2022年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券募集说明书摘要

发　　行　　人：宿迁市城区开发投资有限公司
牵头主承销商：中国国际金融股份有限公司
联席主承销商：安信证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于中国债券信息网。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

声　明

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。发行人已批准募集说明书，发行人领导成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

主承销商按照《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，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，应当认真阅读募集说明书全文及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，自行承担投资风险。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、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。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理人协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

本公司承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

本期债券的发行人宿迁市城区开发投资有限公司，主承销商中国国际金融股份有限公司、安信证券股份有限公司、亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）、江苏路修律师事务所及鹏元资信均已出具综合信用承诺书，明确了诚信自律要求和违规惩戒措施。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中"风险提示及说明"等有关章节。

一、发行人最近一年末净资产为591,119.13万元（截至2021年12月31日经审计的合并报表中所有者权益合计数）。

二、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国家宏观经济政策、经济总体运行状况以及国际经济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本期债券采用固定利率的形式，市场利率波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后拟向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。由于本期债券具体交易流通的事宜需要在本期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交易流通，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临债券流动性风险。

四、截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人应收账款分别为106,814.77万元、93,644.94万元和33,679.51万元，在总资产中的占比分别为12.97%、9.20%和2.89%。发行人应收账款规模较大，回款时间具有一定的不确定性。同时，发行人应收账款的主要单位是江苏城厦建设工程有限公司，未来如果江苏城厦建设工程有限公司资金支付出现困难，将造成发行人应收账款回收不及时，甚至难以收回，进而影响发行人的正常运营。

五、截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人其他应收款分别为251,051.30万元、180,142.89万元和350,598.11万元，在总资产中的占比分别为30.49%、17.71%和30.11%。截至2021年末，发行人其他应收款主要为应收宿迁市盛园建设投资有限公司、江苏宿城经济开发区管理委员会、宿迁市上实贸易有限公司等的款项。若未来相关资金回笼不及时将对发行人形成一定的流动性压力，同时也不排除部分款项无法收回的可能，从而对发行人偿债能力产生不利影响。

六、截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人存货分别为168,973.13万元、382,382.32万元和374,022.76万元，在总资产中的占比分别为20.52%、37.59%和32.12%。发行人的存货主要为基础设施建设项目投入成本，如若项目建设不能如期完工，将会对发行人正常经营产生一定的不利影响。

七、截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人其他应付款分别为170,056.24万元、163,138.98万元和249,778.11万元，在总负债中占比分别为48.11%、36.86%和43.57%。如未来上述债权人集中要求发行人进行付款，将会给发行人带来资金紧张的风险。

八、2019年度、2020年度和2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-12,966.18万元、-79,844.93万元和9,938.50万元，波动较大。发行人作为宿迁市宿城区和宿城经济开发区基础设施建设主体，经营活动净现金流受地方政府项目回款、财政补贴的影响较大，经营性现金流波动的不确定性将对发行人偿债能力产生一定负面影响。

九、2019年度、2020年度和2021年度，公司主营业务收入分别为61,633.74万元、65,122.45万元和75,289.05万元，净利润分别为14,379.96万元、14,128.73万元和12,412.90万元。报告期内发行人营业收入呈上升趋势，净利润整体保持稳定，但若发行人未来期间经营情况发生不利变动，将对公司未来的偿债能力产生一定的不利影响。

十、2019年度、2020年度和2021年度，发行人收到财政补贴金额分别为6,800.00万元、6,800.00万元和12,300.00万元，公司收到政府补贴的金额具有不确定性。若将来政府补贴不到位，将对发行人的盈利水平和偿债能力产生一定的影响。

十一、截至2021年末，发行人负债总额573,296.74万元，其中有息债务314,972.20万元，有息债务占负债总额的比例为54.94%。总体来看，发行人有息债务规模较大，占比较高，若发行人有息债务规模进一步扩大，可能面临一定的偿债压力。

十二、经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，评级展望为稳定，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。考虑到信用评级机构对本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。

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

十四、为明确约定发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利、义务及违约责任，有效保护本期债券投资者的利益，发行人聘任了中国国际金融股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。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，均视为其同意中国国际金融股份有限公司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。

为规范本期债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，发行人了制定债券持有人会议规则。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之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体债券持有人（包括未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人）具有同等效力。

释　义

在本次债券募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

公司/本公司/发行人	指宿迁市城区开发投资有限公司
本次债券	指发行人发行的总额为8亿元的2022年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券
本次发行	指本期债券的发行
本期债券	指发行人发行的总额为8亿元的2022年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券
本期发行	指发行票面总额人民币8亿元的2022年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券的行为
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为本期债券而制作的《2022年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券募集说明书》
国家发改委	指国家发展和改革委员会
人民银行	指中国人民银行
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指中国证券登记结算有限责任公司
债券托管机构	指中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司
牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人	指中国国际金融股份有限公司
联席主承销商	指安信证券股份有限公司
承销团	指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
承销团协议	指主承销商与承销团其他成员签署的《2021年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券承销团协议》（如有）
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
申购配售说明	指簿记管理人为本次发行而制作的《2022年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》
募集款项账户	指发行人在江苏银行股份有限公司宿迁分行开立的用于本期债券募集资金存储和使用的账户。
偿债账户监管人	指江苏银行股份有限公司宿迁分行。
《债券持有人会议规则》	指《2021年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。
《债权代理协议》	指《2021年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券债权代理协议》。
《企业债券管理条例》	指《企业债券管理条例（2011修订）》。
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指宿迁市城区开发投资有限公司章程
《债券信息披露管理办法》	指公司信用类债券信息披露管理办法
控股股东、实际控制人	指宿迁市宿城区国有资产管理中心
股东/股东会	指宿迁市城区开发投资有限公司的股东/股东会
董事/董事会	指宿迁市城区开发投资有限公司的董事/董事会
监事/监事会	指宿迁市城区开发投资有限公司的监事/监事会
国资中心	指宿迁市宿城区国有资产管理中心
惠农发展	指宿迁市惠农产业发展股份有限公司
宿城管委会	指江苏宿城经济开发区管理委员会
宿城经开区	指江苏宿城经济开发区
年度付息款项	指本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项（最后一个计息年度的利息除外）。
计息年度	指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止的期间。
报告期、最近三年	指2019年至2021年
法定节假日或休息日	指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指人民币元

由于计算时小数点后两位采取四舍五入的方式，因此表格中各单项数据之和与合计数在小数点后两位可能有误差。

本摘要发行人财务数据的货币单位除特别说明外，均为人民币。

第一节　风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本摘要披露的其他各项资料外，应特别认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的本期债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在银行间市场及上交所上市交易。由于具体上市交易审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体上市交易进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市交易后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市交易而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市交易后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人自身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但是，在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资产质量和资产流动性良好，盈利能力和现金获取能力较强，能够按时偿付债务本息，且发行人在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生严重违约。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素，导致发行人资信状况发生不利变化，可能影响本期债券本息的按期兑付。

（六）第三方担保相关风险

本期债券由江苏省信用再担保集团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。

（七）募投项目投资风险

本期债券募集资金8亿元，用于新材料标准化厂房项目。募投项目投资金额较大，建设周期较长，如果因为公司经营、项目施工出现问题导致募投项目收益不足预期，将对发行人的偿债能力造成不良影响。

（八）违规使用债券资金的相关风险

本期债券募集资金用于新材料标准化厂房项目，募集资金将按照募集说明书约定情形使用。如果公司违规使用债券资金，将可能存在违法法律法规、损害投资者利益的风险。

（九）偿债保障措施相关风险

本期债券主要的偿债保障措施包括募投项目的运营收益、发行人良好的财务状况和盈利能力及第三方担保，如上述偿债保障措施发生变动，将可能影响本期债券本息的按期兑付。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、应收账款回收风险

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人应收账款分别为106,814.77万元、93,644.94万元和33,679.51万元，在总资产中的占比分别为12.97%、9.20%和2.89%。发行人应收账款规模较大，回款时间具有一定的不确定性。同时，发行人应收账款的主要单位是江苏城厦建设工程有限公司，未来如果江苏城厦建设工程有限公司资金支付出现困难，将造成发行人应收账款回收不及时，甚至难以收回，进而影响发行人的正常运营。

2、其他应收款回收风险

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人其他应收款分别为251,051.30万元、180,142.89万元和350,598.11万元，在总资产中的占比分别为30.49%、17.71%和30.11%。截至2021年末，发行人其他应收款主要为应收宿迁市盛园建设投资有限公司、江苏宿城经济开发区管理委员会、宿迁市上实贸易有限公司等的款项。若未来相关资金回笼不及时将对发行人形成一定的流动性压力，同时也不排除部分款项无法收回的可能，从而对发行人偿债能力产生不利影响。

3、存货占比较大的风险

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人存货分别为168,973.13万元、382,382.32万元和374,022.76万元，在总资产中的占比分别为20.52%、37.59%和32.12%。发行人的存货主要为基础设施建设项目投入成本，如若项目建设不能如期完工，将会对发行人正常经营产生一定的不利影响。

4、其他应付款占比较高的风险

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人其他应付款分别为170,056.24万元、163,138.98万元和249,778.11万元，在总负债中占比分别为48.11%、36.86%和43.57%。如未来上述债权人集中要求发行人进行付款，将会给发行人带来资金紧张的风险。

5、经营性现金流存在连续为负且波动较大的风险

2019年度、2020年度和2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-12,966.18万元、-79,844.93万元和9,938.50万元，存在2019年和2020年连续为负的情形，报告期内波动较大。发行人作为宿迁市宿城区和宿城经济开发区基础设施建设主体，经营活动净现金流受地方政府项目回款、财政补贴的影响较大，经营性现金流波动的不确定性将对发行人偿债能力产生一定负面影响。

6、盈利能力较弱的风险

2019年度、2020年度和2021年度，公司主营业务收入分别为61,633.74万元、65,122.45万元和75,289.05万元，净利润分别为14,379.96万元、14,128.73万元和12,412.90万元。基于安居保障性质，公司安置房板块亏损较为严重，盈利能力较低，2020年因政府安置计划未确认安置房销售收入，2019年和2021年末该板块亏损1,538.86万元和8,885.00万元。虽然报告期内发行人营业收入呈上升趋势，净利润相对稳定，但若发行人未来期间经营情况发生不利变动，将对公司未来的偿债能力产生一定的不利影响。

7、政府补贴收入不确定风险

2019年度、2020年度和2021年度，发行人收到财政补贴金额分别为6,800.00万元、6,800.00万元和12,300.00万元，公司收到政府补贴的金额具有不确定性。若将来政府补贴不到位，将对发行人的盈利水平和偿债能力产生一定的影响。

