2023年高邮市经济发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发行人：高邮市经济发展集团有限公司
主承销商：兴业证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等相关法律法规的规定及行业惯例，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。

四、律师事务所声明

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

五、投资提示

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

凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本期债券募集说明书全文及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

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

七、本期债券基本要素

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

（二）发行总额：人民币8.4亿元。

（三）债券期限：本期债券为7年期，附设提前还本条款。

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

（五）还本付息方式：本期债券的还本付息方式为每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

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

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

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

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司：指高邮市经济发展集团有限公司。

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

本次发行：指2023年高邮市经济发展集团有限公司公司债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023年高邮市经济发展集团有限公司公司债券募集说明书》。

主承销商/簿记管理人/债权代理人/兴业证券：指兴业证券股份有限公司。

监管银行：指中国银行股份有限公司扬州分行。

报告期：2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月。

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

余额包销：指承销商按承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券承销份额对应的款项。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

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

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

债券持有人：指本期债券的投资者。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

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

交易所/上交所：指上海证券交易所。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日。

第一节 风险提示及说明

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

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

（二）流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时可能存在困难。

（三）偿付风险

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

（四）违规使用债券资金相关风险

在本期债券存续期内，如果发行人违规使用债券资金，可能会导致未来偿债能力的不确定性。

二、与发行人相关的风险

（一）市场风险

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

（二）未来投资规模较大风险

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

（三）经营财务风险

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

（四）与政府相关的工程项目账面价值占比较大风险

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

（五）持续融资风险

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

（六）对外担保风险

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

（七）补贴收入不确定风险

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

（八）受限资产规模较大风险

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

（九）募投项目收益覆盖风险

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

（十）现金流量风险

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

（十一）政府购买服务项目回款风险

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

（十二）非经营性其他应收款回收风险

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

三、政策风险

（一）经济周期风险

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

（二）产业政策风险

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

第二节 发行条款

一、企业债券发行批准情况

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

本期债券于2021年11月18日业经发行人股东同意发行。

本期债券于2021年11月10日业经发行人董事会同意发行。

二、本期债券的基本情况及发行条款

（一）发行人：高邮市经济发展集团有限公司。

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

（三）发行总额：人民币8.4亿元。

（四）债券期限：本期债券为7年期。

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

（六）还本付息方式：本期债券的还本付息方式为每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（七）发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行。

（八）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2023年3月29日。

（九）发行首日：本期债券发行的第一日，即2023年3月30日。

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

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

（十二）计息期限：自2023年4月3日起至2030年4月2日。

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

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

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

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

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

（十八）债券形式：本期债券为实名制记账式债券。

（十九）债券托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（二十）承销方式：本期债券由主承销商兴业证券以余额包销的方式承销。

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

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

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

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

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

第三节 募集资金用途

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

单位：亿元

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

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

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

一、项目概况

（一）项目建设背景

1、宏观政策背景

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

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

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

2、城市发展环境

高邮市行政隶属中国江苏省扬州市，辖2个街道，11个乡镇、1个经济开发区。2021年全市实现地区生产总值929亿元，可比价增长7.8%左右，规上工业增加值增长23%以上。一般公共预算收入39亿元、增长2.87%。固定资产投资496.15亿元、增长0.3%。全市城镇居民人均可支配收入45,066元，增长8.2%，农村居民人均可支配收入25,732元，增长10.4%。

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

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

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

（二）项目批复

该项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

序号	审批日期	审批单位	批文编号	批文名称	主要内容
1	2020年12月22日	高邮市行政审批局	邮行审投资发[2020]83号	高邮市行政审批局关于“高邮市湖畔景苑安置小区及附属用房工程项目可行性研究报告”的批复	同意可研报告实施方案
2	2020年10月15日	高邮市生态环境局	备案号：202032108400000324）	建设项目环境影响登记表	项目名称、建设地点、建设面积、环境影响等项目信息
3	2020年12月16日	高邮市自然资源和规划局	苏（2020）高邮市不动产权第0024544号	不动产权证	募投项目用地面积、土地性质等相关信息
4	2021年11月12日	高邮市住建局	邮住建[2021]118号	关于高邮市湖畔景苑安置小区及附属用房工程项目的情况说明	募投项目能够有效解决低收入家庭的住房困难，盘活土地资源，完善当地住房供应体系，且价格合理，定向安置具备可实施性
5	2021年8月20日	高邮市发改委	–	固定资产投资项目节能承诺表	募投项目能源消耗数量、种类等相关信息
6	2021年9月6日	高邮市稳评办	–	高邮市湖畔景苑安置小区及附属用房工程社会稳定风险评估报告	募投项目社会稳定风险等级为低风险

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

（三）项目建设内容

本项目建设主体为发行人全资子公司扬州欣满园建设发展有限公司。募投项目位于高邮经济开发区屏淮北路东侧、兴欣路北侧，总用地面积39,064.2平方米（约合58.60亩）。本项目主要建设内容包括5幢住宅安置房、1幢附属用房及停车位，其中附属用房为配套商业用房，前期运营用于出租获取租金收入，后期出售获取销售收入。配套商业用房为独栋建筑，拟用于超市、菜市场、餐饮等便民场所，服务范围包括本次募投项目安置小区及周边小区居民，极大便利周边居民日常生活。本项目停车位包括112个地上机动车位和610个地下机动车位，其中安置房地下机动车位529个，商业配套地下机动车位81个。拟用于销售的529个停车位均为安置房地下机动车位，并非人防车位，可以办理产权证，发行人在取得安置房预销售许可证后即可对外出售。项目总建筑面积104,801.78平方米，其中地上建筑面积79,199.61平方米（其中安置房建筑面积62,505.85平方米，商业配套建筑面积13,720.8平方米，物业、社区等配套用房建筑面积2,972.96平方米），地下总建筑面积25,602.17平方米（含人防面积），并配套建设小区道路、停车位、消防、绿化、雨污水管网及水、电、气、通讯等相关附属设施。

