

2021 年徐州高新技术产业开发区国有资产 经营有限公司公司债券 (品种一) 募集说明书

本次发行金额	人民币 9.8 亿元。本次债券分设两个品种，其中品种一为 8 亿元，品种二为 1.8 亿元。
本期债券发行金额	品种一 8 亿元
担保情况及其他增信措施：	本期债券品种一由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
发行人：	徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司
主承销商：	东吴证券股份有限公司
债权代理人：	东吴证券股份有限公司
信用评级机构：	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
信用评级结果：	发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券品种一信用等级为 AAA。

签署日期：2021 年 11 月



声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《企业债券管理条例》、《企业债券管理通知》、《企业债券简化程序通知》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

国家发展和改革委员会批准本次债券的注册，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要信息披露真实、准确、完整，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。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

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

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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及其摘要中列明的信息和本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考

虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、本次债券发行后将在上海证券交易所及银行间市场上市，上海证券交易所及银行间市场所不对本公司的经营风险、偿债风险以及公开发行债券的投资风险或收益等作出判断或保证。投资者购买本次债券，应当认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，对本公司信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担投资风险。

二、本次债券募集说明书报告期为 2018-2020 年，天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年、2019 年和 2020 年的财务报表进行了审计，对发行人出具了标准无保留意见的天衡审字[2019]02213 号、天衡审字[2020]00862 号和天衡审字[2021]第 01336 号审计报告。

本文中 2018-2020 年的财务数据均来源于以上经审计的财务报表，发行人 2021 年 1-6 月报表由发行人自行编制，未经审计。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、注释以及本次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。

三、截至 2021 年 6 月末，发行人合并报表总资产为 3,086,268.34 万元，总负债为 1,564,232.06 万元，净资产为 1,522,036.28 万元，资产负债率为 50.68%；发行人最近三年及一期的净利润分别为 15,113.83 万元、16,799.38 万元、13,879.69 万元和 270.54 万元。

四、发行人目前经营和财务状况良好。本次债券存续期较长，存续期内宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法从预期还款来源获得足够资金按时支付本次债券本息，使投资者面临一定的偿付风险。

五、江苏省信用再担保集团有限公司为本次债券品种一的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；苏州市信用再担保集团有限公司为本次债券品种二的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。江苏省信用再担保集团有限公司和苏州市信用再担保集团有限公司拥有较强的资金实力，但在本次债券存续期内，担保人的经营状况、资产状况及支付能力如果发生负面变化，

其为本次债券的本息兑付承担的连带保证责任的履行能力也将因此发生负面变化。

六、报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 22,089.19 万元、-19,683.12 万元、-34,492.34 万元和-15,655.57 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为 25,069.67 万元、-74,274.66 万元、-255,312.90 万元和-138,618.99 万元，融资活动产生的现金流量净额分别为 15,744.86 万元、-11,602.84 万元和 326,765.14 万元和 322,152.58 万元，报告期内公司现金流量存在一定波动。如未来发行人无法对现金流量情况进行更为有效的管理，可能影响公司的生产经营。

七、报告期末，发行人的应收账款余额 269,528.29 万元，占当期总资产的 8.73%，其他应收款余额 382,505.42 万元，占当期总资产的 12.39%。发行人报告期末的应收款项对手方较为集中，如未来不能正常回款，将影响公司生产经营。

十、报告期末，发行人负债规模 1,564,232.06 万元，资产负债率 50.68%，其中有息负债余额 1,258,785.75 万元，发行人近年为满足其业务需要通过多元化方式进行融资，形成较大规模债务，如果未来发行人不能按约定偿还债务本金，将对其运营产生一系列影响。

十一、2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人收到的政府补助分别为 10,000.00 万元、10,000.00 万元、12,000.00 万元和 0 万元，分别占当期营业利润的 51.19%、46.65%、65.28%和 0.00%，发行人对补助收入的依赖度较高。若未来地方政府财政政策发生变化或财政收入减少，发行人来自于政府的补助或将受影响。

十二、报告期末，发行人存货账面价值 1,230,646.92 万元，占同期资产比重为 39.87%，存货规模较大。发行人将其用于土地开发、基础设施建设等的土地、工程项目建设等计入存货，因此存货规模较大，虽然发行人的存货规模与其从事的主营业务特点相适应，但面临存货流动性较低和跌价的风险。

十三、报告期末，本公司对合并范围外单位提供担保金额为 54,000.00 万元，占本公司净资产规模的 3.55%。发行人担保金额较大，若被担保方不能及时偿还

借款，则公司存在承担担保责任的可能，从而使公司的利益遭受损失，对公司经营产生不利影响。

十四、发行人受限资产规模较大，报告期末受限资产金额合计 141,083.27 万元，包含货币资金、投资性房地产、无形资产和在建工程，较大规模的资产受限影响了发行人对资产的进一步配置与开发，可能会影响未来的生产经营。

十五、截至2021年6月末，发行人获得金融机构授信额度686,700.00万元，已使用额度为253,200.00万元，尚未使用额度为433,500.00万元，授信余额较低，如未来出现大额资金需求，可能难以通过提取银行授信方式解决，进而对公司生产经营产生影响。

十六、本次债券拟募集资金9.8亿元，其中6亿元用于徐州高新区生物医药产业园一期工程项目，3.8亿元用于补充营运资金。其中本次债券品种一拟使用6亿元用于生物医药产业园一期工程，2亿元用于补充营运资金；本次债券品种二1.8亿元全部用于补充营运资金。

十七、受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使本次债券实际投资收益具有一定的不确定性。

十八、债券持有人会议根据《2019 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《2019 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司债券持有人会议规则》并受之约束。

十九、发行人 2021 年第三季度财务报表已于 2021 年 10 月 29 日在银行间市场公开披露，为企业银行间产品披露要求。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人总资产为 3,059,048.48 万元，总负债为 1,485,176.92 万元，净资产为 1,573,871.55 万元。2021 年 1-9 月发行人营业收入为 34,514.64 万元，净利润为 416.65 万元。

目 录

重大事项提示	4
目录	7
释义	8
第一节 风险提示及说明	10
第二节 发行条款	15
第三节 募集资金运用	19
第四节 发行人基本情况	36
第五节 发行人主要财务情况	62
第六节 企业信用状况	115
第七节 担保情况	121
第八节 税项	131
第九节 信息披露安排	133
第十节 投资者保护机制	136
第十一节 债券债权代理人	147
第十二节 发行有关机构	151
第十三节 发行人、中介机构及相关人员声明	157
第十四节 备查文件	164

释义

在本募集说明书中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

发行人/公司/本公司/徐州高新	指	徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司
控股股东/徐州市国资委	指	徐州市人民政府国有资产监督管理委员会
江苏省再担保	指	江苏省信用再担保集团有限公司
苏州再担保	指	苏州市信用再担保集团有限公司
徐州高新区	指	徐州国家高新技术产业开发区/徐州高新技术产业开发区
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币 8 亿元的“徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券（品种一）”
募集说明书/本募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为本次债券的发行而制作的《2021 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营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次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，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券最终发行规模及发行利率的过程
主承销商/簿记管理人/东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
债权代理人	指	东吴证券股份有限公司
义行律所	指	江苏义行律师事务所
监管银行/平安银行	指	平安银行股份有限公司南京分行
监管银行/徐州农商行	指	徐州农村商业银行股份有限公司
新世纪/评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
天衡	指	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
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次债券发行签署的承销协议
承销团协议	指	指主承销商与承销团其他成员为本次债券发行签署的《2019 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指	指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本次债券，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次债券全部自行购入的承销方式。
中央国债登记公司/中债登	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司/中证登	指	中国证券登记结算有限责任公司
国家发改委/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
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
债券持有人	指	本次债券的投资者
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
工作日	指	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）
报告期/最近三年及一期	指	2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-6 月
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）

注：

- 1、本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由四舍五入造成；
- 2、本募集说明书中，“不少于”、“以上”含本数，“超过”不含本数；
- 3、本募集说明书中，若无特别说明，均以人民币为度量币种。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本次债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本次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，在本次债券的存续期限内，利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

（二）流动性风险

由于本次债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本次债券能够按照预期上市交易，也无法保证本次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。

（三）偿付风险

在本次债券存续期内，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，可能会对本次债券到期兑付造成一定的影响。

（四）担保风险

江苏省信用再担保集团有限公司为本次债券品种一的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；苏州市信用再担保集团有限公司为本次债券品种二的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。江苏再担保和苏州再担保拥有较强的资金实力，但在本次债券存续期内，担保人的经营状况、资产状况及支付能力如果发生负面变化，其为本次债券的本息兑付承担的连带保证责任的履行能力也将因此发生负面变化。

（五）募集资金投向风险

本期债券募集资金拟用于高新区生物医药产业园一期项目，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。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、现金流波动风险

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 22,089.19 万元、-19,683.12 万元、-34,492.34 万元和-70,477.27 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为 25,069.67 万元、-74,274.66 万元、-255,312.90 万元和-83,797.29 万元，融资活动产生的现金流量净额分别为 15,744.86 万元、-11,602.84 万元和 326,765.14 万元和 322,152.58 万元，报告期内公司现金流量存在一定波动。如未来发行人无法对现金流量情况进行更为有效的管理，可能影响公司的生产经营。

2、主营业务毛利率波动的风险

报告期内发行人主营业务毛利率分别为 11.11%、18.13%、17.47%和 19.80%，主营业务毛利率逐年上升，但各业务板块收入存在一定差异。如未来发行人毛利率波动导致盈利能力下滑，本次债券偿债能力将可能受到影响。

3、应收款项回款风险

报告期末，发行人的应收账款余额 269,528.29 万元，占当期总资产的 8.73%，其他应收款余额 382,505.42 万元，占当期总资产的 12.39%。发行人报告期末的应收款项对手方较为集中，如未来不能正常回款，将影响公司生产经营。

4、有息负债规模较大的风险

报告期末，发行人负债规模 1,564,232.06 万元，资产负债率 50.68%，其中有息负债余额 1,258,785.75 万元，发行人近年为满足其业务需要通过多元化方式进

行融资，形成较大规模债务，如果未来发行人不能按约定偿还债务本金，将对其运营产生一系列影响。

5、政府补助波动的风险

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，发行人收到的政府补助分别为 10,000.00 万元、10,000.00 万元、12,000.00 万元和 0 万元，分别占当期营业利润的 51.19%、46.65%、65.28%和 0.00%，发行人对补助收入的依赖度较高。若未来地方政府财政政策发生变化或财政收入减少，发行人来自于政府的补助或将受影响。

6、存货流动性较低和跌价的风险

报告期末，发行人存货账面价值 1,230,646.92 万元，占同期资产比重为 39.87%，存货规模较大。发行人将其用于土地开发、基础设施建设等的土地、工程项目建设等计入存货，因此存货规模较大，虽然发行人的存货规模与其从事的主营业务特点相适应，但面临存货流动性较低和跌价的风险。

7、对外担保的风险

报告期末，本公司对合并范围外单位提供担保金额为 54,000.00 万元，占本公司净资产规模的 3.55%。发行人担保金额较大，若被担保方不能及时偿还借款，则公司存在承担担保责任的可能，从而使公司的利益遭受损失，对公司经营产生不利影响。

8、受限资产较大的风险

发行人受限资产规模较大，报告期末受限资产金额合计 141,083.27 万元，包含货币资金、投资性房地产、无形资产和在建工程，较大规模的资产受限影响了发行人对资产的进一步配置与开发，可能会影响未来的生产经营。

9、授信余额较低的风险

截至 2021 年 6 月末，发行人获得金融机构授信额度 686,700.00 万元，已使用额度为 253,200.00 万元，尚未使用额度为 433,500.00 万元，授信余额较低，如

未来出现大额资金需求，可能难以通过提取银行授信方式解决，进而对公司生产经营产生影响。

（二）经营风险

1、经济周期风险

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。

2、项目建设风险

发行人承建的基础设施、安置房建设，项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。此外，土地整理拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的因素，都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。

（三）行业风险

1、市场风险

发行人对徐州国家高新技术产业开发区的开发建设，依赖于其招商引资的规模。而徐州国家高新技术产业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，给徐州国家高新技术产业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。

2、持续融资的风险

发行人从事的旧村改造、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。

（四）政策风险

1、土地政策变化风险

近年来，我国对于土地相关业务监管日趋严格，有关主管部门相继颁布《土地储备管理办法》（国土资发【2007】277号）、《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发【2012】162号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预【2012】463号）等文件，对土地开发及其相关业务进行规范。上述政策的出台，体现了政府主管部门对土地开发相关业务的监管思路的调整。发行人征地拆迁业务的经营运作有赖于政府政策支持，包括及时获得足额的政府回购款和拨款等。如果未来政府进一步加强监管，相应的土地整理支持政策发生调整，可能会对发行人的相关业务经营带来不确定性。

2、地方政府政策变化的风险

基础设施建设是公司的核心业务板块，该业务板块受地方政府投融资建设计划和政策影响较大。在我国不同的发展阶段，国家和地方产业政策都会出现不同程度的调整。未来，若地方政府基础设施建设政策出现调整，将给公司经营带来不利影响。

3、产业政策风险

发行人从事经营领域主要涉及旧村改造、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。

第二节 发行条款

一、主要发行条款

1、发行人：徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司。

2、债券名称：2021 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券（品种一），简称“21 徐新债”。

3、发行总额和利率：发行规模为 8 亿元，票面利率 3.92%。

4、债券期限：本期债券期限为 7 年，同时设置本金提前偿付条款。

5、债券利率：本期债券通过中央国债登记结算有限公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，并报国家有关部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

6、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。

7、发行安排：本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统公开发行业。

8、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。

9、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 11 月 26 日。

10、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2021 年 11 月 29 日。

11、发行期限：本期债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日 2021 年 11 月 29 日-2021 年 12 月 1 日。

12、起息日：本期债券存续期内每年的 12 月 1 日为该计息年度的起息日。

13、计息期限：本期债券的计息期限自 2021 年 12 月 1 日起至 2028 年 11 月 30 日止。

14、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。

15、付息日：本期债券存续期内每年的 12 月 1 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

16、兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 12 月 1 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）。

17、承销方式：本期债券由东吴证券股份有限公司担任主承销商，并组织承销团以余额包销方式共同承销。

18、承销团：主承销商为东吴证券股份有限公司，分销商为长江证券股份有限公司、开源证券股份有限公司。

19、债券担保：本期债券品种一由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

20、信用评级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券品种一信用等级为 AAA，本期债券品种二信用等级为 AA+。

21、监管银行：平安银行股份有限公司南京分行、徐州农村商业银行股份有限公司¹。

22、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有

注¹：2019 年 12 月，发行人与徐州铜山农村商业银行股份有限公司签订了《募集资金及偿债保障金监管协议》，2020 年经中国银保监会批复同意由徐州铜山农村商业银行股份有限公司、徐州淮海农村商业银行股份有限公司等 3 家银行合并新设徐州农村商业银行股份有限公司，2020 年 9 月，徐州农商行已取得新营业执照，合法承继原监管协议，因此发行人监管银行由徐州铜山农村商业银行股份有限公司变更为徐州农村商业银行股份有限公司。

关税金由投资者自行承担。

二、债券发行依据

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]82 号文件注册通过公开发行。本次债券经发行人控股股东徐州市人民政府国有资产监督管理委员会同意申请公开发行。本次债券经徐州高新区国有资产经营有限公司董事会决议申请公开发行。

二、债券发行、登记托管结算及上市流通安排

（一）认购与托管

1、本次债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本次债券在债券托管机构托管记载。投资者认购的本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

2、本次债券通过承销团成员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）公开发行的债券托管在中央国债登记公司，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）查阅或在本次债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

中华人民共和国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次债券；中华人民共和国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次债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

3、本次债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》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）查阅或在本次债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本次债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本次债券主承销商设置的发行网点联系，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次债券。

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

5、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

6、如果本次债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

（二）上市流通安排

本次债券发行结束后 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。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金投向

经发行人股东/董事会审议通过，并经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕82号注册通知文件同意公开发行，本次债券发行总额为9.8亿元（其中品种一8亿元、品种二1.8亿元），所筹资金6亿元用于徐州高新区生物医药产业园一期工程项目，3.8亿元用于补充营运资金。

本期债券品种一拟使用6亿元用于生物医药产业园一期工程，2亿元用于补充营运资金。具体用途及金额如下表所示：

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	拟使用品种一募集资金额	拟使用品种二募集资金额
1	生物医药产业园一期工程项目	87,148.78	60,000.00	68.85	60,000.00	-
2	补充营运资金	-	38,000.00	-	20,000.00	18,000.00
合计		87,148.78	98,000.00	-	80,000.00	80,000.00

发行人承诺，本次债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于境外收购，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于不符合国家产业政策相关领域。

发行人承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。发行人承诺不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金投资项目介绍

1、项目审批情况

该项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

批文名称	批复/审核机关	文号	取得时间
------	---------	----	------

《江苏省投资项目备案证》	徐州高新区行政审批局	徐高审备[2018]205 号	2018 年 6 月 27 日
《关于徐州高新区生物医药产业园一期工程建设项目的规划意见》	徐州高新技术产业开发区规划建设局	徐高规函[2018]23 号	2018 年 6 月 29 日
《建设项目环境影响登记表》	-	备案号：201832031200000841	2018 年 12 月 10 日
《徐州市社会稳定风险评估评审报告表》	徐州市铜山区新区街道办事处	徐高新 J2018002	2018 年 12 月 18 日
《关于徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司徐州高新区生物医药产业园一期工程项目节能报告审查意见》	徐州高新技术产业开发区行政审批局	徐高审经[2019]242 号	2019 年 6 月 20 日
《建设用地规划许可证》	徐州高新技术产业开发区管理委员会	地字第徐高审（2019）023 号	2019 年 6 月 5 日
《不动产权证书》	徐州市铜山区不动产登记局	苏（2019）铜山区不动产权第 0011622 号	2019 年 6 月 28 日
《建设工程规划许可证》	徐州高新技术产业开发区管理委员会	徐高审工字第（2019）073； 徐高审工字第（2019）074； 徐高审工字第（2019）075； 徐高审工字第（2019）076； 徐高审工字第（2019）077； 徐高审工字第（2019）078； 徐高审工字第（2019）079； 徐高审工字第（2019）080； 徐高审工字第（2019）081； 徐高审工字第（2019）082； 徐高审工字第（2019）083；	2019 年 7 月 12 日
《建筑工程施工许可证》	徐州高新技术产业开发区管理委员会	建设项目编码： 3203121811280101；施工许可 编码：320323201908140101	2019 年 8 月 14 日

2、项目建设有关情况

（1）项目实施主体。

该项目建设主体为徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司。

（2）项目建设内容。

①土建工程：

该项目总建筑面积 246,740.00 平方米，其中地上总建筑面积 234,344.80 平方米，地下建筑面积 12,395.20 平方米。地上建筑，为满足入驻企业对不同规模车间的需求，共建设 9 栋厂房，每栋厂房均为 4 层，根据建设规模，分为小、中、大 3 种厂房类型。

其中 1#、6#和 7#三栋为小型厂房，建筑面积均为 20,331.10 平方米，共计 60,993.30 平方米；2#、3#、4#、5#和 8#五栋为中型厂房，建筑面积均为 28,239.10

平方米，共 141,195.50 平方米；9#一栋为大型厂房，建筑面积 32,156 平方米。

地下建筑为 2 个停车场，分别为 1#和 7#厂房地下车库。

项目总体建设情况如下表：

名称		单位	数量
总用地面积		m ²	133,320.39
总建筑面积		m ²	246,740.00
地上总建筑面积		m ²	234,344.80
其中	1、小型厂房	m ²	60,993.30
	2、中型厂房	m ²	141,195.50
	3、大型厂房	m ²	32,156.00
地下总建筑面积		m ²	12,395.20
建筑密度		%	59.84%
容积率			1.76
绿地率		%	8%
小汽车机动车停车位		辆	768
其中	1、地上停车位	辆	412
	2、地下停车位	辆	356

②配套工程

给排水、电气安装、消防工程、通风系统、通讯与智能系统等工程。

③室外配套工程

道路、地下管网等配套工程。

（3）项目总投资与资金来源

该项目计划总投资为 87,148.78 万元，项目各部分投资情况如下表所示：

项目名称	建筑面积（m ² ）	投资额（万元）	占总投比例
1 建安工程费用		67,361.18	77.29%
1.1 土建工程费	246,740.00	54,530.70	62.57%
小型厂房	60,993.30	13,418.53	15.40%
中型厂房	141,195.50	31,063.01	35.64%
大型厂房	32,156.00	7,074.32	8.12%
地下车库	12,395.20	2,974.85	3.41%
1.2 安装工程费		12,830.48	14.72%
1.2.1 给排水及消防	246,740.00	4,441.32	5.10%
1.2.2 电气工程（含弱电）	246,740.00	4,071.21	4.67%
1.2.3 暖通与通风	246,740.00	4,317.95	4.95%
2 配套工程费用		2,399.77	2.75%
3 工程建设其他费用		8,095.03	9.29%
4 基本预备费		3,892.80	4.47%

5 建设期利息		5,400.00	6.20%
合计	-	87,148.78	100.00%

本项目总投资约 87,148.78 万元。项目所需资金拟发行债券 60,000 万元，其余资金由企业自有资金解决。

本项目资本金 27,148.78 万元，占总投资的 31.15%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）有关规定。

（4）募投项目土地情况

募投项目总用地面积 133,320.39 平方米（约 200 亩），项目用地的土地性质为出让用地，土地用途为工业用地，土地出让金共计 2,801.58 万元，发行人已支付完毕，并已取得土地使用权证书，募投项目土地费用纳入项目总投额。

（5）项目进度

项目已于 2019 年 8 月取得开工许可证进行开工建设，目前已完成前期基础施工工作，正在积极建设中，截至 2021 年 6 月末，发行人已投入资金 2.92 亿元，实现资金投入约 33.52%，项目预计于 2022 年完工。

3、项目建设背景及必要性

（1）项目建设背景

现代生物技术与制药技术的迅猛发展引起了医药产业的重大变革，生物技术与医药行业成为最活跃、发展最快的产业之一。

我国生物医药产业集群主要分为两种类型：一是在现有国家高新技术开发区或经济技术开发区内设立的生物医药园区；二是单独建设的生物医药园区。1991 年以来，国务院先后共批准建立了 56 个国家级高新技术产业开发区。国家级开发区（包括国家级高新区、国家级经开区）数量从 2011 年的 219 家增长到 2018 年的 387 家。截至 2018 年底，国家级高新区共 168 家，国家级经开区共 219 家。大多数涉及生物技术产业，我国现有省级以上的生物产业园 400 多个。

国务院《关于加快培育发展战略性新兴产业的决定》明确地把生物医药列为七大重点发展领域之一。国家发改委发布的《战略性新兴产业重点产品和服务指导》目录中，将生物医药产业重点产品和服务领域列入 32 个。包括新型疫苗、生物技术药物、化学药品与原料药制造、现代中药与民族药、生物分离介质与药

用辅料等制药子行业的重点产品和服务领域共 18 个；医学影像设备、先进治疗设备、医用检查检验仪器、植介入生物医用材料等医疗器械子行业的重点产品和服务领域共 14 个。国家通过实施重大产业创新发展工程、重大应用示范工程、加大财税金融政策扶持等方式推动战略性新兴产业的快速发展。国家产业政策推动，为医药工业实现产业升级、提供了强有力的支持，国家生物医药增长潜力巨大。

2016 年 7 月，生物医药“十三五”规划已基本制定完成，即将出台。根据规划，“十三五”期间我国生物医药产业将重点发展重大疾病化学药物、生物技术药物、新疫苗、新型细胞治疗制剂等多个创新药物品类，同时发展生物 3D 打印技术等重大医疗技术。

随着现代社会健康理念的不断提高，生物医药产业发展势头强劲、潜力巨大，徐州也不例外。

近年来，我市加快发展生物医药产业，产业规模呈现出加速壮大态势，涵盖了生物制药、高端医药器械、医药物流等多个领域。高新区抓住生物医药产业资源集聚、创新研发、产业整合的优势，推进生物制药、高端医疗服务基因测序、智慧医疗及现代医疗器械等的发展，打造医药产业总部、医疗器械、诊断技术、医药物流及健康服务等细分产业集群，同时将引进大型生物医药集团，不断增加生物医药产业的产值贡献率，打造竞争力强的产业集群。

生物医药产业作为我国确定的七大战略性新兴产业之一，具有较大的现实意义和经济意义。一方面，加快发展生物医药产业，将进一步满足我国人民不断增长的卫生健康服务需求；另一方面，提升生物医药产业整体发展水平，对上下游产业、带动化工等传统行业转型升级也有着重要促进作用。生物医药产业是徐州市确立的“3+3”战略性新兴产业体系中重要的组成部分，加快发展生物医药产业，对于我市实现新旧动能接续转换、培育经济发展新动力、增加群众健康福祉具有重要意义。

（2）项目建设必要性

①加快发展生物医药产业是高新区走新型工业化道路的需要

新型工业化道路的核心是用高新技术产业改造传统产业，实现可持续发展。生物医药产业兼具知识经济和循环经济特征，能源消耗少、污染低、知识密集、经济和社会效益显著，是新的“绿色经济”增长点。

大力发展生物医药产业,加速生物制造技术在医药工业中的广泛应用,有利于高新区从根本上转变经济发展方式,促进产业结构升级,实现清洁生产,有利于提高高新技术产业竞争力,提升整体经济素质。

②加快发展生物医药产业是抢占生物产业先机和制高点的需要

生物产业是 21 世纪的战略产业，生物医药产业在整个生物产业中占有特殊重要地位。生物医药学科内容广泛，最具有形成新兴产业的显著特征。生物医药技术与人的生存关系最密切，最有希望率先突破，也最容易形成产业化。加快发展生物医药产业，无论是对于加快医药工业发展，提高人民健康保障水平，还是对于丰富生物产业内涵，促进生物产业向更深层次发展，都具有重要的引领和推动作用。

③加快发展生物医药产业是高新区医药产业保持优势地位的需要。

随着生物制药技术的广泛应用，未来医药市场也面临重新洗牌。如果医药产业还固守传统，不重视生物医药产业发展，很可能在未来的市场竞争中落伍，要保住医药优势地位，必须加快发展生物医药产业。强化生物医药企业尤其是领军企业在自主创新建设中的主体地位和核心作用，不断完善产学研结合的创新网络建设，加强企业与大学和科研机构交流与合作，建立联系密切的产学研生物医药产业技术战略联盟，积极促进科研成果的产业化。不断增加企业在研发上的投入，加快企业研发人才的培养和引进，不断提升原始创新能力，逐渐提高具有自主知识产权的生物医药产品的比例和市场份额，推动生物医药产业健康、有序和可持续性发展。

