

# 2023 年高邮市经济发展集团有限公司 公司债券募集说明书

发行人	高邮市经济发展集团有限公司
注册规模	不超过 8.4 亿元
本期债券发行金额	本期债券计划发行额为 8.4 亿元
发行期限	7 年期
担保机构	江苏省信用再担保集团有限公司
主承销商	兴业证券股份有限公司
债权代理人	兴业证券股份有限公司
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
发行人主体信用评级	AA
本期债券信用评级	AAA

主承销商



二〇二三年三月

## 声明及提示

### 一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。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。发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。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。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等相关法律法规的规定及行业惯例，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，确认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、完整性承担相应法律责任。

### 四、律师事务所声明

律师事务所及经办律师保证由其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其审阅，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。

## 五、投资提示

国家发改委对债券发行的注册或备案，不代表对债券的投资价值作出任何评级，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。

凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本期债券募集说明书全文及其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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券债权代理人等主体权利义务的相关规定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

## 六、其他重大事项或风险提示

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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 七、本期债券基本要素

(一) **债券名称**：2023年高邮市经济发展集团有限公司公司债券（简称“23高邮集团债”）。

(二) **发行总额**：人民币8.4亿元。

(三) **债券期限**：本期债券为7年期，附设提前还本条款。

(四) **债券利率**：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。

(五) **还本付息方式**：本期债券的还本付息方式为每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记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。

(六) **发行方式**：本期债券为实名制记账式债券，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售。

(七) **发行范围及对象**：1、承销商公开发售：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；2、上海证券交易所公开发售：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的

法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

**（八）债券担保：**本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**（九）信用级别：**经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为AA，本期债券的信用级别为AAA。

## 目录

第一节 风险提示及说明 .....	9
第二节 发行条款 .....	14
第三节 募集资金用途 .....	18
第四节 发行人基本情况 .....	40
第五节 发行人财务情况 .....	70
第六节 信用状况 .....	117
第七节 担保情况 .....	122
第八节 税项 .....	129
第九节 信息披露安排 .....	131
第十节 投资者保护措施 .....	135
第十一节 发行有关机构 .....	153
第十二节 法律意见 .....	157
第十三节 其他应说明的事项 .....	159
第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....	163
第十五节 备查文件 .....	170
附表一：2023 年高邮市经济发展集团有限公司公司债券发行网点表 .....	172
附表二：发行人 2019~2021 年及 2022 年 9 月末合并资产负债表 .....	173
附表三：发行人 2019~2021 年及 2022 年 1~9 月合并利润表 .....	175
附表四：发行人 2019~2021 年及 2022 年 1~9 月合并现金流量表 .....	176

## 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

**发行人/公司：**指高邮市经济发展集团有限公司。

**本期债券：**指发行人本次发行总额为人民币8.4亿元的2023年高邮市经济发展集团有限公司公司债券。

**本次发行：**指2023年高邮市经济发展集团有限公司公司债券的发行。

**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《2023年高邮市经济发展集团有限公司公司债券募集说明书》。

**主承销商/簿记管理人/债权代理人/兴业证券：**指兴业证券股份有限公司。

**监管银行：**指中国银行股份有限公司扬州分行。

**报告期：**2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月。

**承销协议：**指发行人与主承销商为本次发行签订的《2021年高邮市经济发展集团有限公司公司债券承销协议》。

**余额包销：**指承销商按承销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未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券承销份额对应的款项。

**簿记建档：**指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率

簿记建档区间，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，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

**《账户及资金监管协议》**：指发行人与监管银行签订的《2021 年高邮市经济发展集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

**《债权代理协议》**：指发行人与债权人签订的《2022 年高邮市经济发展集团有限公司公司债券债权代理协议》。

**债券持有人**：指本期债券的投资者。

**国家发改委**：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**证券登记机构**：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司（简称“中国证券登记公司”）。

**交易所/上交所**：指上海证券交易所。

**元**：指人民币元。

**工作日**：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）。

**法定节假日或休息日**：指中华人民共和国的法定节假日。



## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的其他各项资料外，应特别认真地考虑本期债券的下述各项风险因素。

### 一、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券存续期限内，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下降。

#### （二）流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在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时可能存在困难。

#### （三）偿付风险

在本期债券存续期内，受国家方针政策、宏观经济环境和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时兑付造成一定的影响。

#### （四）违规使用债券资金相关风险

在本期债券存续期内，如果发行人违规使用债券资金，可能会

导致未来偿债能力的不确定性。

## 二、与发行人相关的风险

### （一）市场风险

政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争。随着城市基础设施建设市场开放领域的不断扩大以及开放程度的不断加深，必然进一步推进城市基础设施建设的市场化进程，发行人所在城市基础设施建设现有格局将有可能被打破，使得发行人所具有的行业地位受到一定影响。

### （二）未来投资规模较大风险

发行人主要负责高邮市北部片区范围内重大基础设施项目的建设，随着区域内地方建设的不断发展，公司承接基建项目的增多，发行人面临未来资本支出规模较大的风险。

### （三）经营财务风险

政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，对发行人正常的业务收益产生一定的影响。发行人资产中应收款项和存货占比相对较高，资产流动性一般。

### （四）与政府相关的工程项目账面价值占比较大风险

发行人作为高邮市重要的基础设施建设主体，主要业务对手方为区域内政府单位和国有企业，与政府相关的工程项目账面价值较大，存在一定的集中风险。

### （五）持续融资风险

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，若银行贷款等相关产品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。

#### （六）对外担保风险

截至2021年末，发行人对外担保金额24.53亿元，占发行人净资产规模的39.31%，占比较大。如不合理控制对外担保金额和提前防范被担保主体的经营风险，将会给发行人自身带来潜在的财务风险。

#### （七）补贴收入不确定风险

2019年至2021年，发行人财政补贴收入分别为1,800.00万元、5,640.00万元和4,284.08万元，补贴金额已实际到账。发行人补贴收入占利润总额的比例较大，一旦政府补贴政策发生变动，发行人的盈利能力将受到影响。

#### （八）受限资产规模较大风险

截至2021年末，发行人受限资产规模为899,924.22万元，占发行人净资产比例为144.17%，受限资产规模较大。受限制资产主要系为金融机构借款设定的抵质押资产，主要为发行人拥有的土地及房产等。较大规模的受限资产将对发行人的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的影响。若未来发行人未能及时、有效地做好偿债安排，导致未能按时偿还各金融机构借款，可能发行人上述受限资产将被金融机构进行强制处置，进而对发行人的经营情况、盈利水平、偿债能力产生一定的影响。

### （九）募投项目收益覆盖风险

本次募投项目在债券存续期间合计收入可实现约47,126.6万元，扣除经营成本、税金及附加后净收益为45,346.82万元，仅能部分覆盖本期债券用于募投项目的本金及其利息，无法完全覆盖本期债券的本金及其利息，会对本期债券本息兑付形成一定的影响。

### （十）现金流量风险

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-73,436.23万元、233,344.08万元、315,871.25万元和55,397.16万元。发行人近三年及一期经营活动现金流净额波动较大，对发行人偿债能力将产生一定影响。

### （十一）政府购买服务项目回款风险

2019-2021年，发行人政府购买服务项目回款分别为1.38亿元、1.00亿元及0亿元，未达预期。主要原因为当地政府统筹资金使用，且2021年扬州爆发疫情，当地政府财政收入有所下降，回款出现下滑。如当地政府财政收入持续下滑，将对发行人回款产生不利影响。

### （十二）非经营性其他应收款回收风险

截至2021年末，发行人非经营性其他应收款合计10.39亿元，占总资产比重为6.30%。发行人非经营性其他应收款对手方为当地政府部门及国有企业，回收风险较小，若当地政府部门及国有企业经营状况发生不利变化，将对发行人回款产生不利影响。

## 三、政策风险

### （一）经济周期风险

发行人所从事的基础设施建设行业与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，将可能使发行人的经营效益下降，对发行人盈利能力产生不利影响，降低发行人整体现金流量，从而影响本期债券的兑付。

## （二）产业政策风险

发行人主要从事市政基础设施的投资、建设，现阶段属于国家推进城镇化进程中大力支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

## 第二节 发行条款

### 一、企业债券发行批准情况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2023〕12号文件注册公开发行。

本期债券于2021年11月18日业经发行人股东同意发行。

本期债券于2021年11月10日业经发行人董事会同意发行。

### 二、本期债券的基本情况 & 发行条款

(一) 发行人：高邮市经济发展集团有限公司。

(二) 债券名称：2023年高邮市经济发展集团有限公司公司债券（简称“23高邮集团债”）。

(三) 发行总额：人民币8.4亿元。

(四) 债券期限：本期债券为7年期。

(五) 债券利率：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。

(六) 还本付息方式：本期债券的还本付息方式为每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记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。

(七) **发行价格**：本期债券面值100元人民币，平价发行。

(八) **簿记建档日**：本期债券的簿记建档日为2023年3月29日。

(九) **发行首日**：本期债券发行的第一日，即2023年3月30日。

(十) **发行期限**：发行期限为3个工作日，自2023年3月30日起，至2023年4月3日止。

(十一) **起息日**：本期债券的起息日为2023年4月3日，以后本期债券存续期内每年的4月3日为该计息年度的起息日。

(十二) **计息期限**：自2023年4月3日起至2030年4月2日。

(十三) **付息日**：本期债券的付息日为2024年至2030年每年的4月3日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

(十四) **兑付日**：本期债券的兑付日为2026年至2030年每年的4月3日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

(十五) **本息兑付方式**：年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息；本息兑付通过本期债券托管机构办理。

(十六) **发行方式**：本期债券为实名制记账式债券，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。

(十七) **发行范围及对象**：1、承销商公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；2、上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账

户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

**（十八）债券形式：**本期债券为实名制记账式债券。

**（十九）债券托管方式：**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。

**（二十）承销方式：**本期债券由主承销商兴业证券股份有限公司以余额包销的方式承销。

**（二十一）债券担保：**本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司（AAA）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**（二十二）信用级别：**经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为AA，评级展望为稳定，本期债券的信用级别为AAA。

**（二十三）债权代理人：**发行人聘请兴业证券作为本期债券的债权代理人。发行人与兴业证券签署了《债权代理协议》，兴业证券在本期债券存续期间内依照相关法律法规以及相关约定维护债券持有人的利益。如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，兴业证券将协助或代理投资者向发行人追偿。

**（二十四）上市安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

**（二十五）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。





### 第三节 募集资金用途

本期债券拟募集8.4亿元人民币，拟将5.04亿元用于高邮市湖畔景苑安置小区及附属用房工程，3.36亿元用于补充营运资金。募集资金投向明细情况如下：

单位：亿元

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
高邮市湖畔景苑安置小区及附属用房工程	扬州欣满园建设发展有限公司	100%	8.00	5.04	63.00%	60.00%
补充营运资金	-	-	-	3.36	-	40.00%
合计	-	-	-	8.40	-	100%

募投项目总投资为79,998.6万元，其中工程费用41,253.38万元、工程建设其他费用24,964.55万元、预备费2,062.67万元，建设期利息11,718.00万元。募投项目资本金24,198.6万元，占比为30.25%，由建设单位自筹，目前资本金已基本到位；除了资本金之外，剩余资金中主要通过发行本期债券募集资金50,400万元，占比63.00%。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺在本期债券存续期内，募投项目产生的收入将优先用于偿付本期债券的本金和利息。

#### 一、项目概况

##### （一）项目建设背景

##### 1、宏观政策背景

国家“十四五”经济和社会发展规划要求，必须坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。

《2021 年国务院政府工作报告》指出：“保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。”

目前来看，中国将保障房政策作为住房保障制度的重点和突破口具有深远的现实意义。中国保障房政策的出台主要源于中低收入者买不起和租不起房，主要针对新市民、青年人等中低收入群体的住房困难问题。中国保障房政策不仅能弥补中国住房保障制度之不足，解决中低收入者住房困难问题，而且有利于减少房贷风险、贫富差距，保持社会经济稳定。

## 2、城市发展环境

高邮市行政隶属中国江苏省扬州市，辖 2 个街道，11 个乡镇、1 个经济开发区。2021 年全市实现地区生产总值 929 亿元、可比价增长 7.8%左右，规上工业增加值增长 23%以上。一般公共预算收入 39 亿元、增长 2.87%。固定资产投资 496.15 亿元、增长 0.3%。全市

城镇居民人均可支配收入 45,066 元，增长 8.2%，农村居民人均可支配收入 25,732 元，增长 10.4%。

为进一步提高改善人民群众的生活居住条件，高邮市自然资源局规划局对高邮市北部片区规划进行调整，实施危旧房及城中村改造兴建，拆迁、改造量空前巨大，使城市建筑、空间布局更为科学合理，人居环境得以提升，很大程度上美化了城市形象。

目前高邮城市改造的速度迅速加快，作为高邮市主要城市道路带，其拆迁改造的重点是围绕严重影响居住安全、所处地点工业比较密集、位于主干道或主干道两侧和窗口地区四个方面的地块。但是目前高邮市政府面临着拆迁改造迫切和拆迁改造范围广、体量大、财力耗费过大等问题之间的矛盾。如何提高拆迁效率，尽量减少政府拆迁的财力改造投入，是本项目积极研究探讨、并很好实施完成的根本目标。

因此本项目的提出一方面积极响应贯彻高邮市拆迁改造、美化城市计划，一方面满足高邮市城市的发展规划，该项目的宏观建设背景十分利于项目的推进。

## （二）项目批复

该项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

序号	审批日期	审批单位	批文编号	批文名称	主要内容
1	2020 年 12 月 22 日	高邮市行政审批局	邮行审投资发 [2020]83 号	高邮市行政审批局关于“高邮市湖畔景苑安置小区及附属用房工程项目可行性研究报告”的批复	同意可研报告实施方案

2	2020年10月15日	高邮市生态环境局	备案号：202032108400000324)	建设项目环境影响登记表	项目名称、建设地点、建设面积、环境影响等项目信息
3	2020年12月16日	高邮市自然资源和规划局	苏(2020)高邮市不动产权第0024544号	不动产权证	募投项目用地面积、土地性质等相关信息
4	2021年11月12日	高邮市住建局	邮住建[2021]118号	关于高邮市湖畔景苑安置小区及附属用房工程项目的情况说明	募投项目能够有效解决低收入家庭的住房困难，盘活土地资源，完善当地住房供应体系，且价格合理，定向安置具备可实施性
5	2021年8月20日	高邮市发改委	-	固定资产投资项目节能承诺表	募投项目能源消耗数量、种类等相关信息
6	2021年9月6日	高邮市稳评办	-	高邮市湖畔景苑安置小区及附属用房工程社会稳定风险评估报告	募投项目社会稳定风险等级为低风险

本募投项目已于2021年9月列入2022年江苏省省级保障房计划，可从江苏省住房保障监管网站查询公示项目信息。

### (三) 项目建设内容

本项目建设主体为发行人全资子公司扬州欣满园建设发展有限公司。募投项目位于高邮经济开发区屏淮北路东侧、兴欣路北侧，总用地面积39,064.2平方米（约合58.60亩）。本项目主要建设内容包括5幢住宅安置房、1幢附属用房及停车位，其中附属用房为配套商业用房，前期运营用于出租获取租金收入，后期出售获取销售收入。配套商业用房为独栋建筑，拟用于超市、菜市场、餐饮等便民场所，服务范围包括本次募投项目安置小区及周边小区居民，极大

便利周边居民日常生活。本项目停车位包括112个地上机动车位和610个地下机动车位，其中安置房地下机动车位529个，商业配套地下机动车位81个。拟用于销售的529个停车位均为安置房地下机动车位，并非人防车位，可以办理产权证，发行人在取得安置房预销售许可证后即可对外出售。项目总建筑面积104,801.78平方米，其中地上建筑面积79,199.61平方米（其中安置房建筑面积62,505.85平方米，商业配套建筑面积13,720.8平方米，物业、社区等配套用房建筑面积2,972.96平方米），地下总建筑面积25,602.17平方米（含人防面积），并配套建设小区道路、停车位、消防、绿化、雨污水管网及水、电、气、通讯等相关附属设施。

该募投项目为高邮市政府计划内重点民生项目，已纳入2022年江苏省省级保障房计划，项目拟建安置房总套数为444套，纳入省级计划数量为444套，项目类别为棚改安置住房，已在江苏省住建厅保障性安居工程网站进行公示。募投项目建成后，将极大改善拆迁地居民居住条件，提升高邮市整体建设风貌。

本次募投项目安置对象为文游台村、奥林村、花王村及服装城拆迁居民，上述拆迁地与募投项目所在地不属同一位置，本次募投项目不属于回迁安置房，为异地安置，回迁安置房投资比例为0。

本次拆迁安置为异地安置，对应拆迁户数约为450户，对应拆迁面积约6.5万平方米，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令【2011】第590号）、《高邮市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（邮政规【2011】1号）、《关于公布高邮市国有土地上

房屋征收与补偿安置费用标准的通知》（邮住房【2011】53号）等相关政策文件，拆迁房屋价值由专业评估公司进行评估，补偿标准参考周边地区房屋的成交价格，经综合评定，拆迁补偿均价约为5500元/平方米，拆迁补偿总额约为3.6亿元，拆迁工作由高邮市住房保障和房产管理局负责，拆迁补偿费用和拆迁工程费用由当地政府承担，未纳入项目总投资。

#### 项目各建筑部分投资额及占地面积情况

项目	占地面积 (平方米)	占地面积占比 (%)	投资额(亿元)	投资额占比 (%)
安置房	33,347.08	85.36	6.90	86.25
商业配套	2,744.16	7.02	0.80	10.00
公共建筑配套(物业用房、社区用房、监控中心等服务场所)	2,972.96	7.61	0.30	3.75
<b>合计</b>	<b>39,064.20</b>	<b>100.00</b>	<b>8.00</b>	<b>100.00</b>

募投项目商业配建部分为独栋建筑，投资总额为0.80亿元，占总投资额比重约为10%，建筑面积13,720.8平方米，占总建筑面积比重为17.32%。募投项目商业配套部分拟用于超市、菜市场、餐饮等便民场所，建成后能够辐射周边小区，极大便利周边居民。高邮市商品房去库存周期约为8个月，商业地产（包括办公写字楼以及零售批发商铺等）去库存周期约为半年，当前高邮市房地产市场较为平稳，对于保障房等政策性住房支持力度较大，本次募投项目在行政审批流程上得到了高邮市各级部门的有力支持。

#### （四）项目开工时间、建设期限和目前进度

本次募投项目建设拟定总工期36个月，已于2021年5月开工，截

至2023年1月末已投入资金为2.65亿元，主要为前期投入的土地出让金和土地平整费用，占总投资额的比重为33.13%，项目总进度约为38%。项目资金投入占比与项目总进度出现差异主要原因为发行人按照施工合同进度向施工方支付工程款，未到进度无法结算导致发行人暂未支付部分工程款，未支付的工程款部分投入计入应付账款科目。因此发行人投入资金占比滞后项目总进度，与实际情况相符。

### **（五）项目建设的必要性**

#### **1、项目的建设是高邮市人民政府关注民生，完善住房供应体系，切实解决拆迁安置家庭及棚户区家庭住房问题的具体举措**

关注民生、关心解决好困难群众的生产生活问题，维护好困难群众的基本利益，是贯彻“三个代表”重要思想，坚持立党为公、执政为民的执政理念，树立和落实科学发展观，构建和谐社会的具体体现。

#### **2、项目建设是满足被安置人的基本住房需求、维护社会稳定的需要**

住房问题作为人的最基本的生活需求，建设安置保障住房，满足被安置人的基本住房需求，既关系到千家万户安置居民的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责所在。让符合条件的被安置人住得上经济、实用的安置住房，对于维护社会稳定，体现社会公平，对于建设和谐社会也有着重要意义。

#### **3、盘活土地资产，充分利用土地资源的需要**



一般拆迁地块建筑密度低，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

#### **4、增加社会就业，促进地区的产业结构调整的需要**

棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

#### **（六）项目用地情况**

高邮市湖畔景苑安置小区及附属用房工程位于高邮经济开发区屏淮路东侧，兴欣路北侧。项目地块土地性质为其他商服用地，建设单位通过挂牌出让方式获得地块建设用地使用权并缴纳土地出让金2.05亿。项目土地出让金已全部缴纳并纳入项目总投资，截至目前发行人已通过自有资金支付土地出让金，发行人承诺本期债券募集资金不用于缴纳土地出让金，不用于独栋配套商业建设。

## （七）项目收益分析

### 1、项目经济效益

本次募投项目为市场化运营的安置房项目，采取异地安置方式，当地政府对于拆迁地居民给予货币补贴用于安置房购买，本次募投项目不会收到当地政府补贴。

#### （1）安置房销售收入

##### ①销售价格的确

周边一手房住宅销售价格参考情况如下表所示：

序号	项目名称	地址	询价时间	均价（元/m <sup>2</sup> ）
1	万科美的翡翠云台	高邮通湖路与东园路交会处	2022年1月	8,000
2	碧桂园十里芳华	高邮捍海路与健民路交叉口（第二中学东侧）	2022年1月	8,600
3	绿地超级城市	高邮海潮东路与屏淮路交叉口	2022年1月	7,500
	参考均价	-	-	8,033.33

周边二手房住宅销售价格参考情况如下表所示：

序号	项目名称	地址	询价时间	均价（元/m <sup>2</sup> ）
----	------	----	------	-----------------------

1	雅美居花园	秦邮路 97 号	2022 年 1 月	7,589
2	吾悦龙蟠里	高邮街道-高邮邮汉路与东园路交 接处	2022 年 1 月	9,072
3	朗盛天琴	高邮市老电厂路 59 号	2022 年 1 月	7,896
	参考均价	-	-	8,185.67

目前，该项目周边一手房销售价格维持在 8,000 元/m<sup>2</sup>左右，二手房销售价格维持在 8,200 元/m<sup>2</sup>左右。从地理位置上看，该项目距离苏州大学高邮实验校区仅 1.3 公里，能够为学区覆盖。并且，考虑到该项目安置房将在 3 年后进行销售，定价 6,500 元/m<sup>2</sup>较为合理。该项目安置房销售面积为 62,505.84 m<sup>2</sup>。

## ② 安置房销售收入测算

项目	合计	单位	建设期			运营期			
			2021	20202	2023	2024	2025	2026	2027
年销售比例						25%	25%	25%	25%
安置房销售收入	40628.80	万元				10157.20	10157.20	10157.20	10157.20
销售面积	62505.84	m <sup>2</sup>				15626.46	15626.46	15626.46	15626.46
销售单价		元/m <sup>2</sup>				6500.00	6500.00	6500.00	6500.00

## (2) 配套商业用房销售收入

### ① 销售价格确定

周边商铺销售价格参考情况如下表所示：

序号	项目名称	地址	询价时间	均价（元/m <sup>2</sup> ）
1	吾悦广场金街商铺	高邮市吾悦广场	2022年1月	24,800
2	蓝山庄园金桥路商铺	高邮市金桥路蓝山庄园底商	2022年1月	26,500
3	弘生熙园成贤路商铺	高邮市成贤路弘生熙园底商	2022年1月	29,000
	参考均价	-	-	26,767

