

2021 年金湖县国有资产经营投资有限责任公司

公司债券（品种一）募集说明书

发行人
金湖县国有资产经营投资有限责任公司



主承销商



恒泰长财证券
HENGTAI CHANGCAI SECURITIES

恒泰长财证券有限责任公司

二〇二一年四月

声明及提示

一、发行人声明

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

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。本期债券募投项目实施主体为发行人，本期债券的偿债资金来源由募投项目收益以及发行人日常经营收益构成。

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商本着勤勉尽责的原则，对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性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。本期债券依法发行后，发行人经营变化导致的投资风险，由投资者自行承担。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》及《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》之权利及义务安排。

五、其他重大事项或风险提示

为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权代理人已订立了《债权代理协议》。协议约定，如发行人未按本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，本期债券债权代理人将代理本期债券投资者向发行人追偿。

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

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

六、债券基本要素

（一）债券名称：2021 年金湖县国有资产经营投资有限责任公司公司债券（品种一）（简称“21 金湖债 01”或“本期债券”）。

（二）发行总额：不超过 5 亿元人民币。

（三）债券期限：本期债券为 7 年期。

（四）债券品种规模：本期债券发行规模为 5 亿元，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。

（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，同时设置本金提前偿付条款，从第 3 个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

（七）发行安排：本次申报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行业。

（八）发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（九）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。

（十）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

（十一）发行安排：本次申报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行业。

（十二）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。

目 录

释 义	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本期债券发行的有关机构	5
第三条 发行概要	10
第四条 认购与托管	13
第五条 债券发行网点	15
第六条 认购人承诺	16
第七条 债券本息兑付办法	18
第八条 发行人基本情况	20
第九条 发行人业务情况	37
第十条 发行人财务情况	57
第十一条 已发行尚未兑付的债券	109
第十二条 募集资金用途	111
第十三条 偿债保障措施	124
第十四条 投资者保护措施	133
第十五条 风险揭示	155
第十六条 信用评级	162
第十七条 法律意见	167
第十八条 其他应说明事项	170
第十九条 备查文件	171

附表一：	173
附表二：	174
附表三：	176
附表四：	177
附表五-1：	178
附表五-2：	181

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司：指金湖县国有资产经营投资有限责任公司。

本期债券：指发行总规模不超过 5 亿元人民币的“2021 年金湖县国有资产经营投资有限责任公司公司债券（品种一）”。

本次发行：指 2021 年金湖县国有资产经营投资有限责任公司公司债券（品种一）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 年金湖县国有资产经营投资有限责任公司公司债券（品种一）募集说明书》。

债券持有人会议规则：指发行人制定的《2020 年金湖县国有资产经营投资有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》。

债权代理协议：指发行人与债权代理人签订的《2020 年金湖县国有资产经营投资有限责任公司公司债券债权代理协议》。

募集资金及偿债资金专项账户监管协议：指发行人与监管银行签订的《2020 年金湖县国有资产经营投资有限责任公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。

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。

申购和配售办法说明：指簿记管理人为本次发行而制作的《2021年金湖县国有资产经营投资有限责任公司公司债券（品种一）申购和配售办法说明》。

簿记管理人：指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者。

主承销商/恒泰长财证券/簿记管理人：指恒泰长财证券有限责任公司。

承销团：指由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各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入。

债券持有人：指根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

江苏省发改委：指江苏省发展和改革委员会。

上交所：指上海证券交易所。

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：指中国证券登记结算有限责任公司。

监管银行/债权代理人/常熟农商行：指江苏常熟农村商业银行股份有限公司金湖支行。

债券持有人：指本期债券的投资者。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假

日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

工作日：指国家法定的工作日。

元：指人民币元。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕18号文件批准公开发行。

2019 年 12 月 4 日，发行人股东作出决定，同意发行人申请发行总额不超过 7 亿元人民币、期限不超过 7 年的企业债券。

2019 年 11 月 19 日，发行人董事会作出决议，同意发行人申请发行总额不超过 7 亿元人民币、期限不超过 7 年的企业债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：金湖县国有资产经营投资有限责任公司

法定代表人：涂金龙

住 所：金湖县健康西路 45 号

联系地址：金湖县健康西路 45 号

联 系 人：陈军仁

联系电话：0517-86803290

邮 编：211600

二、承销团

（一）主承销商：恒泰长财证券有限责任公司

法定代表人：王琳晶

住 所：经济技术开发区卫星路以北，仙台大街以西仙台大街
3333 号润德大厦 C 区七层 717、719、720、721、723、725 室

联系地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 5 层

联 系 人：江春豪、张弛、杨扬

联系电话：010-56673701

传 真：010-56673728

邮政编码：100033

（二）分销商：平安证券股份有限公司

法定代表人：何之江

住 所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中

心 B 座第 22-25 层

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 楼

联系人：刘乾宇

联系电话：021-38637163

传 真：021-33830395

邮政编码：200120

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：水汝庆

住 所：北京市西城区金融大街 10 号

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系人：田鹏、李杨

联系电话：010-88170733

传 真：010-66061875

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

负 责 人：聂燕

住 所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系人：高斌

联系电话：021-38874800

传 真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所系统流通场所：上海证券交易所

总 经 理：吴清

住 所：上海市浦东南路528号证券大厦

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

五、审计机构

（一）北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：汪和俊

住 所：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

联系地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

联 系 人：潘国俊

联系电话：+86-10-82250666

传 真：+86-10-82250851

邮 编：100029

（二）利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：黄锦辉

住 所：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

联系地址：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

联系人：高直

联系电话：+86-10-85886680

传 真：+86-10-85886690

邮 编：100025

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

法定代表人：张剑文

住 所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系人：游云星 刘诗华

联系电话：0755-82871255

传 真：0755-82872090

邮政编码：518040

七、发行人律师：江苏中坚汇律师事务所

负 责 人：丁二林

住 所：江苏省镇江市解放路 22 号经协大厦六楼

联系地址：江苏省镇江市解放路 22 号经协大厦六楼

联系人：童国君、丁二林

联系电话：0511-85118837

传 真：0511-85118795

邮政编码：212001

八、监管银行/债权代理人：江苏常熟农村商业银行股份有限公司金湖支行

负 责 人：肖曦芳

住 所：金湖县衡阳路 228 号

联系地址：金湖县衡阳路 228 号

联 系 人：耿传全

联系电话：0517-86969900

传 真：0517-86969300

邮政编码：211600

九、担保人

（一）江苏省信用再担保集团有限公司

法定代表人：瞿为民

住 所：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

联系地址：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

联 系 人：杨劭

联系电话：0517-83332906

邮政编码：223001

第三条 发行概要

一、**发行人：**金湖县国有资产经营投资有限责任公司。

二、**债券名称：**2021 年金湖县国有资产经营投资有限责任公司公司债券（品种一）（简称“21 金湖债 01”或“本期债券”）。

三、**发行总额：**不超过 5 亿元人民币。

四、**债券品种规模：**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。

五、**债券期限：**本期债券为 7 年期。

六、**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。

七、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，从第 3 个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

八、**发行价格：**本期债券面值 100 元，平价发行，以 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 1,000 元。

九、发行安排：本次申报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。

十、发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十一、托管安排：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。

十二、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 4 月 26 日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 4 月 27 日。

十四、发行期限：发行期限为 2 个工作日，自发行首日 2021 年 4 月 27 日起，至 2021 年 4 月 28 日止。

十五、起息日：自 2021 年 4 月 28 日开始计息，本期债券存续期内每年的 4 月 28 日为该计息年度的起息日。

十六、计息期限：自 2021 年 4 月 28 日起至 2028 年 4 月 27 日止。

十七、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 4 月 28 日。（上述付息日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第

1 个工作日)。

十八、兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 4 月 28 日（上述兑付日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十九、本息兑付方式：通过本期债券相关登记托管机构办理。

二十、承销方式：本期债券由承销团以余额包销的方式承销。

二十一、承销团成员：主承销商为恒泰长财证券有限责任公司，分销商为平安证券股份有限公司。

二十二、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。

二十三、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

二十四、上市或流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将积极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。

二十五、税务提示：根据国家有关税收法律、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承担。

第四条 认购与托管

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

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

二、通过承销团成员设置的网点公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅。认购办法如下：

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

三、通过上海证券交易所市场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公司的《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。认购办法如下：

欲参与上海证券交易所市场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、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或 A 股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，不需缴纳任何附加费用；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律、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向境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的，具体联系方式见附表一（标注“▲”的）。

第六条 认购人承诺

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

一、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据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券的债权代理人、监管银行依据相关法律法规的规定发生合法变更并依法对该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、同意已签署的与本期债券相关的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

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

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

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对

本期债券项下的债务变更无异议；

（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级别的评级报告；

（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）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，最后五个计息年度利息随当年兑付的本金一起支付，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应获利息进行支付。本期债券付息日为2022年至2028年每年4月28日（上述付息日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。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。

（二）本期债券利息的支付通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在国家有关主管部门指定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，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、本金兑付

（一）本期债券设置本金提前偿付条款，从第3个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

本期债券本金的兑付日为2024年至2028年每年的4月28日（上

述兑付日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。

（二）本期债券本金的兑付通过相关债券托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在国家有关主管部门指定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：金湖县国有资产经营投资有限责任公司

住 所：金湖县健康西路 45 号

法定代表人：涂金龙

注册资本：200,000 万元人民币

成立日期：2003 年 03 月 28 日

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：国有资产（包括国有土地）的收购、储备、经营、投资、管理、转让、兼并、重组、租赁以及经批准的其它业务；农业综合开发、农村基础设施建设；城乡各类道路、桥、闸、下水道、涵洞建设；排水管、水泥、方砖销售；路牙生产、销售；木制品加工、销售；房屋租赁；房地产开发、销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

金湖县国有资产经营投资有限责任公司是金湖县重要的投融资建设主体，公司股东和实际控制人为金湖县人民政府。公司是金湖县重要的投融资主体之一，在业务发展、区域环境和政府支持等方面具有显著优势。

经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额 2,532,336.39 万元，负债总额 1,307,823.37 万元，所有者权益 1,224,513.02 万元。2019 年度公司实现营业收入

113,329.62 万元，利润总额 15,277.09 万元，净利润 11,052.51 万元。

二、发行人历史沿革

（一）设立情况

发行人成立于 2003 年 3 月 28 日，是金湖县人民政府全额出资的国有独资企业，实际控制人是金湖县人民政府。发行人是江苏省金湖县主要的城市建设项目实施主体，在金湖县基础设施建设投融资领域中具有垄断性的行业地位。

（二）股东及股本变更情况

金湖县国有资产经营投资有限责任公司是根据淮安市人民政府《市政府关于同意组建金湖县国有资产经营投资有限责任公司的批复》（淮政复【2003】32 号）文件批准成立的国有独资公司。

设立时的出资经由金湖申宝联合会计师事务所金申验字【2003】第 022 号验资报告审验，公司股权结构及出资形式如下表：

股东名称	出资额（万元）	占比(%)	出资形式
金湖县人民政府	3010.286	100.00	货币
合计	3010.286	100.00	

2008 年 12 月 18 日，根据公司股东决定及修改后的章程规定，通过资本公积转增，公司注册资本增加到 10,000 万元，本次增资经金湖申宝联合会计师事务所金申验字【2008】第 131 号验资报告确认。

2010 年 11 月 29 日根据公司股东决定及修改后的章程规定，公司注册资本增加到 50,000 万元，本次增资已经苏州鑫城会计师事务所有限公司苏鑫验字【2010】第 159 号验资报告确认。

2014 年 11 月 14 日发行人法定代表人由“王雪峰”变更为“王

文勤”，企业住所由“金湖县建设路 33 号”变更为“金湖县健康西路 45 号”。

2015 年 10 月 21 日发行人经营期限由“2023 年 02 月 12 日到期”变更为“长期”。

2016 年 10 月 12 日根据发行人股东决定，公司注册资本增加到 200,000.00 万元，本次增加注册资本 150,000.00 万元，由股东金湖县人民政府以货币形式认缴。截至募集说明书签署日，上述款项已到账。

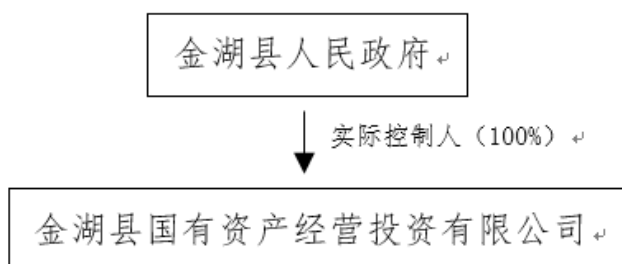
2020 年 9 月 9 日，根据发行人股东决定，公司董事长由“王文勤”变更为“涂金龙”，目前，上述变更事项已完成工商变更。

发行人现持有淮安市金湖工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，统一社会信用代码为 91320831748168196U。

截至募集说明书签署日，发行人注册资本及股权结构未发生变化。

三、发行人股权结构及实际控制人

公司股东和实际控制人为金湖县人民政府。



四、发行人公司治理与组织结构

（一）公司治理

发行人按照《中华人民共和国公司法》和国家有关法律、行政法规及有关政策的规定，建立了完善的法人治理机构，并按有关规定规

范运作。公司设立了董事会、监事会和经理层，不设股东会，股东会职权由出资人金湖县人民政府行使。决策层、监督层、经营管理层按照工作规则各司其职，各负其责。董事会是公司决策机构，负责决定公司的有关重大事项；监事会处于监督评价的核心地位；公司经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行人。目前发行人的公司治理结构如下：

1、出资人

公司不设股东会，由出资人行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修订公司章程；
- （11）其他职权。

2、董事会

公司设董事会，成员为 5 人，其中 3 人由出资人委派，2 人由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，任期届满，可连派（连选）连任。董事会设董事长一人，副董事长一人。董事长、副董事长由出资人从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

- （1）执行出资人的决定，并向出资人报告工作；
- （2）审定公司的经营计划和投资方案；
- （3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （6）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- （7）决定公司内部管理机构的设置；
- （8）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经理、财务负责人及其报酬事项；
- （9）制定公司的基本管理制度；
- （10）其他职权。

3、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成，其中 3 人由出资人委派，2 人由公司职工代表大会选举产生。监事每届任期每届三年，任期届满，可连派（连选）连任，监事会主席由出资人从监事会成员中指定。董事、高级管理人员不得兼任监事。

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、公司章程或者国有资产监督管理机构决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

（4）依据《公司法》第一百五十二条规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（5）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所协助其工作，费用由公司承担。

4、总经理

公司设总经理一名，由董事会聘任或者解聘。总经理可由董事兼任，须经国有资产监督管理机构同意。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（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）拟订公司的基本管理制度；

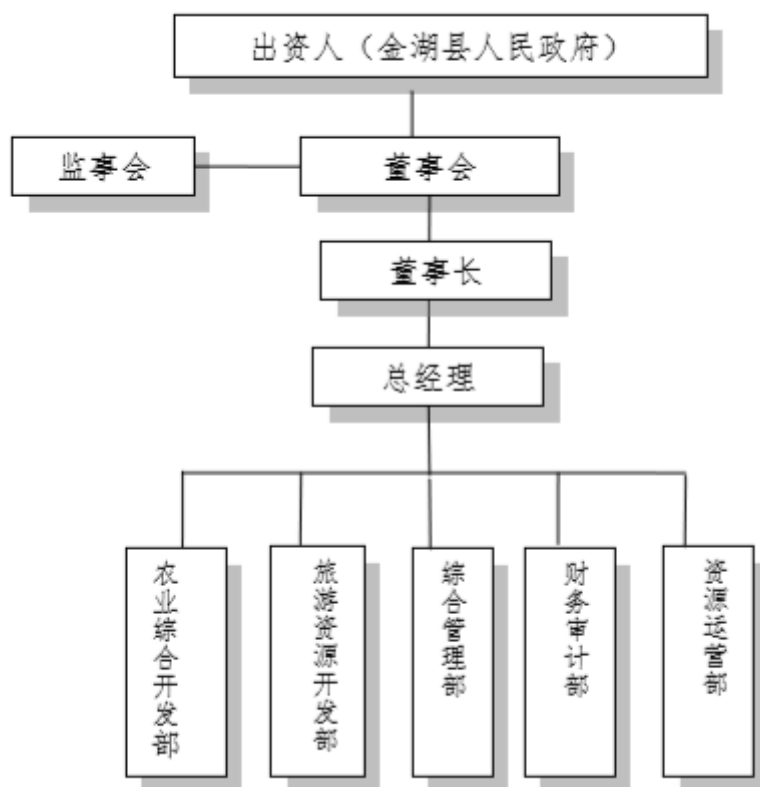
（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

（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。不是董事的总经理列席董事会会议。

（二）组织结构

发行人在组织机构设置方面，以精干、高效为原则，根据发行人定位、业务特点及业务需要设置了农业综合开发部、旅游资源开发部、综合管理部、财务审计部和资产运营部。发行人组织结构如下图所示：



1、综合管理部

负责协助领导综合协调公司日常工作；负责收集、管理、上报、发布信息；负责承担秘书、文印、档案、机要、保密、保卫、保洁等工作；负责会议安排、记录等会务工作；负责行政事务、对外接待工作；负责工作目标管理和跟踪考核；健全用印登记，注明盖章日期、部门、内容、审批人、经手人等内容，以便备查；负责办公用品、设备材料的采购、发放和管理的工作；完成领导交办的其他各项工作。

2、财务审计部

认真贯彻执行《会计法》及有关财经法规制度。严格执行《企业会计准则》和《会计核算办法》、《政府投资项目资金管理实施细则》等相关文件规定；制定财务管理的各项规章制度并监督执行；协助公司年度目标任务的制定与分解，编制并下达财务计划，编制并上报年度财务预算，指导财务活动；负责财务管理、资金筹集和调拨，制定资金使用管理办法，合理使用资金；负责成本核算管理工作，建立成本核算管理体制，制定成本管理和考核办法，探索降低成本的途径和方法；负责网上银行的安全与正常运营，负责下属各企业应上缴费用的收缴、下达等资金拨付管理工作；负责债权债务的管理工作，参与资产管理和各项投资管理；负责年度财务决算工作，审核、编制上级有关财务报表，并进行综合分析；负责会计电算化管理工作，制定相关规章制度，保证会计信息真实、准确和完整；负责纳税管理，运用税收政策，依法纳税；负责财务会计凭证、账簿、报表等财务档案的分类、整理和档案移交档案室管理。

3、资源运营部

负责建立健全公司人力资源管理系统，制定公司用工制度、人力资源管理制度、劳动工资制度、人事档案管理制度等；进行人员招聘、选拔、解聘，签订劳动合同，处理劳动纠纷；负责员工薪酬方案的制定、实施和修订；负责员工日常劳动纪律、考勤、绩效考核工作；建立公司培训计划，对员工的培训工作进行监督和考核。

4、农业综合开发部

负责农业综合开发领域投资开发工作。在生态高效农业领域，按

照优质、高效、生态、安全要求，构建农业特色产业体系，坚持用现代科技提升农业、现代经营方式变革农业，加快实现传统农业向现代农业转变，提高农业综合生产能力和市场竞争力。

5、旅游资源开发部

负责农业旅游领域的投资开发工作，充分利用金湖县富足的旅游资源，不断加大对生态旅游业的投入，打造沪宁都市圈旅游休闲“后花园”。

五、发行人控股和参股子公司情况

（一）发行人控股子公司情况

截至本募集说明书签署日，纳入发行人合并范围内子公司具体情况如下：

序号	企业名称	业务性质	持股比例（%）		取得方式
			直接	间接	
1	金湖国控基金管理有限公司	金融业	100.00		投资设立
2	金湖尧乡文化旅游发展有限公司	租赁和商务服务业	100.00		投资设立
3	江苏金湖绿莲生态旅游发展有限公司	水利、环境和公共设施管理业		100.00	投资设立
4	金湖荷瑞生态旅游发展有限公司	房地产业		100.00	投资设立
5	金湖尧乡文化旅游管理有限公司	租赁和商务服务业		100.00	投资设立
6	金湖县经信金融服务有限公司	金融业	100.00		投资设立
7	金湖县金信融资担保有限公司	租赁和商务服务业	100.00		投资设立
8	金湖荷之都实业有限公司	租赁和商务服务业	100.00		划拨
9	金湖县新城保障性住房开发有限公司	房地产业	100.00		划拨
10	金湖县城建市政工程有限公司	建筑业	100.00		划拨
11	金湖县园林绿化工程有限公司	水利、环境和公共设施管理业	100.00		划拨
12	金湖易采咨询服务有限公司	租赁和商务服务业	100.00		投资设立
13	金湖县荷都房屋征收服务有限公司	居民服务、修理和其他服务业	100.00		投资设立
14	金湖尧乡滩涂开发投资有限公司	租赁和商务服务业	100.00		投资设立
15	金湖碧水源生态科技有限公司	批发和零售业	100.00		投资设立
16	淮安市金晟科技小额贷款有限公司	金融业	60.00		投资设立

17	金湖智字网络科技有限公司	信息传输、软件和 信息技术服务业	100.00		投资设立
----	--------------	---------------------	--------	--	------

主要全资子公司基本情况介绍：

1、金湖国控基金管理有限公司

金湖国控基金管理有限公司成立于 2017 年 3 月 29 日，注册资本为 2,000.00 万元，经营范围为受托管理私募股权投资基金；非公开募集资金用于项目投资；投资管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，金湖国控基金管理有限公司总资产 3,826.13 万元，净资产 2,025.46 万元；2019 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 11.63 万元。

2、金湖尧乡文化旅游发展有限公司

金湖尧乡文化旅游发展有限公司成立于 2016 年 10 月 11 日，注册资本为 100,000.00 万元人民币，经营范围为文化旅游项目策划与开发；文化旅游用品、纪念品开发、销售；文化创意、演艺策划；旅游景观设计；文化旅游项目投资；旅游景区配套设施建设；文化旅游信息咨询；旅游商品开发；企业营销策划；园林绿化工程施工；游览景区、观光园林、园林管理服务；农产品初加工服务；稻谷、小麦、蔬菜、水果、苗木、花卉种植、销售；淡水鱼、虾、蟹养殖、销售；国内各类广告设计、制作、发布、代理；旅游宣传服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，金湖尧乡文化旅游发展有限公司总资产 157,254.13 万元，净资产 79,767.62 万元；2019 年度实现营业收 690.47

万元；2019 年度实现净利润-4,363.07 万元。

3、金湖县经信金融服务有限公司

金湖县经信金融服务有限公司成立于 2014 年 12 月 16 日，注册资本人民币 1,000.00 万元，经营范围为金融信息咨询服务，投资咨询服务，工商咨询服务，企业形象策划服务，社会咨询服务，企业管理服务；实业投资。（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 年末，金湖县经信金融服务有限公司总资产 6,249.82 万元，总负债 5,035.05 万元，净资产 1,214.77 万元；2019 年度实现营业收入 372.15 万元，净利润 108.55 万元。

4、金湖县金信融资担保有限公司

金湖县金信融资担保有限公司成立于 2014 年 1 月 21 日，注册资本 20,008.00 万元，经营范围为融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保。其他业务：诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金进行投资。（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 年末，金湖县金信融资担保有限公司总资产 22,955.55 万元，总负债 2,190.92 万元，净资产 20,764.63 万元；2019 年度实现营业收入 654.53 万元，净利润 145.75 万元。

5、金湖荷之都实业有限公司

金湖荷之都实业有限公司成立于 2015 年 7 月 1 日，注册资本为 10,000.00 万元人民币，经营范围为实业投资活动;投资咨询服务;房地产开发、销售；房屋建筑工程施工；市政公用工程施工；景观和绿地设施工程施工；室内外装饰装潢工程施工；博物馆服务;体育场馆服务;信息系统集成服务；计算机、软件及辅助设备销售。（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 年末，金湖荷之都实业有限公司总资产 136,297.78 万元，净资产 10,419.47 万元；2019 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-62.82 万元。

6、金湖县新城保障性住房开发有限公司

金湖县新城保障性住房开发有限公司成立于 2005 年 3 月 8 日，注册资本人民币 15,000.00 万元，经营范围：房地产开发、安置房建设、老城区回迁小区开发与建设、旧城改造项目，商品房销售、市政工程施工（取得资质后方可经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，金湖县新城保障性住房开发有限公司总资产 294,503.81 万元，总负债 281,095.02 万元，净资产 13,408.79 万元；2019 年度实现营业收入 569.68 万元，净利润-113.12 万元。

7、金湖县城建市政工程有限公司

金湖县城建市政工程有限公司成立于 1998 年 5 月 22 日，注册资本为 2,000.10 万元人民币，经营范围为城乡各类道路、桥、闸、下水道、涵洞建设；路牙生产；排水管、水泥、方砖销售；园林绿化、风

景园林绿化工程、园林绿化综合工程、城市园林景观绿化工程施工、路灯及亮化工程施工、安装、维修。房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动（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 年末，金湖县城建市政工程有限公司总资产 27,699.08 万元，净资产 1,192.28 万元；2019 年度实现净利润-129.07 万元。

8、金湖县园林绿化工程有限公司

金湖县园林绿化工程有限公司成立于 1996 年 8 月 26 日，注册资本 2,000.00 万元人民币，经营范围城市园林景观绿化工程的规划和施工、园林绿化、植物材料的生产和经营、技术咨询、培训和装饰；建筑劳务分包；五金、建筑材料、日用杂品销售。（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 年末，金湖县园林绿化工程有限公司总资产 11,138.72 万元，净资产 716.22 万元；2019 年度实现净利润-938.14 万元。

（二）发行人联营或合营企业情况

1、江苏金湖中科辅航建设有限公司

江苏金湖中科辅航建设有限公司，发行人持有该公司 49% 股权。该公司成立于 2019 年 08 月 19 日，注册资本 20,000 万元人民币，经营范围航空产业园的开发、建设、运营；航空产品研发、制造、维修、技术服务、技术转让、技术咨询；房屋租赁、场地租赁；物业管理；航空主题游乐园的开发、建设、运营；养老服务、洗浴服务、住宿服务、餐饮服务、停车场服务、餐饮企业管理服务、展览展示服务；贸

易代理；广告制作、发布。（不得从事产业政策禁止类、淘汰类项目，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）。

2、金湖筑库供应链管理有限公司

金湖筑库供应链管理有限公司，发行人持有该公司 30% 股权。该公司成立于 2019 年 05 月 30 日，注册资本 1,000 万元人民币，经营范围供应链管理及相关配套服务；建筑材料销售；企业管理咨询；互联网信息平台技术开发、技术服务；供应链领域内技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；国类各类广告发布、代理、制作服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（三）发行人参股公司情况

截至报告期末，发行人无参股公司。

六、董事、监事和高级管理人员情况

公司现有董事 4 名，监事 5 名，高级管理人员 1 名，基本情况如下：

姓名	性别	职务	任职期限	是否为公务员	是否存在兼职取薪情况
涂金龙	男	董事长	2020/09/01 至今	否	不存在
		总经理			
潘睿	男	董事	2014/11/10 至今	否	不存在
柏春阳	男	董事	2019/12/5 至今	否	不存在
陈军仁	男	董事	2014/11/10 至今	否	不存在
杨月兰	女	监事	2014/11/10 至今	否	不存在
陈华文	男	监事	2014/11/10 至今	否	不存在
应燕	女	监事	2020/09/01 至今	否	不存在
邹修忠	女	监事	2020/09/01 至今	否	不存在
柏苏敏	女	监事	2016/10/12 至今	否	不存在

（一）董事

涂金龙：男，汉族，1971年出生，本科学历。历任金湖县黎城镇财政所办事员、金湖县财政局国有资产管理科办事员、金湖县财政局国有资产管理科负责人、金湖县财政局信息中心正股级协理员、金湖县财政局信息中心副科级。现任金湖县国有资产经营投资有限责任公司董事长、总经理。

陈军仁：男，汉族，1973年出生，本科学历，高级会计师。历任金湖县卫生局审计会计、总帐会计、计财部负责人；金湖县农业局、金湖县林牧渔业发展局、金湖县教育局、金湖县住房和城乡建设局任总帐会计。现任金湖县国有资产经营投资有限责任公司董事。

柏春阳：男，汉族，1978年出生，本科学历。历任金湖县广播电视局技术员、金湖县广播电视局有线台副台长、金湖县人民政府房屋拆迁管理办公室副主任、副书记；金湖县住房和城乡建设局招商办主任、金湖县住房和城乡建设局办公室负责人（期间负责县第二水厂建设帮办工作）；金湖县自来水公司经理，县人民政府房屋拆迁管理办公室副主任、副书记；金湖县自来水公司经理、住建局机关党支部书记。现任金湖县国有资产经营投资有限责任公司董事。

潘睿：男，1981年出生，本科学历。历任淮安市外侨旅行社员工；金湖县国有资产经营投资有限责任公司员工。现任金湖县国有资产经营投资有限责任公司职工董事。

（二）监事

陈华文：男，1967年出生，本科学历。历任金湖县唐港财政所政所总预算会计；金南财政所总预算副所长。现任金湖县国有资产经

营投资有限责任公司监事会主席。

杨月兰：女，1972 年出生，本科学历。历任金湖县唐港镇、涂沟镇财政所单位预算会计；金湖县会计中心委派会计；金湖县财政局财监科科长；涂沟财政所副所长。现任金湖县国有资产经营投资有限责任公司监事。

柏苏敏：女，1983 年出生，大专学历。历任北京昌平市场服务管理中心财务会计；江苏金加钻彩股份有限公司财务会计；2016 年 03 月至今在金湖县国有资产经营投资有限责任公司财务科工作。现任金湖县国有资产经营投资有限责任公司职工监事。

