



如皋市城市产业发展集团有限公司

(注册地址：如皋市如城街道宁海路2号)

2022年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期) 募集说明书摘要

注册金额	不超过人民币 11.50 亿元
本期发行金额	不超过人民币 3.50 亿元
增信情况	本期债券无增信
发行人	如皋市城市产业发展集团有限公司
主承销商	中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
债券受托管理人	中信建投证券股份有限公司
发行人主体信用等级	主体信用评级 AA+
本期债券信用等级	债券信用评级 AA+
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

联席主承销商



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

签署日：2022年3月16日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向专业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。

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本期债券募集说明书及本摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本期债券募集说明书及本摘要中财务会计报告真实、完整。

目录

声明	1
释义	4
第一节 发行条款	6
一、本次债券发行的批准情况	6
二、本期债券的基本发行条款	6
三、本期债券的特殊发行条款	9
四、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	11
五、认购人承诺	12
六、发行人与有关机构及人员的利害关系	12
七、发行人关于本期债券发行的承诺	13
第二节 募集资金运用	14
一、本次债券的募集资金规模	14
二、本期债券募集资金运用计划	14
三、募集资金的现金管理	15
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	15
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	15
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	16
七、发行人关于本期债券募集资金使用的承诺	17
八、前次公司债券募集资金使用情况	17
第三节 发行人基本情况	19
一、发行人基本情况	19
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	19
三、发行人股权结构	26
四、发行人重要权益投资情况	27
五、发行人的治理结构等情况	28
六、发行人的董监高情况	37
七、发行人主营业务情况	40
八、其他与发行人主体相关的重要情况	44

第四节 财务会计信息	45
一、发行人财务报告总体情况	45
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	48
三、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项	57
第五节 发行人信用情况	58
一、发行人及本期债券的信用评级情况	58
三、发行人的资信情况	60
第六节 增信情况	64
第七节 税项	65
一、增值税	65
二、所得税	65
三、印花税	65
第八节 发行有关机构	66
一、本期债券发行的有关机构	66
第九节 备查文件	70
一、募集说明书及摘要的备查文件如下：	70
二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：	70

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：

简称		释义
发行人/公司/本公司/如皋城发	指	如皋市城市产业发展集团有限公司
控股股东	指	如皋市人民政府
本次债券	指	发行人公开发行的不超过 11.50 亿元的“如皋市城市产业发展集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）”
本期债券	指	发行人公开发行的不超过 3.50 亿元的“如皋城市产业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
中信建投证券/簿记管理人/牵头主承销商/债券受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司
华泰联合证券/联席主承销商	指	华泰联合证券有限责任公司
发行人审计机构/中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	江苏稼禾律师事务所
资信评级机构/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
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《如皋市城市产业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《如皋市城市产业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	指本期债券适用的，发行人与本期债券受托管理人签署的《如皋市城市产业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	指本期债券适用的，为保障债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《如皋市城市产业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）债券持有人会议规则》
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
《公司债办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》

简称		释义
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《如皋市城市产业发展集团有限公司章程》
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
债券上市交易场所/上交所/交易所	指	上海证券交易所
中证协	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
董事会	指	如皋市城市产业发展集团有限公司董事会
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日
近三年及一期/报告期各期	指	2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月
近三年及一期末/报告期各期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	按照证券转让交易场所（上海证券交易所）规定、惯例执行的可交易的日期
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
我国、中国	指	中华人民共和国
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
城投公司	指	如皋市城建投资有限公司
高寿城建	指	如皋市高寿城市建设有限公司
高新开发	指	如皋高新技术园区开发有限公司
水绘园	指	如皋水绘园风景区投资发展有限公司

本募集说明书摘要中，部分合计数与各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 发行条款

一、本次债券发行的批准情况

（一）董事会决议

发行人董事会于 2020 年 6 月 1 日召开董事会会议，审议通过了《如皋市城市产业发展集团有限公司关于公开发行公司债券的董事会决议》，同意发行人公开发行公司债券，金额不超过 30 亿元（含 30 亿元），期限不超过 7 年（含 7 年），可分期发行；面向专业投资者公开发行。本次债券募集资金结合公司用款需求，扣除发行费用后，用于偿还银行借款等金融机构借款、公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具等有息负债、补充流动资金及其他符合监管规定的用途。

（二）股东会决议

发行人股东于 2020 年 6 月 5 日召开股东会会议，会议同意发行人公开发行公司债券，金额不超过 30 亿元（含 30 亿元），期限不超过 7 年（含 7 年），可分期发行；面向专业投资者公开发行。本次债券募集资金结合公司用款需求，扣除发行费用后，用于偿还银行借款等金融机构借款、公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具等有息负债、补充流动资金及其他符合监管规定的用途，并授权公司董事会及董事会授权人士全权办理本次债券的相关事宜。

（三）中国证监会注册情况

经中国证监会证监许可〔2021〕620 号文注册，发行人获准在中国境内面向专业投资者公开发行不超过人民币 11.50 亿元（含 11.50 亿元）的公司债券。

二、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：如皋市城市产业发展集团有限公司。

（二）债券全称：如皋市城市产业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

（三）注册文件：发行人于 2021 年 3 月 3 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意如皋市城市产业发展集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕620 号），注册规模为不超过人民币 11.50 亿元（含 11.50 亿元）。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过人民币 3.50 亿元（含 3.50 亿元），不设置超额配售。

（五）债券期限：本期债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

回售选择权：本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“三、本期债券的特殊发行条款”。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

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

在债券存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，存续部分在存续期的第 4 年至第 5 年的票面利率为存续期的第 3 年末票面利率加/减调整基点，在存续期的第 4 年至第 5 年固定不变；如在存续期的第 3 年末发行人未行使调整票面利率选择权，则存续部分在存续期的第 4 年至第 5 年的票面利率仍维持存续期的第 3 年末票面利率不变。

票面利率调整选择权：本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“三、本期债券的特殊发行条款”。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 3 月 25 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

（十四）付息日期：

本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 3 月 25 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）如本期债券的投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 3 月 25 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

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

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

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

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

（十八）本金兑付日期：

本期债券的兑付日期为 2027 年 3 月 25 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）如本期债券的投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 3 月 25 日（如遇非交易

日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

具体信用评级情况详见本期债券募集说明书“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金拟用于偿还到期公司债券的本金（含置换偿还公司债券本金的自有资金）。

具体募集资金用途详见本期债券募集说明书“第三节 募集资金运用”。

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

（二十四）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

（二十五）联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

三、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率

的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于___3___个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前___3___个交易日，或者新增回售登记期起始日前___3___个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

四、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2022 年 3 月 22 日。
- 2、发行首日：2022 年 3 月 24 日。
- 3、发行期限：2022 年 3 月 24 日至 2022 年 3 月 25 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债

券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：2022 年 4 月 6 日。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

五、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，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交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、发行人与有关机构及人员的利害关系

截至报告期末，发行人与本期债券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重大利害关系。

七、发行人关于本期债券发行的承诺

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

第二节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人股东、董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2021〕620号），本次债券注册总额不超过人民币 11.50 亿元，采取分期发行。本期债券为发行金额为不超过人民币 3.50 亿元。

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金拟用于偿还到期公司债券的本金（含置换偿还公司债券本金的自有资金）：

表 2-1：本期债券拟偿还的公司债务明细表

单位：万元

借款人	债券简称	到期日	债券余额	拟使用募集资金金额
如皋市城市产业发展集团有限公司	21 皋发 D3	2022-4-21	50,000.00	35,000.00

本期债券募集资金 3.50 亿元全部用于偿还到期公司债券的本金（含置换偿还公司债券本金的自有资金）。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，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债券的具体金额。发行人未来也有可能将募集资金用于偿还表 3-1 之外的公司债券。

在公司债券偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。若暂时补充流动资金，将仅限于与主营业务相关的生产经营使用，发行人承诺不通过直接或间接安排用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易。单次补充流动资金最长不得超过 12 个月。

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：

募集资金使用计划的调整需由发行人财务部门提起申报，并经发行人经营管理层同意，并及时进行临时信息披露。发行人需严格按照国家有关规定，加强对募集资金的使用和管理，严禁挪用，防范风险；妥善安排和调度资金，确保募集资金合规使用。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为确保本期公司债券募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，发行人已采取安排债券受托管理人、签订债券受托管理协议等方式，建立募集资金监管机制，并采取相应措施，保证债券持有人的合法权利。具体如下：

发行人已安排中信建投证券作为本期债券债券受托管理人，签订《债券受托管理协议》。债券受托管理人将按照已签订的《债券受托管理协议》的约定，对专项账户资金使用情况进行检查，确保本期债券募集资金用于募集说明书披露的用途。

发行人将与监管银行、债券受托管理人签订募集资金专项账户三方监管协议，约定监管银行、债券受托管理人监督募集资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，除此之外不得用于其他用途。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、《债券受

托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所和中证协的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券的成功发行将有效调节发行人债务结构，降低财务成本，并有利于发行人中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，以 2021 年 9 月末合并报表口径为基准，发行人的资产负债率将维持为 51.30% 的水平。综合来看，本期债券的成功发行将增加发行人流动资金总规模，同时发行人未来的资产负债水平依然会维持相对稳定，处于可控范围之内。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 3.50 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 3.50 亿元全部计入 2021 年 9 月 30 日资产负债表；
- 4、本期债券募集资金 3.50 亿元拟用于偿付到期公司债券。

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

表 2-2：本期债券发行后对发行人资产负债结构影响

单位：万元、%

项目	本期债券发行前	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	2,909,098.75	2,909,098.75	-
非流动资产合计	266,535.30	266,535.30	-
资产总计	3,175,634.05	3,175,634.05	-
流动负债合计	630,828.77	595,828.77	-35,000.00
非流动负债合计	998,332.86	1,033,332.86	35,000.00
负债合计	1,629,161.64	1,629,161.64	-

项目	本期债券发行前	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
所有者权益合计	1,546,472.41	1,546,472.41	-
负债和所有者权益总计	3,175,634.05	3,175,634.05	-
资产负债率	51.30	51.30	-
流动比率	4.61	4.88	0.27

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定发行人财务成本，避免贷款利率波动风险。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

