

2023年宿州市高新建设投资有限公司公司债券

募集说明书

发行人：	宿州市高新建设投资有限公司
注册规模：	不超过 5.5 亿元
本期债券发行金额：	人民币 5.5 亿元
增信情况：	由安徽省信用融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的 连带责任保证担保
主承销商/债权代理人：	国盛证券有限责任公司
资信评级机构名称：	东方金诚国际信用评估有限公司
信用评级结果：	主体评级 AA，债项评级 AAA

发行人

宿州市高新建设投资有限公司

(住所：安徽省宿州市拱辰路 8 号)



主承销商/债权代理人



(住所：江西省南昌市新建区子实路 1589 号)

募集说明书签署日：2023年7月19日

声明及提示

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意对本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增或化解地方政府隐性债务。

发行人及其他信息披露义务人承诺将根据主管部门相关规定履行信息披露义务，并按照交易场所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照主管部门信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

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。

二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、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。

三、发行人相关负责人声明

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、准确、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经由律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致

的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、投资提示

本期债券经中国证券监督管理委员会证监许可[2023]928号文件注册公开发行，注册不代表中国证券监督管理委员会对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书及其摘要及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，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，均视同自愿接受本募集说明书及其摘要对本期债券各项权利义务的约定。投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书及其摘要中列明的各种风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《2022年宿州市高新建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2022年宿州市高新建设投资有限公司公司债券债权代理协议》、《2022年宿州市高新建设投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》之权利及义务安排。

为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权人代理人已订立了《2022年宿州市高新建设投资有限公司公司债券债权代理协议》。协议约定，如发行人未按本期债券募集说明书的规定履

行其在本期债券项下的相关义务，本期债券债权人将代理投资者行使相应的权利。

除发行人和承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二部分所述的各项风险因素。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2023 年宿州市高新建设投资有限公司公司债券，简称“【23 宿州高新债】”。

（二）发行总额：本期债券发行额为人民币 5.50 亿元。

（三）债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5 年末分别按照债券发行总额 30%、30%、40%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：固定利率，本期债券将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。根据簿记建档结果，债券利率报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）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。

（六）发行对象：在主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（七）债券担保：本期债券由安徽省信用融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（八）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，公司主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA。

八、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募集说明书及其摘要中列明的信息和本募集说明书及其摘要作任何说明。

投资者若对本募集说明书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。

目录

声明及提示.....	2
目录.....	7
释义.....	1
第一节风险提示及说明.....	4
一、与本期债券相关的风险及对策.....	4
二、发行人的相关风险.....	6
第二节发行条款.....	16
一、本期债券发行依据.....	16
二、债券发行条款.....	16
三、发行安排.....	19
四、认购人承诺.....	21
第三节募集资金用途.....	24
一、募集资金用途概况.....	24
二、募集资金投资项目情况.....	25
三、募集资金使用计划及管理制度.....	49
四、具体偿债计划.....	51
第四节发行人基本情况.....	56
一、发行人概况.....	56
二、发行人历史沿革情况.....	56
三、股东情况.....	58
四、发行人重要权益投资情况.....	59
五、公司治理与组织结构.....	64
六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	74
七、发行人主营业务情况.....	78

八、发行人所在行业状况、行业地位和竞争优势	83
九、其他与发行人主体相关的重要情况	94
第五节 发行人财务情况	95
一、发行人财务报告及审计意见	95
二、财务会计信息及主要财务指标	99
三、发行人财务分析	109
四、公司有息债务情况	147
五、关联方及关联交易	149
六、对外担保、未决诉讼（仲裁）、重大承诺及其他或有事项	151
七、发行人资产权利受限情况	156
第六节 信用评级	158
一、信用评级情况及跟踪评级安排	158
二、发行人银行授信情况	160
三、报告期内与主要客户发生业务往来时的违约情况	160
四、报告期内发行的债券、其他融资工具以及偿还情况	160
第七节 担保事项	162
一、担保人的基本情况	162
二、担保函的主要内容	166
三、担保人与债券发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系	166
四、担保函及程序的合法合规性	167
第八节 税项	168
一、本期债券所缴纳的税项	168
二、声明	169
第九节 信息披露安排	170
一、信息披露事务管理机制	170
二、发行人信息披露安排	170

三、本息兑付办法	171
四、发行人信息披露制度	171
第十节 投资者保护机制	175
一、违约责任	175
二、债券持有人会议规则主要内容	176
三、债券持有人会议决议的约束力	181
四、涉及债券持有人权益的重要条款的修改、变更机制及生效条件	181
第十一节 债权代理人	183
第十二节 发行有关机构	188
一、本期债券发行的有关机构	188
二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	191
第十三节 发行人、中介机构及相关人员声明	192
第十四节 法律意见	193
第十五节 备查文件	196
一、备查文件清单	196
二、查阅地址	196

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/本公司/宿州高新投：指宿州市高新建设投资有限公司。

担保人/省担保：指安徽省信用融资担保集团有限公司。

国盛证券：指国盛证券有限责任公司。

本期发行：指本期公司债券的公开发行。

本期债券：指发行总额为人民币 5.50 亿元的 2023 年宿州市高新建设投资有限公司公司债券。

国家发改委、国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

证监会：中国证券监督管理委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

证券登记机构：指中央国债登记公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司。

主承销商/债权代理人/簿记管理人：指国盛证券有限责任公司。

评级机构/东方金诚：指东方金诚国际信用评估有限公司。

律所机构：安徽中谊诚律师事务所

监管银行：指徽商银行股份有限公司宿州银河一路支行。

余额包销：指主承销商按照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，即在发行期限结束后将售后剩余债券全部自行购入的承销方式。

募集说明书、本募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023 年宿州市高新建设投资有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023 年宿州市高新建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》。

法律意见书：指《关于 2023 年宿州市高新建设投资有限公司公司债券的法律意见书》。

评级报告：指《2023 年宿州市高新建设投资有限公司公司债券信用评级报告》。

《账户监管协议》：指《2022 年宿州市高新建设投资有限公司公司债券账户监管协议》。

《债权代理协议》：指《2022 年宿州市高新建设投资有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2022 年宿州市高新建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

T 日：指本期债券的付息日/兑付日。

元：指人民币元。

工作日：指商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）。

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

《公司章程》：指《宿州市高新建设投资有限公司章程》。

注：本期债券募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第一节风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息。

一、与本期债券相关的风险及对策

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率的波动存在不确定性。同时，债券属于利率敏感性投资品种，本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，同时设置本金提前偿付安排，以保证投资人获得长期合理的投资收益。另外，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

对策：本期债券发行结束后，发行人将在 1 个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市、交易流通申请。同时，

随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（三）偿付风险

在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

对策：目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，预期未来收益可以满足本期债券本息偿付的要求。发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持续发展能力。此外，发行人还制定了切实可行的偿债计划，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，最大限度地保护投资者的利益。

（四）募投资金投资项目收益未达预期的风险

本期债券发行总额为 5.5 亿元，3.3 亿元用于宿州市汴河安置区项目，2.2 亿元用于补充营运资金。本期债券募投资项目投资金额较大，在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可预计因素的影响，发行人募投资项目可能无法带来预期回报，从而使发行人不能从预期的还款来源处获得足够的偿债资金，进而影响发行人对投资者的到期还本付息。

对策：本期债券偿债资金来源除了募投资项目形成的收益外，还包括发行人自身经营收益。此外，发行人现有账面流动资产变现，良好的再融资能力，以及安徽省信用融资担保集团有限公司作为担

保人为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任担保均可为本期债券的偿还提供进一步保障。

另一方面，发行人在施工建设管理方面具有较为丰富的经验，在项目实施过程中将严格选择施工单位，加强工程监督管理，保证工程项目建设符合项目业主的相关规划或标准，保证工程建设内容符合发行人与项目业主的相关约定。

（五）信用评级变化风险

在本期债券存续期间内，评级机构每年都将对发行人的主体信用和本期债券进行跟踪评级。发行人目前资信状况良好，具备较强的偿债能力；但在本期债券存续期间内，如果出现影响发行人偿付能力和经营效益的事项，评级机构有可能调低发行人信用级别或债券信用级别，这将对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：本期债券存续期内，评级公司已明确对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。发行人，已签订募集资金监管协议，严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿债资金；保证偿债资金账户有足够资金满足本期债券本息的到期偿还，确保发行人良好的资信评级水平。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、偿债压力较大的风险

截至 2022 年末，发行人有息债务合计 496,049.37 万元，其中一年内到期的非流动负债 69,693.67 万元、长期借款 254,525.59 万元、

应付债券 119,302.22 万元、长期应付款 52,527.90 万元。近年来发行人为满足经营发展需要，有息负债规模增长较快。

对策：目前发行人经营情况稳定，且与银行等金融机构建立了长期合作关系，具备良好的资信水平。

2、应收类款项占比较高的风险

报告期各期末，发行人应收账款分别为 90,123.21 万元、104,063.20 万元、159,625.05 万元，占当期资产总额的比例分别为 9.97%、10.14%、14.44%；发行人其他应收款余额分别为 152,432.39 万元、154,483.16 万元、155,873.62 万元，占当期资产总额的比例分别为 16.87%、15.06%、14.10%。上述款项主要系应收宿州市高新技术产业开发区管理委员会、高新区汴北行管区建设指挥部、宿州市产业投资控股集团有限公司（曾用名：宿州市工业投资集团有限公司）等国企或政府机构的往来款，发生坏账的可能性较小，但款项的回收时间具有不确定性，如果无法及时收回，对发行人的资金占用严重，会对发行人的流动性造成负面影响。

对策：发行人应收账款主要系工程代建业务产生的应收款项，发行人已和债务人积极对接，拟定回款计划。

3、政府补贴收入占比较高的风险

报告期内，发行人的政府补贴收入分别为 7,512.23 万元、15,750.00 万元、11,610.99 万元，占当期利润总额的比例分别为 356.84%、255.90%、244.51%。如果未来政府补助收入大为减少，发行人净利润可能大幅下降，影响其偿还本期债券本息的能力。

对策：发行人为宿州市高新区主要的基础设施建设主体，发行人所获政府补贴主要系发行人从事相关投入大、周期长以及盈利能力较弱的业务所致，故预计未来发行人可以持续获得政府补贴。同时，发行人正积极探索城投公司的转型，并积极开展主营业务，以收入增加来以减小对政府补助的依赖性。

4、对外担保金额较大及存在对民营企业担保的风险

截至 2022 末，发行人对外担保余额 144,688.81 万元，占发行人当期净资产的比例为 28.48%。被担保人主要为宿州高新技术产业开发区内的企业，目前经营情况稳定、资信状况良好。截至 2022 年末，发行人对民营企业担保余额为 1,657.15 万元，若被担保单位出现经营困难导致无力偿付到期债务的情况，发行人将承担一定的代偿责任风险。

对策：被担保人经营状况良好，主要被担保方为当地国企，对民营企业担保金额较小，总体而言担保代偿风险较小，不会对发行人经营及债券还本付息造成重大影响。

公司就对外担保制定了日常管理及风险应对措施：一是严格按照公司财务管理制度的有关要求，履行对外担保的相应审批程序，不得擅自对外担保；二是对对外担保实行台账管理，定期提醒被担保企业按时足额还本付息；三是指定专人负责定期跟踪了解被担保企业经营及履约情况，发生风险预警情况后及时向公司报备，并指定风险应对措施；四是若出现或预计出现担保代偿情况时，立即与有关部门沟通，争取取得协调支持或其他企业实物抵押等补偿，最大限度降低公司可能面临的代偿损失。

5、经营性现金流持续净流出及现金流波动的风险

2020 年度、2021 年度及 2022 年度，发行人经营活动产生的现金流净额分别为-102,282.53 万元、-85,930.56 万元、-51,692.65 万元，发行人经营活动现金流量报告期内连续为净流出，主要原因一是建设工程业务属于资金密集型行业，建设周期较长，项目前期手续办理、价款支付与工程结算回款存在一定的时间错配，导致发行人经营活动产生的现金流出规模增大；二是发行人业务规模逐年扩张，对外缴纳的保证金、押金、预付款项等不断增加，因而报告期内的经营活动现金流量净额出现负值。

2020 年-2022 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-102,282.53 万元、-85,930.56 万元、-51,692.65 万元，发行人经营活动现金流量波动主要系受发行人代建业务支出的影响；2020 年-2022 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 7,880.35 万元、-312.71 万元、3,915.63 万元，发行人投资活动产生的现金流量净额波动主要系受发行人委托贷款业务的影响。报告期内，发行人存在现金流波动的风险。

对策：针对经营活动产生的现金流量持续流出的风险，发行人已对接代建业务的债务方，增强代建业务的款项回流，开拓多元化业务渠道，降低经营成本，保持经营活动产生的现金流稳定。

6、存货占比较高及收益回收的风险

截至 2022 年末，发行人的存货账面价值为 533,295.77 万元，占当期资产总额的比例为 48.26%，占比较高。发行人存货主要为开发成本及房产，由于从事的市政基础设施建设及园区建设业务的投入

较大，对发行人资金造成一定压力。此外施工建设周期较长，存货的变现能力较弱，如果未来不能及时转化形成销售收入，可能会对发行人的短期偿债能力产生一定影响，资金支出的未来回收也存在一定不确定性。

对策：发行人目前积极加强与金融机构的业务联系，充分利用资本市场的渠道融资，有效降低融资成本。同时，发行人注重加强自身的管理水平，提升对资金的管理能力，提高相关业务的盈利水平，最大限度地发挥资金的使用效率，进而提高资产流动性和资产质量。

7、未办妥产权证书的风险

截至 2022 年末，发行人尚未办理的土地证、房产证金额 73,973.22 万元，占总资产比例 6.69%，上述资产存在产权证书未办妥的风险。

对策：发行人未办理产证的项目为整体城镇化安置房（一期）、临东安置区、职工社区综合体项目的部分房产，这三处项目为宿州市高新技术产业开发区管委会根据 2021 年 10 月 15 日《关于优化宿州市高新建设投资有限公司资产的通知》划拨给发行人的资产，作为抵消管委会的所欠工程款，以评估价值入账，根据政府批复，发行人拥有上述资产的产权以及产生的收益归发行人所有，发行人也在积极推进产权证书的办理。

8、净利润下降的风险

报告期内，发行人实现净利润分别为 2,100.47 万元、6,154.68 万元、4,748.61 万元，报告期内存在净利润下降的风险。发行人净利

润 2022 年度较 2021 年度下降 22.85%，降幅较大，主要原因为随着业务的开展，发行人融资金额增加，财务费用逐年增加。

对策：发行人已积极拓展房产租赁等其他业务，扩展公司的业务收入来源。发行人作为宿州市高新区的基础设施建设主体，受到了政府的大力支持。2020 年-2022 年，发行人的政府补贴收入分别为 7,512.23 万元、15,750.00 万元、11,610.99 万元，对净利润是重要补充。

（二）经营风险

1、经济周期波动的风险

发行人所处的行业涉及市政工程建设、安置房建设，与经济周期有着较为明显的相关性。近年来，我国经济保持了平稳、快速的增长态势，经济的高速发展固然为发行人带来了较好的发展机遇。发行人肩负着宿州高新区重大项目投融资主体的职能，所从事的城市基础设施建设行业受经济周期的影响较大，如果未来我国经济周期性波动幅度过大，宏观经济政策大幅调整，出现经济增长放缓、停滞或者衰退，将对发行人的业务、经营业绩及财务状况产生不利影响。

对策：针对国家宏观经济政策调整风险，发行人将加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

2、行业相关风险

发行人所涉及的市政工程建设等行业与经济周期有着较为密切的关系，发行人的主要业务集中于宿州市高新区，高新区的经济发展水平及未来发展趋势对发行人经营业务的经济效益影响较大。若高新区经济发展收到重大不利因素影响而出现显著恶化，发行人的经营和财务状况可能会受到不利影响。如果未来经济形势或国家宏观经济政策出现变动，都可能对发行人的业务造成影响，从而影响到发行人的盈利能力。

对策：发行人将积极收集经营范围内的各行业及监管政策信息，争取准确地掌握行业的动态，了解和判断监管政策的变化，同时根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业监管政策对发行人经营和盈利造成的不利影响。

3、建设施工安全生产风险

发行人负责宿州市高新区内的保障性安居工程建设，安全施工是正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。施工过程中涉及若干安全风险，可能导致塌方、火灾、爆炸及其他导致人员伤亡、财产损失、环境损害、作业中断等危险情况发生。一旦安全生产措施执行不到位，将对公司的生产有一定风险，影响企业正常的生产经营。

对策：发行人重视安全施工问题，在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑了各方面因素。在项目管理上，公司严格按照基建程序完善建设手续，强化新《安全生产法》和两高相关司法解释的宣传，明确各有关单位安全生产风险治理工作职责。

（三）管理风险

1、业务规模不断扩大可能引致的管理风险

随着资产规模和业务规模不断上升，发行人的管理跨度逐渐加大，对其管理水平和运营能力提出了更高的要求。公司在发展战略、组织设计、机制建立、资源配置、运营管理、资金管理和内部控制等方面，都将面临更大的挑战。如果发行人不能持续健全、完善组织模式和管理制度，并对业务及资产实施有效的管理，业务和资产规模的不断扩大将给发行人的持续发展带来风险。

对策：发行人持续健全、完善组织模式和管理制度，并对业务及资产实施有效的管理，根据业务发展情况不断提升管理水平。

2、公司内部管理风险

虽然发行人组织结构和管理体系并不复杂，公司也建立了较为严格的内部控制和决策机制，但仍需不断探索实践加以完善。这就使得公司面临着内部控制和财务管理的管理风险，随着发行人业务规模进一步扩张，资产、员工规模进一步增长，组织结构日益复杂，发行人内部管理将面临一定挑战。如果内控制度不完善，内部管理体系不能有效运转，可能对发行人的业务经营和风险控制形成不利影响。

对策：公司建立了较为严格的内部控制和决策机制，随着业务规模的扩张，发行人根据业务需要不断完善内控制度，内部管理体系有效运转。

3、人力资源风险

与发行人业务规模的增速和发展规划的要求相比，发行人的人力资源相对不足。尽管发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，并不断吸引优秀人才，但发行人在快速发展过程中，产业链不断延伸，随着经营规模持续扩大和业务范围继续拓宽，对人力资源及其管理能力提出了更高的要求，对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才需求也在不断增长，如果不能从多方面进一步增强发行人对高素质人才的吸引力，发行人未来进一步的发展将受到制约。

对策：发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员。在业务发展过程中，发行人也根据业务需要不断吸引优秀人才以满足日常运营的需要。

（四）政策风险

1、国家宏观经济和政策风险

发行人基础设施建设业务投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

对策：发行人今后将在地方政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，提高整体运营实力。发行人将进一步完善法人治理

结构，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，引进先进管理经验和优秀管理人才，使企业的管理始终能与环境的变化相适应，加大对投资企业监管力度，防范经营风险，保证企业的健康发展。

2、地方政府政策发生变化的风险

发行人作为地方政府授权的国有资产投资经营主体，其运作有赖政府政策支持，包括及时获得足额的政府补贴。若未来政策出现不利变动，将对发行人经营规模和盈利能力产生一定影响。

对策：发行人一方面将与主管部门保持紧密联系，加强对行业政策和经营环境情况的研究，以积极适应环境变化。另一方面，发行人将大力加强基础设施建设运营的产业化探索，提高企业整体运营效率，增加企业自身积累，提高企业的可持续发展能力，尽力降低行业政策和经营环境变动风险的影响。

第二节 发行条款

一、本期债券发行依据

1、本期债券经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2023〕928号”文件同意注册并公开发行。

2、2021年11月1日，发行人出具了董事决议，同意本期债券发行。

3、2021年12月1日，发行人召开股东会会议，同意本期债券发行。

二、债券发行条款

1、**本期债券名称：**2023年宿州市高新建设投资有限公司公司债券（简称“【23宿州高新债】”）。

2、**发行人：**宿州市高新建设投资有限公司。

3、**接受注册通知书文号：**证监许可[2023]928号。

4、**发行总额：**发行总额为5.50亿元人民币（RMB550,000,000元）。

5、**债券期限：**本期债券为5年期固定利率债券，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5年末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金。

6、**债券利率：**本期债券为固定利率债券。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公

正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

7、发行价格：本期债券的面值为 100 元，平价发行。以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

8、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。

9、发行对象：在主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

10、承销方式：本期债券由主承销商国盛证券有限责任公司以余额包销的方式承销。

11、发行期限：2 个工作日，自 2023 年 7 月 28 日起，至 2023 年 7 月 31 日止。

12、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2023 年 7 月 28 日。

13、起息日：本期债券的起息日为 2023 年 7 月 31 日。

14、付息日：本期债券的付息日为 2024 年至 2028 年每年的 7 月 31 日。

15、计息期限：本期债券的计息期限为 2023 年 7 月 31 日至 2028 年 7 月 31 日。

16、还本付息的方式及金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记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。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5 年末逐年分别按照债券发行总额的 30%、30%、40%的比例偿还本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

17、兑付方式：按面值兑付。

18、兑付日：本期债券的兑付日为 2028 年 7 月 31 日。

19、偿付顺序：本期债券清偿顺序等同于发行人普通债务。

20、募集资金用途：本期债券募集资金总额为 5.5 亿元，3.3 亿元用于宿州市汴河安置区项目，2.2 亿元用于补充营运资金。

21、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用级别为 AA 级，本期债券信用级别为 AAA 级。

22、债券担保情况：本期债券由安徽省信用融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

23、债权代理人：发行人聘请国盛证券作为本期债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》。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，国盛证券作为债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

24、簿记建档人：本期债券的簿记建档人为国盛证券有限责任公司。

25、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2023 年 7 月 27 日。

26、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，投资者在主承销商设置的发行网点认购的债券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，不得转托管。

27、交易流通安排：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流通的申请。

28、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、发行安排

（一）发行、登记托管结算安排

1、发行时间安排

本期债券采用实名制记账方式发行，簿记管理人为国盛证券，拟采用簿记建档、集中配售的方式面向境内机构投资者配售，具体时间安排如下：

发行公告刊登的日期：2023 年 7 月 20 日

簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2023 年 7 月 27 日

发行首日：2023 年 7 月 28 日

网下发行期：2023年7月28日至2023年7月31日，共2个交易日

起息日：2023年7月31日

2、认购与托管

本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券通过主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）公开发行人部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。认购办法如下：

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

本期债券通过上海证券交易所公开发行人部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，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（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购办法如下：认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，

在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。投资者办理认购手续时，不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。

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。

（二）上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快申请在合法交易场所上市或交易流通。

四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始投资者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

（一）投资者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接受其约束。

（二）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。

（三）本期债券的债权代理人、监管银行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）同意国盛证券作为本期债券的债权代理人，与发行人签订本期债券相关的《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（五）同意徽商银行作为本期债券的监管银行，与发行人签订本期债券相关的《2022年宿州市高新建设投资有限公司公司债券募集资金账户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（六）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（七）在本期债券存续期限内，若发行人依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）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不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。

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

第三节 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券募集资金总额为 5.50 亿元，3.3 亿元用于宿州市汴河安置区项目，2.2 亿元用于补充营运资金。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

宿州市汴河安置区可行性研究报告的编制单位是安徽合昌工程咨询有限公司，具有甲级工程咨询单位资格。

本期债券募集资金使用安排情况如下：

单位：万元

募集资金投向	项目实施主体	总投资金额	使用募集资金金额	占本期债券募集资金比例	募集资金使用占总投资比例
宿州市汴河安置区项目	宿州市高新建设投资有限责任公司	47,231.20	33,000.00	60.00%	69.87%
补充公司运营资金		-	22,000.00	40.00%	-
合计		47,231.20	55,000.00	100.00%	-

二、募集资金投资项目情况

（一）募投项目资金来源构成情况

本项目总投资估算 47,231.20 万元，其中：单位自筹 12,231.20 万元（约占总投资 25.90%），债务融资 35,000.00 万元（约占总投资 74.10%）。本期发行债券融资 33,000.00 万元（占总投资 69.87%）。

本期债券募投项目为宿州市汴河安置区项目，募投项目总投资为 47,231.20 万元，其中项目资本金为 12,231.20 万元，占总投资的比例为不低于 20%。发行人承诺，本期债券募集资金不用于项目资本金。本期债券募投项目不涉及财政补贴。

1、项目资本金来源落实情况

（1）本期债券募投项目的项目资本金来自发行人自有资金，截至 2022 年末，发行人账面货币资金余额为 21,003.14 万元，其中非受限货币资金金额为 20,937.11 万元，满足本项目资本金金额要求，发行人后续将在本期债券发行前将全部项目资本金落实到位进行项目建设等工作。截至募集说明书签署之日，项目已投入资金全部为发行人自有资金。

（2）发行人承诺在本期债券发行前将全部项目资本金落实到位。

宿州市汴河安置区项目资本金为 12,231.20 万元，

2、债务融资资金来源

本项目总投资估算 47,231.20 万元，其中债务融资 35000.00 万元，拟发行债券融资 33,000.00 万元，银行贷款融资 2,000.00 万元。发行人与银行等金融机构有着良好的合作关系，截至 2022 年末，发行人尚未使用银行授信 36.68 亿元，发行人可通过固定资产银行贷款或者流动资金贷款筹集募投项目债务融资。

（二）募投项目合法性文件情况

募投项目合法性文件情况如下：

序号	批复/备案部门	批复/备案文件名称	批复/备案文号	主要内容
1	宿州市高新技术产业开发区经济与科技局	《关于宿州市汴河安置区项目可行性研究报告的批复》	宿高新经科【2023】11号	项目名称、项目面积、建设内容等。
2	宿州市国土资源局	不动产权证	皖（2019）宿州市不动产权第 0010022 号	权利人、坐落、面积等
3	宿州市城乡规划局	《建设用地规划许可证》	地 字 第 341301201900024 号	用地单位、项目名称、用地位置、用地性质、用地面积等
4	宿州市自然资源和规划局	《建设工程规划许可证》	建字第 341301202000121 号	用地单位、用地项目名称、用地位置、用地性质、用地面积等
			建字第 341301202000122 号	
			建字第 341301202000123 号	
			建字第 341301202000124 号	
			建字第 341301202000125 号	
5	宿州市高新技术产业开发区规划建设局	《建筑工程施工许可证》	3413001812120101-SX-001	

6	宿州市高 新建设投 资有限公 司	《固定资 产投资项 目节能承 诺表》	-	项目建 设单 位、项 目总 投资、 项目 建设 内容、 年耗 能量
7	安徽广 利评估 咨询有 限公司	《重大事 项社会 稳定风 险分析 评估报 告表》	-	项目名 称、 项目 规模 及内 容、 稳定 风险 评估 情况

(三) 项目情况

宿州市汴河安置区项目除公司自有资金及债券融资资金外不存在重复融资情况。发行人公司已针对项目资本金到位情况出具了关于本期债券发行前将全部项目资本金落实到位的承诺。

1、项目选址

本项目建设地点位于宿州市唐河路南侧、灵磬路东侧、公共通道北侧、十里沟西侧。

2、项目建设内容及规模

项目新建2栋30F、3栋33F高层剪力墙结构住宅建筑、1栋3F配套服务用房建筑及配套建设道路、绿化等其他公辅工程。

项目总用地面积37278.12平方米（合55.917亩），总建筑面积94583.71平方米，其中地上建筑面积79166.3平方米，包括住宅建筑面积77064平方米；配套公建建筑面积2102.3平方米；地下建筑面积15417.41平方米。建筑占地面积3619.2平方米，容积率2.12，建筑密度9.71%，绿地率48%，设计户数682户，机动车停车位761辆（其中

地面停车位183辆，地下停车位578辆），非机动车停车位1443辆。

配套公建建筑为独栋建筑，面积2,102.30平方米，其中社区管理用房300平方米，物业服务用房154平方米，文体活动室200平方米，公共卫生服务用房202平方米，配电房220平方米，养老服务设施300平方米，公厕66.30平方米，服务中心660平方米，该配套公建建筑建成完成销售后产权属于安置房全体业主，服务中心及物管用房使用对象为聘请的物业管理公司，为安置房小区住户提供物业管理及管家服务，该建筑不属于商业经营。该配套公建建筑主要为社区服务以及市政公用的配套建筑，配套公建的修建，为业主居住提供了各项便利条件，有其合理性。

表项目主要经济技术指标一览表

序号	项目		单位	指标	备注		
1	总占地面积		平方米	37278.12	55.917 亩		
2	总建筑面积		平方米	94583.71			
	其中	地上建筑面积	平方米	79166.3			
		其中	住宅建筑	平方米	77064		
			配套公建	平方米	2102.3		
			其中	社区管理用房	平方米	300	
				物业服务用房	平方米	154	
				文体活动室	平方米	200	
				公共卫生服务用房	平方米	202	
				配电房	平方米	220	
				养老服务设施	平方米	300	
				公厕	平方米	66.3	
服务中心	平方米	660					
地下建筑面积	平方米	15417.41					
3	容积率		/	2.12	≥1.9, ≤2.2		

4	建筑密度		%	9.71	≤25
5	绿地率		%	48	≥40
6	总户数		户	682	3.2人/户
7	机动车停车位		辆	761	
	其中	地面停车位	辆	183	
		地下停车位	辆	578	
8	非机动车停车位		辆	1443	

宿州市汴河安置区项目的销售安排是，项目拟在开工后两年内建设完成，完工验收后即向拆迁安置户进行销售，首先对拆迁安置房进行评估，并按照评估后的安置价格将安置房出售给安置户。汴河安置区平均出售单价为 7,000.00 元/m²，以后每年增长 5.00%，预计三年售完，从开工后第三年至第五年分别销售 45.00%，30.00%，25.00%。

3、项目施工进度

项目实施进度计划安排主要考虑以下原则：

- (1) 业主对工程建设工期的意见。
- (2) 工程施工通过公开招标方式，择优选择房屋建筑二级以上施工企业承建，以保证工程质量和加快建设速度。
- (3) 根据工程规模及建筑物施工特性，各主要工程项目宜选用大、中型机械设备为主。
- (4) 施工安排应不影响正常管理工作，应集中安排在一段时间内完成。

该项目建设期间原计划为2020年10月至2022年9月底。实际于2020年12月开工，因疫情影响项目进度缓慢，截至募集说明书签署日，项目已累计投资1.24亿元，投资百分比为26.27%，项目已投资金额均已结算。募投项目总投资4.72亿元，已累计投资金额为1.24亿元，仍需投资金额为3.48亿元，其中拟发行债券融资金额为3.3亿元，银行贷款融资为0.18亿元。截至募集说明书签署日，募投项目进度：2栋30F、3栋33F高层剪力墙结构住宅建筑工程完成88%。1栋3F配套服务用房建筑及配套建设道路、绿化等其他公辅工程完成65%。根据目前的项目建设情况，预计于2023年12月项目完工。

4、项目总投资情况

项目总投资估算表如下：

序号	工程或费用名称	工程量		建筑工程费	装饰装修工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计 (万元)	备注
		单位	数量							
1	工程费用			17954.23	7804.73	3515.03	3751.49	0.00	33025.47	
1.1	主体工程	m ²	94583.71	16962.46	7804.73		3079.17		27846.36	
1.1.1	住宅建筑	m ²	77064	12330.24	6935.75		2697.24		21963.23	2850 元/m ²
1.1.2	配套公建	m ²	2102.3	315.35	252.28		73.58		641.21	3050 元/m ²
1.1.3	地下建筑	m ²	15417.41	4316.87	616.70		308.35		5241.92	3400 元/m ²
1.2	配套费用			991.77		3515.03	672.32		5179.11	
1.2.1	给排水工程	m ²	94583.71			851.25	170.25		1021.50	108 元/m ²
1.2.2	供、配电工程	m ²	94583.71			1418.76	283.75		1702.51	180 元/m ²
1.2.3	消防工程	m ²	94583.71			567.50	113.50		681.00	72 元/m ²
1.2.4	弱电工程	m ²	94583.71			472.92	94.58		567.50	60 元/m ²
1.2.5	小区道路、广场	m ²	16971	763.70					763.70	450 元/m ²
1.2.6	景观绿化工程	m ²	19006	228.07					228.07	120 元/m ²
1.2.7	燃气工程	户	682			204.60	10.23		214.83	3150 元/户
2	工程建设其他费用							2797.34	2797.34	
2.1	建设管理费							370.25	370.25	财建[2016]504号文