邹修忠：男，1976 年出生，本科学历。历任金湖县金北镇中心小学教师、会计，金湖县教育局会计。现任金湖县国有资产经营投资有限责任公司监事。

应燕：女，1978 年出生，本科学历。历任金湖县粮食局直属库会计，江苏金叶粮油食品有限公司会计，金湖县国税局办事员，江苏金湖经济开发区管理委员会财经局会计。现任金湖县国有资产经营投资有限责任公司监事。

（三）高级管理人员

涂金龙：董事长、总经理，简历见“（一）发行人董事情况”。

发行人董事、监事及高级管理人员中无公务员，上述人员的任命已履行必要的任职程序，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》和公司章程相关要求。

七、近三年违法违规及重大诉讼情况

截至本募集说明书签署日，近三年来，发行人无重大违法和违规行为，不存在尚未了结的实质性影响公司财务、经营及资产状况的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人主营业务涉及工程代建板块、租赁业务板块、土地转让及其他业务等。报告期内，发行人营业收入分别为 111,768.32 万元、110,676.62 万元、113,329.62 万元和 119,327.13 万元。发行人 2017-2019 年度营业收入情况如下：

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	89,027.64	78.56	96,294.86	87.01	97,377.76	87.12
农业产业	-	-	44,569.78	40.27	45,234.44	40.47
安置房	34,505.89	30.45	35,690.64	32.25	-	-
拆迁服务	173.95	0.15	-	-	-	-
农业基础设施工程	49,327.67	43.53	11,742.11	10.61	22,816.27	20.41
土地转让	-	-	-	-	22,259.41	19.92
保障房	569.68	0.50	763.55	0.69	4,682.65	4.19
担保收入	631.31	0.56	530.77	0.48	247.17	0.22
利息收入	380.73	0.34	248.67	0.22	148.90	0.13
门票	684.20	0.60	491.39	0.44	490.75	0.44
园林绿化	1,040.07	0.92	1,360.45	1.23	422.28	0.38
市政工程	1,625.63	1.43	894.83	0.81	1,075.91	0.96
咨询	88.49	0.08	2.68	0.00	-	-
其他业务收入	24,301.98	21.44	14,381.76	12.99	14,390.56	12.88
租赁	21,004.73	18.53	14,346.30	12.96	14,376.91	12.86
资金拆借利息	3,245.31	2.86	-	-	-	-
其他	51.95	0.05	35.46	0.03	13.64	0.01
营业收入	113,329.62	100.00	110,676.62	100.00	111,768.32	100.00

发行人 2017-2019 年度业务板块营业成本情况如下：

单位：万元，%

项目	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	69,240.16	88.33	70,898.55	89.46	70,332.21	89.50

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
农业产业	-	-	31,129.12	39.28	30,317.79	38.58
安置房	26,289.96	33.54	25,861.68	32.63	-	-
拆迁服务	142.69	0.18	-	-	-	-
农业基础设施工程	38,105.63	48.61	10,078.64	12.72	19,583.96	24.92
土地转让	-	-	-	-	17,400.00	22.14
保障房	475.79	0.61	711.97	0.90	1,549.45	1.97
担保收入	-	-	-	-	-	-
利息收入	-	-	-	-	-	-
门票	1,321.02	1.69	995.45	1.26	468.28	0.60
园林绿化	1,503.48	1.92	1,241.95	1.57	145.18	0.18
市政工程	1,399.97	1.79	879.75	1.11	867.55	1.10
咨询	1.64	0.00	-	-	-	-
其他业务成本	9,148.38	11.67	8,349.01	10.54	8,253.09	10.50
租赁	9,148.38	11.67	8,349.01	10.54	8,253.09	10.50
资金拆借利息	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
营业成本	78,388.54	100.00	79,247.57	100.00	78,585.31	100.00

发行人 2017-2019 年度业务板块营业毛利润情况如下：

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务毛利	19,787.48	56.63	25,396.31	80.81	27,045.55	81.50
农业产业	-	-	13,440.66	42.77	14,916.65	44.95
安置房	8,215.94	23.51	9,828.96	31.27	-	-
拆迁服务	31.26	0.09	-	-	-	-
农业基础设施工程	11,222.04	32.12	1,663.46	5.29	3,232.30	9.74
土地转让	-	-	-	-	4,859.41	14.64
保障房	93.89	0.27	51.58	0.16	3,133.20	9.44
担保收入	631.31	1.81	530.77	1.69	247.17	0.74
利息收入	380.73	1.09	248.67	0.79	148.90	0.45
门票	-636.82	-1.82	-504.06	-1.60	22.46	0.07
园林绿化	-463.40	-1.33	118.50	0.38	277.10	0.84
市政工程	225.66	0.65	15.08	0.05	208.35	0.63
咨询	86.86	0.25	2.68	0.01	-	-
其他业务毛利	15,153.60	43.37	6,032.75	19.19	6,137.46	18.50
租赁	11,856.35	33.93	5,997.29	19.08	6,123.82	18.45
资金拆借利息	3,245.31	9.29	-	-	-	-
其他	51.95	0.15	35.46	0.11	13.64	0.04

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利	34,941.08	100.00	31,429.06	100.00	33,183.01	100.00

发行人 2017-2019 年度业务板块营业毛利率情况如下：

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务毛利率	22.23%	26.37%	27.77%
农业产业		30.16%	32.98%
安置房	23.81%	27.54%	
拆迁服务	17.97%		
农业基础设施工程	22.75%	14.17%	14.17%
土地转让			21.83%
保障房	16.48%	6.76%	66.91%
担保收入	100.00%	100.00%	100.00%
利息收入	100.00%	100.00%	100.00%
门票	-93.07%	-102.58%	4.58%
园林绿化	-44.55%	8.71%	65.62%
市政工程	13.88%	1.68%	19.37%
咨询	98.15%	100.00%	
其他业务毛利率	62.36%	41.95%	42.65%
租赁	56.45%	41.80%	42.59%
资金拆借利息	100.00%		
其他	100.00%	100.00%	100.00%
营业毛利率	30.83%	28.40%	29.69%

报告期内，发行人的营业收入主要来源于农业产业业务、安置房业务和农业基础设施工程业务，营业收入整体较为稳定。2019 年度发行人农业产业收入为 0，主要系该年度金湖县生态农业观光项目未确认收入所致。2017 年度发行人安置房业务收入为 0，主要系该年度金湖县金湖县棚户区改造安置房建设项目未确认收入所致。发行人营业成本变化趋势与营业收入一直，基本保持稳定。

发行人毛利润主要来源于工程代建板块下的业务，主要来自于农业产业业务、安置房业务和农业基础设施工程业务，2019 年度主营业务带来的毛利较 2018 年度有所下降，主要系该年度金湖县生态农

业观光项目未确认收入所致，但其他业务中的租赁业务毛利对主营业务毛利进行了补充，毛利润总体基本保持稳定状态。发行人毛利率基本保持稳定，工程代建板块下的各业务毛利率波动较小。

二、发行人业务经营情况

发行人是金湖县基础设施建设和土地开发整理主体，发行人具体业务分为工程代建板块、租赁业务板块、土地转让板块和其他业务板块。其中，工程代建板块包括农业产业收入、农业基础设施工程收入、拆迁服务以及安置房收入；租赁业务板块为房产和滩涂租赁；其他业务板块主要为合并范围内下属子公司市场化运营的园林绿化、市政工程、融资担保等业务。报告期内，工程代建板块收入平均占比为 72.71%，为发行人第一大收入来源；租赁业务板块平均收入占比为 14.79%，土地转让板块平均收入占比为 6.64%。

（一）工程代建板块

1、业务模式

工程代建板块业务主要涉及的业务是农业产业收入、农业基础设施工程收入、拆迁服务以及安置房收入。工程代建的经营模式为发行人接受金湖县政府的委托，对金湖县生态农业观光项目、金湖县现代科技农业工程项目和棚户区改造项目进行代建。依据签订的《委托代建协议》，发行人收取该项收入。

（1）代建项目的立项：发行人作为代建项目的项目法人，享有项目法人权利，并承担相应责任，其中，代建项目的立项文件均由发行人办理。发行人负责的代建项目主要有以下三部分：金湖县生态农

业观光项目、金湖县现代科技农业工程项目和棚户区改造项目，以上项目的立项均由发行人办理，发行人已取得相关批复。

（2）投融资安排：代建项目资金来源主要是公司自筹、股东投资和申请政策性银行贷款、发债、银行贷款等外部融资渠道筹集资金。

（3）收益分配：根据发行人与政府签订的委托代建合同，由公司负责金湖县生态农业观光项目、金湖县现代科技农业工程项目和棚户区改造项目的建设工程，包括项目所包含的前期土地开发整理、道路工程、项目建设等。金湖县政府按照每年年末的项目进度情况，按年度确认项目收入及成本。

（4）回款安排：经政府审核予以确认的项目代建结算资金，政府根据财政资金状况，统筹安排财政资金支付代建项目结算资金。

2、经营情况

2017-2019 年度，发行人工程代建板块收入分别为 68,050.71 万元、92,002.52 万元和 84,007.52 万元，占营业收入的比重分别为 60.89%、83.13%和 74.13%。该板块为发行人营业收入最重要的组成部分。根据金湖县人民政府金政发〔2003〕087 号文，由公司负责金湖县农业综合开发，具体包括道路、水利工程、园区、公用设施的建设、土地前期整理及动拆迁服务、农业开发配套服务、农业流通服务和高效农业等。公司农业基础设施工程业务包括农田水利建设，农产品流通重点设施建设，商品粮棉生产基地建设等。报告期内，发行人确认收入的项目包括金湖县生态农业观光项目、金湖县现代科技农业工程项目和安置房项目。具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
金湖县生态农业观光项目	-	-	44,569.78	31,129.12	45,234.44	30,317.79
金湖县现代科技农业工程项目	49,327.67	38,105.63	11,742.11	10,078.64	22,816.27	19,583.96
金湖县棚户区改造安置房建设	34,505.89	26,289.96	35,690.64	31,129.12		
拆迁服务	173.95	142.69				
合计	84,007.51	64,538.28	92,002.53	72,336.88	68,050.71	49,901.75

截至 2018 年 12 月 31 日，金湖县生态农业观光项目已完工，并已移交金湖县人民政府。发行人农业产业收入全部来自于金湖县生态农业观光项目，因项目已结转完毕故 2019 年度无农业产业收入；金湖县现代科技农业工程项目已基本完工，尚有部分开发成本将逐步确认收入；金湖县棚户区改造安置房建设项目已开始逐步移交金湖县房屋征收办并结算价款。

（二）租赁业务板块

1、业务模式

公司租赁业务板块收入来自房产租赁和滩涂租赁，其中商业房产租赁的承租方金湖金宝水利建设有限公司（以下简称“金湖金宝”），根据租赁合同，租赁合同为五年期，即从 2017 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，年租赁费为 98,022,200.00 元整；2015 年 12 月 20 日公司与金湖县滩涂开发公司（以下简称“金湖滩涂”）签订合同将公司所有的 35,035.00 亩内陆滩涂出租给金湖滩涂，租期从 2016 年 1 月 1 日至 2030 年 1 月 1 日，租金费用为每年 1,500.00 元/亩，每年 6 月 30 日前一次结清。由于公司滩涂使用权摊销成本规模较大，拉低了租赁收入整体的毛利率。2019 年，公司与金湖县行政审批局就公司出资

建设的市民中心租赁及委托达成协议，年租金 2,560 万元；公司与金湖吴运铎实验学校就房屋租赁达成协议，租金 4,330 万元。

2、经营情况

2017-2019 年度，发行人租赁业务业务板块收入分别为 14,376.91 万元、14,346.30 万元和 21,004.73 万元，占同期营业收入的比重分别为 12.86%、12.96%和 18.53%。2019 年度发行人租赁收入增加，主要为新增对金湖县行政审批局、金湖吴运铎实验学校的租赁收入所致。发行人租赁业务板块收入包括滩涂租赁和房产租赁。截至 2019 年末公司房产出租情况如下：

单位：平方米、元/平方米、万元

序号	产权证号	坐落	建筑面积	单价	年租金
1	金房权证金湖县字第 J201224152 号	金湖县交通路	4,257.69	900.00	383.19
2	金房权证金湖县字第 J201224164 号	金湖县（航运公司办公楼）	1,390.88	900.00	125.18
3	苏 2019 金湖县不动产权第 0011511 号	金湖县健康西路	13,842.12	930.00	1,287.32
4	苏 2019 金湖县不动产权第 0011513 号	金湖县健康西路	36,728.25	930.00	3,415.73
5	金房权证金湖县字第 J201224204 号	金湖县衡阳路	5,505.10	870.00	478.94
6	金房权证金湖县字第 J201224150 号	金湖县衡阳路	3,712.14	870.00	322.96
7	金房权证金湖县字第 J201224153 号	金湖县建设西路	12,329.37	930.00	1,146.63
8	金房权证金湖县字第 J201224167 号	金湖县建设路	7,348.56	900.00	661.37
9	金房权证金湖县字第 J201224168 号	水上新村	1,009.94	750.00	75.75
10	金房权证金湖县字第 J201224165 号	向阳路	1,404.11	825.00	115.84
11	金房权证金湖县字第 J201224166 号	三河路 2 号	2,745.96	840.00	230.66
12	金房权证金湖县字第 J201224207 号	水上新村	169.34	825.00	13.97
13	金房权证金湖县字第 J201224209 号	金湖县健康西路 29 号	3,476.86	930.00	323.35
14	金房权证金湖县字第 J201224208 号	金湖县建设路	9,719.61	900.00	874.76
15	金房权证金湖县字第 J201224206 号	金湖县建设路 80 号	2,868.50	930.00	266.77
16	金房权证金湖县字第 J201224169 号	金湖县宁淮东线东侧	901.68	885.00	79.80
17	苏 2019 金湖县不动产权第 0010795 号	金湖县园林南路 288 号	55,614.00	460.00	2,560.00
	合计		163,024.11	-	12,362.22

注释：发行人名下吴运铎实验学校宿舍楼产证办理中

（三）土地转让板块

1、业务模式

土地转让收入为发行人 2017 年新增业务板块，系发行人所有的部分地块转让给第三方获取的收入。该土地转让履行了招拍挂程序后土地款项由第三方通过土地局支付给发行人。发行人所属的土地均证照齐备并交纳土地出让金，且企业所有地块均在前期债券发行时做了充分的披露，符合法律和国家的有关规定。2018-2019 年发行人未进行土地转让业务。未来，发行人会根据实际情况来运营该板块业务。

发行人转让的土地均采用委托金湖县公共资源交易中心对外挂牌竞拍的方式，具体交易流程为：1、发行人委托金湖县公告资源交易中心对外挂牌拟转让土地；2、土地开发商按流程竞拍挂牌土地；3、开发商中标后支付土地转让价款至金湖财政局；4、金湖财政局收到转让价款并扣除部分税费后，将土地转让款支付给发行人。

2、经营情况

2017 年度，发行人土地转让板块实现收入 22,259.41 万元，当期账面结转成本 17,400.00 万元。2017 年度，土地转让明细如下：

单位：平方米、万元

序号	土地权证编号	转让面积	转让方式	交易对手方	价格确定方式	账面结转成本
1	金国用（2016）第 1301 号	40,946.00	挂牌	明发集团金湖房地产开发有限公司	竞拍	17,400.00
	合计	40,946.00				17,400.00

三、发行人所在行业的发展现状和前景

发行人是淮安市金湖县人民政府重点打造的大型国有企业，也是引导和带动地方特色经济、进行独立经营的市场化竞争主体。目前，发行人的业务经营范围主要包括农业产业中的土地开发整理业务和

农业基础设施建设两个方面。

（一）土地开发整理行业

1、我国土地开发整理业务行业现状及前景

土地开发整理业务行业是指通过对土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和基础设施配套建设，对国有土地进行开发和再开发的经营活动。同时，土地开发整理业务行业也增加了土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，土地开发整理业务行业有利于最大限度地发掘土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。我国现阶段土地开发整理的主要内容：一是调整用地结构；二是平整土地，提高土地集约利用率；三是道路、沟渠、林网等综合建设；四是归并农村居民点；五是恢复利用废弃土地；六是划定地界，确定权属；七是在保护和改善生态环境的前提下，适度开发宜农土地后备资源。

土地开发和经营行业属于周期性行业，和国内或国际经济波动相关性较强，其典型特征是价格呈周期性波动。自 2008 年次贷危机以来，我国经济处于缓慢复苏阶段，未来土地开发和经营行业将随着城镇化进程的加快不断发展。由于特许经营制度是土地开发和经营的主要形式，由政府授予企业在一定时间和范围内进行经营的权利，政府通过协议或其他方式明确政府与获得特许权的企业之间的权利和义务，因此土地开发和经营行业的市场供求状况和变化，主要与当地城市的经济发展水平、城镇化发展相关，行业的竞争在各行政区域范围

之间偏弱。受益于中国经济的持续增长，城市化进程加快，土地开发整理业务行业将在较长时期内快速持续发展。

2、金湖县土地开发整理业务行业现状及前景

根据《金湖县2019年国民经济和社会发展规划草案》，金湖县将深化“一主一副两片”发展新格局，着力推进以人为核心的美好城乡建设，打造精品主城区，持续推进小区、棚户区改造，划分重点开发和适度开发区域，不断优化城乡发展空间。这将对土地开发整理业务行业形成巨大的需求拉动。

根据金湖县国民经济和社会发展规划纲要，金湖县将以破除城乡二元结构为突破口，统筹城乡规划编制，实施好新一轮金湖县总体规划和土地利用规划。未来金湖县将以城市理念科学安排城乡建设、产业集聚、生活居住、生态保护等空间布局，推进工业向园区、人口向城镇、居住向社区、土地向适度规模经营集中，逐步形成布局合理、分工有序、开放互通的城乡空间结构。

（二）农业基础设施建设行业现状及前景

1、我国农业基础设施建设现状及前景

我国“十五”规划提出，中国需要把农业基础设施建设作为今后推动农村经济发展、促进农业和农村现代化的重要措施。农村的发展、农村收入水平的提高，有赖于完善的现代农业基础设施；薄弱和落后的农业基础设施是无法支撑现代农业的发展，并严重制约农业和农村经济的发展和完善。改善农业基础设施建设的现状，切实加强农业基础设施建设，对解决“三农”问题具有十分重要的意义。

党的十八大报告明确指出，要坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路。“新四化”中，新型城镇化和农业现代化均离不开水资源的支撑，也必然受到水资源的约束。我国农业抵御自然灾害的能力不强，特别是农田水利基础设施较为脆弱。《水利发展规划（2011—2015 年）》指出，“我国一半以上耕地缺少基本灌排条件，40%的大型灌区骨干工程、50%-60%的中小型灌区存在不配套和老化失修问题，大型灌排泵站设备完好率不足 60%，农田灌溉“最后一公里”问题凸显。“十二五”规划目标的实现，客观上要求加快农业基础设施建设，尤其是加快农田水利建设。

2012 年以来，国家关于农业基础设施建设，特别是农田水利建设和农田水资源管理的一系列政策密集出台。水利部部长陈雷在 2012 年 11 月国务院召开全国冬春农田水利基本建设电视电话会议上强调，“各地、各有关部门把水利摆在更加突出的位置、作为优先保障的领域，推动各项水利工作取得重大进展，防汛抗旱成效显著，水利投入再创新高，水利建设加速推进。”2012 年冬至 2013 年春，全国农田水利建设累计完成总投资 2,925 亿元，增长 35.2%，此前历年计划增速均为同比 10%以上，显示我国农田水利政策进一步倾斜。水利部统计，“十一五”完成农田水利基本建设投资 4,865 亿元，占全国水利投资总额的 70%。“十二五”规划全国水利投资累计总额将达 1.80 万亿元，2013 年—2015 年计划总投资需完成近 1.20 万亿元，平均每年约 4,000 亿。由此可见，2013 年—2015 年，占水利投资比重最高的我国农田水利建设投资增长将进入高峰期。2016 年中央财政资金支

付超过 700 亿元用于农田水利改造，加上地方上政府配套资金，全年农田水利改造的总财政支出将达到千亿元，较往年增长显著。根据中国市场调研在线发布的《2017-2023 年中国农田水利工程行业现状研究分析与发展趋势预测报告》显示，2012 年我国水利基建综合投资规模为 3413 亿元，到 2017 年扩大至 7249 亿元，年复合增长率为 20.72%。

2016 年 3 月 15 日，国家发展改革委发布《关于支持贫困地区农林水利基础设施建设推进脱贫攻坚的指导意见》。意见明确，“十三五”时期，中央预算内农林水利建设，投资用于贫困地区的比重达到 40% 左右，地方同步加大投入，力争贫困地区农林水利基础设施条件得到明显改善，生态环境保护得到明显加强，特色农业和农村二三产业加快发展。

根据十九大和十九届二中、三中全会的指导，加强农田水利建设是推动现代农业发展的重要举措。在 2019 年 11 月 12 日的全国冬春农田水利基本建设电视电话会议中，中共中央政治局常委、国务院总理李克强对会议作出重要批示，批示指出：农田水利及高标准农田建设，是关系农业综合生产能力、国家粮食安全和现代农业发展的大事。各地区各相关部门要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻党中央、国务院决策部署，围绕补短板、增后劲，扩大农业有效投资，促进我国农业整体竞争力提升。做好今冬明春农田水利建设尤其是水毁工程修复各项工作，抓紧开工建设一批重点水利工程，增强农业防灾抗灾减灾能力。要实施好藏粮于地藏粮于技战略，

加强规划布局，把高标准农田建设摆在更加突出的位置，作为落实粮食安全省长责任制的重要内容，扎实推进建设，健全农田管护机制。要保障好支农投入，吸引社会力量积极参与，聚集更大合力，不断巩固农业基础，推动农业高质量发展。

2、金湖县农业基础设施建设行业现状及前景

金湖县的农业基础设施建设，特别是农田水利建设工作一直走在江苏省的前列。2009 年以来，金湖县作为全省首批“中央财政小型农田水利建设补助专项资金项目”的 19 个重点县之一，连续三年实施了小农水重点县项目。2009 年—2011 年，金湖县小型农田水利重点县项目共完成总投资 9,182 万元。经过三年的小型农田水利重点县建设，全县累计新增和恢复灌溉面积 1.70 万亩，改善灌溉面积 18.60 万亩，新增节水灌溉面积 7.30 万亩，新增旱涝保收田 9.50 万亩，新增节水能力 623.10 万方，新增粮食生产能力 602 万公斤，受益人口 11.7 万人，项目区受益农民人均增收 76 元。金湖县实施中央财政小型农田水利重点县、新增农水小型农田水利以及灌区节水改造四期项目工程建设，与此同时，积极研究、探索农村水利工程管理模式，巩固农村河道疏浚整治成果，使金湖县农村水环境得到有效改观。为推动农村经济发展、促进农业和农村现代化，金湖县全力加强农业基础设施建设。2014 年金湖县投入资金 2400 万元，支持中央财政小型农田水利重点县项目建设。投入资金 1260 万元，实施农村河道疏浚整治工程。投入资金 3755 万元，实施农业综合开发项目。

“十三五”以来，金湖县水利建设持续发力，投入逐年增加，防

洪除涝、农田水利、饮水安全、水系连通、美丽河湖等五大类 29 项工程快速推进，近三年累计完成投资逾 22 亿元。全面完成 67.2 公里的淮河入江水道整治工程及周边防洪圩堤加固工程，筑牢“水上长城”，河道行洪能力提高到 12000 立方米/秒。投资 4.5 亿元的石港船闸拆建完成立项审批，设计年通过能力达 4000 万吨。主动抬升工作标杆，加大农村基层防汛预报预警系统项目推进力度，在全省率先建成并进入试运行阶段。近三年来通过实施小农水重点县治理、灌区节水改造、村庄河塘整治及河道疏浚等一大批农水工程，累计完成土石方 685 万方，建设各类建筑物 3608 座，建成高效节水灌溉 1.42 万亩，疏浚县乡河道 80 条 173 公里。水利工程质量稳步提高，在全市水利工程质量考核中连续三年获得第一，实现“三连冠”。在全市率先实现“同源、同网、同质”的城乡供水一体化目标，三年累计铺设二三级供水管道 2390 公里，全县农村供水入户率达 100%。完成备用水源地项目主体工程，实现“双重水源、双重保障”的目标，加快推进备用水源地达标工程建设并高质量通过省级验收。

在未来的水利工程规划中，计划将旅游、水利、体育、林业等多行业进行融合，实施小农水重点县、水资源保护、高效节水灌溉和智慧水利等系列工程，不断构建大水利发展格局，实现旅游惠民的示范型工程。

四、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）区域从事基础设施建设运营的主要国有企业

金湖县从事基础设施建设运营的主要国有企业有两家，分别为金

湖县国有资产经营投资有限责任公司（即发行人）和淮安市金湖交通投资有限公司。

淮安市金湖交通投资有限公司，成立于 2008 年 12 月 26 日，注册资本 65,650.00 万元人民币。淮安市金湖交通投资有限公司股东和实际控制人为金湖县人民政府。经营范围：交通基础设施、交通附属设施（停车场）投资、开发、建设、经营和管理；交通信息化建设、交通建设项目决策咨询；农业综合开发；农村基础设施、城乡各类道路、路牙、桥梁、闸、下水道、涵洞建设和经营；排水管、建材、工程设备物资的采购与销售；县政府授权的国有资产的管理经营以及由此衍生的无形资产经营（冠名权、收费权、设施经营权）；县政府授权的其他项目经营；国有资产（包括国有土地、水面、林地）的收购、储备、经营、投资、管理、转让、兼并、重组、租赁；房屋租赁；房地产开发、销售；旅游管理服务；苗木销售；绿化工程、道路照明工程设计、施工。

淮安市金湖交通投资有限公司，主要从事城市交通基础设施建设和资产租赁业务。截至 2019 年 12 月 31 日，总资产为 69.87 亿元、负债总额 32.35 亿元，净资产 37.52 亿；2019 年度，实现营业收入 5.65 亿元、利润总额 1.18 亿元、净利润 1.00 亿元。截至 2019 年末，淮安市金湖交通投资有限公司已发行 1 期企业债券，具体情况如下：

单位：亿元

债券简称	发行金额	发行利率	起息日	到期日	当前余额
18 金湖交投债	8.00	7.38%	2018/8/10	2025/8/10	8.00

淮安市金湖交通投资有限公司不存在已获批未发行的企业债券。

（二）发行人的地位

发行人是金湖县最主要的基础设施建设和运营主体。近年来，发行人的经营规模和综合实力不断壮大，业务结构多元化、行业区域优势突出，具有良好的发展前景。发行人凭借在项目建设运营方面的丰富经验，承接了较多的农业产业建设、农业基础设施工程、以及美丽乡村建设的任务，发行人为完善金湖县基础设施、改善农村面貌、全域旅游打造起到了不可或缺的作用。随着金湖县及周边区域经济的快速发展，公司的业务量和效益将同步增加，因而有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

（三）发行人所具备的竞争优势

1、政策优势

发行人从事的行业属于农业。“三农”问题一直是困扰中国经济持续、健康、稳定发展的制约因素。解决“三农”问题是党中央、国务院近几年的工作重点，解决“三农”问题也是各级政府工作的重中之重。解决“三农”问题对实现全面建设小康社会的宏伟目标，实现城乡统筹均衡发展，加快推进社会主义现代化，既具有极强的现实意义，也具有十分重要的战略意义。近年来，我国中央各部委以及各个省都相继出台了相关的政策和具体的落实措施，发行人所处行业外部宏观经济环境良好。

江苏省于 2012 年发布了《关于进一步扶持农业产业化龙头企业发展的实施意见》，从财政支持、税收优惠、保障用地、信贷支持、减轻负担等五个方面，针对全省农业产业化龙头企业发展关键环节，

明确了具体扶持政策。在信贷支持方面，对于符合贷款条件的龙头企业，要求银行业金融机构给予利率优惠。

江苏省财政厅于 2018 年 8 月发布《关于下达 2018 年省以上现代农业产业资金及实施意见的通知》，从资金层面支持现代农业的发展，加快构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，除定向补助外，采取因素法分配，使资金可以实现帮助省内乡村振兴的目标。

国家相关部门 2018 年发布的《乡村振兴战略规划（2018—2022）》，该规则是我国出台的第一个全面推进乡村振兴战略的五年规划。该项规则系统的解决了农村建设“人、地、钱”的难题，对这三方面的问题都做了系统的规划和部署，将乡村建设放于优先位置，推进农业科技进步，开拓投融资渠道，引进相关方面的人才，为乡村振兴提供便利和支持。

金湖县是农业大县，政府始终重视农业的发展，不断加大对农业投入，坚持用现代科技提升农业、现代经营方式变革农业，加快实现传统农业向现代农业转变，提高农业综合生产能力和市场竞争力，政策面对发行人尤为利好。

2、优越的区位环境优势

金湖县区位优势显著，位于淮河下游、江苏省中部偏西地区，东与宝应县、高邮市接壤，南与安徽省天长市相邻，西与盱眙县、洪泽县交界，北与洪泽县毗邻，距南京 133 公里、扬州 105 公里、上海 399 公里。目前金湖县下辖 3 个街道，5 个镇，1 个省级经济开发区，总人口近 35 万，总面积 1,393.86 平方公里。金湖县生态环境优越，

