投资者的或有收益，对发行人未来的资金使用计划产生不利影响。

十八、最近三年，发行人合并报表中归属母公司所有者的净利润分别为 16,358.08 万元、16,930.71 万元和 24,000.78 万元，年均可分配利润为 19,096.52 万元。本期面向专业投资者公开发行公司债券规模为 10 亿元，根据发行人近期发行债券利率及可比公司近期发债利率判断，最近三年年均可分配利润对本期债券利息的覆盖倍数较小，存在净利润对本期债券利息覆盖倍数较小的风险。

目 录

声 明	2
重大事项提示	3
释 义	10
第一节 风险提示及说明	12
一、本期债券的投资风险	12
二、与发行人有关的风险	13
三、本期公开发行公司债券的免责提示	20
第二节 发行概况	21
一、本次发行的基本情况	21
二、认购人承诺	24
第三节 募集资金运用	26
一、本期债券募集资金规模	26
二、本期债券募集资金使用计划	26
三、募集资金的现金管理	27
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	27
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	27
六、本期债券募集资金对公司财务状况的影响	28
七、本期发行公司债后公司资产负债结构的变化	28
八、发行人关于本期债券募集资金的承诺	29
九、本期债券发行规模的合理性说明	30
十、前期募集资金使用情况	31
第四节 发行人基本情况	35
一、发行人概况	35
二、发行人历史沿革情况	35
三、发行人控股股东及实际控制人	38
四、发行人权益投资情况	38
五、发行人的治理机构情况	47
六、发行人的独立性	53
七、发行人董事、监事和高级管理人员情况	54
八、发行人所处行业情况	57
九、发行人经营范围及主营业务情况	61
十、媒体质疑事项	78
十一、发行人内部管理制度	78
十二、发行人违法违规及受处罚情况	82
第五节 发行人财务情况	84
一、发行人财务报表的编制情况	84

二、发行人合并报表范围.....	88
三、发行人财务报表.....	90
第六节 发行人信用状况	101
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因.....	101
二、发行人及本期债券的信用评级情况.....	102
三、发行人资信情况.....	102
第七节 发行有关机构	106
一、本期债券发行的有关机构.....	106
二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	108
第八节 备查文件	109
一、备查文件明细.....	109
二、备查文件查阅地点及查询网站.....	109

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、公司、海陵城发	指	泰州海陵城市发展集团有限公司
控股股东、股东、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）的公司债券
本次发行	指	本次公司债券的公开发行，若本次债券分期发行，则指本次债券的每期发行
本期债券	指	本次债券分期发行的每一期公司债券
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2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《泰州海陵城市发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
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期债券的受托管理签署的《泰州海陵城市发展集团有限公司2021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2021年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
法律意见书	指	《北京大成律师事务所关于泰州海陵城市发展集团有限公司2021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、债券受托管理人、国金证券	指	国金证券股份有限公司
联席主承销商、东亚前海证券	指	东亚前海证券有限责任公司
发行人律师	指	北京大成律师事务所
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	2018年、2019年、2020年、2021年1-9月
报告期各期末	指	2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日、2021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》（2021年修订）	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021年修订）
《证券法》（2019年修订）	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）

《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

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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期公司债券时，敬请将下列风险因素相关资料连同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

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场所上市，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

因此，投资者应清楚所面临的潜在风险，即投资者可能无法立即出售其持有的本期债券，或即使投资者以某一价格出售其持有的本期债券，投资者也可能无法获得与活跃二级市场上类似投资收益水平相当的收益。

（三）偿付风险

本期债券不设担保，按期足额偿付完全取决于发行人的信用。在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）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良好，盈利能力和现金获取能力强，能够按时偿付债务本息，且发行人在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于宏观经济的周期性波动和行业自身的运行特点等客观因素导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

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2,986,648.13万元、2,758,659.46万元、2,872,677.65万元和3,053,498.25万元，负债规模较大，资产负债率分别为69.36%、63.59%、64.29%和64.91%。截至2021年9月末，发行人有息债务金额为2,459,824.14万元，发行人存在一定债务偿付压力。

2、对外担保导致的或有负债风险

截至2021年9月末，发行人对外担保余额为400,351.00万元，占2021年9月末净资产的24.25%。发行人对外担保余额较大，且少数被担保企业存在失信记录，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2021年9月末，发行人受限资产为324,497.85万元，占最近一期末总资产的比例为6.90%。发行人受限资产占比较大，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

2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，发行人EBITDA分别为32,706.83万元、28,921.11万元、33,574.77万元和11,767.19万元，EBITDA利息保障倍数分别为0.20、0.13、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2021年9月末，发行人存货的账面价值为3,363,788.15万元，占总资产的比例为71.50%，金额较大。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

截至最近三年及一期，发行人其他应收款余额分别为 356,775.22 万元、423,250.69 万元、578,506.03 万元和 582,540.20 万元，占总资产比例分别为 8.29%、9.76%、12.95%和 12.38%。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81,511.00万元、-186,234.68万元、-246,178.25万元和-88,889.78万元，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。2019-2020年发行人处于项目集中建设期，因而经营活动现金流量净额持续大额为负，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。截至2021年9月末，发行人在建项目总投资244.01亿元，已投资金额211.06亿元，未来建设支出金额不大，同时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持续为负的风险

报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 73,816.63 万元、-198,549.18 万元、-354,343.30 万元和 20,910.35 万元，2018-2020 年整体呈下降态势，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，导致经营活动产生的现金流量净额持续为负；另一方面，发行人降低融资成本，控制货币资金规模，发行人筹资净额下降所致。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为负，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、净利润对本期债券利息覆盖倍数较小的风险

最近三年，发行人合并报表中归属母公司所有者的净利润分别为 16,358.08 万元、16,930.71 万元和 24,000.78 万，年均可分配利润为 19,096.52 万元。本期面向专业投资者公开发行公司债券规模为 20 亿元，根据发行人近期发行债券利率及可比公司近期发债利率判断，最近三年年均可分配利润对本期债券利息的覆盖倍数较小。存在净利润对本期债券利息覆盖倍数较小的风险。

（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、合同履行风险

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格波动风险

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

（三）管理风险

1、管理复杂的风险

经过多年发展，发行人已成长为城市基础设施建设业务、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进行建设及检查监督，但是影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事件，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、影剧院、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、监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、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的治理结构可能造成不利影响。

（四）政策风险

1、产业政策风险

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投融资主体，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

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

三、本期公开发行公司债券的免责提示

公开发行的公司债券具有较高的投资风险，投资者应充分了解投资风险及公司所披露的风险因素，审慎作出投资决定。投资者购买公司本期公开发行的公司债券，须认真、充分阅读《募集说明书》及有关的信息披露文件，对公司信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析。

（一）本期债券在发行完成后将于上海证券交易所上市交易，上海证券交易所不对公司的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及本期债券的投资风险或收益等作出判断或保证。

（二）国金证券股份有限公司、东亚前海证券有限责任公司作为本期债券的主承销商，不对公司的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及本期债券的投资风险或收益等作出判断或保证。

（三）公司、主承销商郑重提请投资者注意：本《募集说明书摘要》并不保证揭示本期债券的全部投资风险，提示和建议投资者充分深入地了解本期公司债券蕴含的各项风险，根据自身经济实力、投资经验、风险和心理承受能力独立审慎作出投资决策。

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2021年5月10日，公司董事会会议审议并通过了关于本次发行的相关议案，批准公司公开发行不超过30亿元（含30亿元）的公司债券，并将议案提交公司股东予以审议。

2021年7月6日，公司股东审议并通过了关于本次发行的相关议案，批准公司公开发行不超过30亿元（含30亿元）的公司债券。

公司于2021年11月30日获得中国证券监督管理委员会同意面向专业投资者公开发行面值不超过20亿元（含20亿元）的公司债券的注册。

本次债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起12个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起24个月内完成。

（二）本期债券基本条款

- 1、发行主体：泰州海陵城市发展集团有限公司
- 2、债券名称：泰州海陵城市发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。
- 3、本期债券发行规模：不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。
- 4、债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
- 5、债券票面金额：100 元。
- 6、发行价格：本期债券按面值平价发行。
- 7、增信措施：本期债券无担保。

8、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

9、债券利率及其确定方式：本期债券的票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

10、发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

11、发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

12、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

13、配售规则：与发行公告一致。

14、网下配售原则：与发行公告一致。

15、发行日期：本期债券的发行日为 2022 年 1 月 26 日。

16、起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 1 月 26 日。

17、兑付及付息的债权登记日：将按照上交所和证券登记机构的相关规定执行。

18、付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

19、付息日：本期债券付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 1 月 26 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日）。

20、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面年利率的乘积，于本金支付日向投资者支付的本息为投资者截至本金支付日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

21、偿付顺序：本期债券在破产清算时清偿顺序等同于发行人普通债务。

22、担保情况及其他增信措施：本期债券无担保、无其他增信措施。

23、债券评级：本次债券未进行信用评级，发行人的主体长期信用等级为 AA+。

24、调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调或者下调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在上交所网站专区或以上交所认可的其他方式向专业投资者发布关于是否上调或下调本期债券票面利率以及上调或下调幅度的公告和回售实施办法公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

25、回售选择权：投资者有权选择在第 3 个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

26、拟上市交易场所：上海证券交易所

27、簿记建档：主承销商与发行人协商确定利率区间后，向市场公布说明发行方式的发行文件，由簿记管理人记录网下投资者认购公司债券利率及数量意愿，遵循公平、公正、公开原则，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率并进行配售的行为。

28、募集资金用途：扣除承销费后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金。

29、募集资金专项账户：公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）、《债券受托管理协议》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

30、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国金证券股份有限公司。

31、联席主承销商：东亚前海证券有限责任公司。

32、质押式回购安排：本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

33、结算：不晚于本期债券的本金兑付日和债券利息支付日的两个交易日前向监管银行发出划款指令，据指令内容向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司指定的债券兑付专用账户划款。

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

（三）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2022 年 1 月 24 日。

发行首日：2022 年 1 月 26 日。

发行期限：2022 年 1 月 26 日至 2022 年 1 月 26 日，共 1 个交易日。

2、本期债券上市安排

本期发行结束后，公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市交易，并由承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

经发行人董事会及股东审议通过，并经中国证监会注册（证监许可[2021]3796号），本次债券发行总额不超过 20 亿元，采取分期发行。

本期债券发行规模为不超过 10 亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金。公开发行公司债券募集的资金，必须按照募集说明书所列资金用途使用；改变募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

本期债券募集资金 10 亿元拟全部用于偿还到期的公司债券本金。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，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、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化发行人债务结构和节省财务费用的原则，未来可能在发行前调整偿还公司债券的具体金额。

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。

本期债券募集资金扣除承销费用等相关费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金。综合考虑目前发行人借款成本及到期时间，发行人本期债券募集资金拟偿还的公司债券明细如下：

表 3-1 拟使用募集资金偿还的公司债券明细

单位：亿元

序号	发行主体	债券简称	起息日	到期日	债券余额	拟使用募集资金金额
1	泰州海陵城市发	21 海陵 D2	2021/03/16	2022/03/16	7.50	7.50
2	展集团有限公司	21 海陵 D1	2021/02/08	2022/02/08	2.50	2.50
合计	-	-	-	-	10.00	10.00

发行人承诺，本期债券募集资金用于偿还回售债券的，该笔债券不能转售。对于已实施转售的债券，发行人将不再使用新发行债券予以置换。

若募集资金实际到位时间与公司预计不符，发行人将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司债券。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整用于偿还到期债券的具体金额，调整金额在募集资金总额 30% 或 20,000.00 万元以下的，应履行公司内部审批程序，由财务部门经办人发起，经财务负责人审批同意后报董事长审批，董事长审批同意之后报公司董事会审批，经公司董事会审批同意后方可执行，并及时进行临时信息披露。调整金额高于募集资金总额 30% 或 20,000.00 万元以上的，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，在履行上述审批程序完成之后召开债券持有人审议，经债券持有人会议审议通过后方可执行，并及时进行信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

本期债券发行人将在债券发行前设置募集资金专项账户，以及债券发行后 20 个工作日内设置偿债资金专项账户，以保证发行人按照募集说明书的要求合法合规使用募集资金，并确保及时足额支付到期应偿还的本金及利息。

六、本期债券募集资金对公司财务状况的影响

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金，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根据上述安排运用募集资金后，发行人有息负债中直接融资比例将有所提高。当前国家政策鼓励企业提高直接融资比例，本期债券发行有利于发行人优化债务结构，提升公司抵御政策风险能力。

（二）有利于拓宽公司融资渠道

近年来，公司资金需求随业务规模的扩大而不断增长，自有资金已难以满足当前经营发展的需要。通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，为公司发展战略提供流动资金支持，促进主营业务持续增长。

（三）有利于锁定公司财务成本，降低财务费用

本期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，避免因贷款利率上升带来的财务风险。与银行贷款等间接融资方式相比，公司债券作为一种资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势。参考目前二级市场上交易的以及近期发行的可比债券，预计本期债券发行时，利率水平较有优势。综合考虑，本期债券的发行有利于节约公司的财务成本，提高公司整体盈利水平。

七、本期发行公司债后公司资产负债结构的变化

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 2021 年 9 月 30 日；

(二) 假设本期债券的募集资金净额为 100,000.00 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 2021 年 9 月 30 日的资产负债表；

(四) 假设本期债券募集资金 100,000.00 万元，拟全部用于偿还到期的公司债券本金；

(五) 假设本期债券于 2021 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：

表 3-2 模拟合并资产负债表

单位：万元、%

项目	债券发行前	债券发行后	模拟变动额
流动资产	4,451,727.43	4,451,727.43	0.00
非流动资产	252,722.57	252,722.57	0.00
资产总计	4,704,450.00	4,704,450.00	0.00
流动负债	1,520,428.82	1,420,428.82	-100,000.00
非流动负债	1,533,069.43	1,633,069.43	100,000.00
负债总计	3,053,498.25	3,053,498.25	0.00
资产负债率	64.91	64.91	0.00
流动比率	2.93	3.13	0.00

八、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书的约定用途使用募集资金。为保障本期募集资金按照规定使用，公司已经制定了充分的机制和保障措施，具体如下：

(一) 设置募集资金账户及偿债资金专户。发行人将在本期债券发行前设置募集资金账户，以及本期债券发行后 20 个工作日内设置偿债资金账户，以保证发行人按照募集说明书的要求合法合规使用募集资金并确保及时足额支付到期应偿还的本金及利息。

(二) 引入第三方机构监管。发行人将与监管银行、受托管理人签订《募集资金账户及资金三方监管协议》、《偿债资金账户及资金三方监管协议》，规定监管银行监督募集资金的使用及本息偿付情况。

(三) 制定债券受托管理人制度。本期债券制定了债券受托管理人制度，由主承销商担任本期债券的受托管理人，债券受托管理人将代表债券持有人对本期募集资金的使用情况进行监督，维护债券持有人利益。

(四) 严格履行信息披露义务。债券受托管理人和发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按中国证监会、证券交易所、证券业协会等有关规定对募集资金使用情况进行披露，使得本期募集资金使用等情况受到债券持有人、股东的监督，防范风险。

(五) 制定募集资金使用计划。本期债券发行前，发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，财务部对募集资金使用情况将进行严格审查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、核查等方面的有效运作，并确保本期募集资金按照募集说明书约定用途使用。

