

2021 年仪征市建设发展有限公司
城市停车场建设专项债券募集说明书



主承销商



2021 年 3 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人股东已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事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。

发行人已建立健全规范的公司治理结构、管理决策机制和财务管理制度，已明确与地方政府及相关部门的权利责任关系，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。

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

主承销商湘财证券股份有限公司已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

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对本期债券各项权利义务的约定。

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。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《募集资金监管及偿债资金监管协议》、《债权代理协议》等协议的安排。

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及其摘要中列明的信息和对本期债券募集说明书及其摘要作任何说明。

投资人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。

本期债券原名为“2020年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券”，现因申请发行过程中涉及跨年而更名为“2021年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券”。本期债券募集说明书、募集说明书摘要、评级报告、法律意见书等文件中本期债券名称将作相应变更，《债券持有人会议规则》和《债权代理协议》、《募集资金监管及偿债资金监管协议》等其他文件沿用本期债券原名称，相关申请文件继续合法有效。

六、本期债券基本要素

债券名称：2021年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券，简称“21仪征停车场债”。

发行总额：本期债券发行总额不超过人民币8亿元。

债券期限：本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款。

债券利率：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券发行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。

还本付息方式：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。

发行方式及对象：本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、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。

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。

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。

信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人的主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA。

资金监管人：发行人聘请中信银行股份有限公司扬州分行作为本期债券的资金监管人。发行人与中信银行股份有限公司扬州分行签署了《募集资金监管及偿债资金监管协议》，中信银行股份有限公司扬州分行作为本期债券的资金监管人，监督发行人经营状况和募集资金使用情况。

债权代理人：发行人聘请湘财证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人。发行人与湘财证券股份有限公司签署了《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，湘财证券股份有限公司将协助或代理投资者向发行人追偿。

目 录

释 义.....	3
第一条 债券发行依据	6
第二条 本期债券发行的有关机构	7
第三条 发行概要	12
第四条 认购与托管	15
第五条 债券发行网点	17
第六条 认购人承诺	18
第七条 债券本息兑付办法	20
第八条 发行人基本情况	21
第九条 发行人业务情况	39
第十条 发行人财务情况	60
第十一条 已发行尚未兑付的债券	89
第十二条 募集资金用途	91
第十三条 偿债保障措施	107
第十四条 投资者权利保护	118
第十五条 风险与对策	134
第十六条 信用评级	142
第十七条 法律意见	146
第十八条 其他应说明的事项	149
第十九条 备查文件	150
附表一：2021 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券 发行网点表	152
附表二：发行人最近三年及一期合并资产负债表	153
附表三：发行人最近三年及一期合并利润表	156

附表四：发行人最近三年及一期合并现金流量表	158
附表五：担保人 2019 年经审计的资产负债表	160
附表六：担保人 2019 年经审计的利润表	163
附表七：担保人 2019 年经审计的现金流量表	165

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、本公司、仪征建发：指仪征市建设发展有限公司。

控股股东、仪征城发：指仪征市城市发展投资控股集团有限公司。

仪征水交：指仪征市水交投资有限公司。

众鑫建设：指仪征市众鑫建设开发有限公司。

十二圩公司：指仪征市十二圩新区建设有限公司。

市政府：指仪征市人民政府。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

资金监管人：指中信银行股份有限公司扬州分行。

担保人、江苏再担保：指江苏省信用再担保集团有限公司。

中证鹏元：指中证鹏元资信评估股份有限公司。

本期债券：指总额不超过人民币8亿元的2021年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券。

本次发行：指2021年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券的发行。

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《2021年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

主承销商、簿记管理人、债权代理人：指湘财证券股份有限公司。

分销商：指华融证券股份有限公司、首创证券股份有限公司。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

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

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。

最近三年及一期、报告期：指2017年、2018年、2019年及2020年1-9月

最近三年：指2017年、2018年、2019年

《承销团协议》：指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《2020年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券承销团协议》。

《募集资金监管及偿债资金监管协议》：指《2020年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券募集资金监管及偿债资金监管协议》。

《债权代理协议》：指《2020年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2020年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券持有人会议规则》。

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”）。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（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和/或休息日）。

注：本期债券募集说明书中，部分合计数与各加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。

第一条 债券发行依据

一、本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕【47】号注册通知文件同意公开发行。

二、本期债券发行申报工作已经发行人董事会2020年4月20日《仪征市建设发展有限公司董事会会议决议》表决通过。

三、本期债券发行申报工作已经发行人股东2020年5月18日《仪征市城市发展投资控股集团有限公司关于仪征市建设发展有限公司公开发行城市停车场建设专项债券的股东决定》授权、批准。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：仪征市建设发展有限公司

住所：仪征市工农北路123号办公楼

法定代表人：汪兆明

联系人：唐晔

联系地址：仪征市工农北路123号办公楼

联系电话：0514-83585810

传真：0514-83585810

邮政编码：211400

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：湘财证券股份有限公司

住所：长沙市天心区湘府中路198号新南城商务中心A栋11楼

法定代表人：高振营

联系人：李艳东、孟令浩、严海成、赵亮、张吉刚

联系地址：上海市浦东陆家嘴环路958号华能联合大厦20层

联系电话：021-50293515

传真：021-50293577

邮政编码：200120

（二）分销商：

1、华融证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街8号

法定代表人：张海文

联系人：林吾嘉

联系地址：北京市朝阳区朝阳门北大街中国人保寿险大厦11层

联系电话：010-85556591

传真：010-85556405

邮政编码：100020

2、首创证券股份有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街115号德胜尚城E座

法定代表人：毕劲松

联系人：于舒洋

联系地址：北京市西城区德胜门外大街115号德胜尚城E座

联系电话：18610310156

传真：010-56511769

邮政编码：100000

三、担保人：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区庐山路246号金融城3号楼

法定代表人：瞿为民

联系人：赵丽

联系地址：扬州市瘦西湖路149号5楼

联系电话：0514-87995512

邮政编码：225000

四、资金监管人：中信银行股份有限公司扬州分行

营业场所：江苏省扬州市维扬路171号

负责人：沈高升

联系人：陈杰

联系地址：江苏省扬州市维扬路171号

联系电话：0514-87891716

传真：0514-87891716

邮政编码：225009

五、债权代理人：湘财证券股份有限公司

住所：长沙市天心区湘府中路198号新南城商务中心A栋11楼

法定代表人：高振营

联系人：李艳东、孟令浩、严海成、赵亮、张吉刚

联系地址：上海市浦东陆家嘴环路958号华能联合大厦20层

联系电话：021-50293515

传真：021-50293577

邮政编码：200120

六、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：蔡建春

联系地址：上海市浦东南路528号证券大厦

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

七、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

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66168715

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

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

联系电话：021-68870676

传真：021-38874800

邮政编码：200120

八、审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

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

执行事务合伙人：肖厚发

联系人：王殷、朱艺伟、杨华

联系地址：上海市浦东新区张杨路500号华润时代广场16层

ABCD单元

联系电话：021-68406125

传真：021-68406115

邮政编码：200122

九、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

联系人：高爽

联系地址：上海市浦东新区东三里桥路1018号A座601

联系电话：021-51035670

传真：021-51035670

邮政编码：200120

十、发行人律师：江苏冠文律师事务所

住所：南京市鼓楼区集慧路16号联创大厦B座7层

负责人：钱智

联系人：付志

联系地址：南京鼓楼区集慧路16号联创大厦B座7层

联系电话：025-84215297

传真：025-84215293

邮政编码：210036

第三条 发行概要

一、**发行人：**仪征市建设发展有限公司。

二、**债券名称：**2021年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券，简称“21仪征停车场债”。

三、**发行总额：**本期债券发行总额不超过人民币8亿元。

四、**债券期限：**本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券发行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：**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，以人民币1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

八、**发行方式及对象：**本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、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。

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。

十、发行期限：发行期限为3个工作日，自2021年4月8日起至2021年4月12日止。

十一、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2021年4月7日。

十二、发行首日：本期债券发行的第一日，即2021年4月8日。

十三、起息日：本期债券的起息日为缴款日，即2021年4月12日，以后本期债券存续期内每年的4月12日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自2021年4月12日起至2028年4月11日止。

十五、付息日：本期债券的付息日为2022年至2028年每年的4月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的4月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

十七、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。

十八、承销方式：本期债券由湘财证券股份有限公司担任主承销商并组织承销团，以余额包销的方式承销。

十九、承销团成员：主承销商为湘财证券股份有限公司，分销商为华融证券股份有限公司、首创证券股份有限公司。

二十、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。

二十一、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人的主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA。

二十二、资金监管人：发行人聘请中信银行股份有限公司扬州分行作为本期债券的资金监管人。发行人与中信银行股份有限公司扬州分行签署了《募集资金监管及偿债资金监管协议》，中信银行股份有

限公司扬州分行作为本期债券的资金监管人，监督发行人经营状况和募集资金使用情况。

二十三、债权代理人：发行人聘请湘财证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人。发行人与湘财证券股份有限公司签署了《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，湘财证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，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。

第四条 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的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2021年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的营业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《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。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团成员联系，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、经办人身份证复印件、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。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，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）。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利、义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依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、本期债券的担保人依有关法律、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、本期债券的债权代理人为湘财证券股份有限公司，资金监管人为中信银行股份有限公司扬州分行。发行人与湘财证券股份有限公司签署的《债权代理协议》、与中信银行股份有限公司扬州分行签署的《募集资金监管及偿债资金监管协议》等协议的相关约定若发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

（一）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；

（二）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等级的评级报告；

（三）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；

（四）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务，或新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函；

（五）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。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，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。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次，第三年开始每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2022年至2028年每年的4月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

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

(三) 根据国家税收法律、法规的规定，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、本金的兑付

(一) 本期债券设立提前偿还条款，于本期债券存续期第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。本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的4月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：仪征市建设发展有限公司

法定代表人：汪兆明

住所：仪征市工农北路123号办公楼

注册资本：52,000万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：土地开发；城市规划控制区农民集中安置项目建设；市政基础设施建设；自有房产租赁；建材销售；苗木销售；市政公用工程施工总承包；房屋建筑工程施工总承包。（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）。

经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2019年12月31日，公司资产总额2,141,744.75万元，负债总额1,242,015.08万元，所有者权益899,729.67万元，资产负债率57.99%。2019年度公司实现营业收入169,452.47万元，实现净利润30,000.23万元，归属于母公司所有者的净利润26,408.96万元，2017年-2019年三年实现的平均净利润为30,675.55万元。

二、发行人历史沿革

（一）2010年9月公司设立及股东首次缴付出资

发行人成立于2010年9月10日，由仪征市城市建设发展有限公司、仪征市城市建设投资发展公司和仪征市恒源资产管理中心共同出资组建。公司设立时注册资本为6,500.00万元，其中仪征市城市建设发展有限公司以货币认缴出资4,500.00万元，占注册资本的69.23%；仪征市城市建设投资发展公司以货币认缴出资1,000.00万元，占注册资本的15.38%；仪征市恒源资产管理中心以货币认缴出资1,000.00

万元，占注册资本的 15.38%。

2010年8月11日扬州新扬会计师事务所有限公司出具新扬会验[2010]仪231号《验资报告》对上述出资进行了验资。公司于2010年9月10日取得了扬州市仪征工商行政管理局核发的注册号为321081000102666的《企业法人营业执照》。经营范围为：土地开发；城市规划控制区农民集中安置项目建设；市政基础设施建设；自有房产租赁。

设立时，公司股权结构如下：

股东	注册资本（万元）	实收资本（万元）	股权比例（%）
仪征市城市建设发展有限公司	4,500.00	4,500.00	69.23
仪征市城市建设投资发展公司	1,000.00	1,000.00	15.38
仪征市恒源资产管理中心	1,000.00	1,000.00	15.38
合计	6,500.00	6,500.00	100.00

（二）2011年1月公司股东第一次增资

2011年1月10日，仪征市建设发展有限公司全体股东一致作出决议，同意仪征市城市建设发展有限公司对公司增资8,500.00万元，将公司注册资本由6,500.00万元增至15,000.00万元，实收资本由6,500.00万元增至15,000.00万元。增资后仪征市城市建设发展有限公司认缴额由原来的4,500.00万元变更为13,000.00万元，占注册资本总额86.67%；仪征市城市建设投资发展公司出资额仍为1,000.00万元，占注册资本总额6.67%；仪征市恒源资产管理中心出资额仍为1,000.00万元，占注册资本总额6.67%。

2011年1月18日，扬州新扬会计师事务所有限公司出具了新扬会验[2011]仪033号《验资报告》对上述出资进行了验资。截至2011年1月18日，变更后的注册资本为人民币15,000.00万元，实收资本为15,000.00万元，均以货币出资。本次验资后，公司股权结构变更为：

股东	注册资本（万元）	股权比例（%）
仪征市城市建设发展有限公司	13,000.00	86.67
仪征市城市建设投资发展公司	1,000.00	6.67
仪征市恒源资产管理中心	1,000.00	6.67
合计	15,000.00	100.00

（三）2012年12月公司股东第二次增资

2012年12月19日，仪征市建设发展有限公司全体股东一致作出决议，同意仪征市城市建设发展有限公司对公司增资12,000.00万元，将公司注册资本由15,000.00万元增至27,000.00万元，实收资本由15,000.00万元增至27,000.00万元。增资后仪征市城市建设发展有限公司认缴额由原来的13,000.00万元变更为25,000.00万元，占注册资本总额92.59%；仪征市城市建设投资发展公司出资额仍为1,000.00万元，占注册资本总额3.70%；仪征市恒源资产管理中心出资额仍为1,000.00万元，占注册资本总额3.70%。

扬州新扬会计师事务所有限公司出具了新扬会验[2012]仪502号《验资报告》对上述出资进行了验资。截至2012年12月19日，变更后的累计注册资本人民币27,000.00万元，实收资本27,000.00万元，均以货币出资。本次增资后，公司股权结构变更为：

股东	注册资本（万元）	股权比例（%）
仪征市城市建设发展有限公司	25,000.00	92.59
仪征市城市建设投资发展公司	1,000.00	3.70
仪征市恒源资产管理中心	1,000.00	3.70
合计	27,000.00	100.00

（四）2015年9月公司股东第三次增资

2015年9月17日，仪征市建设发展有限公司全体股东一致作出决议，同意仪征市城市建设发展有限公司对公司增资25,000.00万元，将公司注册资本由27,000.00万元增至52,000.00万元，实收资本由27,000.00万元增至52,000.00万元。增资后仪征市城市建设发展有限公

司认缴额由原来的25,000.00万元变更为50,000.00万元，占注册资本总额96.15%；仪征市城市建设投资发展公司出资额仍为1,000.00万元，占注册资本总额1.92%；仪征市恒源资产管理中心出资额仍为1,000.00万元，占注册资本总额1.92%。

本次增资后，公司股权结构变更为：

股东	注册资本（万元）	股权比例（%）
仪征市城市建设发展有限公司	50,000.00	96.15
仪征市城市建设投资发展公司	1,000.00	1.92
仪征市恒源资产管理中心	1,000.00	1.92
合计	52,000.00	100.00

（五）2015年12月公司股东变更

2015年12月18日，发行人股东会作出决议，同意仪征市城市建设投资发展公司将其持有的发行人1,000.00万元（占注册资本1.92%）股权转让给仪征市城市建设发展有限公司。同日，仪征市城市建设投资发展公司与仪征市城市建设发展有限公司签订《股权转让协议》。2016年3月22日，仪征市市场监督管理局核发编号为“（10810179）公司变更[2016]第03220003号”《公司准予变更登记通知书》，上述变更事项已办理工商变更登记。

本次股东变更后，公司股权结构变更为：

股东	注册资本（万元）	股权比例（%）
仪征市城市建设发展有限公司	51,000.00	98.08
仪征市恒源资产管理中心	1,000.00	1.92
合计	52,000.00	100.00

（六）2018年9月公司股东变更

2018年9月30日，发行人召开股东会作出决议，同意仪征市恒源资产管理中心将其持有的发行人1,000.00万元（占注册资本1.92%）股权转让给仪征市城市建设发展有限公司。同日，仪征市恒源资产管理

中心与仪征市城市建设发展有限公司签订《股权转让协议》。2018年10月16日，上述变更事项办理了工商变更登记。

本次股东变更后，公司股权结构变更为：

股东	注册资本（万元）	股权比例（%）
仪征市城市建设发展有限公司	52,000.00	100.00
合计	52,000.00	100.00

（七）2019年5月公司股东信息变更

根据仪征市国有资产监督管理委员会出具的《关于同意变更公司名称的批复》（仪国资[2019]65号），结合经营发展需要，公司股东名称由“仪征市城市建设发展有限公司”变更为“江苏恒源投资控股集团有限公司”，并于2019年5月9日完成变更手续，取得了由仪征市市场监督管理局换发的统一社会信用代码为91321081664933727K的营业执照。

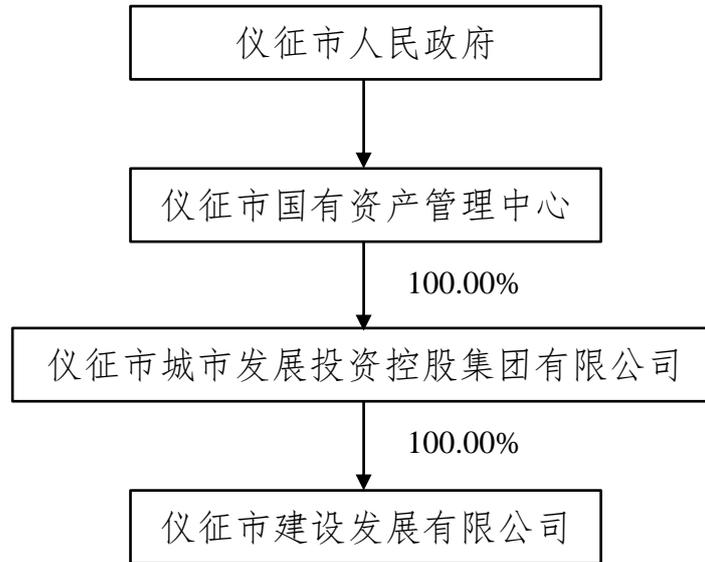
2019年5月16日，公司董事会作出决议，一致同意免去郭庆明董事长、总经理职务，选举汪兆明为本公司董事长（法定代表人），并聘任汪兆明为总经理。股东决定变更公司股东名称为：江苏恒源投资控股集团有限公司。2019年5月21日，仪征市市场监督管理局对上述事项进行了变更登记。

（八）2019年10月公司股东信息变更

根据仪征市国有资产监督管理委员会出具的《关于同意变更公司名称等事项的批复》（仪国资[2019]119号），结合经营发展需要，公司股东名称由“江苏恒源投资控股集团有限公司”变更为“仪征市城市发展投资控股集团有限公司”，并于2019年10月10日完成变更手续，取得了由仪征市市场监督管理局换发的统一社会信用代码为91321081664933727K的营业执照。

三、发行人股东情况

发行人股东为仪征市城市发展投资控股集团有限公司，实际控制人为仪征市人民政府。发行人股权结构如下图所示：



（一）基本情况

仪征市城市发展投资控股集团有限公司成立于2007年7月25日，注册资本50.00亿元，其控股股东为仪征市国有资产管理中心。截至2019年12月31日，仪征城发总资产4,033,759.33万元，负债总额2,525,837.81万元，所有者权益合计为1,507,921.52万元，归属于母公司所有者权益合计1,488,671.74万元，资产负债率62.62%。

仪征市城市发展投资控股集团有限公司是仪征市最重要的市政基础设施投资建设主体之一，在市政府授权范围内从事国有土地经营、开发以及城市基础设施建设等业务。仪征城发自成立以来秉承“经营城市”的理念，不断创新、拓展业务空间，逐渐形成了城市基础设施建设、土地开发、保障房和安置房建设、供水服务、租赁以及酒店经营等多元化、共同发展的业务格局。目前仪征城发已发展成为仪征市重要的综合性国有资产运营主体之一。

（二）评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司于2020年6月23日出具的

《2014年仪征市城市建设发展有限公司公司债券2020年跟踪信用评级报告》(中鹏信评【2020】跟踪第【453】号01), 仪征城发主体评级为AA+, 评级展望为稳定。

(三) 债券发行兑付情况

截至本募集说明书签署日, 仪征城发及其全资或控股子公司债券发行兑付情况如下:

单位: 亿元、年、%

发行主体	债券简称	起息日期	期限	发行金额	债券余额	利率	债券类型	还本付息情况
仪征城发	12 仪征债	2012-06-14	7	8.00	-	7.78	一般企业债	已按时还本付息
仪征城发	14 仪征债	2014-01-09	7	10.00	-	8.60	一般企业债	已按时还本付息
仪征城发	16 仪征债	2016-01-08	7	7.00	2.80	4.63	一般企业债	已按时还本付息
仪征城发	20 仪征城发 PPN001	2020-12-22	3	5.00	5.00	6.20	定向债务融资工具	未到付息日
仪征城发	21 仪征城发 PPN001	2021-01-27	3	5.00	5.00	6.20	定向债务融资工具	未到付息日
仪征建发	20 仪征 01	2020-01-23	5	10.00	10.00	6.28	非公开公司债	已按时付息
仪征建发	20 仪征 02	2020-06-05	5	10.00	10.00	5.55	非公开公司债	未到付息日
仪征水交	12 仪水务	2013-01-17	3	2.00	-	9.50	中小企业私募债	已按时还本付息
仪征水交	16 仪水务	2016-03-04	3	4.00	-	7.80	非公开公司债	已按时还本付息
仪征水交	21 仪水 01	2021-01-05	5	5.00	5.00	6.20	非公开公司债	未到付息日
合计				66.00	37.80			

截至本募集说明书签署日, 仪征城发及其全资或控股子公司已发行的债券和债务融资工具未出现延迟支付本息或债券违约情形。

截至本募集说明书签署日, 仪征城发及其全资或控股子公司已获批尚未发行债券情况如下:

单位: 亿元

发行主体	批文日期	获批额度	已发行金额	剩余额度	批文类型
仪征建发	2020-11-11	10.00	-	10.00	非公开定向债务融资工具
仪征水交	2020-11-26	10.00	5.00	5.00	非公开公司债
合计		20.00	5.00	15.00	

四、发行人公司治理和组织结构

(一) 公司治理

公司依据《中华人民共和国公司法》及国家相关法律法规制定了《仪征市建设发展有限公司章程》作为规范公司治理结构的基本制度。依据该章程，公司建立了由股东、董事会、监事会和经营管理机构构成的责任清晰、授权严密、报告关系明确的法人治理结构。

1、股东

股东是公司最高权力行使人，行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 更换公司的董事、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) 审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或减少注册资本做出决定；
- (8) 对发行公司债券作出决定；
- (9) 对公司的分立、合并、解散、清算或者变更公司形式做出决定；
- (10) 修改公司的章程；

2、董事会

公司设董事会，由 7 人组成，股东代表出任的 6 人，由股东任命产生，职工代表出任的 1 人，由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。董事任期每届 3 年，任期届满，可连选连任。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；

- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司年度财务方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或减少注册资本及发行公司债券的方案；
- (7) 制定公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；

3、监事会

公司设立监事会，其成员由 5 人组成，其中股东代表出任的，由股东任命；职工代表出任的，由职工代表大会民主选举产生。监事会中的职工代表比例不得低于监事总人数的三分之一。董事、高级管理人员不得兼任监事，监事任期每届 3 年，任期届满，可以连任。监事会设主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。

监事会行使下列职权：

- (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，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事和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) 向股东提出提案；
- (5) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理

人员提起诉讼。

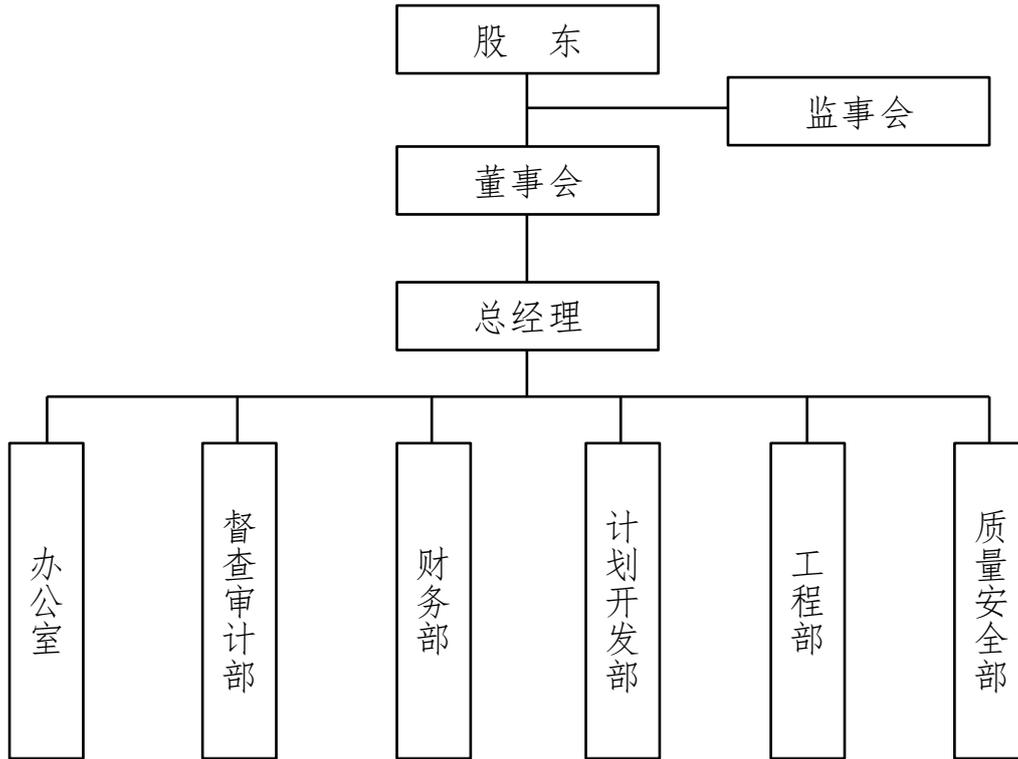
4、高级管理人员

公司设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘，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；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (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；
- (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、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