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

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

本次拆迁安置为异地安置，对应拆迁户数约为450户，对应拆迁面积约6.5万平方米，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令【2011】第590号）、《高邮市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（邮政规【2011】1号）、《关于公布高邮市国有土地上房屋征收与补偿安置费用标准的通知》（邮住房【2011】53号）等相关政策文件，拆迁房屋价值由专业评估公司进行评估，补偿标准参考周边地区房屋的成交价格，经综合评定，拆迁补偿均价约为5500元/平方米，拆迁补偿总额约为3.6亿元，拆迁工作由高邮市住房保障和房产管理局负责，拆迁补偿费用和拆迁工程费用由当地政府承担，未纳入项目总投资。

项目各建筑部分投资额及占地面积情况

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

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

（四）项目开工时间、建设期限和目前进度

本次募投项目建设拟定总工期36个月，已于2021年5月开工，截至2023年1月末已投入资金为2.65亿元，主要为前期投入的土地出让金和土地平整费用，占总投资额的比重为33.13%，项目总进度约为38%。项目资金投入占比与项目总进度出现差异主要原因为发行人按照工程进度向施工方支付工程款，未到进度无法结算导致发行人暂未支付部分工程款，未支付的工程款部分投入计入应付账款科目。发行人投入资金占比滞后项目总进度，与实际情况相符。

（五）项目建设的必要性

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

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

2、项目建设是满足被安置人的基本住房需求、维护社会稳定的需要

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

3、盘活土地资产，充分利用土地资源的需要

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

4、增加社会就业，促进地区的产业结构调整的需要

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

（六）项目用地情况

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

（七）项目收益分析

1、项目经济效益

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

（1）安置房销售收入

①销售价格的确定

周边一手房住宅销售价格参考情况如下表所示：

序号	项目名称	地址	询价时间	均价（元/㎡）
1	万科美的翡翠云台	高邮通湖路与东园路交会处	2022年1月	8,000
2	碧桂园十里芳华	高邮捍海路与健民路交叉口（第二中学东侧）	2022年1月	8,600
3	绿地超级城市	高邮海潮东路与屏淮路交叉口	2022年1月	7,500
参考均价		–	–	8,033.33

周边二手房住宅销售价格参考情况如下表所示：

序号	项目名称	地址	询价时间	均价（元/㎡）
1	雅美居花园	秦邮路97号	2022年1月	7,589
2	吾悦龙蟠里	高邮街道-高邮邮汉路与东园路交接处	2022年1月	9,072
3	朗盛天琴	高邮市老电厂路59号	2022年1月	7,896
参考均价		–	–	8,185.67

目前，该项目周边一手房销售价格维持在8,000元/㎡左右，二手房销售价格维持在8,200元/㎡左右。从地理位置上看，该项目距离苏州大学高邮实验校区仅1.3公里，能够为学区覆盖。并且，考虑到该项目安置房将在3年后进行销售，定价6,500元/㎡较为合理。该项目安置房销售面积为62,505.84㎡。

②安置房销售收入测算

项目	合计	单位	建设期			运营期			
			2021	20202	2023	2024	2025	2026	2027
年销售比例						25%	25%	25%	25%
安置房销售收入	40628.80	万元				10157.20	10157.20	10157.20	10157.20
销售面积	62505.84	m²				15626.46	15626.46	15626.46	15626.46
销售单价		元/m²				6500.00	6500.00	6500.00	6500.00

（2）配套商业用房销售收入

①销售价格的确定

周边商铺销售价格参考情况如下表所示：

序号	项目名称	地址	询价时间	均价（元/㎡）
1	吾悦广场金街商铺	高邮市吾悦广场	2022年1月	24,800
2	蓝山庄园金桥路商铺	高邮市金桥路蓝山庄园底商	2022年1月	26,500
3	弘生熙园成贤路商铺	高邮市成贤路弘生熙园底商	2022年1月	29,000
参考均价		–	–	26,767

目前，该项目周边商铺销售价格维持在27,000元/㎡左右，考虑到该项目配套商业用房将在出租期后进行销售，定价15,000元/㎡较为合理。该项目配套商业用房销售面积为13,720.80㎡。

②配套商业用房销售收入测算

项目	合计	单位	建设期			运营期			
			2021	2022	2023	2054	2055	2056	2057
年销售比例						25%	25%	25%	25%
商铺销售收入	20581.20	万元				5145.30	5145.30	5145.30	5145.30
销售面积	13720.80	m²				3430.20	3430.20	3430.20	3430.20
销售单价		元/m²				15000.00	15000.00	15000.00	15000.00

（3）配套商业用房出租收入

①配套商业用房租金确定

该项目周边商铺出租价格参考情况如下表所示：

序号	项目名称	地址	业态种类	询价时间	均价（元/㎡/天）
1	高邮市邮安路商铺	邮安路盛丰福邸东侧100米	美容美发	2022年1月	2.78
2	高邮市人民医院东区医院商铺	高邮市人民医院东区医院	餐饮美食	2022年1月	2.5
3	阳光超市（泰北路店）	泰北路高沙园二区58号	超市	2022年1月	2.08
参考均价		–	–	–	2.45

目前，该项目周边商铺出租价格在2.45元/㎡/天左右，即73.50元/㎡/月。该项目配套商业用房运营初期定价为60元/㎡/月，约为市场价格的80%，后期每3年增长5%，低于一般租金增长水平。因此，配套商业用房租金定价较为合理。该项目配套商业用房出租面积为13,720.80㎡。