2.2	临时设施费							660.51	660.51	工程费用的 2%
2.2	工程勘察							264.20	264.20	工程费用的 0.8%
2.3	工程设计费							884.10	884.10	计价格[2002]10 号文
2.4	工程监理费							598.28	598.28	工程费用的 0.5%
2.5	项目前期工作咨询费							20.00	20.00	
	第 1、2 部分费用合计			17954.23	7804.73	3515.03	3751.49	2797.34	35822.82	
3	基本预备费							2865.83	2865.83	8%
4	土地费							5032.55	5032.55	根据建设单位提供
	建设投资合计			17954.23	7804.73	3515.03	3751.49	10695.72	43721.20	
5	建设期利息							3510.00	3510.00	
6	总投资合计			17954.23	7804.73	3515.03	3751.49	14205.72	47231.20	

5、项目纳入棚改计划情况

宿州市汴河安置区项目已纳入国家 2019 年棚户区改造年度计划。2018 年宿州市高新区计划建设棚户区改造安置项目 682 套，项目名称暂定为宿州市高新区新汴河棚户区，并向安徽省住房和城乡建设厅申请将该项目纳入 2019 年国家棚户区改造计划。2019 年 4 月 23 日安徽省住房和城乡建设厅出具《关于 2019 年棚户区改造新开工项目的确认函》，确认宿州市高新区新汴河棚户区项目计划开工 682 套，纳入国家 2019 年棚户区改造年度计划。

2020 年 2 月，宿州市高新建设投资有限责任公司作为项目单位启动项目建设的前期工作，以宿州市汴河安置区项目为实施项目名称组织编制可行性研究报告、办理项目手续并推进后续建设。

宿州市汴河安置区项目原暂定名宿州市高新区新汴河棚户区项目，该项目已纳入 2019 年国家棚户区改造计划。

6、项目建设背景及必要性

(1) 项目建设背景

棚户区改造安置房建设工程是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。棚户区安置房建设工作不仅关系到城市建设是否可以顺利进行和城市是否可持续发展的问题，而且还涉及棚户区拆迁安置户的切身利益和社会的稳定问题。《国家国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：加快城镇棚户区和危房改造。基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。住房城乡建设部统计显示，我国

在过去几年进行了大规模的棚户区改造，约改造 5,000 万平方米棚户区，近 100 万住房困难家庭的住房条件得到了改善。

近年来，安徽省委、省政府对棚户区改造工作给予高度重视，把棚户区改造、城市老旧小区整治作为重点民生工程。民生工程是安徽省保障改善民生的重要品牌，是实施共享发展行动的重要内容，各级各部门按照“守住底线、突出重点、完善制度、引导舆论”的思路，坚持民生为本，切实在共享发展上见行动，努力在增进人民福祉上见成效。

宿州市是从县城、县级市逐步发展起来的。长期以来，由于城市建设投入不足，建设起点较低，城市经济发展缓慢，城市规模扩张不足。迈入二十一世纪后，迎来了城市建设的高潮。“十三五”以来，宿州市积极实施城镇扩容战略，大力推进双轮驱动、三区共进、四化同步发展，市域空间布局持续优化，城镇综合承载力大幅提高，城乡人居环境显著优化，城市影响力快速提升，“四个宿州”建设成就突出。“十三五”时期是宿州市城镇化水平提升最快的五年，城镇化进程已进入到中期加速的新阶段。

未来 10 年，国家区域发展总体战略向纵深推进，“一带一路”、长江经济带、京津冀区域一体化等区域发展战略进入实质性建设阶段，中部崛起、皖北振兴等国家和省重要规划进一步贯彻落实，长三角城市群、中原城市群、徐州都市圈等城市群发展加速。这些都有利于宿州市发挥区位、要素、交通等优势，在交通设施建设、承接产业转移、城市联动发展、城市能级提升等方面获得优势，进一步提升城市开放水平和综合竞争力。

《宿州市新型城镇化发展规划（2016—2025 年）》中提出，发挥四省交汇城市的综合优势，以建设“大宿城”为核心，推进京台高

速和 206 国道、310 国道和 301 省道、343 国道等经济发展轴建设，积极构建萧垆、灵泗城镇板块，加快形成“一核、多轴、两板块”的城镇空间结构。

目前，老城区发展受到区域限制，政务区前期受政府大力支持，现已经逐渐成熟，向西已紧邻高速公路，向南已至外环南路，宿州市区向西、向南发展经接近饱和和极限，唯有向东和向北才有大发展的可能，汴北新区未来五年将重点建设将成为汴北城市副中心、打造高新技术产业，从皖北粮仓到中国云都，完美诠释了创新的概念。

《宿州市城市总体规划（2012-2030 年）》把宿州定位为：京沪铁路沿线重要的加工业基地和商贸物流中心，苏鲁豫皖四省交界地区的中心城市，安徽省新兴的煤电化产业基地。根据《规划》，宿州市城市用地发展方向为：“东进、北扩、南展、西优”——重点向东、向北发展，向南适当发展，向西优化发展。宿州市城市布局结构形成“一主三副四组团”的城市空间结构形态。

北扩：汴北新区划归重点，全面立足生态绿色底色、独特产业本色、宜教宜医彩色、宜住宜乐特色“四色园区”定位，打造新引擎，构建新支撑，在新时代里展现新作为，全面开启“二次创业”的新征程。



棚户区改造是国家推进城镇化和城乡一体化的重要举措，是改善群众居住环境、惠及千家万户的重大民生工程；也是宿州市提升城市功能以及改善县城形象，打造宜居宜业宜游城乡环境的有效途径。宿州市委、市政府高度重视宿州市城市棚户区改造工作，在圆满完成 2013-2017 五年规划的基础上，又先后编制了宿州市城区棚户区改造布局规划（2016-2020）、宿州市城镇棚户区改造三年滚动计划（2018-2020）。坚持上年度 10 月份即开始谋划下年度改造项目，确保棚改项目“早谋划、早启动、早开工”，使棚户区改造规范、有序、快速推进。

宿州市棚户区改造多以实物安置为主，在棚改过程中，宿州市坚持政府筹资主渠道，积极发挥市场机制作用，实现了融资渠道多元化、建设模式多样化，保证了保障房建设的顺利进行。根据城区棚户区现状调查资料，2016 年~2020 年期间，宿州市改造棚户区总占地 2,231.28 公顷，共有 90,421 户，约 1,277.86 万平方米的住宅建

筑需要改造。根据规划，宿州市从 2016 年起到 2020 年，争取用五年时间，改造 90,421 户棚户区拆迁安置任务，其中主城区 40,579 户，道东片区 15,795 户，经济开发区 17,680 户，高新区 6,540 户，宿马园区 3,656 户，符离片区 6,171 户，其中货币安置约 84,482 户，实物安置 5,939 户，需完成建设 103.4 万平方米的棚户区安置区。

十三五时期，宿州市城镇化发展目标为：到 2020 年，常住人口城镇化率达到 50%，户籍人口城镇化率达到 28%，五年累计实现 52 万左右农业转移人口落户城镇。其中，埇桥区 18 万人、萧县 9 万人、砀山 9 万人、泗县 8 万人、灵璧 8 万人。展望到 2025 年，常住人口城镇化率达到 58%，户籍人口城镇化率达到 40%。

城镇空间结构不断优化。“一中心、两新区”战略深入实施。“一核、多轴、两板块”城镇空间格局逐步形成，中心城市实现“双 100”目标，即建成区面积达到 100 平方公里、常住人口达到 100 万人。

城镇可持续发展能力显著增强。城市开发集约紧凑，城市规模、开发边界和开发强度得到合理确定，人均城市建设用地控制在 100 平方米以内，城市规模扩张与内涵提升同步。城乡生态环境明显改善，环境综合治理成效明显，空气质量明显好转，安全用水得到保障，垃圾、污水处理率大幅提高。城镇建成区绿化覆盖率提升。绿色生产和消费成为主流，节能减排成果更加巩固。

城市生活更加宜人美好。城市发展与自然生态相融合，城市历史文脉、民族文化风格、传统民俗风貌得到保护延续，城市特色品质不断提升，城市人文内涵得到彰显。城市经济、基础设施、公共服务和资源环境承载能力不断增强，城市更智慧、更安全、更人性化。城市规划管理科学高效，城乡社区服务不断优化。城市人居环境优化提升，居民生活和谐宜居、充满活力。

近年来，随着宿州市高新区经济社会的快速发展，城市化进程的加快，非农业建设征用农村集体土地逐年增多，为宿州市高新区的经济社会发展提供了用地保障。但是，拆迁安置工作滞后，矛盾日益突出，已成为影响宿州市高新区社会稳定的一大重要因素。因此，为加快宿州市高新区的安置性住房建设，切实保护群众根本利益，维护社会稳定，特提出建设本项目。本次计划建设安置房 682 套。

（2）项目建设的必要性及意义

1) 是提高居民居住条件和生活质量，构建和谐社会的和改革发展的需要

不断提高人民群众生活水平和质量，是改革发展的根本目的，也是我们一切工作的出发点和落脚点。现阶段，在人们衣食住行等基本生活需求中，温饱问题已基本解决，但住的问题还比较突出。住房是人的生存之所，发展之基。古人讲，“宅者人之本”、“人因宅而立”。现在说，安居才能乐业。住的问题解决了，群众生活就更有奔头，就业创业也就更有信心。改革开放以来，我国住房发展取得了巨大成就，群众住房条件总体上得到显著改善。同时，由于一些城市房价收入比较高，不少新就业职工、新毕业大学生以及外来务工人员住房条件很差，又出现了新的住房困难群体。居者有其屋，是千百年来社会理想。通过政府保障和政策支持，解决困难群众的基本住房问题，是国际上的通行做法。在发达国家，住房保障覆盖面通常在 25%—40% 甚至更高。作为社会主义国家，我们更应加快实施安置房安居工程，让困难群众早一点实现安居。推进安置房安居工程建设，必然要增加政府投入，这实质上是通过加强公共服务，对收入进行再分配，对中低收入住房困难家庭实行“托底”。这

种做法顺民意、解民忧，有利于纾缓群众困难，调节收入分配关系，使人民共享发展成果；有利于体现公平正义，化解社会矛盾，促进社会和谐稳定。

近几年来，宿州市加大了基础设施建设力度，城市面貌有了很大的改观，但由于房价上涨很快，很多被搬迁户无力购置商品房，“搬迁难，难搬迁”已成为目前基础设施和其它公共设施项目建设中遇到的突出问题。市政府总结经验，在符合政策的前提下，首先启动搬迁安置房屋建设，并在设计之初征求意见，按居民需要进行户型的设计，极大的满足了搬迁户的需求，实现了城市发展与居民收入和生活、生产，居住水平共同发展，有力的构建了和谐社会。本项目系为宿州市汴河安置区项目建设工程，是宿州市保社会稳定、保人民生命财产安全、保经济建设成果的重要基础工程，是深入挖掘、充分利用宿州市棚户区特有的土地资源，加快经济建设具有非常积极的意义。项目建成以后，将大大提高棚户区居民的整体生活水平和幸福指数，消除了原棚户区居民因居住条件差而存在的心理不满情绪，对构建社会主义和谐社会具有积极的促进作用。

2) 是提升城区形象、改善城市环境、推进地方经济持续发展的迫切需要

城市的发展往往取决于良好的城市环境，环境出形象、出效益、出生产力已成为人们的共识。近几年，通过推进安置性住房建设，又解决了一大批低收入家庭的住房困难问题。但也要看到，目前住房困难家庭数量仍然比较大。特别是在城市、工矿等区里，还有不少工业化初期形成的简易住宅，大多是危房，缺乏供水、排污、取暖等生活设施，冬天漏风，夏天漏雨，巷道狭窄，环境脏乱，不能满足群众基本生活需求。宿州市近几年的快速发展，无不得益于城

市基础设施的改善、环境形象的提升。通过建设本次项目建设，不仅可以为棚户区改造居民提供环境优美的住宅，使征迁户住房问题得到及时、有效解决，促进社会和谐稳定，还能改善项目地块的环境卫生状况，完善城区基础设施建设，提高区域城市形象和品味，改善项目棚户区生活和投资环境，对促进宿州市招商引资等经济建设有着重大意义。因此加快项目棚户区改造安置房建设，以棚户区居民居住条件的改善、基础设施的完善和环境水平的提升为依托，进而提升宿州市城市环境吸引力，赢得新一轮发展机遇。

3) 是加快宿州市城镇化进程、加快宿州市城市建设的需要

安置房建设工作不仅涉及棚户区拆迁安置户的切身利益和社会的稳定问题，而且还关系到城市建设是否可以顺利进行和城市是否可持续发展的问题。目前，我国房地产行业步入调整阶段，在大中城市，高起的房价很难下降，广大中低收入家庭或群体要实现“住有所居”，需要得到住房保障制度的支持。在住房制度改革中，我国城镇住房保障制度初步形成，在解决中低收入家庭的住房困难问题上发挥了积极的作用，但如果要做到完全的满足中低收入家庭的住房需求，住房保障制度还需要进一步完善。根据十七届五中全会报告精神：加强土地、财税、金融政策调节，加快住房信息系统建设，完善符合国情的住房体制机制和政策体系，合理引导住房需求。强化各级政府职责，加大安置性安居工程建设力度。以两房为主的住房保障体系只能保障低收入住房困难家庭，但是高房价使相当一部分中低收入家庭或人群既买不起商品房，又不能享受廉租房和经济适用房等住房保障。因此，为了保障“夹心层”人群的住房公平权益，需要建立能够覆盖住房困难的中低收入人群的住房保障体系。

本项目是以安置性住房为主，其面对的主要对象一是宿州市高

新区棚户区（危旧房）改造项目涉及的搬迁居民，二是宿州市高新区中低收入家庭，三是有住房需求的其他城镇居民。为了继续强力推进宿州市城区建设，保障宿州市棚户区改造征迁安置户住房问题无疑是最大的前提，率先将该项工作做好、做到位，就将率先抢得建设先机，赢得发展主动。如果不抓紧做好安置房工作，必将错失加快建设发展的良机，势必会影响城区规划建设。此外，棚户区改造安置房工作宜快不宜慢，时间拖得越长，风险就越大，付出的成本就越高。从这个意义上说，抓好安置房工作，就将保障建设顺利进行，同时为城市后续规划建设的实施标榜立规，可有效保障、提高建设进度，增强群众支持、参与建设的积极性。

4) 有利于土地资源的优化配置，集约利用土地

随着宿州市社会经济的快速发展，现有总体规划已与宿州社会经济的发展要求不相适应，一定程度上制约了宿州市的建设和发展。近期城市基础设施建设的重点是加快旧城改造，加强城市对外交通联系，改善城市内外交通，市区、城区与工业园区的交通衔接。同时加强城市生态环境建设，改善城市环境，丰富城市内涵，提升城市形象和文化品位。

棚户区原有住房容积率在 0.8-1.0 之间，保障型住房原则上一般规划容积率在 1.5-2.5 之间。本项目依据城市规划，合理利用容积率，将土地这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了项目地块棚户区占用的土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城市土地价值。因此项目建设有助于宿州市土地资源的释放和合理开发利用，避免土地资源的浪费。

5) 是促进经济社会协调发展的有效途径

安置房建设工程的实施，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。随着我国住房制度改革不断深化，城市住宅建设持续快速发展，住房市场化程度逐步提高，居民住房条件总体上有了较大改善，但部分城市低收入家庭住房仍比较困难，特别是不少棚户区房屋年久失修、配套设施陈旧且不完善、环境脏乱差等问题突出，居住条件相对简陋；棚户区居住人口中，老年人口多、下岗职工多，多为城市低收入群体，为推进，使更多的城市居民特别是低收入家庭共享改革发展成果，提高居住环境水平，因此，加快对于全面落实科学发展观、构建社会主义和谐社会、切实解决民生问题的重大意义。

综上所述，本项目的建设不仅改变棚户区脏、乱、差形象，改善居民居住环境，同时可以完善城市配套设施、节约土地、盘活土地资源、促进地区经济增长，是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程。因此，本项目的建设是必要的。

7、当地房地产市场及去化情况

根据宿州市自身经济发展规模、城镇化水平、住房拥有情况等因素，宿州市人民政府制定适合的住房政策：结合宿州“一城两区三基地”的发展愿景，综合运用经济、法律和必要的行政手段，探索建立区域房地产市场和住房建设协调机制，促进宿州市与周边城市交通等基础设施互联互通，不断优化城市基本公共服务设施布局，提高城市新城、老城区和周边城镇、县区教育、医疗等公共服务水平、产业承载能力和居住承载能力，实现住房市场区域协调发展。宿州市人民政府出具了《宿州市“十四五”住房发展规划》、《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》等多项规定促进宿州市房

地产的健康发展。

根据宿州市统计局发布的报告，2021年宿州市全市房地产开发投资548.4亿元，同比增长21.0%，高于全省平均水平17.9个百分点，居全省第一位。2022年1-10月份，全市房地产开发投资完成422.5亿元，同比下降9.3%，高出全省3.5个百分点。

2021年，全市商品房销售面积889.7万平方米，同比增长10.2%，增幅比上年同期提高3.0个百分点，居全省第11位。其中，住宅销售面积863.5万平方米，同比增长12.0%，占全部销售面积的97.1%。从住宅户型结构看，90-144平方米户型住宅销售面积增长较快，销售面积789.1万平方米，同比增长12.6%，占全部住宅销售面积的91.4%，是住宅销售的主力；90平方米及以下户型销售面积40.0万平方米，同比下降11.1%，占住宅销售的4.6%；144平方米以上住宅销售面积34.4万平米，同比增长37.7%，占住宅销售的4.0%，该户型销售增速最快。

2021年，全市商品房待售面积74.8万平方米，同比下降13.1%，比上年同期减少11.2万平方米。其中，住宅待售面积42.6万平方米，同比下降17.0%，商业营业用房待售面积30.3万平方米，同比下降6.6%。从库存年限看，1-3年（含1年）待售面积43.9万平方米，同比下降30.3%。截至2021年四季度，宿州市商品房库存去化周期约9.4个月，商品住宅库存去化周期约6.2个月。近年来，宿州市房地产市场去库存效果较为显著。

本次募投项目为棚户区改造项目，能够对老城区内脏乱差棚户区进行改造升级，有利于提升宿州市城区形象、改善城市环境。本次募投项目根据宿州市当地房地产市场情况和商品住房库存情况，设立了拆迁安置方案，符合当地房地产市场平稳健康发展的政策要

求。

8、拆迁安置情况

宿州市汴河安置区项目拆迁涉及宿州市高新区新汴河村大秦家区域、双庄区域、陈卢庄区域房屋的拆迁，拆迁房屋建筑总面积为14.11万平方米，属于异地安置。

该项目拆迁补偿安置方案实行货币安置方案，货币化安置标准为5,000元/平方米-5,300元/平方米，具体价格根据各楼层系数予以调整。

宿州市汴河安置区项目拆迁的征收机关为宿州市高新技术产业开发区管理委员会，征收部门为宿州市高新技术产业开发区征迁指挥部，征收实施单位为宿州市高新区汴北新区管委会及新汴河村村村委会。拆迁费用为宿州市高新技术产业开发区管理委员会承担，不纳入宿州市汴河安置区项目的总投资。

本次拆迁货币化安置标准为5,000元/平方米-5,300元/平方米,宿州市汴河安置区的房屋拟按单价7,000元/平方米出售，预计单价每年上涨5%。货币化安置标准低于宿州市汴河安置区的房屋单价主要系该项目为异地安置，拆迁补偿标准由评估机构依据征收的房屋周边普通商品房评估比准价格等因素估价确定。原拆迁房屋位于宿州市高新区新汴河村内，距离宿州市汴河安置区平均15公里-20公里，位置较偏。宿州市汴河位于宿州市唐河路南侧、灵磬路东侧、公共通道北侧、十里沟西侧，附近有宿州汽车客运中心站、三角洲生态公园、绿都生态园、万达广场等，地理位置较为优越，且周边有九颂洲樾、恒大御景湾等高端商品房。基于上述原因，宿州市汴河安置区货币化安置标准与建成后的安置房单价存在差额，有其合理性。

（四）募投项目的用地情况

募投项目用地已取得不动产权证，证号为皖（2019）宿州市不动产权第 0010022 号，权利人宿州市高新建设投资有限公司，坐落宿州市高新区新汴河区村灵磬路东侧，权利性质出让，用途为城镇住宅用地、批发零售用地，面积为 37278.12 平方米，取得方式为招拍挂，已缴纳土地出让金，土地购买支出 5,032.55 万元，已纳入总投资。募投项目用地中批发零售用地对应的建筑内容为配套公建建筑，包括社区管理用房、物业服务用房、文体活动室、公共卫生服务用房、配电房、养老服务设施、公厕、服务中心，发行人承诺，本期债券的募集资金不用于项目土地费用支出。

（五）募投项目效益分析

根据《宿州市汴河安置区项目可行性研究报告》，募投项目收入主要来源于住宅出售收入及停车场的租金收入。

项目收入来源为住宅销售收入、地下停车位的租金收入。

1、住宅销售收入

根据《宿州市汴河安置区项目可行性研究报告》，项目可对外销售部分住宅建筑面积约 77064 m²，预计建成后三年售完，从第三年至第五年分别销售 45%、30%、25%，按单价 7000 元/m²出售，单价每年上涨 5%。

汴河安置房区附近小区房价如下表所示：

序号	小区名称	位置	价格 (元/ m ²)	备注
1	钟鑫·状元府	高新区北外环路与红星路交口	9000 元	2021 年 1 月开盘销售均价
2	北京城房·清华学府	拂晓大道与汴阳二路交口西北角	9459	安居客查询在售均价
3	宿州院子	拂晓大道汴河桥北侧	9500	宿房网目前在

				售价格
4	丰大汴河小镇	宿州市人民路汴阳三路交口向东 500 米	10831	安居客查询在售均价
5	九颂洲樾	三角洲公园东侧（宿州大道路西昌路交汇处）	9321	安居客查询在售房价
6	恒大御景湾	宿州大道与人民路交汇处	9649	安居客查询在售均价



通过查询安居客、宿房网等网站，本次募投项目附近小区的挂牌价格大部分在 9,000 元/m² 以上，根据安居客网站统计目前宿州市高新区的房价均价为 8,000 元/m²，本次安置房参考定价 7,000 元/m²，低于周边的市场价格，项目定价合理，具备保障性住房改善各片区内中低收入家庭住房条件问题的现实意义。

参考宿州市 2019-2021 年国民经济和社会发展统计公报，当地 GDP 增长率分别为 8.7%、3.9% 和 8.5%，平均增速为 7.03%，经济增长较快，房价也会随之上涨。出于谨慎性考虑，本项目安置房销售价格年增长率预计为 5%。

经计算，项目住宅销售收入共计 61890.29 万元。

2、地下车位租金收入

本项目共有 761 个停车车位，其中地下停车位 578 个。经调查，宿州市埇桥区住宅配套地下停车位租金价格约 100~120 元/个·月。本项目建设地上车位供住户免费使用，配套地下停车位按 100 元/个·月收取租金。项目运营期第一年出租率按 50% 考虑，第二年出租率按 70%，第三年出租率按 90% 考虑。

经计算，项目计算运营期内配套地下车位租金收入合计约 146.00 万元。

3、项目收入情况

运营期内，本次募投项目实现总收入 62,036.29 万元，其中住宅出售收入 61,890.29 万元、停车位出租收入 146.00 万元。募投项目收入明细如下：

项目	建设期		运营期			合计 (万元)
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
住宅销售收入			26,763.52	18,734.20	16,392.57	61,890.29
单价 (元/m ²)	7,000.00	7,350.00	7,717.50	8,103.38	8,508.55	
出售面积(m ²)			34,679.00	23,119.00	19,266.00	77,064.00
停车位租金收入			35.00	49.00	62.00	146.00
单价 (元/年)			1,200.00	1,200.00	1,200.00	
机动车停车位 (个)			289	405	520	
收入			26,798.52	18,783.20	16,454.57	62,036.29

根据《宿州市汴河安置区项目可行性研究报告》，募投项目建设期首年预计单价为 7,000.00 元/m²，单价每年上涨 5%；以此类推，建设期第二年预计单价为 7,350.00 元/m²，运营期第一年预计单价为 7,717.50 元/m²，运营期第二年预计单价为 8,103.38 元/m²，运营期第三年预计单价为 8,508.55 元/m²。

4、项目收益情况

根据《宿州市汴河安置区项目可行性研究报告》，本次募投项目的投资回收期税前 4.25 年，税后 4.31 年，募投项目财务内部收益率税前为 8.86%，税后 7.95%。

经测算，债券存续期内募投项目实现总收入 62,036.29 万元，其中住宅出售收入 61,890.29 万元、停车位出租收入 146.00 万元。经测算，存续期内债券实现经营收入合计 62,036.29 万元，项目净收益 56,873.29 万元，对本期债券用于宿州市汴河安置区项目本息覆盖倍数(按照利率 6%测算)1.38。

具体明细如下：

单位：万元

项目	建设期	运营期				合计
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
还本付息测算						
经营收入		26,798.52	18,783.20	16,454.57		62,036.29
经营成本		401.98	281.75	246.82		930.55
税金及附加		1,429.25	1,001.77	877.58		3,308.60
所得税		343.32	264.14	316.39		923.85
经营净收益	-	24,623.97	17,235.54	15,013.78		56,873.29
付息	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,386.00	792	8,118.00
还本	-		9,900.00	9,900.00	13,200.00	33,000.00
剩余本金	33,000.00	33,000.00	23,100.00	13,200.00	-	-
还本付息	1,980.00	1,980.00	11,880.00	11,286.00	13,992.00	41,118.00
经营净收益/ 还本付息总额的倍数						1.38

注：本期债券假设于 2023 年起息。

宿州市汴河安置区项目总投资 47,231.20 万元，运营期内项目收入减去经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加后的项目净收益金额，能够覆盖项目总投资，对项目总投资额的覆盖倍数为 1.20，项目经济效益良好。

5、募投项目收益压力测试

根据《宿州市汴河安置区项目可行性研究报告》，项目可对外销售部分住宅建筑面积约 77064 m²，按单价 7000 元/m² 出售，单价每年上涨 5%。若未来住宅销售不及预期，单价不上涨，住宅销售单价均为 7000 元/m²，则实现住宅收入 53,944.80 万元，经营收入 54,090.80 万元，募投项目净收益覆盖 48,927.80 万元，能够覆盖募投项目总投资及固定资产投资部分的债券本息，具体情况如下：

单位：万元

项目	建设 期	运营期				合计
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
还本付息测算						
经营收入		24,310.30	16,232.30	13,548.20		54,090.80
住宅销售收入		24,275.30	16,183.30	13,486.20		53,944.80
单价（元/m ² ）		7,000.00	7,000.00	7,000.00		
出售面积(m ²)		34,679.00	23,119.00	19,266.00		77,064.00
停车位租金收入		35.00	49.00	62.00		
单价（元/个·年）		1,200.00	1,200.00	1,200.00		
机动车停车位（个）		289.00	405.00	520.00		1,214.00
经营成本		401.98	281.75	246.82		930.55
税金及附加		1,429.25	1,001.77	877.58		3,308.60
所得税		343.32	264.14	316.39		923.85
经营净收益	-	22,135.75	14,684.64	12,107.41	-	48,927.80
付息	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,386.00	792	8,118.00
还本	-		9,900.00	9,900.00	13,200.00	33,000.00
剩余本金	33,000.00	33,000.00	23,100.00	13,200.00	-	-
还本付息	1,980.00	1,980.00	11,880.00	11,286.00	13,992.00	41,118.00
经营净收益/还本付息总额的倍数						1.19

三、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照本募集说明书约定的债券募集资金使用的制度和要求对债券募集资金进行管理，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本期债券的募集资金严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用。

1、公司将严格按照主管部门批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，根据公司日常营运及投资项目进度合理安排资金使用。

用。为加强对募集资金的用途及使用情况的管理，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，募集资金的所有收、支都将通过设立在银行的专用账户进行。

2、发行人根据国家有关财经法律、法规和《公司章程》的要求，制定了包括财务管理制度、对外担保制度、关联交易公允决策制度在内的一系列能有效加强财务控制体系、规范资金使用的管理制度，并在经营中严格执行。另外，公司财务部门及相关主管部门还将定期对各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。

3、发行人设立本期债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行签署《2022年宿州市高新建设投资有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》，资金的使用、调拨接受监管银行的监督。并由财务部安排专人负责上述事项的有关工作。

4、充分发挥债权代理人的作用，本期债券引入了债权代理人制度，由债权人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益，成立专项资金管理小组，并制定债券募集资金管理制度，募集资金统一由管理小组管理，严格执行募集资金的使用计划，按照制度使用资金，定期汇总各项目资金使用情况并向相关部门披露。

5、制定《债券持有人会议规则》，发行人与债权人已按照要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付作了合理的制度安排。专项资金管理小组同时接受内部风险控制部门和主承销商、债权代理人的监督。

6、发行人承诺项目收益将优先用于偿还本期债券；承诺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展情况）等；承诺如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

四、具体偿债计划

（一）本息的支付

1、本期债券的起息日为 2023 年 7 月 31 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次（如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息）。

2、本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

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

（二）偿债资金来源

发行人将根据本期债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

1、募投项目收益

运营期内，本次募投项目实现总收入 62,036.29 万元，其中住宅出售收入 61,890.29 万元、停车位出租收入 146.00 万元。假设本期债券于 2023 年发行，总发行规模不超过 55,000 万元（含本数），期限为不超过 5 年，其中用于募投项目的募集资金为 33,000.00 万元。项目未来项目产生的收入及净现金流入足可以覆盖本期债券用于项目建设部分还本付息的现金流出。

2、发行人的营业收入、净利润和经营活动现金流

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流。2020 年度-2022 年度，发行人营业收入分别为 43,604.88 万元、44,845.59 万元、69,378.02 万元，净利润分别为 2,100.47 万元、6,154.68 万元、4,748.61 万元，经营活动产生的现金流入分别为 10,150.20 万元、24,333.75 万元、25,637.98 万元。

随着公司业务不断发展，发行人营业收入、净利润和经营活动产生的现金流入将得到大幅提升，发行人快速增长为到期债务偿付提供充足保障。

3、担保人承担的连带担保责任

本期债券的担保人为安徽省信用融资担保集团有限公司。担保人主体信用等级为 AAA，是安徽省唯一一家省级融资担保机构，主要开展直接担保业务和再担保业务，其中直接担保业务包括以贷款担保、债券担保为主的融资性担保业务和以诉讼保全、工程履约为主的非融资性担保业务。依托业务模式的持续创新以及政府的大力支持，担保人注册资本、净资产、担保余额等主要业务指标均居于国内前列，具备很强的品牌效应和社会影响力。在本期债券付息及到期时，如发行人未如约兑付债券本息，担保人承诺向本期债券持有人先行承担连带责任保证担保，将兑付资金按担保函中的要求划入至发行人为本期债券发行所开立的偿债保障金专户。

4、发行人良好的资金筹措能力

发行人与多家金融机构建立了良好的合作关系。截至 2022 年末，发行人获得各银行人民币综合授信共计 77.95 亿元，未使用授信

36.68 亿元，对本期债券偿还形成强力支撑。

（三）偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债权代理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

1、切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东批复并按照本募集说明书披露的用途使用。发行人承诺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展情况）等；承诺如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

2、偿债计划的人员安排

自本期债券发行之日起，发行人将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。工作小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持稳定。自发行之日起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组将全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3、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本期债券还本付息，并根据实际情

况进行调整。同时，发行人还将根据市场形势的变化，改进管理方式，降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。

4、担保人为本期债券提供保证担保

安徽省信用融资担保集团有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。如果发行人无法按约定偿付本期债券本息，则担保人将按照《担保函》及有关法律法规的规定承担担保责任，保证范围包括本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和债券发行人应向债券持有人支付的其他费用。

5、制定《债券持有人会议规则》

发行人与债权代理人为本期债券制定债券持有人会议规则。其中，详细约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成，并按照《债券持有人会议规则》对本期债券发行中约定的事项进行决策，事项包括了解和监督发行人与本期债券有关的重大事件；监督发行人履行本期债券募集说明书中约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规定约定的其他权利。

6、聘请债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，发行人聘请国盛证券有限责任公司担任本期债券的债权代理人，并与其签订本期债权代理协议。作为本期债券的债权代理人，国盛证券有限责任公司将代表债券持有人监督发行人的经营状况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与发行人之间的谈判、