是美丽的苏中水乡，拥有水面 420 平方千米，滩涂 44 平方千米，水产养殖总面积超过 100 平方千米。境内白马湖、宝应湖、高邮湖三面环抱，淮河入江水道自西向东贯穿腹地。金湖县河网密布、长堤环绕、绿树掩映、田园方整、稻谷飘香，一派湖色水乡的自然风光。金湖县素有“尧帝故里”、“荷花之乡”、“鱼米之乡”、“苏中小江南”之美誉，具有发展生态农业、生态观光业的天然优势。2016 年金湖县入选中国最具投资潜力中小城市百强市第 83 位、中国中小城市创新创业百强县市第 57 位。2016 年 2 月，金湖县被国家旅游局评为首批国家全域旅游示范区。2018 年入选全国投资潜力百强县市第 78 位。

3、地方政府的大力支持

发行人的发展一直得到金湖县人民政府的大力支持。作为发行人直接出资人，金湖县人民政府通过增资、专项补贴等方式增强发行人的营运能力和发展后劲。金湖县人民政府授权发行人进行辖区内的土地开发整理、安置房建设和农业基础设施建设业务，使其获得稳定的收入来源。同时，金湖县不断增长的财政实力为发行人带来持久的发展动力。

4、区域垄断优势

发行人是金湖县最主要的基础设施建设主体，市场相对稳定，服务刚性需求大，受宏观调控影响较小，具有持续稳定的盈利能力。未来发行人的业务规模将逐步扩大，在金湖县农业基础设施建设领域的主导地位将进一步加强。

（四）发行人未来发展规划

未来几年内，发行人将继续加快做大做强主营业务，逐渐形成以现代生态高效农业产业和生态农业观光旅游为主的业务经营模式。同时，以创建国家级生态农业示范县等项目为抓手，加快发展生态农业，加大农业科技投入，加快发展观光农业，重点依托旅游景点、交通和生态资源优势建设观光、休闲农业区，积极促进农业与休闲旅游融合。

在现代生态高效农业产业领域，按照优质、高效、生态、安全要求，构建农业特色产业体系，坚持用现代科技提升农业、现代经营方式变革农业，加快实现传统农业向现代农业转变，提高农业综合生产能力和市场竞争力。在农业旅游领域，不断加大对生态旅游业的投入，打造沪宁都市圈旅游休闲“后花园”，充分利用金湖县富足的旅游资源。

五、发行人所在区域规划及经济情况

（一）发行人所处地域概况

金湖县地处淮河下游、江苏省中西部、淮安市南部。东与宝应县、高邮市接壤，南与安徽省天长市相邻，西与盱眙县、洪泽区交界，北与洪泽区毗邻。位于东经 $118^{\circ} 48' \sim 119^{\circ} 22'$ ，北纬 $32^{\circ} 47' \sim 33^{\circ} 13'$ 。辖区东西最大距离 47.3 千米，南北最大距离 48.2 千米。县域总面积 1393.86 平方千米，其中陆地面积 801.43 平方千米，占总面积的 57.5%；水面 446.96 平方千米，滩涂 145.47 平方千米，水面和滩涂占总面积的 42.5%。全县下辖黎城、戴楼、金北 3 个街道，金南、塔集、银涂、前锋、吕良 5 个镇，共有 118 个村委会、30 个居委会。有国有农林场（圃）7 个，其中省属农场 3 个（宝应湖、复兴

圩、六普），县属场圃 4 个（稻麦良种场、粮棉原种场、林场、果园）；公司 1 个（滩涂开发公司）；另有部队（武警）农副业（副食品）基地 3 个（运西、运东、泗湾湖）；油田单位 2 个（江苏油田分公司采油二厂、华东石油局试采大队金湖工区）。

（二）发行人所处地域经济情况

近年来金湖县经济保持较快增长，2017-2019 年度地区生产总值分别为 267.87 亿元、296.29 亿元和 325.12 亿元，增长率均分别为 7.7%、6.5% 和 6.7%。2019 年度，金湖县第一二三产业增加值分别为 44.38 亿元、135.39 亿元和 145.35 亿元。2017-2019 年度，金湖县财政总收入分别为 33.61 亿元、37.07 亿元和 36.83 亿元；一般公共预算收入分别为 20.18 亿元、22.03 亿元和 22.48 亿元；一般公共预算支出分别为 45.11 亿元、40.78 亿元和 47.80 亿元。2016-2018 年金湖县主要经济指标如下：

单位：亿元

主要指标	2019 年		2018 年		2017 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	325.12	6.7%	296.29	6.5%	267.87	7.7%
第一产业增加值	44.38	5.0%	37.04	3.7%	35.07	3.7%
第二产业增加值	135.39	7.9%	111.51	8.1%	101.32	6.9%
第三产业增加值	145.35	6.1%	147.74	6%	131.48	9.5%
社会消费品零售总额	113.31	8.5%	104.44	9.8%	100.74	11%
全部财政收入	36.83	-0.6%	37.07	10.3%	33.61	17.8%
其中：公共财政预算收入	22.48	2.0%	22.03	9.2%	20.18	8.2%
一般公共预算支出	47.80	17.2%	40.78	-9.6%	45.11	-
进出口总额（亿美元）	4.72	-13.2%	5.43	19.5%	4.44	30.9%

第十条 发行人财务情况

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016-2018 年财务报表出具了标准无保留意见的审计报告（利安达审字[2019]第 2370 号）。2020 年初，由于新冠疫情的影响，利安达会计师事务所（特殊普通合伙）无法及时安排审计工作组对发行人 2019 年度的财务数据进行审计，审计报告延期披露的可能性很大。为了及时披露定期报告，经发行人与利安达会计师事务所（特殊普通合伙）友好协商，双方决定终止审计合作业务。经过认真考察，发行人聘请具备证券、期货相关业务执业资格的北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度审计机构。北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年财务报表出具了标准无保留意见的审计报告（[2020]京会兴审字第 81000106 号）。报告期内，发行人更换会计师事务所对发行人经营管理及本次债券不构成重大影响。

未经特别说明，本募集说明书中发行人的 2017 年和 2018 年财务数据引自 2016-2018 年三年连审报告，2019 年财务数据均引自 2019 年审计报告，2020 年 1-9 月财务数据未经审计。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告、财务报表附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、报告期内会计政策变更、会计估计变更、数据追溯调整及差错更正情况

（一）报告期内发生的重要会计政策变更

1、2017 年度重要会计政策变更

2017 年 5 月 10 日，财政部发布了关于印发修订《企业会计准则第 16 号—政府补助》的通知，要求所有执行企业会计准则的企业自 2017 年 6 月 12 日起施行。本次变更前，有关政府补助的政策公司执行中国财政部于 2006 年 2 月 15 日财政部印发的《财政部关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》（财会〔2006〕3 号）中的《企业会计准则第 16 号——政府补助》的有关规定。本次变更后，有关政府补助的政策公司执行 2017 年 5 月 10 日财政部发布的企业会计准则第 16 号有关规定。本公司自 2017 年 6 月 12 日起开始执行上述变更后的企业会计准则。新修订准则的实施而进行的会计政策的变更不会对集团 2017 年度财务报表产生影响，也无需进行追溯调整。

2、2018 年度重要会计政策变更

2018 年 6 月 15 日，财政部颁布《关于修订印发一般企业财务报表的通知》（财会〔2018〕15 号），资产负债表中将“应收（付）票据”、“应收（付）账款”项目名称合并列式为“应收（付）票据及应收（付）账款”项目；将“应收（付）利息”、“应收（付）股利”、“其他应收（付）款”项目名称合并列式为“其他应收（付）款”项目，利润表中单列“研发费用”项目。

3、2019 年度重要会计政策变更

根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的

通知》（财会〔2019〕6号）、《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号）和企业会计准则的要求，本集团对财务报表格式进行了如下调整：资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。发行人对可比期间的比较数据按照财会[2019]6号文进行调整。财务报表格式的修订对本集团的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

（二）报告期内发生的重要会计估计变更

1、2017 年度重要会计估计变更

2017 年度，发行人未发生重要会计估计变更事项。

2、2018 年度重要会计估计变更

2018 年度，发行人未发生重要会计估计变更事项。

3、2019 年度重要会计估计变更

2019 年度，发行人未发生重要会计估计变更事项。

（三）报告期内发生的重要前期差错更正及影响

1、2017 年度重要前期差错更正

2017 年度，发行人未发生重要前期差错更正。

2、2018 年度重要前期差错更正

2018 年度，发行人未发生重要前期差错更正。

3、2019 年度重要前期差错更正

2019 年度，发行人未发生重要前期差错更正。

二、发行人财务总体情况

（一）合并资产负债主要财务数据

报告期各期末，发行人合并资产负债表主要财务数据如下表：

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产合计	2,123,938.22	2,030,691.30	1,908,391.57	2,125,586.67
非流动资产合计	596,362.21	501,645.10	468,154.82	439,191.25
资产总计	2,720,300.42	2,532,336.39	2,376,546.39	2,564,777.92
流动负债合计	896,893.04	856,675.36	659,774.74	716,301.51
非流动负债合计	590,730.14	451,148.01	501,639.01	319,815.22
负债合计	1,487,623.19	1,307,823.37	1,161,413.75	1,036,116.73
所有者权益合计	1,232,677.23	1,224,513.02	1,215,132.64	1,528,661.18

（二）合并利润表主要财务数据

报告期内，发行人合并利润表主要财务数据如下表：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	119,327.13	113,329.62	110,676.62	111,768.32
营业成本	91,835.64	78,388.54	79,247.57	78,585.31
营业利润	5,361.50	11,217.61	11,470.30	15,147.33
利润总额	10,348.47	15,277.09	15,898.95	21,744.07
净利润	7,919.21	11,052.51	12,184.05	17,675.97

（三）合并现金流量表主要财务数据

报告期内，发行人合并现金流量表主要财务数据如下表：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	22,504.02	-136.45	-63,378.39	45,132.93
投资活动产生的现金流量净额	-145,156.66	-162,528.38	-44,400.24	3,234.13
筹资活动产生的现金流量净额	162,126.44	114,457.55	91,487.41	1,473.57
期末现金及现金等价物增加额	39,473.80	-48,207.27	-16,291.22	49,840.62

（四）最近三年主要财务指标

报告期内，发行人主要财务指标如下表：

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
----	-------------	---------	---------	---------

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	2.37	2.37	2.89	2.97
速动比率（倍）	0.68	0.69	0.90	0.85
EBITDA（万元）	-	42,873.13	41,044.43	48,092.23
EBITDA 利息倍数（倍）	-	1.86	2.12	2.36
资产负债率（%）	54.69	51.64	48.87	40.40
应收账款周转率（次/年）	8.09	5.27	3.47	2.60
存货周转率（次/年）	0.06	0.06	0.06	0.05
总资产周转率（次/年）	0.05	0.05	0.04	0.04
净资产周转率（次/年）	0.10	0.09	0.08	0.07
净资产收益率（%）	0.64	0.91	0.89	1.16

注释：

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、EBITDA=利润总额+财务费用中的利息支出+折旧摊销

4、EBITDA 利息倍数=EBITDA/利息支出

5、资产负债率=总负债/总资产

6、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款的平均余额

6、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

7、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

8、净资产周转率=主营业务收入/净资产平均余额

9、净资产收益率= 净利润/净资产平均余额

10、2017 年度总资产周转率、应收帐款周转率、存货周转率、净资产收益率和净资产周转率以 2017 年期末数据为依据，2018、2019 年度总资产周转率、应收帐款周转率、存货周转率、净资产收益率和净资产周转率以当年（期初+期末）/2 的数值为依据

11、2020 年 1-9 月数据未经年化处理

三、发行人财务分析

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 2,532,336.39 万元，负债总额为 1,307,823.37 万元，资产负债率为 51.64%，所有者权益为 1,224,513.02 万元。2019 年度，发行人实现营业收入 113,329.62 万元、利润总额 15,277.09 万元、净利润 11,052.51 万元。

（一）偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债能力指标如下表：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
流动比率（倍）	2.37	2.37	2.89	2.97
速动比率（倍）	0.68	0.69	0.90	0.85
EBITDA	-	42,873.13	41,044.43	48,092.23
EBITDA 利息倍数（倍）	-	1.86	2.12	2.36
资产负债率（%）	54.69	51.64	48.87	40.40

注释：

- 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、EBITDA=利润总额+财务费用中的利息支出+折旧摊销
- 4、EBITDA 利息倍数=EBITDA/利息支出
- 5、资产负债率=总负债/总资产

2017-2019 年末，发行人的流动比率分别为 2.97、2.89 和 2.37，速动比率分别为 0.85、0.90 和 0.69。发行人流动比率总体维持在较高水平，因存货规模较大发行人速动比率较低。总体来看，发行人短期偿债能力一般。2017-2019 年末，发行人资产负债率分别为 40.40%、48.87%和 51.64%，报告期内有所上升但处于行业正常水平。2017-2019 年度，公司 EBITDA 分别为 48,092.23 万元、41,044.43 万元和 42,873.13 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 2.36、2.12 和 1.86，表明发行人长期偿债能力良好。整体来看，发行人财务结构较为合理，有较为稳健的偿债能力。

（二）营运能力分析

最近三年，发行人营运能力指标如下表：

单位：次/年

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
----	--------------	-----------	-----------	-----------

	19 月末			
应收账款周转率	8.09	5.27	3.47	2.60
存货周转率	0.06	0.06	0.06	0.05
总资产周转率	0.05	0.05	0.04	0.04

注：指标计算公式

1、应收账款周转率=营业收入/应收账款的平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

4、2017 年平均余额为 2017 年年末余额

近三年公司的应收账款周转率在不断上升，主要是发行人为提高资金使用效率而加大了收款力度；存货周转率、总资产周转率处于相对较低的水平，这反映了公司在资金利用率、资产利用率方面的运营能力一般。主要原因是公司主要以工程代建业务为主，具有较强的行业特征，而且发行人及子公司承建的项目的建设期较长，由此造成存货资产规模较大，企业的运营效率较低。发行人近年来稳步发展，主要营运能力指标稳定，符合基础设施类企业的一般特征。

（三）盈利能力分析

报告期内，发行人盈利能力指标如下表：

单位：万元，%

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	119,327.13	113,329.62	110,676.62	111,768.32
营业成本	91,835.64	78,388.54	79,247.57	78,585.31
营业利润	5,361.50	11,217.61	11,470.30	15,147.33
补贴收入	-	4,055.00	4,145.84	6,748.83
利润总额	10,348.47	15,277.09	15,898.95	21,744.07
净利润	7,919.21	11,052.51	12,184.05	17,675.97
总资产报酬率	-	1.27	1.09	1.34
净资产收益率	0.65	0.91	0.89	1.16

注：指标计算公式

1、总资产报酬率=（利润总额+财务费用中的利息支出）/资产总额平均余额

2、净资产收益率= 净利润/净资产平均余额

3、2017 年平均余额为 2017 年年末余额

2017-2019 年度，公司实现营业收入分别为 111,768.32 万元、110,676.62 万元和 113,329.62 万元，发行人的收入主要来自工程代建板块、租赁业务板块和土地转让业务等。报告期内，发行人业务收入基本保持稳定，业务持续性较强。实现净利润分别为 17,675.97 万元、12,184.05 万元和 11,052.51 万元，最近三年平均净利润为 13,637.51 万元，足以覆盖本次债券一年利息。

2017-2019 年度，发行人总资产报酬率分别为 1.34%、1.09%和 1.27%，净资产收益率分别为 1.16%、0.89%和 0.91%。报告期内，发行人总资产报酬率和净资产收益率有所下滑。

2017-2019 年度，公司取得的补贴收入分别为 6,748.83 万元、4,145.84 万元和 4,055.00 万元。最近三年发行人营业收入与政府补贴的比值高于 7:3，满足偿债资金来源构成的要求。

总体来看，发行人作为金湖县主要的基础设施建设主体，业务实力雄厚，资产优质，随着金湖县建设发展步伐不断推进，发行人未来盈利能力也将持续增强。

（四）现金流量分析

报告期内，发行人现金流量表主要指标如下表：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营现金流入	292,385.14	296,519.50	249,110.74	433,999.43
经营现金流出	269,881.12	296,655.94	312,489.13	388,866.50
经营现金流量净额	22,504.02	-136.45	-63,378.39	45,132.93
投资现金流入	17,267.09	2,812.34	-	5,526.14
投资现金流出	162,423.75	165,340.72	44,400.24	2,292.01
投资现金流量净额	-145,156.66	-162,528.3	-44,400.24	3,234.13

		8		
筹资现金流入	564,655.97	258,831.80	270,500.00	52,500.00
筹资现金流出	402,529.53	144,374.25	179,012.59	51,026.43
筹资现金流量净额	162,126.44	114,457.55	91,487.41	1,473.57
期末现金及现金等价物净增加额	39,473.80	-48,207.27	-16,291.22	49,840.62

1、经营活动现金流量

2017-2019 年度，发行人经营现金流量净额分别为 45,132.93 万元、-63,378.39 万元和-136.45 万元。报告期内，经营活动现金流入主要是销售商品及收到其他与经营活动有关的现金，对发行人经营活动现金流出影响较大的为支付其他与经营活动有关的现金。发行人 2018-2019 年度经营现金流净额为负，主要受往来款金额波动的影响。

2、投资活动现金流量

2017-2019 年度，发行人投资现金流量净额分别为 3,234.13 万元、-44,400.24 万元和-162,528.38 万元，其中投资现金流出分别为 2,292.01 万元、44,400.24 万元和 165,340.72 万元，主要为发行人购建固定资产、无形资产和其他长期投资所支付的现金，具体表现为园林绿化公司在建工程投资增加，以及保障房公司开发成本投入增加。

3、筹资活动现金流量

2017-2019 年度，发行人筹资现金流量净额分别为 1,473.57 万元、91,487.41 万元和 114,457.55 万元。2018 年度发行人取得借款收到的现金增幅较大，导致当期筹资现金流量净额大幅增加；2019 年筹资现金流量净额较上年度增加，主要系发行人短期借款、长期借款增加以及收到其他与筹资获得有关的现金增加。

四、发行人资产负债结构分析

（一）发行人资产结构分析

2017-2019 年，公司的资产总额分别为 2,564,777.92 万元、2,376,546.39 万元和 2,532,336.39 万元，2018 年末公司总资产较上年末减少 188,231.52 万元，降幅 7.34%，主要为存货中土地使用权减少所致。2019 年末公司总资产较 2018 年末增加 155,790 万元，增幅 6.56%，主要为存货、在建工程和其他应收款增长所致。在发行人资产构成中，不存在注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。发行人最近三年资产构成情况如下：

单位：万元、%

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	180,342.48	6.63	139,423.34	5.51	185,032.38	7.79	189,613.01	7.39
应收账款	7,271.98	0.27	22,231.44	0.88	20,749.95	0.87	42,969.27	1.68
预付款项	46,019.08	1.69	44,955.02	1.78	52,392.04	2.20	57,812.60	2.25
其他应收款	379,370.54	13.95	382,797.87	15.12	335,246.36	14.11	317,183.19	12.37
存货	1,510,923.07	55.54	1,441,270.81	56.91	1,314,970.84	55.33	1,518,001.59	59.19
其他流动资产	11.07	0.00	12.83	0.00	-	-	7.01	0.00
流动资产合计	2,123,938.22	78.08	2,030,691.30	80.19	1,908,391.57	80.30	2,125,586.67	82.88
非流动资产：								
可供出售金融资产	2,332.34	0.09	2,332.34	0.09	1,118.34	0.05	50.00	0.00
长期股权投资	372.93	0.01	312.52	0.01	-	-	-	-
投资性房地产	146,702.06	5.39	141,624.52	5.59	127,910.94	5.38	131,793.22	5.14
固定资产	14,876.72	0.55	15,742.82	0.62	58,756.94	2.47	63,645.13	2.48
在建工程	146,961.08	5.40	94,609.76	3.74	35,875.37	1.51	2,335.08	0.09
无形资产	273,069.74	10.04	237,321.79	9.37	243,485.56	10.25	240,279.24	9.37
商誉	996.38	0.04	996.38	0.04	996.38	0.04	996.38	0.04
递延所得税资产	42.03	0.00	20.37	0.00	11.31	0.00	-	-
其他非流动资产	8,034.59	0.30	8,034.59	0.32	-	-	92.21	0.00
非流动资产合计	596,362.21	21.92	501,645.10	19.81	468,154.82	19.70	439,191.25	17.12
资产总计	2,720,300.42	100.00	2,532,336.39	100.00	2,376,546.39	100.00	2,564,777.92	100.00

1、流动资产

2017-2019 年末，发行人流动资产总额分别为 2,125,586.67 万元、

1,908,391.57 万元和 2,030,691.30 万元，占同期总资产的比重分别为 82.88%、80.30%和 80.19%，流动资产占比很高基本保持稳定。发行人流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货构成。

（1）货币资金

2017-2019 年末，发行人货币资金分别为 189,613.01 万元、185,032.38 万元和 139,423.34 万元，占总资产的比重分别为 7.39%、7.79%和 5.51%。2018 年末货币资金较上年末减少 4,580.62 万元、降幅 2.42%。2019 年末货币资金较 2018 年末减少 45,609.04 万元、降幅 24.65%。报告期各期末，公司货币资金明细情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
库存现金	1.32	2.27	2.13
银行存款	118,888.39	167,094.71	183,386.07
其他货币资金	20,533.63	17,935.41	6,224.81
合计	139,423.34	185,032.38	189,613.01

截至 2019 年末，发行人因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金总额为 20,533.63，为存出保证金和质押定期存单。

（2）应收账款

2017-2019 年末，发行人应收账款账面价值分别为 42,969.27 万元、20,749.95 万元和 22,231.44 万元，分别占同期资产总额的 1.68%、0.87%和 0.88%。发行人应收账款账龄较主要为 1 年以内。2018 年末发行人应收账款较上年末减少 22,219.32 万元，降幅 51.71%，2018 年金湖县财政局支付了以前年度形成的工程款。2019 年末较 2018 年末发行人应收账款增加 1,481.49 万元、增幅 7.14%。

发行人应收账款主要为金湖县滩涂开发公司、金湖金宝水利建设

有限公司的租金，上述两个应收对象分别为金湖县财政局、金湖县人民政府下属公司，信用状况良好，未计提减值准备。截至 2019 年末，发行人应收账款金额较小，主要应收账款明细情况如下：

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占比	坏账准备
金湖县滩涂开发公司	6,709.60	30.07	-
金湖金宝水利建设有限公司	6,534.81	29.29	-
金湖县园林管理处	2,029.47	9.10	-
江苏中尚建设集团有限公司	1,000.00	4.48	-
江苏华盟新型材料科技有限公司	600.00	2.69	-
合计	16,873.88	75.63	-

（3）预付款项

2017-2019 年末，发行人预付款项分别为 57,812.60 万元、52,392.04 万元和 44,955.02 万元，分别占同期资产总额的 2.25%、2.20% 和 1.78%。公司预付款项主要为因工程未决算所致。截至 2019 年末，按照欠款方归集的年末余额前五名的预付款项情况如下：

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占比	坏账准备
淮阴建设工程集团	14,750.00	23.33	-
南京棠城房地产开发有限公司金湖分公司	10,488.21	32.81	-
江苏中尚建设集团有限公司	5,759.40	12.81	-
江苏宝业建设有限公司	2,259.76	5.03	-
江苏中瀚建设集团有限公司	1,087.00	2.42	-
合计	34,344.37	76.40	-

（4）其他应收款

2017-2019 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 317,183.19 万元、335,246.36 万元和 382,797.87 万元，分别占同期资产总额的 12.37%、14.11%和 15.12%。报告期各期末，发行人其他应收款变动不大。2018 年末发行人其他应收款较上年末增加 18,063.16 万元，增

幅 5.69%。2019 年末发行人其他应收款较上年末增加 47,551.51 万元，增幅 14.18%。发行人其他应收款主要是代垫工程款及与其他单位之间的往来款等。截至 2019 年末，发行人其他应收款前五名明细如下：

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	期末余额	比例	坏账准备
金湖县国土资源局	保证金	25,331.38	6.59	-
工业园区管委会	处置资金	16,703.63	4.35	-
金湖县前锋镇人民政府	借款	16,315.72	2.43	-
金湖县银涂镇人民政府	项目资本金	13,513.72	4.24	-
金湖县塔集镇人民政府	项目资本金	9,353.30	3.52	-
合计		81,217.75	21.13	

截至 2019 年末，公司其他应收款账龄结构如下：

单位：万元、%

账龄	金额	比例
1 年以内	132,074.96	34.50
1-2 年	113,144.92	29.56
2-3 年	62,943.99	16.44
3-4 年	25,818.69	6.74
4-5 年	20,375.06	5.32
5 年以上	28,440.24	7.43
合计	382,797.87	100.00

（5）存货分析

报告期各期末，公司存货余额分别为 1,518,001.59 万元、1,314,970.84 万元和 1,441,270.81 万元，占总资产的比例分别为 59.19%、55.33%和 56.91%，发行人存货主要由土地和开发成本构成。2018 年末发行人存货较上年末减少 203,030.74 万元，降幅 13.37%，主要系 2018 年末金湖县人民政府无偿收回发行人 32.77 亿元土地所致。2019 年末发行人存货较上年增加 126,299.96 万元，增幅 9.60%，主要是因为 19 年土地和开发成本有所增加所致。2017-2019 年末，发行人的存货构成明细如下：

单位：万元、%

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
土地	921,399.19	887,831.54	1,163,222.60
农业综合开发支出	-	-	160,006.58
开发产品	-	-	26,269.88
原材料	6.04	6.04	-
开发成本	519,821.43	427,097.54	168,410.40
库存商品	44.15	35.73	92.14
合计	1,441,270.81	1,314,970.84	1,518,001.59

发行人开发成本主要为建设项目投资，截至 2019 年末，发行人开发成本明细如下：

单位：万元、%

序号	项目名称	账面价值	项目性质	协议签订情况	项目类型	项目建设期
1	金荷花园	27,516.28	代建	2014.12	安置房	2015.08-2017.03
2	徐梁小区	514.01	代建	2015.12	安置房	2016.02-2017.08
3	金水河1-6号楼	2,302.90	代建	2014.12	安置房	2015.01-2016.06
4	任庄小区	971.08	代建	2016.12	安置房	2017.02-2019.07
5	水产品小区	303.15	代建	2016.12	安置房	2017.09-2018.01
6	万顷良田	10,365.83	代建	2014.12	安置房	2015.08-2016.10
7	牌楼一期二期	5,803.18	代建	2014.12	安置房	2015.05-2016.01
8	新城B区	14,433.69	代建	2014.12	安置房	2015.06-2016.04
9	果园小区	2,645.78	代建	2014.12	安置房	2015.01-2016.06
10	新城三期	41.29	代建	2014.12	安置房	2015.08-2018.04
11	森林绿都	3,448.51	代建	2015.12	安置房	2016.11-2018.07
12	上湾路安置房	3,661.48	代建	2015.12	安置房	2016.04-2018.03
13	荷盛佳苑	80.25	代建	2015.12	安置房	2016.05-2018.04
14	船塘小区	5,668.07	代建	2016.12	安置房	2017.03-2018.09
15	牌楼五期	8,346.38	代建	2016.12	安置房	2017.05-2019.04
16	万顷良田南区	9,072.33	代建	2016.12	安置房	2017.04-2019.03
17	新任庄小区	8,612.57	代建	2016.12	安置房	2017.05-2019.03
18	顺河农民公寓	11,331.21	代建	2017.12	安置房	2018.03-2020.05
19	九里农民公寓	7,471.58	代建	2014.12	安置房	2015.08-2017.03
20	陈桥万顷良田	9,299.15	代建	2014.12	安置房	2015.05-2017.04
21	闸东一期二期	8,204.33	代建	2015.12	安置房	2016.10-2018.12
22	戴楼万顷良田	13,759.93	代建	2015.12	安置房	2016.12-2018.09
23	新徐梁小区	1.26	代建	2015.12	安置房	2016.09-2017.12
24	任庄村农民小区	1.94	代建	2017.12	安置房	尚未开工
25	新都花园	11,351.89	代建	2015.12	安置房	2016.03-2018.06
26	紫荆花园	4,948.88	代建	2016.12	安置房	2017.01-2019.12

27	牌楼三期	2,201.96	代建	2015.12	安置房	2016.07-2017.07
28	新华路、朝阳路	182.69	代建	2017.12	道路	2018.10-2019.06
29	经济适用房	4,363.55	代建	-	安置房	2017.05-2019.05
30	棚改项目	71,316.13	自建	-	棚改项目	2016.07-2018.06
31	健康路北侧地块	20,426.49	自建	-	棚改项目	2018.05-2021.05
32	神华大道北侧地块	18,304.18	自建	-	棚改项目	2018.05-2021.05
33	大佛寺南侧及周边地块	11,292.96	自建	-	棚改项目	2018.05-2021.05
34	徐良一组、农科队、养殖场及周边地块	21,418.20	自建	-	棚改项目	2018.05-2021.05
35	城东湿地公园及周边地块	12,990.08	自建	-	棚改项目	2018.05-2021.05
36	育才小学东侧及周边地块	18,193.22	自建	-	棚改项目	2018.05-2021.05
37	城西垃圾中转站工程项目	5.22	自建	-	市政建设	2019.04-2020.04
38	新华巷地块	7,479.53	自建	-	安置房	2015.08-2018.08
39	闸东二期地块	37,454.78	自建	-	安置房	2015.08-2018.08
40	沿河路北侧地块	48,809.26	自建	-	安置房	2015.08-2018.08
41	水上新村地块	30,156.43	自建	-	安置房	2015.08-2018.08
42	九里小区四期	3,410.59	自建	-	安置房	2019.08-2021.08
43	徐梁三期	1,086.74	自建	-	安置房	2019.11-2021.01
44	徐梁三期（续建22栋）	3,041.48	自建	-	安置房	2019.11-2021.01
45	徐梁三期续建项目	91.74	自建	-	安置房	2019.11-2021.01
46	九里一二期（富兴花园）	5,728.24	自建	-	安置房	2019.03-2021.04
47	九里三期（富兴花园）	752.62	自建	-	安置房	2019.03-2021.04
48	金湖县城南低碳生态新城中心工程	4,413.97	自建	-	租赁用设施	2017.04-2020.12
49	庆都广场项目B区	26,544.41	自建	-	开发用地	2018.05-2021.05
	合计					