8、受限资产较大的风险

截至2021年末，发行人受限资产余额为240,679.18万元，占总资产的比重为20.67%。发行人受限资产金额较大，未来如果受限资产被查封或者处置，那么发行人的正常经营将因此受到一定影响。

9、有息债务占负债总额比例较高的风险

截至2021年末，发行人负债总额573,296.74万元，其中有息债务314,972.20万元，有息债务占负债总额的比例为54.94%。总体来看，发行人有息债务规模较大，占比较高，若发行人有息债务规模进一步扩大，可能面临一定的偿债压力。

10、投资性房地产公允价值波动和部分投资性房地产未办妥权证的风险

发行人投资性房地产科目采用公允价值模式计量。2019年、2020年和2021年，公司公允价值变动收益分别为4,821.58万元、729.48万元和-844.23万元，发行人公允价值变动收益主要系投资性房地产公允价值变动所致。同时，发行人尚存在账面价值6.14亿元的投资性房地产尚未办妥权证。提请投资者关注发行人投资性房地产公允价值损益变动及部分资产权证尚未办妥可能存在的风险。

11、短期偿债压力较大的风险

截至2021年12月31日，发行人有息债务规模为31.50亿元，一年内到期的有息债务为17.80亿元，占有息负债比例约56.49%。截至2021年12月31日，发行人存在短期偿债压力较大的风险。

12、对外担保规模较大的风险

截至2021年末，发行人对外担保余额为68,155.00万元，占发行人净资产的比例为11.53%。被担保方企业主要为地方国有企业，公司对外担保金额较大，均未设置反担保措施，存在一定的或有负债风险。

13、子公司管理风险

截至2021年末，发行人存在部分子公司处于未实际展开业务的情形，部分子公司呈现亏损或资不抵债的情形。目前发行人营业收入主要来源于本部及梦润建设，虽然未展业相关子公司业务贡献及占比较小，但后续可能因子公司的经营带来对发行人的日常管理压力，进而影响发行人经营情况。

14、募投项目运营风险

本期债券募集资金拟全部用于募投项目，由于建设期建设成本变动等各个环节都可能影响募投项目的整体进度，募投项目存在无法按期完成及能否顺利实现预期收入，存在较大的不确定性。

15、EBITDA利息保障倍数较低的风险

由于发行人业务发展、融资规模增加，导致发行人2019-2021年度EBITDA利息保障倍数分别为1.21、0.88和0.58，利息保障倍数较低，如本期债券存续期内EBITDA持续降低，则可能对本期债券本息兑付产生不利影响。

（二）经营风险

1、工程建设行业特有风险

发行人主要从事宿迁市宿城区和宿城经济开发区基础设施建设项目，由于基础设施建设业务的行业特点，建设期间的成本投入、工程质量的优劣均会直接影响发行人的经营状况。城市基础设施建设业务受经济发展速度及国家调控政策影响比较大。经济周期的变化会直接导致经济活动对土地需求的变化，从而导致基础设施建设业务量及结算回款的变化。以上因素有可能导致发行人的经营业绩受到一定的影响。

2、经济周期波动风险

工程建设业务具有投资规模大、周期长、回收慢的特点，且发行人工程建设业务主要以宿迁市宿城区和宿城经济开发区为主，未来宿迁市经济的走向与发行人主营业务息息相关。如果未来经济增长放慢或出现衰退，发行人业务的新增及现有业务的良性运作均受到影响，且该类影响还有较长的持续性风险。

3、工程施工安全可能对发行人产生一定影响

工程建设涉及的施工面积较大，工期较长，是安全事故多发的行业之一。由于发行人施工主要在露天进行，气候、环境等因素对施工工期和施工安全的影响较大。如发生重大安全事故，将对发行人的社会信誉、生产经营、经济效益及企业形象等产生严重影响。

4、原材料价格波动风险

工程建设行业具有工期长的特点，建设期内的施工成本与其使用的原材料价格有密切的关系，水泥、沙石、钢材、沥青等主要原材料的成本在项目总成本中占比较高。未来如果出现原材料价格上涨的情况，将导致项目总成本上升，原材料价格的波动将给发行人基础设施建设项目的正常实施带来不确定性，不利于项目成本控制与管理，给发行人的经营带来一定风险。

5、合同履约风险

发行人与地方政府签订代建合同，可能存在不按合同完工决算、确认收入和支付款项的情况，存在合同履约风险。

6、发行人房产销售业务风险

2019-2021年度，发行人房产销售业务毛利率分别为-65.76%、0.00%和-74.05%，呈持续亏损状态，由于安置房的安居保障性质，未来发行人安置房业务仍可能因为销售单价较低而无法覆盖成本，导致该业务板块持续亏损，从而影响发行人的整体盈利能力，带来一定经营风险。

（三）管理风险

1、安全生产管理风险

城市基础设施建设行业涉及范围广，生产经营面临的问题具有很强的复杂性和突发性，属于安全生产的高危行业。一旦发生重大安全生产责任事故，将导致企业管理层、管理制度和监管政策存在稳定性风险。并且，发行人承担的建设工作主要是通过招投标方式委托第三方实施，对项目建设施工的安全生产管理难度较大。

2、内部管理风险

公司近年来各项业务发展态势良好，这得益于公司拥有成熟的运营管理经验及相对完善的内部控制制度。随着发行人业务规模的不断拓展，公司业务规模和管理工作的复杂程度都将显著增大，公司的管理能力与内部控制需进一步提高以适应未来企业规模扩大的需求。

（四）政策风险

1、宏观调控政策风险

基础设施建设行业对经济周期的敏感性一般比其他行业低，但是该行业对国家或地方政府政策的依赖性较大。国家或地方政府政策的导向在极大程度上影响着该行业的前景。2021年以来受土地政策等调控影响，部分地区政府出现土地出让收入下降等风险，提请投资者关注阶段性或持续性的政策变化对城镇化建设可能出现不利的影响。

2、不能如期取得项目手续的风险

发行人承担了大部分宿迁市宿城区和宿城经济开发区城市基础设施的投资、建设、运营和管理。由于项目建设均需要相关部门的批复，如立项手续、环评手续、土地手续等，如果项目手续未顺利取得，将会对发行人未来的发展产生较大的影响。

3、产业政策风险

发行人主要从事基础设施建设、保障房建设与销售和厂房销售与租赁等业务，相关业务现阶段属于国家大力支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整，产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响。

第二节　发行概况

一、本次债券的发行批准情况

2021年9月1日，公司董事会作出决议如下：同意公司发行额度不超过人民币8亿元（含人民币8亿元），期限不超过7年的公司债券。

2021年9月5日，公司股东会作出决议如下：同意公司发行额度不超过人民币8亿元（含人民币8亿元），期限不超过7年的公司债券，募集资金用途按照国家法律法规、相关政策规定办理。

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券【2022】217号文件注册公开发行。

二、本期债券的基本条款

（一）发行人：宿迁市城区开发投资有限公司。

（二）债券名称：2022年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券。

（三）债券简称：22宿迁城债。

（四）发行总额：不超过人民币8亿元（含8亿元）。

（五）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。

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

（七）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。

（八）发行价格：债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（九）债券形式及托管方式：实名制记账式债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

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

（十一）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2022年11月25日。

（十二）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2022年11月28日。

（十三）发行期限：2个工作日，自发行首日起至2022年11月29日止。

（十四）起息日：2022年11月29日。

（十五）计息期限：自2022年11月29日起至2029年11月28日止。

（十六）还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息一次，附本金分期偿付条款，分次还本，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度，每年分别偿付本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%，以上年度每年的应付利息随当年兑付的本金一并支付。

（十七）付息日：本期债券的付息日为2023年至2029年每年的11月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十八）兑付日：本期债券本金的兑付日为2025年至2029年每年的11月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十九）本息兑付方式：通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

（二十）承销方式：本期债券由承销团以余额包销方式承销。

（二十一）牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人：中国国际金融股份有限公司。

（二十二）联席主承销商：安信证券股份有限公司。

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

（二十四）资金监管银行：江苏银行股份有限公司宿迁分行。

（二十五）信用等级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为AAA级，发行人的主体信用等级为AA级。

（二十六）上市或交易流通安排：本期债券发行结束1个月内，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。

（二十七）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十八）税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行公告日：2022年11月22日。

2、发行首日：2022年11月28日。

3、发行期限：2022年11月28日至2022年11月29日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行。投资者在承销团成员设置的发行网点认购的本期债券在中央国债登记公司托管记载。投资者通过上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。中央国债登记公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所、银行间市场。

2、发行结束后，本公司将尽快提出关于本期债券上市交易的申请。

3、本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券"发行公告"。

第三节　募集资金运用

一、募集资金用途的基本情况

本期债券拟募集资金8.00亿元，拟全部用于新材料标准化厂房项目（以下简称"募投项目"或"本项目"），本期债券募集资金投向明细情况如下表所示：

单位：万元、%

序号	资金用途	项目实施主体	项目投资总额	拟使用债券资金金额	募投资金占项目总投比例
1	新材料标准化厂房项目	江苏那米新材料科技有限公司	114,523.19	80,000.00	69.85
合计				80,000.00	–

发行人承诺，发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

发行人承诺，募投项目收入优先用于偿还本期债券，如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

二、募集资金投资项目概况

（一）项目建设内容

本项目为新材料标准化厂房项目，项目建设地点为江苏省宿迁市宿城经济开发区，东至科创路、北至纬一路、西至耿龙路、南至纬二路。项目总用地面积157,874.00平方米（约236.81亩），总建筑面积约327843平方米，主要建设标准化厂房约277613平方米，办公楼约3687平方米、宿舍楼约6591平方米，仓库约15489平方米，门卫室约785平方米，地下建筑约23678平方米，以及相关的排水、道路、消防、绿化等配套设施。

（二）项目法人单位

本项目由发行人全资子公司江苏那米新材料科技有限公司负责实施。

（三）项目批复

序号	批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
1	《江苏省投资项目备案证》	宿区开发备[2021]46号	江苏省宿城经济开发区管理委员会	2021年5月11日
2	《新材料标准化厂房项目社会稳定风险评估报告书》	–	江苏省宿城经济开发区管理委员会	2021年6月8日
3	《不动产权书》	苏[2020]宿迁市不动产权第0082104号	宿迁市自然资源和规划局	2020年12月7日
4	《固定资产投资项目节能承诺表》	–	江苏省宿城经济开发区管理委员会	2021年5月11日
5	《建设用地规划许可证》	地字第321302202050003号	宿迁市自然资源和规划局	2020年11月25日
6	《建设工程规划许可证》	建字第321302202100031	宿迁市自然资源和规划局	2021年2月26日