④是提高生物医药企业产业化水平，促进生物医药产业集群跨越式发展的需要

生物医药科技培育平台服务内容主要包括面向本生物产业基地中小企业新药及生物制品中间试验提供基地共享服务、面向本生物产业基地中小企业新药及

生物制品研发试验提供设备资源共享服务以及面向基地内企业开展专项技术培训服务等，确立了开放共享、优质低价、点对点贴身服务等特色鲜明的服务模式。通过本项目的实施，大幅度降低了生物医药中小企业固定资产投资和新产品的研发、中试成本，大幅度提高了生物医药中小企业产品质量和生物医药企业产业化水平，加速了成果转化的进程，促进了生物医药产业集群跨越式发展。

⑤是优化生物技术与新医药产业园区发展环境和竞争力的需要

项目通过实施园区路网、管网及研发平台等基础配套设施建设工程，能够为生物医药科技培育平台建设项目提供承载的基础和支撑条件，有助于进一步优化园区发展环境，为园区招商引资打好基础，形成良性循环，最终不断提升园区的竞争力和吸引力。

⑥是推进高新区产业转型升级的需要

徐州高新技术开发区作为全市经济发展的重要载体和支撑，要通过改革创新，破解发展过程中存在的制约因素，进一步抢抓发展机遇，提升发展水平。生物医药产业作为战略性新兴产业体系中重要的组成部分，加快发展生物医药产业，将促进开发区实现新旧动能接续转换、培育经济发展新动力。本项目的建设将形成产业集聚的新高地、功能集成的新平台、要素集约的新载体，促进开发区在产业转型升级、营商环境优化、开放空间拓展、体制机制创新等方面先行先试，全力推动开发区向现代产业园区转型。

因此，本项目的实施将提高生物医药企业产业化水平，促进生物医药产业集群跨越式发展，对优化生物技术与新医药产业园区发展环境和竞争力具有重要作用。同时，也有利于推进开发区产业转型升级，促进社会经济发展，项目建设十分必要。

(3) 募投项目未来发展规划

①发展目标

产业规模逐渐壮大。到 2025 年，高新区生物医药产业竞争力、影响力、渗透力和辐射力不断增强，相关产业的融合发展不断推进。

产业体系逐步完善。基本形成生物药、医疗器械、精准医疗三大核心为支撑，

医药流通、医疗大数据等产业协同发展的生物医药产业体系。

产业生态日益优化。产业空间载体支撑更加完备，主导或参与产品行业标准、国家标准、国际标准的制订，产学研协同发展深入推进，科研机构 and 公共平台逐步建立，政府服务和行业自律机制更加有效。

②重点发展产业

基于高新区产业发展基础与生物医药发展趋势，以模式创新、载体支撑、强化集聚为导向，加快推进生物制药、医疗器械、精准医疗三大核心产业发展，加快提升医药流通、医疗大数据等新业态发展，加快构建生物医药产业体系。

（4）徐州市生物医药产业具备较强聚集优势

徐州是国内综合医药产品生产基地之一，也是中枢神经系统药品生产基地和胰岛素生产基地，拥有江苏恩华、江苏万邦、江苏九旭等国内一流医药产业龙头企业，近 60 家生物医药领域国家高新技术企业，建有肿瘤生物治疗、药用植物功能开发等 4 个专业领域国家级研发平台和 70 余个省级研发机构。

近年来，徐州市东湖医学产业园、淮海生物医药产业园、润康医药健康产业园等专业化医药园区相继建成运营，聚集了抗体药物、化学小分子药物、干细胞药物、高端医疗器械等一批产业前沿技术，开展了润康医药制剂、九旭中药新药、赛傲干细胞制备、小海龟基因测序、肿瘤细胞治疗国家地方联合工程实验室等一批重点项目，有力推动了产业集群化跨越式发展。

（5）高新区生物医药产业基础较高

徐州高新区经济实力较强、产业基础良好，是持续领跑淮海经济区的国家级高新区。先后被授予国家火炬安全技术与装备特色产业基地、国家安全产业创新示范园区、国家产业集群区域品牌示范区、省级生态工业园区、省级科技金融合作创新示范区等，为生物医药产业集群集聚发展奠定了较好的基础。

产业规模稳步提高。近年来，高新区生物医药产业快速发展，实现了从无到有、由小到大的战略性跨越，生物医药产业已经成为高新区新的经济增长点，2019 年高新区生物医药产业实现销售收入 31.6 亿元。医药企业数量达到 115 家，医药生产研发、医疗器械生产研发、医药流通企业分别为 35、74 和 6 家，分别实

现应税销售收入 5.64 亿元、3.36 亿元和 22.6 亿元。

企业发展亮点突出。依托高新区生物医药产业园，以 CRO、CMO、CDMO 等新模式为着力点，高新区加快推进招商引资和企业培育，企业竞争力显著提升。到 2019 年底，高新区实现多家销售收入超千万的企业，形成恩华药业、诺普乐生物、三维医疗、雷奥生物等一批医药及医疗器械生产龙头企业和国药控股徐州有限公司、徐州爱科医疗器械销售服务中心、徐州春浩医疗器械销售服务中心、徐州御弥医疗器械销售服务中心等一批医药及医疗器械流通龙头企业。

产业平台积极搭建。积极搭建产业创新平台，产业平台的支撑能力显著提升，服务功能进一步拓展。恩华药物研究院专业从事中枢神经系统药物的研究与开发，联合国内外高校和科研院所，形成了创新药物综合性研发平台，获批国家级企业技术中心，国家博士后科研工作站。吴孟超肿瘤精准医学中心和吴孟超医学高科技创新转化基地重点推进精准医疗与智慧医疗服务发展。雷奥的国家级妇幼卫生基于云平台技术的数据平台、三维的男性健康诊疗大数据平台积极探索开展“大数据+医疗”行业应用。国药电商已成为苏北地区最大的医药流通平台。

医药产业园系产业集群发展的载体，对医药产业的发展起到重要作用，高新区现有生物医药产业具备较强的聚集优势，吸引了较多相关企业，而目前高新区生物医药平台多为针对性的专业平台，无法完全满足中小企业的需求，难统筹、欠协同发展成为制约区域生物医药产业的瓶颈，因此本募投项目的建设有利于在高新区内建立生物医药产业资源统筹、要素互补的协同发展生态。

（6）企业入驻情况

本募投项目系徐州市及高新区生物医药产业链重要一环，是高新区重点建设项目。为尽快推进项目招商工作，发行人及高新区紧抓目前徐州市推动生物医药产业发展及招商引资的契机，积极组织并参与省内外各项投资洽谈会，不断推进招商工作，截至目前，发行人已与多家企业签订厂房意向租赁或购买协议，意向租赁面积约 4.5 万平，占总租赁面积的 48%，意向购买面积约 1.7 万平，占总出售面积的 12.16%，拟入驻企业包括江苏华越医疗器械投资有限公司、江苏支点生物科技有限公司、江苏蓝光医学科技有限公司等。未来 1 年建设期内，发行人承诺将积极沟通高新区管委会，为拟入驻企业争取更多政策扶持红利，进一步推

进生物医药产业园招商引资工作，以保证在项目完工后，顺利实现企业全部入驻需求。

4、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出租收入、出售收入和物业收入。

根据徐州鑫盛项目管理咨询有限公司出具的《徐州高新区生物医药产业园一期工程项目可行性研究报告》，该项目建设期为2年，生产运营期为10年（2022年-2032年）。项目建成后整体出售60%，出租40%。

本项目运营期收入包含出租收入、出售收入、物业收入等，项目在运营期间内营业收入合计约为120,342.06万元，能够覆盖总投资。

（1）出租收入

本项目标准厂房的40%用来出租，对外出租面积合计93,737.92平方米。运营期第1年出租率按80%计算，运营期第2年出租率按90%计算。

标准厂房租赁单价为300元/平方.年；停车位出租单价10元/个.天。

同时，由于部分企业前期购置设备等投入较大，经营现金流较弱，为了引导产业发展、提高厂房利用效率，当年未出售的厂房采用出租的方式计划租给有购置意向的企业使用，租赁基础价格按300元/平方.年（计算期第3-6年计划出售而未售出的厂房面积分为112,485.50平方米、84,364.13平方米、56,242.75平方米、28,121.38平方米）。

本项目10年运营期内出租收入合计为35,876.62万元。

项目	合计	建设期		运营期									
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
小型厂房出租收入（万元）	7099.62			585.54	658.73	731.92	731.92	731.92	731.92	731.92	731.92	731.92	731.92
建筑面积（平方米）				24397.32	24397.32	24397.32	24397.32	24397.32	24397.32	24397.32	24397.32	24397.32	24397.32
出租负荷				80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
出租单价（元/平方.年）				300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
中型厂房出租收入（万元）	16435.16			1355.48	1524.91	1694.35	1694.35	1694.35	1694.35	1694.35	1694.35	1694.35	1694.35
建筑面积（平方米）				56478.20	56478.20	56478.20	56478.20	56478.20	56478.20	56478.20	56478.20	56478.20	56478.20
出租负荷				80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
出租单价（元/平方.年）				300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
大型厂房出租收入（万元）	3742.96			308.70	347.28	385.87	385.87	385.87	385.87	385.87	385.87	385.87	385.87
建筑面积（平方米）				12862.40	12862.40	12862.40	12862.40	12862.40	12862.40	12862.40	12862.40	12862.40	12862.40
出租负荷				80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
出租单价（元/平方.年）				300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
车位出租收入（万元）	1090.47			89.94	101.18	112.42	112.42	112.42	112.42	112.42	112.42	112.42	112.42
车位数（个）				308	308	308	308	308	308	308	308	308	308
出租负荷				80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
出租单价（元/天）				10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
未出售部分出租收入（万元）	7508.41			2699.65	2277.83	1687.28	843.64						
建筑面积（平方米）				112485.50	84364.13	56242.75	28121.38						
出租负荷				80%	90%	100%	100%						
出租单价（元/平方.年）				300	300	300	300						
出租部分收入	35876.62			5039.30	4909.93	4611.84	3768.20	2924.56	2924.56	2924.56	2924.56	2924.56	2924.56

（2）出售收入

本项目标准厂房的 60%用来对外出售，对外出售面积合计 140,606.9 平方米，计划 5 年内全部销售完毕，每年销售比例为 20%。

项目的出售价格、出租价格与园区基础配套设施、交通状况、周边公共配套设施以及公共服务水平有关，本项目综合考虑上述因素以及将来本区块良好的发展前景，确定本项目厂房出售价格为 5,500 元/平方米。出售停车位 460 个，对外出售价格为 5 万元/个。

本项目 10 年运营期内销售收入合计为 79,633.78 万元。

项目	合计	建设期		运营期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
小型厂房出售收入（万元）	20127.79			4025.56	4025.56	4025.56	4025.56	4025.56
建筑面积（平方米）				36595.98	36595.98	36595.98	36595.98	36595.98
年销售比例	100.00%			20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
销售单价（元/平方米）				5,500	5,500	5,500	5,500	5,500
中型厂房出售收入（万元）	46,595.00			9318.90	9318.90	9318.90	9318.90	9318.90
建筑面积（平方米）				84717.30	84717.30	84717.30	84717.30	84717.30
年销售比例	100.00%			20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
销售单价（元/平方米）				5,500	5,500	5,500	5,500	5,500
大型厂房出售收入（万元）	10,611.00			2122.30	2122.30	2122.30	2122.30	2122.30
建筑面积（平方米）				19293.60	19293.60	19293.60	19293.60	19293.60
年销售比例	100.00%			20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
销售单价（元/平方米）				5,500	5,500	5,500	5,500	5,500
车位出售收入（万元）	2300.00			460.00	460.00	460.00	460.00	460.00
车位数（个）				460	460	460	460	460
年销售比例	100.00%			20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
销售价格（万元/个）				5	5	5	5	5
出售部分收入	79633.78			15926.76	15926.76	15926.76	15926.76	15926.76

（3）其他收入

①物业管理收入

项目运营后，建设单位收取物业管理费，物业管理费收费标准参照当地水平，本项目物业管理费收费标准为 1.5 元/平方米·月。则本项目运营期第 1 年物业管理收入为 337.46 万元，本项目 10 年运营期内物业管理收入合计为 4,091.66 万元。

②广告等其他收入

本项目充分利用园区沿街立面设立广告牌等，运营期第 1 年广告对外收入估算为 50 万元，以后每三年上涨 20 万元。

本项目 10 年运营期内其他收入合计为 4,831.66 万元。

项目	合计	建设期		运营期									
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
物业收入（万元）	4091.66			337.46	379.64	421.82	421.82	421.82	421.82	421.82	421.82	421.82	421.82
建筑面积（平方米）				234344.80									
比例				80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
物业单价 （元/平方·月）				1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
广告等收入	740.00			50.00	50.00	50.00	70.00	70.00	70.00	90.00	90.00	90.00	110.00
其他收入合计	4831.66			387.46	379.64	421.82	421.82	421.82	421.82	421.82	421.82	421.82	421.82

（4）募投项目定价依据及其合理性分析

发行人通过走访周边可比项目定价情况，在综合考虑项目投资成本、市场情况及区位因素基础上，确定募投项目各项收入的基本价格。

序号	项目名称	地区	厂房销售价格 (元/平方米)	厂房租金价格(元/ 平方.月)	车位租金(元/ 个.月)	车位销售(万 元/个)	物业费(元/ 平方米.月)	备注
1	徐州东湖医药创新港	徐州经济开发区	6,000	30	300	-	1.5	
2	新沂经济开发区医药健康产业园标准厂房项目	新沂开发区	4,500	25	150	3	1	
3	凤凰湾电子信息产业园高标准厂房	徐州经济开发区	6,500	35	300	6	1.5	万级 洁净 厂房
4	沈大路北侧高标准厂房项目	徐州经济开发区	6,800	45	5 元/次	6	1.5	
5	本募投项目	徐州高新区	5,500	25	300	5	1.5	

根据上表可知，本募投项目厂房销售价格及出租价格分别为 5,500 元/平方米及 25 元/平方米·月；停车位销售价格及出租价格分别为 50,000 元/个及 300 元/个月，与周边可比项目相应价格差别不大，定价具有合理性。

（5）募投项目净收益测算

本次债券存续期内、项目运营期内募投项目各年度净收益测算情况如下表所示：

合计	建设期		运营期									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
项目收入			21,353.51	21,266.33	21,010.42	20,186.78	19,343.14	3,416.38	3,436.38	3,436.38	3,436.38	3,456.38
经营成本（不含折旧、摊销）			473.91	473.22	487.13	480.54	489.75	203.07	219.19	219.19	235.15	235.31
增值税						1,011.04	1,719.51	286.10	287.30	287.30	287.30	288.50
税金及附加			604.72	589.19	553.42	573.51	557.29	385.28	385.42	385.42	385.42	385.57

土地增值税			318.54	318.54	318.54	318.54	318.54					
净收益			19,956.34	19,885.38	19,651.33	17,803.14	16,258.05	2,541.93	2,544.47	2,544.47	2,528.51	2,547.00
债券存续期项目净收益			96,096.17									
运营期项目净收益			106,260.62									

若本次债券以 5.5%每年的固定利率测算，用于该项目的债券本息约 7.65 亿元，根据可研报告本次债券存续期内预计可实现项目净收益 9.61 亿元，债券存续期内经营性净收益对用于该项目的债券本息覆盖倍数为 1.26 倍；募投项目运营期项目净收益 10.63 亿元，项目总投资 8.71 亿元，运营期内项目净收益对项目总投资的覆盖倍数为 1.22 倍。

三、募集资金管理制度

发行人已制定专门的制度规范本次债券发行募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

（一）募集资金使用计划

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，募集资金各使用单位将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

为保证本次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。发行人已分别与平安银行股份有限公司南京分行签订了《关于 2019 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券募集资金监管协议》、与徐州农村商业银行股份有限公司签订了《2019 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券募集资金及偿债保障金监管协议》，本次债券募集资金将严格按照本募集说明书摘要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募集资金，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偿付、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。。

四、发行人相关承诺

发行人已出具承诺本期债券募投项目收入将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。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。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

- 1、中文名称：徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司
- 2、法定代表人：何嘉
- 3、统一社会信用代码：91320300673906392P
- 4、成立日期：2006 年 09 月 01 日
- 5、注册资本：28,500 万元
- 6、实缴资本：28,500 万元
- 7、住所：徐州市徐州高新技术产业开发区管委会办公楼 505-510 室
- 8、邮政编码：221000
- 9、联系人：冯召祥
- 10、联系电话：0516-83533180
- 11、信息披露事务负责人：何嘉
- 12、行业：E48 土木工程建筑业

13、经营范围：经营管理授权范围内的国有资产；国有资产产（股）权交易；国有资产投资、租赁、收购；投资项目的招标、投标；经营管理授权范围内的集体资产；高新区的建设和管理；土地一级开发；市政基础设施建设；建筑材料销售；货运代理服务。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人历史沿革

徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司是经徐州市人民政府授权，由徐州高新技术产业开发区管理委员会出资设立的（国有独资）有限公司，于 2006 年 9 月 1 日成立并取得江苏省徐州工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，统一社会信用代码为 91320300673906392P，注册资本为 28,500 万元人民

币（实收资本 28,500 万元），经营期限自 2006 年 9 月 1 日起至 2056 年 8 月 31 日止。

公司的出资结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例	出资形式
1	徐州高新技术产业开发区管理委员会	28,500	100%	货币及非货币
合计	——	28,500	100%	——

2006 年 7 月 19 日铜山县人民政府作出铜政报[2006]41 号《铜山县人民政府关于组建江苏省铜山经济开发区国有资产经营有限责任公司的请示》。2006 年 7 月 27 日，徐州市政府同意铜山县政府请示。

2006 年 8 月 29 日，经徐州方正会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（徐方验（2006）1-110 号）验证，截至 2006 年 8 月 29 日，公司收到江苏省铜山经济开发区管理委员会第 1 期缴纳的注册资本合计人民币 21,000 万元，占注册资本的 73.68%，并依法办理了工商登记变更手续。

2008 年 7 月 23 日经徐州方正会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（徐方验（2008）050 号）验证，截至 2008 年 7 月 23 日，公司收到江苏省铜山经济开发区管理委员会第二期缴纳的注册资本 7,500 万元，出资方式为货币，公司累计实缴注册资本为人民币 28,500 万元，占已登记注册资本总额的 100%，并依法办理了工商登记变更手续。

2008 年 8 月 19 日，李学东召集、主持董事会会议，决定免去李学东董事长职务，重新选举吴宝剑为董事长。同日，公司股东作出股东决定：免去孙明桂、李学东、殷昭强董事职务，重新委派张本聪、吴宝剑、齐兵为董事，并依法办理工商登记变更手续。

2009 年 5 月 6 日，吴宝剑召集、主持董事会会议，决定解聘刘靖经理职务，重新聘任刘恒亚为经理。赵福军召集、主持监事会会议，决定免去王克同监事会主席职务，重新选举赵福军为监事会主席。同日，作出股东决定：1、董事会成员由五人变更为八人，免去张本聪、刘靖、柳振发董事职务，增加委派刘恒亚、陶锡先、刘作冉、龚衍明、王鹏飞、李兆海为公司新董事；2、变更监事会成员，免去陈建全、曹海、王克同监事职务，增加委派赵福军、李建、赵新颜为公司新

监事；3、相应修改公司章程。职工大会作出决议：变更公司监事，免去曹海职工代表监事职务，选举赵新颜为公司新职工代表监事。公司就此次变更办理了工商登记变更手续。

2011年1月21日，江苏省人民政府作出苏政复[2011]4号《省政府关于同意江苏省铜山经济开发区更名为江苏省徐州高新技术产业开发区的批复》。

2012年8月22日，发行人股东作出股东决定，变更公司名称为：徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司；变更公司法定代表人，由吴宝剑变更为杜海鹏，并相应修订了公司章程，发行人已依法办理了工商登记变更手续。

2012年12月25日，发行人股东作出股东决定：1、变更经营范围为：“许可经营项目：无。一般经营项目：经营管理授权范围内的国有资产；国有产权（股）权交易；国有资产投资、租赁、收购；投资项目的招标、投标；经济信息咨询服务；经营管理授权范围内的集体资产；开发区的建设和管理；土地一级开发；市政基础设施建设。”2、延长公司经营期限至2056年8月31日，相应修订了公司章程。发行人已依法办理工商登记变更手续。

2013年6月25日，发行人股东作出股东决定，变更公司住所为：徐州市徐州高新技术产业开发区管委会办公楼505-510室。全体股东重新签署了修订后的公司章程。发行人就此次变更办理了工商登记变更手续。

2013年7月8日，发行人股东作出股东决定：1、变更公司董事会成员，免去龚衍明董事职务；增加委派高智为公司新董事；2、变更公司监事会成员，免去赵福军监事职务；增加委派刘兴波为公司新监事，指定刘兴波为监事会主席。同日，职工大会作出决议：1、变更公司监事，免去赵新颜职工代表监事职务，选举刘美荣为公司新职工代表监事；2、变更董事，免去王鹏飞职工董事职务，选举赵福军为公司新董事，并相应修订了公司章程。发行人就此次变更依法办理了工商登记变更手续。

2015年4月1日，发行人股东作出股东决定，变更经营范围为：经营管理授权范围内的国有资产；国有产权（股）权交易；国有资产投资、租赁、收购；投资项目的招标、投标；经济信息咨询服务；经营管理授权范围内的集体资产；

开发区的建设和管理；土地一级开发；市政基础设施建设；房地产开发、销售，并相应修订了公司章程。发行人就此次变更依法办理了工商登记变更手续。

2015年1月30日，高俊德召集、主持董事会会议，决定解聘刘恒亚总经理职务，重新聘任高俊德为总经理。同日，发行公司出具职工代表董事、监事任职文件，决定免去赵福军职工董事职务，选举王婉莹为公司职工董事；免去吴志峰、刘美荣职工监事职务，选举梁龙启、赵玉胜为职工监事。

同日，发行人股东作出股东决定，1、变更法定代表人为高俊德；2、公司董事会由8人变更为3人，免去刘恒亚、齐兵、陶锡先、李兆海、刘作冉、高智六人董事职务，委派高俊德、周莉为新董事；3、免去杜海鹏董事长职务，委派高俊德为董事长；4、免去刘兴波、王思长、李建三人监事职务，委派黄海均、酉宇、朱玉为新监事；5、免去刘兴波监事会主席职务，委派黄海均为监事会主席；6、修订公司章程。发行人依法办理了工商登记变更手续。2015年8月25日，发行人完成工商变更登记。

2015年4月1日，公司作出股东决定，变更经营范围为经营管理授权范围内的国有资产；国有资产产（股）权交易；国有资产投资、租赁、收购；投资项目的招标、投标；经济信息咨询服务；经营管理授权范围内的集体资产；开发区的建设和管理土地一级开发市政基础设施建设；房地产开发、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），同日，对公司章程相关条款作出了修正。2015年4月13日，发行人完成工商变更登记。

2016年6月1日，发行人作出股东决定，1、变更法定代表人为黄海均，免去黄海均监事职务，委派汪怡彤为公司监事，同时修改公司章程相应条款。同日，公司召开董事会，免去高俊德董事长职务、经理职务，重新选举黄海均为董事长，并聘任其为公司经理。2016年6月27日，发行人完成工商变更登记。

2018年6月24日，发行人作出股东决定，徐州高新技术产业开发区管理委员会同意将其所持28,500万元出资（占注册资本100%）无偿划转给徐州市人民政府国有资产监督管理委员会。根据《市政府关于徐州高新区国有资产经营有限公司股权无偿划转给市国资委的批复》（徐政复（2017）7号）文件要求，股权划转后，徐州高新技术产业开发区管理委员会作为徐州高新技术产业开发区国有资

产经营有限公司的业务主管部门，按原管理权限和考核办法对徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司经营考核和管理。同时同意调整经营范围，增加“货运代理服务”，并修订公司章程相应条款。2018年8月17日，发行人完成工商变更登记。

2019年7月3日，发行人做出股东决定，免去朱玉同志监事职务，委派毛洁同志为公司监事。2019年10月12日，发行人完成工商变更登记。

2019年10月31日，发行人将经营范围变更为：经营管理授权范围内的国有资产；国有资产产（股）权交易；国有资产投资、租赁、收购；投资项目的招标、投标；经营管理授权范围内的集体资产；高新区的建设和管理；土地一级开发；市政基础设施建设；建筑材料销售；货运代理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），并完成了工商登记变更。

2020年11月5日，发行人召开董事会并做出股东决定，免除黄海均董事长、总经理职务，委派何嘉为新任董事，并聘任何嘉为董事长、总经理，同时变更公司法定代表人为何嘉。2021年1月5日，发行人完成工商变更登记。

发行人现持有徐州市工商行政管理局核发的统一社会信用代码91320300673906392P的《营业执照》。

截至本募集说明书签署日，徐州市人民政府国有资产监督管理委员会持有公司全部股权，是公司的控股股东，徐州市人民政府是公司的实际控制人，发行人股权结构未发生重大变化，控股股东/实际控制人不存在持有公司股权被质押或存在争议的情况，发行人无其他应披露而未披露的重大资产重组或股权划转事项。

四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司基本情况

截至2020年12月31日，发行人拥有纳入合并报表范围内的子公司（企业）4家。发行人下属子公司（企业）具体情况如下：

序号	公司名称	注册资本	经营范围	持股比例
1	徐州高新区安全科技产	10,000万元	安全科技研发、成果转化及相关技术培训，安全产业基地开发、运营管理服务，安全食品生	100%

	业投资发展有限公司		产、销售，安全科技网站建设、维护，安全科技、企业科技风险投资咨询服务，建筑材料销售。住房租赁；非居住房地产租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
2	徐州高新区工程建设有限公司	181,395万元	房产开发、销售，高新技术产业投资、开发，土木工程、园林绿化工程、市政工程、室内外装饰装修工程、房屋拆迁工程施工，城市基础设施及配套项目开发、经营，拆迁安置及相关配套服务，建筑装饰材料、五金交电销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100%
3	香港汇达投资集团有限公司	1,000万港元	-	100%
4	徐州市高新技术产业开发区城市建设投资有限公司	160,000.00万元	经营管理授权范围内的国有资产；国有资产（股）权交易；国有资产投资、租赁、收购；投资项目的招标、投标；经营管理授权范围内的集体资产；高新区的建设和管理；土地一级开发；市政基础设施建设；建筑材料销售；货运代理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100%