发行人报告期内确认收入的委托代建项目已全额回款，存货内的代建项目尚未确认收入，无回款。

2、非流动资产

2017-2019 年末，发行人非流动资产分别为 439,191.25 万元、468,154.82 万元和 501,645.10 万元，占同期资产总额 17.12%、19.70% 和 19.81%。公司非流动资产主要由投资性房地产、在建工程 and 无形

资产构成。

（1）投资性房地产

2017-2019 年末，发行人投资性房地产分别为 131,793.22 万元、127,910.94 万元和 141,624.52 万元，占同期资产总额的 5.14%、5.38% 和 5.59%。2019 年末发行人投资性房地产较上年末增加 13,713.59 万元、增幅 10.72%，主要为部分在建工程转入投资性房地产所致。发行人投资性房地产全部为对外出租的房产。截至 2019 年末发行人投资性房地产情况如下：

单位：万元

项目	2019 年初	本年增加	本年减少	2019 年末
一、账面原值合计	151,204.62	18,395.23		169,599.85
其中：房屋、建筑物	151,204.62	18,395.23		169,599.85
二、累计折旧（摊销）合计	23,293.68	4,681.65		27,975.33
其中：房屋、建筑物	23,293.68	4,681.65		27,975.33
三、账面净值合计	127,910.94	13,713.58		141,624.52
其中：房屋、建筑物	127,910.94	13,713.58		141,624.52
四、减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
五、账面价值合计	127,910.94	13,713.58		141,624.52
其中：房屋、建筑物	127,910.94	13,713.58		141,624.52

（2）固定资产

2017-2019 年末，发行人固定资产分别为 63,645.13 万元、58,756.94 万元和 15,742.82 万元，占同期资产总额的 2.48%、2.47% 和 0.62%。2019 年固定资产减少，主要为政府收回公司账面道路、水利设施资产所致。发行人固定资产规模较小，包括房屋及建筑物、电子设备及其他、运输工具等。

截至 2019 年末，发行人固定资产中主要的房屋及建筑物明细如下所示：

序	座落位置	面积（m ² ）	房屋产权证号	规划	账面价值	是否	是否
---	------	---------------------	--------	----	------	----	----

号				用途	(万元)	抵押	出租
1	金湖县衡阳路 777 号	7,233.64	金房权证字第 J201601335	仓库	14,368.49	否	否
2	金湖县衡阳路 777 号	20,654.52	金房权证字第 J201601336	车间		否	否
3	金湖县衡阳路 777 号	8,690.38	金房权证字第 J201601341	办公楼		否	否
4	金湖县衡阳路 777 号	4,357.30	金房权证字第 J201601340	食堂		否	否
5	金湖县印象旅游城	2,060.73	苏（2017）金湖县不动产权第 0003627 号	商业	897.48	否	否
6	健康西路 38 号	1,204,900.00	房权证金房字第 20070055 号	综合楼	68.68	否	否
7	金湖路		房权证金房字第 20070056 号	仓库		否	否
8	健康路 5 号		房权证金房字第 20070054 号	仓库		否	否
	合计	1,247,896.57			15,334.65		

截至 2019 年末，公司未办理产权证的固定资产明细如下：

序号	名称	账面价值	隶属公司
1	办公室	26.03	金湖县园林绿化工程有限公司
2	苗圃	35.72	金湖县园林绿化工程有限公司
3	办公室	22.80	金湖县园林绿化工程有限公司
	合计	84.56	

（3）在建工程

2017-2019 年末，发行人在建工程分别为 2,335.08 万元、35,875.37 万元和 94,609.76 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.09%、1.51% 和 3.74%。报告期内，发行人在建工程增幅较大。2018 年末发行人在建工程较上年末增加 33,540.29 亿元，2019 年末较上年末增加 58,734.39 万元，主要为发行人在建自营项目投入增加所致。

（4）无形资产

2017-2019 年末，发行人无形资产账面金额分别为 240,279.24 万元、243,485.56 万元和 237,321.79 万元，占同期资产总额的 9.37%、10.25%和 9.37%。发行人的无形资产全部为土地使用权，2019 年度

发行人无形资产账面价值构成情况如下：

单位：万元

项目	2018 年末	本年增加额	本年减少额	2019 年末
一、原价合计	291,774.37		-	291,774.37
其中：土地使用权	291,774.37		-	291,774.37
二、累计摊销额合计	48,288.81	6,163.77	-	54,452.58
其中：土地使用权	48,288.81	6,163.77	-	54,452.58
三、减值准备金额合计	-		-	
其中：土地使用权	-		-	
四、账面价值合计	243,485.56		-	237,321.79
其中：土地使用权	243,485.56		-	237,321.79

（5）其他非流动资产

2017-2019 年末，发行人其他非流动负债分别为 92.21 万元、0 亿元和 8,034.59 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.00%、0.00% 和 0.32%。2019 年末，发行人其他非流动资产全部为污水管网设施。其他非流动资产项下的污水管网设施主要由发行人子公司金湖碧水源生态科技有限公司负责运营，该公司已与金湖县住房和城乡建设局签署了特许经营协议，明确了各管网设施的收费标准、特许经营期等相关事项，未来将持续稳定地产生经营收益。

（二）发行人负债结构分析

2017-2019 年末，发行人总负债分别为 1,036,116.73 万元、1,161,413.75 万元和 1,307,823.37 万元。2018 年末公司负债总额较上年末增加 125,297.02 万元，增幅 12.09%，主要因为短期借款与应付账款项目增加所致。2019 年末公司负债总额较上年末增加 146,409.62 万元，增幅 12.61%，主要为其他应付款、一年内到期的非流动负债增加所致。发行人 2017-2019 年末负债结构如下：

单位：万元、%

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	43,240.01	2.91	28,600.00	2.19	24,500.00	2.11	2,500.00	0.24
应付账款	5,626.94	0.38	6,844.49	0.52	18,089.02	1.56	7,070.58	0.68
预收款项	5,750.46	0.39	4,384.75	0.34	4,672.23	0.40	4,529.82	0.44
应交税费	46,333.90	3.11	43,085.60	3.29	34,198.74	2.94	26,431.87	2.55
其他应付款	572,521.65	38.49	576,217.87	44.06	501,769.34	43.20	675,022.03	65.15
一年内到期的非流动负债	221,603.03	14.90	195,700.00	14.96	75,300.00	6.48	-	-
其他流动负债	1,765.82	0.12	1,842.64	0.14	1,245.41	0.11	747.21	0.07
流动负债合计	896,893.04	60.29	856,675.36	65.50	659,774.74	56.81	716,301.51	69.13
非流动负债：								
长期借款	464,573.62	31.23	293,018.00	22.41	258,699.00	22.27	30,000.00	2.90
应付债券	74,390.01	5.00	66,390.01	5.08	105,390.01	9.07	238,815.22	23.05
长期应付款	51,766.51	3.48	91,740.00	7.01	137,550.00	11.84	51,000.00	4.92
非流动负债合计	590,730.14	39.71	451,148.01	34.50	501,639.01	43.19	319,815.22	30.87
负债合计	1,487,623.19	100.00	1,307,823.37	100.00	1,161,413.75	100.00	1,036,116.73	100.00

1、流动负债

2017-2019 年末，发行人流动负债分别为 716,301.51 万元、659,774.74 万元和 856,675.36 万元，占同期负债总额的比重分别为 69.13%、56.81%和 65.50%。发行人流动负债主要由短期借款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。2019 年末，发行人非流动负债较上年末增加 196,900.62 万元、增幅 29.84%，主要为其他应付款和一年内到期的非流动负债增加所致。

（1）短期借款

2017-2019 年末，发行人短期借款分别为 2,500.00 万元、24,500.00 万元和 28,600.00 万元，在同期负债总额中占比分别为 0.24%、2.11%和 2.19%，占比相对较小。2017-2019 年末，公司短期借款构成如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
抵押借款	2,500.00	2,500.00	2,500.00
保证借款	26,100.00	17,000.00	
信用借款		5,000.00	
合计	28,600.00	24,500.00	2,500.00

（2）应付账款

2017-2019 年末，发行人应付账款分别为 7,070.58 万元、18,089.02 万元和 6,844.49 万元，分别占同期负债总额的 0.68%、1.56%和 0.52%，占比相对较小。2019 年末发行人应付账款较上年末减少 11,244.53 万元，减幅 62.16%，主要是完成工程决算支付工程款所致。

（3）应交税费

2017-2019 年末，发行人应交税费分别 26,431.87 万元、34,198.74 万元和 43,085.60 万元，占同期负债总额的 2.55%、2.94%和 3.29%。发行人应交税费主要由应交企业所得税和增值税构成。

（4）其他应付款

2017-2019 年末，发行人其他应付款分别为 675,022.03 万元、501,769.34 万元和 576,217.87 万元，分别占同期负债总额的 65.15%、43.20%和 44.06%，其中应付利息分别为 0.00 万元、213.91 万元和 316.15 万元，其他主要是发行人与非关联方往来款。报告期内，发行人其他应付款账龄结构如下：

单位：万元

账龄	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1 年以内	179,161.97	60,458.22	318,269.94
1-2 年	55,163.52	200,457.17	151,214.41
2-3 年	112,294.52	100,228.59	170,639.88
3-4 年	98,942.99	115,262.87	15,367.58
4-5 年	110,135.49	10,114.29	4,408.83

5 年以上	20,203.24	15,034.29	15,121.39
合计	575,901.72	501,555.43	675,022.03

截至 2019 年末，发行人其他应付款前五名的明细如下：

单位：万元

序号	单位	余额	关联方	占比
1	金湖金宝水利建设有限公司	66,024.02	否	11.46%
2	江苏省城乡建设投资有限公司	56,200.00	否	9.76%
3	江苏白马湖风景区管理服务有限公司	38,694.27	否	6.72%
4	淮安市金湖新城投资有限公司	27,500.00	否	4.78%
5	金湖水利建设工程公司	21,388.01	否	3.71%
合计		209,806.30		36.43%

发行人其他应付款前五大明细占比合计 36.43%，除前五大外，剩余约 384 笔其他应付款项，主要为发行人与非关联方的往来款，剩余款项平均余额约 953.37 万元，单笔金额不超 18,400.00 万元，占比不超 3.19%。

（5）一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 0.00 万元、75,300.00 万元和 195,700.00 万元，分别占同期负债总额的 0.00%、6.48%和 14.96%。2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增加 120,400.00 万元、增幅 159.89%，主要为一年内到期的长期借款增加所致。2017-2019 年末，一年内到期的非流动负债构成如下：

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	105,450.00	36,300.00	-
一年内到期的应付债券	39,000.00	39,000.00	-
一年内到期的长期应付款	51,250.00	-	-
合计	195,700.00	75,300.00	-

2、非流动负债

2017-2019 年末，发行人非流动负债分别为 319,815.22 万元、501,639.01 万元和 451,148.01 万元，分别占同期负债总额的 30.87%、43.19%和 34.50%；非流动负债由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2018 年末，发行人非流动负债较上年末增加 181,823.79 万元、增幅 56.85%，为长期借款和长期应付款增加所致。2019 年末，非流动负债较上年末减少 10.07%，为应付债券和长期应付款减少所致。

（1）长期借款

2017-2019 年末，发行人长期借款余额分别为 30,000.00 万元、258,699.00 万元和 293,018.00 万元，在发行人同期负债总额中占比分别为 2.90%、22.27%和 22.41%。发行人长期借款不断增加主要原因是发行人业务规模扩大，加大融资力度，同时优化债务结构，偏重中长期融资。2017-2019 年末，发行人长期借款具体情况如下所示：

单位：万元

借款类别	2019 年末	2018 年末	2017 年末
保证借款	180,118.00	178,649.00	30,000.00
抵押借款	85,000.00	71,700.00	-
信用借款	33,950.00	6,650.00	-
质押借款	85,000.00	38,000.00	-
小计	398,468.00	294,999.00	30,000.00
减：一年内到期部分	105,450.00	36,300.00	-
合计	293,018.00	258,699.00	30,000.00

（2）应付债券

2017-2019 年末，发行人应付债券分别为 238,815.22 万元、105,390.01 万元和 66,390.01 万元，分别占同期负债总额的 23.05%、9.07%和 5.08%。发行人的应付债券为发行人发行的三期企业债券。具体构成明细如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
12 金湖债	-	-	80,425.21
14 金湖债	29,156.09	43,156.09	57,156.09
16 金湖债	76,233.92	101,233.92	101,233.92
小计	104,581.29	144,390.01	238,815.22
减：一年内到期部分	39,000.00	39,000.00	-
合计	66,390.01	105,390.01	238,815.22

（3）长期应付款

2017-2019 年末，发行人长期应付款分别为 51,000.00 万元、137,550.00 万元和 91,740.00 万元，分别占同期负债总额的 4.92%、11.84%和 7.01%。发行人长期应付款主要由经营权售后回购款以及贷款风险补偿金以及与金融机构各类产品借款构成。报告期内，发行人长期应付款具体构成如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
经营收益权售后回购款	50,000.00	50,000.00	50,000.00
江苏银行	30,000.00	30,000.00	-
南京银行淮安分行	40,000.00	40,000.00	-
贷款风险补偿资金	1,000.00	1,000.00	1,000.00
金湖县金维工程养护有限公司	1,000.00	1,000.00	-
江苏白马湖风景区管理服务有限公司	800.00	800.00	-
江苏新华日报资产管理有限公司	14,750.00	14,750.00	-
江苏华文融资租赁有限公司	5,000.00		
专项应付款	440.00	-	-
小计	142,990.00	137,550.00	51,000.00
减：一年内到期部分	51,250.00	-	-
合 计	91,740.00	137,550.00	51,000.00

五、发行人资产情况分析

（一）发行人土地资产情况

截至 2019 年末，发行人账面土地使用权主要在存货及无形资产

科目核算，其中存货中共有土地使用权 76 宗，共计 4,324.85 亩、账面价值 921,399.19 万元；无形资产中土地使用权 24 宗，共计 35,671.08 亩、账面价值 237,321.79 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人土地资产明细如下：

单位：平方米、万元

序号	土地证号	面积	用途	使用权类型	取得方式	账面价值（万元）	单价（元）	入账方式	缴出让金
1	金国用（2005）第 0524 号	44,144.00	商服用地	出让	政府注入	1,827.60	414.01	成本法	否
2	金国用（2006）第 0994 号	66,500.00	住宅用地	出让	政府注入	3,930.15	591.00	成本法	否
3	金国用（2009）第 0184 号	24,018.00	商业用地	出让	政府注入	950.00	395.54	成本法	否
4	金国用（2010）第 3114 号	3,680.00	商住用地	出让	招拍挂	188.40	511.97	成本法	是
5	金国用（2010）第 3115 号	2,363.00	商业用地	出让	招拍挂	300.63	1,272.23	成本法	是
6	金国用（2010）第 4573 号	51,065.00	商住用地	出让	招拍挂	6,170.18	1,208.30	成本法	是
7	金国用（2010）第 4581 号	18,238.00	商住用地	出让	招拍挂	2,507.49	1,374.87	成本法	是
8	金国用（2011）第 7705 号	58,007.00	商业、住宅	出让	招拍挂	3,699.63	637.79	成本法	是
9	金国用（2011）第 7706 号	56,416.00	商业、住宅	出让	招拍挂	13,320.00	2,361.03	成本法	是
10	金国用（2012）第 6428 号	69,424.00	其他商服用地	出让	招拍挂	27,930.00	4,023.10	成本法	是
11	金国用（2012）第 6427 号	61,686.00	其他商服用地	出让	招拍挂	24,820.00	4,023.60	成本法	是
12	金国用（2012）第 6323 号	2,712.80	商服用地	出让	政府划转	1,627.68	6,000.00	评估法	否
13	金国用（2013）第 6339 号	29,446.00	其他商服用地	出让	招拍挂	9,405.31	3,194.09	成本法	是
14	金国用（2013）第 6338 号	32,563.00	其他商服用地	出让	招拍挂	9,499.50	2,917.27	成本法	是
15	金国用（2013）第 6336 号	28,096.00	其他商服用地	出让	招拍挂	8,401.94	2,990.44	成本法	是
16	金国用（2014）第 3843 号	23,052.00	其他商服用地	出让	招拍挂	9,010.00	3,908.55	成本法	是
17	金国用（2014）第 3842 号	33,591.00	其他商服用地	出让	招拍挂	13,140.00	3,911.76	成本法	是
18	金国用（2014）第 3841 号	40,646.00	其他商服用地	出让	招拍挂	16,030.00	3,943.81	成本法	是
19	金国用（2014）第 3867 号	82,436.00	其他商服用地	出让	招拍挂	32,230.00	3,909.70	成本法	是
20	金国用（2014）第 8944 号	30,293.00	其他商服用地	出让	招拍挂	11,870.00	3,918.40	成本法	是
21	金国用（2014）第 7189 号	20,000.00	商住	出让	招拍挂	8,367.66	4,183.83	成本法	是
22	苏 2018 金湖县不动产权第 0009416 号	100,369.00	其他商服用地	出让	招拍挂	17,305.78	1,724.22	成本法	是

序号	土地证号	面积	用途	使用权类型	取得方式	账面价值（万元）	单价（元）	入账方式	缴出让金
23	金国用（2014）第 8626 号	30,361.00	其他商服用地	出让	招拍挂	12,654.54	4,168.02	成本法	是
24	金国用（2014）第 9047 号	69,597.00	商住用地	出让	招拍挂	24,216.75	3,479.57	成本法	是
25	金国用（2014）第 9045 号	66,592.00	商住用地	出让	招拍挂	22,310.33	3,350.30	成本法	是
26	金国用（2014）第 9046 号	66,752.00	商住用地	出让	招拍挂	22,464.90	3,365.43	成本法	是
27	金国用（2014）第 9049 号	61,326.00	商住用地	出让	招拍挂	19,579.50	3,192.69	成本法	是
28	金国用（2014）第 9048 号	68,432.00	商住用地	出让	招拍挂	27,875.03	4,073.39	成本法	是
29	金国用（2014）第 9044 号	15,393.00	商住用地	出让	招拍挂	6,543.68	4,251.07	成本法	是
30	金国用（2014）第 9050 号	66,640.00	商住用地	出让	招拍挂	9,738.23	1,461.32	成本法	是
31	金国用（2014）第 9059 号	36,833.00	商住用地	出让	招拍挂	14,600.00	3,963.84	成本法	是
32	金国用（2014）第 9051 号	9,298.00	商住用地	出让	招拍挂	4,176.89	4,492.25	成本法	是
33	金国用（2014）第 2151 号	38,992.00	其他商服用地	出让	招拍挂	12,200.00	3,128.85	成本法	是
34	金国用（2014）第 2150 号	24,107.00	其他商服用地	出让	招拍挂	7,800.00	3,235.57	成本法	是
35	金国用（2014）第 2148 号	31,340.00	其他商服用地	出让	招拍挂	5,020.00	1,601.79	成本法	是
36	金国用（2014）第 2149 号	4,804.10	其他商服用地	出让	招拍挂	1,300.00	2,706.02	成本法	是
37	金国用（2015）第 1150 号	10,037.00	商住用地	出让	招拍挂	4,538.50	4,521.77	成本法	是
38	金国用（2015）第 1152 号	66,647.00	商服用地	出让	招拍挂	30,317.31	4,548.94	成本法	是
39	金国用（2015）第 299 号	68,774.00	商业	出让	招拍挂	9,841.28	1,430.96	成本法	是
40	金国用（2015）第 7390 号	50,927.00	商住用地	出让	招拍挂	21,125.25	4,148.14	成本法	是
41	金国用（2016）第 314 号	32,385.00	商住用地	出让	招拍挂	14,111.67	4,357.47	成本法	是
42	金国用（2016）第 317 号	19,093.00	商住用地	出让	招拍挂	8,435.90	4,418.32	成本法	是
43	金国用（2016）第 319 号	32,283.00	商住用地	出让	招拍挂	13,952.97	4,322.08	成本法	是
44	金国用（2016）第 322 号	54,705.00	商住用地	出让	招拍挂	24,845.36	4,541.70	成本法	是
45	金国用（2016）第 313 号	63,791.00	商住用地	出让	招拍挂	27,596.79	4,326.13	成本法	是
46	金国用（2016）第 316 号	64,572.00	商住用地	出让	招拍挂	27,926.55	4,324.87	成本法	是

序号	土地证号	面积	用途	使用权类型	取得方式	账面价值（万元）	单价（元）	入账方式	缴出让金
47	金国用（2016）第 318 号	13,869.00	商住用地	出让	招拍挂	6,018.12	4,339.26	成本法	是
48	金国用（2016）第 321 号	16,243.00	商住用地	出让	招拍挂	7,058.93	4,345.83	成本法	是
49	金国用（2016）第 529 号	32,897.00	商业用地	出让	招拍挂	5,471.96	1,663.36	成本法	是
50	金国用（2016）第 532 号	21,804.00	商业用地	出让	招拍挂	9,697.01	4,447.35	成本法	是
51	金国用（2016）第 531 号	87,603.00	商业用地	出让	招拍挂	39,262.05	4,481.82	成本法	是
52	苏 2016 金湖县不动产第 0001989 号	1,784.00	其他商服用地/商业	出让	招拍挂	86.56	485.21	成本法	是
53	苏 2016 金湖县不动产第 0001988 号	1,447.00	仓储用地	出让	招拍挂	45.34	313.35	成本法	是
54	苏 2016 金湖县不动产第 0004897 号	24,145.00	商住/商住楼	出让	招拍挂	10,614.15	4,396.00	成本法	是
55	金国用（2016）第 1298 号	102,066.00	商业用地	出让	招拍挂	45,651.15	4,472.71	成本法	是
56	苏 2017 金湖县不动产第 0001800 号	7,892.00	其他商服用地	出让	招拍挂	3,452.18	4,374.27	成本法	是
57	苏 2017 金湖县不动产第 0001800 号	86,273.00	其他商服用地	出让	招拍挂	37,767.83	4,377.71	成本法	是
58	苏 2017 金湖县不动产第 0003250 号	28,237.00	其他商服用地	出让	招拍挂	12,314.48	4,361.11	成本法	是
59	苏 2017 金湖县不动产第 0004936 号	34,141.00	其他商服用地	出让	招拍挂	13,190.40	3,863.51	成本法	是
60	苏 2017 金湖县不动产第 0004924 号	12,150.00	其他商服用地	出让	招拍挂	5,255.55	4,325.56	成本法	是
61	苏 2017 金湖县不动产第 0004935 号	14,288.00	其他商服用地	出让	招拍挂	6,183.00	4,327.41	成本法	是
62	苏 2017 金湖县不动产第 0004921 号	2,880.00	其他商服用地	出让	招拍挂	1,236.60	4,293.75	成本法	是
63	苏 2018 金湖县不动产第 0000001 号	46,794.00	其他商服用地	出让	招拍挂	11,654.96	2,490.69	成本法	是
64	苏 2018 金湖县不动产第 0001283 号	11,898.00	工业用地	出让	招拍挂	148.39	124.72	成本法	是
65	苏 2019 金湖县不动产第 0010795 号	122,616.00	商服	出让	招拍挂	52,174.22	4,255.09	成本法	是
66	苏 2018 金湖县不动产第 0009417 号	7,121.00	其他商服用地	出让	招拍挂	2,654.82	3,728.16	成本法	是
67	苏 2019 金湖县不动产第 0000091 号	95,637.02	城镇住宅用地	出让	招拍挂	1,476.27	154.36	成本法	是
68	苏 2019 金湖县不动产第 0002726 号	24,290.00	其他商服用地	出让	招拍挂	8,084.27	3,328.23	成本法	是
69	苏 2019 金湖县不动产第 0002709 号	22,145.00	其他商服用地	出让	招拍挂	7,383.53	3,334.18	成本法	是
70	苏 2019 金湖县不动产第 0002729 号	13,824.00	其他商服用地	出让	招拍挂	4,626.95	3,347.04	成本法	是

序号	土地证号	面积	用途	使用权类型	取得方式	账面价值（万元）	单价（元）	入账方式	缴出让金
71	苏 2019 金湖县不动产第 0002728 号	6,046.00	其他商服用地	出让	招拍挂	1,999.17	3,306.60	成本法	是
72	苏 2019 金湖县不动产第 0002731 号	5,901.00	其他商服用地	出让	招拍挂	1,957.95	3,318.00	成本法	是
73	苏 2019 金湖县不动产第 0009322 号	6,171.00	城镇住宅用地	出让	招拍挂	1,251.75	2,028.45	成本法	是
74	2018 金湖县不动产第 0009704	1,846.00	其他商服用地	出让	招拍挂	899.54	4,872.92	成本法	是
75	2019 金湖县不动产第 0000906	63,843.00	商住	出让	招拍挂	11,478.43	1,797.92	成本法	是
76	金国用（2010）第 5633 号	84,292.00	商住用地	出让	招拍挂	16,600.30	1,969.38	成本法	是
	小计	2,932,569.92				921,399.19			
77	金国用(2009)813 号	1,075.20	商业	出让	招拍挂	101.32	942.38	成本法	是
78	金国用(2009)814 号	1,869.00	商业	出让	招拍挂	176.13	942.37	成本法	是
79	金国用(2009)第 2785 号	708.20	商业	出让	招拍挂	103.29	1,458.44	成本法	是
80	金国用(2009)812 号	2,207.00	商业	出让	招拍挂	207.98	942.37	成本法	是
81	金国用(2009)第 810 号	2,251.40	商业	出让	招拍挂	103.24	458.58	成本法	是
82	金国用(2009)第 816 号	5,858.00	商业	出让	招拍挂	854.35	1,458.44	成本法	是
83	金国用(2009)817 号	2,357.40	商业	出让	招拍挂	343.81	1,458.44	成本法	是
84	金国用(2009)第 815 号	6,769.00	商业	出让	招拍挂	987.22	1,458.44	成本法	是
85	金国用(2009)第 2783 号	1,227.90	商业用地	出让	招拍挂	179.08	1,458.42	成本法	是
86	金国用(2009)第 2781 号	1,005.50	商业用地	出让	招拍挂	146.65	1,458.44	成本法	是
87	金国用(2009)2780 号	2,313.00	商业	出让	招拍挂	337.19	1,457.81	成本法	是
88	金国用(2009)第 2777 号	2,994.00	商业用地	出让	招拍挂	436.66	1,458.44	成本法	是
89	金国用(2009)第 0419 号	31,031.00	商服	出让	招拍挂	4,500.46	1,450.31	成本法	是
90	金国用 2009 第 0192 号	8,795.30	办公用地	出让	招拍挂	544.21	618.75	评估法	是
91	苏（2017）金湖县不动产第 010012 号	36,328.00	文体娱乐用地	出让	挂牌	672.71	185.18	成本法	是
92	金国用（2008）第 7704 号	23,356,675.20	内陆滩涂	划拨	政府划转	173,830.27	74.42	评估法	否
93	金国（2007）第 0003 号	1,214.00	住宅用地	出让	资本投入	943.26	666.51	评估法	否

序号	土地证号	面积	用途	使用权类型	取得方式	账面价值（万元）	单价（元）	入账方式	缴出让金
94	金国（2007）第 0001 号	3,566.10	住宅用地	出让	资本投入			评估法	否
95	金国（2007）第 0002 号	9,372.00	机关团体用地	出让	资本投入			评估法	否
96	苏 2018 金湖县不动产权 0003965 号	24,427.00	其他商服用地	出让	挂牌	10,956.08	4,485.23	成本法	是
97	苏 2018 金湖县不动产权 0003966 号	35,203.00	其他商服用地	出让	挂牌	13,895.52	3,947.25	成本法	是
98	苏 2018 金湖县不动产权 0009599 号	53,628.00	其他商服用地	出让	挂牌	6,376.48	1,189.02	成本法	是
99	苏 2018 金湖县不动产权 0009598 号	90,460.00	其他商服用地	出让	挂牌	10,547.25	1,165.96	成本法	是
100	苏 2018 金湖县不动产权 0009497 号	95,065.00	其他商服用地	出让	挂牌	11,078.63	1,165.37	成本法	是
	小计	23,776,400.20				237,321.79			
	合计								

续表：

序号	土地证号	是否抵押	坐落位置
1	金国用（2005）第 0524 号	是	金湖县工业园区
2	金国用（2006）第 0994 号	是	金湖县建设东路南侧
3	金国用（2009）第 0184 号	否	金湖路北侧
4	金国用（2010）第 3114 号	是	大兴路北侧、金湖二中东侧
5	金国用（2010）第 3115 号	否	建设西路南侧、金荷路西侧
6	金国用（2010）第 4573 号	是	公园路南侧、新建河北侧
7	金国用（2010）第 4581 号	是	金湖实验中学北侧、上湾路南侧
8	金国用（2011）第 7705 号	是	新民路西侧/清河路南侧
9	金国用（2011）第 7706 号	是	新民路西侧/清河路南侧
10	金国用（2012）第 6428 号	是	宁淮东线东侧、同泰大道北侧
11	金国用（2012）第 6427 号	是	宁淮东线东侧、同泰大道北侧
12	金国用（2012）第 6323 号	否	金湖县水上新村