目前，该项目周边商铺销售价格维持在 27,000 元/m<sup>2</sup>左右，考虑到该项目配套商业用房将在出租期后进行销售，定价 15,000 元/m<sup>2</sup>较为合理。该项目配套商业用房销售面积为 13,720.80 m<sup>2</sup>。

### ②配套商业用房销售收入测算

项目	合计	单位	建设期			运营期			
			2021	2022	2023	2054	2055	2056	2057
年销售比例						25%	25%	25%	25%
商铺销售收入	20581.20	万元				5145.30	5145.30	5145.30	5145.30
销售面积	13720.80	m <sup>2</sup>				3430.20	3430.20	3430.20	3430.20
销售单价		元/m <sup>2</sup>				15000.00	15000.00	15000.00	15000.00

### (3) 配套商业用房出租收入

## ①配套商业用房租金确定

该项目周边商铺出租价格参考情况如下表所示：

序号	项目名称	地址	业态种类	询价时间	均价（元/m <sup>2</sup> /天）
1	高邮市邮安路商铺	邮安路盛丰福邸东侧100米	美容美发	2022年1月	2.78
2	高邮市人民医院东区医院商铺	高邮市人民医院东区医院	餐饮美食	2022年1月	2.5
3	阳光超市（泰北路店）	泰北路高沙园二区58号	超市	2022年1月	2.08
	参考均价	-	-	-	2.45

目前，该项目周边商铺出租价格在2.45元/m<sup>2</sup>/天左右，即73.50元/m<sup>2</sup>/月。该项目配套商业用房运营初期定价为60元/m<sup>2</sup>/月，约为市场价格的80%，后期每3年增长5%，低于一般租金增长水平。因此，配套商业用房租金定价较为合理。该项目配套商业用房出租面积为13,720.80 m<sup>2</sup>。

## ②配套商业用房出租收入测算

单位：万元

项目	合计	运营期										
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
出租收入	37128.82	889.11	938.50	987.90	1037.29	1037.29	1037.29	1089.16	1089.16	1089.16	1143.61	1143.61

单价(元/m <sup>2</sup> /月)		60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	69.46	69.46
出租面积		13720.80	13720.80	13720.80	13720.80	13720.80	13720.80	13720.80	13720.80	13720.80	13720.80	13720.8
出租比例		90.00%	95.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
项目	合计	运营期										
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
出租收入		1143.61	1200.80	1200.80	1200.80	1260.84	1260.84	1260.84	1323.88	1323.88	1323.88	1390.07
单价(元/m <sup>2</sup> /月)		69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58	76.58	80.41	80.41	80.41	84.43
出租面积		13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8
出租比例		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
项目	合计	运营期										
		2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053			
出租收入		1390.07	1390.07	1459.57	1459.57	1459.57	1532.55	1532.55	1532.55			
单价(元/m <sup>2</sup> /月)		84.43	84.43	88.65	88.65	88.65	93.08	93.08	93.08			
出租面积		13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8			
出租比例		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%			

#### (4) 停车位销售收入

##### ①销售价格的确定

该项目周边停车位销售价格参考情况如下表所示：

序号	项目名称	地址	询价时间	均价（万元/个）
1	高邮市盛丰福邸	屏淮路1号	2022年1月	10.00
2	高邮市绿地超级城市	海潮东路与屏淮路交叉口	2022年1月	6.00
3	高邮市碧桂园十里芳华	捍海路与海潮路交叉口	2022年1月	6.70
	参考均价	-	-	7.57

目前，该项目周边车位价格在 7.5 万元/个左右，该项目车位价格为 5 万元/个，约为市场价格的 67%，定价较为合理。

## ②停车位销售收入测算

单位：万元

项目	合计	单位	建设期			运营期			
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
年销售比例						25%	25%	25%	25%
车库销售收入	2645.00	万元				660.00	660.00	660.00	665.00
销售个数	529.00	个				132	132	132	133
销售价格		元/个				50000.00	50000.00	50000.00	50000.00

## (5) 项目收益覆盖情况

募投项目运营期为37年（含3年建设期），在项目运营期内的项目收入测算情况如下：

单位：万元

序号	项目	合计	运营期												
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>1</b>	<b>营业收入</b>	<b>100,983.82</b>	<b>11,706.31</b>	<b>11,755.70</b>	<b>11,805.10</b>	<b>11,859.49</b>	<b>1,037.29</b>	<b>1,037.29</b>	<b>1,089.16</b>	<b>1,089.16</b>	<b>1,089.16</b>	<b>1,143.61</b>	<b>1,143.61</b>	<b>1,143.61</b>	<b>1,200.80</b>
1-1	安置房销售收入	40,628.80	10,157.20	10,157.20	10,157.20	10,157.20									
1-2	配套商业用房销售收入	20,581.20													
1-3	配套商业用房出租收入	37,128.82	889.11	938.50	987.90	1,037.29	1,037.29	1,037.29	1,089.16	1,089.16	1,089.16	1,143.61	1,143.61	1,143.61	1,200.80
1-4	停车位销售收入	2,645.00	660.00	660.00	660.00	665.00									
<b>2</b>	<b>经营成本</b>	<b>5,117.83</b>	<b>337.39</b>	<b>338.39</b>	<b>339.37</b>	<b>340.45</b>	<b>124.01</b>	<b>124.01</b>	<b>125.05</b>	<b>125.05</b>	<b>125.05</b>	<b>126.15</b>	<b>126.15</b>	<b>126.15</b>	<b>127.29</b>
2-1	工资及福利费	2,040.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
2-2	维修费	1,058.15	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27
2-3	管理费用	1,009.84	117.06	117.56	118.05	118.59	10.37	10.37	10.89	10.89	10.89	11.44	11.44	11.44	12.01
2-4	销售费用	1,009.84	117.06	117.56	118.05	118.59	10.37	10.37	10.89	10.89	10.89	11.44	11.44	11.44	12.01
<b>3</b>	<b>税金及附加</b>	<b>7,259.57</b>	<b>97.88</b>	<b>103.32</b>	<b>108.76</b>	<b>114.20</b>	<b>114.20</b>	<b>114.20</b>	<b>119.91</b>	<b>119.91</b>	<b>119.91</b>	<b>125.90</b>	<b>125.90</b>	<b>125.90</b>	<b>132.20</b>
<b>4</b>	<b>净收益</b>	<b>88,606.42</b>	<b>11,271.04</b>	<b>11,313.99</b>	<b>11,356.97</b>	<b>11,404.84</b>	<b>799.08</b>	<b>799.08</b>	<b>844.20</b>	<b>844.20</b>	<b>844.20</b>	<b>891.56</b>	<b>891.56</b>	<b>891.56</b>	<b>941.31</b>
序号	项目	合计	运营期												
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
<b>1</b>	<b>营业收入</b>		<b>1,200.80</b>	<b>1,200.80</b>	<b>1,260.84</b>	<b>1,260.84</b>	<b>1,260.84</b>	<b>1,323.88</b>	<b>1,323.88</b>	<b>1,323.88</b>	<b>1,390.07</b>	<b>1,390.07</b>	<b>1,390.07</b>	<b>1,459.57</b>	<b>1,459.57</b>
1-1	安置房销售收入														



1-2	配套商业用房销售收入														
1-3	配套商业用房出租收入		1,200.80	1,200.80	1,260.84	1,260.84	1,260.84	1,323.88	1,323.88	1,323.88	1,390.07	1,390.07	1,390.07	1,459.57	1,459.57
1-4	停车位销售收入														
<b>2</b>	<b>经营成本</b>		<b>127.29</b>	<b>127.29</b>	<b>128.49</b>	<b>128.49</b>	<b>128.49</b>	<b>129.75</b>	<b>129.75</b>	<b>129.75</b>	<b>131.07</b>	<b>131.07</b>	<b>131.07</b>	<b>132.47</b>	<b>132.47</b>
2-1	工资及福利费		68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
2-2	维修费		35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27
2-3	管理费用		12.01	12.01	12.61	12.61	12.61	13.24	13.24	13.24	13.90	13.90	13.90	14.60	14.60
2-4	销售费用		12.01	12.01	12.61	12.61	12.61	13.24	13.24	13.24	13.90	13.90	13.90	14.60	14.60
<b>3</b>	<b>税金及附加</b>		<b>132.20</b>	<b>132.20</b>	<b>138.81</b>	<b>138.81</b>	<b>138.81</b>	<b>145.75</b>	<b>145.75</b>	<b>240.46</b>	<b>279.86</b>	<b>279.86</b>	<b>279.86</b>	<b>293.86</b>	<b>293.86</b>
<b>4</b>	<b>净收益</b>		<b>941.31</b>	<b>941.31</b>	<b>993.54</b>	<b>993.54</b>	<b>993.54</b>	<b>1,048.38</b>	<b>1,048.38</b>	<b>953.67</b>	<b>979.14</b>	<b>979.14</b>	<b>979.14</b>	<b>1,033.24</b>	<b>1,033.24</b>
序号	项目	合计	运营期												
			2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057					
<b>1</b>	<b>营业收入</b>		<b>1,459.57</b>	<b>1532.55</b>	<b>1532.55</b>	<b>1532.55</b>	<b>5145.3</b>	<b>5,145.30</b>	<b>5,145.30</b>	<b>5,145.30</b>					
1-1	安置房销售收入														
1-2	配套商业用房销售收入						5,145.30	5,145.30	5,145.30	5,145.30					
1-3	配套商业用房出租收入		1,459.57	1,532.55	1,532.55	1,532.55									
1-4	停车位销售收入														
<b>2</b>	<b>经营成本</b>		<b>132.47</b>	<b>133.93</b>	<b>133.93</b>	<b>133.93</b>	<b>102.90</b>	<b>102.90</b>	<b>102.90</b>	<b>102.90</b>					
2-1	工资及福利费		68.00	68.00	68.00	68.00	-	-	-	-					
2-2	维修费		35.27	35.27	35.27	35.27	-	-	-	-					
2-3	管理费用		14.60	15.33	15.33	15.33	51.45	51.45	51.45	51.45					
2-4	销售费用		14.60	15.33	15.33	15.33	51.45	51.45	51.45	51.45					

3	税金及附加		293.86	308.55	308.55	308.55	469.45	469.45	469.45	469.45				
4	净收益		1,033.24	1,090.07	1,090.07	1,090.07	4,572.95	4,572.95	4,572.95	4,572.95				
5	项目总投资覆盖倍数	1.11												

本次募投项目为市场化运营的安置房项目，采取异地安置方式，当地政府对于拆迁地居民给予货币补贴用于安置房购买，本次募投项目未收到当地政府补贴。经测算，项目运营期内，募投项目合计收入可实现约100,983.82万元，扣除经营成本、税金及附加后净收益为88,606.42万元，能够覆盖项目总投资，项目总投资覆盖倍数为1.11倍。假设本期债券票面成本为6%，在债券存续期内本期债券利息合计25,200.00万元。本次募投项目在债券存续期间合计收入可实现约48,163.89万元，扣除经营成本、税金及附加后净收益为46,145.92万元，本期债券利息覆盖倍数为1.83倍。具体测算情况如下：

单位：万元

项目名称	合计	债券存续期内募投项目收入测算						
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1 项目收入	48,163.89			11,706.31	11,755.70	11,805.10	11,859.49	1,037.29
1-1 安置房销售收入	40,628.80			10,157.20	10,157.20	10,157.20	10,157.20	
1-2 配套商业用房销售收入	0.00							
1-3 配套商业用房出租收入	4,890.09			889.11	938.50	987.90	1,037.29	1,037.29
1-4 停车位销售收入	2,645.00			660.00	660.00	660.00	665.00	

<b>2 经营成本</b>	<b>1,479.61</b>			<b>337.39</b>	<b>338.39</b>	<b>339.37</b>	<b>340.45</b>	<b>124.01</b>
2-1 工资及福利费	<b>340.00</b>			<b>68.00</b>	<b>68.00</b>	<b>68.00</b>	<b>68.00</b>	<b>68.00</b>
2-2 维修费	<b>176.35</b>			<b>35.27</b>	<b>35.27</b>	<b>35.27</b>	<b>35.27</b>	<b>35.27</b>
2-3 管理费用	<b>481.63</b>			117.06	117.56	118.05	118.59	10.37
2-4 销售费用	<b>481.63</b>			117.06	117.56	118.05	118.59	10.37
<b>3 税金及附加</b>	<b>538.36</b>			<b>97.88</b>	<b>103.32</b>	<b>108.76</b>	<b>114.20</b>	<b>114.20</b>
<b>4 净收益</b>	<b>46,145.92</b>			<b>11,271.04</b>	<b>11,313.99</b>	<b>11,356.97</b>	<b>11,404.84</b>	<b>799.08</b>
<b>5 债券利息偿还</b>	<b>25,200.00</b>	<b>5,040.00</b>	<b>5,040.00</b>	<b>5,040.00</b>	<b>4,032.00</b>	<b>3,024.00</b>	<b>2,016.00</b>	<b>1,008.00</b>
<b>6 利息覆盖倍数</b>	<b>1.83</b>							

募投项目拟使用募集资金50,400.00万元，使用期7年（含建设期），若以利率6%计算，应还本付息109,200.00万元。但在债券存续期内项目的净收益为46,145.92万元，未能覆盖用于项目建设部分的债券本息和，存在的资金缺口由发行人自有资金补足。资金缺口测算如下：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期						
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	年初借款累计		84,000.00	84,000.00	84,000.00	67,200.00	50,400.00	33,600.00	16,800.00
1.1	本年借款								
1.2	本年应计利息	25,200.00	5,040.00	5,040.00	5,040.00	4,032.00	3,024.00	2,016.00	1,008.00
2	本年还本付息	109,200.00	5,040.00	5,040.00	21,840.00	20,832.00	19,824.00	18,816.00	17,808.00
2.1	还本	84,000.00			16,800.00	16,800.00	16,800.00	16,800.00	16,800.00
2.2	付息	25,200.00	5,040.00	5,040.00	5,040.00	4,032.00	3,024.00	2,016.00	1,008.00
3	项目净收益	46,145.92			11,271.04	11,313.99	11,356.97	11,404.84	799.08
4	资金缺口	-63,054.08	-5,040.00	-5,040.00	-10,568.96	-9,518.01	-8,467.03	-7,411.16	-17,008.92

## 2、项目社会效益

从社会效益来看，作为高邮市的重大民生工程，该募投项目能够提供居民住房，同时配置配套商业用房，妥善解决拆迁居民的安置问题，提高安置居民的生活水准。提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为城市靓丽的风景。同时，盘活土地资产，将容积率低的拆迁地块改造为容积率高的其他地块，最大限度提高出让收益、显化土地价值，充分利用现有土地资源，促进土地合理利用，提高城市管理水平。

### 二、发行人承诺

发行人承诺，发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人承诺将按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度情况）等；承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续，并于变更前及时披露有关信息。

发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能。地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。发行人举借债务符合有关

地方政府性债务管理的相关文件要求，不会增加政府债务规模且不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

### 三、发债募集资金使用计划及管理制度

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照约定，规范本期债券发行募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

#### （一）募集资金使用计划

发行人将严格按照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。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或发行人预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金报告。同时，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。

#### （二）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户。仅用于本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

#### （三）募集资金管理制度

发行人制定了完善的资金管理制度，并建立了募集资金使用专项账户对本期债券募集资金进行集中管理和统一调配。发行人会计核算部负责对募集资金使用情况及时做好相关会计记录，并将不定

期对募集资金使用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。

同时，为了保证偿债资金的有效计提和专用性，并保证债券持有人的合法权益，发行人与中国银行股份有限公司扬州分行签订了《账户及资金监管协议》，中国银行股份有限公司扬州分行作为本期债券募集资金监管银行，将负责监督募集资金使用专项账户的情况。如果出现发行人未按募集说明书约定使用募集资金的情况，中国银行股份有限公司扬州分行将拒绝发行人的提款要求。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：高邮市经济发展集团有限公司

成立日期：2017年6月27日

注册资本：150,000万元

实缴资本：150,000万元

统一社会信用代码：91321084MA1P9Y3X2A

住所：高邮经济开发区凌波路30号

法定代表人：吴盛昌

企业类型：有限责任公司

办公地址：高邮经济开发区凌波路30号

联系电话：0514-85856832

传真：0514-85856832

邮政编码：225600

经营范围：对科技产业的投资及自有投资管理,企业管理咨询,房屋租赁,建筑材料、装潢材料、日用百货、机械设备及配件、汽车及配件、机电设备、电子产品、化工轻工产品及原料（除化学危险品、监控化学品）、电线电缆、工艺品（除象牙及其制品）批发、销售,粮食、果树、花卉、苗木的培育、种植、采购,水产养殖及销售,有机大米的研发及销售,蔬菜大棚设施租赁,市政建设工程施工,道路、桥梁、绿化、房屋建筑工程施工,污水处理,水利建设,城镇化建设,农村



水环境整治,农村新社区建设,农田土地整理,非农建设地复垦,废弃地开发利用,房屋拆迁,安置房建设,水利水电工程施工、维修与养护,堤防、泵站、排水工程施工,河道疏浚,土地整理,房地产开发、销售。

(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动) 许可项目:发电业务、输电业务、供(配)电业务;输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准) 一般项目:游乐园服务;太阳能发电技术服务;发电技术服务(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)

发行人是高邮市重要的综合性地方国有企业之一。自成立以来,发行人坚持以高邮市城市规划和产业政策为导向,积极推动国有资产的优化配置,不断拓宽自身经营范围,已发展成为高邮市重要的重大项目投资建设主体,为加快高邮市城镇化进程、改善民生保障水平、促进高邮市经济社会全面协调可持续发展贡献了力量。

截至2022年9月30日,发行人未经审计的资产总额1,661,214.85万元,负债总额1,030,660.11万元,所有者权益630,554.74万元。2022年1-9月,公司实现营业收入28,066.14万元,实现净利润6,350.31万元。

截至2021年12月31日,发行人经审计的资产总额1,648,819.93万元,负债总额1,024,615.50万元,所有者权益624,204.43万元。2021年度,公司实现营业收入57,238.19万元,2019至2021年三年公司平均归属于母公司所有者的净利润为8,804.36万元。

## 二、发行人历史沿革

### （一）发行人设立情况

发行人成立于2017年6月27日，发起人为高邮市经济发展总公司，注册资本3亿元。由高邮景泰会计师事务所出具邮景会验（2019）第032号验资报告。

### （二）发行人设立以来历次股本变化和验资情况

2017年8月30日，公司股东发生变更，高邮市经济发展总公司将持有发行人的全部股权无偿转让给高邮市国有资产管理中心，高邮市国有资产管理中心持有发行人100%股份。

2017年11月2日，公司名称由高邮市经济发展有限公司变更为高邮市经济发展集团有限公司。

2019年12月5日，公司增加注册资本，注册资本由3亿元增至10.5亿元。已由高邮景泰会计师事务所出具邮景会验（2020）第036号验资报告。

2020年11月3日，公司增加注册资本，注册资本由10.5亿元增至15亿元。截至目前，公司实收资本为15亿元，已由高邮景泰会计师事务所出具邮景会验（2020）第037号验资报告。

## 三、发行人控股股东及实际控制人情况

截至目前，发行人唯一股东为高邮市国有资产管理中心。股东具体情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额（万元）	占比	金额（万元）	占比

1	高邮市国有资产管理中心	150,000.00	100%	150,000.00	100%
合计		<b>150,000.00</b>	<b>100%</b>	<b>150,000.00</b>	<b>100%</b>

高邮市国有资产管理中心为经费自理的事业单位，举办单位为高邮市财政局，开办资金为 124.9 万元，住所为高邮市海潮路 49 号，宗旨和业务范围是：履行出资人职责（对外投资）；整合和经营国有资产；组织编制和执行国有资本经营预算；指导协调融资工作；负责高邮市兴邮城市信用社等单位清算解散后的清产核资和债权债务的清收清偿工作。高邮市国有资产管理中心代表高邮市政府，履行对国有公司的出资人职责，综合管理高邮市国有资产。

发行人实际控制人为高邮市人民政府，高邮市人民政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

#### 四、发行人公司治理和组织结构

##### （一）公司治理

公司按照《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）及有关法律、行政法规的规定规范运作，制定《高邮市经济发展集团有限公司章程》（以下简称《公司章程》），根据《公司章程》，公司不设股东会，设董事会和监事会，其中董事会成员 5 名，监事会成员 5 名，总经理 1 名，具体分工如下：

##### 1、出资人

公司不设股东会，由出资人依法行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

(2) 按照规定程序任免非由职工代表担任的董事、监事，并在董事会和监事会成员中指定董事长、监事会主席，决定有关董事和监事的报酬；

(3) 审议批准董事会、监事会报告；

(4) 审议批准公司的年度财务预算、决算方案；

(5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 审议批准国有股权转让和产权收购方案；

(7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

(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) 制定公司章程或者批准董事会制订的公司章程，修改公司章程；

(11) 根据有关规定对公司管理者进行年度和任期考核，并依据考核结果决定对公司管理者的奖惩；

(12) 法律、法规规定的其他权利。

## 2、董事会

公司设董事会，由 5 名成员组成，其中包括公司职工代表董事 1 人。董事会成员由出资人委派；但是，董事会成员中的职工代表由公司全体职工大会选举产生。董事长由出资人从董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

(1) 向出资人报告工作并执行出资人的决定；

- (2) 决定公司的经营计划以及投资、融资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预算、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和亏损弥补方案；
- (5) 拟订国有产（股）权的转让和产权收购方案；
- (6) 决定公司内部管理机构设置；
- (7) 拟订公司增加或减少注册资本方案以及发行公司债券方案；
- (8) 拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算方案；
- (9) 制定、修改、废除公司基本管理制度；
- (10) 决定职工的工资水平和分配方案；
- (11) 拟订公司章程修改方案；
- (12) 按照有关规定程序，聘任或解聘公司总经理、副总经理及其他高级管理人员，并决定其报酬事项；
- (13) 本章程规定或者出资人授予的其他职权。

### 3、监事会

公司设置监事会，由 5 名成员组成，其中包括公司职工代表监事 2 人。监事会成员由出资人委派；但是，监事会成员中的职工代表由公司全体职工大会选举产生。监事会主席由监事会成员选举产生。监事会行使下列职权：

- (1) 对公司财务进行监督检查；
- (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、本章程或者出资人决定的董事、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) 提请召开临时董事会会议；

(5) 本章程规定的其他职权。

#### 4、经理层

公司设总经理一名，副总经理若干名。总经理按市管企业领导人员管理有关规定提名、考察和推荐，由董事会聘任或者解聘。聘任期每届三年，连续受聘可以连任。经出资人同意，总经理可由董事会成员兼任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司日常生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 拟订公司年度经营计划和投融资方案，经董事会批准，负责组织实施；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司基本管理制度，制定公司的具体规章；

