

2022年第一期高邮市建设投资发展集团有限公司 县城新型城镇化建设专项企业债券

募集说明书

发行人	高邮市建设投资发展集团有限公司
注册金额	人民币14亿元
本期债券发行金额	人民币6亿元
本期债券发行期限	7年期（附设提前还本条款）
本期债券担保机构	中国投融资担保股份有限公司
债权代理人	中国建设银行股份有限公司高邮支行
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
信用评级结果	主体评级：AA；评级展望：稳定 本期债券信用评级：AAA；评级展望：稳定

牵头主承销商



联席主承销商



签署时间：2022年3月

声明及提示

本募集说明书的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行有效的法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督，并及时、公平地履行信息披露义务。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺在存续期间变更募集资金用途前及时披露有关信息。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

四、律师事务所声明

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

五、投资提示

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

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

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

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

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2022 年第一期高邮市建设投资发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（简称“22 高邮建投债 01”或“本期债券”）。

（二）发行总额：本期债券为本次债券品种一，计划发行规模为人民币 6 亿元。

（三）债券期限：本期债券为 7 年期，附设提前还本条款。

（四）债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本次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，由发行人和簿记管理人根据市场情况充分协商后确定。

（五）还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券

持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

（七）发行范围及对象：通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）；通过承销团成员在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）债券担保：本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（九）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AAA。

目录

释义.....	7
第一节 风险与对策	10
第二节 发行条款	20
第三节 募集资金用途	24
第四节 发行人基本情况	41
第五节 发行人财务情况	101
第六节 信用状况	211
第七节 担保情况	216
第八节 税项	222
第九节 信息披露安排	224
第十节 投资者保护措施	230
第十一节 债权代理人	253
第十二节 发行有关机构	258
第十三节 法律意见	263
第十四节 其他应说明的事项	265
第十五节 发行人、中介机构及其他相关人员声明	269
第十六节 备查文件	278
附表一：高邮市建设投资发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券发行网点表	280
附表二：发行人 2018 年-2020 年经审计的合并资产负债表和 2021 年 9 月末未经审计的合并资产负债表	281
附表三：发行人 2018-2020 年度经审计的合并利润表和 2021 年 1-9 月未经审计的合并资产负债表	283

附表四：发行人 2018-2020 年度经审计的合并现金流量表和 2021 年
1-9 月未经审计的合并现金流量表285

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司：指高邮市建设投资发展集团有限公司。

本次债券：指经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕188号文件注册同意发行的不超过人民币14亿元的企业债券。

本期债券：本次债券的第二期，发行总额为人民币6亿元的2022年第一期高邮市建设投资发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年第一期高邮市建设投资发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年第一期高邮市建设投资发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书摘要》。

牵头主承销商/簿记管理人/兴业证券：指兴业证券股份有限公司。

联席主承销商/国金证券：指国金证券股份有限公司。

监管银行：指中国建设银行股份有限公司高邮支行。

报告期：2018年、2019年、2020年和2021年1-9月。

承销团：指主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销协议：指发行人与主承销商为本次发行签订的《高邮市建设投资发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券承销协议》。

担保人：指中国投融资担保股份有限公司。

担保函：指担保人以书面方式为本期债券出具的债券偿付保函。

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买入。

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

《账户及资金监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2021年高邮市建设投资发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券账户及资金监管协议》。

《债权代理协议》：指发行人与债权人签订的《2021年高邮市建设投资发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券债权代理协议》。

高邮城投：指高邮市城市建设投资公司。

市容执法大队：指高邮市市容管理执法大队或高邮市城市管理执法大队。

环卫管理处：指高邮市区环境卫生管理处或高邮市环境卫生管理处。

债券持有人：指本期债券的投资者。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

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

交易所/上交所：指上海证券交易所。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日。

第一节 风险与对策

一、风险

(一) 与本期债券相关的风险

1、利率风险

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

2、流动性风险

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

3、偿付风险

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

4、募投项目投资风险

发行人本次募集资金投入项目主要用于高邮东部新区交通枢纽（综合客运枢纽）建设项目。项目建设规模大、建设周期长，如果

在项目管理和建设过程中出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工，对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于项目建设施工过程中存在某些不可抗因素，如恶劣天气、意外事故等，因此公司可能存在无法完工或增大项目建设成本的风险。

5、违规使用债券资金相关风险

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

6、第三方担保相关风险

本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保，如果担保方自身财务状况恶化，可能导致担保人担保能力下降，从而产生第三方担保的相关风险。

7、募投项目收益不确定性风险

本次债券的还本付息依赖于高邮东部新区交通枢纽（综合客运枢纽）建设项目在运营期间的收益，该项目的运营收入主要包括旅客站务收入、车辆站务收入、三产收入、广告收入等。受项目建设进度、实际客流量等因素的影响，本次债券募投项目收入存在一定的不确定性。同时，本次债券募投项目施工进度晚于预期，存在无法在预期时间完工达产并获取收益的风险。

（二）与发行人相关的风险

1、市场风险

政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争。随着城市基础设施建设市场开放领域的不断扩大以及开放程度的不断加深，必

然进一步推进城市基础设施建设的市场化进程，发行人所在城市基础设施建设现有格局将有可能被打破，使得发行人所具有的行业垄断地位受到一定影响。

2、未来投资规模较大风险

发行人是高邮市重要的基础设施投资建设主体，承担着保障房开发建设、城市基础设施建设、水利施工建设等任务，随着高邮市地方建设的不断发展，发行人面临未来资本支出规模较大的风险。

3、经营财务风险

政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，对发行人正常的业务收益产生一定的影响。发行人资产中其他应收款和存货占比高，资产流动性一般，近年来公司债务规模快速增长。

4、与政府相关的工程项目账面价值占比较大风险

发行人作为基础设施投资建设主体，主要业务对手方为高邮市政府单位和国有企业，与政府相关的工程项目账面价值占比较大，存在一定的集中风险。

5、资产流动性较弱的风险

发行人资产主要包括以代建项目投入为主的存货和其他应收款，项目投入回款周期长，其他应收款形成资金占用，公司整体资产流动性较弱。

6、补贴收入不确定风险

发行人作为高邮市基础设施投资建设主体，高邮市政府根据发行人的经营需要，每年安排财政资金支持发行人进行基础设施建设。2018年至2020年，发行人财政补贴收入分别为2.05亿元、2.93亿元和2.77亿元，补贴金额已实际到账。发行人补贴收入占利润总额的比例较大，一旦政府补贴政策发生变动，发行人的盈利能力将受到影响。

7、对外担保余额较大风险

截至2021年9月末，发行人对外担保金额合计104.59亿元，占发行人净资产比例为74.17%。若未来被担保企业出现经营困难，不能按时偿付到期债务，发行人将面临代偿风险，从而对发行人声誉、正常经营及财务状况造成不利影响。

8、有息负债规模增长较快的风险

2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，发行人有息负债余额分别为47.55亿元、51.42亿元、87.65亿元和108.55亿元，2020年发行人有息负债余额较上年增加70.46%，增幅较大。发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，发行人外部融资以银行贷款为主，一旦信贷政策趋紧，银行贷款的融资成本或融资条件发生不利于发行人的变化，将导致发行人不能及时足额筹集到所需资金，其正常经营活动将会受到影响，发行人的财务风险亦将有所增加。

（三）政策风险

1、经济周期风险

发行人所从事的基础设施建设行业对经济周期的敏感性一般比其它行业低。但是，随着中国经济市场化程度的不断加深，其影响将表现得逐渐明显。基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期的影响，如果出现经济增长放缓或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

2、产业政策风险

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

二、对策

(一) 与本期债券相关风险的对策

1、利率风险的对策

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

2、流动性风险的对策

本期债券发行结束后，发行人将在 1 个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

3、偿付风险的对策

发行人本期募集资金投入项目是高邮东部新区交通枢纽（综合客运枢纽）建设项目，这一综合交通枢纽的建成对于生产要素的流动、城镇体系的发展有着决定性的影响，预期经济效益良好。同时，公司资产规模不断扩大，盈利能力不断增强，发行人在现有基础上进一步加强公司管理，严格控制成本，创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。

4、募投项目投资风险的对策

发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。此外，在项目的实施和运作过程中，公司通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。在项目管理上，公司严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，确保工程按时按质竣工，最大限度地降低项目管理风险。在项目建设的同时，发行人加强对应收款项的回收管理，并与项目委托方定期结算，通过项目结算现金来支撑项目建设，进一步降低未来面临的筹资压力。

5、违规使用债券资金相关风险的对策

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

6、第三方担保相关风险的对策

中国投融资担保股份有限公司系为国家开发投资公司集团成员企业，是以信用担保为主营业务的全国性专业担保机构，控股股东为国家开发投资集团有限公司，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。担保人因自身财务状况恶化，而导致担保能力下降的可能性较小。

7、募投项目收益不确定性风险的对策

发行人根据募投项目建设内容制定客观、详实的实施计划，在各个阶段关键点评估和调整实施计划，严格按照计划执行，确保募投项目如期完工，并做好运营期各项工作，实现募投项目收益。

(二) 与发行人相关风险的对策

1、市场风险的对策

面对日益激烈的竞争局面，发行人一方面积极采取成本监控措施，以降低经营成本，不断提高自身的竞争力；另一方面加强与外来企业的交流合作，学习外来企业的技术和管理经验，同时加强新技术研发，提高管理效率，增强企业竞争力。

2、未来投资规模较大风险的对策

发行人依靠股东投入、自身运营以及对外借款等多种渠道筹集项目建设资金，保障项目建设的资金不断流，提高项目建设效率，在项目竣工后与政府及时结算，形成项目资金回流，尽可能降低未来投资规模较大对自身现金流带来的风险。

3、经营财务风险的对策

发行人通过完善自身管理体制和运作机制，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，全面提高公司的综合实力，进一步加强核心竞争力和抗风险能力。发行人还进一步加强与政府的沟通、协调，不断加强管理、提高自身的整体运营实力。公司流动资产中主要为工程施工等存货资产，发行人不断加强对存货的管理程度，通过开发或增值出售等方式盘活存货资产。同时，发行人充分利用资本市场多渠道筹集社会资金，优化公司债务结构，保持合理的债务规模。

4、与政府相关的工程项目账面价值占比较大风险的对策

发行人主要业务对手方按照相关协议、已定的还款计划或者双方协商，在未来一定时间内安排还款或者进行债务置换抵消。同时，发行人通过完善自身管理体制和运作机制，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，全面提高公司的综合实力，进一步加强核心竞争力和抗风险能力。发行人还进一步加强与政府的沟通、协调，不断加强管理、提高自身的整体运营实力。

5、资产流动性较弱的风险的对策

公司流动资产中主要为工程施工等存货资产，发行人不断加强对存货的管理程度，通过开发或增值出售等方式盘活存货资产。同时，发行人充分利用资本市场多渠道筹集社会资金，优化公司债务结构，保持合理的债务规模。

6、补贴收入不确定风险的对策

发行人负责高邮市基础设施建设、保障房开发建设、水利施工建设、污水处理、园林绿化等等关系民生的公共服务及产品，地方政府根据发行人盈利情况每年酌情安排一定的政府补助，为可持续性收入。同时，发行人也不断根据高邮市政府的整体发展规划，努力开拓盈利性较好的经营业务，提高自身盈利能力。

7、对外担保余额较大风险及对策

针对对外担保余额较大的风险，发行人持续关注被担保人经营状况和财务状况，避免发生代偿，并积极开展追偿。在对外担保活动开展过程中，审慎评估被担保对象资质，严格履行对外担保审批程序，控制对外担保规模。

8、有息负债规模增长较快风险的对策

截至2021年9月末，发行人货币资金为31.16亿元，对2022年有息负债偿付规模能够形成一定覆盖。发行人的货币现金规模较大，可缓解集中偿债压力。未来发行人持续产生的经营收入也为公司新增负债提供偿债保障。同时，受益于当地城镇化加速和房地产市场稳健发展，公司账面存货预计变现收益也将得到一定程度提升，也可以在一定程度上缓解集中偿付压力。

（三）政策风险的对策

1、经济周期风险的对策

近几年来，我国经济的快速增长和人民生活水平的提高为城市基础设施建设行业的发展带来了重大机遇，在一定程度上抵消了经济周期的影响。投资项目所在区域经济的快速发展也有利于投资项目取得良好的经济效益。发行人依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力；同时，借助多元化的产业布局合理安排投资，最大限度地减少经济周期波动对经营业绩产生的不利影响，从而实现真正的可持续发展。

2、产业政策风险的对策

针对未来政策变动风险，公司进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家产业政策变化所造成的影响。同时，在现有政策条件下加强综合经营与创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

第二节 发行条款

一、债券发行批准情况

本期债券业经国家发展和改革委员会[2021]188号文件注册公开发行。

本期债券于2020年11月6日业经发行人股东决定同意发行。

本期债券于2020年10月12日业经发行人董事会决议同意发行。

二、本期债券的基本情况 & 发行条款

(一) 发行人：高邮市建设投资发展集团有限公司。

(二) 债券名称：2022年第一期高邮市建设投资发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（简称“22高邮建投债01”）。

(三) 发行总额：本期债券为本次债券品种一，计划发行规模为人民币6亿元。

(四) 债券期限：本期债券为7年期，附设提前还本条款。

(五) 债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本次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，由发行人和簿记管理人根据市场情况充分协商后确定。

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

每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（七）发行价格：本期债券面值 100 元人民币，平价发行，以 1,000 万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 万元的整数倍且不少于人民币 1,000 万元。

（八）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2022 年 3 月 23 日。

（九）发行首日：本期债券发行的第一日，即 2022 年 3 月 24 日。

（十）发行期限：发行期限为 2 个工作日，自 2022 年 3 月 24 日起，至 2022 年 3 月 25 日止。

（十一）起息日：本期债券的起息日为 2022 年 3 月 25 日，以后本期债券存续期内每年的 3 月 25 日为该计息年度的起息日。

（十二）计息期限：自 2022 年 3 月 25 日至 2029 年 3 月 24 日。

（十三）付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 3 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

（十四）兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 3 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

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

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

(十七) 发行范围及对象：通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）；通过承销团成员在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(十八) 债券形式：本期债券为实名制记账式债券。

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

(二十) 承销方式：本期债券由主承销商兴业证券股份有限公司和国金证券股份有限公司组织承销团，以余额包销的方式承销。

(二十一) 债券担保：本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(二十二) 信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA。本期债券信用级别为 AAA。

(二十三) 资金监管人/债权人代理人：发行人聘请中国建设银行股份有限公司高邮支行作为本期债券的资金监管人和债权人代理人。发行人与中国建设银行股份有限公司高邮支行签署了《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》，中国建设银行股份有限公司高邮支行在本期债券存续期间内依照相关法律法规以及相关约定监督发行人募集资金使用情况，维护债券持有人的利益。如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，中国建设银行股份有限公司高邮支行将协助或代理投资者向发行人追偿。

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

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

第三节 募集资金用途

本期债券拟募集6亿元人民币，其中3亿元拟用于高邮东部新区交通枢纽（综合客运枢纽）建设项目，剩余拟用于补充营运资金。本期债券募集资金投向明细情况如下：

单位：亿元

序号	资金用途	项目投资总额	拟使用债券资金金额	募投资金占项目总投资比例
1	高邮东部新区交通枢纽（综合客运枢纽）建设项目	13.25	3.00	22.64%
2	补充营运资金		3.00	-
	合计		6.00	-

募投项目总投资为13.25亿元，包括项目工程费用9.36亿元，工程建设其他费用（含土地费0.93亿元、咨询费、设计费等）1.87亿元，预备费0.73亿元和建设期利息1.18亿元。募投项目资本金为4.15亿元，占项目总投资的31.32%，资本金已全部到位，资本金来源为发行人股东高邮市国有资产管理中心的认缴注册资本出资。除了资本金之外，7亿元通过发行债券募集，剩余差额2.1亿元将根据项目实际投入情况由发行人自有资金投入。

本次债券由高邮市建设投资发展集团有限公司作为主体发行，为市场化运营主体；本次债券募投项目市场化自主经营、具有稳定持续经营性现金流；本次债券募投项目建设地点位于高邮市中心城区东侧，依高邮高铁站（高邮市东部新城）而建，紧邻海潮路、武安路以及京沪高速，为高邮市城区内，符合《县城新型城镇化建设

专项企业债券发行指引》（发改办财金规〔2020〕613号）的适用范围。

本次债券募投项目为高邮东部新区交通枢纽（综合客运枢纽）建设项目，主要建设内容为汽车客运中心及旅游集散中心、停车场及相关配套基础设施工程，符合《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》（发改办财金规〔2020〕613号）支持领域中“（三）县城其他基础设施”之“支持市政公用设施建设项目，包括改造建设公共停车场和公路客运站等交通设施、水气热等管网设施”的要求；符合《国家发展改革委关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》（发改规划〔2020〕831号）县城城镇化补短板强弱项项目范畴中“三、推进市政公用设施提档升级”之“10.优化市政交通设施”的要求。

一、高邮东部新区交通枢纽（综合客运枢纽）建设项目

（一）项目建设背景

江苏省全面加快城镇化建设，推进市政公用设施提档升级，优化市政交通设施，以综合枢纽为切入点，注重各种交通方式有机衔接，有效配置各种交通资源，提高综合交通系统效率，大力推进现代综合交通运输体系建设，以适应不断增长的交通运输需求，全面提升江苏综合竞争力。

高邮市作为宁镇扬都市圈内的重要节点城市，处于上海经济圈和南京都市圈双重辐射之下，已经被纳入“宁镇扬一体化”和扬州市“一体两翼”战略布局。新形势下对高邮市综合交通运输的发展提

出了新的要求。高邮东部新区交通枢纽（综合客运枢纽）建设项目位于高邮市中心城区东侧，依托于铁路高邮站建设，东临站后路，西临站前路，南临荆花路，北接高铁站前广场，区位优势优越，是集高铁站、长途客运站、城市公交站、农公班客运站、出租车停靠站等为一体的综合客运枢纽。根据《高邮市城市总体规划（2014-2030年）》，高邮东部新区交通枢纽（综合客运枢纽）建设项目作为区域的交通中心和市政重点项目，遵循了“强化南北，贯通东西”的城市发展理念，是未来中心城区的重要外延部分，同时也是未来高邮市重要的交通枢纽节点。为优化综合客运枢纽布局，促进公铁无缝换乘，带动城市发展，高邮市迫切需要开展高邮东部新区交通枢纽（综合客运枢纽）建设项目建设工作。

（二）项目批复

募投项目高邮东部新区交通枢纽（综合客运枢纽）的开工建设已取得高邮市行政审批局批复（邮行申投资发[2020]58号）；其建设项目用地已取得高邮市自然资源和规划局下发的《建设项目用地预审与选址意见书》用字第321084202000063号。

（三）项目建设内容

本项目总投资为132,477.00万元，项目实施主体为高邮市建设投资发展集团有限公司，项目规划总用地面积104,231.52平方米，建设地点位于高邮市中心城区东侧，依高邮高铁站（高邮市东部新城）而建，紧邻海潮路、武安路以及京沪高速，主要建设内容为：汽车客运中心及旅游集散中心、停车场及相关配套基础设施工程。

其中：客运中心及旅游集散中心建筑面积约为 9.95 万平方米，站前广场工程约 2.77 万平方米，公交及社会车停车场约 2.90 万平方米，停保场场地约 3.08 万平方米，河道整治工程约 1.92 万平方米。

1、客运中心及旅游集散中心

(1) 地上、地下建筑

	项目及费用名称	单位	数量	估算金额(万元)	备注
	1.1 客运中心及旅游集散中心(地上)	m ²	46,739	26,173.8	
其中：	地上一层建筑	m ²			
	服务大厅	m ²	1,002	561.1	
	自动取票区	m ²	245	137.2	
	换乘大厅	m ²	972	544.3	
	农公候车厅	m ²	412	230.7	
	城市候车厅	m ²	64	35.8	
	长途候车厅	m ²	1,796	1,005.8	
	伤残军人候车厅	m ²	64	35.8	
	母婴室等配套用房	m ²	128	71.7	
	行包房	m ²	245	137.2	
	站务配套	m ²	1,756	983.4	
	厕所	m ²	184	103.0	
	商业	m ²	21,955	12,294.8	商业出租
	商业用房门厅	m ²	502	281.1	商业用房出售
	地上二层建筑	m ²			
	站务办公	m ²	2,039	1,141.8	
	其他	m ²	6,409	3,589.0	商业用房出售
	地上三层~五层建筑面积	m ²	8,966	5,021.0	商业用房出售
		m ²			

	项目及费用名称		单位	数量	估算金额(万元)	备注
	1.2	客运中心(地下,含停车场)	m ²	46,650	25,890.8	
其中:		出租车上下客区	m ²	1,124	623.8	
		社会车上下客区	m ²	2,539	1,409.1	
		行车道	m ²	3,984	2,211.1	
		蓄车区	m ²	1,776	985.7	
		机动车车库	m ²	13,829	7,675.1	410个停车位
		非机动车车库	m ²	1177	653.2	
		地下商业		22,221	12,332.7	商业出租
	合计			93,389	52,064.6	

(2) 其他配套设施

项目及费用名称	单位	数量	估算金额(万元)	备注
门卫	平方米	81	64.8	
修车库	平方米	5,378	4,194.8	
配电房	平方米	303	545.4	
例保大棚	平方米	174	95.7	
公交站务管理	平方米	206	103.0	
合计		6,142	5,003.7	

2、站前广场工程用地面积约 27,697 m²，局部地下为综合客运枢纽上下客区以及停车场，总投资规模 1,662 万元。

3、公交场站及社会停车场位于京沪高速公路的东侧，停车场紧邻高邮高铁站，用地面积为 29,014m²，总投资规模 1,773 万元。该公交停车场包含 410 个社会车停车位，278 个公交车位，以及配套的公交站务管理用房，站务管理用房建筑面积为 206m²。

名称	数量	单位
一、总用地面积	29,014	m ²

二、总建筑面积		246	m ²
其中	门卫	40	m ²
	公交站务管理	206	m ²
三、容积率		0.01	
四、建筑密度		0.93%	
五、社会车停车位		410	个
六、公交车停车位		278	个

4、停保场位于高邮长途客运站南侧，用地面积约为 30,817 m²，主要包括待修区、待检区、例保检修区、洗车区、停车区，总投资规模 2,058 万元。

5、河道整治工程主要包括绿洋河（站前路东侧）和红旗河（邮汉路南侧）。

项目及费用名称	起点	讫点	长 (m)	宽 (m)	面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	估算 金额 (万 元)
河道整治							
绿洋河（站前路 东侧）	邮汉 路	荆花 路南	924	14	12,936	600	776
红旗河（邮汉路 南侧）	站前 路	站后 路	300	21	6,300	600	378
合计					19,236		1,154

6、周边道路主要包括站前路（含隧道）、站后路、四达路、荆花路。

项目及费用名称	位置	数量 (km)	单价(万 元/km)	估算金额 (万元)
周边道路				
其中：站前路（含隧 道）	客运枢纽西侧	1.69	15,000	25,350
站后路	客运枢纽东侧	0.65	2,500	1,625
四达路	客运枢纽北侧	0.322	2,500	805
荆花路	客运枢纽南侧	0.60	2,500	1,500

合计		3.262		29,280
----	--	-------	--	--------

（四）项目开工时间、建设期限和目前进度

本次募投项目于2020年12月开始施工建设，建设期为18个月。预计项目将于2022年6月建成，将于当年运营逐步产生经营性收益。

截至2022年1月末，募投项目已投入金额约7.54亿元，工程建设进度约为总进度的56.92%。

（五）项目建设的必要性

1、有助于优化市政交通设施，保障经济发展需求

高邮市作为宁镇扬都市圈内的重要节点城市，处于上海经济圈和南京都市圈双重辐射之下，已经被纳入“宁镇扬一体化”和扬州城市“一体两翼”战略布局。交通作为城市发展的主要动力，对生产要素的流动、城镇体系的发展有着决定性的影响。综合客运枢纽的建设充分发挥了各种交通运输方式的组合效率和整体优势，对于构筑地区综合运输体系，促进各种交通运输方式协调发展意义重大。

根据《高邮市城市总体规划（2014-2030年）》，宁镇扬经济板块一体化发展的趋势要求高邮要更好的对接宁镇扬，融入上海、南京都市圈。周边城市发展格局的调整要求高邮加强与宁镇扬、长江三角洲区域层面规划的对接，特别是区域交通等方面的规划衔接。高邮东部新城综合客运枢纽的建设是高邮融入宁镇扬板块同城化、融入沿江城市群的重要纽带，也是为城市发展运送人流、物流的重要通道。未来一段时间是长三角区域一体化、城乡一体化发展的关

键时期，客货运需求将更加活跃，范围更广，特别是长三角之间的资金、人才、商贸的交流将推向新的高潮，高邮与南京、扬州以及其他苏南等发达地区便捷、快速联系的诉求愈发强烈。高邮东部新城综合客运枢纽的建设可有效提升高邮市综合竞争力，促进高邮市社会经济的发展。

2、有助于提高客运承载能力，推动市政公用设施提档升级

构建综合立体快捷的现代交通体系，形成连通内外覆盖城乡的综合交通网络，是提高客运承载能力、提升交通运输效率的重要保障。高邮东部新城综合客运枢纽贯彻南北组合、拓展地下、公交优先、尊重步行、零距离换乘等交通理念，合理组织单向交通、立体交通的交通方式，为旅客和居民创造舒适安全的交通环境，推动了市政公用设施的提档升级，形成城乡贯通、干支相连、四通八达的交通客运网络。综合客运枢纽集聚了巨大的客流潜能，客运交通设施的整合与商业服务开发结合起来，运用多业态之间的效能互补，可以满足社会和旅客的更多需求。

3、有助于缩小城乡差距，提高民生福祉

综合客运枢纽的建设使得顺畅的交通换乘与高速的交通工具，出行者花费同样的出行时间可以获得更远的通勤距离，城市的区位差异大大削弱，从而有利于促进城乡间经济文化交流，提升人民生活质量。高邮东部新城综合客运枢纽的建设将带动枢纽附近区域土地增值和商业开发，引导土地开发和人口布局，进而影响城市的发展方向和功能布局，促进城市空间的科学合理调整。

（六）项目的经济效益和社会效益

1、项目的经济效益

募投项目建成后，其运营收入主要包括旅客站务费、小件寄存费、客运代理费、行包代理费、部分商业用房销售收入、租金收入、停车费和广告收入等。各类收入详细估算如下：

本项目首年收入情况如下：

单位：万元

项目		金额（含税）
一、客运运营收入	旅客站务费	795.0
	小件寄存费	95.4
	客运代理费	914.3
	行包代理费	19.9
二、出租收入		6,750.8
三、部分商业用房销售收入		6,985.9
四、停车费		376.7
五、广告收入		360.0
合计		16,298.0

（1）客运运营收入

客运运营收入包括旅客站务收入、车辆站务收入。

1) 旅客站务收入

旅客站务收入主要包括站务费和小件寄存费。其中旅客站务费为汽车客运站为旅客提供候车、休息、治安保卫全检查、信息等基本客运服务时，按每人每次在客票内向旅客计取的费用，包含于客票费用中。

①旅客站务费

根据《省物价局省交通运输厅关于印发<江苏省汽车运价规则>的通知》（苏价规〔2018〕7号），旅客站务费按站级标准收取，一级站 2 元/人次，二级站 1.6 元/人次，三级站 1.4 元/人次。高邮市汽车客运站为一级站，适用 2 元/人次的收费标准。

2017 年至 2019 年，高邮市公路适站率统计如下：

单位：万人次

年份	公路客运量	公路适站量	适站率
2017	718	378	53%
2018	912	371	41%
2019	820	362	44%

根据上述历史数据，对 2022 年进行谨慎预测为 872 万人次，考虑到交通多元化以及私家车普及，适站率保守估计为 26%，可推算公路适站量为 226.72 万人次。农村公交班线客流量一般为城市长途客流的 70%-80%，可按长途 226.7 万的 75% 计算，农村公交班线约有 170.8 万人进站乘车。

因此，旅客站务费每年收入情况测算如下：

年份	分类	公路客运量（万人）	适站率（%）	适站量（万人）	收费单价（元）	总额（万元）
2022 年 6 月 -2023 年 5 月	长途	872	26%	226.7	2	453.4
	农公	1,708	10%	170.8	2	341.6
	合计			397.5		795

②小件寄存费

小件寄存业务是客运站为方便旅客出行提供的一项旅客物品临时寄存服务。根据《关于调整汽车站小件寄存收费标准的通知》（扬价服〔2014〕34号），车站小件寄存服务收费标准为：每天每

件 2 元；每件超过 20 公斤或 0.2 立方米的大件，每天 4 元。本项目按照每天每件收取 3 元小件物品寄存费的标准，按照高邮客运站现在的寄存比例 8%进行测算。

小件寄存费每年收入情况测算如下：

年份	适站量（万人）	寄存比例	收费单价（元）	总额（万元）
2022 年 6 月- 2023 年 5 月	397.5	8%	3	95.4

（2）车辆站务收入

车辆站务收入由客运代理费、行包代理费构成。客运站为承运人提供统一安排班次、车辆停放、发车车位和候车室，按客运运费或行包运输收入的一定比例，向承运人计收客运代理费或行包代理费。

① 客运代理费

根据《江苏省汽车客运站收费实施细则》，客运站向承运人计收客运代理费的具体标准为：一级站不超过 10%，二级站不超过 8%，三级及以下级别的客运站不超过 6%。本项目为一级汽车客运站，收取运费 10%的客运代理费。

根据《江苏省汽车运价规则》，客运费率按照中型高一级标准 0.23 元/人/公里进行测算。根据扬州市汽车客运站发送旅客情况统计表，2019 年度人均公里数为 149.82 公里。依据谨慎性原则，本项目按照 100 公里的运距进行测算。

客运代理费每年收入情况测算如下：

年份	适站量（万人）	客运费率（元/人·公里）	代理费率	平均运距（公里）	总额（万元）
----	---------	--------------	------	----------	--------

2022年6月 -2023年5月	397.5	0.23	10%	100	914.3
---------------------	-------	------	-----	-----	-------

②行包代理费

根据《江苏省汽车客运站收费实施细则》，客运站代承运人受理行包托运业务，按行包运输收入的15%-30%，由双方协商计收行包运输代理费。本项目按照20%的比例进行测算。

行包代理费每年收入情况测算如下：

年份	年旅客发送量（万人）	客行包托运比例	行包托运平均价格（元）	行包代理费率	总额（万元）
2022年6月 -2023年5月	397.5	5%	5	20%	19.9

（2）商业用房出租收入

根据《江苏省扬州汽车运输集团有限责任公司汽车东站商铺招租交易公告》，位于江苏省扬州汽车运输集团有限责任公司扬州汽车站售票厅西侧门面房35m²，出租价格为8.23万元/年，经计算单价为195.95元/平方米/月。

鉴于本项目的地理位置优越，市场商业价值较高，其位置足可保证人流量。随着高邮市近年来加快东部新城区的建设，东部新城房地产市场的增长较快，房产租金稳步提升，平均每年以5%以上幅度的增幅增长。

本项目建成后，房屋商业出租满足：人气、位置和交通、铺型设计、物业管理、商业承载量、升值潜力六大要素。同时鉴于上述定性分析，并从稳妥角度出发，根据同类客运站商业出租市场调查并结合高邮经济发展状况，枢纽商业初年出租价格按地上

一层 180 元/m²/月、地下 120 元/m²/月估算，出租率按 85%估算，从第二年起，每年出租价格递增 2%。则初年商业出租收入为：

出租类型	出租面积 (m ²)	出租单价 (元/m ² ·月)	总金额 (万元)	备注
一层商业用房	21,955	180	4,030.9	出租率隔三年增长 5%，最高为 98%
地下商业用房	22,221	120	2,719.9	
合计			6,750.8	

(3) 商业用房出售收入

根据同类客运站配套酒店市场调查并结合高邮经济发展状况，项目部分商业用房出售给其他企业。根据房天下网站公布的高邮市商铺出售情况，出售单价一般为 19,000-23,000 元/m²；考虑到东部新区发展情况及区位优势，本项目用于出售的部分商业用房拟定价为 22,000 元/m²。商业用房出售收入测算如下：

出售类型	出售面积 (m ²)	出售单价 (元)	总金额 (万元)	备注
部分商业用房	15,877	22,000	34,929.4	分五年收取： 6,985.9 万元/年

(4) 停车场收入

本项目机动车停车位共 736 个，其中地上停车位 326 个，地下停车位 410 个。

①地上停车位包括长途、农公下客车位 6 个，长途蓄车位 278 个，长途发车位 12 个，农班蓄车位 24 个，农班发车位 6 个。地上停车位按照每天过夜停放 120 辆次测算，单次收费 20 元，每年收取地上停车费收入 20 元*120 辆次*365 天，合计 87.6 万元。

②本项目地下建筑总面积 46,650 平方米，其中，机动车车库面积 13,829 平方米，按每 100 平方米设置 3 个车位计算，可设置社会停车位 410 个，收费标准参照高邮市发展改革委于 2020 年 1 月 13 日发布的《文游路停车场收费暂行标准公示》，具体如下：

车型	首小时收费标准 (元)	首小时后每小时收费标准 (元/小时)	24 小时最高收费标准 (元)
7 座以下小型客车 (含 7 座)	4	1	13
20 座以下中型客车 (含 20 座)	5	2	23

根据上述收费标准，地下停车费收入测算如下：

类型	个数	收费 (元)	年收费 (万元)
按天收费	40	13	18.98
按时收费	370	5 元*4 次	270.10
合计	410	-	289.08

综上，停车场收入合计约 376.68 万元/年。

(5) 广告收入

本项目站前路 3 公里，可设置灯箱广告的长度约 2 公里，灯箱广告位的间距为 8~10m，道路两侧及中间绿化隔离带内侧共设置 4 道灯箱广告。站前路共设置 2,000 米*4 道/8 米=1,000 个灯箱位。

收费标准参照扬州市公交车站候车亭广告收费价格 18,000 元~27,600 元/个/年。考虑到本项目地理位置优越，且为灯箱广告，谨慎起见单价按照 3,600 元/个/年进行测算。

首年广告收入为 1,000 个*3,600 元/个/年，合计 360 万元。

2、项目的社会效益

高邮东部新区交通枢纽（综合客运枢纽）建设项目主体工程是枢纽的重要组成部分，随着整体工程的竣工投入运营，将为扬州市带来良好的社会效益，具体表现在如下几个方面：

（1）高邮东部新区交通枢纽（综合客运枢纽）建设项目主体工程的建立，能使高邮市布局更加合理，改善扬州的交通面貌，为企业提供良好的交通服务，能进一步扩大对外交往，有利于当地经济的内引外联，吸引外资和引进外地投资。

（2）高邮东部新区交通枢纽（综合客运枢纽）建设项目主体工程的建立，加强了城乡联系，对高邮的乡镇经济和商品流通的发展将会起重要的促进作用。

（3）高邮东部新区交通枢纽（综合客运枢纽）建设项目主体工程的建立，可保证高邮市总体规划战略的形成和功能的发挥，利用区域交通等优势，推动扬州生态新城的发展。

（4）高邮东部新区交通枢纽（综合客运枢纽）建设项目主体工程的建立，将有利于客运市场的管理、维护市场秩序，同时通过客运站相对集中的现代化管理，可达到合理的配置车辆，保护各种客运经营者的正当利益，为旅客提供优质服务，使人流物流都有较大的增长，增进市场繁荣。

（5）高邮东部新区交通枢纽（综合客运枢纽）建设项目主体工程的建立，为富余劳动力的劳务输出提供便利和交通保证，也为城镇就业提供了机会；同时也有利于加强对社会车辆的集中管理，确保交通有序安全，保证国家和地方税、规费的征收。

(6) 高邮东部新区交通枢纽（综合客运枢纽）建设项目主体工程的建立，展示了高邮市社会经济发展的面貌，有利于改善城区交通混乱、环境污染的局面，改善高邮市的城市形象。