序号	土地证号	是否抵押	坐落位置
13	金国用（2013）第 6339 号	是	三里河北侧、健康路南侧、利农河西侧
14	金国用（2013）第 6338 号	是	规划清河路南侧、新民路东侧、人民路西侧
15	金国用（2013）第 6336 号	否	规划清河路南侧、人民路西侧
16	金国用（2014）第 3843 号	是	金石科技园南侧
17	金国用（2014）第 3842 号	是	昌盛路西侧
18	金国用（2014）第 3841 号	是	城南干道南侧
19	金国用（2014）第 3867 号	是	同泰大道西侧
20	金国用（2014）第 8944 号	否	工二路南侧
21	金国用（2014）第 7189 号	是	九里四路东侧清河路北侧
22	苏 2018 金湖县不动产权第 0009416 号	否	同泰大道东侧
23	金国用（2014）第 8626 号	是	宁淮东线西侧
24	金国用（2014）第 9047 号	是	宁淮东线西侧
25	金国用（2014）第 9045 号	是	工二路南侧神华大道北侧
26	金国用（2014）第 9046 号	是	宁淮东线西侧
27	金国用（2014）第 9049 号	是	宁淮东线西侧
28	金国用（2014）第 9048 号	是	新建东路北侧
29	金国用（2014）第 9044 号	否	城东干道西侧
30	金国用（2014）第 9050 号	是	宁淮东线西侧
31	金国用（2014）第 9059 号	是	新建路南侧
32	金国用（2014）第 9051 号	是	人民路东侧
33	金国用（2014）第 2151 号	是	健康西路南侧
34	金国用（2014）第 2150 号	是	园林路西侧
35	金国用（2014）第 2148 号	是	东海东路南侧
36	金国用（2014）第 2149 号	是	新华巷东侧

序号	土地证号	是否抵押	坐落位置
37	金国用（2015）第 1150 号	是	建设西路北侧
38	金国用（2015）第 1152 号	是	华神大道南侧、同泰大道西侧
39	金国用（2015）第 299 号	是	金宝南线北侧
40	金国用（2015）第 7390 号	是	淮金公路西侧
41	金国用（2016）第 314 号	是	黎城镇顺和村四组
42	金国用（2016）第 317 号	否	淮河西路北侧
43	金国用（2016）第 319 号	是	淮河西路北侧
44	金国用（2016）第 322 号	是	淮河西路南侧、淮金路北侧
45	金国用（2016）第 313 号	是	淮河西路南侧、淮金路北侧
46	金国用（2016）第 316 号	是	淮河西路南侧、淮金路北侧
47	金国用（2016）第 318 号	否	城南干道南侧
48	金国用（2016）第 321 号	否	城南干道南侧
49	金国用（2016）第 529 号	是	前锋镇能湖大道东侧、社区卫生院北侧
50	金国用（2016）第 532 号	是	神华大道北侧、衡阳路东侧
51	金国用（2016）第 531 号	是	城南干道南侧、黎城路东侧
52	苏 2016 金湖县不动产权第 0001989 号	否	金南镇胡庄村二组
53	苏 2016 金湖县不动产权第 0001988 号	否	闵桥镇西湖路北侧
54	苏 2016 金湖县不动产权第 0004897 号	是	宁淮东线西侧、金马高速北侧
55	金国用（2016）第 1298 号	是	淮河西路北侧
56	苏 2017 金湖县不动产权第 0001800 号	是	工业园南侧、衡阳南路西侧
57	苏 2017 金湖县不动产权第 0001800 号	是	工业园南侧、衡阳南路西侧
58	苏 2017 金湖县不动产权第 0003250 号	是	园林南路东侧、金宝南线北侧、任庄二期安置房南侧
59	苏 2017 金湖县不动产权第 0004936 号	是	闸东安置小区东侧
60	苏 2017 金湖县不动产权第 0004924 号	是	淮河路南侧

序号	土地证号	是否抵押	坐落位置
61	苏 2017 金湖县不动产权第 0004935 号	是	淮河路南侧
62	苏 2017 金湖县不动产权第 0004921 号	是	淮河路南侧
63	苏 2018 金湖县不动产权第 0000001 号	否	金湖县淮河西路南侧、金荷路西侧
64	苏 2018 金湖县不动产权第 0001283 号	否	金湖县银涂镇
65	苏 2019 金湖县不动产权第 0010795 号	否	园林路东侧、新民路西侧、公园路北侧
66	苏 2018 金湖县不动产权第 0009417 号	是	淮河西路南侧
67	苏 2019 金湖县不动产权第 0000091 号	否	翡翠城 4#楼 291-1 室
68	苏 2019 金湖县不动产权第 0002726 号	否	金湖县大兴路北侧，九里二路两侧
69	苏 2019 金湖县不动产权第 0002709 号	否	金湖县大兴路北侧，文明路两侧
70	苏 2019 金湖县不动产权第 0002729 号	否	金湖县九里二路两侧
71	苏 2019 金湖县不动产权第 0002728 号	否	金湖县大兴路南侧，九里二路西侧
72	苏 2019 金湖县不动产权第 0002731 号	否	金湖县大兴路北侧，高宝路两侧
73	苏 2019 金湖县不动产权第 0009322 号	否	神华大道南侧，丰收路东侧
74	2018 金湖县不动产权第 0009704	否	建设东路南侧、利农河东侧
75	2019 金湖县不动产权第 0000906	否	平安东路南侧、九里三路西侧、新建东路北侧、城东干道东侧。
76	金国用（2010）第 5633 号	否	海晏路南侧、大兴工业集中区一期西侧、盐金公路北侧
	小计		
77	金国用(2009)813 号	否	金湖西路 1 号
78	金国用(2009)814 号	否	园林路 110 号
79	金国用(2009)第 2785 号	否	健康路 25 号
80	金国用(2009)812 号	否	船塘路
81	金国用(2009)第 810 号	是	建设东路 19 号
82	金国用(2009)第 816 号	是	建设路 31 号
83	金国用(2009)817 号	是	金湖县人民路 37 号

序号	土地证号	是否抵押	坐落位置
84	金国用(2009)第 815 号	是	健康西路
85	金国用(2009)第 2783 号	是	健康西路
86	金国用(2009)第 2781 号	是	健康路
87	金国用(2009)2780 号	否	健康路 5 号
88	金国用(2009)第 2777 号	是	建设路 55 号
89	金国用(2009)第 0419 号	是	金湖县建设路 109 号
90	金国用 2009 第 0192 号	否	健康西路 40 号
91	苏（2017）金湖县不动产权第 010012 号	否	人民南路西侧工三路南侧
92	金国用（2008）第 7704 号	是	金湖县高邮湖边
93	金国（2007）第 0003 号	否	健康西路 38 号
94	金国（2007）第 0001 号	否	黎城村三组
95	金国（2007）第 0002 号	否	金湖县黎城村六组
96	苏 2018 金湖县不动产权 0003965 号	否	金荷路东侧、北兴路北侧
97	苏 2018 金湖县不动产权 0003966 号	否	建设东路北侧
98	苏 2018 金湖县不动产权 0009599 号	否	金湖县陈桥镇准金县西侧
99	苏 2018 金湖县不动产权 0009598 号	是	金湖县陈桥镇准金县西侧
100	苏 2018 金湖县不动产权 0009497 号	否	金湖县陈桥镇准金县西侧
	小计		
	合计		

发行人共拥有 100 宗土地使用权，账面价值共计 115.87 亿元。99 宗为有证出让地，账面价值 98.49 亿元，其中 97.56 亿元已缴纳土地出让金；1 宗为有证划拨地，账面价值 17.38 亿元，该宗土地未缴纳土地出让金。

（二）投资性房地产情况

截至 2019 年末，发行人投资性房地产账面价值 141,624.52 万元，采用成本法计量。发行人投资性房地产合计 22 处，全部为发行人对外出租的房产，其中 21 处已经取得不动产权证、尚有 1 处房产权证正在办理之中。截至 2019 年末，发行人投资性房地产明细情况如下：

单位：平方米、万元、万元/平方米

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押	出租
1	金房权证金湖县字第 J201224152 号	金湖县交通路	综合	4,257.69	4,889.44	成本法	1.15	是	是
2	金房权证金湖县字第 J201224164 号	金湖县（航运公司办公楼）	综合	1,390.88	1,597.25	成本法	1.15	是	是
3	苏 2019 金湖县不动产权第 0011511 号	金湖县健康西路	综合用房	13,842.12	16,009.53	成本法	1.16	是	是
4	苏 2019 金湖县不动产权第 0011513 号	金湖县健康西路	商业教育	36,728.25	42,479.20	成本法	1.16	是	是
5	金房权证金湖县字第 J201224204 号	金湖县衡阳路	综合	5,505.10	6,367.09	成本法	1.16	是	是
		金湖县衡阳路	综合	3,712.14	4,290.93	成本法	1.16	是	是
6	金房权证金湖县字第 J201224153 号	金湖县建设西路	综合	12,329.37	14,259.91	成本法	1.16	是	是
7	金房权证金湖县字第 J201224167 号	金湖县建设路	综合	7,348.56	8,438.92	成本法	1.15	是	是
8	金房权证金湖县字第 J201224168 号	水上新村	综合	1,009.94	1,159.80	成本法	1.15	是	是
9	金房权证金湖县字第 J201224165 号	向阳路	综合楼	1,404.11	1,612.45	成本法	1.15	否	是
10	金房权证金湖县字第 J201224166 号	三河路 2 号	综合	2,745.96	3,153.40	成本法	1.15	否	是
11	金房权证金湖县字第 J201224207 号	水上新村	综合	169.34	194.47	成本法	1.15	否	是
12	金房权证金湖县字第 J201224209 号	金湖县健康西路 29 号	教学楼	3,476.86	4,021.27	成本法	1.16	否	是
13	金房权证金湖县字第 J201224208 号	金湖县建设路	综合	9,719.61	11,241.52	成本法	1.16	否	是
14	金房权证金湖县字第 J201224206 号	金湖县建设路 80 号	综合	2,868.50	3,270.60	成本法	1.14	否	是
15	金房权证金湖县字第 J201224169 号	金湖县宁淮东线东侧	办公	901.68	1,042.87	成本法	1.16	否	是
16	苏 2019 金湖县不动产权第 0008190 号	名人广场 70-6 室门面	商业	49.15	87.45	成本法	0.62	否	是
17	苏 2019 金湖县不动产权第 0008189 号	名人广场 70-7 室门面	商业	59.14		成本法		否	是
18	苏 2019 金湖县不动产权第 0008188 号	名人广场 70-8 室门面	商业	32.4		成本法		否	是
19	苏 2019 金湖县不动产权第 0009597 号	印象旅游城 1#1-2 室商铺	商业	1,609.96	1,794.34	成本法	0.56	否	是
20	苏 2019 金湖县不动产权第 0009600 号	印象旅游城 12#12-1 室商铺	商业	1,588.44		成本法		否	是
21	苏 2019 金湖县不动产权第 0010795 号	金湖县园林南路 288 号	其他商服	55,614.00	12,596.71	成本法	0.23	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押	出租
22	办理中	吴运铎宿舍楼	-	16,500.00	3,117.37	成本法	1,889.32	否	是
	合计				141,624.52				

（三）发行人在建项目情况

截至 2019 年末，发行人在建工程账面价值为 94,609.76 万元，占同期资产总额的比重为 3.74%。发行人在建工程为旅游设施等类型项目。截至 2019 年末，发行人在建工程明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否政府代建	账面价值
1	荷文化体验馆	旅游设施	2017.04-2019.12	否	997.64
2	水草文化展示、农事体验馆	旅游设施	2017.02-2019.02	否	3,808.55
3	荷花荡景区提升工程	旅游设施	2016.08-2019.02	否	2,545.63
4	景区安全提升工程	旅游设施	2018.05-2020.06	否	1,102.81
5	水上森林公园项目	旅游设施	2018.09-2020.09	否	2,051.27
6	迎杉幽径项目	旅游设施	2018.03-2020.03	否	1,867.44
7	荷花荡景区项目	旅游设施	2019.11-2020.11	否	918.82
8	全域旅游项目	旅游设施	2018.01-2019.12	否	653.09
9	城南文化中心	市政工程	2015.07-2020.12	否	32,595.57
10	体育中心项目	市政工程	2017.01-2020.01	否	440.06
11	科创园项目	市政工程	2016.09-2019.08	否	3,514.28
12	城乡供水调度中心项目	市政工程	2018.01-2020.06	否	4,140.05
13	三个花园项目	安置房	2019.07-2021.07	否	717.75
14	安置房自营项目	安置房	2018.01-2020.06	否	36,853.85
15	智慧教育云桌面项目	教育教学设备	2018.06-2019.12	否	133.66
16	智慧教育城域网项目	教育教学设备	2018.06-2019.12	否	207.82
17	心理咨询室项目	教育教学设备	2018.06-2019.12	否	48.64
18	阅览室项目	教育教学设备	2018.06-2019.12	否	124.41
19	教学设备教学用品项目	教育教学设备	2018.06-2019.12	否	199.48
20	锅炉安全监控系统建设项目	安防系统	2018.01-2019.01	否	73.26
21	金信金融中心项目	市政工程	2020.04-2021.04	否	1,615.69
	合计				94,609.76

（四）应收款项情况

截至 2019 年末，发行人应收款项账面价值合计 405,029.31 万元，占净资产的比例为 33.08%。其中，应收账款 22,231.44 万元、其他应收款 382,797.87 万元。各科目下前五大及占净资产比例超过 10%的款项明细如下：

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	账面余额	账龄	形成原因	报告期内回款
1	金湖县滩涂开发公司	应收账款	6,709.60	1 年以内, 1-2 年	租金	报告期内未回款
2	金湖金宝水利建设有限公司	应收账款	6,534.81	1 年以内	租金	报告期内未回款
3	金湖县园林管理处	应收账款	2,029.47	1 年以内, 1-2 年	工程款	2017 年末回款; 2018 年回款 18.52 万元; 2019 年末回款
4	江苏中尚建设集团有限公司	应收账款	1,000.00	1 年以内	服务费	2018 年回款 2,553.00 万元; 2019 年回款 2,130.00 万元
5	江苏华盟新型材料科技有限公司	应收账款	600.00	1-2 年	服务费	2018 年末回款; 2019 年回款 1,500.00 万元
6	金湖县财政局	其他应收款	48,884.52	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	工程款、往来款	2017 年回款 4,979.51 万元; 2018 年回款 11,000.00 万元; 2019 年末回款
7	金湖县国土资源局	其他应收款	33,916.38	1 年以内	往来款、保证金	2017 年末回款; 2018 年末回款; 2019 年回款 1,600.00 万元
8	工业园区管委会	其他应收款	16,703.63	4-5 年, 5 年以上	往来款	2017 年末回款; 2018 年末回款; 2019 年回款 500.00 万元
9	金湖县先锋镇人民政府	其他应收款	16,315.72	1-2 年, 2-3 年, 3-4 年	往来款	2017 年回款 2,852.56 万元; 2018 年回款 645.44 万元; 2019 年末回款
10	金湖县银涂镇人民政府	其他应收款	13,513.72	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	往来款	2017 年回款 50.00 万元; 2018 年回款 226.06 万元; 2019 年回款 6,006.79 万元
	合计		146,207.85			

截至 2019 年 12 月 31 日,发行人应收账款均为经营性应收款项;

其他应收款包括工程款、往来款和保证金。发行人非经营性往来占款或资金拆迁的相关事项决策程序严格按照《公司法》、《公司章程》和公司财务管理制度相关规定执行,发行人董事会已对前述非经营性往来占款或资金拆借款进行确认,且发行人与相关方已签署债权债务协议予以明确。根据现行法律法规及最高人民法院的相关意见,发行人前述非经营性的往来占款或资金拆借行为未违反我国现行法律法规

的禁止性规定，不存在对本期债券发行构成实质性影响的合规性问题。

预计在未来五年内，其他应收款的各欠款方可偿还相关款项。

截至 2019 年末，发行人政府性应收款项总额为 181,931.12 万元，占净资产的比例为 14.86%，发行人政府性应该收款项前十明细如下：

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	账面余额	形成原因
1	金湖县财政局	其他应收款	48,884.52	工程款、往来款、利息
2	金湖县国土资源局	其他应收款	33,916.38	往来款、保证金
3	工业园区管委会	其他应收款	16,703.63	处置资金、借款
4	金湖县先锋镇人民政府	其他应收款	16,315.72	拆借款
5	金湖县银涂镇人民政府	其他应收款	13,513.72	项目资本金
6	金湖县塔集镇人民政府	其他应收款	9,353.30	项目资本金
7	金湖县人民政府戴楼街道办事处	其他应收款	8,500.00	往来款
8	金湖县金北街道	其他应收款	4,670.93	项目资本金
9	金湖县园林管理处	应收、其他应收款	4,058.93	工程款、往来款
10	金湖县自来水公司	其他应收款	3,687.00	往来款
	合计		159,604.13	

六、发行人负债情况分析

（一）有息负债

截至 2019 年末，发行人有息负债总额 655,068.00 万元，主要是银行贷款、公司债券等。发行人有息负债按类型划分具体情况如下：

单位：万元

借款类别	金额	占比
短期借款	28,600.00	4.37%
一年内到期的非流动负债	195,700.00	29.87%
长期借款	293,018.00	44.73%
应付债券	64,000.00	9.77%
长期应付款	73,750.00	11.26%
合计	655,068.00	100.00%

截至 2019 年末，发行人前十大有息负债规模合计 401,500.00 万元，占全部有息负债总额的 61.29%具体明细如下表：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	借款余额	利率	期限	增信措施
1	“16 金湖债”持有人	债券	75,000.00	4.00%	2016/07/26-2022/07/26	保证
2	鑫沅资产管理有限公司	其他	50,000.00	5.70%	2016/12/13-2021/12/12	保证
3	江苏省国际信托有限责任公司	信托	50,000.00	8.60%	2018/05/04-2020/08/06	保证
4	紫金信托有限责任公司	信托	47,000.00	7.60%	2018/11/29-2023/11/28	保证
5	南京银行淮安分行	债融计划	40,000.00	7.00%	2018/03/13-2021/03/13	信用
6	江苏银行股份有限公司	债融计划	30,000.00	5.70%	2019/03/28-2020/09/28	信用
7	“14 金湖债”持有人	债券	28,000.00	7.75%	2014/08/25-2021/08/25	保证
8	中国农业银行金湖支行	贷款	28,000.00	5.00%	2019/06/18-2029/12/18	质押
9	光大兴陇信托有限公司	信托	28,000.00	7.30%	2018/01/31-2023/01/30	信用
10	浦发银行淮安分行	贷款	25,500.00	6.37%	2018/06/11-2025/06/07	质押
	合计		401,500.00			

（二）发行人债务偿还压力测试

发行人本期债券存续期内有息负债偿还压力测试如下表所示：

单位：万元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
一、有息负债偿付规模	224,300.00	154,786.00	81,228.00	47,974.00	33,910.00	16,220.00	20,300.00	76,350.00	655,068.00
其中：银行借款偿还规模	60,550.00	48,968.00	26,410.00	27,310.00	29,410.00	16,220.00	10,300.00	47,600.00	266,768.00
信托借款偿还规模	66,500.00	59,818.00	22,818.00	13,664.00	0.00	0.00	0.00	0.00	162,800.00
已发行债券偿还规模	39,000.00	39,000.00	25,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	103,000.00
其他债务偿还规模	58,250.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	4,500.00	0.00	10,000.00	28,750.00	122,500.00
二、本期债券偿付规模				14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	70,000.00
合计	224,300.00	154,786.00	81,228.00	61,974.00	47,910.00	30,220.00	34,300.00	90,350.00	725,068.00

注释：2027 年有息负债偿付规模包含 2027 年及以后年度金额。

七、发行人对外担保情况

截至 2019 年末，发行人对关联方与非关联方的担保余额合计 1,070,130.66 万元，扣除对合并范围内子公司所提供的担保，发行人对外担保（不含合并范围内子公司）为 882,667.66 万元，占同期净资产的比例为 72.08%，具体情况如下：

单位：万元

序号	被担保单位	担保余额	担保方式	关联方
1	金湖县润民新农村建设有限公司	19,900.00	保证	是

序号	被担保单位	担保余额	担保方式	关联方
2	金湖县润民新农村建设有限公司	10,000.00	保证	是
3	金湖县润民新农村建设有限公司	10,000.00	保证	是
4	金湖县润民新农村建设有限公司	10,000.00	保证	是
5	金湖县润民新农村建设有限公司	9,978.00	保证	是
6	金湖县润民新农村建设有限公司	48,000.00	保证	是
7	金湖县润民新农村建设有限公司	2,100.00	保证	是
8	金湖县润民新农村建设有限公司	9,900.00	保证	是
9	金湖县润民新农村建设有限公司	9,000.00	保证	是
10	金湖县润民新农村建设有限公司	1,400.00	保证	是
11	金湖县润民新农村建设有限公司	500.00	保证	是
12	金湖县润民新农村建设有限公司	1,950.00	保证	是
13	金湖县润民新农村建设有限公司	7,500.00	保证	是
14	金湖县润民新农村建设有限公司	22.00	保证	是
15	金湖金宝水利建设有限公司	80,000.00	保证	否
16	金湖金宝水利建设有限公司	22,500.00	保证	否
17	金湖金宝水利建设有限公司	10,000.00	保证	否
18	金湖金宝水利建设有限公司	1,336.00	保证	否
19	金湖金宝水利建设有限公司	7,000.00	保证	否
20	金湖县水务投资有限公司	15,573.46	保证	否
21	金湖县水务投资有限公司	4,000.00	保证	否
22	金湖县水务投资有限公司	8,133.86	保证	否
23	金湖县水务投资有限公司	29,000.00	保证	否
24	金湖县水务投资有限公司	14,000.00	保证	否
25	金湖县水务投资有限公司	1,250.00	保证	否
26	金湖县水务投资有限公司	9,460.27	保证	否
27	金湖县水务投资有限公司	4,000.00	保证	否
28	金湖县水务投资有限公司	11,000.00	抵押	否
29	金湖县自来水公司	25,000.00	保证	否
30	金湖县自来水公司	16,267.71	保证	否
31	金湖县自来水公司	9,000.00	保证	否
32	金湖县自来水公司	9,017.62	保证	否
33	金湖县自来水公司	9,583.84	保证	否
34	金湖县自来水公司	2,999.00	保证	否
35	金湖县自来水公司	2,000.00	保证	否
36	金湖县自来水公司	5,000.00	保证	否
37	金湖县自来水公司	4,000.00	保证	否
38	金湖县自来水公司	700.00	保证	否
39	金湖县自来水公司	1,375.00	保证	否
40	金湖县自来水公司	1,000.00	保证	否
41	金湖县自来水公司	800.00	保证	否
42	金湖县自来水公司	2,672.00	抵押	否

序号	被担保单位	担保余额	担保方式	关联方
43	金湖县自来水公司	1,336.00	抵押	否
44	淮安市金湖新城投资有限公司	4,600.00	保证	否
45	淮安市金湖新城投资有限公司	3,500.00	保证	否
46	淮安市金湖新城投资有限公司	4,000.00	保证	否
47	淮安市金湖新城投资有限公司	5,000.00	保证	否
48	淮安市金湖新城投资有限公司	8,000.00	保证	否
49	淮安市金湖新城投资有限公司	12,000.00	保证	否
50	淮安市金湖新城投资有限公司	800.00	保证	否
51	淮安市金湖新城投资有限公司	37,100.00	抵押	否
52	金湖县瑞禾农业发展有限公司	23,325.00	保证	否
53	金湖县瑞禾农业发展有限公司	31,000.00	保证	否
54	金湖县瑞禾农业发展有限公司	2,999.00	保证	否
55	金湖县瑞禾农业发展有限公司	1,000.00	保证	否
56	金湖县瑞禾农业发展有限公司	999.00	保证	否
57	金湖县瑞禾农业发展有限公司	2,000.00	保证	否
58	淮安市金湖交通投资有限公司	1,990.00	保证	否
59	淮安市金湖交通投资有限公司	7,000.00	保证	否
60	淮安市金湖交通投资有限公司	6,000.00	保证	否
61	淮安市金湖交通投资有限公司	4,900.00	保证	否
62	淮安市金湖交通投资有限公司	36,700.00	抵押	否
63	江苏尧乡靓苑文化产业有限公司	40,000.00	保证	否
64	金湖县人民医院	8,400.00	保证	否
65	金湖县人民医院	4,500.00	保证	否
66	金湖县人民医院	3,000.00	保证	否
67	金湖县人民医院	3,000.00	保证	否
68	金湖县人民医院	3,000.00	保证	否
69	金湖县人民医院	5,000.00	保证	否
70	金湖县人民医院	1,000.00	保证	否
71	金湖县人民医院	1,990.00	保证	否
72	金湖县人民医院	2,000.00	保证	否
73	金湖县人民医院	2,000.00	保证	否
74	金湖县人民医院	1,800.00	保证	否
75	金湖县人民医院	1,000.00	保证	否
76	金湖县人民医院	2,000.00	抵押	否
77	金湖县滩涂开发公司	36,600.00	保证	是
78	金湖县滩涂开发公司	1,990.00	抵押	是
79	江苏白马湖风景区管理服务有限公司	18,000.00	保证	否
80	江苏白马湖风景区管理服务有限公司	1,990.00	保证	否
81	金湖县金海供水服务有限公司	2,000.00	保证	否
82	金湖县金海供水服务有限公司	1,950.00	保证	否
83	金湖县金海供水服务有限公司	12,000.00	抵押	否

序号	被担保单位	担保余额	担保方式	关联方
84	淮安市金鑫投资有限公司	4,000.00	保证	否
85	淮安市金鑫投资有限公司	3,000.00	保证	否
86	淮安市金鑫投资有限公司	1,965.00	保证	否
87	淮安市金鑫投资有限公司	2,950.00	保证	否
88	金湖水利建设工程公司	5,000.00	保证	否
89	金湖水利建设工程公司	1,990.00	保证	否
90	金湖水利建设工程公司	1,780.00	保证	否
91	金湖水利建设工程公司	1,900.00	保证	否
92	金湖县中医院	2,000.00	保证	否
93	金湖县中医院	490.00	保证	否
94	金湖县中医院	1,990.00	保证	否
95	金湖县中医院	1,990.00	保证	否
96	金湖县中医院	1,950.00	保证	否
97	江苏金湖公共交通有限公司	6,096.90	保证	否
98	江苏中尚建设集团有限公司	3,000.00	保证	否
99	江苏中尚建设集团有限公司	2,290.00	保证	否
100	金湖经发建设有限公司	4,000.00	保证	否
101	金湖县城西新农村建设有限公司	3,000.00	保证	否
102	金湖金禹水利工程建设有限公司	3,000.00	保证	否
103	江苏金湖城南生态旅游开发有限公司	2,500.00	保证	否
104	金湖润尧农业发展有限公司	2,000.00	保证	是
105	金湖县旅游发展有限公司	2,000.00	保证	否
106	江苏棋盘古镇文化旅游发展有限公司	1,990.00	保证	否
107	金湖广润农业发展有限公司	1,990.00	保证	否
108	金湖金西投资有限公司	1,990.00	保证	否
109	金湖利农水利建设有限公司	1,990.00	保证	否
110	金湖县北城投资有限公司	1,990.00	保证	否
111	金湖荷韵生态乡村建设有限公司	990.00	保证	是
112	金湖荷韵生态乡村建设有限公司	990.00	保证	是
113	金湖吴运铎实验学校	1,500.00	保证	否
114	金湖国胜园林绿化工程有限公司	1,000.00	保证	是
115	金湖瑞康农业发展有限公司	1,000.00	保证	否
116	金湖润农农业发展有限公司	1,000.00	保证	是
117	金湖县荷海商贸有限公司	1,000.00	保证	是
118	金湖县银涂实业投资有限公司	1,990.00	保证	否
119	金湖县张坝生态旅游发展有限公司	1,990.00	保证	否
120	金湖县瑞禾农业发展有限公司	1,000.00	保证	是
121	金湖芎园投资有限公司	1,990.00	保证	否
122	金湖盈客文化旅游发展有限公司	1,000.00	保证	否
123	圣固（江苏）机械有限公司	1,999.00	保证	否
124	金湖县绿源建材有限公司	999.00	保证	否

序号	被担保单位	担保余额	担保方式	关联方
125	金湖润金文化旅游发展有限公司	990.00	保证	是
	合计	882,667.66		

截至 2019 年末，发行人为 42 家企业及单位提供担保，对外担保对象较为分散。被担保企业多为金湖县当地国企，经营情况稳定，综合实力尚可，上述对外担保事项均无反担保措施，发行人与被担保企业不存在互保和连环担保的情形，不存在担保代偿的情况。发行人与被担保企业及单位均不存在关联关系，其中，担保余额占比 5% 以上的企业共 7 家，合计担保余额合计为 641,167.76 万元，占担保余额合计数的 72.64%，相关企业基本情况如下：

