

关于泰州海陵城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发 行公司债券并上市申请文件的审核反馈意见的回复

上海证券交易所：

贵所《关于泰州海陵城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发
行公司债券并上市申请文件的审核反馈意见》（以下简称“反馈意见”）已收悉，根据
贵所反馈，泰州海陵城市发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）、
中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“主承销商”）、东吴证券股
份有限公司（以下简称“东吴证券”或“主承销商”或“受托管理人”）、南京
证券股份有限公司（以下简称“南京证券”或“主承销商”）、中信建投证券股
份有限公司（以下简称“中信建投”或“主承销商”）、广发证券股份有限公司
（以下简称“广发证券”或“主承销商”）等相关中介机构对反馈意见中所提问
题逐项进行了认真落实，作出本回复。

如无特别说明，本反馈意见回复中所使用的简称与《泰州海陵城市发展集
团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发
行公司债券募集说明书》（以下简称
“《募集说明书》”）中的简称具有相同含义，涉及对《募集说明书》、《主承销
商核查意见》等申请文件修改的内容以楷体加粗标明。

本反馈意见回复如存在总计数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四
舍五入原因造成。

本回复中的字体代表以下含义：

黑体（加粗）：	反馈意见所列问题
宋体（不加粗）：	对反馈意见所列问题的回复
楷体（不加粗）：	对募集说明书引用的内容
楷体（加粗）：	对募集说明书修改或补充披露的内容

一、根据申报材料，截至 2024 年 6 月末，发行人经营性其他应收款余额为 78.82 亿元，占其他应收款总额的比例为 90.49%，占总资产比例为 11.77%。其中，经营性其他应收款前五大款项形成原因均为合作开发项目产生的相关款项。

1. 请发行人细化披露经营性其他应收款前五大款项划分为经营性的主要依据，结合发行人在经营性项目中具体承担的角色和职责进一步说明款项形成的主要经营性业务背景及具体业务开展情况，并提供相关文件作为依据；

2. 请补充说明上述款项报告期内回款较少的主要原因，进一步细化披露主要其他应收款项报告期内回款情况、未来具体回款安排，并说明相关依据。

请主承销商对上述事项进行核查并发表明确意见。

【发行人回复：】

1、关于经营性其他应收款前五大款项划分为经营性的主要依据、业务背景及具体业务开展情况，发行人在募集说明书“第五节 发行人财务情况”之“三、管理层讨论与分析”之“（一）资产结构分析”之“6、其他应收款”中修改披露如下：

“报告期各期末，发行人其他应收款金额分别为 56.52 亿元、59.61 亿元、71.12 亿元和 86.97 亿元，占总资产比例分别为 10.67%、10.83%、11.45%和 12.99%。发行人其他应收款集中度较高，且其他应收款对手方主要为政府部门控制下的国有企业，资信情况良好，偿还能力较强，预计偿付风险很小。

报告期内，发行人其他应收款按照经营性、非经营性划分，发行人经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据如下：发行人非经营性往来占款和资金拆借是指发行人非因日常生产经营活动直接产生的，对其他企业或机构的往来占款和资金拆借。除下列情形可以划分为经营性往来占款外，原则上应当认定为非经营性往来占款：①发行人因开展自身经营性业务或者项目产生的预付款、项目保证金、前期垫款、项目融资利息、土拍保证金等款项；②发行人开展小额贷款等类金融业务形成的拆借款项；③发行人受政府委托或者授权，作为区域内借款主体向政策性银行统一贷款后，转贷给区域内其他国有企业形成的应收款项；④发行人按照所属集团公司资金归集要求，向集团或者集团财务公司进行日常资金归集形成的应收款项；⑤发行人属于合作开发项目的参与方，因联合开发项目对项目相关方的资金拆借款项；⑥发行人因资产处置等非

经常性业务产生的应收款项；⑦应当认定为经营性往来占款的其他情形。

最近一年及一期末，发行人其他应收款按款项性质分类情况见下表：

单位：亿元、%

科目	2023 年末			2024 年 6 月末		
	金额	占其他应收款总额的比例	占总资产的比例	金额	占其他应收款总额的比例	占总资产的比例
经营性	62.93	88.37	10.13	78.82	90.49	11.77
非经营性	8.28	11.63	1.33	8.28	9.51	1.24
合计	71.21	100.00	11.46	87.10	100.00	13.01

.....