二、发债募集资金使用计划及管理制度

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

（一）募集资金使用计划

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

（二）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户。

（三）募集资金管理制度

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

募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

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

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：高邮市建设投资发展集团有限公司

成立日期：2006年06月20日

注册资本：250,000万元人民币

实缴资本：250,000万元人民币

法定代表人：林学斌

企业类型：有限责任公司（法人独资）

住所：高邮市文游中路98号

联系电话：0514-87637536

传真：0514-87637536

信息披露事务负责人：赵刚

信息披露事务负责人联系方式：0514-87637536

邮政编码：225600

统一社会信用代码：913210847890944029

经营范围：房地产开发，城市土地资产、资源投资，城市地下管网投资，地面构筑物租赁，城市建设项目决策咨询，城市市政工程基础设施建设，物业管理，信息咨询服务，农田土地整理，农业、农村基础设施建设、投资，农业资产经营管理服务。（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）

发行人成立于2006年6月，是高邮市重要的综合性地方国有企业之一。自成立以来，发行人坚持以高邮市城市规划和产业政策为

导向，以资本运作和股权投资为纽带，积极推动国有资产的优化配置，不断拓宽自身经营范围，已发展成为高邮市最主要的重大项目投资建设主体，承担着高邮市范围内的保障房开发建设、城市基础设施建设、水利施工建设等任务，并涉及污水处理、园林绿化等业务领域，为加快高邮市城镇化进程、改善民生保障水平、促进高邮市经济社会全面协调可持续发展做出了突出的贡献。

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2020年12月31日，发行人资产总额3,129,924.41万元，负债总额1,741,849.44万元，所有者权益1,388,074.96万元。2020年度，公司实现营业收入111,069.92万元，实现净利润22,757.88万元，2018年至2020年三年实现的平均净利润为23,066.54万元。

截至2021年9月30日，发行人资产总额3,271,711.86万元，负债总额1,861,524.35万元，所有者权益1,410,187.51万元。2021年1-9月，公司实现营业收入99,139.77万元，实现净利润19,497.50万元。

二、发行人历史沿革

（一）设立

2006年6月16日，市容执法大队、环卫管理处、档案馆通过股东会决议，一致同意共同设立高邮市建设投资发展有限公司，注册资本11,600万元，其中，市容执法大队以实物出资549万元；环卫管理处以实物出资836万元；档案馆出资10,215万元。2006年6月19日，经扬州天恒联合会计师事务所扬天会验（2006）第140号

《验资报告》验证，截至2006年6月19日，发行人已收到市容执法大队、环卫管理处、档案馆第一期缴纳的注册资本合计人民币捌仟壹佰贰拾万元整，各股东以实物出资8,120万元。2006年6月20日，经扬州市高邮工商行政管理局核准颁发《企业法人营业执照》。

（二）历次股本变化和验资情况

2006年9月18日，市容执法大队、环卫管理处、档案馆通过股东会决议，一致同意公司注册资本由11,600万元变更为45,000万元，档案馆增加固定资产23,380万元，增加货币10,020万元，合计增资33,400万元，增资货币部分分五期缴付。2006年9月21日，经扬州天恒联合会计师事务所扬天会验（2006）第200号《验资报告》验证，截至2006年9月21日，发行人已收到档案馆缴纳的新增第一期注册资本合计人民币贰万叁仟叁佰捌拾万元整，档案馆以实物出资23,380万元，以房屋出资的档案馆已与发行人办理了房屋所有权转移手续。截至2006年9月21日，发行人共收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币31,500万元。《验资报告》验资事项说明中附档案馆出资房产的《房地产评估报告》及全体股东对评估结果的确认书。

2009年2月10日，市容执法大队、环卫管理处、档案馆通过股东会决议，一致同意变更公司实收资本出资时间，档案馆于2006年9月、2007年9月、2008年9月、2009年9月、2010年9月各缴付2,700万元人民币变更为：档案馆于2009年2月缴付8,100万元人民币，同时修改公司章程相关条款。2009年9月21日，经高邮

景泰会计师事务所邮景会验（2009）第 027 号《验资报告》验证，截至 2009 年 2 月 11 日，发行人已收到档案馆缴纳的新增第二期注册资本合计人民币捌仟壹佰万元整，档案馆以货币出资 8,100 万元。截至 2009 年 2 月 11 日，发行人累计实收资本人民币 39,600 万元。

2010 年 3 月 10 日，市容执法大队、环卫管理处、档案馆通过股东会决议，一致同意吸纳高邮城投为公司新股东。同日，市容执法大队、环卫管理处、档案馆、高邮城投通过股东会决议，一致同意：1.注册资本由 45,000 万元人民币变更为 100,000 万元人民币，2.高邮城投以实物出资 55,000 万元，3.档案馆原定于 2009 年 9 月以货币出资 2,700 万元，变更为 2010 年 9 月以货币出资 2,700 万元，4.同时修改公司章程相关条款。2010 年 3 月 12 日，经江苏富华会计师事务所有限公司高邮分所苏富会邮验[2010]第 047 号《验资报告》验证，截至 2010 年 3 月 11 日，发行人已收到高邮城投缴纳出资即本期实收注册资本伍亿伍仟万元整，高邮城投以实物出资 55,000 万元，以实物出资的高邮城投已与发行人就出资的实物资产办理了交接手续。截至 2010 年 3 月 11 日，发行人累计实收资本为人民币 94,600 万元。《验资报告》验资事项说明中附高邮城投出资实物的《资产评估报告》及全体股东对评估结果的确认书。

2011 年 6 月 20 日，市容执法大队、环卫管理处、档案馆、高邮城投通过股东会决议，一致同意：1.档案馆原定于 2010 年 9 月以货币出资 5,400 万元，变更为 2011 年 7 月以货币出资 5,400 万元，2.变更经营范围为：城市土地资产、资源投资，城市地下管网投资，

地面构筑物租赁，城市建设项目决策咨询，城市市政工程基础设施建设，房地产开发，物业管理，信息咨询服务，3.同时修改公司章程相关条款。2011年7月18日，经高邮景泰会计师事务所邮景会验（2011）第307号《验资报告》验证，截至2011年7月18日，发行人已收到档案馆缴纳的增加注册资本合计伍仟肆佰万元整，档案馆以货币出资5,400万元。截至2011年7月18日，发行人累计实收资本人民币100,000万元。

2012年11月26日，市容执法大队、环卫管理处、档案馆、高邮城投通过股东会决议，一致同意变更注册资本为195,000万元，其中，高邮城投于2012年11月以货币增资95,000万元，同时修改公司章程相关条款。2012年11月28日，经高邮景泰会计师事务所邮景会验（2012）第546号《验资报告》验证，截至2012年11月28日，发行人已收到高邮城投缴纳的新增注册资本合计人民币95,000万元整，高邮城投以货币出资95,000万元。截至2012年11月28日，发行人累计实收资本人民币195,000万元。

2012年12月26日，市容执法大队、环卫管理处、档案馆、高邮城投通过股东会决议，一致同意变更注册资本为250,000万元，其中，高邮城投于2012年12月以货币增资55,000万元，同时修改公司章程相关条款。2012年12月26日，经高邮景泰会计师事务所邮景会验（2012）第600号《验资报告》验证，截至2012年12月26日，发行人已收到高邮城投缴纳的新增注册资本合计人民币

55,000万元整，高邮城投以货币出资55,000万元。截至2012年12月26日，发行人累计实收资本人民币250,000万元。

2012年12月28日，高邮市人民政府文件邮政发[2012]194号《市政府关于将市建设档案馆持有的部分国有股权划入城投公司的通知》，将高邮市建设档案馆持有的17.45%的高邮市建设投资发展有限公司国有股权划转至高邮市城市建设投资公司持有。2013年1月16日，档案馆与高邮城投签署了股权转让协议，同日，市容执法大队、环卫管理处、档案馆、高邮城投通过股东会决议，一致同意将档案馆在本公司的17.45%的股权于2013年1月16日以人民币43,615万元转让给高邮城投。2013年1月16日，市容执法大队、环卫管理处、高邮城投通过股东会决议，一致同意：1.变更住所为高邮市文游中路98号，2.变更董事会成员，3.变更经营期限为长期，同时修改公司章程相关条款。

2014年7月24日，市容执法大队、环卫管理处、高邮城投通过股东会决议，一致同意根据高邮市机构编制委员会的相关文件变更股东名称，原股东高邮市市容管理执法大队变更为高邮市城市管理执法大队，原股东高邮市区环境卫生管理处变更为高邮市环境卫生管理处。

2014年8月25日，市容执法大队、环卫管理处、高邮市国有资产管理中心通过股东会决议，一致同意根据高邮市机构编制委员会机构编制调整的相关文件变更股东名称，原股东高邮市城市建设投资公司变更为高邮市国有资产管理中心。

2016年2月18日，市容执法大队、环卫管理处分别与高邮市国有资产管理中心签署了股权转让协议，同日，市容执法大队、环卫管理处、高邮市国有资产管理中心通过股东会决议，一致同意将环卫管理处在本公司的0.33%的股权于2016年2月18日以人民币836万元转让给高邮市国有资产管理中心；由市容执法大队在本公司的0.22%的股权于2016年2月18日以人民币549万元转让给高邮市资产管理中心。

2016年12月2日，发行人名称由“高邮市建设投资发展有限公司”变更为“高邮市建设投资发展集团有限公司”。

截至2021年9月末，发行人注册资本为250,000万元，实收资本为250,000万元，均为企业国有资产占有状况为：国家资本250,000万元，出资人情况为：高邮市国有资产管理中心认缴出资250,000万元，占注册资本的100%。

三、发行人股东情况

截至本募集说明书出具日，发行人股东为高邮市国有资产管理中心，实际控制人为高邮市人民政府。发行人股东具体情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
1	高邮市国有资产管理中心	250,000.00	100.00%	250,000.00	100.00%
合计		250,000.00	100.00%	250,000.00	100.00%

高邮市国有资产管理中心为经费自理的事业单位，设立单位为高邮市财政局，开办资金为124.90万元，宗旨和业务范围是履行出资人职责（对外投资）；整合和经营国有资产；组织编制和执行国

有资本经营预算；指导协调融资工作；负责高邮市兴邮城市信用社等单位清盘解散后的清产核资和债权债务的清收清偿工作。

截至本募集说明书出具日，发行人股东高邮市国有资产管理中心所持有发行人股权不存在被质押、冻结等情况。发行人唯一股东高邮市国有资产管理中心为高邮市财政局设立的事业单位，发行人的实际控制人为高邮市人民政府。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

公司按照《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）及有关法律、行政法规的规定规范运作，制定《高邮市建设投资发展集团有限公司章程》（以下简称《公司章程》），按照现代企业制度不断强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完善的公司治理结构。公司不设股东会，设立董事会、监事会和经理，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、股东

公司不设股东会，由出资人依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针；
- （2）委派或更换非职工代表担任的董事和监事，并在董事会和监事会成员中指定董事长、监事会主席、副董事长，决定有关董事和监事的报酬；
- （3）审议批准董事会、监事会报告；
- （4）审议批准公司的年度财务预算、决算方案；

- (5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 审议批准国有股权转让和产权收购方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 制定公司章程或者批准董事会制订的公司章程，修改公司章程；
- (11) 根据有关规定对公司管理者进行年度考核和任期考核，并依据考核结果决定对公司管理者的奖惩；
- (12) 法律、法规规定的其他权利。

2、董事会

公司设董事会，成员为7人，其中包括职工代表2人。董事会成员由出资人委派；但是董事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举产生，选举结果报市国资办备案。董事会每届任期三年，获得连续委派或连续当选可连任。董事长由董事会选举产生，任期三年，任期届满，可连选连任。董事会对出资人负责，行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营计划和投融资方案；
- (2) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (3) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 拟订国有产（股）权的转让和产权收购方案；
- (5) 决定公司内部管理机构设置；

(6) 拟订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(7) 拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算方案；

(8) 制定、修改、废除公司基本管理制度；

(9) 决定职工的工资水平和分配方案；

(10) 拟订公司章程修改方案；

(11) 根据市管企业领导人员管理有关规定，根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、其他高级管理人员及其报酬事项；

(12) 《公司章程》规定或者出资人授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，成员为 5 人，其中职工代表 2 人。监事会成员由出资人委派成员和职工代表组成；监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举产生，选举结果报市国资办备案。监事会设主席一人，根据市管企业领导管理有关规定任免。监事每届任期三年，监事任期三年，出资人委派的监事任期届满，不得连任。监事会行使下列职权：

(1) 对公司财务进行监督检查；

(2) 对董事、经理、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、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

(4) 提请召开董事会会议；

(5) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(6) 《公司章程》规定的其他职权。

4、总经理

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

(1) 主持公司日常生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 拟订公司年度经营计划和投融资方案，经董事会批准，负责组织实施；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司基本管理制度，制定公司的具体规章；

(5) 拟订职工的工资水平和分配方案；

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

(7) 聘任或解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的其他人员；

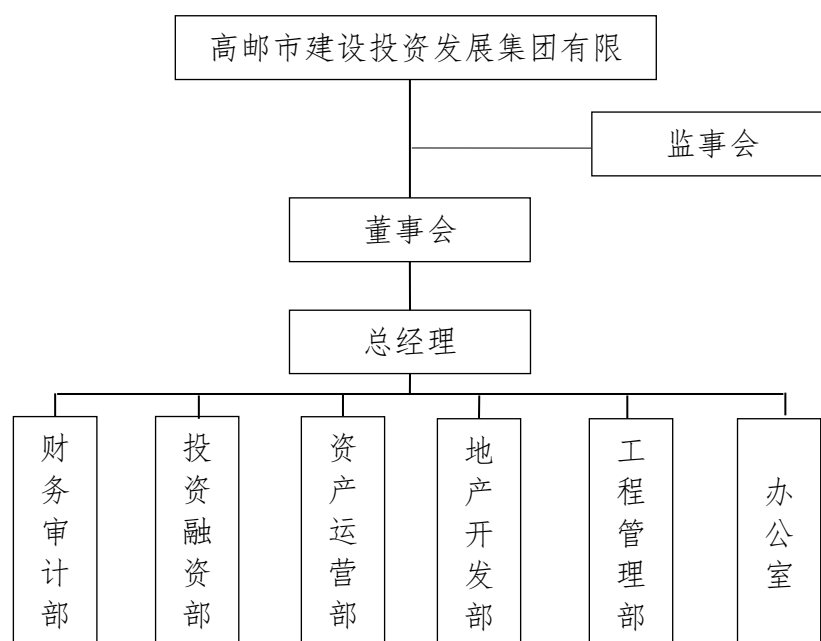
(8) 公司章程和董事会授予的其他职权。

在公司股东、董事会、监事会、经理层的共同努力下，公司形成了产权清晰、职责明确、管理科学、机构完善的法人治理结构，

实现了决策科学、执行到位、监督有力、全员参与的法人治理局面，有力地促进了公司的经济快速、健康、稳定增长。

（二）发行人组织结构

发行人对下属部门采取扁平化管理模式，本着提高管理效率和精简机构的原则，发行人内设财务审计部、投资融资部、资产运营部、地产开发部、工程管理部、办公室 6 个部门，各部门职责明确，组织结构图如下：



公司主要部门职能如下：

工程管理部：负责工程项目方案及施工图纸设计工作；负责工程项目和监理单位招投标工作，优化规划设计、施工方案；协调承包商、监理、设计及相关单位之间的矛盾；负责对承包商、监理、设计单位的管理工作；负责工程施工过程中安全、质量、进度、现场及投资的控制管理；负责工程竣工验收及移交工作。

地产开发部：负责提出建设项目的可行性研究，并委托建设项目的总体规划、详细规划、市政方案规划及施工图设计、单位工程施工图、小区内部市政工程图设计；负责办理征用土地及办理方案的批报并办理领取证照的手续；负责确定征地界限及拆迁范围，组织好建设用地和市政代征地内的拆迁安置工作；办理工程开工前的各种手续，保证工程顺利开工。

资产运营部：负责对公司的国有资产进行管理，包括但不限于合资合作、产权股权转让收购、公有房屋经营管理、资产运营管理多元化等工作；负责组织撰写相关的各类制度，包括公房出租管理方面的管理流程、规划和制度、资产及股权收购管理流程、规划和制度，并推进制度的实施；指导和规范集团所属单位资本运作行为，对所属单位资本运作行为进行全过程监控管理。

投资融资部：根据公司年度资金计划编制年度融资工作计划；根据规划部门设计条件对融资项目进行认证，确定项目的可行性；负责拟定融资项目的各项行政审批报件，办理借款合同的签订手续；会同有关部门进行贷款抵押物的勘测、整理、界定、评估等工作，及时办理抵押手续；制定还款时间表，及时提醒财务审计部偿还到期贷款；负责统筹协调融资项目的贷后检查工作；根据公司项目需求，分析投资可行，履行对外投资审批手续。

财务审计部：负责公司财务管理工作，审核各项资金使用和费用开支；配合投资融资部做好公司筹融资工作；负责公司会计核算工作，按照会计制度规定进行会计核算；配合开发部等部门做好售

房款项的结算及各项发票的申领工作；负责项目投资建设的资金拨付与使用管理，对投资计划执行情况进行分析和管理工作。负责对各子公司的财务收支、内部控制、财务核算、会计报表的真实性和准确性进行审计，以及对公司投资项目、各子公司投资项目的计划、概算、预算和决算进行财务审计，确保公司财产、资金的完整性和安全性。

办公室：办公室主要负责公司日常行政后勤管理、人力资源管理等等。

五、发行人独立运作情况

发行人在资产、人员、机构、财务、业务经营方面均独立于控股股东及实际控制人。发行人依照《公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定，设立了董事会、监事会、经营管理机构等组织机构，制定了相关基本管理制度，发行人股东依法定程序参与公司决策。发行人拥有独立完整的法人治理和组织结构，在实际控制人的授权范围内从事经营活动：

（一）业务经营方面

发行人的各项经营业务均独立于实际控制人，没有发生同业竞争现象；公司拥有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主的进行经营活动，顺利组织开展各项业务。

（二）人员方面

发行人有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执

行公司工资制度。发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，设立了人事管理部门，独立履行人事职责。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定，由股东会、董事会通过合法程序进行任免。发行人董事、监事、高级管理人员存在国家公务人员，其设置符合《公司法》《公务员法》相关规定。

（三）资产方面

发行人及其下属公司拥有的资产权属清晰，不存在与控股股东、实际控制人共享的情况，生产拥有独立的固定资产及配套设施，所使用的产权、商标等无形资产由发行人及其下属公司拥有，产权关系明确。不存在被控股股东及实际控制人占用资金、资产等情况。

（四）机构方面

发行人拥有独立的生产经营和办公场所，不存在混合经营、合署办公的情形。公司自成立以来逐步完善法人治理结构，建立健全了内部经营管理机构，形成了适合自身经营需要且运行良好的内部组织机构。

（五）财务方面

发行人设有独立的财务会计部门，拥有独立的会计核算体系和财务管理制度，与控股股东及实际控制人的财务核算体系上无重叠。公司对各业务部、项目实行严格统一的财务内控制度，公司拥有独立的银行账户，不存在与控股股东及实际控制人共用银行账户的情况。公司独立办理税务登记，依法独立纳税。公司能够独立做出财

务决策，自主决定资金使用事项。为了规范公司财务行为、强化公司内部财务管理，发行人根据企业会计准则和《企业会计制度》的规定，结合公司实际情况，先后制订了多项资产管理制度和财务会计管理制度，建立了健全的较为规范的财务管理体系。

六、发行人控股和参股公司情况

（一）主要控股子公司情况

1、合并报表范围

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共有 32 家，其中一级子公司共 10 家，二级子公司 14 家，三级子公司 8 家。发行人纳入合并范围内的子公司情况如下：

子公司名称	业务性质	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
高邮市邮地实业投资有限公司	实业投资，土地开发，土地平整房屋拆除，水利建设，物业服务，资产管理和物资贸易，旅游开发，苗木种植销售，水产品养殖，园林绿化工程施工。	100.00		无偿划拨
高邮市园林绿化工程公司	园林绿化工程施工，盆景、花卉租赁、销售。	100.00		无偿划拨
高邮市兴胜建设有限公司	城市市政工程基础设施建设，城市土地资产、资源建设，城市地下管网建设，地面构筑物租赁，城市建设项目决策咨询，物业管理，信息咨询服务，文化、体育设施建设、运营。	100.00		无偿划拨
高邮市驿城新城镇投资建设发展有限公司	城镇化建设投资，旅游景区项目投资、开发，历史文化街区整合开发，文化艺术交流服务，会展的策划和承办，信息咨询，对城中村改造项目、棚户区改造项目、农村基础设施项目及农业项目的投资。（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）	100.00		无偿划拨
扬州市富康建设工程有限公司	房屋建筑工程施工总承包（二级），房屋出租，建筑材料销售，钢模、钢管、扣件、设备租赁。（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）	100.00		无偿划拨

高邮市家家福房屋销售有限公司	房屋销售、策划咨询、代理、置换。(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)	100.00		无偿划拨
高邮市城运基础设施服务有限公司	市政设施维护服务,园林绿化、保高邮市洁服务,物业管理,建筑劳务分包,停车场管理服务。	100.00		投资设立
高邮市欣华农贸市场管理有限公司	一般项目:集贸市场管理服务;商业综合体管理服务;市场营销策划;物业管理		100.00	投资设立
高邮邮贸农贸市场经营管理有限公司	农贸市场管理及服务,市场设施、高邮市摊位、房屋租赁,物业管理服务。	100.00		投资设立
高邮市邮业物业管理有限公司	一般项目:物业管理;物业服务评估;专业保洁、清洗、消毒服务;家政服务;园林绿化工程施工;花卉绿植租借与代管理;市场营销与策划	100.00		投资设立
高邮市水务产业投资集团有限公司	污水收集、处理及投资,集中式供水,供水技术咨询服务,自来水管市道安装、维修,水土资源开发利用,自有资产投资,河道疏浚,桥梁和闸站建设,灌区建设,水利技术推广与服务,水利勘测设计与施工,水利水电工程施工总承包,房屋建筑工程施工总承包,地基与基础工程专业承包,堤防工程专业承包,市政公用工程施工总承包,桥梁工程专业承包,房地产开发,城市园林设计、施工,城市绿化工程施工,花卉、苗木、树木种植、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)	100.00		投资设立
高邮市江淮水务工程有限公司	供水及污水处理工程设计、施工、安装、维修,特色小镇建设,田园综合体建设,农业综合开发,土地开发复垦,绿化工程施工,花卉、苗木、树木种植、销售,建材、五金交电、百货批发、零售,市政公用工程承包施工,河道管养及配套建筑物维护经营。		100.00	投资设立
高邮市润明管道建设工程有限公司	污水及自来水管网工程施工、维修、维护总承包,园林绿化工程施工,市政公用工程施工总承包,桥梁工程专业承包,水利水电工程总承包,房屋建筑工程施工总承包,堤防工程专业承包。		100.00	非同一控制下企业合并

高邮市溪源园林绿化有限公司	园林绿化、养护，苗木、花		100.00	投资设立
高邮市运河旅游文化投资有限公司	运河两岸土地资产开发利用，资源投资，旅游景点开发利用经营，酒店投资建设和管理咨询，城市地下管网投资，地面构、建筑物租赁，城市市政工程基础设施建设，物业服务，信息咨询服务，房地产开发，水利建设。		100.00	投资设立
高邮市海潮污水处理厂	城区污水收集、处理。区域供水管道建设。		100.00	无偿划拨
高邮市泓瑞水利建设有限公司	河道疏浚，水利基础设施建设，桥梁、闸站建设、勘测设计，灌区建设，水利技术推广服务，城市园林设计、施工，城市绿化工程施工，花卉、苗木、树木种植、销售。		100.00	无偿划拨
高邮市润邮供水有限公司	集中式供水，供水技术咨询服务，自来水管道安装、维修。		100.00	无偿划拨
高邮市秦成建设投资有限公司	城市市政工程基础设施建设，城市土地资产、资源投资，城市地下管网投资，地面构筑物租赁，城市建设项目决策咨询，物业服务，信息咨询服务，环境治理，农田土地整理，农业、农村基础设施建设、投资，农业资产经营管理服务，水利建设。		100.00	无偿划拨
苏州祥盛建设工程有限公司	市政公用工程、建筑工程、公路工程、水利工程、港口与航道设施工程、机电安装工程、电子与智能化工程、水电工程（不含电力设施的承装、承修、承试）、公路路面工程、公路路基工程、公路交通工程、州市环保工程、土石方工程、市政养护、维修工程、体育场地设施工程、园林绿化工程；管道检测、管道疏通、建筑劳务分包；机械设备租赁；商品水泥稳定碎石、建筑材料、路灯照明器材设备、景观灯具、交通信号灯销售。		80.00	非同一控制下企业合并
高邮市自来水公司	水处理技术开发及相关技术咨询、技术服务，建筑工程造价咨询，建市筑工程技术咨询，机电设备、水暖器材、管道材料以及净水材料的销售。		100.00	无偿划拨
高邮市碧水园林绿化工程有限公司	城市园林设计、施工（三级），城市绿化工程施工，花卉、苗木、树木种植、销售，建材、五金交电、百货批发、零		100.00	无偿划拨

	售。			
高邮市水利建筑安装工程总公司	水利水电工程施工总承包，房屋建筑工程施工总承包，地基与基础工程专业承包，河湖整治工程专业承包，市政公用工程施工总承包，桥梁工程专业承包，园林绿化工程施工，公路工程施工总承包，机械租赁，劳务分包。		100.00	无偿划拨
高邮市金利房地产开发有限公司	房地产开发、销售，建材销售，房屋租赁。		100.00	无偿划拨
高邮市禹润商贸有限公司	劳保用品、建筑材料、工具、钢材、日用杂品、日用百货销售。		100.00	投资设立
扬州利缘房地产开发有限公司	许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建设工程设计；住宅室内装饰装修。		51.00	投资设立
江苏高邮鸭发展集团有限公司	鸭的饲养、孵化、品种改良、屠宰，食品研发，初级农产品加工及销售，鸭种苗、食品、日用百货批发、零售，展览展示服务，包装服务，自有房屋租赁，农业技术推广。		100.00	投资设立
高邮湖鸭生态养殖有限公司	鸭的饲养、孵化、品种改良、屠宰，初级农产品加工及销售，鸭种苗、日用百货批发、零售，包装服务，自有房屋租赁，农业技术推广。		100.00	设立
扬州市高邮鸭良种繁育有限公司	鸭的饲养、孵化、品种改良、屠宰，农产品初级加工及销售，鸭种苗、日用百货批发、零售，自有房屋租赁，农业技术推广。		100.00	设立
高邮市万顷湖泊特种水产养殖有限公司	许可项目：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：水产品收购；水产品批发；水产品零售；包装服务；渔业专业及辅助性活动；畜牧渔业饲料销售；渔需物资销售；农业科学研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）		100.00	设立
江苏高邮湖生态渔业发展有限公司	渔业资源的开发和利用，水产品养殖、购销，渔需物资经营，渔业产业化开发、经营，渔业技术推广、服务，渔业科技试验示范、渔业信息服务，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国		51.00	同一控制下企业合并

	家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)			
高邮市农村投资发展有限公司	许可项目:各类工程建设活动;房地产开发经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:创业投资;农业科学研究和试验发展;与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务;信息技术咨询服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营;园区管理服务;会议及展览服务;休闲观光活动;游览景区管理;酒店管理;文具用品批发;文具用品零售;体育用品及器材批发;体育用品及器材零售;土地整治服务;园林绿化工程施工;规划设计管理;环保咨询服务;市政设施管理;农业专业及辅助性活动;物业管理;非居住房地产租赁(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)		51.00	设立

2、合并范围的变更

1) 发行人 2018 年合并范围情况

发行人 2018 年度合并范围子公司 20 户,较上年度增加 3 户,分别为苏州祥盛建设工程有限公司、高邮市润明管道建设工程有限公司、高邮市溪源园林绿化有限公司。

2) 发行人 2019 年合并范围情况

发行人 2019 年度合并范围子公司 27 户,较上年度增加 7 户,分别为高邮市城运基础设施服务有限公司、高邮邮贸农贸市场经营管理有限责任公司、高邮市禹润商贸有限公司、江苏高邮鸭发展集

团有限公司、高邮湖鸭生态养殖有限公司、扬州市高邮鸭良种繁育有限公司、江苏友润公路工程有限公司。

3) 发行人 2020 年合并范围情况

发行人 2020 年度合并范围子公司 32 户，较上年度增加 6 户，分别为高邮市邮业物业管理有限公司、高邮市欣华农贸市场管理有限公司、高邮市农村投资发展集团有限公司、江苏高邮湖生态渔业发展有限公司、扬州利缘房地产开发有限公司和高邮市万顷湖泊特种水产养殖有限公司。减少 1 户，为江苏友润公路工程有限公司。

(二) 主要参股公司情况

截至 2020 年末，发行人参股企业 3 家，具体情况如下：

企业名称	业务性质	持股比例 (%)	
		直接	间接
高邮市港邮工程有限公司	供水及污水处理工程设计、施工、安装、苏维修，市政公用工程承包、施工，土石方工程施工，水暖器材、管道材料以及净水材料的销售，供水设备采购及销售。		40.00
高邮粤海水务有限公司	集中式供水；销售本公司自产产品及客户服务、水设施安装与维修。		40.00
高邮市鑫鹏置业有限公司	房地产开发、销售；房屋租赁；五金建材销售；机械设备租赁。		49.00

七、重要子公司的基本情况

(一) 江苏润邮水利建设集团有限公司

1993 年 9 月 22 日，经高邮市工商行政管理局核准，江苏润邮水利建设集团有限公司成立。发行人目前持有该企业 100% 的股权，该企业持有的现行有效的《企业法人营业执照》所载事项为：注册号为 321084000003906，住所为高邮市尚程国际家居广场 D4-2-1，

法定代表人李进，注册资本23,646.34万元，经济性质为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围为：水利水电工程施工总承包，房屋建筑工程施工总承包，地基与基础工程专业承包，河湖整治工程专业承包，市政公用工程施工总承包，桥梁工程专业承包，园林绿化工程施工，公路工程施工总承包，机械租赁，劳务分包（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，江苏润邮水利建设集团有限公司总资产52,479.62万元，净资产24,752.10万元，2020年度实现营业收入52,480.44万元，净利润3,182.14万元。

（二）高邮市水务产业投资集团有限公司

2013年7月26日，经高邮市工商行政管理局核准，高邮市水务产业投资集团有限公司成立。发行人目前持有该企业100%的股权，该企业持有的现行有效的《企业法人营业执照》所载事项为：注册号为321084000185555，住所为高邮市兴水路1号，法定代表人秦超，注册资本200,000.00万元人民币，经济性质为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围为：污水收集、处理及投资，集中式供水，供水技术咨询服务，自来水管道的安装、维修，水土资源开发利用，自有资产投资，河道疏浚，桥梁和闸站建设，灌区建设，水利技术推广与服务，水利勘测设计与施工，水利水电工程施工总承包，房屋建筑工程施工总承包，地基与基础工程专业承包，堤防工程专业承包，市政公用工程施工总承包，桥梁

工程专业承包，房地产开发，城市园林设计、施工，城市绿化工程施工，花卉、苗木、树木种植、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2020年12月31日，高邮市水务产业投资集团有限公司总资产1,323,459.16万元，总负债688,682.60万元，净资产634,776.57万元。2020年度实现营业收入79,347.90万元，净利润7,725.64万元。

八、董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至募集说明书签署日，发行人现任的董事、监事、高级管理人员的情况如下所示：

发行人董事会成员一览表

姓名	现任公司职务	性别	任职期间	年龄
林学斌	董事长	男	2017年2月至今	57
雍殿健	副董事长	男	2021年2月至今	53
赵刚	董事	男	2017年2月至今	35
吴福荣	董事	男	2017年2月至今	52
耿加贵	董事	男	2019年1月至今	53
束建中	职工董事	男	2017年2月至今	49
张凯	职工董事	男	2021年2月至今	32

发行人监事会成员一览表

姓名	现任公司职务	性别	任职期间	年龄
李学新	监事会主席	男	2019年1月至今	53
沈景玲	监事	女	2020年1月至今	28
孙茂	监事	男	2019年1月至今	42

姓名	现任公司职务	性别	任职期间	年龄
薛德勇	职工监事	男	2016年12月至今	45
陈银	职工监事	男	2016年12月至今	32

发行人高级管理人员一览表

姓名	现任公司职务	性别	任职期间	年龄
雍殿健	总经理	男	2021年2月至今	53
赵刚	副总经理	男	2017年2月至今	35
吴福荣	副总经理	男	2017年2月至今	52
姜莉娟	财务负责人	女	2017年2月至今	34

(二) 董事、监事、高级管理人员简介

1、董事会成员

董事长：林学斌，男，1965年2月生，本科学历，1981年7月参加工作。历任高邮市城乡建设局副局长，高邮市建设投资发展有限公司副总经理，高邮市城市建设投资公司党组副书记。现任高邮市建设投资发展集团有限公司董事长。

副董事长：雍殿健，男，1968年4月出生，本科学历，1984年8月参加工作。历任高邮市电器厂工人，高邮市建委办事员，高邮市建委团委书记、系统工会副主任，高邮市城乡建设局副科长、科长，高邮市城乡建设局副局长，高邮市住房和城乡建设局副局长。现任高邮市建设投资发展集团有限公司副董事长兼总经理。

董事：赵刚，男，1986年4月生，本科学历，2009年9月参加工作。历任高邮市城市建设投资公司办公室、工程部、融资部办事员、融资部副主任、融资部主任，高邮市建设投资发展有限公司董事长。现任高邮市建设投资发展集团有限公司董事、副总经理。

董事：吴福荣，男，1969年7月生，本科学历，1991年8月参加工作。曾在高邮市建筑设计院工作。现任高邮市建设投资发展集团有限公司董事、副总经理。

董事：耿加贵，男，1968年7月出生，本科学历，1990年8月参加工作。历任职高邮市财政局财会职工学校教师、副校长、校长。现任高邮市建设投资发展集团有限公司董事。

职工董事：束建中，男，1972年11月生，本科学历，1992年9月参加工作。历任高邮市政府第一招待所办事员，高邮市城市建设投资公司办事员，高邮市城市建设投资公司工程部副主任。现任高邮市建设投资发展集团有限公司职工董事、开发部主任。

职工董事：张凯，男，1989年8月出生，本科学历，2015年1月参加工作。历任高邮市建设投资发展集团有限公司融资部职员、副主任。现任高邮市建设投资发展集团有限公司董事、融资部主任。

2、监事会成员

监事会主席：李学新，男，1968年10月出生，本科学历，1989年8月参加工作。历任马棚镇财政所总预算会计，高邮镇财政所企业专管员兼高邮镇政府总账会计，高邮市财政局农业科总账会计。现任高邮市财政局金融财务审计科科长，兼任高邮市建设投资发展集团有限公司监事会主席。

监事：沈景玲，1993年3月出生，本科学历，2015年8月参加工作，历任宝应县夏集镇农村经济管理服务中心会计。现任高邮市建设投资发展集团有限公司监事。

监事：孙茂，男，1979年5月出生，本科学历，1999年8月参加工作。曾在高邮市车逻镇初级中学工作。现任高邮市建设投资发展集团有限公司监事。

职工监事：薛德勇，男，中共党员，1976年10月出生，本科学历，1994年12月参加工作。历任高邮市城市建设投资公司办事员、办公室副主任、综合部主任。现任高邮市建设投资发展集团有限公司职工监事。

职工监事：陈银，男，1989年11月出生，本科学历，2012年6月参加工作。历任中信银行上海分行个贷部经理，高邮市建设投资发展集团有限公司办公室副主任。现任高邮市建设投资发展集团有限公司职工监事、资产运营部副主任。

3、高级管理人员

总经理：雍殿健，详见“董事”简介部分。

副总经理：赵刚，详见“董事”简介部分。

副总经理：吴福荣，详见“董事”简介部分。

财务负责人：姜莉娟，女，1987年12月生，本科学历，2011年6月参加工作。历任高邮市城市建设投资公司财务部会计，高邮市建投投资发展集团有限公司财务部副主任。现任高邮市建设投资发展集团有限公司财务部主任。

