

2019 年沛县经济开发区发展有限公司
公司债券募集说明书

发行人：沛县经济开发区发展有限公司

主承销商： **东吴证券股份有限公司**
SOOCHOW SECURITIES CO.,LTD.

2019 年 10 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书，发行人董事会成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

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、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商东吴证券股份有限公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》及《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》等法律法规的规定及有关要求，已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，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作

出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

五、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募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本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。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称： 2019 年沛县经济开发区发展有限公司公司债券”（简称“19 沛经开”）

（二）发行总额：人民币 6 亿元（RMB600,000,000.00 元）。

（三）债券期限： 7 年期，同时设置本金提前偿付条款。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，债券票面年利率 7.51%，为 Shibor 基准利率加上基本利差（Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在债券存续期内固定不变。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记

建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）发行价格：本期债券的债券面值为 100 元，平价发行。

（六）债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期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：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行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）公开发行相结合的方式发行。

（八）发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行的对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场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）。

（九）还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，分别偿还本期债券本金金额的 20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。

(十)信用等级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 **AA**，本期债券信用等级为 **AA**。

(十一) 债券担保：本期债券无担保。

(十三) 税务事项：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

目录

释义.....	1
第一条 债券发行依据.....	3
第二条 本期债券发行的有关机构.....	5
第三条 发行概要.....	11
第四条 认购与托管.....	15
第五条 债券发行网点.....	17
第六条 认购人承诺.....	18
第七条 债券本息兑付方法.....	20
第八条 发行人基本情况.....	22
第九条 发行人业务情况.....	43
第十条 发行人财务状况.....	57
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	95
第十二条 募集资金用途.....	98
第十三条 偿债保障措施.....	112
第十四条 投资者权益保护.....	125
第十五条 风险与对策.....	134
第十六条 信用评级.....	141
第十七条 法律意见.....	144
第十八条 其他应说明的事项.....	146
第十九条 备查文件.....	147

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司：指沛县经济开发区发展有限公司。

本期债券：指发行人发行的总额为不超过人民币 6 亿元的“2019 年沛县经济开发区发展有限公司公司债券”。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2019 年沛县经济开发区发展有限公司公司债券募集说明书》。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，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，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程。

簿记管理人：指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者。

主承销商/簿记管理人/东吴证券：指东吴证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，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期债券发行签署的承销协议。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员为本期债券发行签署的《2017 年沛县经济开发区发展有限公司公司债券承销团协议》。

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

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。

国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

债券持有人：指本期债券的投资者。

元：指人民币元。

工作日：指北京市商业银行的对公营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）。

法定及政府指定节假日或休息日：中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债〔2017〕299 号文件批准公开发行。

根据《关于对江苏省沛县经济开发区发展有限公司公司债券增加第三方担保予以备案的复函》（财政金融司[2018]第 14 号），国家发展改革委同意本期债券按担保方式不同分设两个品种。其中第一期发行规模为 9.5 亿元，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；品种二发行规模为 6 亿元，无担保措施。

根据《国家发展改革委办公厅关于同意延长江苏省沛县经济开发区发展有限公司等六家公司债券核准文件有效期的函》（发改办财金〔2018〕1361 号），国家发展改革委同意将《国家发展改革委关于江苏省沛县经济开发区发展有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2017〕299 号）文件有效期延长 12 个月至 2019 年 11 月 2 日。

公司于 2016 年 12 月 29 日召开董事会会议，审议通过了关于本期债券发行的决议，并同意在债券发行完毕后，申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。

公司控股股东江苏沛县经济开发区管理委员会（以下简称“管委会”）已于 2016 年 12 月 30 日作出《关于同意沛县经济开发区发展有限公司发行公司债券的批复》（苏沛开管委[2016]92 号），同意公

司申请发行本期债券。

第二条本期债券发行的有关机构

一、 发行人：沛县经济开发区发展有限公司

住所：沛县经济开发区韩信路北侧

法定代表人：郭青

联系人：宋晓枫

联系地址：沛县经济开发区韩信路北侧

电话：0516-69090010

传真：0516-6909 0055

邮政编码：221699

二、 承销团

（一）主承销商/簿记管理人/债权代理人：东吴证券股份有限公司

住所：江苏省苏州市工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

联系人：王润生、秦潇

联系地址：徐州市泉山区软件园路 6 号徐州软件园 C-2-C 栋 7 层

电话：0516-66601555

传真：0516-82022990

邮政编码：221000

（二）分销商

1、国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：杨德红

联系人：姚贺

联系地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 9 层

电话：010-59312968

传真：010-59312989

邮政编码：100033

2、华西证券股份有限公司

住所：四川省成都市高新区天府二街 198 号

法定代表人：杨炯洋

联系人：魏静

联系地址：四川省成都市高新区天府二街 198 号

电话：028-86158285

传真：028-86158285

邮政编码：610095

三、 托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李杨、田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170735、88170738

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：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：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：021-68873878

传真：021-68873878

邮政编码：200120

四、 交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：黄红元

联系人：汤毅

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68804232

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、 监管银行：上海浦东发展银行股份有限公司徐州分行

营业场所：江苏省徐州市泉山区淮海西路 29 号

负责人：张志宁

联系人：张坤

联系地址：江苏省徐州市泉山区淮海西路 29 号

联系电话：0516-85905595

传真：0516-85905515

邮政编码：221000

六、 审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

执行事务合伙人：陈胜华

联系人：陈伟伟

联系地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

电话：010-82250666-6100

传真：010-82254437

邮政编码：100029

七、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座 7 层

法定代表人：闫衍

联系人：康翊

联系地址：北京市复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座 7 层

电话：010-66428877-508

传真：010-6642 6100

邮政编码：100045

八、律师事务所：江苏义行律师事务所

负责人：朱静

住所：江苏省徐州市青年路 182 号华泰证券 7 楼

经办律师：陈洁

联系地址：江苏省徐州市青年路 182 号华泰证券 7 楼

电话：0516-83713999

传真：0516-83713999

邮政编码：221000

第三条 发行概要

一、**发行人：**沛县经济开发区发展有限公司。

二、**债券名称：**2019 年沛县经济开发区发展有限公司公司债券（简称“19 沛经开”）

三、**发行总额：**人民币 6 亿元（RMB600,000,000.00 元）。

四、**债券期限：**7 年期，同时设置本金提前偿付条款。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，债券票面年利率 7.51%，为 Shibor 基准利率加上基本利差（Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在债券存续期内固定不变。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**还本付息方式：**每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，分别偿还本期债券本金金额的 20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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：**债券面值 100 元，平价发行。以人民币 1,000 元

为一个认购单位，债券认购人认购的债券金额为人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 元。

八、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）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）公开发行人相结合的方式发行。

九、发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行的对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场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）。

十、发行期限：本期债券发行期限为 4 个工作日，自发行首日起至 2019 年 11 月 6 日止。

十一、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期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。

十二、承销方式：承销团余额包销。

十三、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。

十四、流动性安排：本期债券发行结束后 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。

十五、簿记建档日：2019 年 10 月 31 日。

十六、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2019 年 11 月 1 日。

十七、起息日：本期债券自发行首日次一个工作日开始计息，本期债券存续期限内每年的 11 月 4 日为该计息年度的起息日。

十八、计息期限：自 2019 年 11 月 4 日起至 2026 年 11 月 3 日止。

十九、计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

二十、付息日：2020 年至 2026 年每年的 11 月 4 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）。

二十一、兑付日：自第 3 年末即 2022 年至 2026 年每年 11 月 4 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）。

二十二、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和和其他有关机构办理。

二十三、承销团成员：主承销商为东吴证券股份有限公司，分销商为国泰君安证券股份有限公司、华西证券股份有限公司。

二十四、监管银行：上海浦东发展银行股份有限公司徐州分行。

二十五、债权代理人：东吴证券股份有限公司。

二十六、债券担保：本期债券无担保。

二十七、募集资金投向：本期债券募集资金 6 亿元，其中 0.5 亿元用于沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造项目，5.5 亿元用于补充公司运营资金。

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

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，采用簿记建档、集中配售的方式，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）公开发行人。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2019 年沛县经济开发区发展有限公司公司债券申购与配售办法说明》中规定。

二、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。

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者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。

三、通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行人部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券

承销团成员设置的发行网点索取。

本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

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

二、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律法规禁止购买者除外)公开发行的部分，具体发行网点见附件一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据国家政策和有关法律法规的规定发生合法变更时，在经有关主管部门认可后并依法就该等变更进行信息披露时，投资人同意并接受这种变更。

三、接受《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》对本期债券各项权利义务的约定。

四、本期债券的债权人、监管银行依有关法律、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。

五、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定所作出的有效决议，所有投资者（包括出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

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

七、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（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

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

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

（四）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。

第七条 债券本息兑付方法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息 1 次。本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 11 月 4 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）。

（二）未上市债券利息的支付通过债权代理人办理；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。利息的支付具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本金兑付方式：本期债券设立本金提前偿还条款，本期债券的本金在 2022 年至 2026 年分别兑付发行总额的 20%，兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 11 月 4 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）。每年还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；已上市或交

易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：沛县经济开发区发展有限公司

住所：沛县经济开发区韩信路北侧

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：郭青

注册资本：500,000 万元人民币（实缴 212,000.00 万元人民币）

经营范围：对园区基础设施建设项目、制造业及科技业投资；市政工程施工；市政设施管理服务，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）

经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总额 1,023,725.14 万元，负债总额 601,881.27 万元，所有者权益合计 421,843.87 万元。2018 年公司实现营业收入 191,731.65 万元，净利润 9,321.73 万元，2016 年-2018 年实现平均净利润为 9,391.15 万元。

二、发行人的历史沿革

沛县经济开发区发展有限公司是由沛县国有资产经营有限公司于 2007 年 9 月 28 日出资设立的法人独资企业，并取得了由徐州市沛县工商管理行政管理局核发的注册号为 3203221101058 的《企业法人营业执照》（现使用统一社会信用代码：9132032266762177X6），法定代表人为陈怀栋，注册地址位于沛县沛屯大道东侧郝寨农机站南，

初始注册资本为 1,200 万元。本次出资已经徐州友信会计师事务所徐友会验字[2007]266 号《验资报告》验证。

2008 年 6 月 6 日，根据《工商行政管理市场主体注册号编制规则》，发行人《营业执照》注册号由 3203221101058 变更为 320322000004653。

2008 年 12 月 10 日，根据公司股东决定，由沛县国有资产经营有限公司以货币形式增资 3,800 万元，增资后注册资本为 5,000 万元人民币。本次增资由徐州友信会计师事务所徐友会验字 [2008]289 号《验资报告》审验确认。

2008 年 12 月 26 日，根据公司股东决定，将公司法人代表变更为张兴涛；将公司经营范围变更为“一般经营项目：对园区基础设施建设项目、制造业及科技业投资；市政工程施工；市政设施管理服务；信用担保；企业贷款担保；私营企业投融资担保、联保和分保业务。”发行人就此变更事项办理了工商登记变更手续。

2009 年 1 月 12 日，根据公司股东决定，由沛县国有资产经营有限公司以货币形式增资 6,000 万元，增资后注册资本为 11,000 万元人民币。本次增资由徐州友信会计师事务所徐友会验字([2009]13 号《验资报告》审验确认。

2009 年 1 月 13 日，根据公司股东决定，由沛县国有资产经营有限公司以货币形式增资 4,000 万元，增资后注册资本为 15,000 万元人民币。本次增资由徐州友信会计师事务所徐友会验字[2009]17 号验资报告审验确认。

2009 年 5 月 6 日，根据公司股东决定，将公司经营范围变更为“一般经营项目：对园区基础设施建设项目、制造业及科技业投资；市政工程施工；市政设施管理服务。”发行人就此变更事项办理了工商登记变更手续。

2010 年 3 月 8 日，根据公司股东决定，公司法定代表人由张兴涛变更为张长缨，变更事项于 2010 年 3 月 9 日完成工商登记备案。

2010 年 7 月 22 日，根据公司股东决定，将公司经营范围变更为“对园区基础设施建设项目、制造业及科技业投资；市政工程施工；市政设施管理服务；房地产开发经营”发行人就此变更事项办理了工商登记变更手续。

2010 年 11 月 29 日，根据公司股东决定，同意将股东沛县国有资产经营有限公司的股份 15,000 万元转让给江苏能源经济技术开发区投资咨询服务中心，双方签订了股权转让协议。发行人就本次变更办理了工商登记变更手续。转让后江苏能源经济技术开发区投资咨询服务中心持有沛县经济开发区发展有限公司股份 15,000 万元，占注册资本 100%。

沛县经济开发区投资咨询服务中心是江苏沛县经济开发区管理委员会下属的全额拨款的事业单位，主要为沛县经济发展提供服务，负责开发区各种投资、开发、国家产业政策、开发区优惠政策咨询服务、项目技术咨询服务及相关信息咨询服务。

2014 年 11 月 24 日，根据公司股东决定，将股东江苏能源经济技术开发区投资咨询服务中心的名称变更为沛县经济开发区投资咨询

服务中心。同时由沛县经济开发区投资咨询服务中心以货币形式增资 10,000 万元。增资后注册资本为 25,000 万元人民币。

2015 年 1 月 26 日，根据公司股东决定，公司法定代表人由张长缨变更为陈怀栋，同时将公司注册地址变更为沛县经济开发区韩信路北侧。

2015 年 9 月 2 日，根据公司股东决定，由沛县经济开发区投资咨询服务中心以货币形式增资 75,000 万元增资后注册资本为 100,000 万元人民币。

2016 年 5 月 16 日，根据公司股东决定，公司法定代表人由陈怀栋变更为郭青，同时由沛县经济开发区投资咨询服务中心以货币形式增资 100,000 万元，增资后注册资本为 200,000 万元人民币。

2016 年 7 月 5 日，根据公司股东决定，同意改变公司经营期限，由原来经营期限 20 年改为长期经营。

2016 年 12 月 29 日，根据公司股东决定，同意将沛县经济开发区投资咨询服务中心持有的 100% 股权全部转让给江苏沛县经济开发区管理委员会。

根据 2018 年 10 月 8 日股东出具的股东决定：同意于帆、陈怀栋、田素杨和宋晓枫 4 人辞去公司董事职务，委派张永伟、孙苏宁、张娇和张翠担任公司董事，任期三年，同意阎垒武辞去公司监事会主席职务，委派韩义为公司监事会主席； 2018 年 10 月 10 日公司出具的总经理任职文件：同意苗勇辞去公司总经理职务，聘任时可为公司总经理，任期三年，并办理工商变更登记。

2019 年 5 月 15 日，根据股东决议，增加注册资本 300,000.00 万元至 500,000.00 万元，已实缴到位 212,000.00 万元。

发行人现持有沛县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 9132032266762177X6《营业执照》。

发行人的设立及历次变更均履行了必要的审批手续，相关增资都经过了合法的验资程序，经工商行政管理部门依法核准登记、变更，其历史沿革合法合规，真实有效，不存在产权纠纷和风险。

三、发行人股东情况

发行人股东为江苏沛县经济开发区管理委员会，持有发行人 100% 股份，是发行人的控股股东和实际控制人。

四、发行人的公司治理和组织结构

（一）发行人公司治理机制

发行人是经沛县市场监督管理局核准登记注册的企业法人，按照《中华人民共和国公司法》、《沛县经济开发区发展有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）及其他有关法律和法规的规定规范运行，拥有较为完善的治理结构。

发行人按照《公司章程》的要求，明确了股东（出资人）的职责，设立了董事会、监事会、高级管理层，完善了公司法人治理结构和内部管理机构。

1、股东

公司不设股东会，江苏沛县经济技术开发区管理委员会作为公司唯一股东，依法行使下列职权：

- （1）决定公司经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或减少注册资本作出决议；
- （8）对公司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定；
- （10）修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，由 7 名成员组成，其中 5 名董事由股东委派产生，2 名职工代表董事由全体职工大会民主选举产生。董事任期三年，任期届满，可重新委派。

董事会设董事长 1 名，由股东从董事会成员中指定。

董事会行使职权：

- (1) 对股东负责，并向其报告工作；
- (2) 执行股东的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；

董事会会议由董事长负责召集和主持。董事长因故不能履行职务时，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会会议的表决，实行一人一票。

董事会讨论的事项由召集人提前七天书面通知全体董事，董事会实行一人一票制，董事会至少有过半数董事出席方为有效，董事会作出的决议必须经全体董事半数以上同意后生效。董事会应当对所议事项的决定进行会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

3、监事会

公司设监事会，由 3 名成员组成，其中 2 名由股东委派产生，1 名职工代表监事由全体职工大会民主选举产生。

监事的任期每届为三年，任期届满，可重新委派。

监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

（4）向股东提出提案；

（5）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

监事可以列席董事会会议。

监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时董事会会议。

监事会决议应当经半数以上监事通过。监事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。

4、经理

公司设总经理一名，由董事会聘任或者解聘，并对董事会负责。

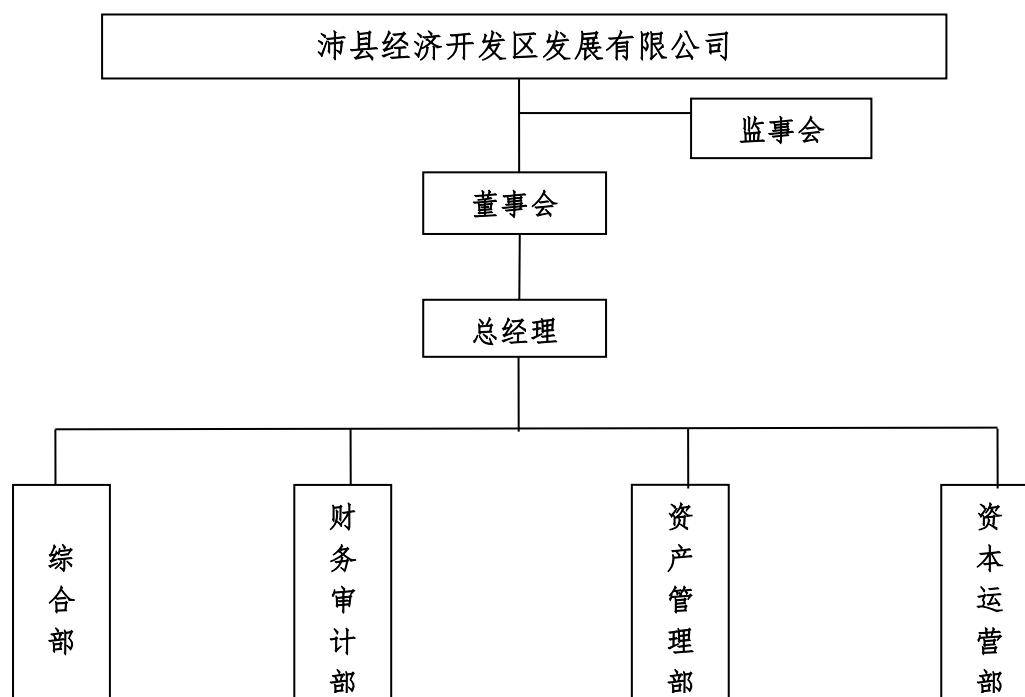
经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- （7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- （8）董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

（二）组织结构

公司主要设置了综合部、财务审计部、资产管理部、资本运营部共 4 个部门。



其中主要部门的职能如下：

1、综合部

综合部负责掌握公司主要工作的进展情况，负责制定、落实办公室工作计划和办公室内部的管理；及时掌握公司主要工作的进展情况；制订本部门年度、月度工作目标、工作计划；监督指导工作计划的落实；监督后勤工作的执行，并提出改进意见；负责公司行政事务的上传下达；负责公司的印章管理；负责通讯、交通、招待、办公费用的审核和标准管理；负责各部门之间和领导之间的协调；负责公司的车辆调度；负责制定、完善档案文书管理的各项规章制度，并监督执行；负责会议场所的安排与布置；负责会议相关活动的安排；负责会议决议的督办事项。

2、财务审计部

财务审计部制定、执行公司的各项财务管理制度、成本控制制度、

财产管理制度，对公司各部门涉及财务方面的一切工作实行统一管理，定期对公司的财务、经营状况进行分析，为公司的经营决策、工程项目投资控制提供重要的依据和建议。负责公司年度目标任务的制定与分解，编制下达财务计划，编制上报年度财务预算；融资财务管理、资金筹集和融通，制定资金控制和管理办法；项目成本核算管理工作，债权、债务管理工作；公司年报公示工作。实施内部审计、配合外部审计部门和审计机构的审计工作、对公司各部门和人员的经济问题进行财务检查，并提出检查报告书和处理意见。

3、资产管理部

资产管理部负责整个项目的技术管理工作；负责执行项目建设中各项设计、工程、设备以及其它与工程相关的合同，根据各项合同对工程实施现场管理、进度控制、质量控制；负责组织施工调查、图纸审核、申报和编制变更设计方案，做好变更索赔基础资料的原始记录；对施工过程中出现的问题能提出合理建议，制定有效措施，规避施工风险；编制符合实际要求的施工进度计划及技术方案，规范施工。