诉讼及债券持有人会议授权的其他事项，以最大限度保护本期债券投资者的利益。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称	宿州市高新建设投资有限责任公司
法定代表人	高云
成立日期	2012年04月27日
注册资本	200,000万元
实缴资本	200,000万元
设立（工商注册）日期	2012-04-27
统一社会信用代码	9134130059570425XP
注册地址	安徽省宿州市拱辰路8号
办公地址	安徽省宿州市竹邑路8号
邮政编码	234000
信息披露事务负责人	高云
公司电话	0557-3697783
公司传真	0557-3697790
所属行业	建筑业
经营范围	市高新技术产业开发区基础建设、水利设施建设、保障性安居工程、工业地产、房产和公共配套设施项目的租赁、投资、建设和管理，商业配套项目的开发、建设和销售，土地整理及开发，国有资产管理，股权投资，高新区重大项目和基础设施投资和管理(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)。

二、发行人历史沿革情况

（一）发行人的设立情况

2012年4月，公司根据《关于同意成立宿州市高新建设投资有限责任公司的批复》（宿政秘[2011]78号）成立，宿州市人民政府国有资产监督管理委员会以货币出资1,000万元。

（二）发行人历次工商变更情况

2012年9月，公司根据《宿州市人民政府关于宿州市高新建设投资有限公司股权划转和增加注册资本的批复》（宿政秘（2012）88号），增加注册资本14,000万元，变更后注册资本15,000万元。新增注册资本由宿州市高新技术产业开发区管理委员会认缴，宿州市人民政府国有资产监督管理委员会依法退出，股权转让给宿州市高新技术产业开发区管理委员会。

2013年3月，宿州市高新技术产业开发区管理委员会以货币出资120,000万元，注册资本增加到135,000万元。

2013年6月，宿州市建设投资有限公司以货币出资10,000万元，变更后注册资本145,000万元，宿州市高新技术产业开发区管理委员会持股93.10%，宿州市建设投资有限公司持股6.90%。

2016年3月，宿州市高新技术产业开发区管理委员会增加货币投资25,000万元，中国农发重点建设基金有限公司增加货币投资3,000万元，变更后注册资本173,000万元，其中宿州市高新区管委会出资160,000万元，宿州城投集团出资10,000万元，农发基金出资3,000万元。

2017年6月，宿州市高新技术产业开发区管理委员会增加货币投资27,000万元，变更后注册资本为200,000万元。

2020年4月，农发基金将持有的发行人1.5%的股权转让给宿州市高新区管委会，本次转让后，发行人注册资本为200,000万元，由宿州市高新区管委会出资190,000万元，宿州城投集团出资10,000万元。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 200,000 万元，由宿州市高新区管委会持股 95.00%，宿州城投集团持股 5.00%。

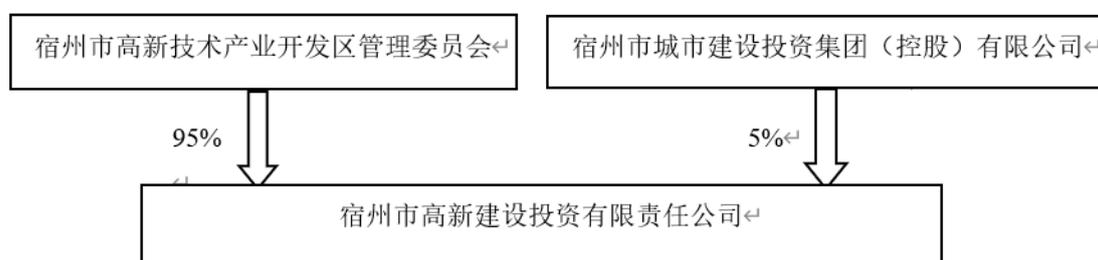
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组情况。

三、股东情况

（一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构图如下所示：



（二）控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 200,000 万元，由宿州市高新技术产业开发区管理委员会持股 95.00%，宿州市城市建设投资集团（控股）有限公司持股 5.00%。发行人控股股东及实际控制人为宿州市高新技术产业开发区管理委员会。

（三）控股股东和实际控制人股权受限情况

截至本募集说明书签署日，宿州市高新技术产业开发区管理委员会持有发行人 95.00% 的股份，宿州市城市建设投资集团（控股）有限公司持有发行人 5.00% 的股份，股权无质押等受限情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人主要控股子公司

截至 2022 年末，发行人拥有纳入合并范围内的子公司 6 家。发行人与投资企业之间是以资本为纽带的母子公司关系。母公司审批和监督子公司的重点投资项目，审核全资子公司的财务预、决算，审批子公司对外的重大投资、举债、抵押和担保；母公司在制定发展战略、调整结构、协调利益等方面发挥主导作用，是重大投资、经营活动的决策与管理中心；全资、控股子公司是自主经营、独立核算、自负盈亏的法人实体，依法享有生产经营自主权，对公司承担资产保值增值责任。

1、发行人主要子公司概况

截至 2022 年末，纳入发行人合并报表的主要子公司有 6 家，具体如下表所示：

序号	级次	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	一级	宿州市华仪智慧停车服务有限责任公司 (曾用名：宿州市华仪测绘有限责任公司)	10,000.00	100.00
2	一级	宿州市华辰实业有限公司(曾用名：宿州市华辰置业有限公司)	50,000.00	100.00
3	一级	宿州市华锦园林绿化有限公司	1,000.00	100.00
4	一级	宿州市华晟商贸有限公司	500.00	100.00
5	一级	宿州市盛景五金加工有限公司	1,500.00	100.00
6	一级	安徽云都石墨烯科技有限公司	5,000.00	100.00

2、发行人主要子公司基本情况

(1) 宿州市华仪智慧停车服务有限责任公司(曾用名：宿州市华仪测绘有限责任公司)

宿州市华仪智慧停车服务有限责任公司成立于 2014 年 11 月，曾用名宿州市华仪测绘有限责任公司，法定代表人为张峰，注册资本为 10,000.00 万元。经营范围为：一般项目：停车场服务；信息系统集成服务；智能控制系统集成；人工智能行业应用系统集成服务；公共事业管理服务；物业管理；市政设施管理；供应链管理服务；计量技术服务；卫星遥感应用系统集成；地理遥感信息服务；软件开发；对外承包工程；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；房屋拆迁服务；农业机械制造；电工机械专用设备制造；虚拟现实设备制造；可穿戴智能设备制造；智能车载设备制造；智能无人飞行器制造；智能家庭消费设备制造；智能基础制造装备制造（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

截至 2022 年末，该公司总资产为 11,793.02 万元，净资产为 3,388.33 万元，2022 年度，该公司实现营业收入 0 万元，净利润-250.86 万元，净利润为负主要系该公司业务规模较小，同时管理费用支出占比较大所导致。

（2）宿州市华辰实业有限公司（曾用名：宿州市华辰置业有限公司）

宿州市华辰实业有限公司成立于 2016 年 1 月，注册资本为 50,000.00 万元，法定代表人为张峰。经营范围为：一般项目：物业管理；酒店管理；承接总公司工程建设业务；园林绿化工程施工；城乡市容管理；市政设施管理；环境保护专用设备制造；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；机械设备销售；建筑材料销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

截至 2022 年末，该公司总资产为 23,646.58 万元，净资产为 19,867.90 万元，2022 年度，该公司实现营业收入 212.13 万元，净利润 13.20 万元。

(3) 宿州市华锦园林绿化有限公司

宿州市华锦园林绿化有限公司成立于 2016 年 1 月，注册资本为 1,000 万元，法定代表人为张九伟。经营范围为：园林植物研究、开发、种植、销售；园林环境景观的设计、园林绿化工程和园林维护(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2022 年末，该公司总资产为 25,022.41 万元，净资产为 22.07 万元；2022 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-2.30 万元。

(4) 宿州市华晟商贸有限公司

宿州市华晟商贸有限公司成立于 2016 年 1 月，注册资本为 500 万元，法定代表人为张九伟，经营范围为：技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术培训；园林绿化工程、园林绿化苗木、花卉、盆景、草坪的培育、生产和经营；建筑材料、装饰材料、金属材料、五金交电销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2022 年末，该公司总资产为 1,006.11 万元，净资产为 6.11 万元；2022 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.07 万元。

(5) 宿州市盛景五金加工有限公司

宿州市盛景五金加工有限公司成立于 2012 年 9 月，注册资本为 1,500.00 万元，法定代表人为徐琬琬，经营范围为：一般项目:五金产品制造;五金产品零售;五金产品批发;非居住房地产租赁;汽车零配

件零售;汽车零配件批发(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)。

截至 2022 年末,该公司总资产为 3,617.91 万元,净资产为 1,574.44 万元,2022 年度,该公司实现营业收入 48.70 万元,净利润 1.38 万元。

(6) 安徽云都石墨烯有限公司

安徽云都石墨烯有限公司成立于 2018 年 1 月,注册资本为 5,000.00 万元,法定代表人为徐琬琬,经营范围为:石墨烯材料科技技术领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。石墨烯材料及附属产品开发、生产及销售;石墨烯信息服务;石墨烯信息展示平台建设、维护,新能源产品的研发、生产、销售及技术推广、技术咨询、技术服务;纳米和节能技术领域的技术开发及技术推广;会务服务,企业管理;经营本企业自产产品及技术的进出口业务;经营本企业生产所需的原辅材料。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2022 年末,该公司总资产为 1,010.81 万元,净资产为 1,010.81 万元,2022 年度,该公司实现营业收入 0 万元,净利润 2.78 万元。

(二) 发行人合营公司、联营公司及参股公司情况

截至 2022 年末,发行人主要合营公司、联营公司及参股公司具体情况如下:

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	宿州高新飞天永固混凝土有限公司	5,000.00	40.00
2	宿州华瑞网络信息服务有限公司	13,551.00	80.87

注：根据宿州市高新区管委会印发的会议文件，宿州华瑞网络信息服务有限公司由宿州市高新区管委会统一领导和管理，对宿州市高新区管委会负责，受宿州市高新区管委会监督，故发行人对宿州华瑞网络信息服务有限公司不具有控制权，不纳入合并报表范围。

1、宿州高新飞天永固混凝土有限公司

宿州高新飞天永固混凝土有限公司成立于 2013 年 08 月 22 日，法定代表人为惠鹏，注册资本为 5,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 913413000772047220，企业地址位于安徽省宿州市高新技术产业开发区，所属行业为非金属矿物制品业，经营范围包含：商品混凝土、混凝土外加剂、预制构件制品的生产、销售，建材、工程机械、工矿配件、机械设备销售，钢结构制作、安装（依法须经相关部门批准的项目,经批准后方可开展经营活动）。

截至 2022 年末，该公司总资产为 7,430.47 万元，净资产为 2,492.68 万元；2022 年度，该公司实现营业收入 12,309.00 万元，净利润 731.00 万元。

2、宿州华瑞网络信息服务有限公司

宿州华瑞网络信息服务有限公司成立于 2013 年 8 月 5 日，法定代表人颀孙宗亮，注册资本 13551 万人民币，经营范围许可项目：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；互联网信息服务；建筑智能化系统设计；建设工程施工；网络文化经营；建设工程设计；餐饮服务；国营贸易管理货物的进出口（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：进出口代理；技术进出口；货物进出口；软件开发；信息系统集成服务；人工智能行业应用系统集成服务；安全技术防范系统设计施工服务；电子产品

销售；仪器仪表销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；
文艺创作；动漫游戏开发；5G 通信技术服务；住房租赁；非居住房
地产租赁；居民日常生活服务；物业管理；城市绿化管理；小微型
客车租赁经营服务；二手车经销；企业管理；房屋拆迁服务（除许
可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

截至 2022 年末，该公司总资产为 373,297.13 万元，净资产为
139,402.99 万元；2022 年度，该公司实现营业收入 7,291.51 万元，
净利润 237.09 万元。

五、公司治理与组织结构

（一）公司治理

1、股东会

发行人股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列
职权；

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董
事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会或监事的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加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) 对公司的对外担保作出决定；

(10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(11) 修改公司章程；

(12) 法律法规规定的其他职权。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件盖章（签名）。

2、董事会

公司设董事会，董事会成员为 7 人，其中，职工董事 1 名，由公司职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。其他董事由股东委派，股东会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连选连任。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

(1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；

(2) 执行股东会的决议；

(3) 决定公司的经营计划和投融资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(8) 决定公司内部管理机构、子公司的设置；

(9) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务总监、总工程师、总经理助理及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度；

(11) 决定公司职工的工资、福利、奖惩政策，审核职工收入分配方案；

(12) 拟定公司章程修改方案；

(13) 股东会授予的其他职权。

3、总经理

公司设总经理 1 人，副总经理 2 人，财务总监 1 人，总工程师 1 人，总经理助理 1-2 人。总经理可由董事长兼任。公司经理层成员人选由有任免提议权的机构提议，经规定程序批准后，由政府或董事会聘任或解聘。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议并向董事会报告工作；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投融资计划；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务总监、总工程师及总经理助理；

(7) 决定聘任或者解聘应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 拟定公司员工薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划；

(9) 董事会授予的其他职权。

4、监事

公司不设监事会，设职工监事 1 名，由公司职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事的任期每届为三年。监事任期届满，可连选连任。

职工监事行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违法法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

(4) 提议召开临时股东会会议，在董事不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出草案；

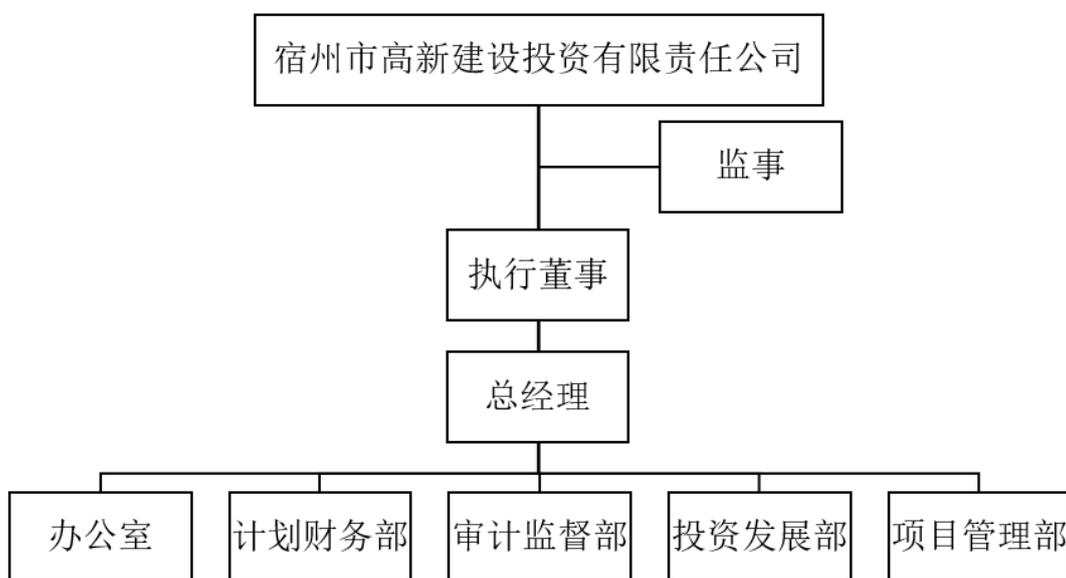
(6) 列席董事会决议；

(7) 股东会授予的其他职权。

（二）发行人内部机构设置

截至本募集说明书签署日，发行人根据《公司章程》等相关规定，结合公司经营管理需要，主要设置了办公室、计划财务部、审计监督部、投资发展部及项目管理部等 5 个职能部门，各部门职责明确、运转良好。

发行人组织结构如下图所示：



1、办公室

负责公司一般性日常工作以及党务、宣传、行政、人事、工青妇、后勤等工作。包括：督促检查公司重要工作部署的贯彻落实情况；参与公司重大决策的调查研究工作；负责公司法律事务；负责公司人力资源管理；负责公司党务和团组织日常工作；负责公司日常行政管理；完成领导和上级部门交办的其它任务。

2、计划财务部

贯彻执行会计、税务相关法规、制度，并结合企业经营特点制定财务管理制度，科学合理组织财务活动。包括：负责公司日常财

务核算，编制公司财务计划和决算；对公司财务进行全面监控，管理公司财务和资金运用；负责筹措公司发展所需资金；负责与金融机构、国有资产监督管理部门和财政等有关部门业务联系，落实融资的还本付息工作；完成领导和上级部门交办的其它任务。

3、审计监督部

负责公司内部财务监督和审计；参与公司资产重组及项目投入事前、事中、事后的监督和审计。包括：负责公司内部财务监督和审计；参与公司资产重组及项目投入事前、事中、事后的监督和审计；完成领导和上级部门交办的其他任务。

4、投资发展部

通过对外部环境和公司整体实力的评估，研究和提出公司重点投资发展方向，并制定相应的中长期规划和年度计划；研究探索公司投融资的运作方式和途径；对公司重大投融资项目进行可行性研究和审定；制定和规范公司资产、产权变动等有关管理制度。包括：通过对外部环境和公司整体实力的评估，研究和提出公司重点投资发展方向，并制定相应的中长期规划和年度计划；研究探索公司投融资的运作方式和途径；对公司重大投融资项目进行可行性研究和审定；制定和规范公司资产、产权变动等有关管理制度；完成领导和上级部门交办的其它任务。

5、项目管理部

负责具体项目的工程技术、进度、安全、质量的管理工作；配合征地拆迁指挥部做好项目的拆迁、安置和建设的组织协调工作。包括：负责投资项目实施方案前期工作和项目建设的监督管理；负

责建设项目招投标的有关工作；负责建设项目的绩效评价和考核工作；完成领导和上级部门交办的其它任务。

（三）内部机构运行情况

报告期内，公司依据有关法律法规和《公司章程》等制度规定按期召开股东会；公司董事会及时进行换届选举；公司股东会决议文件完整，会议记录、决议文件正常签署；公司对重大投资、经营决策等事项的决策过程中，履行了《公司章程》和相关议事规则规定的程序；公司监事正常发挥作用，具备切实的监督手段。

（四）发行人主要内控制度

根据《公司法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，发行人制订了《公司章程》，建立了相互独立、权责明确的内部治理结构。结合自身的实际情况和经营目标制定和逐步完善内部控制制度，发行人已经建立了较为健全、有效的内控体系，涵盖了经营及管理的各个层面和环节，主要制度包括《财务管理制度》、《对外担保管理制度》、《建设工程管理暂行办法》、《信息披露制度》、《募集资金使用管理制度》等。

1、财务管理制度

为加强财务管理，规范财务工作，促进公司经营业务的发展，提高公司经济效益，根据国家有关财务管理法规制度和公司章程有关规定，结合公司实际，公司采用企业会计制度，会计核算遵循权责发生制原则。主要包括：财务管理的基础工作、资本金和负债管理、流动资产、长期资产管理、收入管理、成本费用管理、利润及利润分配管理、财务报告与财务分析、会计电算化、会计档案管理以及企业报税管理。

2、对外担保管理制度

为规范公司担保业务行为，加强担保措施管理，进一步防范担保风险，根据国家及省有关法律法规，结合公司实际，制定《对外担保管理制度》。公司担保余额不得超过当期净资产；不得为有以下情形的企业提供担保：（1）近两个会计年度连续亏损；（2）资不抵债的；（3）存在恶意拖欠银行贷款本息不良记录的；（4）涉及中的按经济纠纷、经济案件或破产诉讼的；（5）生产经营部符合国家有关政策的；（6）国资委认为经营状况非正常的其他情形。

3、建设工程管理暂行办法

建设工程指宿州市政府或宿州市高新区管委会安排的，公司为主体出资建设的土木工程、建筑工程、市政路桥工程、路网及绿化路灯等基础设施工程、管道工程、亮化工程、设备安装工程、装饰工程、临时工程及其他零星工程等。公司每周或不定期召开工程调度会，听取建设工程有关项目立项、可研编制、土地预审、相关审批、勘察、设计、招标、进度、安全、质量和预决算等方面的信息通报，听取对建设工程项目有关事项提出意见与建议，解决项目建设中存在问题，布置相关工作。

4、信息披露制度

为健全和规范公司的信息披露工作，确保信息披露的真实、准确、完整、及时，促进本公司依法规范运作，维护本公司和投资者的合法权益，根据国家有关法律、法规、规章和本公司章程的有关规定，制定信息披露的相关规定。

公司根据监管机构需要履行的定期信息披露应该遵循以下程序：

（1）公司在会计年度、半年度报告期结束后，根据相关最新规定及

时编制并完成审计报告或财务报表。(2) 公司董事、监事、高级管理人员对审计报告或财务报表的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应当陈述理由和发表意见并予以披露。(3) 信息披露工作负责人负责将审计报告或财务报表提交债券主承销商，由主承销商审核后在证券监管机构认可的网站上公开披露。

公司除定期信息披露外，需要对外发布的信息披露事项，需要由专门信息披露经办人员负责起草，交由信息披露工作负责人审核后报出。

5、募集资金使用管理制度

为规范公司公司债券募集资金的管理与使用，保护投资者的合法权益，提高募集资金使用效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》，结合公司实际情况，制定《公司债券募集资金管理制度》。

公司募集资金应当存放于公司批准设立的募集资金专户集中管理，募集资金专户不得存放非募集资金或用作其它用途。公司应当在募集资金到账后及时签订募集资金专项账户监管协议。募集资金专项账户监管协议在有效期届满前因监管银行变更等原因提前终止的，公司应当自协议终止之日起两周内与变更后的监管银行签订新的协议。

公司有关部门应当持续关注募集资金实际管理与使用情况。公司应当真实、准确、完整、及时地披露募集资金的实际使用情况。

(五) 内部管理制度的制定及运行情况

公司根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东会行使职责的方式，以及董事会、监事的议事规则和程序，

确保公司重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，公司还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部管理制度。

公司严格按照《公司法》及国家有关法律、法规的规定，不断推进公司体制、管理创新，对公司重大事项进行决策和管理。报告期内，公司内部管理制度运行有效。

（六）发行人的独立性情况

公司成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，具有独立的企业法人资格，依法独立承担民事责任，其合法权益和经营活动受国家法律保护，自主经营、独立核算、自负盈亏，在业务、资产、人员、机构、财务各方面拥有较为充分的独立性。

1、业务独立情况

发行人具有独立完整的业务开发经营体系，在各环节各方面的经营与运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。

2、资产独立情况

发行人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资金、资产和其他资源的情况。

3、人员独立情况

发行人董事、监事、高级管理人员均依据《公司法》及《公司章程》等有关规定产生。发行人高级管理人员均在发行人处工作并领取薪酬。

4、财务独立情况

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；发行人独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人财务与控股股东、实际控制人及其控制的企业完全分开，实行独立核算，不存在控股股东干预发行人资金使用的情况；发行人在银行独立开户，依法独立纳税。发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

5、机构独立情况

发行人的办公机构和生产经营场所与控股股东、实际控制人及其控制的企业完全分开，不存在与控股股东及其关联企业混合经营、合署办公的情况，也不存在控股股东、实际控制人干预发行人机构设置的情况。发行人根据实际需要及发行人发展战略建立完整的内部组织架构和职能分布体系，各部门间职责清晰明确，业务开展有序，部门间互相协作。

六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）公司董事、监事、高级管理人员

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

姓名	职务	性别	任职时间
高云	董事长、总经理	女	2022年11月至今
丁秀丽	董事、财务总监	女	2022年11月至今
李祥胜	董事	男	2022年11月至今
段光彩	董事	男	2022年11月至今
赵云峰	董事	男	2022年11月至今
何梦杨	董事	男	2022年11月至今
张九伟	职工董事	男	2022年11月至今
王娜	职工监事	女	2022年11月至今
王军舰	副总经理	男	2022年11月至今

注：根据公司章程规定，公司董事任期三年，届满可连选。

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事

高云女士：大学学历，中共党员；曾任职于宿州市职业电视中专学校、宿州市经贸委、宿州市商务局、宿州市政府办公室、宿州市高新区管委会。现任宿州市高新建设投资有限公司总经理。

丁秀丽女士：民革党员，毕业于江西财经大学理财学系，历任宿州市财政局税改办科员，宿州市财政局预算科科员，宿州市财政局预算科副主任科员，宿州市财政局社保科副科长，宿州市农财局综合科科长，宿州市市管中心财务科科长。现任宿州市高新建设投资有限公司董事、财务总监。

李祥胜先生：本科学历，高级工程师，中共党员。曾任皖北制药厂基建技术员、基建科副科长、行政处处长，雪龙纤维科技股份有限公司办公室主任、精细化管理办公室主任（兼）、机关党支部书记。现任宿州市城市建设投资集团（控股）有限公司董事、副总经理，宿州市高新建设投资有限公司董事。

段光彩先生：本科学历。历任泗县黄圩中学教师；泗县城南中学教师；拂晓报社校对员、校对科长、农村部主任；农村孩子报社总编辑、社长（法人代表）。现任宿州市高新建设投资有限公司董事。

赵云峰先生：本科学历，历任宿州汽运集团财务处副处长、第一客运公司副经理、工会主席、党总支书记、经理职务、总会计师。2016至2019年安徽省委党校经济管理专业研究生班毕业。现任宿州市高新建设投资有限公司董事。

何梦杨先生：大学学历。曾任宿州市教育发展投资有限责任公司办公室工作人员，宿州市城市建设投资集团（控股）有限公司办公室工作人员，宿州市城市建设投资集团（控股）有限公司办公室副主任，宿州市银河产业投资公司副总经理，宿州市银通资产投资有限公司副总经理。现任宿州市城市建设投资集团（控股）有限公司团支部书记，宿州市城市建设投资集团（控股）有限公司办公室副主任，宿州马鞍山投资集团（控股）有限公司董事，宿州市高新建设投资有限责任公司董事。

张九伟先生：中共党员，历任宿州市水利局勘探测量队测绘员，宿州市高新建设投资有限责任公司项目部副部长，宿州市高新建设投资有限责任公司办公室副主任。现任宿州市高新建设投资有限责任公司职工董事、办公室主任。

2、监事

王娜女士：硕士研究生，中共党员。历任宿州市高新建设投资有限责任公司项目管理部工作人员、审计监督部工作人员。2021.7至今任宿州市高新建设投资有限责任公司审计监督部副部长。现任宿州市高新建设投资有限责任公司审计监督部副部长以及职工监事。

3、非董事高级管理人员

王军舰先生：中共党员，1992年12月至2006年03月，部队服役，期间曾任226团5连战士，济南陆军学院后勤干部训练大队学员，步兵226团正排司务长、138师412团正排司务长，138师412团副连长、团服务中心副主任，138师412团服务中心主任、军需助理员，138旅炮团防空营副营职军运助理员。2006年03月至2006年12月，退出现役，转服预备役。2006年后，转业进入工作，历任

宿州市发改委办公室任科员，宿州市发改委办公室副主任，宿州市发改委办公室主任，宿州市发改委农村经济发展科科长、宿州市发改委行政审批服务科科长，宿州交通文化旅游投资集团有限公司副总经理。现任宿州市高新建设投资有限责任公司副总经理。

（三）董事、监事及高级管理人员的兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事及高级管理人员的主要兼职情况如下：

序号	姓名	在本公司的职务	其他单位名称	在其他单位担任的职务
1	李祥胜	董事	宿州市银河产业投资发展有限公司	董事长
			宿州市教育发展投资有限责任公司	董事长、总经理
			宿州安元创新风险投资基金有限公司	董事
			国能宿州热力有限公司	副董事长
			宿州市城市建设投资集团(控股)有限公司	董事
2	何梦杨	董事	宿州马鞍山投资集团(控股)有限公司	董事
3	张九伟	职工董事	宿州市华锦园林绿化有限公司	执行董事,总经理
			宿州市华晟商贸有限公司	执行董事,总经理
			宿州高新飞天永固混凝土有限公司	董事
4	王娜	职工监事	宿州市华锦园林绿化有限公司	监事
			宿州市华辰实业有限公司	监事
			宿州市华晟商贸有限公司	监事
			安徽云都石墨烯科技有限公司	监事
			宿州市合瑞项目管理有限责任公司	监事
			国能(宿州)数字能源技术有限公司	监事
			云都(宿州)大数据发展有限公司	监事

（四）董事、监事及高级管理人员持有发行人股票及债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员均未持有发行人股份及债券。

（五）董事、监事和高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条第一款所列情形。发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在最近 36 个月内受到中国证监会的行政处罚的情形，不存在最近 12 个月内受到交易所的公开谴责的情形，也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形。发行人现任董事、监事、高级管理人员任职符合《公司章程》中的相关规定。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人的主要业务

经营范围：市高新技术产业开发区基础建设、水利设施建设、保障性安居工程、工业地产、房产和公共配套设施项目的租赁、投资、建设和管理，商业配套项目的开发、建设和销售，土地整理及开发，国有资产管理，股权投资，高新区重大项目和基础设施投资和管理（依法须经相关部门批准的项目，经批准后方可开展经营活动）。

发行人是宿州市高新区经营规模最大的国有独资公司，是宿州市高新区管委会重点扶持的资产运营主体。发行人的主营业务为工程代建。2020-2022 年度，发行人分别实现主营业务收入 40,374.49 万元、41,638.33 万元、56,898.38 万元，占营业收入的比例分别为 92.59%、92.85%、82.01%，主营业务突出。

发行人的业务布局是在长期发展中逐渐形成的，在报告期内基本保持稳定。报告期内，发行人营业收入按业务板块划分构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入：						
代建收入	56,898.38	82.01%	41,638.33	92.85%	40,374.49	92.59%
小计	56,898.38	82.01%	41,638.33	92.85%	40,374.49	92.59%
其他业务收入：						
房租收入	12,479.64	17.99%	3,189.00	7.11%	3,115.36	7.14%
测绘及其他收入	-	-	18.26	0.04%	115.03	0.26%
小计	12,479.64	17.99%	3,207.26	7.15%	3,230.39	7.41%
合计	69,378.02	100.00%	44,845.59	100.00%	43,604.88	100.00%

发行人的主营业务收入来源于代建收入。报告期内，发行人主营业务收入分别为 40,374.49 万元、41,638.33 万元、56,898.38 万元。报告期内，发行人的主营业务收入呈现稳步增长的趋势。2022 年度，发行人主营业务收入较 2021 年度增长了 36.65%，主要系代建业务项目增加所致。

报告期内发行人主营业务收入稳定，显示出发行人良好的经营能力以及良好的市场影响力和竞争能力。营业收入维持在较大规模的主要原因为发行人作为宿州市高新区城市重要的投融资主体和建设主体，承担了该区域内绝大多数的基础设施建设。伴随该区域的快速发展，发行人各项目开展和推进速度不断加快，发行人获得的营业收入也稳步增长。

报告期内，发行人营业成本按业务板块分类的结构如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本：						

代建成本	48,631.09	91.86%	35,588.32	95.39%	34,508.11	95.41%
小计	48,631.09	91.86%	35,588.32	95.39%	34,508.11	95.41%
其他业务成本:						
房租成本	4,309.80	8.14%	1,676.10	4.49%	1,624.62	4.49%
测绘及其他成本	-	-	42.42	0.11%	34.24	0.09%
小计	4,309.80	8.14%	1,718.53	4.61%	1,658.87	4.59%
合计	52,940.89	100.00%	37,306.84	100.00%	36,166.98	100.00%

报告期内，发行人主营业成本分别为 34,508.11 万元、35,588.32 万元、48,631.09 万元。2022 年度，发行人主营业成本较 2021 年度增长了 36.65%，主要系代建业务项目增加，相应成本也同步增长所致。

报告期内，发行人按业务板块分类的毛利及毛利率水平和公司综合毛利及毛利率水平如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
主营业务:						
代建	8,267.29	14.53%	6,050.01	14.53%	5,866.38	14.53%
小计	8,267.29	14.53%	6,050.01	14.53%	5,866.38	14.53%
其他业务:	-					
房租	8,169.84	65.47%	1,512.89	47.44%	1,490.74	47.85%
测绘及其他	-	-	-24.16	-132.31%	80.79	70.23%
小计	8,169.84	65.47%	1,488.73	46.42%	1,571.52	48.65%
合计	16,437.13	23.69%	7,538.74	16.81%	7,437.90	17.06%

(二) 发行人的经营模式以及相关业务情况

1、代建业务

发行人以代建业务为主业。根据《项目代建合作框架协议》的约定，发行人受宿州市高新技术开发区管理委员会的委托，进行宿州市高新区及周边地区基础设施建设。如：土地开发整理、城市道路、管网、公共设施投资建设、城市棚户区改造以及安置区投资建设等。发行人作为项目的建设主体，完成项目资金的筹集及工程的建设。建设项目工程款计算由发行人按各项目完工进度向宿州市高

新技术开发区管理委员会提供相关结算资料。建设工程项目结算价款为项目建设成本加上 17%的代建管理费。每年的建设工程项目结算价款以经高新区管委会（及其授权单位）审核确认后的项目结算单的价款为准。

