2021年第二期泰州市龙马建设发展有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：泰州市龙马建设发展有限公司
主承销商：开源证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

一、本期债券业经国家发展和改革委员会注册文件（发改企业债券〔2020〕309号）准许公开发行，注册并不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值做出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险做出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书摘要全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

二、发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务，发行人董事会已批准本募集说明书及其摘要，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

四、主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、江苏新高的律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经江苏新高的律师事务所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、凡欲认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书及其摘要对本期债券各项权利义务的约定，包括债权代理人协议、债券持有人会议规则及募集说明书及其摘要中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

七、发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

八、发行人承诺根据法律法规和本募集说明书摘要约定履行义务，接受投资者监督。

九、截至本募集说明书摘要签署日，除已披露信息外，发行人无其他影响偿债能力的重大事项。

第一条 释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/龙马建设：指泰州市龙马建设发展有限公司。

区政府：泰州市姜堰区人民政府

区国资办：泰州市姜堰区人民政府国有资产监督管理办公室

本期债券：指发行人发行的总额为人民币2亿元的“2021年第二期泰州市龙马建设发展有限公司公司债券”。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2021年第二期泰州市龙马建设发展有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2021年第二期泰州市龙马建设发展有限公司公司债券募集说明书摘要》。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程。

主承销商/开源证券：指开源证券股份有限公司。

簿记管理人：制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者；就本期债券而言，为开源证券股份有限公司。

副主承销商：指国都证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和副主承销商组成的承销团队。

承销协议：指发行人与主承销商为本期债券发行签署的承销协议。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员为本期债券发行签署的《2020年泰州市龙马建设发展有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

债权代理协议：指发行人与债权代理人签订的《2021年第二期泰州市龙马建设发展有限公司公司债券债权代理协议》。

债券持有人会议规则：指发行人制定的《2021年第二期泰州市龙马建设发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

募集资金账户及资金监管协议：指发行人与监管银行签订的《2021年第二期泰州市龙马建设发展有限公司公司债券募集资金账户及资金监管协议》。

偿债账户及资金监管协议：指发行人与监管银行签订的《2021年第二期泰州市龙马建设发展有限公司公司债券偿债账户及资金监管协议》。

募集资金账户与偿债资金账户监管银行/债权代理人：指招商银行股份有限公司泰州分行。

募集资金账户监管银行：指江苏银行股份有限公司泰州分行。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

债券持有人：指本期债券的投资者。

元、万元、亿元：指人民币元、人民币万元、人民币亿元。

工作日：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）。

法定及政府指定节假日或休息日：中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）。

第二条 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对降低。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险与对策

风险：如果受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

对策：发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。同时，发行人建立了“偿债资金专户”，在债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%，平缓债券存续期内还款现金流，并提前安排必要的还本资金，以保证发行人按时还本付息。

（三）流动性风险与对策

风险：由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。对策：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请，争取尽快获得批准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）合规使用债券资金的相关风险

风险：本期债券募集资金拟投入姜堰大数据特色小镇数据湖产业园一期建设项目，若发行人挪用募集资金用于其他项目将会产生合规使用募集资金的风险。

对策：发行人已建立了发债募集资金使用计划，建立募集资金使用监管机制。为确保本期债券募集资金投向与募集说明书保持一致，发行人分别与招商银行股份有限公司泰州分行、江苏银行股份有限公司泰州分行签订《募集资金账户及资金监管协议》，明确发行人在招商银行股份有限公司泰州分行和江苏银行股份有限公司泰州分行设立募集资金使用专项账户，专门用于募集资金的接收、存储及划转，保证募集资金的专款专用。对于不符合《募集说明书》中披露的募集资金用途的用款申请，招商银行股份有限公司泰州分行和江苏银行股份有限公司泰州分行有权否决。

二、与行业相关的风险与对策

（一）产业政策风险与对策

风险：国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。发行人以基础设施建设和安置房建设为主营业务，受国家产业政策的影响较大，未来相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：作为泰州市姜堰区最主要的基础设施、安置房建设和经营主体之一，发行人将继续注重政策信息的收集和分析研究，及时了解和判断政策的变化，对公司的运营策略做出正确的调整，确保公司的稳健发展。

（二）经济周期风险与对策

风险：发行人所从事业务的投资规模及收益水平受经济发展状况和经济周期的影响较大，本期债券期限较长，如果在本期债券存续期内，经济增长放缓，政府对基础设施投资力度下降，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

对策：发行人将不断提高管理水平和经营业绩，优化产业结构，随着募投项目的持续投入，发行人的盈利能力和市场竞争力将逐渐增强，从而抵御经济周期性波动对发行人业务和盈利的不利影响。

三、与发行人有关的风险与对策

（一）工程建设质量风险与对策

风险：由于建设管理等多方面原因，发行人负责的工程可能存在未能严格按照规划要求施工、随意改变项目计划或改变项目建设内容的现象，从而导致工程项目不能满足原定要求或达到原定标准，带来潜在的违约风险，可能给发行人造成损失。

对策：发行人在施工建设管理方面具有较为丰富的经验，将严格选择施工单位，加强工程监督管理，保证工程项目建设符合项目业主的相关规划或标准，保证工程建设内容符合发行人与项目业主的相关约定。

（二）经营管理风险与对策

风险：发行人从事泰州市姜堰区众多基础设施项目、安置房项目建设，资产规模较大，在企业管理上存在一定的难度。这要求发行人不断地提高经营决策水平，增强财务管理及资本运作方面的能力，对潜在生产经营风险进行有效控制，否则将对发行人的未来发展造成一定影响。

对策：为加强经营管理，发行人将进一步建立健全内部管理机制，并建立融资风险预警应急机制，控制债务风险，保证公司资金安全；此外，发行人将继续加强团队建设，通过公开招聘等方式招揽专业人才，不断提高公司管理和运营水平。

（三）持续融资风险与对策

风险：发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，公司外部融资以银行贷款为主，若银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的较大变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

对策：发行人经营情况良好，财务状况优良，资产质量较好，拥有较高的市场声誉，地方政府的大力支持为发行人的融资活动提供了有力保障；另一方面，发行人与多家金融机构保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。未来，随着公司资产规模的扩大，其良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。

（四）募集资金投向风险与对策

风险：本期债券募集资金拟投向姜堰大数据特色小镇数据湖产业园一期建设项目，该项目投资规模较大、建设期较长。如果在项目建设期间出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨、遇不可抗拒的自然灾害意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或状况，有可能使项目实际投资额超出预算、项目建设期延长，导致项目成本上升，影响发行人的盈利能力。本期债券偿付依赖募投项目预期收益，预期收益的实现具有一定的不确定性。

对策：本期债券拟投向项目的设计和建设均由具有较强实力、经验丰富的单位承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人将积极与相关政府主管部门合作，使项目实际运行数据达到预期，确保项目建成后的正常运行，最大限度地降低项目的市场运营风险。

（五）营业收入和盈利来源较为集中的风险与对策

风险：发行人目前营业收入主要为城市基础设施建设、安置房建设业务，其收入和盈利基本依赖于政府代建收入和政府补贴，未来政府财政状况将对公司其收入及利润稳定性形成一定影响。

对策：发行人作为泰州市姜堰区基础设施建设和安置房开发业务的实施主体，随着发行人业务的持续发展壮大，其经营实力和业务发展能力得到了有效的加强。发行人将针对经营环境的变化，不断拓展业务发展模式和业务范围，除了维持好原有业务来源外，将不断开发其他项目，实现收入来源的多元化。

（六）应收款项回收风险

风险：截至2020年末，公司应收姜堰区人民政府下属机构应收账款规模为76,808.60万元，应收姜堰区人民政府下属机构其他应收款108,696.27万元。截至2020年末，发行人其他应收款账面价值为235,538.44万元，其中非经营性款项148,155.07万元，占比62.90%，规模较大，存在一定的回收风险。

对策：目前，姜堰区可控财力规模较高，可控财力雄厚，发行人坏账风险低。同时，姜堰区政府已出具《关于泰州市龙马建设发展有限公司应收账款和其他应收款还款计划的意见》，区政府将督促公司政府类应收账款、政府类其他应收款的欠款单位及时清偿所欠款项，预计于2020~2024年逐年回款，切实保证发行人资产的完整性和运营的独立性。

为规范公司与关联企业的交易行为，明确管理职责和分工，保证发行人与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公正、公开的原则，根据中华人民共和国财政部《企业会计准则—关联方关系及其交易披露》，发行人制定了关联交易制度，公司针对每一笔关联方款项的进出，都有严格的审批程序，完全按照财务管理制度和内控制度的要求进行了经理办公会议的决策程序，每笔款项都会经过财务负责人、公司总经理审核签字后才能予以支付。

同时，发行人内部制定并履行了对非经营性往来款项的审批权限、审核程序，相关定价遵循市场惯例。未来，发行人将继续做好协调工作，尽快落实回款。

（七）对政府财政补贴依赖性较大的风险与对策

风险：发行人收入及利润来源中财政补贴占比较大，对财政补贴依赖性较强，自身盈利能力较弱。如未来发行人所在区财政对发行人的补贴降低，将会对发行人的盈利能力造成不利影响。

对策：针对发行人政府补贴依赖性较强的风险，发行人将积极拓展自身的业务广度和深度，增加主营业务收入来源，通过提高项目管理效率提高利润率，加强自身盈利能力摆脱对政府补贴的依赖性。

（八）对外担保风险

风险：截至2020年12月31日，发行人对外担保余额为57,683.00万元，发行人对外担保占期末净资产的14.19%，规模相对较小。发行人所担保的单位主要为姜堰区内国有企业，少量为园区内招商引入的企业。虽然目前被担保民营企业经营状况正常，对外担保总体规模较小，如果被担保企业发生违约，则发行人将面临被追索的风险，可能对发行人的正常经营及财务状况造成不利影响。

对策：目前，被担保企业经营状况、财务状况及资信状况良好，没有发生偿债违约现象；且发行人提供的单笔担保规模相对较小，对发行人整体偿债能力影响较小。发行人制定了《对外担保管理制度》，公司一切对外担保行为，须按程序经公司股东或董事会批准。未经公司股东或董事会的批准，公司不得以任何形式提供对外担保，也不得与任何单位相互担保。公司成立了业务小组，定期对相关企业经营状况进行持续跟踪。因此，公司代偿风险较小，预计不会对发行人偿债能力。

（九）偿债保障措施的相关风险

风险：企业债券本息偿付以发行人在成功发行债券后的盈利能力及募投项目收益为基础，并辅以其他融资渠道和应急保障方案的支持。随着宏观经济形势的变化，存在发行人后期的盈利能力降低、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况，上述情况可能使发行人资金链恶化，在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。虽然发行人为本期债券制定了多项偿债保障措施，如若偿债保障措施无法落实，将对本期债券的还本付息产生不利影响。

对策：本期债券偿债的资金将主要来源于发行人日常经营的积累，而募投项目产生的良好收益是本期债券偿债资金的重要来源，发行人将募投项目收益优先用于偿还本期债券本息，保障投资者的利益。同时，发行人自身拥有的可变现资产、较强的间接融资能力、姜堰区政府以及姜堰高新区对发行人的大力支持，都为发行人在经济环境发生重大不利变化或其他因素致使发行人未来主营业务的经营情况未达到预期水平或由于不可预见的原因使公司不能按期偿还债券本息的情况下的偿债能力提供了坚实保障。最后，本期债券由资本实力雄厚，信用资质良好的第三方担保公司提供担保增信后，极端情况下能为本期债券的还本付息提供最强有力的保障。

第三条 发行条款

一、本期债券发行批准情况

本期债券业经国家发展和改革委员会注册文件发改企业债券〔2020〕309号准许公开发行。

2019年12月25日，根据泰州市龙马建设发展有限公司董事会决议，同意向国家发展和改革委员会申请发行本期公司债券。

2019年12月26日，泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室和泰州市姜堰区罗塘街道城镇集体资产经营管理站作出决议，同意泰州市龙马建设发展有限公司申请发行本期债券。

本期债券发行金额2亿元，为发改企业债券〔2020〕309号注册文件中的品种二。

二、本期债券基本情况及发行条款

（一）发行人：泰州市龙马建设发展有限公司。

（二）债券名称：2021年第二期泰州市龙马建设发展有限公司公司债券（简称“21龙马债02”）。

（三）发行总额：人民币2亿元。

（四）债券期限：本期债券期限为7年期，在债券存续期的第3个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（五）债券利率：本期债券采用固定利率形式，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券票面利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。