1、徐州高新区安全科技产业投资发展有限公司

安科投资成立于 2014 年 02 月 27 日，法定代表人为黄海均，注册资本为 10,000 万元，公司类型为有限责任公司（法人独资），现持有徐州市铜山区市场监督管理局核发的注册号为 91320312088536482J 的《营业执照》。

经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2020 年 12 月 31 日，安全科技公司资产总额 308,467.77 万元，负债总额 197,579.46 万元，所有者权益合计 110,888.31 万元。2020 年公司实现营业收入 237.37 万元，净利润 309.50 万元。

2、徐州高新区工程建设有限公司

徐州高新区工程建设有限公司成立于 2013 年 08 月 19 日，法定代表人为何嘉，注册资本为 181,395 万元，公司类型为有限责任公司（法人独资），现持有徐州市铜山区市场监督管理局核发的注册号为 91320312076333290Q 的《营业执照》。

经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2020 年 12 月 31 日，工程建设公司资产总额 218,121.60 万元，负债总额 39,662.81 万元，所有者权益合计 178,458.79 万元。2020 年公司实现营业收入 1,716.53 万元，净利润-31.17 万元。

3、香港汇达投资集团有限公司

根据《公司注册登记书》等相关文件，香港汇达投资集团有限公司是根据香港法例第 622 章《公司条例》在香港成立的法人团体，此公司为有限责任公司，地址为香港德辅道中 199 号无限极广场 12 楼 1221 室，业务性质为 CORP，生效日期为 2016 年 8 月 30 日，登记证号码为 NO.66608965-000-08-16-3。

经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2020 年 12 月 31 日，香港汇达投资集团有限公司资产总额 70,966.23 万元，负债总额 65,084.73 万元，所有者权益合计 5,881.49 万元。2020 年公司未实现营业收入，净利润 215.59 万元。

4、徐州市高新技术产业开发区城市建设投资有限公司

徐州市高新技术产业开发区城市建设投资有限公司成立于 2020 年 03 月 06 日，法定代表人为黄海均，注册资本为 160,000.00 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），现持有徐州市高新技术产业开发区行政审批局核发的注册号为 91320312MA20Y8R42M 的《营业执照》。

经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2020 年 12 月 31 日，工程建设公司资产总额 106,039.41 万元，负债总额 0.00 万元，所有者权益合计 106,039.41 万元。2020 年公司未实现营业收入，净利润-89.59 万元。

（二）发行人合营及联营企业情况

报告期末，发行人重要的合营或者联营企业共 6 家，为直接持股，具体情况如下：

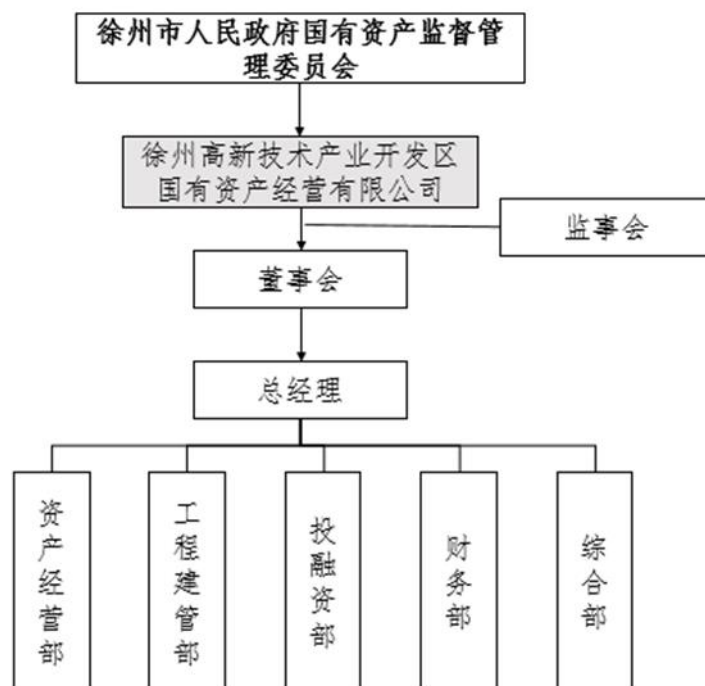
单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	成立时间	持股比例	业务性质
1	江苏恒鼎安全科技有限公司	1,000.00 万元	2015.6.24	30.00	研究和试验发展
2	江苏永安置业有限公司	5,000.00 万元	2015.9.21	30.00	房地产业
3	徐州中车轨道装备有限公司	3,000 万元	2018.9.10	20.00	批发业
4	徐州安全产业技术研究院有限公司	1,000.00 万元	2017.7.7	27.00	专业技术服务业
5	蓝安数据信息技术有限公司	49,287.08 万元	2018.3.23	18.00	软件和信息技术服务业
6	江苏昂内斯物联科技服务有限公司	2,000.00 万元	2019.9.20	20.00	科技推广和应用服务业

五、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）组织架构

截至本募集说明书签署日，发行人组织架构况如下：



公司主要设置了综合部、财务部、投融资部、工程建管部、资产经营部共 5 个部门。其中主要部门的职能如下：

1、综合部

负责公司劳资人事管理；负责公司党群事务；负责重大会议组织和后勤服务；负责公司会议、内部文件等文字材料的撰写；负责档案综合管理；负责企业文化建设、精神文明建设、综合治理工作；完成公司交办的其他工作。

2、财务部

按照国家有关财务和会计规定，组织实施公司财务管理，负责日常财务管理工作和会计核算工作；负责建立和管理会计档案；负责编制资金使用计划、财务收支预决算；负责公司资金管理及所控股子公司的资金管理；负责筹融资及抵押、担保等管理；负责公司及控股子公司的财务核算；协助完成公司审计工作；负责

公司工程、经济等合同的审核与备案，工程项目付款、决算审计工作；完成公司交办的其他工作。

3、投融资部

根据高新区整体规划，制定公司各年度投资计划；参与园区内项目的参股，全程跟踪合作项目的论证和投资过程；筹融资及信贷、抵押、担保等管理；负责拟定融资方案，根据公司项目融资方案多渠道筹集资金；建立和维护与各金融机构之间的合作关系。

4、工程建管部

负责编制工程项目的具体实施计划；负责项目的设计工作；负责代建项目的环境评、立项、可研、土地、消防、规划建设等手续的申报工作；负责项目工程现场管理协调工作，检查监督工程的安全文明施工、质量、进度及工程造价控制；负责项目竣工验收移交、工程资料的归档工作；完成公司交办的其他工作。

5、资产经营部

根据管委会制定的高新区整体规划，制定本公司各年度投资计划。参与项目建设论证，编制项目建设实施计划；项目建设招投标管理；各类项目建设实施及管理；在建项目的竣工结算、验收及交付使用；负责公司经营性固定资产如标准厂房、门面房的出租工作；公司所开发土地运作；现有存量资产的盘活；投资过程中形成的国有资产的经营；证券管理及资本运作；完成公司交办的其他工作。

（二）公司治理结构及其运行情况

发行人是经徐州市工商行政管理部门核准登记注册的企业法人，按照《中华人民共和国公司法》、《徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司章程》（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（出资人）

公司系经徐州市人民政府批准组建的国有独资性质的企业法人，徐州市国资委经徐州市人民政府授权（徐政复[2017]7 号文件）为公司的出资人，徐州高新技术产业开发区管理委员会为公司的业务主管部门，按照原管理权限和考核办法对公司进行管理和考核。

公司不设股东会，由出资人依法行使下列职权：

（1）决定公司经营方针和投资计划；（2）委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司年度财务预算方案、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）对公司增加或者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、变更公司形式、解散、清算等事项作出决议。（10）修订公司章程。

公司合并、分离、解散、增加或者减少注册资本和发行公司债券，必须由业务主管部门审核，出资人批准。

2、公司董事会

董事会由 3 名董事组成，其中 2 名由出资人委托业务主管部门委派或者更换，1 人由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，任期届满，可连派（连选）连任。

董事会设董事长 1 名，由出资人委托业务主管部门从董事会成员中委派。

董事长为公司法定代表人。董事长因特殊原因不能履行其职务时，由董事长指定的其他董事代为履行职责。

董事会每半年召开一次，由董事长负责召集和主持。董事长因故不能履行职务时，由董事长委托其他董事负责召集并主持董事会会议。经三分之一及以上董事提议，可召开临时会议。

董事会应由董事本人出席，董事因故不能出席，应书面委托他人代其出席，委托书应载明授权范围。

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。

董事会行使职权：

(1) 董事会对出资人负责，并严格执行出资人、业务主管部门的相关决定、决议；(2) 决定公司的发展规划和公司重大投资方案；(3) 决定公司的年度经营目标，年度财务预、决算方案；(4) 决定公司的年度利润分配方案和弥补亏损方案；(5) 决定公司的内部管理机构 and 设置；(6) 决定公司的基本管理制度；(7) 对公司资本增减、合并、分立、变更公司形式、解散和清算提出方案，报出资人指定的业务主管部门决定；(8) 聘任或者解聘经理、根据经理提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定其报酬等事项。(9) 按规定决定对公司经理、副经理的重大奖惩方案。(10) 修改公司章程，报出资人批准；(11) 讨论决定其他重大事项。

董事长职责：

(1) 召集和主持董事会会议；(2) 检查董事会决定的实施情况，并向董事会提出报告；(3) 处理其他重大事项。

董事、监事、经理应当遵守公司章程，忠实履行职务，维护公司利益，不得利用公司的地位和职权为自己谋取私利，不得利用职权收受贿赂或其他非法收入，不得侵占公司财产，除依照法律规定或经出资人指定的业务主管部门批准同意外，不得泄露公司秘密。在执行公司职务时，违反法律、行政法规或公司章程的规定，给公司造成损害的，应承担赔偿责任。

董事、经理不得挪用公司资金或将公司资金借贷给他人，不得将公司资产以个人名义或其他个人名义开设账户存储，不得以公司资产为个人担保，不得自营或为他人经营与其所任职公司同类的业务或从事损害本公司利益的活动，除章程规定外，不得同本公司订立合同或进行交易。

3、监事会

公司设立监事会，监事会由 5 名监事组成，其中 3 名由出资人委托业务主管

部门委派，并从中指定监事会主席 1 名，另外 2 名由职工选举产生，监事会主席列席董事会。

公司董事、经理、副经理及财务负责人不得兼任本公司监事。

监事每届任期为三年，监事任期届满，由出资人委托业务主管部门继续委派或更换。

4、经理

公司设总经理一名、副总经理一名。

总理由董事长提名、董事会聘任并列席董事会；副总经理由总经理提名、董事会聘任，协助总经理处理公司日常事务。

总经理职责

(1) 组织执行公司董事会的决议；(2) 主持公司正常经营活动；(3) 实施公司的经营计划和投资方案；(4) 负责拟订公司管理机构设置方案及各部门的职责；(5) 负责拟订有关规章制度；(6) 提议聘任或者解聘公司副经理，财务负责人；(7) 向董事会报告工作；(8) 公司章程和董事会授予的其他职责；(9) 应遵守公司章程第二十三条和第二十四条的相关禁止性规定。

公司内设管理机构及负责人职数，由经理根据公司业务开展情况，提出建议意见，报董事会批准确定。

(三) 发行人内部管理制度的建立及运行情况

1、内部管理制度的建设

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会的权力范围，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了与公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制定的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了财务管理、募集资金管理、资金往来管理等公司经营管理的各个方面，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

2、内控制度有效性

发行人制订的各项内部控制制度较健全、有效，运行情况良好。最近三年以来，发行人未发生重大内控事故。

（四）发行人与控股股东、实际控制人的独立性情况

发行人业务独立、资产独立完善、机构独立、财务独立、具有自主经营能力，能够依靠公司自身的人力资源、法人财产权、公司治理结构以及财务审计制度自主经营。

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况如下所示：

1、发行人董事

董事会由 3 名董事组成，其中 2 名由出资人委托高新区管委会委派，1 人由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，任期届满，可连派（连选）连任。

董事会设董事长 1 名，由出资人委托业务主管部门从董事会成员中委派。

何嘉先生，汉族，1988 年 12 月生，江苏徐州人，中共党员，2011 年 9 月参加工作，毕业于华东交通大学，本科学历，历任徐州宝丰特钢有限公司招聘专员，伟天集团-腾达焦化有限公司集团绩效主管，徐州长龙能源科技有限公司人资行政经理。现任徐州高新技术产业开发区创业发展有限公司综合管理办公室主任、徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司董事长兼总经理。

周莉女士，汉族，1974 年 9 月生，江苏铜山人，中共党员，1997 年 3 月参加工作，毕业于徐州党校，本科学历，现任徐州高新技术产业开发区财政局科员；历任黄集镇财政所科员，徐州高新技术产业开发区财政局会计。现兼任徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司董事。

王婉莹女士，汉族，1981 年 10 月生，江苏沛县人，中共党员，本科学历，历任于铜山医疗保险管理处、徐州高新技术产业开发区公共事业中心。现任徐州

高新技术产业开发区国有资产经营有限公司职工董事。

2、发行人监事

公司设立监事会，监事会由 5 名监事组成，其中 3 名由出资人委托高新区管委会委派，并从中指定监事会主席 1 名，另外 2 名由职工选举产生。

汪怡彤女士，女，汉族，1993 年 6 月生，江苏徐州人，本科学历。现任于徐州高新技术产业开发区财政局经济建设处。兼任徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司监事会主席。

酉宇先生，男，汉族，1987 年 7 月生，江苏徐州人，本科学历，现任职于徐州高新技术产业开发区经济发展局；历任徐州高新技术产业开发区经济发展局经济发展处、徐州高新技术产业开发区公共事业中心。现兼任徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司监事。

毛洁女士，女，汉族，1983 年 3 月生，徐州市泉山区人，本科学历，助理工程师。历任徐州市铜山区公路管理站养护公司养护科科员。现任徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司监事。

梁龙启先生，男，汉族，1972 年 4 月生，江苏徐州人，1992 年 7 月参加工作，毕业于徐州工程兵指挥学院，现担任徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司职工监事。

赵玉胜先生，男，1964 年 12 月生，江苏徐州人，高中学历，高级职称，现任职徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司职工监事。

3、发行人高级管理人员

发行人高级管理层包含公司总经理、财务负责人。

董事长、总经理何嘉简历请参见董事情况介绍。

张婷女士，女，汉族，1979 年 7 月生，江苏徐州人。2001 年参加工作，毕业于中国矿业大学，本科学历，历任徐州瑞龙房地产开发有限公司财务主管，徐州高新区财政局业务主管，现任徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司财务主管。

4、董监高任职的合法合规性说明

现任董事、监事、高级管理人员兼职情况如下表所示：

姓名	兼职情况	是否在发行人处领薪	是否公务员编制
何嘉	徐州高新技术产业开发区创业发展有限公司	是	否
周莉	徐州高新技术产业开发区财政局科员	否	否
王婉莹	徐州高新技术产业开发区党政办科员	否	否
汪怡彤	徐州高新技术产业开发区财政局经济建设处会计	否	否
西宇	徐州高新技术产业开发区经济发展局科员	否	否
毛洁	无	是	否
梁龙启	徐州高新技术产业开发区规划局科员	否	否
赵玉胜	徐州高新技术产业开发区职员	否	否
张婷	无	是	否

公司董事 3 人，监事 5 人，高级管理人员 2 人均具备担任相关职务的履职能力，并承担相应的责任。

上述董事、监事、高级管理人员未持有公司股权和债券，报告期内不存在违法违规情况。

公司董事、监事和高级管理人员的任职符合《公司法》、《公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律法规以及《公司章程》的相关规定，履行了必要的任职程序，不存在兼职领薪的情况。

七、主要业务板块运营情况

（一）主营业务情况概述

发行人系徐州国家高新技术产业开发区最重要的投融资主体和国有资产经营主体，高新区不存在其他同级基础设施投融资主体。在徐州高新技术产业开发区管理委员会的授权下，主要从事徐州高新区基础设施建设、旧村改造建设、国有资产管理等各项业务，为高新区内招商引资、产业发展、社会民生提供基础设施配套保障。

发行人承担高新区的基础设施建设、旧村改造项目的投资建设任务，与高新区管委会签订委托代建协议，根据协议安排将在项目完成后按期分阶段回购，继而发行人实现项目收益。同时，发行人还对自身所拥有的园区生产车间、办公楼以及相关配套基础设施等进行经营管理，获取租金收入。

（二）营业收入运营情况

发行人主营业务收入主要来源于基础设施建设收入及旧村改造收入。2018年-2021年6月公司营业收入分别为31,402.20万元、72,813.17万元、77,638.51万元和31,689.49万元，公司实现净利润分别为15,113.83万元、16,799.38万元、13,879.69万元和270.54万元，近三年平均净利润为15,264.30万元。主营业务收入明细如下：

发行人最近三年及一期的营业情况

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年	2019年	2018年
营业收入	31,689.49	77,638.51	72,813.17	31,402.20
营业成本	25,385.89	64,121.45	59,608.94	27,912.76
营业利润	680.40	18,381.04	21,437.09	19,533.75
利润总额	669.95	18,402.88	21,373.28	19,395.35
净利润	270.54	13,879.69	16,799.38	15,113.83
净利润率	0.85%	17.88%	23.07%	48.13%

发行人最近三年及一期的主营业务运营情况

单位：万元

类别	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
代建项目	25,877.99	23,166.95	65,132.71	56,398.89	62,592.20	53,586.24	11,944.95	10,900.09
旧村改造	-	-	94.46	81.08	94.05	80.73	19,065.91	16,364.65
资产租赁	3,542.35	106.61	1,619.66	701.80	3,129.52	879.29	373.15	648.02
运输服务	-	-	-	-	58.65	20.17	18.19	0.00
土地转让	-	-	10,670.95	6,789.23	6,938.74	5,042.51	-	-
资产转让	2,231.13	2,112.33	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	46.73	41.41	-	-	-	-
主营业务小计	31,689.49	25,385.89	77,564.51	64,012.41	72,813.17	59,608.94	31,402.20	27,912.76

基础设施建设收入系发行人最主要收入来源，2018-2020年分别实现收入11,944.95万元、62,592.20万元和65,132.71万元。发行人代建项目收入呈增长的态势。

发行人2018-2020年分别实现旧村改造项目收入19,065.91万元、94.05万元和94.46万元，最近三年的旧村改造项目收入呈现大幅下降趋势，主要系旧村改造工程项目趋于完工、工程量逐年减少。2019年度旧村改造收入大幅下降，主要是由于前期项目均已确认收入，而当年未有新增项目收入所致，总体而言，发行人旧村改造毛利润与项目收入匹配。

租金收入主要系发行人向开发区内企业出租自有生产车间、办公楼以及相关配套基础设施，获取租金收入。目前公司出租的房产包括肯纳产业园、美驰产业园和管委会办公大楼等。2018-2020 分别实现收入 373.15 万元、3,129.52 万元和 1,619.66 万元。2019 年租金收入大幅增长，主要系美驰车桥租金收入大幅增长所致。

土地转让收入主要系发行人出售部分土地资产而产生；运输服务收入系发行人为园区内业主提供工业废渣运输服务，2019 年度随着业主业务量增加，公司运输服务收入有所增长。上述两项业务收入相对当期主营业务收入占比较小，对主营业务形成一定补充。

（三）发行人主营业务经营模式

作为高新区管委会重点构建的项目投资建设和资产管理经营平台，发行人自成立以来，始终按照科学发展观的要求，通过市场化运作，统筹经营相关的土地资源、基础设施及其他国有资产，在促进高新区经济和社会发展中发挥了重要的作用。

发行人业务获得政策支持力度较大，业务模式简单清晰。目前，公司核心业务涵盖高新区基础设施建设、旧村改造、厂房租赁等重要领域。

1、基础设施建设运营模式

作为徐州市高新区基础设施建设的重要实施主体，该公司承担了高新区内的基础设施建设任务，该业务运营主体主要为公司本部和子公司安科投资。从运营模式看，公司基础设施建设业务采用代建和自营两种模式。

对于代建模式，公司受徐州高新区政府委托，承担高新区内道路、公共设施等基础设施代建业务，该业务主要由公司本部负责。公司与高新区管委会签订代建工程回购协议，公司负责对代建项目进行筹资并组织实施建设，项目建设资金由公司自筹。代建项目竣工验收后，经审计决算确定项目实际投入成本，高新区管委会根据实际投入成本确认金额的一定比例向公司支付服务费，并根据回购的期限按照一定的利率向公司支付资金占用费用。

对于自营模式，项目资金来源一部分由该公司通过内部自筹，另一部分通过

外部融资取得。项目款主要通过项目建设完成后，面向社会销售或出租多余的厂房获取销售收入或租金等回收，项目投入未来回收周期长。

2018 年度-2020 年度，发行人基础设施建设项目自营模式尚未形成收入，收入均为项目代建收入，主要项目收入及回款情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2018 年-2020 年回款情况
1	邓庄中学	-	72.07	-	报告期内回款 3.16 亿元
4	铜山区 2013-2017 棚户区改造一期	5,864.18	10,770.71	11,753.11	
5	园区服务中心	-	51,708.67	-	
	206 国道项目	38,766.50	-	-	
	北京路（206 国道）南段改扩建	11,683.58	-	-	
	S003 省道连接线工程	8,773.00	-	-	
6	其他项目	45.45	40.75	191.84	
合计		65,132.71	62,592.20	11,944.95	

2、旧村改造项目运营模式

公司作为高新区重要的投资开发建设主体，按照高新区整体旧村改造规划对拟改造区域进行旧房改造，拆迁、土地整理、安置房建设，高新区管委会与发行人签署旧村改造相关工程协议，委托发行人进行旧村改造工作，发行人对旧村房屋进行拆迁、土地整理、安置房建设。根据相关协议，发行人先期垫资建设，按照项目工程进度由高新区管委会向发行人支付工程建设款项，结算价格按照项目成本加成一定的比例予以确认。

近年来，公司陆续完成了凤凰山安置小区、托龙山安置小区、望城安置小区等旧村改造项目，均已完成政府回购，公司暂无在建或拟建的旧村改造项目。

2018 年度-2020 年度旧村改造项目确认收入主要项目及回款情况如下：

单位：万元

序	项目名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2018 年-2020 年
---	------	---------	---------	---------	---------------

号					回款情况
1	凤凰山安置小区	-	-	17,601.93	回款 2.58 亿元
2	凤凰山安置小区二期	-	94.05	219.00	
3	托龙山安置小区	-	-	1,243.61	
4	望城安置小区三期	94.46	-	1.37	
合计		94.46	94.05	19,065.91	

3、资产出租运营模式

资产出租方面，发行人通过向入驻园区的企业出租园区内自有生产车间、办公楼以及相关配套基础设施等，获取租金收入。目前公司出租的房产主要包括肯纳产业园、美驰产业园和高新区管委会办公大楼。

八、近三年发生的公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形

报告期内，发行人未发生主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

九、发行人所在行业状况、行业地位

发行人主要从事徐州高新区基础设施建设、旧村改造、国有资产管理等各项业务，为高新区内招商引资、产业发展、社会民生提供基础设施配套保障，所在行业属于城市基础设施建设行业。

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、加强区域交流与协作、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，经过三十多年的城市建设和发展，我国城市建设取得巨大成

就,城市化水平不断提高;同时,我国城镇体系模式逐步完善,以大城市为中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次城镇体系也已形成。城市已成为我国国民经济发展的重要载体,城市经济对我国 GDP 的贡献率超过 70%。“城镇化战略”成为我国迈向现代化第三步的重要举措,随着农业生产力水平的提高和工业化进程的加快,我国推进城镇化的条件已渐成熟,必须不失时机地大力实施城镇化战略。由于城市基础设施建设是城市发展的基础,因此整体上说城市基础设施建设是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业。

随着政策和实践的发展,我国城市基础设施建设投融资体制改革在不断深入,我国城市基础设施建设已经逐步向市场化迈进,城市基础设施建设资金的来源和渠道更加多元化,从事城市基础设施建设的企业的经营实力和盈利能力也在不断增强。

城市基础设施的建设和完善,对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看,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,城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、徐州及高新区城市基础设施建设现状及发展趋势

根据《徐州市城市总体规划》,至 2020 年,基本实现徐州市建设成为经济繁荣、社会安定、布局合理、设施完善、环境优美的现代化区域中心城市和现代文明为一体的山水园林城市发展目标。为了进一步提升徐州市城市功能,加快新型城镇化进程,徐州市在全省率先出台加快推进城镇化发展意见,围绕构建“1530”新型城镇化体系,着力完善中心城市功能,强化县域城镇发展,新型城镇化发展路径更加清晰。

“十三五”期间,徐州市的建设目标是城市功能全面提高、城乡发展更加协调。城市空间布局全面优化,各项配套基础设施全面升级,棚户区 and 城中村改造基本完成,城市功能片区实现互联互融、组团发展,产城融合发展的态势基本形

成。常住人口城镇化率提高到 68%左右，基本建成 5 个中等城市和一批各具特色的中小城镇群，县域经济实力大幅增强。农村生产生活条件明显提高，600 个左右中心村建设取得实质性进展，城乡规划、产业发展、基础设施、就业社保、公共服务、社会管理“六个城乡一体化”体系更加健全。

徐州国家高新技术产业开发区作为苏北首家国家高新区，坚持“工业立区、产业强区”的发展理念，以创新驱动为引领，聚力创新、聚焦产业，形成了以安全科技产业为特色，以智能装备、电子信息、汽车及核心零部件为主导，ICT、新材料、新医药、新能源为重点培育方向。园区入驻企业 2000 多家，其中规模企业 387 家。

徐州高新区以国家创新型特色园区建设为引领，大力实施创新驱动战略，积极搭建创新平台，先后建设了徐州产业技术研究院、徐州科技创新谷、徐州国家安全科技产业园、淮海科技创新研究院、矿山安全物联网等 8 个功能性平台，构建了“一院一谷五园五区”的专业园区框架，建设各类企业研发中心 282 个；获批国家级科技企业孵化器 1 个，国家级特色产业基地 1 个、国家级示范园区 1 个。

“十三五”期间，高新区将进一步加强基础设施配套建设，继续推进国家安全科技园、高新科技产业园等一批重点工程建设，逐步增强城市的辐射功能和承载能力，为投资者创造完善的投资环境，形成功能完善、布局合理的城市基础设施建设体系。在合理规划的基础上，徐州高新区推动园区开发转型升级，完善基础设施，优化发展环境，将其搭建成为承接国内外产业资本转移的一流载体平台。高新区内基础设施建设行业的前景广阔。