4、资本运营部

资本运营部负责拟定资产经营方式及管理办法，会同有关部门编制、下达和组织实施公司年度经营计划、国有资产保值增值计划；负责投融资方案的设计，参与投融资工作及后续管理；负责企业经济运行的信息搜集、整理和统计分析工作；参与公司产权转让、对外投资、资产重组、资产租赁等资产经营的研究和策划；配合公司相关部门做

好公司房屋建筑物、土地等产权界定与登记工作；与公司相关部门组织开展公司固定资产和其他财产物资的清产核资工作；负责公司固定资产租赁、转移、拍卖、报损、报废的技术鉴定和评估工作，办理相关处理报批手续。

五、发行人与下属公司（企业）的投资关系

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人拥有纳入合并报表范围内的子企业 8 家。发行人下属公司（企业）具体情况如下：

表 8-1 发行人下属公司（企业）情况

序号	公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)
1	沛县中金置业投资有限公司	徐州沛县	徐州沛县	房地产开发	100
2	沛县新农农村建设有限公司	徐州沛县	徐州沛县	工业厂房建设	75
3	江苏和鼎建设工程有限公司	徐州沛县	徐州沛县	工程施工	100
4	沛县中金商贸有限公司	徐州沛县	徐州沛县	贸易	100
5	沛县龙城之润建设有限公司	徐州沛县	徐州沛县	保障房施工建设	100
6	徐州龙工场跨境电商有限公司	徐州沛县	徐州沛县	出口贸易	64
7	沛县汉和物业服务有限公司	徐州沛县	徐州沛县	物业管理	100
8	江苏风行天下创业投资有限公司	徐州沛县	徐州沛县	创业投资	100

六、发行人主要下属公司（企业）情况

（一）沛县新农农村建设有限公司

沛县新农农村建设有限公司（以下简称“新农农村公司”）成立于 2013 年 01 月 21 日，法定代表人为郭青，注册资本为 40,000 万元，

公司类型为有限责任公司，现持有沛县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91320322061802293Y 的《营业执照》。经营范围：农村房屋建设及附属建筑，水利工程建设，道路工程施工，农村环境的综合整治及综合开发，农村土地整理服务，农田土地管理，农业、林业的种植及其他农业服务，工业用房屋工程服务，厂房及建筑物的建筑，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）

经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2018 年 12 月 31 日，新农农村公司资产总额 388,922.76 万元，负债总额 252,115.68 万元，所有者权益合计 136,807.08 万元。2018 年公司实现营业收入 41,467.21 元，净利润 2,948.30 万元。

(二)沛县中金置业投资有限公司

沛县中金置业投资有限公司（以下简称“中金置业公司”）成立于 2012 年 04 月 09 日，法定代表人为时可，注册资本为 15,000.00 万元，公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），现持有沛县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91320322593921410Y 的《营业执照》。经营范围：房地产开发经营，对建设项目投资，农村土地整理，工程管理服务，物业管理，景观和绿地设施工程施工，道路、桥梁、水利工程建筑，建筑安装，建筑装饰，市政公共设施管理，城市绿化管理。（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）

经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2018 年 12 月 31 日，中金置业公司资产总额 398,720.12 万元，负债总额 344,739.28 万元，所有者权益合计 53,980.83 万元。2018 年公司实现营业收入 29,079.62 万元，净利润 6,086.74 万元。

（三）江苏和鼎建设工程有限公司

江苏和鼎建设工程有限公司（以下简称“和鼎建设公司”）成立于 2011 年 03 月 22 日，法定代表人为时可，注册资本为 10,000.00 万元，公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），现持有沛县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91320322571382102Q 的《营业执照》。经营范围：房屋建筑工程、市政工程、园林绿化工程、建筑水暖电工程、桩基础工程、土石方工程、水利工程、公路桥梁工程、通风及空调工程、建筑幕墙工程设计、施工，智能化安装工程施工，钢结构制造、施工，金属门窗制造、销售，管道和设备安装。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2018 年 12 月 31 日，和鼎建设公司资产总额 183,144.40 万元，负债总额 170,332.21 万元，所有者权益合计 12,812.19 万元。2018 年公司实现营业收入 49,177.38 万元，净利润 6,374.99 万元。

（四）沛县中金商贸有限公司

沛县中金商贸有限公司（以下简称“中金商贸公司”）成立于 2013

年 04 月 26 日，法定代表人为时可，注册资本为 20,000.00 万元，公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），现持有沛县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91320322067610989H 的《营业执照》。经营范围：建材、钢材、其它金属材料、五金产品、电气设备、其它机械设备及电子产品、金银首饰、工艺品、食品、饮料、日用品、其他家庭用品、文具用品、体育用品、服装、鞋帽、装饰物品、化妆品及卫生用品、汽车及汽车零配件批发、零售，卷烟、雪茄烟零售，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外），物流代理服务，互联网信息服务，网上贸易代理，网上商务咨询，农村房屋建设及附属建筑，水利工程建设，道路工程施工，农村环境的综合整治及综合开发，农村土地整理服务，农村土地管理，农业、林业的种植及其他农业服务，园林绿化工程服务，非学历职业技能培训服务。（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）

经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2018 年 12 月 31 日，中金商贸公司资产总额 191,794.47 万元，负债总额 171,980.54 万元，所有者权益合计 19,813.93 万元。2018 年公司实现营业收入 36,227.70 万元，净利润-708.88 万元。

（五）徐州龙工场跨境电商有限公司

徐州龙工场跨境电商有限公司（以下简称“龙工场公司”）成立于

2016 年 11 月 10 日，法定代表人为宋晓枫，注册资本为 10,000.00 万元，公司类型为有限责任公司，现持有沛县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91320322MA1MYP491C 的《营业执照》。经营范围：互联网信息服务，计算机软硬件及网络设备的研发，计算机网络设备的安装与维护，计算机系统集成，计算机、软件及辅助设备、计算机数码产品销售，设计、发布、代理国内外各类广告，计算机系统设计，平面及立体设计制作，网页设计，计算机技术服务及技术咨询，智能网络控制系统的设计及安装，网络系统工程设计及安装，安全防范设备的安装与维护，自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营进出口的商品和技术除外），企业管理咨询，知识产权及品牌运营，物流代理服务，货物报关代理服务，职业技能培训服务。（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）。

经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2018 年 12 月 31 日，龙工场公司资产总额 67,665.52 万元，负债总额 58,539.48 万元，所有者权益合计 9,126.04 万元。2018 年公司实现营业收入 76,656.81 万元，净利润 141.98 万元。

（六）沛县龙城之润建设有限公司

沛县龙城之润建设有限公司（以下简称“龙城之润建设公司”）成立于 2016 年 05 月 30 日，法定代表人为孙苏宁，注册资本为 40,000.00 万元，公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），现持有沛县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为

91320322MA1MLL5A49 的《营业执照》。经营范围：保障性住房建筑工程施工，土地整理服务，市政道路工程服务，市政设施管理，物业管理，对园区基础设施建设服务，自有商业房屋租赁服务，建材、五金产品、电气设备、其他机械设备及电子产品销售，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）

经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2018 年 12 月 31 日，龙城之润建设公司资产总额 68,671.91 万元，负债总额 29,270.34 万元，所有者权益合计 39,401.57 万元。2018 年公司实现营业收入 0 万元，净利润-584.11 万元。

（七）江苏风行天下创业投资有限公司

江苏风行天下创业投资有限公司（以下简称“风行天下公司”）成立于 2017 年 8 月 8 日，法定代表人为宋晓枫，注册资本 20,000.00 万元，公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），现持有沛县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91320322MA1Q24K1XM 的《营业执照》。经营范围：创业投资业务，代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务，创业投资咨询业务，为创业企业提供创业管理服务业务。（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）

经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2018 年 12 月 31 日，风行天下公司资产总额 18,000.76 万元，负债总额 4,000.00 万元，所有者权益合计 14,000.76 万元。2018 年公司实现营

业收入 0 万元，净利润 0.56 万元。

（八）沛县汉和物业服务有限公司

沛县汉和物业服务有限公司（以下简称“汉和物业公司”）成立于 2017 年 3 月 30 日，法定代表人为张媛，注册资本 50.00 万元，公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），现持有沛县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91320322MA1NNRBRXE 的《营业执照》。经营范围：物业管理，垃圾清运，清洁服务，家庭服务，建筑安装，建筑装饰，园林绿化工程服务。（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）。

经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2018 年 12 月 31 日，汉和物业公司资产总额 284.39 万元，负债总额 284.16 万元，所有者权益合计 0.24 万元。2018 年公司实现营业收入 0 万元，净利润 0.24 万元。

七、发行人董事、监事和高级管理人员

（一）发行人董事

董事会由 7 名董事组成，其中 5 名由股东委派产生，职工代表 2 名，由全体职工大会民主选举产生。董事任期三年，任期届满，可重新委派。

郭青先生，男，汉族。1978 年 08 月生，江苏沛县人，中共党员，现任江苏沛县经济开发区管委会财政局综合科科长；历任沛县大屯镇

经管站会计，沛县大屯镇会计中心会计，现兼任沛县经济开发区发展有限公司法定代表人，董事长。

张永伟先生，男，汉族。1975 年 7 月生，江苏沛县人，大学本科学历，曾就职于沛县农村合作基金会联合会、沛县拆迁管理办公室，现任任沛县经济开发区发展有限公司董事。

张翠女士，女，汉族。1981 年 12 月生，江苏沛县，研究生学历，曾任中国标准化研究院翻译，沛县经济开发区管委会，现兼任沛县经济开发区发展有限公司董事。

张娇女士，女，汉族，1985 年 2 月生，江苏沛县人，大学本科学历。现任沛县经济开发区财政局综合科综合科员，兼任沛县经济开发区发展有限公司董事。

孙苏宁先生，男，汉族。1991 年 8 月生，江苏沛县人，大学专科学历，2012 年毕业于扬州江海学院，现任沛县龙城之润建设有限公司法定代表人，兼任沛县经济开发区发展有限公司董事。

徐凯先生，男，汉族，1989 年 6 月生，江苏沛县人，大学本科学历，2014 年毕业于徐州工程学院。曾任江苏新庆建设工程有限公司员工，现任沛县经济开发区发展有限公司职工董事。

谭凯先生，男，汉族。1990 年 02 月生，江苏沛县人，大学本科学历，2012 年毕业于东南大学。曾任徐州徐工液压件有限公司员工，现任沛县经济开发区发展有限公司职工董事。

（二）发行人监事

公司设监事会，成员 3 人，其中 2 名由股东委派产生，1 名职工代表监事由全体职工大会民主选举产生；监事会设主席 1 人，由股东委派产生。

韩义先生，男，汉族，1979 年 5 月生，江苏沛县人，中共党员。1998 年 12 月入伍 96514 部队，2015 年转业至沛县经济开发区，历任沛县经济开发区发展有限公司监事主席。

王云鹏先生，男，汉族。1971 年 11 月生，江苏沛县人，中共党员，1992 年毕业于彭城职业大学。现任沛县经济开发区发展有限公司财务总监，江苏沛县经济开发区管委会财政局经建科财务主管；历任沛县农村合作基金会联合会办事员，沛县建设局拆迁管理办公室干事。现兼任沛县经济开发区发展有限公司监事。

赵青女士，女，汉族，1989 年 8 月出生，江苏沛县人，本科学历，2014 年毕业于中央广播电视大学。曾任青岛啤酒集团订单管理员。现任沛县经济开发区发展有限公司职工监事。

（三）发行人高级管理人员

发行人高级管理层包含公司董事长、总经理、财务负责人。

时可先生，男，汉族。1982 年 4 月生，江苏沛县人，大学本科学历，中国共产党员。现任江苏沛县经济开发区管委会企业科科长，兼任沛县经济开发区发展有限公司总经理，

王纯一女士，女，汉族。1994 年 4 月生，江苏沛县人，2015 年毕业于南京财经大学，中国共青团员。历任北京嘉寓股份徐州分公司

会计，现任沛县经济开发区发展有限公司财务负责人。

董事长郭青简历见董事情况介绍。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人按照现代企业管理理念，坚持市场化运作模式，形成了以工程项目建设为核心的业务体系，承担了沛县经济开发区的基础设施建设、保障性住房及安置房建设等重要职能。自成立以来，发行人完成了沛县经济开发区多项城市基础设施建设和安置房建设任务，为沛县经济开发区吸引投资、发展经济、改善城市环境、提高人民生活水平做出了重要的贡献。

表 9-1 发行人最近三年的营业情况

单位:万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	191,731.65	159,942.07	58,018.34
营业成本	179,115.44	148,306.09	48,342.99
营业利润	10,832.34	8,768.47	4,636.31
利润总额	11,726.85	9,258.83	13,044.44
净利润	9,321.73	7,542.99	11,308.73
净利润率	4.86%	4.72%	19.49%

表 9-2 发行人最近三年的主营业务运营情况

单位：万元

项目	2018 年度			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率
委托建设项目	59,402.26	49,897.90	9,504.36	16.00%
工程施工	1,418.02	668.74	749.27	52.84%
资产租赁	1,833.58	2,420.87	-587.29	-32.03%
房屋销售	8,828.42	5,992.83	2,835.60	32.12%
销售土地	6,939.70	8,015.88	-1,076.18	-15.51%
商品销售	112,748.99	111,780.51	968.48	0.86%
合计	191,170.97	178,776.73	14,057.71	6.48%
项目	2017 年度			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率

委托建设项目	58,796.06	49,388.69	9,407.37	16.00%
工程施工	319.04	297.11	21.93	6.87%
资产租赁	970.74	332.13	638.61	65.79%
车库销售	1,785.34	1,481.83	303.51	17.00%
商品销售	98,009.56	96,806.33	1,203.23	1.23%
合计	159,942.07	148,306.09	11,635.98	7.28%
项目	2016 年度			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率
代建工程项目	53,283.22	44,683.18	8,600.04	16.14%
自有工程项目	2,750.00	2,530.25	219.75	7.99%
租赁	960.00	272.91	687.09	71.57%
车库销售	1,005.67	838.06	167.61	16.67%
合计	57,998.89	48,324.41	9,674.49	16.68%

二、发行人主营业务经营模式

发行人业务获政策支持力度较大，业务模式简单清晰。发行人工程项目建设业务的模式为：接受江苏沛县经济开发区管理委员会委托进行工程项目建设，并与江苏沛县经济开发区管理委员会签订市场化的委托代建协议书，各项目竣工且经验收合格后，沛县经济开发区财政将根据审计后的工程总款项（包含工程建安成本、设计费、监理费、拆迁安置、现场项目费用、资金成本等）上浮 20% 向发行人支付费用。沛县经济开发区财政在项目施工期间工程款支付额不低于 15%，在竣工验收合格并经竣工决算审计后三年内结清余款，各年度双方暂按中期结算确认预结算金额。

作为沛县经济开发区基础设施建设、保障房建设主体和资产运营实体，发行人城市基础设施建设业务主要接受江苏沛县经济开发区管理委员会委托承建基础设施建设项目。报告期内，发行人先后承建了万顷良田安置小区、毛庄安置小区、污水管网、樊吟西路、东风西路、西

环路等工程。

发行人自有工程项目由发行人全资子公司江苏和鼎建设工程有限公司承建，报告期内主要承建了江南名都城 27、28 号楼、爱伦堡小区 16 、17、26、27、41 号楼、车库 B 西段等工程项目。

2014 年 8 月发行人子公司沛县新农农村建设有限公司与管委会签订委托代建协议，承建万顷良田土地整理项目，约定公司代建的土地整理项目以项目成本的 20%确认收入，项目总投资 1.3 亿元，目前项目已经完工，确认营业收入 1.55 亿元。

2017 年 1 月，发行人对徐州龙工场跨境电商有限公司进行增资，持股比例为 64%，并取得实际控制权。徐州龙工场跨境电商有限公司主要从事商品出口贸易，通过购进商品用于出口贸易赚取贸易差价形成利润。

三、发行人所在行业现状和前景

发行人作为沛县经济开发区的开发建设主体和资产运营实体，主要从事城市基础设施建设、保障性住房及安置房建设等业务。城市基础设施建设是国民经济发展和城市化进程的基础，与宏观经济发展密切相关。保障性住房及安置房建设是统筹城乡发展的重要基础性工作，事关人民群众切身利益，有利于国家调整住房供应结构，改善人民群众居住条件。加强城市基础设施建设、保障性住房及安置房建设，既有效拉动内需，合理利用土地资源，又有效推动城市化进程，提升城市整体形象，促进地方经济社会发展。随着“十二五”规划的逐步进

入尾声，对于城市基础设施建设要求的不断提高，客观上为发行人提供了良好的发展机遇。

（一）城市基础设施建设行业现状及前景

1、我国城市基础设施行业的发展现状及前景

城市基础设施建设行业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。城市化水平是一个国家现代化程度的重要指标，是衡量一个国家和地区经济社会发展的重要指标，是加快城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径。城市基础设施建设对于促进国民经济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、加强区域交流与合作、发挥城市经济核心区辐射功能有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。城市基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供热、公共交通等城市公用事业，城市道路、排水、防洪、照明等市政工程等。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。1998 年至今，我国城市化率每年都保持 1.5%~2.2% 的增长速度，城市已经成为我国国民经济发展的重要载体。到 2015 年末，我国城镇人口已经达到 7.71 亿人，城镇化率 56.10%，处于世界平均水平，但距发达国家 85% 的水平仍有较大差距。据社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2030 年将达到 65% 左右。在我国实现由农村化社会向

城市化社会转型的过程中，对城市基础设施的需求必然将不断增加。

随着城镇化发展水平的不断提高，城市的范围将不断扩大，由原来中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、安居工程等工程也将带来大量的基础设施建设任务，这也是市政建设企业大发展的最佳历史时期。

2、沛县经济开发区城市基础设施建设现状及发展趋势

为进一步优化城乡布局，完善城市功能，沛县将在“十二五”期间进一步完善城乡基础设施建设。根据沛县住房和城乡建设局《沛县城市建设情况汇报》，沛县将按照“外成环，内成网，节点畅通”的发展思路，坚持适度超前、突出重点、完善提升的原则，进一步拓展中等城市框架，抢抓徐州市实施“两路两河”工程的重大机遇，积极推进高速公路、道路和桥梁建设，不断完善城区路网、管网、绿网、水网、电网等基础设施。

近年来沛县经济开发区不断加大基础设施建设投入力度、完善相关设施配套功能，优化园区发展环境，全面加快产城融合步伐。目前开发区范围内城市基础设施建设依然相对薄弱，在未来一段时间做好基础设施项目的规划和建设仍将是沛县经济开发区的工作重点之一。

随着沛县经济一体化的加快推进，沛县经济开发区将迎来加速发展的黄金时期。沛县经济开发区始终紧紧抓住产业载体和城区建设两条主线，以提高实体经济运行质量为目标，努力提高企业自主创新能

力，推进产业加快转型发展，促进园区经济平稳增长。

（二）保障性住房及安置房建设行业现状及前景

1、我国保障性住房及安置房行业建设现状及前景

保障性住房及安置房建设作为我国保障性安居工程的重要构成，一直受到中央政府的高度重视。近年来，随着我国经济的发展和城市化进程的推进，基本的居住需求与攀升的房价之间的矛盾日益突出，加快推进保障性安居工程建设已经成为我国调整住房供应结构、稳定住房价格、保障和改善民生、促进经济稳定增长的重要措施。

近年来，我国政府连续出台了多项关于保障性住房建设的鼓励措施：2007 年，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，强调建立健全城市廉租房的保障范围，多渠道增加廉租房房源与资金来源；2008 年，《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》明确要求加大保障性住房建设的力度，争取用三年时间基本解决城市低收入家庭住房的困难和棚户区改造工作；2009 年，住房和城乡建设部、国家发改委、财政部联合印发了《2009-2011 年廉租住房保障规划》，总体目标是争取从 2009 年起到 2011 年基本解决 750 万户城镇低收入家庭和 240 万户棚户区家庭的住房问题。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，“十二五”期间我国将建设城镇保障性住房和棚户区改造住房 3,600 万套（户），全国城镇保障性住房覆盖率将从目前的 7%左右提高到 20%以上。国家将从资金来源、土地供给、配套管理等方面给予

保障性住房建设强力的政策支持。

为如期完成“十二五”规划纲要提出的建设 3,600 万套保障性住房的任务，充分发挥企业债券融资对保障性住房建设的支持作用，国家发改委于 2011 年发布了《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》，明确允许投融资平台公司与其他企业申请发行企业债券筹措资金建设保障性住房。国家发改委 2013 年发布了《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》，支持承担棚户区改造项目建设任务的企业发行企业债券融资，并规定棚户区改造项目可发行并使用不超过项目总投资 70%的企业债券募集资金。与此同时，财政部与住房和城乡建设部联合发出通知，要求各地切实落实保障性安居工程资金，加快预算执行进度，为保障性住房建设融资提供便利通道。整体而言，保障性住房及安置房建设行业拥有良好的发展机遇和环境。

2、沛县经济开发区保障性住房及安置房建设行业现状及前景

保障性安居工程是沛县民生工程建设的重要内容，是沛县顺利完成保障性住房及安置房建设任务的重要举措，也是切实改善中低收入居民居住水平的有效途径。沛县经济开发区作为沛县的重要组成部分，承担着沛县大量的保障房安居工程建设任务。未来几年，沛县经济开发区保障性安居工程建设将进入快车道，保障性住房及安置房建设任务繁重。