发行人的流动比率明显提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

七、发行人关于本期债券募集资金使用的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人承诺本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务；募集资金不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不转借他人或用于非生产性支出，不用于金融业务板块；本期募集资金用途不直接或间接用于保障房以外的房地产业务。

地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次公司债券获得中国证监会证监许可〔2021〕620号文注册，由中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司承销。该批复项下已发行公司债券如下：

2021 年 11 月 26 日起息的规模为 4 亿元，期限为 3+2 年期“21 如皋 01”，募集资金约定扣除发行费用后用于偿还到期公司债券的本金。截至 2022 年 2 月 28 日，“21 如皋 01”募集资金已使用完毕。

2022 年 1 月 17 日起息的规模为 4 亿元，期限为 3+2 年期“22 如皋 01”，募集资金约定扣除发行费用后用于偿还到期公司债券的本金。截至 2022 年 2 月 28 日，“22 如皋 01”募集资金已使用 2.5 亿元，募集资金余额为 1.5 亿元。

上述募集资金实际使用情况与募集说明书约定用途一致，不存在募集资金违规使用。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	如皋市城市产业发展集团有限公司
法定代表人	曹金林
注册资本	人民币500,000.00万元
实缴资本	人民币362,284.6311万元
设立（工商注册）日期	2011年4月7日
统一社会信用代码	91320682572563351M
住所（注册地）	如皋市如城街道宁海路2号
邮政编码	214125
所属行业	土木工程建筑业
经营范围	许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；企业总部管理；融资咨询服务；信息技术咨询服务；城市绿化管理；城市公园管理；污水处理及其再生利用；园林绿化工程施工；停车场服务；园区管理服务；水污染治理；智能水务系统开发；信息系统集成服务；市政设施管理；养生保健服务（非医疗）；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；会议及展览服务；游览景区管理；公园、景区小型设施娱乐活动；文物文化遗址保护服务；工程管理服务；水污染防治服务；住房租赁；房屋拆迁服务；土地整治服务；建筑材料销售；计算机系统服务；软件开发；集贸市场管理服务（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）
电话及传真号码	电话：0513-87222909；传真：0513-69887075
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	胡成建 董事、副总经理 0513-87222909

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

如皋市城市产业发展集团有限公司前身为如皋市民生住房开发有限公司，是

由如皋市房地产管理处、如皋市第一拆迁服务中心共同出资设立的有限责任公司，注册资本为人民币 12,000.00 万元。其中，如皋市房地产管理处出资 11,400.00 万元，持股 95.00%；如皋市第一拆迁服务中心出资 600.00 万元，持股 5.00%。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2015 年 9 月	设立	如皋市房地产管理处出资 11,400.00 万元，持股 95.00%；如皋市第一拆迁服务中心出资 600.00 万元，持股 5.00%。
2	2015 年 9 月	增资	如皋市房地产管理处出资向公司增资 8,000.00 万元，变更后的注册资本为人民币 20,000.00 万元。
3	2015 年 12 月	增资	故发行人股东名称变更，由“如皋市房地产管理处”变更为“如皋市房产管理处”。同时，国开发展基金有限公司向公司增资 15,000.00 万元，变更后的注册资本为人民币 35,000.00 万元。其中，如皋市房产管理处出资 19,400.00 万元，持股 55.43%；如皋市第一拆迁服务中心出资 600.00 万元，占注册资本的 1.71%；国开发展基金有限公司出资 15,000.00 万元，占注册资本的 42.86%。
4	2019 年 12 月	其他	公司名称由如皋市民生住房开发有限公司变更为如皋市城市产业发展集团有限公司。
5	2019 年 12 月	其他	发行人股东变更为如皋市人民政府（授权如皋市财政局履行出资人职责）及国开发展基金有限公司。其中，如皋市人民政府（授权如皋市财政局履行出资人职责）出资 485,000.00 万元，持股 97%；国开发展基金有限公司出资 15,000.00 万元，持股 3%。

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1、2019 年 12 月 9 日，如皋市人民政府下发《市政府关于同意如皋市国有置业集团有限公司集团有限公司和高新区国有企业涉及相关国有股权整合重组及新设公司事项的批复》（皋政复〔2019〕112 号），集团进行重大资产重组，重大资产重组具体情况详见本部分“（三）、重大资产重组情况”。发行人注册资本由 3.50 亿元增加至 50.00 亿元。

2、2021 年 10 月，如皋市人民政府出具《市政府关于同意变更市属国有企业履行出资人职责机构请示事项的批复》（皋政复〔2021〕56 号），同意将上述国有企业履行出资人职责机构由“如皋市财政局”变更为“如皋市政府国有资产监

督管理办公室”。

截至 2021 年 9 月末，发行人注册资本 500,000.00 万元，实缴资本 362,284.6311 万元。其中，如皋市人民政府（授权如皋市政府国有资产监督管理办公室履行出资人职责）持股 97%，国开发展基金持股 3%。

（三）发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人重大资产重组情况如下：

1、重大资产重组事项概况

2019 年 12 月 9 日，如皋市人民政府下发《市政府关于同意如皋市国有置业集团有限公司集团有限公司和高新区国有企业及相关国有股权整合重组及新设公司事项的批复》（皋政复〔2019〕112 号），同意如下股权无偿划转：

表 3-1：发行人无偿划转公司一览表

单位：%

划转受让方	股权划转方	标的公司	持股比例
如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋市交通产业集团有限公司	如皋市城建投资有限公司	100.00
如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋市国有资产经营有限公司	如皋市高寿城市建设有限公司	100.00
如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋市国有资产经营有限公司	如皋高新技术园区开发有限公司	100.00
如皋市城市产业发展集团有限公司	富皋万泰投资发展有限公司	如皋市兴皋置业有限公司	100.00
如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋市城建投资建设有限公司	如皋水绘园风景区投资发展有限公司	85.09
如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋市人民公园	如皋水绘园风景区投资发展有限公司	14.91
如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋市墙体材料改革办公室	南通铸诚贸易有限公司	100.00
如皋市城市产业发展集团有限公司	如皋市教育投资有限公司	如皋市教育培训中心有限公司	100.00
如皋高新技术园区开发有限公司	江苏中皋高科实业有限公司	如皋富民新农村基础设施建设有限公司	100.00
如皋高新技术园区开发有限公司	如皋市人民政府（授权江苏省如皋高新技术产业开发区管理委员会履行出资人职责）	江苏中皋高科实业有限公司	100.00
如皋高新技术园区开发有限公司	江苏中皋高科实业有限公司	如皋金洲房地产开发有限公司	100.00
如皋市高寿城市建设有限公司	集体所有制	如皋市勘测院有限公司	100.00
如皋金洲房地产开发有限公司	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋市文化创意产业园开发有限公司	100.00
如皋金洲房地产开发有限公司	如皋高新技术园区开发有限公司	如皋市龙游物业管理有限公司	100.00
如皋金洲房地产开发有限公司	江苏中皋高科实业有限公司	如皋市龙游湖风景区管理有限公司	100.00
江苏中皋高科实业有限公司	如皋科技城创业中心管理有限	江苏如高第三代半导体产业研究	70.00

划转受让方	股权划转方	标的公司	持股比例
	公司	院有限公司	

截至报告期末，上述股权划转事项已完成股东变更手续及工商登记。

2、构成重大资产重组的判断

（1）上市公司重大资产重组管理办法规定

参照中国证券监督管理委员会〔第 159 号令〕“关于修改《上市公司重大资产重组管理办法》的决定”及《上市公司重大资产重组管理办法》第二章第十二条：上市公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

1) 购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 50% 以上；

2) 购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50% 以上；

3) 购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50% 以上，且超过 5000 万元人民币。

购买、出售资产未达到前款规定标准，但中国证监会发现存在可能损害上市公司或者投资者合法权益的重大问题的，可以根据审慎监管原则，责令上市公司按照本办法的规定补充披露相关信息、暂停交易、聘请独立财务顾问或者其他证券服务机构补充核查并披露专业意见。

（2）发行人本次重组情况

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《如皋市民生住房开发有限公司 2018 年度财务报表审计报告》（中兴华审字（2019）第 460181 号）、《如皋市城建投资有限公司 2018 年度财务报表审计报告疏》（中兴华审字（2019）第 460135 号）、《如皋高新技术园区开发有限公司审计报告》（中兴华审字（2019）第 020756 号），本次重组涉及公司的相关财务数据如下：

截至 2018 年末，如皋市城建投资有限公司母公司口径总资产 726,705.69 万元，如皋高新技术园区开发有限公司母公司口径总资产 520,017.12 万元，合计占发行人经审计的 2018 年末合并口径总资产的比例为 216.59%；如皋市城建投资有限公司母公司口径净资产 335,328.70 万元，如皋高新技术园区开发有限公司母公司口径净资产 281,629.33 万元，合计占发行人经审计的 2018 年末合并口径净资产的比例为 364.09%；2018 年度，如皋市城建投资有限公司母公司口径营业收入 52,540.49 万元，如皋高新技术园区开发有限公司母公司口径营业收入 91,341.15 万元，占发行人经审计的 2018 年度合并口径营业收入的比例为 557.39%

（3）是否构成重大资产重组的判断

此次新并入公司资产总额占发行人 2018 年未经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 50% 以上；

此次新并入公司在 2018 年所产生的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50% 以上；

此次新并入公司资产净额占发行人 2018 年经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50% 以上，且超过 5,000 万元人民币。

上述股权划转构成重大资产重组。

3、主要标的公司简介

（1）如皋市城建投资有限公司

如皋市城建投资有限公司是如皋市的重大项目建设主体和基础设施运营主体，担负着如皋市的开发建设和运营管理。主营业务涵盖安置房建设销售、项目建设等。

截至 2020 年末，如皋市城建投资有限公司母公司口径总资产为 760,022.64 万元，总负债为 236,212.09 万元，净资产为 523,810.55 万元；2020 年度，如皋市城建投资有限公司母公司口径实现营业收入 33,808.04 万元，实现净利润 6,105.37 万元。

（2）如皋高新技术园区开发有限公司

如皋高新技术园区开发有限公司是江苏省如皋高新技术产业开发区的重大项目建设主体和基础设施运营主体，担负着江苏省如皋高新技术产业开发区的开发建设和运营管理。主营业务涵盖安置房建设销售、高新技术产业开发区综合开发及项目建设。