截至最近一期末，发行人主要经营性其他应收款前五大情况如下：

单位：亿元、%

单位名称	性质分类	是否关联方	形成原因	划分依据	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	未来回款安排	报告期内回款情况
泰州市惠民新城建设有限公司	经营性	是	项目合作开发	泰州市惠民新城建设有限公司（以下简称“惠民新城”）是泰州市国资委实际控制的工程建设企业。因发行人和惠民新城合作进行 S231 省道快速化改造工程、海陵北路停车场等海陵区的工程项目建设，发行人为委托方，惠民新城为项目施工管理方，发行人提前划付工程合作开发款，因而产生相关项目合作开发代垫款项余额；发行人利用自身在区域内多年从事基建类业务积攒的业务资源，派出专业人员推动项目前期手续的加速办理、协助选聘有较好合作历史的工程施工单位、推进工程建设保质保量完成，最终实现项目结算后相关款项的回款和项目收益的加速实现，相关款项的结算将在项目完工后由双方另行约定，不计利息；与发行人土地开发整理、基础设施建设业务有关，属于经营性其他应收款	34.55	1 年以内；1-4 年	39.66	预计未来 5 年陆续回款	-

单位名称	性质分类	是否关联方	形成原因	划分依据	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	未来回款安排	报告期内回款情况
泰州海泰控股（集团）有限公司	经营性	否	项目合作开发款	泰州海泰控股（集团）有限公司（以下简称“海泰控股”）是泰州市国资委实际控制的工程建设企业。因发行人和海泰控股合作开发九龙工业园区基础设施工程，发行人为委托方，海泰控股为项目施工管理方，发行人提前划付工程合作开发款，因而产生相关项目合作开发代垫款项余额；发行人利用自身在区域内多年从事基建类业务积攒的业务资源，派出专业人员推动项目前期手续的加速办理、协助选聘有较好合作历史的工程施工单位、推进工程建设保质保量完成，最终实现项目结算后相关款项的回款和项目收益的加速实现，相关款项的结算将在项目完工后由双方另行约定，不计利息；与发行人土地开发整理、基础设施建设业务有关，属于经营性其他应收款	19.12	1 年以内；1-5 年	21.95	预计未来 5 年陆续回款	-
泰州海能新能源集团有限公司	经营性	否	项目合作开发款	泰州海能新能源集团有限公司（以下简称“海能新能源”）是海陵区国资委实际控制的工程建设企业。因发行人和海能新能源合作负责新能源产业园区的基础设施建设项目，发行人为委托方，海能新能源为项目施工管理方，发行人提前划付工程合作开发款，因而产生相关项目合作开发代垫款项余额；发行人利用自身在区域内多年从事基建类业务积攒的业务资源，派出专业人员推动项目前期手续的加速办理、协助选聘有较好合作历史的工程施工单位、推进工程建设保质保量完成，最终实现项目结算后相关款项的回款和项目收益的加速实现，相关款项的结算将在项目完工后由双方另行约定，不计利息；与发行人土地开发整理、基础设施建设业务有关，属于经营性其他应收款	3.87	1 年以内；1-3 年	4.44	预计未来 5 年陆续回款	-
泰州市鹏海房地产开发有限公司	经营性	是	项目合作开发款	合作开发商品房，以合作款形式提供对手方，在项目运营建设中由各方共同进行合资公司和项目的操盘管理，按出资比例承担成本费用，分享项目收益和利润；与发行人保障房等业务有关，属于经营性其他应收款	3.78	1 年以内；1-3 年	4.34	预计未来 2 年陆续回款	-

单位名称	性质分类	是否关联方	形成原因	划分依据	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	未来回款安排	报告期内回款情况
泰州市中泰泰城置业有限公司	经营性	是	项目合作开发款	合作开发商品房，以合作款形式提供给对手方，在项目运营建设中由各方共同进行合资公司和项目的操盘管理，按出资比例承担成本费用，分享项目收益和利润；与发行人保障房等业务有关，属于经营性其他应收款	3.03	1 年以内；1-4 年	3.48	预计未来 2 年陆续回款	-
合计					64.35		73.87		

”