(5) 拟订职工的工资水平和分配方案；

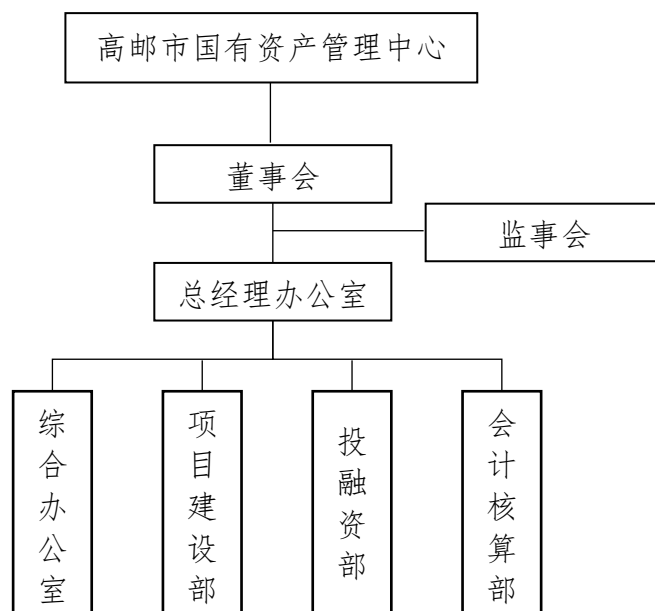
(6) 根据市管企业领导人员管理有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司副总经理及其他高级管理人员；

(7) 聘任或解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的其它人员；

(8) 公司章程和董事会授予的其他职权。

#### (二) 发行人组织结构

发行人内设总经理办公室，包括总经理 1 人，副总经理 2 人。总经理办公室下设综合办公室、项目建设部、投融资部、会计核算部 4 个部门。各部门分工明确，职责如下：



## 1、综合办公室

(1) 负责总经理办公会及行政日常事务，做好综合协调和督办工作，确保各项工作高效有序开展。掌握单位主要工作的进展情况并及时向领导汇报；

(2) 负责公司的行政事物管理、后勤保障，办公用品和设备的计划、采购、发放和维修工作；

(3) 负责业务接待工作、会务工作，规范公务用车管理。

## 2、项目建设部

(1) 贯彻执行国家有关工程建设法律、法规及中心各项规章制度、认真熟悉图纸、施工规范、质量检验评定标准、工艺标准及操作规程；

- (2) 协助办理开发项目的相关手续；
- (3) 负责工程开工前的准备及图纸审查工作；
- (4) 负责工程项目和监理单位招投标工作，协助相关部门对施工许可证的办理；
- (5) 协调承包商、监理、设计及相关单位之间的关系；
- (6) 负责对承包商、监理、设计单位的管理工作；
- (7) 负责工程施工过程中质量、进度、安全、现场及投资的控制管理；
- (8) 负责工程竣工验收及移交工作；
- (9) 对工程建设、管理过程中的文件、资料进行整理，并完整归档，建立项目管理档案。

### **3、投融资部**

- (1) 根据公司发展战略，研究分析区域城市建设投融资需求，草拟公司投融资中长期规划、年度计划并组织实施；
- (2) 控制融资成本，合理规避投资风险，做好投前调查；
- (3) 积极拓展融资渠道，广泛开展与各类银行业金融机构与非银行金融机构深度的合作，充分利用资本市场；
- (4) 负责公司各项投融资的前期工作，按照业务流程及时办理相关手续；
- (5) 负责公司投融资项目的商务洽谈、项目对接、投融资合同审核等工作。

### **4、会计核算部**



- (1) 负责建立公司会计核算的制度和体系；
- (2) 负责公司及控股公司的年度会计报表审计工作，按期做好年、季、月度财务报表及固定资产投资报表的报送工作；
- (3) 做好会计核算和财务管理工作，及时准确核算控股公司各项收入、成本、费用，并按时编制会计报表等相关资料；
- (4) 负责公司及控股公司资金计划的编制，对资金使用情况实施审核监督，管好用好资金；
- (5) 严格执行财务管理规定，控制公司资金开支范围和标准，审核报销各种发票单据；
- (6) 根据工程进度，按照审批程序拨付工程进度款，并对项目资金的使用情况进行监督检查；
- (7) 对控股、参股公司的经营活动进行财务分析，向总经理提供综合性财务分析报告；
- (8) 配合投融资部提供所需资料；
- (9) 根据融资明细，及时还本付息，确保各项贷款如期偿还。

## 五、发行人控股和参股公司情况

### (一) 发行人子公司情况

截至 2022 年 9 月末，发行人拥有 14 家子公司，如下表所示：

子公司名称	子公司类型	注册资本（万元）	持股比例（%）	取得方式
高邮市集采供贸易有限公司	一级子公司	80,000.00	100.00	设立

子公司名称	子公司类型	注册资本（万元）	持股比例（%）	取得方式
高邮市开盛市政建设投资有限公司	一级子公司	67,680.00	100.00	股权转让
高邮市飞扬新城建设有限公司	一级子公司	40,000.00	100.00	设立
高邮市润发建设开发有限公司	一级子公司	45,510.00	100.00	股权转让
扬州欣满园建设发展有限公司	一级子公司	30,000.00	100.00	股权转让
高邮中万鼎泰建设实业有限公司	一级子公司	2,000.00	100.00	设立
江苏睿博投资管理有限公司	一级子公司	1,000.00	100.00	设立
高邮市援农建设发展有限公司	一级子公司	41,500.00	100.00	股权转让
高邮市邮源污水处理有限公司	一级子公司	20,000.00	100.00	设立
高邮市惠源区域供水投资有限公司	二级子公司	14,420.00	100.00	设立
高邮市隆华建设投资有限公司	一级子公司	50,000.00	100.00	出资设立
江苏隆科科技产业园运营管理有限公司	一级子公司	10,000.00	100.00	出资设立
高邮市东湿旅游度假区有限公司	二级子公司	35,000.00	100.00	划拨
高邮市恒能产业投资合伙企业（有限合伙）	一级子公司	200,300.00	69.8952	出资设立

发行人子公司在总资产、营业收入、净利润等方面均未达到重要子公司标准，因此发行人不存在重要子公司。发行人主要子公司情况如下：

#### 1、高邮市集采供贸易有限公司

高邮市集采供贸易有限公司成立于2019年11月29日，经营范围为水泥、钢材、黄沙、管桩销售，服装、不锈钢、碳素结构钢、合金钢中板、卷板、铁矿石、建材、特种铸钢件、铸铁件、型材、

合金棒材、热轧中厚板、化工产品（除化学危险品、监控化学品）、汽车轮毂、汽车配件、摩托车配件、电动工具、五金电器、道路照明灯具、金属材料、储能电池、锂离子电子电池、燃料电池、新型电池及其材料、铅蓄电池及其零部件、新型铅蓄电池、太阳能电池硅片、单晶硅棒、多晶硅锭销售，太阳能发电工程施工、总承包，房屋租赁。（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 2021 年末，高邮市集采供贸易有限公司总资产为 65,451.93 万元，总负债为 60,511.27 万元，净资产为 4,940.66 万元；2021 年实现营业收入 3,925.65 万元，净利润为-121.54 万元。

## 2、高邮市开盛市政建设投资有限公司

高邮市开盛市政建设投资有限公司成立于 2008 年 6 月 19 日，经营范围：市政工程、基础设施项目投资，新农村建设投资，道路、桥梁、绿化、房屋建筑工程施工，苗木培育、种植、采购、销售。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：旅游业务；住宿服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：酒店管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2021 年末，高邮市开盛市政建设投资有限公司总资产为 754,698.55 万元，总负债为 487,883.01 万元，净资产为 266,815.54 万元；2021 年实现营业收入 47,986.12 万元，净利润为 4,434.80 万元。

## 3、高邮市飞扬新城镇建设有限公司

高邮市飞扬新城镇建设有限公司成立于 2018 年 3 月 5 日，经营范围：城镇化建设，土地复垦，房屋拆除，城中村改造项目、棚户区改造项目、农村基础设施项目建设。（依法须经批准的项目，经

相关部门批准后方可开展经营活动) 许可项目: 各类工程建设活动; 林木种子生产经营; 农作物种子经营; 房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 园林绿化工程施工; 花卉种植; 树木种植经营(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

截至 2021 年末, 高邮市飞扬新城镇建设有限公司总资产为 129,198.23 万元, 总负债为 86,793.75 万元, 净资产为 42,404.48 万元; 2021 年实现营业收入 4,140.83 万元, 净利润为 3,037.68 万元。

## (二) 主要参股公司情况

序号	企业名称	主营业务	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	取得方式
1	高邮市展银股权投资基金(有限合伙)	股权投资, 项目投资, 投资管理, 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)	3,000.00	36.67%	设立
2	高邮市孟城创业投资合伙企业(有限合伙)	基础设施投资开发、土地整理开发、园区内企业的投资建设。(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)	20,330.00	24.59%	设立

## 六、发行人的独立性

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

### (一) 人员独立

发行人按照相关法律法规规定建立了健全的法人治理结构。发行人根据《公司法》等相关法律法规及公司章程要求设立了董事会、

监事会和高级管理层，并按法定程序设置任命了董事会成员、监事会成员和高级管理人员。发行人董事、监事、高管人员任职合法合规，部分监事为公务员兼职，符合《公司法》、《中华人民共和国公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发[2013]18 号文）及《公司章程》等规定，且均无境外居住权。

## （二）业务独立

发行人在市国资委的指导下，依法独立开展经营活动。发行人按照市国资委批准的发展战略和年度经营目标，自主开展业务经营，独立核算，自负盈亏，业务机构完整。发行人无需依赖出资人及其他关联方进行经营活动，业务独立于出资人及其他关联方。

## （三）资产独立

发行人在资产所有权方面产权关系明确，拥有独立的有形资产和无形资产。发行人的控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在违规占用发行人的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

## （四）机构独立

发行人已按照《公司法》、《公司章程》的规定设立了董事会、监事会以及经营管理层的公司治理结构，发行人具有健全的组织机构。发行人现设有独立完整的职能部门，主要包括综合办公室、项目建设部、投融资部、会计核算部 4 个部门。发行人各职能部门能按照《公司章程》和内部管理制度规定的职责，独立运作、行使职

权。发行人自设立以来，生产经营和办公机构完全独立，不存在与股东混合经营的情形。

### （五）财务独立

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

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，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

## 七、发行人董事、监事和高级管理人员情况简介

### （一）发行人董事、监事和高级管理人员名单

序号	姓名	职务	出生年月	任职期限
1	吴盛昌	董事长、总经理	1980年2月	2021年7月-2024年7月
2	杨政文	董事、副总经理	1989年6月	2021年7月-2024年7月
3	陈晓峰	董事、副总经理	1981年10月	2021年7月-2024年7月
4	凌翔	董事、财务总监	1981年10月	2021年7月-2024年7月
5	刘莹	职工董事	1987年10月	2021年7月-2024年7月
6	朱在国	监事会主席	1981年3月	2021年7月-2024年7月
7	夏晓飞	监事	1969年8月	2021年7月-2024年7月
8	张丽	监事	1988年12月	2021年7月-2024年7月
9	王磊	职工监事	1986年9月	2021年7月-2024年7月
10	陆敏	职工监事	1986年2月	2021年7月-2024年7月

### （二）发行人董事、监事和高级管理人员简历

#### 1、董事

吴盛昌，男，1980年2月生，本科学历，中共党员，2002年10

月参加工作。历任高邮市汉留镇村建环保服务中心主任、高邮市科技创业中心发展部部长、扬州润邮物资贸易有限公司总经理，现任高邮市经济发展集团有限公司董事长、总经理。

杨政文，男，1989年6月生，研究生学历，中共党员，2012年7月参加工作。曾担任高邮经济开发区财务审计局融资办副主任，现任高邮市经济发展集团有限公司董事、副总经理。

陈晓峰，男，1981年10月生，本科学历，中共党员，2006年7月参加工作。历任高邮经济开发区园区建设局副局长、科长，现任高邮市经济发展集团有限公司董事、副总经理。

凌翔，1981年10月生，本科学历，中共党员，2004年8月参加工作。历任高邮经济开发区财务审计局资产管理科副科长，财务审计科科长，现任高邮市经济发展集团有限公司董事、财务总监。

刘莹，女，1987年10月生，本科学历，中共党员，2009年7月参加工作。历任高邮市马棚镇人民政府统计办公室办事员、高邮经济开发区财政分局办事员、融资部副主任，现任高邮市经济发展集团有限公司董事、投融资部部长。

## 2、监事

朱在国，男，1981年3月生，本科学历，中共党员，2000年7月参加工作。历任高邮经济开发区园区建设局管理科办事员、副科长、科长、副局长，现任高邮市经济发展集团有限公司监事会主席。

夏晓飞，男，1969年8月生，本科学历，中共党员，1992年9月参加工作，历任高邮市东墩乡政府干事、高邮经济开发区经济发

展局统计科副科长、科长、统计分局局长、经济发展局副局长，现任高邮市经济发展集团有限公司监事。

张丽，女，1988年12月生，本科学历，中共党员，2011年7月参加工作，历任高邮经济开发区高沙园社区主任助理、中共高邮经济开发区纪律检查工作委员会审计工作室副主任、高邮经济开发区财务审计局预算科副科长，现任高邮市经济发展集团有限公司监事。

王磊，男，1986年9月生，本科学历，中共党员，2009年7月参加工作，历任江苏中建业工程项目管理咨询有限公司监理、高邮经济开发区园区建设管理局办事员、高邮经济开发区国有资产管理办公室副主任，现任高邮市经济发展集团有限公司办公室主任、监事。

陆敏，女，1986年2月生，专科学历，中共党员，2010年3月参加工作，历任扬州刑警支队文员、高邮经济开发区经济发展局办事员，现任高邮市经济发展集团有限公司办公室副主任、监事。

### 3、高级管理人员

总经理：吴盛昌，详见董事会成员简介。

副总经理：杨政文，详见董事会成员简介。

副总经理：陈晓峰，详见董事会成员简介。

财务负责人：凌翔，详见董事会成员简介。

#### （三）发行人董事、监事及高级管理人员公务员兼职情况

发行人目前董事、监事及高级管理人员中，除监事张丽担任高邮经济开发区财务审计局预算科副科长外，其他人员不存在公务员



兼任情况。监事张丽未在公司领取薪酬，符合《中华人民共和国公务员法》等相关法律法规规定的要求。

## 八、发行人业务情况

### （一）发行人主营业务情况

发行人主要负责高邮市北部片区的基础设施建设、安置房建设以及部分贸易业务，是高邮市重要的基础设施建设主体之一。发行人近三年全部业务板块运营情况如下：

#### 发行人近三年各项业务指标

单位：万元

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>营业收入构成</b>	57,238.20	100.00%	53,648.67	100.00%	51,045.01	100.00%
代建收入	47,986.12	83.84%	37,821.52	70.50%	45,490.03	89.12%
贸易收入	3,925.65	6.86%	10,285.23	19.17%	-	-
政府购买服务收入	4,140.83	7.23%	4,442.89	8.28%	5,456.85	10.69%
园区运营收入	9.64	0.02%	-	-	-	-
其他业务	1,175.96	2.05%	1,099.03	2.05%	98.14	0.19%
<b>营业利润构成</b>	12,096.85	100.00%	10,994.85	100.00%	11,999.40	100.00%
代建收入	6,798.03	56.20%	5,358.05	48.73%	6,444.42	53.71%
贸易收入	7.04	0.06%	94.88	0.86%	-	-
政府购买服务收入	4,140.83	34.23%	4,442.89	40.41%	5,456.85	45.48%
园区运营收入	9.64	0.08%	-	-	-	-
其他业务	1,141.31	9.43%	1,099.03	10.00%	98.14	0.82%
<b>毛利率</b>	21.13%		20.49%		23.51%	
代建收入	14.17%		14.17%		14.17%	
贸易收入	0.18%		0.92%		-	
政府购买服务收入	100.00%		100.00%		100.00%	

园区运营收入	100.00%	-	-
其他业务	97.05%	100.00%	100.00%

## （二）发行人主营业务经营模式

### 1、市政基础设施建设业务

发行人服务于高邮市北部片区的基础设施建设，公司就具体项目与高邮经开区管理委员会或者高邮市兴区建设有限公司（以下简称“兴区建设”）签订委托代建框架协议，并根据协议约定承担项目代建任务。按照协议约定，委托方根据代建方已完成的工程投资额与代建费用确定代建结算金额，并与代建方签署代建结算确认协议，代建费用均为工程投资额的 20%，目前公司代建业务主要由公司本部、高邮市开盛市政建设投资有限公司（以下简称“开盛市政”）和高邮市援农建设发展有限公司（以下简称“援农建设”）等公司负责。实际执行中，公司代建项目主要按照完工进度确认收入。

截至 2021 年末，发行人代建项目明细如下：

#### 截至 2021 年末主要已完工代建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	计划建设周期	总投资	拟回购(含税)	已确认收入
1	珠光锦苑安置小区拆迁项目	2020-2022	10,708.26	12,849.91	12,475.64
2	邮城经开高效农业示范园区项目	2019-2020	50,269.65	60,323.58	52,387.43
3	高邮市凌波路道路工程项目	2018-2019	14,601.74	17,522.09	17,011.74
4	高邮经济开发区双庙村、杨桥村拆迁工程项目	2017-2019	35,819.30	42,983.16	41,731.22

5	高邮市内污水管网工程	2018-2019	3,739.24	4,487.09	4,384.83
6	河闸及村河道清淤水利工程	2017-2018	1,590.38	1,908.46	1,852.87
7	电池园北一、二、三路工程	2017	2,377.73	2,853.28	2,770.17
8	河道整治工程	2019	2,375.97	2,851.16	2,768.12
9	金桥路南延、北延工程	2015	2,481.62	2,977.94	2,891.20
10	经十七路南延工程	2014-2015	2,737.41	3,284.89	3,189.21
11	生态湿地工程	2016-2018	9,095.78	11,242.39	10,914.94
12	屏淮路-凌波路、屏淮路-波司登大道交叉口工程	2017-2018	2,229.79	2,675.75	2,597.82
13	高邮经济开发区段屏淮路改造工程	2018-2019	16,454.60	19,745.52	12,925.19
14	兴欣路及兴欣东路提升改造工程	2015-2016	685.46	847.23	822.56
合计	-	-	<b>155,166.93</b>	<b>186,552.45</b>	<b>168,722.94</b>

## 截至 2021 年末主要在建的代建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	计划建设周期	计划总投资	已投资金额
1	苏大实验学校	2020-2022	79,974.60	26,188.27
2	邮城经开高效农业示范园区项目	2021-2022	63,000.00	56,944.92
3	高邮经济开发区段屏淮路改造工程	2021-2022	20,000.00	17,747.06
4	东湖温泉酒店项目	2021-2022	44,600.00	4,305.55
5	幼儿园	2021-2022	3,149.06	4,028.65
6	菜场	2021-2022	3,000.00	2,974.48
7	生态湿地工程	2021-2022	9,096.16	201.64
合计	-	-	<b>222,819.82</b>	<b>112,390.57</b>

## 截至 2021 年末公司未来拟建的代建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	计划建设周期	计划总投资	预计开工时间
1	高邮经济开发区台湾工业园一期厂房及附属用房项目	2022-2023	24,894.54	2022 年 4 月
合计	-	-	<b>24,894.54</b>	-

## 2、安置房业务

发行人安置房业务由当地政府授权开展，目前建设的珠光锦苑及湖畔景苑项目均已纳入江苏省省级保障房计划，从盈利模式来看，发行人主要靠向拆迁居民销售安置房获得销售收入。回款方面，拆迁居民在前期预付部分订金，交房后交纳剩余款项。政府支持方面，发行人安置房建设在审批流程上得到了当地政府的大力支持，未获得当地政府补贴。发行人子公司扬州欣满园建设发展有限公司（以下简称“欣满园公司”）承接了珠光锦苑定向销售安置房项目和高邮市湖畔景苑安置小区及附属用房工程，根据高邮市发展和改革委员会 2019 年 10 月出具的批复文件，珠光锦苑定向销售安置房项目总建筑面积 75,131.23 平方米，其中地上建筑面积 56,490.23 平方米，建设内容为 1-5#为安置房，6#为社区用房，项目概算总投资 42,640.00 万元，截至 2021 年末已投资 20,896.15 万元。根据高邮市行政审批局于 2020 年 12 月出具的批复文件，高邮市湖畔景苑安置小区及附属用房工程总建筑面积 104,801.78 平方米，其中地上建筑面积 79,199.61 平方米，建设内容为 5 幢安置房和 1 幢附属用房，预计总投资 79,998.60 万元。

截至 2021 年末，发行人安置房业务主要在建项目情况如下表所

示：

单位：亿元

项目名称	项目总投资	累计已投资	尚需投资	资金来源
珠光锦苑项目	4.26	2.08	2.18	自筹
湖畔景苑项目	8.00	2.15	5.85	自筹
合计	12.26	4.23	8.03	-

截至 2021 年末，发行人无拟建的安置房项目。

### 3、贸易业务

2020 年，公司新增贸易业务，但是盈利能力较弱。公司贸易业务由子公司高邮市集采供贸易有限公司（以下简称“集采供公司”）负责。集采供公司成立于 2019 年 11 月，目前主营进口板坯、钢材等贸易业务，通过产品进销差价获取收入。2020 年及 2021 年，发行人贸易业务收入分别为 10,285.23 万元与 3,925.65 万元，客户为扬州振邮金属板材有限公司，销售产品为进口板坯。发行人贸易业务上游主要为板坯、钢材加工及贸易企业，下游客户主要为当地建筑企业，目前经营范围主要在高邮市，发行人主要参与中间贸易环节，自身未开展大宗商品生产活动。发行人贸易业务开展时间较短，经营优势不明显。

### 4、政府购买服务

发行人子公司高邮市飞扬新城镇建设有限公司（以下简称“飞扬新城镇”）主营棚户区改造业务，属于政府购买服务项目。飞扬新城镇作为 2018 年度高邮市部分棚户区（城中村）改造项目的实施主体，负责对文游台村、花王村、奥林村和服装城周边等 4 个地块进

行拆迁安置补偿，项目总投资 111,163.89 万元，目前拆迁工作已完成，进入回款阶段。

前期飞扬新城镇已与高邮市住房保障和房产管理局签订《政府购买协议》，该协议系根据《预算法》、《政府采购法》、国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》、《政府购买服务管理办法（暂行）》等有关规定签订，高邮市人民政府已制定政府购买服务的指导性目录，将棚户区（城中村）改造项目纳入目录范畴，该项目在协议期内也已纳入未来年度本级财政预算支出管理。发行人政府采购业务合法合规。

该项目由飞扬新城镇负责相关地块拆迁安置工作，最后由政府回购，回购价款合计 15.70 亿元。截至 2021 年末，发行人长期应收款为 9.23 亿元，均系飞扬新城镇棚户区改造项目对应的政府购买服务款项。在会计处理上，发行人将政府购买服务费扣除项目建设费用后的余额计为收入，并每年进行收入确认。发行人对于政府购买服务具体会计处理方式如下：

项目未完工时，发行人全部投入计入存货：

借：存货

贷：银行存款、原材料、应付职工薪酬

项目完工时，从存货中转出，确认长期应收款：

借：长期应收款

贷：存货

递延收益

每年收到部门支付的政府购买服务费时：

借：银行存款

贷：长期应收款

确认当年政府购买服务收入：

借：递延收益

贷：主营业务收入

应缴税金-应缴增值税（销项税额）。

近三年，发行人政府购买服务项目回款分别为 1.38 亿元、1.00 亿元及 0 亿元，2021 年回款未达预期。主要原因为当地政府根据财政预算资金安排，且新型冠状病毒疫情影响下财政支出优先用于疫情防控 and 保障民生，因此 2020 年和 2021 年政府购买服务回款出现一定程度下滑。