本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券票面利率在债券存续期前3年的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期前3年固定不变。在存续期的第3个计息年度末，发行人可以选择调整票面年利率，调整后的票面年利率在后4个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面年利率选择权，则维持原有票面年利率。

（六）发行人调整票面利率选择权：在债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0~300个基点（含本数）。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

（七）投资者回售选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，附设投资者回售选择权，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的本期债券进行转售或予以注销。

投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起5个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为投资者放弃回售，继续持有本期债券并接受发行人对利率的调整。

（八）还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末，分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%、20%比例偿还债券本金，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（九）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

（十）发行对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十一）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。发行的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管；中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十二）发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

（十三）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年12月30日。

（十四）发行期限：2个工作日，自2021年12月31日起，至2022年1月4日止。

（十五）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2021年12月31日。

（十六）起息日：本期债券的起息日为发行首日，即2021年12月31日，以后本期债券存续期内每年的12月31日为该计息年度的起息日。

（十七）计息期限：自2021年12月31日至2028年12月30日。若投资者在本期债券存续期第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2021年12月31日至2024年12月30日。

（十八）付息日：本期债券的付息日为2022年至2028年每年的12月31日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者在本期债券存续期第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的12月31日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十九）兑付日：本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的12月31日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。若投资者在本期债券存续期第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2024年的12月31日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二十）本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

（二十一）承销方式：本期债券由开源证券股份有限公司担任主承销商并组织的承销团以余额包销的方式承销。

（二十二）承销团成员：主承销商为开源证券股份有限公司，副主承销商为国都证券股份有限公司。

（二十三）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用级别为AA级，本期债券信用级别为AA+级。

（二十四）债券担保：本期债券由苏州市融资再担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（二十五）上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

（二十六）债权代理人及资金账户监管人：本期债券发行人已聘请招商银行股份有限公司泰州分行担任债权代理人、募集资金账户及偿债资金账户监管人，聘请江苏银行股份有限公司泰州分行担任募集资金账户监管人。

（二十七）税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

三、本期债券发行安排

（一）债券发行安排

本期债券为实名制记账式债券，采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2021年第二期泰州市龙马建设发展有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）登记托管安排

1、通过承销团成员设置的发行网点发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行

2、通过上海证券交易所市场向专业投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销团设置的发行网点索取。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所市场发行部分的专业投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

3、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

4、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

（三）上市流通安排

本次债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请。

四、债券本息兑付办法

（一）利息支付

1、本期债券在存续期限内每年付息1次。第3年至第7年每年应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券的付息日为2022年至2028年每年的12月31日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者在本期债券存续期第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的12月31日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息的支付具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（3、根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

（二）本金兑付

1、本金兑付方式：本期债券设立本金提前偿还条款，自债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末，分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%、20%比例偿还债券本金。每次还本时按债权登记日日终在债券托管人托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的12月31日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。若投资者在本期债券存续期第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2024年12月31日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

五、认购人承诺

认购本期债券的投资者（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：

1、本期债券的发行人依据国家政策和有关法律法规的规定发生合法变更时，在经有关主管部门认可后并依法就该等变更进行信息披露时，投资人同意并接受这种变更。

2、投资者同意招商银行股份有限公司泰州分行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

3、本期债券的监管银行、债权代理人依有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

4、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定所作出的有效决议，所有投资者（包括出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

5、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，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。

6、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（1）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（2）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不低于原债券信用级别的评级报告；

（3）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（4）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第四条 募集资金运用

一、本次债券募集资金用途概况

本期债券拟募集资金2亿元人民币，其中1.20亿元用于姜堰大数据特色小镇数据湖产业园一期建设项目，0.80亿元用于补充公司营运资金。

表4-1：募集资金使用安排

资金用途	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额（万元）	拟用募集资金	拟使用募集资金占项目总投资比例	占募集资金总额比例
姜堰大数据特色小镇数据湖产业园一期建设项目	泰州市龙马建设发展有限公司	–	105,100.00	12,000.00	11.42%	60%
补充营运资金	–	–	–	8,000.00	–	40%
合计	–	–	105,100.00	20,000.00	–	100.00%

二、项目基本情况

（一）项目建设规模及主要建设内容

该项目建设地点位于姜堰区高教路智谷软件园南侧（国道328两侧），主要建设标准厂房、仓库、综合办公和科技孵化楼、倒班宿舍、配套服务用房等。该项目总用地面积518,000㎡（约合777亩），项目总建筑面积571,000㎡，其中，厂房建筑面积432,000㎡（其中洁净厂房为24,000㎡，其余为普通标准厂房），仓库建筑面积20,000㎡，大数据存储和分析中心建筑面积48,000㎡，综合办公和科技孵化建筑面积28,000㎡，倒班宿舍及人才公寓建筑面积20,000㎡，配套服务用房建筑面积23,000㎡。

（二）项目核准、审批或备案情况

该项目符合国家产业政策方向，已通过了相关审批机构对项目可行性、土地、环评、规划、能评等方面的审批，具体批复情况如下：

表4-2：姜堰大数据特色小镇数据湖产业园一期建设项目批复情况

批文名称	文件批号	批复单位	取得时间	主要内容
关于姜堰大数据特色小镇数据湖产业园一期建设项目核准的批复	泰姜发改核【2018】3号	泰州市姜堰区发展和改革委员会	2018年1月10日	批准项目建设
关于泰州市龙马建设发展有限公司项目用地预审意见	泰姜国土资预【2018】2号	泰州市国土资源局姜堰分局	2018年1月8日	项目用地符合姜堰区土地利用总体规划
关于泰州市龙马建设发展有限公司姜堰大数据特色小镇数据湖产业园一期建设项目环境影响报告表的批复	泰行审批（姜堰）【2018】20016号	泰州市行政审批局	2018年3月14日	批准项目建设，项目建设期间需符合各项环保要求
建设项目选址意见书	选字第321200201841100号	泰州市规划局	2018年1月8日	明确项目用地范围
固定资产投资项目节能承诺表	–	泰州市姜堰区发展和改革委员会	2018年1月8日	–
江苏省社会稳定风险评估评审表	–	泰州市姜堰区委维护稳定工作领导小组办公室	2018年2月6日	项目为低风险等级，同意实施募投项目

（三）项目实施主体

该项目的实施主体为泰州市龙马建设发展有限公司。

（四）项目投资规模

本期债券募投项目总投资为105,100.00万元，拟使用本期债券募集资金12,000万元，占项目总投资的11.42%。项目占地总面积777亩，土地规划用途为工业用地，性质为出让地。根据《姜堰大数据特色小镇数据湖产业园一期建设项目可行性研究报告》，募投项目用地预计出让价格为13,960.00万元，已纳入总投资中。目前土地出让金尚未缴纳，发行人将根据姜堰区国土主管部门的相关安排，未来参与对本次募投项目土地的摘牌和出让工作。募投项目项目资本金为33,100.00万元，截至本募集说明书摘要出具日，项目资本金已落实到位。其中，项目建设1栋综合办公及科技孵化楼（集技术研发、科技孵化和办公功能于一体，非独栋办公楼），占地面积5,600㎡，占总占地面积的1.08%；建筑面积28,000㎡，占总建筑面积的4.90%；投资额为5,153.77万元，占项目总投资额比例为4.90%。

（五）项目实施进度

该项目计划总建设工期为2年，于2019年12月开始建设，由于受疫情及本期债券资金尚未到位影响，募投项目工期有所延长，计划于2022年12月建成并投入运行。项目已完成项目相关报批、报建手续、前期勘察设计、场地土方开挖平整、主体建筑地上施工等。目前项目资本金已落实到位，截至2021年9月30日，已完成资金投入78,000万元，占该项目工程总投资的74.22%。该项目实施前，已充分让涉及人员知晓工程占地方案及补偿标准，得到绝大多数群众的赞同、拥护和支持，不存在强拆、强建的情况。

（六）项目效益分析

1、社会效益分析

数据湖是融合数据感知、存储、分析和应用为一体的智能化综合信息基础设施。本期债券募投项目建成后，通过对姜堰区各类经济社会数据的采集和分析，催生数据挖掘和应用的巨大驱动力，不断地为姜堰区城市管理、民生服务、产业发展和创新创业提供智能决策，从而提升政府城市治理能力和公共服务水平，推动产业转型升级，从根本上推动着城市经济与社会发展向新模式、新理念和新生态转变，将成为支撑未来姜堰区经济社会转型发展的战略基石。该项目的建设将为姜堰区政府社会治理、民生服务和产业发展提供决策服务和洞见价值。

2、经济效益分析

根据《姜堰大数据特色小镇数据湖产业园一期建设项目可行性研究报告》，募投项目建设期2年。由于受疫情及本期债券资金尚未到位影响，募投项目工期有所延长，预计于2022年12月完工，项目投资回收期（含建设期）为5.69年，税后财务内部收益率为17.49%。本期债券募投项目具有良好的经济效益，项目运营后预计可实现销售收入80,980.20万元、租赁收入87,963.87万元、物业管理费收入8,648.66万元，总计177,592.73万元。其中，本期债券存续期内预计可实现销售收入80,980.20万元、租赁收入49,401.24万元、物业管理收入4,817.06万元，共计135,198.50万元。其中，综合办公及科技孵化楼全部用于出租，在运营期内预计实现租赁和物业管理收入10,654.26万元，占运营期收入的比例为6.00%；在债券存续期内预计实现租赁和物业管理收入合计5,936.37万元，占债券存续期收入的比例为4.39%。具体情况如下：

（1）项目定价分析

结合姜堰区乃至泰州市具体情况及项目定位拟定价格，价格调查及定价分析如下：

①仓库、厂房定价分析

目前泰州市所辖海陵区、姜堰区、高港区范围内没有较大的电子物流中心，仓库、厂房等面积不大，且分布较广，因物业所在区域位置、物业状况及生产、存放品种的不同，价格也不相同。通过赶集网、58同城等电话咨询以及去项目区现场调查得到：

表4-3：仓库、标准厂房价格分析表

序号	名称	所在区域	租赁单价（元/㎡·年）	出售单价（元/㎡）
1	仓库	海陵区	120～365	
		姜堰区	110～260	
		高港区	90～230	
2	标准厂房	海陵区	200～400	1900～3400
		姜堰区	180～360	1800～3100
		高港区	170～330	1700～3000

考虑到该项目于两年之后建成，相对的租赁及销售价格将有所提高，且该项目为数据湖产业园，实行了高水平设计、高质量建设、高起点规划、高站位统筹等措施，建成后周边的道路、绿化及配套基础设施齐全，会极大地降低入驻企业的入驻成本，所建设的标准化厂房和仓库等产品市场前景较好，租金和售价较泰州当地内相对分散的仓库、厂房价格要高，但低于最近新建成使用的仓库、厂房价格。

该项目拟定仓库出租价格为220元/㎡·年，仓库销售价格为2450元/㎡；普通标准厂房销售价格为2850元/㎡，普通厂房出租价格为265元/㎡·年。洁净厂房当地销售价格和租赁价格信息未有统计数据，参考当前国内市场情况，一般洁净厂房价格比普通厂房高出25~40%，因此该项目洁净标准厂房销售价格按照3650元/㎡计，洁净厂房出租价格按照330元/㎡·年计。

②综合办公及科技孵化用房定价分析

根据现场调查分析，目前姜堰地区没有较大的综合办公区域，面积较大的综合办公大多集中在泰州市海陵区和高港区。该项目对当地5家综合办公楼进行统计分析，具体价格情况如下：

表4-4：综合办公价格分析表

序号	名称	租赁单价（元/㎡·年）
1	亿蜂（泰州）产业创新示范基地	365
2	姜堰经济开发区综合办公楼	450
3	泰和国际办公楼	510
4	城东万泰国际办公楼	453
5	美好上郡办公楼	480

考虑该项目在两年之后建成，为吸引企业入园，扶持创业孵化型企业，同时姜堰位于泰州地区东部，房产均价低于市区平均价格，因此该项目拟定研发综合办公用房出租价格为340元/㎡·年；公寓类出租价格在410元/㎡·年；配套服务用房出租价格为370元/㎡·年。

综上，本期债券募投项目的定价是合理的，符合该项目的发展定位及姜堰区当地的实际情况。发行人招商工作负责人员已与姜堰区招商部门、园区管委会招商部门开展联合、重点招商，取得良好效果，已与多家企业签署租售意向协议。