②配套商业用房出租收入测算

单位：万元

项目	合计	运营期										
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
出租收入	37128.82	889.11	938.50	987.90	1037.29	1037.29	1037.29	1089.16	1089.16	1089.16	1143.61	1143.61
单价（元/㎡/月）		60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	69.46	69.46
出租面积		13720.80	13720.80	13720.80	13720.80	13720.80	13720.80	13720.80	13720.80	13720.80	13720.80	13720.8
出租比例		90.00%	95.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
项目	合计	运营期										
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
出租收入		1143.61	1200.80	1200.80	1200.80	1260.84	1260.84	1260.84	1323.88	1323.88	1323.88	1390.07
单价（元/㎡/月）		69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58	76.58	80.41	80.41	80.41	84.43
出租面积		13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8
出租比例		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
项目	合计	运营期										
		2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053			
出租收入		1390.07	1390.07	1459.57	1459.57	1459.57	1532.55	1532.55	1532.55			
单价（元/㎡/月）		84.43	84.43	88.65	88.65	88.65	93.08	93.08	93.08			
出租面积		13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8	13720.8			
出租比例		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%			

（4）停车位销售收入

①销售价格的确定

该项目周边停车位销售价格参考情况如下表所示：

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

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

②停车位销售收入测算

单位：万元

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

（5）项目收益覆盖情况

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

单位：万元

序号	项目	合计	运营期												
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	营业收入	100,983.82	11,706.31	11,755.70	11,805.10	11,859.49	1,037.29	1,037.29	1,089.16	1,089.16	1,089.16	1,143.61	1,143.61	1,143.61	1,200.80
1-1	安置房销售收入	40,628.80	10,157.20	10,157.20	10,157.20	10,157.20									
1-2	配套商业用房销售收入	20,581.20													
1-3	配套商业用房出租收入	37,128.82	889.11	938.50	987.90	1,037.29	1,037.29	1,037.29	1,089.16	1,089.16	1,089.16	1,143.61	1,143.61	1,143.61	1,200.80
1-4	停车位销售收入	2,645.00	660.00	660.00	660.00	665.00									
2	经营成本	5,117.83	337.39	338.39	339.37	340.45	124.01	124.01	125.05	125.05	125.05	126.15	126.15	126.15	127.29
2-1	工资及福利费	2,040.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
2-2	维修费	1,058.15	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27
2-3	管理费用	1,009.84	117.06	117.56	118.05	118.59	10.37	10.37	10.89	10.89	10.89	11.44	11.44	11.44	12.01
2-4	销售费用	1,009.84	117.06	117.56	118.05	118.59	10.37	10.37	10.89	10.89	10.89	11.44	11.44	11.44	12.01
3	税金及附加	7,259.57	97.88	103.32	108.76	114.20	114.20	114.20	119.91	119.91	119.91	125.90	125.90	125.90	132.20
4	净收益	88,606.42	11,271.04	11,313.99	11,356.97	11,404.84	799.08	799.08	844.20	844.20	844.20	891.56	891.56	891.56	941.31
序号	项目	合计	运营期												
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
1	营业收入		1,200.80	1,200.80	1,260.84	1,260.84	1,260.84	1,323.88	1,323.88	1,323.88	1,390.07	1,390.07	1,390.07	1,459.57	1,459.57
1-1	安置房销售收入														
1-2	配套商业用房销售收入														
1-3	配套商业用房出租收入		1,200.80	1,200.80	1,260.84	1,260.84	1,260.84	1,323.88	1,323.88	1,323.88	1,390.07	1,390.07	1,390.07	1,459.57	1,459.57
1-4	停车位销售收入														
2	经营成本		127.29	127.29	128.49	128.49	128.49	129.75	129.75	129.75	131.07	131.07	131.07	132.47	132.47
2-1	工资及福利费		68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
2-2	维修费		35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27
2-3	管理费用		12.01	12.01	12.61	12.61	12.61	13.24	13.24	13.24	13.90	13.90	13.90	14.60	14.60
2-4	销售费用		12.01	12.01	12.61	12.61	12.61	13.24	13.24	13.24	13.90	13.90	13.90	14.60	14.60
3	税金及附加		132.20	132.20	138.81	138.81	138.81	145.75	145.75	240.46	279.86	279.86	279.86	293.86	293.86
4	净收益		941.31	941.31	993.54	993.54	993.54	1,048.38	1,048.38	953.67	979.14	979.14	979.14	1,033.24	1,033.24
序号	项目	合计	运营期												
			2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057					
1	营业收入		1,459.57	1532.55	1532.55	1532.55	5145.3	5,145.30	5,145.30	5,145.30					
1-1	安置房销售收入														
1-2	配套商业用房销售收入						5,145.30	5,145.30	5,145.30	5,145.30					
1-3	配套商业用房出租收入		1,459.57	1,532.55	1,532.55	1,532.55									
1-4	停车位销售收入														
2	经营成本		132.47	133.93	133.93	133.93	102.90	102.90	102.90	102.90					
2-1	工资及福利费		68.00	68.00	68.00	68.00	–	–	–	–					
2-2	维修费		35.27	35.27	35.27	35.27	–	–	–	–					
2-3	管理费用		14.60	15.33	15.33	15.33	51.45	51.45	51.45	51.45					
2-4	销售费用		14.60	15.33	15.33	15.33	51.45	51.45	51.45	51.45					
3	税金及附加		293.86	308.55	308.55	308.55	469.45	469.45	469.45	469.45					
4	净收益		1,033.24	1,090.07	1,090.07	1,090.07	4,572.95	4,572.95	4,572.95	4,572.95					
5	项目总投资覆盖倍数	1.11													

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

单位：万元

项目名称	合计	债券存续期内募投项目收入测算						
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1项目收入	48,163.89			11,706.31	11,755.70	11,805.10	11,859.49	1,037.29
1-1安置房销售收入	40,628.80			10,157.20	10,157.20	10,157.20	10,157.20	
1-2配套商业用房销售收入	0.00							
1-3配套商业用房出租收入	4,890.09			889.11	938.50	987.90	1,037.29	1,037.29
1-4停车位销售收入	2,645.00			660.00	660.00	660.00	665.00	
2经营成本	1,479.61			337.39	338.39	339.37	340.45	124.01
2-1工资及福利费	340.00			68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
2-2维修费	176.35			35.27	35.27	35.27	35.27	35.27
2-3管理费用	481.63			117.06	117.56	118.05	118.59	10.37
2-4销售费用	481.63			117.06	117.56	118.05	118.59	10.37
3税金及附加	538.36			97.88	103.32	108.76	114.20	114.20
4净收益	46,145.92			11,271.04	11,313.99	11,356.97	11,404.84	799.08
5债券利息偿还	25,200.00	5,040.00	5,040.00	5,040.00	4,032.00	3,024.00	2,016.00	1,008.00
6利息覆盖倍数	1.83							