（二）发行人的行业地位

发行人承担着徐州高新区内的基础设施、旧村改造及重大功能性项目的开发、建设和经营管理，是徐州市政府和徐州高新区管委会重点支持、打造的国有资产运营和项目建设主体，发行人在徐州高新区的建设中有不可替代的区域专营地位。

随着徐州市地方经济快速发展，徐州高新区作为徐州市重点建设的高新技术产业中心和现代制造业、现代服务业基地，经济总量稳步增长，财政收入稳定，地方财政实力较强。2019 年，徐州高新区完成税收收入 33.05 亿元，实现一般公

共预算收入 36.07 亿元；随着高新区建设规模的不断扩大及基础设施需求的不断增加，发行人的行业龙头地位将会得到进一步巩固和提升。

十、发行人竞争优势

（一）发行人区位优势明显，拥有良好的发展契机

徐州市位于江苏省北部，是淮海经济区中心城市和最大城市，地处苏、鲁、豫、皖四省交界，居京沪两大都市中间位置，是新亚欧大陆桥中国段五大节点城市、江苏省三大都市圈核心城市之一。徐州交通便捷发达，陇海、京沪两大铁路干线纵横交会，已经建成的京沪高铁、正在开工建设的徐兰高铁和规划中的京福高铁在徐州贯通；7 条高速公路在徐州纵横成网，高速公路通车里程突破 440 公里，在中国地级市中位居前列；徐州京杭大运河港口是全国内河十大港口之一，距离连云港国际港口只有 200 公里；徐州观音机场为国家一类开放口岸，已开通北京、上海、广州、深圳、香港等国内 20 多条航线；鲁宁地下输油管道纵贯境内，已经形成了铁路、公路、水运、航空、管道“五通汇流”的现代化立体交通体系。

徐州市作为江苏省唯一的资源型城市 and 传统老工业基地，其发展受到了国家和省政府的高度重视。2008 年 11 月，江苏省委省政府出台《关于加快振兴徐州老工业基地的若干意见》，标志着徐州经济社会进入加速发展的新阶段。2010 年 5 月，国务院正式批准实施《长江三角洲地区区域规划》，明确了对徐州市的城市定位和发展引导方向：建设以工程机械为主的装备制造业基地、能源工业基地、现代农业基地和商贸物流中心、旅游中心，成为淮海经济区的中心城市。十二五期间，徐州市国民经济始终保持高速发展，2020 年，全市实现地区生产总值 7,319.77 亿元，按可比价计算，比上年增长 3.4%。全市固定资产投资较上年增长 0.4%，社会消费品零售总额实现 3,286.0 亿元，比上年下降 7.0%，进出口总额实现 1,067.16 亿元，比上年增长 14.20%，受减税降费政策影响，全市实现一般公共预算收入 481.82 亿元，比上年增长 2.90%，优良的地理条件和发达的交通网络为发行人提供了优越的经营环境和坚实的保障。

（二）发行人良好的产业环境

徐州国家高新技术产业开发区作为苏北首家国家高新区，纳入国家创新体系，坚持以创新驱动作为核心战略部署推进，加快要素集聚和成果转化，推动大众创业、万众创新，为新常态下经济保持中高速增长提供强大动能，创新对产业经济贡献率不断提高。目前高新区已形成以工程机械、车辆制造和电子信息等三大支柱产业，初步构建淮海经济区高端装备制造创新中心和国内首家安全科技产业研发生产基地，扶持美驰车桥、云意电气等创新型领军企业做大做强，培育一批科技“小巨人”企业。

徐州国家高新技术产业开发区以加快建设“中国安全谷”为契机，发挥矿山物联网协同创新联盟推动作用和淮科院职能作用，继续放大“5+1”科技创新联盟和“蓝火计划”支撑效应，促进更多科技成果转化为现实生产力。发展“互联网+”经济，深化互联网与制造业、现代农业、商贸物流等行业的融合渗透。与此同时，高新区大力推进简政放权，积极厘清市场与政府边界，强化政府服务职能，加快形成充满活力的行政体制机制，优化产业环境，营造有利于各类人才创新创业的政策制度环境。

（三）行业垄断优势

发行人是由徐州市国资委出资的国有独资公司，经高新区管委会授权从事高新区内旧村改造及基础设施建设、国有资产运营等业务，处于区域性行业垄断地位。发行人业务相对稳定，持续盈利能力较强。随着徐州市和高新区经济社会的不断发展以及高新区建设的加速推进，发行人的业务量和效益将进一步增加。

（四）高效的管理运营能力

发行人以市场化和专业化的模式进行管理和运营，高效整合高新区的资源，实现国有资产的保值和增值。发行人作为高新区唯一的国有资产管理运营平台和项目投资建设主体，担负着高新区内园区建设、旧村改造及基础设施建设等重要任务，一方面获得政府在政策、资源等方面的大力支持，另一方面，公司一贯推行市场化、专业化、规范化、透明化战略，在投资政府性项目时建立了独特的运营模式，明确各自的责任和权利关系，对保障公司的持续盈利能力，有效避免非市场性因素干扰，保证公司健康发展发挥了突出作用。

（五）发行人具有良好的外部融资渠道优势

发行人在稳健经营的基础上开拓创新，资信状况优良并具有较强的融资能力。发行人与多家国内大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，融资能力突出。发行人良好的融资能力为主营业务项目的建设与发展提供了良好的流动性支持，也有力地支持了自身的可持续发展。

十一、发行人地域经济情况

（一）徐州市概况

徐州市经济近年保持较快增长，带动地方财政收入稳步增长。2018-2020 年度，全市分别实现地区生产总值（GDP）6,755.23 亿元、7,151.35 亿元和 7,319.77 亿元。2020 年度，徐州市实现地区生产总值按可比价计算，比上年增长 3.4%。

近年徐州市财政实力稳步提高，2019 年受减税降费政策影响，一般公共预算收入有所下降，2018-2020 年徐州市分别实现公共财政预算收入 526.21 亿元、468.32 亿元和 481.82 亿元，其中税收收入在公共财政收入中占比分别为 79.20%、79.80%和 79.00%，公共财政收入质量较好。

（二）徐州国家高新技术产业开发区情况

徐州国家高新技术产业开发区始建于 1992 年，前身为江苏省铜山经济开发区，1993 年由江苏省人民政府批准为省级经济开发区，2011 年 1 月，由江苏省人民政府批准正式更名为徐州高新技术产业开发区；2012 年 8 月，经国务院批准升级为国家级高新技术产业开发区。徐州高新区坐落于徐州主城区南部，目前下辖 2 个办事处（新区街道办和三堡街道办），代管两个乡镇，1 个科技创新谷，管辖区域面积 236 平方公里。经过多年发展，徐州国家高新技术产业开发区已成为国家安全科技产业创新基地、国家火炬安全技术与装备特色基地、全国首家高校科技成果转化示范基地、工业和信息化两化融合示范区、国家生殖健康医疗器械产业基地、国家大学生创业示范基地。2018-2019 年徐州高新区实现地区生产总值分别为 178.5 亿元和 364 亿元，2019 年较 2018 年增长 103.92%，主要系 2019 年度徐州高新区将代管的棠张镇和汉王镇纳入统计口径，导致地区生产总值大幅增长；2018-2019 年徐州高新区一般公共预算收入分别为 21.68 亿元及 36.07 亿

元，2019 年较 2018 年增长 66.37%。

徐州高新区坚持“工业立区、产业强区”的发展理念，以创新驱动为引领，聚力创新、聚焦产业，形成了以安全科技产业为特色，智能装备、电子信息为主导，新材料、新医药、汽车及核心零部件为重点培育方向的“1+2+3”现代产业体系。园区入驻企业 2000 多家，其中规模企业 387 家。徐州高新区以国家创新型特色园区建设为引领，大力实施创新驱动战略，积极搭建创新平台，先后建设了徐州产业技术研究院、徐州科技创新谷、徐州国家安全科技产业园、淮海科技创新研究院、矿山安全物联网等 8 个功能性平台，建设各类企业研发中心 282 个；获批国家级科技企业孵化器 1 个，国家级特色产业基地 1 个、国家级示范园区 1 个。徐州高新区先后被授予国家火炬安全技术与装备特色产业基地、国家安全产业创新示范园区、省级生态工业园区、省级科技金融合作创新示范区。徐州高新区正逐渐成为我国东部地区主要创新节点、淮海经济区区域科技创新中心，苏北现代产业新高地。

“十三五”期间，高新区进一步加强基础设施配套建设，继续推进国家安全科技园、高新科技产业园等一批重点工程建设，逐步增强城市的辐射功能和承载能力，为投资者创造完善的投资环境，形成功能完善、布局合理的城市基础设施建设体系。在合理规划的基础上，徐州高新区推动园区开发转型升级，完善基础设施，优化发展环境，将其搭建成为承接国内外产业资本转移的一流载体平台。高新区内基础设施建设行业的前景广阔。

十二、所在地域企业债存续情况

目前，徐州国家高新技术产业开发区范围内存续企业债主体为发行人，截至 2021 年 6 月 30 日，徐州高新区范围内存续企业债情况已披露至本募集说明书第六节企业信用状况 四 发行人及子公司已发行尚未兑付的债券。

十三、发行人发展规划

未来几年，发行人紧密围绕国家产业政策以及徐州市、徐州高新技术产业开发区确定的发展定位和目标，在高新区管委会的领导下谋划发展，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，努力使国有资产投资经营运作水平得到显著提升。

1、加强城市基础设施建设的主导地位

发行人将通过运用其在高新区基础设施开发中的载体作用，进一步巩固其在区域内主导地位。根据其行业特性、运营上的准垄断性以及投资额大、回收周期长等特性，发行人将集中精力做好区域内重点项目立项、投资、建设，进一步加强其在高新区城市经营中的主导地位。

2、积极经营区域内存量资产

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，通过积极经营区域内存量资产、实行多渠道融资等方式为城市建设筹措资金，实现资源效益最大化和最优化，促进高新区持续快速健康发展。公司将充分挖掘高新区已有商业经营等项目的潜在资源，通过市场确定经营主体，增强高新区范围内城市经营的前瞻性；通过市场化运作模式，加大宣传推介，引导社会资本投入，多渠道筹集建设资金；同时进一步加强土地的市场化运作研究，通过基础设施的建设、引导、开发，实现土地增值，充分发挥资源的最大效应。

3、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，并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。

十四、重大违法违规及重大诉讼事项

截至 2021 年 6 月末，发行人不存在对其财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼或仲裁事项，也不存在违反国家法律、法规及相关政府或自律组织规章制度的情形。

第五节 发行人主要财务情况

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司 2018-2020 年的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司 2018 年度、2019 年度和 2020 年度经审计的财务报告，详细了解公司的财务状况、经营成果及其会计政策。经发行人聘请，天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年、2019 年和 2020 年的财务报表进行了审计，对发行人出具了标准无保留意见的天衡审字（2019）02213 号、天衡审字（2020）00862 号、天衡审字（2021）01336 号审计报告。本文中 2018-2020 年的财务数据均来源于以上经审计的财务报表。2021 年 1-6 月财务数据未经审计。

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、注释以及本次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。

一、最近三年财务报告审计情况

本节内容所涉及的发行人历史财务数据均来自于发行人 2018-2020 年经审计的财务报表。（发行人 2018-2020 年合并财务报表均经天衡华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了天衡审字（2019）02213 号、天衡审字（2020）00862 号、天衡审字（2021）01336 号标准无保留意见审计报告。本募集说明书引用的 2018-2020 年财务数据分别为 2018-2020 年审计报告期末数。

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

二、近三年经审计的财务报告编制基础

（一）编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）持续经营

本公司董事会相信本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。

三、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

（一）会计政策变更

1、2018 年重要会计政策变更情况

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订；并于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》。本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行追溯调整。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额（元）		新列报报表项目及金额（元）	
应收票据		应收票据及应收账款	1,166,245,017.33
应收账款	1,166,245,017.33		
应收利息		其他应收款	2,108,917,268.75
应收股利			
其他应收款	2,108,917,268.75		
固定资产	500,360,251.56	固定资产	500,360,251.56
固定资产清理			
在建工程	541,099,301.85	在建工程	541,099,301.85
工程物资			
应付票据		应付票据及应付账款	197,934,381.00
应付账款	197,934,381.00		
应付利息	108,760,841.43	其他应付款	821,937,364.00
应付股利			
其他应付款	713,176,522.57		
长期应付款		长期应付款	14,965,103.09
长期应付职工薪酬			
专项应付款	14,965,103.09		
管理费用	20,081,252.72	管理费用	20,081,252.72
		研发费用	

2、2019 年重要会计政策变更情况

财会〔2019〕6 号《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和财会[2019]16 号《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》，对企业财务报表格式进行了修订，本公司根据通知要求进行了调整。

本公司以按照财会〔2019〕6 号及财会〔2019〕16 号规定追溯调整后的比较报表为基础，对首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表情况列示如下：

新列报报表项目及金额（元）		原列报报表项目及金额（元）	
应收票据		应收票据及应收账款	996,527,069.19
应收账款	996,527,069.19		
应付票据		应付票据及应付账款	110,932,403.30

3、2020 年重要会计政策变更情况

公司对投资性房地产的计量方法初始确定为成本计量模式，为了更加客观的反映公司持有的投资性房地产公允价值，根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，经本公司 2020 年第 9 次临时董事会会议决议，公司拟自 2020 年 12 月 31 日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

对资产负债表相关项目的影响列示如下：

受影响的报表项目名称	影响金额（元）	
	借方	贷方
投资性房地产（公允价值计量模式）	194,966,900.00	
投资性房地产累计折旧（摊销）	49,816,273.98	
投资性房地产（成本计量模式）		237,423,060.05
期初未分配利润		6,624,102.53
盈余公积		736,011.40

3、2021 年 1-6 月重要会计政策变更情况

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号

——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起施行。

经本公司2020年12月10日董事会决议，本公司按照财政部的要求时间开始执行前述新金融工具准则。

根据新金融工具准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2021年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对2020年度的比较财务报表进行调整。

首次施行新金融工具准则的影响：

单位：元

项目	2020年12月31日	重分类	2021年1月1日
资产：			
可供出售金融资产	1,335,936,100.00	其他权益工具投资	1,333,926,100.00
		其他非流动资产	2,010,000.00

（二）会计估计变更

2018-2020年，无主要会计估计变更事项。

（三）会计差错更正

1、2018年重要会计差错更正

2018年12月31日，应付债券余额中1,364,213,290.03元、长期借款余额中7,160,000.00元为一年内到期的非流动负债，重分类为一年内到期的非流动负债。

报表项目	更正前金额（元）	更正金额（元）	更正后金额（元）
应付债券	3,776,228,380.00	-1,364,213,290.03	2,412,015,089.97
长期借款	942,707,100.00	-7,160,000.00	935,547,100.00
一年内到期的非流动负债	529,637,400.00	1,371,373,290.03	1,901,010,690.03
其中：			
一年内到期的应付债券	486,000,000.00	1,364,213,290.03	1,850,213,290.03
一年内到期的长期借款	43,637,400.00	7,160,000.00	50,797,400.00

2、2019-2020年，无会计差错更正事项。

（四）合并财务报表范围变化情况

1、2018年合并财务报表范围变化情况

2018 年度，公司新增 1 家子公司纳入合并报表范围，具体情况如下：

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	徐州高新区工程建设有限公司	新增	无偿划转

2、2019 年合并财务报表范围变化情况

2019 年度，公司 1 家子公司不再纳入合并报表范围，2 家孙公司不再纳入合并报表范围，具体情况如下：

2019 年度合并报表范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	徐州华科中矿安全智能装备技术研发中心	注销	注销登记
2	徐州汇安建设工程有限公司	注销	注销登记
3	徐州隆安建设工程有限公司	注销	注销登记

3、2020 年合并财务报表范围变化情况

2020 年度，公司新增 1 家子公司纳入合并报表范围，新增 2 家孙公司纳入合并报表范围，具体情况如下：

2020 年度合并报表范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	徐州市高新技术产业开发区城市建设投资有限公司	新增	无偿划转
2	徐州高新技术产业开发区鸿基建设管理有限公司	新增	新设
3	徐州高新技术产业开发区鸿泰建设管理有限公司	新增	新设

4、2021 年 1-6 月，发行人合并范围无变化

四、近三年及一期财务会计信息及主要财务指标

（一）近三年及一期合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

资产	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	334,082.11	166,227.73	81,959.36	186,057.69
应收票据	-	-	710.00	
应收账款	269,528.29	242,064.80	171,902.77	99,652.71
预付款项	160,064.87	112,859.06	109,097.58	114,914.85
其他应收款	382,505.42	257,617.34	239,641.55	176,527.79
存货	1,230,646.92	1,215,808.64	1,120,537.89	1,116,810.10
其他流动资产	-	-	2,042.57	2,194.35
流动资产合计	2,376,827.61	1,994,577.57	1,725,891.73	1,696,157.48
非流动资产：				-
可供出售金融资产	-	133,593.61	35,000.00	35,000.00
长期股权投资	16,999.68	5,943.51	4,124.86	1,551.96
其他权益工具投资	138,692.61	-	-	-
投资性房地产	84,221.59	84,221.59	19,484.86	18,357.34
固定资产	36,396.84	107,731.95	34,647.42	36,081.37
在建工程	325,423.27	253,756.40	147,032.51	63,823.79
使用权资产	69,320.20	-	-	-
无形资产	27,487.80	27,879.67	25,223.35	12,713.43
商誉	9.42	9.42	9.42	9.42
递延所得税资产	163.31	74.66	45.04	14.56
其他非流动资产	10,726.01	-	-	-
非流动资产合计	709,440.73	613,210.81	265,567.45	167,551.87
资产总计	3,086,268.34	2,607,788.38	1,991,459.19	1,863,709.36
流动负债：				-
短期借款	20,999.00	49,990.00	20,000.00	15,000.00
应付票据	43,000.00	48,000.00	-	-
应付账款	17,289.13	19,077.90	16,852.60	11,093.24
预收款项	2,783.53	2,634.62	2,093.31	1,924.33
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	61,437.20	58,416.12	51,762.93	43,549.49
其他应付款	157,833.78	100,153.20	112,612.35	59,800.43
其中：应付利息	13,840.87	11,203.91	5,622.58	5,974.47
一年内到期的非流动负债	89,735.47	92,632.06	110,790.03	190,101.07
流动负债合计	393,078.12	370,903.89	314,111.21	321,468.56
非流动负债：				-
长期借款	403,220.00	327,008.00	190,376.41	93,554.71
应付债券	701,831.28	403,441.85	265,846.90	241,201.51
长期应付款	66,102.66	4,527.66	3,809.54	3,809.54
非流动负债合计	1,171,153.94	734,977.51	460,032.85	338,565.76
负债合计	1,564,232.06	1,105,881.40	774,144.05	660,034.32
所有者权益（或股东权益）：				-
实收资本（股本）	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00

资本公积	1,339,619.42	1,320,176.42	1,064,763.30	1,064,763.30
其他综合收益	14,689.00	14,273.24	331.55	3,795.53
盈余公积	13,171.58	12,975.17	11,552.74	10,765.59
未分配利润	125,747.20	125,673.08	111,858.65	95,850.62
归属于母公司所有者权益合计	1,521,727.20	1,501,597.90	1,217,006.24	1,203,675.04
少数股东权益	309.08	309.08	308.90	-
所有者权益（或股东权益）合计	1,522,036.28	1,501,906.98	1,217,315.13	1,203,675.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,086,268.34	2,607,788.38	1,991,459.19	1,863,709.36

2、母公司资产负债表

单位：万元

资产	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	284,798.67	152,758.72	63,874.41	78,058.15
应收票据	-	-	710.00	-
应收账款	189,093.70	158,725.68	86,169.34	67,179.22
预付款项	98,214.61	105,589.64	105,502.88	113,593.15
其他应收款	551,877.56	352,505.99	277,662.00	288,547.21
存货	1,019,799.73	1,006,881.93	943,819.49	911,459.43
其他流动资产			42.57	194.35
流动资产合计	2,143,784.28	1,776,461.94	1,477,780.69	1,459,031.50
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	35,201.00	35,000.00	35,000.00
长期股权投资	391,415.59	361,111.27	250,150.98	191,695.03
其他权益工具投资	35,000.00	-	-	-
投资性房地产	84,221.59	84,221.59	19,484.86	18,357.34
固定资产	5,113.41	76,151.91	34,631.36	36,045.06
在建工程	173,857.24	125,143.23	56,491.67	4,890.30
使用权资产	69,320.20	-	-	-
无形资产	15,527.92	15,768.62	16,461.61	7,685.23
商誉	-	-	-	-
递延所得税资产	138.31	55.81	38.31	14.56
其他非流动资产	101.00	-	-	-
非流动资产合计	774,695.26	697,653.43	412,258.79	293,687.51
资产总计	2,918,479.54	2,474,115.37	1,890,039.47	1,752,719.01
流动负债：				
短期借款	20,000.00	49,990.00	20,000.00	15,000.00
应付票据	43,000.00	48,000.00		
应付账款	8,033.70	9,632.95	7,547.56	8,530.65
预收款项	12,723.28	12,560.88	12,093.31	11,924.33

应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	54,937.77	51,783.71	45,087.24	40,550.94
其他应付款	159,112.86	114,125.78	109,203.67	83,270.87
其中：应付利息	13,597.21	508.36	5,253.30	2,764.62
一年内到期的非流动负债	87,559.47	90,856.06	110,761.03	53,679.74
流动负债合计	385,367.08	376,949.38	304,692.80	212,956.54
非流动负债：				
长期借款	349,052.00	294,992.00	175,605.41	93,554.71
应付债券	637,587.65	338,683.36	196,863.56	241,201.51
长期应付款	66,102.66	4,527.66	3,809.54	3,809.54
非流动负债合计	1,052,742.31	638,203.02	376,278.51	338,565.76
负债合计	1,438,109.38	1,015,152.40	680,971.31	551,522.30
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00
资本公积	1,309,495.05	1,290,052.05	1,066,060.66	1,066,060.66
其他综合收益	11,070.71	11,070.71	-	-
盈余公积	13,171.58	12,975.17	11,552.74	10,765.59
未分配利润	118,132.81	116,365.04	102,954.76	95,870.46
所有者权益（或股东权益）合计	1,480,370.15	1,458,962.97	1,209,068.16	1,201,196.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,918,479.54	2,474,115.37	2,918,479.54	2,474,115.37

3、合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	31,689.49	77,638.51	72,813.17	
其中：营业收入	31,689.49	77,638.51	72,813.17	
二、营业总成本	30,904.52	72,311.11	65,864.15	
其中：营业成本	25,385.89	64,121.45	59,608.94	
税金及附加	1,582.73	3,444.87	3,429.87	
管理费用	3,548.51	3,305.80	3,108.94	
财务费用	387.39	1,438.99	-283.60	
其中：利息费用	1,859.76	2,931.90	1,619.69	
利息收入	1,525.38	1,514.05	1,816.62	
加：其他收益	-	12,000.00	10,000.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	282.40	1,188.80	3,159.59	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	282.40	1,188.65	100.90	
汇兑收益（损失以“-”号填列）				745.79
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-386.98			

资产减值损失（损失以“-”号填列）		-133.87	-139.58	8.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-1.28	1,468.07	9,084.06
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	680.40	18,381.04	21,437.09	19,533.75
加：营业外收入	-	322.01	-	-
减：营业外支出	10.45	300.17	63.81	138.40
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	669.95	18,402.88	21,373.28	19,395.35
减：所得税费用	399.42	4,523.19	4,573.91	4,281.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	270.54	13,879.69	16,799.38	15,113.83
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	270.54	13,879.69	16,799.38	15,113.83
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.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	270.54	13,879.52	16,795.17	15,113.83
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		0.18	4.20	-
六、其他综合收益的税后净额	415.76	13,941.69	-3,463.98	-2,848.93
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	415.76	13,941.69	-3,463.98	-2,848.93
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	
2.将重分类进损益的其他综合收益	415.76	13,941.69	-3,463.98	-2,848.93
（6）外币财务报表折算差额	415.76	2,870.98	-3,463.98	-2,848.93
（7）其他		11,070.71		
七、综合收益总额	686.30	27,821.38	13,335.40	12,264.90
归属于母公司所有者的综合收益总额	686.30	27,821.21	13,335.40	12,264.90
归属于少数股东的综合收益总额		0.18	4.20	

4、母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	31,351.57	75,684.60	21,104.49	31,402.20
减：营业成本	25,279.28	62,364.79	15,953.25	27,912.76
税金及附加	1,365.44	2,994.46	2,591.06	2,384.81
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,408.44	2,507.61	2,785.26	3,152.80
财务费用	-324.21	1,790.77	1,399.02	661.45
其中：利息费用	1,130.21	2,931.90	1,619.69	696.62
利息收入	1,506.11	1,164.04	522.51	411.72
加：其他收益	-	12,000.00	10,000.00	10,000.00

投资收益（损失以“-”号填列）	87.55	1.29	762.70	576.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	87.55	1.29	-116.05	0.03
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-330.00	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-70.00	-95.00	8.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-1.28	1,468.07	9,249.63
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,380.17	17,956.98	10,511.68	17,125.18
加：营业外收入	-	320.31	-	-
减：营业外支出	10.45	267.12	0.01	138.34
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,369.73	18,010.18	10,511.67	16,986.84
减：所得税费用	405.54	4,534.81	2,640.22	4,281.52
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,964.18	13,475.37	7,871.44	12,705.32
（一）持续经营净利润	-	-	-	-
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-
六、综合收益总额	1,964.18	13,475.37	7,871.44	12,705.32

5、合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,911.17	10,131.79	3,529.09	116,743.67
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-	-