（三）董事会成员、监事和高级管理人员设置的合法、合规性

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员中除耿加贵、李学新外，不存在公务员兼职的情况。耿加贵、李学

新未在公司领取薪酬，亦没有获取股权和其他额外利益，符合《公司法》《公务员法》以及《公司章程》等相关法律法规和规章制度要求。

（四）董事、监事及高级管理人员持有公司股份或债券的情况
截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员无持有公司股份或债券的情形。

九、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人是高邮市最主要的基础设施建设和建设主体，发行人主要从事高邮市的城市基础设施建设、水利设施建设、保障房开发建设、商品房开发建设、乡镇供水、污水处理、园林绿化等业务。此外，发行人还承接高邮市及江苏省内其他地区的工程施工业务。

发行人营业收入包括工程施工收入、基础设施建设收入、房屋销售收入、养护绿化收入和污水处理收入等。发行人的主要业务收入为工程施工收入和基础设施建设收入。发行人最近三年及一期全部业务板块运营情况如下：

发行人 2021 年 1-9 月主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程施工	60,732.47	55,676.89	5,055.58	8.32
基础设施建设	27,881.48	23,356.89	4,524.59	16.23
养护绿化	941.49	1,014.40	-72.91	-7.74
房屋销售	380.86	343.68	37.18	9.76
污水处理	1,531.35	1,920.78	-389.43	-25.43

供水服务	1,479.79	2,040.68	-560.89	-37.90
中介费	-	-	-	-
城市服务	148.03	151.09	-3.06	-2.07
农产品销售	547.11	491.89	55.22	10.09
商品销售	508.02	441.14	66.88	13.17
合计	94,150.60	85,437.43	8,713.17	9.25

发行人 2020 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程施工	69,003.22	64,027.26	4,975.96	7.21
基础设施建设	32,296.08	27,388.20	4,907.88	15.20
养护绿化	1,179.55	1,009.01	170.54	14.46
房屋销售	1,301.91	1,255.12	46.80	3.59
污水处理	1,840.02	2,446.51	-606.50	-32.96
供水服务	1,749.54	2,674.43	-924.89	-52.86
中介费	-	-	-	-
城市服务	145.57	230.93	-85.36	-58.63
农产品销售	1,201.31	1,226.70	-25.38	-2.11
合计	108,717.20	100,258.16	8,459.04	7.78

发行人 2019 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程施工	60,893.13	57,023.24	3,869.89	6.36
基础设施建设	31,560.00	26,300.00	5,260.00	16.67
养护绿化	2,239.04	2,006.22	232.82	10.40
房屋销售	13,119.25	11,731.27	1,387.98	10.58
污水处理	1,611.58	1,920.76	-309.18	-19.18
供水服务	1,622.22	2,711.84	-1,089.62	-67.17
中介费	10.48	0.00	10.48	100.00
城市服务	118.26	182.27	-64.01	-54.13

合计	111,173.96	101,875.60	9,298.36	8.36
----	-------------------	-------------------	-----------------	-------------

发行人 2018 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程施工	46,727.67	42,924.18	3,803.49	8.14
基础设施建设	26,499.84	22,745.70	3,754.14	14.17
养护绿化	2,661.05	2,461.89	199.16	7.48
房屋销售	16,800.72	12,996.27	3,804.45	22.64
污水处理	1,235.84	1,946.38	-710.54	-57.49
供水服务	1,446.74	2,433.14	-986.40	-68.18
中介费	23.96	2.80	21.16	88.31
合计	95,395.83	85,510.36	9,885.47	10.36

2018年至2020年和2021年1-9月，发行人主营业务收入分别为95,395.83万元、111,173.96万元、108,717.20万元和94,150.60万元，2019年相比于2018年增加15,778.13万元，主要原因是2019年发行人的工程项目建设收入有所增长。从毛利率情况来看，发行人2018年至2020年和2021年1-9月主营业务综合毛利率分别为10.36%、8.36%、7.78%和9.25%，近三年发行人主营业务综合毛利率小幅下降，2021年1-9月有所回升。2019年和2020年毛利率出现下降主要系房屋销售业务毛利率下降。未来，随着发行人完工以及在建的工程项目进行结算，发行人的主营业务收入将不断增加。

（二）发行人主营业务经营模式

1、基础设施建设业务

根据高邮市政府相关文件精神，发行人作为高邮市重要的基础设施建设主体，承担了高邮市范围内大量的基础设施项目建设，业

务具有较强的区域专营性，发行人基础设施建设业务主要由公司本部及子公司水务投资和运河旅游实施。

（1）业务模式

公司基础设施建设主要采取委托代建模式。在代建模式下，公司前期通过自有资金和外部融资进行项目投资建设，委托方高邮市人民政府、高邮市兴韵城镇化建设运营有限公司和高邮市新源水务建设有限公司按照经审定的项目投资额加成药 10%-20%的项目代建管理费与公司进行结算，公司每年根据项目中期结算确认书将项目投资成本结转为基础设施项目建设成本，将项目建设成本加成代建管理费确认为代建收入。

（2）会计处理模式

在会计核算上，发行人前期投入时，根据工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为基础设施项目建设成本核算，借记“存货”，贷记“银行存款”或“应付账款”等相关科目，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算。现金流量表计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目。公司根据结算进度确认收入，借记“应收账款”，贷记“营业收入”等，并同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。收到回款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。现金流量表计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

（3）基础设施建设业务开展情况

最近三年及一期，发行人基础设施建设业务收入为 26,499.84 万元、31,560.00 万元、32,296.08 万元和 19,896.91 万元。

2018-2020年发行人基础设施建设收入明细情况

单位：万元

序号	项目名称	建设主体	投资成本	确认收入	已回款金额
1	运河遗址保护与复兴工程	运河旅游	22,745.70	26,499.84	-
	2018年小计	-	22,745.70	26,499.84	-
2	棚改二期(盐河两岸)项目	本部	18,000.00	21,600.00	21,600.00
3	东北片区域供水提标扩建工程	水务投资	8,300.00	9,960.00	9,960.00
	2019年小计	-	26,300.00	31,560.00	31,560.00
4	棚改二期(盐河两岸)项目	本部	19,000.00	22,800.00	22,800.00
5	东北片区域供水提标扩建工程	水务投资	8,388.20	9,496.08	9,496.08
	2020年小计		27,388.20	32,296.08	32,296.08
	合计	-	76,433.90	90,355.92	63,856.08

截至2020年末，发行人重点在建基础设施工程项目主要为盐河两岸城中村改造项目、西北片区棚户区项目、澄子湖拆迁项目、市河马饮塘河沿线整治项目、高邮市人民医院东区医院（二期）项目、高邮市站前路建设工程、镇级污水处理配套管网工程等，计划总投资合计106.43亿元，截至2020年末已完成投资61.90亿元，尚需投资44.53亿元。

截至2020年末发行人主要在建工程项目情况

单位：万元

项目名称	建设主体	预计总投	已投资	未来投资计划		
				2021年	2022年	2023年及以后
盐河两岸城中村改造项目	本部	321,918.60	214,653.27	80,000.00	23,494.93	3,770.40

西北片区棚户区项目	本部	85,586.00	45,000.00	25,000.00	15,586.00	0.00
东部新城地下供电管网工程	本部	5,000.00	2,896.82	1,300.00	803.18	0.00
澄子湖拆迁项目	本部	120,000.00	69,300.00	30,000.00	20,700.00	0.00
抗战纪念广场项目	本部	10,000.00	5,270.80	2,000.00	2,729.20	0.00
高邮市人民医院东区医院(二期)	本部	115,840.00	25,599.99	35,300.00	29,960.18	24,979.83
高邮市站前路建设工程	本部	126,100.00	68,195.92	20,000.00	32,880.04	5,024.04
运河遗址保护与复兴工程	运河旅游	40,038.21	40,038.21	0.00	0.00	0.00
穿心河(北段)环境及水质达标工程	运河旅游	34,634.59	34,080.50	554.09	0.00	0.00
穿心河(南段)两岸改造水质达标	运河旅游	37,317.40	19,005.68	0.00	5,493.52	12,818.20
马饮塘河沿线整治项目	运河旅游	49,081.60	43,145.26	5,936.34		0.00
中大沟整治工程	水务投资	5,941.78	3,435.86	1,407.27	1,098.65	0.00
腰庄河整治工程	水务投资	18,990.00	9,408.52	4,566.70	5,014.78	0.00
城市一水厂搬迁厂外工程	水务投资	29,500.00	6,728.08	8,850.00	9,639.93	4,281.99
东北片区域供水提标升级工程-取水工程	水务投资	17,332.41	12,325.07	2,003.67	3,003.67	0.00
镇级污水配套管网工程	水务投资	44,000.00	18,675.65	9,135.26	9,135.26	7,053.83
通扬线高邮段航道整治工程(威高大桥)	水务投资	3,054.33	1,279.78	5,000.00	1,520.22	-4,745.67
合计		1,064,334.92	619,039.41	231,053.33	161,059.56	53,182.62

截至 2020 年末，发行人重点拟建基础设施工程项目包括武安路南侧城市更新项目、秦邮实验小学周边城市更新项目、邮汉路两侧

城市更新项目、海潮污水厂迁移新建项目、通扬线高邮段航道整治工程（武安大桥）等工程，上述项目计划总投资 34.27 亿元。

截至 2020 年末发行人主要拟建基础设施项目情况

单位：万元

项目名称	建设主体	建设周期	总投资	已投资	未来投资计划		
					2021 年	2022 年	2023 年
武安路南侧城市更新项目	本部	2021.6-2023.6	110,000.00	-	55,000.00	33,000.00	22,000.00
秦邮实验小学周边城市更新项目	本部	2021.8-2023.8	60,000.00	-	24,000.00	24,000.00	12,000.00
邮汉路两侧城市更新项目	本部	2021.7-2023.12	30,000.00	-	12,000.00	10,000.00	8,000.00
武安东路两侧城市更新项目	本部	2021.3-2023.12	25,000.00	-	10,000.00	8,000.00	7,000.00
澄子湖学校	本部	2021.6-2023.6	30,000.00	-	15,000.00	8,000.00	7,000.00
海潮污水厂迁移新建项目	水务投资	2020.10-2023.12	42,000.00	-	1,000.00	11,600.00	29,400.00
万金河工程	水务投资	2021.8-2023.4	11,000.00	71.63	5,000.00	3,000.00	2,928.37
通扬线高邮段航道整治工程（武安大桥）	水务投资	2020.6-2022.4	30,700.00	14.14	10,000.00	10,000.00	10,685.86
运河西堤匝道门工程	水务投资	2021.2-2022.4	4,000.00	127.33	2,000.00	1,872.67	-

合计	-	-	342,700.0 0	213.1 0	134,000. 00	109,472.6 7	99,014.23
----	---	---	----------------	------------	----------------	----------------	-----------

公司上述委托代建业务项目均符合《预算法》《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（2014）43号）及《关于进一步规范政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）等关于地方政府债务管理的有关规定。

2、工程施工业务

发行人工程施工业务主要由下属子公司高邮水建和祥盛建设负责运营，还包括江淮水务、润明建设、富康建设小部分施工项目和碧水园林公司零星养护绿化工程，业务区域包括高邮市及江苏省内其他地区。工程施工业务主要包括河道整治、水土保持、农村水利、市政工程、绿化工程等项目的建设，施工资质齐全。

高邮水建具备水利水电工程施工总承包贰级、市政公用工程施工总承包贰级、桥梁工程专业承包贰级、建筑工程施工总承包叁级、地基基础工程专业承包叁级和河湖整治工程专业承包叁级资质。

祥盛建设具备市政公用工程总承包壹级、地基基础工程专业承包贰级、电子与智能化工程专业承包贰级、城市及道路照明工程专业承包贰级、输变电工程专业承包叁级、建筑工程施工总承包叁级、建筑机电安装工程专业承包叁级、园林绿化工程叁级资质。所承建的工程施工建设项目先后荣获了多项省、市级文明工地及“扬子杯”、“姑苏杯”工程，工程交验合格率始终保持 100%，多次被评为国家级“守合同重信用企业”、“吴江区文明单位”、“苏州

市优秀市政施工企业”、苏州市市政公用企业综合考评 A 级企业、苏州市知名字号及苏州市名牌产品企业。

（1）业务模式

发行人工程施工业务按市场化运作，主要通过招投标方式承揽项目，投标方向主要集中在高邮市以及江苏省内其他市区。中标后，发行人与委托方签署施工合同，合同中约定工程承包范围、合同工期、质量标准、合同价款等内容。开工建设后，发行人按照合同约定进行施工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

（2）结算模式

委托方根据合同规定进度与发行人进行结算，一般来说，委托方与发行人按月或季进行结算，至工程竣工合计约支付 40%~50% 的工程款。工程竣工验收后，委托方将支付工程款的 20%，并在备案后，再支付工程款总量的 20%。审计结束后，委托方支付至工程款的 95%~97%，剩余 3%~5% 为工程质保金。质保期限以施工合同为主，一般情况下，如工程未发生质量问题，自竣工验收日起 2 年内委托方将把质保金支付至发行人。就发行人已完工项目来看，整体回款状况良好，虽然鉴于建筑施工行业特点，部分客户的尾款（占工程施工款约 10%，不含质保金）在项目竣工验收后 2~3 年内才能完全收回，但最终基本均能达到全额回款。

（3）会计处理方式

发行人工程项目建设业务的会计处理方式如下：在建设期间，发行人的收入确认采取建造合同法进行，即每次结算时，根据实际

发生成本，确认完工百分比=实际发生的成本/预计总成本，然后将“预计合同总收入×完工百分比-以前年度确认的收入”确认为当期的收入，并确认“应收账款”科目，将预计总成本×完工百分比-以前年度确认的成本确认为“营业成本”；收到工程款后，计入“货币资金”科目，并冲减“应收账款”科目。对于确认收入之前垫付的成本一般暂计入其他应收款等科目。

(4) 业务开展情况

2018-2020年和2021年1-9月，发行人工程项目建设业务收入分别为46,727.67万元、60,893.13万元、69,003.22万元和60,732.47万元，呈现增长态势。

截至2020年末，发行人主要完成了淮河入江水道加固整治工程、城河整治工程、日处理4.9万（一期3万吨）废水循环利用工程、重点县水利工程等26个工程，具体如下：

最近三年工程施工板块主要已完工项目情况

单位：亿元

序号	项目简称	项目来源	总投资额	结算金额
1	淮河入江水道加固整治工程	投标	0.59	0.65
2	千亿斤粮食工程	投标	0.23	0.25
3	北澄河治理工程	投标	0.17	0.19
4	城河整治工程	投标	1.71	1.85
5	时代桥梁工程	投标	0.04	0.04
6	日处理4.9万（一期3万吨）废水循环利用工程	投标	0.26	0.28
7	重点县水利工程	投标	3.50	3.75
8	防汛岁修新工程	投标	0.08	0.09

9	节水改造项目灌区	投标	0.43	0.46
10	江苏省高邮市高邮湖石工头渔港升级改造和整治维护项目	投标	0.14	0.15
11	高邮湖菱塘小堰塘渔港工程施工标	投标	0.19	0.20
12	夏蓉街北延（顾家荡路-江兴西路）道路工程	投标	1.87	1.98
13	古塘路及周边小区综合改造工程	投标	0.84	0.90
14	苏州第九人民医院室外工程	投标	0.61	0.66
15	2018年开发区部分老小区雨污分流工程	投标	0.47	0.50
16	盛泽镇2017年农村生活污水治理工程-东港村、幸福村、永和村、盛虹村、北角村、胜天村	投标	0.19	0.20
17	盛南路（西二环-金盛花园北）工程	投标	0.29	0.31
18	五方路西延（软件园西侧支路-南北快速路东侧）道路工程	投标	0.60	0.63
19	南麻社区4.5万吨每日综合污水处理和回用及配	投标	0.32	0.34
20	吴江纺织循环经济产业园环保提升工程	投标	1.31	1.39
21	滨湖路（人民路-高新路）工程东侧工程	投标	0.15	0.16
22	苏州市吴江区芦墟污水处理有限公司二期日处理2.5万吨扩建工程	投标	0.38	0.42
23	张家港市第三污水处理厂扩建及一期提标改造工程	投标	0.28	0.32
24	平望商贸城配套服务中心工程	投标	0.11	0.12
25	高邮灌区2019年度续建配套与节水改造项目施工1标	投标	0.31	0.35
26	高邮灌区2019年度续建配套与节水改造项目施工3标	投标	0.24	0.25
	合计	-	15.31	16.44

截至2020年末，发行人主要在建项目预计总投资金额约5.21亿元，包括湘江路改造项目、吴江区城南家园三期（东侧多层）室外附属配套工程等14个建设项目，建设工期一至三年不等，目前项目已投资金额总计1.44亿元。

截至2020年末发行人主要在建项目情况

单位：亿元

序号	项目简称	项目来源	预计总投资额	已投资额	已收到工程款	开工时间	计划竣工时间
1	湘江路改造项目	投标	1.62	0.66	0.47	2019.5	2021.4
2	吴江区城南家园三期（东侧多层）室外附属配套工程	投标	0.44	0.11	0.01	2019.8	2021.3
3	2019 年度狮山横塘街道雨污分流改造工程	投标	0.39	0.18	0.19	2019.8	2020.12
4	琴湖小镇住宅片区道路工程-新建胜湖路（暂名）工程	投标	0.55	0.10	0.14	2019.12	2021.5
5	昆山金盛园小区市政后配套工程	投标	0.29	0.05	0.06	2020.2	2021.3
6	周市镇友谊路改造工程	投标	0.11	-	-	2020.4	2021.1
7	千灯污水处理厂（一、二、三期）技术改造项目（事故应急池、中间提升泵房并高效沉淀池、气水反冲洗滤池并接触消毒池并气水反冲洗泵房、技改加药间、技改液体矾库）	投标	0.18	-	-	2020.3	2020.12
8	常熟市农村生活污水治理工程一洪洞水质净化厂（暂名）配套污水传输系统工程一标	投标	0.50	0.05	0.09	2020.4	2020.12
9	常熟市农村生活污水治理工程	投标	0.11	-	-	2020.6	2021.5
10	浏河镇紫薇苑、闸北村生活污水治理工程	投标	0.11	-	-	2020.5	2020.12
11	2019 年高邮市车逻镇高标准农田建设项目	投标	0.08	0.02	-	2019.12	2021.2
12	2019 年高邮市临泽镇高标准农田建设项目	投标	0.33	0.10	-	2019.12	2020.12
13	高邮灌区 2020 年续建配套与节水改造项目施工 III 标	投标	0.23	0.07	0.08	2020.2	2021.1
14	高邮市汉留中型灌区节水配套改造项目	投标	0.27	0.10	0.11	2020.2	2021.1
	合计	-	5.21	1.44	1.14	-	-

发行人通过投标方式承揽项目，又分为定向招投标和公开招投标两种方式。定向招投标又俗称议标；公开招投标指采购方以公开的方式向不特定供应商发出邀请，通过对参与竞标的受邀方综合评定，进而确定最终供应商的采购方式。两者的主要区别在于，公开招投标方式下发行人要面临较多的竞争对手，中标概率相对较小；而议标方式下发行人面临较少的竞争对手，发行人中标的概率较大。采用议标方式的采购方一般对发行人的社会声誉和服务质量比较认可，因而向其发出邀请。在市场化的运作过程中，发行人在业务开展时具备较强的前瞻性，承揽的项目均通过公开招投标获得。除了已完工项目和在建项目，凭借自身技术和成本控制方面的优势，发行人有多个项目处于前期的承揽阶段。

3、房屋销售业务

最近三年及一期，发行人房屋销售业务收入为 16,800.72 万元、13,119.25 万元、1,301.91 万元和 380.86 万元；毛利润分别为 3,804.45 万元、1,387.98 万元、46.80 万元和 37.18 万元；毛利率分别为 22.64%、10.58%、3.59%和 9.76%。公司房屋销售板块包含保障房销售及商品房销售两部分。

(1) 保障房建设业务

①经营模式

发行人从事高邮市部分保障房项目建设，根据邮政发[2013]142号文件，发行人自 2013 年接受高邮市政府的委托，对高邮市范围内的部分保障性住房开展建设。

根据与高邮市政府签订的保障房建设协议，发行人根据高邮市政府的年度保障房投资计划进行保障房建设，发行人通过自有资金、财政拨款和外部融资进行项目前期投资建设。待项目竣工结算后，高邮市政府授权发行人按照高邮市政府指导价格对保障性住房项目进行销售。

②主要会计处理模式

公司以审批时所附工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，以各工程项目为对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货”项目。公司根据实际签订的房屋销售合同确认销售收入，计提缴纳各项税金，同时预结转相应的工程成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“营业税金及附加”等项目。公司根据审批的工程清款单支付工程建设及代付拆迁资金，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付工程建设款时，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目。在收到购房款项时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

③业务开展情况

截至 2020 年末，公司主要已完工的保障房项目为高邮市福人居拆迁安置小区工程建设项目、高邮市学士园拆迁安置小区工程建设项目，是高邮市保障安居工作和城镇化进程的重要组成部分，上述

项目已经全部完工并开始对外安置和销售。截至 2020 年末，公司无正在建设的保障房项目。

截至 2020 年末发行人已完工保障房项目销售情况

单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	项目所在地	计划总投资	已投资	已售总额	销售进度	回款情况	未完成销售的原因	项目批文情况	后续销售安排	资金回笼计划
1	发行人本部	福人居拆迁安置小区工程	高邮市	5.11	5.11	1.60	31.31%	0.62	按计划出售	齐全	预计 2021 年销售完毕。	预计 2021 年底可回笼全部资金
2	发行人本部	学士园拆迁安置小区工程	高邮市	7.39	7.49	4.10	54.74%	1.99	按计划出售	齐全	预计 2021 年销售完毕。	预计 2021 年底可回笼全部资金
3	发行人本部	高邮经济开发区拆迁安置小区（第八期）工程	高邮市	7.92	8.31	0.72	8.80%	0.72	按计划出售	齐全	预计 2021 年销售完毕。	预计 2021 年底可回笼全部资金
合计				20.42	20.91	6.42		3.33				

发行人保障房项目的销售，根据当地政府民生保障安排有序推进，截至本募集说明书签署日，福人居已基本售罄，学士园和高邮经济开发区拆迁安置小区（第八期）已销售约 90%。

（2）房地产开发业务

①经营模式

发行人商品房项目由发行人和子公司金利房地产负责，房地产开发业务为商品房开发经营，采取市场化运作模式。发行人房地产开发的主要经营为自主开发，主要通过“招、拍、挂”取得土地之后，针对目标客户进行产品设计，履行土地、规划、施工等相关手续的报批，符合销售条件时办理预售后销售手续，房产建造完成并验收合格后交付客户。

②主要会计处理模式

发行人房地产开发业务收入确认的原则为：在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，发行人不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认开发产品的销售收入。

③业务开展情况

最近三年，发行人房地产开发业务收入主要来源于邮驿花苑和新城花园商品房开发项目，项目已全部完工，总投资金额为 2.28 亿元，累计开工面积约 5.20 万平方米，累计完工面积 5.20 万平方米，公司累计实现商品房销售收入 3.91 亿元。截至 2020 年末，发行人无在建的商品房开发项目。

截至 2020 年末发行人已完工商品房项目销售情况

单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	已销售总额	销售进度	回款情况
1	本部	邮驿花苑	住宅	高邮市	1.40	88%	1.40
2	金利房地产	新城花园	住宅	高邮市	2.51	100%	2.51
合计					3.91		3.91

4、养护绿化

发行人养护绿化业务由其下属子公司高邮市园林绿化工程有限公司负责。高邮市园林绿化工程有限公司主要负责高邮建投基础设施项目的绿化工程施工，同时也负责盆景、花卉等绿化装饰的租赁和销售。最近三年及一期，发行人养护绿化收入分别为 2,661.05 万元、2,239.04 万元、1,179.55 万元和 941.49 万元，在营业收入中的占比较低。

5、供水服务业务

发行人自来水销售板块主要通过下属子公司润邮供水负责经营。润邮供水主要负责高邮市乡镇范围内的供水服务。公司自来水销售板块业务主要包括原水制作、自来水生产、管网建设、自来水销售，自来水产业链完整。截至 2020 年末，公司共拥有司徒水厂及若干增压站，业务范围覆盖高邮市多个乡镇（汤庄、三垛、甘垛、界首、周山、临泽、八桥经营循环园等），供水面积约 850 平方公里，供水管网总长度约 2,003 公里，日供水能力约 6 万吨，平均日供水量约 2.78 万吨，供水人口 33.2 万以上，在高邮市供水行业具有较强的区域专营性。

发行人2020年度各水厂日供水能力情况

单位：万吨/天

供应商名称	供应能力	占比
司徒水厂	6.00	100.00%
合计	6.00	100.00%

发行人最近三年自来水运营情况

项目	2020年	2019年	2018年
下属水厂数量（个）	1	1	3
平均日供水量（万立方米）	3.01	2.78	3.10
供水量（万立方米）	1,181	1,095	848
售水量（万立方米）	1,168	886	656
漏水率（%）	17.08	19.09	22.60
自来水用户数（万户）	10.90	10.30	10.30
管网长度（公里）	2,045	2,003	1,980
管网压力合格率平均值（%）	100	100	100
管网水质综合合格率平均值（%）	100	100	100
电耗平均值（千兆时/立方米）	197	201	238

报告期内自来水用户数保持不变。2020年自来水有限公司完成自来水售水量1,168万吨，较2019年增加230万吨，增幅31.83%。2020年末管网长度较2019年末增加42公里，主要是由于供水设施建设持续投入。报告期内公司的漏水率呈逐年下降趋势，主要是由于公司对管网进行持续改造，同时成立了降低漏水率专项小组，通过加大查偷漏水的力度、加大消火栓的管理力度等一系列的方法，使公司漏水率稳步降低。

水源方面，高邮市水资源丰富，地表储水量为3.03亿立方米，地表用水量仅0.64亿立方米，占总可供量21%；从水质看，高邮市供水水源主要来自于三阳河和大运河，均符合自来水原水取水标准，在一定程度上保证了公司自来水水质的稳定性，近年来公司水质综合合格率和水压综合合格率均达到了100%。公司严格水质管理，引

进了专业技术人员，配置了大量水质监测设备，对取水口实行 24 小时实时监测，并成立了以公司主要负责人为组长的水源保护工作领导小组，专职负责取水口保护工作。自开展水源保护工作以来，高邮市各乡镇的供水水质得到了切实保证，原水基本符合 GB3838-2002 地表水环境质量标准的国家二类水质标准，出厂水达到了新的 GB5749-2006 生活饮用水卫生标准。各水厂配备排泥水处理系统，具体包括：污泥调节池、ACTIDYN 污泥浓缩池、污泥平衡池、脱水机房 PAN 技配系统等，保证污水、污泥的排放达到国家标准。

成本方面，公司制水成本主要包括水利工程水费及水资源费、电费、净水材料、折旧与摊销、人员费用、维修费等。其中水资源费根据国家统一规定缴纳。按照《取水许可和水资源费征收管理条例》（国务院令第 460 号）、《水资源费征收使用管理办法》（财综[2008]79 号）、《江苏省水资源费征收使用管理实施办法》（2009 年 10 月 30 日省财政厅、省物价局、省水利厅苏财综[2009]67 号、苏价工[2009]346 号、苏水资[2009]66 号文件印发）等文件规定，水资源费属于政府非税收入，全额纳入财政预算管理。发行人使用的三阳河和大运河水源属地表水，按 0.2 元/立方米缴纳水资源费。

水费定价方面，价格由高邮市物价局制定，根据《关于全市区域供水价格问题的通知》（邮价字[2013]44 号），自 2013 年 6 月 21 日起，高邮市乡镇供水价格按居民生活用水和工商企业类用水进行区分。2018-2020 年自来水供水价格情况如下：

自来水供水价格情况

单位：元/吨

项目	基本水价	运管费用	水资源费	污水处理费	到户价
居民生活用水	1.30	1.10	0.00	0.00	2.40
工商业用水	1.30	1.40	0.00	0.00	2.70

注：1、机关、学校、部队、医院、民政福利机构等用水价格按居民生活用水价格执行。

2、工商业用水包括宾馆、饭店、招待所、娱乐业、工商业。

2018年2月8日，高邮市物价局考虑供水公司经营实际情况，对运东区域（覆盖润邮供水各乡镇范围）自来水价格进行调整，调整后价格从2018年3月1日抄见量执行。

调整后自来水供水价格情况

单位：元/吨

项目	基本水价	运管费用	水资源费	污水处理费	到户价
居民生活用水	1.41	1.19	0.00	0.20	2.80
工商业用水	1.41	1.24	0.20	0.50	3.35
特种行业用水	1.41	1.69	0.20	0.60	3.90

注：1、机关、学校、部队、医院、民政福利机构等用水价格按居民生活用水价格执行。

2、工商业用水包括宾馆、饭店、招待所、娱乐业、工商业。

3、特种类用水包括饮料、纯净水、啤酒、洗浴（休闲中心）、游泳池、洗车、船舶用水等。

在水费收缴方面，所有用户实行每2个月抄表收费一次，抄表到户（八桥经营循环园、界首镇区实行区域协议供水，按总表计价）。公司除多个营业点可收费外，还与市内多家联网银行签订代缴协议，公司近年来水费回收率保持在较高水平。2019年水费回收率保持在100%。

最近三年及一期，发行人供水服务形成的收入分别为1,446.74万元、1,622.22万元、1,749.54万元和1,479.79万元，毛利润分别为-986.40万元、-1,089.62万元、-924.89万元和-560.89万元，由于乡镇

居民生活用水暂时未征收水资源费，加之供水价格较低且供水管网折旧等原因，公司供水业务尚处于亏损状态。

6、污水处理业务

发行人污水处理业务板块的经营主体为高邮市海潮污水处理有限公司。海潮污水处理有限公司主要承担高邮市城区污水设施的建设 and 污水收集、处理的运营和管理工作，是高邮市区重要的污水处理企业，主要收集城区西起京杭大运河，北自老横泾河，东至京沪高速，南及省道 S333 约 47 平方公里范围内的生活污水和工业废水，收集区人口约 22 万人。在高邮市污水处理市场上具有较强的区域垄断地位。

截至 2020 年末，海潮污水处理有限公司污水管网主管长度达到 141.00 公里；总处理能力达到 6.03 万吨/日。

最近三年污水处理业务运营情况

项目	2020 年	2019 年	2018 年
污水处理量（万吨）	2,685.22	2,201.42	1,752.29
日污水处理能力（万吨）	7.36	6.03	4.80
污水处理率平均值（%）	97.21	95.11	92.05
污水处理排放水质综合合格率（%）	100	100	100
管网长度（公里）	165.00	141.00	126.98
污水处理厂数（个）	1	1	1

高邮市污水处理费计费方式是“污水处理单价×自来水销售量”，排水公司污水处理费收入与实际污水处理量无关。2018 年 3 月起高邮市污水处理费价格进行了调整，其中非居民用户（一般工商户）污水处理费由原来 1.10 元/吨调整到 1.30 元/吨，特种用水用户污水

处理费由原来 1.10 元/吨调整到 1.35 元/吨，居民用户生活污水处理费不调整，仍然按照 1.10 元/吨标准执行。

污水处理费的征收方面，使用自来水的用户，由污水处理主管部门委托供水企业在收取水费时，按规定的标准一并收取污水处理费；使用自备水源的，由高邮市水政建设大队统一负责征收，自备水源用户污水处理费征收标准按 1.30 元/吨执行。污水处理费作为财政性资金，实行收支两条线管理。征收单位应按规定足额征收，全额缴入同级财政专户，高邮市财政在每季度末直接足额拨付给海潮污水厂。污水处理费使用实行项目化管理，专款专用，财政拨付，专项用于污水处理设施建设、运行和维护。海潮污水收到污水处理费收入时，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”，发生污水处理相关支出时，借记“主营业务成本”，贷记“银行存款”。

随着高邮市经济的快速发展与城市人口的集聚，车逻镇污水的接入，海潮污水处理有限公司的污水接纳量增加，污水处理能力已接近设计能力，即将饱和。为了加强污水处理能力，公司 2017 年 4 月开始对污水处理厂进行改扩建，2017 年 12 月通过主体工程验收，2018 年 3 月正式通水运行。改扩建工程完成后，污水处理的总规模达到 6 万吨/日，满足了水量增加的需求，实现了一期出水国家最高一级 A 标准，总出水执行一级 A 标准。有效地改善了区域水环境质量，提升了城市形象，保证了三垛西大桥国控断面水质稳定达标。

最近三年及一期，发行人污水处理业务收入分别为 1,235.84 万元、1,611.58 万元、1,840.02 万元和 1,531.35 万元，在营业收入中的占比较低。

除上述主要业务外，发行人还拥有其他多元化的业务收入来源，包括城市服务、商品销售、租赁业务、提供劳务等。

（三）发行人所在行业情况

1、基础设施建设行业现状和前景

（1）我国基础设施建设行业的现状和前景

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的意义。

改革开放以来，随着社会经济的发展，城镇化进程的不断推进，城市化率由改革开放初期的 17.90%提高到 2019 年末的 60.60%。这标志着我国经济社会的发展进入到一个新的阶段，城镇化将成为继工业化之后推动我国经济社会发展的新引擎。十八届六中全会提出，坚持协调发展，必须牢牢把握中国特色社会主义事业总体布局，正确处理发展中的重大关系，重点促进城乡区域协调发展，促进经济社会协调发展，促进新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，在增强国家硬实力的同时注重提升国家软实力，不断增强发展整体性。推动城乡协调发展，健全城乡发展一体化体制机制，健全农村基础设施投入长效机制，推动城镇公共服务向农村延伸，提高社会主义新农村建设水平。

根据《国家“十三五”规划纲要》，“十三五”期间将优化城镇化布局和形态，加快构建以陆桥通道、沿长江通道为横轴，以沿海、

京哈京广、包昆通道为纵轴，大中小城市和小城镇合理分布、协调发展的“两横三纵”城市化战略格局。加快发展中小城市和特色镇，以提升质量、增加数量为方向，加快发展中小城市。引导产业项目在中小城市和县城布局，完善市政基础设施和公共服务设施，推动优质教育、医疗等公共服务资源向中小城市和小城镇配置。加快拓展特大镇功能，赋予镇区人口10万以上的特大镇部分县级管理权限，完善设市设区标准，符合条件的县和特大镇可有序改市。因地制宜发展特色鲜明、产城融合、充满魅力的小城镇。加快城镇棚户区和危房改造，基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。

可以预见，城市基础设施建设仍将是未来一段时间我国城市建设重点，这将大大带动城市建设以及相关的城建资源性资产开发业务的需求。因此，城市基础设施建设行业在城市化的进程中将承担更多的建设任务，面临更大的发展空间。

(2) 高邮市基础设施建设行业的现状和前景

近年来，高邮市不断加快建设重大基础设施、推进城乡统筹、城乡面貌明显改善。捍海路（一期）断面改造、人民医院东区二期等城建“双十”重点工程有序推进。高邮市文化体育休闲公园建成并对外开放。继续实施城中村改造、后街后巷修缮、停车场地建设等

项目，完成中大沟整治主体工程。目前，已完成主城区 3,310 户 76.4 万平方米房屋征收（拆迁）工作。S333 高邮东段全线施工，连淮扬镇高铁高邮段进展顺利，S611 沿湖大道建成通车，界首运河大桥主体合龙，全力推进环湖大道建设，通扬线航道整治工程全面启动，完成农村公路提档升级 100 公里。生活垃圾焚烧发电、建筑垃圾处置场和深能东部风电场项目有序推进。加快输配电电力设施升级改造，新增 10 千伏以下线路 1,462 公里。新开工棚户区改造 2,120 套（户），基本建成 1,870 套（户）。大力实施教育“改薄”工程，新建、改扩建校舍 3.9 万平方米。

根据《高邮市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，高邮市交通项目预计总投资 142 亿元，确保连淮扬镇铁路高邮段建成通车，推进京沪高速公路高邮段双向八车道扩容改造。省道建设方面：横向上，启动 S304（界临沙）高邮段、S333 高邮东段、S352（车樊线）高邮段建设工程，规划建设宁盐公路高邮段；纵向上，实施 S611 高邮段和 S264（安大公路）高邮北段建设工程，启动通扬线高邮段“五升三”和京杭运河东堤风光带延伸改造工程，规划建设东部港口码头。