截至 2020 年末，如皋高新技术园区开发有限公司母公司口径总资产合计为 1,013,032.33 万元，总负债为 548,242.76 万元，净资产为 464,789.57 万元；2020 年度，如皋高新技术园区开发有限公司母公司口径实现营业收入 69,677.00 万元，实现净利润 16,031.97 万元。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2021 年 6 月出具的《2019 年如皋高新技术园区开发有限公司公司债券跟踪评级报告》（新世纪债跟踪(2021)100808），如皋高新技术园区开发有限公司主体评级为 AA，评级展望为稳定。

4、是否符合间隔期要求判断

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第五十一条：上市公司在本次重大资产重组前不符合中国证监会规定的公开发行证券条件，或者本次重组导致上市公司实际控制人发生变化的，上市公司申请公开发行新股或者公司债券，距本次重组交易完成的时间应当不少于一个完整会计年度。

判断上市公司在本次重大资产重组前是否符合公开发行证券条件，应以重大资产重组完成前三个会计年度实现的净利润来判断“最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息”，不能使用按重组后架构编制的模拟报表数据来计算最近三年平均可分配利润。鉴于按照同一控制下企业合并原则编制的比较报表属于法定报表，并非模拟报表，对于同一控制下企业合并，可以使用按照同一控制下企业合并原则编制的经审计的财务报表来计算最近三年平均可分配利润。

（1）针对本次重大资产重组前，发行人是否符合中国证监会规定的公开发行证券条件的判断

发行人按照同一控制下企业合并原则编制的比较报表属于法定报表，非模拟报表，参照中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）按照同一控制下企业合并原则编制的经审计的财务报表，本次重大资产重组前，发行人符合中国证监会规定的公开发行证券条件。

（2）重组前后公司实际控制人情况

本次重组前及重组完成后，发行人的实际控制人均为如皋市人民政府，本次重组未导致发行人实际控制人发生变化。

综上所述：本次重大资产重组前，发行人符合中国证监会规定的公开发行证券的条件；本次重组未导致发行人实际控制人发生变化。因此，发行人此次申请公开发行公司债券不受本次重组交易完成时间的限制。

5、财务数据及分析的数据来源

鉴于此次重组过程中，地方政府的主导作用较大，同一控制下企业合并的特征更为明显，按同一控制下企业合并能够更清晰地反映国企改革中地方政府的主导地位和最终决定权，因此会计师将本次合并认定为同一控制下企业合并，并根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》中关于同一控制下企业合并的规定，对报告期财务报表进行了追溯调整。

如无特殊说明，募集说明书引用的财务数据来源于发行人按照同一控制下企业合并原则进行追溯调整之后的财务报表。

6、重大资产重组对发行人经营状况、财务情况和偿债能力的影响

此次重大资产重组后，发行人经营规模进一步扩大，业务发展格局更加多元化，盈利水平明显上升，偿债能力进一步增强，对公司的发展起到积极作用。

（四）重大负面舆情情况

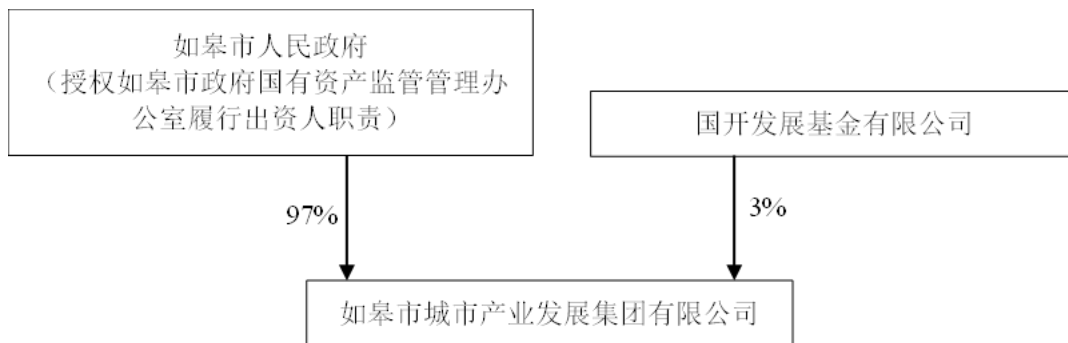
报告期各期，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑的事项。

三、发行人股权结构

（一）股权结构

截至募集说明书签署之日，发行人股权结构如下：

图 3-1：发行人股权结构图



截至募集说明书签署日，发行人注册资本总额为人民币 500,000.00 万元，实收资本为人民币 362,284.6311 万元，如皋市人民政府（授权如皋市政府国有资产监督管理办公室履行出资人职责）出资 485,000.00 万元，持股 97.00%；国开发展基金有限公司出资 15,000.00 万元，持股 3.00%。

（二）控股股东和实际控制人情况

1、基本情况

如皋市人民政府（授权如皋市政府国有资产监督管理办公室履行出资人职责）持有发行人 97% 的股份。截至募集说明书签署之日，发行人控股股东和实际控制人为如皋市人民政府（授权如皋市政府国有资产监督管理办公室履行出资人职责）。

发行人另一股东国开发展基金有限公司持股比例为 3%，主要从事非证券业务的投资、投资管理、咨询，经营方向符合政策导向。

报告期内，发行人控股股东由如皋市房地产管理处变更为如皋市人民政府。发行人的实际控制人未发生变化。

2、股权质押及其他争议情况说明

截至募集说明书签署日，发行人的股东、实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，持有的发行人股权也不存在任何争议情况。

3、报告期内控股股东和实际控制人变更情况

报告期内发行人不存在控股股东和实际控制人变更情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）主要子公司概况

截至 2021 年 9 月末，发行人下属纳入合并范围的全资及控股一级子公司共 10 家，主要一级子公司基本情况如下：

表 3-2：发行人主要一级子公司截至 2020 年末情况表

单位：亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	如皋市城建投资有限公司	房地产开发、城市建设投资、建筑劳务分包	100.00	76.00	23.62	52.38	3.38	0.61	否
2	如皋水绘园风景区投资发展有限公司	景区景点投资经营管理、旅游产业投资管理、园林绿化工程设计、建筑材料销售、一般经济信息咨询服务	100.00	38.20	34.65	35.54	0.11	0.30	否
3	如皋市兴皋置业有限公司	房屋销售、租赁；物业管理服务	100.00	7.19	0.09	7.10	0.00	0.00	否
4	如皋市高寿城市建设有限公司	市政公用工程施工总承包、工程项目管理、房屋拆迁、租赁、企业管理服务、房地产开发经营、各类工程建设活动	100.00	27.35	16.22	11.14	3.12	0.38	否
5	如皋高新技术园区开发有限公司	高新技术园区基础设施开发；、受委托从事商务办公服务在、实业投资、咨询服务；项目招商及配套服务	100.00	101.30	54.82	46.48	6.97	1.60	否

报告期内，发行人不存在发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，也不存在发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。

（三）主要参股公司基本情况

截至 2021 年 9 月末，发行人主要参股公司基本情况如下：

表 3-3：发行人主要参股公司

单位：%、万元

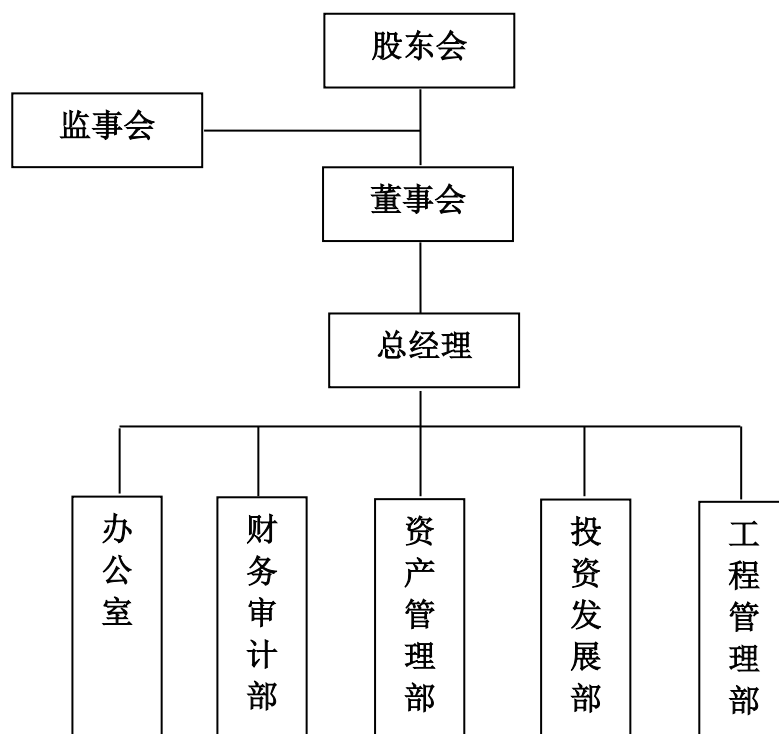
序号	公司名称	主要营业收入板块	持股比例	是否存在重大增减变动
1	江苏浦丹光电技术有限公司	光电子技术及其产品的技术开发、技术咨询与技术服务等。	40.00	否
2	中如建工集团有限公司	建设工程施工；建设工程设计；建设工程勘察；建筑劳务分包等。	5.00	否
3	深圳市宝盛自动化设备有限公司	自动化设备、智能机械人、精密零部件、机械元件、电子元件、计算机软件、控制软件、智能自动化生产系统、智能化数控系统、生产辅助系统、信息技术和网络系统、应用软件及其辅助设备的研发、销售等。	2.44	否
4	江苏华夏电影胶片修复技术有限公司	电影胶片修复技术研发；胶片清洗、印片、修复；电影科普展示；电影科普模型制作等。	13.05	否
5	中皋融资担保有限公司	融资担保业务等。	3.70	否

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人按照《公司法》等有关法律法规的规定，建立了完善的法人治理结构及有关生产经营管理机构，建立起办公室、财务审计部、资产管理部、投资发展部、工程管理部等部门架构，具体组织结构见下图。