（一）金湖县润民新农村建设有限公司

金湖县润民新农村建设有限公司，成立于 2010 年 08 月 12 日，注册资本 15,000 万元，股东为金湖县水务投资有限公司，公司关联方。经营范围：房地产开发；商品房销售；农村公共基础设施建设；新农村建设投资；受政府委托进行土地的收购、转让；土地复垦整理；农业综合开发。（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 年末，金湖县润民新农村建设有限公司资产总额为 490,711.56 万元，负债总额为 343,340.82 万元，所有者权益为 147,370.74 万元。2019 年度，实现营业收入 59,422.17 万元，利润总额 4,941.82 万元。

（二）金湖金宝水利建设有限公司

金湖金宝水利建设有限公司，成立于 2015 年 07 月 31 日，注册

资本 58,000 万元，股东为金湖县人民政府，公司关联方。经营范围包括：水利基础设施、水利附属设施的投资、建设、经营和管理；水利信息化建设、水利建设项目咨询；授权的国有资产经营、管理；实业投资活动；房地产开发；河道管理服务；农村土地整理服务；园林绿化工程服务；管道工程服务；农村桥梁工程服务；市政工程道路服务。建筑材料销售（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 年末，金湖金宝水利建设有限公司资产总额为 283,683.38 万元，负债总额为 159,756.24 万元，所有者权益为 123,927.15 万元。2019 年度，实现营业收入 64,673.11 万元，利润总额 5,204.27 万元。

（三）金湖县水务投资有限公司

金湖县水务投资有限公司，成立于 2010 年 03 月 30 日，注册资本 40,000 万元，股东为金湖县人民政府，经营范围包括：水利基础设施、水利附属设施的投资、建设、经营和管理；水利信息化建设、水利建设项目咨询；房地产开发（凭资质证书经营）；建材、花卉苗木销售；园林绿化工程施工。（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 年末，金湖县水务投资有限公司资产总额为 1,398,792.42 万元，负债总额为 716,882.64 万元，所有者权益为 681,909.78 万元。2019 年度，实现营业收入 45,265.12 万元，利润总额 12,167.10 万元。

（四）金湖县自来水公司

金湖县自来水公司，成立于 1989 年 10 月 30 日，注册资本 15,000 万元，股东为金湖县人民政府。经营范围包括：自来水生产、供应；冷水水表检定及校准；房屋租赁；市政公用工程施工；二次加压供水。（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 年末，金湖县自来水公司资产总额为 165,293.94 万元，负债总额为 96,128.40 万元，所有者权益为 69,165.54 万元。2019 年度，实现营业收入 41,540.96 万元，利润总额 4,680.90 万元。

（五）淮安市金湖新城投资有限公司

淮安市金湖新城投资有限公司，成立于 2013 年 09 月 09 日，注册资本 10,000 万元。经营范围包括：政府授权的国有资产管理、经营以及由此衍生的无形资产经营；建筑物、道路、绿化项目建设、经营和管理及项目决策咨询；政府授权的其它项目经营；建材、钢材、生鲜农副产品销售；农产品初加工服务；农业技术研究；农业技术推广服务；生态农业基础设施、农业旅游项目开发、建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，淮安市金湖新城投资有限公司资产总额为 82,366.20 万元，负债总额为 34,960.47 万元，所有者权益为 47,405.73 万元。2019 年度，实现营业收入 52,145.70 万元，利润总额 5,262.29 万元。

（六）金湖县瑞禾农业发展有限公司

金湖县瑞禾农业发展有限公司，成立于 2015 年 05 月 08 日，注

册资本 10000 万元，股东为金湖县人民政府。经营范围包括：许可项目：各类工程建设活动；水产养殖（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；谷物种植；谷物销售；蔬菜种植；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；水果种植；新鲜水果批发；花卉种植；园艺产品种植；草种植；林业产品销售；水产品批发；水产品零售；农业生产托管服务；农业园艺服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；土地整治服务；土地使用权租赁；工程管理服务；对外承包工程；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建筑材料销售；园林绿化工程施工；游览景区管理；休闲观光活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2019 年末，金湖县瑞禾农业发展有限公司资产总额为 163,779.46 万元，负债总额为 81,547.26 万元，所有者权益为 82,232.20 万元。2019 年度，实现营业收入 46,436.99 万元，利润总额 4,580.98 万元。

（七）淮安市金湖交通投资有限公司

淮安市金湖交通投资有限公司，成立于 2008 年 12 月 26 日，注册资本 65650 万元，股东金湖县人民政府。经营范围包括：交通基础设施、交通附属设施（停车场）投资、开发、建设、经营和管理；交通信息化建设、交通建设项目决策咨询；农业综合开发；农村基础设

施、城乡各类道路、路牙、桥梁、闸、下水道、涵洞建设和经营；排水管、建材、工程设备物资的采购与销售；县政府授权的国有资产的管理经营以及由此衍生的无形资产经营（冠名权、收费权、设施经营权）；县政府授权的其他项目经营；国有资产（包括国有土地、水面、林地）的收购、储备、经营、投资、管理、转让、兼并、重组、租赁；房屋租赁；房地产开发、销售；旅游管理服务；苗木销售；绿化工程、道路照明工程设计、施工。（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 年末，淮安市金湖交通投资有限公司资产总额为 698,701.77 万元，负债总额为 323,528.31 万元，所有者权益为 375,173.47 万元。2019 年度，实现营业收入 56,497.09 万元，利润总额 11,770.35 万元。

截至 2019 年末，发行人不存在为控股股东、实际控制人提供担保的情形。

八、发行人资产受限情况

截至 2019 年末，发行人受限资产 1,042,303.08 万元，占总资产金额比例为 41.16%，具体明细如下：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	20,533.63	保证金
存货	733,018.90	抵押
投资性房地产	112,088.80	抵押
无形资产	176,661.75	抵押
合计	1,042,303.08	

（一）受限存货明细如下：

单位：万元

序号	产权证号	账面价值	受限原因
1	金国用（2005）第 0524 号	1,827.60	抵押
2	金国用（2006）第 0994 号	3,930.15	抵押
3	金国用（2010）第 3114 号	188.40	抵押
4	金国用（2010）第 4573 号	6,170.18	抵押
5	金国用（2010）第 4581 号	2,507.49	抵押
6	金国用（2011）第 7705 号	3,699.63	抵押
7	金国用（2011）第 7706 号	13,320.00	抵押
8	金国用（2012）第 6428 号	27,930.00	抵押
9	金国用（2012）第 6427 号	24,820.00	抵押
10	金国用（2013）第 6339 号	9,405.31	抵押
11	金国用（2013）第 6338 号	9,499.50	抵押
12	金国用（2014）第 3843 号	9,010.00	抵押
13	金国用（2014）第 3842 号	13,140.00	抵押
14	金国用（2014）第 3841 号	16,030.00	抵押
15	金国用（2014）第 3867 号	32,230.00	抵押
16	金国用（2014）第 7189 号	8,367.66	抵押
17	金国用（2014）第 8626 号	12,654.54	抵押
18	金国用（2014）第 9047 号	24,216.75	抵押
19	金国用（2014）第 9045 号	22,310.33	抵押
20	金国用（2014）第 9046 号	22,464.90	抵押
21	金国用（2014）第 9049 号	19,579.50	抵押
22	金国用（2014）第 9048 号	27,875.03	抵押
23	金国用（2014）第 9050 号	9,738.23	抵押
24	金国用（2014）第 9059 号	14,600.00	抵押
25	金国用（2014）第 9051 号	4,176.89	抵押
26	金国用（2014）第 2151 号	12,200.00	抵押
27	金国用（2014）第 2150 号	7,800.00	抵押
28	金国用（2014）第 2148 号	5,020.00	抵押
29	金国用（2014）第 2149 号	1,300.00	抵押
30	金国用（2015）第 1150 号	4,538.50	抵押
31	金国用（2015）第 1152 号	30,317.31	抵押
32	金国用（2015）第 299 号	9,841.28	抵押
33	金国用（2015）第 7390 号	21,125.25	抵押
34	金国用（2016）第 314 号	14,111.67	抵押
35	金国用（2016）第 319 号	13,952.97	抵押
36	金国用（2016）第 322 号	24,845.36	抵押
37	金国用（2016）第 313 号	27,596.79	抵押
38	金国用（2016）第 316 号	27,926.55	抵押
39	金国用（2016）第 529 号	5,471.96	抵押
40	金国用（2016）第 532 号	9,697.01	抵押

序号	产权证号	账面价值	受限原因
41	金国用（2016）第 531 号	39,262.05	抵押
42	苏 2016 金湖县不动产权第 0004897 号	10,614.15	抵押
43	金国用（2016）第 1298 号	45,651.15	抵押
44	苏 2017 金湖县不动产权第 0001800 号	3,452.18	抵押
45	苏 2017 金湖县不动产权第 0001800 号	37,767.83	抵押
46	苏 2017 金湖县不动产权第 0003250 号	12,314.48	抵押
47	苏 2017 金湖县不动产权第 0004936 号	13,190.40	抵押
48	苏 2017 金湖县不动产权第 0004924 号	5,255.55	抵押
49	苏 2017 金湖县不动产权第 0004935 号	6,183.00	抵押
50	苏 2017 金湖县不动产权第 0004921 号	1,236.60	抵押
51	苏 2018 金湖县不动产权第 0009417 号	2,654.82	抵押
	合 计	733,018.90	

（二）受限投资性房地产明细如下：

单位：万元

序号	产权证号	账面价值	受限原因
1	金房权证金湖县字第 J201224152 号	4,889.44	抵押
2	金房权证金湖县字第 J201224164 号	1,597.25	抵押
3	苏 2019 金湖县不动产权第 0011511 号	16,009.53	抵押
4	苏 2019 金湖县不动产权第 0011513 号	42,479.20	抵押
5	金房权证金湖县字第 J201224204 号	6,367.09	抵押
6	金房权证金湖县字第 J201224150 号	4,290.93	抵押
7	金房权证金湖县字第 J201224153 号	14,259.91	抵押
8	金房权证金湖县字第 J201224167 号	8,438.92	抵押
9	金房权证金湖县字第 J201224168 号	1,159.80	抵押
10	苏 2019 金湖县不动产权第 0010795 号	12,596.71	抵押
	合计	112,088.80	

（三）受限无形资产明细如下：

单位：万元

序号	产权证号	账面价值	受限原因
1	金国用（2009）第 810 号	99.79	抵押
2	金国用（2009）第 816 号	825.79	抵押
3	金国用（2009）第 817 号	332.32	抵押
4	金国用（2009）第 815 号	954.22	抵押
5	金国用（2009）第 2783 号	173.10	抵押
6	金国用（2009）第 2781 号	141.74	抵押
7	金国用（2009）第 2777 号	422.06	抵押
8	金国用（2009）第 0419 号	4,349.19	抵押

9	金国用（2008）第 7704 号	169,363.54	抵押
	合计	176,661.75	

截至 2019 末，除上述因抵押而使用受限的资产外，公司其他资产中，不存在其他因抵押或质押而使用受限的资产。

九、关联交易情况

（一）关联方

根据《公司法》及《企业会计准则第 36 号-关联方披露》的相关规定，发行人须予披露的关联方及关联关系如下：

1、发行人控股股东

发行人控股股东及实际控制人为金湖县人民政府，金湖县人民政府持有发行人 100.00%的股权，为发行人最终控制方。

2、发行人子公司情况

详见第八节之“五、发行人控股和参股子公司情况”。

3、发行人合营和联营企业情况

详见第八节之“五、发行人控股和参股子公司情况”。

（二）关联交易情况

截至 2019 年末，发行人关联方应收应付款项情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额
其他应付款	金湖润金文化旅游发展有限公司	3,500.00
其他应付款	金湖润尧农业发展有限公司	3,500.00
其他应付款	金湖荷韵生态乡村建设有限公司	1,000.00
其他应付款	金湖县瑞禾农业发展有限公司	12,144.11

最近三年，发行人不存在资金被实际控制人及其关联方违规占用的情形。

十、发行人 **2017-2019** 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

十一、发行人 **2017-2019** 年经审计的合并利润表（见附表三）

十二、发行人 **2017-2019** 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券和资产证券化产品的情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券和资产证券化产品情况如下：

单位：亿元

证券简称	发行规模	期限（年）	票面利率	债券余额	债券品种	担保人
16 金湖债	10	6	4.00%	5.00	企业债券	江苏省信用再担保集团有限公司
14 金湖债	7	7	7.75%	1.40	企业债券	重庆进出口融资担保有限公司
20 金湖 01	4.70	2+1	8.00%	4.70	非公开发行公司债券	-
21 金湖 01	2.75	2+1	8.00%	2.75	非公开发行公司债券	-
合计				13.85		

发行人于 2014 年 8 月 22 日发行 7 亿元“14 金湖债”，募集资金全部用于金湖县现代科技农业工程项目。截至目前，募集资金已使用完毕。

发行人于 2016 年 7 月 25 日发行 10 亿元“16 金湖债”募集资金全部用于金湖县 2015~2017 年棚户区改造安置房建设项目。截至目前，募集资金已使用完毕。

发行人于 2020 年 6 月 12 日发行 4.70 亿元“20 金湖 01”，募集资金用于徐梁三期安置房项目和补充流动资金。截至目前，剩余 1,190.71 万元募集资金尚未使用。

发行人于 2021 年 2 月 1 日发行 2.75 亿元“21 金湖 01”，募集资金用于徐梁三期安置房项目及补充流动资金。截至目前，剩余 6,333.14 万元尚未使用。

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的公开发行业债券余额为 6.40 亿元，已发行尚未兑付的非公开发行业债券余额为 7.45 亿元。

二、发行人其他融资品种情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司通过信托计划、融资租赁等方式的私募融资情况如下：

单位：万元

序号	债权人	余额	利率	期限
1	江苏省国际信托有限责任公司	50,000.00	8.60%	2018/05/04-2020/08/06
2	紫金信托有限责任公司	47,000.00	7.60%	2018/11/29-2023/11/28
3	南京银行淮安分行	40,000.00	7.00%	2018/03/13-2021/03/13
4	江苏银行股份有限公司	30,000.00	5.70%	2019/03/28-2020/09/28
5	建信信托有限责任公司	15,300.00	9.80%	2019/12/11-2022/12/11
6	光大兴陇信托有限公司	28,000.00	7.30%	2018/1/31-2023/1/30
7	江苏省国际信托有限责任公司	22,500.00	7.30%	2016/5/31-2021/5/30
8	苏银金融租赁股份有限公司	22,500.00	3.96%	2019/5/10-2024/5/10
9	徽银金融租赁有限公司	10,000.00	6.60%	2019/7/30-2020/7/30
10	江苏华文融资租赁有限公司	5,000.00	7.05%	2019/10/23-2023/10/23
11	鑫沅资产管理有限公司	50,000.00	5.70%	2016/12/13-2021/12/12
12	江苏新华日报资产管理有限公司	14,750.00	9.50%	-
	合计	335,050.00		

除上述品种外，发行人及全资或控股子公司不存在其他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；截至本募集说明书签署日，发行人及全资或控股子公司不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

三、发行人已批未发债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人尚有 4.15 亿元的非公开发行业公司债券已获批准但尚未发行，除此外无其他已批未发债券。

第十二条 募集资金用途

一、本期债券募集资金用途

本期债券发行募集资金 5.00 亿元，其中 3.5 亿元拟用于金湖县黎东花园项目，1.5 亿元用于补充公司营运资金。本期债券各品种募集资金投向具体情况如下：

本期债券募集资金投向情况

单位：万元

项目名称	投资总额	拟使用募集金	拟使用募集资金占项目总投资比例	拟使用募集资金占募集资金总额的比例
金湖县黎东花园项目	69,615.00	35,000.00	50.28%	70.00%
补充公司营运资金		15,000.00	-	30.00%
合计	69,615.00	50,000.00	-	100.00%

（一）金湖县黎东花园项目

1、项目实施主体

该项目实施主体为金湖县国有资产经营投资有限责任公司。

2、项目审批核准情况

（1）金湖县发展和改革委员会 2018 年 12 月 13 日出具《关于核准金湖县黎东花园项目的通知》（金发改投资核〔2018〕42 号）以及 2018 年 12 月 29 日出具《关于同意金湖县黎东花园项目调整的通知》（金发改投资核〔2018〕46 号），文件核准了项目实施主体、建设地点和用地规模、建设内容与规模、总投资及资金来源及其他事项；

（2）金湖县国土资源局 2019 年 2 月 18 日颁发的苏（2019）金湖县不动产权第 0000906 号不动产权证，项目用地为国有建设用地使

用权、权利性质为出让、用途为商住；

(3) 金湖县自然资源和规划局 2019 年 5 月 30 日颁发的金规工字第 320831201900199 号~金规工字第 320831201900222 号等建设工程规划许可证，批复了项目申请单位、工程地点、工程内容等事项；

(4) 2019 年 1 月 22 日，发行人就金湖县黎东花园建设项目出具了固定资产投资项目节能承诺表，对项目使用能源种类、耗能工质种类及达产后年综合能耗等事项做出申报承诺。

(5) 金湖县维护稳定工作领导小组办公室于 2019 年 1 月 3 日就金湖县黎东花园项目进行评估，出具了《淮安市社会稳定风险评估简易程序报告表》，认定该项目为低风险项目。

(6) 2019 年 1 月 22 日，发行人就金湖县黎东花园建设项目出具建设项目环境影响登记表并完成备案，备案号为 20193208310000016。

3、项目用地情况

金湖县黎东花园项目计划占地面积约 88.31 亩，地块坐落为平安东路南侧。发行人通过招拍挂方式取得项目建设用地，并已取得金湖县国土资源局颁发的不动产权证。

4、项目总投资及资金来源

该项目总投资为 69,615.00 万元，资金由单位自筹解决。该项目资本金为 17,415.00 万元，占项目总投资比例为 25.02%。项目总投资测算具体如下：

序号	工程或费用名称	费用合计	费用占总投资比例
一	建设投资		

1	工程费用	46,055.50	66.16%
1.1	主体工程	42,780.40	61.45%
1.2	室外场地道路工程	3,275.10	4.70%
2	工程建设其他费用	15,705.00	22.56%
2.1	土地使用费	10,232.50	14.70%
2.2	建设单位管理费	460.60	0.66%
2.3	前期工作费	690.80	0.99%
2.4	综合规费	1,856.50	2.67%
2.5	招标代理费	130.40	0.19%
2.6	勘察设计费	1,151.40	1.65%
2.7	建设单位临时设施费	354.00	0.51%
2.8	工程建设监理费	690.80	0.99%
2.9	工程保险费	138.20	0.20%
3	预备费	4,122.20	5.92%
3.1	基本预备费	4,122.50	5.92%
	建设投资合计	65,882.70	94.64%
二	建设期利息	3,732.30	5.36%
	总投资合计	69,615.00	100.00%

5、项目建设内容及进度

本项目用地面积 58,873.7 m²（约 88.31 亩），项目用地位于东阳南路以东、神华东路以北、九里三路以西、平安东路以南的地块内。项目用地东侧已建成为汽车客运站，西侧为待建幼儿园，北侧主要为住宅，南侧为农副产品批发商贸中心。

本项目总用地面积为 58,873.7 m²，合约 88.31 亩。本项目共计建设 22 栋建筑，其中 18 层住宅楼 8 栋，11 层住宅楼 8 栋，8 层住宅楼 2 栋，沿街商业用房 1 栋，配电房 3 栋，在住宅楼设置物管用房、社区用房、体育用房、居家养老、社区卫生用房、邮政用房、车库等功能分区，并配套建设小区道路、消防等附属设施。本项目建筑总占地面积 11,992.81 m²，总建筑面积 154,700 m²，其中地上建筑面积 113,700.36 m²（住宅建筑面积 103,344.55 m²，1027 户，商业建筑面积 2,320.08 m²，配套除商业外的公建建筑面积为 8,035.73 m²），地下建

筑面积 40,999.64 m²（包括人防地下室 7,347.13 m²，住宅地下室 9,627.50 m²，普通地下室 24,025.01 m²），配套机动车停车位 1,235 辆，其中地上机动车位 310 辆，地下机动车位 925 辆，配套自行车位 3,000 辆。

项目总投资 69,615.00 万元，其中建设投资 65,882.70 万元，建设期利息 3,732.30 万元。项目土地费用为 10,232.50 万元，已纳入项目总投资。

该项目于 2019 年 12 月开工，目前已完成地下工程施工，地面工程正在进行，有 6 栋已建至第 5 层，其余各栋主体建筑已出正负零，该项目已投资金额约 17,000.00 万元，投资完成率约 24.42%。

6、项目配建商业情况

该项目配建适量比例的商业用房用于满足居民日常生活需求，有利于提升居民生活便利性和舒适性。该项目配建两层独栋商业 2,320.08 平方米，占总建筑面积的 1.50%，占地上建筑面积的 2.04%；商业配建部分直接建安成本为 510.40 万元，占项目总投资额的比例为 0.73%，该项目商业配建占比较低、配套建设合理。发行人承诺，募集资金不用于配建商业。

7、项目建设的必要性及社会效益

居住是人类的基本需求之一，住房作为人民生活的基本消费资料，是实现安居乐业、社会稳定和促进经济发展的重要条件。而拆迁安置房建设正是改善和提升居民生活居住条件的重要举措。金湖县政府十分重视保障性住房建设，把保障性住房建设作为改善民生的重点项目。金湖县“十三五”规划提出，适度推进保障性安居工程建设，增加保

障性住房供应，加快解决城镇居民基本住房问题和农村困难群众住房安全问题。

项目建设地位于金湖县城东片区，为改善城东片区人居环境，提升城东片区城市整体形象，2017 年，金湖县委、县政府决定规划建设城东新区，规划充分结合城东片区现有水系资源，建设富有地域文化特色的水美之城。为了大力支持金湖县水美城东新区建设开发，县政府对周边区域进行了征收拆迁工作，为妥善安置拆迁群众，配合农村住房条件改善工作，接受农民进城安居，金湖县国有资产经营投资有限责任公司提出了本次黎东花园安置小区建设项目，拟建设拆迁安置房，积极改善拆迁群众的生活质量，使得这部分群众在包容共享发展中有更多幸福感。项目建设有利于保障拆迁居民的住房问题，改善居民生活条件，推进金湖县水美城东新区的建设，对于提升城市形象，促进金湖县经济社会发展以及社会主义和谐社会建设具有重要意义。

8、项目经济效益分析

根据金湖县住房和城乡建设局文件（金住建[2020]76 号）项目建成后向符合条件的拆迁安置户定向销售，拆迁安置户面粉厂周边、大兴村、造纸厂、建设东路北侧、建设东路南侧等区域的拆迁居民，上述地块拆迁货币补偿费用共计 77,462.51 万元，户均补偿 74.27 万元，金湖县黎东花园安置住宅定向销售指导性基准价格为 6,000 元/平方米，平均每套住宅定向销售价格为 60.37 万元。拆迁安置户有能力定向购买安置住宅。根据瑞和安惠项目管理集团有限公司编制的《金湖县黎东花园项目项目申请报告》，本项目建成后将通过出售住宅、底

商及车位，出租部分底商和车位，物业管理服务等实现收益。项目在计算期内实现销售收入 65,663.50 万元、出租收入 58,976.00 万元、物业管理收入 33,303.50 万元，收入总计 157,943.10 万元。债券存续期内，预计可实现收入 67,692.08 万元。

（1）营业收入

1) 安置房住宅定向销售

金湖县黎东花园项目的安置房定向销售给拆迁居民，本项目可售住宅建筑面积 103,344.60 m²，安置房销售单价为 6,000 元/m²。项目预计销售期为 3 年，销售比例分别为 50%、30%、20%。

2) 商铺销售收益

金湖县黎东花园项目可售商业建筑面积 464.00 m²，商铺销售单价为 12,000 元/m²。项目预计销售期为 3 年，销售比例分别为 50%、30%、20%。

3) 车位销售收益

金湖县黎东花园项目共建有停车位 310 个，项目建成后该部分停车位销售价格不超过 10 万元每个。项目预计销售期为 3 年，销售数量分别为 155 个、93 个、62 个。

4) 出租收入

金湖县黎东花园项目的出租收入主要来源于商铺出租收入和车位的出租收入，商铺出租单价为 2 元/平米·天，单价按 10%的幅度上涨，从计算期第三年开始出租，第三年出租比例为 50%、第四年出租比例为 70%、第五年及以后各年出租比例为 100%。

车位出租单价为每月 120 元/车位，单价按 8% 的幅度上涨。从计算期第三年开始出租，第三年出租比例为 50%、第四年出租比例为 70%、第五年及以后各年出租比例为 100%。

（2）经营成本

项目经营成本包括工资及福利、修理费、销售费用，以及包括印花税、土地使用税、房产税、物业管理费用、停车场管理费用的其他费用。

（3）税金及附加

根据国家税收规定，本项目建筑出租、销售需缴纳增值税，本项目按照工程总承包方式进行建设，工程费用、土地费可抵扣进项税率为 10%，工程建设其他费用可抵扣进项税为 6%。销售销项税率为 10%，物业管理销项税率为 6%。根据现行城乡维护建设税和教育费附加上交比率，项目城市维护建设税缴纳比例为 5%，教育费附加缴纳比例为 5%。

运营期内，项目收益测算如下（单位：万元）：

	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年
一、营业收入	33,042.30	19,923.50	13,623.60	530.10	572.60	618.40	667.80	721.30	779.00	841.30	908.60
1 销售收入	32,831.80	19,699.10	13,132.70								
1.1 住宅收入	31,003.40	18,602.00	12,401.30								
1.2 商业收入	278.40	167.00	111.40								
1.3 车位收入	1,550.00	930.00	620.00								
2 出租收入	134.40	203.20	313.40	338.50	365.60	394.80	426.40	460.50	497.30	537.10	580.10
2.1 商业收入	67.70	102.40	158.00	170.70	184.30	199.10	215.00	232.20	250.80	270.90	292.50
2.2 车位收入	66.70	100.80	155.40	167.80	181.20	195.70	211.40	228.30	246.50	266.30	287.60
3 其他收入	76.10	21.30	177.50	191.70	207.00	223.60	241.50	260.80	281.60	304.20	328.50
3.1 物业管理收入	76.10	21.30	177.50	191.70	207.00	223.60	241.50	260.80	281.60	304.20	328.50
二、税金及附加	-	-	514.40	49.90	53.80	58.10	62.90	67.90	73.20	79.20	85.50
2.1 城市维护建设税			23.40	2.30	2.40	2.60	2.90	3.10	3.30	3.60	3.90
2.2 教育费附加			23.40	2.30	2.40	2.60	2.90	3.10	3.30	3.60	3.90
2.3 增值税			467.60	45.30	49.00	52.90	57.10	61.70	66.60	72.00	77.70
三、经营成本	235.30	186.60	286.30	254.10	269.80	286.80	305.20	325.10	346.60	369.80	394.80
3.1 工资及福利	25.00	35.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
3.2 修理费用	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20
3.3 其他费用	205.10	146.40	231.10	198.90	214.60	231.60	250.00	269.90	291.40	314.60	339.60
四、净收益	32,807.00	19,736.90	12,822.90	226.20	248.90	273.50	299.70	328.30	359.20	392.30	428.30
	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年	第二十二年	第二十四年
一、营业收入	981.30	1,059.80	1,144.60	1,236.10	1,335.00	1,441.80	1,557.20	1,681.70	1,816.30	1,961.60	2,118.50
1 销售收入											

1.1 住宅收入											
1.2 商业收入											
1.3 车位收入											
2 出租收入	626.50	676.60	730.70	789.20	852.30	920.50	994.20	1,073.70	1,159.60	1,252.40	1,352.60
2.1 商业收入	315.90	341.20	368.50	398.00	429.80	464.20	501.30	541.40	584.70	631.50	682.00
2.2 车位收入	310.60	335.40	362.30	391.20	422.50	456.30	492.80	532.30	574.90	620.80	670.50
3 其他收入	354.80	383.20	413.80	446.90	482.70	521.30	563.00	608.00	656.70	709.20	765.90
3.1 物业管理收入	354.80	383.20	413.80	446.90	482.70	521.30	563.00	608.00	656.70	709.20	765.90
二、税金及附加	92.30	99.70	107.70	116.30	125.60	135.70	146.60	158.30	171.00	184.60	199.40
2.1 城市维护建设税	4.20	4.50	4.90	5.30	5.70	6.20	6.70	7.20	7.80	8.40	9.10
2.2 教育费附加	4.20	4.50	4.90	5.30	5.70	6.20	6.70	7.20	7.80	8.40	9.10
2.3 增值税	83.90	90.70	97.90	105.70	114.20	123.30	133.20	143.90	155.40	167.80	181.20
三、经营成本	421.90	451.10	482.60	516.70	553.50	593.20	636.20	682.50	732.60	786.70	845.10
3.1 工资及福利	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
3.2 修理费用	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20
3.3 其他费用	366.70	395.90	427.40	461.50	498.30	538.00	581.00	627.30	677.40	731.50	789.90
四、净收益	467.10	509.00	554.30	603.10	655.90	712.90	774.40	840.90	912.70	990.30	1,074.00
	第二十五年	第二十六年	第二十七年	第二十八年	第二十九年	第三十年	第三十一年	第三十二年	第三十三年	第三十四年	第三十五年
一、营业收入	2,288.00	2,471.00	2,668.70	2,882.20	3,112.80	3,361.80	3,630.70	3,921.20	4,234.90	4,573.70	4,939.50
1 销售收入											
1.1 住宅收入											
1.2 商业收入											
1.3 车位收入											
2 出租收入	1,460.80	1,577.60	1,703.80	1,840.10	1,987.30	2,146.30	2,318.00	2,503.50	2,703.80	2,920.10	3,153.70
2.1 商业收入	736.60	795.50	859.20	927.90	1,002.20	1,082.30	1,168.90	1,262.40	1,363.40	1,472.50	1,590.30