报告期内，发行人实现代建收入分别为 40,374.49 万元、41,638.33 万元、56,898.38 万元，是最主要的营业收入来源。2020 年-2022 年发行人代建结算情况如下：

单位：万元

项目名称	类别	是否签署协议	结算安排	项目委托方	2022 年确认收入
智慧村一期	基础设施	是	按照合同金额结算	高新区管委会	38,991.38
临东安置区一期	基础设施	是	按照合同金额结算	高新区管委会	12,073.06
红星路（拱辰路-芒砀路）	基础设施	是	按照合同金额结算	高新区管委会	227.46
沿河路（临溪路-汇源大道	基础设施	是	按照合同金额结算	高新区管委会	2,490.50
物流大道（临溪路-汇源大道	基础设施	是	按照合同金额结算	高新区管委会	3,115.99
项目名称	类别	是否签署协议	结算安排	项目委托方	2021 年确认收入
汴北安置区三区	基础设施	是	按照合同金额结算	高新区管委会	41,819.83
合计	-	-	-	-	41,819.83
项目名称	类别	是否签署协议	结算安排	项目委托方	2020 年确认收入
星泉路（灵磐路-汇源大道	基础设施	是	按照合同金额结算	高新区管委会	625.68
临东安置区一期	基础设施	是	按照合同金额结算	高新区管委会	19,137.34
汴北九年一贯制学校	基础设施	是	按照合同金额结算	高新区管委会	11,157.22
光华路（北外环-北外环二路）	基础设施	是	按照合同金额结算	高新区管委会	586.95
星泉路（拂晓大道-西外环）、红星路（星泉路-	基础设施	是	按照合同金额结算	高新区管委会	1,273.74

北外环)					
龙城路（拱辰路-北外环）	基础设施	是	按照合同金额结算	高新区管委会	2,858.22
北外环林带	基础设施	是	按照合同金额结算	高新区管委会	154.79
杨圩村	基础设施	是	按照合同金额结算	高新区管委会	582.79
星泉路（人民路-灵磬路）	基础设施	是	按照合同金额结算	高新区管委会	1,438.79
龙城路（北外环-北外环二路）	基础设施	是	按照合同金额结算	高新区管委会	1,016.01
邵杨村冯圩庄苗圃工程	基础设施	是	按照合同金额结算	高新区管委会	361.42
北外环路（汇源大道-引河大桥）	基础设施	是	按照合同金额结算	高新区管委会	315.62
其他在建工程	-	是	按照合同金额结算	高新区管委会	1,041.89
合计	-	-	-	-	40,550.48

报告期内，发行人主要代建项目情况如下：

单位：万元

项目	计划建设周期	计划总投资	已投资金额	尚需投资金额	报告期内累计已确认收入金额	报告期内已回款金额
智慧村一期	2018.12-2021.05	38,650.00	36,175.90	2,474.10	38,991.38	-
临东安置区一期	2018.07-2021.03	49,600.00	32,898.10	16,701.90	31,210.40	1,770.22
汴北安置区	2016.12-2019.11	173,023.51	116,398.80	56,624.71	41,819.83	3,393.68
九年一贯制学校	2018.08—2022.09	15,712.43	12,628.36	3,084.07	11,157.22	-
合计		276,985.94	198,101.16	78,884.78	123,178.83	5,163.90

截至 2022 年末，发行人拟建项目情况如下：

单位：万元

项目名称	计划建设周期	预计总投资
宿州市高新区长三角一体化产业集聚园	2020.12-2023.12	25,000.00
路网 EPC 工程	2021.12-2022.12	25,000.00
合计		50,000.00

2、其他业务

报告期内，发行人其他业务收入分别为 3,230.39 万元、3,207.26 万元、12,479.64 万元，发行人其他业务主要包括厂房出租及测绘等，2022 年度其他业务收入有所增加主要系租金收入增加所致。

八、发行人所在行业状况、行业地位和竞争优势

（一）发行人的行业状况

1、市政工程建设行业

伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，城市基础设施建设规模的不断扩大，由原来中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，因此，“十三五”期间仍是我国城市基础设施建设任务量非常繁重的时期。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向。

对于我国城市基础设施建设的前景规划，国家“十三五”规划中明确指出：“构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市

公共服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力。”在“十三五”期间，国家将继续加大城市基础建设的投资力度，相关的优惠政策陆续出台，城市基础建设仍然是国家重点关注和扶持的领域之一，而城市基础设施建设行业本身覆盖了道路交通、河道治理、水利建设、环境治理等诸多与民生息息相关的领域也必然成为我国区域布局和城市发展的重要行业。

作为国民经济可持续发展的重要物质基础，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。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。目前，我国城市基础设施水平还比较低，即便是北京、上海、天津等城市，其基础设施水平与国外一些大城市相比，仍然存在着较大差距。

我国城市基础设施建设行业前景改革开放以来，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。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.50%-2.20% 的增长速度，城市已成为我国经济发展的重要载体。社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期。但从目前中国城市基础设施建设情况来看，我国城市基础设施水平还比较低，具体表现在：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水供给率、天然气普及率和道路硬化率比重低，污水、废物处理设施缺乏等。我国仍存在城市基础设施供给相对不足与城市基础设施需求迅速增长的矛盾。

城市基础设施建设在中国城市化进程中显得尤为重要，是对国

民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业。城市基础设施的逐步配套和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极作用，对城市土地增值、房地产业发展、商业服务业的繁荣以及地方经济的快速增长都有明显的支持和拉动作用。城市基础设施建设行业承担公共服务功能，具有社会性、公益性的特点，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。新型城镇化建设平稳有序开展，我国市政基础设施投资规模保持较快增长。市政基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，是城市发展的关键环节，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、推进城镇化具有重要作用。改革开放以来，我国城镇化水平不断提高。我国常住人口城镇化率自 1978 年改革之初的 17.9% 逐年提高至 2019 年的 59.58%，但仍低于发达国家 80% 的平均水平，我国城市化发展仍有较大空间。2014 年 3 月，国家发改委发布了《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，对推进农业转移人口市民化、优化城镇布局和形态、提高城市可持续发展能力、推动城乡一体化发展、改革完善城镇化发展体制机制等方面进行了中长期系统规划。2014 年至今，我国新型城镇化建设工作已平稳有序开展，预计新型城镇化的推进将进一步加大对交通、通信供水供电等市政公用工程设施和公共生活服务设施建设需求。

随着城市建设投融资体制改革的不断深入，近年来市政基础设

施建设资金的来源和渠道也更加丰富，国家进一步加大了专项债券等融资方式对信息电网油气等重大网络、健康养老服务、生态环保、清洁能源、粮食水利、交通、油气及矿产资源保障等国家十一大投资工程包和六大消费工程等重大投资领域的支持力度；同时大力推广 PPP 模式，通过项目收益债、资产证券化、绿色债券等市场化融资方式满足具有一定收益的公益性事业建设项目的资金需求。

总体来看，随着新型城镇化战略的稳步推进，市政基础设施投资规模将保持较快增长，市场化融资方式将在满足市政基础设施建设资金需求方面发挥重要作用。

从政策导向看，我国基础设施产业呈现广阔的发展空间。“十三五”期间我国政府将持续推进基础设施建设，预期将深化电力、市政、交通等行业的体制改革，陆续出台相关政策，重点围绕输配电分离、水污染防治、区域交通一体化等领域。据有关专家预测，基础设施建设整体规模约为 16 万亿元，发展空间广阔。从城镇化进程看，我国基础设施产业存在巨大提升空间。根据国务院公布《国家新型城镇化规划》，2020 年我国要实现常住人口城镇化率达到 60% 左右的目标。

然而，当前我国基础设施建设仍然滞后于城镇化发展的速度，不能满足未来快速城镇化和人口集聚的需求，推进城镇化进程将加大对基础设施建设的投资需求。有数据显示，到 2020 年国家为城镇化投入的基础设施资金将会高达 40 万元/人。如以每年 1% 的城镇化速度计算，我国每年进城农民达 1,300 万，可拉动 52,000 亿元内需，约等于国内生产总值 74 万亿元的 7%。

从国际产业合作趋势看，我国基础设施产业“走出去”空间巨大。当前世界主要经济体都面临着保增长、调结构的双重挑战，增加定

向投资、加快基础设施建设合作已成为各国的广泛共识。“一带一路”不仅为新常态下中国经济的转型升级提供了新的途径，更是顺应区域经济一体化、实现国际经济合作新跨越的重大决策。

根据亚洲开发银行估算，到 2030 年亚洲地区基础设施建设需求总计将超过 22.6 万亿美元（每年 1.5 万亿美元）。“一带一路”对我国合作需求迫切，轨道交通、物流设施、能源建设等方面存在大量的投资机会。

宿州市是从县城、县级市逐步发展起来的。长期以来，由于城市建设投入不足，建设起点较低，城市经济发展缓慢，城市规模扩张不足。迈入二十一世纪后，迎来了城市建设的高潮。“十二五”以来，宿州市积极实施城镇扩容战略，大力推进双轮驱动、三区共进、四化同步发展，市域空间布局持续优化，城镇综合承载力大幅提高，城乡人居环境显著优化，城市影响力快速提升，“四个宿州”建设成就突出。“十二五”时期是宿州市城镇化水平提升最快的五年，城镇化进程已进入到中期加速的新阶段。

未来 10 年，国家区域发展总体战略向纵深推进，“一带一路”、长江经济带、京津冀区域一体化等区域发展战略进入实质性建设阶段，中部崛起、皖北振兴等国家和省重要规划进一步贯彻落实，长三角城市群、中原城市群、徐州都市圈等城市群发展加速。这些都有利于宿州市发挥区位、要素、交通等优势，在交通设施建设、承接产业转移、城市联动发展、城市能级提升等方面获得优势，进一步提升城市开放水平和综合竞争力。

《宿州市城市总体规划（2012-2030 年）》把宿州定位为：京沪铁路沿线重要的加工业基地和商贸物流中心，苏鲁豫皖四省交界地区的中心城市，安徽省新兴的煤电化产业基地。根据《宿州市城市

总体规划》，宿州市城市用地发展方向为：“东进、北扩、南展、西优”——重点向东、向北发展，向南适当发展，向西优化发展。宿州市城市布局结构形成“一主三副四组团”的城市空间结构形态。

《宿州市新型城镇化发展规划（2016—2025年）》中提出，发挥四省交汇城市的综合优势，以建设“大宿城”为核心，推进京台高速和206国道、310国道和301省道、343国道等经济发展轴建设，积极构建萧垌、灵泗城镇板块，加快形成“一核、多轴、两板块”的城镇空间结构。

十三五时期，宿州市城镇化发展目标为：到2020年，常住人口城镇化率达到50%，户籍人口城镇化率达到28%，五年累计实现52万左右农业转移人口落户城镇。其中，埇桥区18万人、萧县9万人、砀山9万人、泗县8万人、灵璧8万人。展望到2025年，常住人口城镇化率达到58%，户籍人口城镇化率达到40%。根据第7次全国人口普查结果显示，宿州市居住在城镇的人口为233.0万人，占43.8%；居住在乡村的人口为299.4万人，占56.2%。与第六次全国人口普查相比，城镇人口增加65.9万人，乡村人口减少68.8万人，城镇人口比重上升12.6个百分点。

城镇空间结构不断优化。“一中心、两新区”战略深入实施。“一核、多轴、两板块”城镇空间格局逐步形成，中心城市实现“双100”目标，即建成区面积达到100平方公里、常住人口达到100万人。

城镇可持续发展能力显著增强。城市开发集约紧凑，城市规模、开发边界和开发强度得到合理确定，人均城市建设用地控制在100平方米以内，城市规模扩张与内涵提升同步。城乡生态环境明显改善，环境综合治理成效明显，空气质量明显好转，安全用水得到保障，垃圾、污水处理率大幅提高。城镇建成区绿化覆盖率提升。绿

色生产和消费成为主流，节能减排成果更加巩固。

城市生活更加宜人美好。城市发展与自然生态相融合，城市历史文脉、民族文化风格、传统民俗风貌得到保护延续，城市特色品质不断提升，城市人文内涵得到彰显。城市经济、基础设施、公共服务和资源环境承载能力不断增强，城市更智慧、更安全、更人性化。城市规划管理科学高效，城乡社区服务不断优化。城市人居环境优化提升，居民生活和谐宜居、充满活力。

2、测绘行业

当前，我国测绘地理信息事业正处于改革创新发展的关键时期，基础测绘发展面临重大机遇和挑战。从全球维度看，国际上卫星导航定位系统的现代化建设及卫星导航定位基准站全球化布局加快推进。测绘基准建设和使用正向大地、高程、重力三网融合。遥感卫星分辨率不断提高，产品种类不断丰富，成为地理信息获取的主要手段。主要发达国家高度重视并已构建了完善的多层次对地观测体系，积累了覆盖完整、尺度完备、数据鲜活的地理信息资源，开展了地理信息“一站式”服务系统建设，纷纷建立了地理信息服务门户网站和地理信息数据交换中心。从国内发展看，党的十八大提出了“五位一体”总体布局，党的十八届五中全会提出“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，中央城市工作会议对“建设综合性城市管理数据库，发展民生服务智慧应用，提升管理水平，着力打造智慧城市”等做出部署。2015年6月，国务院批复同意了《全国基础测绘中长期规划纲要（2015-2030年）》，要求加快构建以“全球覆盖、陆海兼顾、联动更新、按需服务、开放共享”为主要特征的新型基础测绘体系，形成以新型基础测绘、地理国情监测、应急测绘为核心的完整测绘地理信息服务链条，具备为经济社会发展提供多层次、

全方位服务的能力。2016年8月，国家发展改革委和国家测绘地理信息局联合印发《测绘地理信息事业“十三五”规划》，提出按照供给侧结构性改革的要求，构建以新型基础测绘、地理国情监测、应急测绘、航空航天遥感测绘、全球地理信息资源开发等五大业务为核心的公益性保障服务体系，并要求全面提升基础测绘的质量和效益。这些都对新常态下测绘地理信息事业的转型升级提出了新要求。从技术趋势看，数据正在成为一种生产要素，党的十八届五中全会首次提出“大数据战略”，测绘地理信息技术与以大数据、云计算、移动互联网、物联网为代表的新一代信息技术加速融合，室内外导航定位、航空遥感影像获取、倾斜摄影、无人机、地面移动测量等新型技术装备应用日益广泛，将极大提升基础测绘的效率和能级。测绘地理信息服务方式的革新、产品形式的丰富、信息化测绘体系的建立和发展都对基础测绘工作提出了新要求。

（二）发行人行业地位

宿州市高新建设投资有限公司成立于2012年4月，是宿州市高新区唯一的开发建设主体和资产运营实体，担负着区内基础设施建设投融资、土地开发整理、保障性住房建设等各项任务，以及对项目的投资、融资、运营和管理职能，对宿州市高新区内的相关业务具有区域垄断地位。在发展至今的过程中，发行人为高新区基础设施建设及保障性住房建设等方面做出了重要贡献。

（三）发行人竞争优势

1、发行人的经济环境优势

宿州市位于安徽省最北部，黄淮海平原南端，与苏、鲁、豫3省11个市县接壤，是淮海经济协作区的核心城市之一，也是安徽省

距离出海口最近的城市。宿州市现辖砀山县、萧县、灵璧县、泗县、埇桥区、6个省级开发区、宿马现代产业园区和高新技术产业开发区。

宿州区位优势、交通便利，是贯通华东、华南、华中、华北地区的重要交通枢纽。辖区内铁路、公路、水路交通十分便捷，京沪高铁、陇海铁路，连霍、合徐高速公路和泗许高速巩固综合贯穿。此外，宿州市区域内有浍河、新汴河、沱河、萧滩新河等河流，主要航线由宿州港经洪泽湖至长江中下游各港口城市，经大运河至江、浙、沪等地，或经淮河到淮河沿岸各港口城市。

宿州境内平原广袤，资源丰富，名产众多，是全国著名的商品粮基地，也拥有全国最大的连片水果产区。现已探明煤储量约 60 亿吨，石油达 20 亿吨，煤层气 3,000 多亿立方米，大理石 4,000 万立方米。砀山酥梨、萧县葡萄、符离集烧鸡、灵璧奇石、宿州乐石砚等驰名中外。

随着区域范围内经济的快速发展，宿州市各项经济指标呈现良好的发展势头。2022 年，宿州市生产总值 2224.60 亿元，同步增长 3.9%；分产业看，一产、二产、三产增加值分别增长 4.6%、4.5%、3.3%。2021 年，宿州市生产总值 2167.67 亿元，同比增长 8.5%；分产业看，一产、二产、三产增加值分别增长 8.0%、9.2%、8.3%。2020 年，宿州市生产总值 2044.99 亿元，同比增长 3.9%；分产业看，一产、二产、三产增加值分别增长 3.0%、5.1%、3.0%。

2、政府支持优势

发行人是由宿州市高新区管委会实际控制的国有企业，与政府有着深厚的联系。作为宿州市高新区的主要建设者和管理者，高新区管委会政府将在资金、项目资源、土地资源、税收管理等诸多方

面给予发行人极大的支持和保障。

发行人是宿州市高新区唯一的开发建设主体和资产运营实体，担负着区内基础设施建设投融资、土地开发整理、保障性住房建设等各项任务，以及对项目的投资、融资、运营和管理职能，对宿州市高新区内的相关业务具有区域垄断地位。在发展至今的过程中，发行人为高新区基础设施建设及保障性住房建设等方面做出了重要贡献。

3、融资渠道优势

发行人在各大银行的资信情况良好，与政策性银行及大型商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，融资渠道通畅，为企业正常运营和偿债能力提供了保障。报告期内，发行人到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，具有良好的信用水平，为公司进一步拓展融资渠道树立了良好形象。

（四）发行人在当地区域中的地位

发行人作为高新区最重要的城市基础设施建设主体，也为宿州市的重大基础设施项目建设、强化国有资产经营方面发挥着重大作用。

2022 年，宿州市高新技术产业开发区完成一般公共预算收入 89246 万元，增长 8%。完成固定资产投资 82.3 亿元，增长 10.4%；技术改造投资 20.8 亿元，增长 25%；民间投资 63.8 亿元，增长 30%。完成规模以上工业增加值 14.57 亿元，增长 5.4%。规模以上服务业营业收入 49.3 亿元，增长 7.1%；其他营利性服务业营业收入 48.9 亿元，增长 19.9%。完成社会消费品零售总额 6.9 亿元，增长 8.4%。完成战略性新兴产业产值 39.2 亿元，增长 4.6%；高新技术增加值增

长 17.2%。高新技术企业有效数为 41 家，科技型中小企业 79 家。

2021 年，宿州市高新技术产业开发区实现生产总值 331.8 亿元，同比增长 26%；完成规模以上企业产值 112.2 亿元，增长 31.5%；财政收入 12.5 亿元，增长 12%；一般公共预算收入 8.29 亿元，同比增长 14.85%；规模以上工业增加值 12.8 亿元，增长 34%；固定资产投资 74.6 亿元，增长 25.1%；技改投资 16.6 亿元，增长 47.5%；四上企业 94 家，增长 23.7%，高新技术企业 29 家，增长 38%。

高新区区域内，城投类企业仅发行人 1 家，本期债券为发行人首只企业债券，高新区区域内不存在其他已发行未兑付的企业债券。

宿州市其他重要平台公司情况如下：

单位：亿元

公司名称	经营范围	主体评级	总资产	净资产	营业总收入	净利润
宿州市城市建设投资集团(控股)有限公司	城市基础设施、公共事业项目建设的投资、融资、运营，市政府授权的国有资产经营管理和资本运作，土地整理及综合开发，房地产开发，标准化厂房、保障性住房项目的投资、建设、运营，广告传媒，建筑材料经营，参与市政府特许经营项目；公墓开发与经营；市国资委授权的其他业务(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)。	AA+	933.46	378.35	41.76	8.34
宿州埇桥城投集团(控股)有限公司	城市基础设施、公共事业项目建设的投资、融资、运营，区政府授权的国有资产经营管理和资本运作，土地整理及综合开发，水资源开发，金融和类金融业务，房产开发、标准化厂房、保障性住房项目的投资、建设、运营，广告传媒服务，建筑材料销售，政府授权的其他业务。(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)	AA	191.66	66.41	10.09	1.56

宿州马鞍山投资集团(控股)有限公司	园区基础设施、基础产业、能源、交通及市政公用事业项目投资、融资、建设、运营和管理；从事授权范围内国有资产经营管理和资本运作，实施项目投资管理、资产收益管理、产权监督管理、资产重组和经营；土地的整理、熟化、开发工作；房地产开发与销售；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)	AA-	191.49	82.16	15.88	1.10
宿州市新区建设投资集团有限公司	基础性、公益性项目建设与投资，市政府和开发区管委会认定的重大项目投资、引资，工程咨询，土地收储、开发与整理(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)。	AA	135.44	54.38	8.26	1.44
宿州交通文化旅游投资集团有限公司	交通运输基础设施建设和资产经营，旅游景区的投资、开发及运营管理，旅游信息平台建设，智慧旅游服务，文化演艺、会议及展览服务，旅游地产开发，文化、旅游、体育项目投资运营，旅游产品(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)。	AA	113.30	42.48	9.10	1.00

注:上述财务数据摘自上述公司 2022 年审计报告。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

近三年，发行人无重大违法和违规情况发生。

报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项及其他对发行人偿债能力有重大影响事项。

第五节 发行人财务情况

一、发行人财务报告及审计意见

（一）发行人财务报告编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、及其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），并基于重要会计政策、会计估计编制 2020-2022 年财务报表。发行人所编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）重要会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会【2017】7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会【2017】8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计》（财会【2017】9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（财会【2017】14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。本公司于 2021 年 1 月 1 日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整。

于 2021 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2021 年 1 月 1 日）的新账面价值之间

的差额计入 2021 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则第 14 号—收入（2017 年修订）》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）。要求执行企业会计准则的非上市企业，自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。本公司于 2021 年 1 月 1 日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即 2021 年 1 月 1 日)留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。

2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并按《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制财务报表的企业自 2019 年 1 月 1 日起实施新租赁准则，其中母公司或子公司在境外上市且按照《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制其境外财务报表的企业可以提前实施。本公司于 2021 年 1 月 1 日执行新租赁准则，对会计政策的相关内容进行调整。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

除此之外，报告期内，发行人无其他的重要会计政策变更。

（三）会计估计变更

报告期内，发行人未发生会计估计变更事项。

（四）会计差错更正

报告期内，发行人未发生会计差错更正。

（五）首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

①合并资产负债表

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
应收账款	901,232,104.89	896,728,143.68	4,503,961.21
其他应收款	1,524,323,865.76	1,516,909,268.41	-7,414,597.35
可供出售金融资产	45,224,025.00	不适用	-45,224,025.00
其他权益工具投资	不适用	45,224,025.00	45,224,025.00
其他应付款	143,266,208.79	118,035,542.19	-25,230,666.60
其中：应付利息	25,230,666.60	—	-25,230,666.60
长期借款	2,521,900,000.00	2,526,578,211.81	4,678,211.81
应付债券	394,702,253.13	415,254,707.92	20,552,454.79
其他综合收益	—	-12,650,000.00	-12,650,000.00
未分配利润	372,943,344.20	373,674,785.64	731,441.44

②母公司资产负债表

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
应收账款	901,232,094.69	896,728,133.48	-4,503,961.21
其他应收款	1,536,170,392.66	1,528,755,795.31	-7,414,597.35
可供出售金融资产	45,224,025.00	不适用	-45,224,025.00
其他权益工具投资	不适用	45,224,025.00	45,224,025.00
其他应付款	215,521,563.33	190,394,632.84	-25,126,930.49
其中：应付利息	25,126,930.49	—	-25,126,930.49
长期借款	2,432,300,000.00	2,436,874,475.70	4,574,475.70
应付债券	394,702,253.13	415,254,707.92	20,552,454.79
其他综合收益	—	-12,650,000.00	-12,650,000.00
未分配利润	377,204,773.46	377,936,214.90	731,441.44

该调整对本公司财务报表相关项目无影响。

（六）审计情况

发行人 2020 年合并及母公司财务报告经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）于 2021 年 4 月 27 日出具了容诚审字[2021]230Z2389 号标准无保留意见的审计报告。

发行人 2021 年合并及母公司财务报告经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）于 2022 年 4 月 11 日出具了容诚审字[2022]230Z1710 号标准无保留意见的审计报告。

发行人 2022 年合并及母公司财务报告经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）于 2022 年 4 月 25 日出具了容诚审字[2023]230Z2390 号标准无保留意见的审计报告。

（七）合并财务报表范围变化情况

截至 2022 年末，发行人纳入合并报表的子公司共计 6 家。子公司具体情况如下：

截至 2022 年末发行人纳入合并报表子公司情况

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例%	
			直接	间接
1	宿州市华仪测绘有限责任公司	华仪测绘	100.00	—
2	宿州市华辰置业有限公司	华辰置业	100.00	—
3	宿州市华锦园林绿化有限公司	华锦园林	100.00	—
4	宿州市华晟商贸有限公司	华晟商贸	100.00	—
5	宿州市盛景五金加工有限公司	盛景五金	100.00	—
6	安徽云都石墨烯科技有限公司	云都石墨烯	100.00	—

报告期内，发行人合并范围无变化。

二、财务会计信息及主要财务指标

(一) 发行人近三年财务报表

1、合并资产负债表

合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	21,003.14	81,795.63	67,063.00
应收账款	159,625.05	104,063.20	90,123.21
预付款项	1,000.00	1,350.20	5,012.54
其他应收款	155,873.62	154,483.16	152,432.39
存货	533,295.77	580,136.04	485,331.62
一年内到期的非流动资产	3,367.07	3,559.66	3,398.08
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	874,164.66	925,387.89	803,360.83
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	4,522.40
长期股权投资	17,930.87	17,837.08	12,784.81
其他权益工具投资	4,820.40	4,720.40	-
投资性房地产	202,647.76	68,984.14	70,701.59
固定资产	5.82	7.90	12.75
其他非流动资产	5,534.02	8,963.26	12,327.09
非流动资产合计	230,938.87	100,512.77	100,348.63
资产总计	1,105,103.53	1,025,900.67	903,709.47
流动负债：			
应付票据	-	-	15,000.00
应付账款	16,654.94	3,490.03	3,737.03
应付职工薪酬	1.06	1.69	1.51
应交税费	3,086.80	1,477.69	972.40
其他应付款	9,912.61	9,146.44	14,326.62
一年内到期的非流动负债	69,693.67	65,528.07	41,027.21
流动负债合计	99,349.07	79,643.92	75,064.77
非流动负债：			
长期借款	254,987.41	258,847.82	252,190.00
应付债券	121,748.06	121,506.32	39,470.23
长期应付款	52,527.90	62,888.36	36,054.05
其他非流动负债	68,500.00	46,500.00	32,500.00
非流动负债合计	497,763.36	489,742.50	360,214.28
负债合计	597,112.43	569,386.42	435,279.04
所有者权益：			
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	275,685.19	229,106.95	229,106.95

其他综合收益	-994.00	-1,144.00	-
盈余公积	3,178.53	2,680.09	2,029.14
未分配利润	30,121.38	25,871.20	37,294.33
归属于母公司所有者权益合计	507,991.10	456,514.24	468,430.42
所有者权益合计	507,991.10	456,514.24	468,430.42
负债和所有者权益总计	1,105,103.53	1,025,900.67	903,709.47

2、合并利润表

合并利润表

单位：万元

项 目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	69,378.02	44,845.59	43,604.88
其中：营业收入	69,378.02	44,845.59	43,604.88
二、营业总成本	74,843.43	53,675.41	49,250.97
其中：营业成本	52,940.89	37,306.84	36,166.98
税金及附加	2,201.51	1,447.83	1,287.73
销售费用	-	-	-
管理费用	1,141.05	1,131.38	1,079.30
研发费用	-	-	-
财务费用	18,559.97	13,789.36	10,716.95
其中：利息费用	17,117.28	11,027.05	9,684.44
利息收入	815.80	1,197.09	1,116.34
加：其他收益	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	177.79	136.27	658.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-190.35	-190.35	58.07
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,574.46	-907.56	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-426.63
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	3.93	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-6,862.07	-9,597.18	-5,414.65
加：营业外收入	11,611.21	15,754.22	7,520.07
减：营业外支出	0.53	2.36	0.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,748.61	6,154.68	2,105.22
减：所得税费用	-	-	4.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,748.61	6,154.68	2,100.47
（一）按经营持续性分类	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-

2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	4,748.61	6,154.68	2,100.47
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	4,748.61	6,154.68	2,100.47
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	4,748.61	6,154.68	2,100.47
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-
八、每股收益	-	-	-
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-

3、合并现金流量表

合并现金流量表

单位：万元

项 目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	14,026.76	2,102.53	2,630.13
收到其他与经营活动有关的现金	11,611.21	22,231.22	7,520.07
经营活动现金流入小计	25,637.98	24,333.75	10,150.20
购买商品、接受劳务支付的现金	73,328.99	101,413.30	79,452.23
支付给职工以及为职工支付的现金	865.06	846.13	698.20
支付的各项税费	1,146.69	1,156.01	1,223.42
支付其他与经营活动有关的现金	1,989.89	6,848.88	31,058.88
经营活动现金流出小计	77,330.62	110,264.31	112,432.73
经营活动产生的现金流量净额	-51,692.65	-85,930.56	-102,282.53
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	150.00	121.00	3,600.00
取得投资收益收到的现金	84.00	84.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	4.99	-
收到其他与投资活动有关的现金	4,437.62	4,680.23	6,570.38
投资活动现金流入小计	4,671.62	4,890.22	10,170.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	656.00	4.93	2,290.03
投资支付的现金	100.00	5,198.00	-

支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	756.00	5,202.93	2,290.03
投资活动产生的现金流量净额	3,915.63	-312.71	7,880.35
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	83,802.00	221,100.00	183,840.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	15,000.00	-
筹资活动现金流入小计	83,802.00	236,100.00	183,840.00
偿还债务支付的现金	71,121.81	71,561.51	61,315.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,205.27	44,603.19	22,326.75
支付其他与筹资活动有关的现金	2,490.39	3,959.40	1,685.00
筹资活动现金流出小计	96,817.47	120,124.10	85,327.28
筹资活动产生的现金流量净额	-13,015.47	115,975.90	98,512.72
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	-60,792.49	29,732.63	4,110.54
加：期初现金及现金等价物余额	81,795.63	52,063.00	47,952.46
六、期末现金及现金等价物余额	21,003.14	81,795.63	52,063.00

4、母公司资产负债表

母公司资产负债表

单位：万元

资产	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	18,354.88	78,322.08	62,653.33
应收账款	159,625.05	104,063.20	90,123.21
预付款项	1,000.00	1,350.20	5,012.54
其他应收款	156,691.98	155,277.00	153,617.04
存货	513,310.39	560,150.66	485,316.09
一年内到期的非流动资产	3,367.07	3,559.66	3,398.08
流动资产合计	852,349.38	902,722.80	800,120.28
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	4,522.40
长期股权投资	44,627.41	41,023.62	15,884.81
其他权益工具投资	4,820.40	4,720.40	-
投资性房地产	201,506.44	67,801.47	69,477.57
固定资产	4.90	5.91	9.68
其他非流动资产	5,534.02	8,963.26	12,327.09

非流动资产合计	256,493.17	122,514.65	102,221.55
资产总计	1,108,842.55	1,025,237.45	902,341.83
流动负债：			
应付票据	-	-	15,000.00
应付账款	16,867.06	3,490.03	3,737.03
应付职工薪酬	0.41	0.01	0.24
应交税费	3,081.40	1,471.46	964.35
其他应付款	50,406.69	31,743.67	21,552.16
一年内到期的非流动负债	61,893.67	58,578.07	40,977.21
流动负债合计	132,249.23	95,283.24	82,230.99
非流动负债：			
长期借款	235,232.69	241,837.45	243,230.00
应付债券	121,748.06	121,506.32	39,470.23
长期应付款	42,177.90	62,888.36	36,054.05
其他非流动负债	68,500.00	46,500.00	32,500.00
非流动负债合计	467,658.65	472,732.12	351,254.28
负债合计	599,907.88	568,015.36	433,485.26
所有者权益：			
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	275,685.19	229,106.95	229,106.95
其他综合收益	-994.00	-1,144.00	-
盈余公积	3,178.53	2,680.09	2,029.14
未分配利润	31,064.95	26,579.04	37,720.48
所有者权益合计	508,934.67	457,222.09	468,856.57
负债和所有者权益总计	1,108,842.55	1,025,237.45	902,341.83