本次项目所涉土地苏[2020]宿迁市不动产权第0082104号为工业用地，为出让用地，通过招拍挂取得，相关出让金及税费已缴纳完毕。

（四）项目投资建设

项目	建设内容	占地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	具体功能用途	对应投资额（万元）	收入来源
1	1-4#车间、1-2#洁净车间	92,537.67	277,613.02	生产	76,006.85	出租、出售
2	办公楼	368.66	3,686.59	办公	1,047.54	出租
3	宿舍楼	659.11	6,590.98	休息	1,872.83	出租
4	甲类仓库	5,163.08	15,489.24	仓储	4,131.75	出租
5	门卫	785.00	785.00	保安	199.51	–
6	地下建筑（停车场、人防工程等）	58,360.48	23,678.09	停车	7,106.98	停车位出租
7	室外总图工程	–	–	绿化及道路	1,739.14	–
8	工程建设其他费用	–	–	–	7,444.18	–
9	预备费	–	–	–	7,774.45	–
10	建设期利息	–	–	–	7,200.00	–
合计		157,874.00	327,842.92	–	114,523.19	–

（五）项目资金来源落实情况

本项目总投资114,523.19万元，其中建设投资107,323.19万元，建设期利息7,200.00万元。募投项目所涉及土地已缴纳出让金，土地账面价值为2379.33万元，已纳入总投资。本项目资金来源为建设单位自筹和申请债务资金解决，其中拟通过本次债券融资80,000.00万元，资本金34,523.19万元，目前资本金已到位，项目资本金占项目总投资的30.15%，符合国家对投资项目资本金的管理要求。发行人承诺债券资金不用于项目土地费用支出。

（六）项目开工时间和实施进度

建设期初步拟定为2年。项目已于2021年5月开工建设，预计于2023年5月完工，目前处于施工阶段，截至2022年6月末工程已实现投资2亿元，总体施工进度为17.46%。本项目运营期为12年，预计于2023年完成项目调试、投入运营并实现收入。募投项目不涉及财政补贴。

三、募投项目建设必要性

（一）新材料行业发展前景良好

新材料产业是我国七大战略新兴产业之一，是整个制造业转型升级的产业基础。我国新材料产业逐渐形成集群式发展模式，形成以环渤海、长三角、珠三角为重点，东北、中部、西部特色突出的产业集群。新材料开发区数量也呈现逐年增长的趋势。据江苏省新材料产业协会报告指出，近年来随着宿迁市加大对新材料行业的重视力度，新材料企业蓬勃兴起，新材料行业快速发展，目前处于良好的运行态势，未来发展潜力巨大。

（二）项目建设符合产业发展规划

2019年11月，国家发改委修订发布《产业结构调整指导目录（2019年本）》（以下简称《目录》），《目录》是引导投资方向、政府管理投资项目、制定和实施财税、信贷、土地、进出口等政策的重要依据，本次项目建设属于《目录》中"允许类"范畴。江苏省"十四五"规划中提出"提升苏北地区综合实力。充分发挥苏北各地区间产业分工协作优势，促进地区间产业分工，加快打造工程机械、生物医药、电子信息、风电装备、绿色食品、纺织服装等优势资源，培育发展高端装备、节能环保、新材料、新能源等战略性新兴产业，大力发展具有地域特色的绿色产业。本次项目为宿迁新材料产业园项目，主要产品以新材料为主，带动了当地的经济发展的同时有利于苏北地区的综合实力的提升，并且符合江苏省"十四五"规划中大力发展新材料产业的要求。

（三）当地产业聚集优势情况、重要的新材料企业及拟入驻企业

新材料产业是宿迁市政府重点推进建设的重点产业之一。宿迁市各区多次举办新材料产业发展论坛暨投资环境说明会、有机新材料产业链培育工作座谈会、宿迁（宁波）有机新材料产业链招商恳谈会等促进新材料产业招商等。近年来，宿迁市充分发挥自身优势，培育特色产业，在新材料领域已经形成较好的产业基础和竞争优势，成为全市打造的重点产业之一。

2021年宿迁市新材料产业实现产值390.89亿元，同比增长31.6%，拥有双星新材、博迁新材料、斯迪克新材料等多家上市企业，各类进口薄膜拉伸设备100余套。双星新材年产30万吨高功能聚酯光学薄膜在全国同行业中排名前列；博迁新材料目前是国内最大、全球前三的高端纳米镍粉制造企业，高端镍粉产量约占世界总产量的15%。宿城区的南玻院（宿迁）新材料，宿豫区的中玻新能源产业，沭阳县的桐昆恒阳化纤，泗阳县的盛虹新材料，泗洪县的炬瑞车辆科技等产业，无不呈现出宿迁市新材料产业体量大、质态优、产业契合度高的特点。为积极推动新材料产业发展，宿迁举重点打造科技平台，集研发、检测、孵化、科技服务等功能为一体，目前已成功入驻苏北工业技术研究院、江苏省玻璃制品产品质量监督检验中心、江苏宿迁技术交易服务中心、宿迁3D打印产业技术研究院等科技创新服务平台。

四、项目的经济效益和社会效益

（一）项目的经济效益

募投项目计算期包括建设期和运营期。根据项目实施进度计划，项目财务评价计算期14年，其中项目建设期2年，运营期12年。

1、营业收入

募投项目收入主要包括车间租售收入、办公楼出租收入、宿舍出租收入、甲类仓库出租收入、停车位出租收入以及物业管理收入等，项目运营期营业收入总额为137,111.71万元（不含税），利润总额合计为22,738.51万元，共计缴纳所得税款为5,684.63万元，净利润为17,053.89万元。根据测算，在本期债券存续期内，可实现净收益为66,780.18万元，以债券票面利率5.0%进行测算，可覆盖用于项目部分对应募集资金利息的3.34倍，本息偿还资金缺口为33,219.82万元，发行人将以自身经营活动现金流及利润进行偿还；在项目运营期内，可实现净收益为122,057.80万元，可覆盖项目总投资的1.07倍。项目收入具体如下：

A.车间收入

①1#-4#车间租售收入

本项目建设后1#-4#车间运营方式为先出租后出售，运营期第一年至第四年拟出租面积为186,754.60㎡，运营期第五年拟出租面积为112,052.76㎡，预计首年出租单价为0.70元/㎡/天，租赁单价每两年增长0.1元，预计项目运营期内第一年至第五年出租率分别为70%、80%、90%、95%、95%，则项目运营期内1#-4#车间总租赁收入预计为20,742.74万元。

项目运营期第五年开始出售，拟出售面积为186,754.60㎡，销售期为两年，运营期第五年、第六年销售面积分别为74,701.84㎡、112,052.76㎡，销售单价为3,100.00元/㎡，则项目运营期内1#-4#车间总销售收入预计为57,893.93万元。

相关可比项目定价信息如下：

②1#-2#洁净车间租售收入

本项目建设后1#-2#洁净车间运营方式为先出租后出售，项目建成后拟将空余的1#-2#洁净车间进行出租，运营期第一年至第四年拟出租面积为90,858.42㎡，运营期第五年拟出租面积为54,515.05㎡，预计首年出租单价为0.80元/㎡/天，租赁单价每两年增长0.1元，预计项目运营期内第一年至第五年出租率分别为70%、80%、90%、95%、95%，则项目运营期内1#-2#洁净车间总租赁收入预计为11,391.60万元。

项目运营期第五年开始出售，拟销售面积为90,858.42㎡，销售期为两年，运营期第五年、第六年销售面积分别为36,343.37㎡、54,515.05㎡，销售单价为3,800.00元/㎡，则项目运营期内1#-2#洁净车间总销售收入预计为34,526.20万元。

B.办公楼出租收入

本项目建成后拟将办公楼进行出租，拟出租面积为3,686.59㎡，预计首年出租单价为0.65元/㎡/天，租赁单价每两年增长5%，预计首年出租率为70%，后续逐年增长，项目运营期第四年及以后出租率为95%，则项目运营期内办公楼总租赁收入预计为1,090.78万元。

C.宿舍出租收入

本项目建设后拟将宿舍进行出租，拟出租面积为6,590.98㎡，预计首年出租单价为0.60元/㎡/天，租赁单价每两年增长5%，预计首年出租率为70%，后续逐年增长，项目运营期第四年及以后出租率为95%，则项目运营期内宿舍总租赁收入预计为1,800.11万元。

D.甲类仓库出租收入

本项目建设后拟将甲类仓库进行出租，拟出租面积为15,489.24㎡，预计首年出租单价为0.50元/㎡/天，租赁单价每两年增长5%，预计首年出租率为70%，后续逐年增长，项目运营期第四年及以后出租率为95%，则项目运营期内甲类仓库总租赁收入预计为3,525.32万元。

E.停车位收入

本项目建成后配套设置停车位1,358个，拟将停车位进行出租，预计首年车位出租价格为300.00元/个/月，出租单价每两年增长5%，首年出租率为70%，后续逐年增长，项目运营期第四年及以后出租率为95%，则项目运营期内停车位出租收入预计为6,096.89万元。根据《宿迁市市区机动车停车管理办法》、《宿迁市市区机动车停放服务收费管理办法》规定，道路停车泊位收费时段为上午8时至晚上8时，道路停车实行前半小时内免费，首小时4元，超过首小时按2元/h加收，全天最高不超过20元/辆，包月按300.00元/个/月定价符合宿迁市停车泊位收费规定。

F.物业管理收入

宿迁市物价局发布《关于市区普通住宅前期物业服务收费定调价草案社会意见采纳情况说明》，有关单位意见、听证会参加人意见、公众征集意见采纳情况提到目前宿迁物业收费实行"一费制"。"一费制"方案的基准价是0.8元/月/㎡。因此，本项目项目物业管理费运营期第一年按照0.80元/㎡/月估算，物业管理单价每两年增长5%，则项目运营期内物业管理收入预计为44.14万元。

2、财务效益

项目运营期营业收入总额为137,111.71万元（不含税），利润总额合计为22,738.51万元，共计缴纳所得税款为5,684.63万元，净利润为17,053.89万元。

3、项目运营期第五年租售安排、募投项目投资回期和内部收益率

（1）项目运营期第五年租售安排

项目运营期第五年1#-4#车间租售安排：项目运营期第五年出售比例为40%，拟出售面积为74,701.84㎡；出租比例为60%，拟出租面积为112,052.76㎡，预计出租率为95%。

项目运营期第五年1#-2#洁净车间租售安排：项目运营期第五年出售比例为40%，拟出售面积为36,343.37㎡；出租比例为60%，拟出租面积为54,515.05㎡，预计出租率为95%。

项目运营期第五年办公楼出租安排：项目运营期第五年拟出租面积为3,686.59㎡，预计出租率为95%。

项目运营期第五年宿舍出租安排：项目运营期第五年拟出租面积为6,590.98㎡，预计出租率为95%。

项目运营期第五年甲类仓库出租安排：项目运营期第五年拟出租面积为15,489.24㎡，预计出租率为95%。

项目运营期第五年停车位出租安排：项目运营期第五年停车位拟出租数量为1,358个，预计出租率为95%。

（2）募投项目投资回收期和内部收益率

根据募投项目可行性研究报告投资现金流量表，项目所得税后投资回收期为7.90年（含建设期2年），项目能较快收回投资；项目投资财务内部收益率所得税后为3.14%。

（二）项目的社会效益

1、项目建设是当地高新技术产业发展的基础

各种新材料的突破，往往孕育着一项新技术的诞生，甚至导致一个领域的技术革命，与传统材料不同，新材料产业的科学基础知识与多领域交叉学科技术相互作用，产品知识含量和附加值高，高端的基础性材料包含复杂的知识产权和拥有强大的竞争优势，此类材料资源和能源利用率高且注重产品的低碳性和可循环利用性。新材料采用高新技术产生了优异性能和特殊功能，主要应用领域包括光伏、风电、新能源车，以及半导体等战略新兴产业。本项目建设除自主生产新材料外还会引进当地其他新材料企业，形成新材料集群产业园，为当地高新技术产业的发展提供了强有力的上游支持。

2、项目建设是推动当地国民经济发展的选择

材料是人类物质生活的基础，与人类的生活、工作、生产及其他活动息息相关。随着现代社会经济的发展，新材料已经融入国民经济的各个部门，成为高新技术产业和各工业部门的重要组成部分，诸多高新技术产品和各工业部门所取得的成就都与新材料的发展密切相关。新材料体现了一个国家工业水平和综合国力，对带动相关行业的发展、实现国民经济的可持续发展都有十分重要的意义。本项目建设通过聚集新材料产业，进一步汇集全国的优势资源，凝聚光电新材料、纺织新材料、高分子材料、合金材料、玻璃材料等企业，加速传统产业的发展与转型，提升产业竞争力，服务科技创新驱动发展，助推宿迁经济高质量发展。

3、项目建设是落实科学可持续发展的路径

资源短缺、能源紧张、环境污染是当今人类面临的一个重要问题，生态环境和资源能源的压力对产业结构升级提出了新要求，新材料产业注重环境友好性和资源可循环利用性，采用绿色生产技术，大大降低资源的消耗和浪费，生产过程满足生态环保标准，符合科学可持续发展的要求。根据"碳达峰"中提出的促进社会经济全面发展的同时全面向绿色低碳转型的理念，新能源、新材料的应用是未来市场发展的必然趋势。本次新材料产业园项目的建设，充分提高了资源和能源的利用效率，新材料的生产相对于传统材料减少了污染物的排放，对保护生态环境起到重要作用，推动社会、经济和环境的可持续发展。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将严格按照国家发展改革委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。按照已披露的募集说明书中承诺的资金用途，坚持安全管理、规范运作和公开透明的原则使用本期债券募集资金。

同时，根据国家发展与改革委员会要求，发行人与本期债券监管银行、债权代理人中金公司签订的《2021年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券募集及偿债资金三方监管协议》中约定，发行人在江苏银行股份有限公司宿迁分行设立募集资金专项账户及偿债资金专户，分别用于发行人本期债券募集资金的存储和使用和本期债券兑息兑付本金的归集与本期债券本息偿付，不得用作其他用途。募集资金专项账户及偿债资金专户目前已分别完成设立。

发行人已经制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配，公司财务管理部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。定期组织内部审计人员对发债资金使用情况进行核查，主要审查资金的专款专用、项目的核算办法、内控制度的健全等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用。

六、发行人相关承诺

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

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

七、偿债计划及保障措施

本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司进行全额不可撤销连带责任保证担保形式。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益，发行人偿债资金主要来源于本期债券募集资金投资项目的收益以及公司其他业务收入。发行人在分析自身实际财务状况、公司业务经营情况、中长期发展战略等因素的基础上，针对本期债券的本息支付制定了相应的偿债计划，并将严格遵循计划的安排，保证本期债券本息按时足额支付。

（一）本期债券的偿债计划

1、本期债券偿债安排

本期债券发行规模不超过8亿元，期限为7年，每年付息一次，同时设置提前偿还条款，分次还本，在债券存续的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。因此，债券存续期内，偿付本息的规模及时间较为明确，不确定性因素较少，有利于提前制定相应偿债计划。

2、偿债计划的人员安排

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

3、偿债计划的财务安排

本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于本期债券募投项目的收益、发行人经营活动所产生的现金收入，此外，发行人通过筹资活动形成的现金流入也将对本期债券的本息偿付做出补充。针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

（二）本期债券的偿债保障措施

1、募集资金的良好投向是本期债券的偿付保障

本期债券募集资金不超过8亿元，拟全部用于新材料标准化厂房项目。本期债券募集资金投资项目具有良好的经营效益，为发行人偿还本期债券提供了有力保障。发行人承诺将本期债券募集资金投资项目产生的收入优先用于偿还本期债券的本息。

项目运营期12年营业收入总额为137,111.71万元（不含税），利润总额合计为22,738.51万元，共计缴纳所得税款为5,684.63万元，净利润为17,053.89万元。

根据测算，在本期债券存续期内，可实现净收益为66,780.18万元，以债券票面利率5.0%进行测算，可覆盖用于项目部分对应募集资金利息的3.34倍，本息偿还资金缺口为33,219.82万元，发行人将以自身经营活动现金流及利润进行偿还；在项目运营期内，可实现净收益为122,057.80万元，可覆盖项目总投资的1.07倍。

2、发行人良好的财务状况和盈利能力是本期债券偿还的基础

随着发行人不断加强公司内部管理，推进公司运营的制度化、规范化建设，近几年公司发展迅速，资产规模不断扩大。截至2021年末，发行人总资产合计116.44亿元，总负债合计57.33亿元，净资产合计59.11亿元，资产负债率为49.23%。2019-2021年，公司分别实现营业收入6.16亿元、6.51亿元和7.53亿元，同时净利润分别达到1.44亿元、1.41亿元和1.24亿元。随着发行人所处行业的快速发展及其自身经营状况的不断改善，发行人的盈利能力和长期偿债能力将进一步得到提升。

总体来说，发行人目前债务结构较为稳定，未来不能还本付息的风险较小，偿债能力较强。随着业务规模增长，盈利能力持续提升，发行人对债务偿还保障能力将进一步增强。

3、偿债应急保障方案

（1）外部融资渠道畅通

发行人资信情况良好，与银行等金融机构保持了长期合作关系。截至2022年6月末，发行人授信总额合计75.29亿元，其中已使用授信额度21.04亿元，剩余授信额度为54.25亿元。未来若不能及时足额偿还本期债券的本息，公司将凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（2）持有的流动性资产为本期债券本息偿付提供一定的应急保障

长期以来，发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，截至2021年末，公司流动资产797,216.02万元，扣除存货及受限制的货币资金后的流动资产为409,193.26万元，若公司出现不能按期足额偿付本期债券本息的情形，公司拥有的流动性资产可为本期债券本息及时偿付提供一定的应急保障。

4、债权代理人设立及债券持有人会议规则

发行人已聘请中国国际金融股份有限公司作为本期债券债权代理人，并制定了《债券持有人会议规则》，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。

5、发行人良好的资信为本期债券本息偿付提供了进一步的支撑

发行人的经营情况和财务状况良好，资产结构较为合理。同时，发行人在国内银行具有良好的信用记录，融资渠道通畅，为发行人的持续发展提供了坚实的保障。良好的融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人融资提供了有效的偿付保证。

6、政府对公司的大力支持增加了本期债券本息偿付能力

发行人作为宿迁市基础设施投资建设的重要载体，在资金支持、项目投资运营等方面都得到了政府的大力支持。为加快宿迁市的发展，政府对于发行人的支持力度将不断提高，为偿还本期债券本息提供重要保障。

7、偿债资金专项账户的监管安排，形成了有效确保发行人按时还本付息的内外约束制度

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人在江苏银行股份有限公司宿迁分行设立偿债资金专项账户，聘请江苏银行股份有限公司宿迁分行作为专项账户的监管银行，并签订了《2021年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券募集及偿债资金监管协议》。根据该协议，发行人应在本期债券存续期内每个付息日和/或兑付日前2个工作日，保证将当期应偿付资金划入偿债账户。监管银行对偿债账户使用情况进行监督，以确保全部偿债资金的专款专用，保证本期债券本息的按时足额偿还。发行人在每个付息日和/或兑付日前向监管银行发出指令，将每年应付的本息从偿债账户划付至债券托管机构指定的账户。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保证措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者。发行人还将通过不断挖掘自身优势，抓住我国宏观经济快速发展的有利时机，增加主营收入，控制运营成本，提高管理效率，确保公司的可持续发展，为本期债券的本息兑付提供可靠保障。

第四节　发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：宿迁市城区开发投资有限公司
住所：宿迁市宿城经济开发区科工路29号
法定代表人：杨望
注册资本：200,000万元人民币
实缴资本：200,000万元人民币
设立日期：2002年10月24日
统一社会信用代码：91321300743723453J
公司类型：有限责任公司
邮政编码：223800
联系电话：0527-82868578
办公地址：宿迁市宿城经济开发区科工路29号
信息披露事务负责人：石艳荣
信息披露事务负责人联系方式：0527-82868578
所属行业：土木工程建筑业

经营范围：土地整理、房地产开发、销售；投资、建设城区基础设施项目；经营管理政府授权范围内的国有资产；电子配件组装；纸箱、纸盒、服装、帽子生产、销售；激光设备加工、销售；铜丝剪切加工、销售；房屋租赁、水电费代缴。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：供电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：人工智能双创服务平台；创业空间服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；建筑材料销售（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）

二、发行人历史沿革

（一）公司设立

根据宿迁市人民政府《市政府关于成立宿迁市城区开发投资有限责任公司的批复》（宿政复〔2002〕18号）文件批准，发行人于2002年10月24日在江苏省宿迁工商行政管理局注册成立，注册资本为3,000万元，由宿迁市宿城区人民政府以土地使用权出资设立，该土地使用权经宿迁公兴会计师事务所评估并出具了宿会评报字（2001）106号《资产评估报告书》，评估价值为3,126.47万元，宿迁市宿城区人民政府将上述土地使用权作价3,000万元用于出资，持有发行人100%股权。本次出资经宿迁公兴会计师事务所审验并出具了宿会验字[2002]109号验资报告。

发行人设立时股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	出资金额	出资形式	出资比例
1	宿迁市宿城区人民政府	3,000.00	土地使用权	100.00
合计		3,000.00	–	100.00

（二）公司历次股权变更

2008年12月24日，发行人注册资本由3,000万元变更为7,900万元，新增注册资本由宿迁市宿城区人民政府认缴，出资方式为实物（房屋建筑物）3,100万元、土地使用权1,800万元，本次用于出资的实物资产、无形资产经江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司评估并出具了苏金（宿迁）房评（2008）字第SQ-1032号房地产估价报告和苏金土地（2008）（估）字第SQ-339号土地估价报告。本次增资业经宿迁公兴会计师事务所有限公司审验并出具了宿会验字[2008]430号验资报告。

2009年2月20日，发行人注册资本由7,900万元变更为10,000万元，新增注册资本由宿迁市宿城区人民政府以货币形式出资，本次增资已由宿迁公兴会计师事务所有限公司审验并出具了宿会验字[2009]063号验资报告。

2010年5月27日，公司股东宿迁市宿城区人民政府将其持有的发行人1%（计100.00万元）的股权转让给宿迁市利民资产经营管理有限公司。同时申请注册资本由10,000万元变更为20,000万元，新增注册资本由宿迁市宿城区人民政府分期缴纳。2010年5月31日，宿迁市宿城区人民政府以货币形式出资3,000万元，由宿迁信德联合会计师事务所审验并出具了信德会所验（2010）180号验资报告。2012年4月18日，宿迁市宿城区人民政府以货币形式出资2,400万元，由宿迁信德联合会计师事务所审验并出具了信德会所验（2012）180号验资报告。2012年6月28日，宿迁市宿城区人民政府以货币形式出资4,600万元，由宿迁信德联合会计师事务所审验并出具了信德会所验（2012）225号验资报告。

2012年12月22日，公司股东宿迁市利民资产经营管理有限公司更名为宿迁市利民建设投资有限公司。

2016年4月27日，公司股东宿迁市宿城区人民政府将其持有的45%（计9,000.00万元）的股权以人民币9,000.00万元的价格转让给宿迁市惠农农业发展股份有限公司。

2016年5月10日，公司注册资本由20,000.00万元变更为70,000.00万元，新增注册资本由股东宿迁市宿城区人民政府和宿迁市惠农农业发展股份有限公司以货币出资方式认缴，其中宿迁市宿城区人民政府出资25,000.00万元，宿迁市惠农农业发展股份有限公司出资25,000.00万元。本次增资由宿迁立远会计师事务所（普通合伙）审验并出具了立远会验字[2016]第012号验资报告。

2016年5月12日，公司注册资本由70,000.00万元变更为120,000.00万元，新增注册资本由股东宿迁市宿城区人民政府和宿迁市惠农农业发展股份有限公司以货币出资方式认缴，其中宿迁市宿城区人民政府出资30,000.00万元，宿迁市惠农农业发展股份有限公司出资20,000.00万元。本次增资由宿迁立远会计师事务所（普通合伙）审验并出具了立远会验字[2016]第013号验资报告。

2016年6月3日，股东宿迁市惠农农业发展股份有限公司更名为宿迁市惠农产业发展股份有限公司。

2017年3月9日，根据《宿城区人民政府关于同意授权江苏宿城经济开发区管理委员会履行出资人职责的批复》，公司股东宿迁市宿城区人民政府和宿迁市利民资产经营管理有限公司将其所持全部股份转让给江苏宿城经济开发区管理委员会。

2017年5月9日，根据《宿城区人民政府关于变更城区开发公司股东的批复》，公司股东江苏宿城经济开发区管理委员会将其所持发行人55%的股权全部转让给宿迁市宿城区国有资产管理中心。

2020年11月4日，公司注册资本由120,000.00万元变更为200,000.00万元，新增注册资本80,000.00万元由江苏宿城经济开发区管理委员会以货币出资方式认缴，2020年11月4日，江苏宿城经济开发区管理委员以货币出资24,000.00万元，增资事项由宿迁天园联合会计师事务所审验并出具了天园验字[2020]第018号验资报告。2020年11月5日，江苏宿城经济开发区管理委员会以货币出资30,000.00万元，增资事项由宿迁天园联合会计师事务所审验并出具了天园验字[2020]第019号验资报告。2020年11月6日，江苏宿城经济开发区管理委员会以货币出资26,000.00万元，增资事项由宿迁天园联合会计师事务所审验并出具了天园验字[2020]第020号验资报告。

2020年11月4日，公司股东江苏宿城经济开发区管理委员会将其持有的18%的股权转让给宿迁市宿城区国有资产管理中心.

2021年9月2日，公司股东宿迁市惠农产业发展股份有限公司将其持有的股权转让给江苏宿城经济开发区管理委员会，本次股权转让后，发行人股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	出资金额	出资形式	出资比例
1	宿迁市宿城区国有资产管理中心	4,800.00 3,100.00 94,100.00	土地使用权 实物资产 货币	51.00
2	江苏宿城经济开发区管理委员会	98,000.00	货币	49.00
合计		200,000.00	–	100.00

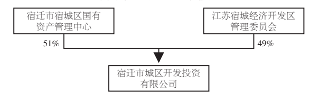
截至本摘要签署日，除上述事项外，发行人未发生其他股权变更情况。

三、发行人股权结构、控股股东及实际控制人情况

（一）股权结构情况

截至募集说明书签署之日，发行人股权结构如下表所示：

图：发行人公司股权结构情况


宿迁市宿城区国有资产管理中心
江苏宿城经济开发区管理委员会
51%
49%
宿迁市城区开发投资有限公司

（二）控股股东及实际控制人情况

截至本摘要签署之日，发行人注册资本和实收资本为200,000.00万元，宿迁市宿城区国有资产管理中心持有公司51.00%股权，江苏宿城经济开发区管理委员会持有公司49.00%股权。发行人控股股东和实际控制人均为宿迁市宿城区国有资产管理中心。

（三）股权质押及其他争议情况说明

截至本摘要签署之日，发行人的控股股东及实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，同时也不存在股权争议的情况。

四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至2021年12月末，发行人纳入合并报表范围内的一级子公司共8家，二级子公司1家，具体情况如下：

截至2021年12月末发行人纳入合并范围的子公司情况

单位：万元

序号	子公司名称	经营范围	注册资本	持股比例
1	宿迁朗园贸易有限公司	家用电器、五金交电、制冷设备、办公用品、日用百货、建材、花卉树木、初级农产品的销售。（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）	1,000.00	95%
2	宿迁沃园贸易有限公司	建材、五金交电销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	5,000.00	100%
3	宿迁市先进牛仔产业发展有限公司	服装产业领域内的建设、运营及管理，房屋租赁，代收水电费，服装生产、销售，水利工程、房屋建筑工程施工，物业管理，绿化工程施工，绿化养护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	10,000.00	51%
4	江苏梦润建设有限公司	房屋建筑工程、市政公用工程、园林古建筑工程、水利水电工程、城市及道路照明工程、环保工程、消防设施工程、机电设备安装工程、建筑智能化工程、地基与基础工程、钢结构工程、土石方工程、体育场地设施工程、桥梁工程、隧道工程、电力工程、通信工程、公路工程、防水防腐保温工程、建筑幕墙工程、加固工程、输变电工程施工；建筑装饰装修工程设计与施工；园林绿化工程设计、施工、养护；苗木、花卉的繁育、种植、收购、销售；建筑劳务分包；物业管理；温室大棚配套设备制造、安装；工程勘探设计；建设工程咨询、监理、招标代理、造价、项目管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	2,499.00	51%
5	江苏那米新材料科技有限公司	许可项目：货物进出口；技术进出口；进出口代理；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：皮革制品制造；家具制造；毛皮制品加工；家具销售；建筑装饰材料销售；家用用品销售；以自有资金从事投资活动；园区管理服务；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工（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）	100,000.00	100%
6	宿迁亿腾实业建设有限公司	许可项目：建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；消防设施工程施工；一般项目：环境卫生公共设施安装服务；园林绿化工程施工；市政设施管理；工程管理服务；城市绿化管理；规划设计管理；园区管理服务；非居住房地产租赁	50,000.00	100%
7	宿迁市亿励建设有限公司	许可项目：餐饮服务；供电业务；一般项目：物业管理；园区管理服务；商业综合体管理服务；工程管理服务；城市公园管理；游览景区管理；酒店管理；餐饮管理；停车场服务；会议及展览服务；专业保洁、清洗、消毒服务；创业空间服务；房地产咨询；企业管理咨询；房地产经纪；园林绿化工程施工；城市绿化管理；居民日常生活服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）	1,000.00	100%
8	江苏亿兴科技有限公司	许可项目：室内环境检测；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；建设工程设计；医用口罩生产；一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；产业用纺织制成品生产；产业用纺织制成品销售；日用口罩（非医用）生产；日用口罩（非医用）销售；医用口罩零售；医用口罩批发；医用包装材料制造；医护人员防护用品生产（Ⅰ类医疗器械）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；医护人员防护用品零售；医护人员防护用品批发；环境应急治理服务；节能管理服务；非居住房地产租赁	22,000.00	99%
9	宿迁润园建设有限公司	许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；文物保护工程施工；建筑智能化工程施工；各类工程建设活动；建设工程设计；建筑劳务分包；林木种子生产经营；工程造价咨询业务；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；消防设施工程施工；施工专业作业；住宅室内装饰装修；建设工程监理；草种生产经营；一般项目：承接总公司工程建设业务；对外承包工程；工程管理服务；园林绿化工程施工；土石方工程施工；体育场地设施工程施工；建筑工程机械与设备租赁；金属门窗工程施工；花卉种植；花卉绿植租借与代管理；树木种植经营；物业管理	500.00	100.00%

五、发行人治理结构

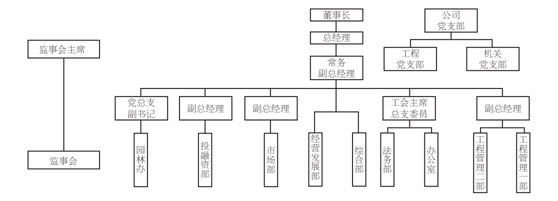
（一）发行人治理结构

按照《公司法》和有关法律、法规的规定，发行人建立了较为完善的法人治理结构。发行人设立股东会、董事会、监事会和经理，股东会、董事会、监事会和经理根据《公司章程》各自行使自己的职权。

（二）发行人内部机构设置

公司内设办公室、综合部、投融资部、市场部、经营发展部、工程管理一部、工程管理二部、法务部、园林办9个部门。截至2021年末，发行人内部组织结构如下：

图：发行人内部组织结构



（三）公司内部管理制度及重大决策制度的建立和运行情况

发行人依据《公司法》以及经过多年的自身运营情况，建立了能够满足公司日常经营管理需要的各项内部控制制度，并结合公司的发展需要不断改进。发行人内部管理系统较完善，相关内部控制制度覆盖了发行人业务活动和内部管理的各个方面和环节。

六、发行人董事会成员、监事会成员和高级管理人员

（一）基本情况

截至募集说明书签署之日，公司董事会成员、监事会成员及高级管理人员组成如下：

表：发行人董事会、监事会及高级管理人员基本情况

序号	姓名	现任职务	性别	出生年份	任期起始日期
董事会					
1	杨望	董事长	男	1989年	2022.4
2	石艳荣	董事	女	1978年	2022.4
3	包江淦	董事	男	1989年	2021.9
4	李飞	董事	男	1984年	2021.9
5	荣磊	董事	男	1983年	2021.9
监事会					
1	单文娟	监事会主席	女	1982年	2021.3
2	陈茂顺	监事	男	1966年	2021.3
3	白霜	监事	女	1987年	2021.3
4	曹忠	职工监事	男	1980年	2021.3
5	曹辉	职工监事	男	1980年	2021.3
高级管理人员					
1	杨望	总经理	男	1989年	2022.4
2	石艳荣	副总经理	女	1978年	2021.4

（二）董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

截至本摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在违法违规情况。发行人董事、监事及高级管理人员的设置符合《公司法》及《公司章程》等相关法律法规的规定，公司所有董事、监事和高管均无境外居留权。

发行人董事包江淦、荣磊为政府公务员兼职董事，但不在发行人处领取工资。公司董事、监事及高管人员设置符合《公司法》、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关规定。

七、发行人业务情况

根据2017年修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）的行业划分标准和中国证监会2012年10月26日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），发行人属于土木工程建筑业，行业代码：E48。

发行人营业执照载明的经营范围：土地整理、房地产开发、销售；投资、建设城区基础设施项目；经营管理政府授权范围内的国有资产；电子配件组装；纸箱、纸盒、服装、帽子生产、销售；激光设备加工、销售；铜丝剪切加工、销售；房屋租赁、水电费代缴。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：供电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

发行人是宿迁市城区重要的基础设施建设投融资主体，主要负责宿迁市宿城区和宿城经济开发区的城市基础设施建设、房产销售、厂房租赁等业务，主营业务具有较强的区域垄断性。发行人主营业务收入主要来自于基础设施建设、房产销售、厂房出售和租赁等，近三年发行人营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况如下表所示：

单位：万元、%

项目		2021年		2020年		2019年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	主营业务收入：						
	房产销售	11,998.51	15.94	–	–	2,340.02	3.80
	建设业务	57,427.04	76.28	62,132.64	95.41	55,779.68	90.50
	厂房出售	–	–	–	–	2,063.57	3.35
	主营业务收入小计	69,425.55	92.21	62,132.64	95.41	60,183.26	97.65
	其他业务收入：						
	租赁业务	5,815.24	7.72	2,803.10	4.30	1,055.22	1.71
	其他业务	48.26	0.06	186.71	0.29	395.26	0.64
	其他业务收入小计	5,863.50	7.78	2,989.81	4.59	1,450.48	2.35
	营业收入合计	**75,289.05**	**100.00**	**65,122.45**	**100.00**	**61,633.74**	**100.00**
营业成本	主营业务成本：						
	房产销售	20,883.52	29.85	–	–	3,878.88	7.21
	建设业务	47,966.00	68.55	51,856.17	97.14	46,715.93	86.84
	厂房出售	–	–	–	–	2,189.06	4.07
	主营业务成本小计	68,849.52	98.40	51,856.17	97.14	52,783.87	98.12
	其他业务成本：						
	租赁业务	1,079.71	1.54	1,204.36	2.26	689.42	1.28
	其他业务	42.00	0.06	322.51	0.60	319.21	0.59
	其他业务成本小计	1,121.71	1.60	1,526.87	2.86	1,008.62	1.88
	营业成本合计	**69,971.23**	**100.00**	**53,383.04**	**100.00**	**53,792.49**	**100.00**
毛利润	主营业务毛利润：						
	房产销售	-8,885.00	-167.08	–	–	-1,538.86	-19.63
	建设业务	9,461.03	177.91	10,276.47	87.54	9,063.75	115.59
	厂房出售	–	–	–	–	-125.49	-1.60
	主营业务毛利润小计	576.03	10.83	10,276.47	87.54	7,399.39	94.36
	其他业务毛利润：						
	租赁业务	4,735.52	89.05	1,598.75	13.62	365.80	4.67
	其他业务	6.26	0.12	-135.80	-1.16	76.06	0.97
	其他业务毛利润小计	4,741.79	89.17	1,462.94	12.46	441.86	5.64
	营业毛利润总计	**5,317.82**	**100.00**	**11,739.42**	**100.00**	**7,841.25**	**100.00**
毛利率	主营业务毛利率						
	房产销售	-74.05		–		-65.76	
	建设业务	16.47		16.54		16.25	
	厂房出售	–		–		-6.08	
	主营业务毛利率小计	0.83		16.54		12.29	
	其他业务毛利率：						
	租赁业务	81.43		57.03		34.67	
	其他业务	12.98		-72.74		19.24	
	其他业务毛利率小计	80.87		48.93		30.46	
	营业收入毛利率	7.06		18.03		12.72	

八、发行人行业地位及竞争优势

1、发行人的行业地位

发行人是宿迁市宿城区和宿城经济开发区重要的基础设施建设投融资主体，主要负责宿迁市宿城区和宿城经济开发区的城市基础设施建设、房产销售、厂房租赁等业务。作为宿城区和宿城经济开发区重要的开发建设主体，发行人主营业务具有较强的区域垄断性，凭借强大的股东背景，发行人得到了当地政府的各项资金和政策支持，为自身的快速、健康发展提供了强有力的支撑。

2、竞争优势

（1）区域经济优势

宿迁市位于江苏省北部，属于长三角经济圈、东陇海产业带、沿海经济带、沿江经济带的交叉辐射区。宿城区是1996年9月伴随地级宿迁市组建而设立的行政区域，是宿迁中心城市的主城区、座下区，是全市政治、经济、文化、科教、金融和交通中心。现辖8个乡镇、7个街道、1个省级经济开发区和1个省级现代农业产业园区，总面积854平方公里，总人口82万。

宿城经济开发区于2002年4月启动建设，2006年4月被省政府正式批准为省级开发区。先后获批省级知识产权示范园区、省级循环化改造示范试点园区、省级生态工业园区等20多项省级以上荣誉。逐步形成了纺织服装、绿色建材、激光光电"2+1"产业集聚发展模式。在全省省级以上开发区排名中位列第57位，5年连续上升14个位次，区域的快速发展为发行人的业务开展提供了广阔的空间。

（2）区域垄断优势

发行人作为宿城区和宿城经济开发区重要的城市基础设施建设主体，集城市基础设施建设、房屋销售、厂房租赁业务于一身，实行统一管理和运营，具有明显的垄断优势，基本没有外来竞争，市场相对稳定，需求刚性大，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。随着宿城区和宿城经济开发区的快速发展，发行人未来一段时间收益稳定增长和可持续发展都有较强的保障，区域内垄断经营地位使发行人业务稳定、经营稳健、可持续盈利能力增强。

（3）政府支持优势

作为宿城区和宿城经济开发区重要的投融资主体，为支持公司城建工程与房地产业务的开展，江苏宿城经济开发区管理委员会以财政补贴、资源配置、税收优惠等方式对发行人提供全方位、多角度的优惠政策。2019年度、2020年度和2021年度，发行人收到财政补贴金额分别为货币6,800.00万元、6,800.00万元和12,300.00万元，此外，在项目资源、资产注入方面，发行人也享有诸多优惠政策，增强了发行人的经营实力和盈利能力，为公司的可持续经营发展提供保障。

（4）良好的融资能力

凭借其垄断性的行业地位和优质的经营资产，发行人积极加强与商业银行等金融机构合作，多渠道、全方位筹集资金。先后与工商银行、南京银行、兴业银行、江苏银行、国家开发银行等建立了良好的银企关系。良好的融资能力有效的支持了发行人的可持续发展，并为发行人在资本市场后续融资提供了有力的偿债保障。

九、发行人未来发展战略

发行人在宿城经济开发区党工委、管委会正确领导下，按照"不忘初心、牢记使命"主题教育要求，紧紧围绕中心工作，担当作为，真抓实干，求实创新，扎实推进各项工作顺利开展。

按照公司的发展战略，公司将进一步完善现代企业制度，力求实现较快的发展，使经济效益和综合实力稳步提升。发行人作为宿城区和宿城经济开发区重要的基础设施建设、经营管理主体，将围绕狠抓项目建设、强化融资职能、探索市场化运作等方面全方位开展各项工作，强化城市基础设施融资、投资、建设，进一步增强融资能力，提高项目管理水平和资金使用效率，在更高层面上寻找资源、利用资源、放大资源、整合资源，促进城市基础设施建设和金融资本的有机融合、加速集聚，从而更好的服务于宿迁市实体经济和城市建设。为贯彻落实发展规划，发行人将通过以下举措来实现发展目标：

（一）科学谋划，建设精品工程。

作为宿城区和宿城经济开发区重要的城市建设投融资平台，公司的基本职能就是紧紧围绕宿城区的战略部署，充分利用目前区域经济发展优势，全力做好融资工作和推进宿城区配套工程建设。发行人将对照重点工程计划，科学谋划工程进度，以打造精品工程为主线，确保中粮凤巢农贸市场、光电产业综合体、牛仔产业园等一系列精品工程尽早完工并投入使用。同时，加快拟建项目的启动，推动光电产业综合体三期等优质工程的开工建设，全面推动宿城区基础设施建设业务的快速发展。

（二）凝心聚力，强化融资职能。

作为宿城区重要的投融资主体，发行人将以强化融资职能为重点，提早进行工作谋划，开拓公司融资渠道，丰富公司融资方式，降低资金综合成本，与各金融机构建立密切的合作关系，确保各年度稳定的融资额度，为项目的建设提供稳定的资金来源，助力城投公司各项工作顺利开展，有效推进开发区产城融合进程。

（三）明确定位，探索市场运作。

未来，公司将积极参与宿迁市城市建设总体规划，充分把握宿迁市发展目标、总体布局、功能分区以及重点工程、主要基础设施的定位；争取政策，全面进入城市基础设施投资、工业园与市场建设、保障房建设、租赁、建筑工程施工、市政工程施工等领域，形成公司资产经营全面发展。同时加强与市场化经营主体的良性合作，推动城投公司市场化运作进程，做大做强工程建设，努力获得持续化收益。

（四）强化基础管理，提高战略规划能力

通过明晰界限，分解职能，提高公司项目前期规划力；通过市场运作、品牌营销，提升公司整体影响力；通过机制调整和机制创新，提高公司核心竞争力；通过人力资源规划和文化建设，增强公司员工的凝聚力和综合能力。针对目前稳定的发展势头，公司正取得跨越式发展，未来根据内外部环境的变化，不断进行适当调整，使公司内部资源达到最优化的配置，外部资源得到最充分的利用。

第五节　财务会计信息

本节中信息主要摘自发行人财务报告，投资者如需了解公司的详细财务状况，请参阅公司2019-2021年度经审计的财务报告。本节的财务会计数据及有关指标反映了发行人最近三年的财务状况、经营成果和现金流量。

一、最近三年财务报表审计情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日的资产负债表，2019年度、2020年度和2021年度的利润表及现金流量表进行了审计，并出具了宿迁市城区开发投资有限公司2018-2019年度审计报告（"亚会审字（2021）第01310034号"）、宿迁市城区开发投资有限公司2019-2020年度审计报告"亚会审字（2021）第01310173号"标准无保留意见的审计报告及2021年度审计报告（"亚会审字（2022）第01310028号"）。

除非特别说明，本摘要所涉及2019年度、2020年度和2021年度的财务数据表述口径均为发行人合并财务报表口径。

二、发行人最近三年的财务报表

（一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	37,064.75	31,528.56	4,201.72
应收票据	20.00	100.00	–
应收账款	33,679.51	93,644.94	106,814.77
预付款项	366.40	520.96	453.94
其他应收款	350,598.11	180,142.89	251,051.30
存货	374,022.76	382,382.32	168,973.13
其他流动资产	1,464.48	3,653.69	2,826.36
流动资产合计	797,216.02	691,973.36	534,321.22
非流动资产：			
可供出售金融资产	–	–	22,160.10
其他权益工具投资	26,175.00	26,075.00	–
长期股权投资	15,931.11	16,146.09	9,450.31
投资性房地产	316,151.08	282,445.90	256,797.79
固定资产	684.61	521.53	327.78
无形资产	7,895.85	–	–
递延所得税资产	362.19	208.53	369.52
非流动资产合计	367,199.84	325,397.05	289,105.50
资产总计	1,164,415.86	1,017,370.41	823,426.72
流动负债：			
短期借款	72,068.00	58,268.00	25,350.00
应付票据	27,100.00	19,000.00	–
应付账款	12,104.85	8,291.17	10,621.65
预收款项	8,419.36	8,419.36	509.74
应付职工薪酬	38.73	45.21	20.76
应交税费	23,784.09	20,931.24	12,155.46
其他应付款	249,778.11	163,138.98	170,056.24
一年内到期的非流动负债	14,366.52	48,645.91	8,014.48
流动负债合计	407,659.66	326,739.87	226,728.33
非流动负债：			
长期借款	98,160.66	54,571.37	31,083.28
长期应付款	38,897.02	33,725.83	70,643.00
递延所得税负债	28,579.40	27,597.12	25,009.71
非流动负债合计	165,637.08	115,894.32	126,735.99
负债合计	573,296.74	442,634.19	353,464.33
所有者权益：			
实收资本	200,000.00	200,000.00	120,000.00
资本公积	255,294.52	255,339.25	255,339.25
其他综合收益	80,619.59	77,039.57	69,824.47
盈余公积	5,515.81	4,196.80	2,765.64
未分配利润	44,440.90	33,073.97	20,295.55
归属于母公司所有者权益合计	585,870.82	569,649.58	468,224.91
少数股东权益	5,248.31	5,086.64	1,737.48
所有者权益合计	591,119.13	574,736.22	469,962.39
负债和所有者权益总计	**1,164,415.86**	**1,017,370.41**	**823,426.72**

（二）合并利润表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	75,289.05	65,122.45	61,633.74
其中：营业收入	75,289.05	65,122.45	61,633.74
二、营业总成本	73,680.19	56,392.77	56,957.06
其中：营业成本	69,971.23	53,383.04	53,792.49
税金及附加	1,124.01	802.20	1,116.42
管理费用	2,396.45	1,956.48	1,871.77
财务费用	188.50	251.05	176.38
其中：利息费用	164.56	15.30	91.54
利息收入	696.66	217.68	28.06
加：其他收益	12,300.00	6,800.00	6,800.00
投资收益（损失以"－"号填列）	-170.25	12.56	400.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-170.25	-747.14	400.59
公允价值变动收益（损失以"－"号填列）	-844.23	729.48	4,821.58
信用减值损失（损失以"－"号填列）	-614.66	–	–
资产减值损失（损失以"－"号填列）	–	643.96	267.51
三、营业利润（亏损以"－"号填列）	12,279.70	16,915.69	16,966.37
加：营业外收入	167.63	108.45	–
减：营业外支出	21.42	132.18	36.27
四、利润总额（亏损总额以"－"号填列）	12,425.90	16,891.95	16,930.09
减：所得税费用	13.00	2,763.22	2,550.13
五、净利润（净亏损以"－"号填列）	12,412.90	14,128.73	14,379.96
（一）按所有权归属分类：		–	–
其中：归属于母公司股东的净利润	12,685.94	14,209.57	14,388.37
少数股东损益	-273.04	-80.84	-8.41
（二）按经营持续性分类：		–	–
其中：持续经营净利润（净亏损以"－"号填列）	12,412.90	14,128.73	14,379.96
终止经营净利润（净亏损以"－"号填列）		–	–
六、其他综合收益的税后净额	–	–	–
七、综合收益总额	12,412.90	14,128.73	14,379.96
归属于母公司股东的综合收益总额	12,685.94	14,209.57	14,388.37
归属于少数股东的综合收益总额	-273.04	-80.84	-8.41

（三）合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019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	81,661.44	92,347.01	7,418.96
收到其他与经营活动有关的现金	119,574.55	98,006.78	80,061.44
经营活动现金流入小计	201,235.99	190,353.78	87,480.40
购买商品、接受劳务支付的现金	71,169.40	242,178.47	17,250.52
支付给职工以及为职工支付的现金	1,571.11	1,209.09	824.59
支付的各项税费	589.27	157.57	334.40
支付其他与经营活动有关的现金	117,967.72	26,653.58	82,037.07
经营活动现金流出小计	191,297.49	270,198.71	100,446.58
经营活动产生的现金流量净额	9,938.50	-79,844.93	-12,966.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	2,000.00	100.00	–
取得投资收益收到的现金	–	759.69	–
收到其他与投资活动有关的现金	–	267.76	–
投资活动现金流入小计	2,000.00	1,127.46	–
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,953.50	20,528.07	12,814.86
投资支付的现金	2,100.00	15,474.19	18,890.10
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	–	4,009.52	–
支付其他与投资活动有关的现金	–	–	100.00
投资活动现金流出小计	33,053.50	40,011.77	31,804.96
投资活动产生的现金流量净额	-31,053.50	-38,884.32	-31,804.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	434.71	83,430.00	3,000.00
取得借款所收到的现金	128,411.80	83,358.00	18,055.52
收到其他与筹资活动有关的现金	45,185.49	62,830.33	61,262.00
筹资活动现金流入小计	174,032.00	229,618.33	82,317.52
偿还债务所支付的现金	79,279.91	34,962.54	19,731.86
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	22,110.10	19,369.70	14,128.62
支付其他与筹资活动有关的现金	36,840.80	50,250.00	2,030.00
筹资活动现金流出小计	138,230.81	104,582.24	35,890.48
筹资活动产生的现金流量净额	35,801.19	125,036.09	46,427.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	–	–	–
五、现金及现金等价物净增加额	14,686.19	6,306.85	1,655.89
加：期初现金及现金等价物余额	8,378.56	2,071.72	415.83
六、期末现金及现金等价物余额	23,064.75	8,378.56	2,071.72

（四）发行人近三年主要财务指标

项目	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
流动比率（倍）	1.96	2.12	2.36
速动比率（倍）	1.04	0.95	1.61
EBITDA（亿元）	1.28	1.70	1.71
EBITDA利息保障倍数	0.58	0.88	1.21
资产负债率（%）	49.23	43.51	42.93
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00
毛利率（%）	7.06	18.03	12.72
净利润率（%）	16.49	21.70	23.33
净资产收益率（%）	2.13	2.70	3.15
总资产收益率（%）	1.14	1.54	1.79
应收账款周转率（次/年）	1.18	0.65	0.80
存货周转率（次/年）	0.19	0.19	0.48
总资产周转率（次/年）	0.07	0.07	0.08

注：上述财务指标计算方法如下：

（1）流动比率＝流动资产/流动负债；

（2）速动比率＝（流动资产－存货）/流动负债；

（3）EBITDA（息税折旧摊销前利润）＝利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

（4）EBITDA利息保障倍数=EBITDA／（财务费用中的利息支出+资本化利息支出）；

（5）资产负债率＝负债总额/资产总额；

（6）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

（7）利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；

（8）毛利率＝（营业收入-营业成本）/营业收入；

（9）净利润率=净利润/营业收入；

（10）净资产收益率=净利润/净资产平均余额。

（11）总资产收益率=净利润/总资产平均余额；

（12）应收账款周转率＝营业收入/应收账款平均余额；

（13）存货周转率＝营业成本/存货平均余额；

（14）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

第六节　发行人信用状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

二、信用评级报告的主要事项

本期债券主体评级为AA，本期债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。

经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称"中证鹏元"）综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期公司债券信用等级为AAA，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。

（一）评级报告内容概要

1、正面

外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。宿迁市宿城区工业以纺织服装、绿色建材、激光光电为主导产业，工业经济发展较好，出口有力拉动了经济增长。

公司业务持续性较好。公司主要从事宿迁市宿城区和宿城经济技术开发区的基础设施建设、安置房销售及厂房租赁等业务。截至2021年末，公司主要在建及拟建项目总投资规模较大。

公司获得的外部支持力度较大。2017年公司获得江苏宿城经济开发区管理委员会（以下简称"宿城经开区管委会"）拨付的款项合计25.49亿元已计入资本公积。2020年，宿城经开区管委会对公司进行货币注资8亿元，提升了公司的资本实力。2019-2021年，公司分别收到财政补贴0.68亿元、0.68亿元和1.23亿元，有效提升了公司的利润水平。

江苏省再担保提供的保证担保能够有效提升本期债券的安全性。经中证鹏元综合评定，江苏省再担保主体信用等级为AAA，由其提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保能够有效提升本期债券的安全性。

2、关注

公司资产流动性较弱。2021年末公司资产中存货、应收款项和投资性房地产占比较大，存货以开发成本为主，资金回笼时间较长；应收款项主要为对地方国企的往来款，对公司营运资金形成一定的占用，投资性房地产主要以土地、房屋和建筑物为主，大部分资产已用于抵押。

公司面临较大的资金支出压力。截至2021年末，公司主要在建基础设施建设项目以及自营项目预计尚需投资金额较高，且近年经营活动产生的现金流大额净流出，伴随项目建设资金的不断投入，公司将面临较大的资金支出压力。

公司面临较大的偿债压力。近年公司总债务规模持续增长，现金短期债务比及EBITDA利息保障倍数等指标表现较弱。

公司存在一定的或有负债风险。截至2021年末，公司对外担保金额合计68,155.00万元，占同期末净资产比重为11.53%。担保对象为地方国有企业，担保金额较大，担保对象均未设置反担保措施。

（二）跟踪评级安排

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

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

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

中证鹏元将及时在中证鹏元网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第七节　增信情况

一、保证人基本情况

（一）保证人基本情况

公司名称：江苏省信用再担保集团有限公司
法定代表人：瞿为民
成立日期：2009年12月18日
注册资本：989,754.8991万元人民币
社会统一社会信用代码：91320000699325553L
住　所：南京市建邺区庐山路246号金融城3号楼
邮政编码：210019
信息披露事务负责人：仇雪嵘
联系方式：025-83657383
传真：025-83657378
所属行业：现代服务业（商务服务业）

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

保证人成立于2009年12月，由江苏省人民政府牵头发起设立。2019年12月25日，原控股股东和实际控制人江苏省人民政府退出，截至报告期末，保证人控股股东和实际控制人变为江苏省财政厅。除江苏省财政厅之外，保证人股东还包括江苏省国信资产管理集团有限公司、江苏交通控股有限公司、江苏苏豪投资集团有限公司、江苏省盐业集团有限责任公司、江苏凤凰出版传媒集团有限公司等实力省属国有企业和部分地方政府或其出资代表，股东背景强大，有力的支持江苏再保持续稳健发展。

截至2021年末，江苏省财政厅出资21.28亿元，持有保证人22.12%的股份，江苏省财政厅为保证人的控股股东和实际控制人。

（二）保证人业务情况

根据2011年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准和中国证监会2012年10月26日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），江苏再保属于"L72商务服务业"。江苏再保自成立以来就一直专注于为中小企业提供融资性担保、再担保、融资租赁等服务，协助企业改善整体融资能力，同时管理和运营担保、再担保资金。作为省内担保行业龙头，江苏再保凭借AAA长期主体信用等级资质以及良好的银担合作关系、风险控制能力、丰富的产品创新能力和稳定的高管及业务团队和丰富的行业运作经验，地区品牌优势明显。

2021年，江苏再保实现营业收入226,244.88万元，其中主营业务收入221,658.28万元，实现税后净利润72,253.27万元。目前江苏再保的主营业务主要分为担保和再担保、小额贷款和融资租赁板块，其中小额贷款和其他债权类投资（主要是信托产品投资和委托贷款）统一按照利息列报营业收入。

二、保证人最近两年主要财务情况

（一）主要财务指标

江苏省信用再担保集团有限公司2021年度财务报告经公证天业会计师事务所审计，并出具了无保留意见的审计报告（编号：苏公W[2022]A422）。未经特别说明，本文中江苏省信用再担保集团有限公司财务数据均来源于上述经审计的财务报告。2020年末及2021年末，江苏省信用再担保集团有限公司基本财务数据/指标情况如下表所示：

财务数据/指标	2021年度/末	2020年度/末
流动资产（亿元）	166.62	143.62
资产总额（亿元）	264.83	223.4
流动负债（亿元）	78.96	64.13
非流动负债（亿元）	27.28	22.92
负债合计（亿元）	106.24	87.05
所有者权益合计（亿元）	158.59	136.36
归属于母公司股东权益（亿元）	145.59	128.65
对外担保余额（亿元）	1,230.98	1,109.72
营业收入（亿元）	22.62	21.57
营业成本（亿元）	8.48	13.23
营业利润（亿元）	10.75	8.07
利润总额（亿元）	10.80	8.09
净利润（亿元）	7.23	5.47
归属于母公司所有者净利润（亿元）	6.72	5.1
资产负债率（%）	40.12	38.96
担保余额/归属于母公司股东权益（倍）	8.46	8.63

注：上述对外担保余额来自江苏省信用再担保集团有限公司公布的年度报告

三、江苏再担保资信情况

（一）长期主体信用等级

经东方金诚国际信用评估有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司、中证鹏元资信评估股份有限公司等综合评定，江苏省信用再担保集团有限公司的主体长期信用等级为AAA级。

（二）江苏再担保资信实力强

根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的2021年江苏省信用再担保集团有限公司主体信用评级报告（信评委函字【2021】1692M号），其评级观点如下：

中诚信国际评定江苏省信用再担保集团有限公司（以下称"江苏再担保"）的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。中诚信国际肯定了江苏再担保与省内各级政府、银行及担保公司建立良好的合作关系、省政府的大力支持、多元化的收入来源、持续增长的担保业务盈利水平；中诚信国际也关注到江苏再担保部分业务资产质量承压、投资资产结构的调整将使得投资收益面临下行压力以及风险管理体系仍需不断健全和细化等因素对公司经营及信用状况形成的影响。具体表现如下：

正面：

1、与各级政府、担保公司及银行建立了良好合作关系。江苏省经济保持较快增长，公司与各级政府、县市担保公司及银行建立了良好合作关系，为公司提供了良好的经营环境。

2、在江苏省担保体系中具有较高的重要性。作为江苏省政府直属的省级担保平台，获得省财政连续注资，得到省政府大力支持，在江苏省担保体系中居于重要地位。

3、多元化发展趋势良好。持续推进集团化发展战略，通过设立融资租赁、小额贷款及资产管理等子公司，为系统内业务联动及多元化发展奠定基础。

4、担保业务稳步开展。具有较为丰富的担保业务运营经验，基于江苏省经济实体融资需求的扩大，担保业务盈利水平实现稳步增长。

关注：

1、经济下行压力加大，担保组合、租赁资产以及小额贷款质量承压。受新冠疫情影响，中小企业信用风险集中暴露，公司部分融资租赁及小额贷款业务资产质量承压。

2、资本市场信用风险频发，投资收益面临下行压力。投资资产规模的增加使得信用风险敞口扩大，目前部分信托项目出现风险且担保行业相关政策中对资产分级的要求将使得公司的投资收益面临一定的下行压力。

3、风险管理体系仍需不断健全和细化。随着担保业务品种日益丰富和规模较快增长，公司风险识别能力、承保组合风险量化管理以及市场风险管理等有待加强。

综上，江苏省信用再担保集团有限公司资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本期债券本息的偿付具有较强的保障。

四、担保函的主要内容

被担保的债券种类、数额：被担保的债券为本期债券，发行面额不超过人民币8.00亿元（含8亿元），期限7年（债券名称、金额等以国家发展和改革委员会注册通知为准）。

保证方式：担保人为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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

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

保证责任的承担：在本担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。本期债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。本期债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

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

第八节　信息披露安排

本公司将严格按照根据中国人民银行、国家发展和改革委员会和中国证券监督管理委员会下发的《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，通过国家发改委认可的渠道进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债券投资者实现其兑付的重大事项披露工作。披露时间不晚于发行人在证券交易所、指定媒体或者其他场合向市场公开披露的时间。公司制定了《宿迁市城区开发投资有限公司公司债券信息披露管理制度》，主要内容如下：

一、信息披露的原则

（一）公司应当按照中国证监会及证券自律组织的相关规定履行信息披露义务。

（二）内幕信息依法披露前，公司及其董事、监事、高级管理人员及其他知情人员有责任确保将该信息的知情者控制在最小范围内，在披露前不得公开或泄露该信息，不得利用该信息进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

（三）公司披露信息时，应当用事实描述性语言，保证内容简明扼要、通俗易懂，突出事项实质，不得含有任何宣传、广告、恭维或者诋毁等性质的语句。

（四）公司应按公开、公平、公正的原则对待债券投资者，严格按相关规定及时披露，保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、信息披露的内容及披露标准

（一）公司披露的信息分为发行及募集信息、存续期定期报告和临时报告。其中，定期报告包括中期报告和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报告。

（二）公司应当按照中国证监会信息披露内容与格式的有关规定编制和报送公开发行公司债券的申请文件，包括发行公告、募集说明书、信用评级报告等。

（三）在公司债券存续期内，公司应当按下述时间编制并披露定期报告：

1、在每一会计年度结束之日起4个月内编制并披露上一年度报告；

2、在每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，编制并披露本年度中期报告。

公司应当按时披露定期报告，不得延期。

（四）公司应当在定期报告中披露公开发行公司债券募集资金的使用情况。非公开发行的公司债券应当在债券募集说明书中约定募集资金使用情况的披露事宜。

（五）公开发行公司债券的，信息披露义务人应当将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站，同时将披露的信息或信息摘要刊登在至少一种中国证监会指定的报刊，供公众查阅。

公司按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露年度报告、半年度报告、年度财务信息、半年度财务信息，或者将公司债券定期报告刊登在其他媒体上的时间不得早于在中国证监会指定媒体披露的时间。

三、信息披露事务管理

公司的信息披露工作由公司董事会统一领导和管理。董事长是公司信息披露工作的第一责任人，董事会全体成员负有连带责任；融资部为信息披露事务管理部门，负责组织和协调公司信息披露工作的具体事宜，财务负责人受董事会委托，负责财务报告及财务信息的编制工作，对财务信息质量负责；公司各职能部门和控股子公司的负责人是其本部门及本公司的信息报告责任人，同时各部门及各子公司应指定专人作为信息员，负责向信息披露事务管理部门报告信息。董事、监事、高级管理人员和其有同等职责的人员，未经董事会书面授权，不得对外披露本制度规定的未披露信息。

四、本息兑付事项

公司将在本期债券本金及利息兑付日前5个工作日，通过国家发改委认可的渠道公布本金及利息兑付事项。如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对于信息披露作出调整。