图 3-2：发行人组织架构



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1、治理结构情况

发行人法人治理结构完善，符合《公司法》的相关规定。发行人严格依据《公司法》等法律、法规的要求，设股东会、董事会、监事和经理，建立了严格的法人治理结构。

(1) 股东会

发行人股东会由全体股东组成，为发行人的权利机构，行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 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；
- 3) 审议批准董事会的报告；
- 4) 审议批准监事会的报告；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 7) 对公司增加和减少注册资本做出决议；
- 8) 对发行公司债券作出决议；
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10) 修改公司章程；
- 11) 《公司法》规定的其他权利。

(2) 董事会

发行人设董事会，由 5 名董事组成，其中职工董事 1 人。股东代表董事由股东会选举产生，职工董事由公司职工通过公司职工代表大会选举产生。董事任期为 3 年，可连选连任。董事任期届满未及时改选，或董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，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。

董事会设董事长 1 人，由董事会选举产生，董事长任期三年，任期届满，可连选连任。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- 1) 向股东报告工作；
- 2) 执行股东的决议；
- 3) 决定公司经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司年度的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- 7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 8) 决定公司内部管理机构的设置；

9) 决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

10) 制定公司的基本管理制度；

11) 对公司向其他企业投资或者为他人提供担保不含公司为公司股东或者实际控制人提供担保) 作出决议；

12) 公司章程规定的其他职权。

(3) 经理

发行人设经理，由董事会决定聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

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

(4) 监事会

发行人设监事会，成员为 3 人，其中职工监事 1 人，股东代表监事由股东会选举产生，职工监事由公司职工代表大会选举产生，监事任期为 3 年，可连选连任。

监事会设主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席任期 3 年，任期届满，可连选连任。

监事主要行使以下职权：

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、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) 向股东提出提案；
- 5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 6) 对董事决定事项提出质询或者建议；
- 7) 《公司法》和公司章程规定的其他权利

2、组织机构设置及运行情况

（1）办公室

负责公文管理、会务管理、用印管理、信息宣传、行政管理、档案管理、党组织建设、人力资源管理、办公信息化系统管理、督查督办、信访接待、保密管理、制度建设。

（2）财务审计部

负责贯彻执行财务管理制度、建立健全财务管理各种规章制度；负责公司日常财务核算管理，参与公司的经营管理；根据公司资金运营情况，合理调配资金，确保公司资金正常运转；编制上报并执行集团年度预算、财务收支计划；组织和配合外部审计机构开展对集团及所属公司审计工作，组织做好工程项目决算审计工作。

（3）资产管理部

对市政府、国资管理部门、行业监管部门的资产管理政策文件进行分析；制

定年度资产经营管理计划，做好年度资产经营效益分析，并向集团董事会报告，参与对集团所属公司资产的监管和考评。

（4）投资发展部

投资发展部负责研究与编制集团公司战略发展规划；探索集团公司转型升级，拓展新的业务领域；负责新兴产业研究并提出投资决策方案；参与新投资项目的前期工作。

（5）工程管理部

负责制定和完善年度工程建设计划；配合其他部门进行项目前期设计及方案的运作；负责工程开工前的准备及审查工作；协调承包商、监理、设计及相关单位之间的关系；负责对承包商、监理、设计单位的管理工作；负责工程施工过程中质量、进度、现场及投资的控制管理；负责工程竣工验收及移交工作；负责工程管理过程中的文件、资料进行管理，保管工程项目的全部技术档案；负责工程项目的招投标工作；监督材料设备采购合同执行情况；参加设备试运行；负责收集、整理、保管好材料设备档案（包括合格证、说明书、随机技术文件、运转记录等）；负责加工材料设备及专用设备、工具的管理；负责设备备件及专用工具的管理；施工图预算及结算工作。

（二）内部管理制度

发行人按照现代企业制度的要求，健全完善法人治理结构，实行决策、执行、监督机构和经营管理者之间的制衡分离，整合监督力量，强化监督职能，形成科学合理、配置科学、程序严密、相互制约的权力运行机制。发行人制定了较为完善的财务管理制度、投资管理制度、融资管理办法、关联交易制度、信息披露制度等相关内部控制制度，对公司重大事项进行决策和管理：

1、财务管理

为规范发行人内部财务管理工作，提高经济效益，建立合法、科学、有序的财务核算体系，明确财务管理工作职责和权限，发行人根据国家相关法律、法规，

结合实际，制订了《财务管理制度》，主要内容包括货币资金管理、财务收支审批、资产管理、财务印章管理、票证管理、会计电算化管理、财务档案管理、内部稽核管理、内部控制、财务报告及财务评价等具体管理制度。发行人通过制定一系列的制度，将财务管理和控制贯穿到公司经营活动的全过程。

2、关联交易

发行人为保证公司关联交易的公允性，维护公司及出资人的合法权益，发行人根据有关规范关联交易的法律和行政法规的规定，制定了《如皋市城市产业发展集团有限公司关联交易管理制度》对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

3、投资管理

为规范发行人的投资行为，提高投资效益，防范投资风险，促进国有资产保值增值，发行人制定了《投资管理办法》，对公司的股权投资、基本建设项目投资、技术改造项目投资等各类投资项目的前期审核、中期监督、后期评估的程序和决策机制进行了规范。

4、融资管理办法

为了规范与加强公司融资业务管理，规范融资行为，降低资本成本，控制融资风险，提高资金效益，发行人根据国家有关法律法规，结合公司实际情况，制定了《融资管理办法》。该办法从资金筹集计划、筹资种类、方案的选择确定、筹资工作分工、资金管理等方面进行资金筹集管理规定，力求合理设计资金筹措方案，把控资金筹集节奏，认真选择筹资来源，在合法合规前提下，力求降低筹资成本，提高资金筹集效果，合理进行负债经营。

5、对下属公司管理

发行人作为出资者，以资本为纽带，对授权范围内的全资子公司、控股子公司及参股公司依照《公司法》和其他规范性法规享有资产受益、重大决策、选择

管理者等权利，对全资、控股子公司或参股公司审批有关事项制定相关办法和实施细则。

6、对外担保管理

为规范对外担保行为，有效控制公司资产运营风险，发行人制定了《对外担保管理办法》。公司所担保债务到期前，公司计划财务部要积极督促被担保人在合同期内履行还款义务。公司对外担保应当遵循合法、谨慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。

7、固定资产管理

为实现集团固定资产购置、使用和处置的规范化管理，维护资产的安全和完整性，充分发挥现有资产的经济和使用效益，发行人制定《固定资产管理制度》。主要包括固定资产的购置、验收和领用、维修、转移与报废、清查等。资产管理部为固定资产的管理部门，财务审计部进行财务核算管理。

8、人事管理

发行人加强集团管理，严格劳动纪律，维护正常的工作秩序，提高工作效率，根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》及有关劳动政策，结合实际情况，制定了《人事管理制度》。

发行人对员工采用聘用制管理，根据人力资源规划、人员动态情况和人力成本控制，保证人员选聘和录用工作的质量，为本公司选拔出合格、优秀的人才，并使之适应业务发展要求。

9、安全生产管理

发行人严格执行国家安全生产相关法律及规章制度，建立起了一套行之有效的安全生产管理制度。除执行正常的审批手续外，日常生产活动中，还通过安全检查和整改，安全生产监督管理举报机制成等，确保安全生产。

10、项目管理

为规范公司投资建设工程项目的工作。发挥市场竞争优势，保证工程质量和

工程进度目标的实现，降低工程成本，发行人制定了《技术资料管理制度》、《材料进场管理制度》、《图纸会审制度》、《工程质量事故报告及调查制度》、《施工测量管理制度》等明晰的制度办法，形成了涵盖项目工程组织管理、工程造价控制、工程招标管理、工程变更控制及监督鉴证、安全施工及运营管理、资料管理的全过程管理制度，确保工程操作规范、工程建设质量有制度的约束和保证。

11、信息披露管理

发行人制定了《信息披露管理制度》，明确了信息披露责任人、信息披露事务管理部门和相关义务人、各责任人及义务人职责、信息披露的内容与标准、信息披露的审核流程、信息披露相关文件及资料的档案管理、投资者关系活动等，特别是对定期报告、临时报告、重大事项的流转程序做出了严格的规定。

12、突发事件应急处理机制

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人针对突发事件制定相应的应急处置方案，应急处置方案涵盖重大突发事件的适用范围、应急处置方案、责任追究等。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、机构独立

发行人设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，发行人董事会、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

2、人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，发行人设立董事会和监事会，董事会下设经营管理层。发行人的人员设置独立。

3、业务独立

发行人业务独立。发行人与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

4、财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况。

5、资产独立

发行人股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，亦不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）董事、监事和高级管理人员基本情况

截至募集说明书签署日，发行人董监高情况如下：

表 3-4：发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违法违规违纪行为
曹金林	董事长	2020.05-2023.05	是	否
魏志兵	董事、总经理	2020.05-2023.05	是	否
胡成建	董事、副总经理	2020.11-2023.11	是	否

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违法违规行为
孟志远	董事、副总经理	2020.05-2023.05	是	否
邹晓燕	职工董事	2020.11-2023.11	是	否
韦华	监事会主席	2021.8-2024.8	是	否
陈晓霞	监事	2020.11-2023.11	是	否
高晓丽	职工监事	2020.11-2023.11	是	否
桑盛楠	职工监事	2020.11-2023.11	是	否
陈雨	职工监事	2021.8-2024.8	是	否

（二）董事、监事和高级管理人员简历

1、董事会成员

曹金林，1976 年出生，本科学历。历任如皋市商务局局长、党组书记、口岸办主任和江苏中皋高科实业有限公司董事长、总经理。现任公司董事长。

魏志兵，1973 年出生，中专学历。历任市住房和城乡建设局计财科副科长、市住房和城乡建设局计划财务审计科科长。现任公司董事，任期 3 年。

胡成建，1968 年出生。历任龙舌乡财政所会计、副所长、所长、下原镇财政所所长、经济开发区财政分局副局长、软件园建设指挥部财审组组长、财政分局副局长和软件园财政分局、高新区财政分局副局长、投融资办副主任。现任公司董事。