(二) 组织结构

根据业务需要，公司共设置办公室、督查审计部、财务部、计划开发部、工程部和质量安全部6个职能部门，各部门职责明确。公司的组织结构图如下：



公司各职能部门主要职责简介如下：

1、办公室：

组织协调公司日常工作；及时了解和研究城建系统管理工作的经验，做好情况通报、信息交流工作，为领导科学决策提供依据；负责公司领导班子决定事项的安排、督查与落实工作；负责公司各项规章制度的制定与监督执行工作，指导各部门加强规范化运作；分解各部门考核任务，落实考核责任；负责组织好信息上报与对外宣传工作。

2、督查审计部：

协助公司建立目标责任体系，强化执行力，推动并保障集团管理运行的有效性、高效性。开展管理审计，总结、完善并固化管理规范。建立反腐体系，净化企业环境。

3、财务部：

协助公司领导搞好经费收支预算，负责编制年终决算及各项财务数据分析工作；严格执行财务审批制度；负责城建资金的划转、公司

管理费支出管理；审核资金使用情况；负责发行人出资的城建项目的资金融通工作，配合其它部门做好项目的效益评估工作。

4、计划开发部：

组织研究制定公司工程项目开发计划，合理安排建设时序；组织实施工程建设项目规划方案设计和施工图设计工作；办理项目的选址、环评、国土预审等前期立项手续及土地规划指标、用地指标和土地证；办理项目的行政许可手续；组织工程项目的招投标工作确定施工单位；组织编制工程概预算，实施项目内部审计等工程造价管理工作；做好立项估算、设计方案、施工图设计、项目招标、跟踪审计、内部审计等项目决策阶段、实施阶段的造价动态控制。

5、工程部：

组织开工前“三通一平”各项工作；组织图纸会审（计划开发部参加技术及投资控制）；开工：放线及验线；质量、进度、安全日常管理及定期组织检查；编写本月形象进度、本月自评表、下月进度计划、保障性住房项目情况一览表（投资除外）、全市重要项目月度通报表（投资除外）、全市重要项目汇总表；组织竣工验收；竣工验收（规划、消防、防雷中心专项验收）施工现场配合；办理房屋移交；协助办理工程结算、工程审计。

6、质量安全部：

负责工程报监、质量监督联系、监理工作管理、监理规划等工作；督促施工、监理单位质量体系的建设和指导质量管理、检查和评比工作；督促施工、监理单位安全、文明施工体系的建设和指导安全管理工作，审查安全监理规划；指导安全管理、检查和评比工作；组织工程竣工的安全验收和文明工地创建活动；负责工程质量、安全信息的收集和反馈工作；实施质量、安全等相关的培训、宣传教

育工作。

五、发行人与子公司的投资关系

（一）全资或控股公司

截至2019年12月31日，发行人纳入合并报表的子公司（或企业）有20家，具体情况如下：

发行人纳入合并范围的子公司情况

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		业务性质
			直接	间接	
1	仪征市建泰房地产开发有限公司	28,000.00	100.00		房地产开发经营；物业服务；建材销售
2	仪征智新投资发展有限公司	5,000.00	100.00		建筑工程施工、土地平整等
3	泰州市联衡建设工程有限公司	4,000.00	100.00		工程施工等
4	仪征市建设工程交易中心	53.50	100.00		建设工程技术咨询等
5	仪征市滨江实业投资有限公司	5,000.00	78.00	22.00	实业投资等
6	仪征恒泰置业有限公司	5,000.00	60.00		房地产开发、经营
7	江苏晟泰置业有限公司	24,000.00		60.00	房地产开发、经营
8	扬州鸿泰置业有限公司	18,900.00		100.00	房地产开发、经营
9	仪征市兴业房地产开发有限公司	800.00		100.00	房地产开发、经营
10	仪征市房屋拆迁服务有限公司	300.00		100.00	房屋拆迁服务
11	仪征市恒宇房地产网络咨询服务 有限公司	100.00		100.00	房地产网络信息咨询服务、 房地产登记代理服务
12	仪征市恒信房屋安全鉴定技术服 务有限公司	10.00		100.00	房屋安全鉴定技术咨询服务
13	仪征建华建设工程质量检测有限 公司	186.60		100.00	土建二级工程质量检测服务
14	仪征市建辰工程项目管理咨询有 限公司	30.00		100.00	建设工程项目管理咨询、工 程质量鉴定咨询等
15	仪征市贵华工程测量业务咨询服 务中心	63.00		100.00	工程测量咨询等
16	仪征市建辰市政公用工程设计有 限公司	5.00		100.00	道路、桥梁、给排水、园林 绿化工程设计、咨询服务
17	仪征市建伟施工图审查有限公司	50.00		100.00	房屋建筑与市政基础设施工 程的施工图设计、审查
18	仪征市维安建筑工程安全技术咨 询服务有限公司	10.00		100.00	建筑施工企业安全技术服务 咨询等
19	扬州鼎轩建设工程有限公司	5,000.00		100.00	设计与施工等
20	江苏美信建设工程有限公司	5,080.00		100.00	工程施工等

1、仪征市建泰房地产开发有限公司

仪征市建泰房地产开发有限公司成立于2010年9月27日，目前注

注册资本为28,000.00万元人民币，发行人为该公司唯一股东。仪征市建泰房地产开发有限公司经营范围为：房地产开发经营；物业服务；建材销售。（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）仪征市建泰房地产开发有限公司具有房地产开发企业暂定资质证书，按二级标准从事房地产开发经营业务。

截至2019年12月31日，仪征市建泰房地产开发有限公司总资产125,588.26万元，净资产39,708.26万元，2019年度实现主营业务收入454.21万元，净利润-560.47万元。

2、仪征智新投资发展有限公司

仪征智新投资发展有限公司成立于2010年11月16日，初始注册资本1,000万元，其中仪征市新城工业园区有限公司出资950万元，占注册资本的95%，仪征市新城镇集体资产经营管理中心出资50万元，占注册资本的5%。工商登记注册号为321081000105652。2014年12月，根据仪征市人民政府《关于仪征市城市建设发展有限公司资产优化重组的通知》，仪征市新城工业园区有限公司和仪征市新城镇集体资产经营管理中心将持有的仪征智新投资发展有限公司100%股权划转给仪征市城市建设发展有限公司。2018年03月01日，该公司注册资本增加至5,000万元，2018年12月，该公司股权划转给发行人。该公司经营范围为：实业投资；建筑工程施工；自营或代理各类商品的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品除外）；土地平整；房屋拆除（不含爆破）；日用百货、针纺织品、家具、五金交电、化工产品、文具用品、电脑及耗材；机械设备、电子产品、建筑材料、金属材料、生鲜农产品、装饰装潢材料销售（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2019年12月31日，仪征智新投资发展有限公司总资产

183,041.29万元，净资产90,272.13万元，2019年度实现主营业务收入20,370.33万元，净利润-3,295.79万元。

3、江苏晟泰置业有限公司

江苏晟泰置业有限公司成立于2016年4月25日，注册资本24,000.00万元，由仪征市建泰房地产开发有限公司和江苏东晟新诚建设集团有限公司出资设立，其中发行人子公司仪征市建泰房地产开发有限公司出资14400.00万元，持股占比60.00%。公司经营范围为：房地产开发经营；建筑工程施工总承包；装饰装修工程施工；房屋租赁；物业服务；建材、五金、机电设备、低压电器销售。

截至2019年12月31日，江苏晟泰置业有限公司总资产83,726.42万元，净资产33,439.71万元，2019年度实现主营业务收入39,783.95万元，净利润8,340.45万元。

（二）其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业等

截至2019年12月31日，发行人有1家联营企业，具体如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	经营范围
1	仪征盛泰置业有限公司	24,420.00	49.00	房地产开发经营；物业服务；建材、五金、机电设备、低压电器销售。（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）

为提高国有资产运营效率，促进国有资产保值增值，增强国有企业资本实力和盈利能力，推动国有公司市场化转型，2018年以来，仪征市人民政府对仪征市国有平台公司进行了整合。根据仪征市国有资产监督管理委员会股权划转文件，仪征市国有资产监督管理委员会将仪征市建设工程交易中心等公司股权无偿划入，将仪征水和机电设备安装维护工程有限公司等公司股权无偿划出。

六、董事、监事和高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理层人员组成情况如下表所示：

姓名	职务	性别	年龄	是否是公务员	任职起止时间
汪兆明	董事长/总经理	男	43	否	2019年5月至今
秦公明	董事	男	47	否	2019年8月至今
张宝伟	董事	男	45	否	2019年8月至今
李光亮	董事	男	38	否	2019年8月至今
孙在坤	董事	男	47	否	2019年8月至今
钱修林	董事	男	51	否	2019年8月至今
张伟基	董事	男	51	否	2019年8月至今
李海霞	监事会主席	女	40	否	2020年6月至今
张建军	监事	男	40	否	2019年8月至今
李国星	监事	男	42	否	2019年8月至今
刘武林	监事	男	36	否	2019年8月至今
钱坤	监事	男	38	否	2019年8月至今

（一）董事

汪兆明先生，1978年3月出生，大学本科学历，工程师。曾就职于铁道部第二十工程局、仪征市经济开发区建设局、仪征市建设局、仪征市建设发展有限公司。现任仪征市建设发展有限公司董事长兼总经理。

秦公明先生，1974年2月出生，大专学历，工程师。曾就职于仪征市建筑安装工程公司、仪征市城市建设投资发展公司、仪征市城市建设发展有限公司。现任仪征市建设发展有限公司安全总监、董事。

张宝伟先生，1976年6月出生，本科学历，工程师。曾就职于仪征市建筑安装工程公司、仪征市城市建设投资发展公司、仪征市建设工程质量监督站。现任仪征市建设发展有限公司工程部主任、董事。

李光亮先生，1983年5月出生，本科学历，工程师。曾就职于仪征市城市建设投资发展公司、仪征市建泰房地产开发有限公司、江苏

晟泰置业有限公司。现任仪征市建泰房地产开发有限公司经理、江苏晟泰置业有限公司副总经理、仪征市建设发展有限公司董事。

孙在坤先生，1974年10月出生，本科学历，工程师。曾就职于仪征市交通工程处、仪征市建设发展有限公司、仪征市恒耀建设投资有限公司。现任仪征市建设发展有限公司董事。

钱修林先生，1970年12月出生，本科学历，工程师。曾就职于仪征市建设局、仪征市建设局工程交易中心。现任仪征市建设发展有限公司董事。

张伟基先生，1970年12月出生，本科学历，助理工程师。曾就职于贵华工程测绘咨询服务中心、市建设工程质量监督站。现任仪征市建设发展有限公司董事。

（二）监事

李海霞女士，1981年8月出生，大学本科学历，助理会计师。曾就职于仪征市祥瑞热缩制品有限公司财务科，仪征市城市建设发展有限公司财务融资部，仪征市建设发展有限公司财务融资部。现任仪征市建设发展有限公司监事会主席、财务部负责人。

张建军先生，1981年7月出生，大学本科学历，工程师。曾就职于仪征市伊凯监理公司、仪征市新城建设公司、仪征市真州建筑装饰工程有限公司。现任仪征市建设发展有限公司监事。

李国星先生，1979年9月出生，大专学历，工程师。曾就职于仪征市城市管理监察大队、仪征市旧城改造开发服务有限公司、江苏天地房地产开发有限公司、仪征市兴业房地产开发有限公司、仪征市住房保障和房产管理局房屋管理科、仪征市恒信房屋安全鉴定技术服务有限公司。现任仪征市建设发展有限公司监事。

刘武林先生，1985年2月出生，本科学历，工程师。曾就职于南

京大地建设集团有限公司、仪征恒耀建设投资有限公司。现任仪征市建设发展有限公司监事。

钱坤先生，1983 年 10 月出生，本科学历，工程师。曾就职于中信银行仪征支行、仪征市建管局安监站、仪征市人防应急指挥中心。现任仪征市建设发展有限公司监事。

（三）高级管理人员

汪兆明，个人简历详见董事简介。

（四）董事、监事及高级管理人员任职合法合规情况

发行人董事、监事及高级管理人员的任命符合《公务员法》、《公司法》、《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》、公司章程相关要求，已履行必要任职程序，不存在公务员兼职领薪的情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人经营环境

（一）仪征市概况

1、仪征市社会 and 经济发展概况

仪征市位于江苏省中西部，全市总面积 857 平方公里，辖 9 个镇，2 个街道，另辖 8 个乡级单位，户籍人口 55.72 万人。仪征地处长江三角洲的顶端，是宁、镇、扬“银三角”地区的几何中心，西接南京，东连扬州，南濒长江，与镇江隔江相望，北与安徽省天长市接壤。拥有 27 公里理想的长江建港岸线，长江、运河两条大动脉以及贯穿市区北部的宁通高速公路，组成了四通八达的水陆交通网，随着宁启铁路和润扬大桥的相继开通，仪征与上海、南京、扬州、镇江、连云港等大中城市的距离近在咫尺，具有独特的地理优势，是江苏省五大重点经济发展带之一。仪征产业经济较为发达，国企央企外企民企四足鼎立，国外世界五百强落户企业达 20 多家。仪征市多年获全国百强县市称号。先后荣获国家生态市、全国卫生城市、中国中小城市综合实力百强县市、中国中小城市新型城镇化质量百强市、中国中小城市创新创业百强市、中国名茶之乡等称号。



近年来，仪征市经济社会发展继续保持稳中向好、结构趋优、民生改善、社会和谐的良好态势。2019 年仪征市实现地区生产总值(GDP) 791.72 亿元，按可比价格计算，增长 6.9%。其中：第一产业增加值 23.03 亿元，可比价增长 2.5%；第二产业增加值 423.03 亿元，可比价增长 5.4%；第三产业增加值 345.66 亿元，可比价增长 9.1%。按常住人口计算，人均地区生产总值 138,558 元。产业结构不断优化。三次产业结构由上年的 3.0：54.0：43.0 调整为 2.9：53.4：43.7，经济活力持续增强。

随着地区经济的发展，仪征市财政实力持续增强。根据《仪征市国民经济和社会发展的统计公报》统计，2017 年至 2019 年仪征市一般共财政预算收入分别达到 47.79 亿元、50.92 亿元和 50.37 亿元。

仪征市 2017-2019 年财政收入情况

年份	公共预算收入		税收收入	
	总值（亿元）	增长率（%）	总值（亿元）	占公共预算收入比重（%）
2017 年	47.79	6.80	41.47	86.80
2018 年	50.92	6.50	44.04	86.49
2019 年	50.37	-1.10	42.21	83.80

资料来源：2017 年、2018 年、2019 年仪征市国民经济和社会发展统计公报

2、仪征市产业概况

经过多年的发展，仪征市已形成较为完善的产业基础和一批产业集群。汽车及零部件、石油化工和船舶制造三大优势产业壮大发展，节能环保、循环经济和现代信息技术三大新兴产业快速崛起。

在汽车及零部件产业方面，扬州（仪征）汽车工业园创建于2003年，是承载扬州及仪征地区汽车产业发展的专业园区，总体规划面积约40平方公里，建成区面积达15平方公里。经过10多年的发展，目前是国家火炬计划汽车及零部件产业基地、江苏省汽车产业基地（乘用车）和汽车零部件特色产业基地，也是上汽集团整车制造基地之一。

“十二五”期末，园区工业开票销售、财政收入、一般公共预算收入分别是400亿元、40亿元、12亿元，较“十二五”初分别增长4.2倍、7.4倍和5.6倍，汽车产业已成为仪征市乃至扬州市经济的重要增长极。“十三五”期间，园区将坚持“全产业链”发展方向，力争在2020年形成60万辆整车、60万台发动机生产能力，打造1000亿元产值、100亿元税收的产业规模，建成具有较强竞争力的生态型、科技型、创新型汽车产业园区。

在船舶加工、分段制造等配套产业方面，仪征市集聚了金陵船舶、国裕造船和舜天造船等万吨级船舶制造企业10家，形成年产300万载重吨的产能。当前，仪征市正积极整合岸线资源，利用得天独厚的地理优势，大力扶持重点船舶企业发展壮大。

在石油化工产业方面，仪征市依托优质口岸港口优势，重点发展以乙烯、丙烯、芳烃为龙头的石化产业链，已集聚中石化仪征化纤、中化国际、日本东丽、台湾大连化工和香港建滔等一批知名企业。当前，仪征市正加快推进建滔200万吨重油催化裂解、亚东石化EA/EOD、远东新世纪PTA等一批大项目。

仪征市城市产业及经济的持续健康发展为发行人提供了优越的经营环境，极大地增强了发行人整体实力。

二、发行人所在行业现状及前景

（一）土地整理行业

1、我国土地整理行业现状和前景

土地整理是由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿并进行相应的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到可出让状态再对其进行有偿出让或转让。从事土地一级开发的企业可获取一定的

经济收益，同时，城市土地整理与运营盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。土地整理开发是城市化进程的必然阶段，利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，可促进城市用地的有序化、集约化，提高土地的经济承载能力和土地收益率。

土地整理开发为我国经济和社会的发展提供了基础支持。2019 年末我国城镇化率达 60.60%，标志着我国已经进入了一个城市化加速发展的时期，整体进入城市型社会阶段。我国供地结构进一步优化，基础设施用地供应占比上升明显，从 2003 年的 18.4% 逐年上升。建设用地地均投入持续增长，但低效利用和闲置浪费依然存在。“十三五”规划建议对坚持最严格的节约用地制度提出明确要求，未来随着土地资源市场化配置程度的提高，建设用地总量和强度双控行动、城镇低效用地再开发等节约用地制度的实施，土地闲置浪费和低效利用现状有望从根本上好转。

国家根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（以下简称“十三五”规划），到 2020 年，我国的常住人口城镇化率将从 2015 年末的 56.10% 提高到 60.00%。“十二五”期间，我国的城市规模保持高速扩张，城市化水平得到了提高。然而，同发达国家相比，我国现阶段的城镇化水平仍然处于较低水平，新型城镇化是国家战略的现实选择。为了达成 2020 年全面建成小康社会的奋斗目标，“十三五”时期是全面建成小康社会决胜阶段，市场对土地的需求将依旧保持旺盛。由此可见我国土地整理与土地转让行业的发展前景良好，随着城乡一体化进程的加快，在可预见的未来还有很大的发展空间。

2、仪征市土地整理行业的现状和前景

随着仪征市“两园”、上汽整车二期、腾讯云数据中心、综合客

运枢纽等一大批重大工程、民生项目的加快推进,用地需求急剧增长。仪征市按照“保重点、保当前、保急需”要求,优化调整规划空间布局,统筹使用计划指标,全力保障全市重大项目建设。2020 年仪征市新招引项目 124 个,其中重特大项目 3 个、10 亿元以上项目 11 个、亿元以上项目 77 个。2020 年度,仪征市新增用地规划空间 1.05 万亩、用地计划指标 4,292 亩,供应土地 5,266 亩,收储土地 820 亩。同时,仪征市积极推进城市功能提升改造,全面实施城建“双十工程”,滨江新城重点打造科创商业区、公共服务区、产城融合区,加快形象提升和功能完善。老城区有序推进原纺机厂地块、原汇众地块、解放东路南侧地块、寤园地块、大码头片区等区域开发。未来随着仪征市招商引资项目的落地和城市基础设施建设的推进,仪征的土地开发行业具有良好的前景。

(二) 保障性住房建设行业

1、我国保障性住房建设行业现状和前景

保障性住房是指政府在对中低收入家庭实行分类保障过程中所提供的限定供应对象、建设标准、销售价格或租金标准,具有社会保障性质的住房。保障性住房建设是一项重大的民生工程,是改善人民群众的居住条件、促进房地产市场健康发展的必然要求。早在 2007 年,国务院就发布了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》等一系列文件,明确应有保障房和商品房两个体系,但保障房的建设却一度滞后于城市化进程和经济的发展。

“十一五”期间,我国通过各类保障房建设,解决了 1140 万户城镇低收入家庭和 360 万户中低收入家庭住房困难问题。但由于我国保障房历史欠账太多以及过度的市场化倾向,面对着大量低收入群体

强烈的住房需求，保障房供应严重不足。“十二五”期间，城镇保障性安居工程住房建设 4013 万套，上亿群众喜迁新居，保障性住房的覆盖率达到 20% 以上。城镇化是现代化的必由之路，推进城镇保障性安居工程建设和房地产市场平稳健康发展。国家正式发布的《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》（简称“《十三五规划纲要》”）明确指出：推进以人为核心的新型城镇化，深化住房制度改革，加大城镇棚户区 and 城乡危房改造力度。我国保障房的建设和销售行业仍具有广阔的发展空间。

2、仪征市保障性住房建设行业现状和前景

仪征市市政府对住房保障工作高度重视，积极协调土地、财政、规划、物价等部门，全力推进新建项目的开工建设。仪征市 2019 年新增净地 300 亩，新建棚改限价安置房 30.8 万平方米。完成危房解危 0.9 万平方米、老旧小区整治 18.7 万平方米。推进“翡翠项链”计划，打造石桥河、仪城河景观带。完善城市公园体系，新建、改造社区公园 1 个、街心游园 6 个。实施城市环境综合整治项目 109 项。加大流动摊点、出店经营整治力度，巩固省优秀管理城市创建成果。建成物业管理智能化平台，新成立小区业委会、物管会 16 个。

仪征市“十三五”发展规划中指出：接续开展城市环境综合整治行动，加强城中村改造，实施城市美化亮化、户外广告、环卫设施等整治项目 46 个。完成 D 级危险住宅解危 5500 平方米，整治老旧小区 11 个、6.93 万平方米。新增被征地农民参保率 100%，被征地农民保障待遇社会化发放率 100%。加大住房保障力度，推进住房保障方式由实物向货币转变。

（三）基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务系统。城市基础设施行业对国民经济发展具有全局性、先导性的影响；是城市发挥其职能的基础条件和主要载体；是国民经济可持续发展和社会协调发展的重要物质基础；对于促进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。城市基础设施投资建设与运营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。

城市基础设施建设主要包括工程性基础设施建设和社会性基础设施建设，工程性基础设施一般包括：能源供应、给水排水、交通运输、邮电通信、环境保护和防火安全等工程设施；社会性基础设施则主要是文化教育和医疗卫生等设施。

改革开放以来，随着城市基础设施建设的大力推进，我国城市化水平快速提高，自1998年以来，我国城市化率以每年1.5%~2.2%的速度增长。《中华人民共和国2019年国民经济和社会发展统计公报》指出，2019年末我国常住人口城镇化率为60.60%，户籍人口城镇化率为44.38%。我国的城市化水平不仅远低于发达国家的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家的平均水平，因此我国的城市化水平还有较大的提升空间。

《十三五规划纲要》明确指出：“要统筹推进户籍制度改革和基本公共服务均等化，健全常住人口市民化激励机制，推动更多人口融入城镇”，到“十三五”时期末，我国的常住人口城镇化率要达到60%，户籍人口城镇化率要达到45%。伴随着城镇化发展，城市的范围将不断扩大，中心城市功能将向具有明确分工的副中心城市转移，对城市基础设施建设提出了巨大的投资需求，加上国家政策的支持，城市基

基础设施建设行业在我国有着良好的发展前景。在我国城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大的情况下，城市基础设施供给明显不足，城市综合服务功能得不到充分的发挥，人民生活水平的提高和城市经济的发展受到了制约，政府对城市基础设施建设投入和关注的力度也在逐步增加。

根据《十三五规划纲要》的要求，我国要“转变城市发展方式，提高城市治理能力，加大‘城市病’防治力度，不断提升城市环境质量、居民生活质量和城市竞争力，努力打造和谐宜居、富有活力、各具特色的城市”。因此，《十三五规划纲要》明确提出了“加强城市基础设施建设”的要求：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。随着城市建设投融资体制改革的不断深入，目前我国城市基础设施建设开发的投资和经营已经逐步实现市场化，从事基础设施建设开发的企业的经营实力和盈利能力也在不断提高，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，城市化率也以每年大约一个百分点的速度提高。可以预见，未来5年将会是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期，城市基础设施建设将是未来我国城市建设的重点，这将大大带动城市建设以及相关的城建资源性资产开发业务的需求。城市基础设施建设行业在城市化的进程中将承担更多的建设任务，面临更大的发展空间。

2、仪征市基础设施建设行业的现状和前景

随着城市化进程的推进和经济的高速发展，仪征市基础设施建设的脚步逐步加快，基础设施日趋完善，城镇面貌不断提升，基础设施加快完善。328 国道改扩建完成主线主体工程，南京绕越高速新篁互通连接线、345 国道新集至刘集段建成通车，综合客运枢纽全面完工。

北沿江高铁仪征段线型及站点设置基本确定，宁启铁路仪征站站房复建前期工作扎实开展。提档升级乡村公路 27.5 公里、县道大中修 6 公里。长江堤防加固二期工程扎实推进，完成长江幸福河口段应急治理、泗源沟节制闸除险加固工程，顺利度过有记录以来长江最高水位汛情。全面落实“河长制”，河道、水库管护水平不断提升。

《2021 年仪征市人民政府工作报告》中提出，2021 年仪征市重点做好的工作之一就是致力宜居宜业，高品质提升城市形象：做实基础设施。全面建成 328 国道仪征段改扩建工程，完成大新公路大数据产业园段。实施县道大中修 5 公里。开展“四好农村路”全国示范县创建活动。加快实施长江防洪能力提升堤防加固二期、龙河治理二期和沙河闸站工程，推进乌塔沟整治。完成城区低洼积水点改造 3 个。推进污水处理提质增效及精准攻坚“333”行动，推进达标示范区建设。加快实施污水处理厂迁扩建及配套管网项目。创成省市节水型载体 7 家、节水示范项目 2 个。开工建设双龙 110 千伏输变电工程，建成越江 220 千伏输变电工程。

为了切合仪征城市建设的根本需要，仪征市对城市基础设施建设提出了更高的要求。仪征基础设施的建设对进一步促进产业结构优化、扩大就业等起到了良好的促进作用。基础设施建设和城市的良好发展起到了相互促进的作用，因此基础设施建设始终是仪征市政府工作的重点，具有较好的发展前景。

三、发行人行业地位和竞争优势

（一）行业地位

发行人是仪征市重要的国有资产运营主体，其业务涉及城市基础设施建设、土地整理、保障房和安置房建设等领域，公司以“经营城市”为发展理念，不断扩大资产规模，拓展业务领域，目前已发展成