2、保障性住房开发与经营行业的现状及前景

（1）我国保障性住房开发与经营行业的现状及前景

改革开放以来，我国住房制度改革不断深化，城市住宅建设持续快速发展，城市居民住房条件总体上有了一定改善，但由于建设资金来源渠道缺乏等原因，我国保障性住房的发展一直落后于普通

商品住宅。为调整住房供应结构、强化各级政府责任、加大保障性安居工程建设力度，2007 年以来国务院先后出台了一系列促进国家保障性住房建设、健全保障性住房制度的政策文件，并于 2008 年起加大对保障性安居工程的建设力度，年初即制定了全年建设计划。2009 年至 2016 年，中央政府分别计划开工建设保障性住房 330 万套、580 万套、1,000 万套、700 万套、630 万套、700 万套、740 万套和 600 万套。近年来，在全国每年实际开工建设的保障性住房中，棚户区改造类项目开工套数始终保持较高的占比。

保障性住房的建设作为推进城镇化进程、加快完善城乡发展一体化的重要因素，具有资金需求量大，建设周期相对较长的主要特点。中国人民银行《2019 年金融机构贷款投向统计报告》显示，2019 年 12 月末，房地产开发贷款余额 11.22 万亿元，其中的保障性住房开发贷款余额 4.61 万亿元，同比增长 6.70%。

为进一步支持城镇保障性安居工程工作，做好财政资金筹措与保障工作，在国家政策的指引下，主要部门下发了一系列支持性文件。2012 年 12 月 26 日，国家财政部印发了《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程财政资金筹措等相关工作的通知》，提出了六大保障举措，要求各地进一步做好财政资金筹措与保障工作；2013 年 4 月 19 日，国家发改委发布了《国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行审核工作的通知》，将募集资金投资项目为保障性住房建设项目的企业债券发行申请作为属于国家重点支持范围的发债申请；2013 年 7 月 4 日，国务院公布了《国务院关于加快棚户区

改造工作的意见》，从多渠道筹措资金、确保建设用地供应、落实税费减免政策、完善安置补偿政策等多个方面推进各类棚户区改造项目。2013年国家发改委公布了《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金[2013]2050号），提出凡是承担棚户区改造项目建设任务的企业，均可申请发行企业债券用于棚户区改造项目建设，以引导更多社会资金参与棚户区改造。2014年8月4日，国务院公布了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，意见指出市、县人民政府要切实加大棚户区改造资金投入，落实好税费减免政策。2015年，国务院发布了《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，制定了城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划：2015-2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套，农村危房1,060万户，加大棚户区配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出，加快城镇棚户区和危房改造，基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。提高住房保障水平，统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，

方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

总体来看，“十三五”期间，在国家持续的政策支持下，保障性住房建设作为改善城市低收入居民的居住条件，促进社会和谐稳定，推动我国经济社会发展的重要行业，将面临良好的发展前景。

(2) 高邮市保障性住房开发与经营行业的现状及前景

根据国家统一部署，高邮市不断加大住房保障工作力度，相继出台了《高邮市廉租住房保障实施细则》（邮政办发[2008]163号）、《高邮市经济适用住房管理实施细则》（邮政办发[2008]163号）、《市政府关于大力发展公共租赁住房的实施意见》（邮政发[2011]48号）、《高邮市市区中等偏下收入困难家庭公共租赁住房保障实施细则》（邮政发[2011]62号）、《高邮市共有产权经济适用住房管理试行办法》（邮政发[2013]175号）、《市政府办公室关于分解下达2017年保障性安居工程建设目标任务的通知》（邮政发[2017]79号）等关于住房保障的规范性文件，建立起具有本地特色的住房保障体系，实现了政府主导、社会参与、市场运作的发展模式。按照住房保障动态管理工作要求，结合当地实际情况，高邮市政府又对廉租住房、经济适用住房和公共租赁住房保障家庭收入标准作相应调整，该举措进一步扩大保障范围，使更多的城市住房“双困”家庭享受到住房保障。

根据《江苏省政府办公厅关于分解下达 2020 年度城镇保障性安居工程、老旧小区综合整治目标任务的通知》（苏政传发[2020]68 号）要求，高邮市 2020 年度保障性安居工程建设目标任务为：棚户区改造安置住房新开工 500 套，老旧小区整治 5 个。高邮市政府积极对地方保障性住房实际需求进行调研，统筹制定了高邮市保障性住房建设总体安排。同时，高邮市还建立健全住房保障制度，加强动态管理，通过收购、改建、新建等增加保障性住房供应，通过财政资金、发行债券、银行贷款等渠道，加大资金支持力度，不断完善高邮市住房保障体系。

3、水利建设行业现状及前景

（1）我国水利建设行业现状和前景

水是生命之源、生产之要、生态之基，水利是经济社会发展的基本条件、基础支撑、重要保障，兴水利、除水害历来是治国安邦的大事。“十二五”时期，在党中央、国务院的高度重视和全社会的共同努力下，水利投入持续增加，重点工程建设取得重大进展。

在十三五规划中，水利相关工作是重要的发展方向之一，“十三五”期间我国水利投资规模将继续快速增长。具体来说，国务院已经明确在“十三五”期间分步建设纳入规划 172 项重大水利工程。其中，2017 年和 2018 年中央财政分别下拨中央水利资金 651.53 亿元和 660.75 亿元。根据 2019 年财政部、水利部共同下发的《关于印发水利发展资金管理暂行办法的通知》（财农〔2019〕54 号），水利发展资金项目审批权限下放到地方以进一步规范中央财政水利发展资金管

理。从过去的实际发展情况来看，伴随着我国经济的发展，对水运基础设施以及水利项目建设的需求都在不断提升。内河水运投资以及水利建设项目的总投资规模一直维持着比较良好的高增长，在稳增长促发展的政策背景下，这一趋势有望得到进一步的延续。

(2) 高邮市水利建设行业现状和前景

高邮市为水乡平原，高邮湖是江苏省第三大淡水湖、全国第六大淡水湖，盛产 60 多种鱼、虾、蟹、贝、莼菜、芦苇等动植物，依傍京杭大运河，为扬州市水面最多的县份。近年来，高邮市多次被评为“全国水利建设先进县”。

依靠“高邮湖”、“京杭大运河”等丰富水资源发展的高邮市，在未来将继续加大水利建设的投资，发行人业务将随之受益。

(四) 发行人的行业地位及竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人作为高邮市政府下属最主要的重大项目投资建设主体和国有资产经营管理平台，业务范围广泛，其业务范围主要涉及高邮市范围内的保障房开发建设、城市基础设施建设、水利施工建设、污水处理、园林绿化等，各子公司业务各有侧重，分工明确，公司整体业务多元化发展。

根据高邮市的发展规划，未来几年将是高邮市由工业化中期向中后期转变的重要时期，产业结构、区域格局和增长动力都将发生新的变化，经济增长将处于新一轮跨越发展阶段，将进入发展方式转型升级期、基础设施重点建设期、城乡统筹加快推进期、社会建

设全面提升期。随着高邮市未来经济水平的提高与城镇化进程的加快，作为高邮市最主要的建设实施主体，发行人将广泛参与高邮市基础设施、水利设施建设等业务，在上述行业中的区域垄断地位将更加凸显。

截至2021年9月30日，高邮市主要的投融资平台情况如下：

公司名称	主体评级	注册资本 (亿元)	业务领域	累计公开发 债规模 (亿元)	当前债券 余额 (亿元)
高邮市建设投资发展集团有限公司	AA	25.00	高邮市范围内的保障房开发建设、城市基础设施建设、水利施工建设、污水处理、园林绿化等业务。	10.00	19.00
高邮市经济发展总公司	AA	7.79	高邮市经济开发区内的代建工程业务和土地开发整理业务。	16.00	15.60
高邮市交通产业投资集团有限公司	无评级	12.00	高邮市范围内的房地产开发，交通基础设施项目投资、设计、施工、监理，新农村建设，水利建设，绿化建设。	-	10.00

发行人负责高邮城区内的保障房开发建设、城市基础设施建设水利施工建设、污水处理、园林绿化等；高邮市经济发展总公司负责高邮市经济开发区内的代建工程业务和土地开发整理业务；高邮市交通产业投资集团有限公司主要负责高邮市的交通基础设施项目。因此，发行人的业务板块均在高邮市处于垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定。

2、发行人的竞争优势

(1) 稳固的区域垄断地位

发行人作为高邮市范围内最主要的国有资产运营管理平台，其经营领域和投资范围涵盖了高邮市范围内的保障房开发建设、城市基础设施建设水利施工建设、污水处理、园林绿化等。其业务板块均在高邮市处于垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定。随着高邮市经济的不断发展，城镇化水平的不断提高，市场需求量将持续稳定地增长，公司的业务量和效益将同步增加。

(2) 高效的管理运营能力

发行人自成立以来，逐步采取市场化和专业化的模式进行管理和运营，以效益最大化为目标，实现国有资产的保值和增值。作为高邮市城市基础设施建设、保障房开发建设和水利设施建设的主力军，发行人承担着大量城市建设项目，通过对一系列重点工程的运作，发行人充分积累了大型项目的运作经验，大型项目市场化运作的的能力显著提高。在项目管理运作方面，累积了丰富的实践经验，形成了一套高效、顺畅的项目整体运作流程，为保障公司持续盈利能力及未来进一步提升城市建设水平奠定了坚实的基础。发行人一贯推行市场化、专业化、规范化、透明化战略，在投资政府性项目时建立了独特的运营模式，所有政府性项目均按照市场化原则操作，签订商务协议，明确各自的责任和权利关系，对保障公司的持续盈利能力，有效避免非市场性因素干扰，保证公司健康发展发挥了突出作用。

(3) 多元化经营保证收益稳定

截至 2020 年末，发行人下辖全资一级子公司 10 家，经营业务多元化，母公司主要从事保障房开发建设和基础设施工程施工业务，各子公司业务各有侧重，分工明确，业务范围涵盖水利施工建设、污水处理、园林绿化等等多个领域。发行人收入来源广泛，资产经营性强，垄断优势明显，受外界环境影响的弹性很小，且即使在经济周期的下行阶段，发行人的多元经营也能对冲风险，使其利润的稳定增长得到了充分保障。

（4）与银行良好的合作关系增强公司资金实力

发行人积极拓宽融资渠道，通过调整和优化融资结构的方式，合理安排融资计划，控制贷款额度，降低融资成本，有效提高了贷款资金的使用效益，与中国农业银行、中国农业发展银行、中国进出口银行、中国银行等金融机构建立了稳固的业务关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。发行人与银行良好而稳健的合作关系为其业务的持续运营提供了坚实的保障。

（五）发行人地域经济情况

近三年高邮市经济发展及地方财政情况如下表所示：

单位：亿元、%

年度	地区	地区生产总值		一般公共预算收入		一般公共预算支出	
		金额	增长	金额	增长	金额	增长
2018 年	高邮市	669.02	8.0	36.80	12.8	74.19	13.7
2019 年	高邮市	818.73	22.38	36.80	0.0	79.99	7.8

2020年	高邮市	838.14	2.4	37.91	3.0	83.2	4.0
-------	-----	--------	-----	-------	-----	------	-----

2020年高邮市实现地区生产总值838.14亿元，名义增长率2.4%，可比价增长3.4%。其中，第一产业增加值90.17亿元，增长3.5%；第二产业增加值410.73亿元，增长4.4%；第三产业增加值337.28亿元，增长1.9%。三次产业比例为10.8：49：40.2。人均地区生产总值为112,372元，比上年增加2,402元。全市固定资产投资增长7.6%。其中，第一产业投资增长87.1%；第二产业投资下降11.8%；第三产业投资增长38.9%。

总体来看，高邮市经济发展较好，为发行人的发展提供了良好的外部环境。发行人业务与地方经济的发展密切相关，作为高邮市重要的基础设施投资建设等重大项目投资建设主体，处于区域行业垄断地位，市场相对稳定，具有持续稳定的盈利能力。发行人通过不断整合优质资源、拓展投资领域、优化资产结构，将逐步形成以城市基础设施建设为中心的多元化发展的业务格局，在高邮市社会经济发展中发挥着重要作用。

十、近三年及近一期发生的公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形

报告期内，发行人不涉及公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

第五节 发行人财务情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 至 2020 年合并财务报表及母公司财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（中兴华审字（2019）第 020609 号、中兴华审字（2020）第 020362 号、中兴华审字（2021）第 020202 号）。未经特别说明，本募集说明书中发行人的 2018 年至 2020 年财务数据均引自上述经审计的财务报表，2021 年 9 月末/1-9 月财务数据引自发行人未经审计的财务报表。

一、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、会计政策变更

发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”）。

2017 年 7 月 5 日，财政部发布修订的《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。公司自 2021 年 1 月 1 日起实施，并按照有关衔接规定进行了处理。

发行人首次执行新金融工具准则、新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况如下：

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整
其他债权投资		3,500,000.00	3,500,000.00
可供出售金融资产	51,400,000.00	-	-51,400,000.00
持有至到期投资	3,500,000.00		-3,500,000.00
其他权益工具投资	-	51,400,000.00	51,400,000.00

2、会计估计变更

报告期内，发行人未发生会计估计变更。

3、前期差错更正

(1) 追溯重述法

报告期内，发行人未发生采用追溯重述法的前期会计差错。

(2) 未来适用法

报告期内，发行人未发生采用未来适用法的前期会计差错。

二、发行人最近三年及一期的主要财务数据

(一) 资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
资产总额	3,271,711.86	3,129,924.41	2,525,920.66	2,273,090.79
其中：流动资产合计	3,093,495.73	2,964,895.30	2,397,134.70	2,162,989.36
非流动资产合计	178,216.13	165,029.11	128,785.97	110,101.43
负债总额	1,861,524.35	1,741,849.44	1,338,979.48	1,113,549.77
其中：流动负债合计	1,020,786.51	1,121,870.03	970,507.12	755,274.03
非流动负债合计	840,737.84	619,979.42	368,472.36	358,275.73
所有者权益总额	1,410,187.51	1,388,074.96	1,186,941.18	1,159,541.02

(二) 利润表主要数据

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	99,139.77	111,069.92	113,035.49	96,773.28
营业成本	87,135.31	101,813.86	103,577.84	86,877.21
营业利润	20,726.75	24,338.59	25,777.36	24,879.92
利润总额	20,680.81	24,508.64	25,067.10	24,657.01
净利润	19,497.50	22,757.88	23,774.02	22,667.73
归属于母公司的净利润	19,581.91	22,796.77	23,726.97	22,731.09

(三) 现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	-46,366.62	-73,114.98	-96,932.88	29,210.92
其中：经营活动现金流入小计	384,491.25	434,028.44	669,799.79	685,666.65
经营活动现金流出小计	430,857.86	507,143.41	766,732.67	656,455.73
投资活动产生的现金流量净额	-3,219.03	-63,746.68	-8,031.21	-23,581.68
其中：投资活动现金流入小计	10,863.63	20,005.52	20,525.73	45,309.29
投资活动现金流出小计	14,082.66	83,752.19	28,556.94	68,890.97
筹资活动产生的现金流量净额	140,583.82	201,304.76	103,660.32	-19,977.92
其中：筹资活动现金流入小计	563,869.33	657,620.00	308,380.00	163,849.40
筹资活动现金流出小计	423,285.51	456,315.24	204,719.68	183,827.31
现金及现金等价物净增加额	90,998.18	64,443.11	-1,303.77	-14,348.68

注：所有数据均四舍五入至万位，如合计数与各项加总数不一致，则未作调整。

三、发行人财务分析

(一) 发行人财务概况

截止 2021 年 9 月末，发行人资产总额 327.17 亿元，负债总额 186.15 亿元，净资产总额 141.02 亿元，资产负债率为 56.90%；截至 2020 年末，发行人资产总额 312.99 亿元，负债总额 174.18 亿元，净资产总额 138.81 亿元，资产负债率为 55.65%，发行人资产中主要为存货、其他应收款、预付账款和货币资金等流动资产。截至 2021 年 9 月末，发行人流动资产为 309.35 亿元，占资产总计的比例为 94.55%。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 9.68 亿元、11.30 亿元、11.11 亿元和 9.91 亿元，实现净利润 2.27 亿元、2.38 亿元、2.28 亿元和 1.95 亿元。

综上，发行人总资产规模较大，资产负债率符合行业特点，报告期内盈利能力较强。

（二）偿债能力分析

发行人最近三年及一期的主要偿债能力指标

单位：万元

项目		2021 年 9 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总额		3,271,711.86	3,129,924.41	2,525,920.66	2,273,090.79
其中：流动资产		3,093,495.73	2,964,895.30	2,397,134.70	2,162,989.36
负债总额		1,861,524.35	1,741,849.44	1,338,979.48	1,113,549.77
其中：流动负债		1,020,786.51	1,121,870.03	970,507.12	755,274.03
短期 偿债 指标	流动比率 (倍)	3.03	2.64	2.47	2.86
	速动比率 (倍)	0.67	0.67	0.42	0.38
长期 偿债 指标	资产负债 率 (%)	56.90	55.65	53.01	48.99
EBITDA(亿元)		2.98	3.62	3.51	3.21

EBITDA 利息保障倍数 (倍)	1.40	0.89	1.15	1.19
-------------------	------	------	------	------

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

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

从短期偿债能力来看，2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人流动比率分别为 2.86 倍、2.47 倍、2.64 倍和 3.03 倍，流动比率较高，发行人流动性充足。同时，2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人速动比率分别为 0.38 倍、0.42 倍、0.67 倍和 0.67 倍，发行人流动资产中存货占比较高，因而速动比率较低，符合发行人所在行业特征。此外，截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人的货币资金分别为 101,103.25 万元、129,589.59 万元、295,802.70 万元和 311,600.88 万元，货币资金存量较多，对债务的保障能力较强。

从长期偿债能力来看，截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人负债总额分别为 1,113,549.77 万元、1,338,979.48 万元、1,741,849.44 万元和 1,861,524.35 万元，报告期内公司债务规模总体呈扩大趋势。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 48.99%、53.01%、55.65%和 56.90%。发行人资产负债率水平有所上升，但与同行业相

比仍处于合理较低水平，资产负债结构合理，财务杠杆良好，具有较强的融资空间。

整体来看，发行人资产负债率处于稳定较低水平。截至2021年9月末，发行人货币资金为31.16亿元，对2021年有息负债偿付规模能够形成一定覆盖。发行人的货币现金规模较大，可缓解集中偿债压力。未来发行人持续产生的经营收入也将为公司新增负债提供偿债保障。同时，受益于当地城镇化加速和房地产市场稳健发展，公司账面存货预计变现收益也将得到一定程度提升，也可以在一定程度上缓解集中偿付压力。

本次债券发行后，发行人将承担6亿元的发行规模，以2021年9月末的财务数据为基准测算，资产负债率水平将由56.90%上升至57.67%，本次债券发行后发行人负债水平仍处于合理范围。

（三）营运能力分析

发行人最近三年及一期的主要营运能力指标

单位：万元

项目	2021年1-9月/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
资产总额	3,271,711.86	3,129,924.41	2,525,920.66	2,273,090.79
应收账款	47,340.89	52,242.28	42,161.92	42,502.38
存货	2,404,771.64	2,213,053.43	1,987,628.09	1,874,160.60
营业收入	99,139.77	111,069.92	113,035.49	96,773.28
营业成本	87,135.31	101,813.86	103,577.84	86,877.21
应收账款周转率	1.99	2.35	2.67	3.34
存货周转率	0.04	0.05	0.05	0.05
总资产周转率	0.03	0.04	0.05	0.05

注：1、总资产周转率=营业收入/[(资产总额期初数+资产总额期末数)/2]

2、应收账款周转率=营业收入/[(应收账款期初数+应收账款期末数)/2]

3、存货周转率=营业成本/[(存货期初数+存货期末数)/2]

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人应收账款分别为42,376.38万元、42,161.92万元、52,242.28万元和47,340.89万元，应收账款周转率分别为3.34、2.67、2.35和1.99，2020年末发行人应收账款周转率有所下降，主要是因为发行人收入因疫情原因受到影响。

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人存货分别为1,874,160.60万元、1,987,628.09万元、2,213,053.43万元和2,404,771.64万元，存货周转率分别为0.05、0.05、0.05和0.04，发行人存货周转率处于较低水平，主要系发行人主要从事工程施工、保障房开发等业务，建设周期和资金回收期较长，存货周转率相对较低，符合发行人所在行业特点。

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人总资产周转率分别为0.05、0.05、0.04和0.03，基本保持在较低水平，主要系发行人主要从事工程施工、保障房开发等业务，建设周期和资金回收期较长，总资产周转率相对较低，符合发行人所在行业特点。随着未来发行人投入项目收入的实现，该指标预计会逐步提高。

（四）盈利能力分析

发行人最近三年及一期的主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	99,139.77	111,069.92	113,035.49	96,773.28

营业成本	87,135.31	101,813.86	103,577.84	86,877.21
营业利润	20,726.75	24,338.59	25,777.36	24,879.92
利润总额	20,680.81	24,508.64	25,067.10	24,657.01
净利润	19,497.50	22,757.88	23,774.02	22,667.73
归属于母公司股东的净利润	19,581.91	22,796.77	23,726.97	22,731.09
净资产收益率(%)	1.39	1.77	2.03	1.98

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

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月，发行人营业收入分别为96,773.28万元、113,035.49万元、111,069.92万元和99,139.77万元，主要来源于工程项目建设收入、代建收入和污水处理收入。发行人净利润主要来源于发行人自身的经营利润和政府补助。

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月，发行人净资产收益率分别为1.98%、2.03%、1.77%和1.39%。发行人近三年业务不断扩张，净利润和净资产均保持平稳增长的趋势且前者增速大于后者；2020年发行人业务开展受到疫情原因的影响，净利润有所下降。总体来看，发行人业务盈利能力较强，具有较好的发展前景。

（五）现金流量分析

发行人最近三年及一期的主要现金流量指标

单位：万元

项目		2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量	流入	384,491.25	434,028.44	669,799.79	685,666.65
	流出	430,857.86	507,143.41	766,732.67	656,455.73
	净额	-46,366.62	-73,114.98	-96,932.88	29,210.92

投资活动产生的现金流量	流入	10,863.63	20,005.52	20,525.73	45,309.29
	流出	14,082.66	83,752.19	28,556.94	68,890.97
	净额	-3,219.03	-63,746.68	-8,031.21	-23,581.68
筹资活动产生的现金流量	流入	563,869.33	657,620.00	308,380.00	163,849.40
	流出	423,285.51	456,315.24	204,719.68	183,827.31
	净额	140,583.82	201,304.76	103,660.32	-19,977.92
现金及现金等价物净增加额		90,998.18	64,443.11	-1,303.77	-14,348.68

2018年、2019年、2020年及2021年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为29,210.92万元、-96,932.88万元、-73,114.98万元及-46,366.62万元。2019年和2020年，发行人经营性现金流净额持续为负，净流出规模逐年减少，主要是近两年支付的项目工程款和往来款较大所致。发行人作为基础设施建设企业，基础设施项目对资金的需求量较大，前期投入涉及的工程款较大，项目周期较长，未来还款受工程周期的影响较大，导致经营性现金流为负。

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-23,581.68万元、-8,031.21万元、-63,746.68万元及-3,219.03万元。2019年投资活动产生的现金流量净额比2018年增加15,550.47万元，同比增加65.94%，主要为投资支付的现金减少所致。2020年投资活动产生的现金流量净额比上年同期减少-55,715.47万元，降幅为693.74%，主要因为支付与其他投资活动有关的现金大大增加。

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-19,977.92万元、103,660.32万元、

201,304.76万元及140,583.82万元。2019年发行人筹资活动产生的现金流量净额比2018年增加123,638.24万元，增幅为618.87%，主要为吸收投资收到的现金增加所致。2020年发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加97,644.44万元，增幅为94.20%，主要为取得借款收到的现金大幅增加所致。整体来看，发行人筹集资金流入的现金数额规模较大，体现了发行人较强的筹资能力。

报告期内，发行人现金流量结构较为合理，符合行业特点、公司自身特点及其所处经营环境、发展阶段特点。预计发行人未来发展趋势逐步向好，能够产生足够的现金流量保障新增债务的偿还。

（六）资产负债结构分析

1、主要资产构成

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末发行人的资产具体构成情况如下：

单位：万元、%

项 目	2021年1-9月		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	311,600.88	9.52	295,802.70	9.45	129,589.59	5.13	101,103.25	4.45
应收票据	-	-	-	-	50.00	0.00	126.00	0.01
应收账款	47,340.89	1.45	52,242.28	1.67	42,161.92	1.67	42,376.38	1.86
预付款项	153,816.84	4.70	215,667.85	6.89	59,204.37	2.34	47,978.55	2.11
其他应收款	174,817.82	5.34	178,752.50	5.71	174,134.48	6.89	80,144.09	3.53
存货	2,404,771.64	73.50	2,213,053.43	70.71	1,987,628.09	78.69	1,874,160.60	82.45
其他流动资产	1,147.66	0.04	9,376.54	0.30	4,366.25	0.17	17,100.48	0.75
流动资产合计	3,093,495.73	94.55	2,964,895.30	94.73	2,397,134.70	94.90	2,162,989.36	95.16

非流动资产：									
其他债权投资	5,000.00	0.15	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	5,140.00	0.16	5,588.73	0.22	5,340.00	0.23	
持有至到期投资	-	-	350.00	0.01	324.00	0.01	-	-	
长期应收款	10,694.95	0.33	10,694.95	0.34	3,372.00	0.13	300.00	0.01	
长期股权投资	10,517.07	0.32	9,232.19	0.29	7,362.49	0.29	7,837.92	0.34	
其他权益工具投资	9,140.00	0.28	-	-	-	-	-	-	
投资性房地产	56,103.58	1.71	56,964.35	1.82	61,318.97	2.43	62,453.03	2.75	
固定资产	58,324.29	1.78	53,308.69	1.70	31,094.48	1.23	27,288.30	1.20	
在建工程	10,282.64	0.31	12,084.36	0.39	8,281.91	0.33	3,262.60	0.14	
生产性生物资产	423.69	0.01	92.37	0.00					
无形资产	13,119.31	0.40	13,340.90	0.43	8,667.38	0.34	723.39	0.03	
商誉	2,704.17	0.08	2,704.17	0.09	2,399.58	0.09	2,399.58	0.11	
长期待摊费用	1,112.52	0.03	576.72	0.02	11.46	0.00	65.41	0.00	
递延所得税资产	793.91	0.02	540.42	0.02	364.96	0.01	431.2	0.02	
非流动资产合计	178,216.13	5.45	165,029.11	5.27	128,785.97	5.10	110,101.43	4.84	
资产合计	3,271,711.86	100.00	3,129,924.41	100.00	2,525,920.66	100.00	2,273,090.79	100.00	

报告期内，随着发行人自身经营规模的持续扩张，发行人资产总额不断增长。2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人资产总额分别为2,273,090.79万元、2,525,920.66万元、3,129,924.41万元和3,271,711.86万元。2019年末，公司资产总额为2,525,920.66万元，较2018年末增加11.12%，主要是货币资金和其他应收款增加所致。2020年末，公司资产总额为3,129,924.41万元，较2019年末增加23.91%，主要系货币资金、预付账款和存货增加所致。2021年9月末，公司资产总额为3,271,711.86万元，较2020年末增加4.53%，主要系货币资金和存货增加所致。

从资产结构来看，发行人主要以流动资产为主。2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人流动资产分别为2,162,989.36万元、2,397,134.70万元、2,964,895.30万元和3,093,495.73万元，占各期总资产的比例分别为95.16%、94.90%、94.73%和94.55%。2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人非流动资产分别为110,101.43万元、128,785.97万元、165,029.11万元和178,216.13万元，占各期总资产的比例分别为4.84%、5.10%、5.27%和5.45%。截至2021年9月末，发行人占比最高的五项资产分别为存货、货币资金、预付款项、其他应收款和固定资产。具体情况如下：

（1）存货

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人的存货余额分别为1,874,160.60万元、1,987,628.09万元、2,213,053.43万元和2,404,771.64万元。2019年末，发行人存货金额为1,987,628.09万元，占资产总额的78.69%，主要为发行人及下属公司的工程施工以及土地开发成本；近年来发行人存货较快增长，主要是随着业务规模的扩大，发行人投入的工程成本以及通过招拍挂形式获取的土地资产不断增加。发行人存货中项目均依法承接，为市场化经营性项目，依法合规签订相关合同协议。

截至2020年末，发行人账面存在部分已完工未结算的代建项目，主要是部分项目尚未完全达到竣工决算要求或未完成审计，因此在

账面未及时进行结转。发行人将按照代建协议约定及时进行决算，防止坏账发生。

截至 2019 年末，发行人存货情况如下表：

单位：万元、%

项目	2019 年末	
	账面金额	占存货比例
原材料	265.20	0.01
低值易耗品	6.43	0.00
库存商品	2,180.64	0.11
在产品	232.75	0.01
开发成本	1,814.60	0.09
工程项目建设成本	19,247.27	0.97
代建成本	1,034,065.90	52.03
待开发土地	929,815.30	46.78
合计	1,987,628.09	100.00

截至 2020 年末，发行人存货情况如下表：

单位：万元、%

项目	2020 年末	
	账面金额	占存货比例
原材料	1,095.17	0.05
低值易耗品	6.53	0.00
库存商品	5,623.05	0.25
在产品	681.50	0.03
开发成本	1,863.89	0.08
工程项目建设成本	17,514.74	0.79
代建成本	1,150,446.76	51.98
待开发土地	1,035,821.80	46.81
合计	2,213,053.43	100.00