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

单位：万元

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

2、项目社会效益

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

二、发行人承诺

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

发行人承诺将按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续，并于变更前及时披露有关信息。

发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能。地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。发行人举借债务符合有关地方政府性债务管理的相关文件要求，不会增加政府债务规模且不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

三、发债募集资金使用计划及管理制度

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

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或发行人预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金报告。同时，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（二）募集资金的存放

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

（三）募集资金管理制度

发行人制定了完善的资金管理制度，并建立了募集资金使用专项账户对本期债券募集资金进行集中管理和统一调配。发行人会计核算部负责对募集资金使用情况及时做好相关会计记录，并将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

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

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：高邮市经济发展集团有限公司
成立日期：2017年6月27日
注册资本：150,000万元
实缴资本：150,000万元
统一社会信用代码：91321084MA1P9Y3X2A
住所：高邮经济开发区凌波路30号
法定代表人：吴盛昌
企业类型：有限责任公司
办公地址：高邮经济开发区凌波路30号
联系电话：0514-85856832
传真：0514-85856832
邮政编码：225600

经营范围：对科技产业的投资及自有投资管理，企业管理咨询，房屋租赁，建筑材料、装潢材料、日用百货、机械设备及配件、汽车及配件、机电设备、电子产品、化工轻工产品及原料（除化学危险品、监控化学品）、电线电缆、工艺品（除象牙及其制品）批发、销售，粮食、果树、花卉、苗木的培育、种植、采购，水产养殖及销售，有机大米的研发及销售，蔬菜大棚设施租赁，市政建设工程施工，道路、桥梁、绿化、房屋建筑工程施工，污水处理，水利建设，城镇化建设 ，农村水环境整治，农村新社区建设，农田土地整理，非农建设地复垦，废弃地开发利用，房屋拆迁，安置房建设，水利水电工程施工、维修与养护，堤防、泵站、排水工程施工，河道疏浚工程施工，房地产开发、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：游乐园服务；太阳能发电技术服务（除依法须经批准的项目，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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

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

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

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

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

（二）发行人设立以来历次股本变化和验资情况

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

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

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

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

三、发行人控股股东及实际控制人情况

截至目前，发行人唯一股东为高邮市国有资产管理中心。股东具体情况如下：

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

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

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

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

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

1、出资人

公司不设股东会，由出资人依法行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；
（2）按照规定程序任免非由职工代表担任的董事、监事，并在董事会和监事会成员中指定董事长、监事会主席，决定有关董事和监事的报酬；
（3）审议批准董事会、监事会报告；
（4）审议批准公司的年度财务预算、决算方案；
（5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
（6）审议批准国有股权转让和产权收购方案；
（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
（8）对发行公司债券作出决议；
（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
（10）制定公司章程或者批准董事会制订的公司章程，修改公司章程；
（11）根据有关规定对公司管理者进行年度和任期考核，并依据考核结果决定对公司管理者的奖惩；
（12）法律、法规规定的其他职权。

2、董事会

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

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

3、监事会

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

（1）对公司财务进行监督检查；
（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
（4）提请召开临时董事会会议；
（5）本章程规定的其他职权。

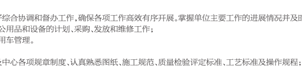
4、经理层

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

（1）主持公司日常生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
（2）拟订公司年度经营计划和投融资方案，经董事会批准，负责组织实施；
（3）拟订公司内部管理机构设置方案；
（4）拟订公司基本管理制度，制定公司的具体规章；
（5）拟订职工的工资水平和分配方案；
（6）根据市管企业领导人员管理有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司副总经理及其他高级管理人员；
（7）聘任或解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的其它人员；
（8）公司章程和董事会授予的其他职权。

（二）发行人组织结构

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



1、综合办公室

（1）负责总经理办公会及行政日常事务，做好综合协调和督办工作，确保各项工作高效有序开展。掌握单位主要工作的进展情况并及时向领导汇报；
（2）负责公司的行政事物管理、后勤保障，办公用品和设备的计划、采购、发放和维修工作；
（3）负责业务接待工作、会务工作，规范公务用车管理。

2、项目建设部

（1）贯彻执行国家有关工程建设法律、法规及中心各项规章制度、认真熟悉图纸、施工规范、质量检验评定标准、工艺标准及操作规程；
（2）协助办理开发项目的相关手续；
（3）负责工程开工前的准备及图纸审查工作；
（4）负责工程项目和监理单位招投标工作，协助相关部门对施工许可证的办理；
（5）协调承包商、监理、设计及相关单位之间的关系；
（6）负责对承包商、监理、设计单位的管理工作；
（7）负责工程施工过程中质量、进度、安全、现场及投资的控制管理；
（8）负责工程竣工验收及移交工作；
（9）对工程建设、管理过程中的文件、资料进行整理，并完整归档，建立项目管理档案。