5、母公司利润表

母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	69,329.33	64,865.17	43,498.03
减：营业成本	53,110.60	57,350.96	36,124.53
税金及附加	2,149.99	1,390.90	1,278.34
销售费用	-	-	-
管理费用	849.59	864.10	892.40
研发费用	-	-	-
财务费用	18,450.71	13,805.52	10,719.67
其中：利息费用	-	-	9,673.97
利息收入	-	-	1,102.98

加：其他收益	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	177.79	136.27	658.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	58.07
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,572.91	-906.06	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-428.28
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	3.93	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-6,626.67	-9,312.18	-5,287.13
加：营业外收入	11,611.01	15,750.91	7,507.84
减：营业外支出	-	2.36	0.20
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,984.34	6,436.37	2,220.51
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,984.34	6,436.37	2,220.51
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
六、综合收益总额	4,984.34	6,436.37	2,220.51
七、每股收益	-	-	-
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-

6、母公司现金流量表

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	13,978.07	2,035.57	2,489.94
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	27,765.32	31,411.39	7,507.84
经营活动现金流入小计	41,743.39	33,446.96	9,997.78
购买商品、接受劳务支付的现金	73,327.92	101,528.92	79,452.23
支付给职工以及为职工支付的现金	577.69	586.39	424.59
支付的各项税费	1,094.33	1,097.27	1,212.17
支付其他与经营活动有关的现金	33.83	286.03	22,510.10
经营活动现金流出小计	75,033.77	103,498.62	103,599.10
经营活动产生的现金流量净额	-33,290.39	-70,051.66	-93,601.31
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	150.00	121.00	3,600.00

取得投资收益收到的现金	84.00	84.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	4.99	-
收到其他与投资活动有关的现金	4,271.11	4,596.83	6,557.02
投资活动现金流入小计	4,505.11	4,806.82	10,157.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	656.00	4.93	2,290.03
投资支付的现金	3,610.00	5,198.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	4,266.00	5,202.93	2,290.03
投资活动产生的现金流量净额	239.12	-396.11	7,866.99
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	59,902.00	206,110.00	174,830.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	15,000.00	-
筹资活动现金流入小计	59,902.00	221,110.00	174,830.00
偿还债务支付的现金	61,172.15	71,511.51	61,315.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,175.56	44,536.12	22,326.65
支付其他与筹资活动有关的现金	2,470.22	3,945.86	1,685.00
筹资活动现金流出小计	86,817.93	119,993.49	85,327.18
筹资活动产生的现金流量净额	-26,915.93	101,116.51	89,502.82
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	-59,967.20	30,668.74	3,768.50
加：期初现金及现金等价物余额	78,322.08	47,653.33	43,884.84
六、期末现金及现金等价物余额	18,354.88	78,322.08	47,653.33

7、发行人最近三年财务指标

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动比率	8.80	11.62	10.70
速动比率	3.43	4.33	4.24
资产负债率	54.03%	55.50%	48.17%
利息保障倍数	1.14	0.83	0.63
应收账款周转率	0.53	0.46	0.58
存货周转率	0.10	0.07	0.08
总资产周转率	0.07	0.05	0.05
净资产收益率	0.98%	1.33%	0.45%
总资产收益率	0.45%	0.64%	0.24%

(二) 发行人报告期内主要财务指标

1、偿债能力指标

报告期末，发行人反映偿债能力主要财务指标情况如下表所示：

项目	2022年度/末	2021年度/末	2020年度/末
流动比率（倍）	8.80	11.62	10.70
速动比率（倍）	3.43	4.33	4.24
资产负债率（%）	54.03%	55.50	48.17
EBITDA（亿元）	2.62	1.89	1.34
EBITDA利息保障倍数	1.14	0.83	0.63

- 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
- 4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧摊销
- 5、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

报告期内，发行人流动比率分别为 10.7 倍、11.62 倍、8.80 倍，速动比率分别为 4.24 倍、4.33 倍、3.43 倍。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。总体来看，发行人流动资产整体变现能力较强，流动资产结构良好保证了发行人的短期偿债能力。

报告期内，发行人资产负债率为 48.17%、55.50%、54.03%；2020-2022 年，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.63、0.83 倍、1.14 倍，利息保障倍数较低，主要系发行人为满足保障房和基础设施建设项目开工建设，积极开展融资活动，需偿还的利息金额逐年增加所致。但整体来看，发行人资产负债率较低，资本债务结构合理。

2、盈利能力指标

发行人近三年主要盈利能力数据如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	69,378.02	44,845.59	43,604.88
营业成本	52,940.89	37,306.84	36,166.98

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
税金及附加	2,201.51	1,447.83	1,287.73
管理费用	1,141.05	1,131.38	1,079.30
财务费用	18,559.97	13,789.36	10,716.95
投资收益	177.79	136.27	658.07
信用减值损失	-1,574.46	-907.56	
资产减值损失	-	-	-426.63
资产处置收益	-	3.93	-
营业利润	-6,862.07	-9,597.18	-5,414.65
营业外收入	11,611.21	15,754.22	7,520.07
营业外支出	0.53	2.36	0.20
利润总额	4,748.61	6,154.68	2,105.22
所得税费用	-	-	4.75
净利润	4,748.61	6,154.68	2,100.47
净利率	6.84%	13.26%	4.82%
净资产收益率	0.98%	1.33%	0.45%
总资产收益率	0.45%	0.64%	0.24%

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、净利率=净利润/主营业务收入
- 2、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额×100%
- 3、总资产收益率=净利润/总资产平均余额×100%

报告期内，发行人营业收入分别为 43,604.88 万元、44,845.59 万元、69,378.02 万元，报告期内，发行人的主营业务为代建业务和房产租赁业务。近三年，发行人主营业务收入逐年增加，主要系发行人与高新区管委会结算的工程项目金额大幅增加。报告期内，发行人其他业务收入主要为房租收入、测绘收入、电费收入等。

报告期内，发行人营业成本为 36,166.98 万元、37,306.84 万元、52,940.89 万元，营业成本的变动与营业收入的变动趋势相同。

报告期内，发行人财务费用分别为 10,716.95 万元、13,789.36 万元、18,559.97 万元。报告期内财务费用逐年递增，主要系发行人业务规模扩张新增借款导致利息支出增加所致。

报告期内，发行人投资收益分别为 658.07 万元、136.27 万元、177.79 万元。发行人投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益以及处置可供出售金融资产取得的投资收益。

报告期内，发行人营业外收入分别为 7,520.07 万元、15,754.22 万元、11,611.21 万元，主要为政府补助。

3、运营效率指标

项目	2022年末	2021年末	2020年末
应收账款周转率	0.53	0.46	0.58
存货周转率	0.10	0.07	0.08
总资产周转率	0.07	0.05	0.05

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 2、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 3、总资产周转率=营业收入/资产总额平均余额

报告期内，发行人应收账款周转率分别为 0.58、0.46、0.53，整体较低，主要是发行人应收账款金额较大，但主要由对宿州市高新技术产业开发区管理委员会的应收账款构成，其质量较好，回收风险较小。

报告期内，发行人存货周转率为 0.08、0.07、0.10，总资产周转率分别为 0.05、0.05、0.07，均处于较低水平。主要原因系均处于较低水平。主要原因系发行人存货中工程施工占比较大，建设项目投资额较大、周期长，导致的发行人资产周转速度较慢。

总体来说，发行人各项资产周转率指标符合基础设施建设行业的特点。随着发行人在建项目的陆续完工回收，营运能力将逐渐提高。

三、发行人财务分析

（一）资产构成分析

报告期内，发行人资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	21,003.14	1.90%	81,795.63	7.97%	67,063.00	7.42%
应收账款	159,625.05	14.44%	104,063.20	10.14%	90,123.21	9.97%
预付款项	1,000.00	0.09%	1,350.20	0.13%	5,012.54	0.55%
其他应收款	155,873.62	14.10%	154,483.16	15.06%	152,432.39	16.87%
存货	533,295.77	48.26%	580,136.04	56.55%	485,331.62	53.70%
一年内到期的非流动资产	3,367.07	0.30%	3,559.66	0.35%	3,398.08	0.38%
其他流动资产	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
流动资产合计	874,164.66	79.10%	925,387.89	90.20%	803,360.83	88.90%
非流动资产：						
可供出售金融资产	-	0.00%	-	0.00%	4,522.40	0.50%
长期股权投资	17,930.87	1.62%	17,837.08	1.74%	12,784.81	1.41%
其他权益工具投资	4,820.40	0.44%	4,720.40	0.46%	-	0.00%
投资性房地产	202,647.76	18.34%	68,984.14	6.72%	70,701.59	7.82%
固定资产	5.82	0.00%	7.90	0.00%	12.75	0.00%
其他非流动资产	5,534.02	0.50%	8,963.26	0.87%	12,327.09	1.36%
非流动资产合计	230,938.87	20.90%	100,512.77	9.80%	100,348.63	11.10%
资产总计	1,105,103.53	100.00%	1,025,900.67	100.00%	903,709.47	100.00%

报告期内，公司资产总计分别为 903,709.47 万元、1,025,900.67 万元、1,105,103.53 万元，发行人总资产呈上升态势，主要系随着发行人生产经营的逐渐扩大，资产规模也随之扩大所致。

从资产构成来看，报告期内，发行人流动资产分别为 803,360.83 万元、925,387.89 万元、874,164.66 万元，占当期资产总额的比重分别为 88.90%、90.20%、79.10%，发行人流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款及存货。报告期内，发行人非

流动资产分别为 100,348.63 万元、100,512.77 万元、230,938.87 万元，占当期资产总额的比重分别为 11.10%、9.80%、20.90%，报告期内发行人资产结构较为稳定。

1、流动资产分析

(1) 货币资金

报告期内，发行人货币资金分别 67,063.00 万元、81,795.63 万元、21,003.14 万元，占当期资产总额的比例分别为 7.42%、7.97%、1.90%。发行人货币资金主要是银行存款及其他货币资金。2021 年末较 2020 年末增长 21.97%，主要原因系 2021 年末银行存款增加所致。2022 年末较 2021 年末减少 74.32%，主要由于 2022 年支付款项增加所致

报告期内，公司货币资金构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	0.94	0.00	0.54	0.00	1.04	-
银行存款	21,002.20	100.00	81,795.09	100.00	52,061.96	77.63
其他货币资金	-	0.00	-	0.00	15,000.00	22.37
合计	21,003.14	100.00	81,795.63	100.00	67,063.00	100.00

其他货币资金为银行承兑汇票保证金。截至 2022 年末，公司货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

(2) 应收账款

报告期内，发行人应收账款分别为 90,123.21 万元、104,063.20 万元、159,625.05 万元，占当期资产总额的比例分别为 9.97%、10.14%、14.44%。2021 年末，发行人应收账款较 2020 年末增加了 13,939.99 万元，增幅 15.47%，主要系发行人代建业务扩张，应收委托方建设项目的工程款项所致。2022 年末，发行人应收账款较 2021

年末增加了 55,561.85 万元，增幅 53.39%，主要系发行人与宿州市高新技术产业开发区管理委员会、宿州市恒臻科技有限公司、安徽聚鑫创新科技有限公司、安徽嘉赛智能科技有限公司、安徽旭虹电子科技有限公司的往来款增加所致，与管委会的往来款增加主要系 2022 年交付结算宿州市美术馆及标准化厂房等项目，增加对宿州市高新区管委会应收账款所致。

截至 2022 年末，发行人应收账款前五名明细情况如下：

单位：万元

单位名称	金额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额	是否为关联方
宿州市高新技术产业开发区管理委员会	156,205.51	97.25	781.03	是
宿州市恒臻科技有限公司	826.04	0.51	41.30	否
安徽聚鑫创新科技有限公司	731.23	0.46	36.56	否
安徽嘉赛智能科技有限公司	413.02	0.26	20.65	否
安徽旭虹电子科技有限公司	413.02	0.26	20.65	否
合计	158,588.82	98.73	900.19	

截至 2021 年末，发行人应收账款前五名明细情况如下：

单位：万元

单位名称	金额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额	是否为关联方
宿州市高新技术产业开发区管理委员会	99,211.09	94.86	496.06	是
宿州市高新技术产业开发区社会事务局	5,375.05	5.14	26.88	否
合计	104,586.13	100.00	522.93	

截至 2020 年末，发行人应收账款前五名明细情况如下：

单位：万元

单位名称	金额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额	是否为关联方
宿州市高新技术产业开发区管理委员会	87,764.20	97.38	-	是
宿州市高新技术产业开发区社会事务局	2,315.02	2.57	-	否
锦麒生物科技（安徽）有限公司	48.87	0.05	4.89	否
合计	90,128.10	100.00	4.89	

(3) 预付款项

报告期内，发行人的预付账款分别为 5,012.54 万元、1,350.20 万

元、1,000.00 万元，分别占当期资产总额的 0.55%、0.13%、0.09%。发行人预付账款 2021 年末较 2020 年末降低 73.06%，主要原因为预付的工程建设款减少所致。

(4) 其他应收款

报告期内，发行人其他应收款余额分别为 152,432.39 万元、154,483.16 万元、155,873.62 万元，占当期资产总额的比例分别为 16.87%、15.06%、14.10%。发行人其他应收款主要包括其与其他单位的往来款、保证金、押金、应收利息等款项。

①其他应收款分类披露

报告期内，发行人其他应收款（不含利息）按性质分类情况

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证金、押金	4,141.00	2.60%	3,881.10	2.47	2,750.10	1.80
往来款及其他	8,218.11	5.16%	13,188.01	8.40	13,234.01	8.65
借款	140.00	0.09%	140.00	0.09	140.00	0.09
关联方往来款	146,905.73	92.16%	139,709.99	89.03	136,881.95	89.46
小计	159,404.84	100.00%	156,919.10	100.00	153,006.06	100.00
减：坏账准备	3,531.23	-	2,435.94	-	854.57	-
合计	155,873.62	-	154,483.16	-	152,151.49	-

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

报告期内，按账龄组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：万元、%

账龄	2022 年末			2021 年末			2020 年末		
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面余额	坏账准备	计提比例	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	290.00	14.50	5	1,131.00	56.55	5	950.83	47.54	5
1-2 年	1,131.00	113.10	10	950.83	95.08	10	2,300.23	230.02	10
2-3 年	950.93	285.28	30	2,300.33	690.10	30	1,122.60	336.78	30
3-4 年	2,300.23	1,150.12	50	1,076.50	538.25	50	200.45	100.23	50
4-5 年	1,076.50	861.20	80	200.45	160.36	80	-	-	-
5 年以上	200.45	200.45	100	-	-	-	-	-	-
合计	5,949.11	2,624.65	44.12	5,659.11	1,540.34	27.22	4,574.11	714.57	15.62

③2020 年末、2021 年末及 2022 年末余额前五名的其他应收款情况：

2022 年末发行人其他应收款前五大客户及账龄情况

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备
宿州市高新技术产业开发区管理委员会	往来款	146,905.73	4 年以内	92.16	734.53
宿州市产业投资控股集团有限公司（曾用名：宿州市工业投资集团有限公司）	往来款	6,400.00	5 年以上	4.01	32.00
佛山海晟金融租赁股份有限公司	保证金	1,500.00	3-4 年	0.94	750.00
安徽锐富光电科技有限公司	往来款	1,064.00	4-5 年	0.67	851.20
中航国际租赁有限公司	保证金	1,000.00	3-4 年	0.63	500.00
合计		156,869.73		98.41	2,867.73

2021 年末发行人其他应收款前五大客户及账龄情况

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备
宿州市高新技术产业开发区管理委员会	往来款	139,232.99	1 年以上	88.73	696.16
宿州市工业投资集团	往来款	11,400.00	1 年以内、4-5 年	7.26	57.00
佛山海晟金融租赁股份有限公司	保证金	1,500.00	3 年以上	0.96	450.00
安徽锐富光电科技有限公司	往来款	1,064.00	4-5 年	0.68	532.00
中航国际租赁有限公司	保证金	1,000.00	1-2 年	0.64	300.00
合计		154,196.99		98.27	2,035.16

2020 年末发行人其他应收款前五大客户及账龄情况

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备
宿州市高新技术产业开发区管理委员会	往来款	136,881.95	4 年以内	89.46	0.00
宿州市工业投资集团	往来款	11,400.00	5 年以上、4-5 年	7.45	0.00
佛山海晟金融租赁股份有限公司	保证金	1,500.00	1-2 年	0.98	150.00

安徽锐富光电科技有限公司	往来款	1,064.00	2-3年	0.7	319.20
中航国际租赁有限公司	保证金	800.00	1-2年	0.52	80.00
合计		151,645.95		99.11	549.20

④其他应收款分类情况

发行人将经营活动相关的其他应收款项划分为经营性其他应收款，否则为非经营性其他应收款，主要为拆借款。非经营性占款相关事宜将有发行人按照财经法规及发行人财务制度的相关规定，针对相关情况由公司财务管理部审核后上报公司决策领导进行逐项审批。

最近一年末，发行人非经营性其他应收款和经营性其他应收款金额和占比情况如下：

单位：万元

项目	2022年末	
	金额	占总资产比
经营性	78,877.35	7.14%
非经营性	76,996.27	6.97%
合计	155,873.62	14.10%

截至 2022 年末，发行人其他应收款（不含应收利息）账面价值为 155,873.62 万元，其中经营性其他应收款为 78,877.35 万元，占总资产比例 7.14%，非经营性其他应收款为 76,996.27 万元，占净资产比例 6.97%。发行人经营性其他应收款主要系押金、保证金及因生产经营直接产生的对其他企业或机构的往来占款和资金拆借等，非经营性其他应收款主要系与其他单位发生的无直接业务背景的资金拆借及往来款等。针对非经营性其他应收款，根据公司财务管理制度等要求进行，由公司财务部门制定资金方案，履行规定的公司决策程序。如果有国家定价则执行国家定价；无国家定价时执行市场价格；如无市场价格，则参照实际成本加合理利润由双方协商确定。

2022 年末发行人非经营性其他应收款情况

单位：万元

单位名称	账面余额	是否为关联方	款项性质	坏账准备
宿州市高新技术产业开发区管理委员会	70,759.31	是	往来款	353.80
宿州市工业投资集团	6,400.00	否	往来款	32.00
安徽锐富光电科技有限公司	1,064.00	否	往来款	851.20
宿州澳深商贸有限公司	149.95	否	往来款	149.95
安徽云盾信息技术有限公司	140.00	否	借款	140.00
汴北行管会	10.00	否	往来款	0.05
合计	78,523.26			1,527.00

针对上述其他应收款，发行人目前正积极与相关单位协商回款计划，针对应收宿州市高新区管委会的款项目前发行人已制定回款安排，并与宿州市高新区管委会进行了积极的协调沟通。发行人将严格加强对其他应收款的回款安排管理，逐步收回资金拆借占款，严格控制新增拆借行为。

在本期债券的存续期内，发行人将严格控制非经营性往来占款或资金拆借的规模，承诺原则上不新增非经营性往来占款或资金拆借余额，并定期对上述余额信息进行信息披露。本期债券发行后若债券存续期内发生非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人将严格按照公司的内部决策程序，进行相应的审批、划转及报告程序。此外，上述事项将在后续定期或临时报告中进行充分披露，以接受股东和投资者的严格监督。

截至 2022 年末，发行人政府性应收款项总额为 303,121.24 万元，占净资产的比例为 59.67%，具体明细如下：

单位：万元

单位名称	入账科目	款项性质	期末余额
宿州市高新技术产业开发区管理委员会	应收账款	工程款	156,205.51
宿州市高新技术产业开发区管理委员会	其他应收款	往来款	146,905.73
汴北行管理委员会	其他应收款	往来款	10.00
合计			303,121.24

截至 2021 年末、2022 年末，发行人政府性应收款项总额分别为 243,819.13 万元、303,121.24 万元。2022 年末，发行人政府性应

收款项较 2021 年末新增 64,677.16 万元，并收回宿州市高新技术产业开发区社会事务局 5,375.05 万元，政府性应收款项净增加 59,302.11 万元，增幅 24.32%。2022 年末政府性应收款项的增加 64,677.16 万元，主要为发行人与管委会的应收账款的增加，该部分主要为 2022 年交付结算宿州市美术馆及标准化厂房等项目的工程款，是发行人市场化代建业务发展所致。

(4) 存货

报告期内，发行人存货账面价值分别为 485,331.62 万元、580,136.04 万元、533,295.77 万元，分别占同期资产总额的 53.70%、56.55%、48.26%。发行人存货主要为开发成本。2021 年末，发行人存货较 2020 年末增加了 94,804.42 万元，增幅为 19.53%，发行人存货增加主要系宿州市高新区管委会向发行人无偿划入资产所致。

报告期内发行人存货构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发成本	453,276.86	94.36	546,695.37	94.24	485,316.09	100.00
房产	80,003.38	5.64	33,425.13	5.76	-	-
周转材料	15.54	0.00	15.54	0.00	15.54	0.00
账面余额	533,295.77	100.00	580,136.04	100.00	485,331.62	100.00
减：跌价准备	-	-	-	-	-	-
账面价值	533,295.77	100.00	580,136.04	100.00	485,331.62	100.00

①开发成本

截至 2022 年末，发行人存货中开发成本余额为 453,276.86 万元，主要明细如下：

截至 2022 年末，发行人开发成本明细，如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	项目期限	项目性质	2022 年末	是否签订政府代建/回购协议

1	半导体产业园(一期)项目	自营项目	4年	标准化厂房建设	50,778.87	否
2	港口北路安置区	政府代建	3年	保障房建设	40,105.22	是
3	临东安置区	政府代建	3年	保障房建设	32,898.10	是
4	宿州市高新区智慧城市5G示范区	自营项目	3年	标准化厂房建设	29,650.82	否
5	汴北安置区项目	政府代建	3年	保障房建设	29,472.08	是
6	路网	政府代建	2年	市政项目建设	26,359.61	是
7	汴河小镇	自营项目	2年	保障房建设	24,804.50	否
8	汴北安置区四期	政府代建	3年	保障房建设	23,801.79	是
9	整体城镇安置房	政府代建	7年	保障房建设	23,394.11	是
10	汴北安置区二期	政府代建	3年	保障房建设	23,312.11	是
11	十二年一贯制学校(立洋学校)	自营项目	2年	民办学校项目建设	20,588.75	否
12	深圳家居产业园	自营项目	2年	标准化厂房建设	20,086.54	否
13	4#、5#数据机房	自营项目	2年	标准化厂房建设	18,660.98	否
14	华瑞科技园	自营项目	4年	标准化厂房建设	16,637.68	否
15	宿州市美术馆	政府代建	2年	市政项目建设	15,979.55	是
16	长三角厂房	自营项目	3年	标准化厂房建设	15,702.28	否
17	创奇小区	政府代建	2年	保障房建设	12,423.55	是
18	赛沃	自营项目	3年	标准化厂房建设	6,091.61	否
19	大宿城	自营项目	3年	标准化厂房建设	5,000.00	否
20	汴北安置区三期	政府代建	3年	保障房建设	4,224.50	是
21	数据中心(三)设备车间	自营项目	5年	标准化厂房建设	3,838.05	否
22	零星工程	自营项目	2年	标准化厂房建设	3,386.69	否
23	汴北九年一贯制学校	政府代建	4年	市政项目建设	1,471.14	是
24	职工综合体	政府代建	6年	保障房建设	984.50	是
25	标准化厂房	自营项目	2年	标准化厂房建设	996.63	否
26	龙城路(拱辰路-北外环)	政府代建	2年	市政项目建	681.34	是

				设		
27	高新区路灯工程	政府代建	2年	市政项目建设	670.02	是
28	市场北路(北外环--星泉路)	政府代建	2年	市政项目建设	596.40	是
29	龙城路(北外环--北外环二路)	政府代建	2年	市政项目建设	279.56	是
30	绿化工程	政府代建	2年	市政项目建设	399.88	是
	合计				453,276.86	

截至 2022 年末，发行人开发成本中土地明细情况如下：

单位：万元

序号	土地证号	宗地位置	土地性质	用途	取得方式	入账方式	面积（平方米）	期末账面价值	是否已抵押	是否缴纳土地出让金
1	宿州国用（2015）第 G2015003 号	宿州高新区北外环路北侧、206 国道西侧	出让	商住	公开招拍挂	成本法	66,365.14	12,423.55	是	是
2	宿州国用（2015）字第 G2015012 号	宿州高新区规划林溪路以东、北十里村	出让	商住	公开招拍挂	成本法	33,333.30	4,420.00	否	是
3	宿州国用（2015）字第 G2015004 号	宿州高新区人民北路西侧	出让	商住	公开招拍挂	成本法	41,001.49	5,436.79	是	是
4	宿州国用（2015）第 G2015005 号	人民路以西，林溪路以东	出让	商住	公开招拍挂	成本法	46,674.00	6,553.03	是	是
5	宿州国用（2015）字第 G2015014 号	宿州市高新区经二路西侧	出让	商住	公开招拍挂	成本法	11,500.00	1,794.00	否	是
6	皖（2016）宿州市不动产权第 0010240 号	宿州市高新区泗许高速以南、206 国道东侧	出让	商服	公开招拍挂	成本法	3,748.82	585.09	否	是
7	皖（2017）宿州市不动产权第 0011591 号	宿州市埇桥区汴河街道办事处北十里村	出让	商住	公开招拍挂	成本法	19,428.93	3,032.37	否	是
8	皖（2017）宿州市不动产权第 0011593 号	宿州市汴河街道办事处北十里村	出让	商住	公开招拍挂	成本法	101.57	15.86	否	是
9	皖（2017）宿州市不动产权第 0011592 号	宿州市汴河街道办事处北十里村人民路西侧	出让	商住	公开招拍挂	成本法	4,082.00	637.10	否	是
10	皖（2017）宿州市不动产权第 0028903 号	宿州市高新区邵杨村，拂晓大道西侧	出让	商住	公开招拍挂	成本法	53,609.00	9,956.76	是	是

11	皖(2017)宿州市不动产权第0028906号	宿州市汴河街道办事处杨圩村	出让	商住	公开招拍挂	成本法	5,595.70	908.29	否	是
12	皖(2017)宿州市不动产权第0028441号	宿州市埇桥区汴河街道办事处杨圩村	出让	商住	公开招拍挂	成本法	26,474.30	4,297.26	是	是
13	皖(2016)宿州市不动产权第0011589号	宿州市埇桥区汴河街道办事处北十里村,北外环路南侧	出让	商住	公开招拍挂	成本法	57,371.18	9,401.92	否	是
14	皖(2017)宿州市不动产权第0028448号	宿州市边河街道办事处邵杨村	出让	工业	公开招拍挂	成本法	6,882.75	112.79	否	是
15	皖(2018)宿州市不动产权第0020623号	宿州市高新区北十里村泗许高速北侧	出让	工业	公开招拍挂	成本法	9,545.00	156.42	否	是
16	皖(2018)宿州市不动产权第0047825号	宿州市高新区新汴河村、拂晓大道东侧	出让	商服	公开招拍挂	成本法	75,929.31	6,517.87	否	是
17	皖(2019)宿州市不动产权第0010022号	宿州市高新区新汴河村灵磬路东侧	出让	商住	公开招拍挂	成本法	37,278.12	5,236.37	否	是
18	皖(2021)宿州市不动产权第0001101号	宿州市高新区大王村银河路北侧	出让	工业	公开招拍挂	成本法	97,880.22	1588.63	是	是
19	皖(2020)宿州市不动产权第0038064号	宿州市高新区北三环路北侧、人民路西侧	出让	科教用地	公开招拍挂	成本法	64,693.18	3,699.98	否	是
合计	-	-	-	-	-	-	661,494.01	76,774.08		

②房产

截至 2022 年末,发行人存货中房产余额为 80,003.38 万元,明细如下:

单位:万元

序号	产权号	坐落	用途	面积(m ²)	账面价值	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否出租
1	无证	整体城镇化安置房(一期)18#15套1102	住宅	79	43.45	评估法	5,500.00	否	否
2	无证	整体城镇化安置房(一期)18#15套1202	住宅	79	43.45	评估法	5,500.00	否	否
3	无证	整体城镇化安置房(一期)	住宅	79	43.45	评估法	5,500.00	否	否

		18#15套 1302							
4	无证	整体城镇化安置房(一期) 18#15套 1305	住宅	79	43.45	评估法	5,500.00	否	否
5	无证	整体城镇化安置房(一期) 18#15套 1402	住宅	79	41.08	评估法	5,200.00	否	否
6	无证	整体城镇化安置房(一期) 18#15套 1405	住宅	79	41.08	评估法	5,200.00	否	否
7	无证	整体城镇化安置房(一期) 18#15套 1502	住宅	79	41.87	评估法	5,300.00	否	否
8	无证	整体城镇化安置房(一期) 18#15套 1602	住宅	79	41.87	评估法	5,300.00	否	否
9	无证	整体城镇化安置房(一期) 18#15套 1702	住宅	79	41.08	评估法	5,200.00	否	否
10	无证	整体城镇化安置房(一期) 18#15套 1801	住宅	98.2	49.10	评估法	5,000.00	否	否
11	无证	整体城镇化安置房(一期) 18#15套 1802	住宅	79	39.50	评估法	5,000.00	否	否
12	无证	整体城镇化安置房(一期) 18#15套 1803	住宅	99.5	49.75	评估法	5,000.00	否	否
13	无证	整体城镇化安置房(一期) 18#15套 1804	住宅	99.5	49.75	评估法	5,000.00	否	否
14	无证	整体城镇化安置房(一期) 18#15套 1805	住宅	79	39.50	评估法	5,000.00	否	否
15	无证	整体城镇化安置房(一期) 18#15套 1806	住宅	98.2	49.10	评估法	5,000.00	否	否
16	无证	整体城镇化安置房(一期) 24#5套 1102	住宅	79	43.45	评估法	5,500.00	否	否
17	无证	整体城镇化安置房(一期) 24#5套 1302	住宅	79	43.45	评估法	5,500.00	否	否
18	无证	整体城镇化安置房(一期) 24#5套 1402	住宅	79	41.08	评估法	5,200.00	否	否
19	无证	整体城镇化安置房(一期) 24#5套 1403	住宅	99.5	51.74	评估法	5,200.00	否	否
20	无证	整体城镇化安	住宅	99.5	49.75	评估	5,000.00	否	否

		置房（一期） 24#5套 1803				法			
21	无证	宿州市北三环 路与灵璧路交 口，安徽省宿 州市高新区职 工社区综合体 项目，1#楼邻 里中心	商业	2,641.69	3,170.03	评估 法	12,000.00	否	否
	无证		商业	11,229.43	8,983.54	评估 法	8,000.00	否	否
	无证		公用	6,779.32	1,016.90	评估 法	1,500.00	否	否
	无证		住宅	18,813.91	7,525.56	评估 法	4,000.00	否	否
22	无证	宿州市高新区 北外环路以 南、灵磬路以 西高新区职工 综合体 4#（原 南侧食堂超 市）		405.21	425.47	评估 法	10,500.00	否	否
23	无证	宿州市高新区 北外环路以 南、灵磬路以 西高新区职工 综合体 4#（三 楼）		445.44	356.35	评估 法	8,000.00	否	否
24	无证	宿州市高新区 北外环路以 南、灵磬路以 西高新区职工 综合体 4#（原 北侧宿易超 市）		158.7	166.64	评估 法	10,500.00	否	否
25	无证	临东安置区 1#3001室	住宅	164.45	92.91	评估 法	5,650.00	否	否
26	无证	临东安置区 1#3004室	住宅	164.45	86.34	评估 法	5,250.00	否	否
27	无证	临东安置区 1#3201室	住宅	133.39	70.03	评估 法	5,250.00	否	否
28	无证	临东安置区 1#3202室	住宅	134.33	70.52	评估 法	5,250.00	否	否
29	无证	临东安置区 2#3001室	住宅	226.8	119.07	评估 法	5,250.00	否	否
30	无证	临东安置区 2#3003室	住宅	218.44	114.68	评估 法	5,250.00	否	否
31	无证	临东安置区 2#3004室	住宅	218.44	114.68	评估 法	5,250.00	否	否
32	无证	临东安置区 2#3006室	住宅	226.8	119.07	评估 法	5,250.00	否	否
33	无证	临东安置区 2#3201室	住宅	108.01	56.71	评估 法	5,250.00	否	否
34	无证	临东安置区 2#3202室	住宅	108.01	56.71	评估 法	5,250.00	否	否