孟志远，1977 年出生。历任如皋市房屋征收管理办公室主任、如皋市住房和城乡建设局计划财务审计科科长，现任公司董事、副总经理，兼任如皋市城建投资有限公司董事长。

邹晓燕，1978 年出生，本科学历。历任立隆电子（苏州）有限公司主办会计、立扬电子（苏州）有限公司财务主管、苏州朗迪科技有限公司财务经理、江苏翠钻照明有限公司财务负责人、江苏中皋高科实业有限公司财务负责人。现任公司职工董事。

2、监事会成员

韦华，1983 年出生，研究生学历。历任如皋高新区党工委委员及管委会副

主任、江苏中皋高科实业有限公司副总经理、如皋市委统战部副科职干部。现任如皋市城市产业发展集团有限公司党委委员、纪委书记、监事会主席。

陈晓霞，1979 年出生，本科学历。历任丁堰镇房地产开发公司现金会计、如皋市益有管道燃气有限公司辅助会计、如皋市益有管道燃气有限公司财务部主任兼总账会计、如皋市益有管道燃气有限公司总经理助理兼财务部主任。现任公司监事。

高晓丽，1988 年出生，本科学历。历任上海佳典装潢有限公司太仓分公司设计师、南通六建徐州分公司项目部资料员、江苏科信工程咨询有限公司工程预算编制、如皋高新技术园区开发有限公司审计审价部工作人员、如皋城发集团审计部工作人员。现任公司职工监事。

桑盛楠，1985 年出生，本科学历。历任第二炮兵 52 基地军人艺术团曲艺演员、南通市少年杂技团主持人、白蒲镇人民镇府城管队员、如皋高新区管委会重大项目帮办员。现任公司监事。

陈雨，1994 年出生，本科学历。历任无锡华夏中诚会计师事务所审计助理、公证天业会计师事务所审计助理。

3、高级管理人员

魏志兵，总经理，简历见“董事会成员”。

胡成建，副总经理，简历见“董事会成员”。

孟志远，副总经理，简历见“董事会成员”。

（三）董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股份和债券情况。

（四）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在重大违法违规情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

1、工商登记的经营范围

发行人的经营范围为：许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；企业总部管理；融资咨询服务；信息技术咨询服务；城市绿化管理；城市公园管理；污水处理及其再生利用；园林绿化工程施工；停车场服务；园区管理服务；水污染治理；智能水务系统开发；信息系统集成服务；市政设施管理；养生保健服务（非医疗）；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；会议及展览服务；游览景区管理；公园、景区小型设施娱乐活动；文物文化遗址保护服务；工程管理服务；水环境污染防治服务；住房租赁；房屋拆迁服务；土地整治服务；建筑材料销售；计算机系统服务；软件开发；集贸市场管理服务（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）。

2、发行人主营业务经营情况

发行人营业收入主要来源于保障房业务、工程项目建设业务，报告期各期，保障房板块和工程项目建设板块的营业收入合计分别为 161,691.38 万元、180,590.19 万元、186,161.64 万元和 165,339.05 万元，分别占发行人各期营业收入总额的 94.54%、94.31%、92.68%和 91.49%。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

1、营业收入

发行人报告期各期的营业收入构成情况如下表所示：

表 3-5：报告期各期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	174,296.57	96.45	194,283.29	96.72	185,928.33	97.10	165,743.53	96.90
其中：保障房业务	58,241.86	32.23	61,726.42	30.73	79,032.40	41.27	73,661.49	43.07
工程项目建设业务	107,097.19	59.26	124,435.22	61.95	101,557.79	53.04	88,029.89	51.47
物业管理业务	-	-	1,565.31	0.78	1,868.76	0.98	-	-
景区经营业务	664.95	0.37	1,058.70	0.53	1,234.91	0.64	1,491.12	0.87
勘测设计业务	2,787.36	1.54	2,461.11	1.23	2,102.65	1.10	2,449.12	1.43
教育培训业务	-	-	34.65	0.02	131.82	0.07	111.91	0.07
货物销售业务	5,505.20	3.05	3,001.87	1.49	-	-	-	-
其他业务收入	6,414.95	3.55	6,588.07	3.28	5,561.49	2.90	5,296.04	3.10
营业收入合计	180,711.52	100.00	200,871.36	100.00	191,489.82	100.00	171,039.57	100.00

报告期各期，发行人保障房板块收入分别为 73,661.49 万元、79,032.40 万元、61,726.42 万元和 58,241.86 万元，分别占发行人营业收入的 43.07%、41.27%、30.73%和 32.23%。报告期内，发行人保障房收入整体较为稳定。

报告期各期，发行人工程项目建设板块收入分别为 88,029.89 万元、101,557.79 万元、124,435.22 万元和 107,097.19 万元，占比分别为 51.47%、53.04%、61.95%和 59.26%。报告期内，发行人工程项目建设板块收入呈上升趋势，主要系随着如皋市工程项目建设需求的增加，发行人业务量增大所致。

报告期各期，发行人物业管理收入板块收入分别为 0.00 万元、1,868.76 万元、1,565.31 万元和 0.00 万元，分别占发行人主营业务收入的 0.00%、1.01%、0.81%和 0.00%。2019 年起，如皋市住建局将如皋市本级部分安置房物业管理交由发行人负责。

报告期各期，发行人景区经营板块收入分别为 1,491.12 万元、1,234.91 万元、1,058.70 万元和 664.95 万元，占比分别为 0.87%、0.64%、0.53%和 0.37%。近三年，发行人景区经营板块收入下滑主要系租金收入下降所致。

报告期各期，发行人勘测设计收入实现营业收入分别为 2,449.12 万元、2,102.65 万元、2,461.11 万元和 2,787.36 万元；教育培训业务实现营业收入分别

为 111.91 万元、131.82 万元、34.65 万元和 0.00 万元；货物销售业务实现营业收入分别为 0.00 万元、0.00 万元、3,001.87 万元和 5,505.20 万元；其他业务实现营业收入分别为 5,296.04 万元、5,561.49 万元、6,588.07 万元和 6,414.95 万元。

2、营业成本

发行人报告期各期的营业成本构成情况如下表所示：

表 3-6：报告期各期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	147,895.77	99.06	163,657.48	99.71	156,504.57	99.76	132,140.50	99.50
其中：保障房业务	49,172.13	32.93	51,074.76	31.12	66,331.64	42.28	62,589.82	47.13
工程项目建设业务	90,744.03	60.78	105,491.70	64.27	85,736.75	54.65	66,914.10	50.39
物业管理业务	-	-	1,479.79	0.90	1,813.36	1.16	-	-
景区经营业务	580.83	0.39	924.75	0.56	1,071.07	0.68	852.86	0.64
勘测设计业务	2,112.58	1.41	1,864.44	1.14	1,470.41	0.94	1,733.73	1.31
教育培训业务	-	-	19.06	0.01	81.34	0.05	50.00	0.04
货物销售业务	5,286.20	3.54	2,802.99	1.71	-	-	-	-
其他业务成本	1,409.57	0.94	468.74	0.29	369.00	0.24	660.34	0.50
营业成本合计	149,305.34	100.00	164,126.23	100.00	156,873.57	100.00	132,800.84	100.00

报告期各期，发行人营业成本分别为 132,800.84 万元、156,873.57 万元、164,126.23 万元和 149,305.34 万元。从成本结构来看，主要是保障房业务、工程项目建设业务成，两个板块比重较大；2020 年度，上述两个板块营业成本占比分别为 31.12%和 64.27%。报告期内发行人各板块的营业成本与营业收入的变动趋势基本一致。

3、营业毛利润及毛利率

表 3-7：报告期各期发行人毛利润构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	26,400.80	84.06	30,625.81	83.35	29,423.76	85.00	33,603.03	87.88
其中：保障房业务	9,069.73	28.88	10,651.66	28.99	12,700.76	36.69	11,071.67	28.95
工程项目建设业务	16,353.16	52.07	18,943.52	51.55	15,821.04	45.70	21,115.79	55.22
物业管理业务	-	-	85.52	0.23	55.40	0.16	-	-
景区经营业务	84.12	0.27	133.95	0.36	163.84	0.47	638.26	1.67

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
勘测设计业务	674.78	2.15	596.67	1.62	632.24	1.83	715.39	1.87
教育培训业务	-	-	15.59	0.04	50.48	0.15	61.91	0.16
货物销售业务	219.01	0.70	198.88	0.54	-	-	-	-
其他业务	5,005.38	15.94	6,119.33	16.65	5,192.49	15.00	4,635.70	12.12
毛利润合计	31,406.18	100.00	36,745.14	100.00	34,616.25	100.00	38,238.73	100.00

表 3-8：报告期各期发行人营业毛利率构成情况

单位：%

业务板块	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务	15.08	15.76	15.83	20.27
保障房业务	15.57	17.26	16.07	15.03
工程项目建设业务	15.27	15.22	15.58	23.99
物业管理业务	-	5.46	2.96	-
景区经营业务	12.65	12.65	13.27	42.80
勘测设计业务	24.21	24.24	30.07	29.21
教育培训业务	-	45.00	38.29	55.32
货物销售业务	3.98	6.63	-	-
其他业务	87.91	92.88	93.37	87.53
综合毛利率	17.38	18.29	18.08	22.36

发行人营业毛利润主要来源于保障房业务和工程项目建设业务。报告期各期，发行人营业额毛利润分别为 38,238.73 万元、34,616.25 万元、36,745.14 万元和 31,406.18 万元，其中 2019 年毛利润下降主要系工程建设板块业务毛利润下降所致。报告期各期，发行人毛利率分别为 22.36%、18.08%、18.29% 和 17.38%。

报告期各期，发行人保障房业务的毛利润分别为 11,071.67 万元、12,700.76 万元、10,651.66 万元和 9,069.73 万元，毛利率分别为 15.03%、16.07%、17.26% 和 15.57%。

报告期各期，发行人工程项目建设业务毛利润分别为 21,115.79 万元、15,821.04 万元、18,943.52 万元和 16,353.16 万元，毛利率分别为 23.99%、15.58%、15.22% 和 15.27%，2018 年发行人工程项目建设业务板块毛利率较高主要系 2018 年如皋市政府向发行人补贴城市基础设施管理维护支出所致。

报告期各期，发行人物业管理业务毛利润分别为 0.00 万元、55.40 万元、85.52 万元和 0.00 万元，毛利率分别为 0.00%、2.96%、5.46% 和 0.00%。