（2）经济效益分析

①销售收入

A、厂房销售收入

洁净厂房和普通厂房的销售面积分别为15,120㎡和257,040.00㎡，项目建成后按照可销售面积的29%、24%、19.50%、15.50%、12%分5年逐步销售。洁净厂房和普通厂房的销售价格分别为3,650元/㎡和2,850元/㎡，预计债券存续期内可分别实现销售收入5,518.80万元和73,256.40万元。

B、仓库销售收入

仓库的销售面积为9,000㎡，项目建成后按照可销售面积的29%、24%、19.50%、15.50%、12%分5年逐步销售。园区仓库的销售价格为2,450元/㎡，预计债券存续期内可实现销售收入2,205.00万元。债券存续期内出售收入测算如下表：

表4-5：本期债券存续期项目出售收入测算情况

单位：万元、平方米

项目		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
洁净厂房	面积	–	–	4,384.80	3,628.80	2,948.40	2,343.60	1,814.40	–	15,120.00
	单价	–	–	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	–	–
	小计	–	–	1,600.45	1,324.51	1,076.17	855.41	662.26	–	5,518.80
普通厂房	面积	–	–	74,541.60	61,689.60	50,122.80	39,841.20	30,844.80	–	257,040.00
	单价	–	–	0.285	0.285	0.285	0.285	0.285	–	–
	小计	–	–	21,244.36	17,581.54	14,285.00	11,354.74	8,790.77	–	73,256.40
仓库	面积	–	–	2,610.00	2,160.00	1,755.00	1,395.00	1,080.00	–	9,000.00
	单价	–	–	0.245	0.245	0.245	0.245	0.245	–	–
	小计	–	–	639.45	529.20	429.98	341.78	264.60	–	2,205.00
收入合计		–	–	23,484.26	19,435.25	15,791.14	12,551.93	9,717.62	–	80,980.20

②租赁收入

项目建成后，拟将部分洁净厂房、部分普通厂房、部分仓库、数据中心用房、综合办公及科技孵化用房、倒班宿舍及人才公寓、部分配套服务用房用于出租。预计项目计算期第3年（即运营期第1年）出租率为80%，计算期第4年出租率为90%，计算期第5年后出租率为100%。具体情况如下：

A、洁净厂房和普通厂房出租收入

洁净厂房和普通厂房的出租面积分别为8,880㎡和150,960㎡，出租价格分别为330元/㎡·年和265元/㎡·年，其中普通厂房在计算期第6年（即运营期第4年）开始收入按照3%递增，洁净厂房由于其生产环境的特殊性，入驻企业前期投入要比普通企业高很多，故其在运营期间按固定租金收取，暂不考虑租金浮动因素。预计债券存续期内洁净厂房和普通厂房可分别实现出租收入1,670.33万元和23,537.10万元，项目运营期可分别实现出租收入2,842.49万元和42,374.00万元。

B、仓库出租收入

仓库的出租面积为11,000㎡，出租价格为220元/㎡·年，计算期第6年（即运营期第4年）开始收入按照3%递增。预计债券存续期及项目运营期仓库可分别实现出租收入1,423.84万元和2,563.35万元。

C、数据中心用房出租收入

数据中心的出租面积为48,000㎡，出租价格为300元/㎡·年，考虑到数据中心对生产环境的特殊性及前期入住企业投入较大等因素，项目运营期租金价格保持不变。预计债券存续期及项目运营期数据中心可分别实现出租收入8,208.00万元和13,968.00万元。

D、综合办公及科技孵化用房出租收入

综合办公及科技孵化用房的出租面积为28,000㎡，出租价格为340元/㎡·年，计算期第6年（即运营期第4年）开始收入按照3%递增。预计债券存续期及项目运营期综合办公及科技孵化用房可分别实现出租收入5,601.21万元和10,083.90万元。

E、倒班宿舍及人才公寓出租收入

倒班宿舍及人才公寓的出租面积为20,000㎡，出租价格为410元/㎡·年，计算期第6年（即运营期第4年）开始收入按照3%递增。预计债券存续期及项目运营期倒班宿舍及人才公寓可分别实现出租收入4,824.57万元和8,685.72万元。

F、配套服务用房出租收入

配套服务用房的出租面积为19,000㎡，出租价格为370元/㎡·年，计算期第6年（即运营期第4年）开始收入按照3%递增。预计债券存续期及项目配套服务用房可分别实现出租收入4,136.19万元和7,446.41万元。

债券存续期内租赁收入测算明细如下表：

表4-6：本期债券存续期项目租赁收入测算情况

单位：万元、平方米

项目		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
洁净厂房	面积	–	–	7,104.00	7,992.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00	–
	单价（元）	–	–	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	–
	小计	–	–	234.43	263.74	293.04	293.04	293.04	293.04	1,670.33
普通厂房	面积	–	–	120,768.00	135,864.00	150,960.00	150,960.00	150,960.00	150,960.00	–
	单价（元）	–	–	265.00	265.00	265.00	272.95	281.14	289.57	–
	小计	–	–	3,200.35	3,600.40	4,000.44	4,120.45	4,244.07	4,371.39	23,537.10
仓库	面积	–	–	8,800.00	9,900.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	–
	单价（元）	–	–	220.00	220.00	220.00	226.60	233.40	240.40	–
	小计	–	–	193.60	217.80	242.00	249.26	256.74	264.44	1,423.84
数据中心用房	面积	–	–	38,400.00	43,200.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00	–
	单价（元）	–	–	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	–
	小计	–	–	1,152.00	1,296.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	8,208.00
综合办公及科技孵化	面积	–	–	22,400.00	25,200.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	–
	单价（元）	–	–	340.00	340.00	340.00	350.20	360.71	371.53	–
	小计	–	–	761.60	856.80	952.00	980.56	1,009.98	1,040.28	5,601.21
倒班宿舍及人才公寓	面积	–	–	16,000.00	18,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	–
	单价（元）	–	–	410.00	410.00	410.00	422.30	434.97	448.02	–
	小计	–	–	656.00	738.00	820.00	844.60	869.94	896.04	4,824.57
配套服务用房	面积	–	–	15,200.00	17,100.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	–
	单价（元）	–	–	370.00	370.00	370.00	381.10	392.53	404.31	–
	小计	–	–	562.40	632.70	703.00	724.09	745.81	768.19	4,136.19
收入合计		–	–	6,760.38	7,605.43	8,450.48	8,652.00	8,859.57	9,073.37	49,401.24

③物业管理费收入

该项目对厂房、仓库、配套服务用房、倒班宿舍和人才公寓、研发综合办公进行统一管理（其中数据中心因其独有的特殊功能，暂不考虑物业管理费征收），收取管理费用。其中，厂房、仓库、综合办公及科技孵化用房、倒班宿舍和人才公寓、配套服务用房分别按照18元/㎡·年、16元/㎡·年、21元/㎡·年、21元/㎡·年和25元/㎡·年收费。债券存续期内项目物业管理收入测算如下：

表4-7：本期债券存续期项目物业管理收入测算情况

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
厂房	–	–	372.24	518.58	642.88	718.81	777.60	777.60	3,807.71
仓库	–	–	18.26	23.47	28.04	30.27	32.00	32.00	164.04
综合办公及科技孵化	–	–	47.04	52.92	58.80	58.80	58.80	58.80	335.16
倒班宿舍及人才公寓	–	–	33.60	37.80	42.00	42.00	42.00	42.00	239.40
配套服务用房	–	–	38.00	42.75	47.50	47.50	47.50	47.50	270.75
收入合计	–	–	509.13	675.52	819.22	897.39	957.90	957.90	4,817.06

综上所述，本期债券存续期内项目预计可实现收入总额为135,198.50万元，良好的经济效益是本期债券还本付息的重要来源。项目收入统计如下：

单位：万元

项目	债券存续期								行使回售权存续期收入合计	未行使回售权存续期收入合计	运营期收入合计
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年			
销售收入：	–	–	23,484.26	19,435.25	15,791.14	12,551.93	9,717.62	–	42,919.51	80,980.20	80,980.20
洁净厂房	–	–	1,600.45	1,324.51	1,076.17	855.41	662.26	–	2,924.96	5,518.80	5,518.80
普通厂房	–	–	21,244.36	17,581.54	14,285.00	11,354.74	8,790.77	–	38,825.90	73,256.40	73,256.40
仓库	–	–	639.45	529.20	429.98	341.78	264.60	–	1,168.65	2,205.00	2,205.00
租赁收入：	–	–	6,760.38	7,605.43	8,450.48	8,652.00	8,859.57	9,073.37	14,365.81	49,401.24	87,963.87
洁净厂房	–	–	234.43	263.74	293.04	293.04	293.04	293.04	498.17	1,670.33	2,842.49
普通厂房	–	–	3,200.35	3,600.40	4,000.44	4,120.45	4,244.07	4,371.39	6,800.75	23,537.10	42,374.00
仓库	–	–	193.60	217.80	242.00	249.26	256.74	264.44	411.40	1,423.84	2,563.35
数据中心	–	–	1,152.00	1,296.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	2,448.00	8,208.00	13,968.00
综合办公及科技孵化	–	–	761.60	856.80	952.00	980.56	1,009.98	1,040.28	1,618.40	5,601.21	10,083.90
倒班宿舍及人才公寓	–	–	656.00	738.00	820.00	844.60	869.94	896.04	1,394.00	4,824.57	8,685.72
配套服务用房	–	–	562.40	632.70	703.00	724.09	745.81	768.19	1,195.10	4,136.19	7,446.41
物业管理收入：	–	–	509.13	675.52	819.22	897.39	957.90	957.90	1,184.65	4,817.06	8,648.66
厂房	–	–	372.24	518.58	642.88	718.81	777.60	777.60	890.82	3,807.71	6,918.11
仓库	–	–	18.26	23.47	28.04	30.27	32.00	32.00	41.73	164.04	292.04
综合办公及科技孵化	–	–	47.04	52.92	58.80	58.80	58.80	58.80	99.96	335.16	570.36
倒班宿舍及人才公寓	–	–	33.60	37.80	42.00	42.00	42.00	42.00	71.40	239.40	407.40
配套服务用房	–	–	38.00	42.75	47.50	47.50	47.50	47.50	80.75	270.75	460.75
收入合计	–	–	30,753.78	27,716.20	25,060.84	22,101.32	19,535.10	10,031.27	58,469.98	135,198.50	177,592.73
经营成本及费用	–	–	821.90	761.10	708.00	648.80	597.50	407.40	1,583.00	3,537.30	5,619.60
税金及附加和增值税	–	–	3,601.80	3,307.80	2,978.60	2,616.20	2,302.40	1,152.40	6,909.60	14,806.80	20,843.50
净收益	–	–	26,330.08	23,647.30	21,374.24	18,836.32	16,635.20	8,471.47	49,977.38	115,294.60	151,129.63

若投资者在第3年末行使回售选择权，该项目预计至2024年可实现收入共计58,469.98万元，扣除经营成本1,583.00万元、流转税金及附加6,909.60万元，预计实现净收益49,977.38万元。若投资者在第3年末未行使回售选择权，在债券存续期内该项目预计实现收入共计135,198.50万元，扣除经营成本3,944.70万元、流转税金及附加15,959.20万元，预计实现净收益115,294.60万元。

本期债券募集资金拟使用1.20亿元用于该项目建设，按照票面利率6.5%估算，若投资者在第3年末行使回售选择权，则用于该项目的募集资金需偿付本息金额为1.43亿元。项目在债券存续期内净收益合计为5.00亿元，对用于项目部分募集资金的本息和覆盖倍数为3.50倍。若投资者在第3年末未行使回售选择权，则用于该项目的募集资金需偿付本息金额为1.59亿元。项目在债券存续期内净收益合计为11.52亿元，对用于项目部分募集资金的本息和覆盖倍数为7.25倍。

总体来看，本期债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资以及用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物院、图书馆等项目的建设。

三、补充营运资金

发行人不断推进泰州市姜堰区安置房及城市基础设施项目的建设，对流动资金的需求逐步扩大。本期债券发行规模中的8,000.00万元拟用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，保证公司日常经营活动的正常开展。

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金存放制度

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人分别与招商银行股份有限公司泰州分行、江苏银行股份有限公司泰州分行签订了《募集资金账户及资金监管协议》，并在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，对本期债券募集的资金实行集中存放、专户管理、专帐核算。

（二）募集资金使用制度

发行人将成立债券募集资金管理小组，严格按照本期债券募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。各项目建设单位将严格按照申请和审批程序安排债券资金。禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