35	无证	临东安置区 5#3001室	住宅	230.69	121.11	评估 法	5,250.00	否	否
36	无证	临东安置区 5#3004室	住宅	230.69	121.11	评估 法	5,250.00	否	否
37	无证	临东安置区 5#3201室	住宅	114.2	59.96	评估 法	5,250.00	否	否
38	无证	临东安置区 7#3001室	住宅	162.69	85.41	评估 法	5,250.00	否	否
39	无证	临东安置区 7#3201室	住宅	132.75	69.69	评估 法	5,250.00	否	否
40	无证	临东安置区 7#3202室	住宅	133.69	70.19	评估 法	5,250.00	否	否
41	无证	临东安置区 8#301室	住宅	145.23	76.25	评估 法	5,250.00	否	否
42	无证	临东安置区 8#303室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
43	无证	临东安置区 8#308室	住宅	145.23	76.25	评估 法	5,250.00	否	否
44	无证	临东安置区 8#401室	住宅	145.23	76.25	评估 法	5,250.00	否	否
45	无证	临东安置区 8#402室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
46	无证	临东安置区 8#403室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
47	无证	临东安置区 8#408室	住宅	145.23	76.25	评估 法	5,250.00	否	否
48	无证	临东安置区 8#501室	住宅	145.23	76.25	评估 法	5,250.00	否	否
49	无证	临东安置区 8#503室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
50	无证	临东安置区 8#507室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
51	无证	临东安置区 8#508室	住宅	145.23	76.25	评估 法	5,250.00	否	否
52	无证	临东安置区 8#601室	住宅	145.23	76.25	评估 法	5,250.00	否	否
53	无证	临东安置区 8#701室	住宅	145.23	76.25	评估 法	5,250.00	否	否
54	无证	临东安置区 8#703室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
55	无证	临东安置区 8#801室	住宅	145.23	76.25	评估 法	5,250.00	否	否
56	无证	临东安置区 8#1001室	住宅	145.23	76.25	评估 法	5,250.00	否	否
57	无证	临东安置区 8#1202室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
58	无证	临东安置区 8#1302室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
59	无证	临东安置区	住宅	106.4	55.86	评估	5,250.00	否	否

		8#1303室				法			
60	无证	临东安置区 8#1403室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
61	无证	临东安置区 8#1406室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
62	无证	临东安置区 8#1407室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
63	无证	临东安置区 8#1507室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
64	无证	临东安置区 8#1703室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
65	无证	临东安置区 8#1801室	住宅	145.23	76.25	评估 法	5,250.00	否	否
66	无证	临东安置区 8#1802室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
67	无证	临东安置区 8#1806室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
68	无证	临东安置区 8#1807室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
69	无证	临东安置区 8#2001室	住宅	145.23	76.25	评估 法	5,250.00	否	否
70	无证	临东安置区 8#2006室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
71	无证	临东安置区 8#2401室	住宅	145.23	76.25	评估 法	5,250.00	否	否
72	无证	临东安置区 8#2403室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
73	无证	临东安置区 8#2406室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
74	无证	临东安置区 8#2407室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
75	无证	临东安置区 8#2801室	住宅	145.23	76.25	评估 法	5,250.00	否	否
76	无证	临东安置区 8#2901室	住宅	145.23	76.25	评估 法	5,250.00	否	否
77	无证	临东安置区 8#2902室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
78	无证	临东安置区 8#3001室	住宅	239.14	125.55	评估 法	5,250.00	否	否
79	无证	临东安置区 8#3002室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
80	无证	临东安置区 8#3003室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
81	无证	临东安置区 8#3004室	住宅	204.08	107.14	评估 法	5,250.00	否	否
82	无证	临东安置区 8#3005室	住宅	204.08	107.14	评估 法	5,250.00	否	否
83	无证	临东安置区 8#3008室	住宅	239.14	125.55	评估 法	5,250.00	否	否

84	无证	临东安置区 8#3101室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
85	无证	临东安置区 8#3102室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
86	无证	临东安置区 8#3103室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
87	无证	临东安置区 8#3104室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
88	无证	临东安置区 8#3201室	住宅	106.03	55.67	评估 法	5,250.00	否	否
89	无证	临东安置区 8#3202室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
90	无证	临东安置区 8#3203室	住宅	106.4	55.86	评估 法	5,250.00	否	否
91	无证	临东安置区 8#3204室	住宅	106.03	55.67	评估 法	5,250.00	否	否
92	无证	临东安置区 1#0101室	商业	234.31	246.03	评估 法	10,500.00	否	否
93	无证	临东安置区 1#0102室	商业	220.14	231.15	评估 法	10,500.00	否	否
94	无证	临东安置区 1#0103室	商业	270.54	284.07	评估 法	10,500.00	否	否
95	无证	临东安置区 1#0104室	商业	224.54	235.77	评估 法	10,500.00	否	否
96	无证	临东安置区 1#0105室	商业	181.19	190.25	评估 法	10,500.00	否	否
97	无证	临东安置区 1#0106室	商业	240.76	252.80	评估 法	10,500.00	否	否
98	无证	临东安置区 1#0107室	商业	229.83	241.32	评估 法	10,500.00	否	否
99	无证	临东安置区 1#0108室	商业	168.02	176.42	评估 法	10,500.00	否	否
100	无证	临东安置区 1#0109室	商业	209.87	220.36	评估 法	10,500.00	否	否
101	无证	临东安置区 1#0110室	商业	222.18	233.29	评估 法	10,500.00	否	否
102	无证	临东安置区 1#0300室	办公	1,309.56	936.34	评估 法	7,150.00	否	否
103	无证	临东安置区 7#0101室	商业	199.07	209.02	评估 法	10,500.00	否	否
104	无证	临东安置区 7#0102室	商业	183.42	192.59	评估 法	10,500.00	否	否
105	无证	临东安置区 7#0103室	商业	241.5	253.58	评估 法	10,500.00	否	否
106	无证	临东安置区 7#0104室	商业	250.67	263.20	评估 法	10,500.00	否	否
107	无证	临东安置区 7#0105室	商业	199.33	209.30	评估 法	10,500.00	否	否
108	无证	临东安置区	商业	145.46	152.73	评估	10,500.00	否	否

		7#0106室				法			
109	无证	临东安置区 7#0108室	办公	287.46	301.83	评估 法	10,500.00	否	否
110	无证	临东安置区 7#0201室	办公	387.3	333.08	评估 法	8,600.00	否	否
111	无证	临东安置区 7#0301室	办公	687.24	491.38	评估 法	7,150.00	否	否
112	无证	临东安置区 7#0302室	办公	72.12	51.57	评估 法	7,150.00	否	否
113	无证	临东安置区 7#0303室	办公	90.62	64.79	评估 法	7,150.00	否	否
114	无证	临东安置区 7#0304室	办公	94.06	67.25	评估 法	7,150.00	否	否
115	无证	临东安置区 7#0305室	办公	40.73	29.12	评估 法	7,150.00	否	否
116	无证	临东安置区 7#0306室	办公	164	117.26	评估 法	7,150.00	否	否
117	无证	临东安置区 7#0307室	办公	49.04	35.06	评估 法	7,150.00	否	否
118	无证	临东安置区 7#0308室	办公	69.58	49.75	评估 法	7,150.00	否	否
119	无证	汴北佳苑	住宅/ 商业	55,124.66	31,570.15	评估 法	-	否	否
120	无证	创业中心	办公	16,165.79	15,008.09	评估 法	-	否	否
		合计			80,003.38				

随着发行人基础设施建设、安置房和标准化厂房等代建业务的增长，发行人存货中开发成本也相应出现了大幅度的增长，发行人存货构成及增长与发行人的行业特点和业务模式密切相关。

总体而言，发行人的资产结构符合基础设施建设业务的行业特点，发行人的资产构成合理，资产质量较高，表明了发行人主营业务处于稳健、可持续的经营周期中。

2、非流动资产结构分析

报告期内，发行人非流动资产总额分别为 100,348.63 万元、100,512.77 万元、230,938.87 万元，发行人的非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产和其他非流动资产构成，固定资产占非流动资产的比例较低。

(1) 长期股权投资

报告期内，发行人长期股权投资分别为 12,784.81 万元、17,837.08 万元、17,930.87 万元，占总资产比例分别为 1.41%、1.74%、1.62%。发行人长期股权投资 2021 年末比 2020 年末增加了 5,052.27 万元，增长率为 39.52%，主要系对宿州华瑞网络信息服务有限公司追加投资 5,000.00 万元所致。

截至 2022 年末，发行人长期股权投资情况如下：

单位：万元

被投资单位	持股比例	核算方法	账面价值
宿州华瑞网络信息服务有限公司	80.87%	权益法	16,233.58
宿州高新飞天永固混凝土有限公司	40.00%	权益法	1,697.29
合计			17,930.87

根据宿州市高新区管委会印发的会议文件，宿州华瑞网络信息服务有限公司由宿州市高新区管委会统一领导和管理，对宿州市高新区管委会负责，受宿州市高新区管委会监督，故发行人对宿州华瑞网络信息服务有限公司不具有控制权，不纳入合并报表范围。

(2) 投资性房地产

报告期内，发行人投资性房地产分别为 70,701.59 万元、68,984.14 万元、202,647.76 万元，占总资产的比例分别为 7.82%、6.72%、18.34%。2020 年末，发行人投资性房地产较 2019 年末小幅增长。2022 年末，发行人投资性房地产较 2021 年末增长了 133,663.63，增幅为 193.76%，主要为建设完工转入租赁的房产增加所致。

截至 2022 年末，发行人投资性房地产情况如下：

单位：万元

项目	原值	折旧/摊销	余额
房屋及建筑物	184,774.16	6,598.83	178,175.33
土地使用权	25,746.54	1,274.11	24,472.43
合计	210,520.71	7,872.95	202,647.76

截至 2022 年末，土地使用权及房产明细如下：

序号	取得方式	产权号	坐落	证载用途	土地面积(m ²)	房产面积(m ²)	账面价值(万元)	单价(万元/m ²)	入账方式	是否抵押	是否出租
1	政府注入	皖(2019)宿州市不动产权第0028605号	宿州市灵磬路以西,北环二路以南高新区标准化厂房9#厂房	工业用地/其它	41,553.00	10,959.33	25,061.63	0.18	评估法	否	是
2	政府注入	皖(2019)宿州市不动产权第0028667号	宿州市灵磬路以西,北环二路以南高新区标准化厂房8#厂房	工业用地/其它	41,553.00	15,659.98			评估法	否	是
3	政府注入	皖(2019)宿州市不动产权第0028673号	宿州市灵磬路以西,北环二路以南高新区标准化厂房7#厂房	工业用地/其它	41,553.00	11,816.02			评估法	否	是
4	政府注入	皖(2019)宿州市不动产权第0028682号	宿州市灵磬路以西,北环二路以南高新区标准化厂房2#厂房	工业用地/其它	26,513.00	11,830.57			评估法	否	是
5	政府注入	皖(2019)宿州市不动产权第0028709号	宿州市灵磬路以西,北环二路以南高新区标准化厂房1#厂房	工业用地/其它	26,513.00	5,047.62			评估法	否	是
6	政府注入	皖(2019)宿州市不动产权第0028712号	宿州市灵磬路以西,北环二路以南高新区标准化厂房3#厂房	工业用地/其它	41,553.00	7,500.73			评估法	否	是
7	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0096780号	灵磬路以西,北环二路以南4号厂房	工业	26,513.00	15,541.06			成本法	否	是
8	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0096827号	灵磬路以西,北环二路以南高新区标准化厂房5号电子信息类厂房	工业	41,553.00	11,627.29			成本法	否	是
9	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0096816号	灵磬路以西,北环二路以南6号厂房	工业	41,553.00	6,582.74			成本法	否	是
10	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0096814号	灵磬路以西,北环二路以南10号厂房	工业	41,553.00	24,625.03			成本法	否	是
11	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0096779号	灵磬路以西,北环二路以南高新区标准化厂房综合楼	工业	26,513.00	18,684.26			成本法	否	是
12	招拍挂	宿州国用(2014)第G2014001号	埇桥区汴河街道办事处新汴河村	商务金融用地	16,099.56	—	1,648.74	0.11	成本法	否	是

13	招拍挂	宿州国用(2014)字第G2014018号	埇桥区边河街道办事处新汴河村	商务金融用地	41,585.84	—	5,264.33	0.13	成本法	否	是
14	招拍挂	皖(2020)宿州市不动产权第0033650号	宿州市东关大街曙光商场	商务金融用地/商业、金融、信息	133.80	266.40	4,375.62	0.35	成本法	否	是
15	招拍挂	皖(2020)宿州市不动产权第0022918号	宿州市淮海北路与雪枫路交叉口东北角	商务金融用地/商业、金融、信息	293.70	—			成本法	否	是
16	招拍挂	皖(2020)宿州市不动产权第0022921号	宿州市淮海北路与雪枫路交叉口东北角0206室	城镇住宅用地/成套住房	293.70	—			成本法	否	是
17	招拍挂	皖(2020)宿州市不动产权第0033654号	宿州市浍水路金融巷4—8号	商务金融用地/其它	746.70	185.00			成本法	否	是
18	招拍挂	皖(2020)宿州市不动产权第0033660号	宿州市浍水中路北侧宿城一中对面原金穗宾馆	商务金融用地/办公	2,128.90	1,743.43			成本法	否	是
19	招拍挂	皖(2020)宿州市不动产权第0023119号	宿州市淮海南路东侧	商务金融用地/商业、金融、信息	4,030.96	515.60			成本法	否	是
20	招拍挂	皖(2020)宿州市不动产权第0033656号	宿州市浍水中路北侧宿城一中对面原金穗宾馆	商务金融用地/办公	2,128.90	289.28			成本法	否	是

21	招拍挂	皖(2020)宿州市不动产权第0033707号	宿州市汴河路二机厂宿舍0106室、0107室、0108室	商务金融用地/商业、金融、信息	22.10	—				成本法	否	是	
22	招拍挂	房地产权宿字第2014-1974号	埇桥区曹村镇三环村206国道西侧	其它	—	413.91	28.37	0.07		成本法	否	是	
23	招拍挂	房地产权宿字第2014-1971号	埇桥区曹村镇三环村206国道西侧	其它	—	1,193.10	64.57	0.06		成本法	否	是	
24	招拍挂	房地产权宿字第2014-1973号	埇桥区曹村镇三环村206国道西侧	其它	—	24.84	1.61	0.07		成本法	否	是	
25	招拍挂	房地产权宿字第2014-1972号	埇桥区曹村镇三环村206国道西侧	其它	—	1,193.10	64.57	0.06		成本法	否	是	
26	招拍挂	房地产权宿字第2014-1975号	埇桥区曹村镇三环村206国道西侧	其它	—	2,351.04	127.24	0.06		成本法	否	是	
27	招拍挂	埇国用(2015)第0003号	埇桥区曹村镇三环村206国道西侧	工业用地	35,349.90	—	854.96	0.02		成本法	否	是	
28	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0070328号	宿州市高新区埇上路西侧、龙城路东侧、北三环路北侧、朝霞路南侧宿州双创产业集聚基地项目配套行政楼	工业	115,811.56	36,364.89				成本法	否	是	
29	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0070333号	宿州市高新区埇上路西侧、龙城路东侧、北三环路北侧、朝霞路南侧宿州双创产业集聚基地项目人才公寓	工业	115,811.56	13,651.74				成本法	否	是	
30	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0070440号	宿州市高新区埇上路西侧、龙城路东侧、北三环路北侧、朝霞路南侧宿州双创产业集聚基地项目1#厂房	工业	115,811.56	28,682.40			60,158.00	0.18	成本法	否	是
31	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0069878号	宿州市高新区埇上路西侧、龙城路东侧、北三环路北侧、朝霞路南侧宿州双创产业集聚基地项目2#厂房	工业	115,811.56	22,900.20				成本法	否	是	
32	招拍挂	皖(2022)宿州市不动	宿州市高新区埇上路西侧、龙城路东	工业	115,811.56	50,780.40				成本	否	是	

		产权第0069879号	侧、北三环路北侧、朝霞路南侧宿州双创产业集聚基地项目3#厂房							法		
33	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0069880号	宿州市高新区埭上路西侧、龙城路东侧、北三环路北侧、朝霞路南侧宿州双创产业集聚基地项目4#厂房	工业	47,474.62	22,990.20				成本法	否	是
34	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0070067号	宿州市高新区埭上路西侧、龙城路东侧、北三环路北侧、朝霞路南侧宿州双创产业集聚基地项目5#厂房	工业	47,474.62	28,682.40				成本法	否	是
35	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0070061号	宿州市高新区埭上路西侧、龙城路东侧、北三环路北侧、朝霞路南侧宿州双创产业集聚基地项目6#厂房	工业	115,811.56	28,682.40				成本法	否	是
36	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0070072号	宿州市高新区埭上路西侧、龙城路东侧、北三环路北侧、朝霞路南侧宿州双创产业集聚基地项目7#厂房	工业	115,811.56	22,900.20				成本法	否	是
37	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0070085号	宿州市高新区埭上路西侧、龙城路东侧、北三环路北侧、朝霞路南侧宿州双创产业集聚基地项目8#厂房	工业	115,811.56	19,937.40				成本法	否	是
38	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0070090号	宿州市高新区埭上路西侧、龙城路东侧、北三环路北侧、朝霞路南侧宿州双创产业集聚基地项目9#标准化厂房	工业	47,474.62	22,990.20				成本法	否	是
39	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0070093号	宿州市高新区埭上路西侧、龙城路东侧、北三环路北侧、朝霞路南侧宿州双创产业集聚基地项目10#标准化厂房	工业	47,474.62	28,682.40				成本法	否	是
40	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0070092号	北三环路以北、朝霞路以南、埭上路以东、人民路以西高新区整体城镇化标准化厂房四期1#	工业	67,178.56	10,133.50	18,799.71	0.18		成本法	否	是

			厂房								
41	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0070232号	北三环路以北、朝霞路以南、埇上路以东、人民路以西高新区整体城镇化标准化厂房四期2#厂房	工业	67,178.56	12,909.56			成本法	否	是
42	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0070065号	北三环路以北、朝霞路以南、埇上路以东、人民路以西高新区整体城镇化标准化厂房四期3#厂房	工业	67,178.56	12,909.44			成本法	否	是
43	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0070060号	北三环路以北、朝霞路以南、埇上路以东、人民路以西高新区整体城镇化标准化厂房四期4#厂房	工业	67,178.56	8,949.55			成本法	否	是
44	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0070071号	北三环路以北、朝霞路以南、埇上路以东、人民路以西高新区整体城镇化标准化厂房四期5#厂房	工业	67,178.56	8,629.39			成本法	否	是
45	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0070078号	北三环路以北、朝霞路以南、埇上路以东、人民路以西高新区整体城镇化标准化厂房四期6#厂房	工业	67,178.56	8,629.39			成本法	否	是
46	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0070059号	北三环路以北、朝霞路以南、埇上路以东、人民路以西高新区整体城镇化标准化厂房四期7#厂房	工业	67,178.56	8,949.76			成本法	否	是
47	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0070068号	北三环路以北、朝霞路以南、埇上路以东、人民路以西高新区整体城镇化标准化厂房四期8#厂房	工业	67,178.56	8,635.02			成本法	否	是
48	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0070074号	北三环路以北、朝霞路以南、埇上路以东、人民路以西高新区整体城镇化标准化厂房四期9#厂房	工业	67,178.56	8,949.76			成本法	否	是
49	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第	北三环路以北、朝霞路以南、埇上路以东、人民路以西	工业	67,178.56	8,635.02			成本法	否	是

		0070076号	高新区整体城镇化标准化厂房四期10#厂房									
50	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0070434号	北三环路以北、朝霞路以南、埇上路以东、人民路以西高新区整体城镇化标准化厂房四期11#厂房	工业	67,178.56	5,443.55			成本法	否	是	
51	招拍挂	皖(2018)宿州市不动产权第0008402号	宿州市高新区新汴河村、星泉路南侧、灵磬路西侧	商服、商务金融	116,497.43	-	11,582.15	0.10	成本法	否	是	
52	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0047783号	宿州市拱辰陆以北宿州科技创业服务中心1#标准厂房0404室	工业	7,047.16	668.01	232.59	0.35	成本法	否	是	
53	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0047785号	宿州市拱辰陆以北宿州科技创业服务中心1#标准厂房0403室	工业	7,047.16	424.76	147.33	0.35	成本法	否	是	
54	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0047557号	宿州市拱辰陆以北宿州科技创业服务中心1#标准厂房0402室	工业	7,047.16	404.48	140.84	0.35	成本法	否	是	
55	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0047558号	宿州市银河一路北侧环宇·银河北苑64#楼0104室	住宅	162,404.85	90.06	74.45	0.83	成本法	否	是	
56	招拍挂	皖(2022)宿州市不动产权第0047559号	宿州市埇桥区银河二路与政通二路交口西南宿州云集文化商业街民俗风情街4#楼(商业)0202室	商服/商业、金融、信息	22,795.47	55.47	47.84	0.86	成本法	否	是	
57	政府注入	无证	宿州市高新区	—	—	—	73,973.22	—	评估法	否	是	
		合计		—	—	—	202,647.76	—				

(3) 其他非流动资产

报告期内，发行人其他非流动资产金额分别为 12,327.09 万元、8,963.26 万元、5,534.02 万元，占当期总资产的比例分别为 1.36%、0.87%、0.50%。2021 年末，发行人其他非流动资产较 2020 年末下降了 3,363.83 万元，主要系委托贷款减少所致。

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
委托贷款	4,401.78	7,831.02	11,194.85
待处置房产	1,132.24	1,132.24	1,132.24
合计	5,534.02	8,963.26	12,327.09

其中待处置房产为尚未处置完成的房产，该房产为于 2020 年已签订房屋征收补偿协议，尚未拆迁完毕的房产，产权证号为皖(2020)宿州市不动产权第 0039094 号。

(二) 负债构成分析

报告期内，发行人负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付票据	-	-	-	0.00	15,000.00	3.45
应付账款	16,654.94	2.79	3,490.03	0.61	3,737.03	0.86
应付职工薪酬	1.06	0.00	1.69	0.00	1.51	0.00
应交税费	3,086.80	0.52	1,477.69	0.26	972.40	0.22
其他应付款	9,912.61	1.66	9,146.44	1.61	14,326.62	3.29
一年内到期的非流动负债	69,693.67	11.67	65,528.07	11.51	41,027.21	9.43
流动负债合计	99,349.07	16.64	79,643.92	13.99	75,064.77	17.25
非流动负债：						
长期借款	254,987.41	42.70	258,847.82	45.46	252,190.00	57.94
应付债券	121,748.06	20.39	121,506.32	21.34	39,470.23	9.07
长期应付款	52,527.90	8.80	62,888.36	11.04	36,054.05	8.28
其他非流动负债	68,500.00	11.47	46,500.00	8.17	32,500.00	7.47
非流动负债合计	497,763.36	83.36	489,742.50	86.01	360,214.28	82.75
负债合计	597,112.43	100.00	569,386.42	100.00	435,279.04	100.00

报告期内，发行人总负债分别为 435,279.04 万元、569,386.42 万元、597,112.43 万元，发行人负债总额随业务扩张逐年增加，主要表现为应付账款、长期应付款、其他非流动负债的增加。其中，流动负债为 75,064.77 万元、79,643.92 万元、99,349.07 万元，分别占总负债的 17.25%、13.99%、16.64%，以其他应付款和一年内到期的非流动负债为主。非流动负债为 360,214.28 万元、489,742.50 万元、

497,763.36 万元，分别占总负债的 82.75%、86.01%、83.36%，主要由长期借款、应付债券、长期应付款及其他非流动负债构成。

1、流动负债分析

(1) 应付票据

报告期内，发行人应付票据分别为 15,000.00 万元、0 万元、0 万元。发行人的应付票据为银行承兑汇票。2021 年末，发行人应付票据较 2020 年末减少 15,000.00 万元，降幅为-100%，主要系 2020 年新增的广发银行 15,000.00 万元商业汇票已兑付所致。

(2) 应付账款

报告期内，发行人应付账款余额分别为 3,737.03 万元、3,490.03 万元、16,654.94 万元，占当期负债总额的比例分别为 0.86%、0.61%、2.79%。发行人的应付账款为应付工程款。2021 年末，发行人应付账款较 2020 年减少了 247 万元，减幅 6.61%，较上年基本保持稳定。2022 年末，发行人应付账款较 2021 年增加了 13,164.91 万元，增幅 377.21%，主要为应付工程款增加所致。

(3) 其他应付款

报告期内，发行人其他应付款金额分别 14,326.62 万元、9,146.44 万元、9,912.61 万元，占当期负债总额的比例分别为 3.29%、1.61%、1.66%。2021 年末，发行人其他应付款较 2020 年减少了 5,180.18 万元，减幅 36.16%。

报告期内，发行人其他应付款情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应付利息	-	-	2,523.07
借款	-	5,538.11	7,438.11
保证金、押金	2,232.28	2,664.32	4,084.51
往来款及其他	7,680.33	944.00	280.93

合计	9,912.61	9,146.44	14,326.62
----	----------	----------	-----------

(4) 一年内到期的非流动负债

报告期内，发行人一年内到期的非流动负债分别为 41,027.21 万元、65,528.07 万元、69,693.67 万元，占当期负债总额的比例分别为 9.43%、11.51%、11.67%。2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 24,500.86 万元，增幅 59.72%。

报告期内，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
1年内到期的长期借款	39,990.00	41,850.00	30,150.00
1年内到期的长期应付款	29,703.67	23,678.07	10,877.21
合计	69,693.67	65,528.07	41,027.21

2、非流动负债分析

(1) 长期借款

报告期内，发行人长期借款余额分别为 252,190.00 万元、258,847.82 万元、254,987.41 万元，占当期负债总额的比例分别为 57.94%、45.46%、42.70%。2021 年末，发行人长期借款较 2020 年末增加了 6,657.82 万元，增幅 2.64%。

报告期内，发行人长期借款明细如下：

单位：万元、%

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
保证、抵押、质押借款	32,000.00	37,000.00	42,000.00
保证、质押借款	36,900.00	19,000.00	21,000.00
保证、抵押借款	54,200.00	53,400.00	60,000.00
保证借款	115,925.59	112,500.00	63,890.00
质押借款	15,500.00	36,300.00	65,300.00
应付长期借款利息	461.82	647.82	
合计	254,987.41	258,847.82	252,190.00

截至 2022 年末，发行人长期借款（含一年内到期）明细如下：

单位：万元

序号	贷款银行	余额	一年内到期	起始日期	终结日期	借款类别
1	中国农业发展银行宿州市埇桥区支行	32,000.00	5,000.00	2015-9-28	2030-9-27	保证、抵押、质押
2	中国农业发展银行宿州市埇桥区支行	8,000.00	2,000.00	2017-11-28	2034-6-22	保证、质押
3	中国农业发展银行宿州市埇桥区支行	9,000.00	-	2017-2-24	2034-6-22	保证、质押
4	中国建设银行股份有限公司宿州银河一路支行	15,000.00	3,800.00	2019-6-21	2028-6-20	保证、质押
5	徽商银行股份有限公司宿州银河一路支行	2,700.00	-	2022-10-8	2030-10-8	保证、质押
6	徽商银行股份有限公司宿州银河一路支行	2,200.00	-	2022-12-13	2030-9-13	保证、质押
7	光大银行股份有限公司宿州分行	-	4,000.00	2019-1-14	2023-9-14	保证、抵押
8	交通银行股份有限公司宿州分行	32,600.00	5,000.00	2020-7-23	2029-12-31	保证、抵押
9	交通银行股份有限公司宿州分行	9,400.00	-	2020-9-10	2029-12-31	保证、抵押
10	交通银行股份有限公司宿州分行	12,200.00	2,800.00	2022-3-30	2028-12-31	保证、抵押
11	中国农业发展银行宿州市埇桥区支行	25,982.01	4,000.00	2018-3-30	2030-3-29	保证
12	广发银行股份有限公司合肥分行	-	3,000.00	2020-3-11	2023-3-10	保证
13	安徽宿州农村商业银行股份有限公司	9,800.00	1,000.00	2020-5-12	2025-5-12	保证
14	中国光大银行股份有限公司宿州分行	12,000.34	2,000.00	2020-10-23	2028-10-22	保证
15	宿州淮海村镇银行埇桥支行	-	1,000.00	2020-9-24	2023-9-23	保证
16	中国农业发展银行宿州市埇桥区支行	18,500.00	1,500.00	2021-3-26	2035-3-16	保证
17	中国农业银行城中支行	11,200.00	800.00	2021-1-1	2033-12-31	保证
18	中国农业银行城中支行	4,700.00	300.00	2021-5-19	2033-12-31	保证
19	光大银行股份有限公司宿州分行	8,703.12	500.00	2021-2-1	2031-1-31	保证
20	光大银行股份有限公司宿州分行	5,328.12	-	2021-3-1	2031-1-31	保证
21	安徽宿州农村商业银行股份有限公司汴河支行	850.00	150.00	2022-2-16	2025-2-16	保证
22	中国农业发展银行宿州市埇桥区支行	3,000.00	-	2022-1-5	2035-3-16	保证
23	中国农业银行城中支行	940.00	60.00	2022-1-21	2033-12-31	保证
24	中国农业银行城中支行	2,820.00	180.00	2022-2-2	2033-12-31	保证
25	安徽宿州淮海村镇银行股份有限公司	1,000.00	-	2022-1-17	2024-1-16	保证
26	安徽宿州淮海村镇银行股	1,000.00	-	2022-6-27	2025-6-26	保证

	份有限公司埇桥支行					
27	中国农业发展银行宿州市埇桥区支行	2.00	-	2022-1-21	2035-9-28	保证
28	中国农业发展银行宿州市埇桥区支行	5,000.00	-	2022-3-22	2035-9-28	保证
29	中国农业发展银行宿州市埇桥区支行	5,100.00	900.00	2022-5-25	2035-9-28	保证
30	中国农业银行股份有限公司宿州城中支行	15,500.00	2,000.00	2016-7-6	2031-7-5	质押
	合计	254,525.59	39,990.00			

(2) 应付债券

报告期内，发行人应付债券余额分别为 39,470.23 万元、及 121,506.32 万元、121,748.06 万元，占当期负债总额的比例分别为 9.07%、21.34%、20.39%。2021 年，发行人应付债券较 2020 年末增加 82,036.09 万元，增幅为 207.84%，主要原因为 2021 年发行人新发行了公司债券及债权融资计划产品。截至 2022 年末，发行人应付债券明细如下：

单位：万元

债券名称	发行金额	发行日期	债券期限	2022 年末账面价值
20 皖宿州高新建投 ZR001	40,000.00	2020/04/29	5 年	39,696.26
21 宿高 02	50,000.00	2021/11/30	3 年	49,853.19
21 皖宿州高新建投 ZR001	20,000.00	2021/12/30	5 年	19,752.78
2021 年度理财直接融资工具	10,000.00	2021/04/16	2 年	10,000.00
应付债券利息	-	-	-	2,445.84
合计	120,000.00	-	-	121,748.06

(3) 长期应付款

报告期内，发行人长期应付款余额分别为 36,054.05 万元、62,888.36 万元、52,527.90 万元，占当期负债总额的比例分别为 8.28%、11.04%、8.80%，主要为应付融资租赁款项，报告期内有所增加主要系新增融资租赁借款所致。

报告期内，发行人长期应付款明细如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
----	---------	---------	---------

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
佛山海晟金融租赁股份有限公司	2,949.07	8,344.78	13,069.39
中航国际租赁有限公司	17,816.96	25,877.70	12,413.06
徽银金融租赁有限公司	4,514.92	7,520.88	10,571.60
基石京信（天津）融资租赁有限公司	2,849.19	5,684.33	-
安徽兴泰融资租赁有限公司	4,860.88	3,222.29	-
渝农商金融租赁有限责任公司	9,186.87	12,238.37	-
安徽中安融资租赁股份有限公司	6,600.00	-	-
安振（天津）融资租赁有限责任公司	3,750.00	-	-
合计	52,527.90	62,888.36	36,054.05

（4）其他非流动负债

报告期内，发行人其他非流动负债余额分别为 32,500.00 万元、46,500.00 万元、68,500.00 万元，占当期负债总额的比例分别为 7.47%、8.17%、11.47%。2021 年，发行人其他非流动负债较 2020 年末增加 14,000.00 万元，系新增双创专项债资金。2022 年，发行人其他非流动负债较 2021 年末增加了 22,000.00，增幅为 47.31%，主要系主要为专项资金增加所致。