沛县经济开发区将继续大力推进保障性住房建设，加大保障性住

房供应,保障中低收入居民的居住权,改善中低收入居民的居住条件,建立多层次的住房保障体系。

3、我国外贸行业的现状和前景

对外贸易不仅把商品生产发展很高的国家互相联系起来,而且通过对外贸易使生产发展水平低的国家和地区也加入到交换领域中来,使作为一般等价物的货币深入到他们的经济生活中,使这些国家和民族的劳动产品日益具有商品和交换价值的性质,价值规律逐渐支配了他们的生产。随着各国的商品流通发展成为普遍的、全世界的商品流通,作为世界货币的黄金和白银的职能增长了。

2017 年,商务部印发《对外贸易发展“十三五”规划》(以下简称《规划》)。《规划》明确了“十三五”时期我国外贸发展的总体思路、目标任务和保障措施,是指导各级外贸主管部门工作的行动指南,为外贸企业开展经营活动提供参考。《规划》要求,努力推进国际市场布局、国内区域布局、外贸商品结构、经营主体结构和贸易方式“五个优化”,努力推进出口形式、竞争优势、增长动力、营商环境、我在全球经济治理地位“五个转变”,实现外贸结构进一步优化,发展动力加快转换,外贸发展的质量和效益进一步提升,贸易大国地位巩固,贸易强国建设取得重要进展。

四、发行人的行业地位和竞争优势

(一) 行业地位

发行人作为沛县经济开发区唯一的开发建设主体和资产运营实

体，是沛县人民政府和江苏沛县经济开发区管理委员会重点支持、打造的国有资产运营和项目建设主体，发行人在沛县经济开发区的基础设施和保障房工程建设中有不可替代的区域专营地位。

自成立以来，发行人一直肩负着促进沛县经济开发区城乡结合、带动区域经济发展、改善生态和人文环境的任务，在沛县经济开发区城市环境改善和城镇化建设中发挥了重要的作用。

随着沛县经济开发区城镇化进程的不断推进与政府支持力度的不断加大，发行人的资产规模与业务规模将不断提高，行业竞争力将得到进一步增强，专营的行业地位也将得到进一步稳固。

（二）竞争优势

1、发行人区位优势明显，拥有良好的发展契机

沛县地处江苏省徐州市西北部，淮海经济区中心地带和长三角经济区北翼，交通发达，路网密布，兼有公路、铁路、航运、航空之便。京杭大运河穿境而过，车船码头往来频繁；徐沛铁路与陇海、京九、京沪、京广铁路接轨，纵贯南北；徐济高速公路穿越全境，10分钟可进入全国高速公路网，1小时可达徐州观音机场和徐州高铁站，是南京—徐州—曲阜—泰山旅游线路上的重要节点，是周边城市往来运输的神经中枢和集散中心。随着徐沛快速路、徐济高速沛县段，东环路、龙湖大道、西环路一期等道路建成通车，八纵九横中等城市框架全面拉开，四通八达、快捷通畅的交通体系初步形成，为沛县乃至苏北地区经济腾飞提供坚实的基础。

2、快速发展的地方经济

沛县经济开发区已注册各类工商企业 1,100 余家，具有一定规模的企业近 400 家，其中国内外著名企业投资 80 余家，上市公司投资 14 家。2015 年在全省 129 家开发区科学发展考核综合排名中，列第 55 位，全省 89 家省级开发区排名第 21 位，苏北 36 家省级开发区列第 4 位，全市 7 家省级开发区列第 2 位。2014 年 4 月创建国家级经济技术开发区工作已通过省政府批准，目前已上报国务院待审批。

3、区域垄断优势

发行人全面承担了沛县经济开发区辖区内的城市基础设施建设、保障性住房及安置房建设任务。在沛县经济开发区范围内，发行人主营业务处于行业垄断地位，市场需求整体稳定，持续盈利能力较强。随着沛县经济开发区居民生活品质的提高、招商引资力度的加大，沛县的城市化水平将迅速提高，公用事业产品需求量将呈现持续快速增长的态势，有助于发行人业务量及经营效益同步增加。

4、良好的外部融资渠道优势

发行人在稳健经营的基础上不断开拓创新，自成立以来从未出现贷款逾期现象，资信状况优良并具有较强的融资能力，与银行等金融机构保持密切的合作关系。发行人良好的融资能力为其主营业务的开展提供了良好的流动性和资金支持，有力地支持了企业自身的可持续发展。

五、发行人地域经济情况

（一）沛县经济发展情况和财政实力

沛县地处江苏省西北端，苏、鲁、豫、皖四省交界，是淮海经济区的中心部位。总面积 1,576 平方公里，下辖 13 个镇、4 个街道，112 万人口。依托于国家的政策支持和徐州地区经济的快速发展，沛县国民经济保持平稳较快增长，全县经济主要指标增幅持续高于省市平均水平。

全年预计(下同)实现地区生产总值 785 亿元、增长 4%，全社会固定资产投资 380 亿元、实现同口径增长，社会消费品零售总额 303 亿元、增长 10%，进出口总额和实际使用外资分别完成 44 亿元和 1.8 亿美元，超额完成市下达任务，主要指标增速保持在合理区间。产业支撑强劲有力，全年完成规上工业增加值 124.5 亿元，实现开票销售收入 478.55 亿元、增长 17.1%;新增规上工业企业 34 家;全年工业用电量 29 亿度、增长 3.5%，绝对量居全市第 1 位;建筑业实现总产值 385 亿元，税收贡献突破 10 亿元。发展效益进一步提升，“三个口袋”更加丰实，一般公共 56.2 亿元、同口径增长 3%，其中税收收入 44 亿元，税收占比 78.3%;规上企业利润实现同口径增长;城乡居民收入达到 32396 元和 18855 元，分别增长 8.8%、9.2%。沛县位列 2018 年全国县域经济基本竞争力百强县第 45 位、中国工业百强县第 68 位，首次入选全国科技创新百强县、列第 58 位，朝着高水平全面建成小康社会的目标迈出了新步伐。

（沛县财政数据来自于《2019 年沛县人民政府工作报告》）

（二）沛县经济开发区经济发展情况和财政实力

沛县经济开发区是省政府批准成立的省级开发区，创建于 2001 年 12 月，规划面积 70 平方公里。沛县经济开发区地处淮海经济区中心位置，是长三角和环渤海经济圈的中间节点，东襟黄海、西接中原、南屏江淮、北扼齐鲁。目前开发区下辖五个特色产业园区和科技创业园、电子商务产业两个创业平台。

沛县经济开发区 2018 年实现地区生产总值 479.28 亿元，较 2017 年增长 3.66%。2015 年-2017 年沛县经济开发区公共财政预算收入分别为 33.28 亿元、35.17 亿元和 38.56 亿元，税收收入占比在 95%左右。

2015 年在全省 129 家开发区科学发展考核综合排名中，沛县经济开发区列第 55 位，全省 89 家省级开发区排名第 21 位，苏北 36 家省级开发区列第 4 位，全市 7 家省级开发区列第 2 位。2014 年 4 月创建国家级经济技术开发区工作已通过省政府批准，目前已上报国务院待审批。

表 9-3 沛县及沛县经济开发区生产总值及财政预算收入情况

单位：亿元

经济指标		2016 年		2017 年		2018 年	
		金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	沛县	665.00	9.10%	756.32	13.73%	785.00	3.79%
	开发区	432.14	7.17%	462.35	6.99%	479.28	3.66%
财政总收入	沛县	126.51	9.03%	128.91	1.90%	133.53	3.58%
	开发区	46.43	5.26%	56.24	21.23%	57.25	1.80%
公共财政预算收入	沛县	57.68	-2.73%	54.46	-5.58%	56.21	3.21%
	开发区	33.28	0.36%	35.17	5.70%	38.56	9.64%

六、发行人发展规划

目前，我国经济面临从高速增长转向中高速增长，从要素驱动、投资驱动转向创新驱动的经济发展新常态。未来几年，发行人紧密围绕国家产业政策以及沛县、沛县经济开发区确定的发展定位和目标，在沛县人民政府的领导下谋划发展，不断提升管理能力和业务能力，以市场化运作为手段，对所有项目实施制度化管理，建立重大项目责任追究制，实现国有资产保值增值。

作为沛县经济开发区重要的城市开发建设主体和资产运营实体，发行人未来将紧密围绕沛县政府提出的工作任务，推动公司在投资、融资和建设工作上迈向新的台阶，更好地为沛县经济开发区的发展提供服务，具体规划如下：

1、加强城市基础设施建设的主导地位，加快推进规划建设

发行人将结合创建国家级开发区的目标，充分利用自身优势，继续加强开发区辖区内城市基础设施建设行业的优势地位，结合沛县以及沛县经济开发区的整体发展规划，积极参与开发区辖区内基础设施建设等大中型工程。

2、加大力度强化民生保障

发行人作为开发区辖区内唯一的保障房建设主体，承担辖区内保障房、安置房建设的任务，发行人将以开发区棚户区（危旧房）改造为契机，继续承接辖区内保障房、安置房建设工程，提升发行人在沛县经济开发区保障性住房及安置房建设行业的地位，在壮大自身的同时，努力促进沛县经济开发区的社会发展，提升辖区内居民的居住条

件。

3、着力拓展园区功能、改善园区投资环境

发行人将通过市场化运作，综合运用土地资产、地域空间和其他经济要素，积极经营区域内存量资产，实现多渠道融资，为城市建设筹措资金，实现资源效益最大化和最优化，促进开发区持续快速健康发展。以宜沛科技园、科技创业园建设为起点，着力拓展园区功能、改善园区投资环境，为园区招商引资提供良好的外部环境。

4、发展多元化的业务模式

为满足沛县居民多层次的居住需求，发行人将以开发卢卡庄园项目为契机，丰富发行人的业务板块，增加发行人的利润增长点，同时可以为发行人的基础设施建设、保障房建设、园区建设等业务提供有效的补充，提升发行人的综合实力。

5、继续优化内部管理，提高管理水平

发行人将继续坚持政企分开的原则，按照现代企业制度的要求建立、完善内部管理机制，提高管理效率，增强企业发展活力。通过建立健全现代企业制度，切实加强对国有资本的管理、运营和监督，推动国有资产的保值增值，不断壮大自身实力。

6、增强投融资管理水平

发行人将逐步完善综合性资产经营管理功能，通过吸收优质资产，增强自身盈利水平；继续加强和金融机构的合作，准确把握金融政策，拓展融资渠道，降低融资成本，为公司可持续发展提供充足的资金支持。

第十条 发行人财务状况

一、发行人财务概况

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2015 年至 2017 年的财务报表出具了标准无保留意见的《审计报告》（[2018]京会兴审字第 69000255 号），亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年的财务报表出具了标准无保留意见的《审计报告》（亚会 B 审字[2019]1949 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自经注册会计师审计的财务报告。

投资者在阅读下文的相关财务报告中的信息时，需参照发行人经审计的财务报表、注释以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

表 10-1 发行人 2016 年-2018 年主要财务数据

单位：万元

项目		2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
合并资产负债表主要数据	资产总额	1,023,725.14	764,511.23	607,364.57
	其中：流动资产	935,262.77	732,143.05	574,255.10
	负债合计	601,881.27	355,391.79	207,148.13
	其中：流动负债	305,093.82	187,607.43	105,803.35
	所有者权益	421,843.87	409,119.44	400,216.45
	归属于母公司所有者权益合计	411,843.87	399,119.44	390,216.45
合并利润表主要数据	营业收入	191,731.65	159,942.07	58,018.34
	营业利润	10,832.34	8,768.47	4,636.31
	利润总额	11,726.85	9,258.83	13,044.44
	净利润	9,321.73	7,542.99	11,308.73
	归属于母公司所有者的净利润	9,321.73	7,542.99	11,308.73

合并现金流量表主要数据	经营现金流入	222,983.91	136,245.82	48,634.94
	经营现金流出	305,956.22	165,541.81	187,245.32
	流量净额	-82,972.31	-29,295.98	-138,610.39
	投资现金流入	4,864.11	-	-
	投资现金流出	17,025.45	9,146.63	17,933.26
	流量净额	-12,161.33	-9,146.63	-17,933.26
	筹资现金流入	199,990.00	117,000.00	205,025.00
	筹资现金流出	67,986.86	56,844.82	51,685.43
	流量净额	132,003.14	60,155.18	153,339.57
	现金及现金等价物净增加额	36,869.50	21,712.56	-3,204.08

表 10-2 发行人 2016 年-2018 年主要财务指标

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
流动比率 ¹	3.07	3.90	5.43
速动比率 ²	1.78	1.60	2.13
扣除预收账款后的速动比率 ³	2.66	2.40	2.34
资产负债率 ⁴	58.79%	46.49%	34.11%
应收账款周转率（次） ⁵	1.81	2.40	1.48
存货周转率（次） ⁶	0.43	0.38	0.16
总资产周转率（次） ⁷	0.21	0.23	0.12
净利润率 ⁸	4.86%	4.72%	19.49%
净资产收益率 ⁹	2.24%	1.86%	3.35%
总资产收益率 ¹⁰	1.04%	1.10%	2.26%
利息保障倍数 ¹¹	1.26	1.49	2.35

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.扣除预收账款后的速动比率=（流动资产-存货）/（流动负债-预收账款）
- 4.资产负债率=总负债/总资产
- 5.应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 6.存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 7.总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 8.净利润率=净利润/营业收入

9.净资产收益率=净利润/平均净资产

10.总资产收益率=净利润/平均总资产

11.利息保障倍数=(息税后净利润+所得税+财务费用中的利息支出)/(财务费用中的利息支出+利息资本化费用)

二、发行人财务分析

近年来，发行人呈现快速发展的良好态势，资产规模不断扩大，营业收入持续稳定增长，盈利水平保持稳定。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人总资产 1,023,725.14 万元，负债总额 601,881.27 万元，所有者权益合计为 421,843.87 万元，归属于母公司所有者权益合计 411,843.87 万元，资产负债率 58.79%。2018 年度发行人实现营业收入 191,731.65 万元，利润总额 11,726.85 万元，净利润 9,321.73 万元。

发行人 2018 年较 2017 年总资产增加 259,213.91 万元，主要系其他应收款、应收账款、货币资金及投资性房地产大幅增加所致。其中应收政府款项合计 371,345.06 万元（应收账款 134,917.25 万元、其他应收款 236,427.81 万元），占发行人净资产 88.03%。

根据亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于对沛县经济开发区发展有限公司应收政府单位款项占所有者权益比例的商定程序报告》（亚会 C 专审字（2019）0365 号），截至 2019 年 3 月 31 日，发行人应收账款账面价值为 124,765.56 万元，其中应收政府单位金额为 99,424.83 万元，发行人其他应收款账面价值为 217,306.56 万元，其中应收政府单位价值为 143,103.82 万元。故应收政府单位款项合计金额为 242,528.65 万元，所有者权益合计为

425,860.87 万元，应收政府单位款项占所有者权益的比例为 56.95%，符合《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金[2010]2881 号）和《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451 号）的要求。

发行人最近三年的资产负债率分别为 34.11%、46.49%和 58.79%，最近三年发行人资产负债率逐年升高，2018 年较 2017 年资产负债率大幅上升 12.30%，主要系随着发行人业务规模不断扩大，棚户区改造项目、园区建设项目、贸易业务等资金需求增加，通过发行企业债券、银行借款等方式进行融资以满足发行人业务扩张的资金需求，导致发行人总负债增加进而资产负债率大幅提高。

（一）资产负债结构分析

表 10-3 发行人 2016 年-2018 年主要资产负债指标

单位：万元

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	935,262.77	91.36%	732,143.05	95.77%	574,255.10	94.55%
非流动资产	88,462.38	8.64%	32,368.18	4.23%	33,109.47	5.45%
资产总额	1,023,725.14	100.00%	764,511.23	100.00%	607,364.57	100.00%
流动负债	305,093.82	50.69%	187,607.43	52.79%	105,803.35	51.08%
非流动负债	296,787.45	49.31%	167,784.36	47.21%	101,344.78	48.92%
负债总额	601,881.27	100.00%	355,391.79	100.00%	207,148.13	100.00%
资产负债率	58.79%		46.49%		34.11%	

1、资产结构分析

表 10-4 发行人 2016-2018 年资产结构

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	110,479.50	10.79%	68,360.00	8.94%	45,897.43	7.56%
应收票据	300.00	0.03%	20.00			
应收账款	134,417.23	13.13%	77,392.78	10.12%	55,677.01	9.17%
预付款项	28,839.89	2.82%	14,746.29	1.93%	19,661.70	3.24%
其他应收款	260,550.41	25.45%	130,953.49	17.13%	103,219.14	16.99%
存货	393,550.85	38.44%	432,427.14	56.56%	349,091.89	57.48%
其他流动资产	7,124.89	0.70%	8,243.35	1.08%	707.94	0.12%
流动资产合计	935,262.77	91.36%	732,143.05	95.77%	574,255.10	94.55%
可供出售金融资产	32,500.00	3.17%	15,740.00	2.06%	15,850.00	2.61%
长期股权投资	9,246.49	0.90%	9,221.00	1.21%	11,702.79	1.93%
投资性房地产	44,456.34	4.34%	5,545.31	0.73%	4,517.44	0.74%
固定资产	1,120.54	0.11%	1,062.28	0.14%	811.77	0.13%
无形资产	91.47	0.01%	85.35	0.01%	25.50	0.00%
长期待摊费用	420.95	0.04%	253.07	0.03%		
递延所得税资产	626.59	0.06%	461.17	0.06%	201.98	0.03%
非流动资产合计	88,462.38	8.64%	32,368.18	4.23%	33,109.47	5.45%
资产总计	1,023,725.14	100.00%	764,511.23	100.00%	607,364.57	100.00%

作为江苏沛县经济开发区最重要的城市基础设施建设主体，发行人得到了沛县人民政府及江苏沛县经济开发区管理委员会的大力支持。近年来，根据政府统一部署，通过向发行人增资等方式，不断增强发行人的综合实力，公司资产规模持续增长。发行人报告期末资产总额分别为 607,364.57 万元、764,511.23 万元和 1,023,725.14 万元，年均复合增长率为 29.83%。

2016-2018 年末，发行人的流动资产规模分别为 574,255.10 万元、732,143.05 万元和 935,262.77 万元，占总资产的比重分别为 94.55%、95.77%和 91.36%。发行人的非流动资产规模分别为 33,109.47 万元、

32,368.18 万元和 88,462.38 万元，占资产总额的比例分别为 5.45%、4.23%和 8.64%。

从资产结构来看，发行人的资产结构总体相对稳定，资产中绝大部分为流动资产，并且流动资产占比总资产比例比较稳定，说明发行人偿付能力维持在较高且相对稳定的水平，可为未来的融资提供有力的支撑。流动资产主要为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金

2016 年末、2017 年末、2018 年末，发行人的货币资金余额分别是 45,897.43 万元、68,360.00 万元和 110,479.50 万元。报告期内，发行人货币资金逐年递增，主要系发行人业务规模不断扩大，通过债务融资方式取得货币资金增加。发行人的其他货币资金为银行承兑汇票保证金，除此之外无其他抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项。报告期内，公司货币资金结构情况如下：

表 10-5 截至 2018 年 12 月 31 日发行人货币资金构成

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日
库存现金	15.75
银行存款	69,463.75
其他货币资金	41,000.00
合计	110,479.50

（2）应收账款

报告期内，公司应收账款余额分别为 55,677.01 万元、77,392.78

万元和 134,417.23 万元，占总资产的比例分别为 9.17%、10.12%和 13.13%。公司的应收账款主要为应收政府委托代建工程款，欠款单位为江苏沛县经济开发区管理委员会。报告期内发行人业务规模的不断扩大，公司承担的政府委托代建工程大幅增加致使应收代建工程款相应增加，同时发行人贸易业务导致应收账款增加所致。

表 10-6 截至 2018 年 12 月 31 日发行人应收账款主要欠款单位情况

单位:万元

序号	单位名称	与本公司的关系	应收账款期末余额	占应收账款总额的比例
1	江苏沛县经济开发区管理委员会	关联方	110,582.49	81.96%
2	江苏金荣泰新材料科技有限公司	非关联方	1,000.00	0.74%
3	江苏润丽光能科技发展有限公司	非关联方	500.00	0.38%
4	沛县汉兴街道办事处	非关联方	367.72	0.27%
5	沛县房管局	非关联方	3,048.62	2.26%
合计		--	115,498.83	85.61%

(3) 预付账款

报告期内各期末，发行人预付账款金额分别为 19,661.70 万元、14,746.29 万元和 28,839.89 万元，占总资产比例分别为 3.24%、1.93%和 2.82%。随着发行人业务规模的不断扩大，其预付账款金额逐年增加，主要为预付施工单位工程款、供货单位材料款等。

表 10-7 报告期内发行人预付账款情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	28,839.89	14,746.29	8,460.08
1-2 年（含 2 年）	--	--	1,313.54
2-3 年（含 3 年）	--	--	9,888.08
合计	28,839.89	14,746.29	19,661.70