向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-	-
代理买卖证券收到的现金净额				
收到的税费返还	-	4.23	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	13,061.30	119,565.21	103,890.60	194,797.88
经营活动现金流入小计	19,972.47	129,701.23	107,419.70	311,541.56
购买商品、接受劳务支付的现金	28,400.69	66,111.26	36,419.93	100,467.99
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-	-
拆出资金净增加额				
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
支付保单红利的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	245.45	244.50	125.82	25.76
支付的各项税费	1,518.33	3,401.84	2,695.50	2,738.86
支付其他与经营活动有关的现金	5,463.56	94,435.97	87,861.57	186,219.77
经营活动现金流出小计	35,628.04	164,193.57	127,102.82	289,452.37
经营活动产生的现金流量净额	-15,655.57	-34,492.34	-19,683.12	22,089.19
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	25,227.81
取得投资收益收到的现金	-	-	299.61	3,483.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	3.50	-	6,962.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-94.48	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	27,000.00	-	170,870.60
投资活动现金流入小计	-	27,003.50	205.13	206,543.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	106,645.22	153,393.94	71,507.79	36,289.33
投资支付的现金	23,573.77	99,022.61	2,472.00	43,549.06
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		-100.14	-	-364.39
支付其他与投资活动有关的现金	8,400.00	30,000.00	500.00	102,000.00
投资活动现金流出小计	138,618.99	282,316.40	74,479.79	181,473.99
投资活动产生的现金流量净额	-138,618.99	-255,312.90	-74,274.66	25,069.67
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	26,943.00	106,029.00	-	

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	433,440.00	450,785.00	268,392.00	115,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	208,300.00	33,928.54	10,000.00	65.62
筹资活动现金流入小计	668,683.00	590,742.54	278,392.00	115,065.62
偿还债务支付的现金	87,909.08	160,937.32	254,696.76	70,269.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,684.33	40,042.63	32,361.37	28,745.01
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	236,937.00	62,997.45	2,936.71	306.54
筹资活动现金流出小计	346,530.42	263,977.40	289,994.84	99,320.76
筹资活动产生的现金流量净额	322,152.58	326,765.14	-11,602.84	15,744.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,023.64	-691.53	1,462.29	49.69
五、现金及现金等价物净增加额	165,854.38	36,268.37	-104,098.32	62,953.41
加：期初现金及现金等价物余额	118,227.73	81,959.36	186,057.69	123,104.27
六、期末现金及现金等价物余额	284,082.11	118,227.73	81,959.36	186,057.69

6、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,646.13	6,255.12	3,529.09	116,743.67
收到的税费返还	-	0.02	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	78,029.84	127,350.95	187,590.13	290,364.15
经营活动现金流入小计	81,675.97	133,606.10	191,119.23	407,107.83
购买商品、接受劳务支付的现金	26,387.21	63,483.40	33,648.76	97,383.61
支付给职工以及为职工支付的现金	114.69	160.53	118.59	24.81
支付的各项税费	1,301.02	2,942.16	2,042.14	2,279.85
支付其他与经营活动有关的现金	91,632.56	106,865.35	158,246.86	303,472.05
经营活动现金流出小计	119,435.47	173,451.44	194,056.35	403,160.32
经营活动产生的现金流量净额	-37,759.50	-39,845.35	-2,937.12	3,947.51
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	299.61	1,003.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	3.50	-	1.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	25,000.00	-	57,221.99
投资活动现金流入小计	-	25,003.50	299.61	58,226.58

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31,708.39	116,890.75	47,962.37	26,377.89
投资支付的现金	18,273.77	4,930.00	16,672.00	20,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	30,000.00	-	40,000.00
投资活动现金流出小计	49,982.16	151,820.75	64,634.37	86,577.89
投资活动产生的现金流量净额	-49,982.16	-126,817.25	-64,334.76	-28,351.30
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	7,500.00	-	-	
取得借款收到的现金	404,000.00	431,705.00	183,330.00	115,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	102,500.00	33,928.54	10,000.00	65.62
筹资活动现金流入小计	514,000.00	465,633.54	193,330.00	115,065.62
偿还债务支付的现金	82,020.08	160,849.32	114,679.74	70,269.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,771.47	34,610.87	24,154.78	20,921.97
支付其他与筹资活动有关的现金	193,426.83	62,626.45	1,407.33	306.54
筹资活动现金流出小计	296,218.38	258,086.64	140,241.85	91,497.71
筹资活动产生的现金流量净额	217,781.62	207,546.90	53,088.15	23,567.91
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	130,039.96	40,884.31	-14,183.74	-835.89
加：期初现金及现金等价物余额	104,758.72	63,874.41	78,058.15	78,894.03
六、期末现金及现金等价物余额	234,798.67	104,758.72	63,874.41	78,058.15

（二）主要财务数据及财务指标

最近三年及一期，发行人主要财务数据如下：

项目		2021 年 1-6 月/6 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
合并资产负债表主要数据	资产总额	3,086,268.34	2,607,788.38	1,991,459.19	1,863,709.36
	其中：流动资产	2,376,827.61	1,994,577.57	1,725,891.73	1,696,157.48
	负债合计	1,564,232.06	1,105,881.40	774,144.05	660,034.32
	其中：流动负债	393,078.12	370,903.89	314,111.21	321,468.56
	所有者权益	1,522,036.28	1,501,906.98	1,217,315.13	1,203,675.04
	归属于母公司所有者权益合计	1,521,727.20	1,501,597.90	1,217,006.24	1,203,675.04
合并利润表主要数据	营业收入	31,689.49	77,638.51	72,813.17	31,402.20
	营业利润	680.40	18,381.04	21,437.09	19,533.75
	利润总额	669.95	18,402.88	21,373.28	19,395.35
	净利润	270.54	13,879.69	16,799.38	15,113.83
	归属于母公司所有者的净利润	270.54	13,879.52	16,795.17	15,113.83
合并现金	经营现金流入	19,972.47	129,701.23	107,419.70	311,541.56
	经营现金流出	35,628.04	164,193.57	127,102.82	289,452.37

流表 主要 数据	经营现金流量净额	-15,655.57	-34,492.34	-19,683.12	22,089.19
	投资现金流入	-	27,003.50	205.13	206,543.67
	投资现金流出	138,618.99	282,316.40	74,479.79	181,473.99
	投资现金流量净额	-138,618.99	-255,312.90	-74,274.66	25,069.67
	筹资现金流入	668,683.00	590,742.54	278,392.00	115,065.62
	筹资现金流出	346,530.42	263,977.40	289,994.84	99,320.76
	筹资现金流量净额	322,152.58	326,765.14	-11,602.84	15,744.86
	现金及现金等价物净增加额	165,854.38	36,268.37	-104,098.32	62,953.41

最近三年及一期，发行人主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月/6 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率 ¹	6.05	5.38	5.49	5.28
速动比率 ²	2.92	2.10	1.93	1.8
扣除预收账款后的速动比率 ³	2.94	2.11	1.94	1.81
资产负债率 ⁴	50.68%	42.41%	38.87%	35.42%
应收账款周转率（次） ⁵	0.12	0.38	0.54	0.29
存货周转率（次） ⁶	0.01	0.04	0.05	0.03
总资产周转率（次） ⁷	0.01	0.03	0.04	0.02
净利润率 ⁸	0.85%	17.88%	23.07%	48.13%
净资产收益率 ⁹	0.02%	1.02%	1.39%	1.36%
总资产收益率 ¹⁰	0.01%	0.60%	0.87%	0.86%
利息保障倍数 ¹¹	0.06	0.83	0.85	1.65

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+计入财务费用中的利息支出）/（计入财务费用中的利息支出+资本化利息支出）

五、发行人合并报表财务状况分析

（一）财务概况

近几年来，发行人呈现快速发展的态势，资产规模不断扩大，营业收入和净利润维持较高水平。截至 2021 年 6 月末，发行人总资产 3,086,268.34 万元，负

债总额 1,564,232.06 万元，所有者权益合计为 1,522,036.28 万元，归属于母公司所有者权益合计 1,521,727.20 万元。2020 年度发行人实现营业收入 77,638.51 万元，利润总额 18,402.88 万元，归属于母公司所有者的净利润 13,879.52 万元。2018 年-2020 年末发行人的资产负债率分别为 35.42%、38.87%和 42.41%。

（二）资产结构分析

主要资产负债指标

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	2,376,827.61	77.01%	1,994,577.57	76.49%	1,725,891.73	88.66%	1,696,157.48	91.01%
非流动资产	709,440.73	22.99%	613,210.81	23.51%	265,567.45	13.34%	167,551.87	8.99%
资产总额	3,086,268.34	100.00%	2,607,788.38	100.00%	1,991,459.19	100.00%	1,863,709.36	100.00%
流动负债	393,078.12	25.13%	370,903.89	33.54%	314,111.21	40.58%	321,468.56	48.70%
非流动负债	1,171,153.94	74.87%	734,977.51	66.46%	460,032.85	59.42%	338,565.76	51.30%
负债总额	1,564,232.06	100.00%	1,105,881.40	100.00%	774,144.05	100.00%	660,034.32	100.00%
资产负债率	50.68%		42.41%		38.87%		35.42%	

资产结构

单位：万元、%

资产	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	334,082.11	10.82%	166,227.73	6.37%	81,959.36	4.12%	186,057.69	9.98%
应收票据	-	0.00%	-	0.00%	710.00	0.04%	-	-
应收账款	269,528.29	8.73%	242,064.80	9.28%	171,902.77	8.63%	99,652.71	5.35%
预付款项	160,064.87	5.19%	112,859.06	4.33%	109,097.58	5.48%	114,914.85	6.17%
其他应收款	382,505.42	12.39%	257,617.34	9.88%	239,641.55	12.03%	176,527.79	9.47%
存货	1,230,646.92	39.87%	1,215,808.64	46.62%	1,120,537.89	56.27%	1,116,810.10	59.92%
其他流动资产	-	0.00%	-	0.00%	2,042.57	0.10%	2,194.35	0.12%
流动资产合计	2,376,827.61	77.01%	1,994,577.57	76.49%	1,725,891.73	86.66%	1,696,157.48	91.01%
可供出售金融资产	-	0.00%	133,593.61	5.12%	35,000.00	1.76%	35,000.00	1.88%
长期股权投资	16,999.68	0.55%	5,943.51	0.23%	4,124.86	0.21%	1,551.96	0.08%
其他权益工具投资	138,692.61	4.49%	-	0.00%	-	0.00%	-	-
投资性房地产	84,221.59	2.73%	84,221.59	3.23%	19,484.86	0.98%	18,357.34	0.98%
固定资产	36,396.84	1.18%	107,731.95	4.13%	34,647.42	1.74%	36,081.37	1.94%
在建工程	325,423.27	10.54%	253,756.40	9.73%	147,032.51	7.38%	63,823.79	3.42%
使用权资产	69,320.20	2.25%	-	0.00%	-	0.00%	-	-
无形资产	27,487.80	0.89%	27,879.67	1.07%	25,223.35	1.27%	12,713.43	0.68%
商誉	9.42	0.00%	9.42	0.00%	9.42	0.00%	9.42	0.00%
递延所得税资产	163.31	0.01%	74.66	0.00%	45.04	0.00%	14.56	0.00%

其他非流动资产	10,726.01	0.35%	-	0.00%	-	0.00%		
非流动资产合计	709,440.73	22.99%	613,210.81	23.51%	265,567.45	13.34%	167,551.87	8.99%
资产总计	3,086,268.34	100.00%	2,607,788.38	100.00%	1,991,459.19	100.00%	1,863,709.36	100.00%

发行人作为徐州高新技术产业开发区基础配套设施代建工程及旧村改造项目建设主体，得到了高新区管委会的大力支持。近年来，管委会通过给予发行人建设补贴或土地使用权等方式，不断增强发行人的综合实力，公司资产规模持续扩张。2018 年-2021 年 6 月末，发行人资产总额分别为 1,863,709.36 万元、1,991,459.19 万元、2,607,788.38 万元和 3,086,268.34 万元，2018 年-2020 年年均复合增长率为 11.85%。

报告期内，发行人资产结构总体较稳定，资产中绝大部分为流动资产，主要由货币资金、存货、其他应收款及应收账款等构成，流动资产占比总体保持稳定，发行人资产变现能力较强，偿付能力稳定，可为未来的融资提供有力的支撑。

2018 年-2021 年 6 月末，发行人的流动资产规模分别为 1,696,157.48 万元、1,725,891.73 万元、1,994,577.57 万元和 2,376,827.61 万元，占资产总额的比重分别为 91.01%、86.66%、76.49%和 77.01%，发行人非流动资产规模分别为 167,551.87 万元、265,567.45 万元、613,210.81 万元和 709,440.73 万元，占资产总额的比例分别为 8.99%、13.34%、23.51%和 22.99%。

2021 年 6 月末，发行人资产总额 3,086,268.34 万元，较 2019 年末增长 18.35%，流动资产 2,376,827.61 万元，较上年末增长 19.16%，非流动资产 709,440.73 万元，较上年末增长 15.69%，截至 2021 年 6 月末，发行人资产状况总体稳定，变动不大。2021 年 6 月末，发行人资产变动超过 30%的重要科目为：货币资金较上年末增长 100.98%、预付款项较上年末增长 41.83%、其他应收款较上年末增长 48.48%、固定资产较上年末减少 66.22%。

1、货币资金

2018 年-2020 年末，发行人货币资金余额分别为 186,057.69 万元、81,959.36 万元和 166,227.73 万元，货币资金余额总体规模较大。2019 年末发行人货币资金大幅减少，主要是在建项目资金支出较大所致；2021 年 6 月末，发行人货币资金余额 334,082.11 万元，较 2020 年末增长 100.98%，主要系 2021 年上半年发行人增加项目投资，新增融资较多所致。

公司报告期内货币资金结构如下：

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
现金	1.45	1.57	3.86	5.19
银行存款	263,670.34	118,126.16	79,855.50	158,052.50
其他货币资金	70,410.32	48,100.00	2,100.00	28,000.00
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	50,000.00	48,000.00	-	-
合计	334,082.11	166,227.73	81,959.36	186,057.69
其中存放在境外的款项总额	8,534.90	8,620.51	13,191.33	56,566.96

2、应收账款

2018 年-2020 年末，公司应收账款余额分别为 99,652.71 万元、171,902.77 万元、242,064.80 万元，占总资产的比例分别为 5.35%、8.63%、9.28%。2021 年 6 月末，应收账款为 269,528.29 万元，较上年末增长 11.35%，但应收账款占总资产的比例有所下降。截至 2020 年末，政府类应收账款金额为 242,046.39 万元，占净资产比例为 16.12%。

发行人 2020 年末应收账款分类披露

单位：万元

项目	账面余额	
	金额	比例（%）
政府及相关部门、关联方、内部员工组合	242,046.39	99.99
账龄组合	21.66	0.01
合计	242,068.05	100.00

账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

单位:万元

账龄	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1 年以内	18.41	0	
5 年以上	3.25	100	3.25
合计	21.66	15	3.25

截至 2020 年 12 月 31 日发行人应收账款主要欠款单位情况

单位:万元

往来单位名称	与本公司关系	金额	账龄
徐州高新技术产业开发区财政局	非关联方	224,342.14	1 年以内 68,431.85 万元 1-2 年 64,686.83 万元 2-3 年 20,981.00 万元 3-4 年 48,660.24 万元 4-5 年 1,375.30 万元 5 年以上 20,206.92 万元
徐州市铜山区土地储备中心	非关联方	17,609.69	1 年以内 10,046.46 万元 1-2 年 7,563.23 万元
合计		241,951.83	

2018 年-2020 年，发行人应收账款回款情况如下表所示：

单位：万元

应收单位	2020 年末	2020 年度回款	2019 年末	2019 年度回款	2018 年末	2018 年度回款
高新区财政局	224,342.14	0	164,339.54	0	99,652.71	37,951.17
铜山区土地储备中心	17,609.69	0	7,563.23	-	0	-
合计	241,951.83	0	171,902.77	0	99,652.71	37,951.17

发行人应收账款主要欠款方为高新区财政局，2020 年 11 月 18 日，高新区管委会向发行人出具了《关于妥善解决徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司应收账款和其他应收款相关问题的说明》，高新区管委会声明将于未来 8 年内分期清偿所欠发行人的应收账款和其他应收款，确保于 2028 年末前清偿完毕。发行人应收账款均系与经营相关往来，不涉及往来占款或资金拆借情形。

3、预付款项

2018 年-2020 年末，公司预付款项分别为 114,914.85 万元、109,097.58 万元和 112,859.06 万元，占总资产比例分别为 6.17%、5.48%和 4.33%，公司预付款项整体呈稳定趋势。

发行人 2020 年末预付款项账龄情况

单位:万元

账龄	2020 年末	
	金额	比例（%）
1 年以内	34,211.21	30.31

账龄	2020 年末	
	金额	比例 (%)
1 至 2 年	22,146.40	19.62
2 至 3 年	48,420.90	42.91
3 至 4 年	5,680.00	5.03
4 至 5 年	120.00	0.11
5 年以上	2,280.55	2.02
合计	112,859.06	100.00

截至 2020 年末发行人预付款项前五名情况

序号	往来单位名称	与本公司关系	金额 (元)	账龄 (元)	未结算原因
1	徐州市铜山区经济适用住房发展中心	非关联方	610,000,000.00	1-2 年 200,000,000.00, 2-3 年 410,000,000.00	预付嘉乐园保障房购房款
2	徐州珍宝岛房地产有限公司	非关联方	146,523,553.20	1 年以内	预付购房款
3	徐州朗誉房地产有限公司	非关联方	74,147,025.00	2-3 年	预付香悦四季人才公寓购房款
4	中国电建集团西北勘测设计研究院有限公司	非关联方	63,270,342.00	1 年以内	预付购房款
5	徐州市铜山区人民法院	非关联方	56,800,000.00	3-4 年	购买正宇资产
	合计		950,740,920.20		

4、其他应收款

2018 年-2020 年末，公司其他应收账款分别为 239,641.55 万元、257,617.34 万元和 382,505.42 万元，占总资产的比例分别为 12.03%、9.88%和 12.39%。公司其他应收款主要为往来款及借款等。截至 2020 年末，政府类其他应收款金额 161,582.52 万元，占净资产比例为 15.74%。

2020 年末其他应收款按账龄披露

单位：万元

账龄	账面余额	比例(%)
1 年以内	98,694.95	38.28%
1-2 年	132,199.65	51.27%
2-3 年	9,454.03	3.67%
3-4 年	1,161.34	0.45%
4-5 年	1,177.94	0.46%
5 年以上	15,162.37	5.88%
合计	257,850.29	100.00%

其他应收款分类披露

单位：万元

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
政府及相关部门、关联方、内部员工组合	255,415.75	99.06			255,415.75
账龄组合	2,434.53	0.94	328.45	13.49	2,106.08
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	257,850.29	100.00	194.58	0.08	257,521.83

截至 2020 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	金额 (万元)	占比 (%)	业务内容	账龄
1	徐州高新技术产业开发区财政局	104,477.73	40.52	土地出让金、资产补偿款、往来款等	1 年以内 74,538.00 万元 1-2 年 13,620.20 万元 2-3 年 4,552.69 万元 5 年以上 11,766.84 万元
2	徐州市铜山区财政局	98,291.17	38.12	借款、土地补偿款、往来款等	1 年以内 13.00 万元 1-2 年 98,062.15 万元 5 年以上 216.02 万元
3	徐州嘉筑建设工程有限公司	20,000.00	7.76	往来款	1-2 年
4	徐州美硕商贸有限公司	18,101.46	7.02	借款	1 年以内
5	徐州高新技术产业开发区管理委员会	4,057.31	1.57	土地出让金、代垫款等	1-2 年
合计		206,613.21	94.99		-

① 发行人其他应收款回款情况如下表所示：

单位：万元

科目	2020 年末	2020 年度回款	2019 年末	2019 年度回款	2018 年末	2018 年度回款	未来回款计划
铜山区财政局	98,291.1	0	108,287.21	9,903.12	118,190.34	-	未来将尽快分期偿还

高新区财政局	104,477.737	26,943.81	44,874.00	3,782.00	35,035.80	68,744.67	预计未来将分期偿还
高新区管委会	4,057.31	4,129.25	7,552.00	0	4,215.14	5,967.29	预计未来将分期偿还
徐州市铜山区新区街道办事处	3,000.00	0	3,000.00	0	3,000.00	0	发行人将催促其尽快偿还
徐州美硕商贸有限公司	18,101.46	10,846.14	14,900.00	10,000.00	10,000.00	-	预计将在 2021 年底前偿还完毕
徐州安硕建设工程有限公司	0	0	0	0	0	5,227.36	-
徐州嘉筑建设工程有限公司	20,000.00	0	31,000.00	-	0	-	已于 2020 年度偿还完毕
北京易华录信息技术股份有限公司	800.00	0	720.00	0	800.00	-	发行人催促其尽快偿还，同时提取坏账准备
徐州协鑫新材料产业基金（有限公司）	0.00	1,000.00	1,000.00	-			发行人催促其尽快偿还
中国工商银行	800	0	760.00	0	800.00		
其他	7,994.16	6.00	27,548.34		4,486.51		
合计	257,521.83	42,925.20	239,641.55	23,685.12	176,527.79	79,939.32	

注：上表中其他项目主要包括发行人员工备用金、招投标费、保证金、临时用电费用等。

② 发行人非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限、决策程序

发行人往来款的相关事宜决策程序严格按照《公司法》、《公司章程》和公司财务管理制度的相关规定执行。事前通常通过发行人的总经理办公会议形式研究讨论，必要时经过董事会审议形成意见后上报公司股东审批，取得批复意见后，按照批复意见落实办理。

公司关联交易采用市场定价的原则，均按一般商业业务条件并根据公平原则进行。公司制定了《往来款项管理制度》，规定了发生借款及往来款项的决策程序，确保公司自身的资金、资产安全。根据《往来款项管理制度》，公司发生往来资金或拆借款项应执行以下规定：

公司拟与企业或单位达成的往来款项总额在 50 万元以上的，在本公司最近一年净资产值的 5%以下的，应先行向公司财务部门申请，由财务部门上报总经理审批无异议后方可签署有关协议。

公司拟与企业或单位达成的往来款项总额占本公司最近一年净资产值的 5%至 20%之间的，应由业务部门向财务部门提交资料，由财务部门上报董事长，董事长根据相关规定提请召开公司董事会审议有关事项，董事会审议通过后方可进

行。

公司拟与企业或单位达成的往来款项总额高于本公司最近一年净资产值的20%的，应向公司财务部门提交书面资料，由财务部门上报董事长，董事长召开董事会审议后报股东会审议通过后方可进行。

发行人承诺：债券存续期内，公司将严格按照《公司法》、《公司章程》和《往来款项管理制度》的规定执行决策程序，确保公司自身的资金、资产安全，不存在公司资金被控股股东、实际控制人或其他第三方违规侵占的情形。

5、存货

2018年-2020年末，发行人存货分别为1,116,810.10万元、1,120,537.89万元和1,215,808.64万元，占总资产的比例分别为59.92%、56.27%和46.62%。截至2020年末，发行人的存货主要由土地使用权组成，占存货的比例为88.21%。

2020年末发行人存货中工程项目明细

单位：万元

项目名称	建设期限	账面余额	建设模式	项目类型	是否签订协议	签订协议日期
金田食品厂	-	2,088.75	购买	工业厂房	否	-
重点工程	2015-2019	20.96	代建	市政工程	是	2015.04.10
长兴路拆迁工程	2018年开始	47,046.58	其他	市政工程	否	-
彭祖东路改造工程	2016-2019	3.73	代建	市政工程	是	2016.10.11
滕寨中沟综合治理工程	2017-2020	1,243.13	代建	市政工程	是	2018.12.19
奎河（高新区段）水环境综合治理工程	2017-2020	152.44	代建	市政工程	是	2018.12.08
2017拖龙山片区基础设施建设	2018-2021	3,737.87	代建	市政工程	是	2018.12.18
楚河（奎河支流）水环境综合整治工程	2017-2021	2,168.27	代建	市政工程	是	2018.12.08
206国道项目	2017-2021	25.95	代建	市政工程	是	2015.07.10
2013-2017 铜山区棚户区改造二期二堡社区	2017-2022	79.02	代建	安置房	是	2017.11.8
奎河综合整治二期工程	2019-2021	1,919.06	代建	市政工程	是	2018.12.08
铜山区三堡污水管网工程（奥华玉米）	2019-2020	701.60	代建	市政工程	是	2019.2.03
汉风路紫金路棠马路南延纺织路一期工程	2019-2020	10,470.80	代建	市政工程	是	2019.1.18
黑臭河道整治 EPC 工程 2018年六条河	2019-2021	6,150.72	代建	市政工程	是	2019.9.20

高新区基础设施建设 2019—2020	2019-2021	19,075.73	代建	市政工程	是	2019.1.23
奎河综合整治二期EPC项目 2018	2019-2021	11,379.78	代建	市政工程	是	2018.12.08
拖龙山安置小区基础设施	2020-2022	37,076.18	自营	棚改安置房	是	2018.12.18
合计		143,340.58				

备注：拖龙山安置小区基础设施含盖土地成本，国有使用权证号为苏(2020)

铜山区不动产权第 0002308 号，为发行人持有，使用权类型为出让，用途为住宅，通过招拍挂方式取得，账面价值为 22,172.26 万元。

2020 年末发行人土地使用权明细

序号	地块号	取得方式	国有土地使用权证号	土地使用权人	座落	使用权类型	用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	单价 (元/m²)	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	2016-88	招拍挂	正在办理中	工程公司	三堡街道办事处徐村村	出让	住宅用地	12263	3,205.02	2,613.57	成本法	否	是
2	2016-89	招拍挂	正在办理中	工程公司	三堡街道办事处徐村村	出让	住宅用地	7494	1,958.05	2,612.82	成本法	否	是
3	2016-90	招拍挂	正在办理中	工程公司	三堡街道办事处徐村村	出让	住宅用地	26969	7,048.98	2,613.73	成本法	否	是
4	2016-91	招拍挂	正在办理中	工程公司	三堡街道办事处龙亭村	出让	住宅用地	144634	37,785.20	2,612.47	成本法	否	是
5	2016-92	招拍挂	正在办理中	工程公司	三堡街道办事处龙亭村	出让	住宅用地	12856	3,359.60	2,613.25	成本法	否	是
6	2016-93	招拍挂	正在办理中	工程公司	三堡街道办事处龙亭村	出让	住宅用地	17229	4,503.51	2,613.91	成本法	否	是
7	2016-94	招拍挂	正在办理中	工程公司	新区办事处龙亭村	出让	住宅用地	12867	3,364.75	2,615.02	成本法	否	是
8	2016-95	招拍挂	正在办理中	工程公司	新区办事处龙亭村	出让	住宅用地	8976	2,344.51	2,611.98	成本法	否	是
9	2016-96	招拍挂	正在办理中	工程公司	新区办事处龙亭村	出让	住宅用地	28469	7,440.59	2,613.58	成本法	否	是
10	2016-97	招拍挂	正在办理中	工程公司	新区办事处龙亭村	出让	住宅用地	6656	1,741.63	2,616.63	成本法	否	是
11	2016-98	招拍挂	正在办理中	工程公司	新区办事处龙亭村	出让	住宅用地	68467	17,890.39	2,612.99	成本法	否	是
12	2016-99	招拍挂	正在办理中	工程公司	新区办事处龙亭村	出让	住宅用地	178642	46,673.71	2,612.70	成本法	否	是
13	2016-100	招拍挂	正在办理中	工程公司	新区办事处龙亭村	出让	住宅用地	58476	15,277.94	2,612.69	成本法	否	是
14	2016-101	招拍挂	正在办理中	工程公司	新区办事处龙亭村	出让	住宅用地	49106	12,830.37	2,612.79	成本法	否	是
15	2016-102	招拍挂	正在办理中	工程公司	新区办事处龙亭村	出让	住宅用地	31254	8,167.13	2,613.15	成本法	否	是
16	2016-103	招拍挂	正在办理中	工程公司	新区办事处新庄村	出让	住宅用地	11626	3,040.13	2,614.94	成本法	否	是
17	2019-30	招拍挂	苏(2020)铜山区不动产权第0003960号	工程公司	娇山湖东侧、银河路南侧	出让	科研用地	43361.3	3,356.99	774.19	成本法	否	是
18	2020-5	招拍挂	正在办理中	工程公司	复兴路南延段东、津浦铁路西侧	出让	住宅用地	27146.1	17,616.80	6,489.62	成本法	否	是
19	2020-6	招拍挂	正在办理中	工程公司	复兴路南延段东、津浦铁路西侧	出让	住宅用地	17295.5	11,293.28	6,529.61	成本法	否	是