（三）所有者权益分析

报告期内，发行人所有者权益结构如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益：						
实收资本	200,000.00	39.37	200,000.00	43.81	200,000.00	42.70
资本公积	275,685.19	54.27	229,106.95	50.19	229,106.95	48.91
其他综合收益	-994.00	-0.20	-1,144.00	-0.25	-	0.00
盈余公积	3,178.53	0.63	2,680.09	0.59	2,029.14	0.43
未分配利润	30,121.38	5.93	25,871.20	5.67	37,294.33	7.96
归属于母公司所有者权益合计	507,991.10	100.00	456,514.24	100.00	468,430.42	100.00
所有者权益合计	507,991.10	100.00	456,514.24	100.00	468,430.42	100.00

公司所有者权益主要由实收资本、资本公积、未分配利润构成。报告期内，公司所有者权益分别为 468,430.42 万元、456,514.24 万元、507,991.10 万元。

（1）股本

报告期内，发行人实收资本均为 200,000.00 万元，主要为宿州市高新技术产业开发区管理委员会于发行人成立时对发行人的注资及设立后的追加投资。

(2) 资本公积

报告期内，发行人资本公积分别为229,106.95万元、229,106.95万元、275,685.19万元，分别占所有者权益合计的48.91%、50.19%、54.27%。

(四) 盈利能力分析

报告期内，发行人利润表结构如下：

单位：万元、%

项 目	2022 年度/末	2021 年度/末	2020 年度/末
一、营业总收入	69,378.02	44,845.59	43,604.88
二、营业总成本	74,843.43	53,675.41	49,250.97
其中：营业成本	52,940.89	37,306.84	36,166.98
税金及附加	2,201.51	1,447.83	1,287.73
销售费用	-	-	-
管理费用	1,141.05	1,131.38	1,079.30
研发费用	-	-	-
财务费用	18,559.97	13,789.36	10,716.95
其中：利息费用	17,117.28	11,027.05	9,684.44
利息收入	815.80	1,197.09	1,116.34
加：其他收益	-	-	-
投资收益	177.79	136.27	658.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-190.35	-190.35	58.07
公允价值变动收益	-	-	-
信用减值损失	-1,574.46	-907.56	-
资产减值损失	-	-	-426.63
资产处置收益	-	3.93	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-6,862.07	-9,597.18	-5,414.65
加：营业外收入	11,611.21	15,754.22	7,520.07
减：营业外支出	0.53	2.36	0.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,748.61	6,154.68	2,105.22
减：所得税费用	-	-	4.75

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,748.61	6,154.68	2,100.47
六、综合收益总额	4,748.61	6,154.68	2,100.47
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	4,748.61	6,154.68	2,100.47
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

1、营业收入

报告期内，发行人营业收入分别为 43,604.88 万元、44,845.59 万元、69,378.02 万元。2020 年度，发行人营业收入较 2019 年度减少了 16.10%，主要系年初受疫情影响代建项目收入减少所致。2021 年，发行人营业收入较 2020 年度增加 1,240.70 万元，增幅 2.85%。2022 年，发行人营业收入较 2021 年度增加 24,532.44 万元，增幅 54.70%。

报告期内，发行人按业务板块分类的营业收入结构如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入：						
代建收入	56,898.38	82.01%	41,638.33	92.85%	40,374.49	92.59%
小计	56,898.38	82.01%	41,638.33	92.85%	40,374.49	92.59%
其他业务收入：						
房租收入	12,479.64	17.99%	3,189.00	7.11%	3,115.36	7.14%
测绘及其他收入	-	-	18.26	0.04%	115.03	0.26%
小计	12,479.64	17.99%	3,207.26	7.15%	3,230.39	7.41%
合计	69,378.02	100.00%	44,845.59	100.00%	43,604.88	100.00%

2、营业成本

报告期内，发行人营业成本为 36,166.98 万元、37,306.84 万元、52,940.89 万元。2021 年度，发行人营业成本较 2020 年度增加 1,139.86 万元，增幅 3.15%。2022 年度，发行人营业成本较 2021 年度增加 15,634.05 万元，增幅 41.91%。

3、税金及附加

报告期内，发行人税金及附加为 1,287.73 万元、1,447.83 万元、2,201.51 万元。

4、期间费用

报告期内，发行人期间费用构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	1,141.05	1.64	1,131.38	2.52	1,079.30	2.48
财务费用	18,559.97	26.75	13,789.36	30.75	10,716.95	24.58
合计	19,701.02	28.40	14,920.74	33.27	11,796.26	27.05

报告期内，发行人管理费用分别为 1,079.30 万元、1,131.38 万元、1,141.05 万元，主要为工资薪酬、折旧费以及中介服务等，2020 年度有所增加 388.98 万元，增幅 56.35%，主要系当年支付的职工薪酬有所增加所致。

报告期内，发行人财务费用分别为 10,716.95 万元、13,789.36 万元、18,559.97 万元。报告期内财务费用逐年递增，主要系发行人业务规模扩张新增借款导致利息支出增加所致。

5、投资收益

报告期内，发行人投资收益分别为 658.07 万元、136.27 万元、177.79 万元。发行人投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益以及处置可供出售金融资产取得的投资收益。2021 年度，投资收益 2021 年度金额较 2020 年度减少较多，主要为处置长期股权投资取得的投资收益减少所致。

6、资产减值损失

报告期内，发行人资产减值损失分别为-426.63 万元、0 万元、0 万元。发行人资产减值损失为坏账损失。

7、营业外收入

报告期内，公司营业外收入分别为 7,520.07 万元、15,754.22 万元、11,611.21 万元，主要为政府补助。其中，2021 年和 2022 年政府补贴金额较大，系宿州高新技术产业开发区管理委员会为增强发行人的资金实力，2021 年 12 月和 2022 年 12 月均出具了《关于给予宿州市高新建设投资有限公司补贴的通知》，向发行人拨付了扶持资金，扶持资金用于奖励发行人对宿州市做出的贡献，并提升发行人的整体运营服务能力。报告期内，公司营业外收入的结构情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
政府补助	11,610.99	15,750.00	7,512.23
其他	0.22	4.22	7.84
合计	11,611.21	15,754.22	7,520.07

2022 年度政府补助明细

单位：万元

补助项目	种类 (与资产相关/与收益相关)	金额	列报项目
扶持资金	与收益相关	11,610.00	营业外收入
其他	与收益相关	0.99	营业外收入
合计		11,610.99	

2021 年度政府补助明细

单位：万元

补助项目	种类 (与资产相关/与收益相关)	金额	列报项目
扶持资金	与收益相关	15,750.00	营业外收入
合计			

2020 年度政府补助明细

单位：万元

补助项目	种类 (与资产相关/与收益相关)	金额	列报项目
扶持资金	与收益相关	7,500.00	营业外收入
税款奖励	与收益相关	12.23	营业外收入

合计		7,512.23	
----	--	----------	--

（五）现金流量分析

报告期内，发行人现金流量表主要项目情况如下：

单位：万元

项 目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量			
经营活动现金流入小计	25,637.98	24,333.75	10,150.20
经营活动现金流出小计	77,330.62	110,264.31	112,432.73
经营活动产生的现金流量净额	-51,692.65	-85,930.56	-102,282.53
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动现金流入小计	4,671.62	4,890.22	10,170.38
投资活动现金流出小计	756.00	5,202.93	2,290.03
投资活动产生的现金流量净额	3,915.63	-312.71	7,880.35
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	83,802.00	236,100.00	183,840.00
筹资活动现金流出小计	96,817.47	120,124.10	85,327.28
筹资活动产生的现金流量净额	-13,015.47	115,975.90	98,512.72
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	-60,792.49	29,732.63	4,110.54
加：期初现金及现金等价物余额	81,795.63	52,063.00	47,952.46
六、期末现金及现金等价物余额	21,003.14	81,795.63	52,063.00

1、经营活动现金流量分析

报告期内，发行人经营活动现金流入分别为 10,150.20 万元、24,333.75 万元、25,637.98 万元。发行人经营活动产生的现金流入逐年增加，主要系发行人销售商品和提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金增加所致。

报告期内，发行人经营活动现金流出分别为 112,432.73 万元及、110,264.31 万元、77,330.62 万元。2020 年度和 2021 年度，发行人经营活动现金流出较高，主要为购买商品、接受劳务支付的现金。

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -102,282.53 万元、-85,930.56 万元、-51,692.65 万元。发行人报告期

内经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要原因一是建设工程业务属于资金密集型行业，建设周期较长，项目前期手续办理、价款支付与工程结算回款存在一定的时间错配，导致发行人经营活动产生的现金流出规模增大；二是发行人业务规模逐年扩张，对外缴纳的保证金、押金、预付款项等不断增加，因而报告期内的经营活动现金流量净额出现负值。

2020年-2022年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-102,282.53万元、-85,930.56万元、-51,692.65万元，发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大。2020年发行人经营活动产生的现金流量净额较大，发行人2020年度新增了宿州市高新区智慧城市5G示范区、标准化厂房二期、四期等项目、港口路安置区二期等多个项目的开发投资。

2021年经营活动产生的现金流量净额较2020年增加16,351.97万元，主要系发行人支付的其他与经营活动有关的现金减少，发行人支付的其他与经营活动有关的现金主要为发行人与当地国企的往来款。2020年-2022年发行人支付的其他与经营活动有关的现金明细如下：

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
往来款	1,719.57	6,570.15	30,224.30
其他费用	270.31	278.72	834.58
合计	1,989.89	6,848.88	31,058.88

2022年经营活动产生的现金流量净额较2021年增加34,237.91万元，主要系购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内发行人投资活动现金流入分别为10,170.38万元、4,890.22万元、4,671.62万元。2021年度发行人投资活动现金流入较

2020 年度减少了 5,280.16 万元，减幅 51.92%，主要系 2021 年发行人收回投资收到的现金减少所致。

报告期内发行人投资活动现金流出分别为 2,290.03 万元、5,202.93 万元、756.00 万元。2021 年发行人投资活动现金流出较 2020 年度增加 2,912.89 万元，增幅为 127.20%，主要系投资支付的现金增加所致。2022 年发行人投资活动现金流出较 2021 年度减少了 4,446.93 万元，降幅为 85.47%，主要系投资支付的现金大幅减少所致。

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 7,880.35 万元、-312.71 万元、3,915.63 万元。2021 年度，发行人投资性净现金流较 2020 年度大幅增加，主要系 2021 年度发行人收到其他与投资活动有关的现金减少，而投资支付的现金增加所致。2022 年度，发行人投资性净现金流较 2021 年度大幅增加，主要系投资支付的现金大幅减少所致。

2020 年-2022 年，发行人投资活动产生的现金流量分别为 7,880.35 万元、-312.71 万元、3,915.63 万元，发行人投资活动产生的现金流波动主要系受发行人委托贷款业务收回或支出的现金波动影响。2020 年发行人未新增委托贷款，且收回委贷资金及利息金额 6,570.38 万元使得投资活动产生的现金流量为正；2021 年发行人投资活动产生的现金流量净额为负数主要系 2021 年度发行人对联营公司宿州市华瑞网络信息服务有限公司新增投资 5,000.00 万元；2022 年发行人投资支付的现金减少使得投资活动产生的现金流量由负转为正。

3、筹资活动产生的现金流量分析

公司筹资活动取得的现金主要来源于对外借款和吸收投资收到的现金。报告期内公司筹资活动现金流入分别为 183,840.00 万元、221,100.00 万元、83,802.00 万元。2020 年-2021 年，发行人筹资活动取得的现金逐年大幅上升，主要系报告期内发行人取得银行借款收到的现金大幅增加。2022 年，发行人筹资活动取得的现金大幅减少，主要系发行人取得借款和收到其他与筹资活动有关的现金大幅度减少所致。

发行人筹资活动产生的现金流出主要是偿还债务支付的现金，报告期内发行人筹资活动现金流出分别为 85,327.28 万元、120,124.10 万元、96,817.47 万元。2021 年发行人筹资活动现金流出较 2020 年度增加 34,796.82 万元，40.78%，主要系分配股利、利润或偿付利息支付的现金增加所致。2022 年，发行人筹资活动现金流出减少，主要系发行人分配股利、利润或偿付利息支付的现金减少所致。

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 98,512.72 万元、115,975.90 万元、-13,015.47 万元，2022 年筹资活动产生的现金流量显著减少系取得借款收到的现金大幅减少所致。总体来看，发行人保持了较好的筹资活动净现金流量，随着行业景气周期的上升，经营活动也有望得到更多的现金流入，预计未来一段时间现金流状况将持续改善。稳定的现金流入可以有效地满足正常生产经营所需，为公司的投资活动、清偿债务提供了可靠的保障。

2020 年-2022 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 98,512.72 万元、115,975.90 万元、-13,015.47 万元。2020 年-2021 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额逐年上升，主要系发行人为业

务开展增加融资，取得借款收到的现金逐年上升。

四、公司有息债务情况

(一) 发行人有息负债余额

发行人有息债务主要为银行借款等，报告期各期末，发行人有息债务具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	69,693.67	14.05%	65,528.07	12.82	41,027.21	10.91
长期借款	254,525.59	51.31%	258,200.00	50.51	252,190.00	67.04
应付债券	119,302.22	24.05%	119,060.48	23.29	39,470.23	10.49
长期应付款	52,527.90	10.59%	62,888.36	12.30	36,054.05	9.58
其他应付款	0.00	0.00%	5,538.11	1.08	7,438.11	1.98
合计	496,049.37	100.00%	511,215.02	100.00	376,179.60	100.00

注：上述有息债务科目金额中不包含应计利息。

截至 2022 年末，发行人有息债务合计 496,049.37 万元，其中一年内到期的非流动负债 69,693.67 万元、长期借款 254,525.59 万元、应付债券 119,302.22 万元、长期应付款 52,527.90 万元。从结构看，发行人银行借款、应付债券占据的比例较高。公司与各大银行建立了长期、友好的合作关系，严格遵守银行结算纪律，按时归还银行借款本息，信用良好。

(二) 有息负债余额的担保结构

截至 2022 年末，发行人有息债务合计 496,049.37 万元，担保结构如下：

单位：万元、%

项目	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款	合计	占比
保证、抵押、质押借款	5,000.00	32,000.00	-	-	37,000.00	7.46%
保证、质押借款	29,093.27	36,900.00	-	44,717.94	110,711.21	22.32%
保证、抵押借款	11,800.00	54,200.00	-	-	66,000.00	13.31%
保证借款	15,390.00	115,925.59	119,302.22	-	250,617.81	50.52%

质押借款	8,410.40	15,500.00	-	7,809.96	31,720.35	6.39%
信用借款	-	-	-	-	0.00	0.00%
合计	69,693.67	254,525.59	119,302.22	52,527.90	496,049.37	100.00%

(三) 有息负债余额的到期结构

截至 2022 年末，发行人有息债务合计 496,049.37 万元，有息负债余额期限结构如下：

单位：万元

期限	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款	合计	占比
1 年以内	69,693.67	-	10,000.00	-	79,693.67	16.07%
1-2 年	-	37,590.00	49,853.19	12,211.18	99,654.37	20.09%
2-3 年	-	47,190.00	39,696.26	6,600.00	93,486.26	18.85%
3-4 年	-	37,340.00	19,752.78	33,716.72	90,809.50	18.31%
4-5 年	-	33,240.00	-	-	33,240.00	6.70%
5 年以上	-	99,165.59	-	-	99,165.59	19.99%
合计	69,693.67	254,525.59	119,302.22	52,527.90	496,049.37	100.00%

(四) 最近一期未存续的债券情况

截至 2022 年末，发行人存续的公司信用类债券的具体情况如下：

单位：亿元、%

债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
21 宿高 02	2021/11/30	-	2024/11/30	3 年	5.00	4.20	4.99
合计	-	-	-	-	5.00	-	4.99

截至 2022 年末，应付债券除公司信用类债券外，主要为债权融资计划以及理财工具，具体明细如下：

单位：亿元、%、年

债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
20 皖宿州高新建投 ZR001	2020/4/29	-	2025/4/29	5	4.00	6.70	3.97
21 皖宿州高新建投 ZR001	2021/12/30	-	2026/12/30	5	2.00	6.20	1.98
2021 年度理财直接融资工具	2021/04/16	-	2023/04/16	2	1.00	6.50	1.00
合计	-	-	-	-	7.00	-	6.94

(五) 前十大有息债务明细

截至 2022 年末，发行人前十大有息债务明细如下：

序号	债权人	债务类型（贷款、债券、信托等）	债务规模（亿元）	利率	期限	担保或抵押情况
1	21 宿高 02	公司债券	4.99	5.04%	3 年	保证
2	20 皖宿州高新建投 ZR001	债权融资计划	3.97	6.70%	5 年	保证
3	交通银行股份有限公司宿州分行	银行贷款	3.76	6.37%	10 年	保证、抵押
4	中国农业发展银行宿州市埇桥区支行	银行贷款	3.70	5.145%	15 年	保证、抵押、质押
5	中国农业发展银行宿州市埇桥区支行	银行贷款	3.00	5.39%	12 年	保证
6	中航国际租赁有限公司	融资租赁	2.09	7.80%	5 年	保证、质押
7	中国农业银行股份有限公司宿州城中支行	银行贷款	2.00	5.30%	13 年	保证
8	21 皖宿州高新建投 ZR001	债权融资计划	1.98	6.36%	5 年	保证
9	中国建设银行股份有限公司宿州银河一路支行	银行贷款	1.88	5.635%	9 年	保证、质押
10	中国农业银行股份有限公司宿州城中支行	银行贷款	1.75	4.90%	15 年	质押
合计			28.48			

（六）债务偿还压力测算

假设本期债券 2023 年发行，按照从第 3、4、5 年末分别偿还 30%、30%、40%，发行人有息负债偿还压力测算如下：

单位：万元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028 年及以后
有息债务当年偿付规模	79,693.67	99,654.37	93,486.26	90,809.50	33,240.00	99,165.59
其中：银行借款偿还规模	39,990.00	37,590.00	47,190.00	37,340.00	33,240.00	99,165.59
信托计划偿还规模	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	10,000.00	49,853.19	39,696.26	19,752.78	-	-
其他债务偿还规模	29,703.67	12,211.18	6,600.00	33,716.72	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	16,500.00	16,500.00	22,000.00
合计	79,693.67	99,654.37	93,486.26	107,309.50	49,740.00	121,165.59

五、关联方及关联交易

（一）关联方关系

1、发行人母公司情况

截至 2022 年末，发行人注册资本为 200,000 万元，由宿州市高新技术产业开发区管理委员会持股 95.00%，宿州市城市建设投资集团（控股）有限公司持股 5.00%。

2、发行人子公司情况

截至 2022 年末，纳入发行人合并报表的主要子公司有 6 家，具体如下表所示：

单位：万元、%

序号	级次	公司名称	注册资本	持股比例
1	一级	宿州市华仪测绘有限责任公司	10,000.00	100.00
2	一级	宿州市华宸置业有限公司	50,000.00	100.00
3	一级	宿州市华锦园林绿化有限公司	1,000.00	100.00
4	一级	宿州市华晟商贸有限公司	500.00	100.00
5	一级	宿州市盛景五金加工有限公司	1,500.00	100.00
6	一级	安徽云都石墨烯科技有限公司	5,000.00	100.00

3、发行人合营、联营及参股公司情况

截至 2022 年末，发行人主要合营公司、联营公司及参股公司具体情况如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例
1	宿州高新飞天永固混凝土有限公司	5,000.00	40.00
2	宿州华瑞网络信息服务有限公司	13,551.00	80.87

（二）关联交易情况

存在控制关系且已纳入公司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，报告期内，发行人销售商品、提供劳务的关联交易情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年度	2021 年度	2020 年度
宿州市高新区管委会	代建项目	56,898.38	41,638.33	40,374.49

（三）关联往来余额

报告期内，发行人关联往来应收与应付余额具体情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应收账款	宿州市高新区管委会	156,205.51	99,211.09	87,764.20
其他应收款	宿州市高新区管委会	146,905.73	139,232.99	136,881.95
其他应付款	华瑞公司	7,038.86	5,538.11	7,438.11
其他应付款	宿州市高新区管委会	413.57	413.57	-

（四）关联方担保情况

截至 2022 年末，发行人关联方担保的情况：

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保余额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
1	宿州市华锦园林绿化有限公司	15,000.00	14,067.00	2028-10-22	否
2	宿州市华锦园林绿化有限公司	1,000.00	1,000.00	2024-01-16	否
3	宿州市华锦园林绿化有限公司	10,000.00	10,000.00	2025-11-16	否
3	宿州市盛景五金加工有限公司	1,000.00	1,000.00	2023-09-23	否
4	宿州市盛景五金加工有限公司	1,000.00	900.00	2025-02-16	否
5	宿州华仪智慧停车服务有限公司	1,000.00	1,000.00	2025-06-26	否
6	宿州华仪智慧停车服务有限公司	9,000.00	4,900.00	2030-10-08	否
	合计	38,000.00	32,867.00		

六、对外担保、未决诉讼（仲裁）、重大承诺及其他或有事项

（一）对外担保

发行人为了规范对外担保行为，确保资产安全，降低经营风险，促进公司健康稳定地发展，全部按照《担保法》和公司的相关规定进行对外担保。截至 2022 年末，发行人对集团外担保余额 144,688.81 万元，具体情况如下：

截至2022年末发行人对外担保明细表

单位：万元

序号	被担保方	资信情况	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕	企业性质	反担保措施
1	安徽锐富光电科技有限公司	正常	7.15	2018/8/23	否	民营	无
2	宿州市朗欣实业有限公司	正常	100.00	2023/1/16	否	民营	无
3	宿州市戴盛电子科技有限公司	正常	450.00	2023/11/7	否	民营	无
4	宿州高新飞天永固混凝土有限公司	正常	1,100.00	2023/8/31	否	民营	无
5	宿州华瑞网络信息服务有限公司	正常	1,500.00	2024/2/25	否	国企	无
6	宿州市产业投资控股集团有限公司 (曾用名:宿州市工业投资集团有限公司)	正常	8,000.00	2023/3/31	否	国企	无
7	宿州交通文化旅游投资集团有限公司	正常	11,000.00	2024/3/31	否	国企	无
8	宿州华瑞网络信息服务有限公司	正常	3,000.00	2023/12/20	否	国企	无
9	宿州华瑞网络信息服务有限公司	正常	6,000.00	2023/12/20	否	国企	无
10	宿州华瑞网络信息服务有限公司	正常	8,194.53	2026/12/29	否	国企	无
11	宿州华瑞网络信息服务有限公司	正常	3,707.12	2026/7/14	否	国企	无
12	宿州华瑞网络信息服务有限公司	正常	3,730.01	2026/5/25	否	国企	无
13	宿州马鞍山投资集团(控股)有限公司	正常	36,400.00	2036/1/11	否	国企	无
14	宿州市宿马美好乡村开发有限公司	正常	10,000.00	2023/1/21	否	国企	无
15	宿州华瑞网络信息服务有限公司	正常	14,500.00	2027/3/23	否	国企	无
16	宿州宿马建设发展有限公司	正常	34,000.00	2036/5/25	否	国企	无
17	宿州华瑞网络信息服务有限公司	正常	3,000.00	2025/12/21	否	国企	无
	合计		144,688.81				

注：根据农行宿州城中支行于 2022 年 3 月 28 日出具的《关于宿州高新飞天永固混凝土有限公司风险分类形态进入关注的情况说明》，宿州高新飞天永固混凝土有限公司目前的风险分类为关注二类。飞天永固在农行的短期流动资金贷款采用宿州市中小企业融资担保有限公司保证担保(金担通)，同时追加实际控制人、宿州市飞天永固混凝土有限公司、宿州市高新建设投资有限公司连带保证责任。2020 年 10 月份，宿州市中小企业融资担保有限公司因未代偿安徽安杰养老产业投资有限公司在农行贷款；宿州市中小企业融资担保有限公司信用等级降为 D 级，导致其关联担保的企业贷款均进入关注类。截至该说明出具日，宿州市中小企业融资担保有限公司仍未代偿安徽安杰养老产业投资有限公司贷款本息，因此所关联的飞天永固在农行贷款形态仍为关注类。

截至 2022 年末，发行人对外担保余额为 144,688.81 万元，占发行人当期净资产的比例为 28.48%，较 2021 年末增加了 49,110.28 万元，主要系 2022 年增加了对宿州马鞍山投资集团（控股）有限公司、宿州市宿马美好乡村开发有限公司和宿州宿马建设发展有限公司的担保所致，三家公司均为宿州马鞍山现代产业园区内的国有企业，目前运营良好，不存在代偿风险。发行人的其他被担保人主要为宿州高新技术产业开发区内的企业，目前经营情况稳定、资信状况良好，发行人对外担保整体风险较小。

主要被担保方情况如下：

宿州交通文化旅游投资集团有限公司成立于 2012 年 09 月 19 日，国有企业，经营范围为交通运输基础设施建设和资产经营，旅游景区的投资、开发及运营管理，旅游信息平台建设，智慧旅游服务，文化演艺、会议及展览服务，旅游地产开发，文化、旅游、体育项目投资运营，旅游产品（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 2022 年末，公司总资产 119.80 亿元，净资产 42.49 亿元；2022 年度，公司营业收入 9.10 亿元，净利润 1.00 亿元。目前公司运营良好，发行人不存在代偿风险。

宿州华瑞网络信息服务有限公司成立于 2013 年 08 月 05 日，国有企业，为发行人参股公司，经营范围为许可项目：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；互联网信息服务；建筑智能化系统设计；建设工程施工；网络文化经营；建设工程设计；餐饮服务；国营贸易管理货物的进出口（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：进出口代理；技术进出口；货物进出口；软件开发；信息系统集成服务；人工智能行业应用系统集成服务；安全技术防范系统设计施工服务；电子产品销售；仪器

仪表销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；文艺创作；动漫游戏开发；5G 通信技术服务；住房租赁；非居住房地产租赁；居民日常生活服务；物业管理；城市绿化管理；小微型客车租赁经营服务；二手车经销；企业管理；房屋拆迁服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。截至 2022 年末，该公司总资产为 37.33 亿元，净资产为 13.94 亿元；2022 年度，该公司实现营业收入 0.73 亿元，净利润 0.02 亿元。目前公司运营良好，发行人不存在代偿风险。

宿州宿马建设发展有限公司成立于 2022 年 01 月 26 日，国有企业，经营范围为许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：物业管理；土地整治服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动；市政设施管理；停车场服务；智能控制系统集成；信息系统集成服务；建筑材料销售；房屋拆迁服务；工程管理服务；城市绿化管理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

截至 2022 年末，发行人对民营企业担保余额为 1,657.15 万元，民营企业担保金额较小。民营企业信用情况如下：

宿州高新飞天永固混凝土有限公司成立于 2013 年 08 月 22 日，为发行人参股公司，经营范围为商品混凝土、混凝土外加剂、预制构件制品的生产、销售，建材、工程机械、工矿配件、机械设备销售，钢结构制作、安装（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 2022 年末，该公司总资产为 0.74 亿元，净资产为 0.25 亿元；2022 年度，该公司实现营业收入 1.23 亿元，净利润 0.07 亿元。该公司运营良好，就目前情况，该笔担保不会产生代偿风险。

安徽锐富光电科技有限公司成立于 2014 年 04 月 01 日，民营企业，经营范围为电子产品的生产、销售及技术服务;电子元器件、通信产品、液晶显示器及配件的销售与技术开发;通讯产品、智能家居、通讯设备的开发、生产和销售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。截至 2022 年末，发行人对安徽锐富光电科技有限公司的担保余额为 7.15 万元。安徽锐富光电科技有限公司有历史失信被执行记录，该笔担保发行人存在代偿风险，但担保余额较小，预计该笔担保不会对发行人造成重大不利影响。

宿州市朗欣实业有限公司成立于 2016 年 05 月 10 日，经营范围为电子产品、通讯设备、手机、电子产品贴片、平板电脑及其配件研发、生产、销售；智能终端、穿戴设备及软件、系统集成的研发与销售；电子元器件销售；实业投资；房屋租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外）(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。经核查，该公司信用情况良好，不存在列入失信被执行人的情况，发行人对该公司的担保历史上不存在代偿，预计不存在代偿风险。

宿州市戴盛电子科技有限公司成立于 2016 年 06 月 22 日，经营范围为电子产品、通信设备;手机、电子产品贴片、平板电脑及其配件研发、生产、销售;智能终端、穿戴设备及软件、系统集成的研发与销售;电子元器件销售;房屋租赁;自营和代理各类商品及技术的进出口业务(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)。经核查，该公司信用情况良好，不存在列入失信被执行人的情况，发行人对该公司的担保历史上不存在代偿，预计不存在代偿风险。

发行人对外担保余额较小，整体风险可控，但若被担保企业未来经营情况出现恶化，无法履行偿债义务，债权人要求发行人履行代偿责任，公司将面临一定的或有负债风险。

（二）未决诉讼

报告期内，公司不存在重大的未决诉讼或仲裁。

（三）其他事项说明

报告期内，本公司无其他需要披露的承诺及或有事项。

七、发行人资产权利受限情况

（一）抵押资产情况

截至 2022 年末，发行人受限资产金额为 275,485.28 万元，受限资产主要为向银行借款进行质押、抵押的应收账款、存货。

截至 2022 年末，发行人受限资产情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	66.03	监管账户
存货	40,256.03	抵押用于取得借款
应收账款	156,205.51	质押用于借款
投资性房地产	78,957.71	抵押用于借款
合计	275,485.28	

截至本募集说明书签署之日，除以上披露的担保、抵质押及具有指定用途的资产之外，公司不存在其他可对抗第三人的优先偿付负债。

截至 2022 年末，存货中受限的土地使用权明细如下：

单位：平方米、万元

编号	土地证号	宗地位置	土地性质	用途	取得方式	入账方式	面积（平方米）	期末账面价值（万元）	是否已抵押
----	------	------	------	----	------	------	---------	------------	-------

1	宿州国用(2015)第G2015003号	宿州高新区北外环路北侧、206国道西侧	出让	商住	公开招拍挂	成本法	66,365.14	12,423.55	是
2	宿州国用(2015)字第G2015004号	宿州高新区人民北路西侧	出让	商住	公开招拍挂	成本法	41,001.49	5,436.79	是
3	宿州国用(2015)第G2015005号	人民路以西,林溪路以东	出让	商住	公开招拍挂	成本法	46,674.00	6,553.03	是
4	皖(2017)宿州市不动产权第0028903号	宿州市高新区邵杨村,拂晓大道西侧	出让	商住	公开招拍挂	成本法	53,609.00	9,956.76	是
5	皖(2017)宿州市不动产权第0028441号	宿州市埇桥区汴河街道办事处杨圩村	出让	商住	公开招拍挂	成本法	26,474.30	4,297.26	是
6	皖(2021)宿州市不动产权第0001101号	宿州市高新区大王村银河路北侧	出让	工业	公开招拍挂	成本法	97,880.22	1588.63	是
	合计	-	-		-	-	332,004.15	40,256.02	

(二) 其他资产限制用途安排及其他具有可对抗第三人的优先
 偿付负债情况

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

第六节信用评级

一、信用评级情况及跟踪评级安排

（一）信用级别

东方金诚国际信用评估有限公司信用评级委员会通过对贵公司
及拟发行的“2023 年宿州市高新建设投资有限公司公司债券”信
用状况进行综合分析和评估，评定贵公司主体信用等级为 AA，评
级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

（二）评级观点

东方金诚认为，宿州市经济实力很强，宿州高新区发展前景良
好，公司业务具有较强的区域专营性，得到了股东及相关各方的大
力支持；安徽省信用融资担保集团有限公司为本期债券提供的连带
责任保证担保具有很强的增信作用。同时，东方金诚也关注到，公
司面临较大的资本支出压力，资产流动性较弱，资金来源对外部融
资存在较大依赖。综上所述，公司主体信用风险很低，抗风险能力
很强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

（三）优势

1、宿州市经济实力很强，宿州高新区主要发展云计算、智能制
造主导产业，园区项目建设、招商引资和基础设施建设快速推进，
经济实力不断增强，设施配套逐渐完善，发展前景良好；

2、公司主要从事宿州市高新区范围内基础设施及安置房项目建
设，业务具有较强的区域专营性；

3、作为宿州市重要的基础设施建设主体，公司在增资、资产注
入和财政补贴等方面得到股东及相关各方的大力支持；

4、安徽省信用融资担保集团有限公司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。

（四）关注点

- 1、公司在建及拟建项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；
- 2、公司流动资产中变现能力较弱的存货及应收类款项占比较高，资产流动性较弱；
- 3、公司代建业务回款能力较弱，经营活动净现金流持续净流出，资金来源对外部融资存在较大依赖。