其中，发行人 2020 年末存货中的库存商品明细如下：

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
1	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022927号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区1幢602室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地20.30/房124.72	购买	472,558.42	否
2	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022867号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区1幢603室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地20.30/房124.72	购买	472,558.42	否
3	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022853号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区1幢604室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地20.30/房124.72	购买	472,558.42	否
4	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022841号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区1幢605室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地20.30/房124.72	购买	472,558.42	否
5	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022880号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区2幢601室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地17.5/房108.51	购买	433,472.03	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
6	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022825号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区2幢602室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地22.88/房141.84	购买	537,424.82	否
7	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022863号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区2幢603室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地22.88/房141.84	购买	537,424.82	否
8	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022909号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区2幢604室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地17.50/房108.51	购买	422,305.50	否
9	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022934号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区2幢503室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地22.88/房141.84	购买	654,195.68	否
10	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022852号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区3幢602室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地22.84/房141.84	购买	537,424.82	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
11	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022849号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区3幢603室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地22.84/房141.84	购买	537,424.82	否
12	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022843号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区3幢604室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地17.47/房108.51	购买	422,305.50	否
13	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022837号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区4幢601室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地19.89/房123.23	购买	492,275.09	否
14	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022847号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区4幢602室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地19.89/房123.23	购买	466,912.62	否
15	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022846号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区4幢603室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地19.89/房123.23	购买	466,912.62	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
16	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022829号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区4幢604室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地19.89/房123.23	购买	479,593.80	否
17	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022851号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区5幢602室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地20.30/房124.72	购买	472,558.42	否
18	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022845号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区5幢605室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地20.30/房124.72	购买	472,558.42	否
19	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022839号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区6幢603室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地20.01/房124.26	购买	470,815.89	否
20	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022836号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区6幢604室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地20.01/房124.26	购买	470,815.89	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
21	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022858号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区6幢605室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地19.32/房120.02	购买	454,750.69	否
22	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022832号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区6幢606室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地15.02/房93.29	购买	363,071.83	否
23	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022844号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区7幢602室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地22.83/房141.84	购买	537,424.82	否
24	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022859号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区7幢603室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地22.83/房141.84	购买	537,424.82	否
25	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022865号	单独所有	高邮市文游南路399号翰林国际小区7幢604室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地17.47/房108.51	购买	422,305.50	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
26	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第 0022856 号	单独所有	高邮市文游南路 399 号翰林国际小区 8 幢 601 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地 16.98/ 房 105.59	购买	421,807.97	否
27	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第 0022840 号	单独所有	高邮市文游南路 399 号翰林国际小区 8 幢 602 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地 19.29/ 房 120.00	购买	454,674.41	否
28	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第 0022833 号	单独所有	高邮市文游南路 399 号翰林国际小区 8 幢 603 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地 19.29/ 房 120.00	购买	454,674.41	否
29	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第 0022848 号	单独所有	高邮市文游南路 399 号翰林国际小区 8 幢 604 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地 16.98/ 房 105.59	购买	410,941.98	否
30	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第 0022842 号	单独所有	高邮市文游南路 399 号翰林国际小区 9 幢 601 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地 25.87/ 房 123.19	购买	492,115.44	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
31	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第 0022855 号	单独所有	高邮市文游南路 399 号翰林国际小区 9 幢 602 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地 25.87/ 房 123.19	购买	466,761.20	否
32	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第 0022870 号	单独所有	高邮市文游南路 399 号翰林国际小区 9 幢 603 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地 25.87/ 房 123.19	购买	466,761.20	否
33	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第 0022879 号	单独所有	高邮市文游南路 399 号翰林国际小区 9 幢 604 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地 25.87/ 房 123.19	购买	479,438.37	否
34	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第 0022854 号	单独所有	高邮市文游南路 399 号翰林国际小区 9 幢 504 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地 25.87/ 房 123.19	购买	580,855.34	否
35	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第 0022828 号	单独所有	高邮市御花园 3 幢 1 单元 404 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地 21.80/ 房 133.09	购买	583,986.24	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
36	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第 0022908 号	单独所有	高邮市御花园 3 幢 1 单元 504 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地 21.8/ 房 133.09	购买	556,594.43	否
37	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第 0022838 号	单独所有	高邮市御花园 3 幢 1 单元 602 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地 16.3/ 房 99.95	购买	335,715.16	否
38	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第 0022826 号	单独所有	高邮市御花园 3 幢 1 单元 604 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地 21.8/ 房 133.09	购买	447,027.17	否
39	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第 0022922 号	单独所有	高邮市御花园 3 幢 2 单元 502 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地 16/ 房 97.79	购买	408,966.33	否
40	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第 0022924 号	单独所有	高邮市御花园 3 幢 2 单元 601 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地 16.4/ 房 100.49	购买	337,528.46	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
41	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022905号	单独所有	高邮市御花园3幢2单元604室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地18.8/房114.83	购买	396,920.10	否
42	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022926号	单独所有	高邮市御花园5幢1单元601室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地18.3/房115.18	购买	410,575.61	否
43	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022831号	单独所有	高邮市御花园5幢1单元604室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地18.3/房115.18	购买	386,869.94	否
44	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022834号	单独所有	高邮市御花园5幢2单元601室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地18.3/房115.18	购买	386,869.94	否
45	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0022903号	单独所有	高邮市御花园5幢2单元604室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	地18.3/房115.18	购买	398,129.98	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
46	高邮市水务产业投资集团有限公司	暂未办证	单独所有	三阳现代城一期储藏室等83户	暂未办证	-	-	-	购买	1,533,505.70	否
47	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0014885号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城1号楼302	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.05	购买	190,095.50	否
48	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0021806号	单独所有	三垛镇三阳现代城1号楼304	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.05	购买	190,095.50	否
49	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0021822号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城1号楼305	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.05	购买	190,095.50	否
50	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0014923号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城1号楼404	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.05	购买	190,095.50	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
51	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0014970号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城1号楼405	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.05	购买	190,095.50	否
52	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0014906号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城1号楼406	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.05	购买	190,095.50	否
53	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0014922号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城1号楼407	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.05	购买	190,095.50	否
54	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0014971号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城1号楼504	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.05	购买	190,095.50	否
55	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0014882号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城1号楼506	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.05	购买	190,095.50	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
56	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0014884号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城1号楼508	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.05	购买	190,095.50	否
57	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0014983号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城5号楼303	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	86.8	购买	187,396.58	否
58	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0014972号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城5号楼403	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	86.8	购买	187,396.58	否
59	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0014939号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城5号楼406	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	99.15	购买	214,059.72	否
60	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0014976号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城5号楼503	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	86.8	购买	187,396.58	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
61	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0014988 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 5 号楼 504	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	107.47	购买	232,022.21	否
62	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0014987 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 5 号楼 505	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	107.47	购买	232,022.21	否
63	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0014974 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 5 号楼 506	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	99.15	购买	214,059.72	否
64	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2021）高邮市不动产权第 002419 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 9 号楼 401	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	98.22	购买	212,051.59	否
65	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0014982 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 9 号楼 404	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	121	购买	261,233.20	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
66	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0014969 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 9 号楼 501	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	98.22	购买	212,051.59	否
67	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0014973 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 9 号楼 502	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	106.47	购买	229,863.02	否
68	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0014981 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 9 号楼 504	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	121	购买	261,233.20	否
69	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0016522 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期 9 号楼 203	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	251,927.98	否
70	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0016523 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期 9 号楼 204	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	251,927.98	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
71	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0016525号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼207	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	251,927.98	否
72	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0016527号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼208	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	251,927.98	否
73	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0016528号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼302	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	251,927.98	否
74	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0016529号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼303	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	251,927.98	否
75	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0016511号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼304	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	251,927.98	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
76	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0016504号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼307	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	251,927.98	否
77	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0016515号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼308	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	251,927.98	否
78	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0016516号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼403	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	251,927.98	否
79	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0016518号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10号楼305	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	115.78	购买	249,963.12	否
80	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0016503号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10号楼306	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	115.78	购买	249,963.12	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
81	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0016512 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期 10 号楼 307	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	115.78	购买	249,963.12	否
82	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0016520 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期 5 号楼 501	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	120.9	购买	261,017.28	否
83	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0016133 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期 6 号楼 101	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	120.9	购买	261,017.28	否
84	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0016136 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 11 号楼 101	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	98.48	购买	212,613.00	否
85	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0016139 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 11 号楼 102	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	107.16	购买	231,352.90	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
86	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0016148 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 11 号楼 103	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	107.16	购买	231,352.90	否
87	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0016150 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 11 号楼 104	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	86.55	购买	186,856.76	否
88	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0016151 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 11 号楼 201	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	98.68	购买	213,044.82	否
89	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0016152 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 11 号楼 204	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	86.55	购买	186,856.76	否
90	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0016154 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 11 号楼 301	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	98.68	购买	213,044.82	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
91	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0016155 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 11 号楼 304	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	86.55	购买	186,856.76	否
92	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0016146 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 11 号楼 401	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	98.68	购买	213,044.82	否
93	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0016149 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 11 号楼 402	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	107.16	购买	231,352.90	否
94	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0016143 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 11 号楼 403	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	107.16	购买	231,352.90	否
95	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0016131 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 11 号楼 404	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	86.55	购买	186,856.76	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
96	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0016137号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城11号楼501	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	98.68	购买	213,044.82	否
97	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0016140号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城11号楼502	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	107.16	购买	231,352.90	否
98	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0016142号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城11号楼503	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	107.16	购买	231,352.90	否
99	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0019216号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城1号楼505	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.05	购买	193,677.88	否
100	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0019408号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城4号楼303	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	86.80	购买	190,927.85	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
101	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0019227号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼101	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否
102	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0019235号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼102	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否
103	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0019240号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼103	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否
104	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0019817号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼104	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否
105	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0019819号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼105	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
106	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0020254号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼106	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	121.12	购买	266,419.15	否
107	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0020949号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼203	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否
108	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0020000号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼204	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否
109	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0019999号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼205	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否
110	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0021179号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼301	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
111	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0021149号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼302	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否
112	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0021162号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼303	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否
113	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0021167号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼304	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否
114	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0021455号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼305	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否
115	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0021456号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼401	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
116	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0021972号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼402	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否
117	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0021929号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼403	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否
118	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0021943号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼404	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否
119	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022793号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼405	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否
120	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022768号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼406	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	121.12	购买	266,419.15	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
121	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022799号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼501	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否
122	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022800号	单独所有	三垛镇三阳现代城6号楼502	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否
123	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022805号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼503	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否
124	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022806号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼504	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否
125	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022815号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼505	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	88.09	购买	193,765.18	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
126	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022816号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城6号楼506	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	121.12	购买	266,419.15	否
127	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022746号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城7号楼404	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	86.16	购买	189,520.47	否
128	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022753号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10号楼203	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	115.78	购买	254,673.11	否
129	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022759号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10号楼204	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	115.78	购买	254,673.11	否
130	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022764号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10号楼205	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	115.78	购买	254,673.11	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
131	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022752号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10号楼206	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	115.78	购买	254,673.11	否
132	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022754号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10号楼303	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	115.78	购买	254,673.11	否
133	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022750号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10号楼304	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	115.78	购买	254,673.11	否
134	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022755号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10号楼308	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	86.41	购买	190,070.00	否
135	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022769号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10号楼403	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	115.78	购买	254,673.11	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
136	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022797号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10号楼404	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	115.78	购买	254,673.11	否
137	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022814号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10号楼405	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	115.78	购买	254,673.11	否
138	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022747号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10号楼503	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	115.78	购买	254,673.11	否
139	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022748号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10号楼504	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	115.78	购买	254,673.11	否
140	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022749号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10号楼506	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	115.78	购买	254,673.11	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
141	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022996号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期7号楼501	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	120.9	购买	265,935.34	否
142	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0023005号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼404	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	256,675.35	否
143	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0023004号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼405	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	256,675.35	否
144	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0022989号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼406	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	256,675.35	否
145	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0023016号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼407	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	256,675.35	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
146	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0023006号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼408	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	256,675.35	否
147	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0023014号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼502	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	256,675.35	否
148	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0023003号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼503	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	256,675.35	否
149	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0023017号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼504	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	256,675.35	否
150	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0023015号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼505	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	256,675.35	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
151	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0023013号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼506	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	256,675.35	否
152	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0023009号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼507	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	256,675.35	否
153	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0023011号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9号楼508	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.69	购买	256,675.35	否
154	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0023010号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城一期8栋102	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	186.05	购买	409,212.67	否
155	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0016147号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城11号楼504	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	86.55	购买	186,863.63	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
156	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0015688号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9栋101	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	73.29	购买	192,816.10	否
157	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0015667号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9栋106	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	65.78	购买	173,057.57	否
158	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0015662号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9栋107	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	65.78	购买	173,057.57	否
159	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0015613号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期9栋108	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	39.66	购买	104,340.21	否
160	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0015614号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10栋106	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	38.67	购买	101,735.36	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
161	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0015641号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10栋107	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	64.72	购买	170,269.18	否
162	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0015613号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10栋108	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	64.72	购买	170,269.18	否
163	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0015624号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10栋112	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	64.72	购买	170,269.18	否
164	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0018038号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城BD栋101	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	103.3	购买	271,768.14	否
165	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0018037号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城BD栋102	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	103.3	购买	271,768.14	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
166	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0018039号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城BD栋103	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	95.4	购买	250,982.93	否
167	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0018046号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城BD栋107	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	105.89	购买	278,582.29	否
168	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0018036号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城BD栋108	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	105.89	购买	278,582.29	否
169	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0018034号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城BD栋109	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	105.89	购买	278,582.29	否
170	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0018035号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城BC栋107	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	145.1	购买	381,737.89	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
171	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0018042号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城BC栋108	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	42.53	购买	111,890.48	否
172	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0018047号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城BC栋110	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	170.68	购买	449,035.12	否
173	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0018041号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城BC栋111	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	103.48	购买	272,241.15	否
174	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0015684号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10号楼109	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	38.67	购买	92,730.52	否
175	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第0021579号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城二期10号楼110	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	38.67	购买	92,730.52	否

序号	房屋产权人	权证号	共有情况	座落（位置）	权利类型	权利性质	用途	面积（平方米）	取得方式	账面价值（元）	是否公益性资产
176	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0021581 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 D 栋 105	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	111.7	购买	267,856.06	否
177	高邮市水务产业投资集团有限公司	苏（2020）高邮市不动产权第 0021586 号	单独所有	高邮市三垛镇三阳现代城 D 栋 106	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	116.22	购买	278,695.20	否
178	高邮市碧水园林绿化工程有限公司	苗圃	-	-	-	-	-	-	购买	848,052.73	否
179	高邮市禹润商贸有限公司	待售商品	-	-	-	-	-	-	购买	3,517,556.47	否
		合计								56,230,485.62	

其中，发行人2020年末存货中的开发成本明细如下：

序号	项目	建设期限	金额（元）
1	学士园小区	2014.8-2017.2	18,638,929.70
	合计		18,638,929.70

其中，发行人2020年末存货中的工程项目建设成本明细如下：

序号	项目	金额（元）
1	水建公司水利建设工程项目建设成本	85,600,554.31
2	润明公司农村用水安装工程项目建设成本	5,023,774.68
3	祥盛公司工程项目建设成本	72,684,912.77
4	碧水园林公司绿化工程项目建设成本	1,472,229.44
5	富康公司工程项目建设成本	10,365,887.31
	合计	175,147,358.51

发行人存货中工程项目建设成本对应项目情况如下：

单位：亿元

序号	项目简称	项目来源	预计总投资额	已投资额	已收到工程款	开工时间	计划竣工时间
1	湘江路改造项目	投标	1.62	0.66	0.47	2019.5	2021.1
2	鹰翔庄园及周边雨污分流综合改造工程	投标	0.1	0.01	0.14	2019.6	2021.6
3	昆山金盛园小区市政后配套工程	投标	0.29	0.15	0.13	2020.2	2021.6
4	周市镇友谊路改造工程	投标	0.11	-	-	2020.4	2021.1
5	千灯污水处理厂（一、二、三期）技术改造项目（事故应急池、中间提升泵房并高效沉淀池、气水反冲洗滤池并接触消毒池并气水反冲洗泵房、技改加药间、技改液体积库）	投标	0.5	0.4	0.36	2020.3	2021.3
6	常熟市农村生活污水治理工程一洪洞水质净化厂（暂名）配套污水传输系统工程一标	投标	0.5	0.1	0.11	2020.4	2021.4
7	常熟市农村生活污水治理工程	投标	0.5	0.12	0.12	2020.6	2021.5
8	浏河镇紫薇苑、闸北村生活污水治理工程	投标	0.11	-	-	2020.5	2021.5
9	平望镇新建二弄到五弄雨污分流综合改造工程	投标	0.15	-	-	2020.8	2021.8
10	新建江南路（娄江北路~G346国道）	投标	0.24	-	-	2020.8	2021.6

	DN1600 给水管道工程5标						
11	农村生活污水新三年治理工程三期（巴城C标）	投标	0.27	0.1	0.12	2020.7	2021.7
12	城东污水处理厂提质增效工程施工	投标	0.21	-	-	2020.9	2021.9
13	开发区支五路项目道路工程	投标	0.18	-	-	2020.9	2021.5
14	相城经济技术开发区实验中学室内装修、市政景观和智能化工程	投标	0.3	-	-	2020.10	2021.2
15	2020年扬州市高邮市甘垛镇高标准农田建设项目	投标	0.16	0.05	0.06	2020.9	2021.6
16	扬州市高邮市临泽镇高标准农田建设项目	投标	0.16	-	-	2020.11	2021.7
17	2020年扬州市高邮市龙虬镇高标准农田建设项目	投标	0.2	-	-	2020.12	2021.12
18	2020年扬州市高邮市三垛镇高标准农田建设项目	投标	0.16		-	2020.12	2021.12
19	扬州市高邮市送桥镇高标准农田建设项目	投标	0.2	-	-	2020.11	2021.11
20	淮河流域及沂沭泗地区2019年旱涝灾后应急治理工程（高邮市境内）	投标	0.27	0.08	0.1	2020.8	2022.3
21	高邮湖控制线庄台漫水闸除险加固工程施工	投标	0.3	0.1	-	2020.10	2021.12
	合计	-	6.53	1.77	1.61	-	-

其中，发行人2020年末存货中的代建成本明细如下：

单位：万元

序号	项目	金额（元）	是否有代建协议
1	盐河两岸项目	190,352.12	是
2	商务大厦南侧地块综合整治	119,424.36	是
3	工程施工-拆迁	100,412.32	是
4	老城区综合整治	100,000.00	是
5	澄子湖拆迁	74,253.64	是
6	西北片区拆迁	48,216.65	是
7	市河马饮塘河沿线整治项目	47,669.73	是
8	邮汉路两侧拆迁项目	38,818.84	是
9	站前路工程	37,711.77	是
10	站前路项目	35,358.88	是
11	一中东侧城中村改造、香沟河改造	33,610.79	是
12	人民医院二期	26,586.77	是

序号	项目	金额（元）	是否有代建协议
13	穿心河（北段）环境及水质达标工程	21,719.45	是
14	19镇级污水配套管网工程	20,821.52	是
15	嘉禾路新巷口城北小学	19,500.96	是
16	运河遗址保护与复兴工程款	19,105.91	是
17	捍海路周边城中村改造	16,398.24	是
18	预付穿心河两岸改造水质达标	15,934.93	是
19	东北片区域供水提标取水工程	13,741.25	是
20	18城市水厂取水口调整工程	11,025.36	是
21	腰庄河整治工程	10,489.57	是
22	18城市一水厂搬迁厂外工程	7,501.15	是
23	西北片区改造	6,343.64	是
24	18高邮湖应急备用水源工程	6,315.12	是
25	城区玉带河月塘河水系整治项目	5,317.06	是
26	东部新城生态水系项目（红旗河综合整治工程）	5,300.75	是
27	16年大寨河整治工程	5,300.16	是
28	15年水投运河东堤改造工程	4,958.77	是
29	19红旗河工程	4,510.38	是
30	抗战纪念广场项目	3,858.26	是
31	中大沟整治	3,830.65	是
32	16年玉带河整治工程	3,473.64	是
33	先锋支河整治	3,459.09	是
34	通扬线高邮段航道整治工程（威高大桥）	3,405.28	是
35	东部新城地下供电管网	3,103.89	是
36	孟城路周边城中村改造	3,016.47	是
37	16年马饮塘河南延活水工程	2,979.69	是
38	14年北澄子河上段区域治理景观绿化及活水截污	2,976.17	是
39	道路工程	2,832.35	是
40	15年南澄子河综合整治工程	2,695.86	是
41	16年腰圩河综合整治工程	2,534.14	是
42	复建高邮州署、人民公园及周边环境整治	2,421.77	是
43	三垛标准厂房	2,358.12	是

序号	项目	金额（元）	是否有代建协议
44	16年腰圩河地下车库及附属	2,229.31	是
45	2020年高邮市城镇污水处理提质增效项目	2,042.89	是
46	抗战纪念广场	1,758.09	是
47	南澄子河东西闸站工程	1,561.14	是
48	2014年度后街后巷	1,411.66	是
49	孟城驿景区扩容工程	1,388.47	是
50	南海五区环境综合整治	1,273.56	是
51	南澄子河香沟河项目	1,232.99	是
52	船闸北路	1,208.86	是
53	16年新沟河综合整治	1,194.67	是
54	13年穿心河一期	1,177.05	是
55	序贤路	1,126.58	是
56	16年纬十二路建设工程	1,113.96	是
57	2016年城区道路照明改造及景观亮化	1,071.62	是
58	馆驿路-文游路交叉口改造	1,060.60	是
59	同心基地展览馆	1,049.24	是
60	东部新城水系工程	1,038.17	是
61	文游路街景整治	1,029.91	是
62	14年穿心河二期工程	1,017.91	是
-	其他	35,814.65	
	合计	1,150,446.76	

发行人存货代建成本对应的主要项目情况如下：

项目名称	建设主体	建设期限	预计总投	已投资	未来投资计划		
					2021 年	2022 年	2023 年及以后
盐河两岸项目	本部	2010-2025	321,918.60	224,653.27	10,000.00	80,000.00	7,265.33
西北片区拆迁	本部	2015-2023	85,586.00	45,000.00	20,000.00	20,000.00	586.00
澄子湖拆迁	本部	2018-2024	120,000.00	69,300.00	20,000.00	20,000.00	10,700.00
抗战纪念广场项目	本部	2020-2023	10,000.00	5,270.80	1,000.00	2,000.00	1,729.20
人民医院二期	本部	2018-2023	115,840.00	74,593.30	20,000.00	20,300.00	946.70
站前路工程	本部	2016-2024	126,100.00	74,280.81	20,000.00	20,000.00	11,819.19
运河遗址保护与复兴工程	运河旅游	2017-2020	40,038.21	40,038.21	-	-	-
穿心河（北段）环境及水质达标工程	运河旅游	2019-2021	34,634.59	34,080.50	554.09	-	-
穿心河（南段）两岸改造水质达标	运河旅游	2019-2023	37,317.40	19,005.68	7,324.69	5,493.52	5,493.51
市河马饮塘河沿线整治项目	运河旅游	2017-2021	49,081.60	47,412.02	1,669.58	-	-
中大沟整治	水务投资	2020-2022	5,941.78	4,154.64	893.57	893.57	-
腰庄河整治工程	水务投资	2019-2022	18,990.00	13,143.70	2,923.15	2,923.15	-
先锋支河整治	水务投资	2020-2022	5,095.70	3,102.59	1,459.06	534.05	-

同心基地展览馆	水务投资	2020-2022	1,682.60	949.10	504.78	228.72	-
高邮湖应急备用水源工程	水务投资	2019-2021	6,814.91	5,688.91	1,126.00	-	-
高邮市城市水厂取水口调整工程	水务投资	2019-2022	14,881.96	9,889.19	2,488.31	2,504.46	-
城市一水厂搬迁厂外工程	水务投资	2019-2023	29,500.00	8,718.01	7,650.00	8,850.00	4,281.99
东北片区域供水提标升级工程-取水工程	水务投资	2017-2022	17,332.41	13,325.07	2,003.67	2,003.67	-
东北片区域供水提标升级工程-扩建工程	水务投资	2018-2022	24,076.71	22,704.28	1,176.65	195.78	-
镇级污水配套管网工程	水务投资	2019-2023	44,000.00	19,167.47	9,637.91	7,597.31	7,597.31
东部新城水系工程	水务投资	2019-2021	5,399.08	4,754.45	644.63		
红旗河工程	水务投资	2019-2023	18,513.08	8,891.18	3,317.42	3,152.24	3,152.24
三垛标准厂房	水务投资	2019-2021	3,500.00	2,635.46	864.54	-	-
清水潭水系河道及管网	水务投资	2016-2022	36,992.00	1,832.35	18,488.23	18,488.23	-
南澄子河东、西闸站	水务投资	2019-2021	2,700.00	1,414.03	1,285.97		-
通扬线高邮段航道整治工程（威高大桥）	水务投资	2019-2022	12,800.00	6,008.12	1,919.05	4,872.83	-
合计	-		1,188,736.63	760,013.14	156,931.30	220,037.53	53,571.47

其中，发行人 2020 年末存货中的待开发土地使用权明细如下：

序号	土地使用权人	土地证号	面积 (m ²)	土地 用途	使用 权类 型	入账 方式	取得 方式	座落	账面价值 (元)	是否 足额 缴纳 出让 金	单价 (元/ m ²)	是否 公益 性资 产	是否 抵押
1	高邮市建设投资发展集团有限公司	邮国用 (2013)第 00932号	2,386.90	商业	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市文游中 路西侧、江苏 银行北侧	14,018,300.00	是	5,873.0 2	否	否
2	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏 (2017)高 邮市不动 产权第 0008329号	41,798.8 0	商服	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市文游台 周边地块	129,162,000.0 0	是	3,090.0 9	否	否
3	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏 (2018)高 邮市不动 产权第 0011182号	5,486.50	商业 金融 用地	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市府前街 201号	65,834,708.00	是	11,999. 40	否	否
4	高邮市建设投资发展集团有限公司	邮国用 (2011)第 02206号	39,795.8 0	商服	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市北澄子 河南岸(屏淮 路两侧)地块	122,961,400.0 0	是	3,089.8 1	否	否
5	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏 (2017)高 邮市不动 产权第 0009247号	7,494.40	商服	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市大淖小 区南侧地块	23,154,400.00	是	3,089.5 6	否	否

序号	土地使用权人	土地证号	面积 (m ²)	土地 用途	使用 权类 型	入账 方式	取得 方式	座落	账面价值 (元)	是否 足额 缴纳 出让 金	单价 (元/ m ²)	是否 公益 性资 产	是否 抵押
6	高邮市建设投资发展集团有限公司	邮国用(2011)第02213号	43,689.70	商服	出让	成本入账	招拍挂	高邮市海潮大桥南侧、盐河东路西侧	135,002,100.00	是	3,090.02	否	否
7	高邮市建设投资发展集团有限公司	邮国用(2014)第0210016号	7,517.70	商业、住宅	出让	成本入账	招拍挂	高邮市海潮路北侧、沿河西路西侧	29,046,000.00	是	3,863.68	否	否
8	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏2017高邮市不动产权第0004612号	58,090.49	商务金融用地	出让	成本入账	招拍挂	高邮市健民路南侧、绿扬北路西侧	225,626,775.00	是	3,884.06	否	否
9	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏2017高邮市不动产权第0004613号	61,832.04	商务金融用地	出让	成本入账	招拍挂	高邮市邮城大道东侧、健民路南侧	239,891,595.00	是	3,879.73	否	否
10	高邮市建设投资发展集团有限公司	邮国用(2009)第01362号	10,249.50	商业	出让	成本入账	招拍挂	高邮市南门大街158号	18,450,000.00	是	1,800.09	否	否
11	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏(2016)高邮市不动产权第0028786号	53,721.08	商务金融用地	出让	成本入账	招拍挂	高邮市海潮东路北侧、绿扬北路西侧	207,699,500.00	是	3,866.26	否	是

序号	土地使用权人	土地证号	面积 (m ²)	土地 用途	使用 权类 型	入账 方式	取得 方式	座落	账面价值 (元)	是否 足额 缴纳 出让 金	单价 (元/ m ²)	是否 公益 性资 产	是否 抵押
1 2	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏 (2016)高 邮市不动 产权第 0028789号	51,865.0 8	商务 金融 用地	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市健民路 南侧、绿扬北 路西侧	200,335,000.0 0	是	3,862.6 2	否	是
1 3	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏 (2018)高 邮市不动 产权第 0016599号	31,844.2 6	商务 金融 用地	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市清水潭 北路南侧	300,210,000.0 0	是	9,427.4 4	否	是
1 4	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏 (2018)高 邮市不动 产权第 0017219号	19,101.9 0	城镇 住宅 用地	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市捍海路 东侧、玉水路 南侧1号地块	194,840,000.0 0	是	10,200. 03	否	是
1 5	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏 (2018)高 邮市不动 产权第 0017220号	23,285.0 0	其他 商服 用地	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市邮都路 西侧丁庄村丁 庄组	237,510,000.0 0	是	10,200. 13	否	是
1 6	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏 (2018)高 邮市不动 产权第 0017220号	36,434.1 0	其他 商服 用地	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市邮都路 西侧、簪江路 北侧	465,630,000.0 0	是	12,780. 06	否	是

序号	土地使用权人	土地证号	面积 (m ²)	土地 用途	使用 权类 型	入账 方式	取得 方式	座落	账面价值 (元)	是否 足额 缴纳 出让 金	单价 (元/ m ²)	是否 公益 性资 产	是否 抵押
		权第 0017195 号											
1 7	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏 (2018) 高 邮市不动 产权第 0020502 号	土地 26352.49 , 房屋 12827.77	其他 商服 用地	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市文游南 路东侧、簪江 路北侧	305,628,969.0 0	是	7,800.5 9	否	是
1 8	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏 (2018) 高 邮市不动 产权第 0017196 号	7,303.70	商务 金融 用地	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市珠光路 西侧、邗江路 北侧	74,500,000.00	是	10,200. 31	否	否
1 9	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏 (2018) 高 邮市不动 产权第 0017192 号	12,931.3 0	商务 金融 用地	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市城南新 区中心大道北 侧、鸿兴路东 侧	96,990,000.00	是	7,500.4 1	否	否
2 0	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏 (2018) 高 邮市不动 产权第 0017218 号	2,806.70	商务 金融 用地	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市城南新 区中心大道北 侧、新 17 路西 侧	21,060,000.00	是	7,503.4 7	否	否

序号	土地使用权人	土地证号	面积 (m ²)	土地用途	使用权类型	入账方式	取得方式	座落	账面价值 (元)	是否足额 缴纳 出让金	单价 (元/ m ²)	是否 公益 性资产	是否 抵押
21	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏(2016)高邮市不动产权第0029094号	40,251.41	商务金融用地	出让	成本入账	招拍挂	高邮市邮城大道东侧、海潮东路北侧地块	155,078,975.00	是	3,852.76	否	是
22	高邮市建设投资发展集团有限公司	苏(2020)高邮市不动产权第0001504号	47,627.90	城镇住宅用地	出让	成本入账	招拍挂	高邮市G233西侧、镜花路南侧	515,103,000.00	是	10,815.15	否	是
23	高邮市建设投资发展集团有限公司	苏(2020)高邮市不动产权第0006099号	9,616.89	其他商服用地	出让	成本入账	招拍挂	高邮市镜花路北侧、丰瑞路东侧	104,013,035.08	是	10,815.66	否	是
24	高邮市建设投资发展集团有限公司	苏(2020)高邮市不动产权第0006100号	9,510.51	其他商服用地	出让	成本入账	招拍挂	高邮市镜花路北侧、丰瑞路东侧	102,862,464.92	是	10,815.66	否	否
25	高邮市建设投资发展集团有限公司	苏(2020)高邮市不动产权第0001560号	28,938.40	其他商服用地	出让	成本入账	招拍挂	高邮市邮汉路南侧、丰瑞路东侧	313,017,000.00	是	10,816.67	否	是

序号	土地使用权人	土地证号	面积 (m ²)	土地 用途	使用 权类 型	入账 方式	取得 方式	座落	账面价值 (元)	是否 足额 缴纳 出让 金	单价 (元/ m ²)	是否 公益 性资 产	是否 抵押
26	高邮市建设投资发展集团有限公司	苏(2020)高邮市不动产权第0001788号	23,203.30	商务金融用地	出让	成本入账	招拍挂	高邮市海潮东路南侧、丰瑞路东侧	250,959,500.00	是	10,815.68	否	是
27	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏(2019)高邮市不动产权第0007293号	18,975.80	商务金融用地	出让	成本入账	招拍挂	高邮市武安路南侧、盐河东路西侧	211,000,000.00	是	11,119.43	否	是
28	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏(2020)高邮市不动产权第0019391号	16,352.63	其他商服用地	出让	成本入账	招拍挂	高邮市新河路北侧、盐河东侧	176,872,127.41	是	10,816.13	否	是
29	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏(2020)高邮市不动产权第0019392号	22,859.78	其他商服用地	出让	成本入账	招拍挂	高邮市新河路北侧、盐河东侧	247,254,290.04	是	10,816.13	否	是
30	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏(2020)高邮市不动产权第0019391号	16,260.31	其他商服用地	出让	成本入账	招拍挂	高邮市新河路北侧、盐河东侧	175,873,582.55	是	10,816.13	否	是

序号	土地使用权人	土地证号	面积 (m ²)	土地 用途	使用 权类 型	入账 方式	取得 方式	座落	账面价值 (元)	是否 足额 缴纳 出让 金	单价 (元/ m ²)	是否 公益 性资 产	是否 抵押
		权第 0019393号											
31	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏 (2019)高 邮市不动 产权第 0007280号	80,288.9 0	商务 金融 用地	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市周庄路 北侧、盐河东 侧	888,000,000.0 0	是	11,060. 06	否	是
32	高邮市运河旅游文化投资有限公司	邮国用 (2012)第 07604号	66,400.7 0	商业	出让	成本 入账	招拍 挂	蝶园南路西 侧、马饮塘河 北侧1号地块	205,186,300.0 0	是	3,090.1 2	否	是
33	高邮市运河旅游文化投资有限公司	邮国用 (2012)第 07657号	65,299.3 0	商业	出让	成本 入账	招拍 挂	蝶园南路西 侧、马饮塘河 北侧2号地块	201,777,000.0 0	是	3,090.0 3	否	是
34	高邮市运河旅游文化投资有限公司	邮国用 (2013)第 074470号	41,739.1 0	商业	出让	成本 入账	招拍 挂	市中山南路西 侧、中市口农 贸市场南侧	156,530,000.0 0	是	3,750.2 0	否	否
35	高邮市运河旅游文化投资有限公司	邮国用 (2013)第 09124号	64,454.5 0	商业	出让	成本 入账	招拍 挂	市御码头南 侧、运堤西路 西侧	243,960,000.0 0	是	3,785.0 0	否	否
36	高邮市运河旅游文化投资有限公司	邮国用 (2013)第 09125号	36,285.1 0	商业	出让	成本 入账	招拍 挂	市运堤西路西 侧、祭水坛北 侧	138,060,000.0 0	是	3,804.8 7	否	否

序号	土地使用权人	土地证号	面积 (m ²)	土地用途	使用权类型	入账方式	取得方式	座落	账面价值 (元)	是否足额 缴纳 出让金	单价 (元/ m ²)	是否 公益 资产	是否 抵押
37	高邮市运河旅游文化投资有限公司	邮国用(2013)第09127号	38,833.40	商业	出让	成本入账	招拍挂	市漫盘坝南侧、运堤西路西侧	146,380,000.00	是	3,769.44	否	否
38	高邮市水务产业投资集团有限公司	邮国用(2013)第09606号	57,248.50	商业	出让	成本入账	招拍挂	市运堤西路西侧、祭水坛南侧	142,080,000.00	是	2,481.81	否	否
39	高邮市水务产业投资集团有限公司	江苏2018高邮市不动产权第0010857号	36,140.40	城镇住宅用地	出让	成本入账	招拍挂	高邮市捍海路东侧、玉水路南侧2号地块	368,636,849.87	是	10,200.13	否	否
40	高邮市水务产业投资集团有限公司	江苏2018高邮市不动产权第0010872号	13,411.90	城镇住宅用地	出让	成本入账	招拍挂	高邮市捍海路东侧、玉水路南侧2号地块	136,803,150.13	是	10,200.13	否	是
41	高邮市水务产业投资集团有限公司	江苏2018高邮市不动产权第0010867号	4,416.00	商业金融用地	出让	成本入账	招拍挂	高邮市广播电视台南侧	45,040,000.00	是	10,199.28	否	否
42	高邮市邮地实业投资有限公司	江苏(2018)高邮市不动产权证第0017191	13,582.20	其他商服	出让	成本入账	招拍挂	高邮市捍海路西侧、邮汉路北侧	156,540,000.00	是	11,525.38	否	是

序号	土地使用权人	土地证号	面积 (m ²)	土地 用途	使用 权类 型	入账 方式	取得 方式	座落	账面价值 (元)	是否 足额 缴纳 出让 金	单价 (元/ m ²)	是否 公益 性资 产	是否 抵押
43	高邮市邮地实业投资有限公司	江苏 (2018) 高 邮市不动 产权证第 0017194	14,939.6 0	其他 商服	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市邮都路 西侧、碧水新 城南侧	192,390,000.0 0	是	12,877. 85	否	是
44	高邮市泓瑞水利建设有限公司	江苏 (2016) 高 邮市不动 产权第 0000121 号	10,000.0 0	商务 金融用 地	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市运河西 岸邵家沟段 2 号	36,896,984.38	是	3,689.7 0	否	是
45	高邮市泓瑞水利建设有限公司	江苏 (2016) 高 邮市不动 产权第 0000122 号	10,000.0 0	商务 金融用 地	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市运河西 岸邵家沟段 2 号	36,896,984.38	是	3,689.7 0	否	是
46	高邮市泓瑞水利建设有限公司	江苏 (2016) 高 邮市不动 产权第 0000128 号	10,000.0 0	商务 金融用 地	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市运河西 岸邵家沟段 2 号	36,896,984.38	是	3,689.7 0	否	是
47	高邮市泓瑞水利建设有限公司	江苏 (2018) 高 邮市不动	16,666.9 0	商务 金融用 地	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市运河西 岸邵家沟段 2 号	61,495,834.90	是	3,689.7 0	否	是

序号	土地使用权人	土地证号	面积 (m ²)	土地 用途	使用 权类 型	入账 方式	取得 方式	座落	账面价值 (元)	是否 足额 缴纳 出让 金	单价 (元/ m ²)	是否 公益 性资 产	是否 抵押
		权第 0018045 号											
4 8	高邮市泓瑞水利建设有限公司	江苏 (2018) 高 邮市不动产 权第 0018046 号	11,115.6 0	商务 金融 用地	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市运河西 岸邵家沟段 2 号	41,013,211.96	是	3,689.7 0	否	是
4 9	高邮市泓瑞水利建设有限公司	江苏 (2016) 高 邮市不动产 权第 0000120 号	16,667.0 0	商务 金融 用地	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市运河西 岸邵家沟段 4 号	61,501,178.92	是	3,690.0 0	否	否
5 0	高邮市泓瑞水利建设有限公司	江苏 (2016) 高 邮市不动产 权第 0000125 号	16,667.0 0	商务 金融 用地	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市运河西 岸邵家沟段 4 号	61,501,178.92	是	3,690.0 0	否	否
5 1	高邮市泓瑞水利建设有限公司	江苏 (2016) 高 邮市不动产 权第 0000554 号	25,758.1 9	商务 金融 用地	出让	成本 入账	招拍 挂	高邮市运河西 岸邵家沟段 4 号	95,047,642.16	是	3,690.0 0	否	是

序号	土地使用权人	土地证号	面积 (m ²)	土地用途	使用权类型	入账方式	取得方式	座落	账面价值 (元)	是否足额 缴纳 出让金	单价 (元/ m ²)	是否 公益 性资产	是否 抵押
52	高邮市泓瑞水利建设有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0003168号	33,384.82	商务金融用地	出让	成本入账	招拍挂	高邮市运河西岸邵家沟段6号	123,183,239.51	是	3,689.80	否	是
53	高邮市泓瑞水利建设有限公司	苏(2021)高邮市不动产权第0003169号	32,084.89	商务金融用地	出让	成本入账	招拍挂	高邮市运河西岸邵家沟段6号	118,386,760.49	是	3,689.80	否	是
54	高邮市泓瑞水利建设有限公司	邮国用(2014)第02879号	33,918.70	商业	出让	成本入账	招拍挂	高邮市运堤西路西侧、运河二桥北侧	84,181,348.25	是	2,481.86	否	否
55	高邮市泓瑞水利建设有限公司	邮国用(2014)第02880号	28,941.50	商业	出让	成本入账	招拍挂	市运堤西路西侧、运河二桥北侧	71,828,651.75	是	2,481.86	否	否
56	高邮市泓瑞水利建设有限公司	邮国用(2014)第02875号	24,221.00	商业	出让	成本入账	招拍挂	高邮市运堤御码头北侧、运堤西路西侧	60,114,933.43	是	2,481.93	否	否
57	高邮市泓瑞水利建设有限公司	邮国用(2014)第02878号	26,469.30	商业	出让	成本入账	招拍挂	高邮市御码头北侧、运堤西路西侧	65,695,066.57	是	2,481.93	否	否
58	高邮市泓瑞水利建设有限公司	江苏(2017)高邮市不动产	37,606.1	商务金融用地	出让	评估值入账	划转	高邮市石工头西滩	345,340,000.00	是	9,183.08	否	否

序号	土地使用权人	土地证号	面积 (m ²)	土地 用途	使用 权类 型	入账 方式	取得 方式	座落	账面价值 (元)	是否 足额 缴纳 出让 金	单价 (元/ m ²)	是否 公益 性资 产	是否 抵押
		权第 0008368 号											
5 9	高邮市泓瑞水利建设有限公司	江苏 (2017) 高 邮市不动产 权第 0008366 号	32,164.1	商务 金融 用地	出让	评估 值入 账	划转	高邮市石工头 西滩	295,360,000.0 0	是	9,183.0 8	否	否
6 0	高邮市泓瑞水利建设有限公司	江苏 (2016) 高 邮市不动产 权第 0000660 号	23,884.5 7	商务 金融 用地	出让	评估 值入 账	划转	高邮市石工头 西滩 1 号地块	188,660,000.0 0	是	7,898.8 2	否	否
6 1	高邮市泓瑞水利建设有限公司	江苏 (2016) 高 邮市不动产 权第 0000663 号	24,465.4 3	商务 金融 用地	出让	评估 值入 账	划转	高邮市石工头 西滩 2 号地块	193,250,000.0 0	是	7,898.9 0	否	否
		合计	1,724,63 9.07						10,358,218,02 2.00				