（4）其他应收款

报告期内，公司其他应收账款分别为 103,219.14 万元、130,953.49 万元和 260,550.41 万元，占总资产的比例分别为 16.99%、17.13%和 25.45%。按账龄组合，大部分其他应收款账龄在 2 年以内，占账龄组合其他应收款比例为 89.41%。

表 10-8 发行人 2018 年末按账龄分析法计提坏账的其他应收账款

单位:万元

账龄	2018 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	23,397.27	--	--
1—2 年 (含 2 年)	11,170.91	1,117.09	10
2—3 年 (含 3 年)	1,882.55	188.25	10
3—4 年 (含 4 年)	1,755.67	877.84	50
4—5 年 (含 5 年)	358.40	179.20	50
5 年以上	96.26	96.26	100
合计	38,661.06	2,458.65	6.36

表 10-9 截至 2018 年 12 月 31 日发行人其他应收账款主要欠款单位情况

单位:万元

序号	单位名称	与本公司的关系	余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例
1	沛县经济开发区管理委员会 财政局	关联方	176,795.85	1 年以内 1-2 年	67.22%
2	沛县苏信创业园建设管理有 限公司	非关联方	8,347.05	1 年以内	3.17%
3	沛县财政局非税收入专户	非关联方	7,309.87	1 年以内	2.78%
4	江苏珀然股份有限公司	非关联方	6,994.00	1 年以内	2.66%
5	待报解预算收入	非关联方	16,989.27	1 年以内	6.46%
	合计	--	216,436.03	--	82.29%

（5）存货

报告期内发行人存货分别为 349,091.89 万元、432,427.14 万元和

393,550.85 万元，占总资产的比例分别为 57.48%、56.56%和 38.44%。

截至 2018 年末，发行人的存货主要由拟开发土地、工程施工成本构成。发行人的存货结构如下：

表 10-10 报告期内发行人存货结构情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存商品	16,216.48	4,971.61	-
工程施工	121,102.44	83,872.08	41,125.49
土地成本	256,231.93	337,256.29	307,966.40
合计	393,550.85	432,427.14	349,091.89

2017 年较之 2016 年发行人存货增加 83,335.25 万元，主要系 2017 年发行人拟开发土地增加所致。2016 年-2018 年底，发行人工程施工发生的工程成本形成的存货金额分别为 41,125.49 万元、83,872.08 万元和 121,102.44 万元，土地成本账面价值分别为 307,966.40 万元、337,256.29 万元和 256,231.93 万元。

2018 年末，发行人存货-工程施工账面金额 121,102.44 万元，主要为发行人承建的安置房、工业厂房、自建商品房形成的存货。

表 10-11 截止 2018 年末发行人存货-工程施工主要明细情况

单位：万元

序号	项目名称	金额
1	卢卡庄园（项目部）	30,683.35
2	汉润家园	30,037.04
3	光伏产业园	15,589.78
4	产城融合示范区	13,918.06
5	万顷良田小区四期汉润家园	8,238.37
6	御锦云城（项目部）	7,853.36
7	北孔庄安置房	4,895.24
8	马庄安置小区	4,564.98
9	汉祥家园	1,140.00
10	棚改项目	519.11

11	汉沛家园	441.75
12	万顷良田小区	379.13
13	西环路	330.06
14	孙洼大沟道路	317.38
15	韩河路	240.95
16	临时工程	236.35
17	汉康路	230.73
18	汉兴路	201.68
19	运河路	200.00
20	天津路	184.95
21	万顷良田三期	130.65
22	汉旺路改造工程	108.89
23	沛公西路	104.53
	合计	120,546.32

表 10-12 报告期内发行人拟开发土地明细情况

单位：万元

序号	入账单位	取得方式	土地使用权证号	土地使用权人	座落	证载使用权类型	证载用途	入账方式	面积(亩)	合计原值(万元)	单价(万元/亩)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	沛县国用(2014)第03903号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区汉兴路东侧,新庆纺织北侧	出让	工业用地	成本法	21.64	185.4	8.57	是	否
2	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏(2016)沛县不动产第0005960号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区沛公路北侧、汉康路东侧	出让	工业用地	成本法	268.2	3,217.33	12	是	否
3	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	沛县国用(2014)第03904号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区汉兴路西侧,昆明路北侧	出让	工业用地	成本法	215.65	1,974.61	9.16	是	否
4	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	沛县国用(2014)第03905号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区汉兴路西侧,昆明路北侧	出让	工业用地	成本法	226.16	2,102.23	9.3	是	否
5	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	沛县国用(2016)第15468号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区汉兴路东侧,新庆纺织北侧	出让	工业用地	成本法	80.47	770.56	9.58	是	否
6	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	沛县国用(2016)第15461号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区汉兴路东侧,新庆纺织北侧	出让	工业用地	成本法	9.53	92.11	9.66	是	否

7	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	沛县国用(2016)第15458号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区汉兴路东侧,新庆纺织北侧	出让	工业用地	成本法	15.86	152.09	9.59	是	否
8	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏(2016)沛县不动产权第0001124号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区萧何路南侧、汉润路西侧	出让	城镇住宅用地	成本法	15.57	2,801.52	179.93	是	否
							其他商服用地	成本法					否
9	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	沛县国用(2014)第(06823)	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区萧何路南侧、汉润路西侧	出让	商住用地	成本法	186.26	28,793.20	154.59	是	是
10	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏(2016)沛县不动产权第0000426号	沛县新农农村建设有限公司	开发区萧何路南侧、汉润路西侧	出让	城镇住宅用地	成本法	89.31	13,893.65	155.57	是	否
							商服用地	成本法					
11	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏(2016)沛县不动产权第0000411号	沛县新农农村建设有限公司	开发区萧何路南侧、汉润路西侧	出让	城镇住宅用地	成本法	66.87	10,417.07	155.78	是	否
							其他商服用地	成本法					
12	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏(2016)沛县不动产权第0000413号	沛县新农农村建设有限公司	开发区萧何路南侧、汉润路西侧	出让	城镇住宅用地	成本法	61.34	9,544.11	155.61	是	否
							其他商服用地	成本法					
13	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏(2016)沛县不动产权第0000362号	沛县新农农村建设有限公司	开发区萧何路南侧、汉润路西侧	出让	城镇住宅用地	成本法	23.87	3,717.81	155.72	是	否
							其他商服用地	成本法					

14	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏（2017）沛县不动产权第0009485号	沛县新农农村建设有限公司	开发区汉兴路东侧、挖工庄河南侧	出让	工业用地	成本法	8.79	94.41	10.74	是	否
15	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏（2017）沛县不动产权第0009484号	沛县新农农村建设有限公司	开发区汉兴路东侧、挖工庄河南侧	出让	工业用地	成本法	24.11	230.21	9.55	是	否
16	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏（2017）沛县不动产权第0009486号	沛县新农农村建设有限公司	开发区汉兴路东侧、挖工庄河南侧	出让	工业用地	成本法	71.35	1,049.98	14.72	是	否
17	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏（2017）沛县不动产权第0016894号	沛县新农农村建设有限公司	开发区萧何路南侧、国宏包装东侧	出让	工业用地	成本法	45.73	668.48	14.62	是	否
18	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏（2018）沛县不动产权第0001183号	沛县新农农村建设有限公司	开发区汉兴路东侧、新庆纺织北侧	出让	工业用地	成本法	21.99	292.86	13.21	是	否
19	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏（2018）沛县不动产权第0011317号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区周勃路北侧	出让	工业用地	成本法	442.1	3,967.52	8.97	是	否
20	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏（2018）沛县不动产权第0008427号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区南环路南侧、海阔饲料西侧	出让	工业用地	成本法	40.71	601.53	14.78	是	否
21	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	沛县国用（2013）第18769号	沛县中金置业投资有限公司	沛县经济开发区樊吟路北侧、汉兴路东侧	出让	商住用地	成本法	74.34	1,623.85	21.84	是	否

22	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	沛县国用(2013)第18767号	沛县中金置业投资有限公司	沛县经济开发区樊吟路北侧、汉兴路东侧	出让	商住用地	成本法	94.28	2,065.90	21.91	是	否
23	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	沛县国用(2013)18423号	沛县中金置业投资有限公司	沛县经济开发区韩信路北侧、南辅路西侧	出让	其他商服用地	成本法	16.79	514.08	30.62	是	是
24	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	沛县国用(2014)第03339号	沛县中金置业投资有限公司	开发区东至开发区管委会、南至韩信路、西至汉兴路、北至台州路	出让	商住用地	成本法	102.21	24,670.56	241.36	是	否
25	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	沛县国用(2015)第15006号	沛县中金置业投资有限公司	沛县经济开发区汉玉路西侧、台州路北侧、汉兴路东侧	出让	商住用地	成本法	7.06	1,456.42	206.24	是	否
26	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	沛县国用(2015)第15004号	沛县中金置业投资有限公司	沛县经济开发区台州路南侧、汉兴路东侧、韩信路北侧	出让	商住用地	成本法	6.51	1,341.06	206.05	是	否
27	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	沛县国用(2015)第15005号	沛县中金置业投资有限公司	沛县经济开发区台州路南侧、汉兴路东侧、韩信路北侧	出让	商住用地	成本法	0.77	158.62	204.94	是	否
28	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	沛县国用(2014)第07091号	沛县中金置业投资有限公司	开发区东至汉玉路、南至台州路、西至辛勤教学、北至科洋电气	出让	商住用地	成本法	115.94	23,885.70	206.01	是	是
29	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂		沛县中金置业投资有限公司	开发区南环路北侧、西环路东侧	出让	城镇住宅用地	成本法	64.85	7,348.02	113.31	是	是

			苏（2016）沛县 不动产权第 0000418 号				其他商服 用地	成本法					
30	沛县中金置业 投资有限公司	招拍挂	苏（2016）沛县 不动产权第 0000404 号	沛县中金置业 投资有限公司	开发区南环路北侧、 西环路东侧	出让	城镇住宅 用地	成本法	54.09	6,128.50	113.3	是	否
							商服用地	成本法					
31	沛县中金置业 投资有限公司	招拍挂	苏（2016）沛县 不动产权第 0000408 号	沛县中金置业 投资有限公司	汉源大道西侧、樊吟 路南侧	出让	城镇住宅 用地	成本法	29.73	5,541.69	186.4	是	否
							其他商服 用地	成本法					
32	沛县中金置业 投资有限公司	招拍挂	苏（2016）沛县 不动产权第 0000409 号	沛县中金置业 投资有限公司	汉东新都小区东侧、 丰沛铁路南侧	出让	城镇住宅 用地	成本法	88.89	13,856.66	155.88	是	否
							其他商服 用地	成本法					
33	沛县中金置业 投资有限公司	招拍挂	苏（2016）沛县 不动产权第 0000410 号	沛县中金置业 投资有限公司	汉东新都小区东侧、 丰沛铁路南侧	出让	城镇住宅 用地	成本法	89.57	13,932.95	155.55	是	是
							其他商服 用地	成本法					
34	沛县中金置业 投资有限公司	招拍挂	苏（2017）沛县 不动产权第 0003919 号	沛县中金置业 投资有限公司	沛县经济开发区汉兴 路西侧、汉康路东侧	出让	城镇住宅 用地	成本法	69.04	1,474.58	21.36	是	否
							其他商服 用地	成本法					
35	沛县中金置业 投资有限公司	招拍挂		沛县中金置业 投资有限公司	沛县经济开发区西环 路西侧	出让	城镇住宅 用地	成本法	43.15	932.90	21.62	是	否

			苏（2017）沛县 不动产权第 0003918 号				其他商服 用地	成本法					
36	沛县中金置业 投资有限公司	招拍挂	苏（2017）沛县 不动产权第 0000726 号	沛县中金置业 投资有限公司	沛县经济开发区南环 路北侧正大火机西侧	出让	其他商服 用地/城镇 住宅用地	成本法	61.18	9,456.90	154.58	是	否
37	沛县中金置业 投资有限公司	招拍挂	苏（2018）沛县 不动产权第 0011371 号	沛县中金置业 投资有限公司	沛县经济开发区徐沛 运河西侧，孙洼大沟 北侧	出让	城镇住宅 用地	成本法	78.99	4,902.58	62.07	是	否
38	沛县中金置业 投资有限公司	招拍挂	苏（2018）沛县 不动产权第 0010601 号	沛县中金置业 投资有限公司	沛县经济开发区南环 路北侧，香道食品西 侧	出让	其他商服 用地	成本法	8.43	1,303.85	154.67	是	否
39	沛县中金置业 投资有限公司	招拍挂	苏（2018）沛县 不动产权第 0001187 号	沛县中金置业 投资有限公司	沛县经济开发区汉兴 路西侧、金诚花园一 期南侧	出让	商住用地	成本法	32.09	664.52	20.71	是	否
							其他商服 用地	成本法					
40	沛县中金置业 投资有限公司	招拍挂	苏（2017）沛县 不动产权第 0013432 号	沛县中金置业 投资有限公司	沛县经济开发区樊吟 路北侧，汉兴路西侧	出让	商服用地	成本法	76.72	11,068.40	144.26	是	否
41	沛县经济开发 区发展有限公 司	招拍挂	沛县国用 （2014）第 （06822）	沛县经济开发 区发展有限公 司	沛县经济开发区萧何 路南侧，汉润路西侧	出让	商住用地	成本法	151.9	23,468.55	154.5	是	否
42	沛县经济开发 区发展有限公 司	招拍挂	沛县国用 （2015）第 （11323）	沛县经济开发 区发展有限公 司	沛县经济开发区西环 路西侧、东风路北侧	出让	住宅用地	成本法	49.3	7,616.85	154.49	是	是

43	沛县经济开发区发展有限公司	招拍挂	沛县国用 (2015) 第 (11322)	沛县经济开发区发展有限公司	沛县经济开发区西环路西侧、东风路北侧	出让	住宅用地	成本法	53.41	8,252.10	154.51	是	是
合计										256,231.93	4,017.83		

（6）可供出售金融资产

报告期内，发行人可供出售金融资产余额分别为 15,850.00 万元、15,740.00 万元和 32,500.00 万元，为投资沛县徽银资产管理中心（有限合伙）出资份额 15,000.00 万元、投资沛县苏信创业园建设管理有限公司 240.00 万元、投资沛县中金商业运营管理有限公司 500.00 万元、投资江苏珀然股份有限公司 3,000.00 万元、江苏暗影网络科技有限公司 200.00 万元、投资沛县鑫尚新能源产业基金合伙企业（有限合伙）11,000.00 万元、投资沛县华森投资发展基金（有限合伙）募集专户 2,480.00 万元和投资沛县泓信建设管理有限公司 80.00 万元，不存在减值准备。

（7）长期股权投资

报告期内，发行人长期股权投资分别为 11,702.79 万元、9,221.00 万元和 9,246.49 万元，主要为对沛县汉润农村土地流转经营有限公司、沛县大唐有机农业有限公司和江苏宜沛工业园投资开发有限公司的投资，采用成本法核算。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人长期股权投资情况如下：

表 10-13 截至 2018 年 12 月 31 日发行人长期股权投资结构情况

单位：万元

序号	单位名称	比例 (%)	账面余额	投资成本	损益调整
1	沛县汉润农村土地流转经营有限公司	25	5,048.70	5,000.00	48.70
2	沛县大唐有机农业有限公司	20	200.25	200.00	0.25

3	江苏宜沛工业园投资开发有限公司	40	3,997.54	4,000.00	-2.46
合计		--	9,246.49	9,200.00	46.49

(8) 投资性房地产

截止 2018 年末，发行人投资性房地产账面原值为 48,404.06 万元、累计折旧 3,947.72 万元、账面价值 44,456.34 万元。

表 10-14 截至 2018 年 12 月 31 日发行人投资性房地产明细表

单位：万元

房屋所有权权证号	房屋所有权人	房屋座落	用途	面积 (m²)	净值	核算方式	是否出租	是否抵押
苏 (2017) 沛县不动产权第 0013931 号	沛县新农村建设有限公司	沛县经济开发区沛公路北侧、汉润路东侧	工业	105673.34	24,447.98	成本法	是	是
苏 (2016) 沛县不动产权第 0000666 号	沛县中金置业投资有限公司	沛县经济开发区韩信路北侧	综合	8,156.74	3,971.61	成本法	是	是
沛房权证政字第 00045085 号-第 00045089 号、沛房权证政字第 00045066 号	沛县中金置业投资有限公司	沛县经济开发区樊吟路北侧盛世锦园小区商业楼	商业	13032.93	15,800.42	成本法	是	否
尚未办理房产证	沛县中金置业投资有限公司	金诚花园门面店	商业		236.33	成本法	是	否

(9) 固定资产

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人固定资产账面价值为 1,120.54 万元，主要为房屋建筑物和运输设备。

表 10-15 截至 2018 年 12 月 31 日发行人固定资产明细表

单位：万元

序号	项目	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
1	房屋及建筑物	638.39	197.10	-	441.29
2	运输设备	569.24	277.82	-	479.13
3	与生产经营有关的器具、家具	386.41	281.14	-	132.17
4	办公电子设备	149.74	106.16	-	67.94
合计		1,7443.79	862.22	-	1,120.54

2、负债结构分析

表 10-16 发行人 2016 年-2018 年主要负债结构

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	12,000.00	1.99%	10,000.00	2.81%	7,000.00	3.38%
应付票据	43,000.00	7.14%	35,750.00	10.06%	38,000.00	18.34%
应付账款	35,837.55	5.95%	13,559.21	3.82%	10,210.05	4.93%
预收款项	101,744.77	16.90%	62,650.30	17.63%	9,609.04	4.64%
应付职工薪酬	1.57	-	0.10	-	-	-
应交税费	6,363.44	1.06%	5,082.33	1.43%	4,633.00	2.24%
其他应付款	84,446.50	14.03%	57,865.48	16.28%	33,651.26	16.25%
一年内到期的非流动负债	21,700.00	3.61%	2,700.00	0.76%	2,700.00	1.30%
流动负债合计	305,093.82	50.69%	187,607.43	52.79%	105,803.35	51.08%
长期借款	196,775.00	32.69%	158,975.00	44.73%	89,675.00	43.29%
应付债券	94,240.00	15.66%	-	-	-	-
长期应付款	5,772.45	0.96%	8,809.36	2.48%	11,669.78	5.63%
非流动负债合计	296,787.45	49.31%	167,784.36	47.21%	101,344.78	48.92%
负债合计	601,881.27	100.00%	355,391.79	100.00%	207,148.13	100.00%

从负债构成上看，2016 年末至 2018 年末，发行人的流动负债分别为 105,803.35 万元、187,607.43 万元和 305,093.82 万元，占负债总额的比例分别为 51.08%、52.79%和 50.69%。发行人非流动负债分别为 101,344.78 万元、167,784.36 万元和 296,787.45 万元，占负债总额的比例分别为 48.92%、47.21%和 49.31%。

报告期内，发行人流动负债随业务规模的扩大而相应增长，流动负债占总负债的比例逐年降低，一定程度上缓解发行人经营的短期偿债压力。本期债券的发行将增加发行人的长期负债，进一步降低流动负债比例，优化发行人的债务结构，同时与发行人投资回收周期较长的特点匹配，更有效地满足发行人经营发展对长期资金的需求，有利于发行人的稳健经营。

（1）短期借款

报告期内，发行人短期借款分别为 7,000.00 万元、10,000.00 万元和 12,000.00 万元，报告期内无逾期未偿还短期借款情况。

表 10-17 截至 2018 年 12 月 31 日发行人短期借款明细表

单位：万元

贷款单位	贷款银行	借款余额	借款起始日	借款终止日	币种
江苏和鼎建设工程有限公司	浙商银行股份有限公司徐州分行	2,000.00	2018/11/29	2019/11/28	人民币
江苏和鼎建设工程有限公司	兴业银行股份有限公司徐州分行	2,000.00	2018/2/6	2019/2/5	人民币
徐州龙工场跨境电商有限公司	中国银行沛县支行	3,000.00	2018/9/27	2019/3/24	人民币
徐州龙工场跨境电商有限公司	中信银行徐州支行	2,000.00	2018/5/28	2019/5/27	人民币
徐州龙工场跨境电商有限公司	中信银行徐州支行	400.00	2018/9/28	2019/9/27	人民币
徐州龙工场跨境电商有限公司	中信银行徐州支行	1,300.00	2018/3/30	2019/3/29	人民币
徐州龙工场跨境电商有限公司	中信银行徐州支行	1,300.00	2018/8/22	2019/8/21	人民币
合计		12,000.00			

（2）应付票据

发行人 2016 年、2017 年及 2018 年应付票据金额分别为 38,000.00

万元、35,750.00 万元和 43,000.00 万元，占负债总额比例为 18.34%、10.06%和 7.14%，均为银行承兑汇票。

（3）应付账款

报告期内，公司应付账款分别为 10,210.05 万元、13,559.21 万元和 35,837.55 万元，占总负债的比例分别为 4.93%、3.82%和 5.95%。报告期内发行人业务规模迅速扩大，接受委托代建项目增多，导致相应的应付工程款逐年增加。