本期债券募集资金使用情况将由发行人财务部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

对于本次募集资金的使用，公司财务部负责建立健全相关的管理制度，并确保该制度的有效实施。募集资金只能用于公司对外公布的募集资金投向的项目，由公司财务部制订详细的资金使用计划，做到资金使用的规范、公开和透明。公司在进行项目投资时，资金支出必须严格按照公司资金管理制度履行使用审批手续。违反国家法律、法规及公司章程等规定使用募集资金，致使公司遭受损失的，相关责任人应承担民事赔偿责任。

五、本期债券偿债保障措施

发行人将不断增强和改善自身的盈利能力，为本期债券还本付息创造基础条件，保证本期债券按时还本付息，保障投资者权益。具体偿债保证措施如下：

（一）本期债券的偿债计划

1、本期债券的偿债计划概况

本期债券发行总规模不超过2.00亿元，为固定利率品种，每年付息一次。本期债券设计提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末，分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%、20%比例偿还债券本金。本息偿付的时间明确，支付金额固定，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

2、偿债计划的人员安排

自本次发行起，发行人将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司财务负责人任组长，由相关职能部门多名专业人员组成，所有成员将保持相对稳定。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

3、偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由公司通过债券托管机构支付利息。

此外，如因宏观经济形势发生重大变化或其他不可预见因素导致发行人无法依靠自身经营产生的现金流偿付本期债券时，发行人将通过充分调动自用资金、变现各类资产、银行借款等渠道筹集还本付息资金。

4、设立专项偿债账户

发行人设立专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备偿还债券本息的资金。

为加强对专项偿债账户的监管，保证发行人按时还本付息，发行人为债券持有人聘请招商银行股份有限公司泰州分行担任本期债券的偿债账户监管人，与发行人签订了《偿债账户及资金监管协议》，对专项偿债账户进行监管。

（二）本期债券偿债保障措施

1、发行人良好的财务状况保证了本期债券本息的偿付

发行人目前经营情况正常，近三年公司营业收入分别为39,031.01万元和46,880.56万元和124,213.72万元，净利润分别为8,969.56万元、8,547.39万元和10,191.84万元，公司盈利能力良好，营业效益近年来一直保持在较高的水平，具有较强的到期偿债能力。未来几年，随着泰州市及姜堰区经济实力将持续增强，城市化进程进一步加快，基础设施建设的力度将不断加大。发行人的各项业务也将有较大的增长空间，届时公司业务规模、收入及利润也将增加，本期债券的还本付息将得到强有力的保障。

2、募集资金的良好投向是本期债券还本付息的可靠保障

本期债券的募集资金将用于姜堰大数据特色小镇数据湖产业园一期建设项目，募投项目在债券存续期内累计为发行人带来项目收入135,198.50万元，扣除营运费用、流转税金及附加后，债券存续期内将实现项目净收益115,294.60万元，发行人承诺债券存续期内募投项目产生的收益将优先用于偿还本期债券的本金及利息。充足的回流资金是偿还本期债券的本息的重要来源，有利于保障投资者的权益。

3、发行人可变现的资产为本期债券还本付息提供有效补充

截至2020年末，发行人拥有的无形资产—土地使用权账面价值合计7.13亿元，固定资产账面价值3.58亿元。同时，发行人对政府性应收账款及其他应收款合计18.55亿元，以上款项违约的概率较低。必要时，发行人可通过变现土地使用权、固定资产及收回部分政府性应收款项为本期债券的偿付提供一定的保障。

4、区域经济持续健康发展为发行人持续发展提供了良好的外部环境

发行人作为泰州市姜堰区的城市建设和运营主体，主要从事姜堰区安置房建设和园区基础设施建设，在姜堰区内市场相对稳定，可以持续获得收益。未来，随着姜堰区经济的持续健康发展以及姜堰现代科技产业园区争创省级高新区的步伐加快，基础设施及配套工程项目持续增多，将为发行人可持续发展提供良好的外部环境，不断促进发行人经营能力、盈利能力和可持续发展能力的提升。

5、发行人优良的资信为本期债券按期偿付提供了进一步支撑

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，历年银行贷款按时偿还率均达到100%，无不良贷款记录。发行人融资能力较强，具有广泛而畅通的融资渠道，如果由于意外情况发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

6、第三方担保为本期债券本息兑付提供了外部保障

本期债券由苏州市融资再担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。苏州再担保资信状况良好，具有较强的担保能力。根据担保机构出具的担保函，届时如果出现由于发行人自身因素而导致本期债券不能按期兑付，担保人将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记结算机构或主承销商指定的账户，为本期债券本息兑付提供了外部保障。

7、其他配套偿债措施

为维护本期债券持有人的合法权益，保证本期债券本息按期足额偿付，龙马建设还为本期债券采取了如下的偿债保障措施：

（1）公司将在监管银行开立募集资金专项账户和偿债资金专项账户用于管理募集资金和归集偿债资金，保障偿债资金进行专户管理，提前准备债券利息和本金，存放于偿债专户，偿债资金一旦划入偿债专户，仅可用于按期支付本期债券的利息和本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。

（2）公司将进一步加强对货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高资金的自我调剂能力，为本期债券本息的按时偿还创造条件。

（3）公司若出现未能按约定或者未能按期偿付资金本息，将采取暂缓重大投资、变现优良资产等措施，来保证本期债券本息的兑付，保证投资者的利益。

综上，发行人日常的经营积累使偿债资金来源较充足，募投项目收益良好；其他应急方案和保障措施可为本息偿付提供有效补充；苏州再担保资本实力雄厚，资信良好，为本期债券提供担保增信后，极端情况下能为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

六、发行人承诺

发行人承诺在本期债券存续期内，将按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）。

发行人承诺将按照募集说明书的约定使用募集资金，如变更本期债券募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续，并及时进行披露。

发行人承诺本期债券募投项目的收入将优先用于本期债券本息的偿付。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

第五条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：泰州市龙马建设发展有限公司

法定代表人：杨芹

住所：泰州市姜堰区现代科技产业园内

注册资本：28,000万元人民币

实缴资本：28,000万元人民币

企业类型：有限责任公司

经营范围：基础设施投资与建设，建设工程管理服务；资产经营运作；物业管理（凭资质证书经营）；建筑材料、金属材料销售；工业标准厂房的出租、出售；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）

截至2020年12月31日，发行人经审计的资产总计1,006,151.41万元，负债合计599,736.67万元，净资产为406,414.74万元，资产负债率为59.61%。2020年1-12月，发行人实现营业收入124,213.72万元，归属于母公司所有者净利润为10,191.84万元。

二、发行人历史沿革

根据泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室《关于同意成立泰州市龙马建设发展有限公司的批复》（泰姜国资〔2014〕6号），龙马建设由泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室出资11,700万元（持股比例65%）、姜堰市姜堰镇城镇集体资产经营管理站出资6,300万元（持股比例35%）于2014年7月共同组建的国有控股公司，均为货币出资。龙马建设于2014年7月17日取得由泰州市姜堰工商行政管理局颁发的营业执照，注册号为321284000154946。截至2017年12月31日，龙马建设注册资本1.8亿元，实收资本1.8亿元。

2018年5月，根据泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室《关于同意增资泰州市龙马建设发展有限公司的批复》（泰姜国资〔2018〕5号）文件及公司股东会决议，泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室对公司货币增资10,000万元，增资完成后发行人注册资本增加至28,000万元，发行人已办理工商变更登记并换领了营业执照。

2020年8月，根据《区国资办关于同意划转泰州市龙马建设发展有限公司股权的批复》（泰姜国资[2020]44号），泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室将持有的发行人77.50%股权、泰州市姜堰区罗塘街道城镇集体资产经营管理站将持有的发行人22.50%股权无偿划转给泰州市姜堰区人民政府国有资产监督管理办公室。

本次股权变更后，发行人控股股东由泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室变更为泰州市姜堰区人民政府国有资产监督管理办公室，实际控制人由泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室变更为泰州市姜堰区人民政府。发行人已办理工商变更登记手续。

三、发行人股东情况

截至本募集说明书摘要签署之日，泰州市姜堰区人民政府国有资产监督管理办公室持有发行人100%股权，发行人的实际控制人为泰州市姜堰区人民政府。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人股东所持有发行人的股权不存在被质押、冻结和其他权利受限的情况。

四、发行人治理和组织结构

（一）公司治理

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》及相关法律、法规、规章的相关要求，制定并完善了《泰州市龙马建设发展有限公司章程》，对于公司的经营宗旨和范围、组织机构、财务会计制度、利润分配和审计、劳动人事制度、公司合并、分立解散和清算、章程修改等事项做出了明确的规定。

发行人不设股东会，由区国资办行使股东会职权，发行人设董事会及监事会，董事长为公司法定代表人，发行人设总经理、副总经理等高级管理人员，为公司经营层。

（二）组织结构

发行人下设融资部、综合管理部、财务部、工程管理部和运营投资部5个职能部门。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至2020年12月31日，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共4家，情况如下：

名称	注册资本	持股比例	经营范围
泰州南都建设投资有限公司	30,000万元	100%	新农村与基础设施投资与建设；基础设施管理；房地产开发（凭资质证书经营）等。
泰州市智谷软件园有限公司	38,000万元	100%	软件园区管理；基础设施投资与管理；本园区房屋租赁等。
泰州智中贸易有限公司	11,600万元	100%	日用品百货、金属材料、建筑材料、办公用品、机械设备、通用机械零部件销售等。
泰州市智航资产管理有限公司	100,000万元	100%	资产管理；实业投资；股权投资等。

（二）发行人主要联营或合营企业情况

截至2020年12月末，发行人主要联营企业情况如下：

序号	联营企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）		对联营企业投资的会计处理方法
			直接	间接	
1	江苏锐美汽车零部件有限公司	5,000.00	25.00	–	权益法
2	江苏马威动力技术有限公司	50,000.00	20.00	–	权益法

六、董事、监事及高级管理人员简介

表5-1：发行人董事、监事及高级管理人员一览表

项目	姓名	性别	职务	是否公务员	是否在发行人处领取工资
董事会成员	杨芹	女	董事长	否	是
	钱卫东	男	董事	否	是
	徐汉华	男	董事	否	是
	周玉霞	女	职工董事	否	是
监事会成员	程冰	女	监事会主席	否	是
	黄洁颖	女	监事	否	是
	戴一鸣	男	监事	否	是
	王鑫	女	职工监事	否	是
	邰仁杰	男	职工监事	否	是
高级管理人员	杨芹	女	总经理	否	是
	周玉霞	女	副总经理	否	是

七、发行人主营业务情况

（一）主营业务情况

2018-2020年度，发行人分别实现主营业务收入39,031.01万元、46,469.01万元和124,212.02万元，营业成本分别为34,430.47万元、41,276.18万元和119,199.71万元，毛利润分别为4,600.54万元、5,192.83万元和5,012.31万元。发行人主营业务收入主要来自于项目建设收入、房屋租赁收入及贸易收入等。2018-2020年度，公司主营业务具体情况如下：

表5-2：发行人2018-2020年主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目建设收入	32,825.24	26.43	39,077.67	84.09	35,873.30	91.91
租金收入	3,318.82	2.67	3,589.63	7.72	3,124.27	8.00
贸易收入	88,067.96	70.90	3,801.71	8.18	33.43	0.09
合计	124,212.02	100.00	46,469.01	100.00	39,031.01	100.00

表5-3：发行人2018年主营业务收入、成本、利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
项目建设收入	35,873.30	32,130.00	3,743.30	10.43
租金收入	3,124.27	2,267.04	857.24	27.44
贸易收入	33.43	33.43	0.00	0.00
合计	39,031.01	34,430.47	4,600.54	11.79

表5-4：发行人2019年主营业务收入、成本、利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
项目建设收入	39,077.67	35,000.00	4,077.67	10.43
租金收入	3,589.63	2,495.42	1,094.21	30.48
贸易收入	3,801.71	3,780.76	20.95	0.55
合计	46,469.01	41,276.18	5,192.83	11.17

表5-5：发行人2020年主营业务收入、成本、利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
项目建设收入	32,825.24	29,400.00	3,425.24	10.43
租金收入	3,318.82	2,122.37	1,196.45	36.05
贸易收入	88,067.96	87,677.33	390.63	0.44
合计	124,212.02	119,199.71	5,012.31	4.04