20		划拨	铜国用(2011)第9000号	发行人	铜山镇驿城村高营	划拨	城镇住宅用地	192996	24,607.50	1,275.03	评估法	否	否
21		划拨	铜国用(2011)第9001号	发行人	铜山镇驿城村洞山口	划拨	城镇住宅用地	149236	18,997.50	1,272.98	评估法	否	否
22		划拨	铜国用(2011)第9002号	发行人	铜山镇驿城村汪庄	划拨	城镇住宅用地	176764	22,567.50	1,276.70	评估法	否	否
23		划拨	铜国用(2011)第9003号	发行人	铜山镇驿城村邓庄、闫山	划拨	城镇住宅用地	317063	40,417.50	1,274.75	评估法	否	否
24		划拨	铜国用(2011)第9004号	发行人	铜山镇驿城村毕庄	划拨	城镇住宅用地	105700	13,515.00	1,278.62	评估法	否	否
25		划拨	铜国用(2011)第9005号	发行人	三堡镇龙亭村万沃	划拨	城镇住宅用地	144634	20,662.50	1,428.61	评估法	否	否
26		划拨	铜国用(2011)第9006号	发行人	铜山镇葛楼村张窝	划拨	城镇住宅用地	135943	24,140.00	1,775.74	评估法	否	否
27		划拨	铜国用(2011)第9007号	发行人	汉王镇葛楼村吴楼	划拨	城镇住宅用地	121605	21,477.50	1,766.17	评估法	否	否
28		划拨	铜国用(2011)第9008号	发行人	汉王镇望城村皇姑窝	划拨	城镇住宅用地	232421	46,168.00	1,986.40	评估法	否	否
29		划拨	铜国用(2011)第9009号	发行人	铜山镇焦山社区西焦山	划拨	城镇住宅用地	234096	49,666.50	2,121.63	评估法	否	否
30		划拨	铜国用(2011)第9010号	发行人	铜山镇滕寨村滕寨	划拨	城镇住宅用地	317292	41,368.50	1,303.80	评估法	否	否
31		划拨	铜国用(2011)第9011号	发行人	铜山镇台上村台上	划拨	城镇住宅用地	227148	28,971.00	1,275.42	评估法	否	否
32		划拨	铜国用(2011)第9012号	发行人	铜山镇台上村贾村	划拨	城镇住宅用地	103100	23,267.50	2,256.79	评估法	否	否
33		划拨	铜国用(2011)第9013号	发行人	三堡镇龙亭村石桥	划拨	城镇住宅用地	178642	10,557.50	590.99	评估法	否	否
34		划拨	铜国用(2011)第9014号	发行人	铜山镇榆庄村王楼	划拨	城镇住宅用地	193228	19,782.50	1,023.79	评估法	否	否
35		划拨	铜国用(2011)第9015号	发行人	三堡镇榆庄村腰庄、榆庄	划拨	城镇住宅用地	266450	27,367.50	1,027.12	评估法	否	否

36		划拨	铜国用(2011)第9016号	发行人	三堡镇徐村村徐村	划拨	城镇住宅用地	310857	32,082.50	1,032.07	评估法	否	否
37		划拨	铜国用(2011)第9017号	发行人	三堡镇龙亭村毛草庄	划拨	城镇住宅用地	183195	14,536.00	793.47	评估法	否	否
38		划拨	铜国用(2011)第9018号	发行人	铜山镇新庄村新庄	划拨	城镇住宅用地	222386	14,141.00	635.88	评估法	否	否
39	2015-89	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处台上村	出让	城镇住宅用地	29873	6,856.00	2,295.05	成本法	否	是
40	2015-90	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处新庄村	出让	城镇住宅用地	80170	18,400.00	2,295.12	成本法	否	是
41	2015-91	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处驿城村	出让	城镇住宅用地	33267	7,635.00	2,295.07	成本法	否	是
42	2015-92	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处驿城村	出让	城镇住宅用地	12512	2,872.00	2,295.40	成本法	否	是
43	2015-93	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处榆庄村	出让	城镇住宅用地	3547	815.00	2,297.72	成本法	否	是
44	2015-94	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处榆庄村	出让	城镇住宅用地	122903	28,207.00	2,295.06	成本法	否	是
45	2015-95	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处榆庄村	出让	城镇住宅用地	70325	16,140.00	2,295.06	成本法	否	是
46	2015-96	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处榆庄村	出让	城镇住宅用地	19695	4,521.00	2,295.51	成本法	否	是
47	2015-97	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处榆庄村	出让	城镇住宅用地	4910	1,127.00	2,295.32	成本法	否	是
48	2015-98	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处榆庄村	出让	城镇住宅用地	1538	353.00	2,295.19	成本法	否	是
49	2015-99	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处榆庄村	出让	城镇住宅用地	15670	3,597.00	2,295.47	成本法	否	是
50	2015-100	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处榆庄村	出让	城镇住宅用地	84232	19,332.00	2,295.09	成本法	否	是
51	2015-101	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处麦楼村	出让	城镇住宅用地	7642	1,754.00	2,295.21	成本法	否	是
52	2015-102	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处麦楼村	出让	城镇住宅用地	120377	27,627.00	2,295.04	成本法	否	是
53	2015-103	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处麦楼村	出让	城镇住宅用地	127426	29,245.00	2,295.06	成本法	否	是
54	2016-77	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处驿城村	出让	住宅	81616	21,322.13	2,612.49	成本法	否	是
55	2016-78	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处驿城村	出让	住宅	50237	13,129.23	2,613.46	成本法	否	是
56	2016-79	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处驿城村	出让	住宅	95148	24,856.92	2,612.45	成本法	否	是
57	2016-80	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处驿城村	出让	住宅	79440	20,755.32	2,612.70	成本法	否	是
58	2016-81	招拍挂	正在办理中	发行人	三堡街道办事处徐村村	出让	住宅用地	26761	6,992.30	2,612.87	成本法	否	是
59	2016-82	招拍挂	正在办理中	发行人	三堡街道办事处徐村村	出让	住宅	20424	5,338.26	2,613.72	成本法	否	是
60	2016-83	招拍挂	正在办理中	发行人	三堡街道办事处徐村村	出让	住宅	186881	48,822.41	2,612.49	成本法	否	是

61	2016-84	招拍挂	正在办理中	发行人	三堡街道办事处徐村村	出让	住宅	46616	12,181.13	2,613.08	成本法	否	是
62	2016-85	招拍挂	正在办理中	发行人	三堡街道办事处徐村村	出让	住宅	46024	12,026.54	2,613.10	成本法	否	是
63	2016-86	招拍挂	正在办理中	发行人	三堡街道办事处徐村村	出让	住宅	40441	10,568.31	2,613.27	成本法	否	是
64	2016-87	招拍挂	正在办理中	发行人	三堡街道办事处徐村村	出让	住宅用地	26703	6,976.84	2,612.76	成本法	否	是
65	2016-105	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处驿城村	出让	商业用地	14768	1,387.67	939.65	成本法	否	是
66	2016-108	招拍挂	正在办理中	发行人	新区办事处驿城村	出让	商业、仓储用地	16805	831.50	494.79	成本法	否	是
67	2018-44	招拍挂	正在办理中	发行人	珠江路北、经纬路西	出让	商业用地	16853.4	3,909.15	2,319.50	成本法	否	是
68	2018-71	招拍挂	苏(2020)铜山区不动产权第0003939号	发行人	新区街道办事处桥上村、葛楼村	出让	科技用地	145139.92	10,335.77	712.12	成本法	否	是
69	2020-11	招拍挂	苏(2020)铜山区不动产权第0008601号	发行人	电厂北路北、横三路南	出让	工业用地	22713.88	706.32	310.96	成本法	否	是
70	2011-86	招拍挂	正在办理	发行人	三堡镇四堡村	拍卖	工业用地	26667	655.20	245.70	成本法	否	是
合计									1,072,468.06				

根据徐州市铜山区人民政府出具的《关于将驿城村高营等 19 块土地使用权授权铜山经济开发区国有资产经营有限公司 经营的批复》，铜山区人民政府将上表中 19 块土地划拨至发行人，发行人按土地评估价值入账 494,293.50 万元计入存货科目，符合《企业会计准则》及国家相关会计制度的规定。

6、可供出售金融资产/其他权益工具投资

2018-2020 年末，发行人可供出售金融资产分别为 35,000.00 万元、35,000.00 万元和 133,593.61 万元，分别占总资产的比例为 1.88%、1.76%和 5.12%。2020 年末较 2019 年末增加 98,593.61 万元，主要系 2020 年发行人新增对徐州市国盛轨道交通建设发展有限公司的投资 98,292.61 万元所致。2021 年 6 月末，发行人其他权益工具投资为 138,692.61 万元，主要系增加对徐州市国盛轨道交通建设发展有限公司的投资 5,000.00 万元所致。

7、长期股权投资

2018 年-2020 年末，发行人长期股权投资分别为 1,551.96 万元、4,124.86 万元和 5,943.51 万元，整体呈增长趋势，主要为发行人追加投资及投资损益变动所致。

2020 年末发行人长期股权投资明细如下：

2020 年末长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位（联营企业）	金额
江苏恒鼎安全科技有限公司	316.26
江苏永安置业有限公司	2,337.40
徐州安全产业技术研究院有限公司	104.23
江苏昂内斯物联科技服务有限公司	398.34
徐州中车轨道装备有限公司	402.38
蓝安数据信息技术有限公司	2,384.89
合计	5,943.51

8、投资性房地产

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产账面价值为 84,221.59 万元。截至 2020 年末，投资性房地产明细情况如下：

项目、地块	产权证号	用途	座落	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方式	是否 抵押
美驰一期、二期房屋、土地	铜房权证铜山镇字第 42749 号、铜国用(2013)第 06993 号、铜国用(2010)第 3790 号、二期房屋权证办理中	工业厂房	珠江路南，大寨路东	34,933.34	16,811.28	公允价值法	是
		工业厂房	-	32,896.06		公允价值法	是
		工业用地	珠江路南，大寨路东	70,095.88		公允价值法	是
		工业用地	珠江路南，小锅山西	37,873.20		公允价值法	是
肯纳一期房屋、土地	铜国用(2013)第 05862 号、铜房权证铜山镇字第 42289 号	工业用地	铜山县铜山镇焦山村、新庄村	26,789.00	2,685.41	公允价值法	否
		工业厂房		11,420.13		公允价值法	否
2016-110	苏(2019)铜山区不动产权第 0001243 号	仓储用地	新区办事处榆庄村	72,414.00	2,479.67		
2016-114	苏(2019)铜山区不动产权第 0013078 号	仓储用地	新区办事处榆庄村	34,040.00	1,168.22	公允价值法	否
2016-115	苏(2019)铜山区不动产权第 0014121 号	工业用地	铜山区新区办事处驿城村	41,847.00	1,436.15	公允价值法	否
2016-117	正在办理中	工业用地	新区办事处驿城村	18,782.00	644.58	公允价值法	否
2016-118	苏(2019)铜山区不动产权第 0008400 号	工业用地	新区办事处驿城村	37,979.00	1,300.51	公允价值法	否
2016-119	苏(2019)铜山区不动产权第 0001241 号	工业用地	新区办事处驿城村	11,569.00	396.16	公允价值法	否
2016-121	正在办理中	工业用地	新区办事处驿城村	37,354.00	1,281.95	公允价值法	否
2016-124	正在办理中	工业用地	高新区新区办事处驿城村长安路西、北横三路北	12,506.00	429.19	公允价值法	否
2016-125	苏(2019)铜山区不动产权第 0005497 号	工业用地	铜山区驿城村华裕路东、黄河路北	32,662.00	1,118.44	公允价值法	否
2016-126	苏(2019)铜山区不动产权第 0005498 号	工业用地	滕寨村、驿城村北横四路南	7,814.00	267.57	公允价值法	否
2016-128	正在办理中	工业用地	新庄村昆仑路东、闽江路北	33,409.00	1,146.56	公允价值法	否

2016-129	正在办理中	工业用地	新区办事处麦楼村	12,830.00	440.31	公允价值法	否
2016-137	正在办理中	工业用地	新区办事处驿城村	21,629.00	742.29	公允价值法	否
2016-141	正在办理中	工业用地	三堡办事处潘楼村	26,667.00	896.88	公允价值法	否
2017-23	苏（2018）铜山区不动产权第0008303号	工业用地	新区街道办事处驿城村	23,037.00	790.54	公允价值法	否
2017-24	苏（2018）铜山区不动产权第0008304号	工业用地	新区街道办事处驿城村	9,645.80	331.01	公允价值法	否
2018-68	苏（2019）铜山区不动产权第0017799号	工业用地	新区街道办事处徐村村	42,471.00	2,228.62	公允价值法	否
管委会大楼房地产	苏（2018）铜山区不动产权第0012109号	科教用地	徐州市铜山新区珠江东路11号	8322/37253.13	250.00	公允价值法	是
驿城25亩土地	未办妥	商业用地	铜山镇驿城村	14676	2,284.00	公允价值法	否
万泰广场1号楼	0-202至203；0-501至512；0-1701至1740；0-1801至1840；0-307至313；0-406至412；0-606至612；0-706至712；0-806至812；0-906至912；0-1006至1012；0-1106至1112；0-1206至1212；0-1306至1312；0-1407；0-1413；0-1501至1502；0-1504至1540；0-1601至1640共245处不动产无产权证 0-1401至1406共6处不动产权证书号分别为苏（2020）铜山区不动产权第0019780号、第0019779号、苏（2019）铜山区不动产权第0017342号、第0017341号、苏（2020）铜山区不动产权第0019738号、第0019761号	商住办公	铜山区万泰广场	24874.97	15,671.23	公允价值法	否

	0-1408 至 1411 共 4 处不动产权证号分别为苏（2020）铜山区不动产权第 0019759、0019774、0019772、0019777 号 0-1414 至 1439 共 26 处不动产权证号分别为苏（2020）铜山区不动产权第 0019775、0019771、0019831、0019876、0019942、0019874、0019832、0019830、0019873、0019872、0019877、0019823、0019820、0019834、0019835、0019938、0019939、0019940、0019941、0019768、0019837、0019836、0019781、0019782、0019770、0019828 号 0-1503 共 1 处不动产权证号为苏（2020）铜山区不动产权第 0019826 号						
合计	-	-	-		84,221.59		

9、固定资产

截至 2020 年 12 月 31 日发行人固定资产中房屋建筑物明细

序号	房屋名称	所有人	产权证号	建筑面积 (m ²)	规划用途	房屋位置	净值 (万元)	是否抵押
1	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第 SY0010719 号	137.04	商服	铜山区北京路东，南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市 3 号楼 1-101	5,229.05	否
2	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第 SY0010716 号	228.8	商服	铜山区北京路东，南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市 3 号楼 1-102		否

3	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0010711号	89.9	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市3号楼1-103		否
4	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0010718号	140.81	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市3号楼1-104		否
5	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0010714号	231.7	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市3号楼1-105		否
6	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0010712号	89.03	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市3号楼1-106		否
7	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0010717号	578.18	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市3号楼1-201		否
8	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0010713号	578.46	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市3号楼1-202		否
9	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0010708号	1001.01	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市3号楼1-115		否
10	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0010709号	3094.36	车库	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市3号楼1-182		否
11	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0010715号	3715.88	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市3号楼1-211		否
12	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0010710号	1001.01	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市3号楼1-212		否
13	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0011520号	60.01	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼1-101		否
14	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0011521号	168.96	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼1-102		否
15	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0011522号	162.96	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼1-103		否
16	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0011523号	190.91	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼1-104		否
17	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0011524号	128.23	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼1-105		否
18	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0011525号	128.23	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼1-106		否

19	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0011526号	190.91	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼1-107		否
20	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0011527号	197.37	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼1-108		否
21	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0011528号	113.58	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼1-109		否
22	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0011529号	59.65	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼1-110		否
23	二堡农贸市场	发行人	国徐房权证铜山字第SY0011530号	3571.9	商服	铜山区北京路东,南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼1-111		否
24	安科院服务中心	发行人	无产权证	53729.83	商服	铜山区漓江路	31,353.11	否
合计							36,582.17	

10、在建工程

2018 年-2021 年 6 月末，发行人在建工程分别为、63,823.79 万元、147,032.51 万元、253,756.40 万元和 325,423.27 万元，占总资产的比例分别为 3.42%、7.38%、9.73%和 10.54%。2020 年末在建工程较上年末增长 72.59%，主要系电子产业园、医药产业园、总部集聚区等项目增加工程投入所致。

2020 年末在建工程明细

单位：万元

项目名称	建设期限	账面余额	项目类型	建设模式
安科技园	2016-2021	88,599.30	工业厂房	自建
标准化厂房(一期)	2018-2021	30,723.91	工业厂房	自建
总部集聚区 B2 地块	2018-2021	35,504.57	中小企业孵化器	自建
徐州高新区电子产业园项目	2019-2021	53,958.89	工业厂房	自建
工业厂房（纳米玻璃项目）	2019-2022	116.90	工业厂房	自建
香悦四季人才公寓	2020-2021	249.65	人才公寓	购买
生物医药产业园一期	2019-2021	34,960.62	工业厂房	自建
铜馨公寓	2020-2021	7.04	人才公寓	购买
珍宝岛人才公寓	2020-2021	344.77	人才公寓	购买
黄河路综合管廊 EPC 项目	2020-2021	3,822.81	管廊工程	自建
徐村标准厂房建设项目	2020-2021	73.68	工业厂房	自建
徐航科技公司厂区资产	-	5,394.27	工业厂房	购买
合计		253,756.40		

11、无形资产

2018 年-2020 年发行人无形资产分别为 12,713.43 万元、25,223.35 万元和 27,879.67 万元，分别占总资产的比例为 0.68%、1.27%和 1.07%。

截至 2020 年 12 月 31 日无形资产中主要土地使用权明细

序号	取得方式	国有土地使用权证号	土地使用权人	座落	使用权类型	性质	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	苏(2019)铜山区不动产权第 0016499 号	大展工程	新区办事处新庄村、麦楼村	出让	工业用地	50708	2,606.96	成本法	是	是
2	招拍挂	苏(2019)铜山区不动产权第 0016498 号	大展工程	新区办事处腾寨村	出让	工业用地	16566	851.85	成本法	否	是
3	招拍挂	铜国用(2015)第 05643 号	安投公司	新区办事处新庄村	出让	工业用地	7849.9	342.38	成本法	否	是
4	招拍挂	铜国用(2015)第 05636 号	安投公司	新区办事处新庄村	出让	工业用地	1447.93	73.34	成本法	否	是
5	招拍挂	铜国用(2015)第 05615 号	安投公司	新区办事处新庄村	出让	工业用地	3175	159.65	成本法	否	是
6	招拍挂	铜国用(2015)第 05631 号	安投公司	新区办事处新庄村	出让	工业用地	6531	327.67	成本法	否	是
7	招拍挂	铜国用(2015)第 05639 号	安投公司	新区办事处新庄村	出让	工业用地	6751	312.62	成本法	否	是
8	招拍挂	苏(2018)铜山区不动产权第 0012297 号	安投公司	新区办事处新庄村	出让	工业用地	2521	132.01	成本法	否	是

9	招拍挂	苏(2018)铜山区不动产权第 0012298 号	安投公司	新区办事处新庄村	出让	工业用地	160	8.39	成本法	否	是
10	招拍挂	苏(2019)铜山区不动产权第 0013045 号	安投公司	新区办事处新庄村	出让	工业用地	43015	2,298.77	成本法	是	是
11	招拍挂	苏(2019)铜山区不动产权第 0013047 号	安投公司	新区办事处新庄村	出让	工业用地	26995	1,443.78	成本法	是	是
12	招拍挂	铜国用(2013)第 9014 号	发行人	铜山区沿湖农场	出让	城镇住宅用地	7112.94	370.43	成本法	否	是
13	招拍挂	铜国用(2013)第 9015 号	发行人	铜山区张集镇府前路北侧	出让	商业用地、城镇住宅	22358	1,875.90	成本法	否	是
14	招拍挂	苏(2019)铜山区不动产权第 0011622 号	发行人	滕寨	出让	工业用地	224614	4,199.86	成本法	是	是
15	协议出让	铜国用(2016)第 00911 号	发行人	铜山区北京路东, 南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市 3 号楼 1-101	出让	商服用地	25.2	654.43	成本法	否	是
16	协议出让	铜国用(2016)第 00912 号	发行人	铜山区北京路东, 南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市 3 号楼 1-102	出让	商服用地	42.2		成本法	否	是
17	协议出让	铜国用(2016)第 00885 号	发行人	铜山区北京路东, 南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市 3 号楼 1-103	出让	商服用地	16.6		成本法	否	是
18	协议出让	铜国用(2016)第 00884 号	发行人	铜山区北京路东, 南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市 3 号楼 1-104	出让	商服用地	25.9		成本法	否	是

19	协议 出让	铜国用（2016）第 00882 号	发行人	铜山区北京路东， 南、北、东三面与二 堡居委会相邻阳光 豪庭超市 3 号楼 1- 105	出让	商服用 地	42.7		成本法	否	是
20	协议 出让	铜国用（2016）第 00913 号	发行人	铜山区北京路东， 南、北、东三面与二 堡居委会相邻阳光 豪庭超市 3 号楼 1- 106	出让	商服用 地	16.4		成本法	否	是
21	协议 出让	铜国用（2016）第 00907 号	发行人	铜山区北京路东， 南、北、东三面与二 堡居委会相邻阳光 豪庭超市 3 号楼 1- 201	出让	商服用 地	106.5		成本法	否	是
22	协议 出让	铜国用（2016）第 00915 号	发行人	铜山区北京路东， 南、北、东三面与二 堡居委会相邻阳光 豪庭超市 3 号楼 1- 202	出让	商服用 地	106.6		成本法	否	是
23	协议 出让	铜国用（2016）第 00681 号	发行人	铜山区北京路东， 南、北、东三面与二 堡居委会相邻阳光 豪庭超市 3 号楼 1- 115	出让	商服用 地	184.4		成本法	否	是
24	协议 出让	铜国用（2016）第 00688 号	发行人	铜山区北京路东， 南、北、东三面与二 堡居委会相邻阳光 豪庭超市 3 号楼 1- 182	出让	城镇住 宅用地	570.1		成本法	否	是
25	协议 出让	铜国用（2016）第 00910 号	发行人	铜山区北京路东， 南、北、东三面与二 堡居委会相邻阳光	出让	商服用 地	684.6		成本法	否	是

				豪庭超市 3 号楼 1-211							
26	协议出让	铜国用（2016）第 00682 号	发行人	铜山区北京路东，南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市 3 号楼 1-212	出让	商服用地	184.4		成本法	否	是
27	协议出让	铜国用（2016）第 02133 号	发行人	铜山区北京路东，南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼 1-101	出让	商服用地	11.1		成本法	否	是
28	协议出让	铜国用（2016）第 02132 号	发行人	铜山区北京路东，南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼 1-102	出让	商服用地	31.1		成本法	否	是
29	协议出让	铜国用（2016）第 02143 号	发行人	铜山区北京路东，南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼 1-103	出让	商服用地	30		成本法	否	是
30	协议出让	铜国用（2016）第 02142 号	发行人	铜山区北京路东，南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼 1-104	出让	商服用地	35.2		成本法	否	是
31	协议出让	铜国用（2016）第 02134 号	发行人	铜山区北京路东，南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼 1-105	出让	商服用地	23.6		成本法	否	是
32	协议出让	铜国用（2016）第 02140 号	发行人	铜山区北京路东，南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼 1-106	出让	商服用地	23.6		成本法	否	是
33	协议出让	铜国用（2016）第 02136 号	发行人	铜山区北京路东，南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼 1-107	出让	商服用地	35.2		成本法	否	是

				堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼 1-107							
34	协议出让	铜国用（2016）第 02135 号	发行人	铜山区北京路东，南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼 1-108	出让	商服用地	36.4		成本法	否	是
35	协议出让	铜国用（2016）第 02138 号	发行人	铜山区北京路东，南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼 1-109	出让	商服用地	20.9		成本法	否	是
36	协议出让	铜国用（2016）第 02139 号	发行人	铜山区北京路东，南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼 1-110	出让	商服用地	11		成本法	否	是
37	协议出让	铜国用（2016）第 02141 号	发行人	铜山区北京路东，南、北、东三面与二堡居委会相邻阳光豪庭超市号楼 1-111	出让	商服用地	658.1		成本法	否	是
38	招拍挂	苏（2019）铜山区不动产权第 0006801 号	发行人	新区办事处驿城村	出让	批发零售用地	20334	4,037.04	成本法	是	是
39	招拍挂	苏（2018）铜山区不动产权第 0015811 号	发行人	珠江路南、经纬路西	出让	工业用地	63598	2,409.41	成本法	是	是
40	招拍挂	苏（2019）铜山区不动产权第 0014185 号	发行人	新区办事处滕寨村、驿城村	出让	科研用地	32217	2,221.55	成本法	是	是
41	招拍挂	苏（2020）铜山区不动产权第 0007108 号	发行人	电厂北路北、横三路南	出让	工业用地	116590.5	3,553.64	成本法	否	是
合计								25,223.35			