表 10-18 报告期内发行人应付账款按账龄分类明细表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
1 年以内（包括 1 年）	28,014.69	8,102.34	5,489.44
1-2 年（包括 2 年）	3,646.27	3,551.95	2,167.00
2-3 年（包括 3 年）	2,271.67	471.30	2,218.70
3-4 年（包括 4 年）	471.30	1,433.62	199.61
4-5 年（包括 5 年）	1,433.62	-	135.30
合计	35,837.55	13,559.21	10,210.05

（4）应交税费

报告期内，发行人应交税费分别为 4,633.00 万元、5,082.33 万元和 6,363.44 万元，主要为应交企业所得税。

表 10-19 报告期内发行人应交税费明细表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
增值税	4.25	71.60	290.23
企业所得税	6,342.16	5,002.76	4,342.74
个人所得税	0.23	0.82	0.03
城市维护建设税	7.53	3.58	
教育费附加	5.57	2.15	-
地方教育费附加	3.71	1.43	-
合计	6,363.44	5,082.33	4,633.00

(5) 其他应付款

报告期内，公司其他应付款分别为 33,651.26 万元、57,865.48 万元和 84,446.50 万元，占总负债的比例分别为 16.25%、16.28%和 14.03%。报告期内发行人其他应付款规模相对稳定，占总负债的比例呈下降的趋势，一定程度上减轻了发行人偿债压力。

表 10-20 报告期内发行人其他应付款按账龄分类明细表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
往来款	78,966.52	51,874.21	33,028.58
诚意金	334.88	670.28	622.68
保证金	5,145.10	5,321.00	-
合计	84,446.50	57,865.48	33,651.26

(6) 长期借款

报告期内，公司长期借款分别为 89,675.00 万元、158,975.00 万元和 196,775.00 万元，占总负债的比例分别为 43.29%、44.73%和 32.69%。发行人长期借款规模逐年递增，占总负债比例呈上升趋势。随着发行人业务规模的不断扩大，发行人债务规模随之扩大，长期借款比例占发行人负债规模递增可以在一定程度上降低发行人的短期偿债压力，同时与发行人所在行业回收周期长的特点相匹配。

表 10-21 发行人报告期长期借款明细

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
抵押借款	9,200.00	13,250.00	15,950.00
保证借款	98,450.00	72,000.00	-
质押借款	89,125.00	73,725.00	73,725.00

合计	196,775.00	158,975.00	89,675.00
----	------------	------------	-----------

表10-22 截至2018年12月31日发行人长期借款情况

单位：万元

序号	贷款单位	贷款机构	借款起始日	借款终止日	期末余额
1	沛县经济开发区发展有限公司	沛县徽银资产管理中心	2016-4-28	2021-3-21	28,725.00
2	沛县新农农村建设有限公司	沛县徽银资产管理中心	2016-4-14	2021-3-27	30,000.00
3	沛县新农农村建设有限公司	中国农业发展银行沛县支行	2015-8-19	2023-8-18	9,200.00
4	沛县新农农村建设有限公司	中国农业发展银行沛县支行	2017-2-15	2032-1-16	4,600.00
5	沛县新农农村建设有限公司	中国农业发展银行沛县支行	2017-7-21	2032-1-16	10,000.00
6	沛县新农农村建设有限公司	中国农业发展银行沛县支行	2017-9-30	2032-1-16	10,000.00
7	沛县新农农村建设有限公司	中国农业发展银行沛县支行	2017-12-11	2032-1-16	10,000.00
8	沛县新农农村建设有限公司	中国农业发展银行沛县支行	2017-11-29	2032-1-16	10,000.00
9	沛县新农农村建设有限公司	中国农业发展银行沛县支行	2017-8-31	2032-1-16	5,000.00
10	沛县新农农村建设有限公司	中国农业发展银行沛县支行	2017-4-14	2032-1-16	3,000.00
11	沛县新农农村建设有限公司	中国农业发展银行沛县支行	2018-6-28	2032-1-16	20,000.00
12	沛县新农农村建设有限公司	交通银行	2018-2-3	2021-12-31	11,850.00
13	沛县中金置业投资有限公司	沛县徽银资产管理中心	2016-3-31	2021-3-27	15,000.00
14	江苏和鼎建设工程有限公司	中信银行徐州分行	2018-1-10	2021-1-9	14,000.00
15	沛县龙城之润建设有限公司	中国农业发展银行沛县支行	2018-1-18	2033-1-17	15,400.00
	合计	--	--	--	196,775.00

(7) 一年内到期的长期借款

截至 2018 年末，发行人一年内到期的长期借款 21,700 万元，均为其子公司沛县新农农村建设有限公司、江苏和鼎建设工程有限公司和沛县龙城之润建设有限公司借款。

表10-23 截至2018年12月31日发行人一年内到期的长期借款情况

单位：万元

序号	贷款单位	贷款机构	借款起始日	借款终止日	期末余额
1	沛县新农农村建设有限公司	中国农业发展银行沛县支行	2015/8/19	2019/2/21	1,350.00
2	沛县新农农村建设有限公司	中国农业发展银行沛县支行	2015/8/19	2019/8/21	1,350.00
3	沛县新农农村建设有限公司	中国农业发展银行沛县支行	2017/2/15	2019/1/16	3,700.00
4	沛县新农农村建设有限公司	中国农业发展银行沛县支行	2017/2/15	2019/7/16	3,700.00
5	江苏和鼎建设工程有限公司	中信银行徐州分行	2018/1/10	2019/1/9	2,000.00
6	江苏和鼎建设工程有限公司	中信银行徐州分行	2018/1/10	2019/7/9	2,000.00
7	沛县龙城之润建设有限公司	中国农业发展银行沛县支行	2018/1/18	2019/1/17	3,800.00
8	沛县龙城之润建设有限公司	中国农业发展银行沛县支行	2018/1/18	2019/7/17	3,800.00
	合计	--	--	--	21,700.00

(8) 长期应付款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末发行人长期应付款余额分别为 11,669.78 万元、8,809.36 万元和 5,772.45 万元。系发行人 2015 年与中航国际租赁有限公司签订的污水管网租赁合同，合同期限 5 年，截至 2018 年末，未确认融资费用余额为 5,772.45 万元。

(9) 有息负债情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人有息债务总额为 330,487.45 万

元，占公司净资产的比例为 78.34%，占总资产的比例为 32.28%。公司有息债务包括短期借款、长期借款和长期应付款，整体规模较小。除此之外，发行人没有负担其他有息负债，面临的偿债压力相对较小。

表 10-24 截至 2018 年 12 月 31 日发行人有息负债情况统计

单位：万元

序号	债权人	借款类型	利率	借款起始日	借款终止日	期末余额	抵质押情况
1	沛县徽银资产管理中心	长期借款	5.63%	2016/4/28	2021/3/21	28,725.00	质押借款
2	沛县徽银资产管理中心	长期借款	5.63%	2016/4/14	2021/3/27	30,000.00	质押借款
3	沛县徽银资产管理中心	长期借款	5.63%	2016/3/31	2021/3/27	15,000.00	质押借款
4	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	5.94%	2015/8/19	2023/8/18	9,200.00	抵押、质押借款
5	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	4.90%	2017/2/15	2032/1/16	4,600.00	抵押、保证、质押借款
6	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	4.90%	2017/7/21	2032/1/16	10,000.00	抵押、保证、质押借款
7	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	4.90%	2017/9/30	2032/1/16	10,000.00	抵押、保证、质押借款
8	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	4.90%	2017/12/11	2032/1/16	10,000.00	抵押、保证、质押借款
9	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	4.90%	2017/11/29	2032/1/16	10,000.00	抵押、保证、质押借款
10	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	4.90%	2017/8/31	2032/1/16	5,000.00	抵押、保证、质押借款
11	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	4.90%	2017/4/14	2032/1/16	3,000.00	抵押、保证、质押借款
12	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	4.90%	2018/6/28	2032/1/16	20,000.00	抵押、保证、质押借款
13	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	4.90%	2018/1/18	2033/1/17	15,400.00	抵押借款
14	交通银行	长期借款	5.22%	2018/2/3	2021/12/31	11,850.00	抵押借款
15	中信银行徐州分行	长期借款	5.70%	2018/1/10	2021/1/9	14,000.00	担保借款

16	中国农业发展银行沛县支行	一年内到期的非流动负债	5.94%	2015/8/19	2019/2/21	1,350.00	抵押、质押借款
17	中国农业发展银行沛县支行	一年内到期的非流动负债	5.94%	2015/8/19	2019/8/21	1,350.00	抵押、质押借款
18	中国农业发展银行沛县支行	一年内到期的非流动负债	4.90%	2017/2/15	2019/1/16	3,700.00	抵押借款
19	中国农业发展银行沛县支行	一年内到期的非流动负债	4.90%	2017/2/15	2019/7/16	3,700.00	抵押借款
20	中信银行徐州分行	一年内到期的非流动负债	5.70%	2018/1/10	2019/1/9	2,000.00	保证借款
21	中信银行徐州分行	一年内到期的非流动负债	5.70%	2018/1/10	2019/7/9	2,000.00	保证借款
22	中国农业发展银行沛县支行	一年内到期的非流动负债	4.90%	2018/1/18	2019/1/17	3,800.00	抵押借款
23	中国农业发展银行沛县支行	一年内到期的非流动负债	4.90%	2018/1/18	2019/7/17	3,800.00	抵押借款
24	浙商银行股份有限公司徐州分行	短期借款	5.655%	2018/11/29	2019/11/28	2,000.00	保证借款
25	兴业银行股份有限公司徐州分行	短期借款	5.655%	2018/2/6	2019/2/5	2,000.00	保证借款
26	中国银行沛县支行	短期借款	提款日利率	2018/9/27	2019/3/24	3,000.00	质押、担保借款
27	中信银行徐州支行	短期借款	5.61%	2018/5/28	2019/5/27	2,000.00	担保借款
28	中信银行徐州支行	短期借款	提款日利率	2018/9/28	2019/9/27	400.00	担保借款
29	中信银行徐州支行	短期借款	提款日利率	2018/3/30	2019/3/29	1,300.00	担保借款
30	中信银行徐州支行	短期借款	提款日利率	2018/8/22	2019/8/21	1,300.00	担保借款
31	中航国际租赁有限公司	长期应付款	6.45%	-	-	5,772.45	
32	18 沛经 01	应付债券	6.20%	2018/10/24	2025/10/24	94,240.00	担保

合计					330,487.45	
----	--	--	--	--	------------	--

(10) 债务偿还压力测算

发行人债券存续期有息负债偿还压力测算，具体结果如下表所示：

表 10-25 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
有息负债当年偿付规模	3.37	2.72	4.63	7.03	8.82	6.77	4.56	2.66
其中：银行借款偿还规模	3.37	2.14	2.73	3.93	5.72	3.67	1.46	1.46
信托计划偿还规模（如有）	-	-	-	-	-	-	-	
已发行债券偿还规模（如有）	-	-	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	
其他债务偿还规模（如有）	-	0.58	-	-	-	-	-	
本期债券偿付规模	-	-		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20

(11) 担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，对合并范围内单位提供担保金额合计为 84,621.96 万元，对合并范围外单位外担保金额合计 15,000.00 万元，总计 99,621.96 万元，占发行人总资产规模的 9.73%。

表 10-26 发行人担保明细

单位：万元

序号	被担保单位	担保金额	是否为关联方
1	江苏和鼎建设工程有限公司	5,000.00	是

2	沛县经济开发区发展有限公司	18,471.96	是
3	沛县新农农村建设有限公司	20,000.00	是
4	江苏和鼎建设工程有限公司	20,000.00	是
5	沛县新农农村建设有限公司	11,850.00	是
6	徐州龙工场跨境电商有限公司	5,000.00	是
7	江苏和鼎建设工程有限公司	3,000.00	是
8	徐州龙工场跨境电商有限公司	1,300.00	是
9	沛县汉润农村土地流转经营有限公司	15,000.00	是
合计		99,621.96	

整体来看，发行人的资产负债结构较为合理，2016 年末至 2018 年末的资产负债率分别为 34.11%、46.49%和 58.79%，均处于较低水平，具有较强的偿付能力，为发行人未来的融资提供较强的支撑。

（二）营运能力分析

表 10-27 发行人 2016 年-2018 年主要营运指标

单位：万元

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
货币资金	110,479.50	68,360.00	45,897.43
应收账款	134,417.23	77,392.78	55,677.01
其他应收款	260,550.41	130,953.49	103,219.14
存货	393,550.85	432,427.14	349,091.89
资产总额	1,023,725.14	764,511.23	607,364.57
营业收入	191,731.65	159,942.07	58,018.34
营业成本	179,115.44	148,306.09	48,342.99
净利润	9,321.73	7,542.99	11,308.73
应收账款周转率（次）	1.81	2.40	1.48
存货周转率（次）	0.42	0.38	0.16
总资产周转率（次）	0.21	0.23	0.12

2016 年至 2018 年，发行人的存货周转率整体比较稳定，分别 0.16 次/年、0.38 次/年和 0.42 次/年，报告期内，公司存货周转率水平较低，

主要原因是基础设施的建设具有投资与回收周期长的特点，筹备环节、建设环节较多，工程周期较长。存货周转率较低的特点符合其从事的行业特点。

2016 年至 2018 年，发行人应收账款周转率分别为 1.48、2.40 和 1.81，呈现逐步降低趋势。随着公司业务规模不断扩大，应收委托代建工程款增加，公司产生一定规模的应收工程款，导致应收账款周转率逐年下降。

发行人近三年的总资产周转率分别为 0.12、0.23 和 0.21，整体水平不高，处于相对稳定的状态，主要由于公司资产规模增速较快、增幅较大所致。

（三）盈利能力分析

表 10-28 发行人 2016 年-2018 年主要盈利能力指标

单位：万元（除百分率外）

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
营业收入	191,731.65	159,942.07	58,018.34
营业成本	179,115.44	148,306.09	48,342.99
营业利润	10,832.34	1,918.47	4,636.31
利润总额	11,726.85	9,258.83	13,044.44
净利润	9,321.73	7,542.99	11,308.73
归属于母公司所有者的净利润	9,321.73	7,542.99	11,308.73
净利润率	4.86%	4.72%	19.49%
净资产收益率	2.24%	1.86%	3.35%
总资产收益率	1.04%	1.10%	2.26%

注：

1. 净利润率 = (净利润 / 营业收入) * 100%
2. 净资产收益率 = (净利润 / 平均所有者权益) * 100%
3. 总资产收益率 = (净利润 / 平均资产总额) * 100%

1、营业收入

报告期内，发行人分别实现主营业务收入 57,998.89 万元、159,880.74 万元和 191,170.97 万元。近三年主营业务的收入保持稳定增长，公司业务发展保持了较好的增长势头，2018 年主营业务收入较 2017 年增加 31,290.23 万元，主要系徐州龙工厂跨境电商有限公司贸易出口收入增加所致。发行人主营业务收入主要来源于工程项目代建和贸易出口。发行人是沛县开发区工程建设项目主体，受益于开发区发展进程的日益加快，发行人主营业务收入也保持良好发展态势。

表 10-29 报告期内发行人主营业务收入分类

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
商品销售	112,748.99	58.98%	98,009.56	61.28%	-	-
代建工程项目	59,402.26	31.07%	58,796.06	36.76%	53,283.22	91.87%
自有工程项目	1,418.02	0.74%	319.04	0.20%	2,750.00	4.74%
租赁	1,833.58	0.96%	970.74	0.61%	960.00	1.66%
房屋、车库销售	8,828.42	4.62%	1,785.34	1.12%	1,005.67	1.73%
销售土地	6,939.70	3.63%	-	-	-	-
合计	191,170.97	100%	159,880.74	100.00%	57,998.89	100.00%

2、营业成本

2016 年至 2018 年，公司主营业务成本分别为 48,324.41 万元、148,306.09 万元和 178,776.73 万元，变动趋势总体与主营业务收入相匹配，主要由工程项目建设成本和商品销售成本构成。

表 10-30 2016 年-2018 年发行人主营业务成本分类

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
商品销售	111,780.51	62.53%	96,806.33	65.27%		
代建工程项目	49,897.90	27.91%	49,388.69	33.30%	44,683.18	92.47%
自有工程项目	668.74	0.37%	297.11	0.20%	2,530.25	5.24%
租赁	2,420.87	1.35%	332.13	0.22%	272.91	0.56%
房屋、车库销售	5,992.83	3.35%	1,481.83	1.00%	838.06	1.73%
土地销售	8,015.88	4.48%	-	-	-	-
合计	178,776.73	100.00%	148,306.09	100.00%	48,324.41	100.00%

3、净利润及营业外收入

报告期内，发行人分别实现净利润为 11,308.73 万元、7,542.99 万元 9,321.73 万元，其中归属母公司所有者的净利润 11,308.73 万元、7,542.99 万元和 9,321.73 万元，发行人三年平均净利润为 9,391.15 万元。发行人最近三年净利润存在波动，主要系发行人贸易业务板块 2017 年纳入合并范围，业务处于起步期，前期资金支出较大，影响公司的净利润水平。

发行人获利能力整体较好，近三年的净利润率分别为 19.49%、4.72%和 4.88%，2017 年和 2018 年净利率较 2016 年下降较大，主要系，2017 年起发行人新增贸易收入，且收入规模较大，净利率水平较低，综合拉低发行人整体净利率水平。

2016 年至 2018 年，发行人净资产收益率分别为 3.35%、1.86%和 2.24%，盈利能力符合行业发展水平；总资产收益率分别为 2.26%、

1.10%和 1.04%，与发行人从事的工程建设的项目投资高，资产规模大，总资产收益率较低的特点相符。未来，随着沛县开发区经济的进一步发展，发行人经营规模将得到进一步扩大，主营业务的盈利能力亦进一步提升，相应收益来源稳定可靠，利润水平进一步提高。

表10-31 报告期内发行人收入来源

单位：万元（除比率外）

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
主营收入	191,170.97	159,880.74	57,998.89
政府补助	8,501.32	7,373.77	8,500.00
主营收入/（主营收入+政府补助）	95.74%	95.59%	87.22%

报告期内，发行人收到的政府补助收入分别为 8,500.00 万元、7,373.77 万元和 8501.32 万元，主营收入占主营收入与政府补助之和的比例分别为 87.22%、95.59%和 95.74%。

总体来看，发行人近年来利润总额和净利润状况良好，净利润率和资产收益率维持行业合理水平，体现了发行人良好的盈利能力。

（四）偿债能力分析

表10-32 2016年-2018年发行人主要偿债能力指标

单位：万元（除比率外）

项目	2018 年/末	2017 年度/末	2016 年度/末
资产总额	1,023,725.14	764,511.23	607,364.57
负债总额	601,881.27	355,391.79	207,148.13
流动比率	3.07	3.90	5.43
速动比率	1.78	1.60	2.13
扣除预收账款后的速动比率	2.66	2.40	2.34
资产负债率	58.79%	46.49%	34.11%
利息保障倍数	1.26	1.06	2.35

从短期偿债能力来看，截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，

发行人的流动比率分别为 5.43、3.90 和 3.07，速动比率分别为 2.13、1.60 和 1.78。截至报告期末，发行人流动资产对流动负债覆盖良好，短期债务偿还有所保障。

从长期偿债能力来看，截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人的资产负债率分别为 34.11%、46.49%和 58.79%，呈上升的趋势。总体而言，发行人的资产负债率保持在较低水平。

2016 年至 2018 年，发行人利息保障倍数分别为 2.35、1.06 和 1.26。报告期内，随着发行人业务规模的不断扩大，债务规模随之增加，导致利息保障倍数波动下降，仍处于比较合理水平。由于发行人所属行业的特点，未来几年前期投入将产生收益，能够为每年的本息支付提供有效的保障。

总体来看，发行人负债水平相对较低，财务结构良好，债务偿付能力较强，具有较强的抗风险能力。

（五）现金流量分析

表 10-33 2016 年~2018 年发行人现金流量指标

单位：万元

项目		2018 年	2017 年	2016 年度
经营活动现金流量	经营现金流入	222,983.91	136,245.82	48,634.94
	经营现金流出	305,956.22	164,309.35	187,245.32
	净流量	-82,972.31	-29,295.98	-138,610.39
投资活动现金流量	投资现金流入	4,864.11	-	-
	投资现金流出	17,025.45	9,146.63	17,933.26
	净流量	-12,161.33	- 9,146.63	-17,933.26
筹资活动现金流量	筹资现金流入	199,990.00	117,000.00	205,025.00
	筹资现金流出	67,986.86	56,844.82	51,685.43

	净流量	132,003.14	60,155.18	153,339.57
现金及现金等价物净增加值		36,869.50	21,712.56	-3,204.08

2016 年至 2018 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -138,610.39 万元、-29,295.98 万元和 -82,972.31 万元，经营活动产生的现金净流量为负数，主要系公司业务本身性质所致，接受委托代建工程项目前期需要支付大量的工程款，回款进度与支付与经营相关的款项时间上不一致，随着公司业务规模不断扩大，经营活动产生的现金流出大幅增加，导致当年经营活动产生的现金流量净额为负值且逐年下降。随着公司承建项目相继竣工验收，公司经营活动的现金流入将不断增加。