为仪征市最重要的综合性国有资产运营主体之一。

（二）竞争优势

1、区域环境和产业优势

根据《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》，仪征市所在的长江三角洲城市群是我国经济最具活力、开放程度最高、创新能力最强的三大地区之一。仪征位于江苏省中西部，地处长江三角洲的顶端，是宁、镇、扬“银三角”地区的几何中心。仪征拥有27.6公里长江岸线，是理想的建港岸线，长江航运水道及发达的内河网与宁通高速公路、沿江高等级公路、宁启铁路共同组成了四通八达的水陆交通网络，铁路、公路、水路、气路、油路“五路通衢”。未来，连淮扬镇铁路和宁仪扬城际轻轨等线路的通车将使仪征进一步融入宁、镇、扬、沪等大中城市生活圈。

2、产业生态优势

仪征产业基础较好，已形成扬州（仪征）汽车工业园、扬州化学工业园区、仪征经济开发区、枣林湾旅游度假区等四大园区互动发展，汽车及零部件、装备制造、新材料、现代服务业齐头并进的良好格局。亚洲最大的化纤原料生产基地—仪征化纤有限责任公司、大众集团国内首个国际标杆工厂—上汽大众仪征分公司、全国最大的内河中转油港—南京港股份公司、台湾第三大化工企业—大连化工、中外运长航集团金陵船舶公司等大型企业，以及西门子、飞利浦、东丽等世界500强企业。此外，仪征市注重高新技术产业，2018年，腾讯仪征东升云计算数据中心项目落户仪征，由腾讯公司投资建设，总投资超过100亿元；2019年，总投资超百亿元中星北斗卫星遥感产业园落户仪征。

3、经营和管理优势

发行人自成立以来，以市场化和专业化的模式进行管理和运营，

以建设一座价值、品质、素质兼备的汽车名城为愿景，实现国有资产的保值和增值。作为仪征市基础设施建设、保障安置住房建设的重要主体，发行人承接了大量的工程项目，积累了丰富的项目管理和施工经验，市场化运作的能力显著提高。在项目管理运作方面，培养了一批整体素质高、专业知识丰富的管理层和核心员工，形成了一套高效、顺畅的项目整体运作流程，为保障公司持续盈利能力及未来进一步提升工程建设水平奠定了坚实的基础。

4、良好的银行信誉和多元化的融资渠道

发行人拥有良好的资信条件，与银行等金融机构建立了良好、稳固的合作关系。发行人历年到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款。发行人良好的银行资信和间接融资能力有力地支持了仪征市城市基础设施的建设和发展。

随着融资渠道的不断丰富，发行人的综合融资渠道不断拓宽，综合融资成本得到优化。发行人良好的银行信誉和多元化的融资渠道有力地支持了仪征市城市基础设施的建设和发展，也为发行人未来在资本市场融资奠定了坚实的基础。

（三）发行人在仪征市相关行业中的地位

1、仪征市基础设施建设主体介绍

发行人所属的仪征市城市发展投资控股集团有限公司是仪征市最重要的市政基础设施投资建设主体，是仪征市第一大平台。仪征市基础设施建设主体除发行人及发行人股东仪征城发外，还有仪征市众鑫建设开发有限公司和仪征市十二圩新区建设有限公司两家公司。仪征市基础设施建设主体主要财务数据情况如下：

单位：亿元

序号	企业名称	2019年末/度				
		总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
1	仪征市城市发展投资控股集团有限公司	403.38	252.58	150.79	27.11	2.42

2	仪征市建设发展有限公司	214.17	124.20	89.97	16.95	3.00
3	仪征市众鑫建设开发有限公司	137.90	71.52	66.39	8.06	1.35
4	仪征市十二圩新区建设有限公司	90.33	37.66	52.67	5.41	0.45

仪征市众鑫建设开发有限公司成立于2011年09月27日，注册资本为90,000万元人民币，股东为仪征市国有资产管理中心。众鑫建设主要负责仪征市汽车工业园区的基础实施建设业务。截至2019年末，众鑫建设资产总额137.90亿元，净资产66.39亿元，资产负债率为51.86%，2019年度实现营业收入8.06亿元，实现净利润1.35亿元。

仪征市十二圩新区建设有限公司成立于2007年09月07日，注册资本为184,964.50万元人民币，股东为扬州化工产业投资发展有限公司、仪征市国有资产管理中心和仪征圩扬建设发展有限公司。十二圩公司主要负责仪征市经济技术开发区基础设施建设业务。截至2019年末，十二圩公司资产总额90.33亿元，净资产52.67亿元，资产负债率为41.69%，2019年度实现营业收入5.41亿元，实现净利润0.45亿元。

2、已发行尚未兑付企业债券情况

截至本募集说明书签署日，仪征市基础设施建设主体已发行尚未兑付企业债券情况如下：

单位：年、亿元、%

发行主体	债券简称	发行日期	期限	发行金额	债券余额	利率	债券类型
仪征城发	16 仪征债	2016-01-07	7	7.00	2.80	4.63	一般企业债
小计					2.80		
众鑫建设	18 仪征众鑫债 01	2018-12-19	7	9.50	9.50	5.38	一般企业债
众鑫建设	19 仪征众鑫债 01	2019-11-11	7	5.50	5.50	5.15	一般企业债
小计					15.00		
十二圩公司	17 仪新区债	2017-08-21	7	13.00	10.40	6.77	一般企业债
小计					10.40		
合计					28.20		

3、业务分工情况

发行人及发行人股东仪征城发主要负责仪征市区的基础设施建

设业务；仪征市众鑫建设开发有限公司主要负责仪征市汽车工业园区的基础设施建设业务；仪征市十二圩新区建设有限公司主要负责仪征市经济技术开发区基础设施建设业务。三家公司在业务区域上有明确划分，在各自区域内均具有垄断地位。

4、区域排名情况

从总资产、净资产、营业收入及净利润等指标来看，发行人为仪征市第二大市政基础设施投资建设主体。

四、发行人主营业务模式、状况及发展规划

（一）发行人主营业务模式

发行人作为仪征市大型国有城市资产运营主体，肩负着仪征市城市基础设施及公用事业设施项目的投资、建设和运营等多项重要任务。目前主营业务主要包括代建工程、土地整理和房屋销售几大板块。

2017-2019 年度，公司分别实现主营业务收入 155,645.62 万元、204,279.22 万元和 169,082.65 万元。公司主营业务收入主要来源于代建工程、土地整理和房屋销售三大板块。

发行人近三年的主营业务收入构成表

单位：万元、%

业务类别	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
代建工程	10,000.00	5.91	39,761.84	19.46	30,000.00	19.27
土地整理	88,488.97	52.33	77,350.60	37.87	73,999.13	47.54
租赁及管理费	-	-	91.67	0.04	-	-
供水服务	-	-	1,852.73	0.91	1,728.31	1.11
房屋销售	68,936.28	40.77	84,985.44	41.60	49,469.39	31.78
担保收入	548.98	0.32	160.24	0.08	-	-
其他	1,108.42	0.66	76.70	0.04	448.79	0.29
合计	169,082.65	100.00	204,279.22	100.00	155,645.62	100.00

发行人主营业务成本构成表

单位：万元、%

业务类别	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
代建工程	9,023.29	6.95	36,318.55	22.14	27,775.09	22.41
土地整理	61,893.50	47.67	46,382.57	28.28	47,009.87	37.93
租赁及管理费	-	-	251.74	0.15	-	-
供水服务	-	-	2,344.35	1.43	2,297.31	1.85
房屋销售	57,682.65	44.43	78,225.90	47.69	46,456.24	37.49
担保收入	565.73	0.44	197.87	0.12	-	-
其他	665.51	0.51	294.61	0.18	390.88	0.32
合计	129,830.67	100.00	164,015.58	100.00	123,929.40	100.00

发行人主营业务毛利润及毛利率构成

单位：万元、%

项目	2019年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
代建工程	976.71	9.77	3,443.29	8.66	2,224.91	7.42
土地整理	26,595.48	30.06	30,968.03	40.04	26,989.26	36.47
租赁及管理费	-	-	-160.07	-174.63	-	-
供水服务	-	-	-491.62	-26.53	-569.00	-32.92
房屋销售	11,253.63	16.32	6,759.54	7.95	3,013.15	6.09
担保收入	-16.74	-3.05	-37.63	-23.48	-	-
其他	442.91	39.96	-217.91	-284.11	57.91	12.90
合计	39,251.98	23.21	40,263.63	19.71	31,716.23	20.38

（二）发行人主要业务状况

1、土地整理

发行人的土地整理业务为根据仪征市政府规划，受委托方委托对相应地块进行土地整理工作，在对相应土地完成拆迁、配套基础设施建设完成后，达到三通一平，即水通、电通、路通和场地平整，使得土地满足可供出让条件。发行人土地整理业务，具体可分为三种模式：

（1）受仪征市恒耀建设投资有限公司委托开展的以拆迁及土地平整为主的土地整理业务；（2）受仪征市人民政府委托开展的土地整理配套基础设施建设业务；（3）自有土地出让。

以拆迁及土地平整为主的土地整理业务：据仪征市人民政府于 2013 年 11 月 1 日发布的《关于实施滨江新城区域土地整理项目的决定》，为加快滨江新城区域内建设步伐，推进城镇一体化，决定由仪征市恒耀建设投资有限公司负责实施滨江新城区域内真州镇、新城镇、十二圩办事处（简称“两镇一办”）范围内土地整理项目，根据仪征市恒耀建设投资有限公司 2013 年 12 月 1 日出具《关于研究讨论滨江新城区域内真州镇、新城镇、十二圩办事处土地整理项目的会议纪要》，鉴于征拆迁进度要求较高，资金筹措金额较大，为保障项目顺利推进，仪征市恒耀建设投资有限公司决定委托仪征市建设发展有限公司具体实施对滨江新城区域内“两镇一办”土地整理项目，签署土地整理项目委托代建协议。根据《委托土地整理协议书》，发行人受仪征市恒耀建设投资有限公司委托，负责实施两镇一办范围内房屋拆迁、危房拆除、土地平整等土地整理工作，约定在项目竣工完成后由仪征市审计局审定项目成本，仪征市恒耀建设投资有限公司根据项目审定结果采用成本加成的方式支付项目回购款项。2017-2019 年度，该模式下发行人确认的土地整理收入分别为 50,922.33 万元、32,446.60 万元和 23,300.97 万元，具体项目为新城镇土地整理项目。

土地整理配套基础设施建设业务：发行人受仪征市人民政府委托对土地整理项目周边的道路、桥梁等进行建设，该部分项目的实施改善了出让地块的配套基础设施建设，提升了相关地块的土地出让价格，由仪征市人民政府采用土地出让金收入返还的形式给予发行人项目收入。具体为在有关土地出让后，由仪征市财政局将相关地块出让收益的一定比例拨入公司作为项目工程支出的补偿，在会计上确认为项目对应的收入。2017-2019 年度，发行人土地整理配套基础设施建设业务收入分别为 23,076.80 万元、44,904.00 万元和 46,288.00 万元。

自有土地出让：发行人土地出让业务主要为其根据经营需要和市场状况转让其拥有权益的土地资产。为配合仪征市城区功能性项目建设，仪征市自然资源局会收储发行人拥有权益的部分授权经营土地，并将其出让给用地企业。2017-2019 年度，发行人分别实现自有土地出让收入 0 万元、0 万元和 18,900.00 万元。

2017-2019 年度，发行人土地整理业务收入明细如下：

2017-2019 年度发行人土地整理收入明细

单位：万元

项目名称	委托方	代建方	收入确认金额	成本确认金额
2017 年度				
新城镇土地整理项目	仪征市恒耀建设投资有限公司	仪征市建设发展有限公司	50,922.33	32,009.87
道路、桥梁等土地整理配套	仪征市人民政府	仪征市建设发展有限公司	23,076.80	15,000.00
小计			73,999.13	47,009.87
2018 年度				
新城镇土地整理项目	仪征市恒耀建设投资有限公司	仪征市建设发展有限公司	32,446.60	19,250.30
道路、桥梁等土地整理配套	仪征市人民政府	仪征市建设发展有限公司	44,904.00	27,132.27
小计			77,350.60	46,382.57
2019 年度				
新城镇土地整理项目	仪征市恒耀建设投资有限公司	仪征市建设发展有限公司	23,300.97	12,404.93
道路、桥梁等土地整理配套	仪征市人民政府	仪征市建设发展有限公司	46,288.00	30,000.00
新东园路东侧、国民路北侧地块出让	-	扬州鸿泰置业有限公司	18,900.00	19,488.56
小计			88,488.97	61,893.50

2、代建工程

公司代建工程业务范围涉及基础设施建设（含景观改造、道路桥梁、公用场馆等）、居民安置及保障房建设等。2017-2019 年度，发行人的代建工程收入全部为安置房代建收入。

根据仪征市人民政府的保障房建设计划，发行人与仪征市人民政府或下属单位签订《代建安置房协议书》，约定房源概况、安置房套数、项目建设期、房屋价格、交房及结算方式等合同要素。公司代建项目前期建设资金由公司自行筹措，并将工程分包给具有相关建设资质的专业建筑施工企业。项目建成后，仪征市人民政府或下属单位根据双方签订的《代建安置房协议书》，按约定的结算价格向发行人购买安置所需用房，公司以此确认代建工程收入。2017-2019 年度，发行人代建工程收入分别为 30,000.00 万元、39,761.84 万元和 10,000.00 万元。

2017-2019 年度，发行人主要已完工代建安置房项目情况表如下：

2017-2019 年度发行人已完工代建安置房项目明细

单位：亿元

项目名称	委托方	是否签订协议	总投资	建设内容	确认收入金额		
					2017 年度	2018 年度	2019 年度
五一花苑 B 区	仪征市滨江新城管委会	是	7.01	安置房	3.00	0.97	-
五一花苑 C 区	仪征市滨江新城管委会	是	12.45	安置房	-	3.00	1.00

注：五一花苑 B 区、五一花苑 C 区建成后，根据安置需求由发行人直接将部分房产按《代建安置房协议书》约定的价格转让给仪征市人民政府或下属单位，以代建模式确认收入，本质上属于安置房的定向、定价销售。

截至 2019 年末发行人主要在建项目如下：

单位：万元

项目名称	建设期	项目性质	项目类型	是否签订协议	协议签订日期	回款情况	账面余额
滨江新城	2012 年 2 月-2025 年 12 月	代建	土地整理、道路	是	2014 年 12 月	110,565.00	103,674.94
中医院东区分院	2017 年 7 月-2020 年 7 月	代建	房屋	是	2018 年 12 月	860.00	24,220.49

项目名称	建设期	项目性质	项目类型	是否签订协议	协议签订日期	回款情况	账面余额
公园提升改造	2018年4月-2019年4月	代建	绿化	是	2018年12月		277.30
合计						111,425.00	128,172.72

3、房屋销售

公司的房屋销售业务分为保障房及安置房销售业务和商品房销售业务。

(1) 保障房及安置房销售业务

保障房及安置房定向销售业务由发行人按照销售合同约定的价格向拆迁户销售，受项目性质影响，安置房销售价格一般低于市场价格，毛利率水平不高。2017-2019 年度，发行人分别实现保障房及安置房销售收入 49,469.39 万元、76,663.15 万元和 29,152.33 万元，具体保障房及安置房销售项目销售收入确认情况如下：

2017-2019 年度发行人保障房及安置房销售情况如下

单位：万元

确认收入的具体公司	项目名称	销售收入	结转成本
2017 年度			
仪征市建泰房地产开发有限公司	五一花苑 B 区	942.81	709.66
仪征智新投资发展有限公司	新北花苑	48,526.58	45,746.58
小计		49,469.39	46,456.24
2018 年度			
仪征市建设发展有限公司	五一花苑 C 区	14,133.07	12,268.50
仪征市建泰房地产开发有限公司	五一花苑 B 区	584.90	258.44
仪征智新投资发展有限公司	新北花苑	61,945.18	60,406.51
小计		76,663.15	72,933.45
2019 年度			
仪征市建设发展有限公司	五一花苑 C 区	7,277.53	6,333.27
仪征智新投资发展有限公司	新北花苑	20,370.33	20,158.21
仪征市建泰房地产开发有限公司	五一花苑 B 区	344.06	154.72
仪征市兴业房地产开发有限公司	惠民花园	1,160.41	825.31
小计		29,152.33	27,471.51

五一花苑 B 区、五一花苑 C 区等安置房项目除满足安置户需求定向销售给仪征市人民政府及下属单位外，为平衡代建项目收益，发行人还对多配建的住房、沿街商铺、停车位等面向市场销售，销售价格参考经适房或限价房的价格，且低于一般商品房的售价。

新北花苑项目由发行人子公司仪征智新投资发展有限公司负责实施，计划总投资 206,617 万元，项目建设总用地面积 515,226m²（约和 772.84 亩），总建筑面积 626,837m²。根据仪征市政府《关于汽车工业园区拆迁安置有关问题的专题会议纪要》，该项目主要用于安置新城镇林果、新华、马坝、新北、三将村、郁桥村六个村组 1992 户拆迁户，被拆迁户用获得的政府拆迁补偿款以优惠价购买安置房。因该项目涉及拆迁户较多，为推进安置效率，在安置房建设完成达到销售条件后，智新投资与新城镇人民政府签署《安置房委托销售协议书》，委托仪征市新城镇人民政府代为销售安置房，新城镇人民政府仅承担代为销售责任，不保证全部销售，若出现因退款、欠款、房屋质量纠纷、自然灾害等情况的损失，均由智新投资自行承担。仪征智新投资发展有限公司与仪征市新城镇政府签署《结算确认书》，确认当年安置房销售收入，仪征市新城镇政府归集拆迁户的安置房购房款划转给智新投资，智新投资根据安置房实际销售房款确认收入，发票由仪征智新投资发展有限公司开具给拆迁户。安置房房款全部来自于被安置居民，政府账户只承担代收代付职责。

（2）商品房销售业务

2018 年度，发行人新增商品房销售收入，由江苏晟泰置业有限公司负责，2018 年度及 2019 年度，江苏晟泰置业有限公司实现商品房销售收入分别为 8,322.29 万元和 39,783.95 万元，全部为晟泰一品小区的销售收入。

4、供水业务

仪征市地处“银三角”的中心区域，江岸线长达 27 公里，特殊的地理位置使得仪征市除了满足城市基本需求的水务建设以外，还要对江岸沿线、港口等进行基础施工建设。发行人下属子公司仪征市水达供水有限公司肩负着仪征水务建设的重要工作，主要负责生活用水销售、给排水设备进行安装、维修、水利工程建设以及城乡污水排放设施维护等。2017-2019 年度，上述公司实现的供水服务收入分别为 1,728.31 万元、1,852.73 万元和 0.00 万元。2018 年该公司股权从发行人划出，2019 年度，发行人未实现供水收入。

5、其他业务

2017-2019 年度，发行人实现租赁及管理费分别为 0.00 万元、91.67 万元和 0.00 万元，主要为保障房项目配套的沿街商铺的租赁收入，该部分收入占比较小。

2017-2019 年度，发行人实现担保收入分别为 0.00 万元、160.24 万元和 548.98 万元，为仪征市工业企业贷款担保有限责任公司对外担保实现的担保收入，该部分收入占比较小。

2017-2019 年度，发行人主营业务中其他收入分别为 448.79 万元、76.70 万元和 1,108.42 万元，主要为自来水管道的安装、检测收入以及服务费收入，该部分收入占比较小。

（三）公司发展规划

1、总体目标

未来几年内，发行人将以创新发展为主线，以项目建设为中心，以平台整合转型为契机，打造现代国有企业。围绕产业发展，大力推进项目实施；围绕平台整合，确保企业平稳运行；围绕转型发展，认真落实改革举措。发行人将在“十三五”发展的新阶段，紧紧围绕仪

征市建设汽车名城的总目标，积极拓展城市基础设施建设，优化业务结构，有效整合公共资源，利用多种市场化资源，吸收优质资产，不断增强自身实力，为仪征市城市基础设施建设、滨江新城建设以及汽车、化工、船舶相关产业的健康快速发展做出新的、更大的贡献。

2、具体发展规划

(1) 在基础设施建设领域，发行人将继续推进城市基础设施项目建设，挖掘和整合城建资源及国有资产，提升仪征市城市化建设水平。在“十三五”发展期，发行人城市基础设施建设的重点是做好以滨江新城为代表的重点区域城市建设，促进核心区早日完善功能；同时继续推进老城区改善面貌进程，加强老城区改造提升。发行人将依据土地利用总体规划、城乡规划、生态规划，推进土地整理，加快在建工程和安置进度，减少资金成本。

(2) 在产业投资领域，发行人将加大对仪征市各园区内产业的投资力度，构建多元化、多层次的投资格局，发挥国有资本在产业投资领域的集聚效应和引领带动作用，构建多元化的产业投资集团，实现公司整体资产的滚动发展和良性循环。具体到汽车工业园服务领域，在园区大众广场及相关配套工程建设过程中，发行人将积极发挥自身在提供基础设施服务中的优势，推进重点区域和路段交通安全完善。同时，发行人将积极融入到汽车工业园争创国家级开发区的发展进程当中，在园区汽车及零部件产业集群发展，构建全汽车产业链的背景下，拓展发展领域，培育新的利润增长极。发行人将通过自我发展、自主经营，强化基础设施建设投资、产业投资职能，不断探索运营机制创新，在未来3-5年将自身打造成长三角区域特色鲜明、充满活力、管理科学、运作规范、实力雄厚的大型龙头企业。

第十条 发行人财务情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年度、2018年度和2019年的财务报告进行了审计，并出具了容诚审字[2020]200Z0510号标准无保留意见的三年连审审计报告。

本部分财务数据来源于发行人2017至2019年度经审计的财务报告和发行人未经审计的2020年三季度财务报表。在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人完整的审计报告及未经审计的财务报表。

一、发行人最近三年及一期的主要财务数据与指标

发行人最近三年及一期的合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
资产总额	2,591,467.93	2,141,744.75	1,733,670.69	1,681,977.85
其中：流动资产合计	2,440,226.28	1,991,470.24	1,715,074.36	1,602,822.61
非流动资产合计	151,241.64	150,274.51	18,596.33	79,155.25
负债总额	1,681,272.30	1,242,015.08	1,245,982.17	1,163,365.12
其中：流动负债合计	977,249.56	794,575.01	896,435.02	803,187.22
非流动负债合计	704,022.75	447,440.08	349,547.14	360,177.90
所有者权益合计	910,195.63	899,729.67	487,688.52	518,612.73

发行人最近三年及一期的合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	63,871.11	169,452.47	207,836.97	157,034.42
营业成本	43,255.53	129,831.13	165,559.32	124,256.24
营业利润	10,979.37	30,538.00	30,798.73	31,278.43
利润总额	10,440.32	30,527.05	31,573.61	31,273.61
净利润	9,383.98	30,000.23	30,809.69	31,216.72
归属于母公司所有者的净利润	9,351.38	26,408.96	30,071.61	31,467.91

发行人最近三年及一期的合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-186,535.02	-228,587.03	139,576.98	-106,523.30
投资活动产生的现金流量净额	-13,849.07	-2,304.27	1,140.88	11,874.94

筹资活动产生的现金流量净额	267,448.54	209,753.55	-48,324.03	48,128.70
现金及现金等价物净增加额	67,064.46	-21,137.75	92,393.83	-46,519.66

发行人最近三年及一期的有关财务指标

项目	2020年9月末 /1-9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
流动比率（倍）	2.50	2.51	1.91	2.00
速动比率（倍）	1.82	1.70	1.32	1.23
资产负债率（%）	64.88	57.99	71.87	69.17
总资产周转率（次）	0.03	0.09	0.12	0.09
应收账款周转率（次）	0.42	1.12	1.78	2.11
存货周转率（次）	0.07	0.22	0.29	0.20
净资产收益率（%）	1.04	4.32	6.12	6.02

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- 4、总资产周转率=主营业务收入/[(资产总额期初数+资产总额期末数)/2]
- 5、应收账款周转率=主营业务收入/[(应收账款期初数+应收账款期末数)/2]
- 6、存货周转率=主营业务成本/[(存货期初数+存货期末数)/2]
- 7、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%
- 8、2017年按期末数计算。

二、发行人财务情况分析

（一）财务状况

经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2019年末，发行人资产总额2,141,744.75万元，负债总额1,242,015.08万元，所有者权益为899,729.67万元，资产负债率57.99%。2019年度发行人实现营业收入169,452.47万元，净利润30,000.23万元，2017-2019年三年实现的平均净利润为30,675.55万元。

近年来，发行人的各项业务增长态势较好，资产规模持续扩大。最近三年及一期末，发行人资产总额分别为1,681,977.85万元、1,733,670.69万元、2,141,744.75万元和2,591,467.93万元，2017-2019年

末三年平均复合增长率为12.84%；净资产规模分别为518,612.73万元、487,688.52万元、899,729.67万元和910,195.63万元，2017-2019年末三年平均复合增长率为31.71%。最近三年及一期末，随着仪征市经济的发展和基础设施建设需求的不断增多，公司业务规模不断扩大，资产规模随之持续稳定增长。

2017-2019年度及2020年1-9月，发行人分别实现营业收入157,034.42万元、207,836.97万元、169,452.47万元和63,871.11万元；营业利润分别为31,278.43万元、30,798.73万元、30,538.00万元和10,979.37万元；净利润分别为31,216.72万元、30,809.69万元、30,000.23万元和9,383.98万元，2017-2019年度三年平均净利润为30,675.55万元。2019年度，公司营业收入出现一定下滑，主要原因是公司代建工程业务及房屋销售收入减少。2017-2019年度，发行人净利润略有下降，主要原因是发行人有息负债规模增加导致财务费用增加。

从上述财务数据可以看出，发行人资产规模雄厚，资产规模持续扩大，盈利能力较强，财务状况良好，能够保证本期债券按时还本付息。

（二）偿债能力分析

最近三年及一期末发行人偿债能力指标情况表

单位：万元、%

项目/年份	2020年9月末 /1-9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
资产负债率	64.88	57.99	71.87	69.17
流动比率	2.50	2.51	1.91	2.00
速动比率	1.82	1.70	1.32	1.23
EBITDA	-	51,183.28	50,952.79	44,957.02
EBITDA 利息保障倍数	-	0.92	1.44	1.10

从短期偿债能力来看，最近三年及一期末，发行人的流动比率分别为2.00、1.91、2.51和2.50，速动比率分别为1.23、1.32、1.70和1.82，报告期内，发行人流动比率、速动比率均处于较高水平，且呈现波动