2、上述主要其他应收款在报告期内未收到回款，主要系相关项目及相关款项尚未进入完工结算阶段，预计将在相关工程完成及项目结算后由发行人和对手方约定相关款项的具体结算回款安排，并完成回款。发行人在募集说明书“第五节 发行人财务情况”之“三、管理层讨论与分析”之“（一）资产结构分析”之“6、其他应收款”中，根据主要其他应收款对手方出具的关于回款安排的相关说明，补充主要其他应收款项报告期内回款情况、未来具体回款安排情况如下：

单位名称	性质分类	是否关联方	形成原因	划分依据	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	未来回款安排	报告期内回款情况
泰州市惠民新城建设有限公司	经营性	是	项目合作开发款	泰州市惠民新城建设有限公司（以下简称“惠民新城”）是泰州市国资委实际控制的工程建设企业。因发行人和惠民新城合作进行 S231 省道快速化改造工程、海陵北路停车场等海陵区的工程项目建设，发行人为委托方，惠民新城为项目施工管理方，发行人提前划付工程合作开发款，因而产生相关项目合作开发代垫款项余额；发行人利用自身在区域内多年从事基建类业务积攒的业务资源，派出专业人员推动项目前期手续的加速办理、协助选聘有较好合作历史的工程施工单位、推进工程建设保质保量完成，最终实现项目结算后相关款项的回款和项目收益的加速实现，相关款项的结算将在项目完工后由双方另行约定，不计利息；与发行人土地开发整理、基础设施建设业务有关，属于经营性其他应收款	34.55	1 年以内；1-4 年	39.66	预计未来 5 年陆续回款	-

单位名称	性质分类	是否关联方	形成原因	划分依据	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	未来回款安排	报告期内回款情况
泰州海泰控股（集团）有限公司	经营性	否	项目合作开发款	泰州海泰控股（集团）有限公司（以下简称“海泰控股”）是泰州市国资委实际控制的工程建设企业。因发行人和海泰控股合作开发九龙工业园区基础设施工程，发行人为委托方，海泰控股为项目施工管理方，发行人提前划付工程合作开发款，因而产生相关项目合作开发代垫款项余额；发行人利用自身在区域内多年从事基建类业务积攒的业务资源，派出专业人员推动项目前期手续的加速办理、协助选聘有较好合作历史的工程施工单位、推进工程建设保质保量完成，最终实现项目结算后相关款项的回款和项目收益的加速实现，相关款项的结算将在项目完工后由双方另行约定，不计利息；与发行人土地开发整理、基础设施建设业务有关，属于经营性其他应收款	19.12	1 年以内；1-5 年	21.95	预计未来 5 年陆续回款	-
泰州海能新能源集团有限公司	经营性	否	项目合作开发款	泰州海能新能源集团有限公司（以下简称“海能新能源”）是海陵区国资委实际控制的工程建设企业。因发行人和海能新能源合作负责新能源产业园区的基础设施建设项目，发行人为委托方，海能新能源为项目施工管理方，发行人提前划付工程合作开发款，因而产生相关项目合作开发代垫款项余额；发行人利用自身在区域内多年从事基建类业务积攒的业务资源，派出专业人员推动项目前期手续的加速办理、协助选聘有较好合作历史的工程施工单位、推进工程建设保质保量完成，最终实现项目结算后相关款项的回款和项目收益的加速实现，相关款项的结算将在项目完工后由双方另行约定，不计利息；与发行人土地开发整理、基础设施建设业务有关，属于经营性其他应收款	3.87	1 年以内；1-3 年	4.44	预计未来 5 年陆续回款	-
泰州市鹏海房地产开发有限公司	经营性	是	项目合作开发款	合作开发商品房，以合作款形式提供给对手方，在项目运营建设中由各方共同进行合资公司和项目的操盘管理，按出资比例承担成本费用，分享项目收益和利润；与发行人保障房等业务有关，属于经营性其他应收款	3.78	1 年以内；1-3 年	4.34	预计未来 2 年陆续回款	-

单位名称	性质分类	是否关联方	形成原因	划分依据	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	未来回款安排	报告期内回款情况
泰州市中泰泰城置业有限公司	经营性	是	项目合作开发款	合作开发商品房，以合作款形式提供给对手方，在项目运营建设中由各方共同进行合资公司和项目的操盘管理，按出资比例承担成本费用，分享项目收益和利润；与发行人保障房等业务有关，属于经营性其他应收款	3.03	1 年以内；1-4 年	3.48	预计未来 2 年陆续回款	-
合计					64.35		73.87		