2016 年至 2018 年，发行人通过投资活动产生的现金流净额分别为 -17,933.26 万元、-9,146.63 万元和 -12,161.33 万元，投资活动产生的净现金流呈流出状态。投资活动现金流出主要系发行人对联营企业徐州龙工场跨境电商有限公司、沛县大唐有机农业有限公司、沛县汉润农村土地流转经营有限公司，合伙企业沛县徽银资产管理中心（有限合伙）进行投资所致。

2016 年至 2018 年，发行人筹资活动产生的现金流净额分别为 153,339.57 万元、60,155.18 万元和 132,003.14 万元。报告期内发行人通过银行贷款等方式进行项目融资，增加了发行人的筹资活动现金流入，有效补充了发行人项目建设的资金缺口。

综上所述，发行人现金管理能力强，具有较强的外部融资能力，可以支持公司到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

三、关联方和关联交易情况

（一）关联方关系

1、控股股东、实际控制人

实际控制人名称	持股比例	表决权比例
江苏沛县经济开发区管理委员会	100.00%	100.00%

2、其他关联方及关联关系

（1）本公司的子公司和联营企业

1) 本公司子公司情况详见第八节之“五、发行人与下属公司（企业）的投资关系”。上述公司因本公司对其存在投资，从而构成本公司的关联方。

2) 本公司的联营企业

序号	企业名称	主要经营地	业务性质	持股比例（%）	会计处理方法
1	江苏宜沛工业园投资开发有限公司	江苏沛县	投资	40.00	权益法
2	沛县汉润农村土地流转经营有限公司	江苏沛县	土地流转	25.00	权益法
3	沛县大唐有机农业有限公司	江苏沛县	有机农业	20.00	权益法

（2）本公司的管理人员

根据《企业会计准则第 36 号—关联方披露》，管理人员包括本公司董事、监事和高级管理人员。本公司董事、监事和高级管理人员的情况详见第八节“七、发行人董事、监事和高级管理人员”。

（3）关联交易事项

1) 关联方担保

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对关联方（含子公司）单位提供担保金额合计为 99,621.96 万元，占发行人总资产资产规模的 9.73%。

序号	被担保单位	担保金额	是否为关联方
1	江苏和鼎建设工程有限公司	5,000.00	是
2	沛县经济开发区发展有限公司	18,471.96	是
3	沛县新农农村建设有限公司	20,000.00	是
4	江苏和鼎建设工程有限公司	20,000.00	是
5	沛县新农农村建设有限公司	11,850.00	是
6	徐州龙工场跨境电商有限公司	5,000.00	是
7	江苏和鼎建设工程有限公司	3,000.00	是
8	徐州龙工场跨境电商有限公司	1,300.00	是
9	沛县汉润农村土地流转经营有限公司	15,000.00	是
合计		99,621.96	

2) 关联方往来余额

① 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
应收账款	江苏沛县经济开发区管理委员会	110,582.49	69,797.52	55,427.01
其他应收款	江苏沛县经济开发区管理委员会	176,795.85	73,726.32	-

② 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
其他应付款	江苏宜沛工业园投资开发有限公司	2,770.00	3,170.00	3,170.00

项目名称	关联方	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
其他应付款	沛县汉润农村土地流转经营有限公司	12,580.59	12,700.24	14,340.35

四、发行人资产受限情况

截至 2018 年末，发行人受限资产账面净值为 159,400.17 万元，占发行人总资产的 15.57%。受限制的主要是公司银行承兑汇票保证金以及银行借款抵押的土地使用权、房产、定期存单。

表 10-34 截至 2018 年 12 月 31 日发行人资产受限情况

项目	期末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	41,000.00	银行承兑汇票保证金、用于质押的定期存单
存货	90,342.91	部分土地使用权抵押
投资性房地产	28,057.26	投资性房地产抵押
合计	159,400.17	-

五、发行人 2016 年-2018 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

六、发行人 2016 年-2018 年经审计的合并利润及利润分配表（见附表三）

七、发行人 2016 年-2018 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条已发行尚未兑付的债券

一、债券

发行人拥有 1 笔已发行尚未兑付的企业债券，债券名称为“18 沛经 01”，规模 9.5 亿元，债券期限 7 年，2018 年 10 月 24 日-2025 年 10 月 24 日，利率 6.20%，由江苏省信用再担保集团有限公司提供担保，截至 2018 年 12 月 31 日，应付债券余额 9.424 亿元。

二、银行借款、融资租赁等情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人有息负债合计 330,487.45 万元，其中银行借款 230,475.00 万元，企业债券 94,240.00 万元，融资租赁 5,772.45 万元。银行借款、融资租赁具体情况如下：

单位：万元

序号	债权人	借款类型	利率	借款起始日	借款终止日	期末余额	抵质押情况
1	沛县徽银资产管理中心	长期借款	5.63%	2016/4/28	2021/3/21	28,725.00	质押借款
2	沛县徽银资产管理中心	长期借款	5.63%	2016/4/14	2021/3/27	30,000.00	质押借款
3	沛县徽银资产管理中心	长期借款	5.63%	2016/3/31	2021/3/27	15,000.00	质押借款
4	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	5.94%	2015/8/19	2023/8/18	9,200.00	抵押、质押借款
5	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	4.90%	2017/2/15	2032/1/16	4,600.00	抵押、保证、质押借款
6	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	4.90%	2017/7/21	2032/1/16	10,000.00	抵押、保证、质押借款
7	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	4.90%	2017/9/30	2032/1/16	10,000.00	抵押、保证、质押借款

8	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	4.90%	2017/12/11	2032/1/16	10,000.00	抵押、保证、质押借款
9	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	4.90%	2017/11/29	2032/1/16	10,000.00	抵押、保证、质押借款
10	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	4.90%	2017/8/31	2032/1/16	5,000.00	抵押、保证、质押借款
11	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	4.90%	2017/4/14	2032/1/16	3,000.00	抵押、保证、质押借款
12	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	4.90%	2018/6/28	2032/1/16	20,000.00	抵押、保证、质押借款
13	中国农业发展银行沛县支行	长期借款	4.90%	2018/1/18	2033/1/17	15,400.00	抵押借款
14	交通银行	长期借款	5.22%	2018/2/3	2021/12/31	11,850.00	抵押借款
15	中信银行徐州分行	长期借款	5.70%	2018/1/10	2021/1/9	14,000.00	担保借款
16	中国农业发展银行沛县支行	一年内到期的非流动负债	5.94%	2015/8/19	2019/2/21	1,350.00	抵押、质押借款
17	中国农业发展银行沛县支行	一年内到期的非流动负债	5.94%	2015/8/19	2019/8/21	1,350.00	抵押、质押借款
18	中国农业发展银行沛县支行	一年内到期的非流动负债	4.90%	2017/2/15	2019/1/16	3,700.00	抵押借款
19	中国农业发展银行沛县支行	一年内到期的非流动负债	4.90%	2017/2/15	2019/7/16	3,700.00	抵押借款
20	中信银行徐州分行	一年内到期的非流动负债	5.70%	2018/1/10	2019/1/9	2,000.00	保证借款
21	中信银行徐州分行	一年内到期的非流动负债	5.70%	2018/1/10	2019/7/9	2,000.00	保证借款
22	中国农业发展银行沛县支行	一年内到期的非流动负债	4.90%	2018/1/18	2019/1/17	3,800.00	抵押借款
23	中国农业发展银行沛县支行	一年内到期的非流动负债	4.90%	2018/1/18	2019/7/17	3,800.00	抵押借款
24	浙商银行股份有限公司徐州分行	短期借款	5.655%	2018/11/29	2019/11/28	2,000.00	保证借款
25	兴业银行股份有限公司徐州分行	短期借款	5.655%	2018/2/6	2019/2/5	2,000.00	保证借款
26	中国银行沛县支行	短期借款	提款日利率	2018/9/27	2019/3/24	3,000.00	质押、担保借款

27	中信银行徐州支行	短期借款	5.61%	2018/5/28	2019/5/27	2,000.00	担保借款
28	中信银行徐州支行	短期借款	提款日 利率	2018/9/28	2019/9/27	400.00	担保借款
29	中信银行徐州支行	短期借款	提款日 利率	2018/3/30	2019/3/29	1,300.00	担保借款
30	中信银行徐州支行	短期借款	提款日 利率	2018/8/22	2019/8/21	1,300.00	担保借款
31	中航国际租赁有限公司	长期应付款	6.45%	2015/6/30	2020/6/30	5,772.45	
合计						236,247.45	

第十二条募集资金用途

本期债券发行规模为 6 亿元，其中 0.5 亿元用于沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造项目，5.5 亿元用于补充公司运营资金。

本期债券募集资金使用情况如下表所示：

表 12-1 募集资金投向明细表

单位：万元

序号	募集资金用途	项目总投资额	募集资金使用额	占项目总投资额的比例
1	沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造项目	150,221.00	5,000.00	3.33%
2	补充公司运营资金		55,000.00	
	合计		60,000.00	

一、募投项目建设背景

2013 年 6 月 26 日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，研究部署加快棚户区改造，促进经济发展和民生改善。2013 年 7 月 4 日国务院出台了《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）。2013 年 7 月 23 日，住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部、国土资源部、农业部、国家林业局联合召开全国棚户区改造工作电视电话会议，全面部署 2013-2017 年棚户区改造及相关工作。2013 年 9 月，国家发改委发布了《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），《通知》要求“充分发挥企业债券融资对棚户区改造的支持作用，引导更多社会资金参与棚户区改造；鼓励有条件的市、县政府对棚户区

改造项目给予债券贴息”。2014 年 5 月 13 日，国家发改委发布了《国家发展改革委办公厅关于创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》（发改办财金[2014]1047 号），《通知》要求：“适当放宽企业债券发行条件，支持国有大中型企业发债用于棚户区改造”。2014 年 7 月 21 日，国务院办公厅出台了《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号），《通知》要求：“加大金融支持力度，进一步发挥开发性金融作用。鼓励商业银行等金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，积极支持符合信贷条件的棚户区改造项目。推进债券创新，支持承担棚户区改造项目的企业发行债券，优化棚户区改造债券品种方案设计，研究推出棚户区改造项目收益债券；通过投资补助、贷款贴息等多种方式，吸引社会资金，参与投资和运营棚户区改造项目，在市场准入和扶持政策方面对各类投资主体同等对待。支持金融机构创新金融产品和服务，研究建立完善多层次、多元化的棚户区改造融资体系”。2015 年 12 月，中央城市工作会议提出：加快棚户区和危房改造，有序推进老旧小区综合整治，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。

棚户区改造是促进社会和谐、走中国特色城镇化道路的客观需要，是落实科学发展观，坚持以人为本，树立全面、协调、可持续发展观，促进经济社会和人的全面发展，统筹城乡发展、统筹区域发展、统筹经济社会发展、统筹人与自然和谐发展、统筹国内发展和对外开

放的需要，是解决低收入居民住房困难问题、改善居住环境、拉动内需的需要，也是广大人民群众的要求。

沛县地处江苏省西北部，是全国百强县之一，随着城市建设速度的加快，城区（包括老城区和经济技术开发区）分布着较多的棚户区（含城中村），棚户片区房屋密度大、布局杂乱，多为 80 年代初期建设，以一至二层的建筑为主。房屋质量差、较为破旧；家庭缺乏卫生设施，生活极不方便；道路狭窄，无消防通道，基础设施不齐全；绿化少，环境脏乱差，居民居住条件和环境状况急需改善。

沛县县政府十分重视棚户区改造工作，根据江苏省住房和城乡建设厅《关于沛县 2016-2017 年棚户区（危旧房）改造项目计划的确认函》，沛县开发区辖区内侯楼、四堡、董庄、许塘坊、许阁、苗林、铁西等 7 个地块棚户区（危旧房）改造项目已纳入江苏省和沛县 2016-2017 年棚户区（危旧房）改造计划，共涉及征收居民 5817 户、征收面积 109.86 万平方米。

为加快棚户区改造步伐，完成安置房建设目标任务，发行人名下全资子公司沛县中金置业投资有限公司拟在沛县经济开发区南环路北侧、西环路东侧地块内建设安置小区，实施沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造项目。本项目安置小区建成后以优惠价格出售给被征收居民，解决被征收居民的居住条件，提升居民生活品质。项目的实施建设对于改善中低收入居民住房条件、保障沛县经济开发区民生具有十分重要的意义。

二、募投项目建设必要性

加快棚户区改造是落实宏观政策的务实举措，是改善城市面貌、加快城市化进程、调整城市产业布局、促进经济发展和社会进步的必然要求，更是改善民生，解决人民群众实际困难，构建和谐社会的真实体现。

1、解决低收入家庭住房问题的需要

沛县经济开发区创建于 2001 年 12 月，是江苏省政府批准的省级开发区，规划总面积 70 平方公里，目前已入驻企业 300 余家（规模以上企业 150 余家），初步形成了铝加工、煤盐化工、农产品加工三大工业主导产业，是沛县经济和社会发展的主要平台和增长极。

随着沛县经济开发区社会经济的快速发展，城镇化进程日益加快，在开发区内分布的自然村随之转变为城市建设中的城中村。这些房屋建设标准低，大多破旧，又缺乏完备的供电、给排水、电信等基础设施，电线随意拉扯、污水横流，安全隐患较大，环境脏乱差，逐步形成了现在的棚户区。

目前国家高度重视城市危旧房和棚户区改造，特别关心解决低收入群众的保障性住房问题。这是顺民意、惠民生，扩内需、促发展，一举多得的重大民生工程。因此沛县有必要抓住当前机遇，充分利用国家有关政策，加快棚户区改造。通过建设安置房，将棚户区居民集中安置，使这些无法依靠自身力量解决住房困难的群众生活环境和居住条件得以改善。本项目是惠及百姓的德政工程和民心工程，是解决低收入家庭住房问题的需要。

2、改善人居环境、促进沛城区城市发展的需要

棚户区是城市肌体上的一片“伤疤”，在城市不断发展和建设过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。通过改造棚户区，使得城市中一些脏、乱、差的卫生死角得到治理，不仅能有效改善人居环境，提升城市品位，还能提升城市服务功能，优化投资环境、拓展城市的发展空间。更重要的是，其真正受益的是生活在此的每一位老百姓，是实现百姓安居乐业的民生工程，促进了人与社会环境的和谐发展。

本项目建设安置房，对棚户区居民进行集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是安置小区基础设施十分完备，水、电、燃气、卫生等一系列市政设施均一步到位；二是安置小区内设有商业等完善的配套生活设施；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面全面提升居住品质。区别于以营利为目的商品房，群众安置采用产权调换的形式，不会因住房条件改善而提高价格，使群众真正享受到城市建设的“实惠”。

棚户区的改造不仅是单纯意义上的物质再生，更是涵盖经济复兴、社区重构、文化重建的社会再生。沛县现存棚户区体量大，加快棚户区改造对于改变和提升沛县城市面貌具有重要意义，是改善人居环境、提高生活质量，促进城市更好发展的需要。

3、加强土地集约利用的需要

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况

如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。

由于历史原因，沛县经济开发区内目前分布的棚户区在土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。通过改造棚户区，将充分挖掘原有建设用地潜力，促进存量土地的有效利用，实现有限土地资源的“再生”利用，节约了宝贵的土地资源，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，有利于政府更好地规划建设城市，为开发区可持续发展提供必要的用地保障。

4、扩大内需、促进经济发展的需要

2013 年 7 月 3 日召开的国务院常务会议提出，集中有限的资金用于稳增长、调结构、惠民生的重点领域和关键环节，加大对棚户区改造、节能环保、公共服务业、城市基础设施和促进消费等方面的投入。棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程，能够有效拉动投资和消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，让更多困难群众住进新居，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

本项目建设安置房，能够直接拉动钢铁、水泥等建材内需，并推动供水、供电、供气、交通和其他基础设施的加快建设，进而衍生出

巨大的投资市场。项目实施对拉动内需、促进当地社会经济发展、保增长保民生具有重要的意义。

三、募集资金投资项目概况

（一）沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造项目

1、项目审批情况

该项目已纳入江苏省关于沛县 2016-2017 年棚户区（危旧房）改造规划工程的建设，不存在强拆、强建等违规情况。

该项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

表 12-2 汉祥家园棚户区改造项目审批情况

批文名称	批复/审核机关	文号	取得时间
《关于沛县中金置业投资有限公司建设沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造项目备案的通知》	沛县发展改革与经济委员会	沛发改审发[2016]339 号	2016 年 12 月 26 日
《关于对沛县中金置业投资有限公司沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造项目环境影响报告表的审批意见》	沛县环境保护局	沛环审[2017]7 号	2017 年 1 月 25 日
《关于汉祥家园棚户区改造项目节能评估报告书审查的批复》	沛县发展改革与经济委员会	沛发改能审[2017]3 号	2017 年 2 月 13 日
《建设用地规划许可证》	沛县规划局	选字第 320322201700002 号	2017 年 3 月 9 日
《徐州市社会稳定风险评估评审报告表》	江苏沛县经济开发区管理委员会	-	2017 年 1 月 24 日
《省住房城乡建设厅关于确认 2017 年沛县汉祥家园棚户区（危旧房）改造工程项目的函》	江苏省住房和城乡建设厅	-	2017 年 3 月 3 日

该项目涉及的三块土地均通过招拍挂程序获取，已缴纳土地出让金并办妥土地证，土地证编号分别为苏（2016）沛县不动产权第 0000418 号、苏（2016）沛县不动产权第 0000404 号和苏（2017）沛县不动产权第 0000726 号。

2、项目建设主体

该项目建设主体为发行人全资子公司沛县中金置业投资有限公司。

3、拆迁安置情况

该项目共征收铁西地块 2,374 户，征收面积 487,150 m²，建设安置房 2,500 套，建筑面积 316,061.00 m²，其中住宅建筑面积 244,722 m²。铁西地块棚户区是沛县经济开发区老旧棚户中心区，居住条件一般，建筑密度大，由于历史原因和居民居住习惯，棚户区人均建筑面积大，存在大量的闲置居民住房。结合现在小区居住的实际情况，本次安置设置合理的人均居住面积，减少不必要的资金投入，实现集约式土地运用，导致安置建筑面积少于征收面积。计划购置安置住房的约 2,000 户，该项目用于定向安置上述被征收居民，被征收居民用补偿款以优惠价购置本项目安置小区用房。

该项目采用市场评估价货币化征收，异地安置于沛县开发区辖区内的汉祥家园小区。经初步调查，计划购置安置住房的约 2,000 户，被征收居民用征收补偿款以优惠价购置本项目安置小区用房。剩余

374 户被征收户涉及 1,500 名被拆迁居民拟以补偿款购买李园地块安置小区或选择其他置业途径。由于子女分户要求及其他原因，部分被拆迁户要求增加产权购置后的房屋套数，本项目拟在要求产权购置拆迁户数（2,000 户）的基础上增加 20%~30% 的房屋套数，取其平均，本次安置房建设住宅 2,500 套，全部由铁西地块的拆迁户进行购置。如果出现剩余，依然以安置房销售价格卖给其他地块的拆迁户。

该安置房小区不同于普通商品房项目，土地价格和住宅销售价格低于普通商品房，为列入省级棚户区改造规划项目，纳入年度目标进行责任考核。

4、项目建设内容及规模

本项目拟在沛县 2015-35G、2016-47G 、2016-05G 地块内建设安置小区，解决被拆迁居民的安置问题。三块用地均位于沛县经济开发区南环路北侧、西环路东侧。安置小区总用地面积 120,076.00 m²（约 180.11 亩），总建筑面积 316,061.00 m²，其中地上建筑面积 274,088.00 m²，包括住宅 244,722.00 m²、公共配套 5,296.00 m²、商业配套 24,070.00 m²；地下建筑面积 41,973.00 m²，主要为地下车库。项目规划机动车停车位 2,500 辆，规划居住户数 2,500 户，规划居住人口 8,000 人。

商业配套 24,070.00 m² 占总建筑面积 316,061.00 m² 的 7.62%，满足沛县商住用地的标准及商业面积不超过总建筑面积的 12% 的要求，待项目完工后可以对外出售。

5、项目总投资与资金来源

项目总投资 150,221.00 万元（其中建设投资 140,221.00 万元，建设期利息 10,000.00 万元），其中拟使用债券募集资金 100,000.00 万元，占项目总投资的比列为 66.57%，未超过 70%，本期债券募集资金 60,000.00 万元,0.5 亿元用于募投项目，5.5 亿元用于补充公司运营资金，剩余 50,221.00 万元由公司自筹。

6、项目进度

项目前期审批手续已经办理完毕，相关地块已缴纳土地出让金并办理土地证，于 2017 年 8 月取得《建筑工程施工许可证》（编号：32032201708310101）。项目分两期建设，其中一期工程规划建设规模 13.35 万平方米，建设 1080 套安置房，2017 年 9 月开工。

截止 5 月底，一期工程主要建筑楼宇已经封顶，正在实施外立面、道路、线路、管网等基础辅助工程建设，预计 2019 年底一期工程可以完工交付；二期工程已经完成勘探设计，正在进行地基施工。累计投资 7.5 亿元左右，占总投资的 50%，完成总工程进度 60%左右。

7、项目经济效益分析

本项目建设后未来的收入来源主要包括安置房住宅销售收入、商业用房销售收入、地下车位销售收入和政府补贴收入。

根据甲级资质的徐州市工程咨询中心编制的《沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造项目可行性研究报告》，该项目建设期为二年，预计从 2019 年开始实现销售，根据 2016 年沛县同地段住宅小区商品房销售价格均价、安置房销售均价、商业用房（主要是底商物业）销售价格均价以及车库销售价格均价，同时辅以未来价格的走势预测，预