### （三）发行人所在行业情况

#### 1、基础设施建设行业现状和前景

##### （1）我国基础设施建设行业的现状和前景

基础设施是城市赖以生存发展的物质基础，是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设具有前期投资大、影响因素多、有区域性限制等特征，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。根据《中华人民共和国 2021 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2021 年我国城市化率为 64.72%（常住人口城市化率）。然而，相对于经济社会和城市化进程的快速发展，我国城市整体数量偏少、中小城市增长严重不足仍是城市化最大短板。我国的城市化发展中存在诸多问题，如生产要素配置效率不高，不少中小城市土地利用率不高；城市基础设施供需缺口大，中小城市及小城镇基础设施供应能力尤为不足；投资缺口大，缺乏稳定、规范的建设资金来源渠道；基础设施融资模式单一，政府投资比重大，多元化投资体制尚未建立；经营机制转换尚未全面展开，市政公用行业效率低下等。

目前，我国城镇化建设处于快速发展阶段，新型城镇化的建设促进了城市基础设施建设。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中指出：“坚持走中国特色新型城镇化道路，深入推进以人为核心的新型城镇化战略，以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协调联动、特色化发展，使更多人民群众享有更高品质的城市生活。”我国未来城镇化进程的快速发展必将对城市基础设施建设提出更加迫切的要求。

在今后一段时间，中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期，随着新型工业化、信息化、城市化、农业现代化和绿色化的协同持续推进，“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带建设等战略的深入实施，我国发展的空间格局将进一步拓展和优化，城



乡经济社会结构将发生深刻变化，对城乡规划、建设、管理工作提出更新更高的要求。随着城市建设投融资体制改革的不断深入，城市建设资金的来源和渠道也将更加丰富；全国基础设施建设水平不断提高，经营机制日益完善，城市基础设施行业面临着广阔的发展空间。

## （2）高邮市基础设施建设行业的现状和前景

近年来，高邮市不断加快建设重大基础设施、推进城乡统筹、城乡面貌明显改善。捍海路（一期）断面改造、人民医院东区二期等城建“双十”重点工程有序推进。高邮市文化体育休闲公园建成并对外开放。继续实施城中村改造、后街后巷修缮、停车场地建设等项目，完成中大沟整治主体工程。目前，已完成主城区 3,310 户 76.4 万平方米房屋征收（拆迁）工作。S333 高邮东段全线施工，连淮扬镇高铁高邮段进展顺利，S611 沿湖大道建成通车，界首运河大桥主体合龙，全力推进环湖大道建设，通扬线航道整治工程全面启动，完成农村公路提档升级 100 公里。生活垃圾焚烧发电、建筑垃圾处置场和深能东部风电场项目有序推进。加快输配电电力设施升级改造，新增 10 千伏以下线路 1,462 公里。新开工棚户区改造 2,120 套（户），基本建成 1,870 套（户）。大力实施教育“改薄”工程，新建、改扩建校舍 3.9 万平方米。

“十四五”时期，高邮市将以开启全面建设社会主义现代化新征程、建设“强富美高”新高邮为统揽，以推进高质量发展为主题，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，坚持生态优先、绿

色发展，聚焦先进制造业集聚区、乡村振兴实践区、文化文明融合区、宜居宜游魅力区发展定位，努力打造实力高邮、美丽高邮、和谐高邮、幸福高邮，推动经济社会高质量发展再上新台阶，在全省不断争先进位，在扬州站稳第一方阵。

## 2、保障性住房建设行业的现状和前景

### (1) 我国保障性住房建设行业的现状和前景

保障性安居工程是一项重大的民生工程，也是完善住房政策和住房供应体系的必然要求。近年来，安置房建设越来越受到中央及地方各级政府的高度重视。党中央、国务院相继出台了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发[2011]45号）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）等文件，明确了一系列对安置房建设的支持性政策措施。2011年5月，财政部、住房和城乡建设部联合发布《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》，规定各地按照当年实际缴入国库的国有土地出让收入扣除相关规定项目后，不低于10%的比例安排资金，统筹用于保障性安居工程建设。2013年7月，住房和城乡建设部、财政部、国家发展和改革委员会联合出台《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》，规定从2014年起，各地廉租住房建设计划调整并入公共租赁住房年度建设计划。2014年以前年度已列入廉租住房年度建设计划

的在建项目可继续建设，建成后统一纳入公共租赁住房管理。各地公共租赁住房和廉租住房并轨运行后统称为公共租赁住房。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》指出，有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。新一轮的城镇化将更大力度助推保障性住房建设，未来保障性住房建设行业发展空间广阔。

## **(2) 高邮市保障性住房建设行业的现状和前景**

高邮市保障性住房行业发展迅猛，全市不断加大住房保障工作力度，相继出台了《高邮市廉租住房保障实施细则》、《高邮市经济适用住房管理实施细则》、《高邮市市区中等偏下收入困难家庭公共租赁住房保障实施细则》等规范性文件，初步建立起具有高邮特色的住房保障体系。

根据《高邮市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，未来五年，高邮市政府将坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，持续深入开展住房制度改革，构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应和保障体系。持续推进棚户区（危旧房）改造，重点对中心城区内建筑密度大、使用年限长、房屋质量差、使用功能不完善、群众迫切需要改善生活环境的集中成片棚户区实施改造，优化棚户区（危旧房）改造安置方式，合理制定棚户区改造安置政策，动态调整货币化安置和安置房安置比例，

按需建设棚户区（危旧房）改造安置住房。拓宽公租房筹集渠道，通过新建、改建、收购、长期租赁等筹集方式，加大公租房供给；适度增加经适房供给，有效解决“夹心层”家庭的买房问题。扩大公租房覆盖范围，降低准入门槛，将符合条件的公共服务行业以及重点发展产业的青年职工和外来务工人员纳入住房保障范围，取消住房保障申请对象市区户籍年限。优化公租房保障方式，推动由实物配租为主、租赁补贴为辅，向租赁补贴为主、实物配租为辅转变。未来几年，随着高邮市经济的不断发展，高邮市安置房建设也将有质的提升。

### 3、高邮市主要国有企业情况

目前，高邮市主要有五家市级投融资主体，除发行人外还有高邮市建设投资发展集团有限公司（以下简称“高邮建投”）、高邮市经济发展总公司（以下简称“经发总公司”）、高邮市水务产业投资集团有限公司（以下简称“高邮水投”）和高邮市交通产业投资集团有限公司（以下简称“高邮交投”），其中高邮建投持有高邮水投 100.00% 股权，5 家公司的实际控制人均为高邮市人民政府。

高邮市主要国有企业财务数据及发债情况如下：

单位：亿元

公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润	银行间产品余额	交易所产品余额	海外债余额（亿美元）	企业债余额
高邮建投	344.97	203.66	141.31	13.73	2.77	22	8	0.46	14
高邮水投	139.66	71.19	68.47	10.36	0.75	10	25.7	-	-
高邮交投	170.37	106.21	64.16	10.36	0.74	15	-	-	-

高邮经发	129.16	43.28	85.88	7.25	2.67	8	5	-	8
高邮经发集团	164.88	102.46	62.42	5.72	0.97	-	-	-	-

注：以上财务数据为截止日为 2021 年，债券发行数据截止日为 2022 年 9 月 30 日。

截至 2022 年 9 月末，高邮市主要国有企业发行企业债余额 22 亿元，银行间产品余额 55 亿元，交易所私募债 38.7 亿元，海外债 0.46 亿美元，已获批未发行企业债券余额为 0。

## 第五节 发行人财务情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 至 2021 年合并财务报表及母公司财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（亚会审字（2021）01320183 号、亚会审字（2022）01320032 号）。未经特别说明，本募集说明书中发行人的 2019 年至 2021 年财务数据均引自上述经审计的财务报表。本募集说明书中发行人 2022 年 9 月财务数据引自未经审计的财务报表。

### （1）重要会计政策变更

本报告期发行人执行新收入准则、金融工具准则和租赁准则，主要变化和影响如下：

对 2021 年 1 月 1 日合并财务报表的影响

单位：元

报表项目	2020 年 12 月 31 日	重分类	2021 年 1 月 1 日
预收账款	148,343,320.98		
合同负债		136,094,789.89	136,094,789.89
其他流动负债		12,248,531.09	12,248,531.09
可供出售金融资产	75,000,000.00	-75,000,000.00	
其他非流动金融资产		75,000,000.00	75,000,000.00
持有至到期投资	184,000,000.00	-184,000,000.00	
债权投资		184,000,000.00	184,000,000.00

对 2021 年 1 月 1 日母公司财务报表的影响

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	重分类	2021 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	75,000,000.00	-75,000,000.00	

项目	2020 年 12 月 31 日	重分类	2021 年 1 月 1 日
其他非流动金融资产		75,000,000.00	75,000,000.00
持有至到期投资	184,000,000.00	-184,000,000.00	
债权投资		184,000,000.00	184,000,000.00

## (2) 重要会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

### 一、发行人财务总体情况

#### (一) 财务状况

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人未经审计的资产总额为 1,661,214.85 万元，负债总额为 1,030,660.11 万元，所有者权益为 630,554.74 万元，资产负债率为 62.04%。2022 年 1-9 月发行人实现营业收入 28,066.14 万元，归属于母公司所有者的净利润 6,350.31 万元。

#### (二) 发行人主要财务数据

##### 1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产总额	<b>1,661,214.85</b>	<b>1,648,819.93</b>	<b>1,319,493.41</b>	<b>1,125,211.28</b>
流动资产合计	1,221,783.49	1,232,408.25	926,360.47	924,407.51
非流动资产合计	439,431.37	416,411.68	393,132.94	200,803.77
负债总额	<b>1,030,660.11</b>	<b>1,024,615.50</b>	<b>761,288.66</b>	<b>618,306.33</b>
流动负债合计	693,387.60	733,546.94	463,562.72	338,140.32
非流动负债合计	337,272.51	291,068.55	297,725.95	280,166.01
所有者权益总额	<b>630,554.74</b>	<b>624,204.43</b>	<b>558,204.74</b>	<b>506,904.95</b>

##### 2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
----	--------------	---------	---------	---------

营业收入	28,066.14	57,238.19	53,648.67	51,045.01
营业成本	21,983.99	45,141.34	42,653.82	39,045.61
营业利润	6,831.91	12,212.09	11,640.24	9,756.96
利润总额	6,825.89	12,213.47	11,641.12	9,769.11
净利润	6,350.31	9,660.50	9,395.52	7,357.07
归属于母公司的净利润	6,350.31	9,660.50	9,395.52	7,357.07

### 3、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	<b>55,397.16</b>	<b>315,871.25</b>	<b>233,344.08</b>	<b>-73,436.23</b>
经营活动现金流入小计	339,500.64	624,276.33	422,856.68	229,285.95
经营活动现金流出小计	284,103.49	308,405.08	189,512.60	302,722.19
投资活动产生的现金流量净额	<b>-19,301.07</b>	<b>-25,125.30</b>	<b>-192,822.41</b>	<b>-85,647.24</b>
投资活动现金流入小计	10,000.00	1,280.23	10,064.87	110.50
投资活动现金流出小计	29,301.07	26,405.53	202,887.28	85,757.74
筹资活动产生的现金流量净额	<b>-23,424.68</b>	<b>-253,387.59</b>	<b>-28,742.49</b>	<b>156,131.60</b>
筹资活动现金流入小计	205,379.50	567,792.75	396,048.30	399,269.92
筹资活动现金流出小计	228,804.18	821,180.34	424,790.79	243,138.32
现金及现金等价物净增加额	<b>12,671.41</b>	<b>37,358.36</b>	<b>11,779.18</b>	<b>-2,951.88</b>

注：以上所有数据均四舍五入至万位，如合计数与各项加总数不一致，则未作调整。

### 4、主要财务指标

项目	2022年9月末 /1-9月	2021年末/年度	2020年末/年度	2019年末/年度
流动比率（倍）	1.76	1.68	2.00	2.73
速动比率（倍）	1.15	1.11	1.20	1.94
资产负债率	62.04%	62.14%	57.70%	54.95%
应收账款周转率	-	0.71	0.72	0.65
存货周转率	-	0.11	0.15	0.18
总资产周转率	-	0.04	0.04	0.05
营业利润率	24.34%	21.34%	21.70%	19.11%
总资产收益率	-	0.65%	0.77%	0.73%



净资产收益率	-	1.63%	1.76%	1.57%
--------	---	-------	-------	-------

注：

1.流动比率=流动资产/流动负债

2.速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3.资产负债率=负债合计/资产总计×100%

4.应收账款周转率=营业收入/[ (应收账款期初数+应收账款期末数) /2]

5.存货周转率=营业成本/[ (存货期初数+存货期末数) /2]

6.总资产周转率=营业收入/[ (资产总额期初数+资产总额期末数) /2]

7.营业利润率=营业利润/营业收入×100%

8.净资产收益率=净利润/[ (所有者权益期初数+所有者权益期末数) /2]×100%

9.总资产收益率=净利润/[ (总资产期初数+总资产期末数) /2]×100%

### (三) 发行人财务分析

#### 1、偿债能力分析

##### 发行人报告期内主要偿债能力指标

单位：万元

项目		2022年9月	2021年	2020年末	2019年末
资产总额		1,661,214.85	1,648,819.93	1,319,493.41	1,125,211.28
其中：流动资产		1,221,783.49	1,232,408.25	926,360.47	924,407.51
负债总额		1,030,660.11	1,024,615.50	761,288.66	618,306.33
其中：流动负债		693,387.60	733,546.94	463,562.72	338,140.32
短期偿债指标	流动比率 (倍)	1.76	1.68	2.00	2.73
	速动比率 (倍)	1.15	1.11	1.20	1.94
长期偿债指标	资产负债率	62.04%	62.14%	57.70%	54.95%
EBITDA		-	19,525.52	17,857.86	12,623.08

EBITDA 利息覆盖倍数	-	0.71	0.76	0.92
---------------	---	------	------	------

注：

(1) 流动比率=流动资产/流动负债

(2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(3) 资产负债率=负债总额/资产总额×100%

(4) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+投资性房地产摊销

(5) EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

从短期偿债能力来看，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末发行人流动比率分别为 2.73 倍、2.00 倍、1.68 倍和 1.76 倍，速动比率分别为 1.94 倍、1.20 倍、1.11 倍和 1.15 倍，发行人流动比率与速动比率均较高，表明发行人短期偿债能力较强。同时，发行人速动比率相对流动比率差异较大，主要是因为发行人流动资产中开发成本和工程施工等存货占比较大，导致速动比率和流动比率有一定差距。

从长期偿债能力来看，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 54.95%、57.70%、62.14%和 62.04%。近年来，发行人资产负债率在行业中处于平均水平，资产负债结构相对稳定，偿债能力良好。

总体来看发行人资产负债率保持行业平均水平，流动比率、速动比率较高，资产负债率稳定，具有较强的偿债能力。随着发行人未来基础设施建设、安置房等业务的持续发展，发行人偿债能力将进一步增强。

## 2、营运能力分析

### 发行人报告期内的主要营运能力指标

单位：万元

项目	2022年1-9月 /9月末	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
资产总额	1,661,214.85	1,648,819.93	1,319,493.41	1,125,211.28
应收账款	96,522.10	74,644.18	87,011.14	62,494.37
存货	422,892.73	420,735.76	372,173.74	267,377.32
营业收入	28,066.14	57,238.19	53,648.67	51,045.01
营业成本	21,983.99	45,141.34	42,653.82	39,045.61
应收账款周转率	-	0.71	0.72	0.65
存货周转率	-	0.11	0.15	0.18
总资产周转率	-	0.04	0.04	0.05

注：

(1) 总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]

(2) 应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]

(3) 存货周转率=营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2]

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人应收账款分别为62,494.37万元、87,011.14万元、74,644.18万元和96,522.10万元，2019年、2020年、2021年应收账款周转率分别为0.65、0.72、0.71。2019年至2021年发行人应收账款占总资产比重不高，营业收入平稳增长，应收账款周转率相对稳定。

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人存货分别为267,377.32万元、372,173.74万元、420,735.76万元和422,892.73万元，2019年、2020年、2021年存货周转率分别为0.18、0.15、0.11，2021年发行人存货周转率有所下降，主要是发行人业务扩张存货规模增加。

2019年、2020年、2021年，发行人总资产周转率分别为0.05、0.04、0.04，发行人近三年总资产周转率保持稳定。发行人该指标表现正常，符合公司所处行业特征和业务特点。随着未来发行人投入项目收入的实现，该指标预计会逐步提高。

总体来说，发行人的营运能力指标符合发行人以工程代建和安置房建设为主营业务的特点，营运能力处于相对合理的水平。随着经营不断改善，预计公司未来营运能力将有所提高。

### 3、盈利能力分析

#### 发行人报告期内的主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	28,066.14	57,238.19	53,648.67	51,045.01
营业成本	21,983.99	45,141.34	42,653.82	39,045.61
营业利润	6,831.91	12,212.09	11,640.24	9,756.96
利润总额	6,825.89	12,213.47	11,641.12	9,769.11
净利润	6,350.31	96,60.50	9,395.52	7,357.07
营业利润率	24.34%	21.34%	21.70%	19.11%
总资产收益率	-	0.65%	0.77%	0.73%
净资产收益率	-	1.63%	1.76%	1.57%

注：

(1) 营业利润率=营业利润/营业收入×100%

(2) 总资产收益率=净利润/[（总资产期初数+总资产期末数）/2]×100%

(3) 净资产收益率=净利润/[（所有者权益期初数+所有者权益期末数）/2]×100%

发行人营业收入主要来源于工程代建、贸易和安置房建设形成的收入。2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，发行人营业收入分别为51,045.01万元、53,648.67万元、57,238.19万元和

28,066.14万元。2021年度发行人营业收入较2020年有所提升，主要是因为发行人2021年代建收入增长较快。

发行人营业成本亦主要来源于工程代建、贸易和安置房建设。2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，发行人营业成本分别为39,045.61万元、42,653.82万元、45,141.34万元和21,983.99万元。2021年营业成本较2020年略有上升，主要因为2021年发行人代建板块增长较快，收入和成本同步上升。

2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，发行人净利润分别为7,357.07万元、9,395.52万元、96,60.50万元和6,350.31万元。2020年和2021年，发行人净利润分别同比增长21.71%和2.82%，主要原因是发行人业务模式逐渐成熟，盈利能力逐步提高。

2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，发行人营业利润率分别为19.11%、21.70%、21.34%和24.34%，呈现逐年上升趋势，2019年度、2020年度、2021年度，发行人总资产收益率分别为0.73%、0.77%、0.65%，发行人净资产收益率分别为1.57%、1.76%、1.63%，报告期内基本保持稳定，可见发行人盈利能力良好。

#### 4、现金流量分析

##### 发行人报告期内的主要现金流量指标

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	55,397.16	315,871.25	233,344.08	-73,436.23
经营活动现金流入小计	339,500.64	624,276.33	422,856.68	229,285.95
经营活动现金流出小计	284,103.49	308,405.08	189,512.60	302,722.19

投资活动产生的现金流量净额	-19,301.07	-25,125.30	-192,822.41	-85,647.24
投资活动现金流入小计	10,000.00	1,280.23	10,064.87	110.50
投资活动现金流出小计	29,301.07	26,405.53	202,887.28	85,757.74
筹资活动产生的现金流量净额	-23,424.68	-253,387.59	-28,742.49	156,131.60
筹资活动现金流入小计	205,379.50	567,792.75	396,048.30	399,269.92
筹资活动现金流出小计	228,804.18	821,180.34	424,790.79	243,138.32
现金及现金等价物净增加额	12,671.41	37,358.36	11,779.18	-2,951.88

### （1）经营活动现金流量

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-73,436.23万元、233,344.08万元、315,871.25万元和55,397.16万元。随着发行人业务稳定开展，经营活动现金流将保持相对稳定。未来，发行人也将制定完善的现金管理制度，保证现金流入流出依规进行，维持资金流动安全平稳。

### （2）投资活动现金流量

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-85,647.24万元、-192,822.41万元、-25,125.30万元和-19,301.07万元。报告期内，发行人投资活动现金流量净额呈现净流出状态，主要原因是发行人成立时间较晚，对外投资较多，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。

### （3）筹资活动现金流量

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为156,131.60万元-28,742.49万元、-253,387.59万元和-23,424.68万元，主要为发行人吸收投资收到的现

金、取得借款收到的现金、偿还债务支付的现金以及支付其他与筹资活动有关的现金。未来，发行人将逐步寻求资本市场融资以拓宽融资渠道，降低融资成本，稳定筹资活动现金流。

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-73,436.23万元、233,344.08万元、315,871.25万元和55,397.16万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-85,647.24万元、-192,822.41万元、-25,125.30万元和-19,301.07万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为156,131.60万元-28,742.49万元、-253,387.59万元和-23,424.68万元。

其中，发行人经营活动产生的现金流量净额2019年呈现净流出状态，主要原因为发行人于2017年6月成立，于2018年正式开展业务，前期各项基础设施建设投入较大，回款较小，因此2019年经营活动现金流净额为负。发行人经营活动现金流净额在2020年由负转正，主要系2020年发行人为回笼现金，加大回款力度，其他应收款规模由47.69亿元降至17.68亿元，经营活动产生的现金流量净额由负转正。2021年与2022年1-9月，发行人持续回款，经营活动现金流净额保持良好态势。

投资活动产生的现金流量净额持续为负，在2020年净流出金额较大，主要原因系2020年发行人花王村、奥林村等棚户区改造项目支出较大。

筹资活动产生的现金流量净额波动较大，主要系发行人成立时间短，前期通过银行借款等间接融资用于项目建设。2021年发行人

筹资活动现金流出较大，主要原因为发行人2021年应付票据增长较快，相关支出在支付其他与筹资活动有关的现金中进行核算，导致筹资活动现金流出大幅增加。未来，发行人将逐步寻求资本市场融资以拓宽融资渠道，降低融资成本，稳定筹资活动现金流。

总体来看，报告期内发行人经营活动净现金流呈现流入状态，筹资活动和投资活动现金流呈现流出状态，整体现金流入与现金流出基本保持平衡。公司现金流量结构较为合理，符合行业特征、公司自身特点及其所处经营环境和发展阶段。

## 二、资产负债结构分析

### （一）资产构成分析

#### 发行人报告期内资产构成情况

单位：万元

项目	2022年9月30日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产								
货币资金	375,593.00	22.61%	533,896.82	32.38%	261,438.23	19.81%	107,664.04	9.57%
交易性金融资产	28,460.00	1.71%	28,460.00	1.73%	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	6,500.00	0.49%	-	-
应收账款	96,522.10	5.81%	74,644.18	4.53%	87,011.14	6.59%	62,494.37	5.55%
预付款项	47,633.07	2.87%	20,683.55	1.25%	21,643.86	1.64%	-	-
其他应收款	243,721.69	14.67%	147,827.96	8.97%	176,797.85	13.40%	476,858.80	42.38%
存货	422,892.73	25.46%	420,735.76	25.52%	372,173.74	28.21%	267,377.32	23.76%
其他流动资产	1,960.90	0.12%	1,159.99	0.07%	795.65	0.06%	10,012.97	0.89%
一年内到期的非流动资产	5,000.00	0.30%	5,000.00	0.30%	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>1,221,783.49</b>	<b>73.55%</b>	<b>1,232,408.25</b>	<b>74.74%</b>	<b>926,360.47</b>	<b>70.21%</b>	<b>924,407.51</b>	<b>82.15%</b>
非流动资产								
债权投资	5,400.00	0.33%	15,400.00	0.93%	-	-	-	-