【主承销商回复：】

中信证券已在《主承销商核查意见》“第三节 主承销商核查意见”之“二十八、关于其他应收款的核查”对上述事项进行核查并发表明确意见。东吴证券已在《主承销商核查意见》“第三章 主承销商核查意见”之“二十一、关于其他应收款的核查”对上述事项进行核查并发表明确意见。南京证券已在《主承销商核查意见》“三、主承销商核查意见”之“（五）特殊事项核查”之“12、关于其他应收款的核查”对上述事项进行核查并发表明确意见。中信建投证券已在《主承销商核查意见》“第三节 主承销商对本次债券发行的核查意见”之“十三、关于非经营性往来占款和资金拆借的核查”对上述事项进行核查并发表明确意见。广发证券已在《主承销商核查意见》“第三节 主承销商对本次债券发行文件的核查意见”之“二十、主承销商核查的其他事项”之“（一）关于其他应收款的核查”对上述事项进行核查并发表明确意见。

二、根据申报材料，截至报告期末，发行人土地整理业务主要在建项目 59 个，计划总投资金额 194.85 亿元，已投金额 216.92 亿元，暂未确认收入或回款。报告期末，发行人存货余额为 453.83 亿元，其中合同履约成本科目余额为 367.05 亿元，占同期末存货比例为 80.87%，部分项目完工时间较长。

请发行人结合业务实际开展情况，补充披露合同履约成本涉及主要项目确认收入及回款较少的主要原因，说明是否符合相关协议签署的要求；请进一步细化说明上述主要项目的具体回款安排，并提供相关依据。

请主承销商对上述事项进行补充核查并发表明确意见。

【发行人回复：】

截至 2024 年 6 月末，发行人存货中合同履约成本账面余额为 3,670,518.39 万元，主要为发行人土地整理项目的相关投入。

发行人土地开发整理业务主要由发行人本部及子公司泰州市古城建设投资有限公司负责实施，主要业务模式如下：泰州市海陵区政府根据总体规划，委托发行人进行区内的土地拆迁、场平及土地整理，其中部分土地为发行人自有土地，发行人自筹所有的拆迁和整理费用。海陵区政府每年就当年度土地整理业务回购事项基本确认并明确回购资金来源后，发行人按照投资成本加一定收益的方式确认土地整理收入，并于年末由海陵区政府一次性出具结算文件。发行人与泰州市海陵区人民政府签订了土地整理协议，项目委托方均为泰州市海陵区政府。

发行人（以下简称“受托人”）与泰州市海陵区政府（以下简称“委托人”）签署的土地整理协议及土地整理协议之补充协议中关于土地整理业务收入确认及回款的主要约定如下：

“委托人应监督和指导工程的推进实施，并组织工程的竣工验收”、“受托人与委托人办理工程完工手续，并经委托人审核通过工程竣工决算”、

“土地整理收益的结算及支付

本协议项下的土地整理收益为受托人受托整理的地块符合国家土地出让条件时，由区政府授权区财政局对该地块进行结算回购，将该地块进行挂牌出让。受托人土地整理收益为参照同行业标准，在区财政局审核通过的土地整理成本基础上加成 15%进行回购。”

关于合同履约成本涉及主要项目确认收入及回款较少的主要原因等情况，发行人在募集说明书“第五节 发行人财务情况”之“三、管理层讨论与分析”之“（一）资产结构分析”之“7、存货”之“（3）合同履约成本”中补充披露如下：

“发行人合同履约成本中涉及主要项目确认收入及回款较少，主要系部分项目由于施工进度和项目要素调整等因素影响，实际工期超过计划工期，导致部分项目尚未完工；此外，根据相关协议，发行人土地整理项目的竣工验收、审计结算及回购付款等由海陵区政府统一规划安排推进，由于发行人土地整理

项目数量较多、金额较大，部分项目的审计结算和竣工验收等需由委托方结合资金情况逐年推进，因此部分项目尚未确认收入或回款。由于发行人与委托人签署的土地整理协议及土地整理协议之补充协议中未明确约定回款期限，相关项目收入确认及回款的实际情况未违反协议约定。”