计项目自身实现收入 154,642.12 万元,政府补贴收入 10,000.00 万元,扣减运营成本、增值税税金及附加和所得税后净收入为 162,752.51 万元。其中安置房部分销售均价 4,600.00 元/m² (244,722.00 m²), 具体价格将依据楼层、户型区别在价格区间内微调, 预计实现销售收入 112,572.12 万元; 商业用房销售均价 10,000.00 元/m²(24,070.00 m²), 预计实现销售收入 24,070.00 万元; 地下停车位销售均价 80,000.00 元/个 (2,250 个), 预计实现车位销售收入 18,000.00 万元。销售收入合计为 154,642.12 万元。

该项目自身产生的现金流, 预计可产生不低于 154,642.12 万元的资金回流, 同时政府 2019 年、2020 年分别给予项目每年 5,000.00 万元补助, 能够完全覆盖项目投入且有盈余。

根据《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》(财综[2014]14 号), 江苏省财政厅及江苏省住房和城乡建设厅《关于下达 2014 年度中央财政城镇保障性安居工程专项资金和省级保障性住房建设引导资金的通知》(苏财建[2014]81 号), 江苏省财政厅、江苏省住房和城乡建设厅《关于下达 2015 年度中央财政城镇保障性安居工程专项资金的通知》(苏财综[2015]50 号), 江苏省财政厅、江苏省住房和城乡建设厅《江苏省财政厅 江苏省住房和城乡建设厅关于下达 2016 年度中央财政城镇保障性安居工程专项资金的通知》(苏财综[2016]52 号), 江苏省财政厅、江苏省住房和城乡建设厅《江苏省财政厅 江苏省住房和城乡建设厅关于下达 2016 年省级保障性住房建设引导资金的通知》(苏财综[2016]58 号), 预计该项目未来收

到不少于 2,500 万元的中央财政城镇保障性安居工程专项资金（按照 1 万元/套补贴标准）。

8、项目盈利性分析

本项目安置房建设地块位于沛县经济开发区南环路北侧、西环路东侧，地块周边楼盘主要有：龙城国际、城投汉邦广场、帝都大厦、香江花城、剑桥府邸、汉爵御园、龙源观邸、汉城国际花苑、爱伦堡、帝王大厦等。

根据对本项目地块周边在售商品房楼盘的市场调查，住宅售价为 5000 元/平方米左右，商铺售价为 12000 元/平方米左右，地下车位售价为 8-10 万元。

根据从沛县房管局成交备案信息和沛县便民网房产查询到，今年以来沛县房价走高，沛县商品房面积去化周期为 8.31 月，其中住宅面积去化周期仅为 6.37 月。沛县未来一段时间房地产价格有走高的趋势，项目周边近期成交均价超过 5,000 元/平方米；周边楼盘商铺均价均在 10,000 元/平方米；地下停车位与住宅同时销售，参考周边楼盘车位价格在 8 万-10 万元/个。结合项目实际，并咨询当地相关政府部门，确定本项目运营期住宅销售价格按 4600 元/平方米估算（比周边商品房价格约低 5%-10%）；商铺的销售价格按 10000 元/平方米估算；地下车位的平均销售价格按 8 万元/个估算。

表 12-3 沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造项目盈利预测表

单位：万元

年份	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

住宅销售收入			22,514.42	22,514.42	22,514.42	22,514.42	22,514.42	112,572.12
商业销售收入			4,814.00	4,814.00	4,814.00	4,814.00	4,814.00	24,070.00
地下停车位销售收入			3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	18,000.00
财政补贴收入			5,000.00	5,000.00				10,000.00
项目总销售收入			35,928.42	35,928.42	30,928.42	30,928.42	30,928.42	164,642.12
减：增值税金及附加								343.19
总成本费用	70,110.00	70,110.00	5,309.28	4,309.28	3,309.28	2,309.28	1,309.28	156,767.38
其中：经营成本			309.28	309.28	309.28	309.28	309.28	1,546.42
长期贷款利息			5,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00	15,000.00
利润总额	-70,110.00	-70,110.00	27,619.14	28,619.14	29,619.14	30,619.14	31,275.95	7,531.56
减：所得税								1,882.89
净利润								5,648.67

该项目总投资 150,221.00 万元，建成后将于 2019-2023 年取得收入 164,642.12 万元，利润总额为 7,531.56 万元，净利润为 5,648.67 万元。

三、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

项目建设主体将严格按照募集说明书承诺的募集资金投向和投资比例安排使用募集资金，实行专款专用。项目建设主体在使用募集资金时，将履行申请和审批手续，根据募投项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分期投入到各项目中。监管银行将定期对募集资金的使用状况进行核查监督，确保募集资金专项用于募投项目。

（二）募集资金管理制度

为保证本期债券募集资金专款专用，发行人已制定了完善的资金管理制度，实行专用账户存储制度。发行人已与上海浦东发展银行股份有限公司徐州分行签订了《2017 年沛县经济开发区发展有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》，本期债券募集资金将严格按照本募集说明书承诺的用途安排使用，做到专款专用。

在使用过程中，项目建设主体将制定合理的资金使用计划，由偿付工作小组对资金集中管理，合理调配，由公司财务部负责专项支付、记账，根据募集说明书披露的项目和进度使用发债资金，保证专款专用，充分发挥募集资金的作用。同时，加强风险控制管理，偿付工作小组对募集资金的支付、使用情况进行详细的记录，并定期与财务部对账，定期对资金使用进行内部审计，确保资金的有效运用并提高资金使用效率，为债券还本付息提供充足的资金保证。

（三）发行人相关承诺

发行人已出具承诺将本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券；承诺按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情况）等；承诺变更募集资金用途需通过股东审议以及债券持有人会议审议通过。

第十三条 偿债保障措施

沛县经济开发区发展有限公司是本期债券的法定偿债人，主要偿债保障措施为本期债券募投项目产生的收入和发行人的经营收益。发行人将以良好的经营业绩为本期债券还本付息创造良好的条件，同时采取相应措施来保障债券持有人的合法权益。

一、发行人良好的经营状况和较强的自身偿付能力是本期债券按期偿付的有力支撑

近年来，发行人经营状况良好。公司营业收入主要来源于工程项目建设业务。2016 年-2018 年实现净利润分别为 11,308.73 万元、7,542.99 万元和 9,321.73 万元，三年平均净利润为 9,391.15 万元，足以覆盖本期债券一年的利息。随着沛县经济开发区快速发展，发行人业务规模将进一步扩大，盈利能力持续增强。

从短期偿债能力来看，截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人的流动比率分别为 5.43、3.90 和 3.07，速动比率分别为 2.13、1.60 和 1.78。报告期内，发行人流动比率、速冻比例逐年上升，短期偿债能力有所增强。截至报告期末，发行人流动资产对流动负债覆盖良好，短期债务偿还有所保障。

总体来看，发行人负债水平相对较低，财务结构良好，债务偿付能力较强，具有较强的抗风险能力，可以为本期债券的偿付提供有力的支撑。

二、本期债券募投项目收益测算

表 13-1 沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造项目收益测算表

单位：万元

年份	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
住宅销售收入			22,514.42	22,514.42	22,514.42	22,514.42	22,514.42	112,572.12
商业销售收入			4,814.00	4,814.00	4,814.00	4,814.00	4,814.00	24,070.00
地下停车位销售收入			3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	18,000.00
财政补贴收入			5,000.00	5,000.00				10,000.00
项目总销售收入			35,928.42	35,928.42	30,928.42	30,928.42	30,928.42	164,642.12
减：增值税金及附加								343.19
总成本费用	70,110.00	70,110.00	5,309.28	4,309.28	3,309.28	2,309.28	1,309.28	156,767.38
其中：经营成本			309.28	309.28	309.28	309.28	309.28	1,546.42
长期贷款利息			5,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00	15,000.00
利润总额	-70,110.00	-70,110.00	27,619.14	28,619.14	29,619.14	30,619.14	31,275.95	7,531.56
减：所得税								1,882.89
净利润								5,648.67

本期债券募集资金 9.5 亿元，全部用于沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造项目。

根据甲级资质的徐州市工程咨询中心编制的可研报告，沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造项目预计可产生不低于 164,642.12 万元项目收益，净利润 5,648.67 万元。募投项目良好的经济效益和现金流可为本期债券按期偿付提供重要保障。

三、发行人充足的土地资产是本期债券本息偿付的进一步支撑

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人及其子公司名下共拥有 43 宗土地，均已缴纳土地出让金价值 256,231.93 万元，其中 7 宗土地使用权被抵押，资产价值 90,342.91 万元。

发行人土地资产受限比例较小，在必要时可将上述土地资产进行抵押或者处置，实现短期资金回笼，满足公司经营及偿债需要。

表 13-2 截至 2018 年 12 月 31 日发行人土地资产明细表

序号	入账单位	取得方式	土地使用权证号	土地使用权人	座落	证载使用权类型	证载用途	入账方式	面积 (亩)	合计原值 (万元)	单价 (万元/亩)	是否缴纳土地 出让金	是否抵 押
1	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	沛县国用 (2014)第 03903号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区汉兴路东侧，新庆纺织北侧	出让	工业用地	成本法	21.64	185.4	8.57	是	否
2	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏(2016)沛县 不动产第 0005960号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区沛公路北侧、汉康路东侧	出让	工业用地	成本法	268.2	3,217.33	12	是	否
3	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	沛县国用 (2014)第 03904号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区汉兴路西侧，昆明路北侧	出让	工业用地	成本法	215.65	1,974.61	9.16	是	否
4	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	沛县国用 (2014)第 03905号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区汉兴路西侧，昆明路北侧	出让	工业用地	成本法	226.16	2,102.23	9.3	是	否
5	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	沛县国用 (2016)第 15468号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区汉兴路东侧，新庆纺织北侧	出让	工业用地	成本法	80.47	770.56	9.58	是	否
6	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	沛县国用 (2016)第 15461号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区汉兴路东侧，新庆纺织北侧	出让	工业用地	成本法	9.53	92.11	9.66	是	否
7	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	沛县国用 (2016)第 15458号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区汉兴路东侧，新庆纺织北侧	出让	工业用地	成本法	15.86	152.09	9.59	是	否

8	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏（2016）沛县不动产权第 0001124 号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区萧何路南侧、汉润路西侧	出让	城镇住宅用地	成本法	15.57	2,801.52	179.93	是	否
							其他商服用地	成本法					否
9	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	沛县国用（2014）第（06823）	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区萧何路南侧、汉润路西侧	出让	商住用地	成本法	186.26	28,793.20	154.59	是	是
10	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏（2016）沛县不动产权第 0000426 号	沛县新农农村建设有限公司	开发区萧何路南侧、汉润路西侧	出让	城镇住宅用地	成本法	89.31	13,893.65	155.57	是	否
							商服用地	成本法					否
11	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏（2016）沛县不动产权第 0000411 号	沛县新农农村建设有限公司	开发区萧何路南侧、汉润路西侧	出让	城镇住宅用地	成本法	66.87	10,417.07	155.78	是	否
							其他商服用地	成本法					否
12	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏（2016）沛县不动产权第 0000413 号	沛县新农农村建设有限公司	开发区萧何路南侧、汉润路西侧	出让	城镇住宅用地	成本法	61.34	9,544.11	155.61	是	否
							其他商服用地	成本法					否
13	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏（2016）沛县不动产权第 0000362 号	沛县新农农村建设有限公司	开发区萧何路南侧、汉润路西侧	出让	城镇住宅用地	成本法	23.87	3,717.81	155.72	是	否
							其他商服用地	成本法					否
14	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏（2017）沛县不动产权第 0009485 号	沛县新农农村建设有限公司	开发区汉兴路东侧、挖工庄河南侧	出让	工业用地	成本法	8.79	94.41	10.74	是	否

15	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏（2017）沛县不动产权第0009484号	沛县新农农村建设有限公司	开发区汉兴路东侧、挖工庄河南侧	出让	工业用地	成本法	24.11	230.21	9.55	是	否
16	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏（2017）沛县不动产权第0009486号	沛县新农农村建设有限公司	开发区汉兴路东侧、挖工庄河南侧	出让	工业用地	成本法	71.35	1,049.98	14.72	是	否
17	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏（2017）沛县不动产权第0016894号	沛县新农农村建设有限公司	开发区萧何路南侧、国宏包装东侧	出让	工业用地	成本法	45.73	668.48	14.62	是	否
18	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏（2018）沛县不动产权第0001183号	沛县新农农村建设有限公司	开发区汉兴路东侧、新庆纺织北侧	出让	工业用地	成本法	21.99	292.86	13.21	是	否
19	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏（2018）沛县不动产权第0011317号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区周勃路北侧	出让	工业用地	成本法	442.1	3,967.52	8.97	是	否
20	沛县新农农村建设有限公司	招拍挂	苏（2018）沛县不动产权第0008427号	沛县新农农村建设有限公司	沛县经济开发区南环路南侧、海阔饲料西侧	出让	工业用地	成本法	40.71	601.53	14.78	是	否
21	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	沛县国用（2013）第18769号	沛县中金置业投资有限公司	沛县经济开发区樊吟路北侧、汉兴路东侧	出让	商住用地	成本法	74.34	1,623.85	21.84	是	否
22	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	沛县国用（2013）第18767号	沛县中金置业投资有限公司	沛县经济开发区樊吟路北侧、汉兴路东侧	出让	商住用地	成本法	94.28	2,065.90	21.91	是	否

23	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	沛县国用(2013) 18423 号	沛县中金置业投资有限公司	沛县经济开发区韩信路北侧、南辅路西侧	出让	其他商服用地	成本法	16.79	514.08	30.62	是	是
24	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	沛县国用(2014) 第 03339 号	沛县中金置业投资有限公司	开发区东至开发区管委会、南至韩信路、西至汉兴路、北至台州路	出让	商住用地	成本法	102.21	24,670.56	241.36	是	否
25	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	沛县国用(2015) 第 15006 号	沛县中金置业投资有限公司	沛县经济开发区汉玉路西侧、台州路北侧、汉兴路东侧	出让	商住用地	成本法	7.06	1,456.42	206.24	是	否
26	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	沛县国用(2015) 第 15004 号	沛县中金置业投资有限公司	沛县经济开发区台州路南侧、汉兴路东侧、韩信路北侧	出让	商住用地	成本法	6.51	1,341.06	206.05	是	否
27	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	沛县国用(2015) 第 15005 号	沛县中金置业投资有限公司	沛县经济开发区台州路南侧、汉兴路东侧、韩信路北侧	出让	商住用地	成本法	0.77	158.62	204.94	是	否
28	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	沛县国用(2014) 第 07091 号	沛县中金置业投资有限公司	开发区东至汉玉路、南至台州路、西至辛勤教学、北至科洋电气	出让	商住用地	成本法	115.94	23,885.70	206.01	是	是
29	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	苏(2016) 沛县不动产权第 0000418 号	沛县中金置业投资有限公司	开发区南环路北侧、西环路东侧	出让	城镇住宅用地	成本法	64.85	7,348.02	113.31	是	是
							其他商服用地	成本法					
30	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂		沛县中金置业投资有限公司	开发区南环路北侧、西环路东侧	出让	城镇住宅用地	成本法	54.09	6,128.50	113.3	是	否

			苏（2016）沛县 不动产权第 0000404 号				商服用地	成本法					
31	沛县中金置业 投资有限公司	招拍挂	苏（2016）沛县 不动产权第 0000408 号	沛县中金置业投 资有限公司	汉源大道西侧、樊吟 路南侧	出让	城镇住宅用 地	成本法	29.73	5,541.69	186.4	是	否
							其他商服用 地	成本法					
32	沛县中金置业 投资有限公司	招拍挂	苏（2016）沛县 不动产权第 0000409 号	沛县中金置业投 资有限公司	汉东新都小区东侧、 丰沛铁路南侧	出让	城镇住宅用 地	成本法	88.89	13,856.66	155.88	是	否
							其他商服用 地	成本法					
33	沛县中金置业 投资有限公司	招拍挂	苏（2016）沛县 不动产权第 0000410 号	沛县中金置业投 资有限公司	汉东新都小区东侧、 丰沛铁路南侧	出让	城镇住宅用 地	成本法	89.57	13,932.95	155.55	是	是
							其他商服用 地	成本法					
34	沛县中金置业 投资有限公司	招拍挂	苏（2017）沛县 不动产权第 0003919 号	沛县中金置业投 资有限公司	沛县经济开发区汉兴 路西侧、汉康路东侧	出让	城镇住宅用 地	成本法	69.04	1,474.58	21.36	是	否
							其他商服用 地	成本法					
35	沛县中金置业 投资有限公司	招拍挂	苏（2017）沛县 不动产权第 0003918 号	沛县中金置业投 资有限公司	沛县经济开发区西环 路西侧	出让	城镇住宅用 地	成本法	43.15	932.90	21.62	是	否
							其他商服用 地	成本法					
36		招拍挂				出让		成本法	61.18	9,456.90	154.58	是	否

	沛县中金置业投资有限公司		苏（2017）沛县不动产权第0000726号	沛县中金置业投资有限公司	沛县经济开发区南环路北侧正大火机西侧		其他商服用地/城镇住宅用地						
37	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	苏（2018）沛县不动产权第0011371号	沛县中金置业投资有限公司	沛县经济开发区徐沛运河西侧，孙洼大沟北侧	出让	城镇住宅用地	成本法	78.99	4,902.58	62.07	是	否
38	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	苏（2018）沛县不动产权第0010601号	沛县中金置业投资有限公司	沛县经济开发区南环路北侧，香道食品西侧	出让	其他商服用地	成本法	8.43	1,303.85	154.67	是	否
39	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	苏（2018）沛县不动产权第0001187号	沛县中金置业投资有限公司	沛县经济开发区汉兴路西侧、金诚花园一期南侧	出让	商住用地	成本法	32.09	664.52	20.71	是	否
							其他商服用地	成本法					
40	沛县中金置业投资有限公司	招拍挂	苏（2017）沛县不动产权第0013432号	沛县中金置业投资有限公司	沛县经济开发区樊吟路北侧，汉兴路西侧	出让	商服用地	成本法	76.72	11,068.40	144.26	是	否
41	沛县经济开发区发展有限公司	招拍挂	沛县国用（2014）第（06822）	沛县经济开发区发展有限公司	沛县经济开发区萧何路南侧，汉润路西侧	出让	商住用地	成本法	151.9	23,468.55	154.5	是	否
42	沛县经济开发区发展有限公司	招拍挂	沛县国用（2015）第（11323）	沛县经济开发区发展有限公司	沛县经济开发区西环路西侧、东风路北侧	出让	住宅用地	成本法	49.3	7,616.85	154.49	是	是
43	沛县经济开发区发展有限公司	招拍挂	沛县国用（2015）第（11322）	沛县经济开发区发展有限公司	沛县经济开发区西环路西侧、东风路北侧	出让	住宅用地	成本法	53.41	8,252.10	154.51	是	是
合计										256,231.93	4,017.83		

四、若上述措施仍未能满足偿债要求时，发行人将合理调整资本结构、现金流，并通过其他融资渠道筹措资金进行偿债

发行人 2016-2018 年末的资产负债率分别为 34.11%、46.49%和 58.79%，资产负债率处于行业较低水平，发行人偿债压力较小。同时，发行人与中国农业发展银行、浦发银行等多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系。如果由于意外情况致使公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以及时调整公司资本结构和现金流，并且凭借自身良好的资信状况通过其他方式筹措本期债券还本付息所需资金。

六、本期债券的偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为不超过 6 亿元，为 7 年期固定利率债券。本期债券设置提前还本条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年末按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。本期债券设置的提前偿还条款可缓解发行人一次性、大规模还款的压力。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期债券本息支付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财

务预警机制，发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

（二）本期债券偿债计划的人员安排

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

（三）本期债券偿债计划的财务安排

本期债券偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金流及本期债券募集资金投资项目的收益，并以公司的日常营运资金为保障。针对发行人未来的财务状况，本期债券要素特征、募集资金投向的特点，发行人将建立多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付。

（四）本期债券专项偿债资金与帐户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人为本期债券在资金监管人处设立“偿债账户”。通过对该账户的专项管理，提前准备并按约定偿付本期债券本息。根据发行人与监管银行上海浦东发展银行股份有限公司徐州分行签署的《偿债账户监管协议》，发行人将在监管银行开立偿债账户。《偿债账户监管协议》明确约定偿债账户是专项用于本期债券本息偿付的账户，除本期债券的本金偿还、利息支付和银

行结算费用外，偿债账户资金不得用于其他用途。

同时，发行人将委派专人对募集资金进行记账、核实、管理，及时与监管银行对账，发行人将在本期债券每年付息日前及时将偿债资金归集于偿债资金专项账户。偿债资金专户内的资金除用于本期债券的本息兑付外，不得用于其他用途。此外，因经济环境变化或其他不可预见因素导致无法依靠自身经营产生的现金流偿付本期债券时，发行人将通过充分调动自有资金、变现各类资产、银行贷款等渠道筹集还本付息资金。