可供出售金融资产	-	-	-	-	7,500.00	0.57%	7,500.00	0.67%
持有至到期投资	-	-	-	-	18,400.00	1.39%	17,000.00	1.51%
长期应收款	95,392.69	5.74%	92,318.74	5.60%	87,929.46	6.66%	93,260.00	8.29%
长期股权投资	26,255.22	1.58%	1,375.22	0.08%	1,513.34	0.11%	1,504.60	0.13%
其他非流金融资产	7,500.00	0.45%	7,500.00	0.45%	-	-	-	-
投资性房地产	163,748.90	9.86%	163,748.90	9.93%	163,569.05	12.40%	38,029.30	3.38%
固定资产	8,063.75	0.49%	7,772.87	0.47%	6,174.08	0.47%	23,012.38	2.05%
无形资产	112,473.51	6.77%	108,556.67	6.58%	98,421.58	7.46%	19,996.53	1.78%
递延所得税资产	1,597.30	0.10%	7,39.28	0.04%	625.44	0.05%	500.96	0.04%
其他非流动资产	19,000.00	1.14%	19,000.00	1.15%	9,000.00	0.68%	-	-
非流动资产合计	439,431.37	26.45%	416,411.68	25.26%	393,132.94	29.79%	200,803.77	17.85%
资产总计	1,661,214.85	100.00%	1,648,819.93	100.00%	1,319,493.41	100.00%	1,125,211.28	100.00%

随着业务规模的扩大，发行人资产总体呈稳定增长态势。2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人总资产分别为1,125,211.28万元、1,319,493.41万元、1,648,819.93万元和1,661,214.85万元。2021年末和2020年末，发行人总资产较2020年末和2019年末增幅分别为24.96%和17.27%，总资产规模保持稳健增长。

从资产结构来看，发行人主要以流动资产为主。2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人流动资产分别为924,407.51万元、926,360.47万元、1,232,408.25万元及1,221,783.49万元，占各期总资产的比例分别为82.15%、70.21%、74.74%和73.55%。2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人非流动资产分别为200,803.77万元、393,132.94万元、416,411.68万元和439,431.37万元，占各期总资产的比例分别为17.85%、29.79%、25.26%和26.45%。截至2021年末，发行人占比最高的几项资产分别为货币资金、存货、投资性房地产、其他应收款、无形资产、长期

应收款和应收账款。

## 1、流动资产

### (1) 货币资金

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人货币资金分别为107,664.04万元、261,438.23万元、533,896.82万元和375,593.00万元，占各期总资产的比例分别为9.57%、19.81%、32.38%和22.61%。2019-2021年发行人货币资金占比逐年升高，主要原因为发行人票据结算逐年上升，其他货币资金增加。发行人货币资金主要由其他货币资金构成，主要为因开立票据及借款担保受限的银行存款。发行人银行存款金额较大，能够满足日常运营需求。发行人近两年货币资金情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
现金	0.37	0.27
银行存款	71,001.22	33,642.95
其他货币资金	462,895.23	227,795.00
合计	533,896.82	261,438.23

截至2021年末，发行人其他货币资金余额462,895.23万元，主要为因开立票据及借款担保受限的银行存款。发行人其他货币资金余额较大，主要原因是近两年，发行人逐渐用票据结算替代现金结算，导致流动资产中货币资金与流动负债中应付票据同步增加。2021年发行人应付票据相较2020年增加200,308.54万元，增加额占当年流动负债增加额74.19%。2021年末发行人货币资金余额533,896.82万元，占总资产比重为32.38%，同比增加104.22%。随着发行人票据到期

偿还，其他货币资金规模将同步下降。

## (2) 应收账款

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人应收账款分别为62,494.37万元、87,011.14万元、74,644.18万元和96,522.10万元，占各期总资产的比例分别为5.55%、6.59%、4.53%和5.81%。

2020年末，发行人应收账款较2019年末同比增长39.23%，主要是发行人与委托方确认收入后当年未及时回款所致。随着发行人应收账款管理水平的不断提升，应收账款规模将逐步维持在合理水平。

发行人应收账款债务单位较为集中，主要为高邮经济开发区管理委员会和高邮市兴区建设有限公司。发行人2021年年末应收账款情况如下表所示：

单位：万元

单位名称	金额	账龄	形成原因	坏账准备	报告期回款金额	未来回款计划	占应收账款合计数比例(%)
高邮市兴区建设有限公司	45,324.30	1年以内、1-2年	代建项目应收款项	803.43	45,008.86	按协议约定回款，对手方为当地国企，回款风险较小	60.07
江苏省高邮经济开发区管理委员会	30,123.17	1年以内、1-2年	代建项目应收款项	-	51,512.30	按协议约定回款，对手方为当地政府部门，回款风险较小	39.93
合计	75,447.47			803.43	96,521.16		100.00

发行人应收账款为前期提供代建等相关服务过程中确认收入形成的款项，应收账款比较集中，且对手方为高邮经济开发区管理委员会以及高邮市当地国有企业，无法收回的风险较小。

### (3) 其他应收款

#### ①其他应收款情况

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人其他应收款分别为476,858.80万元、176,797.85万元、147,827.96万元和243,721.69万元，占各期总资产的比例分别为42.38%、13.40%、8.97%和14.67%。2020年末和2021年末，发行人其他应收款较2019年末及2020年末同比下降62.92%和16.39%，近两年发行人其他应收款下降主要系发行人加大回款力度，对高邮经济开发区管理委员会的往来款项下降所致。

发行人其他应收款主要为与高邮经济开发区管理委员会、高邮市兴开建设投资有限公司、扬州润邮物资贸易有限公司、高邮市邮通水务有限公司和高邮市经济发展总公司等单位的往来款项，2021年末其他应收款明细如下：

### 发行人截至2021年末主要其他应收款明细

单位：万元

单位名称	期末余额	非经营性应 收款金额	账龄	形成原因	占其他 应收款 比例	坏账准 备	报告期回款 金额	回款计划	经营状况
江苏省高邮经济开 发区管理委员会	24,834.13	19,971.94	1年以 内、1-2 年 (含)	项目投入款项 及临时性资金 周转	16.55	-	54,088.70	发行人将与 对手方协商 尽快回款	当地政府部门，经营情况良好
高邮市鸿华新城镇 建设有限公司	23,842.23	-	1年以 内、2-3 年 (含)	项目投入款项	15.90	483.81	117,522.89	发行人将与 对手方协商 尽快回款	当地国有企业，经营情况良好
高邮市邮通水务有 限公司	18,700.10	18,700.10	1年以内 -	项目投入款项 及临时性资金 周转	12.47	93.50	104,137.05	发行人将与 对手方协商 尽快回款	当地国有企业，经营情况良好
高邮市兴区建设有 限公司	16,730.12	10,900.02	1年以 内、1-2 年 (含)	项目投入款项 及临时性资金 周转	11.15	112.80	401,340.67	发行人将与 对手方协商 尽快回款	当地国有企业，经营情况良好
高邮市经济发展总 公司	157,73.30	-	1年以内	项目投入款项	10.52	78.87	914,307.99	发行人将与 对手方协商 尽快回款	截至2021年末，高邮经发资产 规模129.16亿元，负债43.28亿 元，营业收入7.25亿元，净利润 2.67亿元，资产负债率 33.51%，经营情况良好

合计	998,79.78	49,572.05	-	-	66.59	768.98	1,591,397.31	-	-
----	-----------	-----------	---	---	-------	--------	--------------	---	---

发行人其他应收款前五名欠款方均为高邮市政府单位及国有企业，集中度高，客户信用良好，其他应收款回收风险较小。

②非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限、决策程序和定价机制

根据发行人货币资金管理相关制度，发行人非经营性往来占款或资金拆借事项决策程序如下：相关部门经办人员发起申请后由相关部门负责人审批，通过后由财务相关人员复核，复核无误后由财务负责人审批，然后经总经理审批通过后，由出纳支付资金。发行人非经营性往来占款和资金拆借等非经营性其他应收款事项履行了公司内部的决策程序和货币资金、财务管理等相关制度，发行人非经营性往来占款或资金拆借的定价机制为双方根据当时的市场情况协商确定。

对于关联方的资金往来，发行人除了履行上述决策程序和定价机制外，还按照《关联交易管理制度》执行。

#### (4) 存货

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人存货分别为267,377.32万元、372,173.74万元、420,735.76万元和422,892.73万元，占各期总资产的比例分别为23.76%、28.21%、25.52%和25.46%，占比相对较高。2020年末及2021年末，发行人存货较2019年末及2020年末同比增长39.19%和13.05%，主要系待开发土地增加所致。2022年9月发行人存货较2021年末变动不大。最近两年发行人存货情况如下：

单位：万元

存货类别	2021年12月31日	2020年12月31日
------	-------------	-------------

	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	-	-	-	3,651.86	-	3,651.86
开发成本	47,343.28	-	47,343.28	38,013.28	-	38,013.28
工程成本	73,338.69	-	73,338.69	61,506.84	-	61,506.84
待开发土地	300,053.79	-	300,053.79	269,001.76	-	269,001.76
合计	<b>420,735.76</b>	-	<b>420,735.76</b>	<b>372,173.74</b>	-	<b>372,173.74</b>



截至 2021 年末，发行人存货中开发成本明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	项目类型	建设工期	项目性质	是否签署协议	账面价值
珠光锦苑项目	市场化自营项目	三十六个月	定向销售的安置房	自营项目，未签署协议	20,896.15
湖畔景苑项目	市场化自营项目	三十六个月	定向销售的安置房	自营项目，未签署协议	26,447.13
合计					<b>47,343.28</b>

截至 2021 年末，发行人存货中工程成本明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	项目类型	建设工期	项目性质	是否签署协议	账面价值
苏大实验学校	委托代建项目	二十四个月	基础设施项目	是，已签署代建协议	26,188.27
邗城经开高效农业示范园区项目	委托代建项目	十二个月	基础设施项目	是，已签署代建协议	10,621.83
高邮经济开发区段屏淮路改造工程	委托代建项目	十二个月	基础设施项目	是，已签署代建协议	4,637.43
东湖温泉酒店项目	自营	六个月	酒店	否	4,305.55
幼儿园	委托代建项目	十个月	基础设施项目	是，已签署代建协议	4,028.65

电池园白一、二、三路工程	委托代建项目	六个月	基础设施项目	是，已签署代建协议	3,008.60
菜场	委托代建项目	十个月	基础设施项目	是，已签署代建协议	2,974.48
金桥路南延、北延工程	委托代建项目	三个月	基础设施项目	是，已签署代建协议	2,903.96
屏淮路-凌波路、屏淮路-波司登大道交叉口工程	委托代建项目	八个月	基础设施项目	是，已签署代建协议	2,624.30
其他小计	委托代建项目		基础设施项目	是，已签署代建协议	12,045.61
合计		-			73,338.69

截至 2021 年末，发行人存货中待开发土地明细如下表所示：

发行人截至 2021 年末存货中主要土地使用权明细

序号	土地使用权人	土地证号	座落位置	面积(m <sup>2</sup> )	面积(亩)	土地用途	土地性质	发证日期	单价(元/m <sup>2</sup> )	单价(万元/亩)	账面价值(万元)	取得方式	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金	是否为公益性资产
1	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0001357号	高邮经济开发区屏淮北路西侧、汤北路南侧	15,193.70	22.79	商务金融用地	出让	2021.1.15	7,502.45	500.17	56,414.10	招拍挂	成本法	是	是	否

2	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0001356号	高邮经济开发区屏淮北路西侧、汤北路南侧	13,333.84	20.00	商务金融用地	出让	2021.1.19				招拍挂	成本法	是	是	否
3	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0000029号	高邮经济开发区屏淮北路西侧、汤北路南侧	46,666.66	70.00	商务金融用地	出让	2021.1.4				招拍挂	成本法	是	是	否
4	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0007561号	高邮经济开发区金桥北路东侧、汤北路南侧	67,609.20	101.41	其他商服用地	出让	2021.5.28	5,250.03	350.01	36,568.72	招拍挂	成本法	是	是	否
5	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第01630号	高邮经济开发区兴业路东侧、福民路南侧	9,954.6	14.93	零售商业用地	出让	2021.11.02	900.09	60.01	896.00	招拍挂	成本法	否	是	否
6	高邮市开盛市政建设投资有限公司	江苏(2016)高邮市不动产权第0021614号	高邮经济开发区外环路北侧、运河东堤东侧	66,074.80	99.11	其他商服用地	出让	2016.8.12	4,607.60	307.17	30,444.62	政府注入	成本法	是	是	否
7	高邮市开盛市政建设投资有限公司	江苏(2016)高邮市不动产权第0022143号	高邮经济开发区外环路南侧、运河东堤东侧	26,672.00	40.01	其他商服用地	出让	2016.8.24	4,607.60	307.17	12,289.39	政府注入	成本法	是	是	否
8	高邮市开盛市政建设投资有限公司	江苏(2016)高邮市不动产权第0002411号	高邮经济开发区外环路南侧、运河东堤东侧	36,019.50	54.03	其他商服用地	出让	2016.1.29	4,607.60	307.17	16,596.34	政府注入	成本法	是	是	否

9	高邮市开盛市政建设投资有限公司	江苏(2018)高邮市不动产权第0012847号	高邮市京杭运河东侧、运河大桥北侧地块	10,652.60	15.98	商务金融用地	出让	2018.6.4	4,470.00	298.00	4,761.72	政府注入	成本法	是	是	否
10	高邮市开盛市政建设投资有限公司	江苏(2016)高邮市不动产权第0027766号	高邮市京杭运河东侧、运河大桥北侧地块	10,667.70	16.00	商务金融用地	出让	2016.12.6	4,470.00	298.00	4,768.46	政府注入	成本法	是	是	否
11	高邮市开盛市政建设投资有限公司	江苏(2016)高邮市不动产权第0009658号	高邮市京杭大运河东侧、华星蓄电池厂西侧	66,666.20	100.00	其他商服用地	出让	2016.4.8	3,900.03	260.00	26,000.00	政府注入	成本法	是	是	否
12	高邮市开盛市政建设投资有限公司	江苏(2016)高邮市不动产权第0009661号	高邮市京杭大运河东侧、车逻加油站北侧	40,971.12	61.46	其他商服用地	出让	2016.4.8	3,900.31	260.02	15,980.00	政府注入	成本法	否	是	否
13	高邮市开盛市政建设投资有限公司	江苏(2016)高邮市不动产权第0009654号	高邮市京杭大运河东侧、上庄路西侧	66,667.40	100.00	其他商服用地	出让	2016.4.8	4,085.41	272.36	27,236.37	政府注入	成本法	否	是	否
14	高邮市开盛市政建设投资有限公司	江苏(2016)高邮市不动产权第0009660号	高邮市京杭大运河东侧、伊隆新型建材厂北侧	40,971.00	61.46	其他商服用地	出让	2016.4.8	3,902.76	260.19	15,990.00	政府注入	成本法	否	是	否
15	高邮市开盛市政建设投资有限公司	苏2019高邮市不动产权第1030106号	高邮市东湖路北侧、大东西侧	150,344.10	225.52	其他商服用地	出让	2019.12.25	1,200.85	80.06	18,054.02	政府注入	成本法	是	是	否

16	高邮市开盛市政建设投资有限公司	苏(2020)高邮市不动产权第0001642号	高邮市东湖路北侧、大东河东侧	25,330.50	38.00	其他商服用地	出让	2020.3.4	1,609.03	107.27	4,075.74	政府注入	成本法	是	是	否
17	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2022)高邮市不动产权第0030623号	高邮市经济开发区花王村十二、十五组	19,183.50	28.78	工业用地	出让		282.00	20.39	586.70	招拍挂	成本法	否	是	否
18	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0008663号	高邮市经济开发区东湖路北侧、大东河东侧地块	48,149.30	72.22	其他商服用地	出让		620.15	41.35	3,131.62	招拍挂	成本法	否	是	否
19	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0164930号	高邮市经济开发区兴业路东侧、福民路北侧	9,954.60	14.93	零售商业用地	出让				80.98	招拍挂	成本法	否	是	否
				5,083.25	7.62	商业、金融、信息	自建房									
20	高邮市经济发展集团有限公司	缴纳 X2021-38 地块土地款	开发区洞庭湖北侧、金桥北路东侧	35,729.60	53.59	城镇住宅-普通商品房	出让		7,326.98	488.51	26,179.00	招拍挂	成本法	否	是	否
	合计	-	-			-	-				<b>300,053.79</b>	-	-	-	-	-

### （5）长期应收款

发行人长期应收款全部为棚户区改造项目应收高邮经济开发区管理委员会款项。2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人长期应收款分别为93,260.00万元、87,929.46万元、92,318.74万元和95,392.69万元，占各期总资产的比例分别为8.29%、6.66%、5.60%和5.74%。2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人长期应收款较2019年末、2020年末及2021年末变动-5.72%、4.99%和3.33%，后期随着高邮经济开发区管理委员会的偿还将逐步减小。

发行人2021年年末长期应收款情况如下表所示：

单位：万元

单位名称	金额	账龄	形成原因	坏账准备	报告期回款金额	未来回款计划
江苏省高邮经济开发区管理委员会	92,318.74	-	拆迁项目产生的应收款项	-	23,844.89	按协议约定回款，对手方为当地政府部门，回款风险较小
合计	75,447.47			803.43		

### （6）投资性房地产

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人投资性房地产分别为38,029.30万元、163,569.05万元、163,748.90万元和163,748.90万元，占各期总资产的比例分别为3.38%、12.40%、9.93%和9.86%。2020年末，发行人投资性房地产较2019年末同比增加330.11%，主要系本期新转入的投资性房地产增加所致。2021年末及2022年9月末，发行人投资性房地产分别较2020年末及2021年末增加0.11%和0.00%，估值较为稳定。

### 发行人截至2021年末投资性房地产明细

序号	土地使用权人(权利人)	座落	证号	使用期限	地类(用途)	权利性质	权利类型	使用权面积(平方米)	发证日期	计价模式	公允价值(万元)	是否抵押
1	高邮市经济发展集团有限公司	高邮市文游南路1-9号	江苏(2018)高邮市不动产权第0009261号	2049年7月18日止	商务金融用地	出让	国有建设用地使用权	86.37	2018年4月20日	公允价值	464	否
					商业、金融、信息	市场化商品房	房屋所有权	248.31		公允价值		否
2	高邮市经济发展集团有限公司	高邮市文游南路1-10号	江苏(2018)高邮市不动产权第0009262号	2049年7月18日止	商务金融用地	出让	国有建设用地使用权	90.83	2018年4月20日	公允价值	488	否
					商业、金融、信息	市场化商品房	房屋所有权	261.15		公允价值		否
3	高邮市经济发展集团有限公司	高邮经济开发区屏淮北路-1	苏(2019)高邮市不动产权第1029379号	2059年11月15日止	商务金融用地	出让	国有建设用地使用权	59,065.30	2019年12月18日	公允价值	35,402.98	否
					商业、金融、信息	自建房	房屋所有权	27,237.25		公允价值		否
4	高邮市经济发展集团有限公司	尚城国际家居A-7幢132室	江苏(2019)高邮市不动产权第0007655号	2050年4月1日止	商务金融用地	出让	国有建设用地使用权	22.15	2019年3月27日	公允价值	39.58	否
					商业、金融、信息	市场化商品房	房屋所有权	46.39		公允价值		否
5	高邮市经济发展集团有限公司	尚城国际家居A-7幢133室	江苏(2019)高邮市不动产权第0007651号	2050年4月1日止	商务金融用地	出让	国有建设用地使用权	22.15	2019年3月27日	公允价值	39.58	否
					商业、金融、信息	市场化商品房	房屋所有权	46.39		公允价值		否
6	高邮市经济发展集团有限公司	尚城国际家居A-7幢201室	江苏(2019)高邮市不动产权第0007653号	2050年4月1日止	商务金融用地	出让	国有建设用地使用权	14.13	2019年3月27日	公允价值	15.14	否
					商业、金融、信息	市场化商品房	房屋所有权	29.58		公允价值		否
7		尚城国际家居	江苏(2019)高邮市不动产权		商务金融用地	出让	国有建设用地使用权	13.27	2019年3月28日	公允价值	14.23	否

	高邮市经济发展集团有限公司	A-7 幢 202 室	权第 0007662 号	2050 年 4 月 1 日止	商业、金融、信息	市场化商品房	房屋所有权	27.79		公允价值		否
8	高邮市经济发展集团有限公司	尚城国际家居 A-7 幢 232 室	江苏 (2019) 高邮市不动产权第 0007658 号	2050 年 4 月 1 日止	商务金融用地	出让	国有建设用地使用权	23.16	2019 年 3 月 27 日	公允价值	24.83	否
					商业、金融、信息	市场化商品房	房屋所有权	48.50		公允价值		否
9	高邮市经济发展集团有限公司	尚城国际家居 A-11 幢 108 室	江苏 (2019) 高邮市不动产权第 0007650 号	2050 年 4 月 1 日止	商务金融用地	出让	国有建设用地使用权	25.32	2019 年 3 月 28 日	公允价值	44.65	否
					商业、金融、信息	市场化商品房	房屋所有权	52.34		公允价值		否
10	高邮市经济发展集团有限公司	尚城国际家居 A-11 幢 130 室	江苏 (2019) 高邮市不动产权第 0007664 号	2050 年 4 月 1 日止	商务金融用地	出让	国有建设用地使用权	24.67	2019 年 3 月 28 日	公允价值	43.51	否
					商业、金融、信息	市场化商品房	房屋所有权	51.00		公允价值		否
11	高邮市经济发展集团有限公司	尚城国际家居 A-11 幢 131 室	江苏 (2019) 高邮市不动产权第 0007657 号	2050 年 4 月 1 日止	商务金融用地	出让	国有建设用地使用权	24.67	2019 年 3 月 28 日	公允价值	43.51	否
					商业、金融、信息	市场化商品房	房屋所有权	51.00		公允价值		否
12	高邮市经济发展集团有限公司	尚城国际家居 B5 幢 106 室	江苏 (2019) 高邮市不动产权第 0007652 号	2050 年 4 月 1 日止	商务金融用地	出让	国有建设用地使用权	21.61	2019 年 3 月 28 日	公允价值	51.00	否
					商业、金融、信息	市场化商品房	房屋所有权	53.49		公允价值		否
13	高邮市经济发展集团有限公司	尚城国际家居 C-4 幢 113 室	江苏 (2019) 高邮市不动产权第 0007607 号	2050 年 4 月 1 日止	商务金融用地	出让	国有建设用地使用权	31.16	2019 年 3 月 27 日	公允价值	74.00	否
					商业、金融、信息	市场化商品房	房屋所有权	76.95		公允价值		否
14	高邮市经济发展集团有限公司	尚城国际家居 B5 幢 122 室	江苏 (2019) 高邮市不动产权第 0007661 号	2050 年 4 月 1 日止	商务金融用地	出让	国有建设用地使用权	21.61	2019 年 3 月 28 日	公允价值	51.00	否
					商业、金融、信息	市场化商品房	房屋所有权	53.49		公允价值		否