根据委托人出具的关于部分土地整理项目收益结算的通知，发行人对合同履行成本中主要项目的计划回款安排进行了梳理，相关主要项目情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	计划整理期间	计划总投资	已投资	计划回款安排
1	京泰路南延二期地块	2016-2021	3.40	11.87	预计5年以内陆续回款
2	迎春路南侧（含化肥厂）周边地块	2016-2022	10.56	10.57	预计5年以内陆续回款
3	古银杏游园地块	2018-2021	8.00	9.53	预计5年以内陆续回款
4	东风北路地块	2017-2020	6.50	9.12	预计5年以内陆续回款
5	吕庙街地块	2017-2020	5.80	8.34	预计5年以内陆续回款
6	森园小区地块	2017-2020	5.50	7.93	预计5年以内陆续回款
7	231省道匝道两侧地块	2017-2020	5.00	7.24	预计5年以内陆续回款
8	森园路地块	2019-2022	8.50	7.07	预计5年以内陆续回款
9	扬州西路两侧地块	2017-2022	4.14	6.70	预计5年以内陆续回款
10	城北棚户区二期地块	2018-2021	5.50	6.26	预计5年以内陆续回款
11	青年北路肉联地块	2017-2022	5.89	5.50	预计5年以内陆续回款
12	老东河地块	2018-2022	1.18	5.49	预计5年以内陆续回款
13	凤凰路东延地块	2017-2021	3.80	5.45	预计5年以内陆续回款
14	老东站二期地块	2018-2020	4.50	5.3	预计5年以内陆续回款
15	梅兰春酒厂周边地块	2018-2021	4.20	5.22	预计5年以内陆续回款
16	运河路周边（城北段）钢厂周边地块	2019-2020	1.40	5.09	预计5年以内陆续回款

【主承销商回复：】

中信证券已在《主承销商核查意见》“第三节 主承销商核查意见”之“二十九、关于合同履行成本的核查”中就上述事项进行补充核查并发表明确意见。东吴证券已在《主承销商核查意见》“第三章 主承销商核查意见”之“二十二、关于合同履行成本的核查”对上述事项进行核查并发表明确意见。南京证券已在《主承销商核查意见》“三、主承销商核查意见”之“（五）特殊事项核查”之“13、关于合同履行成本的核查”对上述事项进行核查并发表明确意见。中信建投证券已在《主承销商核查意见》“第三节 主承销商对本次债券发行的核查意见”之“二十一、关于合同履行成本的核查”对上述事项进行核查并发表明确意见。广发证券已在《主承销商核查意见》“第三节 主承销商对本次债券发行文件的核查意见”之“二十、主承销商核查的其他事项”之“（二）关于合同履行成本的核查”对上述事项进行核查并发表明确意见。

三、根据申报材料，最近三年，发行人投资活动现金流量净额分别为-9.53 亿元、-12.21 亿元和-37.58 亿元，主要系发行人取得投资待合作开发地块，增加支付其他与投资活动有关现金所致。

请发行人根据《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项（2023 年修订）》进行补充披露，结合行业特征、具体现金投向情况等进一步细化披露投资活动现金流出较大的原因、合理性及其对自身偿债能力的影响，量化分析本次债券偿付资金来源，细化偿债安排，并充分说明偿债安排的可行性。

请主承销商对上述事项进行补充核查，并发表明确核查意见。

【发行人回复：】

关于投资活动现金流出较大的原因、合理性及其对偿债能力的影响，发行人在募集说明书“第五节 发行人主要财务情况”之“三、管理层讨论与分析”之“（四）现金流量分析”之“2、投资活动产生的现金流量分析”中补充披露如下：

“报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-95,305.79 万元、-122,138.64 万元、-375,848.15 万元和-21,542.23 万元，投资活动现金流为净

流出状态，主要系报告期内发行人取得投资待合作开发地块，支付其他与投资活动有关现金增加所致。最近三年末，发行人其他流动资产中投资待合作开发地块余额情况如下：

单位：亿元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
投资待合作开发地块余额	48.65	13.90	-