上升趋势，说明发行人短期偿债能力持续增强。

从长期偿债能力来看，最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为69.17%、71.87%、57.99%和64.88%。为进一步壮大发行人实力，仪征市国有资产管理中心于2019年6月30日出具了《江苏恒源投资控股集团有限公司股东会决议》，同意发行人股东自2017年1月至2019年6月累计转入发行人的28亿元资金作为资本性投入，计入资本公积。因此2019年末，发行人资产负债率大幅下降，长期偿债能力得到较大改善。2017-2019年，发行人EBITDA分别为44,957.02万元、50,952.79万元和51,183.28万元，发行人EBITDA逐年增加；2017-2019年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.10、1.44和0.92。2019年度，发行人EBITDA利息保障倍数有所下降，主要原因是发行人为了满足日常经营和项目建设需要，筹集项目建设资金，利息费用增加。

综上所述，发行人流动性良好，偿债能力较强，进一步融资空间较大。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，预计未来发行人的营业收入将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

（三）运营能力分析

最近三年及一期末发行人资产经营效率指标情况表

单位：次

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率	0.42	1.12	1.78	2.11
存货周转率	0.07	0.22	0.29	0.20
总资产周转率	0.03	0.09	0.12	0.09

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为2.11、1.78、1.12和0.42，存货周转率分别为0.20、0.29、0.22和0.07，总资产周转率分别为0.09、0.12、0.09和0.03。报告期内，发行人应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率不高，主要是由发行人行业特点和经营业务

的特点决定，公司所处的行业投资规模大、运营周期长、资产回收期相对较长；同时，近年来工程中有相当部分未完成竣工审计决算而未结转，仍在存货科目中核算，导致存货余额较高。

从行业的整体情况来看，报告期内，发行人总资产周转率、应收账款周转率、存货周转率等营运能力指标符合发行人行业特点，发行人整体存货和应收账款周转状况良好，资产流动性较好，营运状况良好。

（四）盈利能力分析

最近三年及一期发行人盈利能力指标情况表

单位：万元、%

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	63,871.11	169,452.47	207,836.97	157,034.42
营业利润	10,979.37	30,538.00	30,798.73	31,278.43
利润总额	10,440.32	30,527.05	31,573.61	31,273.61
净利润	9,383.98	30,000.23	30,809.69	31,216.72
营业毛利率	32.28	23.38	20.34	20.87
净资产收益率	1.04	4.32	6.12	6.02
总资产收益率	0.40	1.55	1.80	1.86

最近三年及一期，发行人的营业毛利率分别为20.87%、20.34%、23.38%和32.28%，净资产收益率分别为6.02%、6.12%、4.32%和1.04%，总资产收益率分别为1.86%、1.80%、1.55%和0.40%。报告期内，发行人的盈利能力有所波动。2019年度发行人毛利率上升，主要是由于毛利率较高的土地整理收入占比增加、房屋销售毛利率提升以及其他业务板块止损盈利所致。

1、营业收入分析

最近三年及一期，发行人的营业收入分别为157,034.42万元、207,836.97万元、169,452.47万元和63,871.11万元。最近三年，发行人营业收入构成如下：

最近三年发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

业务类别	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
主营业务收入	169,082.65	99.78	204,279.22	98.29	155,645.62	99.12
其他业务收入	369.81	0.22	3,557.75	1.71	1,388.80	0.88
营业收入合计	169,452.47	100.00	207,836.97	100.00	157,034.42	100.00

2017-2019年度，发行人分别实现主营业务收入155,645.62万元、204,279.22万元和169,082.65万元。发行人形成了以土地整理、代建工程、房屋销售为主，以担保收入为辅的多元化收入结构。2017-2019年度，发行人分别实现土地整理收入73,999.13万元、77,350.60万元和88,488.97万元，分别占当期主营业务的收入的47.54%、37.87%和52.33%。2017-2019年度，发行人分别实现房屋销售收入49,469.39万元、84,985.44万元和68,936.28万元，分别占当期主营业务收入的31.78%、41.60%和40.77%。2017-2019年发行人分别实现代建工程收入30,000.00万元、39,761.84万元和10,000.00万元，分别占当期营业收入的19.27%、19.46%和5.91%。

最近三年发行人的主营业务收入构成表

单位：万元、%

业务类别	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建工程	10,000.00	5.91	39,761.84	19.46	30,000.00	19.27
土地整理	88,488.97	52.33	77,350.60	37.87	73,999.13	47.54
租赁及管理费	-	-	91.67	0.04	-	-
供水服务	-	-	1,852.73	0.91	1,728.31	1.11
房屋销售	68,936.28	40.77	84,985.44	41.60	49,469.39	31.78
担保收入	548.98	0.32	160.24	0.08	-	-
其他	1,108.42	0.66	76.70	0.04	448.79	0.29
合计	169,082.65	100.00	204,279.22	100.00	155,645.62	100.00

2、营业成本分析

最近三年及一期，发行人的营业成本分别为124,256.24万元、165,559.32万元、129,831.13万元和43,255.53万元。最近三年，发行人营业成本构成如下：

最近三年发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

业务类别	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	129,830.67	100.00	164,015.58	99.07	123,929.40	99.74
其他业务成本	0.45	0.00	1,543.73	0.93	326.84	0.26
营业成本合计	129,831.13	100.00	165,559.32	100.00	124,256.24	100.00

2017-2019年度，发行人主营业务成本分别为123,929.40万元、164,015.58万元和129,830.67万元。发行人主营业务成本构成情况与主营业务收入构成情况保持一致。其中，土地整理业务成本分别为47,009.87万元、46,382.57万元和61,893.50万元，占主营业务成本的比例分别为37.93%、28.28%和47.67%；房屋销售成本分别为46,456.24万元、78,225.90万元和57,682.65万元，占主营业务成本的比例分别为37.49%、47.69%和44.43%；代建工程业务成本分别为27,775.09万元、36,318.55万元和9,023.29万元，占主营业务成本的比例分别为22.41%、22.14%和6.95%。

最近三年发行人主营业务成本构成表

单位：万元、%

业务类别	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
代建工程	9,023.29	6.95	36,318.55	22.14	27,775.09	22.41
土地整理	61,893.50	47.67	46,382.57	28.28	47,009.87	37.93
租赁及管理费	-	-	251.74	0.15	-	-
供水服务	-	-	2,344.35	1.43	2,297.31	1.85
房屋销售	57,682.65	44.43	78,225.90	47.69	46,456.24	37.49
担保收入	565.73	0.44	197.87	0.12	-	-
其他	665.51	0.51	294.61	0.18	390.88	0.32
合计	129,830.67	100.00	164,015.58	100.00	123,929.40	100.00

3、毛利润及毛利率

2017-2019年度，发行人分别实现营业毛利润32,778.18万元、42,277.65万元和39,621.34万元，发行人主营业务分别实现毛利润31,716.23万元、40,263.63万元和39,251.98万元，利润贡献主要来自土地整理、房屋销售和代建工程板块，其中土地整理业务毛利润占比最高。

2017-2019年度，发行人的营业毛利率分别为20.87%、20.34%和23.38%，主营业务毛利率分别为20.38%、19.71%和23.21%，公司土地整理业务毛利率仍保持在较高水平。2019年度毛利率上升，主要是由于毛利率较高的土地整理收入占比增加、房屋销售毛利率提升以及其他业务板块止损盈利所致。

发行人主营业务毛利润及毛利率构成

单位：万元、%

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
代建工程	976.71	9.77	3,443.29	8.66	2,224.91	7.42
土地整理	26,595.48	30.06	30,968.03	40.04	26,989.26	36.47
租赁及管理费	-	-	-160.07	-174.63	-	-
供水服务	-	-	-491.62	-26.53	-569.00	-32.92
房屋销售	11,253.63	16.32	6,759.54	7.95	3,013.15	6.09
担保收入	-16.74	-3.05	-37.63	-23.48	-	-
其他	442.91	39.96	-217.91	-284.11	57.91	12.90
合计	39,251.98	23.21	40,263.63	19.71	31,716.23	20.38

(五) 现金流量表分析

最近三年及一期发行人现金流量情况表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动现金流入小计	557,257.76	776,773.95	505,872.34	775,624.68
经营活动现金流出小计	743,792.78	1,005,360.98	366,295.37	882,147.98
经营活动现金流量净额	-186,535.02	-228,587.03	139,576.98	-106,523.30
投资活动现金流入小计	360.00	14,581.22	41,153.01	56,570.82

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
投资活动现金流出小计	14,209.07	16,885.48	40,012.13	44,695.87
投资活动现金流量净额	-13,849.07	-2,304.27	1,140.88	11,874.94
筹资活动现金流入小计	454,532.20	599,117.89	278,355.29	283,436.00
筹资活动现金流出小计	187,083.65	389,364.34	326,679.32	235,307.30
筹资活动现金流量净额	267,448.54	209,753.55	-48,324.03	48,128.70
现金及现金等价物净增加额	67,064.46	-21,137.75	92,393.83	-46,519.66

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-106,523.30万元、139,576.98万元、-228,587.03万元和-186,535.02万元，报告期内有所波动。2018年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较2017年由负转正，主要原因是销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加，而支付其他与经营活动有关的现金大幅下降。2017年度及2019年度发行人经营活动产生的现金流为负，主要是购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金规模较大所致。

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别11,874.94万元、1,140.88万元、-2,304.27万元和-13,849.07万元。2019年度发行人投资活动产生的净现金流为负，主要是发行人支付与其他投资活动有关的现金规模较大所致。

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为48,128.70万元、-48,324.03万元、209,753.55万元和267,448.54万元。发行人为满足日常经营和项目建设的需要，支持各项业务的稳步增长，通过多种方式筹集项目建设资金，2017年度及2019年度筹资活动现金呈现为净流入。2018年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额由正转负，主要系发行人支付其他与筹资活动有关的现金增加。

（六）资产负债结构分析

1、资产构成情况分析

最近三年及一期发行人资产构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	315,357.68	12.17	223,273.23	10.42	210,117.98	12.12	81,367.15	4.84
应收账款	157,643.17	6.08	143,755.74	6.71	159,331.74	9.19	74,267.57	4.42
预付款项	44,313.56	1.71	39,529.96	1.85	38,051.96	2.19	96,765.28	5.75
其他应收款	1,243,214.47	47.97	930,890.40	43.46	748,926.29	43.20	692,016.34	41.14
存货	663,450.06	25.60	639,339.33	29.85	534,833.60	30.85	618,424.96	36.77
其他流动资产	16,247.35	0.63	14,681.58	0.69	23,812.79	1.37	39,981.31	2.38
流动资产合计	2,440,226.28	94.16	1,991,470.24	92.98	1,715,074.36	98.93	1,602,822.61	95.29
非流动资产：								
可供出售金融资产	132,550.26	5.11	132,550.26	6.19	-	-	4,005.00	0.24
长期股权投资	12,453.35	0.48	11,964.68	0.56	11,965.42	0.69	-	-
固定资产	524.69	0.02	539.27	0.03	573.27	0.03	49,937.39	2.97
在建工程	2,659.53	0.10	1,117.02	0.05	56.7	0.00	2,168.11	0.13
无形资产	126.23	0.00	148.50	0.01	-	-	14,286.71	0.85
商誉	198.00	0.01	403.00	0.02	191.55	0.01	-	-
长期待摊费用	1,624.58	0.06	2,632.40	0.12	4,998.74	0.29	7,844.63	0.47
递延所得税资产	1,105.01	0.04	919.38	0.04	810.65	0.05	913.4	0.05
非流动资产合计	151,241.64	5.84	150,274.51	7.02	18,596.33	1.07	79,155.25	4.71
资产总计	2,591,467.93	100.00	2,141,744.75	100.00	1,733,670.69	100.00	1,681,977.85	100.00

最近三年及一期末，公司资产总计分别为1,681,977.85万元、1,733,670.69万元、2,141,744.75万元和2,591,467.93万元，2017-2019年末三年年均复合增长率为12.84%。就资产结构而言，流动资产占比较高，非流动资产占比较低。

最近三年及一期末，发行人流动资产规模分别为1,602,822.61万元、1,715,074.36万元、1,991,470.24万元和2,440,226.28万元，占总资产的比重分别达到95.29%、98.93%、92.98%和94.16%，流动资产占比较大。截至2019年末，发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成。

最近三年及一期末，发行人非流动资产规模分别为79,155.25万元、18,596.33万元、150,274.51万元和151,241.64万元，占总资产的比重分别为4.71%、1.07%、7.02%和5.84%。截至2019年末，发行人非流动资

产构成主要为可供出售金融资产。

(1) 货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金分别为 81,367.15 万元、210,117.98 万元、223,273.23 万元和 315,357.68 万元，占总资产的比重分别为 4.84%、12.12%、10.42%和 12.17%。2018 年末发行人货币资金较 2017 年末增加 128,750.83 万元，增幅为 158.23%，主要原因是 2018 年发行人经营活动产生的现金流量净额大幅增加，账面货币资金增加。

最近三年末，发行人货币资金构成情况如下：

最近三年末发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
库存现金	2.07	7.89	12.22
银行存款	196,771.16	148,668.29	66,354.93
其他货币资金	26,500.00	61,441.79	15,000.00
合计	223,273.23	210,117.98	81,367.15

(2) 应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 74,267.57 万元、159,331.74 万元、143,755.74 万元和 157,643.17 万元，占总资产的比重分别为 4.42%、9.19%、6.71%和 6.08%。发行人应收账款的形成主要是由于承接了代建工程业务，形成了对仪征市新城镇人民政府及仪征市财政局等单位的应收工程款。

2019 年末发行人应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应收账款余额的比例	是否关联方	2017-2019 年度回款情况	回款计划
仪征市新城镇人民政府	81,298.40	56.55	否	49,543.69	预计2022年前完成回款
仪征市财政局	38,368.80	26.69	否	90,900.00	预计2021年前完成回款

单位名称	期末余额	占应收账款余额的比例	是否关联方	2017-2019年度回款情况	回款计划
仪征市恒耀建设投资有限公司	24,000.00	16.69	否	70,420.00	预计2021年前完成回款
仪征市城市发展投资控股集团有限公司	46.00	0.03	是	-	2020年完成回款
扬州金阳光控股集团有限公司仪征分公司	28.61	0.02	否	-	2020年完成回款
合计	143,741.81	99.98	-	210,863.69	

(3) 预付款项

最近三年及一期末，发行人预付款项分别为 96,765.28 万元、38,051.96 万元、39,529.96 万元和 44,313.56 万元，占总资产的比重分别为 5.75%、2.19%、1.85%和 1.71%。2018 年末发行人预付款项余额较 2017 年末减少 58,713.32 万元，降幅达 60.68%，主要因为随着工程项目建设的进行，预付款项将逐步转化为工程项目成本。

2019 年末发行人预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例
仪征市滨江新城重点工程项目建设指挥部	35,500.00	89.81
江苏东晟新诚建设集团有限公司	2,122.31	5.37
仪征市土地储备开发中心	1,321.97	3.34
仪征建阳市政公用设施养护有限公司	461.94	1.17
国网江苏省电力有限公司仪征市供电分公司	35.27	0.09
合计	39,441.49	99.78

(4) 其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 692,016.34 万元、748,926.29 万元、930,890.40 万元和 1,243,214.47 万元，占总资产比重分别为 41.14%、43.20%、43.46%和 47.97%。报告期内，发行人其他应收款主要为与第三方的往来款及拆借款，即为加快仪征市基础设施、安置房项目的建设，发行人对相关单位提供资金支持。发行人其他应收款增长较快是因为近年来公司业务快速增长，

与相关单位资金往来不断增多。

2019年末其他应收款前五大情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	期末余额	占期末余额的比例	款项性质	2017-2019年度净回款	回款安排
仪征市恒耀建设投资有限公司	否	396,023.24	42.39	往来款		已制定还款安排，未来5年内偿还，根据还款安排回款
仪征市城市建设投资发展公司	否	163,459.39	17.50	往来款		已制定还款安排，未来5年内偿还，根据还款安排回款
仪征市城市发展投资控股集团有限公司	是	67,659.92	7.24	往来款		预计1-2年内收回
仪征市鼓楼街商业广场	是	61,058.11	6.54	拆借款	75,443.06	已制定还款安排，未来3年内偿还，根据还款安排回款
仪征市土地储备开发中心	否	45,000.00	4.82	拆借款	-	预计1年内收回
合计		733,200.66	78.48			

发行人作为仪征市土地整理和基础设施建设的重要主体，主要从事仪征市部分重点城区范围内道路、桥梁、安置房等基础设施建设，周边土地的熟化整治等。发行人其他应收款的交易对手方主要为从事仪征市基础设施建设业务的上下游公司，发行人已与它们建立了广泛的业务关系。发行人其他应收款的主要性质为资金往来款及拆借款，即为加快仪征市基础设施、安置房项目的建设，发行人对相关单位提供资金支持。

发行人的往来占款和资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制如下：

发行人与其关联方发生的往来占款或资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制，将严格按照企业会计准则《关联方披露》及发行人《关联交易制度》的相关要求执行。

发行人与非关联方产生往来占款和资金拆借的：

①履行相应的决策程序：公司针对非关联方资金往来，制定健全

完整的内部决策程序，并履行制度规定。

②决策权限：公司对外拆借事项由经办人发起，经发起部门负责人、财务部门负责人审批后，由董事长审批，董事长应当每月将资金拆借事项向董事会汇报。

③定价机制：有政府定价的执行政府定价；没有政府定价、但存在活跃市场的按市场价格定价；没有政府定价、也不存在活跃市场的，参照实质上相同或相似交易的市场价格定价；不具备上述任何条件之一的，按成本加合理利润确定交易价格。

2019年末对政府相关部门及单位的应收账款、其他应收款明细

单位：万元

项目	应收对象	金额（万元）	款项性质
应收账款	仪征市新城镇人民政府	81,298.40	工程款
	仪征市财政局	38,368.80	工程款
其他应收款	仪征市土地储备开发中心	45,000.00	往来款
	仪征市房屋征收办公室	29,500.00	往来款
	仪征市滨江新城管理委员会	20,500.00	往来款
	仪征市滨江新城重点工程项目建设指挥部	18,900.08	往来款
	仪征市财政局	13,209.02	往来款
	仪征市新城镇财政所	7,000.00	往来款
	仪征市东园南路南延项目拆迁办公室	5,000.00	往来款
	仪征市汽车工业园管理委员会	4,000.06	往来款
	仪征市土地市场交易中心	3,700.00	往来款
	仪征市住房和城乡建设局	3,100.00	往来款
	仪征市交通运输局	3,000.00	往来款
	仪征市新城镇人民政府	2,349.69	往来款
	仪征市物业管理中心	618.37	往来款
	扬州市住房公积金管理中心仪征分中心	480.31	往来款
	仪征市卫生局	333.74	往来款
	仪征市房屋拆迁安置办公室	260.76	往来款
	仪征市马集镇财政所	200.00	往来款
	仪征住房保障所	92.45	往来款
	仪征市新城镇集体资产经营管理中心	50.00	往来款
	合计		276,961.67

(5) 存货

最近三年及一期末，发行人存货分别为 618,424.96 万元、534,833.60 万元、639,339.33 万元和 663,450.06 万元，占总资产比重分别为 36.77%、30.85%、29.85%和 25.60%。2018 年末公司存货较 2017 年末减少 83,591.36 万元，减幅为 13.52%，主要原因是 2018 年发行人存货科目下部分安置房项目完成对外销售。2019 年末发行人存货较 2018 年末增加 104,505.73 万元，增幅为 19.54%，主要原因是 2019 年发行人取得四宗出让地，存货科目下土地使用权增加。

发行人存货主要为开发成本、市政基础设施项目和土地使用权。最近三年末，发行人存货分类情况如下：

最近三年末发行人的存货构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	-	-	-	-	681.91	0.11
开发成本	203,779.76	31.87	252,174.02	47.15	338,428.07	54.72
市政基础设施项目	128,172.72	20.05	108,567.90	20.30	104,426.46	16.89
土地使用权	307,386.85	48.08	174,091.67	32.55	174,091.67	28.15
其他	-	-	-	-	796.85	0.13
合计	639,339.33	100.00	534,833.60	100.00	618,424.96	100.00

截至 2019 年末存货科目下开发成本明细如下：

截至 2019 年末存货科目下开发成本明细表

单位：万元

项目名称	项目建设期	项目性质	项目类型	是否签订协议	协议签订日期	回款情况	账面价值
五一花苑 C 区	2011 年 9 月-2013 年 9 月	代建	房屋	是	2013 年 3 月	40,000.00	70,566.42
新北花苑	2014 年 3 月-2016 年 3 月	自建	房屋	否	-	124,643.02	61,000.25
晟泰一品	2016 年 10 月-2020 年 12 月	自建	房屋	否	-	99,763.47	38,533.09
城中小学限价房	2019 年 7 月-2021 年 6	自建	房屋	否	-	-	17,135.73

项目名称	项目建设期	项目性质	项目类型	是否签订协议	协议签订日期	回款情况	账面价值
滨江新村二期	2010年2月-2012年2月	自建	房屋	否	-	-	7,906.90
五一花苑B区	2010年8月-2012年8月	代建	房屋	是	2011年1月	60,000.00	7,819.06
惠民花园	2015年2月-2017年2月	自建	房屋	否		14,947.70	818.33
合计							203,779.76

截至 2019 年末存货科目下市政基础设施项目明细如下：

截至 2019 年末存货科目下市政基础设施项目明细表

单位：万元

项目名称	建设期	项目性质	项目类型	是否签订协议	协议签订日期	回款情况	账面价值
滨江新城	2012年2月-2025年12月	代建	土地整理、道路	是	2014年12月	110,565.00	103,674.94
中医院东区分院	2017年7月-2020年7月	代建	房屋	是	2019年9月	860.00	24,220.49
公园提升改造	2018年4月-2019年4月	代建	绿化	是	2018年12月		277.30
合计							128,172.72

截至 2019 年末存货科目下土地使用权明细如下：

截至 2019 年末存货科目下土地资产明细表

单位：平方米、万元

序号	土地使用权坐落地	土地证号	使用权类型	用途	土地面积	账面价值	是否缴纳出让金	抵押情况
1	仪征市新城镇三将村	仪国用 2013 第 15029 号	出让	批发零售、住宅	25,857.00	9,659.00	是	否
2	仪征市真州镇城南社区	仪国用 2014 第 20002 号	出让	商业、住宅	25,283.00	606.01	是	是
3	仪征市马集镇岔镇村	仪国用 2013 第 15027 号	出让	商住	12,350.00	1,104.62	是	是
4	仪征市马集镇岔镇村	仪国用 2013 第 15028 号	出让	商住	12,394.34		是	是
5	仪征市新城镇三将村	仪国用 2013 第 15107 号	出让	批发零售、住宅	23,334.00	8,099.00	是	否
6	仪征市新城镇三将村	仪国用 2013 第 15108 号	出让	批发零售、住宅	32,643.00	11,330.00	是	是
7	仪征市新城镇冷红村	仪国用 2013 第 15109 号	出让	批发零售、住宅	27,035.80	9,383.00	是	否
8	仪征市新城镇三将村	仪国用 2013 第 15146 号	出让	批发零售、住宅	13,227.00	4,591.00	是	是
9	仪征市新城镇三将村	仪国用 2013 第 15147 号	出让	批发零售、住宅	13,227.20	4,591.00	是	是
10	仪征市真州镇国庆路 49 号	仪国用 2013 第 15114 号	出让	商住	11,188.50	3,916.00	是	否
11	仪征市真州镇大庆北路	仪国用 2013 第 15115 号	出让	商住	1,719.80	582.00	是	否
12	仪征市真州镇大庆北路 137 号	仪国用 2013 第 15116 号	出让	商住	1,336.80	453.00	是	否
13	枣林湾长山村	仪国用 2016 第 03133 号	出让	批发零售用地-住宅	32,383.00	11,263.54	是	是
14	枣林湾安墩村	仪国用 2016 第 03134 号	出让	批发零售用地-住宅	23,050.00	8,017.41	是	是
15	枣林湾长山村、安墩村	仪国用 2016 第 03135 号	出让	批发零售用地-住宅	18,233.00	6,347.80	是	是
16	枣林湾长山村	仪国用 2016 第 03136 号	出让	批发零售用地-住宅	6,007.00	2,091.87	是	是
17	枣林湾长山村	仪国用 2016 第 03137 号	出让	批发零售用地-住宅	9,107.00	3,173.80	是	是
18	枣林湾长山村	仪国用 2016 第 03138 号	出让	批发零售用地-住宅	4,820.00	1,679.65	是	是
19	枣林湾长山村	仪国用 2016 第 03139 号	出让	批发零售用地-住宅	3,348.00	1,164.48	是	是

20	枣林湾长山村	仪国用 2016 第 03140 号	出让	批发零售用地-住宅	24,512.00	8,532.47	是	是
21	枣林湾长山村	仪国用 2016 第 03141 号	出让	批发零售用地-住宅	11,470.00	3,998.14	是	是
22	枣林湾长山村	仪国用 2016 第 03142 号	出让	批发零售用地-住宅	47,258.00	16,436.75	是	是
23	仪征市新城镇三将村	仪国用 2015 第 3055 号	出让	商住	7,633.00	116.15	是	是
24	仪征市新城镇三将村	仪国用 2015 第 3056 号	出让	商住	7,633.00		是	是
25	仪征市十二圩办事处红旗村、新城镇冷红村	仪国用 2015 第 30048 号	出让	商住	18,280.67	357.33	是	否
26	仪征市十二圩办事处红旗村、新城镇冷红村	仪国用 2015 第 30049 号	出让	商住	18,280.67		是	是
27	仪征市十二圩办事处红旗村、新城镇冷红村	仪国用 2015 第 30052 号	出让	商住	18,280.67		是	是
28	仪征市十二圩办事处红旗村	仪国用 2015 第 30050 号	出让	商住	11,928.00	249.60	是	否
29	仪征市十二圩办事处红旗村	仪国用 2015 第 30053 号	出让	商住	11,928.00		是	否
30	仪征市十二圩办事处红旗村	仪国用 2015 第 30051 号	出让	商住	9,971.00	180.78	是	是
31	仪征市十二圩办事处红旗村	仪国用 2015 第 30054 号	出让	商住	9,971.00		是	否
32	仪征市新城镇新华村	仪国用 2013 第 15082 号	出让	批发零售、住宅	29,683.00	8,913.80	是	否
33	仪征市新城镇新华村	仪国用 2013 第 15083 号	出让	批发零售、住宅	29,682.00	8,913.50	是	否
34	仪征市新城镇新华村	仪国用 2013 第 15084 号	出让	批发零售、住宅	29,682.00	8,913.50	是	否
35	仪征市真州镇鼓楼东路南侧	仪国用 2010 第 03287 号	出让	餐饮旅馆业	7,516.00	1,129.67	是	否
36	仪征市建安路西侧、五一路南侧	苏(2017)仪征市不动产权第 0012136 号	出让	商务金融用地	73,105.00	28,296.78	是	否
37	刘集镇古井村	苏(2020)仪征市不动产权第 0009771 号	出让	零售商业、住宅	87,145.00	53,895.17	是	否
38	刘集镇白羊村	苏(2020)仪征市不动产权第 0009772 号	出让	零售商业、住宅	16,975.00	10,510.72	是	否