2.2 车位收入	724.10	782.10	844.60	912.20	985.20	1,064.00	1,149.10	1,241.10	1,340.30	1,447.60	1,563.40
3 其他收入	827.20	893.40	964.90	1,042.00	1,125.40	1,215.40	1,312.70	1,417.70	1,531.10	1,653.60	1,785.90
3.1 物业管理收入	827.20	893.40	964.90	1,042.00	1,125.40	1,215.40	1,312.70	1,417.70	1,531.10	1,653.60	1,785.90
二、税金及附加	215.30	232.60	251.10	271.10	292.90	316.40	341.60	369.00	398.40	430.40	464.70
2.1 城市维护建设税	9.80	10.60	11.40	12.30	13.30	14.40	15.50	16.80	18.10	19.60	21.10
2.2 教育费附加	9.80	10.60	11.40	12.30	13.30	14.40	15.50	16.80	18.10	19.60	21.10
2.3 增值税	195.70	211.40	228.30	246.50	266.30	287.60	310.60	335.40	362.20	391.20	422.50
三、经营成本	908.10	976.20	1,049.80	1,129.20	1,215.10	1,307.70	1,407.80	1,515.90	1,632.60	1,758.70	1,894.90
3.1 工资及福利	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
3.2 修理费用	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20
3.3 其他费用	852.90	921.00	994.60	1,074.00	1,159.90	1,252.50	1,352.60	1,460.70	1,577.40	1,703.50	1,839.70
四、净收益	1,164.60	1,262.20	1,367.80	1,481.90	1,604.80	1,737.70	1,881.30	2,036.30	2,203.90	2,384.60	2,579.90
	第三十六年	第三十七年	第三十八年	第三十九年	第四十年	合计数					
一、营业收入	5,334.70	5,761.50	6,222.40	6,720.20	7,257.80	157,943.10					
1 销售收入						65,663.60					
1.1 住宅收入						62,006.70					
1.2 商业收入						556.80					
1.3 车位收入						3,100.00					
2 出租收入	3,406.00	3,678.40	3,972.70	4,290.50	4,633.80	58,976.00					
2.1 商业收入	1,717.50	1,854.90	2,003.30	2,163.60	2,336.70	29,739.30					
2.2 车位收入	1,688.40	1,823.50	1,969.40	2,127.00	2,297.10	29,236.40					
3 其他收入	1,928.80	2,083.10	2,249.70	2,429.70	2,624.00	33,303.90					
3.1 物业管理收入	1,928.80	2,083.10	2,249.70	2,429.70	2,624.00	33,303.90					
二、税金及附加	501.90	542.00	585.40	632.20	682.80	9,109.90					
2.1 城市维护建设税	22.80	24.60	26.60	28.70	31.00	414.10					

2.2 教育费附加	22.80	24.60	26.60	28.70	31.00	414.10					
2.3 增值税	456.30	492.80	532.20	574.80	620.80	8,281.70					
三、经营成本	2,041.90	2,200.70	2,372.20	2,557.50	2,757.60	36,688.40					
3.1 工资及福利	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	1,860.00					
3.2 修理费用	5.20	5.20	5.20	5.20	5.20	197.60					
3.3 其他费用	1,986.70	2,145.50	2,317.00	2,502.30	2,702.40	34,630.80					
四、净收益	2,790.90	3,018.80	3,264.80	3,530.50	3,817.40	112,145.20					

该项目估算总投资为 69,615.00 万元，本次债券分为两个品种，两个品种募集资金合计 48,000.00 万元用于项目建设。本次债券票面利率按 6% 估算，募投项目使用的债券资金在本次债券存续期内需偿付的本息合计 62,400.00 万元，债券存续期内募投项目预计可实现收入 67,692.08 万元，扣除经营成本、营业税金及附加后，可实现净收益（可支配收入）65,841.90 万元，能够覆盖用于项目建设的债券资金的本息。运营期内，募投项目预计可实现收入 157,943.10 万元，扣除经营成本、营业税金及附加后，可实现净收益（可支配收入）112,145.20 万元，可覆盖项目总投资。经瑞和安惠项目管理集团有限公司测算，项目所得税后财务内部收益率为 6.0%。项目在财务上可行，项目投资能够按时回收。

二、发债募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

（一）募集资金的存放

发行人与江苏常熟农村商业银行股份有限公司金湖支行签署了《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。为确保募集资金的专款使用，发行人在江苏常熟农村商业银行股份有限公司金湖支行开立了募集资金使用专项账户，该账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存储和使用，不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用

发行人将根据募集说明书披露的用途及进度使用本期债券募集资金，保证专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用单位向财务部提交使用募集资金报告，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建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资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。在项目建设过程中，发行人将加强投资预算管理，按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付募集资金，募集资金使用单位将定期向发行人财务部报送项目资金的实际使用情况。

根据发行人与江苏常熟农村商业银行股份有限公司金湖支行签署的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，江苏常熟农村商业银行股份有限公司金湖支行将对发行人的债券募集资金进行监管。发行人需从募集资金专项账户中提取资金时，应提前五个工作日向监管银行提交用款申请以及资金用途证明，江苏常熟农村商业银行股份有限公司金湖支行对发行人提交的用款申请文件进行审查，认为资金按照募集说明书中披露的用途做到专款专用，予以办理；未按募集说明书中披露的用途使用募集资金的，必须拒绝发行人的提款要求。

三、发行人承诺

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺，本期债券募投项目收入将优先用于偿还本期债券。

发行人承诺按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划以及募集资金投资项目进展情况，包括但不限于项目前期工作、项目施展情况等。如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

发行人将以良好的项目收益和经营业绩为本期债券的到期偿付创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益。发行人偿债资金主要来源于本期债券募集资金投资项目的收益以及公司良好的经营业绩。同时，发行人采取第三方担保方式为本期债券增信，各种有效措施保障了本期债券本息的到期偿付。

一、发行人自身偿付能力

2017-2019 年末，发行人资产总额分别为 2,564,777.92 万元、2,376,546.39 万元和 2,532,336.39 万元，负债总额分别为 1,036,116.73 万元、1,161,413.75 万元和 1,307,823.37 万元。2017-2019 年度，实现净利润分别为 17,675.97 万元、12,184.05 万元和 11,052.51 万元。

从短期偿债能力来看，2017-2019 年末，发行人流动比率分别为 2.97、2.89 和 2.37，流动比率良好，发行人短期偿债能力较强。同时，2017-2019 年末，速动比率分别为 0.85、0.90 和 0.69，主要是发行人流动资产中主要为存货，导致速动比率较流动比率相差较大。发行人短期偿债能力符合所在行业特征。

从长期偿债能力来看，2017-2019 年末，发行人资产负债率分别为 40.40%、48.87%和 51.64%。近年来，资产负债率呈上升趋势，资产负债率处于行业较低水平，财务杠杆合理。2017-2019 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 2.36、2.12 和 1.86 倍，长期偿债能力良好。

发行人作为金湖县主要的投资建设主体，未来随着公司业务范围

的拓展，其经营性收入和现金流可稳定增长，将有力支撑本期债券的偿还。

二、募投项目收益情况

本次债券募集资金总额为 7 亿元，分品种一和品种二，本次债券募集资金中的 4.8 亿元将用于金湖县黎东花园项目。根据瑞和安惠项目管理集团有限公司编制的《金湖县黎东花园项目项目申请报告》，项目预计将于本期债券存续期内获得净收益（可支配收入）为 65,841.9 万元。在债券存续期内募投项目获得的收入能够有效覆盖用于该项目的债券本息。同时发行人承诺该项目产生的收入优先用于偿还债券本息，确保本期债券按时偿付。

本次债券存续期内募投项目净收益测算

单位：万元

序号	项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
1	营业收入	33,042.3	19,923.5	13,623.6	530.2	572.5	67,692.1
1.1	销售收入	32,831.8	19,699.1	13,132.7			65,663.6
1.2	出租收入	134.4	203.2	313.4	338.5	365.5	1,355.0
1.3	其他收入	76.1	21.3	177.5	191.7	207.0	673.6
2	营业成本	235.3	186.6	286.3	254.1	269.8	1,232.1
2.1	工资及福利费	25.0	35.0	50.0	50.0	50.0	210.0
2.2	修理费用	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	26.0
2.3	其他费用	205.1	146.4	231.0	198.8	214.6	995.9
3	税金及附加			514.4	49.9	53.8	618.1
3.1	增值税	0.0	0.0	467.6	45.3	49.0	561.9
3.2	城市维护建设税	0.0	0.0	23.4	2.3	2.4	28.1
3.3	教育费附加	0.0	0.0	23.4	2.3	2.4	28.1
4	净收益	32,807.0	19,736.9	12,822.9	226.2	248.9	65,841.9

三、本期债券增信措施

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的连带责任保证担保：

（一）担保人基本情况

1、江苏省信用再担保集团有限公司

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：756,309.91 万元人民币

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

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

江苏省信用再担保集团有限公司（以下简称“江苏再担保公司”）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，控股股东为江苏省人民政府，江苏省国有资产监督管理委员会代表江苏省人民政府履行出资人职责。

江苏再担保公司以全省中小企业、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，江苏省信用再担保集团有限公司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。

江苏再担保公司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。截至 2020 年 6 月末，江苏再担保公司融资担保责任余额为 743.63 亿元，扣除对其他融资担保公司或再担保公司的股权投资后净资产为 78.10 亿元，江苏再担保净资产放大倍数为 9.52 倍。

（二）担保人资信情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定（中鹏信评[2019]跟踪第[989]号 01），江苏省信用再担保集团有限公司的主体长期信用等级为 AAA 级。

综合而言，江苏省信用再担保集团有限公司实力雄厚，资本充足，符合《担保法》及其他相关法律法规对担保人资格的要求，能够为本期债券的本息偿付提供良好的保障。

（三）担保人累计担保余额

根据江苏省信用再担保集团有限公司出具的《关于金湖县国有资产经营投资有限责任公司担保情况说明及公司担保指标满足《融资担保公司监督管理条例》的情况说明》，截至 2020 年 6 月底，江苏省信用再担保集团有限公司融资担保责任余额为 743.63 亿元，为本期债券担保后的融资性担保责任余额未超过其 2020 年 6 月末扣除后净资产 78.10 亿元的 10 倍。

（四）担保人财务数据

1、担保人主要财务指标

根据江苏再担保公司 2019 年度的审计报告，截至 2019 年 12 月 31 日，江苏再担保的总资产为 172.17 亿元，净资产为 104.52 亿元。2019 年江苏再担保实现营业收入 18.26 亿元，净利润 4.81 亿元。

2、江苏省信用再担保集团有限公司 2019 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表（见附表五-1、五-2、五-3）

（五）担保函主要内容

1、江苏省信用再担保集团有限公司

江苏再担保公司为本期债券的品种一到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。江苏再担保公司已出具担保函，担保函的主要内容如下：

被担保的债券种类、数额：被担保的债券品种一为七年期的公司债券，发行面额不超过人民币 5 亿元，期限 7 年。担保人为本期债券项下品种一提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

保证期间：担保人承担保证责任的期间为债券品种一存续期及债券品种一到期之日起二年。债券品种一持有人在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。

保证范围：担保人保证的范围包括债券品种一本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

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品种一本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券品种一持

有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券品种一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。

如担保函所规定的担保期间内，债券品种一持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

（六）担保人与发行人、债券持有人之间的权利义务关系

在各担保函项下对应品种债券存续期及到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，该品种债券的担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或债权代理人指定的账户。该品种债券的债券持有人可分别或联合要求该品种债券的担保人承担保证责任。债权代理人有义务代理债券持有人要求该品种债券的担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对该品种债券的担保人负有同种类、品质的到期债务的，可依法将该债务与其在该担保函项下对担保人的债权相抵销。

（七）担保协议及程序的合法合规性

发行人已与江苏再担保公司签订《信用增进服务协议》，约定由江苏再担保公司分别对本期债券到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

发行人与江苏再担保公司签订的《信用增进服务协议》不存在违反《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》相关等法律、法规强制性规定的内容，信用增进协议及程序合法有效。

四、具体偿债计划

本期债券发行总规模为 5 亿元，在存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，从第 3 个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列的工作计划，包括确定专门科室与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。具体偿债计划如下：

（一）偿债计划的人员安排

发行人将安排财务部人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等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。

（二）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，发行人将建立多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

（三）专项偿债资金与账户安排

发行人将设立专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备本期债券的到期应付本息，按约定偿付本期债券本息。按照发行人、江苏常熟农村商业银行股份有限公司金湖支行签署的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，发行人将在江苏常熟农村商业银行股份有限公司金湖支行开立偿债账户。《募集资金及偿债资金专项账户监

管协议》明确约定偿债账户是专项用于本期债券本息偿付的账户，除本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，偿债账户资金不得用于其他用途。

同时，发行人将从公司日常生产经营所产生的收入中提取部分资金作为本息偿债资金，专门用于本期债券本息的兑付工作，以确保本期债券本息按期兑付，保障投资者利益。

五、其他偿债保障措施

（一）区域经济持续健康发展、财政实力的提升和政府的大力支持为发行人可持续发展提供了良好的外部环境

发行人作为金湖县重要的基础设施投资建设和运营主体。为支持发行人的业务发展，金湖县人民政府在项目资源、财政补贴等方面上对发行人给予了大力的支持。金湖县地区经济发展和财政收入良好。总体来看，金湖县经济持续健康发展、财政实力不断增强，为发行人的业务创造了良好的外部经济环境，有利于发行人盈利能力的提升。

（二）良好的融资能力为本期债券的偿还提供了外部保障

公司拥有较强的资金调配能力，已与多家商业银行建立了战略合作关系，银行授信充裕，不存在逾期而未偿还的债务。公司良好的还贷记录以及高信用等级表明公司具有较强的间接融资能力。凭借强大的综合实力和多年良好的合作关系，当公司不能及时足额偿还本期债券本息时，将通过包括间接融资在内的多种融资方式筹措资金，为本期债券的如期偿付提供必要的补充。同时，公司还合理安排不同项目之间的开发进度，使资金来源与各项开支得到有效结合，提高了资金

的使用效率，保证了资金的顺畅运行。

（三）充分发挥债权代理人的作用

发行人已经聘请江苏常熟农村商业银行股份有限公司金湖支行担任本期债券的债权代理人，并与江苏常熟农村商业银行股份有限公司金湖支行签订了《债权代理协议》，从制度上保障本期债券本息的按时、足额偿付。

发行人将严格遵守《债权代理协议》的规定，配合债权代理人履行职责，定期向债权代理人提供相关的财务资料，并在可能出现债券违约时及时通知债权代理人，便于债权代理人按照《债权代理协议》采取相应的措施。

（四）严格履行信息披露义务

发行人将严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受监管银行、主承销商、债券持有人和股东的监督，防范偿债风险。

综上所述，发行人具备足额偿付本期债券本息的能力，并制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了足够保障，能够有效地保护本期债券持有人的利益。

第十四条 投资者保护措施

发行人为了充分保护投资者的利益，采取了有效的投资者保护措施，具体包括聘请债权代理人并签署《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，具体内容如下：

一、债权代理协议

根据《债权代理协议》的约定，江苏常熟农村商业银行股份有限公司金湖支行作为本期债券的债权代理人，维护债券持有人的利益。主要内容如下：

（一）发行人的权利和义务

- 1、应按期向债券持有人支付本期债券本息及其他应付相关款项。
- 2、应对债权代理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本期债券存续期限内，根据《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）及其他相关法律法规、部门规章和其他规范性文件的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及发行人信息披露制度的前提下，根据债权代理人合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。
- 3、一旦发现发生违约事件，应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 日内书面通知债权代理人，并提供相关证明文件和/或说明资料，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，应当在 3 个工作日内书面通知债权代理人，并按法律、法规和规则的规定及时向主管机构指定的信息披露平台提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据债权代理人的要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）主体或债券信用评级发生变化；
- （3）主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等；
- （4）未能清偿到期债务的违约情况或者延迟支付债务的情况；不能按期支付本息；
- （5）当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （6）放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）作出减资、合并、分立、被托管、解散及申请破产的决定或依法进入破产程序；
- （9）涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- （10）保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （11）发生重大变化导致可能不符合公司债券上市或交易/转让

条件；

（12）涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者受到重大行政处罚/纪律处分；甲方或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施、涉嫌重大违法失信已被有权机关调查、无法履行职责或者发生重大变动；

（13）拟变更募集说明书的约定；

（14）预计不能或实际未能按期支付本期债券本金及/或利息；

（15）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动；

（16）发行人进行重大资产重组；发行人及其主要子公司提出债务重组方案；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务；

（18）发生关于发行人的不利市场传闻；

（19）发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故；

（20）中介机构发生变更；

（21）本次债券暂停上市、恢复上市或终止上市；

（22）发行人或其控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（23）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（24）国家发改委相关规定以及相关法律法规规定的其他情形。

发行人就上述事件通知债权代理人的同时，应当就该等事项是否

影响本期债券本息安全向债权代理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、承担本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用。

6、根据协议的相关规定向债权代理人支付本次债券债权代理报酬和乙方履行债权代理人职责产生的其他额外费用（如有）。

7、应当采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件。

8、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人的要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，同时配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人应当承担由此产生的相关费用。其他偿债保障措施包括但不限于：

（一）不向股东分配利润；

（二）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（三）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（四）主要责任人不得调离；

（五）未经债权代理人同意，除正常经营活动需要外，不得新增债务、不得新设对外担保、不得向第三方出售、抵押或质押资产。

发行人应承担追加担保、履行上述偿债保障措施或采取财产保全（包括提供财产保全担保）而发生的一切费用（包括债权代理人因此而产生的费用）。拒绝或不能全部或部分承担该费用时，由债券持有

人按照其持有本次债券比例先行承担，然后向发行人追偿。

9、无法按时偿付本次债券本息时，应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知债权代理人。

发生无法按时偿付本次债券本息时，应当根据债权代理人的要求追加担保，或由债权代理人依法申请法定机关采取财产保全措施。应承担追加担保、履行上述后续偿债保障措施或采取财产保全（包括提供财产保全担保）而发生的一切费用（包括债权代理人因此而产生的费用）。

10、应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前或在乙方认为有必要时取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应对债权代理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。

13、发行人应履行本期债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》中约定的义务，及债券持有人会议决议项下债券甲方应当履行的其他义务。

14、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人和/或债权代

理人的干预。发行人应指定专人负责处理与本期债券相关的事务。

15、在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行本协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

16、国家发改委相关规定及相关法律法规规定的发行人应履行权利和义务。

（二）债券代理人的权利和义务

1、债权代理人应当按照相关法律法规的规定以及协议的约定、债券持有人会议授权或决议履行代理义务。

2、债权代理人应当持续关注 and 调查了解发行人和保证人（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况价值、权属情况、增信措施的有效性、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，督促履行还本付息义务。债权代理人应当对发行人指定专项账户用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督，在本期债券存续期内，应当持续监督并定期检查甲方募集资金的使用情况是否与公司债券募集说明书约定一致。

3、债权代理人有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据、财务报表及募集资金专户及偿债专项账户情况。当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人。

4、当预计发行人不能按照《募集说明书》约定按时偿还本息，债权代理人有权要求发行人提供担保，债权代理人应督促发行人履行本协议第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施，债权代理人应当勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务。

发行人应承担追加担保、履行上述偿债保障措施或采取财产保全（包括提供财产保全担保）而发生的一切费用（包括债权代理人因此而产生的费用）。发行人拒绝或不能全部或部分承担该费用时，由债券持有人按照其持有本次债券比例先行承担，然后向发行人追偿。

5、当发行人不能按照《募集说明书》约定按时偿还本息时，债权代理人应及时通知债券持有人，并受托在债券持有人会议决议的授权范围内，代理债券持有人行使债务追偿的权利、发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序，债权代理人应当勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务。

6、债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

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

8、债权代理人应按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权代理人应代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

9、如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，发行人应在收到通知或要求后 2 个工作日内按本协议规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

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

11、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行本协议项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务。

12、债权代理人应履行债券持有人会议授权的其他事项。

13、江苏常熟农村商业银行股份有限公司金湖支行接受作为本期债券的债权代理人，不表明其对债券的投资价值或收益作出实质性判断或者保证，也不视为其对债券提供任何增信措施或承诺。债券持有人的投资风险，由债券持有人自行承担。

14、为履行本协议项下的职责和义务，债权代理人在必要时有权聘请财务顾问和法律顾问等中介机构，上述中介机构的费用和/或报酬由发行人承担。

15、债权代理人有义务根据募集说明书、持有人会议规则、监管部门政策要求等开展债券存续期间的风险管理等工作。

16、对于债权代理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，债权代理人应得到保护且不应对此承担责任；债权代理人依赖发行人根据本协议的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但债权代理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

（三）债券持有人的权利和义务

1、有权按照约定期限取得本期债券的利息、收回本金。

2、对影响本期债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与发行人的经营管理。

3、对发行人的经营状况不承担责任。

4、可按《募集说明书》的规定对债券进行转让、赠与、质押和继承。

5、根据法律法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

6、有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会

议并享有表决权。

7、有权监督债权代理人并有权按照协议约定的程序更换不合格的债权代理人。

8、可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。债券持有人单独行使权利，不得与有效的债券持有人会议决议相冲突。

9、应遵守《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

10、应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

11、除法律法规另有规定或者《募集说明书》、《债权代理协议》另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本期债券的本金和/或利息。

二、债券持有人会议规则

《债券持有人会议规则》约定了债券持有人会议的权限、债券持有人会议的召集、召开和决议等事项，主要内容如下：

（一）债券持有人会议的权限

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

1、变更本期债券《募集说明书》的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、取消募集说明书中的担保条款等内容；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意符合本规则规定的提案人提出的加速还款等相关解决方案作出决议，对是否委托债券债权代理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人

（如有）偿还本次债券利息和/或本金作出决议，对是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

3、对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；

4、发行人、担保人（如有担保人）、出质股权/股票的所在公司（如有出质股权/股票）发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本期债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，对行使未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

5、当抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他事项时（如有抵/质押资产），对行使未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

6、对决定是否同意发行人变更本期债券的担保人（如有担保人）或者担保方式做出决议；

7、对变更本期债券债权代理人作出决议；

8、对决定是否同意发行人与债权人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议或签订新的协议以替代原协议作出决议；

9、其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项作出决议；

10、在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；

11、根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本期债券上市交易场所及本规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定

的事项。

（二）债券持有人会议的召集

1、在本期债券存续期间内，发生下列情形之一的，应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）单独或合并持有 10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

（3）债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

（4）拟变更《募集说明书》的约定；

（5）发行人不能按期足额支付本期债券的本息，或所延期限已到仍未能按期足额支付本息；

（6）发行人明确表示或债权代理人有充足的理由相信发行人将无法履行到期债务，需要决定或授权采取相应措施；

（7）拟变更、解聘本期债券债权代理人或变更《债券债权代理协议》、《持有人会议规则》的主要内容；

（8）政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组，且重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益；

（9）发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散或申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（10）发行人主体评级或本期债券评级发生重大不利变化；

（11）担保人（如有担保人）发生影响履行担保责任能力的不利变化，或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生影响其价值的重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（12）发行人拟变更本期债券担保人（如有担保人）或担保方式；

（13）发行人未能及时设立专项偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额支付偿债资金或在该偿债资金专户专项账户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；

（14）本期债券被暂停转让交易；

（15）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形或发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、债券持有人会议由债权代理人负责召集。在本期债券存续期间内，当出现本规则第八条规定的债券持有人会议权限范围内的任何事项时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起 2 个工作日内，在相关媒体上刊登公告并书面通知债权代理人，债权代理人应自其知悉该等事项之日起 5 个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

就债券持有人会议权限范围内的事项，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。

就债券持有人会议权限范围内的事项，单独或合并持有 10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的债券持有人书面提议召开债券持

有人会议，债券债权代理人应当自收到书面提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，债权代理人应于书面回复日起 15 个工作日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或合并持有 10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。其中单独或合并持有 10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本期债券，锁定期自发出债券持有人会议公告之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议公告前被相关登记或监管机构受理。

3、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。

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。单独持有 10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有或持有 10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的 1 名债券持有人为召集人。发行人根据第九条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

4、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明原因，新的开会时间应当至少提前 5 个工作日公告，但不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、债券持有人会议召集人应至少在会议召开前 15 个工作日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但经持有有表决权的本期未偿还债券总额三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以少于上述日期。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

（1）会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式（可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息）；

（2）提交会议审议的事项及会议议程（包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜）；

（3）以明显的文字说明全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；

（4）有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

（5）投票代理委托书的送达时间和地点；

（6）召集人名称、会务常设联系人姓名及电话号码；

（7）债券发行情况；

（8）召集人需要通知的其他事项。

6、债券持有人会议的债权登记日应当为持有人会议召开日前 1

个工作日，有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

7、现场召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人的公司所在地。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

（三）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，有利于保护债券持有人利益，并有明确的议题和具体决议事项。

2、债券持有人会议审议事项由召集人根据本规则第八条的规定决定。

单独或合并持有 10%以上有表决权的本期未偿还债券总额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、担保人、债权代理人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 个工作日，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 个工作日内在相关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，或不符合本规则第十六条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、债券持有人可以亲自参与债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为参与并在授权范围内行使表决权。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或征集人除外）。本规则第三十条规定的无权表决的债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，其持有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。

债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4、债券持有人本人参与会议的，应按照召集人公告的会议通知进行参会登记，并提交本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。债券持有人法定代表人或负责人参与会议的，应提交本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人参与会议的，代理人应提交本人身份证明文件、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参与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、身份证号码；
- （2）代理人的权限，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）个人委托人签字或机构委托人盖章并由其法定代表人签字。

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 小时之前送交召集人。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。会议以视频、电话会议等通讯方式召开的，将采取传真投票方式进行表决。会议以网络投票方式召开的，债权代理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息。

债券持有人会议需经持有有表决权的本期未偿还债券总额三分之二以上（包含三分之二）的债券持有人（或债券持有人代理人）参与方为有效。拟参与持有人会议的债券持有人，需按照召集人公告的会议通知进行参会登记，未登记的持有人视为不参加会议。

2、债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。

如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本期未偿还债券总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、会议主席负责制作参与会议人员的名册。名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表有表决权的本期未偿还债券总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。现场出席会议的持有人或其代理人，应在会议名册上签字确认。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，会议主席应当决定修改及改变会议地点，则延期会议上不得对在原先会议议案范围外的事项做出决议。

（五）债券持有人会议的表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式委托的代理人投票表决。债券持有人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每 1 张未偿还的债券拥有 1 票表决权。

2、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当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致

债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

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。

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、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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参与持有人会议但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。

4、除法律法规另有规定外，在债券持有人会议登记在册本期债券持有人均有权参与或委派代表参与持有人会议，并行使表决权。

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，或与债券持有人会议拟审议事项有重大利益关系时，应当回避表决。下列机构可参加债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的本期债券张数不计入有表决权本期债券张数总数：

（1）发行人或债券持有人为发行人关联方；

（2）债券持有人为担保人或其关联方（如有担保人）；

（3）债券持有人为出质股权/股票的所在公司或其关联方（如有出质股权/股票）；

（4）债券持有人为抵/质押资产拥有者或其关联方（如有抵/质押资产）；

（5）债券持有人持有的本期债券属于如下情形之一：（a）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括本期债券截至本金兑付日的根据本期债券条款应支付的全部利息和本金；（b）不具备有效请求权的债券。

5、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人，或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。

6、现场召开债券持有人会议的，会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。以非现场方式召开持有人会议的，或以现场和非现场方式相结合方式召开持有人会议的，表决结果以会议决议公告为准。

7、现场召开债券持有人会议的，会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议

重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

8、债券持有人会议作出的决议，须经持有本期未偿还债券总额且有表决权的三分之二以上（包括三分之二）同意方为有效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务或本期债券担保人对本期债券的保证义务的决议以及变更本规则的决议，须经持有本期未偿还债券总额且有表决权的三分之二以上（包括三分之二）通过才能生效。

9、债券持有人会议决议经表决通过后生效，对生效日期另有明确规定的依其规定，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相关主管部门批准后方可生效。

10、债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

11、债券持有人会议召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次 1 个工作日内将决议于相关媒体上公告。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的有表决权的本期债券的张数及占有表决权的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、通过的各项决议的内容和会议有效性。

第十五条 风险揭示

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、与本期债券相关的风险与对策

（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，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率品种且存续期限较长，可能跨越多个利率波动周期，在本期债券的存续期限内，利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对债券存续期限内可能存在的利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后，发行人申请在依法设立的证券交易场所上市流通，提高债券的流动性。本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避风险的便利。

（二）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上市或交易流通。但由于具体上市审批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的时间在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易流通。

对策：本期债券发行结束一个月内，主承销商将协助发行人向经批准的证券交易场所或其主管部门提出债券上市申请，力争本期债券

早日获准上市流通。此外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的环境将持续改善，未来的流动性风险将会有所降低。同时，发行人将努力促进自身业务的发展，提高公司盈利水平，保持现金流的充裕，增强公司偿债能力，进一步提升公司信用的市场认可度，从而提高本期债券的流通能力。

（三）偿付风险

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

对策：目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好。公司将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能力。公司将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平。

（四）项目投资风险

本期债券募集资金建设项目总体投资规模较大、周期较长。如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算。同时如在管理和技术上出现重大失误，则也可能产生不能按时竣工或达不到预先设计要求的情况。

对策：发行人将认真执行招标管理的相关规定，设计建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程环节均经过反复论证，并由专业人员持续现场跟踪项目施工进度，确保项目施工质量和进度，