(2) 货币资金

发行人的货币资金以银行存款为主。2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人货币资金余额分别为101,103.25万元、129,589.59万元、295,802.70万元和311,600.88万元。2018年末和2019年末，发行人货币资金余额占总资产的比例较为稳定，分别为4.45%和5.13%。2020年末，发行人货币资金余额占总资产的比例呈现增长态势，占总资产比例为9.45%，货币自己同比增幅128.26%。主要系发行人取得借款和发行债券收到的现金大幅增加所致。

截至2021年9月末，发行人货币资金明细如下：

单位：万元、%

项目	2021年9月末	
	账面金额	占比
库存现金	1.43	0.00
银行存款	252,136.57	80.92
其他货币资金	59,462.88	19.08
合计	311,600.88	100.00

(3) 其他应收款

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人的其他应收款余额分别为80,144.09万元、174,134.48万元、178,752.50万元和174,817.82万元。发行人其他应收款主要是为往来款、政府机构代垫工程项目款及拆迁款，总体来说风险较小。

截至2019年末，发行人其他应收款余额中欠款金额前五名的单位合计130,569.39万元，占其他应收款余额的比例74.98%，具体情况如下：

截至2019年末发行人其他应收款前五名

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占比	款项性质	与发行人关系
1	高邮市财政局	67,500.73	38.76	往来款	非关联方
2	高邮市振驿新农村建设投资发展有限公司	20,000.00	11.49	往来款	非关联方
3	扬州市科丰高新产业投资开发集团有限公司	22,500.00	12.92	往来款	非关联方
4	保华地产（江苏）有限公司	10,736.02	6.17	往来款	关联方
5	高邮市房管局	9,832.63	5.65	往来款	非关联方
合计		130,569.39	74.98		

截至2020年末，发行人其他应收款余额中欠款金额前五名的单位合计103,817.32万元，占其他应收款余额的比例58.08%。其中，发行人政府类应收款占比为19.49%，具体情况如下：

截至2020年末发行人其他应收款前五名

单位：万元、%

序号	欠款单位	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
1	高邮市财政局	往来款	30,895.08	1年以内	17.28	
2	高邮市振驿新农村建设投资发展有限公司	往来款	24,000.00	1年以内	13.43	
3	扬州科丰高新产业投资开发集团有限公司	往来款	23,000.00	1年以内 /1-2年	12.87	400.00

4	高邮市水利局	往来款	15,186.21	1年以内	8.50	
5	保华地产（江苏）有限公司	往来款	10,736.03	1-2年/3年以上	6.01	
合计			103,817.32		58.08	400.00

截至2021年9月末，发行人其他应收款余额中欠款金额前五名的单位合计80,417.56万元，占其他应收款余额的比例46.00%，具体情况如下：

截至2021年9月末发行人其他应收款前五名

单位：万元、%

序号	欠款单位	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例
1	高邮市交通产业投资集团有限公司	往来款	21,000.00	1年以内	12.01
2	扬州科丰高新产业投资开发集团有限公司	往来款	21,000.00	1-2年/2-3年	12.01
3	高邮市财政局	往来款	14,285.67	1年以内/1-2年/3年以上	8.17
4	高邮市水利局	往来款	12,395.86	1年以内/1-2年/2-3年	7.09
5	保华地产（江苏）有限公司	往来款	11,736.03	1-2年/2-3年/3年以上	6.71
合计			80,417.56		46.00

① 对政府性应收款项的说明

截至2020年末，发行人对高邮市财政局的其他应收款为30,895.08万元，占全部其他应收款的17.11%，为经营性其他应收款。发行人此项应收款项符合《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进

进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）等关于地方政府债务管理的有关规定，具体如下：

1) 根据《中华人民共和国预算法（2014年修正）》，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。除前述规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。

高邮市财政局向发行人所借款项中部分为发行人闲置资金，该类款项未被列入政府性债务范围，故不属于政府性债务。经核查，截至2020年末发行人存量债务中不存在地方政府债务，因此不存在高邮市财政局通过发行人举借债务的情况。

2) 根据《中华人民共和国预算法（2014年修正）》，除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。

高邮市财政局不存在为发行人所欠债务提供担保的情况。

3) 《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）主要对地方政府举债融资机制、负债规模、预算管理以及风险化解等方面进行了规定。针对该文件要求的核查如下：1、经查阅截至2018年末的《地方政府融资平台全口径融资统计表》，发行人子公司水务投资不在政府融资平台名单内，不履行政府融资职能，

不存在新增政府债务的情形。2、发行人对高邮市财政局为经营性其他应收款，该类款项未被列入政府性债务范围，不属于地方政府债务。

4) 在国发〔2014〕43号的基础上，针对《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）的核查如下：1、经核查公司截至2020年末的有息负债情况，公司举借有息债务主要通过自身信用及偿付能力，内部和外部增信措施主要为资产抵质押和第三方担保，不存在由地方政府及其部门提供违规担保的情况。2、经核查公司报告期内的所有者权益变动情况，不存在将公益性资产和储备土地作为资本注入公司的情况。

5) 《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）明确规定地方政府及其部门不得通过政府购买服务向金融机构、融资租赁公司等非金融机构进行融资，不得以任何方式虚构或超越权限签订应付（收）账款合同帮助融资平台公司等企业融资。高邮市财政局所欠发行人款项系由基础设施建设业务真实产生，不存在虚构情形，不属于政府融资行为，因此不属于地方政府债务。

综上所述，发行人对高邮市财政局的应收款项符合地方政府债务管理的有关规定。

② 其他应收款分类情况

公司划分经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据主要是：将与发行人主营业务和其他业务直接相关、为支持发行人

业务发展而直接形成的代垫工程款、代垫拆迁款以及日常业务开展过程中产生的备用金、保证金等其他应收款定性为经营性其他应收款；将与发行人业务发展不直接相关或无关的资金拆借等其他应收款定性为非经营性其他应收款。

截至2020年末，其他应收款按照经营性、非经营性分类情况如下：

单位：万元、%

性质	余额	占比
经营性	56,817.32	54.73
非经营性	47,000.00	45.27
合计	103,817.32	-

截至2020年末，发行人非经营性其他应收款为47,000.00万元，占发行人2020年末资产总额的比例为1.50%，非经营性其他应收款占发行人资产总额比重较低，对发行人偿债能力影响较小。公司非经营性其他应收款主要明细如下：

单位：万元、%

序号	欠款单位	余额	占比	形成原因	与发行人关系	欠款年限	回款安排	报告期内回款情况
1	扬州科丰高新产业投资开发有限公司	23,000.00	30.00	往来款	非关联方	1年以内	未来5年内偿还	-
2	高邮市振驿新农村建设投资发展有限公司	24,000.00	28.75	往来款	非关联方	1年以内/1-2年	未来5年内偿还	80,000.00

合计	47,000.00	58.75	-	-	-	-	80,000.00
----	-----------	-------	---	---	---	---	-----------

③其他应收款性质的认定依据

1) 截至 2020 年末，发行人经营性其他应收款主要明细如下：

单位：万元、%

序号	欠款单位	余额	占比	形成原因
1	高邮市财政局	30,895.08	29.76	代垫项目款项
2	高邮市水利局	15,186.21	14.63	代垫项目款项
3	保华地产（江苏）有限公司	10,736.03	10.34	暂借项目款
	合计	56,817.32	54.73	

i 发行人对高邮市财政局的其他应收款主要系发行人子公司水务投资分批次垫付的水利基础设施建设工程款项，具体包括高邮市承志河综合整治工程、高邮市长生沟综合整治工程、高邮市月塘河综合整治工程等项目，立项主体均为水务投资。发行人仅提供上述项目的委托建设服务，项目的实际建造成本最终由高邮市财政局承担，因此发行人将前期项目建设支出记入“其他应收款”。此类项目未来高邮市财政局会对发行人项目前期支付款项进行回款，冲抵此类其他应收款；发行人不结转此类其他应收款至主营业务成本，不确认主营业务收入。上述垫付款项是水务投资在基础设施建设过程中产生的、与其经营业务相关的款项，故认定为经营性其他应收款。

ii 发行人对高邮市水利局的其他应收款主要系发行人子公司水务投资分批次垫付的水利基础设施建设工程款项，立项主体均为水务投资。发行人仅提供水利基础设施建设工程项目的委托建设服务，项目的实际建造成本最终由高邮市水利局承担，因此发行人将前期项目建设支出记入“其他应收款”。此类项目未来高邮市水利局会

对发行人项目前期支付款项进行回款，冲抵此类其他应收款；发行人不结转此类其他应收款至主营业务成本，不确认主营业务收入。上述垫付款项是水务投资在基础设施建设过程中产生的、与其经营业务相关的款项，故认定为经营性其他应收款。

iii 发行人对保华地产（江苏）有限公司其他应收款的产生原因为：保华地产（江苏）有限公司（曾用名扬州保华建丰置业有限公司）为发行人出资占比 15%的房地产开发项目的项目公司，发行人与华君地产（扬州）有限公司（曾用名扬州保华置业有限公司）及高邮市裕丰资产管理有限公司成立合资公司，以合资公司名义共同开发房地产项目，合资公司依据合作开发协议向发行人借资用于房地产开发项目，发行人作为高邮市重要的基础设施建设主体，引入社会资本方参与城市建设，上述暂借项目款是与发行人经营业务相关的款项，故认定为经营性其他应收款。

③ 非经营性其他应收款的偿债安排

i 扬州科丰高新产业投资开发有限公司作为高邮市的国有企业，注册资本 114,500 万元人民币，控股股东高邮市国有资产管理中心（持股比例 100%），实际控制人高邮市人民政府。根据未经审计的财务报表，截至 2020 年 12 月 31 日，扬州科丰高新产业投资开发有限公司总资产为 1,334,506.40 万元，负债总额为 874,425.60 万元，净资产为 460,080.79 万元；2020 年度实现营业收入 32,722.50 万元，实现净利润 4,120.58 万元。截至 2020 年末，发行人对扬州科丰高新产业投资开发有限公司的其他应收款为 23,000.00 万元，账龄主要为 1

年以内和 1-2 年，系与其产生的资金往来款，解决了其临时性资金短缺问题，具有合理性和必要性。报告期内，扬州科丰高新产业投资开发有限公司在与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，不存在严重违约现象。报告期内扬州科丰高新产业投资开发有限公司累计回款金额 30,000.00 万元，根据扬州科丰高新产业投资开发有限公司出具的还款资金安排函，剩余款项计划 5 年内陆续回款。

ii 高邮市振驿新农村建设投资发展有限公司作为高邮市的国有企业，注册资本 50,000 万元人民币，控股股东高邮市国有资产管理中心（持股 100%），实际控制人高邮市人民政府。根据未经审计的财务报表，截至 2021 年 3 月 31 日，高邮市振驿新农村建设投资发展有限公司总资产为 430,243.96 万元，负债总额为 319,861.71 万元，净资产为 110,382.24 万元；2020 年度实现营业收入 95.95 万元，实现净利润 2,481.92 万元。截至 2020 年末，发行人对高邮市振驿新农村建设投资发展有限公司的其他应收款为 24,000.00 万元，账龄主要为 1 年以内，系与其产生的资金往来款，解决了其临时性资金短缺问题，具有合理性和必要性。报告期内，高邮市振驿新农村建设投资发展有限公司在与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，不存在严重违约现象。根据高邮市振驿新农村建设投资发展有限公司出具的还款资金安排函，剩余款项计划 5 年内陆续回款。

⑤非经营性其他应收款的决策权限、程序和定价机制

根据《董事会议事规则》的约定，公司对外发生非经营性资金往来时，由董事会决定。如涉及与关联方的非经营性资金往来，还需符合公司《关联交易管理制度》的规定。

发行人发生的非经营性往来事项履行了相应的审批程序，签订了相应的借款协议，符合公司规章制度，不存在违规资金占用的情形。本次债券存续期内，发行人将加强日常资金监管，严格控制新增非经营性往来占款或资金拆借，并将对已发生的非经营性往来占款尽快收回。对于经营过程中确需发生的资金往来，将严格按照公司制度规定进行内部决策和审批。

（4）预付账款

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人的预付账款余额分别为47,978.55万元、59,204.37万元、215,667.85万元和153,816.84万元。2020年末，发行人的预付款项为215,667.85万元，占资产总额的6.89%，较2019年末增加了156,463.49万元，增幅264.28%，主要系部分业务需要预付工程款增加所致。

（5）应收账款

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人的应收账款余额分别为42,376.38万元、42,161.92万元、52,242.28万元和47,340.89万元。2020年末，发行人的应收账款为52,242.28万元，占资产总额的1.67%，较2019年末增加了10,080.36万元，增幅23.91%。

截至2019年末发行人应收账款前五名

单位：万元、%

序号	债务人名称	余额	账龄	占比	款项性质	与发行人关系
1	高邮市财政局	30,090.44	1-2年/2-3年	70.84	工程项目款	非关联方
2	苏州吴江太湖新城市政公用局	2,921.69	1年以内/1-2年	6.88	工程施工款	非关联方
3	吴江市盛泽水处理发展有限公司	1,240.00	1年以内	2.92	工程施工款	非关联方
4	苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处	903.00	1年以内	2.13	工程施工款	非关联方
5	吴江盛泽城区投资发展有限公司	816.00	1年以内	1.92	工程施工款	非关联方
合计		35,971.13		84.69		

截至2020年末发行人应收账款前五名

单位：万元、%

序号	债务人名称	余额	账龄	占比	款项性质	与发行人关系
1	高邮市财政局	30,090.44	2-3年/3年以上	57.21	工程项目款	非关联方
2	高邮市新源水务建设有限公司	10,065.84	1年以内	19.14	工程施工款	非关联方
3	高邮粤海水务有限公司	2,145.74	1年以内	4.08	工程施工款	关联方
4	苏州吴江太湖新城市政公用局	1,410.54	1-2年	2.68	工程施工款	非关联方
5	吴江经济技术开发区建设局	948.47	1年以内	1.8	工程施工款	非关联方
合计		44,661.03		84.91		

截至2021年9月末发行人应收账款前五名

单位：万元、%

序号	债务人名称	余额	账龄	占比	款项性质	与发行人关系
----	-------	----	----	----	------	--------

1	高邮市财政局	30,090.44	3年以上	63.56	工程项目款	非关联方
2	高邮市新源水务建设有限公司	7,581.44	1年以内	16.01	工程施工款	非关联方
3	高邮粤海水务有限公司	1,737.95	1年以内	3.64	工程施工款	关联方
4	苏州吴江太湖新城市政公用局	930.31	3年以上	1.97	工程施工款	非关联方
5	吴江经济技术开发区建设局	1,046.19	1年以内	2.21	工程施工款	非关联方
合计		41,386.33		87.42		

截至2021年9月末，公司应收账款前五大欠款方累计欠款金额为41,386.33万元，占应收账款总额的87.42%，欠款较为集中。其中应收高邮市财政局和高邮市新源水务建设有限公司为基础设施建设项目款项，应收高邮粤海水务有限公司、苏州吴江太湖新城市政公用局和吴江经济技术开发区建设局为工程施工欠款，各欠款方资信良好，款项回收风险较低。

(6) 其他流动资产

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人的其他流动资产余额分别为17,100.48万元、4,366.25万元、9,376.54万元和1,147.66万元。2020年末，发行人的其他流动资产占资产总额的0.30%，较2019年末增加了5,010.30万元，增幅114.75%，主要是2020年发行人理财产品大幅增加所致。

(7) 可供出售金融资产

2018年末、2019年末、2020年末，发行人的可供出售金融资产余额分别为5,340.00万元、5,588.73万元、5,140.00万元。2020年末，发行人的可供出售金融资产占资产总额的0.16%，较2019年减少了448.73万元，降幅8.03%，基本保持稳定。

（8）长期应收款

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人的长期应收款余额分别为300.00万元、3,372.00万元、10,694.95万元和10,694.95万元。2020年末，发行人的长期应收款较2019年增加了7,322.95万元，增幅217.17%，主要是融资租赁保证金增加所致。

（9）长期股权投资

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人的长期股权投资余额分别7,837.92万元、7,362.49万元、9,232.19万元和10,517.07万元。2020年末，发行人的长期股权投资金额占资产总额的0.29%，较2019年增加了1,869.70万元，增幅25.39%。

（10）投资性房地产

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人的投资性房地产分别为62,453.03万元、61,318.97万元、56,964.35万元和56,103.58万元，占非流动资产比例分别为56.72%、47.61%、34.52%和32.35%。主要包括高邮商务大厦37,437.12万元（房屋产权证尚在办理中）和购入并对外出租的门面房19,527.23万元。门面房权证明细如下表：

序号	房屋产权人	权证号	座落（位置）	取得方式	面积（平方米）	账面价值	入账方式	是否公益性资产	是否抵押
1	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0024192号	高邮市文游中路173号	购买	土地：251.25 m ² /房屋：1065.06 m ²	80处房产账面价值 195,272,279.69元	成本法	否	否
2	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028668号	高邮市府前街玉带园10-106	购买	土地：34.10 m ² /房屋：213.33 m ²		成本法	否	否
3	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028678号	高邮市金桥路桥西侧	购买	土地：2524 m ² /房屋：668.23 m ²		成本法	否	否
4	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028694号	高邮市新华园18幢	购买	土地：1326.72 m ² /房屋：2251.28 m ²		成本法	否	否
5	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028695号	高邮市琵琶路73-10号	购买	土地：275.30 m ² /房屋：732.20 m ²		成本法	否	否
6	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028696号	高邮市龙祥商业中心3-22-1	购买	土地：35.74 m ² /房屋：66.10 m ²		成本法	否	否
7	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028697号	高邮市通湖路110-B2	购买	土地：48.90 m ² /房屋：307.87 m ²		成本法	否	否

序号	房屋产权人	权证号	座落（位置）	取得方式	面积（平方米）	账面价值	入账方式	是否公益性资产	是否抵押
8	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028698号	高邮市佳醇路148号	购买	土地：718.10 m ² /房屋：2291.26 m ²		成本法	否	否
9	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028700号	高邮市龙祥商业中心（商住）4-5	购买	土地：42.10 m ² /房屋：129.47 m ²		成本法	否	否
10	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028772号	高邮市傅公桥菜场南	购买	土地：133.4 m ² /房屋：252.15 m ²		成本法	否	否
11	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028775号	高邮市南海小宝塔续健3幢1层东至西第五、六室	购买	土地：58.50 m ² /房屋：130.46 m ²		成本法	否	否
12	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028776号	高邮市南海路2号108-112室	购买	土地：36.30 m ² /房屋：216.76 m ²		成本法	否	否
13	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028779号	高邮市玉带园16幢504室	购买	土地：7.30 m ² /房屋：45.20 m ²		成本法	否	否
14	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028780号	高邮市府前街玉带园9幢第4、5室	购买	土地：25.90 m ² /房屋：159.16 m ²		成本法	否	否

序号	房屋产权人	权证号	座落（位置）	取得方式	面积（平方米）	账面价值	入账方式	是否公益性资产	是否抵押
15	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028794号	高邮市新华村兴农组	购买	土地：767.34 m ² /房屋：933.31 m ²	80处房产账面价值 195,272,279.69元	成本法	否	否
16	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028833号	高邮市烟雨园一区9幢09-10	购买	土地：17.40 m ² /房屋：64.61 m ²		成本法	否	否
17	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028834号	高邮市商业步行街6幢5-12号	购买	土地：382.50 m ² /房屋：1123.62 m ²		成本法	否	否
18	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028835号	高邮市体育场巷24号	购买	土地：2361.32 m ² /房屋：3997.54 m ²		成本法	否	否
19	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028836号	高邮市府前街91号	购买	土地：746.17 m ² /房屋：73.82 m ²		成本法	否	否
20	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028862号	高邮市文游中路166号	购买	土地：179.90 m ² /房屋：1019.44 m ²		成本法	否	否
21	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028864号	高邮市宋庄烟雨小区11-403	购买	土地：20.60 m ² /房屋：111.04 m ²		成本法	否	否

序号	房屋产权人	权证号	座落（位置）	取得方式	面积（平方米）	账面价值	入账方式	是否公益性资产	是否抵押
22	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028908号	高邮市文游中路98号	购买	土地：251.20 m ² /房屋：1377.34 m ²		成本法	否	否
23	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028909号	高邮市蚕种场综合房二期11号（文游南路）	购买	土地：43.05 m ² /房屋：83.98 m ²		成本法	否	否
24	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028941号	高邮市通湖路111号	购买	土地：272.59 m ² /房屋：181.40 m ²		成本法	否	否
25	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028956号	高邮经济开发区泰发路55号	购买	土地：3585.30 m ² /房屋：2789.05 m ²		成本法	否	否
26	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028973号	高邮市东后街16号	购买	土地：26.2 m ² /房屋：108.85 m ²		成本法	否	否
27	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0028976号	高邮市佳禾路1号	购买	土地：4200.63 m ² /房屋：6819.40 m ²		成本法	否	否
28	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029025号	高邮市东后街17号-1	购买	土地：44.3 m ² /房屋：87.45 m ²		成本法	否	否

序号	房屋产权人	权证号	座落（位置）	取得方式	面积（平方米）	账面价值	入账方式	是否公益性资产	是否抵押
29	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029029号	高邮市菊花西巷2号	购买	土地：25.85 m ² /房屋：88.14 m ²	80处房产账面价值195,272,279.69元	成本法	否	否
30	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029059号	高邮市文游北路三角区8号由北向南4号	购买	土地：39.83 m ² /房屋：68.31 m ²		成本法	否	否
31	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2019）高邮市不动产权第0010319号	高邮市府前街201号	购买	土地：2517.69 m ² /房屋：1913.45 m ²		成本法	否	是
32	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029105号	高邮市文化宫路10号101室	购买	土地：25 m ² /房屋：70.02 m ²		成本法	否	否
33	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029129号	高邮市新华园传达室	购买	土地：16.63 m ² /房屋：16.63 m ²		成本法	否	否
34	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029132号	高邮市蝶园广场4-12号	购买	土地：42.37 m ² /房屋：133.28 m ²		成本法	否	否
35	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029141号	高邮市新华园气站	购买	土地：47.81 m ² /房屋：47.81 m ²		成本法	否	否

序号	房屋产权人	权证号	座落（位置）	取得方式	面积（平方米）	账面价值	入账方式	是否公益性资产	是否抵押
36	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029144号	高邮市海潮路东侧2号	购买	土地：231.63 m ² /房屋：231.63 m ²		成本法	否	否
37	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029147号	高邮市中山路449号	购买	土地：64.58 m ² /房屋：85.96 m ²		成本法	否	否
38	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029166号	高邮市李庄组402室	购买	土地：18.08 m ² /房屋：74.34 m ²		成本法	否	否
39	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029168号	高邮市凤凰桥路74号	购买	土地：717.42 m ² /房屋：682.32 m ²		成本法	否	否
40	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029178号	高邮市孙厂农经委宿舍楼	购买	土地：613.84 m ² /房屋：203.68 m ²		成本法	否	否
41	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029182号	高邮市北海路46号	购买	土地：114.06 m ² /房屋：114.06 m ²		成本法	否	否
42	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029183号	高邮市南海农贸市场	购买	土地：3718.00 m ² /房屋：3718.00 m ²		成本法	否	否

序号	房屋产权人	权证号	座落（位置）	取得方式	面积（平方米）	账面价值	入账方式	是否公益性资产	是否抵押
43	高邮市建设投资发展集团有限公司	苏（2021）高邮市不动产权第0004064号	高邮市屏淮路4号	购买	土地： 3964.76 m ² /房屋： 6398.96 m ²		成本法	否	否
44	高邮市建设投资发展集团有限公司	苏（2021）高邮市不动产权第0004063号	高邮市屏淮路4号	购买	土地： 1877.00 m ² /房屋： 3177.81 m ²		成本法	否	否
45	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029206号	高邮市中市口农贸市场	购买	土地：115.64 m ² /房屋： 256.64 m ²		成本法	否	否
46	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029209号	高邮市环城北路49号303室	购买	土地：20.03 m ² /房屋： 61.91 m ²		成本法	否	否
47	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029226号	高邮市南海新村20号教委楼1号综合楼01-02号	购买	土地：72.15 m ² /房屋： 72.15 m ²		成本法	否	否
48	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029233号	高邮市蝶园路69号	购买	土地：922.09 m ² /房屋： 178.54 m ²		成本法	否	否
49	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029245号	高邮市通湖东路垃圾中转站门外	购买	土地：30.67 m ² /房屋： 30.67 m ²		80处房产账面价值	成本法	否

序号	房屋产权人	权证号	座落（位置）	取得方式	面积（平方米）	账面价值	入账方式	是否公益性资产	是否抵押
50	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029246号	高邮市中山路361、363号	购买	土地：196.55 m ² /房屋：309.62 m ²	195,272,279.69元	成本法	否	否
51	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029247号	高邮市通湖东路垃圾中转站门外-1	购买	土地：21.43 m ² /房屋：21.43 m ²		成本法	否	否
52	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029256号	高邮市通湖路124号	购买	土地：14329.31 m ² /房屋：5543.61 m ²		成本法	否	否
53	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029262号	高邮市府前街66号	购买	土地：35.13 m ² /房屋：35.13 m ²		成本法	否	否
54	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029263号	高邮市湖滨保安圩内	购买	土地：11186.99 m ² /房屋：1682.91 m ²		成本法	否	否
55	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029266号	高邮市文游南路6号	购买	土地：854.59 m ² /房屋：410.15 m ²		成本法	否	否
56	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029267号	高邮市府前街201号-2	购买	土地：102.00 m ² /房屋：97.50 m ²		成本法	否	否

序号	房屋产权人	权证号	座落（位置）	取得方式	面积（平方米）	账面价值	入账方式	是否公益性资产	是否抵押
57	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029270号	高邮市府前街201号-1	购买	土地：322.92 m ² /房屋：321.63 m ²		成本法	否	否
58	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029271号	高邮市孟城路95号	购买	土地：2112.80 m ² /房屋：2742.86 m ²		成本法	否	否
59	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029272号	高邮市府前街201号-3	购买	土地：156.00 m ² /房屋：148.96 m ²		成本法	否	否
60	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029274号	高邮市海产东路南侧	购买	土地：428.40 m ² /房屋：1525.04 m ²		成本法	否	否
61	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029278号	高邮市府前街201号-4	购买	土地：92.00 m ² /房屋：88.19 m ²		成本法	否	否
62	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029282号	高邮市府前街116-1号	购买	土地：352.87 m ² /房屋：360.78 m ²		成本法	否	否
63	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029285号	高邮市文化宫路11号	购买	土地：72.06 m ² /房屋：119.75 m ²		成本法	否	否

序号	房屋产权人	权证号	座落（位置）	取得方式	面积（平方米）	账面价值	入账方式	是否公益性资产	是否抵押
64	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029295号	高邮市蝶园路71号	购买	土地：825.38 m ² /房屋：362.07 m ²	80处房产账面价值 195,272,279.69元	成本法	否	否
65	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029300号	高邮市上海商业街5幢302室	购买	土地：35.46 m ² /房屋：106.39 m ²		成本法	否	否
66	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029301号	高邮市上海商业街5幢202室	购买	土地：35.46 m ² /房屋：106.40 m ²		成本法	否	否
67	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029302号	高邮市孟城路10-2号等2个	购买	土地：83.03 m ² /房屋：49.76 m ²		成本法	否	否
68	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029303号	高邮市环城南路78号	购买	土地：470.09 m ² /房屋：64.36 m ²		成本法	否	否
69	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029307号	高邮市孟城南路东侧、海潮路北侧	购买	土地：1945.83 m ² /房屋：3487.70 m ²		成本法	否	否
70	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029309号	高邮市屏淮路333号	购买	土地：15036.67 m ² /房屋：45.50 m ²		成本法	否	否

序号	房屋产权人	权证号	座落（位置）	取得方式	面积（平方米）	账面价值	入账方式	是否公益性资产	是否抵押
71	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029310号	高邮市府前街116-3号	购买	土地：10.23 m ² /房屋：80.40 m ²		成本法	否	否
72	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029311号	高邮市府前街116-2号	购买	土地：13641.55 m ² /房屋：677.03 m ²		成本法	否	否
73	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029312号	高邮市府前街116号	购买	土地：127.16 m ² /房屋：192.94 m ²		成本法	否	否
74	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029313号	高邮市蝶园路69号对面	购买	土地：29.24 m ² /房屋：22.84 m ²		成本法	否	否
75	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029315号	高邮市中山路364号	购买	土地：368.63 m ² /房屋：261.72 m ²		成本法	否	否
76	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029317号	高邮市蝶园路3号	购买	土地：15182.25 m ² /房屋：1885.47 m ²		成本法	否	否
77	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029318号	高邮市通湖路104-1号	购买	土地：1115.18 m ² /房		成本法	否	否

序号	房屋产权人	权证号	座落（位置）	取得方式	面积（平方米）	账面价值	入账方式	是否公益性资产	是否抵押
					屋：2150.11 m ²				
78	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2016）高邮市不动产权第0029320号	高邮市环城路45号	购买	土地： 3418.64 m ² /房屋： 1004.26 m ²		成本法	否	否
79	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0000001号	高邮市蝶园路9号	购买	土地：36.72 m ² /房屋： 73.08 m ²		成本法	否	否
80	高邮市建设投资发展集团有限公司	江苏（2017）高邮市不动产权第0024191号	高邮市文游中路173号	购买	土地：588.66 m ² /房屋： 3483.97 m ²		成本法	否	否
		合计				195,272,279.69			

(11) 在建工程

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人在建工程分别为3,262.60万元、8,281.91万元、12,084.36万元和10,282.64万元，占非流动资产比例分别为2.96%、6.43%、7.32%和5.77%，2019年末较2018年末增加5,019.31万元，增幅153.84%，主要系当年新增北门菜场工程项目所致。2020年末较2019年末增加3,802.45万元，增幅45.91%，主要为对文游农贸市场和高邮鸭良繁中心迁建工程一期项目的投资。发行人在建工程项目均为自建项目，无需相关合同协议，建成后将用于自用及出租。

截至2020年末发行人在建工程构成情况

单位：万元

项目	项目类型	建设期限	是否政府代建	金额
业务用房	生产用固定资产修建	约1年	否	68.12
高邮市运河西堤污水处理项目	生产用固定资产修建	约2年	否	528.76
污水厂一期改扩建工程	生产用固定资产修建	约1年	否	4,139.26
郭集办公楼	房屋建设	约1年	否	51.72
高邮鸭良繁中心迁建工程一期	生产用固定资产修建	约2年	否	4,066.08
北门菜场工程	房屋建设	约2年	否	122.52
文游农贸市场	房屋建设	约2年	否	2,928.54
菱塘管理用房	房屋建设	约2年	否	160.12
网围工程	生产用固定资产修建	约2年	否	14.13
240吨水泥船装修	生产用固定资产修建	约2年	否	5.12
合计				12,084.36

2、主要负债构成

发行人2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末负债

情况如下表：

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	97,000.00	5.21	96,530.00	5.54	50,100.00	3.74	27,250.00	2.45
应付票据	52,700.00	2.83	121,600.00	6.98	18,900.00	1.41	-	
应付账款	16,658.07	0.89	19,223.14	1.10	14,920.90	1.11	15,920.13	1.43
预收款项	19,117.90	1.03	18,991.23	1.09	19,744.28	1.47	20,553.47	1.85
应付职工薪酬	207.49	0.01	1,369.86	0.08	1,249.54	0.09	826.49	0.07
应交税费	13,796.55	0.74	14,374.23	0.83	11,916.14	0.89	10,766.37	0.97
其他应付款	645,918.17	34.70	667,180.24	38.30	731,792.74	54.65	565,989.53	50.83
一年内到期的非流动负债	175,388.32	9.42	182,601.33	10.48	121,883.52	9.10	113,968.05	10.23
流动负债合计	1,020,786.51	54.84	1,121,870.03	64.41	970,507.12	72.48	755,274.03	67.83
非流动负债：								
长期借款	239,228.47	12.85	175,891.00	10.10	164,730.00	12.30	160,830.00	14.44
应付债券	457,969.84	24.60	258,585.49	14.85	104,900.76	7.83	126,071.52	11.32
长期应付款	121,753.46	6.54	163,663.91	9.40	75,865.32	5.67	47,260.68	4.24
递延收益	21,786.07	1.17	21,839.01	1.25	22,976.27	1.72	24,113.53	2.17
非流动负债合计	840,737.84	45.16	619,979.42	35.59	368,472.36	27.52	358,275.73	32.17
负债合计	1,861,524.35	100.00	1,741,849.44	100.00	1,338,979.48	100.00	1,113,549.77	100.00

发行人具有良好的负债控制能力，随着发行人业务规模的不断扩张，发行人2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末负债总额分别为1,113,549.77万元、1,338,979.48万元、1,741,849.44万元和1,861,524.35万元，资产负债率分别为48.99%、53.01%、55.65%和56.90%。在负债结构方面，2021年9月末，发行人流动负债占负

债总额的比例为 54.84%，主要是其他应付款；发行人非流动负债占负债总额的比例为 45.16%，主要是长期借款和应付债券。截至 2021 年 9 月末，发行人负债占比较大的科目主要是其他应付款、长期借款、应付债券、一年内到期的非流动负债和长期应付款。

（1）其他应付款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的其他应付款余额分别为 565,989.53 万元、731,792.74 万元、667,180.24 万元和 645,918.17 万元。截至 2021 年 9 月末，发行人的前五大其他应付款单位明细如下：

单位：万元

大额债权单位名称	所欠金额	款项性质
高邮市兴韵城镇化建设运营有限公司	239,435.50	往来款
高邮市高邮镇房屋征收服务中心	123,036.46	往来款
高邮市新源水务建设有限公司	64,000.00	往来款
高邮市泽通物资贸易有限公司	67,233.86	往来款
高邮市邮兴城镇化建设发展有限公司	28,326.02	往来款
合计	522,031.74	-

（2）长期借款

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人长期借款分别为 160,830.00 万元、164,730.00 万元、175,891.00 万元和 239,228.47 万元。截至 2021 年 9 月末，发行人长期借款主要为保证借款、抵押借款和质押借款，具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末
保证借款	83,573.17

抵押借款	87,100.00
质押借款	68,555.30
账面余额合计：	239,228.47
减：一年内到期的长期借款	43,400.00
其中：保证借款	19,500.00
抵押借款	16,800.00
质押借款	7,100.00
合计	239,228.47

(3) 应付债券

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人应付债券分别为 126,071.52 万元、104,900.76 万元、258,585.49 万元和 457,969.84 万元。截至 2021 年 9 月末，发行人应付债券明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末
2015 年企业债券	-
2017 年债权融资计划第一期	9,991.48
2017 年债权融资计划第二期	7,492.23
20 苏高邮建投 ZR001	19,670.34
20 苏高邮建投 ZR002	20,000.00
20 苏高邮建投 ZR003	12,500.00
20 高邮建投 PPN001	50,000.00
20 高邮 01 债	69,624.91
20 高邮 02 债	49,705.23
21 高邮 01 债	79,466.74
21 高邮建投 PPN001	50,000.00
21 高邮建投 PPN002	50,000.00
21 高邮建投 MTN001	20,000.00
21 苏水务 ZRGN001	19,518.91
合计	457,969.84

(4) 一年内到期的非流动负债

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为113,968.05万元、121,883.52万元、182,601.33万元和175,388.32万元，由一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款构成。2020年末，发行人一年内到期的非流动负债同比增长49.82%，主要是长期借款和融资租赁款到期所致。

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	43,400.00	24.75	85,450.00	46.80	61,080.00	50.11	73,460.00	64.46
一年内到期的应付债券	54,943.86	31.33	35,387.39	19.38	31,462.00	25.81	23,981.00	21.04
一年内到期的长期应付款	77,044.47	43.93	61,763.94	33.82	29,341.52	24.07	16,527.05	14.50
合计	175,388.32	100.00	182,601.33	100.00	121,883.52	100.00	113,968.05	100.00