（二）主营业务经营模式

1、安置房建设业务

公司安置房建设收入主要来源于公司代建的怡园新村安置房、惬园新村安置房、沿河新村安置房、通扬安置房等项目，由发行人子公司泰州南都建设投资有限公司（以下简称“南都建设”）负责。经过相关行政审批机关审批通过后，南都建设与泰州市姜堰区人民政府签订委托代建及项目回购协议书，协议约定公司负责筹集项目建设资金并对代建项目进行管理，待代建项目完工后，由姜堰区政府对项目进行回购，回购价款分为两部分，分别为：（1）南都建设自行筹集项目建设资金；（2）建设服务费：根据确认的实际投入金额（包含资金占用成本）的15%向南都建设支付委托建设管理费，因此报告期内工程建设项目的毛利率较为稳定。

截至2020年12月31日，公司主要在建安置房项目包括惬园新村、沿河新村、城中村等项目，公司未来持续经营能力和可持续盈利能力具有较大安全边际。

2、基础设施项目建设业务

根据发行人与泰州市姜堰区人民政府签订的《泰州市姜堰区基础设施项目委托代建框架协议》，姜堰区政府委托发行人建设项目的委托代建费一般按照发行人支出的项目建设成本并加计委托建设酬劳的10%~20%计算，如遇宏观经济环境影响，造成发行人当年度建设成本上涨较大，可根据实际情况，由双方协商酬劳比例进行协商调整。结算方式上，考虑建设项目的建设周期及结算方便，双方约定：在每年的年度末，由发行人对已完工项目出具项目费用结算单，经姜堰区政府审核确认后，发行人向姜堰区政府收取的项目委托代建费。

3、租赁服务业务

发行人及其子公司以其自有的园区内厂房、办公楼及宿舍等物业对外租赁，目前租赁的物业主要为扬帆中小企业创业园孵化基地、智谷软件园-人才公寓及专家楼、智谷软件园-办公楼及培训楼和园区厂房等。

发行人通过对园区内物业的租赁管理运营，有利于优化资源配置，缓解用地紧张矛盾；有利于优化生产力布局，促进中小企业发展；有利于培育产业集群，建设先进制造业基地；有利于改善生态环境，实现经济社会和谐发展。发行人作为姜堰区现代科技产业园内唯一的运营主体，发行人在产业园区区域内处于垄断地位。随着园区的不断发展，租赁收入将持续稳定增长。

4、贸易业务

贸易业务系发行人2018年末新增业务板块，主要由子公司泰州智中贸易有限公司经营。以丰富业务结构、服务实体经济为出发点，2018年末发行人设立智中贸易公司，结合地区特点积极开拓商品贸易业务，依托姜堰现代科技产业园（姜堰高新区）内的企业，发行人主要贸易品种为建筑材料、电子元器件配件等材料。智中贸易公司目前主要根据园区企业和开展园区基础设施建设的施工单位的实际需求进行定制化的采购和销售。

八、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）姜堰区主要城投类国有公司情况

目前，姜堰区主要的城投类国有企业有5家，分别为发行人及泰州市姜堰国有资产投资集团有限公司（以下简称“姜堰国投”）、泰州市金东城市建设投资集团有限公司（原泰州市姜堰城市建设投资发展有限公司，以下简称“姜堰城投”）、泰州市姜堰区鑫源建设有限公司（以下简称“姜堰鑫源”）、江苏农水投资开发集团有限公司（以下简称“农水集团”）。发行人主要负责姜堰高新区（筹）内的基础设施建设、姜堰区内保障性住房建设及园区管理等业务。姜堰国投作为姜堰区最重要的城投公司之一，目前主要从事姜堰区国有资产经营管理、安保、粮食购销、供水、担保以及对外投资等业务。姜堰城投是姜堰区的主要建设主体，主要从事姜堰区内土地开发整理、市基础设施建设、城乡道路及交通设施建设等业务。姜堰鑫源作为姜堰经济开发区主要建设主体，主要从事经济开发区内基础设施代建等业务。农水集团主要负责姜堰区城市防洪及河道综合整治工程项目的投资、开发等。5家公司分工明确，在姜堰区内不同区域、不同领域负责投融资和建设业务，不构成相互竞争。

截至本募集说明书摘要签署日，姜堰区主要平台已发行债券余额情况如下：

表5-6：截至本募集说明书摘要签署日姜堰区主要平台已发行尚未兑付的债券情况

发行主体	债券类型	债券简称	融资余额（亿元）	利率（%）	期限	起息日期	到期日期
姜堰城投	一般企业债	16姜堰发展债	5.04	5.10	7	2016-6-2	2023-6-2
	私募债	19姜城01	0.20	6.20	5（2+2+1）	2019-9-18	2024-9-18
	私募债	19姜城02	2.50	7.30	5（2+2+1）	2019-11-8	2024-11-8
	私募债	20金东债	2.50	6.40	3	2020-11-23	2023-11-23
	定向工具	20金东城投PPN001	7.50	5.90	5（3+2）	2020-8-13	2025-8-13
	私募债	21金东债	6.25	6.50	3	2021-2-9	2024-2-9
	定向工具	21金东城投PPN001	5.00	6.40	3（2+1）	2021-6-29	2024-6-29
	私募债	21金城02	10.50	6.50	3（2+1）	2021-9-14	2024-9-14
	中期票据	21金东城投MTN001	4.00	5.95	3	2021-9-28	2024-9-28
	私募债	20姜交02	3.00	6.27	3（2+1）	2020-4-28	2023-4-28
	私募债	20姜交01	2.00	5.50	5（2+2+1）	2020-4-8	2025-4-8
	私募债	19姜交02	5.00	7.50	3（2+1）	2019-12-23	2022-12-23
	私募债	21姜交01	5.00	6.95	2	2021-7-28	2023-7-28
	定向工具	21姜堰交通PPN001	5.00	6.50	3（2+1）	2021-5-14	2024-5-14
	定向工具	21姜堰交通PPN002	5.00	6.80	3（2+1）	2021-8-31	2024-8-31
农水集团	私募债	20苏农01	2.00	6.80	3	2020-11-20	2023-11-20
	私募债	21农水01	1.50	6.13	2	2021-9-8	2023-9-8
龙马建设	一般企业债	20龙马债01	7.00	5.00	7	2021-4-29	2028-4-29
合计	–	–	78.99	–	–	–	–

除以上披露的信息外，姜堰区主要平台无其他债券融资的情形，姜堰区城投类国有企业无已获企业债券批文但尚未发行的情形。

（二）发行人在行业中的地位

发行人是泰州市姜堰区重要的城市基础设施建设主体之一，公司肩负着泰州市姜堰区园区基础设施及安置房建设的任务，积累了丰富的行业经验。随着长江三角洲龙头城市圈的不断发展及区域经济一体化的进一步加深，发行人的竞争优势将越发明显，前景更加广阔。

第六条 发行人财务情况

一、发行人财务报表基本情况

（一）会计报告编制基础

本募集说明书摘要披露的财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定编制。

本募集说明书摘要披露的财务报表符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

本募集说明书摘要中2018年、2019年和2020年的财务数据均来源于经审计的财务报告，投资者在阅读下列财务报表信息时，应当参照发行人经审计的财务报告。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对发行人2018年末、2019年末、2020年末合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表以及财务报表附注进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（中兴华审字[2021]第020339号）。发行人2021年1-6月财务数据未经审计。

除特别说明外，本文中所涉及的财务数据均为发行人合并财务报表口径；财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数可能出现差异，该等差异系四舍五入造成，并不影响投资者对公司信息的正常使用。

（二）报告期重大会计政策及会计估计变更

1、报告期重大会计政策变更

无。

2、报告期重大会计估计变更

无。

报告期内，发行人不存在其他发生首次执行企业会计准则、会计政策变更、前期差错更正、同一控制下企业合并等追溯调整/重述事项。

（三）合并报表范围变化情况

2018年-2020年度，发行人合并报表范围变化如下：

年份	变动情况	单位名称	取得方式
2018年度	新增	泰州智中贸易有限公司	投资设立
2019年度	新增	泰州市智航资产管理有限公司	股权划拨

二、发行人近三年及一期主要财务数据及指标

表6-1：发行人2018年-2020年末以及2021年1-6月末主要财务数据

单位：万元

项目	2021年6月末/1-6月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产总额	1,158,324.21	1,006,151.41	810,570.81	672,798.78
其中：流动资产	938,875.68	814,722.96	669,135.00	574,951.23
非流动资产	219,448.53	191,428.45	141,435.81	97,847.55
负债总额	747,189.92	599,736.67	414,047.91	298,263.28
其中：流动负债	344,052.91	333,704.42	255,937.01	160,236.45
非流动负债	403,137.01	266,032.25	158,110.89	138,026.83
所有者权益合计	411,134.29	406,414.74	396,522.90	374,535.50
营业收入	107,133.88	124,213.72	46,880.56	39,031.01
营业利润	4,151.16	10,709.43	9,495.92	9,654.03
利润总额	4,719.55	10,484.45	9,483.66	9,231.99
净利润	4,719.55	10,191.84	8,547.39	8,969.56
经营活动产生的现金流量净额	6,486.21	18,748.54	18,398.57	24,896.44

表6-2：发行人2018年-2020年末以及2021年1-6月末主要财务指标

项目	2021年6月末/1-6月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率（倍）	2.73	2.44	2.61	3.59
速动比率（倍）	1.66	1.60	1.92	2.54
资产负债率（%）	64.51	59.61	51.08	44.33
应收账款周转率（次/年）	1.29	1.78	0.81	0.73
存货周转率（次/年）	0.30	0.52	0.24	0.21
总资产收益率（%）	0.44	1.12	1.15	1.42
净资产收益率（%）	1.15	2.54	2.22	2.46
息税折旧摊销前利润（EBITDA）（亿元）	–	1.58	1.38	1.81
利息保障倍数	–	0.46	0.52	0.86

注：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

6、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

7、净资产收益率=净利润/净资产平均余额

8、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧费用+摊销费用

9、利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

三、发行人财务分析

（一）概述

截至2020年12月31日，发行人经审计的资产总计1,006,151.41万元，负债合计599,736.67万元，净资产为406,414.74万元，资产负债率为59.61%。2020年1-12月，发行人实现营业收入124,213.72万元，净利润为10,191.84万元。

（二）发行人资产负债情况分析

表6-3：发行人2018年-2020年末以及2021年6月末资产负债构成情况

单位：万元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产总额	1,158,324.21	1,006,151.41	810,570.81	672,798.78
流动资产	938,875.68	814,722.96	669,135.00	574,951.23
非流动资产	219,448.53	191,428.45	141,435.81	97,847.55
负债总额	747,189.92	599,736.67	414,047.91	298,263.28
流动负债	344,052.91	333,704.42	255,937.01	160,236.45
非流动负债	403,137.01	266,032.25	158,110.89	138,026.83
所有者权益合计	411,134.29	406,414.74	396,522.90	374,535.50
资产负债率（%）	64.51	59.61	51.08	44.33

1、资产结构分析

表6-4：发行人2018年-2020年末以及2021年6月末资产构成情况

单位：万元

项 目	2021年6月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	216,602.32	18.70	173,742.03	17.27	140,615.23	17.35	47,635.71	7.08
应收票据	7,204.26	0.62	12,069.54	1.20	54.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	83,919.44	7.24	82,539.76	8.20	56,920.31	7.02	57,305.87	8.52
预付款项	4,285.23	0.37	3,753.53	0.37	8,067.48	1.00	6,211.22	0.92
其他应收款	233,036.04	20.12	235,538.44	23.41	262,313.36	32.36	265,420.84	39.45
存货	368,124.65	31.78	281,404.14	27.97	178,479.11	22.02	167,597.06	24.91
其他流动资产	25,703.73	2.22	25,675.52	2.55	22,685.50	2.80	30,780.52	4.57
流动资产合计	938,875.68	81.05	814,722.96	80.97	669,135.00	82.55	574,951.23	85.46
可供出售金融资产	34,049.93	2.94	34,049.93	3.38	15,380.00	1.90	0.00	0.00
长期股权投资	27,935.18	2.41	14,635.18	1.45	9,777.22	1.21	0.00	0.00
投资性房地产	2,536.87	0.22	2,536.87	0.25	2,664.97	0.33	0.00	0.00
固定资产	38,827.49	3.35	35,795.56	3.56	35,845.89	4.42	25,358.19	3.77
在建工程	43,601.18	3.76	31,913.03	3.17	20,025.49	2.47	13,380.18	1.99
无形资产	71,280.61	6.15	71,280.61	7.08	56,944.00	7.03	57,407.24	8.53
长期待摊费用	23.09	0.00	23.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	1,194.18	0.10	1,194.18	0.12	798.24	0.10	514.36	0.08
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,187.58	0.18
非流动资产合计	219,448.53	18.95	191,428.45	19.03	141,435.81	17.45	97,847.55	14.54
资产总计	1,158,324.21	100.00	1,006,151.41	100.00	810,570.81	100.00	672,798.78	100.00