3、投融资部

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

4、会计核算部

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

五、发行人控股和参股公司情况

（一）发行人子公司情况

截至2022年9月末，发行人拥有14家子公司，如下表所示：

子公司名称	子公司类型	注册资本（万元）	持股比例（%）	取得方式
高邮市集采供贸易有限公司	一级子公司	80,000.00	100.00	设立
高邮市开盛市政建设投资有限公司	一级子公司	67,680.00	100.00	股权转让
高邮市飞扬新城镇建设有限公司	一级子公司	40,000.00	100.00	设立
高邮市润发建设开发有限公司	一级子公司	45,510.00	100.00	股权转让
扬州欣满园建设发展有限公司	一级子公司	30,000.00	100.00	股权转让
高邮市中万鼎泰建设实业有限公司	一级子公司	2,000.00	100.00	设立
江苏睿博投资管理有限公司	一级子公司	1,000.00	100.00	设立
高邮市援农建设发展有限公司	一级子公司	41,500.00	100.00	股权转让
高邮市油湖污水处理有限公司	一级子公司	20,000.00	100.00	设立
高邮市惠源区域供水投资有限公司	二级子公司	14,420.00	100.00	设立
高邮市隆华建设投资有限公司	一级子公司	50,000.00	100.00	出资设立
江苏隆科科技产业园运营管理有限公司	一级子公司	10,000.00	100.00	出资设立
高邮市东湖旅游度假有限公司	二级子公司	35,000.00	100.00	划拨
高邮市恒能产业投资合伙企业（有限合伙）	一级子公司	200,300.00	69.8952	出资设立

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

1、高邮市集采供贸易有限公司

高邮市集采供贸易有限公司成立于2019年11月29日，经营范围为水泥、钢材、黄沙、管桩销售，服装、不锈钢、碳素结构钢、合金钢中板、卷板、铁矿石、建材、特种铸钢件、铸铁件、型材、合金棒材，热轧中厚板、化工产品（除化学危险品、监控化学品）、汽车轮毂、汽车配件、电动工具、五金电器、道路照明灯具、金属材料、储能电池、锂电子电池、燃料电池、新型电池及其材料、铅蓄电池及其零部件、新型铅蓄电池、太阳能电池硅片、单晶硅棒、多晶硅锭销售，太阳能发电工程施工、总承包，房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2021年末，高邮市集采供贸易有限公司总资产为65,451.93万元，总负债为60,511.27万元，净资产为4,940.66万元；2021年实现营业收入3,925.65万元，净利润为-121.54万元。

2、高邮市开盛市政建设投资有限公司

高邮市开盛市政建设投资有限公司成立于2008年6月19日，经营范围：市政工程、基础设施项目投资，新农村建设投资，道路、桥梁、绿化、房屋建筑工程施工，苗木培育、种植、采购、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：旅游业务；住宿服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：酒店管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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

3、高邮市飞扬新城镇建设有限公司

高邮市飞扬新城镇建设有限公司成立于2018年3月5日，经营范围：城镇化建设，土地复垦，房屋拆除，城中村改造项目、棚户区改造项目、农村基础设施项目建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动；林木种子生产经营；农作物种子经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园林绿化工程施工；花卉种植；树木种植经营（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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

（二）主要参股公司情况

序号	企业名称	主营业务	注册资本（万元）	持股比例（%）	取得方式
1	高邮市展银股权投资基金（有限合伙）	股权投资，项目投资，投资管理，资产管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	3,000.00	36.67%	设立
2	高邮市孟城创业投资合伙企业（有限合伙）	基础设施投资开发、土地整理开发、园区内企业的投资建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	20,330.00	24.59%	设立

六、发行人的独立性

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

（一）人员独立

发行人按照相关法律法规规定建立了健全的法人治理结构。发行人根据《公司法》等相关法律法规及公司章程要求设立了董事会、监事会和高级管理层，并按法定程序设置任命了董事会成员、监事会成员和高级管理人员。发行人董事、监事、高管人员任职合法合规，部分监事为公务员兼职，符合《公司法》、《中华人民共和国公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发[2013]18号文）及《公司章程》等规定，且均无境外居住权。

（二）业务独立

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

（三）资产独立

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

（四）机构独立

发行人已按照《公司法》、《公司章程》的规定设立了董事会、监事会以及经营管理层的公司治理结构，发行人具有健全的组织机构。发行人现设有独立完整的职能部门，主要包括综合办公室、项目建设部、投融资部、会计核算部4个部门。发行人各职能部门能按照《公司章程》和内部管理制度规定的职责，独立运作、行使职权。发行人自设立以来，生产经营和办公机构完全独立，不存在与股东混合经营的情形。

（五）财务独立

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

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

七、发行人董事、监事和高级管理人员情况简介

（一）发行人董事、监事和高级管理人员名单

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

（二）发行人董事、监事和高级管理人员简历

1、董事

吴盛昌，男，1980年2月生，本科学历，中共党员，2002年10月参加工作。历任高邮市汉留镇村建环保服务中心主任、高邮市科技创业中心发展部部长、扬州润邮物资贸易有限公司总经理，现任高邮市经济发展集团有限公司董事长、总经理。

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

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

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

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

2、监事

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

夏晓飞，男，1969年8月生，本科学历，中共党员，1992年9月参加工作，历任高邮市东墩乡政府干事、高邮经济开发区经济发展局统计科副科长、科长、统计分局局长、经济发展局副局长，现任高邮市经济发展集团有限公司监事。

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

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

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

3、高级管理人员

总经理：吴盛昌，详见董事会成员简介。
副总经理：杨政文，详见董事会成员简介。
副总经理：陈晓峰，详见董事会成员简介。
财务负责人：凌翔，详见董事会成员简介。

（三）发行人董事、监事及高级管理人员公务员兼职情况

发行人目前董事、监事及高级管理人员中，除监事张丽担任高邮经济开发区财务审计局预算科副科长外，其他人员不存在公务员兼任情况。监事张丽未在公司领取薪酬，符合《中华人民共和国公务员法》等相关法律规定的要求。