报告期各期，发行人景区经营业务毛利润分别为 638.26 万元、163.84 万元、133.95 万元和 84.12 万元，毛利率分别为 42.80%、13.27%、12.65% 和 12.65%。报告期内，发行人景区经营业务毛利润下降主要系景区沿街商铺租赁收入下降所致。

报告期各期，发行人勘测设计业务毛利润分别为 715.39 万元、632.24 万元、596.67 万元和 674.78 万元，毛利率分别为 29.21%、30.07%、24.24% 和 24.21%；教育培训业务毛利润分别为 61.91 万元、50.48 万元、15.59 万元和 0.00 万元，毛利率分别为 55.32%、38.29%、45.00% 和 0.00%，发行人教育培训业务毛利率下降主要是 2018 年发行人教育培训业务处于起步阶段，产生的成本较小所致；货物销售业务毛利润分别为 0.00 万元、0.00 万元、198.88 万元和 219.01 万元，毛利率分别为 0.00%、0.00%、6.63% 和 3.98%。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）发行人报告期内是否存在违法违规及受处罚的情况，董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

发行人及控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员报告期内不存在违法违规及受到行政处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。

（二）报告期内资金违规占用和担保情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用以及发行人违规对外担保的情况。

（三）重大负面舆情或被媒体质疑事项

截至募集说明书签署日，发行人不存在影响本期债券发行条件和偿债能力的媒体质疑事项。

第四节 财务会计信息

一、发行人财务报告总体情况

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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年至 2019 年合并财务报表进行了连审审计，并出具了“中兴华审字〔2021〕020256 号”标准无保留意见审计报告。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年合并财务报表进行了审计，出具了中兴华审字〔2021〕第 020689 号标准无保留意见审计报告。发行人 2021 年 1-9 月财务报表未经审计。

如无特别说明，本募集说明书摘要 2018 年、2019 年财务数据引自 2017 年至 2019 年三年连审的审计报告；2020 年财务数据引自 2020 年审计报告；2021 年半年度数据引自发行人 2021 年 1-9 月未经审计财务报表。

投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅发行人上述完整的经审计的财务报告。以上文件已置备于主承销商处供投资者查询。由于发行人的多项业务依托于下属子公司来开展，因此合并口径的财务数据相对母公司口径数据更能充分反映发行人的经营成果和偿债能力。为完整反映发行人的实际情况和财务状况，本募集说明书摘要及本节中以合并财务报表的数据为分析对象。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、重要会计政策变更

（1）财政部 2019 年 4 月发布《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），对企业财务报表格式进行相应调整，将原“应收票据及应收账款”行项目调整为“应收票据”及“应收账款”；将原“应付票据及应付账款”行项目调整为“应付票据”及“应付账款”；删除了原现金流量表中的“发行债

券收到的现金”。发行人对该项会计政策变更采用追溯调整法。

（2）财政部 2017 年 7 月发布《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号），对于执行企业会计准则的非上市企业，要求自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。新收入准则为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，发行人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。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。

2021 年 1-9 月财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

表 4-1：会计政策变更对合并财务报表的影响

单位：万元

报表类型	原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
合并报表	存货-工程施工	1,330,361.90	存货-工程施工	-
	存货-履约成本	-	存货-履约成本	1,330,361.90
母公司报表	存货-工程施工	470,304.09	存货-工程施工	-
	存货-履约成本	-	存货-履约成本	470,304.09

（3）财政部于 2017 年 3 月分别发布《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 月发布《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会[2017]14 号），对于执行企业会计准则的非上市企业，要求自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

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，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产业务模式、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。

发行人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，发行人选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，发行人调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。

2021 年 1-9 月财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

表 4-2：会计政策变更对母公司财务报表的影响

单位：万元

报表类型	原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
合并报表	可供出售金融资产	5,563.44	可供出售金融资产	-
	其他权益工具投资	-	其他权益工具投资	5,563.44
母公司报表	可供出售金融资产	5,563.44	可供出售金融资产	-
	其他权益工具投资	-	其他权益工具投资	5,563.44

2、重要会计估计变更

报告期内，发行人无重大会计估计变更。

3、前期会计差错更正

报告期内发行人未发生前期差错更正事项。

（三）发行人合并范围变更

表 4-3：报告期各期发行人合并范围变动情况

单位：万元、%

2018 年度发行人合并范围无变化			
2019 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况

1	如皋市城建投资有限公司	房地产开发经营	新增持股 100.00%
2	如皋水绘园风景区投资发展有限公司	商务服务业	新增持股 100.00%
3	如皋市兴皋置业有限公司	房地产业	新增持股 100.00%
4	如皋市高寿城市建设有限公司	公共设施管理业	新增持股 100.00%
5	如皋市教育培训中心有限公司	教育	新增持股 100.00%
6	南通铸诚贸易有限公司	批发业	新增持股 100.00%
7	如皋高新技术园区开发有限公司	综合	新增持股 100.00%
2019 年度不再纳入合并的公司			
无			
2020 年度新纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	江苏中皋大数据产业发展集团有限公司	互联网和相关服务	新增持股 100.00%
2	皋寿健康科技（南通）有限公司	商务服务业	新增持股 100.00%
3	中皋商业管理（南通）有限公司	商务服务业	新增持股 100.00%
2020 年度不再纳入合并的公司			
无			
2021 年 1-9 月发行人合并范围无变化			

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表 4-4：近三年及一期末发行人合并口径资产负债表

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	234,030.59	336,945.30	370,779.88	296,149.68
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	40.28	-	10,000.00	19,000.00

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收账款	131,891.98	68,277.85	51,353.48	69,529.15
预付款项	41,599.78	38,748.54	29,021.40	28,315.21
其他应收款	546,889.77	435,061.26	454,382.15	255,712.56
存货	1,949,270.00	1,853,896.95	1,855,354.11	1,477,800.56
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	5,376.36	4,075.87	7,159.16	4,725.10
流动资产合计	2,909,098.75	2,737,005.78	2,778,050.18	2,151,232.26
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	5,563.44	5,020.00	9,100.00
其他权益工具投资	5,563.44	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	3,584.40	3,584.40	1,579.81	-
投资性房地产	219,644.94	219,644.94	178,761.89	176,912.56
固定资产	2,031.63	2,196.64	2,121.03	37,543.58
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
无形资产	34,404.37	35,088.56	35,997.40	195,991.69
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	37.62	54.30	33.02	63.50
递延所得税资产	1,268.88	1,582.36	1,516.12	832.55
其他非流动资产	-	-	-	1,000.00
非流动资产合计	266,535.30	267,714.64	225,029.27	421,443.88
资产总计	3,175,634.05	3,004,720.42	3,003,079.45	2,572,676.15
流动负债：				
短期借款	120,050.00	114,080.00	185,999.00	84,470.40
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	107,000.00	110,900.00	207,690.00	90,600.00
应付账款	61,250.87	60,038.32	47,805.01	46,457.94
预收款项	68,062.95	128,028.97	141,330.24	147,142.46
应付职工薪酬	21.90	158.76	23.10	18.22
应交税费	32,928.83	32,647.92	23,896.06	14,480.54
其他应付款	108,771.72	157,656.77	330,836.20	528,839.93
持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	132,742.49	88,704.00	130,761.67	202,420.00
其他流动负债	-	-	-	11,739.00
流动负债合计	630,828.77	692,214.75	1,068,341.28	1,126,168.49
非流动负债：				
长期借款	457,508.53	445,177.28	311,941.01	355,277.50

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付债券	516,947.14	309,130.41	93,669.59	-
长期应付款	9,708.84	21,683.84	77,156.79	78,727.05
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	959.68	959.68
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	14,168.36	14,168.36	13,395.92	12,933.59
其他非流动负债	-	5,128.00	13,235.00	7,992.00
非流动负债合计	998,332.86	795,287.88	510,357.99	455,889.82
负债合计	1,629,161.64	1,487,502.63	1,578,699.27	1,582,058.32
所有者权益：				
实收资本	362,284.63	362,284.63	337,122.63	35,000.00
资本公积	845,556.13	845,556.13	810,615.16	707,964.33
其他综合收益	36,016.01	36,016.01	36,016.01	36,016.01
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	4,888.83	4,888.83	4,129.91	3,244.23
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	297,753.48	268,498.86	236,526.50	203,622.12
归属于母公司所有者权益合计	1,546,499.09	1,517,244.47	1,424,410.22	985,846.69
少数股东权益	-26.68	-26.68	-30.03	4,771.14
所有者权益合计	1,546,472.41	1,517,217.79	1,424,380.19	990,617.83
负债和所有者权益总计	3,175,634.05	3,004,720.42	3,003,079.45	2,572,676.15

2、合并利润表

表 4-5：近三年及一期发行人合并口径利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	180,711.52	200,871.36	191,489.82	171,039.57
其中：营业收入	180,711.52	200,871.36	191,489.82	171,039.57
二、营业总成本	154,286.80	176,376.27	165,846.65	156,315.36
其中：营业成本	149,305.34	164,126.23	156,873.57	132,800.84
税金及附加	694.07	2,995.31	880.52	14,154.70
销售费用	1.54	5.01	-	-
管理费用	3,462.01	3,889.97	3,143.09	2,378.64
研发费用	-	-	-	-
财务费用	823.83	5,359.75	4,949.48	6,981.18
加：其他收益	9,251.58	13,011.99	12,500.00	7,900.45
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-88.85	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-95.41	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	3,089.74	1,849.33	2,196.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）	877.55	-117.36	276.10	-1,200.53
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.05	-	-	-9.80
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	36,553.90	40,390.62	40,268.60	23,610.50
加：营业外收入	70.33	996.60	84.08	6.37
减：营业外支出	90.55	132.93	2.30	228.79
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	36,533.68	41,254.29	40,350.38	23,388.08
减：所得税费用	6,529.06	8,356.48	6,560.32	2,366.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30,004.62	32,897.81	33,790.06	21,021.50
归属于母公司股东的净利润	30,004.62	32,931.28	33,790.06	20,837.80
少数股东损益	-	-33.48	-	183.69
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	30,004.62	32,897.81	33,790.06	21,021.50