15	高邮市经济发展集团有限公司	尚城国际家居A-10幢207室	江苏(2019)高邮市不动产权第0007665号	2050年4月1日止	商务金融用地	出让	国有建设用地使用权	19.18	2019年3月28日	公允价值	19.00	否
					商业、金融、信息	市场化商品房	房屋所有权	40.10		公允价值		否
16	高邮市经济发展集团有限公司	尚城国际家居A-10幢227室	江苏(2019)高邮市不动产权第0007660号	2050年4月1日止	商务金融用地	出让	国有建设用地使用权	19.18	2019年3月27日	公允价值	19.00	否
					商业、金融、信息	市场化商品房	房屋所有权	40.10		公允价值		否
17	高邮市经济发展集团有限公司	尚城国际家居A-6幢232室	江苏(2019)高邮市不动产权第0007631号	2050年4月1日止	商务金融用地	出让	国有建设用地使用权	28.13	2019年3月27日	公允价值	28.00	否
					商业、金融、信息	市场化商品房	房屋所有权	58.98		公允价值		否
18	高邮市经济发展集团有限公司	高邮经济开发区尚城国际家居广场D4-3	江苏(2019)高邮市不动产权第0005487号	2050年4月1日止	商务金融用地	出让	国有建设用地使用权	444.40	2019年3月28日	公允价值	1247.00	否
					商业、金融、信息	市场化商品房	房屋所有权	2,750.54		公允价值		否
19	高邮市经济发展集团有限公司	高邮市波司登大道3号	苏(2020)高邮市不动产权第0003804号	2050年8月12日止	其他商服用地	出让	国有建设用地使用权	26,327.55	2020年4月3日	公允价值	19,144.00	是
					商业服务(商住)	自建房	房屋所有权	30,628.96		公允价值		
20	高邮市经济发展集团有限公司	高邮市波司登大道3号	苏(2020)高邮市不动产权第0003803号	2050年8月12日止	其他商服用地	出让	国有建设用地使用权	33,333.20	2020年4月3日	公允价值	25,045.00	是
					商业服务(商住)	自建房	房屋所有权	44,318.36		公允价值		
21	高邮市经济发展集团有限公司	高邮市波司登大道3号	苏(2020)高邮市不动产权第0003802号	2050年8月12日止	其他商服用地	出让	国有建设用地使用权	55,979.78	2020年4月3日	公允价值	31,806.00	否
					商业服务(商住)	自建房	房屋所有权	4,097.45		公允价值		

22	高邮市经济发展集团有限公司	高邮市波司登大道 3 号	苏(2020)高邮市不动产权第 0003789 号	2050 年 8 月 12 日止	其他商服用地	出让	国有建设用地使用权	16,498.51	2020 年 4 月 3 日	公允价值	11,194.00	是
					商业服务(商住)	自建房	房屋所有权	13,689.40		公允价值		
23	高邮市经济发展集团有限公司	高邮市波司登大道 3 号	苏(2020)高邮市不动产权第 0001587 号	2060 年 8 月 24 日止	工业用地	出让	国有建设用地使用权	75,931.16	2020 年 4 月 3 日	公允价值	2,308.00	否
24	高邮市经济发展集团有限公司	高邮经济开发区凌波路 59-3 号	苏(2020)高邮市不动产权第 0007503 号	2064 年 12 月 3 日止	其他商服用地	出让	国有建设用地使用权	1,313.35	2020 年 5 月 29 日	公允价值	908.35	是
					商业服务(商住)	自建房	房屋所有权	1,156.40		公允价值		
25	高邮市经济发展集团有限公司	高邮经济开发区凌波路 59-2 号	苏(2020)高邮市不动产权第 0007502 号	2058 年 9 月 30 日止	其他商服用地	出让	国有建设用地使用权	26,668.20	2020 年 5 月 29 日	公允价值	17,261.01	是
					商业服务(商住)	自建房	房屋所有权	14,165.78		公允价值		
26	高邮市经济发展集团有限公司	高邮经济开发区凌波路 59-1 号	苏(2020)高邮市不动产权第 0007501 号	2058 年 9 月 30 日止	其他商服用地	出让	国有建设用地使用权	27,842.10	2020 年 5 月 29 日	公允价值	17,973.53	是
					商业服务(商住)	自建房	房屋所有权	11,991.95		公允价值		
合计		-	-	-	-	-	-	-	-	-	163,748.90	-

## 2、非流动资产

### (1) 固定资产

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人固定资产分别为23,012.38万元、6,174.08万元、7,772.87万元和8,063.75万元，占各期总资产的比例分别为2.05%、0.47%、0.47%和0.49%，主要为发行人持有的房产，具体情况如下：

## 发行人2021年末持有房产情况

序号	所有人	房产所有权证号	坐落地址	记载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面原值(万元)	入账方式	单价(元/平方米)	是否抵押	是否出租
1	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0205306号	开发区兴欣路鸿基万和城一区10幢1603室	城镇住宅用房	129.04	708.21	成本计量	4,210.95	否	否
2	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0205283号	开发区兴欣路鸿基万和城一区11幢1104室	城镇住宅用房	169.50		成本计量		否	否
3	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0205215号	开发区兴欣路鸿基万和城一区11幢1103室	城镇住宅用房	169.50		成本计量		否	否
4	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0205222号	开发区兴欣路鸿基万和城一区11幢1003室	城镇住宅用房	121.38		成本计量		否	否
5	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0205219号	开发区兴欣路鸿基万和城一区11幢804室	城镇住宅用房	121.38		成本计量		否	否
6	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0205216号	开发区兴欣路鸿基万和城一区11幢803室	城镇住宅用房	121.38		成本计量		否	否
7	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0205214号	开发区兴欣路鸿基万和城一区11幢704室	城镇住宅用房	121.38		成本计量		否	否
8	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0205223号	开发区兴欣路鸿基万和城一区11幢703室	城镇住宅用房	121.38		成本计量		否	否
9	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0205217号	开发区兴欣路鸿基万和城一区11幢304室	城镇住宅用房	121.38		成本计量		否	否
10	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0205222号	开发区兴欣路鸿基万和城一区11幢204室	城镇住宅用房	121.38		成本计量		否	否
11	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0205266号	开发区兴欣路鸿基万和城一区11幢203室	城镇住宅用房	121.38		成本计量		否	否
12	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0205274号	开发区兴欣路鸿基万和城一区11幢104室	城镇住宅用房	121.38		成本计量		否	否
13	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0205267号	开发区兴欣路鸿基万和城一区11幢103室	城镇住宅用房	121.38		成本计量		否	否
14	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0030845号	高邮经济开发区电池园内佛塔路7-1号	商务金融用地	8,358.08	5,555.64	成本计量	1,389.75	否	否
15	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2020)高邮市不动产权第0019696号	高邮经济开发区电池园内佛塔路7-2号	商务金融用地	9,223.81		成本计量		否	否

16	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2020)高邮市不动产权第0019683号	高邮经济开发区佛塔路7号	商务金融用地	2,850.87		成本计量		否	否
17	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2020)高邮市不动产权第0019697	高邮经济开发区电池园内佛塔路7-3号	商务金融用地	19,543.00		成本计量		否	否
18	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0203941号	高邮市经济开发区双庙村	其他商服用地	9,879.45	1,791.57	成本计量	1,813.43	否	否
19	高邮市东湿旅游度假有限公司	其他	/	/	/	70.97		/	/否	否
	合计	-	-	-		8,126.39			-	-

## (2) 无形资产

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人无形资产分别为19,996.53万元、98,421.58万元、108,556.67万元和112,473.51万元，占各期总资产的比例分别为1.78%、7.46%、6.58%和6.77%。2020年末发行人无形资产较上年末同比增长392.19%，主要是发行人收购的土地转变用途并均已补缴土地出让金，因此土地使用权大幅增加。2021年末及2022年9月末发行人无形资产变动不大。截至2021年末，发行人无形资产情况如下：

单位：万元

类别	账面价值	占比
土地使用权	108,529.95	99.97%
财务及办公软件	26.72	0.03%
合计	<b>108,556.67</b>	<b>100.00%</b>

### 发行人截至 2021 年末无形资产中土地使用权明细

序号	所有人	土地使用权证号	坐落地址	土地性质	用途	权利类型	面积 (m <sup>2</sup> )	取得时间	账面价值 (万元)	是否抵押	是否缴纳土地出让金	是否为公益性资产
1	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2020)高邮市不动产权第 0019695 号	高邮经济开发区电池园内佛塔路 7-1 号	出让	商务金融用地	国有建设用地使用权	18,118.00	2020 年 10 月 20 日	82,924.94	是	是	否
2	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2020)高邮市不动产权第 0019696 号	高邮经济开发区电池园内佛塔路 7-2 号	出让	商务金融用地	国有建设用地使用权	14,261.00	2020 年 10 月 20 日		是	是	否
3	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2020)高邮市不动产权第 0019683 号	高邮经济开发区佛塔路 7 号	出让	商务金融用地	国有建设用地使用权	52,299.00	2020 年 10 月 20 日		是	是	否
4	高邮市经济发展集团有限公司	苏(2020)高邮市不动产权第 0019697 号	高邮经济开发区电池园内佛塔路 7-3 号	出让	商务金融用地	国有建设用地使用权	25,868.00	2020 年 10 月 20 日		是	是	否
5	高邮开盛市政建设投资有限公司	江苏(2019)高邮市不动产权第 0016188 号	高邮经济开发区兴欣路北侧	出让	商务金融用地	国有建设用地使用权	9,520.75	2019 年 9 月 20 日	2,607.23	是	是	否
6	高邮开盛市政建设投资有限公司	江苏(2019)高邮市不动产权第 0016187 号	高邮经济开发区兴欣路北侧	出让	商务金融用地	国有建设用地使用权	13,456.90	2019 年 9 月 20 日	2,685.13	是	是	否
7	高邮开盛市政建设投资有限公司	江苏(2016)高邮市不动产权第 0027309 号	高邮经济开发区秦邮路北侧	出让	商务金融用地	国有建设用地使用权	21,223.30	2016 年 11 月 28 日	6,769.26	否	是	否

8	高邮市经济发展集团有限公司	苏(201)高邮市不动产权第 0203941 号-	高邮市经济开发区双庙村	出让	其他商服用地	国有建设用地使用权	22,719.5	-	12,528.55	否	是	否
9	高邮市东湿旅游度假有限公司	-	-	-	-	-	-	-	14.84	-	是	否
	合计	-	-	-	-	-	-	-	<b>108,529.95</b>	-		-



## （二）负债构成分析

### 发行人报告期内负债构成情况

单位：万元

项目	2022年9月30日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
短期借款	127,834.39	12.40%	178,390.00	17.41%	132,400.00	17.39%	98,005.00	15.85%
应付票据	312,155.61	30.29%	354,298.54	34.58%	153,990.00	20.23%	55,300.00	8.94%
应付账款	3,491.41	0.34%	3,181.36	0.31%	124.97	0.02%	21,962.13	3.55%
预收款项	-	-	113.49	0.01%	14,834.33	1.95%	14,663.77	2.37%
合同负债	13,398.85	1.30%	13,456.52	1.31%	-	-	-	-
应付职工薪酬	22.91	0.00%	22.59	0.00%	21.78	0.00%	16.41	0.00%
应交税费	26,308.22	2.55%	24,090.55	2.35%	19,490.02	2.56%	15,303.78	2.48%
其他应付款	149,340.31	14.49%	56,416.31	5.51%	31,807.05	4.18%	53,084.79	8.59%
一年内到期的非流动负债	59,627.36	5.79%	102,366.37	9.99%	110,894.56	14.57%	69,804.44	11.29%
其他流动负债	1,208.53	0.12%	1,211.10	0.12%	-	-	10,000.00	1.62%
<b>流动负债合计</b>	<b>693,387.60</b>	<b>67.28%</b>	<b>733,546.94</b>	<b>71.59%</b>	<b>463,562.72</b>	<b>60.89%</b>	<b>338,140.32</b>	<b>54.69%</b>
非流动负债								
长期借款	295,616.50	28.68%	238,251.00	23.25%	197,585.00	25.96%	180,300.00	29.16%
长期应付款	40,406.23	3.92%	51,567.77	5.03%	46,927.68	6.16%	39,217.84	6.34%
递延所得税负债	1,249.78	0.12%	1,249.78	0.12%	1,204.82	0.16%	521.54	0.08%
其他非流动负债	-	-	-	-	52,008.45	6.83%	60,126.64	9.72%
<b>非流动负债合计</b>	<b>337,272.51</b>	<b>32.72%</b>	<b>291,068.55</b>	<b>28.41%</b>	<b>297,725.95</b>	<b>39.11%</b>	<b>280,166.01</b>	<b>45.31%</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,030,660.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,024,615.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>761,288.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>618,306.33</b>	<b>100.00%</b>

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人负债总额分别618,306.33万元、761,288.66万元、1,024,615.50万元和1,030,660.11万元，发行人负债规模近年来有所增加，主要原因系发行人业务扩张，资产和负债同时增加。2020年末及2021年末较2019年末及2020年末同比增长23.12%和34.59%，主要是短期借款、应付

票据及长期借款增加所致。2022年9月末发行人负债规模变化不大。

从负债结构来看，发行人以流动负债为主。2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人流动负债分别为338,140.32万元、463,562.72万元、733,546.94万元和693,387.60万元，占各期负债总额的比例分别为54.69%、60.89%、71.59%和67.28%。2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人非流动负债分别为280,166.01万元、297,725.95万元、291,068.55万元和337,272.51万元，占当期负债总额的比例分别为45.31%、39.11%、28.41%和32.72%。截至2022年9月末，发行人负债主要由短期借款、应付票据、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和长期应付款构成。具体情况如下：

## 1、流动负债

### (1) 短期借款

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人短期借款分别为98,005.00万元、132,400.00万元、178,390.00万元和127,834.39万元，占各期负债总额的比例分别为15.85%、17.39%、17.41%和12.40%。2020年末及2021年末，发行人短期借款较2019年末及2020年末上升35.10%和34.74%，主要原因是由于业务开展需要短期资金导致短期借款增加。近两年发行人短期借款明细如下：

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
质押借款	92,290.00	81,110.00
保证借款	36,800.00	31,990.00

抵押借款	49,300.00	19,300.00
合计	<b>178,390.00</b>	<b>132,400.00</b>

### (2) 应付票据

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人应付票据分别为55,300.00万元、153,990.00万元、354,298.54万元和312,155.61万元，占各期负债总额的比例分别为8.94%、20.23%、34.58%和30.29%。2020年末及2021年末，发行人应付票据较2019年末及2020年末同比增长178.46%和130.08%，主要系发行人逐步转变结算方式导致银行承兑汇票、商业承兑汇票增加所致。近两年发行人应付票据明细如下：

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
银行承兑汇票	14,808.54	153,990.00
商业承兑汇票	339,490.00	
合计	<b>354,298.54</b>	<b>153,990.00</b>

### (3) 其他应付款

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人其他应付款分别为53,084.79元、31,807.05万元、56,416.31万元和149,340.31月，占各期负债总额的比例分别为8.59%、4.18%、5.51%和14.49%，主要为业务需要与当地国企发生的往来款，报告期内往来规模呈现波动态势。发行人2021年末其他应付款明细如下：

单位：万元

单位名称	账面余额	账龄	比例(%)
高邮市国有资产投资运营有限公司	10,000.00	1年以内	17.72%

高邮市建设投资发展集团有限公司	10,000.00	1年以内	17.73%
高邮绿水生态建设有限公司	7,580.00	1年以内、1-2年	13.44%
高邮市邮通水务有限公司	5,246.03	1年以内	9.30%
高邮市城源污水处理有限公司	4,199.90	1年以内	7.44%
合计	37,025.93		65.63%

#### (4) 一年内到期的非流动负债

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为69,804.44万元、110,894.56万元、102,366.37万元和59,627.36万元，占当期负债总额的比例分别为11.29%、14.57%、9.99%和5.79%。2020年末，发行人一年内到期的非流动负债分别同比增加58.86%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。2021年末，发行人一年内到期的非流动负债较2020年末降低7.69%，主要系一年内到期的其他非流动负债减少所致。最近两年发行人一年内到期的非流动负债明细情况如下：

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
一年内到期的长期借款	58,094.00	62,760.00
一年内到期的其他非流动负债	23,716.00	31,269.55
一年内到期的长期应付款	20,556.37	16,865.01
合计	102,366.37	110,894.56

## 2、非流动负债

### (1) 长期借款

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人长期借款分别为180,300.00万元、197,585.00万元、238,251.00万元和

295,616.50万元，占当期负债总额的比例分别为29.16%、25.96%、23.25%和28.68%。2020年末、2021年末及2022年9月末发行人长期借款分别较2019年末、2020年末及2021年末增长9.59%、20.58%和24.08%，主要系业务经营需要保证借款和抵押借款增加所致。近两年发行人长期借款明细如下：

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
质押借款	82,585.00	90,725.00
保证借款	104,410.00	83,500.00
抵押借款	109,350.00	86,120.00
减：一年内到期的长期借款	58,094.00	62,760.00
合计	<b>238,251.00</b>	<b>197,585.00</b>

## （2）长期应付款

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人长期应付款分别为39,217.84万元、46,927.68万元、51,567.77万元和40,406.23万元，占当期负债总额的比例分别为6.34%、6.16%、5.03%和3.92%。2020年末及2021年末发行人长期应付款较2019年末及2020年末分别增长19.66%和9.89%，主要系业务开展需要发行人融资租赁借款增加所致。2021年末发行人长期应付款明细如下：

单位：万元

单位	2021年12月31日	2020年12月31日
江苏省国际租赁有限公司	6,427.25	8,278.14
江苏金融租赁股份有限公司	-	951.11
广州越秀融资租赁有限公司	6,511.11	8,331.18

中航国际租赁有限公司	12,735.96	16,480.70
中远海运租赁有限公司	4,143.47	5,622.27
徽银金融租赁有限公司	7,306.35	9,129.28
渝农商融资租赁有限责任公司	12,000.00	15,000.00
冀银金融租赁股份有限公司	13,500.00	-
广州越秀融资租赁有限公司	9,500.00	-
小计	72,124.14	63,792.69
减：一年内到期的长期应付款	20,556.37	16,865.01
合计	51,567.77	46,927.68

### （三）有息负债情况

#### 1、有息负债总体情况

目前发行人有息负债以银行借款为主，尚未在交易所或银行间市场发行过公司债、企业债和交易商协会品种。截至2022年9月末，发行人有息负债为短期借款、长期借款、应付债券、一年内到期的非流动负债和其他非流动负债，有息负债总额为52.35亿元。报告期内发行人有息负债明细如下：

单位：万元

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
短期借款	127,834.39	178,390.00	132,400.00	98,005.00
一年内到期的非流动负债	59,627.36	102,366.37	110,894.56	69,804.44
长期借款	295,616.50	238,251.00	197,585.00	180,300.00
长期应付款	40,406.23	51,567.77	46,927.68	39,217.84
其他非流动负债	0.00	0.00	52,008.45	60,126.64
合计	523,484.48	570,575.14	539,815.69	447,453.92

#### 2、债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 及以后
银行借款偿还规模	149,084.06	32,889.00	16,930.00	9,857.00	33,700.00	33,800.00	6,100.00
信托计划偿还规模	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	131,672.31	36,539.15	23,546.30	22,400.13	37,003.18	23,950.00	13,104.01
本期债券偿付规模	-	-	-	16,800.00	16,800.00	16,800.00	33,600.00
合计	<b>280,756.37</b>	<b>69,428.15</b>	<b>40,476.30</b>	<b>49,057.13</b>	<b>87,503.18</b>	<b>74,550.00</b>	<b>52,804.01</b>

根据上表测算，除了本期债券规模外发行人需偿还的有息债务总额约为570,575.14万元。其中，银行借款偿还规模为282,360.06万元，其他债务偿还规模为288,215.08万元。

从有息债务债务期限结构来看，发行人2022年需偿还有息债务规模为280,756.37万元，面临集中偿还压力较大。截至2022年10月末，发行人已按期足额偿还有息债务规模为 229,413.22万元，其中银行贷款规模为 97,740.91万元，其他债务偿还规模为131,672.31万元。

为确保上述债务的偿付，发行人制定了长期偿债计划，以日常经营活动回笼资金、银行借款和发行债券作为上述债务本息兑付的保障，发行人未来债券存续期内有息负债偿还压力较为可控。

### 3、有息负债明细

截至 2021 年末，发行人前十大有息负债具体情况如下：

单位：万元

序号	债权人/债券名称	债务类型	债务余额	利率	期限	起始年份	截止年份	抵质押情况	担保方式
1	高邮农发行	银行借款	66,700.00	4.9%	15 年	2018 年	2033 年	质押借款	-
2	高邮农发行	银行借款	25,800.00	5 年以上基准利率上浮 10%	18 年	2016 年	2034 年	质押借款	第三方保证担保

3	建设银行高邮支行	银行借款	14,700.00	4.9%	6年	2020年	2026年	保证借款	第三方保证担保
4	光大银行高邮支行	银行借款	12,740.00	6.65%	57个月	2019年	2024年	抵押借款	第三方保证担保
5	中航国际租赁有限公司	融资租赁	12,735.95	8.2%	5年	2019年	2024年	保证借款	第三方保证担保
6	深圳亚太租赁资产交易中心	融资租赁	9,162.00	7.2%	2年	2020年	2022年	保证借款	第三方保证担保
7	江苏银行高邮支行	银行借款	9,000.00	6.89%	3年	2020年	2023年	抵押借款	第三方保证担保
8	高邮交通银行	银行借款	9,000.00	5.39%	7年	2019年	2026年	抵押借款	第三方保证担保
9	越秀金融租赁股份有限公司	融资租赁	6,511.11	8.08%	5年	2019年	2024年	保证借款	第三方保证担保
10	江苏省国际租赁有限公司	融资租赁	6,427.25	8.2%	5年	2019年	2024年	保证借款	第三方保证担保

### 三、对外担保分析

截至2021年末，发行人对外担保金额合计为245,345.49万元，占发行人净资产比例为39.31%，被担保企业目前运营状态良好，未来代偿风险较低。被担保单位具体情况如下：

#### 发行人截至2021年末对外担保明细

单位：万元

被担保公司	担保金额	担保余额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施	企业性质
高邮市兴开建设投资有限公司	8000	7,800.00	借款担保	保证担保	2020.8.31-2023.8.31	-	国有企业