八、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

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

发行人近三年各项业务指标

单位：万元

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入构成	57,238.20	100.00%	53,648.67	100.00%	51,045.01	100.00%
代建收入	47,986.12	83.84%	37,821.52	70.50%	45,490.03	89.12%
贸易收入	3,925.65	6.86%	10,285.23	19.17%	–	–
政府购买服务收入	4,140.83	7.23%	4,442.89	8.28%	5,456.85	10.69%
园区运营收入	9.64	0.02%	–	–	–	–
其他业务	1,175.96	2.05%	1099.03	2.05%	98.14	0.19%
营业利润构成	12,096.85	100.00%	10,994.85	100.00%	11,999.40	100.00%
代建收入	6,798.03	56.20%	5,358.05	48.73%	6,444.42	53.71%
贸易收入	7.04	0.06%	94.88	0.86%	–	–
政府购买服务收入	4,140.83	34.23%	4,442.89	40.41%	5,456.85	45.48%
园区运营收入	9.64	0.08%	–	–	–	–
其他业务	1,141.31	9.43%	1,099.03	10.00%	98.14	0.82%
毛利率	21.13%		20.49%		23.51%	
代建收入	14.17%		14.17%		14.17%	
贸易收入	0.18%		0.92%		–	
政府购买服务收入	100.00%		100.00%		100.00%	
园区运营收入	100.00%		–		–	
其他业务	97.05%		100.00%		100.00%	

（二）发行人主营业务经营模式

1、市政基础设施建设业务

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

截至2021年末，发行人代建项目明细如下：

截至2021年末主要已完工代建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	计划建设周期	总投资	拟回购（含税）	已确认收入
1	珠光锦苑安置小区拆迁项目	2020-2022	10,708.26	12,849.91	12,475.64
2	邮城经开高效农业示范园区项目	2019-2020	50,269.65	60,323.58	52,387.43
3	高邮市凌波路道路工程项目	2018-2019	14,601.74	17,522.09	17,011.74
4	高邮经济开发区双庙村、杨桥村拆迁工程项目	2017-2019	35,819.30	42,983.16	41,731.22
5	高邮市内污水管网工程	2018-2019	3,739.24	4,487.09	4,384.83
6	河网及村河道清淤水利工程	2017-2018	1,590.38	1,908.46	1,852.87
7	电池园北一、二、三路工程	2017	2,377.73	2,853.28	2,770.17
8	河道整治工程	2019	2,375.97	2,851.16	2,768.12
9	金桥路南延、北延工程	2015	2,481.62	2,977.94	2,891.20
10	经十七路南延工程	2014-2015	2,737.41	3,284.89	3,189.21
11	生态湿地工程	2016-2018	9,095.78	11,242.39	10,914.94
12	屏淮路-凌波路、屏淮路-波司登大道交叉口工程	2017-2018	2,229.79	2,675.75	2,597.82
13	高邮经济开发区段屏淮路改造工程	2018-2019	16,454.60	19,745.52	12,925.19
14	兴欣路及兴欣东路提升改造工程	2015-2016	685.46	847.23	822.56
合计	–	–	**155,166.93**	**186,552.45**	**168,722.94**

截至2021年末主要在建的代建项目情况

单位：万元

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

截至2021年末公司未来拟建的代建项目情况

单位：万元

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

2、安置房业务

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

截至2021年末，发行人安置房业务主要在建项目情况如下表所示：

单位：亿元

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

截至2021年末，发行人无拟建的安置房项目。

3、贸易业务

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

4、政府购买服务

发行人子公司高邮市飞扬新城镇建设有限公司（以下简称“飞扬新城镇”）主营棚户区改造业务，属于政府购买服务项目。飞扬新城镇作为2018年度高邮市部分棚户区（城中村）改造项目的实施主体，负责对文游台村、花王村、奥林村和服装城周边等4个地块进行拆迁安置补偿，项目总投资111,163.89万元，目前拆迁工作已完成，进入回款阶段。

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

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

项目未完工时，发行人全部投入计入存货：
借：存货
贷：银行存款、原材料、应付职工薪酬
项目完工时，从存货中转出，确认长期应收款：
借：长期应收款
贷：存货
递延收益
每年收到部门支付的政府购买服务费时：
借：银行存款
贷：长期应收款
确认当年政府购买服务收入：
借：递延收益
贷：主营业务收入
应缴税金-应缴增值税（销项税额）。

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

（三）发行人所在行业情况

1、基础设施建设行业现状和前景

（1）我国基础设施建设行业的现状和前景

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

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

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

在今后一段时间，中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期，随着新型工业化、信息化、城市化、农业现代化和绿色化的协同持续推进，“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带建设等战略的深入实施，我国发展的空间格局将进一步拓展和优化，城乡经济社会结构将发生深刻变化，对城乡规划、建设、管理工作提出更新更高的要求。随着城市建设投融资体制改革的不断深入，城市建设资金的来源和渠道也将更加丰富；全国城市基础设施建设水平不断提高，经营机制日益完善，城市基础设施行业面临着广阔的发展空间。

（2）高邮市基础设施建设行业的现状和前景

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

“十四五”时期，高邮市将以开启全面建设社会主义现代化新征程、建设“强富美高”新高邮为统揽，以推进高质量发展为主题，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，坚持生态优先、绿色发展，聚焦先进制造业集聚区、乡村振兴实践区、文化文明融合区、宜居宜游魅力发展定位区，努力打造实力高邮、美丽高邮、和谐高邮、幸福高邮，推动经济社会高质量发展再上新台阶，在全省不断争先进位，在扬州站稳第一方阵。

2、保障性住房建设行业的现状和前景

（1）我国保障性住房建设行业的现状和前景

保障性安居工程是一项重大的民生工程，也是完善住房政策和住房供应体系的必然要求。近年来，安置房建设越来越受到中央及地方各级政府的高度重视。党中央、国务院相继出台了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发[2011]45号）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）等文件，明确了一系列对安置房建设的支持性政策措施。2011年5月，财政部、住房和城乡建设部联合发布《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》，规定各地按照当年实际缴入国库的国有土地出让收入扣除相关规定项目后，不低于10%的比例安排资金，统筹用于保障性安居工程建设。2013年7月，住房城乡建设部、财政部、国家发展和改革委员会联合出台《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》，规定从2014年起，各地廉租住房建设计划调整并入公共租赁住房年度建设计划。2014年以前年度已列入廉租住房年度建设计划的在建项目可继续建设，建成后统一纳入公共租赁住房管理。各地公共租赁住房和廉租住房并轨运行后统称为公共租赁住房。