39	刘集镇联营村	苏(2020)仪征市不动 产第0009773号	出让	零售商业、住宅	58,993.00	36,479.85	是	否
40	刘集镇联营村	苏(2020)仪征市不动 产第0009774号	出让	零售商业、住宅	52,414.00	32,409.43	是	否
	合计					307,386.85		

截至2019年末，发行人共拥有40宗土地使用权，账面价值共计30.74亿元。40宗均为有证出让地，账面价值30.74亿元，其中30.74亿元已缴纳土地出让金。

（6）可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产分别为 4,005.00 万元、0.00 万元、132,550.26 万元和 132,550.26 万元，占总资产的比重分别为 0.24%、0.00%、6.19%和 5.11%。2019 年末发行人可供出售金融资产较 2018 年末增加 132,550.26 万元，增幅较大，主要原因是：2019 年，根据仪征市国有资产监督管理办公室股权划转文件，将仪征建阳市政公用设施养护有限公司、扬州市建和城市建设发展集团有限公司、仪征市教育发展投资有限公司及仪征市城东投资发展有限公司划入发行人。

最近三年末，发行人可供出售金融资产分类列示情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
可供出售权益工具	132,550.26	-	4,005.00
其中：按公允价值计量的	-	-	-
按成本计量的	132,550.26	-	4,005.00
合计	132,550.26	-	4,005.00

2、负债结构分析

最近三年及一期末发行人负债构成情况

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	143,000.00	8.51	96,611.00	7.78	53,150.00	4.27	52,106.00	4.48
应付票据	120,000.00	7.14	97,850.00	7.88	59,926.00	4.81	17,000.00	1.46
应付账款	15,434.68	0.92	17,634.76	1.42	16,543.61	1.33	32,019.32	2.75
预收款项	50,642.46	3.01	62,065.40	5.00	77,178.91	6.19	45,236.50	3.89
应付职工薪酬	13.54	0.00	24.78	0.00	11.64	0.00	61.68	0.01
应交税费	3,654.47	0.22	3,825.74	0.31	2,834.43	0.23	19.33	0.00
其他应付款	391,158.68	23.27	284,348.64	22.89	495,028.87	39.73	453,715.74	39.00
一年内到期的非流动负债	253,345.72	15.07	232,214.68	18.70	190,793.38	15.31	203,028.64	17.45
其它流动负债	-	0.00	-	-	968.19	0.08	-	-
流动负债合计	977,249.56	58.13	794,575.01	63.97	896,435.02	71.95	803,187.22	69.04

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债:	-	0.00						
长期借款	328,490.00	19.54	287,514.42	23.15	225,050.00	18.06	288,418.00	24.79
应付债券	200,000.00	11.90						
长期应付款	94,855.75	5.64	84,230.65	6.78	54,864.14	4.40	71,759.90	6.17
其他非流动负债	80,677.00	4.80	75,695.00	6.09	69,633.00	5.59	-	-
非流动负债合计	704,022.75	41.87	447,440.08	36.03	349,547.14	28.05	360,177.90	30.96
负债合计	1,681,272.30	100.00	1,242,015.08	100.00	1,245,982.17	100.00	1,163,365.12	100.00

最近三年及一期末，发行人负债合计分别为 1,163,365.12 万元、1,245,982.17 万元、1,242,015.08 万元和 1,681,272.30 万元。由于发行人近年来在土地整理、安置房建设等方面的投资项目较多，且项目建设规模较大，发行人面临较大的项目建设资金需求，因此发行人负债 2018 年度有所增长。

最近三年及一期末，发行人流动负债总额分别为 803,187.22 万元、896,435.02 万元、794,575.01 万元和 977,249.56 万元，占负债总额的比重分别为 69.04%、71.95%、63.97%和 58.13%，流动负债占比波动下降。最近三年及一期末，发行人非流动负债总额分别为 360,177.90 万元、349,547.14 万元、447,440.08 万元和 704,022.75 万元，占负债总额的比重分别为 30.96%、28.05%、36.03%和 41.87%。发行人负债结构不断优化，发行人负债主要构成为短期借款、应付票据、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款。

(1) 短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款分别为 52,106.00 万元、53,150.00 万元、96,611.00 万元和 143,000.00 万元，占负债比重分别为 4.48%、4.27%、7.78%和 8.50%。2019 年末发行人短期借款较 2018 年末增加 43,461.00 万元，增幅为 81.77%，主要原因是发行人为了匹配业务需求调整融资结构，增加短期借款。

最近三年末，发行人短期借款类别明细如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
质押借款	10,000.00	19,150.00	46,106.00
保证借款	76,611.00	28,000.00	6,000.00
信用借款	-	4,000.00	-
多种担保方式组合	10,000.00	2,000.00	-
合计	96,611.00	53,150.00	52,106.00

(2) 应付票据

最近三年及一期末，发行人应付票据分别为 17,000.00 万元、59,926.00 万元、97,850.00 万元和 120,000.00 万元，占总负债的比重分别为 1.46%、4.81%、7.88%和 7.14%。报告期末发行人应付票据不断增加，主要原因是项目处于结算期，相关企业开立票据用于工程结算。

最近三年末，发行人应付票据类别明细如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
银行承兑汇票	55,000.00	59,926.00	17,000.00
商业承兑汇票	42,850.00	-	-
合计	97,850.00	59,926.00	17,000.00

(3) 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 453,715.74 万元、495,028.87 万元、284,348.64 万元和 391,158.68 万元，占总负债的比重分别为 39.00%、39.73%、22.89%和 23.27%。2019 年末发行人其他应付款较 2018 年末减少 210,680.23 万元，降幅为 42.56%，主要原因是发行人归还相关企业拆借资金。

最近三年末，发行人其他应付款类别明细如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付利息	-	-	-
应付股利	-	2.19	-

其他应付款	284,348.64	495,026.67	453,715.74
合计	284,348.64	495,028.87	453,715.74

(4) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 203,028.64 万元、190,793.38 万元、232,214.68 万元和 253,345.72 万元，占总负债的比重分别为 17.45%、15.31%、18.70%和 15.07%。发行人公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款、一年内到期的长期应付款和一年内到期的其他非流动负债。

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
一年内到期的长期借款	167,493.58	163,635.00	164,001.00
一年内到期的长期应付款	35,221.10	27,158.38	39,027.64
一年内到期的其他非流动负债	29,500.00	-	-
合计	232,214.68	190,793.38	203,028.64

(5) 长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为 288,418.00 万元、225,050.00 万元、287,514.42 万元和 328,490.00 万元，占总负债的比重分别为 24.79%、18.06%、23.15%和 19.54%。

最近三年末，发行人长期借款类别明细如下：

单位：万元

借款类型	2019年末	2018年末	2017年末
抵押借款	-	4,400.00	31,666.00
保证借款	184,504.42	82,000.00	44,790.00
信用借款	-	23,750.00	33,750.00
多种担保方式组合	103,010.00	114,900.00	178,212.00
合计	287,514.42	225,050.00	288,418.00

(6) 长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 71,759.90 万元、

54,864.14万元、84,230.65万元和94,855.75万元，占总负债的比重分别为6.17%、4.40%、6.78%和5.64%。发行人长期应付款主要为融资租赁款。

最近三年末，发行人长期应付款分类列示如下：

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
长期应付款	78,430.65	54,864.14	71,759.90
专项应付款	5,800.00	-	-
合计	84,230.65	54,864.14	71,759.90

最近三年末，发行人长期应付款明细如下：

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
仪征市扶贫工作领导小组办公室	4,000.00	4,000.00	5,470.00
融资租赁	74,430.65	50,864.14	66,289.90
合计	78,430.65	54,864.14	71,759.90

(7) 应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券分别为0.00万元、0.00万元、0.00万元和20,000.00万元，占总负债的比重分别为0.00%、0.00%、0.00%和11.89%。截至2020年9月末，发行人已发行债券明细情况如下：

单位：年、%、亿元

发行主体	债券简称	发行日期	发行期限	发行规模	票面利率	债券类型
仪征建发	20仪征01	2020-01-17	5(3+2)	10.00	6.28	非公开公司债
仪征建发	20仪征02	2020-06-03	5(3+2)	10.00	5.55	非公开公司债
合计				20.00		

三、发行人负债情况分析

(一) 有息负债情况

截至2019年末，发行人有息负债为766,465.75万元，主要为短期借款96,611.00万元、一年内到期的非流动负债232,214.68万元、长期

借款 287,514.42 万元、长期应付款 74,430.65 万元、其它非流动负债 75,695.00 万元。具体构成情况如下：

2019 年末有息负债构成表

单位：万元、%

项目	2019 年末	
	金额	占比
短期借款	96,611.00	12.60
一年内到期的非流动负债	232,214.68	30.30
长期借款	287,514.42	37.51
长期应付款	74,430.65	9.71
其他非流动负债	75,695.00	9.88
合计	766,465.75	100.00

截至 2019 年末，发行人有息负债中金额前十大的债务明细情况如下：

2019 年末发行人有息负债前十大明细表

单位：万元、%、年

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	起始日期	终止日期
1	华鑫国际信托有限公司	信托贷款	49,660.00	8.58	2018/11/23	2020/11/22
2	江苏省国际信托有限责任公司	信托贷款	40,000.00	8.90	2018/11/29	2020/11/28
3	国投泰康信托有限公司	信托贷款	39,420.00	9.10	2019/8/2	2021/8/2
4	南京福慧盈投资管理有限公司	定向融资	39,205.00	8.40	2019/7	2020/7
				8.90	2019/7	2021/7
				9.40	2019/7	2022/7
5	南京福慧盈投资管理有限公司	定向融资	39,161.00	7.60	2019/11	2020/11
				8.00	2019/11	2021/11
6	冀银金融租赁股份有限公司	融资租赁	38,833.59	6.60	2017/10/20	2024/06/15
				7.10	2019/12/30	2024/6/15
7	18 苏仪征建发 ZR002	债权融资计划	36,000.00	7.88	2018/4/18	2021/04/17
8	中国建设银行仪征支行	银行贷款	31,000.00	6.50	2016/8/18	2020/10/30
9	陆家嘴国际信托有限公司	信托贷款	30,000.00	8.50	2019/11/1	2021/10/30
10	上海宇礴投资管理有限公司	定向融资	29,990.00	8.95	2018/8	2020/8
合计			373,269.59			

（二）债务偿还压力测算

根据截至 2019 年末的发行人有息负债情况测算，债券存续期内

债务偿还压力测算表如下：

存续期内债务偿还压力测算表

单位：亿元

年份	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
有息负债当年偿付规模	32.88	32.16	5.91	2.03	1.71	1.95	-	-
其中：银行借款还款金额	12.74	1.95	2.88	0.74	0.58	1.95	-	-
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	20.14	30.21	3.03	1.29	1.13	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
合计	32.88	32.16	5.91	3.63	3.31	3.55	1.60	1.60

四、对外担保分析

截至2019年末，发行人对集团外公司担保金额合计60,921.78万元，占净资产的比例为6.77%，公司对外担保情况如下：

截至2019年末发行人对外担保明细

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保金额	担保事项	担保类型	起止时间
仪征市建设发展有限公司	仪征市鼓楼街商业广场	19,800.00	贷款	保证担保	2019/1/30-2023/12/22
仪征市建设发展有限公司	仪征市水达供水有限公司	1,000.00	贷款	保证担保	2019/12/23-2021/12/23
仪征市建设发展有限公司	仪征市恒耀建设投资有限公司	8,000.00	银行承兑汇票、贷款	保证担保	2017/8/7-2020/8/25
仪征市建设发展有限公司	仪征临江建设发展有限公司	4,500.00	贷款	保证担保	2019/6/19-2021/6/18
仪征市建设发展有限公司	仪征市城市发展投资控股集团有限公司	22,932.50	贷款	保证担保	2017/7/21-2021/5/11
仪征市建设发展有限公司	仪征市城市发展投资控股集团有限公司	4,689.28	贷款	抵押担保	2016/3/9-2021/3/1
合计		60,921.78			

发行人对外担保对象全部为仪征市自身实力较强的国有企业，发生代偿风险较小，担保事项对发行人自身财务状况负面影响较小。

五、发行人受限资产情况

截至2019年末，发行人共有254,092.11万元资产受限，占总资产比例为11.86%，受限资产分类汇总情况如下表。

2019 年末发行人受限资产汇总表

单位：万元、%

项目	账面价值	占总资产比例	受限原因
货币资金	106,350.00	4.97	票据保证金
应收账款	62,368.80	2.91	质押
存货	85,373.31	3.99	抵押
合计	254,092.11	11.86	

六、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1、发行人母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	出资方对本公司的持股比例(%)	出资方对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方
仪征市城市发展投资控股集团有限公司	江苏仪征	投资与资产管理、土地开发等	100.00	100.00	仪征市人民政府

2、发行人子公司情况

发行人的全资及控股子公司情况见募集说明书第八条发行人基本情况之“五、发行人与子公司的投资关系”。

3、其它关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
仪征市鼓楼街商业广场	受同一最终控制方控制
仪征市城市运营管理有限公司	受同一最终控制方控制
仪征市建泰物业有限公司	受同一最终控制方控制
仪征市扬子江大酒店有限公司	受同一最终控制方控制
仪征市扬子投资发展有限公司	实际控制人的全资子公司
仪征市水务建设发展有限公司	受同一最终控制方控制
仪征市水利工程总队	受同一最终控制方控制
仪征建阳市政公用设施养护有限公司	国资办托管单位
仪征市市政管网有限公司	国资办托管单位
仪征市城东投资发展有限公司	国资办托管单位
仪征市教育发展投资有限公司	国资办托管单位
扬州市建和城市建设发展集团有限公司	国资办托管单位
扬州市建和房地产开发有限公司	国资办托管单位

(二) 关联交易内容

1、关联方担保

担保方	被担保方名称	担保类型	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日
仪征市建设发展有限公司	仪征市鼓楼街商业广场	保证	19,800.00	2019.1.30	2023.12.22
仪征市建设发展有限公司	仪征市城市发展投资控股集团有限公司	保证	22,932.50	2017.7.21	2021.5.11
仪征市建设发展有限公司	仪征市城市发展投资控股集团有限公司	抵押	4,689.28	2016.3.9	2021.3.1
合计			47,421.78		

2、关联方应收应付款项

(1) 应收款项

单位：万元

项目名称	关联方	2019年末		2018年末		2017年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	仪征市城市发展投资控股集团有限公司	46.00	-	46.00	-	-	-
应收账款	江苏建泰物业有限公司	0.68	-	-	-	-	-
应收账款	江苏润洲物业服务有限公司	0.28	-	-	-	-	-
应收账款小计		46.96	-	46.00	-	-	-
其他应收款	仪征市城市发展投资控股集团有限公司	67,659.92	-	20,377.09	-	27,365.64	-
其他应收款	仪征市鼓楼街商业广场	61,058.11	-	96,026.25	-	136,501.17	-
其他应收款	仪征市建泰物业有限公司	160.00	-	1,153.09	-	-	-
其他应收款	仪征市扬子江大酒店有限公司	1.23	-	0.50	-	-	-
其他应收款	仪征市扬子投资发展有限公司	5,140.56	-	134.94	-	21,650.23	-
其他应收款	仪征市城市运营管理有限公司	4,709.15	-	4,707.65	-	4,656.78	-
其他应收款	仪征建阳市政公用设施养护有限公司	6,300.00	-	-	-	-	-
其他应收款	仪征市城东投资发展有限公司	22,619.26	-	-	-	-	-
其他应收款	仪征市教育发展投资有限公司	17,800.00	-	-	-	-	-
其他应收款	扬州市建和城市建设发展集团有限公司	4,100.00	-	-	-	-	-
其他应收款	扬州市建和房地产开发	80.00	-	-	-	-	-

	有限公司						
其他应收款小计		189,628.23	-	122,399.52	-	190,173.82	-
应收款项合计		189,675.19	-	122,445.52	-	190,173.82	-

(2) 应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付账款	仪征市建泰物业有限公司	8.01	39.38	-
应付账款小计		8.01	39.38	-
其他应付款	仪征市扬子江大酒店有限公司	-	0.10	-
其他应付款	仪征市城市发展投资控股集团有限公司	98,857.20	326,235.12	197,792.79
其他应付款	仪征市鼓楼街商业广场	20,631.26	20,631.26	20,631.26
其他应付款	仪征市水务建设发展有限公司	800.00	800.00	-
其他应付款	仪征市城市运营管理有限公司	14,685.91	14,685.91	0.06
其他应付款	仪征市水利工程总队	5.50	-	-
其他应付款	扬州市建和城市建设发展集团有限公司	30.00	-	-
其他应付款	仪征市市政管网有限公司	3,700.00	-	-
其他应付款小计		138,709.87	362,352.39	218,424.11
应付款项合计		138,717.88	362,391.77	218,424.11

3、关联交易情况

(1) 采购商品、接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
江苏建泰物业有限公司	物业费	14.72	-	-

(2) 出售商品、提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
仪征市水利工程总队	服务费	4.35	-	-
扬州市建和城市建设发展集团有限公司	检测费	167.11	-	-
江苏建泰物业有限公司	服务费	0.66	-	-
江苏润洲物业服务有限公司	服务费	0.27	-	-

七、发行人最近三年及一期的合并资产负债表（见附表二）

八、发行人最近三年及一期的合并利润表（见附表三）

九、发行人最近三年及一期的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人及子公司已发行尚未兑付的债券

截至 2020 年末，发行人已发行尚未兑付债券情况如下：

单位：年、%、亿元

发行主体	债券简称	发行日期	发行期限	发行规模	票面利率	债券类型
仪征建发	20 仪征 01	2020-01-17	5 (3+2)	10.00	6.28	非公开公司债
仪征建发	20 仪征 02	2020-06-03	5 (3+2)	10.00	5.55	非公开公司债
合计				20.00		

除此之外，发行人及其控股子公司无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券。

二、已发行尚未兑付的资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况

截至 2020 年末，发行人尚未兑付的信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况如下：

单位：万元

融资方式	融资机构	借款日期	还款日期	借款余额	是否高利融资
信托借款	华鑫国际信托有限公司	2019.1	2021.4	13,240.00	否
	兴业国际信托有限公司	2016.07.29	2021.07.21	10,000.00	否
	江苏省国际信托有限责任公司	2020.11.19	2022.11.18	46,000.00	否
	江苏省国际信托有限责任公司	2019.03.15	2021.03.15	4,000.00	否
	国投泰康信托有限公司	2019.01.04	2021.04.04	200.00	否
	国投泰康信托有限公司	2019.08.02	2021.08.02	39,420.00	否
	五矿国际信托有限公司	2019.10.31	2021.10.29	25,000.00	否
	陆家嘴国际信托有限公司	2019.11.01	2021.10.30	30,000.00	否
	陕西省国际信托股份有限公司	2019.12.31	2021.12.30	12,090.00	否
	厦门国际信托有限公司	2019.12.24	2021.12.23	40,000.00	否
	紫金信托有限责任公司	2020.05.15	2022.05.14	7,000.00	否
苏州信托有限公司	2020.11.26	2022.11.25	29,980.00	否	
债权融资计划	18 苏仪征建发 ZR002	2018.4.18	2021.4.17	36,000.00	否

定向融资	上海宇礴投资管理有限公司	2018.1	2021.1	316.00	否
	南京福慧盈投资管理有限公司	2019.7	2022.12	112,771.00	否
	江苏省金融资产交易中心有限公司	2020.09	2022.09	12,515.00	否
	江苏小微企业融资产品交易中心有限责任公司	2020.11	2022.11	19,839.00	否
合计			438,371.00		

三、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至 2020 年末，发行人尚未兑付的融资租赁借款情况如下：

单位：万元

融资方式	融资机构	借款日期	还款日期	借款余额	是否高利融资
融资租赁	江苏省再保融资租赁有限公司	2017.08.28	2023.08.27	4,341.90	否
	冀银金融租赁股份有限公司	2017.10.20	2022.04.15	12,381.90	否
	中航国际租赁有限公司	2018.10.30	2021.10.29	3,333.00	否
	广州越秀融资租赁有限公司	2019.07.31	2024.07.30	16,598.00	否
	徽银金融租赁有限公司	2019.09.29	2024.09.29	16,552.00	否
	冀银金融租赁股份有限公司	2019.12.30	2024.6.15	13,093.00	否
	中航国际租赁有限公司	2020.03.30	2023.03.29	19,127.00	否
	长江联合金融租赁有限公司	2020.04.15	2024.04.14	15,127.00	否
	久实融资租赁有限公司	2020.12.25	2023.12.24	20,000.00	否
合计			120,553.80		

除此之外，发行人不存在尚未兑付的代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金总额不超过8亿元，其中5亿元用于仪征市停车场建设项目，3亿元用于补充营运资金。募集资金拟使用规模情况如下表所示：

序号	资金用途	项目实施主体	项目总投资(万元)	发行人投资占权益比例	募集资金使用额度(万元)	募集资金安排占项目投资总额比例
1	仪征市停车场建设项目	仪征市建设发展有限公司	75,677.54	100%	50,000.00	66.07%
2	补充营运资金	-	-	-	30,000.00	-
合计					80,000.00	

一、募集资金投资项目介绍

(一) 项目批复

仪征市停车场建设项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	主要内容
江苏省投资项目备案证	仪审备[2020]40号	仪征市行政审批局	对项目建设内容和规模、建设主体、项目总投资进行备案
关于仪征市建设发展有限公司仪征市停车场建设项目规划选址的意见	选意字第321081201900001号	仪征市自然资源和规划局	对项目用地规划进行了审查
关于仪征市停车场建设项目用地的预审意见	仪自然资预[2019]34号	仪征市自然资源和规划局	项目用地符合土地利用总体规划
固定资产投资节能承诺表	-	-	-
建设项目环境影响登记表	202032108100000531	-	-
江苏省社会稳定风险评估评审表	-	仪征市维护稳定工作领导小组办公室	项目社会稳定风险等级为低风险，风险处于可控范围内

(二) 项目建设内容

仪征市停车场建设项目总计建设停车场12个，分别为仪征火车站西侧停车场、曹山路西侧停车场、胥浦汽车站配套停车场、仪征汽车站西侧停车场、万年村行政服务中心配套停车场、中医院、体育中心及荷花塘区域配套停车场、优诗美地东侧停车场、前进西路北侧停车场、市府广场配套停车场、实验中学配套停车场、天宁大道站P&R停

停车场和中医院东区分院配套停车场。项目总计新建停车泊位7,274个（配套充电桩873个），总用地面积120,700m²，总建筑面积223,500m²（其中配套商业28,000m²）。

1、仪征火车站西侧停车场

项目用地面积为12,000m²，建筑面积22,500m²，其中配套商业建筑面积3,500m²，建设停车位750个（配套充电桩90个）。

2、曹山路西侧停车场

项目用地面积为8,000m²，建筑面积16,500m²，其中配套商业建筑面积2,000m²，建设停车位550个（配套充电桩66个）。

3、胥浦汽车站配套停车场

项目用地面积为10,500m²，建筑面积22,000m²，其中配套商业建筑面积3,500m²，建设停车位700个（配套充电桩84个）。

4、仪征汽车站西侧停车场

项目用地面积为8,000m²，建筑面积17,000m²，其中配套商业建筑面积3,000m²，建设停车位500个（配套充电桩60个）。

5、万年村行政服务中心配套停车场

项目用地面积为13,200m²，建筑面积27,000m²，其中配套商业建筑面积3,000m²，建设停车位900个（配套充电桩108个）。

6、中医院、体育中心及荷花塘区域配套停车场

项目用地面积为10,000m²，建筑面积24,000m²，其中配套商业建筑面积3,000m²，建设停车位800个（配套充电桩96个）。

7、优诗美地东侧停车场

项目用地面积为15,000m²，建筑面积27,000m²，其中配套商业建筑面积2,000m²，建设停车位900个（配套充电桩108个）。

8、前进西路北侧停车场

项目用地面积为15,000m²，建筑面积28,500m²，其中配套商业建筑面积3,500m²，建设停车位950个（配套充电桩114个）。

9、市府广场配套停车场

项目用地面积为5,000m²，建筑面积10,500m²，其中配套商业建筑面积1,500m²，建设停车位350个（配套充电桩42个）。

10、实验中学配套停车场

项目用地面积为6,000m²，建筑面积9,000m²，其中配套商业建筑面积1,500m²，建设停车位300个（配套充电桩36个）。

11、天宁大道站P&R停车场

项目用地面积为6,000m²，建筑面积9,500m²，其中配套商业建筑面积1,500m²，建设停车位300个（配套充电桩36个）。

12、中医院东区分院配套停车场

项目用地面积为12,000m²，建筑面积10,000m²，建设停车位274个（配套充电桩33个）。

根据《仪征市停车场建设项目可行性研究报告》，仪征市停车场建设项目总建筑面积223,500m²，其中配套商业28,000m²，占比为12.54%；项目总投资为75,677.54万元，其中配套商业部分总投资为6,160.00万元，占比为8.14%；配套商业部分为室内停车场底层商铺，非独栋商业综合体，募投项目配套商业建筑具体情况如下：