（1）货币资金

2018-2020年末，发行人货币资金账面余额分别为47,635.71万元、140,615.23万元和173,742.03万元，占发行人当期末总资产的比重分别为7.08%、17.35%和17.27%。

截至2020年12月31日，发行人货币资金不存在质押、冻结等受限情况。

（2）应收账款

2018-2020年末，发行人应收账款账面价值分别为57,305.87万元、56,920.31万元和82,539.76万元，占发行人当期总资产的比重分别为8.52%、7.02%和8.20%。截至2020年12月31日，发行人应收账款主要为应收泰州市姜堰区财政局代建工程款以及应收泰州市姜堰区现代科技产业园管委会房屋租赁款。

（3）其他应收款

2018-2020年末，发行人其他应收款账面价值分别为265,420.84万元、262,313.36万元和235,538.44万元，占发行人当期总资产的比重分别为39.45%和32.36%和23.41%。发行人其他应收款主要是应收泰州市姜堰区财政局、泰州市姜堰区现代科技产业园管委会、江苏金鼎建设工程有限公司、江苏金城建设有限公司、江苏大发建设工程有限公司等单位往来款。

（4）存货

2018-2020年末，发行人存货账面余额分别为167,597.06万元、178,479.11万元和281,404.14万元，占发行人当期资产总额的比重分别为24.91%、22.02%和27.97%。发行人存货主要由开发成本构成。主要为发行人代建的安置房项目及基础设施建设项目。2020年末，存货账面价值较上年末增加57.67%，主要原因是近年来开展的建设业务增加所致。

（5）投资性房地产

2018-2020年末，发行人投资性房地产账面价值分别为0.00万元、2,664.97万元和2,536.87万元，占发行人当期总资产的比重分别为0.00%、0.33%和0.25%。

（6）固定资产

2018-2020年末，发行人固定资产账面价值分别为25,358.19万元、35,845.89万元和35,795.56万元，占发行人当期总资产的比重分别为3.77%、4.42%和3.56%。2019年末，发行人固定资产账面价值较2018年末增长10,487.70万元，增长41.36%，主要系发行人部分在建工程完工并转入固定资产或外购所致。

（7）在建工程

2018-2020年末，发行人在建工程账面余额分别为13,380.18万元、20,025.49万元和31,913.03万元，占当期发行人总资产的比重分别为1.99%、2.47%和3.17%。2018-2020年末，发行人在建工程账面余额逐年增长，主要是随着发行人业务发展，园区自建项目增加所致。

（8）无形资产

2018-2020年末，发行人无形资产账面价值分别为57,407.24万元、56,944.00万元和71,280.61万元，占发行人当期总资产的比重分别为8.53%、7.02%和7.08%。发行人无形资产主要由土地使用权构成。

2、负债结构分析

表6-5：发行人2018-2020年末及2021年6月末负债构成情况

单位：万元、%

项 目	2021年6月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	48,760.00	6.53	41,560.00	6.93	111,438.00	26.91	14,530.00	4.87
应付票据	86,100.00	11.52	72,000.00	12.01	4,000.00	0.97	18,600.00	6.24
应付账款	531.44	0.07	285.11	0.05	2,571.59	0.62	87.56	0.03
预收款项	0.00	0.00	2,761.75	0.46	423.28	0.10	0.00	0.00
合同负债	3,694.19	0.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	8.56	0.00	8.56	0.00	8.56	0.00	0.00	0.00
应交税费	19,992.26	2.68	19,136.16	3.19	18,920.64	4.57	15,552.41	5.21
其他应付款	109,157.32	14.61	101,853.38	16.98	69,617.40	16.81	73,491.68	24.64
一年内到期的非流动负债	75,809.14	10.15	96,099.46	16.02	31,740.54	7.67	37,974.80	12.73
其他流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	17,217.00	4.16	0.00	0.00
流动负债合计	344,052.91	46.05	333,704.42	55.64	255,937.01	61.81	160,236.45	53.72
长期借款	216,604.73	28.99	199,323.00	33.24	138,345.00	33.41	118,325.00	39.67
应付债券	74,339.62	9.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应付款	112,192.65	15.02	66,709.25	11.12	19,765.89	4.77	19,701.83	6.61
非流动负债合计	403,137.01	53.95	266,032.25	44.36	158,110.89	38.19	138,026.83	46.28
负债合计	747,189.92	100.00	599,736.67	100.00	414,047.91	100.00	298,263.28	100.00

（1）短期借款

2018-2020年末，发行人短期借款余额分别为14,530.00万元、111,438.00万元和41,560.00万元，在发行人当期负债总额中占比分别为4.87%、26.91%和6.93%。2019年末，发行人短期借款较2018年末大幅增长，主要系发行人新增保证借款较多所致。2020年末，发行人短期借款较2019年末减少69,878.00万元，减幅为62.71%，主要是由于公司部分短期借款到期所致。发行人短期借款主要由保证借款、质押加保证借款构成。

（2）应付票据

2018-2020年末，发行人应付票据余额分别为18,600.00万元、4,000.00万元和72,000.00万元，占当期负债总额的比重分别为6.24%、0.97%、12.01%，呈波动增长趋势。2020年末，发行人应付票据账面余额较2019年末增加68,000.00万元，主要是发行人在项目建设、原材料采购中使用票据支付结算增加所致。发行人应付票据主要为银行承兑汇票。

（3）其他应付款

2018-2020年末，发行人其他应付款余额分别为73,491.68万元、69,617.40万元和101,853.38万元，占当期负债总额的比重分别为24.64%、16.81%和16.98%。发行人2020年末其他应付款余额较2019年末增幅较多，主要系发行人增加了与有相关业务合作的当地国有企业的往来款所致。

（4）一年内到期的非流动负债

2018-2020年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为37,974.80万元、31,740.54万元和96,099.46万元，占当期负债总额的比重分别为12.73%、7.67%和16.02%。主要由一年内到期的长期借款和一年内到期的长期应付款构成。

（5）长期借款

2018-2020年末，发行人长期借款账面余额分别为118,325.00万元、138,345.00万元和199,323.00万元，占当期负债总额的比重分别为39.67%、33.41%和33.24%。发行人长期借款规模呈波动增长态势，主要系发行人项目投资数量及规模日益增长，加大了项目贷款及长期借款的规模。截至2020年12月末，发行人长期借款主要由保证借款、抵押+保证借款和信用借款构成。

（6）长期应付款

2018-2020年末，发行人长期应付款账面余额分别为19,701.83万元、19,765.89万元和66,709.25万元，占当期负债总额的比重分别为6.61%、4.77%、11.12%。2020年末，发行人长期应付款主要为应付融资租赁款。

截至2020年末，发行人有息负债合计452,794.71万元，占负债总额的75.50%。

3、所有者权益分析

2018-2020年末，发行人所有者权益分别为374,535.50万元、396,522.90万元和406,414.74万元，主要原因为自身盈余的积累。

发行人截至2020年12月31日计入合并报表的各项资产符合发改办财金[2010]2881号、发改办财金[2018]194号文件的要求，不存在将公立学校、公立医院、公共文化设施、公园、公共广场、机关事业单位办公楼、市政道路、非收费桥梁、非经营性水利设施、非收费管网设施等公益性资产及储备土地使用权作为资本注入发行人的情况。

总体上看，发行人资产结构与负债结构较为匹配，资产负债率较低。本次7年期公司债券的发行可以改善发行人债务结构，更加符合发行人基础设施建设投资规模大、建设工期长、投资回报慢的特点，为发行人提供更有力的资金支持。

（三）营运能力分析

表6-6：发行人2018年-2020年主要营运能力指标

单位：万元

项目	2021年6月末/1-6月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
应收账款	83,919.44	82,539.76	56,920.31	57,305.87
存货	368,124.65	281,404.14	178,479.11	167,597.06
营业收入	107,133.88	124,213.72	46,880.56	39,031.01
营业成本	98,288.43	119,199.71	41,276.18	34,430.47
应收账款周转率（次/年）	1.29	1.78	0.81	0.73
存货周转率（次/年）	0.30	0.52	0.24	0.21

（四）盈利能力分析

表6-7：发行人2018年-2020年主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2021年6月末/1-6月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产总额	1,158,324.21	1,006,151.41	810,570.81	672,798.78
所有者权益	411,134.29	406,414.74	396,522.90	374,535.50
营业收入	107,133.88	124,213.72	46,880.56	39,031.01
营业利润	4,151.16	10,709.43	9,495.92	9,654.03
净利润	4,719.55	10,191.84	8,547.39	8,969.56
总资产收益率（%）	0.44	1.12	1.15	1.42
净资产收益率（%）	1.15	2.54	2.22	2.46

（五）偿债能力分析

表6-8：发行人2018年-2020年主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
资产总额	1,158,324.21	1,006,151.41	810,570.81	672,798.78
流动资产	938,875.68	814,722.96	669,135.00	574,951.23
存货	368,124.65	281,404.14	178,479.11	167,597.06
负债总额	747,189.92	599,736.67	414,047.91	298,263.28
流动负债	344,052.91	333,704.42	255,937.01	160,236.45
流动比率（倍）	2.73	2.44	2.61	3.59
速动比率（倍）	1.66	1.60	1.92	2.54
资产负债率（%）	64.51	59.61	51.08	44.33

（六）现金流量分析

表6-9：发行人2018年度-2020年度主要现金流量指标

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	6,486.21	18,748.54	18,398.57	24,896.44
投资活动产生的现金流量净额	-19,479.24	-55,447.71	-23,908.97	-15,016.22
筹资活动产生的现金流量净额	55,853.32	80,225.97	103,989.92	9,000.06
现金及现金等价物净增加额	42,860.29	43,526.80	98,479.52	18,880.28

四、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至2020年末，发行人对外担保余额合计为57,683.00万元，占当期净资产比重为14.19%，具体情况如下：

表6-10：截至2020年12月31日，发行人对外担保明细如下：

单位：万元

序号	被担保单位	担保金额	担保方式	担保期限
1	正威科技集团有限公司	4,000.00	保证	2020/11/29-2021/11/29
2	正威科技集团有限公司	2,000.00	保证	2020/10/20-2021/10/9
3	正威科技集团有限公司	2,000.00	保证	2020/11/4-2021/11/5
4	泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司	4,976.00	保证	2020/3/19-2021/3/18
5	泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司	600.00	保证	2020/3/19-2021/3/18
6	泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司	425.00	保证	2020/3/19-2022/3/18
7	泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司	1,950.00	保证	2020/3/19-2023/3/18
8	江苏河横绿色食品有限公司	5,000.00	保证	2020/4/10-2021/4/9
9	泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司	4,232.00	保证	2020/4/30-2021/4/29
10	江苏农水投资开发集团有限公司	13,000.00	保证	2020/6/29-2025/6/22
11	泰州市姜堰区鑫源建设有限公司	5,000.00	保证	2020/6/30-2023/6/29
12	泰州市姜堰区鑫源建设有限公司	10,000.00	保证	2020/8/1-2023/7/30
13	泰州市姜堰区白米镇蒲津供水有限公司	1,000.00	保证	2020/9/18-2021/9/17
14	泰州市姜堰区环城自来水有限公司	1,000.00	保证	2020/12/31-2021/12/30
15	泰州市姜堰区环城自来水有限公司	2,500.00	保证	2020/10/10-2021/9/15
合计	–	57,683.00	–	–

被担保单位主要为姜堰区国有企业，目前被担保单位经营状况、财务状况以及资信状况良好，未出现融资违约情形，发行人代偿风险较小。

（二）发行人涉及的诉讼、仲裁事项

近三年，发行人不存在重大违法违规的情形，不存在对公司偿债能力构成重大不利影响的重大未决诉讼或仲裁。

（三）承诺事项

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人无对正常生产经营活动及偿债能力有重大不利影响的承诺事项。

五、发行人受限资产情况

1、截至2020年12月31日，发行人受限资产情况明细如下：

（1）受限的固定资产-房屋建筑物明

表6-11：截至2020年12月31日，发行人受限的固定资产-房屋建筑物明

单位：万元

类别	土地证号/权证号码/名称	期末账面价值	受限原因
固定资产	苏（2020）姜堰不动产权第0000102号	1,960.96	抵押
合计	–	1,960.96	–