公司资产中不存在非经营性资产。

（三）负债结构分析

主要负债结构

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	20,999.00	1.34	49,990.00	4.52	20,000.00	2.58	15,000.00	2.27
应付票据	43,000.00	2.75	48,000.00	4.34	-	0.00	-	-
应付账款	17,289.13	1.11	19,077.90	1.73	16,852.60	2.18	11,093.24	1.68
预收款项	2,783.53	0.18	2,634.62	0.24	2,093.31	0.27	1,924.33	0.29
应交税费	61,437.20	3.93	58,416.12	5.28	51,762.93	6.69	43,549.49	6.60
其他应付款	157,833.78	10.09	100,153.20	9.06	112,612.35	14.55	59,800.43	9.06
一年内到期的非流动负债	89,735.47	5.74	92,632.06	8.38	110,790.03	14.31	190,101.07	28.80
流动负债合计	393,078.12	25.13	370,903.89	33.54	314,111.21	40.58	321,468.56	48.70
长期借款	403,220.00	25.78	327,008.00	29.57	190,376.41	24.59	93,554.71	14.17
应付债券	701,831.28	44.87	403,441.85	36.48	265,846.90	34.34	241,201.51	36.54
长期应付款	66,102.66	4.23	4,527.66	0.41	3,809.54	0.49	3,809.54	0.58
非流动负债合计	1,171,153.94	74.87	734,977.51	66.46	460,032.85	59.42	338,565.76	51.30
负债合计	1,564,232.06	100.00	1,105,881.40	100.00	774,144.05	100.00	660,034.32	100.00

发行人负债主要由应付票据、应交税费、应付债券、长期借款、其他应付款及一年内到期的非流动负债构成。总体来看，发行人负债结构合理，与发行人投资回收周期长的行业特点匹配，能够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。

从负债构成上看，2018 年-2021 年 6 月末，发行人的流动负债分别为 321,468.56 万元、314,111.21 万元、370,903.89 万元及 393,078.12 万元，占负债总额的比例分别为 48.70%、40.58%、33.54%和 25.13%。报告期内，发行人流动负债金额呈现增长趋势，但占总负债的比例逐渐下降，发行人负债结构有所优化。

2018 年-2021 年 6 月末，发行人非流动负债分别为 338,565.76 万元、460,032.85 万元、734,977.51 和 1,171,153.94 万元，占负债总额的比例分别为 51.30%、59.42%、66.46%和 74.87%，呈明显上升趋势。2021 年 6 月末，发行人非流动负债较 2020 年末增长 59.35%，主要系发行人的在建项目进入施工期，资金需求增长，新增长期借款及应付债券所致。

2021年6月末，发行人负债科目余额较上年末变动超过30%的分别为：短期借款较上年末减少57.99%、其他应付款较上年末增加57.59%及应付债券较上年末增长73.96%。

1、短期借款

2018年-2021年6月末，发行人短期借款余额分别为15,000.00万元、20,000.00万元、49,990.00万元和20,999.00万元。2021年6月末较2020年末，短期借款增长149.95%，主要系2020年发行人在建项目进入施工期，建设资金需求增加，因此发行人短期借款额大幅增长。

2020年末，短期借款明细如下：

单位：万元

债权人	金额	起始日期	终止日期	担保情况
浙商银行徐州分行	20,000.00	2019-9-16	2020-6-15	保证人：徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司
光大银行徐州分行	10,000.00	2020-3-27	2021-2-26	保证人：徐州市铜山区国有资产经营有限责任公司
莱商银行徐州铜山支行	9,990.00	2020-4-3	2021-4-1	保证人：徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司
华夏银行徐州分行	10,000.00	2020-6-5	2021-6-5	保证人：徐州高新区工程建设有限公司
合计	49,990.00			

2、应付票据

2018-2019年末发行人无应付票据，2020年末及2021年6月末，发行人应付票据分别为48,000.00万元和43,000.00万元，均为银行承兑汇票。

3、应付账款

2018年-2020年，公司应付账款分别为11,093.24万元、16,852.60万元和19,077.90万元，占总负债的比例分别为1.68%、2.18%和1.73%，发行人应付账款增长总体稳定，主要是随着工程量增加，应付工程款增长所致。

截至2020年12月31日发行人账龄超过1年的重要应付账款

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
徐州高新技术产业开发区财政局	987.44	土地出让金余款暂未支付
徐州市市政建设集团有限责任公司	2,122.22	工程款未结算
徐州万泰置业有限公司	1,349.99	购房款未结算
徐州大通市政建设工程有限公司	936.75	工程款未结算

通州建总集团有限公司	7,081.69	工程款未结算
合计	12,478.08	

4、其他应付款

2018 年-2020 年，公司其他应付款分别为 59,800.43 万元、112,612.35 万元和 100,153.20 万元，占总负债的比例分别为 9.06%、14.55%和 9.06%。2019 年较 2018 年末其他应付款增长 88.31%，主要系应付往来款及押金保证金增长所致，2020 年末其他应付款具体明细如下：

2020年末其他应付款明细表

单位：万元

项目	账面余额	占比
往来款	87,612.81	98.50%
押金保证金等	1,336.48	1.50%
合计	88,949.29	100.00%

2020 年末发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
徐州万安置业有限公司	14,910.00	往来款
徐州嘉筑建设工程有限公司	4,020.00	往来款
徐州高新技术产业开发区管理委员会	2,938.43	往来款
合计	21,868.43	

5、一年内到期的非流动负债

2018 年-2021 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 190,101.07 万元、110,790.03 万元、92,632.06 万元和 89,735.47 万元，报告期内，一年内到期非流动负债呈下降趋势，2020 年末，一年内到期非流动负债由一年内到期的长期借款 20,089.39 万元和一年内到期的应付债券 72,542.67 万元组成。

2020 年末，一年内到期的长期借款具体明细如下：

单位：万元

债权人	到期金额	到期日	借款类型
交通银行科技支行	785.90	2021-12-29	抵押
交通银行科技支行	951.49	2021-12-4	抵押
中国工商银行徐州铜山支行	176.00	2021-12-31	抵押、保证
中国工商银行徐州铜山支行	1,600.00	2021-12-31	抵押、保证
中国工商银行徐州铜山支行	1,000.00	2021-12-31	抵押、保证
徐州铜山农商银行奎园支行	1,000.00	2021-8-29	保证
中国银行徐州铜山支行	2,500.00	2021-12-31	保证

中国工商银行徐州铜山支行	2,446.00	2021-12-31	保证
中国银行徐州铜山支行	2,918.00	2021-12-31	保证
新华信托股份有限公司	1,712.00	2021-12-31	保证、质押
国家开发银行股份有限公司江苏省分行	2,150.00	2021-12-31	保证、质押
国家开发银行股份有限公司江苏省分行	2,850.00	2021-12-31	保证、质押
合计	20,089.39		

2020 年末发行人一年内到期的应付债券 72,542.67 万元，具体明细如下：

单位：万元

债券名称	到期日	期限	2020 年末余额
14 徐州高新债	2021-4-22	7 年	25,982.08
16 徐州高新债	2021-11-11	7 年	22,600.00
18 徐州高新 ppn001	2021-12-3	3 年	3,989.70
徐州高新 2020 年 SCP002	2021-9-20	270 天	19,970.89
合计	-	-	72,542.67

6、长期借款

2018 年-2021 年 6 月末，发行人长期借款分别为 93,554.71 万元、190,376.41 万元、333,754.22 万元 327,008.00 万元和 403,220.00 万元，占总负债的比例分别为 14.17%、24.59%、29.57%和 25.78%，整体呈增长趋势。2021 年 6 月末发行人长期借款余额较 2020 年末增长 23.31%，主要系 2021 年上半年发行人增加项目投资，建设项目所需贷款资金不断提升所致。

截至 2020 年末，长期借款分类别明细如下：

借款类别	金额(万元)
抵押借款	148,616.00
质押借款	97,068.00
保证借款	51,324.00
信用借款	30,000.00
合计	327,008.00

截至 2020 年末，主要长期借款明细如下：

单位：万元

债权人	金额	终止日期	借款类型
中国工商银行徐州铜山支行	5,836.00	2029-12-15	抵押、保证
中国工商银行徐州铜山支行	26,180.00	2029-9-28	抵押、保证
中国农业银行徐州铜山支行	3,000.00	2035-1-12	抵押、保证
中国农业银行徐州铜山支行	10,000.00	2035-1-12	抵押、保证
中国农业银行徐州铜山支行	28,600.00	2035-1-12	抵押、保证
中国农业银行徐州铜山支行	13,000.00	2035-1-12	抵押、保证

中国农业发展银行徐州市铜山支行	30,000.00	2032-3-23	抵押、保证
中国工商银行徐州铜山支行	32,000.00	2030-6-7	抵押、保证
国家开发银行股份有限公司江苏省分行	42,268.00	2041-10-30	保证、质押
国家开发银行股份有限公司江苏省分行	54,800.00	2042-3-28	保证、质押
中国工商银行徐州铜山支行	11,082.00	2025-8-21	保证
中国银行徐州铜山支行	14,254.00	2025-8-21	保证
中国银行徐州铜山支行	17,600.00	2027-10-11	保证
新华信托股份有限公司	8,388.00	2025-2-13	保证、质押

7、应付债券

发行债券是发行人最主要的负债形式。2018 年-2021 年 6 月末发行人应付债券金额分别为 241,201.51 万元、265,846.90 万元、403,441.85 万元和 701,831.28 万元，占总负债比例分别为 36.54%、34.34%、36.48%和 44.87%，呈大幅上升趋势。2021 年 6 月末，发行人应付债券较 2020 年末增长 73.96%，主要系发行人新发行多期公司债及定向融资工具所致。

2020 年末发行人应付债券明细如下：

单位：万元

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	期末余额
16 徐州高新债	113,000.00	2016-11-11	7 年	44,964.74
2017 年度第一期中票	50,000.00	2017-10-19	5 年	49,743.77
徐州高新 2019 年度第一期中期票据	50,000.00	2019-8-23	3 年	49,830.87
2019 年美元债	1 亿美元	2019-12-2	3 年	64,758.49
20 徐新 01 债	115,000.00	2020-1-22	5 年	114,356.62
徐州高新 2020 年度第一期定向债务融资工具	40,000.00	2020-3-18	3 年	39,900.60
徐州高新 2020 年度第一期理财直接融资工具	40,000.00	2020-11-20	2 年	39,886.76
合计	477,762.00			403,441.85

截至 2021 年 6 月末发行人应付债券明细如下：

单位：万元

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	期末余额
16 徐州高新债	113,000.00	2016-11-11	7 年	45,027.10
2017 年度第一期中票	50,000.00	2017-10-19	5 年	49,812.72
徐州高新 2019 年度第一期中期票据	50,000.00	2019-8-23	3 年	49,880.83

2019 年美元债	69,762.00	2019-12-2	3 年	64,243.64
20 徐新 01 债	115,000.00	2020-1-22	5 年	114,453.29
徐州高新 2020 年度第一期定向债务融资工具	40,000.00	2020-3-18	3 年	39,802.33
徐州高新 2020 年度第一期理财直接融资工具	40,000.00	2020-11-20	2 年	39,912.93
兴业银行 21PPN001	80,000.00	2021-1-21	3 年	79,789.86
兴业银行 21PPN001	80,000.00	2021-6-4	3 年	79,761.33
2103 浙商银行 PPN002	30,000.00	2021-3-10	3 年	29,917.25
21 徐新 01	110,000.00	2021-6-29	3 年	109,230.00
合计	907,762.00			701,831.28

（四）偿债能力分析

2018年~2021年1-6月发行人主要偿债能力指标

单位：万元（除比率外）

项目	2021 年 1-6 月/末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率	6.05	5.38	5.49	5.28
速动比率	2.92	2.10	1.93	1.80
资产负债率	50.68%	42.41%	38.87%	35.42%
利息保障倍数	0.06	0.83	0.85	1.65

从短期偿债指标来看，2018 年-2020 年发行人的流动比率分别为 5.28、5.49 和 5.38，速动比率分别为 1.80、1.93 和 2.10。2018 年-2020 年发行人短期偿债指标基本稳定，短期偿债能力较强。

从长期偿债指标来看，截至 2018 年-2020 年，发行人的资产负债率分别为 35.42%、38.87%和 42.41%，比率呈上升趋势，主要由于发行人因生产经营需要增加长期负债金额所致，发行人长期偿债情况与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。总体而言，发行人的资产负债率保持在良好比率范围内。

2018 年至 2020 年，发行人利息保障倍数分别为 1.65、0.85 和 0.83，发行人 2019 年和 2020 年利息保障倍数小于 1，主要系财务费用增加以及资本化利息增加较大所致。发行人具有一定的良好偿还利息的能力，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

2018 年~2020 年 1-6 月发行人现金流量指标

单位：万元

项目		2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流量	经营现金流入	19,972.47	129,701.23	107,419.70	311,541.56
	经营现金流出	35,628.04	164,193.57	127,102.82	289,452.37
	净流量	-15,655.57	-34,492.34	-19,683.12	22,089.19
投资活动现金流量	投资现金流入	-	27,003.50	205.13	206,543.67
	投资现金流出	138,618.99	282,316.40	74,479.79	181,473.99
	净流量	-138,618.99	-255,312.90	-74,274.66	25,069.67
筹资活动现金流量	筹资现金流入	668,683.00	590,742.54	278,392.00	115,065.62
	筹资现金流出	346,530.42	263,977.40	289,994.84	99,320.76
	净流量	322,152.58	326,765.14	-11,602.84	15,744.86
现金及现金等价物净增加值		165,854.38	36,268.37	-104,098.32	62,953.41

2018 年至 2020 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 22,089.19 万元、-19,683.12 万元和-34,492.34 万元。2018 年至 2020 年，发行人经营活动现金流量净额存在较大波动，且金额较小，2019 年及 2020 年均呈现净流出状态，主要系公司在建工程项目前期占用资金规模较大，且近年公司业务处于发展期，项目支出规模维持相对较高水平。未来随着发行人业务不断成熟，经营活动现金流状况将会逐步向好。

2018 年至 2020 年，发行人通过投资活动产生的现金流净额分别为 5,069.67 万元、-74,274.66 和-255,312.90 万元，发行人投资活动产生的现金流净额逐年上升，其中 2018 年投资活动产生的净现金流由负转正，现金流入大幅增加，主要是由于受到统一规划的影响，高新区收回部分土地使用权，返还给发行人土地出让金 6,961 万元，因此产生了较大的处置资产收回的现金净额。

为筹集工程建设项目资金，发行人近几年的筹资活动较频繁。2018 年至 2020 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 15,744.86 万元、-11,602.84 万元和 326,765.14 万元，发行人筹资活动现金流量净额波动较大，2019 年发行人筹资活动现金流量净额为负，主要是因为随着公司长期负债规模的增长，各品种负债陆续进入还款阶段，偿还债务规模上升导致。未来，发行人将视资金需求情况和偿债安排，合理筹措资金。

六、发行人有息负债情况

2020 年末，发行人有息负债余额为 873,071.91 万元，由短期借款、一年内到期的非流动性负债、长期借款、应付债券构成，具体情况如下：

（一）有息负债明细

截至 2020 年 12 月 31 日，公司有息负债情况如下表所示：

单位：万元

序号	贷款单位	起始日	终止日	账面余额	抵质押情况
1	浙商银行徐州分行	2020-6-15	2021-6-15	20,000.00	保证借款
2	光大银行徐州分行	2020-3-27	2021-2-26	10,000.00	保证借款
3	莱商银行徐州铜山支行	2020-4-3	2021-4-1	9,990.00	保证借款
4	华夏银行徐州分行	2020-6-5	2021-6-5	10,000.00	保证借款
短期借款合计				49,990.00	
5	一年内到期的抵押借款	-	-	4,513.39	抵押借款
6	一年内到期的保证借款	-	-	10,576.00	保证借款
7	一年内到期的质押借款	-	-	5,000.00	质押借款
8	一年内到期的应付债券	-	-	72,542.67	-
一年内到期的非流动性负债合计				92,632.06	
9	中国工商银行徐州铜山支行	2019-12-15	2029-12-15	5,836.00	抵押借款
10	中国工商银行徐州铜山支行	2019-9-29	2029-9-28	26,180.00	抵押借款
11	中国农业银行徐州铜山支行	2020-1-19	2035-1-12	3,000.00	抵押借款
12	中国农业银行徐州铜山支行	2020-1-21	2035-1-12	10,000.00	抵押+保证
13	中国农业银行徐州铜山支行	2020-2-7	2035-1-12	28,600.00	质押+保证
14	中国农业银行徐州铜山支行	2020-3-7	2035-1-12	13,000.00	质押+保证
15	中国农业发展银行徐州市铜山支行	2020-3-24	2032-3-23	30,000.00	质押+保证
16	中国工商银行徐州铜山支行	2020-6-8	2030-6-7	32,000.00	保证借款
17	国家开发银行股份有限公司江苏省分行	2016-10-31	2041-10-30	42,268.00	保证借款
18	国家开发银行股份有限公司江苏省分行	2017-3-22	2042-3-28	54,800.00	保证借款
19	中国工商银行徐州铜山支行	2019-8-31	2025-8-21	11,082.00	保证借款
20	中国银行徐州铜山支行	2019-8-30	2025-8-21	14,254.00	保证、质押
21	中国银行徐州铜山支行	2019-10-28	2027-10-11	17,600.00	保证、质押
22	新华信托股份有限公司	2020-2-14	2025-2-13	8,388.00	保证、质押
23	光大银行	2020-3-27	2021-3-26	10,000.00	保证借款
24	浙商银行	2020-6-16	2021-6-14	20,000.00	保证借款
长期借款合计				327,008.00	

24	16 徐州高新债	2016-11-10	2023-11-10	44,964.74	
25	2017 年中期票据	2017-10-17	2022-10-17	49,743.77	
26	徐州高新 2019 年度第一期中期票据	2019-8-21	2022-8-21	49,830.87	
27	2019 年美元债	2019-12-2	2022-12-2	64,758.49	
28	20 徐新 01 债	2020-1-22	2025-1-22	114,356.62	
29	徐州高新 2020 年度第一期定向债务融资工具	2020-3-18	2023-3-18	39,900.60	
30	徐州高新 2020 年度第一期理财直接融资工具	2020-11-20	2022-11-20	39,886.76	
应付债券合计				403,441.85	

（二）有息负债偿还压力测算

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：

单位：亿元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
有息负债当年偿付规模	14.26	8.81	22.68	5.90	3.87	3.88	2.04	2.90
其中：银行借款偿还规模	6.84	3.21	3.23	3.30	3.87	3.88	2.04	2.90
信托计划偿还规模（如有）								
已发行债券偿还规模（如有）	7.25	5.60	19.46	2.60	-	-	-	-
其他债务偿还规模（如有）	0.17							
本期债券偿付规模				1.96	1.96	1.96	1.96	1.96

七、发行人关联交易情况分析

（一）关联方关系

1、发行人的控股股东、实际控制人

实际控制人名称	注册地	持股比例	表决权比例
徐州市人民政府国有资产监督管理委员会	徐州市	100.00%	100.00%

2、其他关联方及关联关系

（1）本公司的子公司、合营和联营企业

1) 本公司子公司情况详见第八条第五节“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) 本公司的合营及联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
江苏恒鼎安全科技有限公司	江苏徐州	江苏徐州	研究和试验发展	30.00	-	权益法
江苏永安置业有限公司	江苏徐州	江苏徐州	房地产业	30.00	-	权益法
徐州中车轨道装备有限公司	江苏徐州	江苏徐州	批发业	20.00	-	权益法
徐州安全产业技术研究院有限公司	江苏徐州	江苏徐州	专业技术服务业	27.00	-	权益法
蓝安数据信息技术有限公司	江苏徐州	江苏徐州	软件和信息技术服务业	18.00		权益法
江苏昂内斯物联科技服务有限公司	江苏徐州	江苏徐州	科技推广和应用服务业	20.00		权益法

江苏恒鼎安全科技有限公司成立于 2015 年 6 月 24 日,为发行人的参股子公司,法定代表人严传亮,注册资本为 1,000 万元,经营范围为安全产业科技研发、成果转化及相关技术培训,安全产业基地开发、运营管理服务,商务信息咨询服务,计算机软件及网络系统工程、通信产品(不含卫星地面接收设施和无线电发射设备)、电子产品(医疗器械除外)研发、销售,非学历职业技能培训,房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

江苏永安置业有限公司成立于 2015 年 9 月 21 日,为发行人的参股子公司,法定代表人为严传亮,注册资本为 5,000 万元,经营范围为房地产开发、销售,安全产业基地开发、运营管理服务,商务信息咨询服务,计算机软件及网络系统工程、通信产品(不含卫星地面接收设施和无线电发射设备)、电子产品(医疗器械除外)研发、销售,非学历职业技能培训,房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

徐州中车轨道装备有限公司成立于 2018 年 9 月 10 日,为发行人的参股子公司,法定代表人为周睿,注册资本为 3,000 万元,经营范围为轨道装备制造、销售、检修及相关技术服务。(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)。

徐州安全产业技术研究院有限公司成立于 2017 年 7 月 7 日,为发行人的参股企业,法定代表人为王三明,注册资本为 1,000 万元,经营范围为安全产业技术研发、咨询、服务、转让,产业规划、运营服务,非学历职业技能培训。(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)。

蓝安数据信息技术有限公司成立于 2018 年 3 月 23 日，法定代表人林拥军，注册资本为 49,287.08 万元，经营范围为数据处理和存储服务，计算机软件技术开发、技术咨询、技术推广、技术转让、技术服务，计算机系统集成、安防工程、智能工程设计、维护，计算机软件及辅助设备、交通设备、工业自动化控制设备、通讯设备销售，机电设备安装工程、通讯工程、网络工程施工，电信业务经营，互联网信息服务，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）。

江苏昂内斯物联科技服务有限公司成立于 2019 年 9 月 20 日，法定代表人余承阳，注册资本 2000 万元人民币，经营范围：物联技术研发、咨询、服务，信息系统设计、运营、管理服务，软件开发，信息处理和存储支持服务，信息技术咨询服务，数字内容服务，消防管理服务，电力管理服务，消防设备、安防设备研发、生产、销售、智慧城市管理服务，智能用电安全服务；物业管理；园区管理服务；安全系统监控服务；专业设计服务（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）。

3) 其他关联方

公司名称	关联关系
徐州市产业发展基金管理有限公司	投资基金
徐州市产业发展引导基金有限公司	投资基金
铜山县农村信用合作联社	其他投资
徐州纪华机械制造有限公司	其他投资
上交大（徐州）新材料研究院有限公司	其他投资
中红外激光研究院（江苏）有限公司	其他投资
徐州市国盛轨道交通建设发展有限公司	其他投资
徐州高新技术产业开发区鸿志建设管理有限公司	其他投资
徐州高新技术产业开发区鸿业建设管理有限公司	其他投资
徐州高新技术产业开发区鸿新建设管理有限公司	其他投资
徐州高新技术产业开发区鸿创建设管理有限公司	其他投资

(2) 本公司的关键管理人员

根据《企业会计准则第 36 号—关联方披露》，关键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本节“七、发行人董事、监事和高级管理人员”。

(3) 关联交易事项

①2020 年，发行人作为出租房的关联租赁情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入（元）	上期确认的租赁收入
江苏昂内斯物联科技服务有限公司	固定资产	1,579.82	-
徐州安全产业技术研究院有限公司	固定资产	15,149.28	-
蓝安数据信息技术有限公司	固定资产	12,704.11	-
徐州中车轨道装备有限公司	固定资产	4,761.41	-

②2020 年，发行人作为担保方的关联担保情况

担保方	被担保方	债权人	担保金额	是否已履行
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	徐州高新区安全科技产业投资发展有限公司	中国工商银行徐州铜山支行	36000 万元	是
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	徐州大展工程设备有限公司	中国工商银行徐州铜山支行	24500 万元	是

③2020 年，发行人作为被担保方的关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
徐州高新区工程建设有限公司	徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	1,000.00	2019-8-29	2021-8-29	否
徐州高新区工程建设有限公司	徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	10,000.00	2020-6-8	2021-6-5	否

④2020 年，关联方资金拆借

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日	利率
拆出				
徐州高新技术产业开发区鸿志建设管理有	2,000.00	2020-8-27	2022-8-20	7%

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	利率
限公司				
徐州高新技术产业开发区鸿志建设管理有限公司	2,000.00	2020-9-1	2022-8-20	7%

⑤2020 年关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	2020 年发生额 (万元)
江苏永安置业有限公司	购买徐州国家安全科技产业园 C、D 区厂房	5,500.00

(4) 关联方应收应付款项

①2020 年末应收项目

项目名称	关联方	2020 年末余额 (万元)
预付款项	江苏永安置业有限公司	5,600
其他应收款	徐州高新技术产业开发区鸿志建设管理有限公司	4,000

③ 2020 年末应付项目

项目名称	关联方	2020 年末余额 (万元)
其他应付款	徐州美硕商贸有限公司	3.00
其他应付款	江苏恒鼎安全科技有限公司	2.00
其他应付款	蓝安数据信息技术有限公司	2.00
其他应付款	江苏昂内斯物联科技服务有限公司	3.50
其他应付款	中红外激光研究院(江苏)有限公司	0.60
其他应付款	徐州中车轨道装备有限公司	0.60
其他应付款	徐州安全产业技术研究院有限公司	1.00
预收款项	江苏恒鼎安全科技有限公司	1.62
预收款项	蓝安数据信息技术有限公司	0.33
预收款项	江苏昂内斯物联科技服务有限公司	2.23
预收款项	江苏永安置业有限公司	1.62

八、或有事项

(一) 对外担保

截至 2020 年 12 月 31 日,发行人对外提供的担保金额合计为 124,000 万元,占发行人净资产规模的 8.26%, 明细如下:

单位：万元

序号	被担保单位	担保金额	是否已履行
1	徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司	35,000.00	是
2	徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司	30,000.00	是
3	徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司	30,000.00	是
4	徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司	15,000.00	是
5	徐州润铜农村投资发展集团有限公司	9,000.00	是
6	徐州美硕商贸有限公司	5,000.00	是
总计		124,000.00	-