单位：万元，%，平方米

项目	总投资	配套商业投资	占比	建设规模	配套商业面积	占比	是否为独栋商业体
仪征火车站西侧停车场	7,746.36	770.00	9.94	22,500.00	3,500.00	15.56	否
曹山路西侧停车场	5,583.00	440.00	7.88	16,500.00	2,000.00	12.12	否
胥浦汽车站配套停车场	7,430.45	770.00	10.36	22,000.00	3,500.00	15.91	否
仪征汽车站西侧停车场	5,746.02	660.00	11.49	17,000.00	3,000.00	17.65	否
万年村行政服务中心配套停车场	9,139.41	660.00	7.22	27,000.00	3,000.00	11.11	否
中医院、体育中心及荷花塘区域配套停车场	7,883.82	660.00	8.37	24,000.00	3,000.00	12.50	否

优诗美地东侧停车场	9,363.92	440.00	4.70	27,000.00	2,000.00	7.41	否
前进西路北侧停车场	9,817.79	770.00	7.84	28,500.00	3,500.00	12.28	否
市府广场配套停车场	3,536.87	330.00	9.33	10,500.00	1,500.00	14.29	否
实验中学配套停车场	3,265.31	330.00	10.11	9,000.00	1,500.00	16.67	否
天宁大道站 P&R 停车场	3,394.14	330.00	9.72	9,500.00	1,500.00	15.79	否
中医院东区分院配套停车场	2,770.45	-	-	10,000.00	-	-	否
合计	75,677.54	6,160.00	8.14	223,500.00	28,000.00	12.53	-

募投项目用地情况：除中医院东区分院配套停车场外，其余停车场项目用地采用出让的方式供地，土地性质为商业用地（中医院东区分院配套停车场项目用地为已取得的划拨土地，不考虑土地费用），土地费用合计10,870.00万元，已纳入项目总投资概算。本项目用地不涉及农用地，目前土地征迁工作已完成，尚未完成土地招拍挂程序，发行人尚未缴纳出让金。各停车场项目用地情况具体如下：

单位：万元

项目	总投资	总投资中土地费用	是否配套商业	土地性质	土地用途
仪征火车站西侧停车场	7,746.36	1,200.00	是	出让	商业
曹山路西侧停车场	5,583.00	800.00	是	出让	商业
胥浦汽车站配套停车场	7,430.45	1,050.00	是	出让	商业
仪征汽车站西侧停车场	5,746.02	800.00	是	出让	商业
万年村行政服务中心配套停车场	9,139.41	1,320.00	是	出让	商业
中医院、体育中心及荷花塘区域配套停车场	7,883.82	1,000.00	是	出让	商业
优诗美地东侧停车场	9,363.92	1,500.00	是	出让	商业
前进西路北侧停车场	9,817.79	1,500.00	是	出让	商业
市府广场配套停车场	3,536.87	500.00	是	出让	商业
实验中学配套停车场	3,265.31	600.00	是	出让	商业
天宁大道站 P&R 停车场	3,394.14	600.00	是	出让	商业
中医院东区分院配套停车场	2,770.45	-	否	划拨	医院用地
合计	75,677.54	10,870.00			

（三）项目建设主体

仪征市停车场建设项目建设主体为仪征市建设发展有限公司，为本期债券的发行人。

（四）项目总投资及资金来源

本项目总投资75,677.54万元，其中项目资本金25,677.54万元由发行人自筹，占比33.93%，其余50,000万元拟通过发行本期债券筹集，占比66.07%。

（五）项目建设必要性

本项目建设是解决城市停车难问题，实践科学发展观和促进城市和谐发展的必然要求。随着仪征市经济建设的快速发展，城镇化进程的加快，仪征市城镇人口数不断增加；居民生活水平不断提高，城市汽车保有量急剧增加，车辆的快速发展与公共停车场建设、配套停车场建设的滞后，造成了仪征市城市停车供需矛盾恶化。除了急剧增长的停车需求外，仪征市保有的停车泊位缺乏有效的运营管理，普遍存在停车资源空间浪费、停车位供给信息不对称、路边停车位规划设施不尽合理等运营管理问题。面临着车辆急剧增长带来的停车难、停车调控效率低等困境，仪征市需要尽快整合全区停车资源、合理规划和构建新型的城市停车场；统筹公共停车场规划布局，分步实施停车场建设项目，适度超前考虑建筑物配建停车标准，有效改善城市核心区停车紧张状况，加快近期公共停车场建设。

截至2019年末，仪征市汽车保有量超过10万辆。根据仪征市人民政府公共场所停车情况调查数据，截至2019年4月，仪征市区公共停车场27个，停车场内停车位1,737个，路面公共停车位约5,000个，按照1:1.2的停车需求配比来看，仪征市公共停车位严重不足。根据《仪征市停车设施规划》（2016-2030），在完成配建停车位的基础上，2030年计划新增停车泊位16,000余个，实现总停车泊位达到汽车拥有量的1.2-1.3倍的目标，仪征市停车位仍存在较大缺口。尤其是2020年仪征市文明城市建设和2021年扬州世界园艺博览会的举办对仪征市停车场建设提出了更高的要求，本次停车场建设项目的实施具有较强的必

要性。

（六）项目的建设社会效益和经济效益

1、社会效益分析

（1）有利于解决居民停车需求

本项目建设是仪征市政府以人为本，解决民生问题，维持社会长治久安的重要战略措施。停车难不仅影响了城市的发展，也成为寸土寸金的仪征市发展的一大焦点问题。目前，仪征市政府及相关部门已经意识到了问题的严重性，机动车的行驶（动态）与停放（静态），总是交替进行的，停放是行驶的延续，没有停放，行驶就难以达到应达到的目的。面对日益加剧的停车难以及由于停车难给城市环境等各方面带来的一系列问题，本项目的建设以有效解决仪征市汽车持有量增长和停车位紧缺的矛盾，极大程度上解决了停车难的问题，促使了机动车在城市中顺畅运转。解决了民生问题，促进了社会发展的长治久安。

（2）有利于土地的集约利用

本项目建设是解决城市发展与市政公用设施用地稀缺矛盾的有效途径。本项目建设主要为室内停车场，是充分利用城市空间，集约利用了有限的城市市政公用建设用地，拓展城市空间，为创造更美好、更有意义的生存环境，通过改善城市空间环境的质量来提高生活质量的建设典范，为解决土地资源稀缺与城市发展的矛盾探索路径，积累经验。

（3）有利于推进新能源的合理开发与利用

大力推进充电基础设施建设，有利于解决电动汽车充电难题，是发展新能源汽车产业的重要保障，对于打造大众创业、万众创新和增加公共产品、公共服务“双引擎”，实现稳增长、调结构、惠民生具有

重要意义。近年来，各地区、各部门认真贯彻落实国务院决策部署，积极推动电动汽车充电基础设施建设，各项工作取得积极进展。本次停车场项目建设，充分把握了国际新能源汽车发展的趋势，在加快完善有关基础设施和技术标准，有效释放新能源汽车的需求的同时，培育新的消费热点。

(4) 提升新型城市的服务质量

本项目建设综合考虑商业、住宅、公共服务密集的中心城区停车系统建设，将极大缓解交通压力，改善周边道路情况，提高城市公共服务水平。因此，该项目的实施可完善公共服务设施、提高区域服务质量、提升城市综合形象。

2、项目经济效益分析

本项目建成后，服务面向社会公开。营业收入主要包括停车位收入、充电桩管理费收入、配套商业用房出租收入。在本期债券存续期内，预计可实现总收入 71,671.37 万元，其中停车位收入 57,983.58 万元，商业出租收入 11,037.60 万元、充电桩收入 2,650.19 万元，扣除经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加后，可实现经营性净收益 63,595.07 万元，能够覆盖用于项目建设部分的债券利息。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为 214,921.38 万元，能够覆盖项目总投资。

(1) 项目营业收入

1) 停车位收入：

本项目共建设停车位 7,274 个，均为自营停车位。

停车场日常运营收入估算：城区车位单价暂按 4 元每次考虑，假设每天 9:00-21:00 为繁华时段，该时段内每车每次停车时间平均为 1.5 小时，则每个车位每天繁华时段平均收费为 4 元/次×8=32 元/天；假

设每天 21:00-9:00 为非繁华时段，该时段内每车每次停车收费 10 元封顶；因此每个停车车位每天收入为 42 元/个·天，建成后头三年利用率比例暂按 60%、80%、95% 考虑，后期每年均按 95% 考虑。

根据《关于对我市公共停车场分类收费的建议》，仪征市对于政府投资建设的停车场仅按停车场运行成本（不考虑土地成本、设施设备投入和投资收益）制定收费标准，仪征市一般都是“4+1”模式，其他民营停车场、非市政所有的建筑物“红线”范围内自营停车场实行市场调节价，经营者根据成本自主定价，明码标价，本次建设停车场非政府出资建设的停车场，并未要求按 4+1 模式收费。同时，根据仪征物价局《关于荷花塘等停车场收费标准的批复》、《关于西园路年池生态游园停车场收费标准的批复》、《关于宁扬路胥浦停车场收费标准的批复》等文件，仪征市停车场收费标准多为：停车半小时内免费，停车时间 1 小时（含）以内 4 元/次；连续停车超出 1 小时的，超出的时间 1 元/小时（不足 1 小时按 1 小时计费）。

本次债券募投项目收入预测按照城区车位单价 4 元每次考虑，并假设每天 9:00-21:00 繁华时段内，根据仪征市公共停车位数量及汽车保有量，繁华时段仪征市区停车位周转率在 8 次以上。测算时充分考虑半小时不收费、“4+1”计费模式等情形，假设每个车位有效停车 8 次，繁华时段平均收费为 32 元/天；假设每天 21:00-9:00 非繁华时段内收费 10 元封顶；因此每个停车车位每天收入为 42 元/个·天，建成后头三年利用率比例暂按 60%、80%、95% 考虑，后期每年均按 95% 考虑。本次债券募投项目停车费收入在参考仪征市物价局指导价的基础上，综合考虑繁华时段与非繁华时段的不同收入能力。

2) 充电桩管理费收入：

项目建成后即可投入使用，项目共建设配套充电桩 873 个，由供

电公司安装设备收取电费，项目建设单位收取使用费，标准按 4 元/次、每天 4 次估算，建成后头三年使用比例暂按 60%、80%、95% 考虑，后期按 95% 考虑。

根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，充换电设施经营企业可向用户收取一定的充电服务费。江苏省政府《关于进一步支持新能源汽车推广应用的若干意见》中指出：明确充电设施用电价格和充电服务价格。根据相关指导文件和目前行业收费标准，充电桩收费由两部分组成：电价+管理服务费。电费方面，为简化计算，避免在收入和成本中同时核算电费，本项目在测算收入和成本时将均不考虑电费。因此，本项目在测算充电桩收入时仅计算充电桩管理费收入。管理服务费的收取一般有如下两种计价方式：①按充电度数收取；②按充电次数或时长收取。部分停车场建设项目充电桩管理服务对比情况如下：

序号	项目名称	充电桩管理服务收费标准	正常期使用率	单个充电桩每天管理服务收入（正常期）
1	海安市城市停车场建设一期工程	3 元/个·小时	52.50%	37.80 元
2	泰州滨江工业园区公共地下停车场项目	0.76 元/千瓦时	70%	15.96 元
3	商合杭高铁安吉站广场停车场建设工程	0.8 元/千瓦时	80%	38.40 元
4	武义县城市综合停车场项目	0.75 元/千瓦时	90%	89.10 元
5	龙口市公共停车场建设项目	1.4 元/千瓦时	100%	46.20 元
6	贵州双龙航空港经济区城市公共智慧停车场项目	0.6/千瓦时	100%	32.00 元
7	本期债券募投项目	4 元/次	95%	15.20 元

本项目充电桩管理服务收费标准按 4 元/次、每天 4 次估算，建成后头三年使用比例暂按 60%、80%、95% 考虑，后期按 95% 考虑。充电桩功率为快充 80KW，单次充电时长约 2 小时，每天按照 4 次估算较为合理。单个充电桩每天管理服务收入（考虑使用率因素后）为 15.20 元，与可比停车场项目充电桩管理服务收费标准相比，处于合

理水平。

3) 配套商业用房出租收入:

本项目建设的配套商业用房总面积 28,000 m²，建成后用作便民商业服务设施，收益用于弥补停车设施建设和运营资金不足，结合仪征市商业用房出租价格水平，暂按较低水平 3.0 元/m²·天估算出租收入，建成后头两年出租比例暂按 60%、80% 考虑，后期按 100% 考虑。

仪征市停车场建设项目 12 个停车场均位于仪征市主城区，且所属建筑业态周边较为繁华，人流量庞大，商业服务需求旺盛。仪征市市区内商铺出租可比项目价格如下：

序号	项目	项目位置	商铺出租价格
1	华润苏果商铺	仪征市万年大道	5.00 元/m ² ·天
2	商业街店铺	仪征市宝能环球汇	3.14 元/m ² ·天
3	商业街店铺	仪征市利民路	3.85 元/m ² ·天
4	商业街店铺	仪征市扬诚益家	3.33 元/m ² ·天
5	临街商铺	仪征市金阳光帝业城	3.40 元/m ² ·天
6	本期债券募投项目配套商业	-	3.00 元/m ² ·天

可比区域商铺出租价格区间为 3.14 元/m²·天-5.00 元/m²·天，谨慎起见，本次募投项目配套商业用房出租价格按照 3.00 元/m²·天预测。

(2) 项目经营成本

本项目经营成本主要包括人工工资、水电费、维护费和管理费用。

人工工资：本项目需使用物管员工 110 人，按 5 万/人·年的标准估算人工工资。

水电费：根据项目体量，人工工资的 15% 进行估算。

维护费：根据项目体量，按折旧费的 4% 估算。

管理费用：按营业成本的 8% 估算。

项目收益测算

单位：万元

序号	年份 项目	合计	债券存续期							运营期				
			第1年 建设期	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12-21年
1	营业收入	255,367.70		8,223.05	10,963.66	13,121.17	13,121.17	13,121.17	13,121.17	13,121.17	13,121.17	13,121.17	13,121.17	131,211.66
1.1	停车位收入	206,286.00		6,690.63	8,920.83	10,593.03	10,593.03	10,593.03	10,593.03	10,593.03	10,593.03	10,593.03	10,593.03	105,930.30
1.2	充电桩管理费收入	9,428.10		306.02	407.63	484.14	484.14	484.14	484.14	484.14	484.14	484.14	484.14	4,841.36
1.3	配套商业用房出租收入	39,653.60		1,226.40	1,635.20	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00	20,440.00
2	经营成本	22,408.02		1,120.40	1,120.40	1,120.40	1,120.40	1,120.40	1,120.40	1,120.40	1,120.40	1,120.40	1,120.40	11,204.02
3	税金及附加	18,038.24						162.15	1,191.74	1,191.74	1,191.74	1,191.74	1,191.74	11,917.39
4	净收益	214,921.38		7,102.64	9,843.26	12,000.76	12,000.76	11,838.61	10,809.02	10,809.02	10,809.02	10,809.02	10,809.02	108,090.25

(3) 募投项目经营性净收益对债券本息的覆盖情况

2019 年以来，主体评级 AA 的基础设施建设企业发行的可比企业债券情况如下：

单位：年、亿元、%

债券简称	发行日期	期限	发行金额	票面利率	债券类型	主体评级	债项评级	担保人
19 鑫鸿债	2019/1/2	7	6.70	5.28	一般企业债	AA	AAA	江苏省信用再担保集团有限公司
19 东台惠民债	2019/3/7	7	9.00	5.37	一般企业债	AA	AAA	江苏省信用再担保集团有限公司
19 射阳城投债 01	2019/3/13	7	8.00	5.33	一般企业债	AA	AAA	江苏省信用再担保集团有限公司
19 南通专项债	2019/4/16	7	6.00	5.38	一般企业债	AA	AAA	江苏省信用再担保集团有限公司
19 锡西专项债	2019/4/24	7	9.50	5.23	一般企业债	AA	AAA	江苏省信用再担保集团有限公司
19 锡藕债 01	2019/5/14	7	6.00	5.09	一般企业债	AA	AAA	江苏省信用再担保集团有限公司
19 金东方债 01	2019/6/17	7	9.30	5.37	一般企业债	AA	AAA	江苏省信用再担保集团有限公司
19 句容城投债	2019/7/19	7	9.00	4.98	一般企业债	AA	AAA	江苏省信用再担保集团有限公司
19 金灌债 01	2019/8/7	7	5.50	4.79	一般企业债	AA	AAA	江苏省信用再担保集团有限公司
19 滨海城发债	2019/8/22	7	7.50	4.73	一般企业债	AA	AAA	江苏省信用再担保集团有限公司
19 皋高债	2019/9/12	7	9.40	4.60	一般企业债	AA	AAA	江苏省信用再担保集团有限公司
19 天山置业债	2019/12/6	7	2.70	4.66	一般企业债	AA	AAA	江苏省信用再担保集团有限公司
20 兴化债 01	2020/4/22	7	9.50	3.99	一般企业债	AA	AAA	江苏省信用再担保集团有限公司
20 天源产融债	2020/4/22	7	8.00	3.95	一般企业债	AA	AAA	江苏省信用再担保集团有限公司
20 常州滨江绿色债	2020/4/23	7	5.00	3.78	一般企业债	AA	AAA	江苏省信用再担保集团有限公司
20 三角咀债	2020/4/27	7	8.00	3.83	一般企业债	AA	AAA	江苏省信用再担保集团有限公司
20 建湖绿色债	2020/9/4	7	7.00	5.68	一般企业债	AA	AAA	江苏省信用再担保集团有限公司
20 瀛洲债 01	2020/12/9	7	6.50	5.30	一般企业债	AA	AAA	江苏省信用再担保集团有限公司
20 通农专项债	2020/12/18	7	6.00	5.27	一般企业债	AA	AAA	江苏省信用再担保集团有限公司

2019 年以来，可比企业债券发行的票面利率区间为 3.78%~5.68%，平均利率为 4.87%。根据可比债券的发行情况，债券存续期间募投项目经营性净收益对债券本息的覆盖情况如下：

①按照可比债券平均利率 4.87%测算

单位：万元

序号	项目	年份	合计	债券存续期						
				第 1 年建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	营业收入		71,671.37		8,223.05	10,963.66	13,121.17	13,121.17	13,121.17	13,121.17
1.1	停车位收入		57,983.58		6,690.63	8,920.83	10,593.03	10,593.03	10,593.03	10,593.03
1.2	充电桩管理费收入		2,650.19		306.02	407.63	484.14	484.14	484.14	484.14

1.3	配套商业用房出租收入	11,037.60		1,226.40	1,635.20	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00
2	经营成本	6,722.41		1,120.40	1,120.40	1,120.40	1,120.40	1,120.40	1,120.40
3	税金及附加	1,353.89						162.15	1,191.74
4	净收益	63,595.07		7,102.64	9,843.26	12,000.76	12,000.76	11,838.61	10,809.02
5	用于建设部分本息	62,175.00	2,435.00	2,435.00	12,435.00	11,948.00	11,461.00	10,974.00	10,487.00
5.1	用于建设部分本金	50,000.00	0.00	0.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
5.2	用于建设部分利息	12,175.00	2,435.00	2,435.00	2,435.00	1,948.00	1,461.00	974.00	487.00
6	还本付息后收益/资金缺口	1,420.05	-2,435.00	4,667.64	-2,591.74	52.76	539.76	864.61	322.02

注：假设本期债券发行利率为4.87%，募投项目进入运营期后实现的收益优先用于弥补前期项目资金缺口。

本期债券存续期内，募投项目累计实现净收益63,595.07万元。若假设本期债券发行利率为4.87%，募集资金用于建设部分本息总计62,175.00万元，募投项目净收益能够覆盖用于项目建设部分的债券本息。

②按照可比债券利率区间上限5.68%测算

单位：万元

序号	项目	年份	合计	债券存续期						
				第1年建设期	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	营业收入		71,671.37		8,223.05	10,963.66	13,121.17	13,121.17	13,121.17	13,121.17
1.1	停车位收入		57,983.58		6,690.63	8,920.83	10,593.03	10,593.03	10,593.03	10,593.03
1.2	充电桩管理费收入		2,650.19		306.02	407.63	484.14	484.14	484.14	484.14
1.3	配套商业用房出租收入		11,037.60		1,226.40	1,635.20	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00
2	经营成本		6,722.41		1,120.40	1,120.40	1,120.40	1,120.40	1,120.40	1,120.40
3	税金及附加		1,353.89						162.15	1,191.74
4	净收益		63,595.07		7,102.64	9,843.26	12,000.76	12,000.76	11,838.61	10,809.02
5	用于建设部分本息		64,200.00	2,840.00	2,840.00	12,840.00	12,272.00	11,704.00	11,136.00	10,568.00
5.1	用于建设部分本金		50,000.00	0.00	0.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
5.2	用于建设部分利息		14,200.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,272.00	1,704.00	1,136.00	568.00
6	还本付息后收益/资金缺口		-604.95	-2,840.00	4,262.64	-2,996.74	-271.24	296.76	702.61	241.02

注：假设本期债券发行利率为5.68%，募投项目进入运营期后实现的收益优先用于弥补前期项目资金缺口。

本期债券存续期内，募投项目累计实现净收益63,595.07万元。若

假设本期债券发行利率为5.68%，募集资金用于建设部分本息总计64,200.00万元，募投项目净收益能够覆盖用于项目建设部分的债券利息。债券存续期内募投项目净收益与用于项目建设部分的债券本息之间的资金缺口为604.95万元，资金缺口较小，发行人拟用自有资金偿付上述缺口资金。截至2019年末，发行人流动资产为1,991,470.24万元，其中货币资金余额为223,273.23万元，未受限的货币资金余额为116,923.23万元，发行人充足的货币资金余额能够保障604.95万元资金缺口的偿付。

（七）项目进度

该项目总建设期12个月，原计划开工时间为2021年3月，到2022年3月竣工验收，因疫情影响，开工时间延迟至2021年5月，预计2022年5月竣工验收。截至募集说明书签署日，该项目尚处于开工前准备阶段，仅发生部分前期准备费用，金额较小。

项目建设进度计划如下：

项目	计划开工时间	计划完工时间
仪征火车站西侧停车场	2021年5月	2022年2月
曹山路西侧停车场	2021年5月	2022年3月
胥浦汽车站配套停车场	2021年5月	2022年4月
仪征汽车站西侧停车场	2021年7月	2022年5月
万年村行政服务中心配套停车场	2021年5月	2022年4月
中医院、体育中心及荷花塘区域配套停车场	2021年5月	2022年5月
优诗美地东侧停车场	2021年6月	2022年4月
前进西路北侧停车场	2021年6月	2022年2月
市府广场配套停车场	2021年5月	2022年3月
实验中学配套停车场	2021年5月	2022年4月
天宁大道站P&R停车场	2021年5月	2022年3月
中医院东区分院配套停车场	2021年5月	2022年4月

二、补充营运资金

随着公司业务的扩展和投资规模的不断扩大，发行人对营运资金的需求也在增加，为满足这一需求，本期债券募集资金中的3.00亿元

将用于补充公司营运资金。

三、发行人关于募集资金的承诺

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

四、发债募集资金使用及管理制度

（一）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，发行人与资金监管人中信银行股份有限公司扬州分行签订了《募集资金监管及偿债资金监管协议》，在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

（二）募集资金的使用

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，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部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。同时发行人的内部审计部门将对募集资金使用情况进行日常检查。

1、募集资金运用原则

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过70%。

2、募集资金管理制度

公司已经制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本公司的年度投资计划进行管理。募集资金使用部门将定期向公司各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

第十三条 偿债保障措施

仪征市建设发展有限公司是本期债券的法定偿债人，本期债券偿付资金主要来源于公司良好的盈利能力和项目投资的收益。同时，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。此外，公司还将采取各种有效措施以保障本期债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、自身偿付能力

（一）公司较强的资产实力和盈利能力是本期债券偿付的根本保障

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总计为 2,141,744.75 万元，负债合计为 1,242,015.08 万元，所有者权益合计为 899,729.67 万元。发行人资产规模较大，财务结构稳健、偿债能力较强。同时，发行人经营状况良好，具备较好的盈利能力。2017-2019 年度分别实现营业收入 157,034.42 万元、207,836.97 万元和 169,452.47 万元，分别实现净利润 31,216.72 万元、30,809.69 万元和 30,000.23 万元，近三年平均净利润 30,675.55 万元，足够覆盖本期债券一年的利息。另外，随着业务的拓展，发行人逐步加快内部资源整合力度，投融资水平不断提高，公司业务收入及利润水平也将随之增加。

（二）募投项目未来产生的收益是本期债券偿债资金的重要来源

本期债券募投项目建成后，面向社会公开提供服务，能够实现较好的经济效益。募投项目可实现的营业收入包括停车位收入、充电桩管理费收入、配套商业用房出租收入。在本期债券存续期内，预计可实现经营性收入（不含政府补贴）71,671.37 万元，其中停车位收入 57,983.58 万元，商业出租收入 11,037.60 万元、充电桩收入 2,650.19 万元。扣除经营成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加后，

可实现经营性净收益 63,595.07 万元，能够覆盖用于项目建设部分的债券利息。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为 214,921.38 万元，能够覆盖项目总投资。发行人将加强对该项目的内部管理，加快建设进度，降低建设成本，争取提前实现预期收益，为本期债券的偿付提供稳定的收入保证。募投项目具体收益测算如下：

募投项目收益测算表

单位：万元

项目	建设期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
收入		8,223.05	10,963.66	13,121.17	13,121.17	13,121.17	13,121.17	71,671.37
车位出租收入		6,690.63	8,920.83	10,593.03	10,593.03	10,593.03	10,593.03	57,983.58
商业出租收入		1,226.40	1,635.20	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00	11,037.60
充电桩收入		306.02	407.63	484.14	484.14	484.14	484.14	2,650.19
税金及附加						162.15	1,191.74	1,353.89
经营成本		1,120.40	1,120.40	1,120.40	1,120.40	1,120.40	1,120.40	6,722.41
净收益		7,102.64	9,843.26	12,000.76	12,000.76	11,838.61	10,809.02	63,595.07

二、担保情况

发行人为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，聘请江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

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：836,994.78万元

成立日期：2009年12月18日

公司类型：有限责任公司

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，公司正式成立于2009年12月18日，控股股东和实际控制人均为江苏省人民政府，江苏省财政厅履行省级国有金融资本出资人职责。

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。

作为江苏省最大的政策性担保机构，江苏再担保具有良好的背景和较强的资本实力，且与银行建立良好的战略合作关系，有利于后续业务的发展。

江苏再担保建立了包括业务流程、岗位责任、风险控制等一系列管理制度，搭建起包括评审委员会审批决策、风险管理部监控审核、业务部门合规操作三个层次的业务风险控制体系。几年来业务发展加快，代偿比率较低。