（2）受限的无形资产

表6-12：截至2020年12月31日，发行人受限的无形资产

单位：万元

类别	土地证号/权证号码/名称	期末账面价值	受限原因
无形资产	苏（2019）姜堰不动产权第0014808号	1,077.66	抵押
无形资产	苏（2018）姜堰不动产权第0026005号	9,225.59	抵押
无形资产	苏（2019）姜堰不动产权第0018216号	265.62	抵押
无形资产	苏（2019）姜堰不动产权第0018212号	266.71	抵押
无形资产	苏（2019）姜堰不动产权第0018217号	242.13	抵押
无形资产	苏（2019）姜堰不动产权第0018215号	101.59	抵押
无形资产	苏（2019）姜堰不动产权第0018213号	139.75	抵押
无形资产	苏（2019）姜堰不动产权第0018218号	2,318.21	抵押
合计	–	13,637.26	–

六、关联方交易情况

1、关联方情况

（1）控股股东

发行人股东为泰州市姜堰区人民政府国有资产监督管理办公室。

（2）子公司

发行人子公司详见本募集说明书摘要“第五条发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”之“（一）发行人子公司情况”。

（3）合营及联营企业

公司合营及联营企业详见本募集说明书摘要“第五条发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”之“（二）联营或合营公司情况”。

2、关联方应收款项

表6-13：截至2020年末发行人关联方应收款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额（万元）	坏账准备	账面余额（万元）	坏账准备
其他应收款	泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室	13,426.23	–	10,926.23	–
其他应收款	泰州市姜堰区罗塘街道城镇集体资产经营管理站	0.00	–	130.67	–
其他应收款	江苏锐美汽车零部件有限公司	275.76	–	0.00	–
合计	–	13,701.99	–	11,056.91	–

综上所述，发行人资产质量较好，变现能力和偿债能力较强，资产负债水平较低，经营业绩稳定，且未来盈利前景良好，现金流量结构合理，融资能力和综合偿债能力较强。本期债券的发行有利于发行人调整债务结构，降低融资成本，增强发行人的竞争力；有利于加快推进泰州市姜堰区城市化进程，推动泰州市姜堰区创新产业发展模式，进一步加快产业集聚。

第七条 发行人信用状况

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”或“评级机构”）评定，发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定；评定“2021年第二期泰州市龙马建设发展有限公司公司债券”的信用等级为AA+，代表发行人和本次债券偿还债务的能力较强，违约风险较低。

一、信用评级情况

（一）历史信用评级情况

无。

（二）评级标示含义

发行人主体信用等级为AA，代表受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（三）评级观点

中诚信国际评定泰州市龙马建设发展有限公司（以下简称“龙马建设”或“公司”）主体信用等级为AA，评级展望为稳定；评定苏州市融资再担保有限公司（以下简称“苏州再担保”）主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，评定“2021年第二期泰州市龙马建设发展有限公司公司债券”的债项信用等级为AA+，该信用等级充分考虑了苏州再担保提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保对本期债券还本付息的保障作用。中诚信国际肯定了姜堰区区域经济实力增强、政府支持和偿债保障措施等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到应收类款项对资金形成占用、代建及自营项目未来投资压力较大、公司债务规模增速较快、即期偿付压力较大以及对民营企业可能存在代偿风险等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

（四）正面

1.姜堰区不断增强的区域经济实力为公司发展提供了良好外部环境。作为泰州市副中心城市，姜堰区经济基础较好，近年保持了良好的发展态势。2020年，姜堰区实现地区生产总值685.00亿元，同比增长3.5%，不断增强的区域经济实力为公司发展提供了良好外部环境。

2.能够得到一定的政府支持。公司承担着姜堰区罗塘街道（科技园区）的保障房建设和基础设施建设任务，区域的平台地位较重要，得到了姜堰区政府的持续支持。2017~2020年，公司共获得现金增资10.00亿元，政府补助5.65亿元。同时，现代科技产业园系泰州市级高新区，具备一定的发展前景，该园区开发的持续推进亦为公司业务发展奠定了的较好的基础。

3.有力的偿债保障措施。本期债券由苏州再担保提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，上述担保措施增强了对债券还本付息的保障。

（五）关注

1.应收类款项占总资产比例较大，对公司资金形成占用。截至2021年6月末，公司其他应收款和应收账款分别为23.30亿元和8.39亿元，合计占期末总资产的27.36%，主要系与政府部门或姜堰区国有企业的往来款和工程款，对公司资金形成占用。

2.代建及自营项目未来投资压力较大。截至2020年末，公司安置房及基础设施代建在建和拟建项目预计需投入57.40亿元，在建租赁资产尚需投入14.53亿元，未来面临较大的资金压力。

3.公司债务规模增速较快，即期偿付压力较大。业务推进带来的大额资金需求导致公司财务杠杆比率逐年上升，债务快速增加，尤其短期债务占比加大，且存量债务25.73亿元系非标产品，较高的融资成本将增加公司债务负担，并负面影响盈利表现。

4.对民营企业的代偿风险值得关注。为扶持现代科技产业园内企业的发展，截至2021年6月末，公司对园区内的一家民营企业担保金额0.80亿元，无反担保措施，该笔担保将于2021年11月份到期，或有风险需持续关注。

（六）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期公司债券的存续期内对本期公司债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

二、发行人银行授信情况

截至2020年12月31日，发行人获得的主要银行的授信额度如下：

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	江苏银行泰州姜堰支行	5,400.00	5,300.00	100.00
2	中国银行姜堰支行	15,000.00	4,000.00	11,000.00
3	光大银行泰州分行	4,500.00	4,500.00	0.00
4	农业银行姜堰支行	7,000.00	5,700.00	1,300.00
5	华夏银行泰州分行	8,000.00	8,000.00	0.00
6	工商银行姜堰支行	9,000.00	4,900.00	4,100.00
7	苏州农商行姜堰支行	4,900.00	4,900.00	0.00
8	江苏银行泰州姜堰支行	40,000.00	0.00	40,000.00
9	南京银行泰州姜堰支行	40,000.00	33,000.00	7,000.00
10	中国农业发展银行泰州分行	48,000.00	11,475.00	36,525.00
11	广州银行南京分行	3,000.00	3,000.00	0.00
12	姜堰农商行姜堰支行	2,980.00	2,980.00	0.00
13	建行姜堰支行	27,750.00	25,250.00	2,500.00
14	上海浦东发展银行泰州姜堰支行	4,000.00	3,800.00	200.00
15	江苏姜堰农村商业银行城南支行	4,990.00	4,990.00	0.00
16	江苏银行泰州姜堰支行	5,130.00	5,130.00	0.00
17	江苏银行泰州姜堰支行	30,000.00	0.00	30,000.00
18	华夏银行泰州分行	25,000.00	0.00	25,000.00
19	光大银行泰州分行	22,500.00	21,500.00	1,000.00
20	中国银行姜堰支行	22,500.00	20,000.00	2,500.00
21	中信银行泰州分行	7,000.00	7,000.00	0.00
22	兴业银行姜堰支行	3,000.00	0.00	3,000.00
23	邮储银行泰州分行	980.00	980.00	0.00
24	姜堰农商行姜堰支行	2,950.00	2,950.00	0.00
25	农行姜堰支行	1,000.00	1,000.00	0.00
26	江苏银行姜堰支行	950.00	950.00	0.00
合计		345,530.00	181,305.00	164,225.00

发行人获得授信金额总计345,530.00万元，其中已使用授信额度181,305.00万元，未使用授信额度164,225.00万元。

三、发行人信用记录

最近三年，发行人及其子公司信用记录良好，不存在违约情形。

四、已发行未兑付债券情况

截至募集说明书摘要出具之日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为7.00亿元，具体情况如下：

表7-1：截至本募集说明书摘要出具日，发行人已发行尚未兑付的债券

发行主体	债券类型	债券简称	起息日	债券余额（亿元）	票面利率	期限	还本付息情况
泰州市龙马建设发展有限公司	企业债券	21龙马债01	2021-4-29	7.00	5.00%	7年	尚未还本付息

第八条 担保情况

本期债券由苏州市融资再担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

一、担保人基本情况

1、担保人基本情况及业务情况

名称：苏州市融资再担保有限公司

住所：苏州市人民路3118号

法定代表人：马晓

注册资本：150,000万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：融资性再担保；融资性担保。非融资性担保；提供融资咨询与财务顾问；投资与资产管理。（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）

2、担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告。

表8-1：苏州再担保2020年主要财务数据

单位：万元

项目	2020年末/度	2019年末/度
资产总额	236,118.06	224,183.67
负债合计	77,962.25	66,923.11
所有者权益合计	158,155.81	157,260.56
营业收入	15,977.34	12,883.61
利润总额	5,269.08	3,443.32
净利润	3,695.25	2,936.80
经营活动产生的现金流量净额	1,714.71	3,919.69
投资活动产生的现金流量净额	-21,137.56	36,756.49
筹资活动产生的现金流量净额	-3,077.80	3,724.50
现金及现金等价物净增加额	-22,500.65	44,400.68

目前担保人主要在江苏省内从事再担保、直接担保和投资业务。截至2020年末，担保人经审计的合并口径资产总额为236,118.06万元，所有者权益为158,155.81万元；2020年度实现营业收入15,977.34万元，净利润3,695.25万元。

3、担保人融资担保放大倍数和集中度指标

（1）融资担保放大倍数指标情况

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的10倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比50%以上且户数占比80%以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至15倍。”同时按照《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发[2019]37号）第三项第（一）条：“《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》（银保监发（2018）1号）的《融资担保责任余额计量办法》（以下简称《计量办法》）第四条修改为：‘第四条融资担保公司应当按照本办法的规定计量和管理融资担保责任余额。本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算。’”

截至2021年6月末（集团母公司口径），苏州再担保净资产放大倍数为7.19倍（99.59亿÷13.86亿），满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发（2018）1号）和《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发（2019）37号）的相关条件。

（2）集中度指标情况

根据中国银行保险监督管理委员会于2018年4月2日签发的《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第二十四条：“2017年10月1日前发生的发行债券担保业务，集中度指标继续执行原有监管制度有关规定；2017年10月1日后发生的发行债券担保业务，集中度指标按照本办法的规定执行”。

按照《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的60%计算”。本次提供担保的债券发行规模上限为2亿元，被担保人主体信用评级为AA级，担保责任余额按照60%计算即1.2亿元。截至2021年6月末（集团母公司口径），苏州再担保对同一被担保人的融资担保责任余额上限为1.38亿元（13.86亿*10%），对被担保人主体信用评级AA级以上债券担保的余额上限为2.3亿元（1.38÷0.6）（发行人主体评级为AA，适用该条担保责任余额上限）。苏州再担保为本次债券担保形成的融资担保责任余额为1.2亿元（2×60%），占净资产的集中度指标为8.6%（1.2÷13.86），小于10%，符合相关规定。苏州再担保对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额上限为2.08亿元（13.86×15%），对同一被担保人及其关联方主体信用评级AA级以上债券担保的余额上限为3.46亿元（2.08÷0.6）。除本次债券发行外，担保人未有对发行人及其关联方提供其他担保的情形。

4、担保人资信情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，苏州再担保的主体长期信用等级为AA+级，评级展望为稳定。苏州再担保的代偿能力很强，风险很小。

二、担保函主要内容

苏州再担保为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。被担保的债券为7年期，发行面额为人民币2亿元。

1、被担保的债券种类、数额

被担保的债券为不超过七年期的企业债券品种二，发行面额不超过人民币贰亿元（含贰亿元，小写200,000,000元）。本期债券具体名称及发行方案以发行前于国家发展和改革委员会备案情况为准。

2、债券的到期日

担保函项下的债券到期日为品种二债券正式发行时相关文件规定的债券期限截止日。发行人应于债券到期日前清偿全部债券本金和利息。

本担保函项下的品种二债券分期兑付本金，每年付息一次，在品种二债券存续期第3、4、5、6、7个计息年度，分别按照品种二债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，债券存续期后5年利息随本金一起支付。

3、保证的方式

担保人承担保证责任的方式为对品种二债券承担全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

4、保证责任的承担

在本担保函项下品种二债券存续期间和到期时，如发行人不能全部兑付品种二债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入品种二债券登记托管机构或主承销人指定的账户。品种二债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如品种二债券到期后，品种二债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债务的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

5、保证范围

担保人保证的范围包括品种二债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

6、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为品种二债券存续期限及债券到期之日起二年。品种二债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