（五）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2023年宿州市高新建设投资有限公司公司债券”的存续期内密切关注宿州市高新建设投资有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向宿州市高新建设投资有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，宿州市高新建设投资有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如宿州市高新建设投资有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

二、发行人银行授信情况

发行人财务状况和资信情况良好，与商业银行等金融机构保持长期合作关系，获得较高的金融机构授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2022 年末，发行人获得多家银行和其他金融机构综合授信额度共计人民币 79.15 亿元，已使用授信 42.47 亿元，未使用授信额度 36.68 亿元，授信额度充足，具体情况如下：

单位：万元

授信机构	授信额度	已使用	未使用
农发行埇桥支行	248,000.00	107,502.00	140,498.00
农业银行城中支行	53,500.00	37,200.00	16,300.00
国开行合肥分行	150,000.00	43,600.00	106,400.00
徽商银行	109,000.00	67,300.00	41,700.00
中信银行合肥分行	16,000.00	-	16,000.00
光大银行宿州分行	53,000.00	42,447.63	10,552.37
建设银行宿州分行	30,000.00	20,700.00	9,300.00
广发银行	15,000.00	3,000.00	12,000.00
农商行	13,000.00	13,000.00	-
交通银行	76,000.00	63,500.00	12,500.00
杭州银行	10,000.00	10,000.00	-
淮海村镇银行	3,000.00	3,000.00	-
渝农商	15,000.00	13,500.00	1,500.00
合计	791,500.00	424,749.63	366,750.37

三、报告期内与主要客户发生业务往来时的违约情况

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况。

四、报告期内发行的债券、其他融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人尚存续的已发行的债券具体情况如下：

单位：亿元、%

债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
21 宿高 02	2021/11/30	-	2024/11/30	3 年	5.00	4.20%	4.99
合计	-	-	-	-	5.00	-	4.99

截至本募集说明书签署日，发行人不存在曾发生公开发行公司债券或其他债务违约、延迟支付债券利息或本金的情况。

第七节担保事项

本期债券由安徽省信用融资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。在发行人不能全部兑付债券本息时，安徽省信用融资担保集团有限公司将承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

一、担保人的基本情况

(一) 企业基本情况及业务情况

名称	安徽省信用融资担保集团有限公司
公司类型	有限责任公司(国有独资)
成立日期	2005年11月25日
注册地址	安徽省合肥市蜀山区怀宁路288号安徽担保大厦
统一社会信用代码	91340000783060623N
法定代表人	王召远
注册资本	1,868,600万人民币
股东构成	安徽省人民政府(100%)
经营范围	一般经营项目:贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保业务;再担保和办理债券发行担保业务;诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务;与担保业务有关的融资咨询、财务顾问,商务信息咨询;以自有资金进行投资。

安徽省信用融资担保集团有限公司成立于2005年11月25日，是在安徽省中小企业信用担保中心、安徽省创新投资有限公司的基础上，吸纳安徽省科技产业投资有限公司、安徽省经贸投资集团有限责任公司，由安徽省人民政府全额出资成立的一家政策性的省级中小企业担保机构，成立时注册资本18.6亿元，后经多次增资，截至2022年末，担保人注册资本为186.86亿元。

安徽省信用融资担保集团有限公司是安徽省融资担保体系建设

的核心成员，其在省内担保行业中地位突出。得益于安徽省政府每年向安徽省担保集团注入新的资本金，公司资本实力不断增强，常年在全国融资担保公司中居首位，竞争优势显著。

在省委省政府坚强领导下,集团坚持政策性定位、践行普惠金融、服务实体经济、促进地方经济发展的经营宗旨，紧紧围绕省委省政府决策部署，聚焦主责主业，创新探索能够有效破解小微企业融资难融资贵问题的担保模式，形成直保、再担保、科技担保、普惠担保和资产管理等业务板块。截至 2022 年底，累计为 41.35 万户企业提供担保再担保 14,489 亿元，其中直接担保 4,257 亿元、再担保 10,232 亿元，有力支持了小微企业和“三农”发展，成为政府资金的“放大器”、县域经济的“助推器”、金融风险的“减压器”、创新发展的“孵化器”和金融活水的“导流器”，为现代化美好安徽建设作出积极贡献。集团主要指标位居全国行业前列，主体信用评级连续七年获得行业最高等级 AAA，14 次获全省金融机构服务地方实体经济发展“优秀”等次，是国家融资担保基金首批合作单位，国家首批“中央与地方财政担保风险分担补偿”试点单位，荣获第五届和第六届全国文明单位、安徽省文明单位，成为全国行业标杆和领军企业。

集团按照“扶小微、广覆盖、低费率、控风险、可持续”的原则，将服务小微企业和“三农”的担保业务明确为准公共产品，由政府性担保机构承担，践行普惠金融。在服务对象上，支持担保贷款额度 2000 万元以下的小微企业，确保金融活水精准流向小微群体。截至 2022 年 12 月末，累计开展政银担业务 6,373.15 亿元，支小支农占比 99% 以上。在融资成本上，政银担业务担保费率不高于 1.0%，并免收再担保费，目前平均担保费率降至 0.75%，平均贷款利率降

至 4.86%，持续有效降低小微企业融资成本。

在全国率先构建了省、市、县三级全覆盖的政府性担保体系，省担保集团通过股权纽带、风险分担、业务指引、信息技术平台共享强化体系建设。截至 2022 年 12 月末，全省政府性融资担保机构 143 家、净资产 653.47 亿元、政银担业务在保余额 1,262.32 亿元，发挥了逆周期调节作用，引导金融资源流入实体经济，成为县域经济的“助推器”。发挥 AAA 主体信用评级优势，为市县融资主体发行债券直接融资提供担保服务，支持区域重大项目建设，促进产业升级，服务地方发展，截至 2022 年末，城投债在保余额 651.94 亿元，同比增长 28.19%，其中：乡村振兴类业务 106.67 亿元、科技创新类业务 45.75 亿元、新型城镇化类业务 531.09 亿元。

（二）企业财务情况

截至 2022 年末，担保人总资产为 326.42 亿元，所有者权益为 246.97 亿元，资产负债率为 26.59%；2022 年度，实现营业收入 10.24 亿元，利润总额 1.69 亿元，净利润为 1.08 亿元。

截至 2022 年末/2022 年度，担保人主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2022 年末
总资产	3,264,184.65
总负债	894,443.37
所有者权益	2,469,741.51
项目	2022 年度
营业收入	102,433.99
利润总额	16,870.98
净利润	10,781.92

（三）企业资信情况

截至 2022 年 12 月 31 日，安徽省信用融资担保集团有限公司实收资本 232.26 亿元，资产总额合计 336.42 亿元，所有者权益为

246.97 亿元。保证人经营状况良好，资产流动性较好。东方金诚国际信用评估有限公司于 2022 年 6 月 24 日出具了编号为东方金城主跟踪评字[2022]0017 号跟踪评级报告，评定安徽省担保集团主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，显示安徽省担保集团代偿能力最强，绩效管理和风险管理能力极强，风险最小。

总体来看，担保人资金实力较为雄厚，资信情况良好，具有较强的担保实力，能够为本期债券本息按时偿付提供有力保证。

（四）企业累计对外担保的余额

截至 2022 年末，安徽省信用融资担保集团有限公司调整后的净资产 166.7 亿元，融资性在保责任余额 1148.68 亿元，担保放大倍数为 6.89，未超过净资产的 10 倍，符合《融资担保公司监督管理条例》（自 2017 年 10 月 1 日起施行）、《〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度》的通知（自 2018 年 4 月 2 日起施行）以及《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37 号）文件要求。

本次为宿州市高新建设投资有限公司担保的债券发行总额为 5.5 亿元，此前为宿州市高新建设投资有限公司发行的公司债券“21 宿高 02”提供了担保，规模为 5 亿元，合计担保余额 10.5 亿元，宿州高新主体信用评级 AA 级，根据《〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度》计算，合计融资担保责任余额 6.3 亿元，未超过净资产的 10%，安徽省担保对宿州市高新建设投资有限公司及其关联方的融资担保余额未超过净资产的 15%，不存在对宿州市高新建设投资有限公司关联方的其他担保或者反担保。

二、担保函的主要内容

安徽省信用融资担保集团有限公司为本次债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保函编号：保字六部[2022]009号。担保函的主要内容如下：

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券不超过5年期企业债券，发行面额总计为不超过人民币55,000.00万元（大写：伍亿伍千万元整），具体发行金额及期限以国家发展和改革委员会最终的注册发行方案为准。

2、保证的方式：全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

3、保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。

4、保证的期限：为债券存续期及债券到期之日起二年。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。

5、保证责任的承担：在本次债券存续期内及债券到期时，如发行人不能足额兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，于兑付日前3个工作日将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人承担保证责任。如债券到期后，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本担保函项下对担保人的债券相抵消。

三、担保人与债券发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

安徽省信用担保作为担保人，为发行人本期债券发行提供全额

无条件不可撤销连带责任保证担保，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行担保责任。

四、担保函及程序的合法合规性

安徽省信用融资担保集团有限公司出具担保函对发行人本次债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。安徽担保集团所出具的担保函对保证责任的承担、保证范围、保证期间等方面的内容进行了明确的约定。

根据安徽中谊诚律师事务所出具的法律意见书，安徽省信用融资担保集团有限公司系依法设立并合法存续的从事融资担保为主要业务的企业法人，具备为本次债券发行提供担保的主体资格，其出具的《担保函》和说明符合《中华人民共和国民法典》的规定，《担保函》和说明合法有效。

第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规及规范性文件的规定。本税务分析是依据我国现行的税务相关法律、法规及规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规及规范性文件发生变更，本章提及的税务事项将按变更后的法律、法规及规范性文件执行。

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

投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、本期债券所缴纳的税项

（一）增值税

根据财政部国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，国家税务总局[2016]23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收，投资人应按相关规则缴纳增值税。

（二）所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债

券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

（三）印花税

根据 1988 年 10 月 1 日起执行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在上海证券交易所和中国银行间市场进行的交易，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。但截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

二、声明

以上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。

第九节信息披露安排

一、信息披露事务管理机制

发行人、主承销商及其他信息披露义务人将按照《管理办法》及《募集说明书》的约定履行信息披露义务。发行人将指定专人负责信息披露事务。承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。发行人将保证所披露信息的真实、准确、完整和及时。

发行人已指定专人担任本期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：高云

公司电话 0557-3697783

公司传真 0557-3697790

联系地址：安徽省宿州市竹邑路8号

二、发行人信息披露安排

（一）存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- 1、每年4月30日以前，披露上一年度年度报告；
- 2、每年8月31日以前，披露本年度中期报告。

（二）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，向市场公开披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

- 1、甲方经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、债券信用评级发生变化；
- 3、甲方主要资产被查封、扣押、冻结；

- 4、甲方发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、甲方当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 6、甲方放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- 7、甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、甲方作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 9、甲方涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- 10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11、甲方情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 12、甲方涉嫌犯罪被司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 13、甲方拟变更募集说明书的约定；
- 14、甲方不能按期支付本息；
- 15、甲方管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 16、甲方提出债务重组方案的；
- 17、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- 18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

三、本息兑付办法

发行人将根据《公司法》、《证券法》和《管理办法》、国家发展和改革委员会及证监会的有关规定，在债权登记日前披露付息或本金兑付等有关事宜。

四、发行人信息披露制度

为规范公司的信息披露行为，保护投资者合法权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修

订)》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规，制定了《信息披露制度》，主要内容如下：

(一) 公司信息披露的范围主要包括：

1、发行公告、募集说明书等发行文件；
2、定期信息披露：年度报告及摘要、半年度报告及摘要、年度财务报告及附注、半年度财务报告及附注；

3、临时信息披露：在公司债券存续期间，发生可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对债券持有人权益有重大影响的事项，公司应当及时向证券交易所提交并披露临时报告。

(二) 企业未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露流程包括以下内容：

1、未公开信息应由负责该重大事件处理的主管职能部门在知悉后第一时间就事件起因、目前状况、可能发生影响等通报财务部。

2、财务部知悉重大事件后，根据相关法律法规及证券管理部门要求拟定临时公告，并提交内部审批程序。

3、重大事项公告经各部门审批后，由董事会授权总经理审核、批准临时公告。完成临时公告审批程序后，由财务部办理后续公告事宜。

4、如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，企业将按照相关法律法规及证券管理部门的要求，对公告作出说明并进行补充和修改。

(三) 公司信息披露事务由董事长统一领导和管理。财务部为公司债券信息披露事务管理部门；公司各部门、所属企业应密切配

合财务部，确保公司债券信息披露工作及时进行。公司董事、监事、高级管理人员和本公司其他人员，未经董事长或者董事会授权部门批准，不得对外发布公司未公开披露的信息。

1、财务部负责公司债券日常信息披露工作，其在信息披露事务中的职责如下：

(1) 根据监管机构相关规定，结合实际对公司债券信息披露管理办法及时提出修订建议；

(2) 负责准备、草拟和收集所需披露的相关文件，包括但不限于年度报告、半年度报告等文件；

(3) 办理信息披露的申请及发布；

(4) 负责与公司信息披露有关的保密工作，促使内幕信息知情人在有关信息正式披露前保守秘密，并在重大信息泄露时，及时采取补救措施；

(5) 负责与证券公司、信用评级机构等中介机构沟通。

2、董事、监事、高级管理人员在信息披露事务中的职责：

(1) 公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期信息披露、临时信息披露在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务；

(2) 董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；

(3) 监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题，应当进行调查并提出处理建议；

(4) 高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财

务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息；

（5）公司董事、监事、高级管理人员知悉重大事件发生时，应当按照公司规定立即履行报告义务；董事长在接到报告后，应立即向董事会报告，并敦促财务负责人组织信息披露工作。

第十节 投资者保护机制

一、违约责任

（一）本期债券违约的情形

以下事件构成本期债券项下发行人的违约事件：

1、在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过 30 工作日仍未解除；

3、发行人不履行或违反本协议项下的相关规定将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人书面通知，该违约行为持续 30 工作日仍未解除；

4、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

如果上述违约事件持续 30 工作日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，并以书面方式通知发行人，宣布所持有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付；

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：（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金额的总和（i）债权代理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；（ii）所有迟付的利息；（iii）所有到期应付的本金；（iv）迟延支付本期债券本金或利息的违约金；或

（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；或（3）债券持有人会议同意的其他措施；则，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额

50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

发行人承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人应当承担违约责任，违约责任范围包括本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用以及根据相关法律、法规、法院判决或协议约定须由发行人承担之与本期债券相关的其他费用。

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。如果债权代理人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向公司和/或担保人进行追索，并追究债权代理人的违约责任。

（三）争议解决方式

债权代理协议项下所产生的或与债权代理协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，按照双方约定直接向债权代理协议所在地的人民法院提起诉讼解决。当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债权代理协议》项下的其他权利，并应履行的债权代理协议项下的其他义务。

二、债券持有人会议规则主要内容

本期债券已签订《2022年宿州市高新建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》（以下简称“债券持有人会议规则”）。

债券持有人会议系由全体债券持有人组成的议事机构，依据债券持有人会议规则规定的程序召集并召开，对债券持有人会议规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议，对所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等的效力和约束力。

（一）债券持有人会议的权限范围

根据债券持有人会议规则第五条约定了触发债券持有人会议召开的情形：债券持有人会议是代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构，依据本规则第一条所列法律、条例、通知、协议及募集说明书等，债券持有人会议的权限范围如下：

1、当发行人变更《募集说明书》约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率的决议；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

3、当发行人减资、合并、分立、解散或申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4、当发行人在债券存续期内进行资产重组时，对是否同意资产重组方案作出决议；

5、当担保人或担保物发生重大不利变化，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券

持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、当发行人在债券存续期内改变募集资金用途时，对是否同意改变募集资金用途作出决议；

8、对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债券债权代理人作出决议；

9、对变更偿债资金专项账户监管人作出决议；

10、对修改《债券持有人会议规则》或《债权代理协议》作出决议；

11、法律、行政法规和规章规定的其他权限。

（二）会议召集与决策程序、决议生效条件

债券持有人会议规则第三章约定了债券持有人会议的召集和通知。

1、债券持有人会议由债券债权代理人召集。

在本期债券存续期内，发生债券持有人会议规则第五条应由债券持有人会议审议表决范围内的任何事项时，债券债权代理人应在得知该等事项或收到议案之日起 5 个工作日内向全体债券持有人、提交议案方、发行人及其他有关出席会议对象发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后 15 日至 30 日内召开债券持有人会议。

2、在债券持有人会议规则第五条规定的事项发生 5 个工作日后，债券债权代理人仍未发出召开债券持有人会议通知的，发行人或在债权登记日单独和/或合并持有本期债券未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人可自行发出召开债券持有人会议的通知，并与会议通知发出后 15 日至 30 日内召开债券持有人会议。

3、债券持有人会议通知人即为本次会议召集人。

会议召集人应依据本规则及时组织、召开债券持有人会议。

4、债券持有人会议规则规定的债券持有人会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日。

5、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上刊登债券持有人会议通知。

6、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。

7、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；一旦出现需延期或取消的情形，召集人至少应在原定召开日前 5 天公告并说明原因。如出现延期，则按照债券持有人会议规则第十一条的规定重新确定债权登记日。

债券持有人会议规则第七章约定了债券持有人会议的决策程序、决议生效条件。

1、债券持有人会议的每个议案应由与会的债券持有人和/或受托人投票表决。债券持有人进行表决时，每一张本期未偿还债券（面值为人民币 100 元）拥有一份表决权。

2、债券持有人会议的表决方式为现场记名投票表决。债券持有人和/或受托人对拟审议事项表决时，应当对提交表决的议案发表以下意见之一：同意、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，其表决结果应计为“弃权”。

3、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。除因不可抗力等特殊原因导致债券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。

4、债券持有人会议不得就会议通知未列明的事项进行表决。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。

5、每个议案的表决投票，应当由至少一名债券持有人和/或受托人、一名债券债权代理人代表和一名发行人代表计票，其中一名作为监票人，并由计票人当场公布表决结果。

6、债券持有人会议作出的决议，须经出席会议的债券持有人所持表决权二分之一以上（不含二分之一）同意方为通过。

7、会议主席根据表决结果在会上当场宣布债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。

会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果出席会议的债券持有人和/或受托人对会议主席

宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新计票，会议主席应当即时重新计票。

8、债券持有人会议决议自通过之日起生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。

9、债券债权代理人应在债券持有人会议做出决议之日后 2 个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

公告中应列明出席会议的债券持有人和/或受托人人数、出席会议的债券持有人和/或受托人所代表表决权的本期债券张数及占本期未偿还债券本金总额的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果及通过的各项决议的详细内容。

三、债券持有人会议决议的约束力

债券持有人会议决议经表决通过后生效，对本期债券的全体债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

四、涉及债券持有人权益的重要条款的修改、变更机制及生效条件

任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、本期债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《企业债券管理条例》等监管规定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、债券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。

第十一节 债权人代理人

为保护债券持有人的合法权益、明确发行人和债权代理人的权利义务，按照《公司法》、《证券法》以及《企业管理条例》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请国盛证券有限责任公司作为本期债券的债权人代理人，并签订了《债权代理协议》。

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意国盛证券有限责任公司作为本期债券的债权人代理人，且视作同意发行人与债权人代理人签署的本期债券的《债权代理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。《债权代理协议》的全文置备于发行人与债权人代理协议的办公场所。

（一）债权人代理人聘任及债权代理协议签订情况

1、债权代理协议签订情况

发行人与国盛证券签订了债权代理协议。

3、债权代理协议与发行人的利害关系情况

截至《债权代理协议》签订时，债权人代理人除与发行人签署《承销协议》并作为本期债券的承销商，债权人代理人与发行人之间不存在可能影响其公正履行本期债券债权人代理职责的利害关系。除此之外，发行人与债券债权人代理人的负责人、高级管理人员及经办人员之间也不存在直接或间接的股权或其他利害关系。

（二）债权代理协议的主要内容

1、债权人代理人代理事项范围

（1）本期债券发行期间的代理事项：

1) 起草和编制以下与债权代理人有关的文件或协议：

① 债券债权代理协议；

② 债券持有人会议规则；

2) 与发行人签署本期债券的债券债权代理协议；

3) 向专业投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

4) 债券存续期间的常规代理事项

① 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

② 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

③ 代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

④ 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表和发行人谈判与本期债券有关的事项；

⑤ 按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报相关信息；

(2) 特别代理事项

1) 依债券持有人会议的决定，代理债权人就本期债券的相关事项进行诉讼；

2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

(3) 前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

2、发行人的权利、职责和义务

(1) 发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用

计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性业务和行为。

(2) 发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

(3) 发行人必须为支付债券的本金和利息设立专项偿债账户，明确账户资金的来源、提取方式及对账户的监督管理等有关事宜。

(4) 如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人。

(5) 发行人应为债权代理人履行本协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据。

(6) 发行人应在债券期限内定期（每半年或一年）向债权代理人提供主要财务报表及其他有关文件，并保证其所提供的上级审批文件、主要财务报表及其他有关文件的真实性及合法性。

(7) 发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

(8) 发行人在债券存续期内，不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

3、债权代理人的权利、职责和义务

(1) 债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

(2) 根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

(3) 债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信

息披露的规定。

(4) 债权人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

(5) 债权人应当对本期发行募集资金使用情况进行监督。

4、债权人行使权利、履行义务的方式、程序

(1) 债权人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

(2) 债权人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行定期联络。

(3) 债权人应对发行人的偿债能力等进行持续的跟踪和分析。

(4) 债权人应对发行人的募集资金使用情况进行持续的跟踪和分析。

(5) 如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在合理时间内及时以书面或其他有效方式通知债权人及全体债券持有人。

(6) 债权人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就本协议下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料 and 文件，发行人应给予配合。

6、变更或解聘债权代理人的条件及程序

(1) 变更或解聘债权代理人的条件

1) 发生以下情况，可以根据本协议 11.2 条或债券持有人会议规则规定的程序变更或解聘债权人：

① 债权人解散；

② 发行人提出更换债权人；

③ 持有 10% 以上面值的债券持有人提出更换债权人；

- ④ 债权人不再具备担任债权代理人的资格和条件；
- ⑤ 国家发展和改革委员会认为不适合继续担任债权人时；
- ⑥ 债权人提出终止代理关系。

(2) 变更或解聘债权代理人的程序

- 1) 变更债权人需经债券持有人会议决议通过；
- 2) 发行人、持有 10% 以上面值的债券持有人或者债权代理人均有权提出召开债券持有人会议更换或解聘债权人；
- 3) 变更或解聘债权人决议需经出席债券持有人会议债券持有人表决权的 2 / 3 以上通过。

(3) 变更或解聘债权人后，须报国家有关管理机关备案。

(4) 在新的债权人产生前，原债权人仍应履行其在本协议项下的职责。

7、争议解决

对因协议的解释和履行发生的争议或与协议有关的争议，应首先通过协商解决。如果在接到要求解决争议的书面通知之日起第 30 日仍不能通过协商解决争议，则任何因协议引起的或与协议有关的法律诉讼应在双方所在地人民法院提起。

第十二节发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

(一) 发行人

名称：宿州市高新建设投资有限公司

法定代表人：高云

住所：安徽省宿州市拱辰路 8 号

电话：0557-3697783

传真：0557-3697790

联系人：徐琬琬

(二) 主承销商、债权代理人

名称：国盛证券有限责任公司

法定代表人：徐丽峰

联系电话：021-38124126

传真：021-38934150

住所：江西省南昌市新建区子实路 1589 号

联系人：钱小亮、陈立菁、张仁竞

(三) 律师事务所

名称：安徽中谊诚律师事务所

法定代表人：李弈卉

联系电话：0551-63512929

传真：无

住所：安徽省合肥市包河区时代城高速中央广场 B 座 1508 室

经办律师：夏泽俊、吴梅

（四）会计师事务所

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：肖厚发

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22
至 901-26

电话：0551-63475893

传真：0551-62652879

经办人员：宁云、韦开玲

（五）评级机构

名称：东方金诚国际信用评估有限公司

法定代表人：崔磊

联系电话：0551-65109948

传真：0551-65109930

住所：北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层

联系人：岳瑛

（六）项目可行性研究报告编制单位

名称：安徽和昌工程咨询有限公司

法人代表：张何生

住所：安徽省合肥市经济技术开发区莲花路 558 号百乐门名品
广场 11 幢办 1108 室

电话：18155719301

传真：0551-65551955

联系人：陈鹏飞

（七）担保人

名称：安徽省信用融资担保集团有限公司

法定代表人：王召远

住所：安徽省合肥市蜀山区怀宁路 288 号安徽担保大厦

电话：0551-65227307

传真：0551-65120195

联系人：张凯

（八）监管银行

名称：徽商银行股份有限公司宿州银河一路支行

法定代表人：耿丹枫

联系电话：0557-3666079

传真：0557-3666070

住所：宿州市银河一路 133 号

联系人：牛笑

（九）债券托管机构

1、中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：水汝庆

住所：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745

传真：010-88170752

联系人：李皓、毕远哲

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理：聂燕

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

电话：021-68870172

传真：021-68870064

联系人：王博

（十）交易流通场所

上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68802819

联系人：段东兴

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十三节 发行人、中介机构及相关人员声明

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企业债券的条件。

法定代表人（或授权代表人）（签字）：



宿州市高新建设投资有限公司



发行人董事声明

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

全体董事签字：



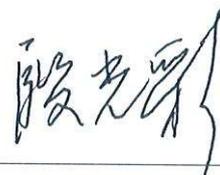
高云



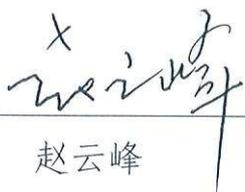
丁秀丽



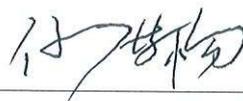
李祥胜



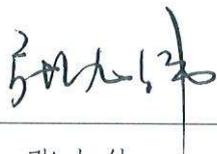
段光彩



赵云峰



何梦杨



张九伟

宿州市高新建设投资有限公司

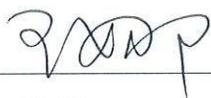


2021年7月19日

发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签字：



王娜

宿州市高新建设投资有限公司



2023年7月19日

发行人高级管理人员声明

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

其他高级管理人员签字：



王军舰



丁秀丽

宿州市高新建设投资有限公司



2023年7月19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、误导性陈述和重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人(签字): 陈正青 钱小亮 张亮

法定代表人(或授权代表人)(签字):

朱中

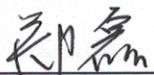
国盛证券有限责任公司

2023年 7月 19日

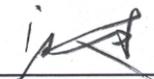
会计师事务所声明

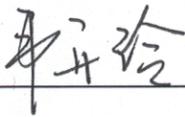
本所及签字注册会计师已阅读2023年宿州市高新建设投资有限公司公司债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的容诚审字[2020]230Z3949号、容诚审字[2021]230Z2389号、容诚审字[2022]230Z1710号报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

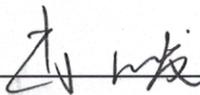

郑磊


童苗根


汪健


韦开玲

会计师事务所负责人（签字）：


肖厚发

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）



2023年7月19日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读2023年宿州市高新建设投资有限公司公司债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的容诚审字[2023]230Z2390号报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书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。

经办注册会计师（签字）：

宁云

宁云

韦开玲

韦开玲

会计师事务所负责人（签字）：

肖厚发

肖厚发

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）



2023年7月19日

律师事务所声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对企业在募集说明书及其摘要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）：

夏泽俊 吴楠

律师事务所负责人（签字）：

李夏丹



评级机构声明

本机构及签字的信用评级人员已阅读《2023年宿州市高新建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》，确认募集说明书与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的信用评级人员对企业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。募集说明书中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议，本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

经办人员（签字）：

张芸芸

邵昆

评级机构负责人（签字）：

邵昆

东方金诚国际信用评估有限公司



2023年7月19日

第十四节 法律意见

发行人聘请安徽中谊诚律师事务所担任本期债券发行律师。安徽中谊诚律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为：

（一）发行人本期债券发行已获得了发行人内部的必要批准和授权，符合《公司章程》和相关法律、法规和规范性文件的规定；发行人董事、高级管理人员已对债券发行文件签署书面确认意见；监事已签署书面确认意见。

（二）发行人是一家在中华人民共和国境内注册的具有法人资格的企业，公司具备健全且运行良好的组织机构，依法设立并合法存续，具备申请发行本期债券的主体资格。

（三）发行人的设立和历次重要变更均符合当时法律、法规和规范性文件规定，并得到有权部门批准；发行人设立和历次变更过程中未有引致发行人设立和变更行为存在潜在纠纷的情形；发行人股东所投入发行人的资产产权关系清晰，不存在法律障碍或限制。

（四）发行人已聘请信用评级机构对本期债券进行了信用评级，发行人主体评级 **AA**，且本期债券的债项评级为 **AAA**，符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

（五）发行人具有独立法人人格，拥有独立开展业务所需的人员、场所、组织机构及相关资产，公司的业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于实际控制人及其控制的其他企业，具有面向市场独立经营的能力。

（六）发行人生产经营符合国家产业政策和宏观调控政策，业务及资信状况符合《证券法》《管理条例》等法律法规的相关规定。

（七）发行人在报告期内与其关联方所发生的关联交易属于正

常的生产经营行为，并已依法进行了披露，不存在损害发行人及债权人利益的情况。

（八）发行人及其子公司对其名下的房产、土地使用权等主要资产拥有合法的所有权或使用权。

（九）发行人的其他应收款系因正常的生产经营活动所产生，有其客观原因，不会对本期发行构成实质性法律障碍。

（十）发行人自设立以来，不存在合并、分立、减少注册资本的情形。发行人近期无进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购的计划安排。

（十一）发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的规定；发行人近三年依法纳税，不存在重大税收违法案件。

（十二）发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求，最近三年没有发生因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的行为。

（十三）发行人本期债券发行募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，不存在拟用于弥补亏损和非生产性支出以及用于房地产买卖、股票买卖、期货等高风险投资的情形。

（十四）发行人已公开发行的债券或者其他债务不存在违约或者延迟支付本息的事实且仍处于继续状态的情况；不存在违反证券法规定，改变公开发行债券募集资金的用途的情况。

（十五）发行人最近三年无重大违法、违规的行为，未纳入失信黑名单。同时，不存在尚未了结的实质性影响企业财务、经营及资产状况的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件；符合《企业债券管理

通知》等法律、法规和规范性文件的规定。

（十六）截至法律意见书出具之日，发行人、发行人的出资人不存在尚未了结的对正常经营和财务状况产生实质性不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

（十七）发行人编制的募集说明书格式完整，符合规定的基本格式要求。经本所律师适当审查，《募集说明书》的形式和内容符合法律法规和规范性文件的要求，所引用的本法律意见书相关内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；募集说明书的内容不存在虚假记载、误导投资者的陈述或遗漏重要信息，所披露的所有信息真实、准确、完整。

（十八）参与本期发行的中介机构均具备从事发行人本期发行相关业务的主体资格，符合法律、法规和规范性文件的规定。

综上所述，律师认为发行人发行本期公司债券符合《证券法》、《管理条例》等法律、法规及规范性文件的要求，不存在对本期债券发行构成障碍的重大法律事项和潜在的重大法律风险。

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 年宿州市高新建设投资有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 《2023 年宿州市高新建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- (四) 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人 2017-2019 年审计报告；容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人 2020 年审计报告、2021 年审计报告、2022 年审计报告；
- (五) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 安徽中谊诚律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 《2022 年宿州市高新建设投资有限公司公司债券债权代理协议》；
- (八) 《2022 年宿州市高新建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- (九) 《2022 年宿州市高新建设投资有限公司公司债券募集资金账户监管协议》；
- (十) 募集资金投资项目核准文件。

二、查阅地址

- (一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：宿州市高新建设投资有限公司

联系人：徐琬琬

联系地址：安徽省宿州市拱辰路 8 号

联系电话：0557-3697783

传真：0557-3697790

邮政编码：610051

2、主承销商：国盛证券有限责任公司

联系人：钱小亮、陈立菁、张仁竞

联系地址：上海浦东陆家嘴浦明路 868 弄保利 one56 大厦 9 层

联系电话：021-38124126

传真：021-38934150

邮政编码：200120

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址
查阅募集说明书全文：

1、中国货币网

网址：www.chinamoney.com.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn