
2016年徐州市贾汪城市建设投资有限公司

公司债券上市公告书

发行人：徐州市贾汪城市建设投资有限公司



上市推荐人/主承销商：华英证券有限责任公司

证券简称：16贾汪债

证券代码：127416

上市时间：2016年7月19日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：华英证券有限责任公司

二零一六年

一、绪言

重要提示: 发行人董事会已批准该上市公告书, 保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏, 并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对公司债券上市的核准, 不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险, 由购买债券的投资者自行负责。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则(2015年修订)》本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

本期债券信用等级良好, 经鹏元资信评估有限公司综合评定, 本期债券信用评级为AAA级, 发行人主体信用级别为AA级; 截至2015年12月31日, 发行人所有者权益合计529,455.52万元, 大于5亿元; 发行人2015年、2014年和2013年的净利润分别为人民币9,351.92万元、20,985.57万元和20,297.90万元, 最近三个会计年度实现的平均可分配利润不少于债券一年利息的1.5倍, 符合上海证券交易所的上市标准。

二、发行人简介

(一) 发行人概要

公司名称: 徐州市贾汪城市建设投资有限公司

注册资本: 108,400万元

成立日期: 2005年6月27日

法定代表人: 李建

企业类型: 有限责任公司

住所: 徐州市贾汪区康馨园小区1号楼301室

经营范围: 房地产开发经营; 城市建设项目、农业基础设施建设

项目投资开发; 市场管理服务; 建筑工程施工。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 发行人基本情况

徐州市贾汪城市建设投资有限公司主要负责贾汪区棚户区改造、安置房项目建设资金的筹集、调配以及经区政府同意的市、区重点项目投资, 根据区政府的授权和委托, 享有国有资产经营权和收益权, 在加强国有资产营运的同时, 确保国有

资产的保值增值，对区政府指定的城市规划区内土地进行前期开发、整理。公司的主营业务涉及城市基础设施建设、棚户区改造建设。

截至2015年12月31日，发行人经审计的总资产为822,733.81万元，所有者权益为529,455.52万元，其中归属母公司的所有者权益为524,062.82万元。2015年，公司实现营业收入31,744.13万元，净利润9,351.92万元，其中归属母公司所有者的净利润8,531.37万元。

（三）发行人面临的主要风险

1、管理和运营风险

发行人作为由徐州市贾汪区人民政府（授权徐州市贾汪区国有资产管理局履行出资人职责）出资的国有企业，在进行市场化经营，实现经济效益的同时，同时还承担着部分社会职能。地方政府对公司的未来发展方向、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，对公司正常的经营收益产生一定的影响。

2、项目管理风险

发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，建设周期较长，因此，在建设过程中也将面临许多不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

3、盈利能力下降的风险

发行人 2013-2015年主营业务收入分别为47,058.18万元、51,741.08万元和31,744.13万元，虽然发行人主营业务收入15年有明显下滑，存在盈利能力不稳定的风险。

4、未来资本支出规模较大风险

截至2015年11月30日，发行人在建工程项目尚需投资73.82亿元、拟建工程项目尚需投资20.46亿元，公司在建及拟建项目规模较大，存在一定的资金压力。

5、经营性现金流状况不佳风险

发行人近年来，公司财务报表显示的经营性现金流量净额持续为负值。公司承接的代建项目周期较长，前期需要垫付大量资金，是导致经营性现金流持续为负的主要原因。经营性现金流持续为负是大多数城投类公司尤其是承接市政项目城投

类公司无法规避的现实。鉴于地方政府的信用等级较高，一般而言违约风险不大。

三、债券发行基本情况

(一) **发行人：**徐州市贾汪城市建设投资有限公司。

(二) **债券名称：**2016年徐州市贾汪城市建设投资有限公司公司债券（简称“16 贾汪债”）。

(三) **发行总额：**人民币16亿元。

(四) **债券期限：**本期债券为7年期，即2016年3月23日至2023年3月22日。每年付息一次，附提前偿还条款，自债券存续期第3个计息年度起分别按照20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。后5年利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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。本期债券采用单利按年计息，不计复利逾期不另计利息。票面利率为4.00%。

(五) **发行价格：**债券面值100元人民币，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人民币1,000元。

(六) **债券形式及认购托管：**实名制记账式公司债券。机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管；投资者通过上海证券交易所认购的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

(七) **发行方式与对象：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式采用通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；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 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(八) **发行期限：**本期债券的发行期限为5个工作日，自2016年3月23日起至2016年3月29日止。

(九) **发行首日：**发行日为本期债券发行期限的第 1 日，即2016年3月23日。

(十) 簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2016年3月22日。

(十一) 起息日：本期债券自发行日开始计息，债券存续期限内每年的3月23日为该计息年度的起息日。

(十二) 计息期限：本期债券计息期限自2016年3月23日起至2023年3月22日止。

(十三) 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，从债券发行后第三年起，即从债券存续期内第3、4、5、6、7年，每年除按时付息外，分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

(十四) 付息日：2017年至2023年每年的3月23日为上1个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(十五) 兑付日：本期债券本金兑付日为2019年至2023年每年的3月23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）。

(十六) 本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

(十七) 承销方式：承销团余额包销。

(十八) 承销团成员：主承销商为华英证券有限责任公司，副主承销商为华创证券有限责任公司，分销商为宏信证券有限责任公司。

(十九) 债券担保：本期债券由中合中小企业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) 流动性支持：本期债券存续期内，当发行人对本期债券利息支付和/或本金兑付发生临时资金流动性不足时，中国建设银行股份有限公司徐州贾汪支行在符合法律法规和内部信贷政策及规章制度允许的前提下，按照中国建设银行股份有限公司内部规定程序进行评审，经评审合格后，承诺在每次付息日和/或本金兑付日前10个工作日给予发行人不超过本期债券当年应偿还本息金额的流动性支持贷款（具体金额以每次付息和本金兑付的偿债资金缺口为准），该流动性支持贷款专门用于为本期债券偿付本息，以解决发行人本期债券本息偿付困难。

(二十一) 信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA。

(二十二) 监管银行、债权代理人、流动性支持银行：中国建设银行股份有限公司徐州贾汪支行。

（二十三）上市或交易流通安排：本期债券发行结束一个月内，发行人将尽快就本期债券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的申请。

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

四、债券上市基本情况

根据债项评级对应主体评级基础上的孰低原则，发行人主体评级为AA。债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为“102416”。

（一）债券上市审批情况

经上海证券交易所同意，本期债券将在上海证券交易所挂牌交易。本期债券简称“16贾汪债”，证券代码“127416”。

（二）债券上市托管情况

经中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司确认，本期债券中44,000万元已转托管至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

五、发行人主要财务状况

（一）具备证券从业资格的会计师事务所出具的审计报告

中兴华会计师事务所审计了发行人2012-2014年以及2015年度的财务报表，并分别对2012-2014年、2015年财务报表出具了标准无保留意见的《审计报告》（中兴华审字[2015]JS2000077号、中兴华审字（2016）第JS-1193号）。

（二）发行人近三年的财务报表（见附表一）

（三）主要财务指标

发行人三年（指 2013年、2014年、2015年，下同）主要财务报表数据如下：

表1：合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015年末	2014年末	2013年末
总资产	822,733.81	646,591.09	226,873.18
流动资产	747,754.75	570,416.31	197,875.05

存货	552,943.26	380,835.11	80,497.41
固定资产	108.10	68,589.70	21,979.02
在建工程	6,991.85	6,833.89	6,522.53
负债合计	293,278.29	139,187.49	33,698.33
流动负债	111,670.40	125,688.49	18,902.33
长期负债	181,607.89	13,499.00	14,796.00
所有者权益合计	529,455.52	507,403.60	193,174.99

表2：合并利润表主要数据

单位：万元

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	31,744.13	51,741.08	47,058.18
营业成本	28,083.03	46,245.74	43,174.47
营业利润	-3,904.71	1,407.47	1,741.66
营业外收入	13,520.71	20,000.10	19,000.00
利润总额	9,582.12	21,405.57	20,741.66
净利润	9,351.92	20,985.57	20,297.90

表3：合并现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	-131,770.67	-408,735.83	-74,759.01
投资活动产生的现金流量净额	-858.55	-48,818.34	-4,348.60

筹资活动产生的现金流量净额	93,935.74	535,456.53	80,125.99
现金及现金等价物净增加额	-38,693.47	77,902.36	1,018.38

表4：合并主要财务指标

项目	2015年度/末	2014年度/末	2013年度/末
流动比率（倍）	6.70	4.54	8.95
速动比率（倍）	1.74	1.51	4.69
EBIT利息倍数（倍）	3.28	10.21	28.70
资产负债率（%）	35.65%	21.53%	17.01%
存货周转率（次/年）	0.07	0.22	0.45
总资产周转率（次/年）	0.04	0.12	0.24

注释：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、EBIT利息倍数=EBIT/利息支出，EBIT=利润总额+利息支出
- 4、资产负债率=总负债/总资产
- 5、存货周转率=营业总收入/存货平均余额
- 6、总资产周转率=营业总收入/总资产平均余额

六、本期债券的偿债保障措施

（一）募投项目的预期收益为本期债券的还本付息提供了可靠资金保证

本期债券募集资金16亿元将全部用于徐州市保障性安居工程——徐州市贾汪区棚户区改造一期工程项目。根据《徐州市贾汪区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告》显示，上述项目营业收入约 235,714.4万元，财政补贴60,000万元，合计收入为295,714.4万元。借款综合偿债覆盖率1.44（可用还本付息资金/还款本息）。募集资金投资项目具有较强的盈利能力为本期债券还本付息提供了可靠的保障

（二）发行人较强的盈利能力和偿债能力是本期债券还本付息的根本保障

近三年，发行人经营稳定。2013年至2015年，分别实现营业收入47,058.18万元、51,741.08万元和31,744.13万元，实现净利润20,297.90万元、20,985.57万元和9,351.92万元，三年平均净利润16,878.47万元，足以支付本期债券一年的利息，具有较强的偿债能力。

2013年至2015年，发行人流动比率分别为8.95、4.54和6.70；速动比率分别为4.69、1.51和1.74。发行人的资产以流动资产为主，并呈逐年增长趋势，流动资产对流动负债覆盖良好，短期债务保障能力较强。

2013年至2015年，发行人资产负债率分别为17.01%、21.53%和35.65%，负债水平相对较低，债务结构的相对稳定。通过本次债券的发行也会进一步调整债务结构，使长期偿债能力不断夯实，从而形成对偿债能力的良好保障。

（三）良好的外部融资能力增强了债券偿付能力

发行人作为徐州市贾汪区属重点国有独资企业，与各家银行保持着良好的长期合作关系。良好的外部融资能力不仅能保证正常的资金需求，也为本期债券的按时还本付息提供了重要保障。

（四）获得银行流动性支持避免偿付困难

本期债券存续期内，当发行人对本期债券付息和兑付发生流动性不足时，中国建设银行股份有限公司贾汪支行在不违反国家法律法规、信贷政策及银行审查程序和贷款条件的前提下，给予一定的流动性支持贷款。

（五）政府的大力支持是本期债券还本付息的重要保障

发行人是徐州市贾汪区重点城建企业，肩负着徐州市贾汪区重点工程及重大项目的开发、建造、运营和服务等重要职责。发行人作为徐州市贾汪区城市基础设施及保障性安居工程的重要投资建设主体，得到了徐州市贾汪区政府在财政补贴等方面的大力支持。

经徐州市贾汪区人大常委会会议通过，从项目建设第3年起，地方财政连续5年给予该项目补贴，补贴资金额度为12,000万元每年，共计60,000万元。该项补贴已纳入贾汪区一般预算支出，可为发行人的正常经营提供可靠保证，同时进一步确保按期兑付本息。

（六）增信措施

本期债券由中合中小企业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。

截至2015年12月31日，中合担保资产总计770,577.50万元，负债合计190,783.21万元，所有者权益合计579,794.29万元。2015年度中合担保担保业务净收入为51,152.92万元，实现净利润44,480.81万元。

基于中合担保强大的资本实力和股东背景，清晰的发展战略，上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合资信评估有限公司、东方金诚国际信用评级有限公司、大公国际资信评估有限公司、鹏元资信评估有限公司和中诚信国际信用评级有限责任公司评定中合担保主体长期信用等级（金融机构等级）为AAA。根据中合担保于2015年7月1日出具的在担保余额说明文件，截至2014年末，中合担保的在保余额为303.12亿元。

担保人为本期债券出具了担保函。担保函的主要内容包括：

1、担保债券种类及数额：被担保债券为七年期企业债券，发行面额总计为人民币拾陆亿元（以国家发展和改革委员会最终核准的发行方案为准）。

2、保证方式：连带责任保证。

3、保证责任的承担：在债券到期时，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商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务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销。

4、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。

5、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。

（七）其他偿债保障措施

1、偿债计划

针对公司未来的财务状况、经营成果、现金流量、本期债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充

足、可靠的资金来用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

2、偿债计划的人员安排

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调，具体兑付工作由发行人的财务部门负责，当期的本息兑付工作安排将作为财务部门年度工作计划的主要任务，对当年本息兑付的资金来源提前做好安排。

3、偿债资金专户

发行人将设立偿债资金专户，通过对该账户的专项管理，提前准备本期债券的到期应付本息，按约定偿付本期债券本息。

4、聘请受托管理人

为了维护全体债券持有人的合法权益，中国建设银行股份有限公司徐州贾汪支行作为债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人主张债权及其他相关权利，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

中国建设银行股份有限公司徐州贾汪支行作为本期债券的债权代理人，其受托代理的事项及相关义务主要包括：

(1) 债权代理人应当持续关注发行人的经营情况及财务状况，在发现可能对全体债券持有人的利益产生重大不利影响的情形时，应及时向全体债券持有人披露相关信息，并根据《债券持有人会议规则》的规定及时召集和召开债券持有人会议，向债券持有人会议提出恰当、可行及合法的议案。

(2) 债权代理人应督促发行人按本期债券募集说明书的约定履行信息披露义务。出现下列情形之一时，发行人应及时通知债权代理人，债权代理人应在该等情形出现之日起15日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人：

- ① 预计到期难以偿付利息或本金；
- ② 订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；
- ③ 发生重大亏损或者遭受超过净资产10%以上的重大损失；
- ④ 减资、合并、分立、解散及申请破产；
- ⑤ 发生重大仲裁、诉讼可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- ⑥ 拟进行重大债务或资产重组事项，可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

⑦申请发行新的债券；

⑧经营方针和经营范围发生重大变化，生产经营外部条件发生重大变化；

⑨未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；

⑩担保本期公司债券的担保物资产被查封、冻结或采取其他法律措施，或发生对全体债券持有人的权益产生重大不利影响的其他情形；

⑪拟更换担保本期公司债券的担保物或担保方式；

⑫债券被暂停转让交易。

(3) 债权代理人应持续关注发行人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的以下事项时，债权代理人应在知悉该等情形之日起按照勤勉尽责的要求尽快召集债券持有人会议，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：

①发行人提出拟变更债券募集说明书的约定；

②拟更换债权代理人；

③发行人不能按期支付本息；

④发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；

⑤担保本期公司债券的担保物资产被查封、冻结或采取其他法律措施，或发生对全体债券持有人的权益产生重大不利影响的其他情形；

⑥拟更换担保本期公司债券的担保物或担保方式；

⑦发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

(4) 债权代理人在得知违约事件发生后应根据勤勉尽责的要求尽快以在监管部门指定的信息披露媒体发布公告的方式通知各债券持有人。

(5) 在违约事件发生时，债权代理人有义务勤勉尽责地依法采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合法权益；预计发行人不能按期偿还本期债券本息时，债权代理人应依法申请法定机关对发行人采取财产保全措施；债权代理人应依照募集说明书的约定，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务；在债券持有人会议决议的授权范围内，依法代理债券持有人提起或参加有关发行人的破产诉讼、申报债权、出席债券持有人会议及其他与破产诉讼相关的活动。

(6) 如发行人不能偿还到期债务，债权代理人将依法受托参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

(7) 债券持有人会议授权的其他事项。

(8) 对于债权代理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债权代理人应得到保护且不应对此承担责任。债权代理人可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式作出的、债券代理人合理地认为是由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债权代理人应就该等合理依赖依法得到保护。

(9) 债权代理人在受托期间对发行人的有关情况进行持续跟踪与了解，在每个会计年度结束之日后的6个月内，债权代理人根据对发行人的持续跟踪所了解的情况向债券持有人出具并提供债权代理人报告。

5、设置了债券持有人会议机制

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议具有以下权利：

(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公司债券本息、变更本期公司债券利率；

(2) 在发行人不能偿还本期公司债券本息时，对是否同意发行人提出的解决方案作出决议或决定委托受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托受托管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、解散及申请破产时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

(4) 应发行人提议或在本期公司债券的担保物发生重大不利变化的情况下，决定是否同意发行人追加、替换担保物或改变担保方式；

(5) 决定变更受托管理人；

(6) 决定是否同意发行人与受托管理人达成的《债券受托管理协议》作出修改或补充；

(7) 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。

七、债券跟踪评级安排说明

根据监管部门规定及鹏元资信跟踪评级制度，鹏元资信在初次评级结束后，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，鹏元资信将持续

关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，本评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人须向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行人应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。鹏元资信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。鹏元资信将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

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

鹏元资信将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

八、发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

发行人自成立以来，严格遵照《中华人民共和国公司法》及相关法律法规合法经营，不断完善法人治理结构，强化公司内部管理制度，对各主要业务都制定了相应的管理办法。

近三年来，发行人在各项业务中无违法和重大违规行为。

九、募集资金的运用

本期债券募集资金16亿元,全部用于徐州市贾汪棚户区改造一期工程项目。该项目属于《国家发展改革委办公厅关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》（发改办财金[2011]1388号）中规定的“棚户区改造”类保障性住房建设项目。根据徐州市贾汪区住房和城乡建设局出具的《关于徐州市贾汪城市建设投资有限公司公司债券募投项目相关情况的报告》，该项目已列入国家及江苏省2013年至2017年棚户区改造规划，符合《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》（发改办财金[2013]957号）中“重点支持纳入目标任务

的保障性住房建设项目”的规定。并已经获得相关主管部门的批复，项目总投资额为23.70亿元。募集资金投资项目的投资总规模、拟使用募集资金规模情况如下：

本期债券募集资金投向明细

单位：万元

项目名称	项目总投资	募集资金使用规模	占募集资金比例	占项目总投资比例
夏桥工业广场片区安置房	103,755.40	70,031.27	43.77%	67.50%
丰裕粮油安置房	35,165.70	23,735.62	14.83%	67.50%
耐火厂片区安置房	41,853.00	28,249.31	17.66%	67.50%
英才中学片区安置房	23,861.50	16,105.68	10.07%	67.50%
潘安湖新农村建设湖畔小区二期安置房	32,413.70	21,878.12	13.67%	67.50%
合计	237,049.30	160,000.00	100.00%	67.50%

十、其他重要事项

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所获利息收入应缴纳的所得税由投资者承担。

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券还本付息产生重大影响的重要事项。

十一、有关当事人

（一）发行人：徐州市贾汪城市建设投资有限公司

住所：徐州市贾汪区康馨园小区1号楼301室

法定代表人：李建

经办人：朱珺、李彬、王健

联系地址：徐州市贾汪区府佐路7号建设大厦8楼815室

联系电话：0516-87818182

传真：0516-87818991

邮政编码：221011

(二) 承销团

主承销商、簿记管理人：华英证券有限责任公司

住所：无锡市新区高浪东路19号15层01-11单元

法定代表人：姚志勇

经办人：李建立、黄宪奇、刘峻、赵佳文

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街甲8号IFC大厦A座10层

联系电话：010-58113036

传真：010-58113010

邮政编码：100020

副主承销商：华创证券有限责任公司

住所：贵州省贵阳市中华北路216号华创大厦

法定代表人：陶永泽

经办人员：隋周奕

办公地址：北京市西城区锦什坊街26号c-3a

联系电话：010-66500975

传真：010-66500935

邮政编码：100033

分销商：宏信证券有限责任公司

住所：四川省成都市锦江区人民南路二段十八号川信大厦10楼

法定代表人：吴玉明

经办人：王伟

办公地址：四川省成都市人民南路二段十八号川信大厦四楼

联系电话：028-86199315

传真：028-86199370

邮政编码：610000

(三) 托管人

1、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：吕世蕴

经办人：张惠凤、李扬

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170733、88170735

传真：010-66168715

邮政编码：100033

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：高斌

经办人：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-38874800

传真：021-68870059

邮政编码：200120

（四）审计机构

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

住所：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东塔楼15层

法定代表人：李尊农

经办注册会计师：徐紫明、陈亮

办公地址：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东塔楼15层

联系电话：010-68364878

传真：010-68348135

邮政编码：100037

（五）信用评级机构

鹏元资信评估有限公司

名称：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：刘思源

经办人员：刘书芸 张伟亚

办公地址：上海市浦东新区东三里桥路1018号上海数字产业园A幢601室

联系电话：021-51035670

传真：021-51917360

邮政编码：200120

（六）发行人律师

江苏彭淮律师事务所

住所：徐州市民主南路175号梅园公寓7号楼407室

负责人：孙平

经办律师：孙平、吴皓

办公地址：徐州市民主南路175号梅园公寓7号楼407室

联系电话：0516-87715676

传真：0516-87712198

邮政编码：221000

（七）债权代理人、监管银行、流动性支持银行

中国建设银行股份有限公司徐州贾汪支行

住所：徐州市贾汪区前委西路68号

法定代表人：王洪章

联系人：张迎、刘胜

联系地址：徐州市贾汪区前委西路68号

联系电话：0516-87715847

传真：0516-87715848

邮政编码：221011

（八）担保人

中合中小企业融资担保股份有限公司

住所：北京市西城区平安里西大街28号楼中海国际中心12层

法定代表人：周纪安

联系人：宋昱昱

联系地址：北京市西城区平安里西大街28号楼中海国际中心12层

联系电话：010-56508378

传真：（010）010-56508799

邮政编码：100037

十二、备查文件

备查文件目录

- 1、国家发展和改革委员会对本期债券的发行批准文件；
- 2、发行人董事会同意本次债券发行的有关决议；
- 3、发行人出资人关于同意本期债券发行的批复；
- 4、经审计的发行人2012年-2014年财务报表及2015年9月30日财务报表；
- 5、《2016年徐州市贾汪城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》；
- 6、本次债券发行的信用评级报告；
- 7、本次债券发行的法律意见书；

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期债券募集说明书全文及上述其他备查文件：

（一）徐州市贾汪城市建设投资有限公司

住所：徐州市贾汪区康馨园小区1号楼301室

联系人：李彬

联系电话：0516-87818182

传真：0516-87818991

邮政编码：221011

(二) 华英证券有限责任公司

住所：无锡市新区高浪东路19号15层01-11单元

法定代表人：姚志勇

联系人：李建立、黄宪奇、刘峻、赵佳文

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街甲8号IFC大厦A座10层

联系电话：010-58113036

传真：010-58113010

邮政编码：100020

募集说明书全文可在下列网站进行查询：www.ndrc.gov.cn、
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：发行人 2013-2015年经审计的合并资产负债表、合并利润表及
利润分配表、合并现金流量表

发行人2013-2015年合并资产负债表

单位：元

资 产	2015 年 12 月 31日	2014 年 12 月 31日	2013 年 12 月 31日
流动资产：			
货币资金	424,251,984.05	811,186,726.53	32,163,103.47
以公允价值计量 且其变动计入当 期损益的金融资 产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	437,374,637.26	200,000,000.00	435,581,788.48
预付款项	4,465,945.90	118,489,700.70	158,700,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	1,045,789,122.86	766,135,606.81	260,039,862.61
存货	5,529,432,607.11	3,808,351,095.92	804,974,094.12
划分为持有待售 的资产			
一年内到期非流 动资产			
其他流动资产	36,233,230.91		
流动资产合计	7,477,547,528.09	5,704,163,129.96	1,691,458,848.68
非流动资产：			
可供出售金融资 产			
持有至到期投资			

长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	673,580,830.54		
固定资产	1,080,991.31	685,896,955.25	219,790,231.48
在建工程	69,918,506.00	68,338,886.00	65,225,292.50
工程物资			
固定资产清理			
生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	5,210,248.89	7,511,946.28	4,967,127.87
其他非流动资产			
非流动资产合计	749,790,576.74	761,747,787.53	289,982,651.85
资产总计	8,227,338,104.83	6,465,910,917.49	1,981,441,500.53
流动负债：			
短期借款		800,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	26,497,566.86	6,892,885.56	5,236,369.22
预收款项	37,615,854.59	29,041,577.59	
应付职工薪酬	23,330.75		
应交税费	24,512,832.71	23,189,429.08	13,371,982.89
应付利息	2,555,055.56	1,767,565.56	121,048.89
应付股利			
其他应付款	965,499,346.39	369,993,463.70	144,293,883.95

划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	60,000,000.00	26,000,000.00	26,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	1,116,703,986.86	1,256,884,921.49	189,023,284.95
非流动负债：			
长期借款	100,000,000.00	19,900,000.00	35,900,000.00
应付债券			
长期应付款	1,600,000,000.00		
专项应付款	116,078,900.00	115,090,000.00	112,060,000.00
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,816,078,900.00	134,990,000.00	147,960,000.00
负债合计	2,932,782,886.86	1,391,874,921.49	336,983,284.95
所有者权益：			
实收资本	1,084,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	3,566,755,228.49	3,569,476,697.48	349,754,635.66
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	52,794,878.52	50,816,563.73	29,573,073.74
未分配利润	537,078,094.27	453,742,734.79	265,130,506.18
归属于母公司所有者权益合计	5,240,628,201.28	5,074,035,996.00	1,644,458,215.58
少数股东权益	53,927,016.69		
所有者权益合计	5,294,555,217.97	5,074,035,996.00	1,644,458,215.58
负债和所有者权益总计	8,227,338,104.83	6,465,910,917.49	1,981,441,500.53

发行人2013-2015年各年度合并利润表

单位：元

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	317,441,331.35	517,410,804.96	470,581,788.48
减：营业成本	280,830,279.07	462,457,389.04	431,744,728.71
营业税金及附加	11,517,673.61	3,072,636.95	3,775,463.56
销售费用	399,049.90	978,296.48	
管理费用	25,652,607.52	3,647,950.43	5,478,046.01
财务费用	38,179,360.71	22,831,340.06	7,580,051.18
资产减值损失	-90,521.24	10,348,482.79	4,586,878.13
加：公允价值变动收益			
投资收益			
二、营业利润	-39,047,118.22	14,074,709.21	17,416,620.89
加：营业外收入	135,207,112.30	200,001,000.22	190,000,000.00
减：营业外支出	338,840.34	20,000.00	
三、利润总额	95,821,153.74	214,055,709.43	207,416,620.89
减：所得税费用	2,301,931.77	4,199,990.83	4,437,609.26
四、净利润	93,519,221.97	209,855,718.60	202,979,011.63
归属于母公司所有者的净利润	85,313,674.27	209,855,718.60	202,979,011.63
少数股东损益	8,205,547.70		
五、其他综合收益的税后净额			
以后不能重分类进损益的其他综合收益			
以后将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额	93,519,221.97	209,855,718.60	202,979,011.63
归属于母公司所有者的综合收益总额	85,313,674.27	209,855,718.60	202,979,011.63
归属于少数股东的综合收益总额	8,205,547.70		

发行人 2012-2014 年各年度及 2015 年前三季度合并现金流量表

单位：元

项 目	2015年度	2014年度	2013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	88,640,971.09	782,034,171.03	287,291,677.68
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	678,936,364.47	643,421,844.97	274,919,247.31
经营活动现金流入小计	767,577,335.56	1,425,456,016.00	562,210,924.99
购买商品、接受劳务支付的现金	1,739,782,320.09	4,790,126,210.90	400,929,458.77
支付给职工以及为职工支付的现金	2,077,706.22	1,098,317.44	781,002.62
支付的各项税费	49,998,021.96	170,780.69	10,523.60
支付其他与经营活动有关的现金	293,425,938.37	721,419,012.75	908,080,056.56
经营活动现金流出小计	2,085,283,986.64	5,512,814,321.78	1,309,801,041.55
经营活动产生的现金流量净额	-1,317,706,651.08	-4,087,358,305.78	-747,590,116.56
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,585,453.00	488,183,361.69	43,485,980.47
投资支付的现金			

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	8,585,453.00	488,183,361.69	43,485,980.47
投资活动产生的现金流量净额	-8,585,453.00	-488,183,361.69	-43,485,980.47
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	127,000,000.00	4,622,886,338.37	828,760,471.25
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43,000,000.00		
取得借款收到的现金	1,790,000,000.00	810,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	988,900.00	3,030,000.00	9,600,000.00
筹资活动现金流入小计	1,917,988,900.00	5,435,916,338.37	838,360,471.25
偿还债务支付的现金	875,900,000.00	26,000,000.00	27,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	102,731,538.40	55,351,047.84	10,100,598.51
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	978,631,538.40	81,351,047.84	37,100,598.51
筹资活动产生的现金流量净额	939,357,361.60	5,354,565,290.53	801,259,872.74
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	-386,934,742.48	779,023,623.06	10,183,775.71
加：期初现金及现金等价物余额	811,186,726.53	32,163,103.47	21,979,327.76
六、期末现金及现金等价物余额	424,186,096.68	811,186,726.53	32,163,103.47

附表二：担保人2015年经审计的资产负债表、利润表与现金流量表

担保人2015年度经审计的资产负债表

单位：元

项 目	2015年12月31日
资产：	
货币资金	10,738,962.75
应收利息	95,374,103.01
应收代位追偿款	92,903,674.87
定期存款	516,955,496.00
应收款项类投资	846,855,400.00
可供出售金融资产	5,015,264,921.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	720,770,876.71
长期股权投资	259,483,786.18
固定资产	2,403,888.27
无形资产	4,397,986.02
递延所得税资产	41,515,591.12
其他资产	99,110,356.19
资产总计	7,705,775,042.46
负债：	
存入保证金	935,000.00
卖出回购金融资产款	-
应付职工薪酬	61,685,766.29
应交税费	78,374,914.98
担保合同准备金	352,849,436.12
递延收益	656,192,845.40
递延所得税负债	80,579.63
应付债券	694,420,104.77
其他负债	63,293,474.77

负债合计	1,907,832,121.96
股东权益：	
股本	5,126,000,000.00
其他综合收益	27,353,915.09
盈余公积	90,968,183.95
一般风险准备	90,968,183.95
未分配利润	462,652,637.51
股东权益合计	5,797,942,920.50
负债和所有者权益合计	7,705,775,042.46

担保人2015年度经审计的利润表

单位：元

项 目	2015年度
一、营业收入	
担保业务净收入	511,529,222.59
减：分出保费及收入返还	11,215,093.36
已赚保费	500,314,129.23
投资收益	420,562,004.64
公允价值变动收益	4,570,876.71
汇兑收益	67,741,334.53
其他业务收入	75,186,335.23
小计	1,068,374,680.34
二、营业支出	
赔付支出	1,451,997.69
提取担保合同准备金	201,045,882.02
营业税金及附加	35,443,649.88
业务及管理费	176,949,828.96
其他业务成本	370,554.06
资产减值损失	73,462,856.88
小计	488,724,769.49
三、营业利润	579,649,910.85
加：营业外收入	3,649,000.00
四、利润总额	583,298,910.85
减：所得税费用	138,490,824.07
五、净利润	444,808,086.78

担保人 2015年度经审计的现金流量表

单位：元

项 目	2015年度
一、经营活动产生的现金流量：	
收到担保合同保费取得的现金	638,065,268.38
收到再担保业务现金净额	670,837.72
收到其他与经营活动有关的现金	105,981,066.16
经营活动现金流入小计	744,717,172.26
支付担保代偿款项现金	116,723,966.20
支付再担保业务现金净额	22,719,491.80
支付给职工以及为职工支付的现金	102,239,834.38
支付的各项税费	206,989,024.20
支付其他与经营活动有关的现金	64,924,673.10
经营活动现金流出小计	513,596,989.68
经营活动产生的现金流量净额	231,120,182.58
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	20,881,657,030.87
取得投资收益收到的现金	433,039,685.76
投资活动现金流入小计	21,314,696,716.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,536,006.93
投资支付的现金	22,041,570,129.06
投资活动现金流出小计	22,044,106,135.99
投资活动使用的现金流量净额	729,409,419.36
三、筹资活动产生的现金流量：	
发行债券收到的现金	694,400,000.00
卖出回购金融资产款收到的现金	-
筹资活动现金流入小计	694,400,000.00
分配股利支付的现金	106,806,168.07
支付其他与筹资活动有关的现金	120,000,000.00

筹资活动现金流出小计	226,806,168.07
筹资活动使用的现金流量净额	467,593,831.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,929,054.37
五、现金及现金等价物净（减少）/增加额	-27,766,350.48
加：期初现金及现金等价物余额	37,570,313.23
六、期末现金及现金等价物余额	9,803,962.75

(此页无正文，为《2016 年徐州市贾汪城市建设投资有限公司公司
债券上市公告书》之签章页)

徐州市贾汪城市建设投资有限公司

2016 年 7 月 19 日



(此页无正文，为《2016年徐州市贾汪城市建设投资有限公司公司债券上市公告书》之签章页)



华英证券有限责任公司

2016年7月19日