7、财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

8、债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债券转让或出质给第三人的，担保人在担保函第五条、第六条规定的范围和期间内继续承担保证责任。

9、主债权的变更

经国家发展和改革委员会批准，品种二债券的利率、期限、还本付息方式等发生变更时，在不增加担保义务的前提下，担保人继续承担本担保函下的保证责任。

10、加速到期

在担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人权益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

三、本期债券担保的合法合规性

除本期债券担保业务外，苏州再担保与本期债券发行人及其关联方、债权代理人间并无其他权利义务关系。

本期债券担保协议的签署程序合法合规，根据苏州再担保的项目评审会意见，担保人同意为本期债券提供担保。根据新高的律师事务所出具的法律意见书，苏州再担保出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效。

第九条 税 项

本期债券的持有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作出的。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。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期企业债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《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、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

第十条 信息披露安排

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》《企业债券管理条例》《国家发改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》（发改办财金〔2011〕1765号）、《债权代理协议》及国家发改委、中国证券业协会、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人已指定专人担任本期债券信息披露负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：徐汉华

联系地址：泰州市姜堰区南环西路997号

电话：0523-88108056

传真：0523-88286348

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

第十一条 投资者保护机制

一、债券违约

（一）违约事件

以下事件构成本次债券项下的违约事件：

1、在募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本次债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；

4、本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在；

5、本期债券存续期内，发行人及其合并范围内子公司的非金融企业债务融资工具、企业债券、公司债券、境外债券等监管机构规定的标准化直接债务融资产品出现违约或发行人及其合并范围内子公司没有清偿到期应付的任何债务，包括但不限于金融机构贷款、承兑汇票或其他债务融资（本金、利息逾期或债务已被宣告加速到期或其他附加速到期宣告权认定的违约形式）或宽限期到期后应付未付，视同发生违约事件，依照《债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》处置。

（二）违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。

2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。

（三）偿付风险

本募集说明书摘要所称“偿付风险”是指，发行人按本期债券发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

（四）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及法律法规、公司信用类债券监督管理机构、市场自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（五）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，募集说明书有约定从约定。

（七）不可抗力

1、不可抗力是指本次债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本次债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

（1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

（2）国际、国内金融市场风险事故的发生；

（3）交易系统或交易场所无法正常工作；

（4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施

（1）不可抗力发生时，本公司或应及时通知投资者及本次债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。

（2）发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本次债券或根据不可抗力事件对本次债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（八）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与募集说明书有关的争议，由各方协商解决。若各方协商不成的，任何一方均可向发行人所在地人民法院诉讼解决。

（九）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议机制

为保证债券持有人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》（国务院第121号令）以及其它相关法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的约定，招商银行股份有限公司泰州分行作为本期债券全体债券持有人的债权代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

债券持有人会议行使如下权利：

1、就发行人变更《募集说明书》的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人聘用律师通过诉讼程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人聘用律师参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序，诉讼及法律结果由全体债券持有人承担；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据相关规定享有的权利行使；

4、决定变更债权代理人；

5、决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；

6、在法律规定许可的范围内修改本规则；

7、法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

在本期债券存续期间内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

1、拟变更《募集说明书》的约定；

2、发行人不能按期支付本期债券的本息；

3、拟变更、解聘债权代理人；

4、发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；

5、主要资产被查封、扣押、冻结；

6、主要或者全部业务陷入停顿；

7、本期债券被暂停或终止上市交易；

8、发行人书面提议召开债券持有人会议；

9、单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

10、债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

11、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，将能够最大限度保护投资者利益。

第十二条 债权代理人

为保护债券持有人的利益，发行人聘请招商银行股份有限公司泰州分行为债权代理人，并签订了《2021年第二期泰州市龙马建设发展有限公司公司债券债权代理协议》、《2021年第二期泰州市龙马建设发展有限公司公司债券募集资金账户及资金监管协议》及《2021年第二期泰州市龙马建设发展有限公司公司债券偿债账户及资金监管协议》，确保债券持有人利益。主要约定如下：

一、发行人的权利和义务

1、发行人依据有关法律规定、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及本协议的规定，享有各项权利、承担各项义务。

2、发行人应当按照有关法律规定和《募集说明书》的约定支付本期债券的利息、本金及其他应付款项。

3、发行人应当履行《债券持有人会议规则》项下发行人应当履行的各项职责和义务。

4、在本期债券存续期间内，发行人应债权代理人对履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。发行人应当根据《管理条例》、《通知》、《公司章程》、《募集说明书》及其他相关法律、法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及发行人信息披露制度的前提下，根据债权代理人合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

5、在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行本协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

6、发行人应该指定专人负责处理与本期债券相关的事务。

7、在债券持有人会议通知确定的债权登记日后两个交易日内，发行人负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债券持有人会议召集人。

8、本期债券本息及应付款项不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

9、如果发生以下任何事件，发行人应在10日内以本协议第十条规定的电话、传真、特快专递等有效方式通知债权代理人，并以公告的方式通知全体债券持有人：

（1）发行人未按照债券登记托管机构的约定将到期的本期债券利息和/或本金足额划入登记托管机构指定的账户；

（2）发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金及其他应付款项；

（3）发行人预计不能按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金及其他应付款项；

（4）发行人发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大损失；

（5）发行人发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序（自股东会就该等事项作出决议或收到法院破产受理裁定之日起）；

（6）发行人发生标的金额超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大仲裁或诉讼或受到重大行政处罚；

（7）本期债券被暂停或终止交易；

（8）法律、行政法规及国家发展和改革委员会规定的其他情形。

（9）经营方针和经营范围发生重大变化。

（10）订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同，和/或资产负债率超过75%的情形；

（11）拟变更《募集说明书》约定条款；

10、按照双方书面约定及时向债权代理人支付代理费用及报酬。

11、履行《募集说明书》中约定的其他义务。

二、债券持有人的权利和义务

1、债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受本协议，受本协议之约束。债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

2、债券持有人有权按照约定的期限和方式要求发行人偿付本期债券的本金和/或利息。

3、债券持有人有权依照有关法律规定转让、赠与或抵押/质押其所持有的本期债券。

4、债券持有人有权依照有关法律规定获得有关发行人财务状况、跟踪评级状况等方面的信息。

5、债券持有人有权根据有关法律规定和《募集说明书》的规定监督债权代理人涉及债券持有人合法利益的有关行为。

6、债券持有人有权依照有关法律规定、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》和本协议的规定参加债券持有人会议并行使表决权。

7、依照有关法律规定、《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的规定，债券持有人会议作出的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）都具有法律约束力。

8、债券持有人应当遵守《募集说明书》、《债券持有人会议规则》和本协议的相关规定。

9、债券持有人应当依其所认购的本期债券数额缴纳认购资金。

10、除法律、行政法规另有规定或者《募集说明书》、本协议另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本期债券的本金和/或利息。

11、债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

12、除非依本协议第九条约定程序及出现本协议第九条约定的事由，本期债券存续期间债券持有人不得撤销对债权代理人的授权。

三、债权代理人的权利和义务

1、债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，在债券存续期内勤勉和忠实处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

2、发行人不能偿还债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

3、债权代理人应按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权代理人履行本协议项下代理行为所需的费用由债券持有人承担，债权代理人无义务垫付任何费用，且无义务在费用落实前履行相关管理事项。

4、债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

5、债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

6、债权代理人应按照国家发改委的有关规定及本协议的规定向债券持有人出具债权代理事务报告。

7、在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起15个工作日内，债权代理人应该向新债权代理人移交与本期债券有关的全部工作及有关文件档案。

8、除本协议另有约定的情形外，债权代理人不得将其在本协议项下的职责和义务转委托给第三方履行。

9、债权代理人应遵守和履行本协议、《募集说明书》以及国家发改委规定的债权代理人应当履行的其他义务。

10、为履行本协议项下的职责和义务，债权代理人在必要时取得发行人同意后有权聘请财务顾问和法律顾问等中介机构，上述中介机构的费用和/或报酬由发行人承担。

第十三条 本次债券发行的有关机构

一、本次发行有关机构

（一）发行人：泰州市龙马建设发展有限公司
住所：泰州市姜堰区现代科技产业园内
法定代表人：杨芹
联系人：徐汉华
联系地址：泰州市姜堰区南环西路997号
电话：0523-88108056
传真：0523-88286348
邮政编码：225500

（二）承销团

1、主承销商：开源证券股份有限公司
住所：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
法定代表人：李刚
联系人：朱艺、俞诚君、林艳
联系地址：上海市浦东新区世纪大道1788、1800号T1第2层201
电话：021-68779208
传真：021-68779208
邮政编码：200120

2、副主承销商：国都证券股份有限公司
住所：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层10层
法定代表人：翁振杰
联系人：吕臻飏
联系地址：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层
联系电话：010-84183333
传真：010-84183311
邮政编码：100007

（三）托管机构

1、中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号
法定代表人：水汝庆
联系人：李皓、毕远哲
办公地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010-88170745、010-88170731
传真：010-66061875
邮政编码：100033

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦
负责人：聂燕
联系人：王博
办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦
联系电话：021-68870172
传真：021-38874800
邮政编码：200120

（四）交易所系统流通场所：上海证券交易所
住所：上海市浦东南路528号
负责人：黄红元
联系人：孙治山
办公地址：上海市浦东南路528号
联系电话：021-68809228
传真：021-68802819
邮政编码：200120

（五）募集资金账户与偿债资金账户监管银行/债权代理人：招商银行股份有限公司泰州分行
住所：泰州市鼓楼南路293-10号楼
负责人：马生鹏
联系人：孔琴
联系地址：泰州市鼓楼南路293-10号楼
电话：0523-86681508
传真：0523-86681508
邮政编码：225300

（六）募集资产账户监管银行：江苏银行股份有限公司泰州分行
住所：泰州市海陵区青年南路482号
负责人：张明发
联系人：韩启鹏
联系地址：泰州市海陵区青年南路482号
电话：0523-88766560
传真：0523-88766560
邮政编码：225300

（七）审计机构：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15层
负责人：李尊农
联系人：李璐璐、王志国
联系地址：南京市建邺区嘉陵江东街50号康缘智汇港19楼
电话：025-83248772
传真：025-83206200
邮政编码：210009

（八）信用评级机构：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、胡培、夏敏
联系地址：上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦21楼
电话：021-60330988
传真：021-60330991
邮政编码：200011

（九）律师事务所：江苏新高的律师事务所
住所：南京秦淮区汉中路169号金丝利国际大厦12楼
负责人：郭少伟
联系人：尹悦红
联系地址：南京秦淮区汉中路169号金丝利国际大厦12楼
电话：025-84715285
传真：025-84703306
邮政编码：210029

（十）担保人：苏州市融资再担保有限公司
住所：苏州市人民路3118号
法定代表人：马晓
联系人：谭飞
联系地址：苏州市人民路3118号
联系电话：0512-80780181
传真：0512-80780012
邮政编码：215000

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十四条 备查文件

一、备查文件清单

（一）国家有关部门对本期债券的批准文件。

（二）2021年第二期泰州市龙马建设发展有限公司公司债券募集说明书。

（三）2021年第二期泰州市龙马建设发展有限公司公司债券募集说明书摘要。

（四）泰州市龙马建设发展有限公司2018年-2020年度经审计的财务报告。

（五）中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告。

（六）江苏新高的律师事务所为本期债券出具的法律意见书。

（七）本期债券募集资金账户及资金监管协议。

（八）本期债券偿债账户及资金监管协议。

（九）本期债券债权代理协议。

（十）本期债券债券持有人会议规则。

（十一）苏州市融资再担保有限公司为本期债券出具的担保函。

二、查阅地点、方式及联系人

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书及其摘要全文及上述备查文件：

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书及其摘要全文及上述备查文件：

主承销商：开源证券股份有限公司
联系人：朱艺、俞诚君、林艳
联系地址：上海市浦东新区世纪大道1788、1800号T1第2层201
电话：021-68779208
传真：021-68779208
邮政编码：200120

（二）投资者也可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本期债券募集说明书及其摘要全文：

中央国债登记结算有限公司
网址：http://www.chinabond.com.cn

附表一：本期债券发行网点表

地区	承销团成员	网点名称	地址	联系人	电话
上海	开源证券股份有限公司	固定收益总部	上海市浦东新区世纪大道1788、1800号T1第2层201	俞诚君	021-68779200
北京	国都证券股份有限公司	投资银行总部	北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层	吕臻飏	010-84183333