(二) 担保人财务情况

1、主要财务数据

江苏再担保主要财务数据

单位：万元

项目	2019年末/度	2018年末/度
总资产	1,721,678.15	1,439,296.61
总负债	676,461.57	686,627.62
所有者权益	1,045,216.58	752,668.99
营业总收入	182,636.25	133,070.87
利润总额	63,989.32	50,390.34

净利润	48,068.20	37,842.72
经营活动产生的现金流量净额	-58,162.23	50,669.07
投资活动产生的现金流量净额	7,403.71	-35,220.83
筹资活动产生的现金流量净额	194,417.70	122,932.01
现金及现金等价物净增加额	143,659.19	138,380.24

目前江苏再担保主要在江苏省内从事再担保、直接担保、融资租赁、小额贷款和典当等业务。截至2019年末，江苏再担保经审计的合并口径资产总额为172.17亿元，所有者权益为104.52亿元（其中归属于母公司所有者权益为98.46亿元）；2019年度实现营业总收入18.26亿元，净利润4.81亿元（其中归属于母公司所有者的净利润为4.37亿元）。

2、财务报表

江苏省信用再担保集团有限公司2019年经审计的财务报表详见附表五、附表六、附表七。

（三）担保人资信情况

江苏再担保已获得上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合资信评估有限公司、大公国际资信评估有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司和中诚信国际信用评级有限责任公司给予的AAA级主体信用等级。江苏再担保资信状况良好。

江苏再担保作为省属国资控股企业，建立了较为完善的法人治理结构和比较有效的风险控制制度，为公司的业务发展奠定了良好的基础，同时也在行业内占据了重要地位，具备较强的竞争优势。公司采取再担保业务和直接担保业务相结合的发展模式，再担保和直保业务发展较快，代偿率较低；公司还通过开展小额贷款、融资租赁等业务，实现了较好的经营收益。

江苏再担保具有较强的经营能力，业务增长较快，目前公司资产负债中货币资金存量充裕，偿债能力能够得到保障。公司积极发展与主营

业务配套、优势互补的新业务增长点，综合运用了担保、租赁、投资、资产管理等工具，发挥不同金融工具的协同效应，致力于建立业务范围广泛的金融集团。

综上，江苏省信用再担保集团有限公司资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力；江苏省信用再担保集团有限公司对本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，具有很强的增信作用，对本期债券本息的偿付具有较强的保障。

（四）融资担保放大倍数及集中度指标情况

截至2020年3月末，江苏再担保母公司口径净资产93.37亿元（其中对其他融资担保公司或再担保公司的股权投资19.79亿元扣除后，净资产73.58亿元），融资担保责任余额为670.99亿元，融资担保放大倍数为9.12倍（670.99/73.58），未超过公司净资产的10倍。

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的10倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比50%以上且户数占比80%以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至15倍。”截至2020年3月末，江苏再担保净资产放大倍数为9.12倍，满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关条件。

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

按照《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的60%计算”。江苏再担保为本期债券8.00亿元提供担保，被担保人主体信用评级为AA级，担保责任余额按60%计算即4.80亿元。截至2020年3月末，江苏再担保对同一被担保人的融资担保责任余额上限为7.36亿元，对被担保人主体信用评级AA级以上债券担保的责任余额上限为12.26亿元。

（五）担保函主要内容

江苏省信用再担保集团有限公司已为本期债券出具担保函，担保函的主要内容如下：

被担保的债券种类、数额：被担保的债券为7年期的企业债券，发行面额人民币8亿元。

保证方式：全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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

保证期间：本期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。

保证责任的承担：在担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应承担担保责任，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。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

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

（六）本期债券担保的合法合规性

除本期债券担保业务外，江苏再担保与本期债券发行人、债权代理人间并无其他权利义务关系。

本期债券担保协议的签署程序合法合规，担保人经营决策委员会会议同意为本期债券提供担保。江苏再担保出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效。

三、其他偿债保障措施

（一）本期债券偿债计划

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付作了充分可行的偿债安排，并将严格执行偿债计划，保证本息按时足额兑付。

1、本期债券偿债计划概况

本期债券发行总规模不超过8亿元，债券期限为7年，按年付息，同时设置本金提前偿付条款，第3年、第4年、第5年、第6年、第7年分别按20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。该还款安排使发行人在偿付债务时有足够的流动性，有利于减轻本期债券一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金将来源于发行人日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设

计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

2、偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人为本期债券在中信银行股份有限公司扬州分行设立偿债账户。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。债券存续期的第一年和第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金；债券存续期的第三年至第七年，发行人应分别提取债券发行总额的 20% 以及当期应付债券利息作为偿债资金。发行人将在本期债券付息日和兑付日之前 10 日提取偿债资金存入专项偿债资金账户，并将切实保障偿债资金按时、足额提取。

3、本期债券偿债计划的人员安排

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

4、本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，将还本付息资金纳入每年年初的财务预算，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。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付。

(二)与银行良好的合作关系为本期债券到期偿还提供了进一步的支撑

发行人拥有良好的资信条件，与各金融机构保持着良好的合作关

系和正常稳健的银行贷款融资能力，是中国银行、中国建设银行、光大银行等的优质客户。若发生临时性流动资金周转困难，发行人可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

同时，为维护本期债券投资者的权益，发行人与中信银行股份有限公司扬州分行签署了《募集资金监管及偿债资金监管协议》。中信银行股份有限公司扬州分行作为本期债券的资金监管人，监督发行人经营状况和募集资金使用情况。

（三）《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

为维护本期债券投资者的权益，发行人与湘财证券股份有限公司签署了《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，湘财证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，将协助或代理投资者向发行人追偿。

债权代理人的权利：

1、有权要求发行人按照法律法规的规定、《募集说明书》及《债权代理协议》的约定、披露与本期债券有关的资料、信息或文件；

2、发行人未遵守有关法律法规的规定，或未遵守《募集说明书》及《债权代理协议》的约定，或未能及时偿付本期债券的本息，或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，有权督促、提醒发行人，并及时书面告知债券持有人；

3、有权依《债权代理协议》的约定，在债券到期及应支付时，无须持有人另行同意而采取其认为适宜的方式或法律程序，要求发行人偿付债券本金及利息、费用；

4、有权依《债权代理协议》的约定参加、召集、主持债券持有人会议；

5、要求发行人按约定支付债权代理费用，要求债券持有人支付债权业务代理中产生的必要费用；

6、享有法律法规规定的、《债权代理协议》约定的或债券持有人会议授予的其他权利。

债权代理人的义务：

1、保存与本期债券有关的资料供债券持有人查阅

2、召集或主持债券持有人会议

3、发行人未能及时偿付本期债券本息、或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时书面督促、提醒发行人，并告知债券持有人

4、按约定代为接收、代为送达发行人与债券持有人或者债券持有人会议之间的、有关本期债券的通知、往来等

5、按《募集说明书》及《债权代理协议》约定向债券持有人提供债权代理事务报告

6、按《募集说明书》及《债权代理协议》约定的方式及程序履行代理职责

7、履行法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他义务

债券持有人会议由债权人负责召集，债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

1、发行人向债权人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确的议案的；

- 2、发行人拟进行重大资产重组；
- 3、发行人不能按期支付本息；
- 4、发行人减资、合并、分立、解散、停产、申请破产及破产；
- 5、单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权人等明确议案，并缴纳召集会议所需费用的；
- 6、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的10%以上面值的债券持有人向债权人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。

债券持有人会议的权限范围如下：

- 1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；
- 2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；
- 3、根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督债权人；
- 4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；
- 5、审议发行人提出的拟变更《募集说明书》约定的申请并作出决议；
- 6、决定变更或解聘债权人；
- 7、修改《债券持有人会议规则》；
- 8、审议发行人拟进行的重大资产重组方案，并作出决议；
- 9、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；
- 10、授权和决定债权人办理与本期债券有关的事宜；
- 11、享有法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他权利。

第十四条 投资者权利保护

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请湘财证券股份有限公司为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

一、《债权代理协议》的主要内容

（一）发行人的权利义务

1、发行人的权利

（1）享有《募集说明书》约定的权利；在不违反法律法规、《募集说明书》、《债权代理协议》的前提下，自主开展正常的经营活动，不受任何人的干涉；

（2）按《募集说明书》约定自行安排、运用本期债券所募集的资金；

（3）可参加债券持有人会议并提出议案；

（4）要求债权代理人、债券持有人或者债券持有人会议遵守法律法规的规定、遵守《募集说明书》、《债权代理协议》的约定，履行相应的义务；

（5）享有法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他权利。

2、发行人的义务

（1）按《募集说明书》的约定按时偿还本期债券的本息；

（2）按《募集说明书》的约定使用募集资金；

(3) 按规定或约定及时披露与本期债券有关的信息，接受债券持有人、债券持有人会议及债权代理人的质询和监督；

(4) 配合债权代理人的工作，提供必要的工作条件与便利；按约定向债权人支付债权代理业务报酬；

(5) 发生持有人尚未得知的对本期债券的市场价格、本息兑付产生较大影响的下列重大事件时，发行人应当立即或不得迟于发行人知悉相关事件之日起 2 日内将有关该重大事件的报告提交债权人，债权人应立即向持有人披露，说明事件的实质。信息披露费用由发行人负担。需要召开债券持有人会议时，债权人应及时召集债券持有人会议。该等重大事件包括但不限于：

- 1) 发行人股权结构或者生产经营状况发生重大变化；
- 2) 债券信用评级发生变化；
- 3) 发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；
- 4) 发行人发生未能清偿到期债务的情况；
- 5) 发行人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) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 9) 涉及发行人的重大诉讼、仲裁；
- 10) 发行人涉嫌犯罪被依法立案调查，公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法采取强制措施；
- 11) 发行人预计无法按时、足额偿付本期债券利息或本金；
- 12) 未能履行募集说明书的承诺及相关义务的；

- 13) 债券被证券交易所暂停交易、终止上市;
- 14) 发行人拟变更《募集说明书》的约定条款;
- 15) 拟变更债权代理人;
- 16) 法律法规规定的或者国务院证券监督管理机构规定的其他事项。

(6) 履行法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他义务。

(二) 债券持有人的权利义务

1、债券持有人的权利

- (1) 享有《募集说明书》约定的各项权利;
- (2) 有权监督发行人履行《募集说明书》约定的义务;
- (3) 了解或监督发行人与本期债券有关的情况;
- (4) 按《债权代理协议》的约定, 监督债权代理人的有关行为;
- (5) 参加债券持有人会议, 提议召开债券持有人会议或提交议案, 参与讨论与表决;
- (6) 享有法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他权利。

2、债券持有人的义务

- (1) 履行《募集说明书》约定的各项义务;
- (2) 在实现权利时, 应遵守有关的规定或约定, 履行相应的义务;
- (3) 按照国家法律、法规、部门规章的相关规定转让其持有的债券;
- (4) 履行法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他义务。

(三) 债券持有人会议及权利

1、债券持有人会议是全体债券持有人均有权参加的会议，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，依法行使下列职权：

(1) 享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；

(2) 了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；

(3) 根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督债权人；

(4) 审议债权人会议参加方提出的议案，并作出决议；

(5) 审议发行人提出的拟变更《募集说明书》约定的申请并作出决议；

(6) 决定变更或解聘债权人；

(7) 修改《债券持有人会议规则》；

(8) 审议发行人拟进行的重大资产重组方案，并作出决议；

(9) 对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；

(10) 授权和决定债权人办理与本期债券有关的事宜；

(11) 享有法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他权利。

2、债券持有人会议的召集人、召开主持人为发行人或债权人。当出现下列情形时，应当召开债券持有人会议：

(1) 发行人向债权人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确的议案的；

(2) 发行人拟进行重大资产重组；

(3) 发行人不能按期支付本息；

(4) 发行人减资、合并、分立、解散、停产、申请破产及破产；

(5) 单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确议案,并缴纳召集会议所需费用的;

(6) 发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况,单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议,并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。

3、债权代理人应在收到议案及费用之日起 15 个工作日内向债券持有人、提交议案方和发行人发出召开会议的通知。如果无人提出书面要求,债权代理人应在得知上述情形后 15 个工作日内向债券持有人和发行人发出召开会议的通知。

4、债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的,单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人,可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

5、召开债券持有人会议,召集人应当于会议召开十五个工作日前但不超过三十个工作日以公告形式发出通知,将债权登记日、会议拟审议的事项以及开会的日期和地点告知债券持有人。会议通知应刊登在中国债券信息网及其他相关媒体。

6、债权代理人可以根据《债权代理协议》的约定,制定《债券持有人会议规则》,并将该规则置备于发行人、债权代理人、本期债券主承销商处,供投资人查阅或债券持有人查阅、复制。

(四) 代理事项及债权代理人的权利义务

1、发行人委托湘财证券股份有限公司作为本期债券持有人的债权代理人。湘财证券股份有限公司同意接受发行人的委托,担任本期债券持有人的债权代理人。

2、债权代理人的代理事项具体包括：

- (1) 代理监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；
- (2) 代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼或仲裁事务；
- (3) 代理债券持有人会议授权的其他事项。

3、债权代理人的权利

(1) 有权要求发行人按照法律法规的规定、《募集说明书》及《债权代理协议》的约定、披露与本期债券有关的资料、信息或文件；

(2) 发行人未遵守有关法律法规的规定，或未遵守《募集说明书》及《债权代理协议》的约定，或未能及时偿付本期债券的本息，或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，有权督促、提醒发行人，并及时书面告知债券持有人；

(3) 有权依《债权代理协议》的约定，在债券到期及应支付时，无须持有人另行同意而采取其认为适宜的方式或法律程序，要求发行人偿付债券本金及利息、费用。

(4) 有权依《债权代理协议》的约定参加、召集、主持债券持有人会议；

(5) 要求发行人按约定支付债权代理费用，要求债券持有人支付债权业务代理中产生的必要费用；

(6) 享有法律法规规定的、《债权代理协议》约定的或债券持有人会议授予的其他权利。

4、在法律法规规定的或《债权代理协议》约定的范围内，债权代理人行使权利，无须另外取得债券持有人或债券持有人会议的授权。

5、债权代理人在行使代理权时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、信用评级机构等专业机构协助其履行职务。债权代理人聘请专业机构所产生的费用，由债券持有人按所持未偿付债券票面额分摊。

6、债权代理人的义务

(1) 保存与本期债券有关的资料供债券持有人查阅；

(2) 召集或主持债券持有人会议；

(3) 发行人未能及时偿付本期债券本息、或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时书面督促、提醒发行人，并告知债券持有人；

(4) 按约定代为接收、代为送达发行人与债券持有人或者债券持有人会议之间的、有关本期债券的通知、往来等；

(5) 按《募集说明书》及《债权代理协议》约定向债券持有人提供债权代理事务报告；

(6) 按《募集说明书》及《债权代理协议》约定的方式及程序履行代理职责；

(7) 履行法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他义务。

7、债权代理人依据《债权代理协议》所承担的代理责任，不应被视为债权代理人对发行人的行为提供保证和担保。债权代理人不承担债券的偿还责任，也不为本债券提供担保。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

(一) 总则

1、为规范 2020 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，制定《债券持有人会议规则》（以下简称“本规则”）。

2、债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

3、债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等约束力。

4、本规则中使用的已在《2020 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

（二）债券持有人会议的权利

1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；

2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；

3、根据法律法规的规定、《2020 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》的约定监督债权人；

4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；

5、审议发行人提出的拟变更《募集说明书》约定的申请并作出决议；

6、决定变更或解聘债权人；

7、修改《债券持有人会议规则》；

8、审议发行人拟进行的重大资产重组方案，并作出决议；

9、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权人保障措施作出决议；

10、授权和决定债权人办理与本期债券有关的事宜；

11、享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

（三）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 个工作日，并不得晚于会议召开日期之前 15 个工作日。

2、在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

(1) 发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确的议案的；

(2) 发行人拟进行重大资产重组；

(3) 发行人不能按期支付本息；

(4) 发行人减资、合并、分立、解散、停产、申请破产及破产；

(5) 单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确议案，并缴纳召集会议所需费用的；

(6) 发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。

下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

(1) 发行人书面提议召开债券持有人会议；

(2) 债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

(3) 单独或合并代表 10%以上有表决权的本次公司债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

(4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

3、债券持有人会议的召集方式规定如下：

(1) 债权代理人应在收到议案及费用之日起 15 个工作日内向债券持有人、提交议案方和发行人发出召开会议的通知。如果无人提出书面要求，债权代理人应在得知上述情形后 15 个工作日内向债券持有人和发行人发出召开会议的通知。

(2) 债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

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

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

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

(6) 发生第七条规定的事项之日起 15 个工作日内，单独代表 10% 以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合并代表 10% 以上有表决权的本期债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

4、发行人根据规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

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

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

(5) 召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

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

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

8、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据本规则第五条和第七条的规定决定。单独或合并持有本次未兑付债券 10%以上面值的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

9、债券持有人会议应在发行人住所地或债权代理人住所地召开。

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

(四) 议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定,在债券持有人会议的权限范围内,并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 5%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则第七条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、债券持有人(或其法定代表人、负责人)可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。若债券持有人为持有发行人 5%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

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

依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

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

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

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

(五) 债券持有人会议的召开

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

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

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

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

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

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

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

- (1) 债券持有人为持有发行人 5%以上股权的股东；
- (2) 上述股东及发行人的关联方。

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

8、债券持有人会议决议经表决通过后生效。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，

除法律、《办法》和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

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

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

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

10、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

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

11、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、

资料由债权代理人保管，保管期限至本期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

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

(六) 附则

1、债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在债权代理人注册地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项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、与本期债券有关的风险及对策

（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7年期固定利率，债券期限较长，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。

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）偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业发展政策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带来预期的回报，可能使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券的偿付及偿付保障。

对策：

发行人逐渐形成了以土地整理、代建工程、房屋销售为主的业务格局，收入呈多样化特点，有效分散了市场风险。同时，仪征市经济持续快速发展、财政实力雄厚且不断增强，财政收入质量稳步提升，

为发行人的持续健康经营提供了重要保障，也为发行人按时还本付息打下良好基础。发行人本期债券募集资金用于仪征市城市停车场建设。发行人将加强本期债券募集资金的使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保发行人经营良性循环，尽可能降低本期债券的偿付风险。

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后，申请在国家批准的证券交易场所或银行间债券市场进行交易流通，由于具体审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上述证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券能在债券二级市场保持较高的流动性水平。

对策：

本期债券发行结束后，发行人和主承销商将推进本期债券的上市或交易流通申请工作，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或交易流通申请，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。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。

二、与发行人行业相关的风险及对策

（一）经济周期风险

基础设施建设、土地开发及保障性住房、安置房的投资规模，运营收益和盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果出现经济增长放缓、停滞或衰退，发行人的业务量也会相应减少，从而将可能在一定程度上影响发行人的业务收入和经营效益，导致发行人现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：

随着仪征市经济发展水平的提高和发行人所在区域对城市基础设施需求的日益增长，发行人的业务规模和盈利水平将随之提高，进而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。发行人将依托其综合经济实力和多元化的业务经营模式，提高管理水平和运营效率，最大限度地降低经济周期波动对发行人所在行业造成的不利影响，真正实现可持续发展。

（二）产业政策风险

发行人主要从事土地整理、代建工程、房屋销售等相关业务。发行人的城区基础设施建设、保障性住房和安置房开发等行业属于国家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、产业政策、物价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。

对策：

发行人一方面与主管部门保持紧密联系，加强对行业政策和经营环境的研究，另一方面，发行人将加强各业务板块的产业化探索，提高企业整体运营效率，增加企业自身积累，以自身的良好的运营与管理来抵抗产业政策调整出现的风险。此外，针对国家产业政策调整风险，发行人将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、掌握、跟踪研究政策并及时调整自身的发展战略，提高企业的可持续发展能力，以积极适应环境变化，尽力降低产业政策变动风险的影响。

三、与发行人相关的风险及对策

（一）经营风险

发行人的部分业务具有不可内部化的外部性特点，在进行市场化

经营、实现经济效益的同时，也肩负着部分社会公共职能。政府对发行人的未来发展方向、经营决策、补贴收入、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。

对策：

发行人在大力推进主营业务发展的同时，不断完善法人治理结构，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率，努力确保自身软硬件与公司规模同步提升。目前公司各项办事流程均已优化，子公司以及各部门沟通、工作效率大幅提升。发行人还将加强对日常经营活动的管控，并健全和完善各项投资、融资、财务管理制度，严格控制成本，增加效益，增强和壮大公司业务规模及财务实力。

发行人从事的业务都为关系到公用民生的行业，得到仪征市人民政府的大力支持，同时这些业务也是维系发行人与地方政府良好关系的重要纽带。通过承接地方政府委托的市政项目，有利于发行人从政府获得更多的资源支持。发行人今后还将进一步加强与政府的沟通、协商，继续争取获得当地政府部门的大力扶持和政策支持，不断加强管理、提高公司整体运营实力。

（二）项目投资风险

发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，建设周期长，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，导致资金到位情况、债券资金的合规使用、项目建设中的监理过程等出现问题，都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

对策：

发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，发行人在项目实施

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，综合考虑各方面因素。此外，在项目的实施和运作过程中，公司将通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。在项目管理上，公司将严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，确定工程按时按质竣工，最大限度地降低项目管理风险。

（三）财务风险

随着仪征市城市基础设施建设及保障性住房建设的逐步拓展，发行人目前在建、拟建项目较多，存在一定的资金缺口，未来资金需求压力较大。从而存在资金链紧张而导致的项目停建、缓建的风险。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人对担保金额合计 60,921.78 万元，占净资产的比例为 6.77%，公司存在一定或有负债风险。且有账面价值为 254,092.11 万元资产已用于借款抵质押或者票据保证金，受限资产规模较大，整体资产流动性下降。同时，发行人 2017 年至 2019 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 -106,523.30 万元、139,576.98 万元及 -228,587.03 万元，净流出额较大，经营获现能力较差，随着仪征市城市建设规模的扩大，预计公司承担的投融资任务也将进一步增长，如果未来公司债务规模的扩张速度过快，且未来还有大额资本性支出规划，偿债压力将继续上升，可能对整体财务安全性产生一定的影响。

对策：

发行人建立了担保管理制度，确立了对外担保实行统一管理、董事会批准等权责制度，制定了对外担保申请细则和实施流程。发行人对外担保的内部控制遵循合法、审慎、合理、安全的原则，严格控制

担保风险。公司在对外担保过程中，对被担保人的财务状况、营运状况、行业前景和信誉情况进行了调查，防范潜在的代偿风险。

发行人资产受限原因主要是资产抵押或质押用于银行借款，作为仪征市重大项目投资建设主体，未来将开发多元化的融资渠道，更多地利用资本市场进行直接融资，这样就会逐步减少通过资产抵押进行间接融资的依赖，逐步释放已抵押的资产，增强资产的流动性。同时，发行人将加强管理，进一步提高营运能力，加快转变收入结构和盈利结构的优化，从而调整自身资产结构，有效防止现有资产流动性较低的风险。

发行人承担的多数业务具有投资规模大、回收周期长的行业特点，项目前期投入较大，导致经营活动现金集中流出，后期收益逐步流入。随着后续工程款项的结转，发行人经营活动产生的现金流量状况将会改善。

发行人自有现金较为充裕，资产结构合理，历年来经营活动及筹资活动产生的现金流入状况良好，可与业务规模拓展保持同步。近年来，公司所有者权益持续增长，2017-2019 年复合增长率达到 31.71%。截至 2019 年末，公司所有者权益合计为 899,729.67 万元。所有者权益的持续增长可以在一定程度上降低公司的财务风险。

另外，发行人目前与中国银行、中国建设银行、光大银行等多家金融机构合作良好，间接融资渠道稳定而顺畅。截至 2020 年 6 月末，公司已获得的银行授信额度为 39.91 亿元，已使用授信额度 22.40 亿元，尚有 17.51 亿元的授信额度未使用。在此基础上，发行人将进一步密切与相关商业银行和其他金融机构的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本。

（四）净利润下滑风险

2017-2019 年度，发行人分别实现营业收入 157,034.42 万元、207,836.97 万元和 169,452.47 万元；营业利润分别为 31,278.43 万元、30,798.73 万元和 30,538.00 万元；净利润分别为 31,216.72 万元、30,809.69 万元和 30,000.23 万元，三年平均净利润为 30,675.55 万元。2019 年度，公司营业收入出现一定下滑，主要原因是公司代建工程业务及房屋销售收入减少。2017-2019 年度，发行人净利润略有下降，主要原因是发行人有息负债规模增加导致财务费用增加。

对策：

一方面，发行人项目储备丰富，建设进度正常，未来回款有充足保障，随着公司承接的项目全面进入回款期，公司净利润将得到有效提升；另一方面，发行人将进一步建立健全内部管理机制，强化投资建设运营、内部风险控制等各项制度的落实，严格控制资产负债率，控制期间费用的规模，保障资产回报水平。

（五）资产流动性较弱风险

截至 2019 年末，发行人流动资产中应收账款账面价值 143,755.74 万元，其他应收款账面价值 930,890.40 万元，应收类款项规模较大且回款周期较长；存货账面价值 639,339.33 万元，主要由房屋、基础设施、土地整理等项目建设成本及土地资产构成，项目建设成本变现依赖于项目结算安排及房屋销售进度，土地资产集中变现难度较大；发行人已用于借款和对外担保抵押的受限资产规模 254,092.11 万元。发行人整体资产流动性较弱。

对策：

发行人将加强应收账款、其他应收款的管理，合理控制规模，做好账期管理，减少坏账发生。同时密切关注国家宏观调控政策，提前采取措施减少政策变动对存货价值造成的负面影响。截至 2019 年末，

发行人货币资金 223,273.23 万元，较为充足的货币资金有助于发行人克服由于受限资产规模较大而引起的临时流动性困难。发行人授信额度高，较大的授信余额有助于发行人避免出现流动性不足的问题。发行人未来将努力提升公司流动性管理水平，保持公司充足的流动性。

（六）有息债务短期集中偿付的风险

截至 2019 年末，发行人有息负债为 766,465.75 万元，其中 2020 年有息负债偿付规模为 32.88 亿元，2021 年有息负债偿付规模为 32.16 亿元，存在有息负债短期集中到期偿付的风险。