相关投资待合作开发地块明细情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	取得方式	土地证编号	座落	用途	类型	面积(m ²)	账面价值	入账方式
1	迎春路北侧、兴泰南路西侧地块	招拍挂	苏（2024）泰州市不动产权第 0005180 号	迎春路北侧、兴泰南路西侧地块“地下空间”	城镇住宅用地	出让	112447	133,645.37	成本法
2		招拍挂	苏（2024）泰州市不动产权第 0005178 号	迎春路北侧、兴泰南路西侧地块 A 分区	城镇住宅用地	出让	99423		成本法
3		招拍挂	苏（2024）泰州市不动产权第 0005179 号	迎春路北侧、兴泰南路西侧地块 B 分区	城镇住宅用地	出让	13024		成本法
4	泰州市海陵区海陵南路东侧、南山寺路北侧	招拍挂	苏（2023）泰州市不动产权第 0004901 号	泰州市海陵区海陵南路东侧、南山寺路北侧	城镇住宅用地	出让	31646	76,663.89	成本法
5	泰州市海陵区海陵南路东侧、南山寺路北侧	招拍挂	苏（2023）泰州市不动产权第 0004908 号	泰州市海陵区海陵南路东侧、南山寺路南侧	城镇住宅用地	出让	21210		成本法
6	京泰路东侧、规划兴园路北侧地块	招拍挂	苏（2024）泰州市不动产权第 0005181 号	京泰路东侧、规划兴园路北侧地块	城镇住宅用地	出让	89205	59,461.96	成本法
7		招拍挂	苏（2024）泰州市不动产权第 0005182 号	京泰路东侧、规划兴园路北侧地块“地下空间”	城镇住宅用地	出让	89205		成本法
8	海陵区江州南路西侧、景庄河南侧	招拍挂	苏（2023）泰州市不动产权第 0007364 号	海陵区江州南路西侧、景庄河南侧 A 分区	零售商业用地/城镇住宅用地	出让	16391	43,706.71	成本法
9		招拍挂	苏（2023）泰州市不动产权第 0004917 号	海陵区江州南路西侧、景庄河南侧 B 分区	零售商业用地/城镇住宅用地	出让	18676		成本法
10		招拍挂	苏（2023）泰州市不动产权第 0004920 号	海陵区江州南路西侧、景庄河南侧 C 分区	零售商业用地/城镇住宅用地	出让	10049		成本法
11	先锋河东侧、森园路北侧地块	招拍挂	苏（2024）泰州市不动产权第 0005176 号	先锋河东侧、森园路北侧地块“地下空间”	城镇住宅用地	出让	58419	43,488.13	成本法

序号	项目名称	取得方式	土地证编号	座落	用途	类型	面积(m ²)	账面价值	入账方式
12		招拍挂	苏(2024)泰州市不动产权第0005173号	先锋河东侧、森园路北侧地块A分区	城镇住宅用地	出让	24285		成本法
13		招拍挂	苏(2024)泰州市不动产权第0005175号	先锋河东侧、森园路北侧地块B分区	城镇住宅用地	出让	31270		成本法
14	海光路东侧、金田路南侧	招拍挂	苏(2024)泰州市不动产权第0002252号	海光路东侧、金田路南侧-“地下空间”	城镇住宅用地	出让	41275	39,260.58	成本法
15		招拍挂	苏(2024)泰州市不动产权第0002242号	海光路东侧、金田路南侧-A分区	城镇住宅用地	出让	15536		成本法
16		招拍挂	苏(2024)泰州市不动产权第0002244号	海光路东侧、金田路南侧-B分区	城镇住宅用地	出让	24537		成本法
17	泰州海陵区五叉港河东侧、森园路北侧地块	招拍挂	权证办理中	泰州海陵区五叉港河东侧、森园路北侧地块	城镇住宅用地	出让	43521	36,170.19	成本法
18	青年北路东侧、海阳西路北侧	招拍挂	苏(2024)泰州市不动产权第0002270号	青年北路东侧、海阳西路北侧	城镇住宅用地	出让	38777	35,242.16	成本法
19		招拍挂	苏(2024)泰州市不动产权第0002271号	青年北路东侧、海阳西路北侧“地下空间”	城镇住宅用地	出让	38777		成本法
20	海陵区江州南路西侧、迎春西路南侧	招拍挂	苏(2023)泰州市不动产权第0004948号	海陵区江州南路西侧、迎春西路南侧	零售商业用地/城镇住宅用地	出让	18412	18,865.19	成本法
合 计								486,504.18	

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

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

力造成重大不利影响。”