(5) 长期应付款

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人长期应付款分别为47,260.68万元、75,865.32万元、163,663.91万元和121,753.46万元。发行人2020年末长期应付款较2019年末增加87,798.59万元，增幅为115.73%，主要系发行人新增了融资租赁借款所致。

(6) 应付票据

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人应付票据分别为0万元、18,900.00万元、121,600.00万元和52,700.00万元。2020年末，发行人的应付票据较2019年末增加了102,700.00万元，增幅543.39%，主要为发行人商业承兑汇票增加所致。2021年9月末，发行人的应付票据较2020年末减少了68,900.00万元，主要是到期的应付票据偿还所致。

（7）预收款项

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人预收款项分别为20,553.47万元、19,744.28万元、18,991.23万元和19,117.90万元。2020年末，发行人的预收款项占负债总额的1.09%，较2019年减少了753.05万元，降幅3.81%。

（8）应付职工薪酬

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人应付职工薪酬分别为826.49万元、1,249.54万元、1,369.86万元和207.49万元。2020年末，发行人的应付职工薪酬占负债总额的0.08%，较2019年增加了120.32万元，增幅9.63%。

（9）短期借款

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人短期借款的金额分别为27,250.00万元、50,100.00万元、96,530.00万元和97,000.00万元，占流动负债总额的比例分别为3.61%、5.61%、8.60%和9.50%。发行人2019年末短期借款余额较2018年末增加了22,850.00万元，增幅83.85%，主要系发行人保证借款增加所致。发

行人 2020 年末短期借款较 2019 年末增加了 46,430.00 万元，增幅 92.67%，主要系保证借款和质押借款增加所致。发行人 2021 年 9 月末短期借款较 2020 年末增加了 470.00 万元，增幅 0.49%，主要系质押借款增加所致。

发行人最近三年及一期短期借款结构明细情况表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
保证借款	90,000.00	83,530.00	38,800.00	22,400.00
抵押借款	5,000.00	500.00	6,400.00	2,000.00
质押借款	2,000.00	12,500.00	4,900.00	2,850.00
合计	97,000.00	96,530.00	50,100.00	27,250.00

（七）有息负债情况

1、有息负债基本情况

发行人有息债务主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款中应付融资租赁款。截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务总额为 108.55 亿元，占负债总额的比重为 58.31%。

最近三年及一期，发行人有息债务余额和类型如下：

单位：亿元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	9.70	8.94	9.65	11.01	5.01	9.74	2.73	5.73
一年内到期的非流动负债	17.54	16.16	18.26	20.83	12.19	23.70	11.40	23.97

长期借款	23.92	22.04	17.59	20.07	16.47	32.03	16.08	33.83
应付债券	45.80	42.19	25.86	29.50	10.49	20.40	12.61	26.52
长期应付款	11.59	10.68	16.29	18.58	7.26	14.12	4.73	9.94
合计	108.55	100.00	87.65	100.00	51.42	100.00	47.55	100.00

2、债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后
有息负债当年偿付规模	27.23	13.32	20.03	19.65	10.68	2.17	2.70	12.77
本期债券偿付规模	0.00	0.00	0.00	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
合计	27.23	13.32	20.03	20.85	11.88	3.37	3.90	13.97

假设本期债券于2022年发行，经测算，债券存续期内，有息负债偿还规模相对于公司近三年平均货币资金规模较小，发行人未来债券存续期内有息负债偿还压力较为可控。

3、信用融资与担保融资的结构

截至2021年9月末，发行人有息债务担保方式结构如下表所示：

单位：亿元

借款类别	短期借款	长期借款	应付债券	长期应付款	合计
信用借款	-	-	29.42	17.63	47.05
保证借款	9.00	10.31	19.88	1.67	40.85
质押借款	0.20	7.57	-	-	7.77
抵押借款	0.50	10.39	1.99	-	12.88
合计	9.70	28.26	51.29	19.30	108.55

4、截至2021年9月末，发行人前十大有息负债具体情况如下：

单位：万元

序号	债权人/债券名称	债务类型	债务余额	利率	期限(年)	抵质押情况
1	21高邮01	公司债	80,000.00	5.70%	3+2	保证
2	20高邮01	公司债	70,000.00	5.70%	3+2	保证
3	广东粤财信托有限公司	借款	55,000.00	6.20%	7	质押
4	21高邮建投PPN002	PPN	50,000.00	5.70%	3	信用
5	21高邮建投PPN001	PPN	50,000.00	6.15%	2	信用
6	20高邮建投PPN001	PPN	50,000.00	6.30%	3	信用
7	20高邮02	公司债	50,000.00	5.50%	3+2	保证
8	21苏高邮建投Z001	债融	35,000.00	5.50%	1	信用
9	农业银行高邮支行	借款	33,800.00	-	14	保证
10	光大银行高邮支行	借款	27,800.00	-	10	抵押

(八) 对外担保分析

截至2021年9月末，发行人对外担保金额合计104.59亿元，占发行人净资产比例为74.17%，具体情况如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	担保起止日	主要业务	资信状况
1	高邮城源污水处理有限公司	9,000.00	2021.9.17-2030.9.17	污水处理	良好
2	高邮东嵘商贸有限公司	4,680.00	2021.7.11-2022.7.10	基础设施建材 批发零售	良好
3	高邮东嵘商贸有限公司	2,700.00	2021.8.10-2022.8.8	基础设施建材 批发零售	良好
4	高邮华锦建筑材料贸易有限公司	3,000.00	2021.8.6-2022.8.5	基础设施建材 批发零售	良好
5	高邮绿农生态建设有限公司	3,500.00	2020.2.28-2025.2.27	基础设施建设	良好
6	高邮绿农生态建设有限公司	3,500.00	2020.2.28-2024.8.15	基础设施建设	良好
7	高邮绿农生态建设有限公司	2,000.00	2020.2.28-2023.2.15	基础设施建设	良好
8	高邮绿农生态建设有限公司	2,000.00	2020.2.28-2023.8.15	基础设施建设	良好
9	高邮绿农生态建设有限公司	2,000.00	2020.2.28-2023.8.15	基础设施建设	良好

序号	被担保方	担保余额	担保起止日	主要业务	资信状况
10	高邮绿农生态建设有限公司	2,000.00	2020.2.28-2024.2.15	基础设施建设	良好
11	高邮绿农生态建设有限公司	1,000.00	2020.2.28-2022.2.15	基础设施建设	良好
12	高邮秦邮旅游开发有限公司	4,000.00	2021.3.21-2030.12.29	旅游设施建设 开发	良好
13	高邮秦邮旅游开发有限公司	3,500.00	2021.2.4-2030.12.29	旅游设施建设 开发	良好
14	高邮秦邮旅游开发有限公司	2,000.00	2021.2.7-2030.12.29	旅游设施建设 开发	良好
15	高邮市八桥现代产业发展有限公司	2,700.00	2021.1.15-2022.1.15	农业产业开发	良好
16	高邮市城南水务有限公司	5,266.86	2020.1.15-2024.1.15	水务经营管理	良好
17	高邮市城南水务有限公司	3,291.79	2020.1.15-2024.1.15	水务经营管理	良好
18	高邮市大顺物资贸易有限公司	2,000.00	2021.6.30-2022.6.29	基础设施建材 批发零售	良好
19	高邮市丹泉绿化工程有限公司	5,000.00	2021.6.28-2022.6.27	市政绿化工程 建设	良好
20	高邮市丹泉绿化工程有限公司	4,200.00	2020.10.15-2021.10.14	市政绿化工程 建设	良好
21	高邮市丹泉绿化工程有限公司	2,000.00	2021.7.1-2022.6.29	市政绿化工程 建设	良好
22	高邮市道路客运有限公司	1,3687.32	2020.11.20-2025.11.20	道路客运服务	良好
23	高邮市道路客运有限公司	3,812.05	2019.12.16-2022.12.16	道路客运服务	良好
24	高邮市道路客运有限公司	3,120.97	2020.1.17-2025.1.16	道路客运服务	良好
25	高邮市道路客运有限公司	3,041.13	2019.7.22-2023.7.22	道路客运服务	良好
26	高邮市道路客运有限公司	2,721.76	2018.8.30-2022.8.30	道路客运服务	良好
27	高邮市得方商贸有限公司	2,500.00	2020.11.27-2021.11.27	建材批发零售	良好
28	高邮市第一中学	3,000.00	2021.8.27-2022.8.26	学校教育	良好
29	高邮市第二中学	3,000.00	2021.8.27-2022.8.26	学校教育	良好
30	高邮市东煌建筑材料贸易有限公司	3,000.00	2021.8.6-2022.8.5	建材批发零售	良好
31	高邮市东湿旅游度假有限公司	2,800.00	2021.7.6-2022.7.5	旅游服务	良好
32	高邮市丰成农业开发建设有限公司	1,0000.00	2020.11.30-2024.11.23	农业产业开发	良好
33	高邮市丰成农业开发建设有限公司	8,000.00	2021.1.4-2024.11.23	农业产业开发	良好

序号	被担保方	担保余额	担保起止日	主要业务	资信状况
34	高邮市古驿名城文化旅游开发集团有限公司	7,000.00	2020.12.1-2021.11.30	旅游开发	良好
35	高邮市古驿名城文化旅游开发集团有限公司	6,469.00	2019.9.5-2024.3.3	旅游开发	良好
36	高邮市古驿名城文化旅游开发集团有限公司	3,524.00	2019.9.4-2023.12.20	旅游开发	良好
37	高邮市国有企业投资运营有限公司	6,000.00	2021.2.22-2022.2.22	国有资产投资运营	良好
38	高邮市鸿华新城镇建设有限公司	40,000.00	2019.7.15-2024.7.10	工程施工建设	良好
39	高邮市交通产业投资有限公司	15,500.00	2016.11.18-2023.10.19	交通设施投资	良好
40	高邮市交通产业投资有限公司	13,500.00	2016.10.27-2023.10.19	交通设施投资	良好
41	高邮市交通综合枢纽发展有限公司	10,040.25	2020.12.7-2025.12.7	交通设施建设	良好
42	高邮市交投产业投资集团有限公司	4,900.00	2019.12.25-2023.12.15	交通设施建设运营	良好
43	高邮市交投产业投资集团有限公司	4,900.00	2019.12.25-2024.12.20	交通设施建设运营	良好
44	高邮市交投产业投资集团有限公司	3,900.00	2019.12.25-2022.12.15	交通设施建设运营	良好
45	高邮市交投产业投资集团有限公司	900.00	2019.12.25-2021.12.15	交通设施建设运营	良好
46	高邮市交投产业投资集团有限公司	100.00	2019.12.25-2024.6.15	交通设施建设运营	良好
47	高邮市交投产业投资集团有限公司	100.00	2019.12.25-2023.6.15	交通设施建设运营	良好
48	高邮市交投产业投资集团有限公司	100.00	2019.12.25-2022.6.15	交通设施建设运营	良好
49	高邮市景亚商贸有限公司	3,000.00	2020.11.20-2021.11.17	建材批发零售	良好
50	高邮市临泽中学	3,000.00	2021.8.31-2022.8.30	学校教育	良好
51	高邮市纳川物资贸易有限公司	5,000.00	2021.1.13-2022.1.12	建材批发零售	良好
52	高邮市纳川物资贸易有限公司	5,000.00	2021.6.23-2026.6.23	建材批发零售	良好
53	高邮市纳川物资贸易有限公司	2,000.00	2021.7.1-2022.6.29	建材批发零售	良好
54	高邮市纳川物资贸易有限公司	2,000.00	2021.5.21-2022.5.21	建材批发零售	良好
55	高邮市秦邮旅游开发有限公司	3,000.00	2021.6.25-2022.6.25	旅游开发	良好
56	高邮市清水谭经济贸易发展有限公司	2,800.00	2021.7.6-2022.7.5	旅游服务	良好

序号	被担保方	担保余额	担保起止日	主要业务	资信状况
57	高邮市荣满园农业发展有限公司	5,300.00	2021.1.5-2022.1.4	农业产业开发	良好
58	高邮市荣满园农业发展有限公司	4,000.00	2021.4.28-2022.4.27	农业产业开发	良好
59	高邮市荣满园农业发展有限公司	3,000.00	2020.12.24-2021.12.22	农业产业开发	良好
60	高邮市荣满园农业发展有限公司	2,800.00	2020.11.27-2021.11.27	农业产业开发	良好
61	高邮市润交绿化有限公司	8,229.94	2020.7.6-2025.7.6	绿化工程建设	良好
62	高邮市润交绿化有限公司	4,950.00	2021.1.13-2022.1.12	绿化工程建设	良好
63	高邮市润交绿化有限公司	2,700.00	2021.4.27-2022.4.26	绿化工程建设	良好
64	高邮市润园供水服务有限公司	5,756.79	2020.9.11-2025.9.11	供水服务	良好
65	高邮市润园供水服务有限公司	2,467.19	2020.9.11-2025.9.11	供水服务	良好
66	高邮市四季如歌农业发展有限公司	10,997.67	2020.3.27-2025.3.27	农业产业开发	良好
67	高邮市四季如歌农业发展有限公司	5,851.78	2020.3.13-2025.3.13	农业产业开发	良好
68	高邮市四季如歌农业发展有限公司	5,851.78	2020.3.13-2025.3.13	农业产业开发	良好
69	高邮市四季如歌农业发展有限公司	5,000.00	2020.12.30-2021.12.29	农业产业开发	良好
70	高邮市四季如歌农业发展有限公司	3,000.00	2020.12.2-2021.12.2	农业产业开发	良好
71	高邮市四季如歌农业发展有限公司	3,000.00	2020.12.15-2021.12.6	农业产业开发	良好
72	高邮市汪曾祺学校	3,000.00	2021.1.8-2022.1.7	学校教育	良好
73	高邮市卸甲镇供水经营有限公司	2,900.00	2020.12.28-2021.12.28	供水服务	良好
74	高邮市卸甲综合污水处理有限公司	2,800.00	2020.12.17-2021.12.17	污水处理	良好
75	高邮市兴开建设投资有限公司	7,500.00	2021.3.30-2022.3.23	工程建设投资	良好
76	高邮市兴开建设投资有限公司	2,375.00	2021.1.4-2024.1.4	工程建设投资	良好
77	高邮市兴开建设投资有限公司	2,000.00	2021.1.4-2022.1.4	工程建设投资	良好
78	高邮市兴区建设有限公司	30,000.00	2021.1.25-2031.1.24	工程建设	良好
79	高邮市兴区建设有限公司	15,682.00	2019.9.19-2024.6.17	工程建设	良好
80	高邮市驿都新农村建设发展有限公司	19,500.00	2017.5.27-2024.12.1	工程建设施工	良好
81	高邮市驿都新农村建设发展有限公司	12,372.92	2020.8.3-2025.8.3	工程建设施工	良好

序号	被担保方	担保余额	担保起止日	主要业务	资信状况
82	高邮市驿都新农村建设发展有限公司	8,000.00	2017.1.3-2024.12.1	工程建设施工	良好
83	高邮市驿都新农村建设发展有限公司	7,600.00	2020.10.30-2021.10.29	工程建设施工	良好
84	高邮市驿都新农村建设发展有限公司	7,000.00	2021.6.28-2022.6.27	工程建设施工	良好
85	高邮市驿都新农村建设发展有限公司	6,400.00	2019.1.31-2023.10.30	工程建设施工	良好
86	高邮市驿都新农村建设发展有限公司	6,100.00	2020.5.21-2023.5.21	工程建设施工	良好
87	高邮市驿都新农村建设发展有限公司	6,000.00	2017.1.18-2022.1.17	工程建设施工	良好
88	高邮市驿都新农村建设发展有限公司	6,000.00	2020.1.17-2023.1.17	工程建设施工	良好
89	高邮市驿都新农村建设发展有限公司	5,975.58	2019.11.29-2024.11.29	工程建设施工	良好
90	高邮市驿都新农村建设发展有限公司	5,000.00	2017.5.31-2024.12.1	工程建设施工	良好
91	高邮市驿都新农村建设发展有限公司	4,131.43	2019.12.9-2024.12.9	工程建设施工	良好
92	高邮市驿都新农村建设发展有限公司	2,000.00	2017.5.26-2024.12.1	工程建设施工	良好
93	高邮市驿都新农村建设发展有限公司	500.00	2017.5.31-2024.12.1	工程建设施工	良好
94	高邮市永坤建设投资有限公司	5,047.00	2020.1.16-2027.12.22	工程建设投资	良好
95	高邮市永坤建设投资有限公司	6,300.00	2018.12.29-2023.12.28	工程建设投资	良好
96	高邮市永坤建设投资有限公司	69,472.00	2019.1.2-2027.12.22	工程建设投资	良好
97	高邮市永坤建设投资有限公司	36,514.00	2020.2.12-2027.12.22	工程建设投资	良好
98	高邮市永坤建设投资有限公司	4,750.00	2021.3.23-2024.3.23	工程建设投资	良好
99	高邮市邮通水务有限公司	6,000.00	2020.11.30-2023.11.25	供水服务	良好
100	高邮市裕丰资产管理有限公司	12,000.00	2020.4.22-2035.4.14	资产管理	良好
101	高邮市裕丰资产管理有限公司	2,900.00	2020.12.9-2022.12.8	资产管理	良好
102	高邮市裕丰资产管理有限公司	1,300.00	2020.11.5-2021.10.21	资产管理	良好
103	高邮市裕丰资产管理有限公司	500.00	2019.12.30-2034.12.15	资产管理	良好
104	高邮市园区经济发展有限公司	5,100.68	2018.5.7-2023.5.7	资产管理	良好
105	高邮市援农建设发展有限公司	7,306.35	2020.4.30-2025.4.30	工程建设	良好

序号	被担保方	担保余额	担保起止日	主要业务	资信状况
106	高邮市援农建设发展有限公司	6,400.00	2019.4.30-2023.10.30	工程建设	良好
107	高邮市援农建设发展有限公司	2,880.00	2019.9.29-2023.10.30	工程建设	良好
108	高邮市援农建设发展有限公司	1,368.00	2018.6.11-2022.7.30	工程建设	良好
109	高邮市振驿新农村建设投资发展有限公司	30,052.00	2017.1.17-2025.12.1	工程建设	良好
110	高邮市智城建设管理有限公司	18,550.00	2021.1.1-2032.12.15	工程建设	良好
111	江苏弘盛建设工程集团有限公司	6,700.00	2021.7.9-2022.6.26	建筑工程总包	良好
112	江苏省高邮中学	3,000.00	2021.9.2-2022.8.30	学校教育	良好
113	江苏省高邮中等专业学校	3,000.00	2021.8.27-2022.8.26	学校教育	良好
114	江苏鑫邮投资发展集团有限公司	24,184.11	2019.9.30-2032.9.30	资产投资管理	良好
115	江苏邮缘建设发展有限公司	7,000.00	2021.2.8-2030.12.18	工程建设	良好
116	秦邮旅游开发有限公司	10,000.00	2020.12.30-2030.12.29	旅游开发	良好
117	扬州光电园林建设有限公司	7,395.56	2020.1.2-2025.1.10	园林绿化建设	良好
118	扬州光电园林建设有限公司	5,000.00	2021.3.31-2022.3.30	园林绿化建设	良好
119	扬州嘉联汽车产业发展有限公司	32,750.00	2020.1.11-2036.2.20	汽车研发生产	良好
120	扬州金亿源物资有限公司	3,000.00	2021.8.10-2022.8.9	建材批发零售	良好
121	扬州科丰高新产业投资开发集团有限公司	76,414.12	2019.7.31-2026.2.5	资产投资管理	良好
122	扬州市科源现代农业发展有限公司	27,767.20	2018.10.30-2025.2.10	农业开发	良好
123	扬州市想融实业有限公司	5,000.00	2021.8.6-2022.8.5	建材批发零售	良好
124	扬州市兴农高新产业投资开发有限公司	14,985.56	2020.5.29-2025.5.15	资产投资管理	良好
125	扬州市兴农高新产业投资开发有限公司	10,000.00	2021.1.26-2026.1.26	资产投资管理	良好
126	扬州市兴农高新产业投资开发有限公司	4,750.00	2021.6.23-2026.6.23	资产投资管理	良好
127	扬州市兴农高新产业投资开发有限公司	2,950.00	2021.2.8-2022.2.8	资产投资管理	良好
128	扬州市兴农高新产业投资开发有限公司	800.00	2021.2.26-2022.2.26	资产投资管理	良好
129	扬州天赐源建材有限公司	3,800.00	2021.3.31-2022.3.30	建材批发零售	良好
130	扬州兴农高新产业投资开发有限公司	59,606.02	2018.2.9-2028.7.23	资产投资管理	良好

序号	被担保方	担保余额	担保起止日	主要业务	资信状况
131	扬州邮驿供热有限公司	14,872.00	2020.6.29-2025.6.29	供热服务	良好
合计		1,045,911.81			

(九) 资产受限情况分析

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产账面价值合计 720,892.36 万元，包括货币资金受限 59,382.70 万元（主要为保证金）、长期股权投资质押 8,836.80 万元、存货抵押账面价值 639,153.91 万元、固定资产抵押 2,565.12 万元、投资性房地产抵押 1,312.14 万元，无形资产抵押 9,641.69 万元。受限资产占净资产总额的比重为 51.12%。

单位：万元

受限资产	账面价值	备注
货币资金	59,382.70	其他货币资金中用于质押的银行承兑汇票保证金、贷款保证金、及办理销售房屋贷款的保证金
存货	639,153.91	用于银行抵押贷款
长期股权投资-苏州祥盛建设工程有限公司 80%股权	8,836.80	权利质押
固定资产	2,565.12	用于银行抵押贷款
投资性房地产	1,312.14	用于银行抵押贷款
无形资产	9,641.69	用于银行抵押贷款
合计	720,892.36	

(十) 关联交易情况

1、关联方

报告期内，发行人主要关联方如下：

(1) 控股股东及实际控制人

序号	关联方名称	关联关系
1	高邮市国有资产管理中心	控股股东

2	高邮市人民政府	实际控制人
---	---------	-------

(2) 其他关联方及关联关系

①存在控制关系的关联方

详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“六、发行人控股和参股公司情况”。

②其他主要关联方

序号	关联方名称	关联关系
1	保华地产（江苏）有限公司	投资企业
2	高邮市鑫鹏置业有限公司	子公司的联营企业
3	高邮粤海水务有限公司	子公司的联营企业

2、关联交易

报告期内，发行人主要关联交易如下：

(1) 应收/应付关联方款项

单位：万元、%

项目名称	关联方	2020年末		2019年末		2018年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	高邮粤海水务有限公司	2,145.74	100.00	-	-	-	-
	合计	2,145.74	100.00	-	-	-	-
其他应收款	高邮市鑫鹏置业有限公司	-	-	-	-	9,177.76	97.85
	高邮粤海水务有限公司	14.92	0.12	1.30	0.01	201.30	2.15
	保华地产（江苏）有限公司	10,736.03	83.67	10,736.03	84.06	-	-
	高邮市国有资产管理中心	2,080.88	16.22	2,035.01	15.93	-	-
	合计	12,831.83	100.00	12,772.34	100.00	9,379.06	
应付账款	高邮市国有资产管理中心	2,035.01	100.00	-	-	2,035.01	100.00
	合计	2,035.01	100.00	-	-	2,035.01	100.00

其他应付款	高邮市国有资产管理中心	23.84	1.04	-	-	-	-
	高邮市鑫鹏置业有限公司	2,279.16	98.96	-	-	-	-
	合计	2,303.00	100.00	-	-	-	-

(2) 关联担保情况

截至2021年9月末，发行人作为担保方对合并范围外的关联方担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额
高邮市水务产业投资集团有限公司	高邮市鑫鹏置业有限公司	15,000.00
高邮市水利建筑安装工程总公司		
合计	-	15,000.00

(十一) 发行人来自政府的应收类款项

截至2020年12月31日，发行人对地方政府及政府部门的应收类款项主要为应收账款35,525.67万元、其他应收款87,490.58万元，合计为121,016.25万元，主要是高邮市财政局、高邮市住房保障和房产管理局官网、苏州吴江太湖新城市政公用局、高邮市住房和城乡建设局、高邮市自然资源局及高邮市水利局等单位与发行人在业务开展中所形成的委托代建款及往来款，占发行人净资产总额的8.72%。

(十二) 发行人最近三年报表

发行人最近三年及一期的资产负债表（见附表二），发行人最近三年及一期的利润表（见附表三），发行人最近三年及一期的现金流量表（见附表四）。

第六节 信用状况

一、评级报告内容概要

东方金诚国际信用评估有限公司评定发行人主体信用等级 AA，评级展望为稳定。基于对发行人主体信用和本期债券偿付保障的分析和评估，东方金诚国际信用评估有限公司评定，本期债券的信用等级为 AAA。

（一）评级结论

东方金诚国际信用评估有限公司认为，近年来，扬州市工业经济发展较好，第三产业占比不断提高，经济实力很强；高邮市经济保持较快增长，经济实力较强；公司主营业务区域专营性较强，得到了股东及相关各方有力的支持；中国投融资担保股份有限公司对本期债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。同时，东方金诚也关注到，公司面临较大的资本支出压力，资产流动性较差，短期有息债务占比较大，对外担保规模很高。综合考虑，东方金诚认为公司的偿债能力很强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

（二）主要优势

- 1、近年来，扬州市工业经济发展较好，第三产业占比不断提高，地区经济较快增长，经济实力很强；
- 2、高邮市经济保持较快增长，形成了机械装备制造、电线电缆、纺织服装和照明灯具等支柱产业，经济实力较强；

3、公司承担了高邮市范围内大量的基础设施项目建设任务，业务具有较强的区域专营性；

4、作为高邮市重要的基础设施建设主体，公司在增资、资产划拨、资金注入和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持；

5、中国投融资担保股份有限公司对本期债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

（三）主要风险/挑战

1、公司在建及拟建基础设施项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；

2、公司流动资产中变现能力较弱的其他应收款和存货占比较高，且受限资产规模较大，资产流动性较差；

3、公司有息债务增长较快，短期有息债务占比较大，存在一定的集中偿付压力；

4、公司对外担保规模很高，存在一定代偿风险。

二、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2022年第一期高邮市建设投资发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券”的存续期内密切关注高邮市建设投资发展集团有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

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

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

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

三、发行人历次信用评级情况

2021 年 7 月 22 日，东方金诚国际信用评估有限公司对发行人主体长期信用状况进行跟踪评级，确定发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

四、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 2021 年 9 月 30 日，发行人从国内各家银行获得的综合授信额度为 84.47 亿元，已使用 54.75 亿元，剩余额度 29.72 亿元。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人主要银行授信情况如下所示：

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
紫金农商行	2.28	1.60	0.68
兴业银行	2.70	2.70	-
浦发银行	0.88	-	0.88
中信银行	1.69	1.50	0.19

光大银行	6.50	4.66	1.84
农业银行	3.70	1.70	2.00
高邮农村商业银行	0.20	0.20	-
恒丰银行	2.80	2.80	-
广州银行	0.36	-	0.36
江苏银行	14.00	5.65	8.35
广发银行	0.30	0.30	-
邮储银行	0.60	0.60	-
浙商银行	0.80	0.80	-
中国银行	8.85	4.06	4.79
民生银行	7.20	6.20	1.00
工商银行	4.10	3.85	0.25
中国农业发展银行	8.75	4.68	4.07
南京银行	15.71	12.66	3.05
渤海银行	2.00	0.60	1.41
交通银行	0.35	0.20	0.15
平安银行	0.70	-	0.70
合计	84.47	54.75	29.72

五、已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书出具日，发行人已发行尚未兑付的债券如

下：

单位：亿元、%、年

序号	产品简称	起息日	发行规模	余额	利率	期限	产品类型
1	15高邮债	2015/9/15	10.00	2.00	5.48	7	企业债券
2	17苏扬高邮建投 ZR001	2017/7/18	1.00	1.00	6.30	5	债权融资计划
3	17苏扬高邮建投 ZR002	2017/8/31	0.75	0.75	6.30	5	债权融资计划
4	20苏高邮建投 ZR001	2020/7/22	2.00	2.00	5.00	3	债权融资计划
5	20苏高邮建投 ZR002	2020/10/23	2.00	2.00	6.30	3	债权融资计划
6	20苏高邮建投 ZR003	2020/11/27	1.25	1.25	6.70	3	债权融资计划

7	20 高邮建投 PPN001	2020/12/22	5.00	5.00	6.30	3	定向融资工具
8	21 高邮建投 PPN001	2021/2/4	5.00	5.00	6.15	2	定向融资工具
9	21 高邮建投 MTN001	2021/6/23	2.00	2.00	4.99	3	中期票据
10	21 高邮建投 PPN002	2021/6/28	5.00	5.00	5.70	3	定向融资工具
11	21 苏高邮建投 ZR001	2021/6/28	3.50	3.50	5.50	1	债权融资计划
12	21 邮建 01	2021/11/18	4.00	4.00	4.35	3+2	公司债券
13	21 高邮建投债 01	2021/12/3	8.00	8.00	3.90	7	企业债券
14	22 高邮 01	2022/1/25	4.00	4.00	3.65	3	公司债券
15	22 高邮建投 MTN001	2022/1/26	5.00	5.00	3.88	3	中期票据
16	20 高邮 01	2020/4/24	7.00	7.00	5.70	3+2	公司债券
17	20 高邮 02	2020/9/14	5.00	5.00	5.50	3+2	公司债券
18	21 高邮 01	2021/6/24	8.00	8.00	5.70	3+2	公司债券
19	21 高邮水务 PPN001	2021/11/26	5.00	5.00	4.97	2+3	定向融资工具
20	22 高邮水务 PPN001	2022/3/16	5.00	5.00	4.71	3+2	定向融资工具
合计	-	-	88.50	80.50	-	-	-

除此之外，截至本募集说明书签署日，发行人及其下属子公司未发行其他公司债、企业债、中票短融、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品以及其他各类私募债权品种；发行人及其下属子公司不存在其他代建回购、融资租赁、售后回购等方式融资的情况。

截至本募集说明书签署日，发行人及其下属子公司各项债务未处于违约或延迟支付本息的状态。

六、发行人信用记录

截至本募集说明书出具日，发行人近三年不存在信用违约情况。

第七节 担保情况

中国投融资担保股份有限公司（以下简称“中投保”）为本期债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。具体情况如下：

一、中国投融资担保股份有限公司情况

名称：中国投融资担保股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路 100 号北京金玉大厦写字楼 9 层

法定代表人：段文务

注册资本：450,000.00 万元

中国投融资担保股份有限公司于 1993 年经国务院批准，由财政部、原国家经贸委发起设立。现为国家开发投资公司集团成员企业，是以信用担保为主营业务的全国性专业担保机构。截至本募集说明书签署日，中国投融资担保股份有限公司控股股东为国家开发投资集团有限公司，持股比例为 47.20%；实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

二、担保人资信情况

（1）长期主体信用等级

经中诚信、联合评级、大公国际等评级机构综合评定，中国投融资担保股份有限公司的主体长期信用等级 AAA。

（2）中国投融资担保股份有限公司实力强

金融产品担保是中国投融资担保股份有限公司担保业务的重要组成部分，多年来该公司组织专门力量对金融产品担保业务进行广泛和深入研究、开发和项目试点，范围涵盖保本基金、企业年金、债券、信托计划、理财产品等担保品种。中国投融资担保股份有限公司已经建立起了国内一流的专业化团队从事金融产品担保业务操作，针对金融产品担保在国内处于初期发展阶段的特点建立和不断完善涉及产品设计、尽职调查、法律文本制订、项目执行监管、资产处理等一系列操作流程规范和风险管理体系。

此外，中国投融资担保股份有限公司与国外知名债券担保公司建立了密切联系，积极加强业务交流，以获得更多技术支撑和提升管理水平。随着与其他专业机构合作探讨联合担保、分保等渠道和模式，该公司从事此类担保业务的持续能力和整体偿付资源会得到进一步提升。

综合来看，中国投融资担保股份有限公司资本实力雄厚，盈利水平稳步提升，抗风险能力强，具有极强的代偿能力。因此，担保人为本期债券提供的全额无条件的不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

三、累计担保余额

2020 年末，中国投融资担保股份有限公司融资性担保责任余额为 368.98 亿元，其净资产扣除对其他融资担保公司的股权投资后为 100.56 亿元，融资性担保业务放大倍数为 3.67 倍，符合四项配套制

度《融资担保责任余额计量办法》第十五条规定中“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍”的要求。

截至募集说明书签署日，中国投融资担保股份有限公司仅对发行人本次债券品种一提供融资担保服务，不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形，符合《融资担保公司监督管理条例》第十六条规定“融资担保公司对同一被担保人的担保责任余额与融资担保公司净资产比例不得超过 10%，对同一被担保人及其关联方的担保责任余额与融资担保公司净资产的比例不得超过 15%”的要求。

四、中投保财务数据

中国投融资担保股份有限公司 2020 年的财务报表由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（安永华明(2021)审字第 61243993_A01 号）。本文中担保人 2020 年的财务数据均来源于经审计的财务报告。

中国投融资担保股份有限公司 2020 年的主要财务数据及财务指标如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产	2,585,184.33	2,651,309.70
总负债	1,421,000.48	1,584,582.01
所有者权益	1,164,183.84	1,066,727.69
营业收入	389,497.26	229,655.97
利润总额	124,977.28	97,042.07
净利润	83,407.04	83,081.11
经营活动产生的现金流量净额	-25,337.82	-35,554.11

期末现金及现金等价物 余额	462,778.43	477,622.02
资产负债率	54.97%	59.77%

截至 2020 年 12 月 31 日，中国投融资担保股份有限公司总资产为 2,585,184.33 万元，总负债为 1,421,000.48 万元，净资产为 1,164,183.84 万元；2020 年实现营业收入 389,497.26 万元，净利润 83,407.04 万元。

五、中国投融资担保股份有限公司发行债券情况

截至 2020 年末，担保人已发行尚未兑付的债券余额 80 亿元，具体情况如下：

发行主体	发行日期	债券全称	债券简称	发行规模（亿元）	期限（年）	票面利率	当前余额（亿元）
中国投融资担保股份有限公司	2020/8/26	中国投融资担保股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）	20 中保 Y1	30.00	5	4.47%	30.00
中国投融资担保股份有限公司	2019/3/27	中国投融资担保股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）	19 中保 01	25.00	5	3.87%	25.00
中国投融资担保股份有限公司	2017/10/25	中国投融资担保股份有限公司 2017 年公开发行可续期公司债券（第一期）（面向合格投资者）品种二	17 中保 Y2	5.00	5	5.49%	5.00
中国投融资担保股份有限公司	2017/3/15	中国投融资担保股份有限公司公开发行 2017 年公司债券	17 中保债	5.00	5	3.50%	5.00
中国投融资担保股份有限公司	2016/10/12	中国投融资担保股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 中保 01	15.00	5	4.20%	15.00
合计				80.00			80.00

六、担保函的主要内容

中国投融资担保股份有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。中国投融资担保股份有限公司已为本期债券出具担保函，担保函的主要内容为：

被担保的债券数额：不超过人民币 10 亿元。

保证方式：担保人为本期债券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主债权到期（含提前到期）之日起三年（主债权为多笔的，各笔主债权之担保期间分别独立确定及适用），受益人在担保期间内未要求担保人承担担保责任的，或发生其他法定担保人免责情形的，担保人不再承担保证责任。

保证范围：担保人保证的范围包括标的债券项下本金及利息，以及违约金、损害赔偿金。

保证责任的承担：

在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的帐户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商可以代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵消。

七、反担保的情况

为担保高邮市建设投资发展集团有限公司履行中国投融资担保股份有限公司合同债权而设定的担保措施如下：

反担保及非担保风控措施描述	落实期限	落实标准	备注
高邮市经济发展总公司提供连带责任保证担保	《担保函》出具前/____	签订《反担保保证合同》	
高邮市建设投资发展集团有限公司以位于高邮市G233西侧、镜花路南侧的住宅用地（产权证号：苏（2020）高邮市不动产权第0001504号）提供抵押担保（须为唯一第一顺位抵押权）	《担保函》出具前/____	办理完成土地抵押登记手续	
高邮市建设投资发展集团有限公司以_位于高邮市邮都路西侧、籐江路北侧的商住用地（产权证号：江苏（2018）高邮市不动产权第0017195号）提供质押担保	《担保函》出具前/____	办理完成土地抵押登记手续	