对策：

近年来随着发行人业务的开展以及政府在财政、政策方面对公司的大力支持，公司主营业务收入稳定，经营状况良好，为有息债务的偿还提供保障。同时，发行人保持着良好的资信记录，且具有广泛的融资渠道，不仅得到多家银行的贷款授信，还通过发行债券等方式进行融资，这将进一步增强发行人按时偿付有息债务的能力。

（七）其他应收款回收风险

截至 2019 年末，发行人其他应收款净额 930,890.40 万元，占 2019 年末总资产的比例为 43.46%，存在一定的回收风险。

对策：

发行人未来将做好应收款项管理工作，配置相应的人员和部门，与其他应收款方做好日常的协调、沟通工作，定期与客户核对往来账目，并评价客户信用状况，定期对其他应收款进行分析与通报。同时发行人规范非经营性往来借款或资金拆借的决策权限、决策程序、交易定价。若存在已超过约定收回期限、久拖未还的其他应收款，发行人将考虑采取法律途径加大处理清欠工作的力度。

第十六条 信用评级

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等级为AA，本期债券信用等级为AAA级，评级展望为稳定。

一、评级观点

（一）正面

外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。仪征市工业基础较好，以石油化工产业、汽车及零部件产业和船舶制造及配套产业为地方支柱产业，其中，汽车及零部件产业发展态势良好；2017-2019年仪征市分别实现地区生产总值628.36亿元、673.94亿元和791.72亿元，同比分别增长8.0%、6.7%和6.9%，为公司发展提供了良好的基础。

公司业务收入较有保障。公司主要从事仪征市内土地整理、工程代建和房屋销售业务，截至2019年末，公司正在整理的土地面积为2,017亩，已完成投资未确认收入的土地整理成本、基础设施项目和房产项目建设投入合计33.20亿元，随着公司土地逐步出让、政府回购计划以及房屋销售进度的推进，公司未来业务收入较有保障。

公司获得来自外部的大力支持。作为仪征市重要的土地整理、基础设施及安置房建设主体之一，公司获得了外部的大力支持。资本注入方面，2017-2019年公司股东、仪征市政府通过股权划拨等方式净增加公司资本公积40.35亿元，显著提升了公司的资本实力；财政补贴方面，2017-2019年及2020年1-9月公司分别获得来自仪征市政府的补贴收入1.50亿元、1.58亿元、2.01亿元和1.03亿元，有效提升了公司的盈利水平。

第三方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，江苏再担保主体长期信用等级为AAA，其提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平。

（二）关注

公司资产流动性较弱。截至2020年9月末，公司应收款项和存货合计占总资产的比重为79.66%，其中应收类款项规模较大且回款周期较长，对营运资金形成较大占用；存货主要由房屋、基础设施、土地整理等项目建设成本及土地资产构成，项目建设成本变现依赖于项目结算安排及房屋销售进度，土地资产集中变现难度较大；且2019年末公司已用于借款和对外担保抵押的受限资产规模为25.41亿元，占同年末总资产的11.86%，整体资产流动性较弱。

公司经营活动现金流表现转弱，面临一定资金压力。2017-2019年及2020年1-9月公司经营活动现金流净额分别为-10.65亿元、13.96亿元、-22.86亿元和-18.65亿元，整体经营性现金流表现不佳。截至2019年末，公司主要在建项目尚需投入资金7.70亿元，加之土地整理项目尚需资金投入，公司面临一定资金压力。

公司偿债压力有所加大。公司有息债务增长较快，截至2020年9月末，公司资产负债率为64.88%，负债中有息债务规模达109.06亿元，较2017年末增长78.83%，占负债总额的64.87%，其中短期有息债务规模为39.63亿元；2019年末公司EBITDA利息保障倍数下降至0.92，有息债务与EBITDA之比增至14.97，公司偿债压力有所加大。

二、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。

中证鹏元将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、发行人历史信用评级情况

截至本募集说明书签署日，发行人的历史信用评级情况如下：

序号	评级日期	主体信用等级	评级展望	变动方向	评级机构
1	2019-09-26	AA	稳定	首次	中证鹏元资信评估股份有限公司
2	2020-10-29	AA	稳定	首次	中证鹏元资信评估股份有限公司

四、发行人金融机构授信情况

发行人资信情况良好，与多家商业银行保持着长期合作伙伴关系，获得授信额度较多，间接债务融资能力较强。截至 2020 年 6 月末，发行人与农业发展银行、华夏银行、建设银行、中信银行、浦发银行等多家金融机构建立合作关系，获得银行授信额度 39.91 亿元，尚未使用额度为 17.51 亿元。

截至2020年6月末发行人金融机构授信情况

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国光大银行股份有限公司扬州分行	1.50	1.23	0.27
浙商银行股份有限公司扬州分行	0.20	0.20	-

华夏银行股份有限公司扬州分行	5.95	4.20	1.75
上海浦东发展银行扬州分行	3.00	3.00	-
宁波银行股份有限公司南京分行	0.20	0.20	-
无锡农村商业银行股份有限公司仪征支行	0.80	0.80	-
中信银行股份有限公司扬州分行	3.00	1.02	1.98
中国建设银行股份有限公司仪征支行	3.50	3.50	-
恒丰银行股份有限公司扬州分行	1.00	1.00	-
中国银行苏州姑苏支行	1.00	1.00	-
江苏银行股份有限公司	1.50	0.45	1.05
浦发银行	2.50	2.05	0.45
中国光大银行股份有限公司扬州分行	0.96	0.80	0.16
农业发展银行	14.80	2.95	11.85
合计	39.91	22.40	17.51

第十七条 法律意见

发行人聘请江苏冠文律师事务所作为本期债券发行工作律师。该所根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《江苏冠文律师事务所2021年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券之法律意见书》，认为：

一、发行人本期债券发行已经取得申报阶段必要的授权和批准手续，该等授权和批准合法、有效。本期债券已取得国家发改委同意注册的通知；

二、发行人为一家在中国境内依法设立并有效存续的企业法人，具备申请发行本期债券的主体资格，且依法有效存续；

三、发行人申请发行本期债券符合相关法律、法规和规范性文件规定的实质条件；

四、发行人的设立、股东及实际控制人符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

五、发行人业务独立于股东及其他关联方，拥有独立完整的资产，具有面向市场自主经营的能力；

六、发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

七、发行人与关联方不存在重大关联交易，不存在同业竞争；

八、发行人的房产、土地使用权等财产均通过合法、合规的途径获得，不存在财产纠纷的情况；发行人用其资产进行的抵押、质押的行为也符合相关法律法规，不存在法律障碍；发行人计入固定资产的财产符合会计准则的规定；

九、发行人不存在对本次发行构成重大实质性不利影响的重大债权债务；

十、发行人设立以来的重大资产变化及股权变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续；

十一、发行人执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人近三年不存在需披露的重大税收违法行为；

十二、发行人的生产经营活动和拟投资的项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚；

十三、本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的审批程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十四、发行人、发行人高级管理人员、发行人股东及其实际控制人不存在尚未了结的或可预见的、且影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

十五、《募集说明书》的形式和内容符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十六、本期债券的有关偿债保障措施符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十七、本期债券发行已经评级机构执行信用评级，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十八、发行人已经按照相关法律、法规和规范性文件的要求完成了本次发行的财务审计工作；

十九、本期债券承销方式为余额包销方式，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

二十、参与本次发行的相关中介机构均具备从事企业债券发行相关中介业务的法定资格和条件，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

综上所述，发行人本期债券发行符合《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定，符合企业债券发行条件，发行人不存在违法违规行为，《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当。发行人尚需就本期债券的发行向国家发改委申请注册，发行人需按照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定履行信息披露义务。

第十八条 其他应说明的事项

一、**税务说明：**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、**流动性安排：**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。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件
- (二) 2021年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书
- (三) 发行人2017年至2019年经审计的财务报告、2020年1-9月财务报表
- (四) 江苏省信用再担保集团有限公司出具的担保函
- (五) 2020年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券募集资金监管及偿债资金监管协议
- (六) 2020年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议
- (七) 中证鹏元资信评估股份有限公司出具的信用评级报告
- (八) 江苏冠文律师事务所出具的法律意见书

二、查询地址

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

(一) 发行人：仪征市建设发展有限公司

住所：仪征市工农北路123号办公楼

法定代表人：汪兆明

联系人：唐晔

联系地址：仪征市工农北路123号办公楼

联系电话：0514-83585810

传真：0514-83585810

邮政编码：211400

(二) 主承销商：湘财证券股份有限公司

住所：长沙市天心区湘府中路198号新南城商务中心A栋11楼

法定代表人：高振营

联系人：李艳东、孟令浩、严海成、赵亮、张吉刚

联系地址：上海市浦东陆家嘴环路958号华能联合大厦20层

联系电话：021-50293515

传真：021-50293577

邮政编码：200120

网址：<http://www.xcsc.com/>

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

<http://www.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2021 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设
专项债券发行网点表

地点	序号	承销商	地址	联系人	电话
上海	1	湘财证券股份有限公司▲	上海市浦东陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 20 层	郭幼竹	021-38784580

附表二：发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：元

项 目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：				
货币资金	3,153,576,776.87	2,232,732,273.49	2,101,179,788.73	813,671,497.44
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	1,576,431,655.30	1,437,557,416.78	1,593,317,404.37	742,675,730.72
预付款项	443,135,576.76	395,299,564.14	380,519,585.04	967,652,766.24
其他应收款	12,432,144,653.76	9,308,904,045.15	7,489,262,911.07	6,920,163,361.55
存货	6,634,500,639.21	6,393,393,317.50	5,348,335,987.87	6,184,249,617.99
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	162,473,525.75	146,815,768.57	238,127,931.79	399,813,094.18
流动资产合计	24,402,262,827.65	19,914,702,385.63	17,150,743,608.87	16,028,226,068.12
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,325,502,622.65	1,325,502,622.65	-	40,050,000.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	124,533,452.59	119,646,802.08	119,654,185.21	-
投资性房地产				
固定资产	5,246,925.62	5,392,718.87	5,732,729.29	499,373,945.87
在建工程	26,595,301.44	11,170,187.48	567,000.00	21,681,096.82
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	1,262,250.00	1,485,000.00	-	142,867,130.65
开发支出				
商誉	1,980,000.00	4,030,000.00	1,915,523.53	-
长期待摊费用	16,245,769.08	26,323,972.96	49,987,366.14	78,446,324.25
递延所得税资产	11,050,126.02	9,193,792.30	8,106,460.98	9,133,957.23
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,512,416,447.40	1,502,745,096.34	185,963,265.15	791,552,454.82
资产总计	25,914,679,275.05	21,417,447,481.97	17,336,706,874.02	16,819,778,522.94

附表二：发行人最近三年及一期合并资产负债表（续表）

单位：元

项 目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债：				
短期借款	1,430,000,000.00	966,110,000.00	531,500,000.00	521,060,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	1,200,000,000.00	978,500,000.00	599,260,000.00	170,000,000.00
应付账款	154,346,835.74	176,347,598.79	165,436,096.77	320,193,246.66
预收款项	506,424,578.65	620,654,021.65	771,789,078.60	452,365,026.17
应付职工薪酬	135,434.87	247,830.86	116,433.89	616,811.95
应交税费	36,544,675.86	38,257,428.06	28,344,255.03	193,303.25
其他应付款	3,911,586,800.84	2,843,486,390.97	4,950,288,650.73	4,537,157,356.42
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	2,533,457,224.70	2,322,146,793.36	1,907,933,795.69	2,030,286,432.55
其他流动负债	-	-	9,681,930.20	-
流动负债合计	9,772,495,550.66	7,945,750,063.69	8,964,350,240.91	8,031,872,177.00
非流动负债：				
长期借款	3,284,900,000.00	2,875,144,215.00	2,250,500,000.00	2,884,180,000.00
应付债券	2,000,000,000.00			
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	948,557,473.34	842,306,544.89	548,641,439.28	717,599,038.01
专项应付款				
预计负债				
递延收益			-	-
递延所得税负债				
其他非流动负债	806,770,000.00	756,950,000.00	696,330,000.00	-
非流动负债合计	7,040,227,473.34	4,474,400,759.89	3,495,471,439.28	3,601,779,038.01
负债合计		12,420,150,823.58	12,459,821,680.19	11,633,651,215.01
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本(或股本)	520,000,000.00	520,000,000.00	520,000,000.00	520,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	6,467,672,778.76	6,467,672,778.76	2,597,148,332.84	3,309,915,637.58
减：库存股				
其他综合收益				
盈余公积	215,586,617.55	204,766,816.08	173,871,616.40	136,147,219.26

未分配利润	1,758,486,675.12	1,664,972,867.60	1,431,778,516.49	1,168,786,849.38
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	8,961,746,071.43	8,857,412,462.44	4,722,798,465.73	5,134,849,706.22
少数股东权益	140,210,179.62	139,884,195.95	154,086,728.10	51,277,601.71
所有者权益（或股东权益）合 计	9,101,956,251.05	8,997,296,658.39	4,876,885,193.83	5,186,127,307.93
负债和所有者权益（或股东权 益）总计	25,914,679,275.05	21,417,447,481.97	17,336,706,874.02	16,922,587,649.33

附表三：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：元

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	638,711,102.16	1,694,524,652.16	2,078,369,701.88	1,570,344,192.62
其中：营业收入	638,711,102.16	1,694,524,652.16	2,078,369,701.88	1,570,344,192.62
二、营业总成本	622,952,660.81	1,585,074,174.58	1,927,382,330.70	1,411,071,954.74
其中：营业成本	432,555,324.16	1,298,311,276.52	1,655,593,165.34	1,242,562,364.55
税金及附加	3,377,321.53	23,485,768.77	36,713,313.19	46,698,092.31
销售费用	2,513,417.58	8,729,254.18	15,344,631.71	14,499,975.08
管理费用	16,141,351.76	29,885,150.26	63,466,278.71	47,875,838.37
财务费用	168,365,245.78	224,662,724.85	156,264,941.75	59,435,684.43
加：其他收益	102,767,960.06	201,170,300.00	150,000,000.00	150,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,307,349.49	1,404,781.25	768,867.43	1,285,736.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,650.51	-7,383.13	-3,814.79	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-7,425,334.87	-6,645,553.76	6,345,627.72	2,226,302.77
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-114,577.21	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	109,793,717.05	305,380,005.07	307,987,289.12	312,784,277.63
加：营业外收入	11,967.40	334,514.62	8,258,644.20	28,450.63
减：营业外支出	5,402,435.87	443,980.00	509,881.81	76,653.82
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	104,403,248.58	305,270,539.69	315,736,051.51	312,736,074.44
减：所得税费用	10,563,457.39	5,268,202.29	7,639,123.81	568,838.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	93,839,791.19	300,002,337.40	308,096,927.70	312,167,236.21
（一）按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	93,839,791.19	300,002,337.40	308,096,927.70	312,167,236.21
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.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	325,983.67	35,912,786.61	7,380,863.45	-2,511,908.09
2.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	93,513,807.52	264,089,550.79	300,716,064.25	314,679,144.30
五、其他综合收益的税后净额				
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额				

(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益				
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额	93,839,791.19	300,002,337.40	308,096,927.70	312,167,236.21
归属于母公司股东的综合收益总额	93,513,807.52	264,089,550.79	300,716,064.25	314,679,144.30
归属于少数股东的综合收益总额	325,983.67	35,912,786.61	7,380,863.45	-2,511,908.09
七、每股收益				
(一) 基本每股收益				
(二) 稀释每股收益				

附表四：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项 目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017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	385,607,420.64	1,559,207,353.48	1,634,647,322.04	1,004,290,091.21
收到的税费返还	937.80			
收到其他与经营活动有关的现金	5,186,969,244.00	6,208,532,111.31	3,424,076,103.10	6,751,956,717.41
经营活动现金流入小计	5,572,577,602.44	7,767,739,464.79	5,058,723,425.14	7,756,246,808.62
购买商品、接受劳务支付的现金	521,999,421.54	2,082,940,334.94	401,077,402.30	1,708,910,578.47
支付给职工以及为职工支付的现金	32,606,700.23	26,409,497.15	24,242,912.72	19,497,541.28
支付的各项税费	24,642,647.02	24,072,813.60	49,357,468.41	69,767,504.02
支付其他与经营活动有关的现金	6,858,679,001.26	7,920,187,138.40	3,188,275,868.97	7,023,304,163.60
经营活动现金流出小计	7,437,927,770.05	10,053,609,784.09	3,662,953,652.40	8,821,479,787.37
经营活动产生的现金流量净额	-1,865,350,167.61	-2,285,870,319.30	1,395,769,772.74	-1,065,232,978.75
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		-	242,000,000.00	20,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,412,164.38	1,770,254.82	708,164.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	3,600,000.00	144,400,000.00	167,759,839.60	545,000,000.00
投资活动现金流入小计	3,600,000.00	145,812,164.38	411,530,094.42	565,708,164.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,206,668.40	10,932,331.96	30,063,319.94	65,318,723.92
投资支付的现金	4,884,000.00	40,000,000.00	370,058,000.00	311,640,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		3,722,500.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	120,000,000.00	114,200,000.00	-	70,000,000.00
投资活动现金流出小计	142,090,668.40	168,854,831.96	400,121,319.94	446,958,723.92
投资活动产生的现金流量净额	-138,490,668.40	-23,042,667.58	11,408,774.48	118,749,440.46
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		760,100,000.00	271,802,900.00	424,400,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款所收到的现金	3,901,190,000.00	4,051,080,000.00	2,238,000,000.00	1,749,960,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	644,131,950.00	1,179,998,863.89	273,750,000.00	660,000,000.00
筹资活动现金流入小计	4,545,321,950.00	5,991,178,863.89	2,783,552,900.00	2,834,360,000.00
偿还债务支付的现金	766,413,783.66	2,631,120,000.00	1,688,800,000.00	1,581,890,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	440,137,878.47	486,871,580.35	266,389,307.34	348,263,376.80

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	664,284,848.48	775,651,811.90	1,311,603,848.59	422,919,644.00
筹资活动现金流出小计	1,870,836,510.61	3,893,643,392.25	3,266,793,155.93	2,353,073,020.80
筹资活动产生的现金流量净额	2,674,485,439.39	2,097,535,471.64	-483,240,255.93	481,286,979.20
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	670,644,603.38	-211,377,515.24	923,938,291.29	-465,196,559.09
加：期初现金及现金等价物余额	1,169,232,273.49	1,380,609,788.73	456,671,497.44	921,868,056.53
六、期末现金及现金等价物余额	1,839,876,876.87	1,169,232,273.49	1,380,609,788.73	456,671,497.44

附表五：担保人 2019 年经审计的资产负债表

单位：元

项目	2019 年末	2018 年末
流动资产：		
货币资金	5,275,143,591.29	3,766,030,055.26
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	20,009,608.61	20,000,000.00
应收票据	50,000.00	96,580.00
应收账款	5,078,191.50	6,198,901.62
应收代位追偿款	451,224,139.23	380,454,525.13
预付款项	19,968,805.65	11,700,061.40
其他应收款	61,363,739.31	31,040,730.96
存货	4,095,932.83	3,078,511.33
抵债资产	5,820,000.00	5,820,000.00
发放贷款及垫款	1,323,736,840.24	1,055,824,338.59
短期贷款		
应计投保联动资产		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	1,027,000,000.00	888,000,000.00
其他流动资产	1,440,448,340.04	1,362,017,067.68
流动资产合计	9,633,939,188.70	7,530,260,771.97
非流动资产：		
可供出售金额资产	1,980,485,507.58	1,782,923,800.44
持有至到期投资	250,000,000.00	
应收款项类投资	300,000,000.00	702,000,000.00
长期应收款	4,088,599,482.12	3,406,017,587.14
长期股权投资	43,046,290.37	42,788,857.17
投资性房地产		
固定资产	699,087,953.44	11,408,639.01
在建工程		76,143,716.52
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	19,434,831.74	4,372,251.96
开发支出		
商誉	38,827,237.42	38,827,237.42
长期待摊费用	4,994,659.58	1,320,823.53
递延所得税资产	75,690,139.43	31,941,125.72

其他非流动资产	82,676,222.58	764,961,320.84
非流动资产合计	7,582,842,324.26	6,862,705,359.75
资产总计	17,216,781,512.96	14,392,966,131.72
流动负债：		
短期借款	609,173,500.00	317,900,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
应付票据		
应付账款	87,464,980.80	202,350.00
预收款项	131,841,206.68	158,615,789.90
应付职工薪酬	129,155,446.64	108,163,717.93
应交税费	68,170,498.43	35,260,296.00
其他应付款	554,656,283.68	1,332,621,786.85
担保赔偿准备金	1,414,709,874.00	1,365,643,706.62
未到期责任准备金	541,591,848.32	344,290,502.01
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	985,029,696.02	454,166,664.00
存入保证金		52,500,000.00
预计投保联动收益		
其他流动负债	39,570,000.00	60,000,000.00
流动负债合计	4,561,363,334.57	4,229,364,813.31
非流动负债：		
长期借款	1,062,511,143.87	1,605,959,155.13
应付债券	500,000,000.00	500,000,000.00
长期应付款	587,670,057.84	501,126,231.84
预计负债		
递延所得税负债	53,071,152.85	29,826,022.02
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,203,252,354.56	2,636,911,408.99
负债合计	6,764,615,689.13	6,866,276,222.30
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	7,513,099,051.00	6,307,631,000.00
其他权益工具	1,000,000,000.00	
其中：优先股		
永续债	1,000,000,000.00	
资本公积	129,479,435.58	2,616,939.39
减：库存股		
其他综合收益	187,415,352.61	106,748,406.89
盈余公积	188,634,797.74	154,950,396.41
一般风险金		

未分配利润	827,279,610.83	432,184,274.48
归属于母公司的股东权益	9,845,908,247.76	7,004,131,017.17
少数股东权益	606,257,576.07	522,558,892.25
所有者权益合计	10,452,165,823.83	7,526,689,909.42
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,216,781,512.96	14,392,966,131.72

附表六：担保人 2019 年经审计的利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	1,826,362,510.20	1,330,708,705.89
其中：担保业务收入	785,740,356.47	558,025,499.22
再担保业务收入	238,867,108.58	98,784,095.38
二、营业总成本	1,149,289,306.97	812,823,994.21
其中：营业成本	365,129,187.63	200,100,182.86
其中：担保赔偿支出	129,152,712.10	70,732,151.03
提取担保赔偿准备金净额	211,818,270.08	251,833,396.72
提取未到期责任准备金净额	197,301,346.31	56,965,332.63
税金及附加	13,972,654.94	6,936,134.94
销售费用	208,510,474.97	175,228,630.02
管理费用	141,600,185.54	107,262,968.45
财务费用	10,957,187.50	14,497,348.59
加：其他收益	2,179,087.89	5,081,430.10
投资收益（损失以“-”号填列）	92,150,558.29	55,719,731.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,037,433.20	7,529,984.90
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,936.67	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-129,167,204.56	-81,537,539.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）	180,957.50	441,847.79
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	642,419,539.02	497,590,181.77
加：营业外收入	2,491,666.12	7,671,416.48
减：营业外支出	5,018,030.52	7,671,416.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	639,893,174.62	503,903,354.54
减：所得税费用	159,211,220.66	125,476,192.33
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	480,681,953.96	378,427,162.21
（一）按经营持续性分类		
1、持续经营净利润	480,681,953.96	378,427,162.21
2、终止经营净利润		
（二）按所有权归属分类		
1、归属于母公司所有者的净利润	436,678,915.76	339,178,063.99
2、少数股东损益	44,003,038.20	39,249,098.22
六、其他综合收益的税后净额	83,456,190.93	15,416,868.62
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	80,666,945.72	7,345,436.51
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	7,724,205.74	12,324,310.03

其中：1.重新计量设定收益计划净负债或净资产变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-324,289.16	2,942,458.68
3.其他	8,048,494.90	9,381,851.35
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	72,942,739.98	-4,978,873.52
1.可供出售金融资产公允价值变动损益	72,942,739.98	72,942,739.38
2.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	2,789,245.21	8,071,432.11
七、综合收益总额	564,138,144.89	393,844,030.83
归属于母公司所有者的综合收益总额	517,345,861.48	346,523,500.50
归属于少数股东的综合收益总额	46,792,283.41	47,320,530.33
八、每股收益		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

附表七：担保人 2019 年经审计的现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	1,613,878,884.52	1,212,375,709.60
收到的税费返还	12,671,932.13	
收到的其他与经营活动有关的现金	847,439,838.89	1,166,588,122.95
现金流入小计	2,473,990,655.54	2,378,963,832.55
购买商品、接受劳务支付的现金	367,816,385.39	225,669,351.81
客户贷款及垫款净增加额	1,114,796,665.90	234,749,952.15
支付给职工以及为职工支付的现金	233,342,032.07	183,356,514.35
支付的各项税费	281,678,705.50	199,884,889.62
支付的其他与经营活动有关的现金	1,057,979,153.15	1,028,612,430.61
现金流出小计	3,055,612,942.01	1,872,273,138.54
经营活动产生的现金流量净额	-581,622,286.47	506,690,694.01
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	412,675,559.45	291,141,000.00
取得投资收益所收到的现金	92,192,791.47	47,719,652.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	934,718.80	528,135.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	505,803,069.72	339,388,787.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	85,856,950.54	99,279,485.37
投资所支付的现金	345,908,992.43	592,317,630.84
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	431,765,942.97	691,597,116.21
投资活动产生的现金流量净额	74,037,126.75	-352,208,329.03
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金	412,510,129.60	985,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	74,010,129.60	
借款所收到的现金	1,367,511,000.00	1,520,610,000.00
发行债券收到的现金	1,000,000,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金	596,570,000.00	
现金流入小计	3,376,591,129.60	2,505,610,000.00
偿还债务所支付的现金	1,188,822,479.24	1,205,453,778.31
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	50,208,426.00	70,836,151.00

其中：支付少数股东股利	28,273,182.00	40,390,260.00
支付的其他与筹资活动有关的现金	193,383,188.53	
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		
现金流出小计	1,432,414,093.77	1,276,289,929.31
筹资活动产生的现金流量净额	1,944,177,035.83	1,229,320,070.69
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,436,591,876.11	1,383,802,435.67
加：期初现金及现金等价物的余额	3,762,907,165.20	2,379,104,729.53
六、期末现金及现金等价物的余额	5,199,499,041.31	3,762,907,165.20