发行人作为泰州市海陵区最主要的城建类企业，目前经营状况良好，可以靠自身经营成果偿付本次债券本息。报告期各期末，发行人总资产分别为 529.77 亿元、550.37 亿元、621.23 亿元和 669.41 亿元，所有者权益分别为 188.09 亿元、198.00 亿元、218.42 亿元和 228.48 亿元，资产负债率分别 64.50%、64.02%、64.84%和 65.87%。报告期各期，发行人营业收入分别为 24.16 亿元、25.19 亿元、25.21 亿元和 12.10 亿元，净利润分别为 2.93 亿元、3.28 亿元、2.92 亿元和 0.58 亿元，发行人财务状况相对良好。

发行人有息负债本息偿付资金来源安排如下：

1) 营业收入：近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 241,629.28 万元、251,852.72 万元、252,052.79 万元和 120,972.82 万元。最近三年及一期，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 248,497.54 万元、249,069.77 万元、245,892.61 万元和 134,300.09 万元，营业收入及现金流入稳定。

2) 补贴收入：2021 年-2023 年，发行人获得的补贴收入分别是 19,742.29 万元、21,217.17 万元和 25,113.74 万元，补贴收入稳定。

3) 其他应收款的回收：按发行人其他应收款的账期逐年进行回收。截至 2024 年 6 月末，发行人其他应收款余额为 86.97 亿元，发行人其他应收款主要对手方为泰州市惠民新城建设有限公司、泰州海泰控股（集团）有限公司、泰州海能新能源集团有限公司等，预计将在报告期内根据对手方资金安排逐步回款。

4) 债券融资：目前，发行人在交易所市场和交易商协会市场债券本金借新还旧渠道通畅，发行人将根据公司债券、债务融资工具的行权/到期时间，发行相关债券用于借新还旧。

5) 货币资金：2024 年 6 月末，发行人货币资金为 264,656.76 万元，发行人货币资金可为紧急状态下的本息偿付提供保障。

6) 银行授信：截至 2024 年 6 月末，发行人已取得银行综合授信额度为 335.28 亿元，其中已使用授信额度为 195.47 亿元，剩余未使用授信额度为 139.80 亿元。发行人资信状况较好，与多家银行保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

发行人的货币资金、营业收入及相关现金流入、应收款的回收、畅通的债券融资渠道、充足的银行授信额度等将为发行人有息债务的偿付提供良好保障。

发行人有息负债细化偿债安排如下：

1) 银行贷款：截至 2024 年 6 月末，发行人银行贷款余额 194.95 亿元，其中一年以内到期的银行贷款余额 27.00 亿元。发行人目前尚有未使用授信额度 139.80 亿元，资信状况较好，与多家银行保持良好的长期合作关系，预计相关银行贷款到期后可进行续贷，不存在较大偿债压力。

2) 债券融资：截至 2024 年 6 月末，发行人债券融资余额 90.20 亿元，其中一年以内到期的债券融资金额为 13.29 亿元。发行人债券融资以公司债券和债务融资工具为主，发行人在交易所市场和交易商协会市场债券本金借新还旧渠道通畅，发行人将根据相关债券融资行权/到期时间，发行相关债券用于借新还旧。

3) 非标融资：截至 2024 年 6 月末，发行人非标融资余额 62.50 亿元，其中一年以内到期的非标融资余额 27.94 亿元。报告期内发行人非标融资主要为信托融资、融资租赁、债权融资计划及理财直融等，后续发行人将结合业务开展的实际需要，通过融资租赁机构借款置换、发行人其他借款或自有资金进行置换，进一步有序降低非标融资占比，优化债务结构。

综上所述，发行人自身良好的经营情况、财务状况和偿债能力可以保证本次债券正常的还本付息，发行人对本次债券本息具有较好的偿债保障能力。

【主承销商回复：】

中信证券已在《主承销商核查意见》“第三节 主承销商核查意见”之“三十、关于发行人投资活动现金流情况的核查”中就上述事项进行补充核查并发表明确意见。东吴证券已在《主承销商核查意见》“第三章 主承销商核查意见”之“二十三、关于发行人投资活动现金流情况的核查”对上述事项进行核查并发表明确意见。南京证券已在《主承销商核查意见》“三、主承销商核查意见”之“（十）上交所《审核重点关注事项》涉及核查事项的意见”之“1、报告期内投资活动现金流出较大的核查”对上述事项进行核查并发表明确意见。中信建投证券已在《主承销商核查意见》“第三节 主承销商对本次债券发行的核查意见”之“二十二、关于发行人投资活动现金流情况的核查”

对上述事项进行核查并发表明确意见。广发证券已在《主承销商核查意见》“第三节 主承销商对本次债券发行文件的核查意见”之“二十、主承销商核查的其他事项”之“（三）关于发行人投资活动现金流情况的核查”对上述事项进行核查并发表明确意见。

四、其他事项

1. 请补充披露报告期内有息负债中非标融资利率区间及融资成本合理性，并说明非标融资金额和占比持续增长的主要原因；

2. 报告期内，政府补贴对发行人净利润影响相对较大，请补充披露政府补贴的可持续性，并说明相关依据。

【发行人回复：】

1、关于非标融资

关于非标融资的相关情况，发行人在募集说明书“第五节 发行人主要财务情况”之“三、管理层讨论与分析”之“（二）负债结构分析”之“11、发行人有息负债情况”中补充披露如下：

“截至 2024 年 6 月末，发行人非标融资规模为 62.50 亿元，融资利率在 2.4%至 8.0%之间，加权平均融资成本约为 6%，成本位于合理区间。

报告期各期末，发行人非标融资占有息负债的比例分别为 14.59%、12.78%、15.18%和 16.85%，规模基本保持稳定。发行人开展的非标融资系业务发展的客观需求，由于业务日常经营及项目建设需要，发行人及下属子公司面临较大规模的融资需求，非标融资具有期限相对较长、资金用途较为灵活等优势，因此发行人在业务发展过程开展了一定规模的非标融资以满足业务快速发展过程中的多元化资金需求，报告期内发行人非标融资主要为信托融资、融资租赁、债权融资计划及理财直融等。由于发行人主要开展城市基础设施建设等业务，报告期内发行人主要通过非标融资实现了补充流动资金、偿还有息负债及利息、取得投资待合作开发地块等用途，有利于提升融资的灵活性。

截至目前，发行人包括非标融资在内的债务均按期偿付，不存在欠息、逾期、垫款的情况。在未来的经营发展过程中，发行人将结合业务开展的实际需

要进一步有序降低非标融资占比，优化债务结构。”

2、关于政府补贴

关于政府补贴的可持续性，发行人在募集说明书“第五节 发行人主要财务情况”之“三、管理层讨论与分析”之“（五）盈利能力分析”中补充披露如下：

“报告期内，发行人其他收益分别为 19,742.29 万元、21,217.17 万元、25,113.74 万元和 5,026.86 万元，全部为收到的政府补助。2023 年其他收益同比增加 3,896.57 万元，主要系发行人收到基础设施建设及日常维护补助增加所致。

2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人获得的政府补助占利润总额的比重分别为 61.09%、57.98%和 84.14%，占比相对较高。发行人是海陵区最主要的、泰州市重要的基础设施建设类企业，主要负责海陵区的土地整理、保障房及城市基础设施建设等业务，在海陵区的发展中处于重要地位。发行人成立以来，海陵区财政局和泰州市国资委先后多次向发行人增资，累计出资金额为 50.58 亿元，持续得到当地政府在项目建设、货币增资、政府补助等方面的大力支持，结合区政府的相关通知，区政府原则上将按年度拨付发行人基础设施建设及日常维护补助资金，预计发行人的政府补贴具有可持续性。”

（本页无正文，为《关于泰州海陵城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券并上市申请文件的审核反馈意见的回复》之盖章页）

泰州海陵城市发展集团有限公司



2024 年 11 月 13 日

(本页无正文，为《关于泰州海陵城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券并上市申请文件的审核反馈意见的回复》之盖章页)



中信证券股份有限公司

2024 年 11 月 13 日

（本页无正文，为《关于泰州海陵城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券并上市申请文件的审核反馈意见的回复》之盖章页）

东吴证券股份有限公司



2024 年 11 月 13 日

（本页无正文，为《关于泰州海陵城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券并上市申请文件的审核反馈意见的回复》之盖章页）



（本页无正文，为《关于泰州海陵城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券并上市申请文件的审核反馈意见的回复》之盖章页）



2024年 11月 13日

(本页无正文，为《关于泰州海陵城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券并上市申请文件的审核反馈意见的回复》之盖章页)



2024年11月13日