3、合并现金流量表

表 4-6：发行人合并口径近三年及一期现金流量表

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	79,933.88	176,748.45	168,274.75	93,536.33
收到其他与经营活动有关的现金	500,068.49	673,075.93	637,400.98	726,518.60
经营活动现金流入小计	580,002.37	849,824.39	805,675.74	820,054.93
购买商品、接受劳务支付的现金	213,050.93	108,456.28	245,661.29	115,988.19
支付给职工以及为职工支付的现金	1,520.84	1,116.98	961.27	977.91
支付的各项税费	810.71	3,683.32	683.34	17,130.10
支付其他与经营活动有关的现金	662,419.22	794,512.95	589,158.69	403,049.43
经营活动现金流出小计	877,801.70	907,769.53	836,464.59	537,145.64
经营活动产生的现金流量净额	-297,799.33	-57,945.15	-30,788.85	282,909.29
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	3,199.99	-	-
取得投资收益收到的现金	-	6.56	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.05	-	150.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-960.62	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	2,532.48	-
投资活动现金流入小计	0.05	3,206.55	1,721.86	-
购建固定资产、无形资产和其他长期	82.71	455.66	1,951.55	78,784.47

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产支付的现金				
投资支付的现金	-	2,843.44	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	2,727.95	3,268.62	-
投资活动现金流出小计	82.71	6,027.05	5,220.17	78,784.47
投资活动产生的现金流量净额	-82.65	-2,820.49	-3,498.31	-78,784.47
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	25,162.00	25,000.00	-
取得借款收到的现金	589,625.59	617,510.03	417,019.00	132,218.00
收到其他与筹资活动有关的现金	53,001.11	93,777.24	145,215.13	77,553.69
筹资活动现金流入小计	642,626.70	736,449.28	587,234.13	209,771.69
偿还债务支付的现金	336,572.11	447,128.13	348,719.54	242,442.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现 金	58,086.20	68,612.85	63,198.12	60,531.54
支付其他与筹资活动有关的现金	43,500.00	96,753.61	154,142.33	84,366.57
筹资活动现金流出小计	438,158.31	612,494.59	566,059.99	387,340.11
筹资活动产生的现金流量净额	204,468.39	123,954.69	21,174.15	-177,568.41
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	-93,413.60	63,189.05	-13,113.01	26,556.41
加：期初现金及现金等价物余额	221,155.41	157,966.37	171,079.38	144,522.96
六、期末现金及现金等价物余额	127,741.82	221,155.41	157,966.37	171,079.38

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

1、母公司资产负债表

表 4-7：近三年及一期末发行人母公司资产负债表

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	84,190.11	52,965.70	63,036.50	53,196.86
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	14,222.01	2,218.91	-	-
预付款项	69.37	74.57	-	-
其他应收款	414,125.48	327,597.11	55,041.03	116.76
存货	470,304.09	478,994.96	494,302.78	515,994.43
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	982,911.06	861,851.26	612,380.31	569,308.04
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,255,846.58	1,255,496.58	1,255,346.58	6,281.61
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	118.13	144.54	15.30	20.82
在建工程	-	-	-	-
无形资产	14.81	16.11	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	0.16	0.03	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,255,979.69	1,255,657.26	1,255,361.88	6,302.43
资产总计	2,238,890.76	2,117,508.51	1,867,742.19	575,610.47
流动负债	-			
短期借款	13,000.00	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	12,490.00	5,000.00
应付账款	381.13	360.63	335.43	519.76
预收款项	-	-	8,393.13	10,223.77
应付职工薪酬	0.24	-	-	-
应交税费	7,397.30	5,131.60	2,562.92	-
其他应付款	102,542.30	305,111.25	279,402.73	323,438.34
持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	73,249.49	1,540.00	21,459.00	4,276.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	196,570.46	312,143.48	324,643.21	343,457.87
非流动负债：				
长期借款	128,978.00	105,312.50	91,042.50	62,699.50
应付债券	422,986.00	215,444.85	-	-
长期应付款	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	551,964.00	320,757.35	91,042.50	62,699.50
负债合计	748,534.46	632,900.83	415,685.71	406,157.37

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
所有者权益：				
实收资本	362,284.63	362,284.63	337,122.63	35,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	1,071,623.95	1,071,623.95	1,071,623.95	100,000.00
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	4,888.83	4,888.83	4,129.91	3,244.23
未分配利润	51,558.88	45,810.26	39,179.98	31,208.87
所有者权益合计	1,490,356.30	1,484,607.68	1,452,056.48	169,453.10
负债和所有者权益总计	2,238,890.76	2,117,508.51	1,867,742.19	575,610.47

2、母公司利润表

表 4-8：近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	58,241.86	62,671.49	50,631.04	25,813.45
减：营业成本	49,172.13	51,884.36	41,784.50	21,209.88
税金及附加	46.51	65.66	47.21	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	642.08	724.61	104.54	32.21
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-114.34	-126.73	-129.21	-507.15
其中：利息费用	-	252.04	-	-
利息收入	-	380.72	219.14	599.38
加：其他收益	-	-	2,000.00	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	318.39	1,554.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-0.54	-0.12	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,494.94	10,123.47	11,142.40	6,633.25
加：营业外收入	6.93	-	-	-
减：营业外支出	10.55	3.08	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,491.31	10,120.39	11,142.40	6,633.25
减：所得税费用	2,122.69	2,531.19	2,285.60	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,368.62	7,589.20	8,856.80	6,633.25
五、综合收益总额	6,368.62	7,589.20	8,856.80	6,633.25

3、母公司现金流量表

表 4-9：近三年及一期发行人母公司现金流量表

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	47,496.90	52,460.75	32,293.69	34,641.80
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	70,182.74	20,701.74	239,913.68	256,496.39
经营活动现金流入小计	117,679.64	73,162.49	272,207.37	291,138.19
购买商品、接受劳务支付的现金	24,999.31	26,674.75	18,818.72	75,556.46
支付给职工以及为职工支付的现金	322.38	253.07	-	-
支付的各项税费	18.47	159.46	7.95	-
支付其他与经营活动有关的现金	362,156.04	273,011.69	299,175.01	161,063.14
经营活动现金流出小计	387,496.19	300,098.98	318,001.68	236,619.60
经营活动产生的现金流量净额	-269,816.55	-226,936.49	-45,794.32	54,518.59
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
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	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15.05	170.17	11.34	3.56
投资支付的现金	350.00	150.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	365.05	320.17	11.34	3.56
投资活动产生的现金流量净额	-365.05	-320.17	-11.34	-3.56
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	25,162.00	25,000.00	-
取得借款收到的现金	338,000.00	254,444.85	60,002.00	3,696.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	10,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	338,000.00	289,606.85	85,002.00	3,696.00
偿还债务支付的现金	22,083.86	44,649.00	14,477.50	33,436.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,510.13	17,771.98	14,879.20	12,746.27
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	10,000.00	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动现金流出小计	36,593.99	62,420.99	39,356.71	46,182.28
筹资活动产生的现金流量净额	301,406.01	227,185.87	45,645.29	-42,486.28
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	31,224.41	-70.80	-160.36	12,028.75
加：期初现金及现金等价物余额	52,965.70	53,036.50	53,196.86	41,168.11
六、期末现金及现金等价物余额	84,190.11	52,965.70	53,036.50	53,196.86

（二）财务数据和财务指标情况

表 4-10：近三年及一期发行人主要财务指标

项目	2021 年 9 月末/1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
总资产（亿元）	317.56	300.47	300.31	257.27
总负债（亿元）	162.92	148.75	157.87	158.21
全部债务（亿元）	143.81	119.02	111.80	93.05
所有者权益（亿元）	154.65	151.72	142.44	99.06
营业总收入（亿元）	18.07	20.09	19.15	17.10
利润总额（亿元）	3.65	4.13	4.04	2.34
净利润（亿元）	3.00	3.29	3.38	2.10
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	2.31	1.62	2.12	1.29
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	3.00	3.29	3.38	2.08
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-29.78	-5.79	-3.08	28.29
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.01	-0.28	-0.35	-7.88
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	20.45	12.40	2.12	-17.76
流动比率	4.61	3.95	2.60	1.91
速动比率	1.52	1.28	0.86	0.60
资产负债率（%）	51.30	49.51	52.57	61.49
债务资本比率（%）	48.18	43.96	43.97	48.44
营业毛利率（%）	17.38	18.29	18.08	22.36
平均总资产回报率（%）	1.78	1.73	1.75	1.32
加权平均净资产收益率（%）	2.61	2.24	2.80	2.12
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	2.01	1.10	1.76	1.30
EBITDA（亿元）	4.22	5.33	5.02	4.53
EBITDA 全部债务比（%）	3.92	4.48	4.49	4.87
EBITDA 利息保障倍数	0.70	0.78	0.79	0.75
应收账款周转率	2.41	3.36	3.17	2.46
存货周转率	0.10	0.09	0.09	0.09

注：（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；

项目	2021 年 9 月末/1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
(2) 流动比率=流动资产/流动负债；				
(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；				
(4) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；				
(5) 债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；				
(6) 平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%；				
(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订) 计算；				
(8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销)；				
(9) EBITDA 全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%；				
(10) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；				
(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；				
(12) 存货周转率=营业成本/平均存货。				

三、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

(一) 资产负债表日后事项

2021 年 9 月 30 日至募集说明书签署日，发行人发行债券情况如下：

表 4-11：2021 年 9 月末至募集说明书签署日发行人债券发行情况

单位：亿元、%、年

债券简称	发行规模	票面利率	债券期限	起息日
21 如皋 01	4.00	4.10	3+2	2021-11-16
22 如皋 01	4.00	3.80	3+2	2022-01-17

除上述事项外，发行人无其他需要披露的其他资产负债表日后事项。

(二) 其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至募集说明书签署日，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

第五节 发行人信用情况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据《如皋市城市产业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，本期债券的信用等级为 AA+。

本期债券信用等级 AA+，该债券信用等级代表的涵义为本期债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（二）评级报告的主要内容