高邮市清水潭经济贸易发展有限公司	10000	10,000.00	借款担保	保证担保	2021.12.21-2022.12.20	-	国有企业
高邮市清水潭旅游投资开发有限公司	14000	5,500.00	借款担保	保证担保	2016.8.26-2024.6.25	-	国有企业
高邮市润邮建设投资有限公司	30000	8,000.00	借款担保	保证担保	2015.9.23-2023.9.20	-	国有企业
高邮市兴区建设有限公司	40000	22,000.00	借款担保	保证担保	2018.1.15-2024.1.5	-	国有企业
高邮市经济发展总公司	1500	600.00	借款担保	保证担保	2021.8.31-2022.8.30	-	国有企业
高邮市润邮建设投资有限公司	4000	3,900.00	借款担保	保证担保	2020.1.22-2028.11.1	-	国有企业
高邮绿水生态建设有限公司	8000	8,000.00	借款担保	保证担保	2021.12.16-2022.12.15	-	国有企业
高邮市润园供水服务有限公司	10000	6,245.49	借款担保	保证担保	2020.5.19-2025.5.19	-	国有企业
高邮市城源污水处理有限公司	15000	15,000.00	借款担保	保证担保	2020.10.9-2028.10.12	-	国有企业
高邮市兴区建设有限公司	2300	2,300.00	借款担保	保证担保	2021.7.19-2022.7.18	-	国有企业
高邮市经济发展总公司	36000	36,000.00	债券担保	保证担保	2021.6.24---2028.6.24	-	国有企业
高邮城源污水处理有限公司	12000	12,000.00	借款担保	保证担保	2021.9.18-2026.9.17	-	国有企业
高邮市经济发展总公司	50000	50,000.00	借款担保	保证担保	2021.11.1--2026.11.1	-	国有企业
高邮市邮通水务有限公司	10000	10,000.00	借款担保	保证担保	2021.11.25-2030.12.25	-	国有企业
高邮市兴区建设有限公司	30000	30,000.00	借款担保	保证担保	2021.1.25-2031.1.24	-	国有企业
江苏振邮科技产业投资管理有限公司	18000	18,000.00	借款担保	保证担保	2021.8.11-2022.2.11	-	国有企业
合计		<b>245,345.49</b>	-			-	

2021年末，发行人主要被担保方财务信息如下：

单位：亿元

被担保单位	资产总额	负债总额	所有者权益	收入总额	净利润	经营状况
高邮市润邮建设投资有限公司	8.59	5.66	2.93	0.65	0.02	良好
高邮城源污水处理有限公司	12.08	10.15	1.93	0.00	0.00	良好

江苏振邮科技产业投资管理有限公司	7.20	6.64	0.56	2.56	0.24	良好
高邮市经济发展总公司	129.16	43.28	85.88	7.25	2.67	良好

以上被担保人均为高邮市国有企业，经营情况良好，发行人抵质押资产涉及的债务偿还情况良好，不存在违约或延期支付的情况。发行人上述受限资产状态良好，待上述债务偿还完毕后即可解除受限状态，不会对发行人自身偿债能力造成重大不利影响。

#### 四、资产受限情况分析

截至 2021 年末，发行人受限资产规模为 899,924.22 万元，占发行人净资产比例为 144.17%，具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	462,895.23	开立票据及借款担保
存货	208,899.39	借款及对外担保抵押
无形资产	89,217.30	借款及对外担保抵押
投资性房地产	91,452.30	借款及对外担保抵押
交易性金融资产	28,460.00	开立票据
其他非流动资产	19,000.00	借款及对外担保质押借款
<b>合计</b>	<b>899,924.22</b>	—

发行人上述受限资产主要为开立票据、贷款抵质押担保和为其他企业提供抵质押担保导致资产受限。2021 年末，发行人有息负债还本付息正常，不存在违约或延期支付的情况；被担保人均为高邮市国有企业，经营情况良好，发行人抵质押资产涉及的债务偿还情况良好，不存在违约或延期支付的情况。发行人上述受限资产状态良好，待上述债务偿还完毕后即可解除受限状态，不会对发行人自

身偿债能力造成重大不利影响。

## 五、关联方和关联交易情况

### （一）关联关系

#### 1、发行人控股股东及实际控制人情况

截至目前，发行人唯一股东为高邮市国有资产管理中心。股东具体情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
1	高邮市国有资产管理中心	150,000.00	100%	150,000.00	100%
合计		<b>150,000.00</b>	<b>100%</b>	<b>150,000.00</b>	<b>100%</b>

发行人实际控制人为高邮市人民政府，高邮市人民政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

#### 2、子公司情况

详见“第四节 发行人基本情况/五、发行人控股和参股公司情况/

（一）发行人子公司情况”。

#### 3、其他关联方

关联方名	关联关系	注册地	业务性质
高邮市展银股权投资基金（有限合伙）	联营企业	高邮市	资本市场服务
高邮市孟城创业投资合伙企业（有限合伙）	联营企业	高邮市	商务服务业

### （二）关联交易

存在控制关系且已纳入发行人合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销，发行人与其他关联方无关联

交易。

## 六、发行人来自政府的应收类款项

截至2021年12月31日，发行人对地方政府及政府部门的应收类款项主要为应收账款、其他应收款及长期应收款，总额为147,276.04万元，主要是高邮经济开发区管理委员会等单位与发行人在业务开展中所形成的应收账款及业务往来款等，占发行人净资产总额的23.58%，详细情况如下：

债务人名称	欠款金额 (万元)	欠款年限	性质或内容
高邮经济开发区管理委员会	30,123.17	1年以内、1-3年	业务应收账款
高邮经济开发区管理委员会	24,834.13	1年以内、1-2年	往来款
高邮经济开发区管理委员会	92,318.74	-	长期应收款
合计	<b>147,276.04</b>	-	-

七、发行人报告期合并资产负债表（见附表二）

八、发行人报告期合并利润表（见附表三）

九、发行人报告期合并现金流量表（见附表四）

## 第六节 信用状况

### 一、信用评级情况

#### （一）信用级别

2023年2月，经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）评定，发行人主体信用等级AA，评级展望为稳定；本期债券信用等级为AAA。

#### （二）评级观点

中证鹏元评定发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，评定公司本次拟发行不超过8.40亿元公司债券的信用等级为AAA，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。上述等级的评定是考虑到高邮市为全国百强县和全国工业百强县，工业基础较好，短期内公司代建业务收入来源较有保障，棚户区改造业务可持续性较好，获得的外部支持力度较大，江苏省信用再担保集团有限公司提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平。同时中证鹏元也关注到了公司棚户区改造业务回款不及预期，资产流动性较弱，面临较大的资金压力及短期债务压力，以及存在一定的或有负债风险。

#### （三）优势

1、高邮市为全国百强县和全国工业百强县，工业基础较好。高邮市位于长三角中心区域，区位优势明显，2021年GDP总量和增速在扬州市各区县中均排名靠前，人均GDP为全国人均GDP的1.62倍，经济发展水平较高；江苏省高邮经济开发区为省级经济开发区，重点发展光储充、电子信息、生命健康等产业。

2、短期内公司代建业务收入来源较有保障，棚户区改造业务可持续性较好。公司为高邮经开区重要的基础设施建设主体，同时业务范围延伸至高邮市北部片区，近年持续实现较大规模的代建收入，2021年末公司存货中工程成本尚有一定规模，短期内公司代建业务收入来源较有保障；此外，公司棚户区改造业务尚未回购规模较大。

3、公司获得的外部支持力度较大。近年高邮市及高邮经开区政府在股权注入、财政补贴方面给予了公司大力支持，且公司持续获得一定的补贴收入。

4、保证担保有效提升了本期债券的信用水平。经中证鹏元综合评定，江苏再担保主体信用等级为AAA，其为本期债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平。

#### （四）关注

1、公司棚户区改造业务回款不及预期。2019-2020年公司棚户区改造业务实际回款少于预计回款，且2021年及2022年1-9月该项目未新增回款。

2、公司受限资产占比较高，资产流动性较弱。公司资产中应收款项及长期应收款持续保持较大规模，应收对象大部分为江苏省高邮经济开发区管理委员会及其关联单位，较为集中，需关注其回收时间；此外，公司受限资产占比较高。

3、公司面临较大的资金压力。截至2022年9月末主要在建及拟建基础设施项目、保障房项目尚需投资规模较大。

4、公司面临较大的短期债务压力。公司短期债务规模较大，货币资金受限比例较高，短期偿债指标表现较弱。

5、公司存在一定的或有负债风险。截至2022年9月末，公司对外担保规模较大，被担保对象均为高邮市及高邮经开区的国有企业，但均未设置反担保措施。

#### **（五）跟踪评级安排**

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用

评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在中证鹏元网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

## 二、其他资信情况

### （一）发行人历次信用评级情况

2021年1月26日，中证鹏元资信评估股份有限公司对发行人主体长期信用状况进行评级，确定发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

2022年1月13日，中证鹏元资信评估股份有限公司对发行人主体长期信用状况进行评级，确定发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

### （二）发行人银行授信情况

截至2022年9月末，发行人共在各家银行获得授信额度为人民币71.37亿元，尚未使用授信额度为人民币13.93亿元。发行人授信额度未出现大幅下降情况，间接融资能力良好。发行人授信情况如下：

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
中国农业发展银行	310,000.00	190,600.00	119,400.00
光大银行	77,300.00	76,700.00	600.00
建设银行	52,218.50	52,218.50	-
华夏银行	25,800.00	25,800.00	-
恒丰银行	15,500.00	15,500.00	-
江苏紫金农村商业银行	26,360.00	26,360.00	-
江苏银行	35,000.00	35,000.00	-



中国银行	19,100.00	19,100.00	-
兴业银行	16,000.00	16,000.00	-
中信银行	65,000.00	65,000.00	
交通银行	9,600.00	9,600.00	-
南京银行	5,800.00	5,800.00	-
渤海银行	5,000.00	5,000.00	-
民生银行	10,000.00	5,000.00	5,000.00
常熟农商银行	4,000.00	4,000.00	-
中国工商银行	14,000.00	4,000.00	10,000.00
浙商银行	13,000.00	13,000.00	-
江苏高邮农村商业银行	10,000.00	5,700.00	4,300.00
合计	<b>713,678.50</b>	<b>574,378.50</b>	<b>139,300.00</b>

### （三）发行人信用记录

发行人信用记录良好，报告期内不存在债务违约的情况。

## 第七节 担保情况

发行人是本期债券的法定偿债人，其偿债资金主要来源于发行人自身收益及多元化的融资安排。针对未来的财务状况、本期债券自身的特征、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。同时，为保证本期债券的还本付息，发行人还制定了详尽的偿债计划和偿债保障措施。

### 一、本期债券担保情况

本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司（AAA）提供全额无条件不可撤销的连带保证责任担保，该事项已于 2021 年 11 月经过江苏省信用再担保集团有限公司经营决策委员会表决通过，相应程序合法合规。

名称：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

法定代表人：瞿为民

注册资本：1,087,011.7399 万元

经营范围：再担保业务，担保业务，投资和资产管理，财务顾问，市场管理，商务服务，社会经济咨询，资产评估，设备及房屋租赁。（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）

江苏省信用再担保集团有限公司（以下简称“江苏再担保”或“担保人”）成立于 2009 年 12 月 18 日，系江苏省委、省政府为支持地方

中小企业融资和发展而组建的有限公司。江苏再担保以全省中小企业、科技创新企业、“三农”为主要服务对象，以“政策性导向、市场化运作、公司化管理”为原则，经营再担保、担保、投资和资产管理等业务。通过加大对市、县担保机构的再担保支持力度，构建覆盖全省各市、区、县的信用再担保体系，为符合国家产业政策导向的中小企业提供融资服务。

## 二、担保人股权结构

截至目前，江苏再担保控股股东及实际控制人均为江苏省财政厅，具体股权结构如下：

单位：万元

序号	股东及出资信息	持股比例	出资额
1	江苏省财政厅	28.49%	309,742.91
2	江苏金信金融控股集团有限公司	5.10%	55,398.47
3	江苏省国信集团有限公司	4.05%	44,000.06
4	无锡惠开投资管理有限公司	3.19%	34,676.76
5	启东国有资产投资控股有限公司	3.04%	32,999.50
6	常高新集团有限公司	3.04%	32,999.50
7	江苏国经控股集团有限公司	3.04%	32,999.50
8	南京溧水国资经营集团有限公司	3.03%	32,985.37
9	泰州市国鑫发展投资有限公司	3.00%	32,661.44
10	宿迁市人民政府	2.53%	27,523.14
11	仪征市国有资产管理中心	2.11%	22,984.86
12	常州钟楼新城投资建设有限公司	2.02%	22,000.03
13	丹阳市鑫盛产业集团有限公司	2.02%	22,000.03
14	扬州经开投资（集团）有限公司	2.02%	22,000.03
15	扬州市邗江区人民政府国有资产监督管理办公室	2.02%	22,000.03
16	扬州广陵国有资产投资运营有限公司	2.02%	22,000.03
17	如皋市人民政府	2.02%	22,000.03
18	其他	27.26%	296,040.05
合计		100.00%	1,087,011.74

## 三、担保人财务情况

截至 2021 年末，江苏省信用再担保集团有限公司总资产 264.83

亿元，总负债 106.24 亿元，净资产 158.59 亿元，资产负债率为 40.12%；2021 年实现营业收入 22.62 亿元，净利润 7.23 亿元。

江苏省信用再担保集团有限公司 2019-2021 年的财务报表由公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》。截至 2021 年末，江苏省信用再担保集团有限公司主要财务数据及财务指标如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度
总资产	2,648,329.49	2,234,039.94	1,721,678.15
总负债	1,062,407.65	870,468.97	676,461.57
所有者权益	1,585,921.84	1,363,570.97	1,045,216.58
营业收入	226,244.88	215,733.20	182,636.25
利润总额	108,000.86	80,884.43	63,989.32
净利润	72,253.27	54,731.40	48,068.20
经营活动产生的现金流量净额	-35,286.98	-280,261.36	-58,162.23
期末现金及现金等价物余额	303,377.35	607,075.36	519,949.90
资产负债率	40.12%	38.96%	39.29%
流动比率	2.11	2.24	1.82
净资产收益率	4.90%	4.49%	5.18%

截至 2021 年末，江苏再担保母公司口径净资产为 143.95 亿元，扣除对其他融资担保公司或再担保公司的股权投资 42.72 亿元后的净资产为 101.23 亿元，融资担保责任余额为 789.04 亿元，融资担保放大倍数为 7.79 倍，未超过公司净资产的 10.00 倍。

本次提供担保的债券发行规模上限为 8.4 亿元，江苏再担保为发行人提供的担保余额 0 亿元，合计 8.4 亿元，被担保人主体信用评级

为 AA 级，担保责任余额按 60% 计算即 5.04 亿元，未超过净资产 10% 的指标要求；江苏再担保不存在为发行人关联方提供担保情形，对发行人及其关联方的融资担保责任余额同为 5.04 亿元，未超过净资产 15% 的指标要求，符合《融资担保公司监督管理条例》第十六条监管规定。

截至 2021 年末，江苏省信用再担保集团有限公司已发行债券情况如下：

单位：亿元

债券简称	发行起始日期	发行总额	债券余额	期限(年)	票面利率	主体/债项评级	品种
17 苏保债	2017-10-20	5.00	5.00	5.00	4.95%	AAA/AAA	一般公司债
19 信保 Y1	2019-10-24	10.00	10.00	3.00	4.24%	AAA/AAA	一般公司债
20 信保 Y1	2020-11-03	15.00	15.00	3.00	4.2%	AAA/AAA	一般公司债

#### 四、担保人资信情况

中诚信、联合评级、中证鹏元、上海新世纪、大公国际等评级机构给予担保人长期主体信用等级 AAA，评级展望为稳定。

因此，担保人为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

#### 五、担保函主要内容

##### 1、被担保的债券种类、数额

被担保的债券为本期债券，发行面额不超过人民币玖亿叁仟万元（含玖亿叁仟万元，小写 930,000,000.00），期限为七年（债券名称、金额等以国家发展和改革委员会注册通知及实际发行方案为准）

##### 2、被担保的债券还本付息方式

本期债券的还本付息方式为每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到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。采用单利按年计息，不计复利。

### 3、债券的到期日

《担保函》项下的债券到期日为本期债券正式发行时规定的债券期限截止日。发行人应于本期债券到期日前清偿全部债券本金和利息。

### 4、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### 5、保证责任的承担

在《担保函》项下本期债券存续期间和到期时，如发行人不能全部兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将保证范围内的兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。本期债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。本期债券持有人的代理人有义务代理本期债券持有人要求担保人履行保证责任。

如《担保函》所规定的担保期间内，本期债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在《担保函》项下对担保人的债券相抵销。

## 6、保证范围

担保人保证的范围包括本期债券本金及利息，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。

## 7、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期及债券到期之日起二年。本期债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

## 8、财务信息披露

监管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。

## 9、债券的转让或出质

本期债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在《担保函》第六条、第七条规定的范围和期间内继续承担保证责任。

## 10、主债权的变更

经国家发展和改革委员会批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，在不增加担保人担保义务的前提下担保人继续承担《担保函》下的保证责任。

## 11、加速到期

在《担保函》项下的本期债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响本期债券持有人利益的重大事项时，本期债券发行人应在一定期限内提供新的保证，本期债券发行人不提供

新的保证时，本期债券持有人有权要求本期债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

综上，发行人在担保人担保业务的单一客户及关联方集中度、担保人的融资担保放大倍数均符合《条例》、《融资担保责任余额计量办法》及《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》等监管要求。

## 六、反担保情况

本次担保由高邮市当地企业提供反担保，以及部分土地提供质押，目前反担保合同均已签署，抵押均已办结。



## 第八节 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《中华人民共和国企业所得税法》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，核算当期损益缴纳所得税。

### 三、印花税

根据2022年7月1日施行的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易

的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

## 第九节 信息披露安排

### 一、发行人的信息披露制度

为规范公司公司债券相关事项的信息披露行为，加强公司债券相关信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《公司法》《证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规及《公司章程》的相关规定，制定《高邮市经济发展集团有限公司公司债券信息披露管理制度》（以下简称“本制度”）。

本制度所称信息披露，是指对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生重大影响的信息以及国家发展和改革委员会、上海证券交易所、中国银行间市场交易商协会要求披露的信息。公司应按公开、公平、公正的原则对待债券投资者，及时、公平地披露所有对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生较大影响的信息，保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

信息披露事务负责人负责协调实施信息披露事务管理办法，公司董事刘莹具体承担公司信息披露工作。公司高级管理人员勤勉尽责，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整。

### 二、信息披露内容

发行人已指定专人担任本次公司债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：刘莹

电话：0514-85856832

债券存续期内，发行人将通过定期报告和临时报告的形式及时披露公司信息。定期报告包括年度报告、中期报告；临时报告包括可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻等。

### （一）定期报告

1、公司应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、公司应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

3、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。

### （二）临时报告

债券存续期内，公司发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响，重大事项包括但不限于：

1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人、信用评级机构；

3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

- 5、企业控股股东或者实际控制人变更；
- 6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、企业转移债券清偿义务；
- 13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产

的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，发行人也应当及时履行信息披露义务。

### **（三）本期债券本息兑付事项的披露**

发行人将在债券登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

如本期债券附利率调整条款，发行人将在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

如本期债券附回售条款，发行人将在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人将及时披露债券回售情况及其影响。

## 第十节 投资者保护措施

### 一、本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为8.4亿元，为7年期固定利率债券。还本付息方式为每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。本期债券的偿债资金来源为债券募集资金投资项目的收益以及发行人日常经营利润。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

### 二、偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人为本期债券设立偿债账户。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。在本期债券存续期内每个付息日的五个交易日前，发行人应将应付利息全额存入偿债资金专户；在债券到期日十个交易日前，发行人应将应偿付的债券本息的20%存入偿债资金专户，并在到期日五个交易日前，将全部债券本息存入偿债资金专户。

### 三、本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专职人员负责管理本期债券的还本付息工作。该人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

### 四、本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，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本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

### 五、本期债券偿债资金来源及相关保障

**（一）本期债券募投项目的自身收益是本期债券偿付的首要来源**

募投项目产生的经济效益主要包括租金收入和销售收入等。经测算，本期债券存续期内，募投项目的预计项目收入合计约 4.81 亿元，扣除税金以及运营费用后，项目收益达到 4.61 亿元，本期债券募投项目的收益较为稳定，可对本期债券本金和利息形成一定程度覆盖。

本期债券的募投项目产生的经济效益是本期债券按期偿付的首要来源。

**（二）发行人强大的资产实力、盈利能力以及持续稳定的主营业务是本期债券按期偿付的重要补充**

发行人资产结构优良，经营状况稳定，具备良好的盈利能力。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额 1,648,819.93 万



元，负债总额 1,024,615.50 万元，所有者权益 624,204.43 万元。2021 年末，发行人总资产中，流动资产占比为 74.74%，主要由其他应收款、货币资金、存货和应收账款构成，流动性较强。2021 年度，公司实现营业收入 57,238.20 万元，2019 至 2021 年三年公司平均归属于母公司所有者的净利润为 8,804.36 万元。发行人收入较为稳定，盈利能力较强。

### （三）与银行的合作关系为本期债券按期偿付提供了进一步的支撑

发行人拥有良好的资信条件，与各大金融机构也保持着良好的合作关系，保持着正常稳健的银行贷款融资能力，可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。优良的资信和较强的融资能力可以为发行人提供补充偿债资金来源。

综上所述，发行人盈利能力良好，募投项目偿债资金安排明确，可变现资产充实，多渠道融资能力较强，偿债机制完善，资金来源安排足以覆盖债券本息资金偿还，本期债券偿债保障措施完善。

## 六、违约、风险情形及处置

### （一）违约事件定义及触发条件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

1、在《募集说明书》约定的付息日、兑付日等本息应付日，发行人未能按时足额偿付约定的本金或利息；

2、发行人不履行或违反债权代理协议项下的任何承诺或义务（第 1 项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债权代理人书面通知，或经单独或合并

持有本期债券未偿还面值总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

5、在债券存续期间，增信机构（如有）发生分立、合并、停产停业等足以影响本期债券持有人利益的重大事项时，发行人未在债权代理人要求的时间内提供新的担保；

6、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在债权代理协议或本期债券项下义务的履行变得不合法；

7、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

## （二）违约责任

当发生以上违约事件时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行法律法规、债权代理协议及募集说明书约定的其他偿债保障措施，并应当配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，债权代理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期

债券持有比例承担。

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，发行人应就逾期未支付部分按每日万分之五的罚息率支付罚息，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

上述违约事件发生时，债券持有人有权按照法律法规及募集说明书的约定向发行人追偿本金、利息及违约金或者按照债权代理协议的约定授权债权代理人代为追索。

上述违约事件发生时，发行人应按照约定和承诺落实投资者保护措施、持有人会议决议等；配合债权代理人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。

### （三）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。

### （四）救济机制和处置程序

上述违约事件发生时，债权代理人有权召集债券持有人召开债券持有人会议，经单独或合计持有未偿还本期债券且有三分之二以上表决权的债券持有人同意，宣布本期债券加速清偿，所有未偿还

本金和相应利息立即到期。

在宣布加速清偿前，如果发行人采取了以下救济措施，经单独或合计持有未偿还本期债券且有三分之二以上表决权的债券持有人同意，可以豁免发行人违约行为，放弃采取加速清偿的措施。

(1) 向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项的总和：**(i)**债权代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；**(ii)**所有迟付的利息；**(iii)**所有到期应付本金；**(iv)**法律允许范围内的复利。

(2) 除未支付到期本金或/和利息外，所有的违约事件均已得到救济或被豁免。

#### **(五) 不可抗力**

1、不可抗力是指本期债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使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；交易系统或交易场所无法正常工作；

(3) 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，公司或主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益；

(2) 公司或债权代理人应召集本期债券投资者会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

## （六）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使约定的任何权利，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。