第十四条 投资者权益保护

为有效保障本期债券的偿付，维护投资者的合法权益，发行人与债权代理人东吴证券股份有限公司签署了《2017 年沛县经济开发区发展有限公司公司债券之债权代理协议》、《2017 年沛县经济开发区发展有限公司公司债券持有人会议规则》。

一、《债权代理协议》

为保障债券持有人利益，发行人与东吴证券签署《债权代理协议》。《债权代理协议》对债券持有人的权利和义务作出相关约定。

（一）债券持有人的权利和义务

依据《债权代理协议》，债券持有人行使以下权利和履行以下义务：

- 1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。
- 2、债券持有人有权对债券进行转让、抵押和继承。
- 3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和募集说明书的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。
- 4、债券持有人有权按照债券持有人会议规则的规定参加债券持有人会议并享有表决权。
- 5、债券持有人会议有权监督债权代理人并有权更换不合格的债

权代理人。

6、债券持有人可通过债券持有人会议行使权利，当债券持有人无法通过债券持有人会议行使权利时，也可单独行使权利。

7、债券持有人应遵守本协议、债券持有人会议规则和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

8、债券持有人和债权人代理人应按照法律和募集说明书的规定行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

（二）债权人代理人的权利与义务

1、债权人代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

3、债权人代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

4、债权人代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

5、债权人代理人应当对本次发行募集资金使用情况进行监督。

（三）债权人代理人行使权利、履行义务的方式、程序

- 1、债权代理人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。
- 2、债权代理人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行定期联络。
- 3、债权代理人应对发行人的偿债能力等进行持续的跟踪和分析。
- 4、债权代理人应对发行人的募集资金使用情况进行持续的跟踪和分析。
- 5、如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在合理时间内及时以书面或其他有效方式通知债权代理人及全体债券持有人。
- 6、债权代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就本协议下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料 and 文件，发行人应给予配合。

二、《债券持有人会议规则》

为保护本期债券全体持有人的合法权益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国合同法》等相关法律法规制订《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议是指所有/任何债券持有人或其代理人均有权参加的，按照其所持有的债券金额通过投票等方式行使表决权的，代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设组织。

债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、知情权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。

（一）债券持有人会议的权限范围

1、当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，就是否同意发行人的建议做出决议；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，就是否同意相关解决方案做出决议；

3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，就是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；

4、就更换债券受托管理人做出决议；

5、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，就行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议。

（二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由本期债券受托管理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，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。

2、如债券受托管理人未能按本规则第六条的规定履行其职责，发行人、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

有人有权召集债券持有人会议。

3、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

4、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；提交会议审议的事项；以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；有权出席债券持有人会议的债权登记日；投票代理委托书的送达时间和地点；会务常设联系人姓名及电话号码。

5、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。于债权登记日在中央国债登记结算有限公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

6、召开债券持有人会议的地点原则上应在沛县市内。会议场所由发行人提供（发行人承担合理的场租费用及其他相关费用，若有）。

（三）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等

方式召开。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人(或债券持有人代理人)担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人(或其代理人)担任会议主席并主持会议。

3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称(或姓名)、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券本金总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

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

5、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

(四) 债券持有人会议议案、委托及授权事项

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

2、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 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，或不符合本规则第十二条内容要求的提案不得进行表决并做出决议。

3、债券持有人(或其法定代表人、负责人)可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权。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。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，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。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：代理人的姓名；是否具有表决权；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；投票代理委托书签发日期和有效期限；委托人签字或盖章。

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

（五）债券持有人会议表决及决议

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通

过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

4、会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议做出的决议，须经代表本期未偿还债券本金总额二分之一以上表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方为有效。

6、债券持有人会议决议自做出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债券受托管理人应在债券持有人会议做出决议之日后二个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

在本期债券存续期内，债权代理人将严格履行《公司法》、《证券法》及《加强存续期监管通知》的有关规定，代表债券持有人监督和提醒发行人依据本募集说明书、《债券持有人会议规则》等文件要求及时履行资产重组等重大信息的相关披露义务，维护债券持有人的最大利益。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券有关的风险及对策

（一）利率风险与对策

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，可能跨越多个利率波动周期，在本期债券的存续期限内，利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

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

（二）偿付风险与对策

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兑付造成一定的影响。

对策：目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流充裕。公司将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，创造效益，不断提升公司的持续发展能力，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。同时，公司将加强本期债券募集资金投资项目的管理，严格控制成本，保证工期，争取早日运营，创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。此外，发行人将加强对市场及宏观经济情况的研究和跟踪，对可能发生的市场变化及时作出预判，并制定有针对性偿债资金来源替代方案。通过诸如争取政府补贴、申请临时性流动性支持、变现部分资产等方式筹集资金，确保本期债券本息的按期足额偿付。

（三）流动性风险与对策

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。

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。

（四）募投项目投资风险与对策

风险：本期债券募集资金拟用于汉祥家园棚户区改造项目，项目投资规模大，建设周期长。如果在项目建设过程出现原材料或劳动力价格上涨等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。同时，如发行人在管理和技术上出现重大失误，也可能产生不能按时竣工或达不到预先设计要求的情况。

对策：公司在项目实施前的勘察设计工作中已充分考虑了建设项目可能出现的特殊及突发情况，并将在项目可行性研究和施工方案设计时对各方面因素加以综合考虑。此外，发行人还将在施工过程中严格执行项目管理制度，并对资金的使用情况和工程进展情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，确保项目如期竣工和运营。

二、与发行人行业有关的风险及对策

（一）经济周期风险与对策

风险：发行人的基础设施建设业务与经济周期具有比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，将会对发行人的业务产生不利影响，进而影响发行人的盈利能力。

对策：随着宏观经济的逐步复苏以及实体经济结构的战略性调整，我国已进入工业化中期和经济周期的上升阶段。同时，随着“十三五”

期间国家基础设施建设工程项目的陆续开展，我国的固定资产投资将保持稳定增长。随着沛县、沛县经济开发区社会经济发展水平的逐步提高以及未来城市化进程的加快，发行人所在区域对城市基础设施和公共产品的需求日益扩大，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现可持续发展。

（二）产业政策风险与对策

风险：发行人从事经营领域主要涉及基础设施建设等行业，属于国家大力支持和发展的产业。但在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：发行人将积极收集相关行业及监管政策信息，准确把握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策和经营环境变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

（三）市场风险与对策

风险：发行人对沛县经济开发区的开发建设，依赖于其招商引资

的规模。而沛县经济开发区地处中国经济最活跃的省份，各类开发区、高新区林立，给沛县经济开发区带来了一定的竞争压力，在招商引资上面临直接、有力的对手。此外，市场需求存在不确定因素。

对策：发行人将配合沛县经济开发区加强宣传，突出科学管理、优质服务的良好投资环境，扩大开发区在境内外投资者中的影响，提高竞争能力；继续扎实做好各项开发建设工作，进一步完善投资条件，吸引更多的境内外投资者前来投资；加强客户管理，将有意向的企业、公司纳入客户管理，对意向性准客户进行跟踪服务，传递开发区最新的环境和政策变化，并及时了解客户的投资计划和对投资环境的要求，减少意向性准客户的“走失”；根据发行人的区位优势，对潜在客户进行有针对性的选择和宣传，突出开发区市场潜在的运输和物流优势。

（四）持续融资的风险与对策

风险：发行人从事的基础设施建设等项目建设周期长、资金量大、投资回收周期长。随着发行人资本投入的增加，大批项目进入建设期，公司将面临持续性融资需求，使公司未来面临一定的筹资压力。此外，发行人外部融资中包含一定的银行贷款，一旦银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

对策：首先，发行人针对项目建设规模大、投资集中的特点，建立了有效的内部管理体系，有效的控制了投资规模和投资成本。发行人还与多家银行保持了良好的合作关系，通过银行贷款可以获得项目

建设所需资金；同时，发行人将提高综合经济实力，提高运营效力，从而实现可持续发展；此外，为更好的整合外部资源，完善融资体系，公司还将积极寻求其他手段筹集项目资金，以应对持续融资的风险。

三、与发行人有关的风险及对策

（一）运营风险与对策

风险：随着发行人资产规模和经营规模的快速扩张，公司经营风险控制难度加大，不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。与此同时，发行人的项目具有投资金额大、回收期长的特点，如果市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或出现经营管理重大失误，将影响发行人持续融资能力及运营效益，进而影响本期债券本息的偿付。

对策：发行人将不断强化内部管理，健全相关管理机制，防范管理风险。生产方面，确保安全责任落实到位，加强工程管理，优化调度管理，提高公司整体经营能力和效率；财务方面，进一步加强计划与预算工作，落实资产经营责任，统筹安排资金投向，不断提高资金使用效率；人力资源方面，根据公司的发展状况实时引进相关人才，增强公司的管理水平和项目运作能力，提高公司的可持续发展能力。

（二）公司对外担保风险与对策

风险：截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对合并范围内单位提供担保金额为 84,621.96 万元，对合并范围外单位提供担保金额为

15,000.00 万元, 合计 99,621.96 万元, 占发行人总资产规模的 9.73%。

虽然占比较小, 但如果被担保企业出现违约情况, 发行人的经营业绩和本期债券的偿付也将受到一定程度的影响。

对策: 发行人将密切关注被担保单位的经营状况, 如发现问题将及时采取相应措施, 确保将潜在损失降到最低。此外, 发行人还制定了《对外担保管理制度》, 对被担保企业的资质和审批流程等方面做出了明确的规定, 并在实际工作中严格执行, 以切实加强对外担保的控制和管理。

第十六 条信用评级

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人主体信用等级为 **AA**，本期公司债券信用等级为 **AA**。

一、评级报告内容概要

（一）评级结论

中诚信国际评定沛县经济开发区发展有限公司（以下简称“沛县经开”或“公司”）的主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定。评定“2019 年沛县经济开发区发展有限公司公司债券”信用等级为 **AA**。

中诚信国际肯定了沛县经济开发区（以下简称“经开区”）稳步增长的区域经济和财政实力；公司地位突出，业务具有垄断优势；有力的政府支持等因素对公司发展的积极影响。同时，中诚信国际也关注到公司部分业务对应的土地成本资金平衡情况面临不确定性、财务杠杆增长较快和公司资产流动性较差等对公司未来经营和整体信用状况的影响。

（二）优势

1、区域经济和财政实力持续增长。近年来经开区经济保持增长势头，2018 年，经开区完成地区生产总值 479.28 亿元，较上年增长 3.66%；实现一般公共预算收入 38.56 亿元，较上年增加 3.39 亿元，不断增长的区域经济和财政实力为公司业务发展奠定了良好的基础。

2、公司地位突出，业务具有垄断优势。公司是经开区内唯一的基础设施和保障房建设主体，业务具有较强的垄断优势。

3、有力的政府支持。公司作为经开区重要的建设主体，得到了股东和政府的大力支持。2016 年，公司获得原股东沛县经开投资中心注资 10.40 亿元和经开区管委会注资 0.05 亿元；2017 年和 2018 年，经开区管委会分别向公司注入账面价值 0.14 亿元和 4.13 亿元的房屋建筑物。2016 年~2018 年，公司分别收到经开区给予政府补助 0.85 亿元、0.74 亿元和 0.85 亿元。

（三）关注

1、部分业务对应的土地成本资金平衡情况面临不确定性。公司安置房和产业园区建设项目对应土地多为通过招拍挂方式取得，但该部分土地成本不连同安置房一起由经开区管委会回购，且无明确补偿方案，该部分土地成本的资金平衡情况值得关注。

2、财务杠杆增长较快。2016 年~2018 年末，公司资产负债率分别为 34.11%、46.49%和 58.79%，总资本化比率分别为 27.14%、34.58%和 46.96%，近年来随着债务水平的增加，公司财务杠杆率增长较快，且在建拟建项目投资金额较大，未来或将进一步推升杠杆水平。

3、资产流动性较差。公司资产以存货和应收类款项为主，其中，存货中土地使用权部分已经受限，且经开区管委会对公司资金

形成一定占用，公司整体资产流动性整体较差。

二、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在 2019 年沛县经济开发区发展有限公司公司债券的存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

中诚信国际在本期公司债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否需要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

第十七条 法律意见

发行人聘请江苏义行律师事务所（以下简称“义行律所”）担任本期债券发行律师。

义行律所就本期债券发行出具了法律意见书。义行律所认为：

一、发行人已就申请发行本期债券的事项履行了内部决策程序并已获得董事会通过，且该事项已取得出资人的批准，符合《公司章程》和相关法律、法规和规范性文件的规定。

二、发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备《公司法》、《企业债券管理条例》、《加强企业债券管理工作的通知》等有关法律、法规和规范性文件规定的发行本期债券的主体资格。

三、发行人本期债券发行已具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《加强企业债券管理工作的通知》、《简化发行核准程序有关事项的通知》、《投融资平台公司发行债券的通知》、《企业债券风险防范管理的通知》、《审核手册》等有关法律、法规及规范性文件规定的实质性条件。

四、发行人已聘请信用评级机构对本期债券发行进行了信用评级，发行人资信状况良好，符合《加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

五、截至本法律意见书出具之日，发行人均能较好地遵守相关的法律、法规，在工商、税务、环保方面不存在违法违规的行为。

六、本期债券募集资金投向符合《企业债券管理条例》、《加强企业债券管理工作的通知》、《简化发行核准程序有关事项的通知》、《审核手册》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

七、本期债券《募集说明书》披露了本期债券的主要事项，所引用的本法律意见书相关内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

八、发行人为本期债券发行所聘请的各中介机构均具有从事相应业务的资格，具备法律、法规和规范性文件规定的资质。

综上所述，发行人本期债券发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《加强企业债券管理工作的通知》、《简化发行核准程序有关事项的通知》、《投融资平台公司发行债券的通知》、《企业债券风险防范管理的通知》、《审核手册》等法律、法规和规范性文件规定发行人债券发行的主体资格和实质条件。

第十八条 其他应说明的事项

一、 流动性安排

本期债券发行结束后 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、 税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 发行人董事会同意本期债券发行的决定书。
- (二) 发行人股东会同意本期债券发行的有关决议。
- (三) 国家有关部门对本期债券公开发行的核准文件。
- (四) 2019 年沛县经济开发区发展有限公司公司债券募集说明书。
- (五) 沛县经济开发区发展有限公司 2015 年-2017 年度及 2018 年年度经审计的财务报告。
- (六) 中诚信信用评级有限公司为本期债券出具的信用评级报告。
- (七) 江苏义行律师事务所为本期债券出具的法律意见书。
- (八) 发行人与上海浦东发展银行股份有限公司徐州分行签订的《沛县经济开发区发展有限公司债券专项账户监管协议》。
- (九) 发行人与东吴证券股份有限公司签订的《关于沛县经济开发区发展有限公司债券之债权代理协议》（附债券持有人会议规则）。

二、查询地址

- (一) 沛县经济开发区发展有限公司

联系地址：沛县经济开发区韩信路北侧

联系人：宋晓枫

电话：0516-69090010

传真：0516-6909 0055

邮政编码：221699

（二）东吴证券股份有限公司

联系地址：徐州市泉山区软件园路 6 号徐州软件园 C-2-C 栋
7 层

联系人：王润生、秦潇

电话：0516-66601555

传真：0516-82022990

邮政编码：221006

此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

国家发展改革委网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记公司网站：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。

附件一：

本期债券发行网点

序号	承销商	发行网点	地址	联系人	电话
1	东吴证券股份有限公司	东吴证券固定收益总部 ▲	江苏省苏州市工业园区星阳街 5 号	孙欣	0512-62938303
2	国泰君安证券股份有限公司	国泰君安证券资本市场部	北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 9 层	姚贺	010-59312968
3	华西证券股份有限公司	固定收益总部	深圳市深南大道 4001 号时代金融中心 18 楼	万佳	0755-83025986

附件二：

发行人 2016-2018 经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	110,479.50	68,360.00	45,897.43
应收票据及应收账款	134,717.23	77,412.78	55,677.01
预付款项	28,839.89	14,746.29	19,661.70
其他应收款	260,550.41	130,953.49	103,219.14
存货	393,550.85	432,427.14	349,091.89
其他流动资产	7,124.89	8,243.35	707.94
流动资产合计	935,262.77	732,143.05	574,255.10
非流动资产：			
可供出售金融资产	32,500.00	15,740.00	15,850.00
长期股权投资	9,246.49	9,221.00	11,702.79
投资性房地产	44,456.34	5,545.31	4,517.44
固定资产	1,120.54	1,062.28	811.77
无形资产	91.47	85.35	25.50
长期待摊费用	420.95	253.07	-
递延所得税资产	626.59	461.17	201.98
非流动资产合计	88,462.38	32,368.18	33,109.47
资产总计	1,023,725.14	764,511.23	607,364.57
流动负债：			
短期借款	12,000.00	10,000.00	7,000.00
应付票据	43,000.00	35,750.00	38,000.00
应付账款	35,837.55	13,559.21	10,210.05
预收款项	101,744.77	62,650.30	9,609.04
应付职工薪酬	1.57	0.10	-
应交税费	6,363.44	5,082.33	4,633.00
其他应付款	84,446.50	57,865.48	33,651.26
一年内到期的非流动负债	21,700.00	2,700.00	2,700.00
流动负债合计	305,093.82	187,607.43	105,803.35
非流动负债：			
长期借款	196,775.00	158,975.00	89,675.00
长期应付款	5,772.45	8,809.36	11,669.78
应付债券	94,240.00		
长期应付职工薪酬	-	-	-
非流动负债合计	296,787.45	167,784.36	101,344.78

负债合计	601,881.27	355,391.79	207,148.13
所有者权益：			
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	156,158.69	152,755.98	151,395.98
盈余公积	3,416.64	3,152.27	2,804.63
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	52,268.54	43,211.20	36,015.84
归属于母公司所有者权益合计	411,843.87	399,119.44	390,216.45
少数股东权益	10,000.00	10,000.00	10,000.00
所有者权益合计	421,843.87	409,119.44	400,216.45
负债和所有者权益总计	1,023,725.14	764,511.23	607,364.57

附件三：

发行人 2016-2018 经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	191,731.65	159,942.07	58,018.34
其中：营业收入	191,731.65	159,942.07	58,018.34
二、营业总成本	189,445.28	157,762.21	53,385.99
其中：营业成本	179,115.44	148,306.09	48,342.99
利息支出	-	-	-
税金及附加	1,274.66	1,232.58	790.28
销售费用	1,176.74	1,047.40	99.35
管理费用	2,866.11	2,701.24	2,554.53
财务费用	4,085.79	3,443.35	981.49
资产减值损失	926.54	1,031.55	617.36
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	44.65	-269.29	3.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	7.90	-
其他收益	8,501.32	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	10,832.34	1,918.47	4,636.31
加：营业外收入	1,178.45	7,373.77	8,500.67
减：营业外支出	283.93	33.41	92.54
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,726.85	9,258.83	13,044.44
减：所得税费用	2,405.13	1,715.84	1,735.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,321.73	7,542.99	11,308.73
（一）按经营持续性分类	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	9,321.73	7,542.99	11,308.73
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-
1.少数股东损益	-	-	-
2.归属于母公司股东的净利润	9,321.73	7,542.99	11,308.73
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-

(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	9,321.73	7,542.99	11,308.73
归属于母公司所有者的综合收益总额	9,321.73	7,542.99	11,308.73
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

附件四：

发行人 2016-2018 经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 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	197,098.38	88,432.99	34,869.04
收到的税费返还	8,872.04	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	17,013.49	47,812.83	13,765.90
经营活动现金流入小计	222,983.91	136,245.82	48,634.94
购买商品、接受劳务支付的现金	240,060.10	128,908.89	107,142.70
支付给职工以及为职工支付的现金	1,747.95	946.62	90.18
支付的各项税费	4,513.76	3,201.73	1,913.82
支付其他与经营活动有关的现金	59,634.40	31,252.12	78,098.63
经营活动现金流出小计	305,956.22	164,309.35	187,245.32
经营活动产生的现金流量净额	-82,972.31	-29,295.98	-138,610.39
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	5,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	19.05	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-154.93	-	-
投资活动现金流入小计	4,864.11	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	345.45	774.55	233.26
投资支付的现金	16,680.00	5,740.00	17,700.00
质押贷款净增加额	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	2,632.09	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	17,025.45	9,146.63	17,933.26
投资活动产生的现金流量净额	-12,161.33	-9,146.63	-17,933.26
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	114,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	10,000.00
取得借款收到的现金	100,000.00	82,000.00	80,725.00
发行债券收到的现金	94,240.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	5,750.00	35,000.00	9,800.00
筹资活动现金流入小计	199,990.00	117,000.00	205,025.00
偿还债务支付的现金	41,200.00	12,560.41	10,640.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,286.35	8,534.41	6,045.32
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	14,500.51	35,750.00	35,000.00

筹资活动现金流出小计	67,986.86	56,844.82	51,685.43
筹资活动产生的现金流量净额	132,003.14	60,155.18	153,339.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	36,869.50	21,712.56	-3,204.08
加：期初现金及现金等价物余额	32,610.00	10,897.43	14,101.52
六、期末现金及现金等价物余额	69,479.50	32,610.00	10,897.43