1、正面

（1）如皋市经济实力较强为发行人发展提供了良好基础

近年来，依托于明显的区位优势及较好的产业基础，如皋市地区生产总值规模平稳增长，2019~2021 年如皋市分别实现地区生产总值 1,120.48 亿元、1,215.18 亿元、1,305.22 亿元和 1,432.41 亿元，同比分别增长 6.1%、5.3%和 8.5%，较强的经济实力为发行人发展营造了良好的环境。

（2）能够得到政府的有力支持

2019 年如皋市人民政府将如皋城发注册资本从 3.5 亿元增加至 50 亿元（2021 年 9 月末实收资本 36.23 亿元，剩余部分 2030 年 12 月 31 日前缴足），并将多个公司的股权无偿划给发行人，充实了发行人的资产规模和资本实力；2018~2020 年及 2021 年 1~9 月给予发行人财政补贴分别为 0.79 亿元、1.26 亿元、1.30 亿元和 0.93 亿元，在资本实力、股权整合等多方面给予发行人有力支持。

（3）业务稳定性和持续性向好

受益于如皋市地方国有企业资源的整合重组，发行人成为如皋市的主要城投企业之一，定位为如皋市重要的基础设施投资建设主体和资产经营主体，职能定位重要性凸显，且经营格局趋于多元化，为发行人的稳定、持续发展夯实基础。

2、关注

（1）债务规模持续增加，面临一定的即期偿付压力

近年发行人外部融资力度加大，2021 年 9 月末总债务较期初增长 20.83%，其中短期债务占比 31.56%，短期债务规模偏大，面临一定的即期偿付压力；截至当期末，发行人在建和拟建项目尚需投资 57.57 亿元，项目的持续推进将进一步推升其债务规模。

（2）资产流动性较弱

发行人资产中存货和其他应收款的合计占比较高，2021 年 9 月末上述两项资产占比分别为 61.38%和 17.22%，其中存货主要为未结算的开发成本和土地资产，其他应收款主要为与区域内国有企业的往来款，资金回笼周期偏长，整体资产流动性较弱。

（3）受限资产比例偏高

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产合计 38.97 亿元，占期末总资产的比重为 12.27%，包括货币资金 10.63 亿元、投资性房地产 11.98 亿元和存货 16.36 亿元，受限资产规模较高，一定程度上削弱了对其他债务的保障能力。

（4）对外担保规模偏大，或存在一定代偿风险

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额为 59.28 亿元，占期末所有者权益合计的 38.33%，担保对象主要为区域内国有企业，其中对民营企业中如建工集团有限公司（发行人部分代建项目的施工方）担保余额为 1.28 亿元。整体看，发行人对外担保规模偏大，可能面临的代偿风险需予以关注。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

（四）报告期历次主体评级、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AA+，未发生变动。近三年及一期，发行人历史主体信用评级情况如下：

表 5-1：发行人报告期历史主体信用评级情况表

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2021-08-06	AA+	稳定	维持	中诚信国际
2020-07-15	AA+	稳定	维持	中诚信国际

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得银行的授信情况和使用情况

截至 2021 年 9 月末，发行人从银行获得授信额度为 1,197,330.00 万元，已使用额度为 970,238.00 万元，未使用额度为 227,092.00 万元，上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。截至 2021 年 9 月末，发行人银行授信明细如下：

表 5-2：截至 2021 年 9 月末发行人银行授信明细

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用授信	剩余额度
农业银行	193,100.00	169,100.00	24,000.00
国开行	113,000.00	113,000.00	-
中国银行	117,500.00	117,500.00	-
光大银行	74,900.00	74,900.00	-
华夏银行	96,000.00	50,000.00	46,000.00
招商银行	165,650.00	41,352.00	124,298.00
兴业银行	105,000.00	80,206.00	24,794.00
如皋农村商业银行	39,500.00	39,500.00	-
上海银行	30,000.00	30,000.00	-
南通农村商业银行	24,000.00	24,000.00	-
民生银行	29,000.00	29,000.00	-
工商银行	21,500.00	21,500.00	-
张家港农商行	20,100.00	20,100.00	-
江苏银行	20,000.00	20,000.00	-
中信银行	40,080.00	40,080.00	-
北京银行	25,000.00	25,000.00	-
恒丰银行	13,500.00	13,500.00	-
南京银行	35,300.00	27,300.00	8,000.00
浙商银行	11,900.00	11,900.00	-
浦发银行	10,800.00	10,800.00	-
无锡农村商业银行	4,500.00	4,500.00	-
常熟农村商业银行	7,000.00	7,000.00	-
总计	1,197,330.00	970,238.00	227,092.00

报告期发行人的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关

情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司累计发行境内外债券 61.90 亿元，累计偿还债券 13.45 亿元。

截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 48.45 亿元，发行人合并口径已发行债券明细如下：

表 5-3：发行人合并口径已发行债券及非金融企业债务融资工具情况

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	余额	兑付情况
1	22 如皋 01	2022-01-18	2025-01-17	2027-01-17	3+2	4.00	3.80	4.00	未兑付
2	21 如皋 01	2021-11-24	2024-11-26	2026-11-26	3+2	4.00	4.10	4.00	未兑付
3	20 皋发 01	2020-10-23	2023-10-27	2025-10-27	3+2	10.00	4.65	10.00	未兑付
4	21 皋发 D1	2021-01-18	-	2022-01-20	1	11.50	4.30	0.00	已兑付
5	21 皋发 D3	2021-04-19	-	2022-04-21	1	5.00	3.75	5.00	未兑付
公司债券小计		-	-	-	-	34.50	-	23.00	-
6	21 如皋城发 PPN001	2021-09-27	-	2024-09-29	3	5.00	4.80	5.00	未兑付
债务融资工具小计		-	-	-	-	5.00	-	5.00	-
7	19 皋高债	2019-09-12	-	2026-09-18	7	9.40	4.60	9.40	未兑付
企业债券小计		-	-	-	-	9.40	-	9.40	-
8	20 如皋 A1	2020-06-17	-	2021-06-17	1	1.30	3.99	0.00	已兑付
9	20 如皋 A2	2020-06-17	-	2022-06-17	2	1.30	4.30	0.65	部分兑付
10	20 如皋 A3	2020-06-17	-	2023-06-17	3	2.60	4.51	2.60	未兑付
11	20 如皋 A4	2020-06-17	-	2024-06-17	4	2.60	4.51	2.60	未兑付
12	20 如皋 A5	2020-06-17	-	2025-06-17	5	4.50	5.00	4.50	未兑付
13	20 如皋次	2020-06-17	-	2025-06-17	5	0.70	-	0.70	未兑付
其他小计		-	-	-	-	13.00	-	11.05	-
合计		-	-	-	-	61.90	-	48.45	-

截至募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

截至募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

表 5-4：发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券情况

单位：亿元、年、%

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
3	如皋市城市产业发展集团有限公司	小公募公司债	中国证监会	2020-07-29	11.50	8.00	3.50
4	如皋市城市产业发展集团有限公司	定向工具	银行间市场交易商协会	2020-12-21	20.00	5.00	15.00
合计		-	-	-	31.50	13.00	18.50

（四）其他影响资信情况的重大事项

无

（五）报告期与主要客户发生业务往来的违约情况

发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，报告期没有发生影响本期债券发行条件和发行人偿债能力的严重违约现象。

第六节 增信情况

本期债券采取无担保形式，亦无其他增信措施。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益，发行人偿债资金主要来源于本期债券筹集资金投资项目的收益以及公司其他业务收入。发行人在分析自身实际财务状况、公司业务经营情况、中长期发展战略等因素的基础上，针对本期债券的本息支付制定了相应的偿债计划，并将严格遵循计划的安排，保证本期债券本息按时足额支付。

第七节 税项

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

下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国发行人所得税法》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于债券的利息为应纳税所得。机构应将当期应收取的利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

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

第八节 发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：如皋市城市产业发展集团有限公司

住所：如皋市如城街道宁海路 2 号

法定代表人：曹金林

联系人：胡成建

联系地址：如皋市如城街道宁海路 2 号

联系电话：0513-87222909

传真：0513-69887075

邮政编码：226500

（二）主承销商

牵头主承销商、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：杨兴、楚晗、李金羽

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85130443

传真：010-65608445

邮政编码：100010

联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

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

法定代表人：江禹

联系人：周强、冯雨岚

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

联系电话：021-38966565

传真：021-38966500

邮政编码：518000

（三）律师事务所：江苏稼禾律师事务所

住所：江苏省苏州市吴中区苏蠡路 60 号 17 楼

负责人：张广彩

联系人：张广彩

联系地址：江苏省苏州市吴中区苏蠡路 60 号 17 楼

联系电话：13906210660

传真：0512-66876931

邮政编码：215000

（四）会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

经营场所：北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-62

执行事务合伙人：李尊农

联系人：樊晓军、赵紫娟

联系地址：北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-62

联系电话：010-68364878

传真：010-68364875

邮政编码：100032

（五）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：曹梅芳、王梦怡

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮政编码：100000

（六）债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：杨兴、楚晗、李金羽

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85130443

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（七）拟上市场所：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200135

（八）登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

传真：021-58754185

邮政编码：200120

第九节 备查文件

一、募集说明书及摘要的备查文件如下：

- 1、中国证监会对本次债券注册文件；
- 2、本期债券募集说明书；
- 3、本期债券募集说明书摘要；
- 4、主承销商对本次公司债券出具的核查意见；
- 5、发行人最近三年（2018 年、2019 年、2020 年）经审计的财务报告及 2021 年 9 月末未经审计的财务报表；
- 6、江苏稼禾律师事务所为本次债券出具的法律意见书；
- 7、中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的评级报告；
- 8、本期债券受托管理协议；
- 9、本期债券持有人会议规则；

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

在本期公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问债券转让交易场所网站（上交所：<http://www.sse.com.cn/>）查阅募集说明书及相关文件。

发行人：如皋市城市产业发展集团有限公司

住所：如皋市如城街道宁海路 2 号

法定代表人：曹金林

联系人：胡成建

联系地址：如皋市如城街道宁海路 2 号

联系电话：0513-87222909

传真：0513-69887075

邮政编码：226500

牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：杨兴、楚晗、李金羽

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85130443

传真：010-65608445

邮政编码：100010

联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

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

法定代表人：江禹

联系人：周强、冯雨岚

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

联系电话：021-38966565

传真：021-38966500

邮政编码：518000