尽量避免工程延误。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）经营管理风险及对策

公司经营规模的不断扩大，增加了发行人经营管理的难度，对发行人的决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力提出了更高的要求。任何一方面的失误，都可能影响发行人的盈利水平。

对策：在今后的发展中，发行人将进一步完善现代企业的法人治理结构，加强对子公司的管理，强化内部控制规范运作，提高经营效率，全面提升公司的综合实力。

（二）资产流动性风险

发行人资产中存货占比较高，存货主要由开发成本和土地构成。其中土地资产的流动性容易受到土地市场波动的影响，集中变现难度较大。国家对于房地产行业的调控可能对发行人资产规模和业务开展带来间接不利影响。

对策：公司发展战略已充分考虑了未来土地市场可能面临的风险，通过对公司前景的合理规划，不断提高业务能力，降低土地市场波动带来的资产流动性风险影响。

（三）资本支出以及持续融资风险

发行人从事的基础设施建设行业属于资金密集型行业，目前发行人承接了较多的城市基础设施建设工程，未来资本性支出较大。一旦公司融资条件发生不利的变化将影响发行人的融资规模及成本，甚至

出现资金周转困难等情况，从而影响工程建设进度，影响发行人收入的实现及现金流回流，对本期债券本息的按时足额偿付亦将造成影响。

对策：发行人将从以下方面化解持续融资风险：1、本期债券的发行将提升公司在资本市场的参与度并给公司带来长期、低成本的资金；2、政府将继续从资金、政策等方面给予发行人有力支持；3、公司目前保持着良好的资信记录，与各类金融机构开展了广泛的合作，公司将进一步拓展融资渠道，降低融资成本，减少对单一融资渠道的依赖。

（四）应收款项无法回收的风险

报告期内，发行人应收账款分别为42,969.27万元、20,749.95万元和22,231.44万元，应收账款主要为地方国有企业，回收风险相对较小，但回收时间存在一定不确定性。发行人其他应收款规模较大，2019年末公司其他应收款规模382,797.87万元，占资产总额的比为15.12%，主要为政府部门、国有企业和业务合作单位往来款。

对策：发行人将加强对存量和新增应收款项的管理，健全完善资金管理制度。发行人指定财务部专人负责总体往来款项管理工作，建立往来款项责任制，严格执行催款制度。往来款项经办部门做好往来款项登记备查工作，及时了解拆借方经营状况，并定期和财务部核对催缴，定期及每年终了对款项进行核查，确保款项的及时回收。

（五）受限资产占比较大的风险

截至2019年末，发行人受限资产账面价值为1,042,303.08万元，占发行人2019年末总资产的41.16%，其中受限的货币资金账面价值为

20,533.63万元，受限的存货项下的土地账面价值733,018.90万元，受限的投资性房地产项下的房产账面价值112,088.80万元，受限的无形资产项下的土地账面价值176,661.75万元。受限资产金额较高，大多为用于向金融机构借款而设定的抵质押，若公司无法按时偿还借款，相应的抵质押资产将面临被处置的风险，可能会影响发行人的正常生产经营。

对策：发行人经营状况良好，报告期内持续盈利，为按时偿还借款提供了保障。同时，发行人将制定严格的投融资管理计划，合理控制负债规模，确保公司负债保持在合理水平，以降低公司受限资产规模较大的风险。

（六）对外担保金额较大的风险

截至2019年末，发行人对关联方与非关联方的担保余额合计1,070,130.66万元，扣除对合并范围内子公司所提供的担保，发行人对外担保（不含合并范围内子公司）为882,667.66万元，占同期净资产的比例为72.08%，发行人对外担保规模较大，被担保的主要为金湖县当地国企，资信状况良好。但若未来被担保公司未能按照约定偿还债务，将会导致发行人出现代偿风险，可能会对发行人的财务状况造成不良影响。

对策：发行人将严格执行内部管理制度，规范公司对外担保，同时及时跟踪被担保企业的经营状况和财务状况，建立健全的对外担保跟踪制度。

（七）净利润下滑的风险

报告期内，发行人分别实现净利润17,675.97万元、12,184.05万元和11,052.51万元，净利润呈现下滑态势，主要系发行人近几年营业收入和成本存在小幅波动所致。若未来，发行人的净利润持续下滑，可能会对发行人的财务状况造成一定的影响。

对策：发行人将进一步稳定业务规模，稳步提升收入水平，以保障营业利润的稳定，同时发行人系当地最主要的投融资建设主体，政府的各项支持亦将保证发行人的利润不大幅下降。

三、与行业相关的风险与对策

（一）经济周期风险

发行人作为金湖县基础设施建设的重要主体，其投资规模和收益水平均受经济周期影响，如果未来经济增长放缓甚至出现衰退，可能导致发行人经营效益下降、现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：发行人将依托其较强的综合实力，不断提高管理水平和运营效率，从而在一定程度上抵御经济环境变化对公司业绩产生的不利影响。另外发行人在坚守主业提高企业的核心竞争力的基础上，坚持多元化经营，盈利水平的波动性或将降低，从而使得发行人抵御经济周期的能力进一步增强，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现企业可持续发展。

（二）房地产行业政策风险

公司主营业务之一为安置房、保障房建设业务，业务受到房地产行业相关政策影响。近年来，政府一直根据国内经济发展、房地产行业走势等情况采取具有针对性的房地产调控政策。2009年以来，政府

实施总体趋严但具有差异化的房地产的调控政策；2014年以来，政府在限购政策、首套房认定、信贷支持方面的调控政策有所变化。2015年，国家房地产政策提出“促销售、去库存”的总基调，促进房地产市场存货去化工作。从未来发展趋势看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。上述情况对公司的风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求。如果公司不能适应房地产行业宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

对策：发行人将积极落实国家和地区政策，根据政策要求进行保障性住房建设，同时加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。发行人将根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，尽量降低政策变动风险对发行人经营带来的不确定性影响。

第十六条 信用评级

一、信用评级内容概要及跟踪评级安排

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的评级结果为 AAA，该级别反映了本期债券品种一安全性极高，违约风险极低。主要评级观点如下：

（一）评级报告内容概要

1、正面

外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。金湖县已形成机械制造、仪表线缆和新型建材三大主导产业，重点打造高端装备制造、新能源新材料两大“百亿级”产业集群，2017-2019 年全县分别实现 GDP 267.87 亿元、296.29 亿元和 325.12 亿元，同比分别增长 7.7%、6.5%和 6.7%，区域经济持续增长，为公司发展提供了良好基础。

公司经营状况稳定，业务收入具有一定的可持续性。2017-2019 年公司营业收入分别为 111,768.32 万元、110,676.62 万元和 113,329.62 万元，收入规模较稳定。截至 2019 年末，公司代建项目尚有 42,955.32 万元开发成本未被回购，主要的在建安置房项目账面价值合计 64,090.22 万元，未来可为公司带来一定的收入；金湖县仍有一定规模的可供开发整理土地，公司农业产业业务持续性较好。

公司获得的外部支持力度较大。近年公司在资产注入、财政补贴等

方面获得当地政府的大力支持，2014-2019 年公司累计获得当地政府划拨资产 252,787.49 万元；2017-2019 年公司分别确认财政补贴 6,748.83 万元、4,145.84 万元和 4,055.00 万元，财政补贴对公司盈利形成一定的补充。

江苏再担保的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，江苏再担保为本期债券的全额无条件不可撤销连带责任保证担保均有效提升了本期债券信用水平。

2、关注

公司大部分土地资产已抵押，整体资产流动性较弱。截至 2019 年末，公司资产中应收款项账面价值合计 405,029.31 万元，占总资产的 15.99%，主要应收对象为政府部门及下属单位，回收时间不确定，对公司资金形成占用。2019 年末公司存货账面价值 1,441,270.81 万元，占总资产的 56.91%，其中土地资产和开发成本分别占比 63.93%和 36.07%，存货中已有 733,018.90 万元土地使用权用于抵押，占存货中土地资产的 79.55%。2019 年末受限资产合计 1,042,303.08 万元，占总资产的比重达 41.16%，受限资产规模大，整体资产流动性较弱。

公司经营活动现金流波动较大，且主要在建、拟建项目尚需投资额较大，面临一定的资金压力。2017-2019 年公司经营活动现金流净额分别为 45,132.93 万元、-63,378.39 万元和-136.45 万元，波动较大。截至 2019 年末，公司主要在建、拟建项目共 6 个，预算总投资 396,722.50

万元，尚需投资 296,065.56 万元，公司面临一定的资金压力。

公司有息债务持续增长，债务偿付压力较大。2019 年末公司有息债务余额 655,068.00 万元，占总负债的 50.09%，现金短期债务比从 2017 年末的 1.96 持续下滑至 2019 年末的 0.62。2020 年及 2021 年公司需偿还的有息债务本金规模较大，分别为 224,300.00 万元、178,408.00 万元，公司整体债务偿付压力较大。

公司存在较大的或有负债风险。截至 2019 年末，公司对外担保余额 882,667.66 万元，占期末净资产的 72.08%，其中对民营企业担保 2,000.00 万元。公司对外担保规模较大，存在较大的或有负债风险。

（二）跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，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，本评级机构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，本评级机构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，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构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本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构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。本评级机构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，本评级机构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。

二、发行人银行授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2020 年末，发行人的主要合作银行授信总额约为 416,880.00 万元，其中已使用授信额度约为 253,180.00 万元，未使用授信额度为 163,700.00 万元。发行人的主要合作银行包括华夏银行、农业发展银行、中国银行、江苏银行等。

截至 2020 年末发行人银行授信及使用情况

单位：万元

银行名称	授信总额	已使用授信	授信余额
华夏银行	26,950.00	19,050.00	7,900.00
渤海银行	1,000.00	1,000.00	-
常熟农商行	2,500.00	2,500.00	-
工商银行金湖支行	6,000.00	5,000.00	1,000.00
光大银行南京分行	35,000.00	25,000.00	10,000.00
广发银行淮安分行	27,000.00	7,000.00	20,000.00
恒丰银行南京分行	1,000.00	1,000.00	-
江南农村商业银行淮安分行	9,000.00	-	9,000.00
江苏金湖农商行	11,550.00	11,550.00	-
江苏银行金湖支行	12,000.00	2,000.00	10,000.00
交通银行淮安分行	3,000.00	3,000.00	-
金湖民泰银行	1,730.00	1,730.00	-
民生银行淮安分行	86,000.00	36,000.00	50,000.00
南京银行淮安分行	51,000.00	21,000.00	30,000.00
农业发展银行金湖支行	53,500.00	48,000.00	5,500.00
农业银行金湖支行	21,000.00	21,000.00	-
兴业银行淮安分行	2,500.00	-	2,500.00

邮政储蓄银行金湖支行	8,800.00	-	8,800.00
浙商银行淮安分行	2,850.00	2,850.00	-
中国银行金湖支行	54,500.00	45,500.00	9,000.00
合计	416,880.00	253,180.00	163,700.00

三、发行人信用记录

截至本募集说明书签署之日，发行人无逾期借款记录。根据中国人民银行“银行信贷登记咨询系统”相关记录，发行人未发生重大债务违约情况。

第十七条 法律意见

发行人聘请江苏中坚汇律师事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行本期债券事宜出具法律意见书。江苏中坚汇律师事务所及经办律师保证由其同意发行人在本募集说明书中引用的法律意见书的内容已经其审阅，确认本募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。发行人律师认为：

（一）发行人本期债券发行已取得《公司法》、《证券法》、《管理条例》及发行人《公司章程》规定的有关批准与授权，该等已经取得的批准与授权合法有效。

（二）发行人系依照法律程序经有关主管部门批准设立并有效存续的有限责任公司，具备发行本期债券的主体资格。

（三）发行人已经具备《证券法》、《管理条例》、《通知》及其他相关法律、法规、规范性文件所规定的本期债券发行的各项实质条件。

（四）发行人的设立、发行人股东的资格等均符合法律、法规和规范性文件的规定。

（五）发行人资产完整，在资产、财务、机构和业务等方面独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具备独立面向市场的自主经营能力。

（六）发行人主营业务突出，其经营范围和经营方式符合我国有

关法律、法规和规范性文件的规定，本期债券的信用评级符合有关法律、法规和规范性文件的规定，发行人资信状况良好。

（七）除控股股东外，不存在持有发行人 5%以上出资、股权或股份的关联方，发行人与关联方之间不存在同业竞争。

（八）发行人合法拥有、有效使用其主要财产，发行人土地使用权不存在限制或权属争议及潜在纠纷。

（九）发行人及其子公司正在履行的重大合同合法、有效，发行人不存在影响发行人生产经营或本次发行的重大法律风险。

（十）发行人的增资扩股行为、股权转让行为符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续，发行人在一年内没有拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为。

（十一）发行人及其控股子公司最近三年不存在重大税务违法行为。

（十二）发行人及其控股子公司最近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。

（十三）截至本法律意见书出具日，发行人股东、发行人、发行人控股子公及发行人高级管理人员司不存在对本期债券发行构成实质性影响和重大法律风险的未了结的或者可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

（十四）本期债券发行募集资金的使用用途不违反《证券法》、《管理条例》、《通知》及其他相关法律、法规、规范性文件的规定。

（十五）本期债券《募集说明书》及其摘要在重大事实方面不存

在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形，且内容符合有关法律、法规、规范性文件及国家发展和改革委员会等政府主管部门的要求。

（十六）本期债券发行的承销符合《证券法》及其他相关法律、法规、规范性文件的规定。

（十七）本期债券的主承销商、信用评级机构、审计机构和律师事务所均具有为发行人发行本期债券提供专业服务的业务资质。

（十八）发行人就本次债券发行签订的《承销协议》、《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》内容不违反国家法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

（十九）发行人本期债券已取得国家发展和改革委员会核发的《国家发展改革委关于金湖县国有资产经营投资有限责任公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2021〕18号），本期债券的发行符合注册通知的要求。

综上，发行人律师认为：发行人具备《证券法》、《管理条例》、《通知》及其他相关法律、法规、规范性文件规定的本期债券发行的主体资格和实质条件；本期债券已经完成注册，本次发行符合注册通知的要求；本期债券已满足所有发行条件，可以依法发行。

第十八条 其他应说明事项

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款由投资者自行承担。

二、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- （一）发行人有权机构同意本期债券发行的有关决议；
- （二）国家有关部门对本期债券的批准文件；
- （三）2020年金湖县国有资产经营投资有限责任公司公司债券募集说明书；
- （四）发行人2017-2019年经审计的财务报告及2020年1-9月未经审计的财务报表；
- （五）江苏中坚汇律师事务所出具的法律意见书；
- （六）中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （七）募集资金及偿债资金专项账户监管协议；
- （八）债权代理协议；
- （九）债券持有人会议规则。
- （十）江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券出具的担保函。

二、查阅地点、方式及联系人

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：金湖县国有资产经营投资有限责任公司

联系地址：金湖县健康西路 45 号

联系人：陈军仁

联系电话：0517-86803290

邮 编：211600

（二）主承销商：恒泰长财证券有限责任公司

联系地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 5 层

联 系 人：江春豪、张弛、杨扬

联系电话：010-56673752

传 真：010-56673749

邮政编码：100033

此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会（财金司）

网址：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限公司

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（三）备查文件查阅时间

周一至周五（法定节假日或休息日除外）：

上午9：30—11：30 下午2：30—5：00

（本页以下无正文）

附表一：

2020 年金湖县国有资产经营投资有限责任公司公司债券

发行网点表

承销团成员	网点名称	地址	联系人	电话
▲恒泰长财证券有限责任公司	债券融资总部	北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 5 层	江春豪、张弛、杨扬	010-56673701
平安证券股份有限公司	投资银行事业部	深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座	刘乾宇	0755-22621508

附表二：

发行人 2017-2019 年及 2020 年 9 月末合并资产负债表

编制单位：金湖县国有资产经营投资有限责任公司

单位：万元

项 目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	180,342.48	139,423.34	185,032.38	189,613.01
应收账款	7,271.98	22,231.44	20,749.95	42,969.27
预付款项	46,019.08	44,955.02	52,392.04	57,812.60
其他应收款	379,370.54	382,797.87	335,246.36	317,183.19
存货	1,510,923.07	1,441,270.81	1,314,970.84	1,518,001.59
其他流动资产	11.07	12.83		7.01
流动资产合计	2,123,938.22	2,030,691.30	1,908,391.57	2,125,586.67
非流动资产：				
发放贷款及垫款	2,928.00	650.00		
可供出售金融资产	2,332.34	2,332.34	1,118.34	50.00
长期股权投资	372.93	312.52		
投资性房地产	146,702.06	141,624.52	127,910.94	131,793.22
固定资产	14,876.72	15,742.82	58,756.94	63,645.13
在建工程	146,961.08	94,609.76	35,875.37	2,335.08
递延所得税资产	42.03	20.37	11.31	
无形资产	273,069.74	237,321.79	243,485.56	240,279.24
商誉	996.38	996.38	996.38	996.38
其他非流动资产	8,034.59	8,034.59		92.21
非流动资产合计	596,362.21	501,645.10	468,154.82	439,191.25
资产总计	2,720,300.42	2,532,336.39	2,376,546.39	2,564,777.92
流动负债：				
短期借款	43,240.01	28,600.00	24,500.00	2,500.00
应付账款	5,626.94	6,844.49	18,089.02	7,070.58
预收账款	5,750.46	4,384.75	4,672.23	4,529.82
应交税费	46,333.90	43,085.60	34,198.74	26,431.87
其他应付款	572,521.65	576,217.87	501,769.34	675,022.03
一年内到期的非流动负债	221,603.03	195,700.00	75,300.00	
其他流动负债	1,765.82	1,842.64	1,245.41	747.21
流动负债合计	896,893.04	856,675.36	659,774.74	716,301.51
非流动负债：				
长期借款	464,573.62	293,018.00	258,699.00	30,000.00
应付债券	74,390.01	66,390.01	105,390.01	238,815.22
长期应付款	51,766.51	91,740.00	137,550.00	51,000.00
非流动负债合计	590,730.14	451,148.01	501,639.01	319,815.22
负债合计	1,487,623.19	1,307,823.37	1,161,413.75	1,036,116.73
所有者权益：				

项 目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	840,335.69	840,335.69	842,007.82	1,169,720.41
盈余公积金	23,809.19	22,893.57	21,251.93	19,793.31
未分配利润	166,323.67	159,278.66	149,872.66	139,147.46
归属于母公司所有者权益合计	1,230,468.55	1,222,507.92	1,213,132.41	1,528,661.18
少数股东权益	2,208.69	2,005.10	2,000.23	
所有者权益合计	1,232,677.23	1,224,513.02	1,215,132.64	1,528,661.18
负债和所有者权益总计	2,720,300.42	2,532,336.39	2,376,546.39	2,564,777.92

附表三：

发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月合并利润表

编制单位：金湖县国有资产经营投资有限责任公司

单位：万元

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	119,327.13	113,329.62	110,676.62	111,768.32
其中：营业收入	119,327.13	113,329.62	110,676.62	111,768.32
二、营业总成本	114,256.17	102,080.46	99,161.10	96,620.98
其中：营业成本	91,835.64	78,388.54	79,247.57	78,585.31
税金及附加	1,356.07	1,676.43	1,453.82	336.12
销售费用	891.14	423.13	121.37	175.79
管理费用	6,262.37	6,878.48	4,918.46	3,040.88
财务费用	13,910.95	14,713.89	13,419.88	14,482.89
资产减值损失	-88.64	-36.25	-45.22	
其他收益（损失以“-”号填列）	8.31	10.49		
投资净收益	370.86	-5.78		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,361.50	11,217.61	11,470.30	15,147.33
加：营业外收入	5,071.46	4,112.13	4,449.55	6,891.86
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	10,348.47	15,277.09	15,898.95	21,744.07
减：所得税费用	2,429.26	4,224.58	3,714.90	4,068.10
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,919.21	11,052.51	12,184.05	17,675.97
归属于母公司所有者的净利润	7,960.63	11,047.64	12,183.82	17,675.97
少数股东损益	-41.42	4.87	0.23	
六、其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	7,919.21	11,052.51	12,184.05	17,675.97
归属于母公司所有者的综合收益总额	7,960.63	11,047.64	12,183.82	17,675.97
归属于少数股东的综合收益总额	-41.42	4.87	0.23	

附表四：

发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月合并现金流量表

编制单位：金湖县国有资产经营投资有限责任公司

单位：万元

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	89,831.26	92,723.44	101,778.25	112,460.03
收到其他与经营活动有关的现金	202,550.25	203,796.06	147,332.48	321,539.40
经营活动现金流入小计	292,385.14	296,519.50	249,110.74	433,999.43
购买商品、接受劳务支付的现金	37,468.72	60,592.54	75,622.15	144,871.05
支付给职工以及为职工支付的现金	1,140.01	1,517.19	1,060.58	617.53
支付的各项税费	4,016.47	4,633.33	428.43	452.43
支付其他与经营活动有关的现金	227,255.93	229,912.89	235,377.97	242,925.49
经营活动现金流出小计	269,881.12	296,655.94	312,489.13	388,866.50
经营活动产生的现金流量净额	22,504.02	-136.45	-63,378.39	45,132.93
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	16,865.00	2,800.65		
取得投资收益收到的现金	402.09	11.69		
收到其他与投资活动有关的现金				5,526.14
投资活动现金流入小计	17,267.09	2,812.34		5,526.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	143,688.75	148,646.72	43,900.24	2,292.01
投资支付的现金	4,385.00	16,694.00	500.00	
投资活动现金流出小计	162,423.75	165,340.72	44,400.24	2,292.01
投资活动产生的现金流量净额	-145,156.66	-162,528.38	-44,400.24	3,234.13
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	245.00			
取得借款收到的现金	474,461.58	211,065.00	196,700.00	32,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	89,949.39	47,766.80	71,800.00	20,000.00
筹资活动现金流入小计	564,655.97	258,831.80	270,500.00	52,500.00
偿还债务支付的现金	269,917.30	108,246.00	146,501.00	32,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,697.78	34,985.75	32,511.59	12,701.62
支付其他与筹资活动有关的现金	88,914.45	1,142.50		6,224.81
筹资活动现金流出小计	402,529.53	144,374.25	179,012.59	51,026.43
筹资活动产生的现金流量净额	162,126.44	114,457.55	91,487.41	1,473.57
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	39,473.80	-48,207.27	-16,291.22	49,840.62
加：期初现金及现金等价物余额	118,889.70	167,096.98	183,388.20	133,547.58
六、期末现金及现金等价物余额	158,363.50	118,889.70	167,096.98	183,388.20

附表五-1:

江苏省信用再担保集团有限公司 2019 年经审计的合并资产负债表

编制单位：江苏省信用再担保集团有限公司

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	527,514.36	376,603.01
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,000.96	2,000.00
衍生金融资产		
应收票据	5.00	9.66
应收账款	507.82	619.89
应收代位追偿款		
预付款项	1,996.88	1,170.01
其他应收款	6,136.37	3,104.07
存出保证金		
存货	409.59	307.85
抵债资产	582.00	582.00
发放贷款及垫款	132,373.68	105,582.43
短期贷款		
应计投保联动资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	102,700.00	88,800.00
其他流动资产	144,044.83	136,201.71
流动资产合计	963,393.92	753,026.08
非流动资产：		
可供出售金融资产	198,048.55	178,292.38
持有至到期投资	25,000.00	
应收款项类投资	30,000.00	70,200.00
长期应收款	408,859.95	340,601.76
长期股权投资	4,304.63	4,278.89
投资性房地产		
固定资产	69,908.80	1,140.86
在建工程		7,614.37
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,943.48	437.23
开发支出		
商誉	3,882.72	3,882.72

长期待摊费用	499.47	132.08
递延所得税资产	7,569.01	3,194.11
其他非流动资产	8,267.62	76,496.13
非流动资产合计	758,284.23	686,270.54
资产总计	1,721,678.15	1,439,296.61
流动负债：		
短期借款	60,917.35	31,790.00
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		
应付账款	8,746.50	20.23
预收款项	13,184.12	15,861.58
应付职工薪酬	12,915.54	10,816.37
应交税费	6,817.05	3,526.03
其他应付款	55,465.63	133,262.18
担保赔偿准备金	141,470.99	136,564.37
未到期责任准备金	54,159.18	34,429.05
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	98,502.97	45,416.67
存入保证金		
应计投保联动负债		
其他流动负债	3,957.00	6,000.00
流动负债合计	456,136.33	422,936.48
非流动负债：		
长期借款	106,251.11	160,595.92
应付债券	50,000.00	50,000.00
长期应付款	58,767.01	50,112.62
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延所得税负债	5,307.12	2,982.60
其他非流动负债		
非流动负债合计	220,325.24	263,691.14
负债合计	676,461.57	686,627.62
所有者权益(或股东权益)：		
实收资本(或股本)	751,309.91	630,763.10
其它权益工具	100,000.00	
其中：优先股		
永续债	100,000.00	
资本公积金	12,947.94	261.69
减：库存股		
其它综合收益	18,741.54	10,674.84

专项储备		
盈余公积金	18,863.48	15,495.04
一般风险准备		
未分配利润	82,727.96	43,218.43
归属于母公司所有者权益合计	984,590.82	700,413.10
少数股东权益	60,625.76	52,255.89
所有者权益合计	1,045,216.58	752,668.99
负债和所有者权益总计	1,721,678.15	1,439,296.61

附表五-2:

江苏省信用再担保集团有限公司 2019 年经审计的利润表

编制单位：江苏省信用再担保集团有限公司

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
一、营业总收入	182,636.25	133,070.87
其中：担保收入	78,574.04	133,070.87
再担保收入	23,886.71	
二、营业总成本	114,928.93	89,436.15
其中：营业成本	36,512.92	20,010.02
其中：担保赔偿支出	12,915.27	7,073.21
提取担保赔偿准备金净额	21,181.83	25,183.34
提取未到期责任准备金净额	19,730.13	5,696.53
税金及附加	1,397.27	693.61
销售费用	20,851.05	17,522.86
管理费用	14,160.02	10,726.30
研发费用		
财务费用	1,095.72	1,449.73
其中：利息费用	2,475.00	2,475.00
利息收入	1,824.26	1,043.30
加：其他收益	217.91	508.14
投资收益	9,215.06	5,571.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	303.74	753.00
公允价值变动净收益	0.29	
资产减值损失	-12,916.72	8,153.75
资产处置收益	18.10	44.18
三、营业利润	64,241.95	49,759.02
加：营业外收入	249.17	767.14
减：营业外支出	501.80	135.82
四、利润总额	63,989.32	50,390.34
减：所得税费用	15,921.12	12,547.62
五、净利润	48,068.20	37,842.72
（一）按经营持续性分类		
持续经营净利润	48,068.20	37,842.72
终止经营净利润		
（二）按所有权归属分类		
归属于母公司所有者的净利润	43,667.89	33,917.81
少数股东损益	4,400.30	3,924.91
六、其他综合收益的税后净额	8,345.62	1,541.69
归属于母公司所有者的其他综合收益税后净额	8,066.69	734.54

（一）不能重分类进损益的其他综合收益	772.42	1,232.43
重新设定受益计划变动额		
权益法下不能转损益的其他综合收益	-32.43	294.25
其他	804.85	938.19
（二）将重分类进损益的其他综合收益	7,294.27	-497.89
权益法下可转损益的其他综合收益		
可供出售金融资产公允价值变动损益	7,294.27	-497.89
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
现金流量套期损益的有效部分		
外币财务报表折算差额		
其他		
归属于少数股东的其他综合收益税后净额	278.92	807.14
七、综合收益总额	56,413.81	39,384.40
归属于母公司普通股股东综合收益总额	51,734.59	34,652.35
归属于少数股东的综合收益总额	4,679.23	4,732.05
八、每股收益：		
基本每股收益		
稀释每股收益		

附表五-3:

江苏省信用再担保集团有限公司 2019 年经审计的现金流量表

编制单位：江苏省信用再担保集团有限公司

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
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	161,387.89	121,237.57
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
收到的税费返还	1,267.19	
收到其他与经营活动有关的现金	84,743.98	116,658.81
经营活动现金流入小计	247,399.07	237,896.38
购买商品、接受劳务支付的现金	36,781.64	22,566.94
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	23,334.20	18,335.65
支付的各项税费	28,167.87	19,988.49
支付其他与经营活动有关的现金	105,797.92	102,861.24
经营活动现金流出小计	305,561.29	187,227.31
经营活动产生的现金流量净额	-58,162.23	50,669.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	41,267.56	29,114.10
取得投资收益收到的现金	9,219.28	4,771.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	93.47	52.81
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		
投资活动现金流入小计	50,580.31	33,938.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,585.70	9,927.95

投资支付的现金	34,590.90	59,231.76
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	43,176.59	69,159.71
投资活动产生的现金流量净额	7,403.71	-35,220.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	41,251.01	98,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	7,401.01	
取得借款收到的现金	136,751.10	152,061.00
收到其他与筹资活动有关的现金	59,657.00	
发行债券收到的现金	100,000.00	
筹资活动现金流入小计	337,659.11	250,561.00
偿还债务支付的现金	118,882.25	120,545.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,020.84	7,083.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,827.32	4,039.03
支付其他与筹资活动有关的现金	19,338.32	
筹资活动现金流出小计	143,241.41	127,628.99
筹资活动产生的现金流量净额	194,417.70	122,932.01
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	143,659.19	138,380.24
期初现金及现金等价物余额	376,290.72	237,910.47
六、期末现金及现金等价物余额	519,949.90	376,290.72