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

（2）高邮市保障性住房行业的现状和前景

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

根据《高邮市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，未来五年，高邮市政府将坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，持续深入开展住房制度改革，构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应和保障体系。持续推进棚户区（危旧房）改造，重点对中心城区内建筑密度大、使用年限长、房屋质量差、使用功能不完善、群众迫切需要改善生活环境的集中成片棚户区实施改造，优化棚户区（危旧房）改造安置方式，合理制定棚户区改造安置政策，动态调整货币化安置和安置房安置比例，按需建设棚户区（危旧房）改造安置住房，拓宽公租房筹集渠道，通过新建、改建、收购、长期租赁等筹集方式，加大公租房供给；适度增加经适房供给，有效解决“夹心层”家庭的买房问题。扩大公租房覆盖范围，降低准入门槛，将符合条件的公共服务行业以及重点发展产业的青年职工和外来务工人员纳入住房保障范围，取消住房保障申请对象市区户籍限制。优化公租房保障方式，推动由实物配租为主、租赁补贴为辅，向租赁补贴为主、实物配租为辅转变。未来几年，随着高邮市经济的不断发展，高邮市安置房建设也将有质的提升。

3、高邮市主要国有企业情况

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

高邮市主要国有企业财务数据及发债情况如下：

单位：亿元

公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润	银行间产品余额	交易所产品余额	海外债余额（亿美元）	企业债余额
高邮建投	344.97	203.66	141.31	13.73	2.77	22	8	0.46	14
高邮水投	139.66	71.19	68.47	10.36	0.75	10	25.7	–	–
高邮交投	170.37	106.21	64.16	10.36	0.74	15	–	–	–
高邮经发	129.16	43.28	85.88	7.25	2.67	8	5	–	8
高邮经发集团	164.88	102.46	62.42	5.72	0.97	–	–	–	–

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

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

第五节 发行人财务情况

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

（1）重要会计政策变更

本报告期发行人执行新收入准则、新金融工具准则和租赁准则，主要变化和影响如下：

对2021年1月1日合并财务报表的影响

单位：元

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

对2021年1月1日母公司财务报表的影响

单位：元

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

（2）重要会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

一、发行人财务总体情况

（一）财务状况

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

（二）发行人主要财务数据

1、资产负债表主要数据

单位：万元

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

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	28,066.14	57,238.19	53,648.67	51,045.01
营业成本	21,983.99	45,141.34	42,653.82	39,045.61
营业利润	6,831.91	12,212.09	11,640.24	9,756.96
利润总额	6,825.89	12,213.47	11,641.12	9,769.11
净利润	6,350.31	9,660.50	9,395.52	7,357.07
归属于母公司的净利润	6,350.31	9,660.50	9,395.52	7,357.07

3、现金流量表主要数据

单位：万元

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

注：以上所有数据均四舍五入至万位，如合计数与各项加总数不一致，则未作调整。

4、主要财务指标

项目	2022年9月末/1-9月	2021年末/年度	2020年末/年度	2019年末/年度
流动比率（倍）	1.76	1.68	2.00	2.73
速动比率（倍）	1.15	1.11	1.20	1.94
资产负债率	62.04%	62.14%	57.70%	54.95%
应收账款周转率	–	0.71	0.72	0.65
存货周转率	–	0.11	0.15	0.18
总资产周转率	–	0.04	0.04	0.05
营业利润率	24.34%	21.34%	21.70%	19.11%
总资产收益率	–	0.65%	0.77%	0.73%
净资产收益率	–	1.63%	1.76%	1.57%

注：1.流动比率=流动资产/流动负债
2.速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
3.资产负债率=负债合计/资产总计×100%
4.应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]
5.存货周转率=营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2]
6.总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]
7.营业利润率=营业利润/营业收入×100%
8.净资产收益率=净利润/[（所有者权益期初数+所有者权益期末数）/2]×100%
9.总资产收益率=净利润/[（总资产期初数+总资产期末数）/2]×100%

（三）发行人财务分析

发行人财务分析详见募集说明书。

第六节 信用状况

一、信用评级情况

（一）信用级别

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

（二）评级观点

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

（三）优势

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

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

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

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

（四）关注

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

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

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

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

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

（五）跟踪评级安排

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

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

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

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在中证鹏元网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、其他资信情况

（一）发行人历次信用评级情况

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

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

（二）发行人银行授信情况

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

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
中国农业发展银行	310,000.00	190,600.00	119,400.00
光大银行	77,300.00	76,700.00	600.00
建设银行	52,218.50	52,218.50	–
华夏银行	25,800.00	25,800.00	–
恒丰银行	15,500.00	15,500.00	–
江苏紫金农村商业银行	26,360.00	26,360.00	
江苏银行	35,000.00	35,000.00	–
中国银行	19,100.00	19,100.00	–
兴业银行	16,000.00	16,000.00	–
中信银行	65,000.00	65,000.00	
交通银行	9,600.00	9,600.00	–
南京银行	5,800.00	5,800.00	–
渤海银行	5,000.00	5,000.00	–
民生银行	10,000.00	5,000.00	5,000.00
常熟农商银行	4,000.00	4,000.00	–
中国工商银行	14,000.00	4,000.00	10,000.00
浙商银行	13,000.00	13,000.00	–
江苏高邮农村商业银行	10,000.00	5,700.00	4,300.00
合计	**713,678.50**	**574,378.50**	**139,300.00**

（三）发行人信用记录

发行人信用记录良好，报告期内不存在债务违约的情况。

第七节 担保情况

发行人是本期债券的法定偿债人，其偿债资金主要来源于发行人自身收益及多元化的融资安排。针对未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，为保证本期债券的还本付息，发行人还制定了详尽的偿债计划和偿债保障措施。