(六) 出具募集资金运用承诺书。发行人已出具《泰州海陵城市发展集团公司关于 2021 年公开发行公司债券的承诺》，承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，严格按照规定和募集说明书约定管理、使用募集资金，不将募集资金违规转借给他人，不用于偿还地方政府债务，不违规用于公益性项目建设。

九、本期债券发行规模的合理性说明

发行人主营业务为土地整理、城市基础设施建设和保障房建设，属于主要从事城市建设的地方国有企业。截至 2021 年 9 月末，发行人总资产为 470.45 亿元，资产负债率为 64.91%。不属于总资产规模小于 100 亿元的资产负债超出合理水平、偿债能力较弱的城市建设企业，资产负债率低于行业平均水平。

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金，发行人已结合业务规模、盈利情况、现金流情况、偿债能力等合理审慎确定本期公司债券发行规模。

十、前期募集资金使用情况

（一）16 海陵 01

发行人于 2016 年 3 月 18 日面向合格投资者非公开发行了泰州市海陵资产经营有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期），债券简称“16 海陵 01”，债券代码“125698.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 5(3+2)年，利率 7.80%，发行规模 14.00 亿元。

根据约定，16 海陵 01 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，且该债券已于回售日全部回售。

（二）16 海陵 02

发行人于 2016 年 4 月 1 日面向合格投资者非公开发行了泰州市海陵资产经营有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期），债券简称“16 海陵 02”，债券代码“135368.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 5(3+2)年，利率 7.50%，发行规模 6.00 亿元。

根据约定，16 海陵 02 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，且该债券已于回售日全部回售。

（三）17 海陵 02

发行人于 2017 年 3 月 20 日面向合格投资者非公开发行了泰州市海陵资产经营有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二），债券简称“17 海陵 02”，债券代码“145364.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 3(2+1)年，利率 5.70%，发行规模 2.50 亿元。

根据约定，17 海陵 02 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，且该债券已于回售日全部回售。

（四）20 海陵 01

发行人于 2020 年 3 月 26 日面向合格投资者非公开发行了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(第一期),债券简称“20 海陵 01”,债券代码“166277.SH”,并在上海证券交易所挂牌,期限 5(3+2)年,利率 6.97%,发行规模 8.50 亿元。

根据约定,20 海陵 01 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息负债。截至本募集说明书摘要签署之日,上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕。

(五) 20 海陵 D1

发行人于 2020 年 4 月 17 日面向合格投资者非公开发行了泰州海陵城市发展集团有限公司 2020 年非公开发行短期公司债券(第一期),债券简称“20 海陵 D1”,债券代码“166628.SH”,并在上海证券交易所挂牌,期限 1 年,利率 4.50%,发行规模 10.00 亿元。

根据约定,20 海陵 D1 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书摘要签署之日,上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕,且该债券已于到期日全部兑付。

(六) 20 海陵 02

发行人于 2020 年 8 月 31 日面向专业投资者非公开发行了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(第二期),债券简称“20 海陵 02”,债券代码“167557.SH”,并在上海证券交易所挂牌,期限 5(3+2)年,利率 5.50%,发行规模 5.00 亿元。

根据约定,20 海陵 02 募集资金扣除发行费用后用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书摘要签署之日,上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕。

(七) 20 海陵 03

发行人于 2020 年 11 月 16 日面向专业投资者非公开发行了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),债券简称“20 海陵 03”,

债券代码“177111.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 5(3+2)年，利率 5.89%，发行规模 11.00 亿元。

根据约定，20 海陵 03 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕。

（八）21 海陵 01

发行人于 2021 年 2 月 1 日面向专业投资者非公开发行了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（第一期），债券简称“21 海陵 01”，债券代码“177778.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 5(2+2+1)年，利率 5.90%，发行规模 4.00 亿元。

根据约定，21 海陵 01 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定使用 4.00 亿元，剩余 0.00 亿元。

（九）21 海陵 D1

发行人于 2021 年 2 月 5 日面向专业投资者非公开发行了泰州海陵城市发展集团有限公司 2021 年非公开发行短期公司债券（第一期），债券简称“21 海陵 D1”，债券代码“177929.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 1 年，利率 4.90%，发行规模 2.50 亿元。

根据约定，21 海陵 D1 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕。

（十）21 海陵 D2

发行人于 2021 年 3 月 12 日面向专业投资者非公开发行了泰州海陵城市发展集团有限公司 2021 年非公开发行短期公司债券（第一期），债券简称“21 海陵 D2”，债券代码“177954.SH”，并在上海证券交易所挂牌，期限 1 年，利率 5.50%，发行规模 7.50 亿元。

根据约定,21 海陵 D2 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务及补充流动资金。截至本募集说明书摘要签署之日,上述募集资金已按照募集说明书约定使用 7.41 亿元,剩余 0.09 亿元。

(十一) 21 海陵 02

发行人于 2021 年 5 月 6 日面向专业投资者非公开发行了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),债券简称“21 海陵 02”,债券代码“178514.SH”,并在上海证券交易所挂牌,期限 3(2+1)年,利率 6.00%,发行规模 3.70 亿元。

根据约定,21 海陵 02 募集资金扣除发行费用后全部用于置换发行人偿付“16 海陵 01”所使用的自有资金。截至本募集说明书摘要签署之日,上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕。

(十二) 21 海陵 03

发行人于 2021 年 6 月 11 日面向专业投资者非公开发行了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(第三期),债券简称“21 海陵 03”,债券代码“178768.SH”,并在上海证券交易所挂牌,期限 5(3+2)年,利率 6.50%,发行规模 13.70 亿元。

根据约定,21 海陵 03 募集资金扣除发行费用后全部用于置换发行人偿付“16 海陵 01”和“16 海陵 02”所使用的自有资金。截至本募集说明书摘要签署之日,上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用 13.39 亿元,剩余 0.31 亿元。

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	游浩润
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	泰州市海陵区府前路3号1幢201室
办公地址	泰州市海陵区府前路3号1幢201室
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.tzhlc.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，根据公司股东会决议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，根据经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，以及公司股东会决议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）及公司股东会决议，公司增资 100,000 万元，注册资本变更为 207,209.58 万元。本期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，经公司股东会决议，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，本期新增出资 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，经公司股东会决议，公司注册资本变更为 505,800.00 万元，本期新增出资 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。截至本募集说明书摘要签署日，发行人注册资本及股权结构未发生其他变化。

三、发行人控股股东及实际控制人

截至本募集说明书摘要签署日，泰州市政府国有资产监督管理委员会持有发行人 100.00% 股权，为发行人的控股股东及实际控制人。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人的股权结构图如下：

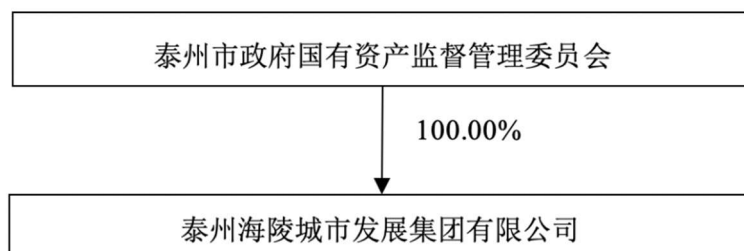


图 4-1 发行人股权结构图

截至本募集说明书摘要签署日，泰州市政府国有资产监督管理委员会持有的发行人 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 2021 年 9 月末，发行人全资及控股子公司有 21 家，具体情况如下表所示：

表 4-1 发行人子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	经营范围	级次	注册资本	持股比例
1	泰州市海陵房产开发公司	房地产开发；城市基础设施建设；资产经营；室内装饰装修；批发（不仓储）建筑材料、装璜材料、建筑五金、管道件、照明电器。（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	30,123.80	100.00
2	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）	1	130,720.00	100.00
3	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）	1	1,000.00	100.00
4	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）	1	100,000.00	100.00
5	泰州市海名荟商贸有限公司	日用品、工艺品、家用电器、体育用品、电子产品、金属材料、金属制品、水果、制冷设备、橡塑制品、玻璃制品、针纺织品、皮革制品、箱包、服装、鞋帽、化妆品、办公用品、计算机、软件及辅助设备、五金产品、卫生洁具、普通劳保用品、电线电缆、防腐防水材料、建筑材料（不仓储）、装饰装潢材料（不含油漆）、管材销售；金属门窗制作安装，食品经营（销售类）（按《食品经营许可证》所列项目经营）；卷烟、雪茄烟零售；家用电器、制冷设备、制暖设备安装维修；一般商务信息咨询；企业管理咨询。许可项目：货物进出口；技术进出口；各类工程建设活动；一般项目：汽车零配件零售；汽车新车销售；汽车零配件批发；农作物栽培服务；水果种植；谷物种植；豆类种植；油料种植；薯类种植；棉花种植；麻类作物种植（不含大麻）；糖料作物种植；蔬菜种植；食用菌种植；香料作物种植；国内贸易代理。	2	58,300.00	51.00
6	泰州市海之隆百货商贸有限公司	日用百货、工艺品、家用电器、办公用品、体育用品、电子产品、金属材料、金属制品、水果、制冷设备、橡塑制品、玻璃制品、针纺织品、皮革制品、箱包、鞋帽、化妆品、普通劳保用品、计算机及辅助设备、五金产品、卫生洁具销售；食品经营（销售类）（按《食品经营许可证》所列项目经营）；烟草零售；一般商务信息咨询；企业管理咨询。（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）	3	30.00	100.00
7	泰州市海盛广告传媒有限公司	设计、制作、代理、发布国内各类广告（固定形式印刷品广告除外），公关活动策划，文化艺术交流活动策划，展览展示服务，一般商务信息咨询，房地产营销策划，办公用品销售，花卉租赁、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：住宅室内装饰装	2	1000.00	100.00

序号	企业名称	经营范围	级次	注册资本	持股比例
		修；公章刻制（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；建筑材料销售；防腐材料销售；保温材料销售；办公用品销售；建筑防水卷材产品销售；家用电器销售；五金产品零售；服装服饰零售（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）			
8	泰州国锐融资租赁有限公司	融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁资产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保；兼营与主营业务相关的商业保理业务（非银行融资类）。（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	195,189.00	75.00
9	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）	1	10,000.00	100.00
10	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
11	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、建筑装饰装修工程专业承包三级、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）	2	750.70	100.00
12	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
13	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（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：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	2	1,800.00	51.00

序号	企业名称	经营范围	级次	注册资本	持股比例
		信号设备装置销售；灯具销售；照明器具制造；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（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）			
14	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）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（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	200.00	100.00
15	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；文物保护工程施工；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（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；租赁服务（不含出版物出租）；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；办公设备销售；制冷、空调设备销售；家具销售；塑料制品销售；林业产品销售；礼品花卉销售；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）（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	8,000.00	52.00

序号	企业名称	经营范围	级次	注册资本	持股比例
16	泰州康庄商务管理有限公司	许可项目：食品经营；烟草制品零售；食品互联网销售（销售预包装食品）；林木种子生产经营（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：企业管理；企业形象策划；城市绿化管理；园艺产品种植；礼品花卉销售；花卉种植；餐饮管理；物业管理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；母婴用品销售；体育用品及器材零售；办公用品销售；农副产品销售；建筑材料销售；林业产品销售；金属材料销售；金属制品销售；五金产品零售；汽车零配件零售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；通讯设备销售；第二类医疗器械销售；化妆品零售；鞋帽零售；日用百货销售；服装服饰零售；家具销售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；塑料制品销售；广告设计、代理；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；电气设备销售；电线、电缆经营；配电开关控制设备销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；太阳能发电技术服务；以休闲、娱乐为主的动手制作室内娱乐活动；玩具、动漫及游艺用品销售；组织文化艺术交流活动（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）	2	1,000.00	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	泰州市茗果汇商贸有限公司	水果、花卉、盆景、工艺礼品、水产品、日用百货、蔬菜、鲜肉、初级食用农产品、办公用品、办公设备、化妆品、五金产品、家用电器、卫生用品、电脑耗材销售，食品经营（按《食品经营许可证》核定范围）。（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	500.00	100.00
19	江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	许可项目：各类工程建设活动；建设工程设计；技术进出口；进出口代理；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑劳务分包；施工专业作业；城市建筑垃圾处置（清运）；安全评价业务；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：资源再生利用技术研发；环保咨询服务；水污染治理；环境保护专用设备销售；环境保护专用设备制造；环境保护监测；污水处理及其再生利用；工程管理服务；土壤污染治理与修复服务；新材料技术推广服务；标准化服务；固体废物治理；园林绿化工程施工；水环境污染防治服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；仪器仪表销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；	1	2,008.00	51.00

序号	企业名称	经营范围	级次	注册资本	持股比例
		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）			
20	江苏海新建设工程有限公司	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）	1	1,000.00	100.00
21	泰州市海投城市建设工程有限公司	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）（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（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	150,000.00	100.00

公司主要子公司情况如下：

1、泰州市海陵房产开发公司

该公司成立于 1994 年 6 月 30 日，法人代表吴伟立，注册地址：泰州市海陵区吴陵南路 19 号 4 楼。该公司注册资本 30,123.80 万元。该公司经营范围：房地产开发；城市基础设施建设；资产经营；室内装饰装璜；批发（不仓储）建筑材料、装璜材料、建筑五金、管道件、照明电器。

截至 2019 年末，该公司总资产 916,898.87 万元，总负债 849,844.70 万元，所有者权益 67,054.17 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 20,302.43 万元，净利润-2,981.54 万元。

截至 2020 年末，该公司总资产 892,062.68 万元，总负债 811,639.54 万元，所有者权益 80,423.14 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 128,854.44 万元，净利润 2,192.35 万元。公司 2020 年收入大幅上涨，主要得益于公司安置房业务销售收入大幅上升所致，净利润也由负转正。

截至 2021 年 9 月末，该公司总资产 939,926.81 万元，总负债 862,244.51 万元，所有者权益 77,682.30 万元。2021 年 1-9 月，该公司实现营业收入 34,118.94 万元，净利润-2,740.83 万元。

2、泰州市海发建设投资有限公司

该公司成立于 2009 年 2 月 11 日，法人代表吴伟立，注册地址：泰州市海陵区青年南路 505 号 3 楼。该公司注册资本 130,720.00 万元。该公司经营范围：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。

截至 2019 年末，该公司总资产 206,247.27 万元，总负债 76,511.08 万元，所有者权益 129,736.18 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 -13.09 万元。

截至 2020 年末，该公司总资产 195,750.08 万元，总负债 66,018.75 万元，所有者权益 129,731.33 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 -4.86 万元。

截至 2021 年 9 月末，该公司总资产 220,745.16 万元，总负债 91,019.28 万元，所有者权益 129,725.88 万元。2021 年 1-9 月，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-5.45 万元。

3、泰州市惠泰建设发展有限公司

该公司成立于 2015 年 9 月 6 日，法人代表姜娟，注册地址：泰州市海陵区府前路 3 号 3 幢 201 室。该公司注册资本 100,000.00 万元。该公司经营范围：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。

截至 2019 年末，该公司总资产 356,528.04 万元，总负债 256,038.31 万元，所有者权益 100,489.74 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 643.09 万元，净利润-8.19 万元。

截至 2020 年末，该公司总资产 354,180.17 万元，总负债 251,291.14 万元，所有者权益 102,889.03 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 51,920.34 万元，净利润 179.30 万元。公司 2020 营业收入大幅上升，主要得益于子公司泰州市海名荟商贸有限公司相关贸易业务收入大幅增长所致。

截至 2021 年 9 月末，该公司总资产 466,504.59 万元，总负债 366,085.86 万元，所有者权益 100,418.72 万元。2021 年 1-9 月，该公司实现营业收入 51,235.94 万元，净利润 285.09 万元。

4、泰州国锐融资租赁有限公司

该公司成立于 2016 年 7 月 7 日，法人代表姜娟，注册地址：泰州市海陵区南通路 30-2 号。该公司注册资本 195,189.00 万元。该公司经营范围：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁资产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保；兼营与主营业务相关的商业保险业务（非银行融资类）。

截至 2019 年末，该公司总资产 40,899.38 万元，总负债 23,034.42 万元，所有者权益 17,864.96 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 2,136.35 万元，净利润 520.51 万元。

截至 2020 年末，该公司总资产 52,911.70 万元，总负债 6,374.37 万元，所有者权益 46,537.33 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 3,337.16 万元，净利润 1,472.36 万元。

截至 2021 年 9 月末，该公司总资产 66,197.33 万元，总负债 18,734.55 万元，所有者权益 47,462.77 万元。2021 年 1-9 月，该公司实现营业收入 2,935.09 万元，净利润 925.45 万元。（二）发行人合营及联营公司基本情况

截至 2021 年 9 月末，公司合营及联营企业的情况如下：

表 4-2 发行人合营及联营公司情况

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

企业名称	经营范围	注册资本	持股比例
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
泰州市海陵远璟文化产业发展有限公司	许可项目：房地产开发经营；网络文化经营；文物保护工程施工；各类工程建设活动；建设工程设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：非物质文化遗产保护；文物文化遗址保护服务；组织文化艺术交流活动；组织体育表演活动；市场营销策划；土地使用权租赁；物业管理；信息技术咨询服务；游乐园服务；酒店管理；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；城乡市容管理；品牌管理；电影摄制服务；交通及公共管理用标牌销售；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理；住房租赁；房地产咨询；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；文艺创作；体育保障组织；项目策划与公关服务；园林绿化工程施工；对外承包工程；规划设计管理；工程管理服务；创业空间服务；物业服务评估；游览景区管理；城市公园管理；休闲观光活动；房地产评估；园区管理服务；礼仪服务；专业设计服务；会议及展览服务；集贸市场管理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；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（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）	1,000.00	35.00
泰州市中溱泰城置业有限公司	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）	2,000.00	20.00
江苏麦隆咖啡有限公司	许可项目：食品经营；食品经营（销售预包装食品）；农作物种子进出口；食品进出口；技术进出口；货物进出口（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：食用农产品零售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；日用百货销售；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；婚庆礼仪服务；广告设计、代理；财务咨询；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；广告制作；图文设计制作；企业管理咨询；农副食品加工专用设备销售；市场营销策划；体育用品及器材零售（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）	15,000.00	40.00

公司主要合营及联营企业情况如下：

1、江苏华晨混凝土有限公司

该公司成立于 2008 年 6 月 3 日，法人代表顾志刚，注册地址：泰州市农业开发区红旗大道西路 12 号。该公司注册资本 3,448.28 万元。该公司经营范围：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）。

截至 2020 年末，该公司总资产 31,826.15 万元，总负债 21,902.83 万元，所有者权益 9,923.32 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 20,796.30 万元，净利润 556.49 万元。

2、泰州宝龙房地产有限公司

该公司成立于 2019 年 1 月 14 日，法人代表林峰利，注册地址：泰州市海陵区光大路 101-5 号。该公司注册资本 37,000.00 万元。该公司经营范围：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；装饰装修工程、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。

截至 2020 年末，该公司总资产 200,346.92 万元，总负债 170,729.61 万元，所有者权益 29,617.31 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 -4,572.52 万元。

五、发行人的治理机构情况

发行人是由泰州市国资委出资设立，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：

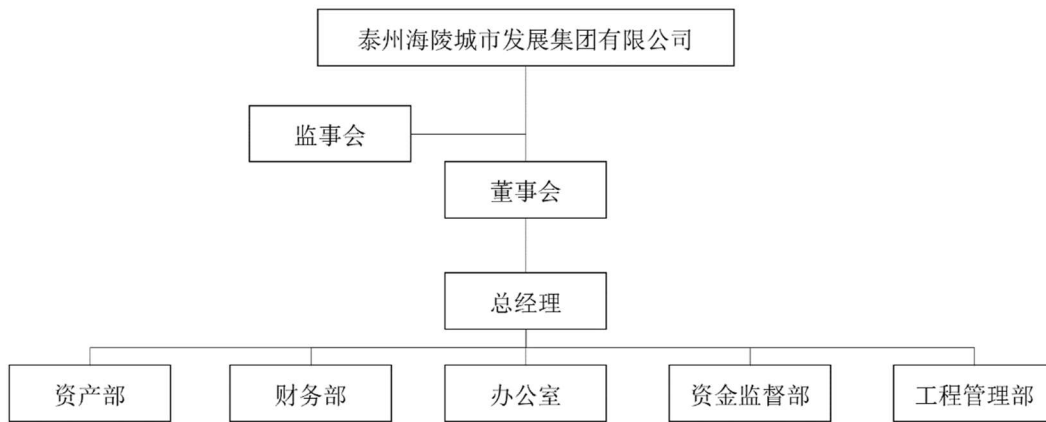


图 4-2 发行人组织结构图

2、发行人各部门主要职责

(1) 办公室

负责公司内部行政规章制度的制订、监督和执行；负责公司的各项合同档案及重要文件的管理工作；负责公司人力资源档案管理与员工劳动合同管理；负责公司内部行政事务、日常办公、后勤服务等。

(2) 财务部

负责公司财务预决算编制及执行；拟订公司融资方案及偿债计划，做好项目资金的调度并监管使用，做好担保审核工作；负责公司的投资收益及利润分配，负责公司会计日常核算及各类财务、统计报表的编制与汇总。

(3) 工程管理部

负责对工程前期、工程招投标及工程施工等进行全过程监管审核；参与工程项目竣工验收及交付使用财产的验收；做好投资项目的预算、竣工决算的评审。

(4) 资产部

组织开展集团公司固定资产与无形资产的清产核资、登记造册，建立集团资产状况的动态信息平台，确保集团公司资产安全、完整；参与集团公司股权转让、资产重组、租赁或处置等资产经营的策划与研究等工作。

（5）资金监管部

制定公司的资金管理制度，资金授权制度和审批制度；分析月度资金使用情况，根据发现的问题提出建议；对公司资金的使用效益进行评估，并按期提出改进建议。

（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。

公司由泰州市政府国有资产监督管理委员会代表市政府对公司履行出资人职责，不设股东会。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、监事会和经理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、出资人

泰州市人民政府依法对公司履行出资人职责，享有出资人权益，泰州市政府国有资产监督管理委员会根据市政府授权，代表市政府对公司履行出资人职责。

公司不设股东会，由市国资委行使股东会职权，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》规定的国有独资公司股东会职权，具体内容如下：

（1）对公司合并、分立、解散、增加或者减少注册资本和发行公司债券等作出决议；

（2）审核公司的发展战略、年度投资计划和按规定报市国资委审批的投资计划；

(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，主要评估企业信用状况、偿债能力、盈利能力、资产运营能力、发展能力和社会贡献。

(4) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

(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) 审议批准监事会报告；

(8) 审批公司的年度财务预算方案、决算方案；

(9) 审批公司的利润分配和弥补亏损的方案；

(10) 审批公司购买、出售重大资产、对外担保事项；

(11) 对公司增加或者减少注册资本做出决定；

(12) 审批公司章程，监督管理国有企业，指导推进国有企业发展改革；

(13) 审批公司发行债券事项；

(14) 向市政府报告重大事项和履职情况，接受市政府监督考核；

(15) 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，董事会对出资人负责，并确保国有资产增值保值。董事会成员复合《公司法》规定的法定人数，由 5 名董事组成，其中 1 名职工董事，由公司职工代表大会民主选举产生，并报市国资委备案。公司董事由市国资委按规定的权限和程序委派或者更换。董事会设董事长 1 名，董事长由市国资委在董事会成员中指定。

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，经市国资委委派可以连任。董事任期届满未及时改选或委派，在改选出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。

董事会行使下列职权：

- (1) 执行出资人决议，向出资人报告工作；
- (2) 执行企业经营计划，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) 制定公司增加或者减少注册资本金以及发行企业债券方案；
- (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，聘任或者解聘公司副总经理，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) 董事会授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成，监事会成员包括主席 1 人、监事 2 人和职工监事 2 人；监事会实行主席负责制。监事会主席、监事由市国资委委派，职工监事由公司职工代表大会选举产生。企业董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事任期每届不超过三年，任期届满后可继续委派连任。

监事会行使下列职权：

(1) 检查公司的财务，及时掌握企业运行中的重大情况，对董事会的重大决策、经营管理、年度工作等进行分析和评价；

(2) 对董事、高级管理人员执行企业职务的行为进行监督，对违反法律法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 监事会主席列席董事会会议和总经理办公会，对决议事项提出质询或建议，对企业运行中已经和可能造成国有资产重大损失的行为，按有关规定及时向区政府和市国资委报告；

(5) 执行市国资委安排的其他任务。

4、经理层

公司设总经理 1 人，副总经理 2 人，并根据经营情况实时调整，报市国资委审批后，由董事会聘任或者解聘，总理由董事兼任的，须经出资人同意。

总经理每届任期三年，可以连任。总经理对董事会负责，接受监事会监督，行使下列职权：

(1) 主持公司的日常生产经营管理工作，组织实施董事会决议，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) 拟订公司内部经营管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制订公司的具体规章；

(6) 提请董事会聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 制定公司职工的工资、福利、奖惩，报董事会审批；

(8) 提议召开董事会临时会议；

(9) 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，与控股股东完全分离。公司的董事、监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，制订了公司章程，并根据公司章程设立了包括董事会、监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，配备了独立的财务人员，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、监事和高级管理人员情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要出具日，发行人现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

表 4-3 发行人董事、监事和高级管理人员基本情况表

姓名	出生年月	职务	任职时间
游浩润	1976 年 08 月	董事长	2018.08-至今
刘峰	1977 年 9 月	董事、总经理	2020.12-至今
姜娟	1970 年 12 月	董事、副总经理	2019.09-至今
罗志俊	1989 年 02 月	职工董事	2020.07-至今
储新易	1990 年 11 月	董事	2020.12-至今
孟尔良	1966 年 11 月	监事	2019.09-至今
张勇	1976 年 02 月	监事	2020.07-至今
张莹	1985 年 05 月	监事	2020.07-至今
朱丹	1989 年 09 月	职工监事	2020.07-至今
宋奇华	1971 年 12 月	职工监事	2020.07-至今

公司董事、监事、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、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员

游浩润先生，现任公司董事长。1976 年 8 月出生，1997 年 4 月参加工作，1999 年 12 月入党，党校大专文化，1997 年 4 月-2001 年 1 月寺巷国土所工作人员；2001 年 1 月-2004 年 12 月寺巷国土所副所长、城区国土所副所长；2004 年 12 月-2006 年 11 月任泰州市国土资源局海陵分局驻海陵工业园区工作处负责人；

2006 年 11 月-2009 年 11 月任泰东国土所所长；2009 年 11 月-2013 年 07 月任泰州市国土资源局海陵分局规划用地科负责人；2013 年 7 月-2013 年 12 月任泰州市国土资源局海陵分局规划用地科科长；2013 年 12 月-2015 年 1 月任泰州市国土局第一国土资源中心所所长；2015 年 1 月-2018 年 8 月任泰州市国土局第一国土资源中心所所长、泰州市国土海陵分局、农业开发区分局副局长；2018 年 8 月起任公司董事长。

刘峰先生，现任公司董事、总经理，1977 年 9 月出生，大学文化。1997 年 9 月至 2006 年 6 月泰州市海陵区财政局办事员，2006 年 6 月至 2010 年 12 月泰州市海陵区财政局副科长，2010 年 12 月至 2014 年 9 月泰州市海陵区财政局科长，2014 年 9 月至 2019 年 7 月泰州市海陵区财政局副局长，2019 年 7 月至 2020 年 11 月海陵区委办副主任。

姜娟女士，现任公司董事、副总经理。1970 年 12 月出生，大专学历。1990 年 7 月参加工作。曾在泰州市糖业烟酒公司、泰州市海陵房产开发公司工作。

罗志俊先生，现任公司职工董事。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-2014 年 1 月就读于中国人民大学网教院会计学专业，2011 年 6 月至今任公司融资部主管。

储新易女士，现任公司董事，1990 年 11 月出生，2012 年 7 月参加工作，大学文化，2012 年 7 月-2019 年 6 月泰州市海陵资产经营有限公司资产部经理助理，2019 年 7 月起泰州海陵城市发展集团有限公司综合管理部工作。

2、监事会成员

孟尔良先生，现任公司监事会主席。1966 年 11 月出生，大专学历，1988 年毕业于盐城商业学校分配到泰州渔网厂；1988 年至 1996 年在渔网厂财务科工作，先后分担各明细账，1997 年担任总账会计；1994 年通过助理会计师资格考试（企业），1997 年至 2000 年在市委党校进修经济管理专业；1997 年至 2002 年在天驰公司担任总账会计分管财务工作；2003 年至 2008 年在泰州市劲鹰车件公司主管财务工作；2008 年起至今就职于公司资金监管部。

张勇先生，现任公司监事、公司法务。1976 年 2 月出生，大学文化。1998 年 12 月-2004 年 9 月任泰州海信律师事务所律师；2004 年 9 月-2005 年 9 月任江苏汇天元律师事务所泰州分所律师；2005 年 9 月-2019 年 10 月任江苏碧泓律师事务所律师、副主任；2019 年 11 月起任公司法务。

张莹女士，现任公司监事、综合管理部副部长。1985 年 5 月出生，中共党员，本科学历。2007 年 10 月-2016 年 1 月于江苏海宇建设工程有限公司任党办副主任；2016 年 1 月-2019 年 9 月于泰州市海发建设投资有限公司任党办副主任；2019 年 9 月起任公司综合管理部副部长。

朱丹先生，现任公司职工监事。1989 年 9 月出生，大学本科学历。2011 年 9 月参加工作。曾在泰州兴瑞会计师事务所、泰州致衡会计师事务所工作，任审计部项目经理。2020 年 7 月起就职于公司财务结算一部。

宋奇华女士，现任公司监事、办公室副主任。1971 年 12 月出生，中共党员，中央党校本科学历。1990 年 11 月参加工作，曾先后在泰州市人民印刷厂、中百一店工作。2006 年 5 月至今，先后任公司董事、办公室副主任。

3、高级管理人员

刘峰先生任公司总经理，姜娟女士任公司副总经理，见本节“现任董事、监事、高级管理人员简历”中董事会成员。

(三) 董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

截至 2021 年 9 月末，发行人董事、监事及高级管理人员对外兼职情况如下：

表 4-4 发行人董事、监事和高级管理人员兼职情况表

姓名	现任职务	兼职单位	兼职职务
游浩润	董事长	泰州市惠民新城建设有限公司	董事
		江苏海峰环保科技有限公司	董事
		江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	董事
		泰州市惠城建设发展有限公司	董事
刘峰	董事、总经理	泰州市惠民新城建设有限公司	董事长，总经理
		泰州市惠城建设发展有限公司	董事
姜娟	董事、副总经理	泰州国锐融资租赁有限公司	董事长
		泰州市惠民新城建设有限公司	董事

		江苏华晨混凝土有限公司	董事
		泰州市海阳投资有限公司	董事
		泰州市惠城建设发展有限公司	董事长, 总经理
		江苏海驰建设有限公司	董事长
		泰州市古城建设投资有限公司	董事
		泰州市海发建设投资有限公司	董事
		泰州市海盛房地产有限公司	监事
罗志俊	职工董事	恒奎国际贸易(上海)有限公司	监事
		泰州市惠民新城建设有限公司	监事
		泰州市惠城建设发展有限公司	监事
		泰州中建材光电材料有限公司	监事
		泰州市海发建设投资有限公司	监事
		上海泽送网络科技有限公司	执行董事
储新易	董事	泰州市惠泰建设发展有限公司	总经理, 执行董事
孟尔良	监事、 资金监管部 部长	泰州市惠泰建设发展有限公司	监事
		泰州市惠民新城建设有限公司	监事
		江苏华晨混凝土有限公司	监事
		泰州市惠城建设发展有限公司	监事
		泰州市古城建设投资有限公司	监事
		泰州市海发建设投资有限公司	监事
张勇	监事	江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	监事
		泰州市海陵远璟文化产业发展有限公司	监事
		江苏麦隆咖啡有限公司	董事
朱丹	职工监事	泰州众拾管理咨询有限公司	执行董事
		江苏麦隆咖啡有限公司	监事

(四) 董事、监事及高级管理人员持有公司股份或债券的情况

截至 2021 年 9 月末, 公司董事、监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

1、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。市政府已提出明确发展目标，“十三五”期间将加快城市化发展步伐。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。

2、保障性住房行业

（1）我国保障性住房行业现状及前景

保障性安居工程是一项重大的民生工程，也是完善住房政策和住房供应体系的必然要求。近年来，保障房建设越来越受到中央及地方各级政府的高度重视。党中央、国务院相继出台了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发[2011]45号）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）等文件，明确了一系列对保障房建设的支持性政策措施。2011年5月，财政部、住房和城乡建设部联合发布《关于切实落实保障性安居工程资

金加快预算执行进度的通知》，规定各地按照当年实际缴入国库的国有土地出让收入扣除相关规定项目后，不低于 10%的比例安排资金，统筹用于保障性安居工程建设。2013 年 7 月，住房城乡建设部、财政部、国家发展和改革委员会联合出台《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》，规定从 2014 年起，各地廉租住房建设计划调整并入公共租赁住房年度建设计划。2014 年以前年度已列入廉租住房年度建设计划的在建项目可继续建设，建成后统一纳入公共租赁住房管理。各地公共租赁住房和廉租住房并轨运行后统称为公共租赁住房。

根据中央计划，“十三五”期间，完善住房保障体系，城镇棚户区住房改造 2000 万套。到 2020 年，基本消除各类棚户区，这也是全面建成小康社会的重要标志。同时，城镇保障性住房覆盖率达到 20%以上，为中低收入家庭或外来人口提供租赁房，基本实现住有所居的目标。新一轮的城镇化将更大力度助推保障性住房建设，未来保障性住房建设行业发展空间广阔。

（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）文件等十多部规范性文件，初步建立起具有泰州特色的住房保障体系。

根据《泰州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，泰州市将加大保障性住房建设力度。加强资金筹集，优先供应建设用地，优化选址，科学布局，加快构筑廉租房、租售并举房、经济适用房、公共租赁房、限价商品房五级住房保障体系，力争低保家庭住得上廉租房、低收入家庭住得起经济适用房、新就业人员和外来务工人员租得到房。“十三五”期间，中心城区完成 284.8 万平方米成棚户区（危旧房）改造、350 万平方米保障性住房的建设。积极

完善廉租房制度，稳步提高实物配租比例和廉租房租金补贴标准，逐步扩大保障范围。积极推进“阳光拆迁”，加强拆迁安置房建设。由于房价的上涨，中低收入、低收入家庭为此承担较沉重的住房负担。部分低收入和低保户家庭须靠政府提供的廉租房解决住房问题，但廉租房建设数量不足，只能解决少量家庭住房问题；占城市主要人群的中等收入家庭住房问题也亟待解决，因此保障性住房的建设在泰州市有较大发展空间。

3、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。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2% 的增长速度，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。未来 10-20 年间，我国的城市化进程将进入平稳发展阶段，城市人口保持较快增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。

党的十八大将“推进新型城镇化建设”制定为国家战略，新型城镇化成为推动我国经济持续健康发展的主要力量。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。目前，中国的城市基础设施建设尚不完善，全国各地区发展不平衡。截至 2019 年末，中国城镇化率为 60.60%，相较于中等发达国家 80% 的城镇化率，中国城镇化率仍处于较低水平，未来城市基础设施建设仍是中国社会发展的重点之一。伴随着经济稳定发展以及政府大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

（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 2020 年 11 月，泰州市常住人口为 451.28 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十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，将提前全面建成小康社会，有条件的市（区）在探索基本实现现代化的道路上迈出坚实步伐，人民群众过上更加美好的生活，经济强、百姓富、环境美、社会文明程度高的新泰州建设取得重大成果。为适应泰州大中小城市发展要求，构建高效、便捷、通畅、安全的现代交通运输体系，着力打造“长三角一小时、苏南苏中半小时”快速交通圈，建设全省综合交通枢纽城市。持续推进“城建新提升”，围绕城市规划、建设、管理三大环节，优化城市空间、规模、产业三大结构，全力打造中心城市升级版。到 2020 年，中心城市人口总规模达 170 万人左右。以完善综合服务功能为突破，强化社会服务功能，健全商贸金融服务功能，完善市政公用配套设施，努力构建功能完备、服务便捷、群众满意的城市公共设施体系。以创造优良人居环境为目标，加强对城市空间立体性、平面协调性、风貌整体性、文脉延续性的规划和管控，加快更新城市形象，塑造城市个性，彰显城市底蕴，努力形成“水亲、绿透、文昌、城秀”的城市风貌。随着城市化进程的不断推进，泰州市的城市基础设施建设步伐也不断加快。

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：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、企业担保、融资租赁等。

报告期内，营业收入分种类明细如下表所示：

表 4-5 发行人近三年及一期营业收入及其构成

单位：万元、%

业务类别	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
------	--------------	---------	---------	---------

	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务								
土地整理	35,019.07	21.11	151,913.53	40.63	91,755.77	67.43	62,687.39	50.22
代建工程	4,327.83	2.61	8,881.86	2.38	12,311.72	9.05	24,169.15	19.36
代建管理费	4,723.63	2.85	5,338.53	1.43	6,323.51	4.65	12,234.78	9.80
安置房销售	33,787.08	20.36	128,296.18	34.31	20,247.40	14.88	22,271.19	17.84
商品销售	63,733.12	38.41	56,930.16	15.23	468.72	0.34	-	-
工程施工	19,458.01	11.73	16,363.49	4.38	31.16	0.02	-	-
担保费	-	-	373.49	0.10	1,482.32	1.09	1,634.44	1.31
租赁	1,409.67	0.85	847.53	0.23	263.47	0.19	800.55	0.64
融资租赁利息	2,935.09	1.77	3,337.16	0.89	2,135.79	1.57	392.66	0.31
拆借资金利息	-	-	1,200.38	0.32	868.86	0.64	7.75	0.01
劳务	55.84	0.03	182.75	0.05	-	-	-	-
测绘	88.23	0.05	28.64	0.01	-	-	-	-
代建（房产）	-	-	-	-	-	-	-	-
广告	180.55	0.11	-	-	-	-	-	-
土壤污染治理及修复	37.74	0.02	142.70	0.04	-	-	-	-
项目管理	52.98	0.03	50.94	0.01	-	-	-	-
农产品销售收入	-	-	44.50	0.01	-	-	-	-
环境咨询服务	93.66	0.06						
其他	13.68	0.01	3.34	0.00	179.25	0.13	628.59	0.05
合计	165,916.17	100.00	373,935.20	100.00	136,067.96	100.00	124,826.51	100.00

（二）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

发行人是由泰州市政府国有资产监督管理委员会出资的国有独资公司，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。

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。

（三）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，委托公司进行区内的土地拆迁和整理，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；土地整理完成后，海陵区政府根据规划，对整理完成的土地进行招拍挂，发行人以投资成本加一定收益的方式确认土地整理收入。报告期内，发行人分别实现土地整理收入 62,687.39 万元、91,755.77 万元、151,913.53 万元和 35,019.07 万元。

报告期内，公司土地一级开发整理收入明细如下：

表 4-6 发行人报告期内土地一级开发整理收入明细

单位：万元、亩

序号	项目名称	面积	自有土地权证号	成交价	单价	确认成本	确认收入金额			
							2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
1	东风北路东侧、森园路北侧	169.09	泰州国用(2006)第 0466-1 号	120,100	710.27	50,949	62,687	-	-	-
2	海阳东路北侧、东风北路西侧土地	183.59	-	129,938	707.76	78,057	-	85,491	-	-
3	鼓楼路西侧、运河路北侧	29.25	-	6,500	222.23	4,136	-	4,530	-	-
4	鼓楼路东侧约 63 米、运河路北侧	11.20	-	3,700	330.39	1,584	-	1,735	-	-
5	海陵区迎春东路北侧、泰和路东侧；海陵区迎春东路北	232.66	-	137,000	588.82	68,304.65	-	-	74,809.85	-

序号	项目名称	面积	自有土地权证号	成交价	单价	确认成本	确认收入金额			
							2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
	侧、春兰路东侧									
6	海陵区南通路南侧、老东河东侧、海陵区南通路南侧、老东河西侧	193.31	-	142,200	735.60	70,399.01	-	-	77,103.68	-
7	东风路东侧、海洋东路南侧	51.31	-	47,900	933.50	8,695.74	-	-	-	9,523.81
8	运河路南侧、鼓楼路西侧	55.10	-	50,200	911.00		-	-	-	
9	运河路南侧、老东河路西侧	36.09	-	16,400	454.36		-	-	-	
10	东进路南侧、老东河路西侧	26.89	-	11,500	427.64		-	-	-	
11	森园路南侧、春申路西侧	77.00	-	48,900	635.04	23,278.19	-	-	-	25,495.26
12	森园路南侧、春申路东侧	40.71	-	8,900	218.60		-	-	-	
合计		-	-	-	-	-	62,687	91,756	151,913.53	35,019.07

(1) 土地整理业务已建、在建的项目情况

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，发行人土地整理业务均为上市时一次性确认收入并返还。发行人土地整理已完工的项目情况如下所示：

表4-7 2021年9月末土地整理已完工项目表

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	东风北路东侧、森园路北侧	2018 年	5.09	5.09	6.27	6.27	是	2009 年
2	海阳东路北侧东风北路西侧土地	2019 年	7.81	7.81	8.55	8.55	是	2009 年
3	海陵区鼓楼路西侧、运河路北侧	2019 年	0.41	0.41	0.45	0.45	是	2009 年
4	海陵区鼓楼路东侧约 63 米、运河路北侧	2019 年	0.16	0.16	0.17	0.17	是	2009 年
5	海陵区南通陆南侧、老东河东侧，南通路南侧、老东河西侧	2020 年	7.04	7.04	7.71	7.71	是	2009 年
6	海陵区迎春东路北侧、泰和路东侧、海陵区迎春东路北侧、春兰路东侧	2020 年	6.83	6.83	7.48	7.48	是	2009 年
7	东风路东侧、海洋东路南侧	2021 年	3.20	3.20	3.50	3.50	是	2009 年
8	运河路南侧、鼓楼路西侧	2021 年					是	2009 年
9	运河路南侧、老东河路西侧	2021 年					是	2009 年
10	东进路南侧、老东河路西侧	2021 年					是	2009 年
11	森园路南侧、春申路西侧	2021 年					是	2009 年
12	森园路南侧、春申路东侧	2021 年					是	2009 年
合计		-	30.54	30.54	34.14	34.14	-	-

截至2021年9月末，发行人在建的土地整理项目均为土地上市时一次性返还收益，暂未确认收入与回款，主要在建项目情况如下所示：

表4-8 2021年9月末土地整理主要在建项目表

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	回款安排
1	231 省道匝道两侧地块	2017-2020	5.00	5.75	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
2	S354 泰州段改扩建工程征地项目	2018-2022	7.33	3.16	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
3	八字社区地块	2018-2022	0.91	1.68	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
4	鲍坝一、二期地块	2019-2020	1.15	1.21	是	2009 年	2022 年开始回款，预计 3-5 年完成
5	北仓路北延地块	2018-2020	1.50	1.75	是	2009 年	2022 年开始回款，预计 3-5 年完成
6	车辆厂周边地块	2019-2021	4.00	3.87	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
7	城北棚户区二期地块	2018-2021	5.50	5.04	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
8	城东派出所北侧地块	2017-2020	1.80	1.50	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
9	城南污水厂二期地块	2019-2020	0.80	0.73	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
10	春晖路北延地块	2017-2020	2.00	2.20	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
11	春兰路东侧地块	2019-2022	12.80	3.56	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
12	春兰学院南侧地块	2019-2021	3.20	2.84	是	2009 年	2022 年开始回款，预计 3-5 年完成
13	东风北路地块	2017-2020	6.50	7.23	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
14	东风路二期北延地块	2018-2020	0.65	0.61	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
15	凤凰路东延地块	2017-2021	3.80	4.16	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
16	府前路北侧地块	2019-2020	1.10	1.25	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
17	宫氏住宅地块	2018-2020	1.00	1.09	是	2009 年	2022 年开始回款，预计 3-5 年完成

18	古银杏游园地块	2018-2021	8.00	7.56	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
19	海源服装 (原小电机厂) 地块	2019-2020	0.88	0.76	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
20	涵东地块	2017-2021	2.4	2.22	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
21	江州公寓西侧地块	2019-2021	3.50	1.66	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
22	江洲北路地块	2019-2020	2.20	2.56	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
23	京泰路南延二期地块	2016.4-2021.4	3.40	9.46	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
24	老东河地块	2018-2022	1.18	1.12	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
25	老东站二期地块	2018-2020	4.50	4.58	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
26	梅兰春酒厂周边地块	2018-2021	4.20	4.16	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
27	梅兰集团三宗地地块	2019-2022	3.20	1.79	是	2009 年	2023 年开始回款, 预计 3-5 年完成
28	米厂周边地块	2018-2020	2.20	2.22	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
29	青年北路朝阳地块	2017-2023	3.12	2.34	是	2009 年	2023 年开始回款, 预计 3-5 年完成
30	青年北路非住宅区地块	2017-2023	4.49	3.62	是	2009 年	2023 年开始回款, 预计 3-5 年完成
31	青年北路肉联地块	2017-2022	5.89	4.38	是	2009 年	2023 年开始回款, 预计 3-5 年完成
32	青年北路晓庄地块	2017-2022	4.66	3.46	是	2009 年	2023 年开始回款, 预计 3-5 年完成
33	青年北路周边、卤汀河北侧地块	2017-2022	2.07	1.54	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
34	人民东路南延、笔颖楼地块	2019-2020	0.66	0.61	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
35	人民医院南院西侧地块	2017-2021	3.60	2.89	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
36	森园路地块	2019-2022	8.50	6.79	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
37	森园路南侧、春兰路西侧地块	2019-2021	1.25	1.18	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
38	森园小区地块	2017-2020	5.50	6.32	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
39	苏中木业地块	2019-2021	1.99	2.14	是	2009 年	2023 年开始回款, 预计 3-5 年完成
40	泰九路地块	2017-2021	4.10	3.77	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
41	污水管网工程地块	2018-2020	0.80	0.73	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
42	吴陵路 (头营) 社区地块	2019-2021	1.25	1.39	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
43	西站片区地块	2019-2022	1.10	0.66	是	2009 年	2023 年开始回款, 预计 3-5 年完成
44	斜桥安置区二期地块	2019-2020	0.75	0.63	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
45	斜桥街区地块	2018-2020	5.20	0.26	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
46	斜桥西里地块	2018-2020	4.40	2.54	是	2009 年	2023 年开始回款, 预计 3-5 年完成
47	兴业小区地块	2019-2021	1.20	1.22	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成
48	扬州西路两侧地块	2017-2022	4.14	4.64	是	2009 年	2023 年开始回款, 预计 3-5 年完成
49	阳光新城北侧地块	2017-2022	2.50	2.82	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
50	邑庙街地块	2017-2020	5.80	6.65	是	2009 年	2021 年开始回款, 预计 3-5 年完成
51	迎春路南侧 (含化肥厂) 周边地块	2016-2022	10.56	7.74	是	2009 年	2023 年开始回款, 预计 3-5 年完成
52	渔网厂周边地块	2019-2021	1.55	1.27	是	2009 年	2022 年开始回款, 预计 3-5 年完成

53	元河南侧地块	2019-2020	1.20	1.35	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
54	原春兰公司土地	2018-2020	2.00	1.97	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
55	原野裙楼土地	2018-2020	1.10	1.51	是	2009 年	2022 年开始回款，预计 3-5 年完成
56	运河路地块	2018-2020	1.40	1.53	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
57	运河路周边（城北段）钢厂周边地块	2019-2020	1.40	1.77	是	2009 年	2022 年开始回款，预计 3-5 年完成
58	赵公地块	2018-2022	3.97	3.69	是	2009 年	2021 年开始回款，预计 3-5 年完成
59	智堡后河地块	2018-2022	4.00	3.42	是	2009 年	2023 年开始回款，预计 3-5 年完成
合计		-	194.85	170.55	-	-	-

(2) 土地整理业务拟建项目情况

截至 2021 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：

表4-9 截至2021年9月末发行人土地整理的主要拟建项目表

单位：亩、亿元

序号	项目名称	整理期间	土地面积	计划 总投	已投 资	未来投资计划			协议签 订时间
						2021 年	2022 年	2023 年	
1	老东河周边地块	2022-2023	1,047.00	19.20	-	-	10.00	9.20	-
2	糜下新村周边地 块	2021-2022	137.00	5.00	-	0.50	4.50	-	-
3	葫芦山地块	2022-2023	61.00	1.50	-	-	1.50	-	-
4	文峰东北侧地块	2022-2023	93.00	8.60	-	-	5.60	3.00	-
5	东风菜场周边地 块	2022-2023	23.00	1.66	-	-	1.00	0.66	-
6	船闸宿舍周边地 块	2022-2023	32.00	1.33	-	-	1.00	0.33	-
合计		-	1,393.00	37.29	-	0.50	23.60	13.19	-

2、安置房销售

发行人在建安置房项目主要由泰州海陵房产开发有限公司承担，海陵房开拥有房地产开发二级资质，其业务模式为：公司按照海陵区的规划投资建设安置房，项目完工后与个人购房者签订购房合同，按照政府限定的价格全部出售给特定对象，从而形成发行人的安置房销售收入。报告期内，发行人分别实现安置房销售收入 22,271.19 万元、20,247.40 万元、128,296.18 万元和 33,787.08 万元。

报告期内，发行人安置房销售收入主要明细如下：

表 4-10 报告期内发行人安置房销售收入主要明细

单位：万元、万平方米

项目名称	总投资额	已投资额	可售面积	已售面积	已确认收入			
					2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
兴业一期	4,969.49	4,096.71	3.44	3.39	40.46	-	-	-
兴业二期	13,223.19	12,305.89	8.80	8.67	96.63	-	-	248.09
兴业五期（紫竹园）	11,000.00	8,770.04	5.87	3.61	255.77	18.48	33.96	122.14
紫竹园二期	17,754.77	17,754.77	8.32	8.01	100.56	34.55	56.39	70.92
紫竹园扩建	6,030.66	6,030.66	4.03	3.89	-	78.88	57.17	-
智堡安置小区	20,474.00	8,082.03	2.96	2.61	119.14	127.75	275.85	117.18
三森安置区	26,133.64	26,133.64	11.00	9.49	998.06	63.38	-	78.75
东苑公寓	12,384.53	12,384.53	5.57	5.16	170.38	55.47	-	76.60
智堡二期	19,200.00	19,200.00	3.59	3.42	96.28	-	-	-
海曙颐园	92,525.76	92,525.87	22.38	18.25	15,726.61	3,255.53	2,240.86	1,311.15
斜桥安置区	7,560.46	7,560.47	3.18	2.47	670.98	486.02	348.67	-
智堡三期	78,000.00	71,615.59	20.26	11.48	3,996.23	2,509.29	24,586.43	10,085.90
斜桥二期	11,425.71	4,867.95	1.33	0.37	-	1,294.62	410.52	259.05
天韵景园	157,200.00	157,200.00	27.01	20.45	-	12,323.42	90,130.24	17,616.76
海发商厦	1,353.81	1,353.81	0.16	0.16	-	-	15.99	-
斜桥一期续建	4,587.12	4,587.12	1.90	1.77	-	-	9,213.63	-
美好易居城云庭轩（划拨）	-	-	0.96	0.21	-	-	912.10	1,672.54
紫金华府（划拨）	-	-	0.64	0.22	-	-	-	2,217.99
合计	483,823.14	454,469.08	131.40	103.63	22,271.10	20,247.40	128,281.81	33,787.08

(1) 安置房销售业务已建项目情况

截至 2021 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，未签订协议，按照政府相关政策直接面向特定安置户销售。目前项目均已完工，未确认收入，未回款。具体项目情况如下：

表 4-11 截至 2021 年 9 月末发行人主要已完工代建安置房项目情况表

单位：亿元

项目名称	建设期间	计划总投资	已投资	拟回款	是否签订合同	签订时间	回款安排		
							2021 年	2022 年	2023 年
韵梅苑安置区	2011-2014	10.17	10.20	12.23	是	2011 年	1.53	1.53	1.53

朝晖景苑安置区	2011-2015	8.94	8.94	10.72	是	2011 年	1.34	1.34	1.34
泰来苑安置区	2014-2016	8.37	8.36	10.03	是	2014 年	1.26	1.26	1.26
合计	-	27.48	27.50	32.98	-	-	4.13	4.13	4.13

表 4-12 截至 2021 年 9 月末发行人主要已完工自建安置房项目情况表

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	累计回款金额	销售及资金回款安排		
						2021 年	2022 年	2023 年
天韵景园（含停车位）	2016-2019	15.72	15.72	12.01	12.01	2.00	2.00	2.28
智堡三期	2012-2015	7.80	7.16	4.49	4.49	1.05	1.20	2.16
海曙颐园	2012-2014	9.25	9.25	6.44	6.44	2.00	2.11	-
斜桥安置区	2011-2016	0.76	0.76	1.08	1.08	0.01	-	-
三森安置区	2008-2009	2.61	2.61	1.94	1.94	0.51	0.50	-
智堡安置小区	2008-2009	2.05	0.81	0.66	0.66	0.80	0.65	-
智堡二期	2009-2010	1.92	1.92	1.23	1.23	0.20	0.28	-
紫竹园二期	2010-2011	1.78	1.78	1.95	1.95	0.03	0.03	0.03
兴业五期（紫竹园）	2008-2009	1.10	0.88	0.72	0.72	0.50	0.50	-
东苑公寓	2008-2010	1.24	1.24	1.39	1.39	0.30	0.27	-
梅苑公寓	2009-2011	0.80	0.80	1.03	1.03	0.10	0.10	0.12
斜桥二期	2015-2018	1.14	0.47	0.20	0.20	0.60	0.52	-
斜桥一期续建	2018-2019	0.46	0.46	0.92	0.92	0.03	0.02	0.03
紫竹院扩建	2013-2014	0.60	0.60	0.83	0.83	-	-	-
美好易居城云庭轩（划拨）	-	-	-	0.26	0.26	-	-	-
紫金华府（划拨）	-	-	-	0.21	0.21	-	-	-
合计	-	46.63	43.86	35.36	35.36	8.13	8.18	4.62

(2) 安置房销售业务在建、拟建项目情况

截至2021年9月末，公司主要在建安置房项目为自建模式，无委托方，未签订协议。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：

表 4-13 截至 2021 年 9 月末发行人主要在建安置房项目情况表

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
森园路北侧安置区	2019-2021	7.62	0.13	7.49	否	自建项目，销售后回款
智堡学校南侧安置区	2019-2022	5.91	3.29	2.62	否	
合计	-	13.53	3.42	10.11	-	-

截至 2021 年 9 月末，发行人拟建安置房项目如下：

表 4-14 截至 2021 年 9 月末发行人主要拟建安置房项目情况表

单位：亿元

项目名称	建设期间	计划总投资
森园路南侧安置区	2022-2024	8.50
丰乐安置区	2019-2022	8.50
合计	-	17.00

3、基础设施建设

公司的基础设施建设业务主要由母公司负责。公司基础设施代建业务运营分为两种方式。一种方式是海陵区人民政府委托公司实施区级基础设施的建设，并针对不同的项目与公司签订委托代建协议；工程代建投资额项目前期建设资金均由公司自行筹措，公司根据每年项目投入成本经海陵区财政局审核认定后加成 20%再扣除增值税后确认为代建工程收入。另外一种方式是泰州市人民政府授权泰州市海陵区人民政府实施棚户区改造、道路桥梁建设、水利基础设施建设及绿化工程等市级基础设施建设项目；海陵区人民政府与公司签订委托代建协议，由公司提供劳务，负责前期的动迁环节，海陵区人民政府承诺预付动迁资金，并批准海陵区财政局向公司支付工程管理费，管理费为按照动迁资金投入的 8%。

2018 年公司主要代建收入情况如下：

表 4-15 发行人 2018 年主要代建收入情况

单位：万元

项目	收入金额	确认收入方式
通杨线航道	16,918.64	代建工程
笔颖楼	2,251.82	代建工程
京泰路南延、梅兰路东延	2,250.77	代建工程
运河路贯通（京泰路段）	1,119.35	代建工程
植物园	893.95	代建工程
合计	23,434.54	-
扬州西路两侧	3,611.79	代建管理费
阳光新城北侧	1,596.69	代建管理费
苏中木业	1,078.38	代建管理费
景光路（江州公寓西侧）	897.21	代建管理费
站前路	846.09	代建管理费

合计	8,030.15	-
----	----------	---

2019 年公司主要代建收入情况如下：

表 4-7 发行人 2019 年主要代建收入

单位：万元

项目	收入金额	确认收入方式
永定路西段快速化	170.88	代建工程
森园路两侧棚改区	13.05	代建工程
花园农贸市场	1,234.97	代建工程
晨光路	110.12	代建工程
京泰路南延、梅兰路东延	3,997.43	代建工程
运河路贯通（京泰路段）	435.00	代建工程
站前路-渔行社区	145.12	代建工程
通杨线航道	1,903.11	代建工程
城东小学	29.10	代建工程
植物园	26.22	代建工程
污水治理村镇建设办公室	2,161.02	代建工程
老小区治理项目	2,701.28	代建工程
合计	12,927.30	-
西站片区	52.24	代建管理费
牧院南侧	1.34	代建管理费
鼓楼路北延	458.86	代建管理费
青年北路朝阳地块	172.47	代建管理费
青年北路肉联地块	326.27	代建管理费
青年北路非住宅地块	1,179.01	代建管理费
青年北路周边晓庄地块	260.98	代建管理费
凤凰路东延	299.40	代建管理费
宫氏住宅	82.18	代建管理费
开发路、天韵路北延（江州公寓西侧）	275.72	代建管理费
城东派出所北侧	267.05	代建管理费
涵东地块	841.11	代建管理费
智堡河北侧	42.30	代建管理费
沈毅中学北侧	23.31	代建管理费
杨桥小学周边	111.04	代建管理费
苏中木业	169.65	代建管理费
森园路北侧	29.79	代建管理费
北荟园	26.56	代建管理费
人民医院南院西侧	173.18	代建管理费
阳光新城北侧	223.66	代建管理费

扬州西路两侧	821.32	代建管理费
森园路北侧、鼓楼路西侧金花园浴室	0.26	代建管理费
阳光瑞城西侧	6.75	代建管理费
南通路	6.28	代建管理费
老东河危房解危	0.16	代建管理费
基础设施转型升级	0.85	代建管理费
留芳茶社	0.21	代建管理费
S231 省道快速化	20.09	代建管理费
景光路（江州公寓西侧）	161.24	代建管理费
站前路	652.79	代建管理费
宁启铁路	0.02	代建管理费
青年路北延（城中）	8.09	代建管理费
京泰路迎春路交叉路口	8.76	代建管理费
合计	6,702.93	-

2020 年公司主要代建收入情况如下：

表 4-8 发行人 2020 年主要代建收入

单位：万元

项目	收入金额	确认收入方式
永定路西段快速化	209.73	代建工程
海曙路（鲍马河）	26.05	代建工程
森园路两侧棚改区	1.33	代建工程
庆丰河整治工程	2.44	代建工程
花园农贸市场	745.33	代建工程
晨光路	18.68	代建工程
京泰路南延、梅兰路东延	2,277.52	代建工程
运河路贯通（京泰路段）	196.71	代建工程
站前路-渔行社区	20.70	代建工程
沈家河游园	32.57	代建工程
通杨线航道	269.71	代建工程
城东小学	3.02	代建工程
植物园	4582.75	代建工程
污水治理村镇建设办公室	220.14	代建工程
老小区治理项目	275.18	代建工程
合计	8,881.86	-
西站片区	45.98	代建管理费
牧院南侧	14.69	代建管理费
鼓楼路北延	340.22	代建管理费
青年北路朝阳地块	160.06	代建管理费

青年北路肉联地块	293.97	代建管理费
青年北路非住宅地块	396.24	代建管理费
青年北路周边晓庄地块	230.70	代建管理费
凤凰路东延	428.46	代建管理费
宫氏住宅	95.45	代建管理费
开发路、天韵路北延（江州公寓西侧）	82.80	代建管理费
城东派出所北侧	266.44	代建管理费
涵东地块	121.59	代建管理费
智堡河北侧	39.20	代建管理费
沈毅中学北侧	21.60	代建管理费
杨桥小学周边	53.58	代建管理费
苏中木业	204.82	代建管理费
森园路北侧	20.18	代建管理费
北荟园	1,263.91	代建管理费
人民医院南院西侧	99.72	代建管理费
阳光新城北侧	212.69	代建管理费
扬州西路两侧	506.02	代建管理费
森园路北侧、鼓楼路西侧金花园浴室	0.08	代建管理费
阳光瑞城西侧	6.12	代建管理费
南通路	4.37	代建管理费
老东河危房解危	0.14	代建管理费
基础设施转型升级	8.90	代建管理费
留芳茶社	0.19	代建管理费
S231 省道快速化	17.14	代建管理费
景光路（江州公寓西侧）	145.91	代建管理费
站前路	175.92	代建管理费
宁启铁路	0.78	代建管理费
青年路北延（城中）	8.08	代建管理费
京泰路迎春路交叉路口	11.26	代建管理费
合计	5,277.22	-

2021 年 1-9 月公司主要代建收入情况如下：

表 4-9 发行人 2021 年 1-9 月主要代建收入

单位：万元

项目	收入金额	确认收入方式
永定路西段快速化	11.57	代建工程
海曙路（鲍马河）	1.44	代建工程
森园路两侧棚改区	0.76	代建工程
迎春路东延三期	649.36	代建工程

庆丰河整治工程	2.58	代建工程
花园农贸市场	287.74	代建工程
晨光路	8.39	代建工程
京泰路南延、梅兰路东延	390.79	代建工程
运河路贯通（京泰路段）	33.71	代建工程
站前路-渔行社区	1,884.34	代建工程
通杨线航道	518.37	代建工程
城东小学	1.70	代建工程
植物园	254.24	代建工程
污水治理村镇建设办公室	125.71	代建工程
老小区治理项目	157.13	代建工程
合计	4,327.83	-
西站片区	25.92	代建管理费
扬州路	1.41	代建管理费
海阳东路项目	48.74	代建管理费
青年南路西侧新高桥社区	0.22	代建管理费
牧院南侧	0.81	代建管理费
江洲路北延	0.02	代建管理费
春兰北路南延、迎宾路、迎春路	2.68	代建管理费
鼓楼路北延	180.93	代建管理费
永定路西段快速化	20.67	代建管理费
青年北路朝阳地块	99.84	代建管理费
青年北路肉联地块	166.80	代建管理费
青年北路非住宅区	137.78	代建管理费
青年北路周边晓庄地块	131.72	代建管理费
凤凰路东延	175.72	代建管理费
宫氏住宅	54.31	代建管理费
开发路、天韵路北延（江洲公寓西侧、长力橡胶）	156.27	代建管理费
城东派出所北侧	85.05	代建管理费
涵东地块	525.10	代建管理费
智堡河北侧	20.40	代建管理费
沈毅中学北侧	11.32	代建管理费
杨桥小学周边	47.73	代建管理费
苏中木业	177.86	代建管理费
森园路北侧	8.28	代建管理费
北荟园	164.00	代建管理费
人民医院南院西侧	1,161.35	代建管理费
阳光新城北侧	119.21	代建管理费
扬州西路两侧	950.54	代建管理费

森园路北侧、鼓楼路西侧金花园浴室	0.04	代建管理费
阳光瑞城西侧	3.00	代建管理费
南通路	5.51	代建管理费
老东河危房解危	0.08	代建管理费
基础设施转型升级	1.09	代建管理费
留芳茶社	0.11	代建管理费
S231 省道快速化	8.96	代建管理费
景光路（江州公寓西侧）	64.90	代建管理费
站前路	93.67	代建管理费
宁启铁路	35.42	代建管理费
青年路北延（城中）	31.42	代建管理费
京泰路迎春路交叉路口	4.71	代建管理费
合计	4,723.63	-

(1) 基础设施建设业务已建项目情况

截至 2021 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 6.03 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。具体已完工项目情况如下表所示：

表 4-19 发行人代建工程业务主要已完工项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资	已投资	签订协议时间	累计确认收入	已回款金额	未来三年回款计划		
								2021 年	2022 年	2023 年
1	通杨线航道	2014-2018	1.69	1.64	2014 年	1.96	1.82	0.15	0.08	0.06
2	笔颖楼	2017-2018	0.23	0.19	2017 年	0.23	0.21	0.01	0.01	0.00
3	京泰路南延、梅兰路东延	2016-2018	5.10	3.22	2016 年	3.86	3.64	0.03	0.32	0.32
4	运河路贯通（京泰路段）	2016-2018	0.48	0.48	2016 年	0.58	0.55	0.02	0.03	0.04
5	植物园	2014-2018	0.46	0.50	2014 年	0.60	0.55	0.02	0.19	0.25
	合计	-	7.96	6.03	-	7.23	6.77	0.23	0.63	0.67

(2) 基础设施建设业务在建、拟建项目情况

截至 2021 年 9 月末，发行人在建基础设施项目如下：

表 4-20 发行人主要在建基础设施项目

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	28,880.93	2017.2	2020.5	是	2015 年
涵东地块	24,000.00	22,165.73	2017.1	2021.1	是	2015 年
扬州西路两侧	56,000.00	46,390.44	2016.3	2021.3	是	2015 年
站前路	17,000.00	23,144.63	2016.3	2020.3	是	2015 年
鼓楼路北延	35,200.00	47,561.43	2012.6	2021.6	是	2015 年
开发路、天韵路北延（江州公寓西侧）	9,900.00	10,635.54	2017.6	2020.6	是	2015 年
城东派出所北侧	18,000.00	15,034.31	2017.8	2020.8	是	2015 年
青年北路肉联地块	33,909.00	43,849.38	2017.9	2020.9	是	2015 年
凤凰路东延	38,000.00	41,578.58	2017.9	2021.9	是	2015 年
青年北路晓庄地块	34,755.00	34,632.08	2017.3	2021.3	是	2015 年
人民医院南院西侧	36,000.00	28,876.28	2017.3	2020.7	是	2015 年
阳光新城北侧	25,000.00	28,170.37	2017.1	2021.1	是	2015 年
合计	356,264.00	370,919.70	-	-		

截至 2021 年 6 月末，发行人存货中尚有 17.50 亿元已完工的代建工程待回购，未来仍能产生一定规模的收入，该板块业务的收入持续性较好。

截至 2021 年 9 月末，发行人无拟建基础设施代建工程项。

4、商品销售

报告期内，发行人商品销售业务收入分别为 0.00 万元、468.72 万元、56,930.16 万元和 63,733.12 万元，2020 年公司开始扩展商品销售业务，占营业收入比例为 15.23%，2021 年 9 月末，商品销售业务收入占比为 38.41%。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以及泰州市茗果汇商贸有限公司负责，销售商品主要为钢材、水果鲜花、日用品等。

发行人商品销售板块的主要业务模式为批发销售，采取以销定采的方式进行上游采购和下游销售。结算方面，预收一部分资金，交易完成后支付尾款，结算周期较短。上游主要供应商有明忞实业股份有限公司、泰州纽科贸易有限公司、云南咖拓贸易有限公司和普洱润源农业有限公司等，下游主要客户有泰州市道恩

贸易有限公司、泰州市海陵区飞鹏物资贸易有限公司和上海麦隆贸易有限公司等。

5、其他业务

报告期内，发行人其他业务收入合计分别为 3,463.99 万元、4,960.85 万元、22,574.92 万元和 24,325.44 万元。报告期内其他业务收入主要包括工程施工收入、融资租赁利息收入、担保业务收入等。发行人的融资租赁业务由泰州国锐融资租赁有限公司负责运营，担保业务主要由泰州市海诚融资担保有限公司运营，被担保对象主要为当地重点民营企业，截至 2020 年末，发行人已将泰州市海诚融资担保有限公司划出。

（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》（2019 年修订）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、监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要求和发展的需要，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订以来，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、财务管理和财务核算制度

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核算制度》，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、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《泰州海陵城市发展集团有限公司资产管理制度》。本制度适用于发行人固定资产和低值易耗品的管理。发行人行政办公室设立资产管理岗位，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帐，各部门必须设立一名兼职的资产管理岗位负责对本部门使用资产进行登记，办公室资产管理岗位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，对外担保必须经董事会批准。

4、投资管理制度

为了规范发行人项目投资运作和管理，发行人制定了《泰州海陵城市发展集团有限公司投资管理制度》。发行人项目投资管理的职能部门为资本运营中心，直接向总经理负责。

投资项目的选择应以公司的战略方针和长远规划为依据，综合考虑产业的主导方向及产业间的结构平衡，以实现投资组合的最优化。各投资项目依所掌握的有关资料并进行初步实地考察和调查研究后，由投资项目提出单位提出项目建议，并编制可行性报告及实施方案，按审批程序及权限报送公司总部主管领导审核。董事会或总经理对重大项目的合法性和前期工作内容的完整性，基础数据的准确性，财务预算的可行性及项目规模、时机等因素均应进行全面审核。必要时，可指派专人对项目再次进行实地考察，或聘请专家论证小组对项目进行专业性的科学论证，以加强对项目的深入认识和了解，确保项目投资的可靠和可行。经充分论证后，凡达到立项要求的重大投资项目，由总经理或董事会签署予以确立。

5、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。财务部和资本运营中心应协助总经理和董事会做好融资管理工作，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，均应报公司财务部审核，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。

6、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、获赠现金资产、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；或者总经理在每年初制定关联交易计划和额度，没有超过已制定关联交易计划和额度的交易无需审批。

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。

由股东审议批准的关联交易，股东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，经股东批准后方可实施。

(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。

7、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》(2019年修订)、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》、证券交易所有关规定和《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律、法规和公司章程的相关规定,特制定本制度。

公司应按照国家发展改革委、证券交易所、中国银行间市场交易商协会等监管机关的要求,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、监事、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。

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,仅存在个别小额行政处罚,相关处罚情况如下:

公司名称	行政处罚内容	决定文书号	日期
泰州市海创置业有限公司	非法占用的城东街道智堡社区 12154 平方米土地，罚款金额人民币 221,721 元。	泰自然资罚字 [2020]海陵第 9 号	2020-06-11

公司已及时缴纳罚款并做出整改，对公司日常生产经营不造成重大影响。

第五节 发行人财务情况

一、发行人财务报表的编制情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2018 年度、2019 年度和 2020 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审计报告（中兴华审字（2019）第 020950 号、中兴华审字（2020）第 021021 号和中兴华审字（2021）第 021190 号）。未经特别说明，本募集说明书摘要中发行人的 2018 年、2019 年和 2020 年的财务数据均引自上述经审计的财务报表，2021 年 1-9 月财务数据引自企业出具的未经审计的 2021 年第三季度财务报表。

（一）会计政策变更

报告期内，公司会计政策和会计估计变更情况如下：

1、2018 年会计政策变更

2018 年 6 月 15 日，财政部发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）。根据前述通知的要求，公司对相关会计政策内容进行调整，按照上述文件规定的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制公司的 2018 年度财务报表。

2、2019 年会计政策变更

（1）执行修订后的非货币性资产交换会计准则

2019 年 5 月 9 日，财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换〉的通知》（财会【2019】8 号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 10 日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

（2）执行修订后的债务重组会计准则

2019 年 5 月 16 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会【2019】9 号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 17 日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

（3）采用新的会计报表格式

2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），其中将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”项目，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”项目分列示。

3、2021 年执行新收入准则等导致的会计政策变更

（1）新收入准则

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”），规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初之前或 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的对公司财务报表影响如下：

——公司将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

——公司的一些应收款项不满足无条件（即：仅取决于时间流逝）向客户收取对价的条件，公司将其重分类列报为合同资产（或其他非流动资产）；公司将未到收款期的应收质保金重分类为合同资产（或其他非流动资产）列报。

（2）新金融工具准则

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，公司选择不进行重述。

（3）非货币性资产交换准则的修订

财政部于 2019 年 5 月 17 日发布了关于印发修订《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的通知（财会〔2019〕8 号），要求企业对 2019 年 1 月 1

日至该准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照该准则的规定进行追溯调整。

（4）债务重组准则的修订

财政部于 2019 年 5 月 30 日发布了关于印发修订《企业会计准则第 12 号——债务重组》的通知（财会〔2019〕9 号），要求企业对 2019 年 1 月 1 日至该准则施行日之间发生的债务重组，应根据该准则进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照该准则的规定进行追溯调整。

（5）租赁准则

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了关于印发修订《企业会计准则第 21 号——租赁》的通知（财会〔2018〕35 号），要求其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行，公司根据该准则进行追溯调整。

2021 年 1 月 1 日起执行上述新金融工具准则、新收入准则等调整执行当年年初财务报表相关项目情况：

合并资产负债表

单位：元

项 目	年初余额	上年年末余额	调整数
应收票据		14,610,000.00	-14,610,000.00
应收款项融资	14,610,000.00		14,610,000.00
可供出售金融资产		313,200,000.00	-313,200,000.00
其他非流动金融资产	313,200,000.00		313,200,000.00
短期借款	439,564,339.86	438,965,000.00	599,339.86
预收款项		331,540,967.94	-331,540,967.94
合同负债	87,361,348.67		87,361,348.67
其他应付款	4,605,897,397.10	4,762,187,093.59	-156,289,696.49
一年内到期的非流动负债	5,148,011,545.80	4,791,371,949.90	356,639,595.90
其他流动负债	1,253,590,710.06	1,210,360,330.06	43,230,380.00

（二）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。

二、发行人合并报表范围

（一）发行人财务报表合并范围情况

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，公司将其具有控制权的全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。

截至 2021 年 9 月 30 日，公司纳入合并报表的子公司情况如下：

表 5-1 截至 2021 年 9 月末公司合并范围情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	表决权比例	级次
1	泰州市海陵房产开发公司	30,123.80	100.00	100.00	一级
2	泰州市海发建设投资有限公司	130,720.00	100.00	100.00	一级
3	泰州市海阳给排水管理有限公司	1,000.00	100.00	100.00	一级
4	泰州市惠泰建设发展有限公司	100,000.00	100.00	100.00	一级
5	泰州市海名荟商贸有限公司	58,300.00	51.00	51.00	二级
6	泰州市海之隆百货商贸有限公司	30.00	100.00	100.00	三级
7	泰州市海盛广告传媒有限公司	200.00	100.00	100.00	二级
8	泰州国锐融资租赁有限公司	195,189.00	75.00	75.00	一级
9	泰州市古城建设投资有限公司	10,000.00	100.00	100.00	一级
10	泰州市海创置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
11	江苏海宇建设工程有限公司	750.70	100.00	100.00	二级
12	泰州市海泓测绘地理信息有限公司	500.00	100.00	100.00	二级
13	江苏坤奇智能工程有限公司	1,800.00	51.00	51.00	二级
14	泰州市海盛房地产有限公司	200.00	100.00	100.00	一级
15	江苏海驰建设有限公司	8,000.00	52.00	52.00	一级
16	泰州康庄商务管理有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
17	泰州市海陵区广厦绿化工程有限公司	5,000.00	100.00	100.00	一级
18	泰州市茗果汇商贸有限公司	500.00	100.00	100.00	二级
19	江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	1,000.00	51.00	51.00	一级
20	江苏海新建设工程有限公司	1,000.00	100.00	100.00	一级
21	泰州市海投城市建设工程有限公司	150,000.00	100.00	100.00	一级

（二）报告期内发行人合并范围变化情况

1、2018 年，发行人合并表范围变化情况如下：

表 5-2 2018 年财务报表合并范围较 2017 年相比变化情况表

企业名称	变更内容	变更原因
泰州市古城建设投资有限公司	新增至合并范围	设立
泰州市海创置业有限公司	新增至合并范围	设立
泰州市海盛贸易有限公司	新增至合并范围	设立

MastekIndustrialCo.,Limited	移出合并范围	转让
HAIPENG OVERSEAS INVESTMENT COMPANY LIMITED	移出合并范围	注销
HAIFA TRADING DEVELOPMENT CO.,LIMITED	移出合并范围	转让
RUNHAI INVESTMENT DEVELOPMENT CO.,LIMITED	移出合并范围	转让
上海泽送网络科技有限公司	移出合并范围	注销

2、2019 年，发行人合并表范围变化情况如下：

表 5-3 2019 年财务报表合并范围较 2018 年相比变化情况表

企业名称	变更内容	变更原因
泰州市海名荟商贸有限公司	新增至合并范围	设立
泰州市海盛房地产经纪有限公司	新增至合并范围	设立
江苏海驰建设有限公司	新增至合并范围	设立
泰州康庄商务管理有限公司	新增至合并范围	设立
泰州市海润国有资产经营有限公司	移出合并范围	股权划转
泰州影剧院有限公司	移出合并范围	股权划转
泰州市海汇置业有限公司	移出合并范围	股权划转
泰州优龙光伏科技有限公司	移出合并范围	股权划转
泰州市海企投资有限公司	移出合并范围	股权划转

3、2020 年，发行人合并表范围变化情况如下：

表 5-4 2020 年财务报表合并范围较 2019 年相比变化情况表

企业名称	变更内容	变更原因
泰州市海陵区广厦绿化工程有限公司	新增至合并范围	股权划转
泰州市茗果汇商贸有限公司	新增至合并范围	股权划转
江苏海宇建设工程有限公司	新增至合并范围	股权划转
泰州市海之隆百货商贸有限公司	新增至合并范围	新设
江苏艾斯蔻环境工程科技有限公司	新增至合并范围	新设
泰州市海泓测绘地理信息有限公司	新增至合并范围	新设
江苏坤奇智能工程有限公司	新增至合并范围	新设
江苏海新建设工程有限公司	新增至合并范围	新设
江苏麦隆咖啡有限公司	新增至合并范围	新设
泰州市海盛广告传媒有限公司	新增至合并范围	非同一控制下合并
泰州市海诚融资担保有限公司	移出合并范围	股权划转

4、2021 年 9 月末，发行人合并报表范围变化情况如下：

表 5-5 2021 年 1-9 月财务报表合并范围较 2020 年相比变化情况表

企业名称	变更内容	变更原因
泰州市海投城市建设工程有限公司	新增至合并范围	新设
江苏海新建设工程有限公司	新增至合并范围	新设
江苏麦隆咖啡有限公司	移除合并范围	股权划转

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。

三、发行人财务报表

(一) 合并财务报表

1、发行人 2018-2020 年末、2021 年 9 月末合并资产负债表

表 5-6 发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	318,265.75	368,295.39	705,917.37	925,887.86
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	1,461.00	1,083.26	110.00
应收账款	32,458.21	67,820.45	28,866.54	23,206.07
应收款项融资	2,987.00	-	-	-
预付款项	39,567.06	10,690.49	2,685.35	2,196.41
其他应收款	582,540.20	578,506.03	423,250.69	356,775.22
存货	3,363,788.15	3,157,116.38	2,941,193.91	2,780,169.11
合同资产	21,578.94	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	4,068.15	19,703.17	4,525.91	648.06
其他流动资产	86,473.98	74,900.82	61,452.46	57,132.68
流动资产合计	4,451,727.43	4,278,493.75	4,168,975.48	4,146,125.42
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	31,320.00	14,990.00	17,835.86
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	34,475.73	24,585.98	25,633.91	1,536.13
长期股权投资	22,718.00	19,926.10	21,206.33	-
其他权益工具投资	57,475.00	-	-	-
其他非流动金融资产	10,800.00	-	-	-
投资性房地产	39,155.89	15,972.46	13,035.27	1,269.28
固定资产	20,600.75	22,222.04	20,536.16	32,625.76
在建工程	9,663.03	18,070.43	4,264.63	3,006.63
生产性生物资产	1,001.00	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	4,127.11	5,367.15	3,914.45	4,027.65
开发支出	-	-	-	-

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	586.94	613.51	100.32	136.42
递延所得税资产	1,193.02	940.62	485.79	425.37
其他非流动资产	50,926.10	50,926.10	64,926.10	99,124.55
非流动资产合计	252,722.57	189,944.38	169,092.95	159,987.66
资产总计	4,704,450.00	4,468,438.13	4,338,068.43	4,306,113.08
流动负债：				
短期借款	78,330.00	43,896.50	18,700.00	71,500.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	8,565.84	91,000.00	60,000.00	50,000.00
应付账款	63,703.82	82,659.82	76,382.09	46,109.49
预收款项	298.48295	33,154.10	41,338.99	39,535.79
合同负债	40,028.44	-	-	-
应付职工薪酬	102.3	911.27	252.22	224.55
应交税费	62,990.95	63,021.30	38,810.35	29,075.78
其他应付款	449,226.47	476,218.71	675,986.10	1,073,546.82
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	696,470.72	479,137.19	255,643.20	192,075.39
其他流动负债	120,711.79	121,036.03	43,607.51	35,874.61
流动负债合计	1,520,428.82	1,391,034.92	1,210,720.45	1,537,942.43
非流动负债：				
长期借款	564,972.60	545,978.77	686,011.51	740,900.57
应付债券	683,313.16	657,171.10	613,086.81	438,705.91
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	284,783.66	277,150.04	243,451.99	248,012.54
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	1,342.82	5,388.70	21,086.68
非流动负债合计	1,533,069.43	1,481,642.73	1,547,939.01	1,448,705.70
负债合计	3,053,498.25	2,872,677.65	2,758,659.46	2,986,648.13
股东权益：				
实收资本	505,800.00	505,800.00	505,800.00	207,209.58
其他权益工具	-	-	-	-

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	897,591.14	847,313.11	845,615.05	898,659.81
减：库存股	-	-	-	-
其它综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	32,592.20	32,592.20	31,314.61	28,570.61
未分配利润	203,594.37	196,058.36	173,935.17	159,868.46
归属于母公司股东权益合计	1,639,577.72	1,581,763.67	1,556,664.83	1,294,308.45
少数股东权益	11,374.03	13,996.81	22,744.14	25,156.49
股东权益合计	1,650,951.75	1,595,760.48	1,579,408.97	1,319,464.94
负债和所有者权益总计	4,704,450.00	4,468,438.13	4,338,068.43	4,306,113.08

2、发行人 2018-2020 年、2021 年 1-9 月合并利润表

表 5-7 发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	165,916.17	373,935.20	136,067.96	124,826.51
其中：营业收入	165,916.17	373,935.20	136,067.96	124,826.51
二、营业总成本	158,901.67	341,429.30	128,556.82	114,686.74
其中：营业成本	150,893.03	329,455.16	116,683.03	98,485.46
税金及附加	1,234.06	3,784.44	2,586.07	1,682.85
销售费用	1,018.27	1,621.40	1,111.54	1,880.65
管理费用	5,328.64	6,564.94	3,278.88	5,873.26
研发费用	-	-	-	-
财务费用	427.67	3.36	4,897.30	5,920.24
其中：利息费用	-	150.25	5,317.35	10,000.06
利息收入	-	184.25	482.97	3,645.93
加：其他收益	4,703.02	202.20	17,198.93	10,379.37
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,048.69	-1,103.52	-1,051.74	159.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,070.19	-1,820.23	-1,056.85	305.02
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失	-200.02	-	-	-
资产减值损失	-	922.54	1,153.34	844.28
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-0.93	-

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	10,468.81	32,527.12	22,504.07	20,678.46
加：营业外收入	27.79	53.76	2.34	469.43
减：营业外支出	235.60	64.93	0.00121	17.38
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	10,260.99	32,515.94	22,506.40	21,130.50
减：所得税费用	2,067.37	8,221.69	4,995.31	4,119.62
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	8,193.62	24,294.26	17,511.10	17,010.88
（一）按经营持续性分类：				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	8,193.62	24,294.26	17,511.10	17,010.88
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：				
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	132.61	293.47	580.39	652.8
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	8,061.01	24,000.78	16,930.71	16,358.08
六、其他综合收益的税后净额				
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	8,193.62	24,294.26	17,511.10	17,010.88
归属于母公司所有者的综合收益总额	8,061.01	24,000.78	16,930.71	16,358.08
归属于少数股东的综合收益总额	132.61	293.47	580.39	652.8

3、发行人 2018-2020 年、2021 年 1-9 月合并现金流量表

表 5-8 发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
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	200,783.64	348,310.50	123,391.92	198,680.69
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,930.09	203,718.91	516,461.51	416,129.36
经营活动现金流入小计	205,713.73	552,029.40	639,853.44	614,810.05
购买商品、接受劳务支付的现金	263,334.50	330,487.56	268,996.80	364,799.16

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
支付给职工以及为职工支付的现金	4,093.89	3,699.34	1,645.98	1,286.75
支付的各项税费	6,338.32	6,177.14	1,997.50	1,576.45
支付其他与经营活动有关的现金	20,836.80	457,843.61	553,447.84	165,636.69
经营活动现金流出小计	294,603.52	798,207.65	826,088.12	533,299.05
经营活动产生的现金流量净额	-88,889.78	-246,178.25	-186,234.68	81,511.00
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	18,302.60	367.80	-	26,886.04
取得投资收益收到的现金	-	2,068.82	5.11	133.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.04	-
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	18,302.60	2,436.62	5.15	27,019.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,857.37	8,150.26	16,681.40	5,095.61
投资支付的现金	39,749.50	19,330.00	38,647.96	5,200.72
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	30,694.00
投资活动现金流出小计	53,606.87	27,480.26	55,329.36	40,990.34
投资活动产生的现金流量净额	-35,304.27	-25,043.64	-55,324.21	-13,970.38
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	50,000.00	3,426.43	303,041.53	190,000.00
取得借款收到的现金	801,988.26	873,946.48	1,386,080.69	524,062.96
发行债券收到的现金	-	-	349,178.47	33,868.00
收到其他与筹资活动有关的现金	278.03	40,087.00	40,000.00	39,500.00
筹资活动现金流入小计	852,266.29	917,459.91	2,078,300.70	787,430.96
偿还债务支付的现金	620,281.99	768,150.48	1,743,416.60	579,388.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	156,716.30	201,477.59	215,246.28	167,698.64
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	-69,836.82	30,953.26	76,592.46	34,517.97
筹资活动现金流出小计	707,161.46	1,000,581.33	2,035,255.34	781,605.03
筹资活动产生的现金流量净额	145,104.83	-83,121.41	43,045.36	5,825.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.42	-	-35.64	450.07
五、现金及现金等价物净增加额	20,910.35	-354,343.30	-198,549.18	73,816.63
加：期初现金及现金等价物余额	278,945.39	633,288.70	831,837.87	758,021.25
六、期末现金及现金等价物余额	299,855.75	278,945.39	633,288.70	831,837.87

4、发行人 2018-2020 年、2021 年 9 月末/1-9 月主要财务指标

表 5-9 发行人近三年及一期主要财务指标

单位：万元

项目	2021 年 9 月末 /1-9 月	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
总资产	4,704,450.00	4,468,438.13	4,338,068.43	4,306,113.08
总负债	3,053,498.25	2,872,677.65	2,758,659.46	2,986,648.13
全部债务	2,031,652.32	1,938,219.59	1,633,441.52	1,493,181.87
所有者权益总额	1,650,951.75	1,595,760.48	1,579,408.97	1,319,464.94
营业总收入	165,916.17	373,935.20	136,067.96	124,826.51
利润总额	10,260.99	32,515.94	22,506.40	21,130.50
净利润	8,193.62	24,294.26	17,511.10	17,010.88
归属于母公司所有者的净利润	8,061.01	24,000.78	16,930.71	16,358.08
经营活动产生的现金流量净额	-88,889.78	-246,178.25	-186,234.68	81,511.00
投资活动产生的现金流量净额	-35,304.27	-25,043.64	-55,324.21	-13,970.38
筹资活动产生的现金流量净额	145,104.83	-83,121.41	43,045.36	5,825.93
流动比率（倍）	2.93	3.08	3.44	2.70
速动比率（倍）	0.72	0.81	1.01	0.89
资产负债率（%）	64.91	64.29	63.59	69.36
债务资本比率	1.85	1.80	1.75	2.26
营业毛利率（%）	9.05	11.90	14.25	21.10
平均总资产收益率（%）	0.18	0.55	0.41	0.39
加权平均净资产收益率（%）	0.50	1.53	1.21	1.37
EBITDA	11,767.19	33,574.77	28,921.11	32,706.83
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.08	0.17	0.13	0.20
应收账款周转率（次）	3.31	7.73	5.23	1.90
存货周转率（次）	0.05	0.11	0.04	0.04

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=总负债/所有者权益总额

(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 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；

(11) 应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额；

(12) 存货周转率=主营业务成本/存货平均余额。

（二）母公司财务报表

1、母公司 2018-2020 年、2021 年 9 月末资产负债表

表 5-10 发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	257,706.53	199,683.24	468,076.43	555,611.79
应收票据	-	425.00	1,000.00	-
应收账款	20,301.20	43,605.57	28,620.77	21,225.32
应收款项融资	1,000.00			
预付款项	29,892.18	95,072.35	147,672.50	539,483.50
其他应收款	688,886.75	610,897.54	465,786.77	489,029.83
存货	3,403,264.97	3,029,476.80	2,755,473.72	1,903,376.83
一年内到期的非流动资产	-	14,000.00	-	-
流动资产合计	4,401,051.64	3,993,160.50	3,866,630.18	3,508,727.27
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	27,790.00	13,890.00	13,890.00
长期股权投资	363,407.87	367,647.16	354,560.98	395,297.29
其他权益工具投资	52,790.00	-	-	-
其他非流动金融资产	10,800.00			
投资性房地产	13,492.98	-	-	-
固定资产	10,810.13	11,073.05	11,443.04	11,913.97
在建工程	-	10,755.57	-	-
生产性生物资产	1,001.00	-	-	-
无形资产	3,667.52	5,365.81	3,912.90	4,026.25
递延所得税资产	91.48	98.32	134.96	140.93
其他非流动资产	50,926.10	50,926.10	64,926.10	50,926.10
非流动资产合计	506,987.08	473,656.01	448,867.98	476,194.55
资产总计	4,908,038.72	4,466,816.52	4,315,498.16	3,984,921.82

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动负债:				
短期借款	45,000.00	25,961.50	12,700.00	35,000.00
应付票据及应付账款	38,386.74	35,781.93	28,391.48	3,464.28
预收款项	-	27,397.96	27,813.56	47,192.14
应付职工薪酬	62.08	296.35	152.58	110.64
应交税费	48,019.89	44,430.48	33,801.30	24,228.81
其他应付款	1,168,177.19	972,867.40	1,256,397.71	1,489,947.68
一年内到期的非流动负债	571,595.49	402,711.87	162,872.93	122,008.06
其他流动负债	102,552.67	121,036.03	35,085.87	23,893.14
流动负债合计	1,973,794.05	1,630,483.53	1,557,215.43	1,745,844.74
非流动负债:				
长期借款	316,436.72	332,676.37	330,250.00	300,031.86
应付债券	683,313.16	657,171.10	618,086.81	438,705.91
长期应付款	286,920.23	258,637.80	226,188.90	186,360.53
其他非流动负债	-	-	-	10,000.00
非流动负债合计	1,286,670.11	1,248,485.26	1,174,525.71	935,098.30
负债合计	3,260,464.16	2,878,968.79	2,731,741.14	2,680,943.04
所有者权益:				
实收资本	505,800.00	505,800.00	505,800.00	207,209.58
资本公积	825,118.58	774,840.55	782,925.79	829,177.92
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	32,592.20	32,592.20	31,314.61	28,570.61
未分配利润	284,063.77	274,614.98	263,716.62	239,020.66
所有者权益合计	1,647,574.55	1,587,847.73	1,583,757.02	1,303,978.78
负债和所有者权益总计	4,908,038.72	4,466,816.52	4,315,498.16	3,984,921.82

2、母公司 2018-2020 年、2021 年 1-9 月利润表

表 5-5 发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	45,028.74	167,064.51	115,677.57	99,488.69
减：营业成本	35,785.03	146,475.29	99,008.24	72,096.57
税金及附加	598.30	1,418.80	1,579.40	512.38
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,249.89	2,761.38	1,199.08	1,096.53
研发费用	-	-	-	-
财务费用	5.38	5.89	6.34	4.45
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	-	-	-	-

加：其他收益	4,600.00	1.35	16,600.00	10,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	-66.19	387.81	413.65	162.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-82.79	8.84	67.22	-
信用减值损失（损失以“－”号填列）	27.36	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失	-	146.55	-23.91	46.77
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
营业外收入	-	10.29	-	-
减：营业外支出	156.18	0.30	-	17.27
利润总额（亏损总额以“－”号填列）	11,795.13	16,948.85	30,922.08	35,877.34
减：所得税费用	1,821.34	4,172.90	3,482.13	3,499.38
净利润（净亏损以“－”号填列）	9,973.79	12,775.96	27,439.95	32,377.96
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	9,973.79	12,775.96	27,439.95	32,377.96
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-	-	-
其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	9,973.79	12,775.96	27,439.95	32,377.96

3、母公司 2018-2020 年、2021 年 1-9 月现金流量表

表 5-12 发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	42,778.03	160,667.27	93,755.82	171,221.42
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	302,326.09	175,760.11	555,157.85	246,977.82
经营活动现金流入小计	345,104.12	336,427.38	648,913.67	418,199.25
购买商品、接受劳务支付的现金	183,299.14	152,103.06	331,359.85	210,294.43

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	814.37	746.74	319.34	281.13
支付的各项税费	333.00	2,823.54	932.23	213.60
支付其他与经营活动有关的现金	78,406.97	458,877.53	379,300.31	307,534.14
经营活动现金流出小计	262,853.48	614,550.87	711,911.72	518,323.30
经营活动产生的现金流量净额	82,250.64	-278,123.49	-62,998.05	-100,124.05
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	18,302.60	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	378.97	189.75	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
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	18,302.60	378.97	189.75	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,199.65	1,618.24	48.18	0.90
投资支付的现金	35,929.50	15,600.00	22,687.96	19,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	27,797.00	234.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	38,129.15	45,015.24	22,970.14	19,000.90
投资活动产生的现金流量净额	-19,826.55	-44,636.26	-22,780.39	-19,000.90
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	15.52	302,285.53	190,000.00
取得借款收到的现金	632,653.43	797,168.63	1,119,124.11	295,402.67
发行债券收到的现金	-	-	354,178.47	33,868.00
收到其他与筹资活动有关的现金	278.03	24,000.00	-	9,500.00
筹资活动现金流入小计	632,931.46	821,184.16	1,775,588.11	528,770.67
偿还债务支付的现金	483,047.77	545,879.82	1,568,359.09	325,341.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	153,671.77	196,479.56	208,225.39	153,368.95
支付其他与筹资活动有关的现金	19,612.72	458.20	25,460.54	717.97
筹资活动现金流出小计	656,332.26	742,817.59	1,802,045.03	479,428.37
筹资活动产生的现金流量净额	-23,400.80	78,366.57	-26,456.92	49,342.30
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	39,023.29	-244,393.19	-112,235.36	-69,782.65
加：期初现金及现金等价物余额	198,683.24	443,076.43	555,311.79	625,094.44

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
六、期末现金及现金等价物余额	237,706.53	198,683.24	443,076.43	555,311.79

4、母公司 2018-2020 年、2021 年 9 月末/1-9 月主要财务指标

表 5-6 发行人近三年及一期母公司主要财务指标

项目	2021 年 9 月 末/1-9 月	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率（倍）	2.23	2.45	2.48	2.01
速动比率（倍）	0.51	0.59	0.71	0.92
资产负债率（%）	66.43	64.45	63.30	67.28
总资产收益率（%）	0.21	0.29	0.66	0.83
净资产收益率（%）	0.62	0.81	1.90	2.64
营业毛利率（%）	20.53	12.32	14.41	27.24
存货周转率	0.01	0.05	0.04	0.04
应收账款周转率	1.41	4.63	4.64	1.81
总资产周转率	0.01	0.04	0.03	0.03

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、总资产收益率=净利润/总资产平均额

5、净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均额

6、营业毛利率=主营业务毛利/主营业务收入

7、存货周转率=营业成本/存货平均余额

8、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

9、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

第六节 发行人信用状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

2018 年 6 月 25 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 2018 年跟踪信用评级报告》（中鹏信评[2018]跟踪第[819]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。

2019 年 6 月 27 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 2019 年跟踪信用评级报告》（中鹏信评[2019]跟踪第[872]号 01），对发行主体长期信用等级上调为 AA+级，评级展望维持为稳定。

2020 年 6 月 4 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 2020 年跟踪信用评级报告》（中鹏信评[2020]跟踪第[101]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。

2021 年 2 月 4 日，大公国际资信评估有限公司对发行人 2021 年度企业债券进行信用评级，并出具《2021 年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券信用评级报告》（大公 CYD[2021]1025 号），确定发行人主体长期信用等级为 AA+级，评级展望为稳定。

2021 年 6 月 28 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 2021 年跟踪信用评级报告》（中鹏信评[2020]跟踪第[101]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。

报告期内发行人主体评级由 AA 级上调为 AA+级，评级上调原因是基于外部环境较好，为发行人发展提供了良好基础。同时发行人是海陵区主要投融资平台和基础设施建设主体，业务多元化程度较高，主要业务可持续性较好，且公司持续获得外部的大力支持。

二、发行人及本期债券的信用评级情况

本次债券未进行信用评级。发行人的主体信用等级主要依据中证鹏元资信评估股份有限公司于 2021 年 6 月 28 日出具的《2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2021 年跟踪信用评级报告》（中鹏信评[2021]跟踪第[667]号 01），发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。

三、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 2021 年 9 月末，公司已取得银行综合授信额度为 277.72 亿元，其中已使用授信额度为 146.83 亿元，剩余未使用授信额度为 130.89 亿元。

表 6-1 发行人银行授信情况

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
兴业银行泰州分行	18.69	10.48	8.22
广州银行南京分行	45.00	9.00	36.00
浙商银行泰州分行	10.00	8.00	2.00
光大银行泰州分行	4.00	1.70	2.30
江苏银行泰州分行	44.80	19.45	25.35
国家开发银行	55.60	36.41	19.19
华夏银行泰州分行	3.89	3.88	0.01
交通银行泰州分行	8.00	5.80	2.20
民生银行泰州分行	12.13	3.03	9.10
南京银行泰州分行	19.10	18.35	0.75
中信银行泰州分行	20.50	14.19	6.31
北京银行南京分行	1.00	0.90	0.10
农业银行泰州分行	12.20	7.39	4.81
中国银行泰州分行	10.80	1.30	9.50
泰州农商行	4.35	4.35	-
农业发展银行	0.40	0.40	-
建设银行泰州分行	6.00	1.00	5.00

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
苏州银行泰州分行	0.05	0.05	-
澳门国际银行	1.20	1.14	0.06
合计	277.72	146.83	130.89

(二) 发行人债务违约情况

报告期内，发行人曾发生一笔欠息情况，具体情况如下：

单位：元

欠息银行	欠息发生日	金额	结清日
兴业银行泰州分行	2019/6/25	11,663.89	2019/6/26

经核实，该笔欠息是由于银行系统升级导致未能自动划款所致，并于次日结清欠息，不存在恶意欠息的情况，相关银行也对这一情况出具了情况说明。

报告期内，除上述欠息情况外，发行人各项债务均按时还本付息，未出现逾期的情况，无未结清不良信贷信息，无欠息信息。

(三) 企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及主要子公司债券存续及偿还情况如下所示：

表 6-2 发行人及主要子公司境内外债券存续及偿还情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
1	21 海陵 03	2021-06-11	2024-06-16	2026-06-16	5	13.70	6.50	13.70	尚未到期
2	21 海陵 02	2021-04-29	2023-05-06	2024-05-06	3	3.70	6.00	3.70	尚未到期
3	21 海陵 D2	2021-03-12	-	2022-03-16	1	7.50	5.50	7.50	尚未到期
4	21 海陵 D1	2021-02-04	-	2022-02-08	1	2.50	4.99	2.50	尚未到期
5	21 海陵 01	2021-01-29	2023-02-02	2026-02-02	5	4.00	5.90	4.00	尚未到期
6	20 海陵 03	2020-11-12	2023-11-16	2025-11-16	5	11.00	5.89	11.00	尚未到期
7	20 海陵 02	2020-08-28	2023-08-31	2025-08-31	5	5.00	5.50	5.00	尚未到期

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
8	20 海陵 D1	2020-04-15	-	2021-04-17	1	10.00	4.50	0.00	已兑付
9	20 海陵 01	2020-03-24	2023-03-26	2025-03-26	5	8.50	6.97	8.50	尚未到期
10	17 海陵 03	2017-04-10	-	2022-04-10	5	8.50	6.00	8.50	尚未到期
11	17 海陵 02	2017-03-20	2019-03-20	2020-03-20	3	2.50	5.70	0.00	已兑付
12	16 海陵 03	2016-08-16	-	2021-08-16	5	5.00	5.50	0.00	已兑付
13	16 海陵 02	2016-04-01	2019-04-01	2021-04-01	5	6.00	7.50	0.00	已兑付
14	16 海陵 01	2016-03-18	2019-03-18	2021-03-18	5	14.00	7.80	0.00	已兑付
公司债券小计		-	-	-	-	101.9	-	64.40	-
1	21 泰州海陵 PPN001	2021-12-08	2023-12-10	2024-12-10	3	5.00	5.45	5.00	尚未到期
2	19 海陵资产 PPN003	2019-04-12	-	2022-04-15	3	11.00	7.50	11.00	尚未到期
3	19 海陵资产 PPN001	2019-04-03	-	2022-04-08	3	4.00	7.50	4.00	尚未到期
4	19 海陵资产 PPN002	2019-03-26	-	2022-03-27	3	5.00	7.50	5.00	尚未到期
债务融资工具小计		-	-	-	-	25.00	-	25.00	-
1	21 泰州海发债 02	2021-04-29	-	2028-05-07	7	6.50	6.50	6.50	尚未到期
2	21 泰州海发债 01	2021-04-29	-	2028-05-07	7	6.00	4.93	6.00	尚未到期
3	15 海陵债	2015-12-11	-	2022-12-14	7	12.00	4.60	4.80	尚未到期
4	12 海陵债	2012-03-21	-	2019-03-21	7	8.00	8.52	0.00	已兑付
企业债券小计		-	-	-	-	32.50	-	17.30	-
1	美元债	2021-02-01	-	2022-01-31	1	2800 万美元	2.38	2800 万美元	尚未到期
2	海陵次	2019-11-06		2021-12-24	2.13	0.50	0.00	0.00	已兑付
3	海陵优 A5	2019-11-06		2021-12-24	2.13	1.50	6.95	0.00	已兑付
4	海陵优 A4	2019-11-06		2021-06-24	1.63	2.50	6.70	0.00	已兑付
5	海陵优 A3	2019-11-06		2020-12-24	1.13	2.00	5.80	0.00	已兑付
6	海陵优 A2	2019-11-06		2020-06-24	0.63	1.50	5.30	0.00	已兑付
7	海陵优 A1	2019-11-06		2019-12-24	0.13	1.50	4.50	0.00	已兑付
其他小计		-	-	-	-	11.31	-	1.81	-
合计		-	-	-	-	170.71	-	108.51	-

注：2021 年 2 月 1 日发行美元债，当日银行间外汇市场人民币汇率中间价为 1 美元对人民币 6.4623 元，发行规模和债券余额已换算为人民币统一计算合计数。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人均已经按时偿还上述债券中到期应付的本金、利息，不存在债务违约和延迟支付利息的情况，已获批文尚未发行的额度为 2.6 亿元。

发行人 2021 年到期债券余额较大，偿债压力较大。近年来，发行人主营业务稳步发展，盈利能力不断提高，报告期内营业收入分别为 124,826.51 万元、136,067.96 万元、373,935.20 万元和 165,916.17 万元。未来随着发行人在建项目逐步产生收益，预计能够为发行人带来充足偿债资金。截至 2021 年 9 月末，发行人货币资金余额 318,265.75 万元，同时公司持有较多土地资产、投资性房地产等可变现资产，可在需要时出售筹措资金。此外，发行人融资渠道较为畅通，能够为偿债资金提供较好支持。

（四）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

（五）本期发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至 2021 年 9 月末，发行人累计公开发行且存续的公司债券、企业债券余额为 17.30 亿元，占发行人 2021 年 9 月末合并报表净资产的比例为 10.48%。本期债券发行后，累计公开发行公司债券余额为 27.30 亿元，占发行人 2021 年 9 月末合并报表净资产的比例为 16.54%。

第七节 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：泰州市海陵区府前路 3 号 1 幢 201 室

法定代表人：游浩润

联系人：罗志俊

联系地址：泰州市海陵区府前路 3 号 1 幢 201 室

电话：0523-86231209

传真：0523-86238646

(二) 牵头主承销商、债券受托管理人：国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

联系地址：上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 楼

法定代表人：冉云

联系人：周军、陈伟、马越

联系电话：021-68826021

传真：021-68826800

募集资金缴款账户名称：国金证券股份有限公司

募集资金缴款账户开户行：中国建设银行股份有限公司成都第二支行

募集资金缴款账户号：51050142620800001318

大额支付行号：105651002606

邮政编码：201204

（三）联席主承销商：东亚前海证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第一座第 23 层

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1788-1800 号陆家嘴金控广场 1 号楼 27 层

法定代表人：田洪

联系人：许春招、朱恒祥、王兆君

电话：021-38175669

传真：021-38175588

（四）律师事务所：北京大成律师事务所

住所：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层

负责人：彭雪峰

联系人：蒋伟光

联系地址：南京市鼓楼区集慧路 18 号 A 座 9 楼

电话：025-83755106

传真：025-83755111

（五）会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层

负责人：李尊农

联系人：裴华山、黄志新

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：0514-85100716

传真：0514-87106028

(六) 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

法定代表人：戴文桂

联系电话：021-68670204

邮政编码：200120

(七) 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：黄红元

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

截至本募集说明书摘要签署日，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。

第八节 备查文件

一、备查文件明细

本期债券备查文件明细如下：

- 1、中国证监会同意本次债券发行注册的文件；
- 2、发行人 2018-2020 年经审计财务报告、2021 年 1-9 月份未经审计的财务报表；
- 3、主承销商出具的核查意见；
- 4、发行人律师为本期债券出具的法律意见书；
- 5、本期债券受托管理协议；
- 6、本期债券持有人会议规则。

二、备查文件查阅地点及查询网站

（一）查阅时间

在本期债券发行期内，投资者可至公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件。

（二）查阅地点

- 1、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：泰州市海陵区府前路 3 号 1 幢 201 室

联系电话：0523-86231209

传真号码：0523-86238646

邮政编码：225300

2、主承销商：国金证券股份有限公司

联系人：周军、陈伟、马越

联系地址：上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 楼

联系电话：021-68826021

传真：021-68826800

邮政编码：201204

3、联席主承销商：东亚前海证券有限责任公司

联系人：许春招、朱恒祥、王兆君

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1788-1800 号陆家嘴金控广场 1 号楼 27 层

联系电话：021-38175669

传真：021-38175588

邮政编码：200120

（三）查阅网站

投资者可通过中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）或上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅下载募集说明书，或在本期债券发行期内，投资者可以到上述地点查阅募集说明书全文及上述备查文件。

如对本期债券募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或承销商。

（本页无正文，为《泰州海陵城市发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

泰州海陵城市发展集团有限公司

2022年1月20日