注：除非另有相反约定，任何担保措施之“落实”应解释为：就该项担保措施而言下列全部条件均已成就（或被该项担保措施之主债权人明确豁免）：

(a)相关担保法律文件已以令主债权人满意的文本签订/出具、生效并（如本合同或担保法律文件有明确要求）完成强制执行公证；(b)担保人（自然人除外）已按相关法律及其章程规定就提供担保事项出具并向主债权人提交无任何保留的有效内部决议原件；(c)已完成抵押权或质权登记（除非担保法律文件明确约定无须登记）且主债权人已取得抵质押权权利证明文件原件；(d)抵质押标的不涉及权属争议、司法查封/扣押/冻结或其他权利负担（除非另有相反的特别约定）。

截至本募集说明书签署日，上述反担保及非担保风控措施均已落实。

第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

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

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

但对本期债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

为加强本公司信息披露事务管理，提高信息披露管理水平和质量，切实维护公司和投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章的有关规定，结合公司实际情况，对本期债券信息披露作出如下安排：

一、基本原则

1、发行人信息披露事务由公司董事会统一领导和管理。公司已指定公司总经理、董事赵刚（联系方式：0514-87637536）为公司信息披露事务负责人，负责指导、协调、督促本期债券信息披露工作及内幕信息知情人登记和报备工作。

2、发行人全体董事、监事、高级管理人员或具有同等职责的人员保证公司所披露的信息真实、准确、完整，并承担个别和连带法律责任；无法保证或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。

3、发行人及其他知情人在信息正式披露前，确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

二、信息披露的内容

（一）内容

发行人进行信息披露的形式包括定期报告和临时报告。

（二）定期报告

1、债券存续期间，发行人披露的定期报告包括年度报告、半年度。

2、发行人在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，披露上一年度年度报告和本年度半年度报告。

定期报告应当至少记载以下内容：

(1) 公司概况；

(2) 公司经营情况、上半年财务会计状况或者经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度财务报告；

(3) 已发行的未到期债券及其变动情况，包括但不限于募集资金使用情况、债券跟踪评级情况、增信措施及其变化情况、债券兑付兑息情况、偿债保障措施执行情况、报告期内债券持有人会议召开情况等；

(4) 债权代理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制（如有）；

(5) 涉及公司的重大诉讼事项以及其他可能影响债券按期偿付的重大事项；

法律、行政法规、规章和证券交易所要求披露的其他事项。

3、发行人按时披露定期报告。因故无法按时披露的，应当提前 10 个交易日披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

（三）临时报告

1、债券存续期间，发生下列可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及债券的重大市场传闻的，公司及时向监管部门提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括：

(1) 公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

(2) 公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

(3) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

(4) 公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(5) 公司控股股东或者实际控制人变更；

(6) 公司发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

(7) 公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(8) 公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

(9) 公司股权、经营权涉及被委托管理；

(10) 公司丧失对重要子公司的实际控制权；

(11) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

(12) 公司转移债券清偿义务；

(13) 公司一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(14) 公司未能清偿到期债务或进行债务重组；

(15) 公司涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

(16) 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(17) 公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

(18) 公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(19) 公司分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

(20) 公司涉及需要说明的市场传闻；

(21) 募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

(22) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

公司及时披露重大事项的进展和对公司偿债能力可能产生的影响。

2、债券存续期间，公司聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向公司和监管机构提交，并由公司和资信评级机构及时向市场披露。

3、公司和资信评级机构至少于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。评级报告原则上在非交易时间披露。

4、公司在债权登记日前，披露付息或者本金兑换等有关事宜。

5、债券附利率调整条款的，公司在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

6、债券附赎回条款的，公司在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，公司在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，公司应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

7、债券附回售条款的，公司应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，公司及时披露债券回售情况及其影响。

8、债券附公司续期选择权的，公司应当于续期选择权行权年度按照约定及时披露是否行使续期选择权。

三、信息披露事务负责人具体职责及履职保障

1、公司信息披露事务负责人主要职责为负责指导、协调、督促公司债券信息披露工作及内幕信息知情人登记和报备工作。

2、公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，董事、监事、高级管理人员及公司相关人员应当支持、配合信息披露事务负责人的工作。

3、公司信息披露事务负责人为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的有关会议，查阅涉及信息披露的所有文件，并要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息。

四、董事和董事会、监事和监事会及高级管理人员等的报告、审议和披露职责

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

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

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

4、公司监事会对定期报告进行审核，审核编制和审核的程序是否符合法律、行政法规的规定，报告的内容是否能够真实、准确、

完整地反映公司的实际情况，并确保按照相关法律法规要求的时间披露。

5、公司高级管理人员应当及时向公司董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

五、企业子公司的信息披露制度

1、发行人子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促本子公司严格执行信息、披露管理和报告制度，确保本子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给集团相关部门。各子公司指定专人作为指定联络人，负责与集团相关部门的联络工作。

2、发行人各子公司按企业信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按企业信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

第十节 投资者保护措施

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外部增信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业务盈利。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、债券本息兑付办法

1、利息的支付

(1) 本期债券在存续期内每年付息一次，第3年、第4年、第5年、第6年和第7年每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2023年至2029年每年的3月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

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

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

2、本金的兑付

(1) 本期债券设立提前偿还条款，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%

的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的12月3日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

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

二、自身偿付能力

发行人最近三年及一期的主要偿债能力指标

单位：万元

项目		2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
资产总额		3,271,711.86	3,129,924.41	2,525,920.66	2,273,090.79
其中：流动资产		3,093,495.73	2,964,895.30	2,397,134.70	2,162,989.36
负债总额		1,861,524.35	1,741,849.44	1,338,979.48	1,113,549.77
其中：流动负债		1,020,786.51	1,121,870.03	970,507.12	755,274.03
短期偿债指标	流动比率（倍）	3.03	2.64	2.47	2.86
	速动比率（倍）	0.67	0.67	0.42	0.38
长期偿债指标	资产负债率（%）	56.90	55.65	53.01	48.99

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

从短期偿债能力来看，2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人流动比率分别为2.86倍、2.47倍、2.64倍和3.03倍，流动比率较高，发行人流动性充足。同时，2018年末、2019年

末、2020年末和2021年9月末，发行人速动比率分别为0.38倍、0.42倍、0.67倍和0.67倍，发行人流动资产中存货占比较高，因而速动比率较低，符合发行人所在行业特征。此外，截至2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人的货币资金分别为101,103.25万元、129,589.59万元、295,802.70万元和311,600.88万元，货币资金存量较多，对债务的保障能力较强。

从长期偿债能力来看，截至2018年末、2019年末、2020年和2021年9月末，发行人负债总额分别为1,113,549.77万元、1,338,979.48万元、1,741,849.44万元和1,861,524.35万元，报告期内公司债务规模总体呈扩大趋势。截至2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人资产负债率分别为48.99%、53.01%、55.65%和56.90%，发行人资产负债率水平有所上升，但与同行业相比仍处于合理较低水平，资产负债结构合理，财务杠杆良好，具有较强的融资空间。

本次债券发行后，发行人将承担6亿元的发行规模，以2021年9月末的财务数据为基准测算，资产负债率水平将由56.90%上升至57.67%，本次债券发行后发行人负债水平仍处于合理范围。

三、项目收益测算

根据项目可行性研究报告，该项目的运营收入主要包括旅客站务费、小件寄存费、客运代理费、行包代理费、部分商业用房销售收入、租金收入、停车费和广告收入等。

1、募投项目在债券存续期内的项目收入测算情况如下：

单位：万元

项目名称	合计	债券存续期内募投项目收入测算						
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一、项目收入	89,687.00	-	15,521.90	15,650.50	15,780.90	16,316.10	16,461.70	9,955.90
站务收入	4,770.00	-	795.00	795.00	795.00	795.00	795.00	795.00
小件寄存	572.40	-	95.40	95.40	95.40	95.40	95.40	95.40
客运代理费	5,485.80	-	914.30	914.30	914.30	914.30	914.30	914.30
行包代理费	119.40	-	19.90	19.90	19.90	19.90	19.90	19.90
部分商业用房销售收入	34,929.50	-	6,985.90	6,985.90	6,985.90	6,985.90	6,985.90	0.00
租金收入	43,874.00	-	6,750.80	6,885.80	7,022.70	7,584.70	7,737.60	7,892.40
停车费	2,260.20	-	376.70	376.70	376.70	376.70	376.70	376.70
广告收入	2,160.00	-	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
扣增值税 (按简易征收5%计算)	-4,484.30	-	-776.10	-782.50	-789.00	-815.80	-823.10	-497.80
二、经营成本	4,310.50	-	694.30	710.80	727.40	752.70	770.20	655.10
三、税金及附加	6,044.80	-	943.50	960.50	977.70	1,048.40	1,067.60	1,047.10
四、净收益	79,331.70	-	13,884.10	13,979.20	14,075.80	14,515.00	14,623.90	8,253.70

综上所述，本次募投项目在债券存续期间合计收入可实现约89,687.00万元，扣除经营成本4,310.50万元、税金及附加6,044.80万元，净收益为79,331.70万元，足以覆盖本期债券的利息。同时，发行人自身偿债能力良好，资产实力、盈利能力以及持续稳定的主营业务是本期债券按期偿付的重要补充。另外，本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供无条件不可撤销的连带责任保证担保，上述偿债措施保证了本期债券在每个计息年度内有可靠的偿债保障。

假设本次债券票面成本为6%，具体测算情况如下：

单位：万元

项目名称	合计	债券存续期内募投项目收入测算
------	----	----------------

		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
可还本付息金额	87,698.30	0.00	15,521.90	15,650.50	15,780.90	16,316.10	16,461.70	9,955.90
债券利息偿还	54,000.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	8,640.00	6,480.00	4,320.00	2,160.00
利息覆盖倍数	1.62	-	1.44	1.45	1.83	2.52	3.81	4.61
项目使用债券资金本息偿还	117,000.00	5,400.00	5,400.00	23,400.00	22,320.00	21,240.00	20,160.00	19,080.00
项目使用债券资金本金偿还	90,000.00	-	-	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
项目使用债券资金利息偿还	27,000.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	4,320.00	3,240.00	2,160.00	1,080.00
项目使用债券资金本息覆盖倍数	0.75	-	2.87	0.67	0.71	0.77	0.82	0.52

2、募投项目运营期为15年，在项目运营期内的项目收入测算

情况如下：

单位：万元

年份	合计	运营期															
		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
站务收入	12,720.0	795.0	795.0	795.0	795.0	795.0	795.0	795.0	795.0	795.0	795.0	795.0	795.0	795.0	795.0	795.0	795.0
小件寄存	1,526.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4
客运代理费	14,628.8	914.3	914.3	914.3	914.3	914.3	914.3	914.3	914.3	914.3	914.3	914.3	914.3	914.3	914.3	914.3	914.3
行包代理费	318.4	19.9	19.9	19.9	19.9	19.9	19.9	19.9	19.9	19.9	19.9	19.9	19.9	19.9	19.9	19.9	19.9
部分商业用房销售收入	34,929.5	6,985.9	6,985.9	6,985.9	6,985.9	6,985.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
租金收入	132,053.0	6,750.8	6,885.8	7,022.7	7,584.7	7,737.6	7,892.4	8,051.3	8,212.1	8,376.9	8,545.7	8,716.4	8,891.2	9,069.9	9,252.5	9,437.2	9,625.8
停车费	6,027.2	376.7	376.7	376.7	376.7	376.7	376.7	376.7	376.7	376.7	376.7	376.7	376.7	376.7	376.7	376.7	376.7
广告收入	5,760.0	360.0	360.0	360.0	360.0	360.0	360.0	360.0	360.0	360.0	360.0	360.0	360.0	360.0	360.0	360.0	360.0
扣增值税 (按简易征收5%计算)	-9,903.1	-776.1	-782.5	-789.0	-815.8	-823.1	-497.8	-505.4	-513.0	-520.9	-528.9	-537.0	-545.4	-553.9	-562.6	-571.4	-580.3
项目收入	198,060.2	15,521.9	15,650.5	15,780.9	16,316.1	16,461.7	9,955.9	10,107.2	10,260.4	10,417.3	10,578.1	10,740.7	10,907.1	11,077.3	11,251.2	11,427.1	11,606.8
运营成本费用	12,056.2	694.3	710.8	727.4	752.7	770.2	655.1	673.4	694.4	715.8	738.1	760.8	784.2	807.9	832.1	856.8	882.2
税金及附加	17,679.8	943.5	960.5	977.7	1,048.4	1,067.6	1,047.1	1,067.2	1,087.4	1,108.0	1,129.2	1,150.8	1,172.7	1,195.2	1,218.1	1,241.4	1,265.0
净收益	168,324.2	13,884.1	13,979.2	14,075.8	14,515.0	14,623.9	8,253.7	8,366.6	8,478.6	8,593.5	8,710.8	8,829.1	8,950.2	9,074.2	9,201.0	9,328.9	9,459.6
项目总投资	132,447.0																
覆盖总投资倍数	1.27																

综上所述，本次募投项目在项目运营期间合计收入可实现约198,060.2万元，扣除运营成本12,056.2万元、税金及附加17,679.8万元，净收益为168,324.2万元，覆盖募投项目总投资的倍数为1.27，运营期内项目收益状况良好。发行人承诺项目收入将优先用于偿还本期债券。

四、本期债券的偿债安排

1、本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为6亿元，为7年期固定利率债券，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。该还款安排使发行人在偿付债务时有足够的流动性，有利于减轻本期债券一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金来源为债券募集资金投资项目的收益以及发行人日常经营利润。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

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

2、偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人为本期债券设立偿债账户。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，

发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。在本期债券存续期内每个付息日的五个交易日前，发行人应将应付利息全额存入偿债资金专户；在债券到期日十个交易日前，发行人应将应偿付的债券本息的 20%存入偿债资金专户，并在到期日五个交易日前，将全部债券本息存入偿债资金专户。

3、本期债券偿债计划的人员安排

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

4、本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

五、本期债券偿债资金来源及相关保障

1、募投项目产生的经济效益是本期债券按期偿付的首要来源

募投项目产生的经济效益主要包括旅客站务收入、车辆站务收入、三产收入、广告收入等。经测算，本次募投项目在债券存续期间合计收入可实现约 89,687.00 万元，扣除经营成本 4,310.50 万元、税金及附加 6,044.80 万元，净收益为 79,331.70 万元，本期债券募投项目的收益较为稳定，可对本期债券本金和利息形成一定程度覆盖。

本期债券的募投项目产生的经济效益是本期债券按期偿付的首要来源。

2、公司强大的资产实力、盈利能力以及持续稳定的主营业务是本期债券按期偿付的重要补充

发行人资产结构优良，经营状况稳定，具备良好的盈利能力。截至2021年9月30日，发行人资产总额3,271,711.86万元，负债总额1,861,524.35万元，所有者权益1,410,187.51万元。2021年1-9月，公司实现营业收入99,139.77万元，实现净利润19,497.50万元。截至2020年12月31日，发行人资产总额3,129,924.41万元，负债总额1,741,849.44万元，所有者权益1,388,074.96万元。2020年度，公司实现营业收入111,069.92万元，实现净利润22,757.88万元，2018年至2020年三年实现的平均净利润为23,066.54万元。发行人收入水平较高，盈利能力逐年提高。

发行人作为高邮市重要的基础设施建设主体，随着所承建的项目实现回款，发行人的营业收入将进一步增加。同时，随着本期债券募集资金投资项目逐步推进并产生效益，公司的资产规模将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。公司强大的资产实力、盈利能力以及持续稳定的主营业务是本期债券按期偿付的重要补充。

3、公司以第三方担保的增信方式为本期债券按期偿付提供了坚固保障

中国投融资担保股份有限公司为本期债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。中国投融资担保股份有限公司于1993年经国

务院批准，由财政部、原国家经贸委发起设立。现为国家开发投资公司集团成员企业，是以信用担保为主营业务的全国性专业担保机构。截至本募集说明书签署日，中国投融资担保股份有限公司控股股东为国家开发投资集团有限公司，持股比例为 48.93%；实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。如发行人不能按期支付债券本金及到期利息，担保人将按其出具的担保函及有关法律、法规的规定承担担保责任。上述保证担保的范围包括本期债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。公司以第三方担保的增信方式为本期债券按期偿付提供了坚固保障。

4、与银行的合作关系为本期债券按期偿付提供了进一步的支撑

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

六、债券持有人会议规则

为规范高邮市建设投资发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，制定了债券持有人会议规则。

1、债券持有人会议的权限范围

(1) 就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

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

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

(4) 决定变更债权代理人；

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

2、债券持有人会议的召集

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

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

(1) 变更《募集说明书》的约定；

(2) 发行人不能按期支付本期债券的本息；

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

下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

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

3、债券持有人会议的召集方式规定

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

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

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

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

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

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

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

(1) 会议召开的时间、地点和方式；

(2) 会议拟审议的事项；

(3) 确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

(4) 代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

(5) 召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

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

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

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

8、债券持有人会议应在发行人住所地或债权代理人住所地召开。

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

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

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

债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合债券持有人会议规则相关内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

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

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

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

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

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

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

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

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

18、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致

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

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

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

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

- (1) 债券持有人为持有发行人 10%以上股权的股东；
- (2) 上述股东及发行人的关联方。

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

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

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

综上所述，高邮市经济实力较好，为发行人持续稳定的业务发展提供了良好的外部环境；发行人资产质量较好，经营收入稳定可靠，本期债券募投项目收益良好，均为本期债券的及时还本付息提供了可靠的资金来源。同时，相关偿债保障措施可行性高，能够应对不可预知情况下出现的偿债危机，对于投资者保护相关条款约定明确，有利于维护债券持有人的最大利益。

七、账户及资金监管协议

为了保证偿债资金的有效计提和专用性，并保证债券持有人的合法权益，发行人与中国建设银行股份有限公司高邮支行签订了《账户及资金监管协议》，中国建设银行股份有限公司高邮支行作为本期债券募集资金监管银行，将负责监督募集资金使用专项账户

的情况。如果出现发行人未按募集说明书约定使用募集资金的情况，中国建设银行股份有限公司高邮支行有权拒绝发行人的提款要求。

投资者在作出相关决策时，请查阅《账户及资金监管协议》的全文。债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意《账户及资金监管协议》的所有约定。

八、违约、风险情形及处置

（一）违约事件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4、本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

（二）违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人

追偿本金、利息以及违约金，或者按照债权代理协议约定授权债权代理人代为追索。

2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。

（三）偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

（四）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及相关自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（五）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、发行人信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

（七）处置措施

如果发生违约事件，债权人可自行，或根据单独或合计持有未偿还债券本金余额超过50%的债券持有人提议，采取任何可行的法律方式回收债券本金和利息，或强制发行人履行本期债券条款项下的义务。

（八）不可抗力

1、不可抗力是指本期债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（九）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。

2、发行人或债权代理人应召集债券持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（十）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，均应提交发行人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

（十一）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十一节 债权代理人

为保护债券持有人的利益，发行人聘请中国建设银行股份有限公司高邮支行作为债权代理人，并签订了《债权代理协议》，确保债券持有人利益。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意中国建设银行股份有限公司高邮支行作为本期债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

一、发行人的权利与义务

1、按照国家有关主管部门批准的本期债券募集说明书中承诺事项，认真履行应尽的各项义务。

2、于本期债券的募集说明书中有效的披露本协议的内容并约定投资者认购本期债券视作同意债券债权代理协议，并载明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《高邮市建设投资发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券债权代理协议》，约定：如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

3、在债券存续期内根据本协议的规定，对债权代理人履行本协议项下义务或权利给予充分、有效、及时的配合和支持，包括但不限于接受债权代理人对其经营状况和募集资金使用情况的监督；根

据债权代理人的要求，除涉及发行人商业秘密外，提供业务数据和财务报表等有关资料。

4、在本期债券存续期限内，发生下列重大事件时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 日内将该重大事件书面报告债权人代理人。该等重大事件包括：

- (1) 企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (2) 企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构（以下简称“受托管理人”）、信用评级机构；
- (3) 企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (4) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (5) 企业控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 企业股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- (12) 企业转移债券清偿义务；

(13) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款) 对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(14) 企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

(15) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

(16) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(17) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

(18) 企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(19) 企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序) 被责令关闭；

(20) 企业涉及需要说明的市场传闻；

(21) 募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

(22) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

二、债权代理人的权利与义务

1、为维护本期债券债权人利益，债权代理人作为债券投资者的债权代理人，代理债券投资者行使权利，并对债券投资者履行代理职责，具体如下：

(1) 为维护本期债券投资者利益，在发行人未能按期还本付息时，债权代理人根据《高邮市建设投资发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券债券持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权。

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

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

(4) 签署《高邮市建设投资发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券账户及资金监管协议》等其他与本期债券发行相关的协议。

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

(6) 按照债券审批及上市机关要求，履行债权代理人职责，出具相关报告等。

(二) 债权代理人作为债券投资者的债权代理人享受以下权利：

经与发行人协商并经发行人确认后，向发行人收取债权代理人为履行债权代理人职责而支出的合理、必要的费用（包括但不限于追索债权而发生的诉讼费、公证费、律师费等）。该等费用视为全体债券投资者对发行人的债权，发行人应当在债权代理人提出要求并经发行人确认后及时支付。在发行人未能偿还债券项下债务时，债权代理人有权在追偿所得款项中优先扣收上述费用。

第十二节 发行有关机构

一、发行人：高邮市建设投资发展集团有限公司

住所：高邮市文游中路 98 号

法定代表人：林学斌

联系人：赵刚

办公地址：高邮市文游中路 98 号

联系电话：0514-87637536

传真：0514-87637536

邮政编码：225600

二、主承销商

（一）牵头主承销商/簿记管理人：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

经办人员：陈一、徐杰、陈新雨、谭洁、鲍秋阳、侯需婉

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 32 层

联系电话：010-50911231

传真：010-50911200

邮政编码：100020

（二）联席主承销商：国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

法定代表人：冉云

经办人员：余慧萍、薛文坚、欧阳天、彭万林、王笑宜、徐嘉伟

办公地址：上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 层

联系电话：021-68826021

传真：021-68826800

邮政编码：200120

三、监管银行：中国建设银行股份有限公司高邮支行

营业场所：江苏省高邮市文游中路 27 号

负责人：倪春扬

经办人员：周慧萍

办公地址：江苏省高邮市文游中路 27 号

联系电话：0514-84668767

传真：0514-84668767

邮政编码：225600

四、交易所系统流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

总经理：蔡建春

办公地址：上海市浦东新区杨高南路 388 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200127

五、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

总经理：聂燕

经办人员：李健

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200127

六、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层

负责人：李尊农

经办注册会计师：孙裕强、赵海珊

办公地址：南京市鼓楼区山西路 67 号 A1601 室

联系电话：025-83206126

传真：025-83206126

邮政编码：210009

七、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市丰台区东管头1号院3号楼2048-80

法定代表人：崔磊

经办人员：于玺

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

联系电话：010-83436027

传真：010-62299803

邮政编码：100020

八、发行人律师：北京市盈科律师事务所

住所：北京市朝阳区金和东路20号院正大中心2号楼19-25层

附近公司

负责人：梅向荣

经办人员：岳翼、李秋月

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦三期B座

58层08-11单元

联系电话：010-59626911

传真：（8610）53955226

邮政编码：100004

九、担保人：中国投融资担保股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心9层

法定代表人：段文务

联系人：梁宵

联系地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心 9 层

电话：010-88822616

第十三节 法律意见

发行人聘请北京市盈科律师事务所作为本期债券发行工作律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《北京市盈科律师事务所关于2022年第一期高邮市建设投资发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券之法律意见书》。经北京市盈科律师事务所律师核查，对发行人本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

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

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

（三）发行人申请发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国民法典》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规范性文件所规定的公司债券发行的各项实质条件；

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

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

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

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

综上所述，发行人具备《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国民法典》、《企业债券管理条例》、《债券管理的通知》等法律、法规和规范性文件规定的发行公司债券的主体资格和条件，本期债券发行不存在法律障碍。

第十四节 其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳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有关主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

三、认购与托管

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

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

2、本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式公司债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债承销商发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书

认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

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

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

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

5、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

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

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

五、认购人承诺

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

1、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；

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

3、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；

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

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

6、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条

件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

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

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

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

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

第十五节 发行人、中介机构及其他相关人员声明

一、发行人声明

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

发行人：高邮市建设投资发展集团有限公司



法定代表人（或授权代表人）：


林学斌

签署日期：2022年3月18日

二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

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

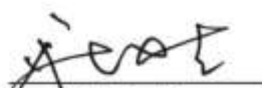
董事：

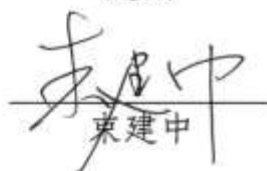

林学斌


雍殿健


赵刚

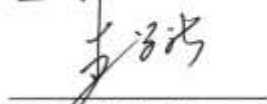

吴福荣


耿加贵


董建中


张凯

监事：


李学新

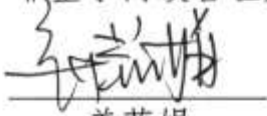

沈景玲


孙茂


陈银


薛德勇

非董事高级管理人员：


姜莉娟

高邮市建设投资发展集团有限公司

2022年3月18日



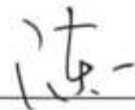
三、牵头主承销商声明

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

法定代表人（或授权代表人）签字：


杨华辉

项目负责人签字：


陈一


兴业证券股份有限公司
2022年3月18日

四、联席主承销商声明

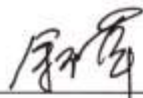
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表人）签字：



冉云

项目负责人签字：



余慧萍



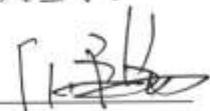
五、债权代理人声明

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

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

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

负责人签字：


倪春扬

项目负责人签字：


周慧萍

中国建设银行股份有限公司高邮支行

2022年3月18日



六、发行人律师声明

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

律师事务所负责人：


梅向荣

经办律师：


岳翼

李秋月

李秋月


北京市盈科律师事务所
2022年3月8日

七、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2022年第一期高邮市建设投资发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”）及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：


孙裕强


赵海珊

会计师事务所负责人：


李尊农

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 3 月 18 日

八、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读本募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。募集说明书及其摘要中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议，本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

资信评级机构负责人：

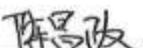


崔磊

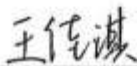
签字资信评级人员：



于玺



陈昌政



王佳琪

东方金诚国际信用评估有限公司



第十六节 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 2022 年第一期高邮市建设投资发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书及摘要；
- (三) 高邮市建设投资发展集团有限公司 2018~2020 年度财务报表和审计报告、2021 年 1-9 月财务报表；
- (四) 高邮市建设投资发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券债权代理协议；
- (五) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 北京市盈科律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

二、查询地址

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

(一) 发行人：高邮市建设投资发展集团有限公司

住所：高邮市文游中路 98 号

法定代表人：林学斌

联系人：赵刚

办公地址：高邮市文游中路 98 号

联系电话：0514-87637536

传真：0514-87637536

邮政编码：225000

(二) 牵头主承销商：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

联系人：陈一、徐杰、陈新雨、谭洁、鲍秋阳、侯需婉

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 32 层

联系电话：010-50911231

传真：010-50911200

邮政编码：100020

(三) 联席主承销商：国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

法定代表人：冉云

联系人：余慧萍、薛文坚、欧阳天

办公地址：上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 层

联系电话：021-68826021

传真：021-68826800

邮政编码：200120

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

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

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：高邮市建设投资发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券发行网点表

序号	地点	牵头主承销商	联系地址	联系人	电话
1	上海	兴业证券股份有限公司▲	上海市浦东新区长柳路36号6层	李毅	021-38565883
序号	地点	联席主承销商	联系地址	联系人	电话
1	上海	国金证券股份有限公司▲	上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹大厦13层	欧阳天	15210690590

附表二：发行人 2018 年-2020 年经审计的合并资产负债表和 2021 年
9 月末未经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	311,600.88	295,802.70	129,589.59	101,103.25
应收票据	-	-	50.00	126.00
应收账款	47,340.89	52,242.28	42,161.92	42,376.38
预付款项	153,816.84	215,667.85	59,204.37	47,978.55
其他应收款	174,817.82	178,752.50	174,134.48	80,144.09
存货	2,404,771.64	2,213,053.43	1,987,628.09	1,874,160.60
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	1,147.66	9,376.54	4,366.25	17,100.48
流动资产合计	3,093,495.73	2,964,895.30	2,397,134.70	2,162,989.36
债权投资	5,000.00	-	-	-
可供出售金融资产		5,140.00	5,588.73	5,340.00
持有至到期投资		350.00	324.00	-
长期应收款	10,694.95	10,694.95	3,372.00	300.00
长期股权投资	10,517.07	9,232.19	7,362.49	7,837.92
其他权益工具投资	9,140.00	-	-	-
投资性房地产	56,103.58	56,964.35	61,318.97	62,453.03
固定资产	58,324.29	53,308.69	31,094.48	27,288.30
在建工程	10,282.64	12,084.36	8,281.91	3,262.60
生产性生物资产	423.69	92.37	-	-
无形资产	13,119.31	13,340.90	8,667.38	723.39
商誉	2,704.17	2,704.17	2,399.58	2,399.58
长期待摊费用	1,112.52	576.72	11.46	65.41
递延所得税资产	793.91	540.42	364.96	431.20
非流动资产合计	178,216.13	165,029.11	128,785.97	110,101.43
资产总计	3,271,711.86	3,129,924.41	2,525,920.66	2,273,090.79
流动负债：				
短期借款	97,000.00	96,530.00	50,100.00	27,250.00
应付票据	52,700.00	121,600.00	18,900.00	-
应付账款	16,658.07	19,223.14	14,920.90	15,920.13
预收账款	19,117.90	18,991.23	19,744.28	20,553.47
应付职工薪酬	207.49	1,369.86	1,249.54	826.49

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
应交税费	13,796.55	14,374.23	11,916.14	10,766.37
其他应付款	645,918.17	667,180.24	731,792.74	565,989.53
一年内到期的非流动负债	175,388.32	182,601.33	121,883.52	113,968.05
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,020,786.51	1,121,870.03	970,507.12	755,274.03
长期借款	239,228.47	175,891.00	164,730.00	160,830.00
应付债券	457,969.84	258,585.49	104,900.76	126,071.52
长期应付款	121,753.46	163,663.91	75,865.32	47,260.68
递延收益	21,786.07	21,839.01	22,976.27	24,113.53
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	840,737.84	619,979.42	368,472.36	358,275.73
负债合计	1,861,524.35	1,741,849.44	1,338,979.47	1,113,549.77
实收资本（股本）	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00
资本公积	948,767.80	948,602.75	765,847.45	762,055.59
盈余公积	15,978.55	15,978.55	14,168.77	12,407.68
未分配利润	190,973.87	171,391.96	155,331.97	133,531.81
归属于母公司所有者权益	1,405,720.22	1,385,973.26	1,185,348.19	1,157,995.07
少数股东权益	4,467.29	2,101.70	1,593.00	1,545.95
所有者权益合计	1,410,187.51	1,388,074.96	1,186,941.18	1,159,541.02
负债和所有者权益总计	3,271,711.86	3,129,924.41	2,525,920.66	2,273,090.79

附表三：发行人 2018-2020 年度经审计的合并利润表和 2021 年 1-9 月未经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	99,139.77	111,069.92	113,035.49	96,773.28
其中：营业收入	99,139.77	111,069.92	113,035.49	96,773.28
二、营业总成本	97,672.92	115,245.72	116,600.87	93,694.11
其中：营业成本	87,135.31	101,813.86	103,577.84	86,877.21
营业税金及附加	783.71	1,266.87	2,428.21	786.45
销售费用	38.87	38.26	182.15	151.67
管理费用	5,249.25	5,541.70	5,239.94	4,595.80
财务费用	4,465.78	6,585.04	5,172.73	1,282.98
加：其他收益	18,976.51	27,657.51	29,314.73	20,499.27
投资收益	1,297.21	1,870.60	-249.70	692.03
公允价值变动收益	-	-	-	-
资产减值损失	-1,013.99	-701.82	264.98	607.89
资产处置收益	0.16	-311.89	12.74	1.56
三、营业利润	20,726.75	24,338.59	25,777.36	24,879.92
加：营业外收入	45.15	287.12	55.58	107.74
减：营业外支出	91.09	117.07	765.83	330.65
四、利润总额	20,680.81	24,508.64	25,067.10	24,657.01
减：所得税费用	1,183.31	1,750.76	1,293.09	1,989.28
五、净利润	19,497.50	22,757.88	23,774.02	22,667.73
（一）按经营持续性分类：	-	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	19,497.50	22,757.88	23,774.02	22,667.73
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：	-	-	-	-

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	19,581.91	22,796.77	23,726.97	22,731.09
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-84.41	-38.89	47.05	-63.36
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	19,497.50	22,757.88	23,774.02	22,667.73
归属于母公司所有者的综合收益总额	19,581.91	22,796.77	23,726.97	22,731.09
归属于少数股东的综合收益总额	-84.41	-38.89	47.05	-63.36

附表四：发行人 2018-2020 年度经审计的合并现金流量表和
2021 年 1-9 月未经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	120,706.97	115,961.35	122,715.80	100,689.17
收到的税费返还	-	70.26	108.82	77.10
收到的其他与经营活动有关的现金	263,784.27	317,996.82	546,975.17	584,900.38
经营活动现金流入小计	384,491.25	434,028.44	669,799.79	685,666.65
购买商品、接受劳务支付的现金	196,338.65	323,199.79	505,034.98	465,164.53
支付给职工以及为职工支付的现金	5,814.43	7,336.92	5,431.34	4,024.65
支付的各项税费	4,864.85	6,012.57	5,201.14	4,098.59
支付的其他与经营活动有关的现金	223,839.94	170,594.13	251,065.21	183,167.97
经营活动现金流出小计	430,857.86	507,143.41	766,732.67	656,455.73
经营活动产生的现金流量净额	-46,366.62	-73,114.98	-96,932.88	29,210.92
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	10,850.00	19,500.00	20,300.00	44,600.00
取得投资收益收到的现金	12.33	138.38	225.73	438.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额	1.30	11.91	0.00	0.19
收到的其他与投资活动有关的现金	-	355.22	0.00	270.78
投资活动现金流入小计	10,863.63	20,005.52	20,525.73	45,309.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,062.66	16,934.68	19,384.21	4,747.78
投资所支付的现金	11,020.00	24,817.51	9,172.73	57,290.00

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
支付的其他与投资有关的现金	-	42,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	14,082.66	83,752.19	28,556.94	68,890.97
投资活动产生的现金流量净额	-3,219.03	-63,746.68	-8,031.21	-23,581.68
三、筹资活动产生的现金流				
吸收投资所收到的现金	2,450.00	4,200.00	118,500.00	2,050.00
取得借款所收到的现金	521,914.27	620,620.00	186,880.00	151,199.40
收到其他与筹资活动有关的现金	39,505.06	32,800.00	3,000.00	10,600.00
筹资活动现金流入小计	563,869.33	657,620.00	308,380.00	163,849.40
偿还债务所支付的现金	301,221.45	258,875.48	140,806.99	154,294.07
分配股利或利润、和偿付利息所支付的现金	42,759.01	62,869.76	35,112.70	26,533.24
支付其他与筹资活动有关的现金	79,305.06	134,570.00	28,800.00	3,000.00
筹资活动现金流出小计	423,285.51	456,315.24	204,719.68	183,827.31
筹资活动产生的现金流量净额	140,583.82	201,304.76	103,660.32	-19,977.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	90,998.18	64,443.11	-1,303.77	-14,348.68
加：期初现金及现金等价物余额	161,220.00	96,776.89	98,080.66	112,429.34
六、期末现金及现金等价物余额	252,218.18	161,220.00	96,776.89	98,080.66