一、本期债券担保情况

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

名称：江苏省信用再担保集团有限公司
住所：南京市建邺区庐山路246号金融城3号楼
法定代表人：瞿为民
注册资本：836,994.7772万元

经营范围：再担保业务，担保业务，投资和资产管理，财务顾问，市场管理，商务服务，社会经济咨询，资产评估，设备及房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

江苏省信用再担保集团有限公司（以下简称“江苏再担保”或“担保人”）成立于2009年12月18日，系江苏省委、省政府为支持地方中小企业融资和发展而组建的有限公司。江苏再担保以全省中小企业、科技创新企业、“三农”为主要服务对象，以“政策性导向、市场化运作、公司化管理”为原则，经营再担保、担保、投资和资产管理等业务。通过加大对市、县担保机构的再担保支持力度，构建覆盖全省各市区、县的信用再担保体系，为符合国家产业政策导向的中小企业提供融资服务。

二、担保人股权结构

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

单位：万元

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

三、担保人财务情况

截至2021年末，江苏省信用再担保集团有限公司总资产264.83亿元，总负债106.24亿元，净资产158.59亿元，资产负债率为40.12%；2021年实现营业收入22.62亿元，净利润7.23亿元。

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

单位：万元

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

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

本次提供担保的债券发行规模上限为8.4亿元，江苏再担保为发行人提供的担保余额0亿元，合计8.4亿元，被担保人主体信用评级为AA级，担保责任余额按60%计算即5.04亿元，未超过净资产10%的指标要求；江苏再担保不存在为发行人关联方提供担保情形，对发行人及其关联方的融资担保责任余额同为5.04亿元，未超过净资产15%的指标要求，符合《融资担保公司监督管理条例》第十六条监管规定。

截至2021年末，江苏省信用再担保集团有限公司已发行债券情况如下：

单位：亿元

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

四、担保人资信情况

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

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

五、担保函主要内容

1、被担保的债券种类、数额

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

2、被担保的债券还本付息方式

本期债券的还本付息方式为每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。采用单利按年计息，不计复利。

3、债券的到期日

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

4、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

5、保证责任的承担

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

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

6、保证范围

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

7、保证的期间

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

8、财务信息披露

监管部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

9、债券的转让或出质

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

10、主债权的变更

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

11、加速到期

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

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

六、反担保情况

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

第八节 发行有关机构

一、发行人：高邮市经济发展集团有限公司
住所：高邮经济开发区凌波路30号
法定代表人：吴盛昌
联系人：刘莹
办公地址：高邮经济开发区凌波路30号
联系电话：0514-85856832
传真：0514-85856832
邮政编码：225600

二、主承销商/簿记管理人/债权代理人：兴业证券股份有限公司
住所：福州市湖东路268号
法定代表人：杨华辉
经办人员：陈一、徐杰、陈新雨、鲍秋阳
办公地址：北京市朝阳区建国门外大街甲6号SK大厦32层
联系电话：010-50911231
传真：010-50911200
邮政编码：100033

三、监管银行：中国银行股份有限公司扬州分行
营业场所：扬州市文昌中路541号
负责人：周广峰
经办人员：金蕾
办公地址：扬州市文昌中路541号
联系电话：0514-80781172
邮政编码：225000

四、交易所系统流通场所：上海证券交易所
住所：上海市浦东南路528号
总经理：蔡建春
经办人员：李刚
办公地址：上海市浦东南路528号
联系电话：021-68802562
传真：021-68807177
邮政编码：200120

五、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号
法定代表人：水汝庆
经办人员：李皓、毕远哲
办公地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010-88170745、88170731
传真：010-88170752
邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号
总经理：聂燕
经办人员：李婕
办公地址：上海市浦东新区杨高南路188号14楼
联系电话：021-38874800
传真：021-58754185
邮政编码：200127

六、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼（B2）座3层
负责人：王子龙
经办注册会计师：徐华燕、张闰生
办公地址：合肥市九龙路168号东湖高新创新中心9栋3层
联系电话：010-88312386
传真：010-88312386
邮政编码：100004

七、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司
住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼
法定代表人：张剑文
经办人员：马琳丽、郑丽芬
办公地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼
联系电话：0755-82872897
邮政编码：518000

八、发行人律师：国浩律师（南京）事务所
住所：南京市雨花台区西善桥街道岱山北路15号5136、5137室
负责人：马国强
经办人员：马靖
办公地址：南京市雨花台区西善桥街道岱山北路15号5136、5137室
联系电话：025-89660994
传真：025-89660966
邮政编码：210000

九、担保人：江苏省信用再担保集团有限公司
住所：南京市建邺区江东中路311号中泰广场16楼
法定代表人：瞿为民
经办人员：赵丽
办公地址：南京市建邺区江东中路311号中泰广场16楼
联系电话：025-83657373
传真：025-83657378
邮政编码：210009

第九节 法律意见

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第十节 其他应说明的事项

一、上市安排

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

二、认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《申购和配售办法说明》中规定。

（二）本期债券通过承销商设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式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）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

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

（三）本期债券通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

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

欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销商联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

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

三、债券发行网点

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

（二）本期债券上海证券交易所公开发行部分的具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

四、认购人承诺

认购本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）本期债券的发行人依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

（四）本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

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

（六）在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的主管部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

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

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

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

五、其他事项

本期债券最终发行规模及募集资金使用符合企业债券管理的相关要求。

国内统一连续出版物号：CN11－0233 邮发代号：1－184 广告经营许可证：京西市监广登字20210015号 社址：北京市西城区月坛南街59号（邮编：100045） 值班电话：010－81129157 印刷单位：经济日报印刷厂（地址：北京市西城区白纸坊东街2号） 零售价2.2元 每周二四六出版 法律顾问：北京中银律师事务所刘强律师