## （七）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，均应提交发行人所在地的仲裁委员会根据申请时有效的仲裁规则进行裁决。

## 七、债券持有人会议规则

为规范发行人公司债券债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，制定了债券持有人会议规则。

### 1、债券持有人会议的权限范围

（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通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

（3）决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

（4）决定变更债权代理人；

(5) 法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## 2、债券持有人会议的召集

债券持有人会议由债权代理人负责召集。当有权机构或人士提议召开债券持有人会议时，应书面通知债权代理人（债权代理人自行提议召开的情形除外），债权代理人应自其知悉或作出该等提议之日起按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前20日，并不得晚于会议召开日期之前15日。

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- (1) 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) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- (4) 变更、解聘债权代理人；
- (5) 发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- (1) 发行人书面提议召开债券持有人会议；
- (2) 债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- (3) 单独或合并代表10%以上有表决权的本次企业债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- (4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

### 3、债券持有人会议的召集方式规定

(1) 发生相关规定的事项之日起15日内，债权代理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

(2) 发生相关规定的事项之日起15日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表10%以上有表决权的本次企业债券张数的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

(3) 发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

(4) 会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

(5) 债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

(6) 发生相关规定的事项之日起15日内，单独代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

4、债券持有人会议通知应至少于会议召开前15个工作日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出。债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

- (1) 会议召开的时间、地点和方式；
- (2) 会议拟审议的事项；
- (3) 确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；
- (4) 代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；
- (5) 召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

5、会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日5天前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一信息披露媒体上公告。

6、债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和债券持有人会议规则的有关规定。

7、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据债券持有人会议规则相关规定决定。单独和/或合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

8、债券持有人会议应在发行人住所地或债权代理人住所地召开。

9、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少5天公告并说明原因。

10、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并



有明确的议题和具体决议事项。

11、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第10日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起5日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合债券持有人会议规则相关内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

12、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人 and 发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。若债券持有人为持有发行人10%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

13、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券帐户卡或适用法律规定的其他证明文件，

债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

14、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- (1) 代理人的姓名；
- (2) 是否具有表决权；
- (3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- (4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；
- (5) 委托人签字或盖章。

15、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开24小时之前送交债权代理人。

16、债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

17、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

18、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

19、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

20、债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合方式。

21、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券张数不计入出席本期债券持有人会议的出席张数：

(1) 债券持有人为持有发行人10%以上股权的股东；

(2) 上述股东及发行人的关联方。

22、债券持有人会议决议须经持有本期债券未偿还二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

23、债券持有人会议决议经表决通过后生效。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

(1) 如果该决议是根据债券持有人、债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

(2) 如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

24、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

25、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记

录。会议记录包括以下内容：

- (1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- (2) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- (3) 本次会议律师和监票人的姓名；
- (4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例；
- (5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- (6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- (7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

26、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

27、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地监管机构及本期债券交易的场所报告。

## 八、债券债权代理人

### (一) 债权代理人履行的权利与义务

- 1、为维护本期债券投资者利益，在发行人未能按期还本付息时，

债权人根据持有人会议规则协助或代理本期债券投资者行使追偿权。

2、监督发行人的经营状况和募集资金使用情况；有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表，督促发行人按《募集说明书》的约定履行信息披露义务。

3、当预计发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息，债权人有权要求发行人提供担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

4、应根据债权代理协议约定维护债券持有人的利益，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

5、按照债券注册及上市机关要求，履行债权人职责，出具相关报告等。

6、债权人应当持续关注发行人和增信机构（若有）的经营状况、财务状况、资信状况、资信状况、增信措施的有效性和偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。当出现债权代理协议第一条第（四）款情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，根据持有人会议规则等的相关规定召集债券持有人会议。

7、当发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息时，债权人应及时通知债券持有人，并受托在债券持有人会议决议的授权范围内，代理债券持有人行使债务追偿的权利、发行人的整顿、和

解、重组或者破产的法律程序。

8、债权代理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，债权代理人有权代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

9、债权代理人应按照债权代理协议、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。债权代理人应代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

10、债权代理人应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本期债券的受托管理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

## **(二) 债权代理事务报告的披露安排**

1、在发生变更《募集说明书》的约定、发行人不能按期支付本期债券的本息、变更解聘债权代理人等事项时，债权代理人应及时公告召开债券持有人会议。

2、债权代理人应按照债券注册及上市机关要求，履行债权人职责，出具相关报告等。

综上所述，高邮市经济实力较好，为发行人持续稳定的业务发展提供了良好的外部环境；发行人资产质量较好，经营收入稳定可靠，本期债券募投项目收益良好，均为本期债券的及时还本付息提

供了可靠的资金来源。同时，相关偿债保障措施可行性高，能够应对不可预知情况下出现的偿债危机，对于投资者保护相关条款约定明确，有利于维护债券持有人的最大利益。



## 第十一节 发行有关机构

### 一、发行人：高邮市经济发展集团有限公司

住所：高邮经济开发区凌波路30号

法定代表人：吴盛昌

联系人：刘莹

办公地址：高邮经济开发区凌波路30号

联系电话：0514-85856832

传真：0514-85856832

邮政编码：225600

### 二、主承销商/簿记管理人/债权代理人：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路268号

法定代表人：杨华辉

经办人员：陈一、徐杰、陈新雨、鲍秋阳

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街甲6号SK大厦32层

联系电话：010-50911231

传真：010-50911200

邮政编码：100033

### 三、监管银行：中国银行股份有限公司扬州分行

营业场所：扬州市文昌中路541号

负责人：周广峰

经办人员：金蕾

办公地址：扬州市文昌中路541号

联系电话：0514-80781172

邮政编码：225000

#### 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

总经理：蔡建春

经办人员：李刚

办公地址：上海市浦东南路528号

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

#### 五、托管人：

##### （一）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

经办人员：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、88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

##### （二）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

总经理：聂燕

经办人员：李健

办公地址：上海市浦东新区杨高南路 188 号 14 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200127

六、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼（B2）座3层

负责人：王子龙

经办注册会计师：徐华燕、张闰生

办公地址：合肥市九龙路168号东湖高新创新中心9栋3层

联系电话：010-88312386

传真：010-88312386

邮政编码：100004

七、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

经办人员：马琳丽、郑丽芬

办公地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系电话：0755-82872897

邮政编码：518000

八、发行人律师：国浩律师（南京）事务所

住所：南京市雨花台区西善桥街道岱山北路15号5136、5137室

负责人：马国强

经办人员：马靖

办公地址：南京市雨花台区西善桥街道岱山北路15号5136、  
5137室

联系电话：025-89660994

传真：025-89660966

邮政编码：210000

九、担保人：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区江东中路311号中泰广场16楼

法定代表人：瞿为民

经办人员：赵丽

办公地址：南京市建邺区江东中路311号中泰广场16楼

联系电话：025-83657373

传真：025-83657378

邮政编码：210009

## 第十二节 法律意见

发行人聘请国浩律师（南京）事务所作为本期债券发行工作律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《国浩律师（南京）事务所关于 2023 年高邮市经济发展集团有限公司公司债券之法律意见书》。经国浩律师（南京）事务所核查，对发行人本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）发行人已依据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》及《公司章程》的规定履行了内部决策程序；发行人本次发行已经取得现阶段必要的内部批准和授权，且该等批准和授权合法、有效；发行人本次发行尚需获得国家发改委的注册同意。

（二）发行人系在中国境内依法注册并有效存续的有限公司，发行人具备发行本期债券的主体资格；

（三）发行人申请发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《担保法》、《企业债券管理条例》、《企业债券管理的通知》等相关法律、法规和规范性文件所规定的企业债券发行的各项实质条件；

（四）发行人本期债券发行募集资金投资项目已经取得有权部门的批准，本期债券发行募集资金的投向符合国家产业政策和行业发展方向。

（五）发行人为本次发行编制的《募集说明书》及其摘要符合法律、法规和规范性文件的规定，其引用的法律意见书的内容准确、适当；

（六）本次发行的主承销商、审计机构、信用评级机构、律师事务所具备为发行人提供相应中介服务的资格；

（七）发行人报告期内不存在重大违法违规行为，发行人不存在影响本次发行的重大法律事项和潜在法律风险。

综上所述，发行人具备《公司法》、《证券法》、《民法典》、《企业债券管理条例》、《企业债券管理的通知》等法律、法规和规范性文件规定的发行企业债券的主体资格和条件，除尚需获得国家发改委的注册同意外，本次发行不存在法律障碍。

## 第十三节 其他应说明的事项

### 一、上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

### 二、认购与托管

（一）本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、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《申购和配售办法说明》中规定。

（二）本期债券通过承销商设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式公司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（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债承销商发行网点索取。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。

（三）本期债券通过上海证券交易所市场向机构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、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

凡参与认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。

欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销商联系，机构投资者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、证券账户卡复印件认购本期债券。

（四）投资者办理认购手续时，无须缴纳任何附加费用。在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

（六）发行人承诺参与本期债券发行、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。

### 三、债券发行网点

（一）本期债券通过承销商设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行，具体发行网点见附表一。

（二）本期债券上海证券交易所公开发行部分的具体发行网点



为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

#### 四、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）被视为做出以下承诺：

（一）接受本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）同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》、《账户及资金监管协议》对本期债券各项权利义务之安排；

（三）本期债券的发行人依据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，投资者同意并接受这种变更；

（四）本期债券发行结束后，发行人将尽快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，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；

（五）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；

（六）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）的主管部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

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次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。

## **五、其他事项**

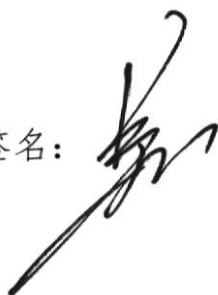
本期债券最终发行规模及募集资金使用符合企业债券管理的相关要求。

## 第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明

### 一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：



高邮市经济发展集团有限公司

2023年3月24日

## 二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

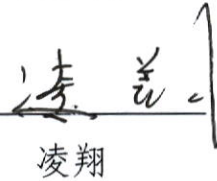
本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

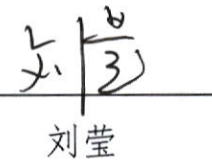
董事：

  
吴盛昌

  
杨政文

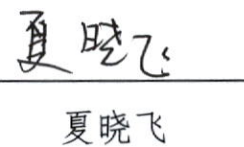
  
陈晓峰

  
凌翔

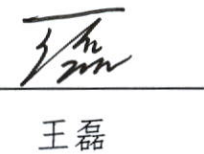
  
刘莹


监事：

  
朱在国

  
夏晓飞

  
张丽

  
王磊

  
陆敏

非董事高级管理人员： 无




高邮市经济发展集团有限公司

2021 年 3 月 24 日

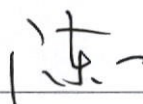
## 主承销商声明

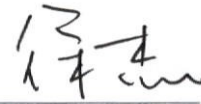
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人或授权代表人签字：

  
杨华辉

项目负责人签字：

  
陈一

  
徐杰






## 债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

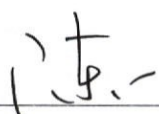
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

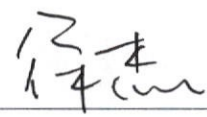
本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

法定代表人或授权代表人签字：

  
杨华辉

项目负责人签字：

  
陈一

  
徐杰



## 五、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字：郭如洪 马靖

律师事务所负责人签字：王明强

国浩律师（南京）事务所







## 七、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读本募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员签字： 丁研研 郑丽芬

资信评级机构负责人签字：



中证鹏元资信评估股份有限公司

2023年3月24日



## 第十五节 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) 2023年高邮市经济发展集团有限公司公司债券募集说明书及摘要；
- (三) 高邮市经济发展集团有限公司2019~2021年度审计报告和2022年9月未经审计的财务报告；
- (四) 2022年高邮市经济发展集团有限公司公司债券债权代理协议；
- (五) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 国浩律师（南京）事务所为本期债券出具的法律意见书；

### 二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

#### (一) 发行人：高邮市经济发展集团有限公司

住所：高邮经济开发区凌波路30号

法定代表人：吴盛昌

联系人：刘莹

办公地址：高邮经济开发区凌波路30号

联系电话：0514-85856832

传真：0514-85856832

邮政编码：225600

**（二）主承销商：兴业证券股份有限公司**

住所：福州市湖东路268号

法定代表人：杨华辉

联系人：陈一、徐杰、陈新雨、鲍秋阳

办公地址：北京市西城区锦什坊街35号601室

联系电话：010-50911231

传真：010-50911200

邮政编码：100033

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限责任公司

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2023 年高邮市经济发展集团有限公司公司债券发行网  
点表

序号	地点	承销商	联系地址	联系人	电话
1	北京	兴业证券股份 有限公司▲	北京市朝阳区建国门 外大街甲 6 号 SK 大厦 32 层	鲍秋阳	13141214527

附表二：发行人2019~2021年及2022年9月末  
合并资产负债表

单位：元

资产	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	3,755,929,970.19	5,338,968,198.20	2,614,382,261.30	1,076,640,449.66
交易性金融资产	284,600,000.00	284,600,000.00		
应收票据			65,000,000.00	-
应收账款	965,220,980.76	746,441,755.39	870,111,381.90	624,943,687.53
预付款项	476,330,678.11	206,835,454.62	216,438,638.76	
其他应收款	2,437,216,928.47	1,478,279,605.98	1,767,978,472.67	4,768,587,967.42
存货	4,228,927,290.22	4,207,357,566.87	3,721,737,364.70	2,673,773,211.13
一年内到期的非流动资产	50,000,000.00	50,000,000.00		
其他流动资产	19,609,014.57	11,599,878.44	7,956,546.49	100,129,746.81
<b>流动资产合计</b>	<b>12,217,834,862.32</b>	<b>12,324,082,459.50</b>	<b>9,263,604,665.82</b>	<b>9,244,075,062.55</b>
非流动资产：				
债权投资	54,000,000.00	154,000,000.00		
可供出售金融资产			75,000,000.00	75,000,000.00
其他非流动金融资产	75,000,000.00	75,000,000.00		
持有至到期投资			184,000,000.00	170,000,000.00
长期应收款	953,926,918.67	923,187,404.50	879,294,627.93	932,599,969.47
长期股权投资	262,552,195.43	13,752,195.43	15,133,351.37	15,046,000.24
投资性房地产	1,637,488,973.40	1,637,488,973.40	1,635,690,500.00	380,293,000.00
固定资产	80,637,452.16	77,728,702.21	61,740,755.46	230,123,814.57
无形资产	1,124,735,114.91	1,085,566,730.26	984,215,804.19	199,965,327.79
递延所得税资产	15,972,998.03	7,392,842.29	6,254,378.94	5,009,587.61
其他非流动资产	190,000,000.00	190,000,000.00	90,000,000.00	
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,394,313,652.60</b>	<b>4,164,116,848.09</b>	<b>3,931,329,417.89</b>	<b>2,008,037,699.68</b>
<b>资产总计</b>	<b>16,612,148,514.92</b>	<b>16,488,199,307.59</b>	<b>13,194,934,083.71</b>	<b>11,252,112,762.23</b>

## 发行 2019~2021 年及 2022 年 9 月合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益 (或股东权益)	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债：				
短期借款	1,278,343,887.50	1,783,900,000.00	1,324,000,000.00	980,050,000.00
应付票据	3,121,556,112.50	3,542,985,396.50	1,539,900,000.00	553,000,000.00
应付账款	34,914,089.86	31,813,615.92	1,249,675.20	219,621,336.32
预收款项		1,134,943.67	148,343,320.98	146,637,711.46
合同负债	133,988,485.07	134,566,244.92		
应付职工薪酬	229,080.22	225,913.61	217,782.08	164,077.01
应交税费	263,082,222.55	240,905,522.87	194,900,243.15	153,037,842.59
其他应付款	1,493,403,116.98	564,163,146.38	318,070,534.93	530,847,862.73
一年内到期的非流动 负债	596,273,622.14	1,023,663,673.94	1,108,945,597.80	698,044,376.33
其他流动负债	12,085,349.70	12,110,962.04		100,000,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>6,933,875,966.52</b>	<b>7,335,469,419.85</b>	<b>4,635,627,154.14</b>	<b>3,381,403,206.44</b>
非流动负债：				
长期借款	2,956,165,000.00	2,382,510,000.00	1,975,850,000.00	1,803,000,000.00
应付债券				
长期应付款	404,062,316.85	515,677,733.79	469,276,814.74	392,178,366.67
递延所得税负债	12,497,810.67	12,497,810.67	12,048,192.32	5,215,378.61
其他非流动负债			520,084,480.00	601,266,360.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,372,725,127.52</b>	<b>2,910,685,544.46</b>	<b>2,977,259,487.06</b>	<b>2,801,660,105.28</b>
<b>负债合计</b>	<b>10,306,601,094.04</b>	<b>10,246,154,964.31</b>	<b>7,612,886,641.20</b>	<b>6,183,063,311.72</b>
股东权益：				
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	700,000,000.00
资本公积	4,388,182,289.78	4,388,182,289.78	3,824,790,443.97	4,224,790,443.97
其他综合收益	34,688,976.96	34,688,976.96	34,688,976.96	15,646,135.82
盈余公积	11,675,103.92	11,675,103.92	8,335,377.85	4,799,124.24
未分配利润	371,001,050.22	307,497,972.61	214,232,643.73	123,813,746.48
<b>归属于母公司所有 者权益（或股东权 益）合计</b>	<b>6,305,547,420.88</b>	<b>6,242,044,343.27</b>	<b>5,582,047,442.51</b>	<b>5,069,049,450.51</b>
少数股东权益				
<b>所有者权益（或股 东权益）合计</b>	<b>6,305,547,420.88</b>	<b>6,242,044,343.27</b>	<b>5,582,047,442.51</b>	<b>5,069,049,450.51</b>
<b>负债和所有者权益 （或股东权益）总 计</b>	<b>16,612,148,514.92</b>	<b>16,488,199,307.58</b>	<b>13,194,934,083.71</b>	<b>11,252,112,762.23</b>

附表三：发行人2019~2021年及2022年1~9月  
合并利润表

单位：元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	280,661,383.13	572,381,900.88	536,486,715.84	510,450,107.42
二、营业总成本	237,628,501.85	496,113,762.15	474,181,995.13	426,621,222.18
其中：营业成本	219,839,906.62	451,413,403.34	426,538,175.14	390,456,065.84
税金及附加	1,249,881.96	3,058,629.50	5,409,265.15	2,108,647.51
销售费用				
管理费用	9,405,942.50	35,169,745.56	30,290,974.90	15,438,746.68
研发费用				
财务费用	7,132,770.77	6,471,983.75	11,943,579.94	18,617,762.15
加：其他收益	30,000,000.00	42,840,792.38	56,400,000.00	18,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	29,606,798.61	5,767,367.87	736,093.23	1,136,494.85
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		1,798,473.40	1,940,800.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-34,320,622.92	-4,553,853.40		
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-4,979,165.36	-5,395,780.53
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（损失以“-”号填列）	68,319,056.97	122,120,918.98	116,402,448.58	97,569,599.56
加：营业外收入	290,896.00	13,771.81	8,872.86	121,500.00
减：营业外支出	351,052.08		100.00	-
四、利润总额（损失总额以“-”号填列）	68,258,900.89	122,134,690.79	116,411,221.44	97,691,099.56
减：所得税费用	4,755,823.29	25,529,635.84	22,456,070.58	24,120,382.36
五、净利润（净损失以“-”号填列）	63,503,077.60	96,605,054.95	93,955,150.86	73,570,717.20
归属于母公司所有者权益的净利润	63,503,077.60	96,605,054.95	93,955,150.86	73,570,717.20
少数股东损益				
六、其他综合收益的税后净额			34,688,976.96	15,646,135.82
七、综合收益总额	63,503,077.60	96,605,054.95	128,644,127.82	89,216,853.02

附表四：发行人2019~2021年及2022年1~9月  
合并现金流量表

单位：元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	68,874,032.38	749,695,171.36	295,089,587.13	788,780,555.27
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	3,326,132,392.03	5,493,068,114.57	3,933,477,261.37	1,504,078,975.40
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>3,395,006,424.41</b>	<b>6,242,763,285.93</b>	<b>4,228,566,848.50</b>	<b>2,292,859,530.67</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	932,765,738.89	767,751,287.84	1,472,426,613.68	981,001,060.04
支付给职工以及为职工支付的现金	3,781,477.89	3,955,679.12	3,030,778.48	2,015,650.23
支付的各项税费	2,328,111.04	1,077,141.79	17,018,088.87	
支付其他与经营活动有关的现金	1,902,159,529.06	2,311,266,709.63	402,650,561.55	2,044,205,151.65
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,841,034,856.88</b>	<b>3,084,050,818.38</b>	<b>1,895,126,042.58</b>	<b>3,027,221,861.92</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>553,971,567.53</b>	<b>3,158,712,467.55</b>	<b>2,333,440,805.92</b>	<b>-734,362,331.25</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	100,000,000.00	1,998,000.00	100,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		5,150,523.81	648,742.10	1,104,974.33
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		5,653,795.66		
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>12,802,319.47</b>	<b>100,648,742.10</b>	<b>1,104,974.33</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,210,666.19	144,055,283.49	1,924,872,799.86	557,571,381.55
投资支付的现金	248,800,000.00	120,000,000.00	14,000,000.00	300,006,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金			90,000,000.00	



投资活动现金流出小计	<b>293,010,666.19</b>	<b>264,055,283.49</b>	<b>2,028,872,799.86</b>	<b>857,577,381.55</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>-193,010,666.19</b>	<b>-251,252,964.02</b>	<b>-1,928,224,057.76</b>	<b>-856,472,407.22</b>
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		228,477,375.00	800,000,000.00	700,000,000.00
取得借款收到的现金	2,053,795,000.00	2,921,500,000.00	2,311,790,000.00	2,172,494,690.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,527,950,157.47	848,693,000.00	1,120,204,503.53
筹资活动现金流入小计	<b>2,053,795,000.00</b>	<b>5,677,927,532.47</b>	<b>3,960,483,000.00</b>	<b>3,992,699,193.53</b>
偿还债务支付的现金	2,045,010,140.59	2,562,800,000.00	1,618,330,621.91	1,035,820,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	233,263,391.27	273,145,614.30	232,416,754.15	137,563,220.01
支付其他与筹资活动有关的现金	9,768,277.42	5,375,857,804.88	2,397,160,560.46	1,258,000,000.00
筹资活动现金流出小计	<b>2,288,041,809.28</b>	<b>8,211,803,419.18</b>	<b>4,247,907,936.52</b>	<b>2,431,383,220.01</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>-234,246,809.28</b>	<b>-2,533,875,886.71</b>	<b>-287,424,936.52</b>	<b>1,561,315,973.52</b>
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	<b>126,714,092.06</b>	<b>373,583,616.82</b>	<b>117,791,811.64</b>	<b>-29,518,764.95</b>
加：期初现金及现金等价物余额	<b>710,015,878.13</b>	<b>336,432,261.30</b>	<b>218,640,449.66</b>	<b>248,159,214.61</b>
六、期末现金及现金等价物余额	<b>836,729,970.19</b>	<b>710,015,878.12</b>	<b>336,432,261.30</b>	<b>218,640,449.66</b>