截至募集说明书出具日，发行人不存在为其他企业发债提供担保或差额补偿的情形。

（二）重大承诺

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司无需予以披露的重大承诺事项。

（三）其他或有事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他重大或有事项。

十、受限资产情况

截至2020年末，发行人受限资产账面净值为113,640.83万元，占发行人总资产的4.36%。受限制的资产情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
其他货币资金	48,000.00	银行承兑保证金
投资性房地产	46,423.47	借款抵押、信用再担保
无形资产	19,217.36	借款抵押
合计	113,640.83	

十一、补贴收入与营业收入情况

单位：万元/%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	77,638.51	72,813.17	31,402.20
政府补助	12,000.00	10,000.00	10,000.00
营业收入/（营业收入+政府补助）	86.61	87.92	75.85

2018年至2020年，发行人收到的政府补助收入分别为10,000.00万元、72,813.17万元和77,638.51万元，营业收入占营业收入与政府补助之和的比例分别为75.85%、87.92%和86.81%。报告期内发行人主要收入来源一直为自身经营的业务收入，其对于政府补助的依赖性逐年整体呈下降趋势。

第六节 企业信用状况

一、发行人信用评级情况

（一）发行人报告期内历史主体评级情况

报告期内发行人历次主体评级情况如下：

发布日期	主体评级	评级展望	评级公司	报告编号
2021年6月29日	AA	稳定	大公国际资信评估有限公司	大公报 SDP【2021】199号
2020年6月24日	AA	稳定	大公国际资信评估有限公司	大公报 SDP【2020】077号
2020年5月27日	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	新世纪债评（2020）010235号
2019年6月21日	AA	稳定	大公国际资信评估有限公司	大公报 SDP【2021】193号
2018年6月27日	AA	稳定	大公国际资信评估有限公司	大公报 SDP【2018】571号

报告期内，发行人主体评级未发生变化，均为 AA。

（二）本次债券的信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，本次企业债券品种一信用等级为 AAA，品种二信用等级为 AA+，AAA 等级表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，AA 级表示偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（三）评级报告摘要

主要优势：

1、良好的外部环境。徐州市是苏北最大的城市，是淮海经济区的中心城市，交通便捷，近年来经济总量不断增长；徐州高新区作为国家级高新区，在徐州市具有重要地位，为徐州高新国资的发展创造了较好的外部环境。

2、业务地位突出。徐州高新国资作为徐州高新区主要的城市基础设施建设和旧城改造主体，业务地位突出，自成立以来在资本注入、财政补贴、资产划拨

等方面获得股东等有力支持。

3、第三方担保。江苏信用再担保和苏州融资再担保分别为本期债券品种一和品种二提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,有效提升了本期债券到期偿付安全性。

主要风险:

1、盈利依赖政府补助。徐州高新国资主业盈利空间有限,利润对政府补助依赖程度较高。

2、投融资压力较大。徐州高新国资承担着徐州高新区基础设施建设和旧城改造业务,后续在建项目投资需求仍较大,面临较大的投融资压力。

3、自营项目投资回收周期长。徐州高新国资自营项目通过租售获取收益,项目投入未来回收周期长,存在一定的建设及运营风险。

4、资产流动性较弱。徐州高新国资的资产以土地为主,土地变现受土地出让市场行情等影响较大,资产流动性较弱。

(四) 跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范,在本期企业债存续期(本期企业债发行日至到期兑付日止)内,新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次,跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是本评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时,新世纪将启动不定期跟踪评级程序,发行人应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项并提供相应资料。

新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

新世纪将在监管部门指定媒体及新世纪的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料新世纪将根据相关主管部门监管的要求和新世纪的业务操作规范,采取公告延迟披露跟踪评级报告,或暂停评级、终止评级等评级行动。

（五）其他重要事项

无。

二、发行人及其子公司授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行及信托等金融机构均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较好的间接融资能力。截至 2021 年 6 月末，公司获得的金融机构授信总额度为 686,700.00 万元，未使用授信额度 433,500.00 万元。具体明细如下：

单位：万元

序号	机构名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
1	交通银行	10,000.00	10,000.00	0.00
2	国家开发银行	390,000.00	127,000.00	263,000.00
3	交银信托	10,000.00	10,000.00	0.00
4	江苏银行	20,000.00	10,100.00	9,900.00
5	中国银行	78,200.00	39,300.00	38,900.00
6	工商银行	89,000.00	21,800.00	67,200.00
7	中国农业银行	40,000.00	0.00	40,000.00
8	徐州农商行	1,000.00	1,000.00	0.00
9	浙商银行	20,000.00	20,000.00	0.00
10	中国银行、工商银行	28,500.00	14,000.00	14,500.00
合计		686,700.00	253,200.00	433,500.00

三、发行人及主要子公司报告期内债务违约情况

发行人及主要子公司近三年无债务违约记录。

四、发行人及主要子公司已发行尚未兑付的债券、债务融资工具、融资租赁及信托计划等融资情况

（一）发行人及子公司已发行尚未兑付的债券

截至 2021 年 6 月末，发行人已发行尚未兑付的债券分别为：1 笔企业债券、

2 笔中期票据、2 笔公司债、2 笔超短期融资债券、1 笔美元债和 5 笔定向融资工具，基本情况如下：

单位：亿元

序号	简称	发行额度	存续余额	票面利率	期限(年)	起息日	偿还情况
1	16 徐州高新债	11.30	6.78	3.78%	7	2016 年 11 月 10 日	按时还本付息
2	17 徐州高新 MTN001	5.00	5.00	5.65%	5	2017 年 10 月 17 日	按时付息、尚未还本
3	18 徐州高新 PPN001	5.00	0.40	2.50%	1+2	2018 年 11 月 30 日	按时还本付息
4	19 徐州高新 MTN001	5.00	5.00	4.80%	3	2019 年 8 月 21 日	按时付息、尚未还本
5	2019 年美元债	1 亿美元	1 亿美元	6%	1+2	2019 年 12 月 2 日	按时付息，尚未还本
6	20 徐新 01	11.5	11.5	5.10%	3+2	2020 年 1 月 22 日	按时付息、尚未还本
7	20 徐州高新 PPN001	4.00	4.00	4.20%	3	2020 年 3 月 17 日	按时付息、尚未还本
8	20 徐州高新 SCP002	2.00	2.00	4.35%	252 天	2020 年 12 月 24 日	尚未还本付息
9	21 徐州高新 PPN001	8.00	8.00	4.75%	3	2021 年 1 月 22 日	尚未还本付息
10	21 徐州高新 PPN002	3.00	3.00	4.64%	3	2021 年 3 月 10 日	尚未还本付息
11	21 徐州高新 SCP001	2.00	2.00	3.58%	0.74	2021 年 3 月 29 日	尚未还本付息
12	21 徐州高新 PPN003	8.00	8.00	4.38%	3	2021 年 6 月 4 日	尚未还本付息
13	21 徐新 01	11.00	11.00	4.38%	3	2021 年 6 月 29 日	尚未还本付息

除此之外，发行人及其控股子公司无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券或美元债等债券。

截至本说明书出具之日，发行人已发行企业债 2 单，其中 14 徐州高新债已到期。募集资金使用情况、还本付息情况如下：

（1）根据 14 徐州高新债募集说明书，募集资金总额为 13 亿元，其中 4.50 亿元用于大学生创业园建设项目，5.05 亿元用于高新技术产业基地建设项目，3.45 亿元用于国家安全科技产业基地建设项目，截至 2021 年 6 月末，发行人已按照募集说明书规定支付 13 亿元募集资金全部用于募投项目建设。

14 徐州高新债债券存续期内，发行人已逐年分别按照票面利率 7.86%偿还

利息，并于 2017 年及以后年度逐年分别按照债券发行总额的 20% 偿还本金。

(2) 根据 16 徐州高新债募集说明书，募集资金总额为 11.3 亿元，其中 6.6 亿元用于徐州高新技术产业开发区银谷家园（一期）棚户区改造项目，3 亿元用于高新技术产业开发区新都庄园棚户区改造项目，1.7 亿元用于补充项目营运资金，截至 2021 年 6 月末，发行人已按照募集说明书规定使用 1.7 亿元用于补充营运资金，其余 9.6 亿元尚未使用。

16 徐州高新债债券存续期内，发行人已逐年分别按照票面利率偿还利息，并于 2019 年及以后年度逐年分别按照债券发行总额的 20% 偿还本金。

(二) 发行人已发行尚未兑付的资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况

截至 2021 年 6 月末，发行人尚未兑付的信托计划、理财产品情况如下：

序号	简称	发行 额度	存续 余额	票面利率	期限	起息日	偿还情况
1	20 第一期理财直融	4.00	4.00	5.20%	2 年	2020 年 11 月 20 日	按时付息， 尚未还本
2	新华信托华悦系列·徐州高新国资贷款单一资金信托	1.01	1.01	1 年期 LPR 加 180BP 且不低于 6%	5 年	2020 年 2 月 14 日	按时付息， 尚未还本
3	国银金融租赁股份有限公司	6.00	6.00	3.85%	5 年	2021 年 2 月 8 日	尚未还本付息

除上述情况，发行人不存在尚未兑付的资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况。

五、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至 2021 年 6 月末，发行人不存在尚未兑付的代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

六、发行人已取得批文尚未发行的债券情况

截至 2021 年 6 月末，发行人主要已取得批文尚未发行的债券情况如下表所示：

序号	类型	金额（亿元）
1	超短期融资券	4.00

2	定向融资工具	20.5
合计		24.5

第七节 担保情况

江苏省信用再担保集团有限公司为本次债券品种一的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；苏州市信用再担保集团有限公司为本次债券品种二的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

一、本次债券品种一担保情况

（一）基本情况简介

名称：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

法定代表人：瞿为民

注册资本：836,994.7772 万元整

成立日期：2009 年 12 月 18 日

公司类型：有限责任公司

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

江苏省信用再担保集团有限公司是江苏省委、省政府为缓解中小企业融资难问题，支持中小企业发展，推动经济转型升级而成立的一家大型国有控股企业，主要职能是发挥资本和信用的优势，为中小企业融资提供增信、分险服务，为中小企业发展创造更优的金融生态环境。

江苏再担保成立于 2009 年 12 月，在全国省级再担保公司中资本金规模较大，是全国为数不多的具备专业债券信用增进能力的机构之一，经权威评级机构评级，信用等级为 AAA。江苏省人民政府是担保人的控股股东及实际控制人，其他股东包括省属大型企业，知名民营企业。

自成立以来,担保人坚持政策性导向、市场化运作、公司化管理的经营理念,以中小企业、科技创新企业、“三农”为主要服务对象,积极为符合国家产业政策导向、具有发展潜力的中小企业提供融资担保、再担保和信用增进服务。

截至 2020 年末,江苏再担保经审计的合并口径资产总额为 223.40 亿元,所有者权益为 136.36 亿元,其中归属于母公司所有者权益为 128.65 亿元;2020 年度,江苏再担保实现营业收入 21.57 亿元,净利润 5.47 亿元,其中归属于母公司所有者的净利润为 5.10 亿元。

(二) 担保人主要财务情况

江苏再担保最近三年主要财务数据及指标(合并口径)如下:

单位:万元

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
资产总计	2,234,039.94	1,721,678.15	1,439,296.61
负债合计	870,468.97	675,461.57	686,627.62
所有者权益合计	1,363,570.97	1,045,216.58	752,668.99
营业收入	215,733.20	182,636.25	133,070.87
利润总额	80,884.43	63,989.32	50,390.34
净利润	54,731.40	48,068.20	37,842.72
经营活动产生的现金流量净额	-280,261.36	-58,162.23	50,669.07
投资活动产生的现金流量净额	-12,768.38	7,403.71	-35,220.83
筹资活动产生的现金流量净额	380,155.19	194,417.70	122,932.01
现金及现金等价物净增加额	87,125.46	143,659.19	138,380.24

(三) 担保人信用状况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,江苏省信用再担保集团有限公司的主体长期信用等级为 AAA 级,评级展望为稳定,江苏再担保偿付能力和抗风险能力极强。

(三) 担保函主要内容

江苏再担保为本期债券品种一出具了担保函(编号:增信(2019)0049 号)。担保人在该担保函中承诺,对发行人本期债券项下品种一项下 7 年期、不超过 8 亿元(含 8 亿元)的债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(1) 保证责任的承担:在担保函项下保证范围及保证期间内,如发行人不能全部兑付债券品种一本息,担保人应主动承担担保责任,将兑付资金划入债券

登记托管机构或主承销商指定的账户。品种一债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。品种一债券持有人的代理人有义务代理品种一债券持有人要求担保人履行保证责任。

如担保函所规定的担保期间内，品种一债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

(2) 保证范围：担保人保证的范围包括品种一债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

(3) 保证期间：担保人承担保证责任的期间为品种一债券存续期及品种一债券到期之日起二年，品种一债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

(4) 债券的转让或出质：品种一债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在担保函规定的保证范围和期间内继续承担保证责任。

(5) 主债权的变更：经监管部门批准，品种一债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，在不增加担保人义务的前提下继续承担担保函下保证责任。

(6) 加速到期：在担保函项下的品种一债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响品种一债券持有人利益的重大事项时，品种一债券发行人应在一定期限内提供新的保证品种一债券发行人不提供新的保证时，品种一债券持有人有权要求品种一债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

5、本期债券担保的合法合规性

除本期债券担保业务外，江苏再担保与本期债券发行人、债权代理人间并无其他权利义务关系。

本期债券担保协议的签署程序合法合规，根据江苏省信用再担保集团有限公司出具的项目评审意见，担保人经营决策委员会会议同意为本期债券提供担保。

(1) 融资担保放大倍数指标情况

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1 号）《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不

得超过其净资产的 10 倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比 50%以上且户数占比 80%以上的融资担保公司,前款规定的倍数上限可以提高至 15 倍。”同时按照《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》(银保监发[2019]37号)第三项第(一)条:“《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》(银保监发〔2018〕1号)的《融资担保责任余额计量办法》(以下简称《计量办法》)第四条修改为:‘第四条融资担保公司应当按照本办法的规定计量和管理融资担保责任余额。本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算。’”

截至 2021 年 6 月末(集团母公司口径),江苏再担保净资产放大倍数为 7.18 倍($704.2 \div 98.03$),满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度(银保监发〔2018〕1号)和《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》(银保监发〔2019〕37号)的相关条件。

(2) 集中度指标情况

根据中国银行保险监督管理委员会于 2018 年 4 月 2 日签发的《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》(银保监发[2018]1号)《融资担保责任余额计量办法》第二十四条:“2017 年 10 月 1 日前发生的发行债券担保业务,集中度指标继续执行原有监管制度有关规定;2017 年 10 月 1 日后发生的发行债券担保业务,集中度指标按照本办法的规定执行”。

按照《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度(银保监发〔2018〕1号)《融资担保责任余额计量办法》第十六条:“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%,对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%。对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保,计算前款规定的集中度时,责任余额按在保余额的 60%计算”。本次提供担保的债券发行规模上限为 8 亿元,被担保人主体信用评级为 AA 级,担保责任余额按 60%计算即 4.8 亿元。截至 2021 年 6 月末(集团母公司口径),江苏再担保对同一被担保人的融资担保责任余额上限为 9.803 亿元($98.03 \times 10\%$),对被担保人主体信用评级 AA 级以上债券担保的责任余额上限为 16.338 亿元($9.803 \div 0.6$)(发行人主体评级为 AA,适用该条担保责任余额上限)。江苏再担

保为本次债券担保形成的融资担保责任余额为 4.8 亿元 ($8 \times 60\%$), 占净资产的集中度指标为 4.90% ($4.8 \div 98.03$), 小于 10%, 符合相关规定。江苏再担保对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额上限为 14.70 亿元 ($98.03 \times 15\%$), 对同一被担保人及其关联方主体信用评级 AA 级以上债券担保的责任余额上限为 24.50 亿元 ($11.715 \div 0.6$)。

综上, 江苏再担保在担保集中度、融资担保责任余额、净资产放大倍数等指标满足现行《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关条件, 为本期债券提供担保的行为亦满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度对同一被担保人的担保额度上限要求。

二、本期债券品种二担保情况

1、担保人基本情况

名称: 苏州市融资再担保有限公司

住所: 苏州市人民路 3118 号

法定代表人: 马晓

注册资本: 150,000 万元

成立日期: 2011 年 8 月 1 日

公司类型: 有限责任公司

经营范围: 融资性再担保; 融资性担保。非融资性担保; 提供融资咨询与财务顾问; 投资与资产管理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

2、业务情况

作为苏州再担保的实际控制人和控股股东, 苏州市政府和苏州国发在苏州再担保的业务运营、风险处置、资本补充等方面提供了大力支持。

2019 年 12 月 19 日, 苏州市信用再担保有限公司向发行人出具担保函(编号: 苏再担 2020 字第 103 号), 2020 年 7 月, 苏州市信用再担保有限公司更名

为苏州市融资再担保有限公司，苏州市融资再担保有限公司对原名称下提供的债券担保相关权利、义务合法继承，并按原有各项条款继续履行相关义务。

苏州再担保是苏州市委、市政府贯彻实施“金融跨越发展计划”，以完善担保体系、支持中小企业健康发展为目标而组建的市级国有控股企业。公司通过建立担保机构信用增信、风险分散和代偿补偿机制，规范担保行业健康发展，有效解决中小企业，特别是从事高新技术、新兴产业等政府重点扶持领域的中小企业融资难问题，按照“政策性引导、市场化运作、公司化管理”的原则，规范和完善公司治理结构，建立健全科学决策机制和以风险控制为导向的可持续经营模式，强化经营和投资管理。

公司成立以来以政策性再担保业务为基础，同时为中小企业融资提供直保，服务于地方担保体系的建设及中小企业融资环境的改善，公司主营业务如下：

（1）再担保业务

公司在苏州市范围内开展再担保业务，受苏州市担保行业发展环境的影响，公司再担保业务在成立初期呈现高速增长，2013 年末在保余额达到峰值 274.30 亿元，此后，随着苏州市担保行业洗牌及行业集中度的提高，苏州市再担保合作机构及其融资担保业务大幅回落但趋于稳定。2018 年以来，随着金融监管政策向结构性去杠杆转型，以及市场信用风险加速暴露，区域内融资性担保业务空间得到释放，再担保业务逐步回暖。

（2）直接担保业务

公司自 2012 年开始从事直接担保业务，涉及融资性担保和非融资性担保，其中融资性担保主要包括金融产品担保、贷款担保和票据承兑担保等，非融资性担保主要包括履约担保、诉讼保全担保等。公司已和南京银行、建设银行、苏州 20 银行、江苏银行等 30 家银行机构建立了授信合作关系，授信范围在 1.5 亿元至 18 亿元，目前已和 24 家银行机构实际开展直保业务。

为了控制业务风险，围绕再担保和直保两条业务主线及相关子产品建立起较为全面的风险控制体系。公司建立了由评审委员会、风险合规部以及再担保部、直保部、业务拓展部等部门组成的风险控制架构，以对风险进行全程控制和监督。

3、财务情况

根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所出具的标准无保留意见的审计报告，苏州市融资再担保有限公司 2018 年度-2020 年度主要财务数据列示如下：

单位：万元

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总额	236,118.06	224,183.67	207,819.84
负债总额	77,962.25	66,923.11	53,948.09
所有者权益	158,155.81	157,260.56	153,871.75
营业收入	1,077.14	2,048.60	8,552.77
净利润	3,695.25	2,936.80	2,299.01
经营活动现金流量净额	1,714.71	3,919.69	3,516.84
投资活动现金流量净额	-21,137.56	3,675.65	-8,628.53
筹资活动现金流量净额	-3,077.80	3,724.50	7,000.00

4、资信情况

根据公开市场信息、审计报告披露信息、苏州市再担保提供的《企业征信信息报告》以及其他信息，苏州市再担保不存在违约记录。

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，苏州再担保信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

5、对外担保情况

截至 2020 年末，公司直接担保责任余额为 76.30 亿元，再担保责任余额为 10.54 亿元，合计对外提供担保、再担保责任余额为 86.85 亿元；其中一年内到期的担保余额 21.03 亿元。

6、担保函的主要内容

（1）被担保债券种类、数额：被担保债券为不超过七年期的企业债券品种二，发行面额不超过人民币 1.8 亿元，债券具体名称及发行方案以发行前以国家发改委批准情况为准。

(2) 保证方式：对品种二债券承担全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(3) 保证责任的承担：在担保函项下品种二债券存续期间和到期时，如发行人不能全部兑付品种二债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入品种二债券登记托管机构或主承销商指定的账户，品种二债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如品种二债券到期后，品种二债券持有人对担保人负有同种类、同品质的到期债务的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债权相抵销。

(4) 保证范围：品种二债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

(5) 保证的期间：担保人承担保证责任的期间为品种二债券存续期限及债券到期之日起二年。品种二债券持有人在此期间未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

(6) 债券的转让或出质：债券认购人或持有人依法将债券转让或出质给第三人的，担保人在担保函规定的担保范围和期间内继续承担保证责任。

(7) 主债权的变更：经国家发改委批准，品种二债券的利率、期限、还本付息方式等发生变更的，在不增加担保人义务的前提下，担保人继续承担担保函下保证责任。

(8) 加速到期：在担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人权益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

7、本期债券担保的合法合规性

除本期债券担保业务外，苏州再担保与本期债券发行人、债权代理人间并无其他权利义务关系。

本期债券担保函的签署程序合法合规，根据苏州再担保出具的项目评审意见，担保人经营决策委员会会议同意为本期债券提供担保。

（1）融资担保放大倍数指标情况

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1 号）《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比 50%以上且户数占比 80%以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至 15 倍。”同时按照《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发[2019]37 号）第三项第（一）条：“《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》（银保监发〔2018〕1 号）的《融资担保责任余额计量办法》（以下简称《计量办法》）第四条修改为：‘第四条融资担保公司应当按照本办法的规定计量和管理融资担保责任余额。本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算。’”

截至 2021 年 6 月末（集团母公司口径），苏州再担保净资产放大倍数为 7.19 倍（99.59 亿÷13.86 亿），满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发〔2018〕1 号）和《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37 号）的相关条件。

（2）集中度指标情况

根据中国银行保险监督管理委员会于 2018 年 4 月 2 日签发的《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》（银保监发[2018]1 号）《融资担保责任余额计量办法》第二十四条：“2017 年 10 月 1 日前发生的发行债券担保业务，集中度指标继续执行原有监管制度有关规定；2017 年 10 月 1 日后发生的发行债券担保业务，集中度指标按照本办法的规定执行”。

按照《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1 号）《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%。对被担保人主体信用评级 AA 级以上的

发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的 60% 计算”。本次提供担保的债券发行规模上限为 1.8 亿元，被担保人主体信用评级为 AA 级，担保责任余额按 60% 计算即 1.08 亿元。截至 2021 年 6 月末（集团母公司口径），苏州再担保对同一被担保人的融资担保责任余额上限为 1.38 亿元（13.86 亿*10%），对被担保人主体信用评级 AA 级以上债券担保的余额上限为 2.3 亿元（ $1.38 \div 0.6$ ）（发行人主体评级为 AA，适用该条担保责任余额上限）。苏州再担保为本次债券担保形成的融资担保责任余额为 1.08 亿元（ $1.8 \times 60\%$ ），占净资产的集中度指标为 7.79%（ $1.08 \div 13.86$ ），小于 10%，符合相关规定。苏州再担保对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额上限为 2.08 亿元（ $13.86 \times 15\%$ ），对同一被担保人及其关联方主体信用评级 AA 级以上债券担保的余额上限为 3.46 亿元（ $2.08 \div 0.6$ ）。

综上，苏州再担保在担保集中度、融资担保责任余额、净资产放大倍数等指标满足现行《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关条件，为本期债券提供担保的行为亦满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度对同一被担保人的担保额度上限要求。

三、本次债券担保的合法合规性

除本次债券担保业务外，江苏再担保与苏州再担保与本次债券发行人间并无其他权利义务关系。

本次债券担保协议的签署程序合法合规，根据，江苏再担保与苏州再担保出具的项目评审意见，担保人经营决策委员会会议同意为本次债券提供担保。

第八节 税项

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

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

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

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

但对本次债券进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本次债券交易

征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本期公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《证券法》、《企业债券管理条例》、《债权代理协议》等有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券债权代理人 and 股东的监督，防范偿债风险。

一、发行人信息披露机制

发行人根据相关规定，制定了《徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司债券信息披露事务管理制度》。明确了信息披露责任人、信息披露事务管理部门和相关义务人、各责任人及义务人职责、信息披露的内容与标准、信息披露的审核流程、信息披露相关文件及资料的档案管理、投资者关系活动等，特别是对定期报告、临时报告、重大事项的流转程序做出了严格的规定。

二、发行前的信息披露

发行人在本次债券发行日至少 3 个工作日前，通过中央国债登记结算有限责任公司网站披露如下文件：

- （一）企业最近三年经审计的财务报告；
- （二）募集说明书；
- （三）信用评级报告（如有）；
- （四）公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

三、存续期内定期信息披露

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规的相关规定，在本次债券存续期内，通过中央国债登记结算有限责任公司网站定期披露以下信息：

- （一）在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

(二) 在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告。

四、存续期内重大事项的信息披露

发生可能影响发行人偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项，发行人将披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

重大事项包括但不限于：

(一) 企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

(二) 企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

(三) 企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

(四) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(五) 企业控股股东或者实际控制人变更；

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

(七) 企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(八) 企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

(九) 企业股权、经营权涉及被委托管理；

(十) 企业丧失对重要子公司的实际控制权；

(十一) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

(十二) 企业转移债券清偿义务；

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

(十四) 企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

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

(十六) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理

人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

（二十）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十二）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

五、本息兑付事项

1、本次债券在存续期内每年付息 1 次，同时设置本金提前偿付条款，在本次债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本次债券每年的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 12 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

2、本次债券本息的支付将按照中央国债登记公司/中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，利息支付方式及其他具体安排按照中央国债登记公司/中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

第十节 投资者保护机制

一、投资者保护契约条款

发行人预计不能偿还债务时，应当按照债权代理人要求追加担保，配合债权代理及债券持有人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施，并依法承担相关费用。

债权代理人在对发行人申请财产保全措施前应当通过债券持有人会议作出决议。根据法律规定或人民法院要求应当提供财产保全担保的，相关保证金由全体债券持有人按照其持有的本次未偿还债券的比例共同先行承担。

发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当按《募集说明书》的约定对后续偿债措施的实施作出安排，并及时通知发行人及债券持有人。后续偿债措施包括但不限于：

- 1、启动偿债应急保障方案，包括动用发行人尚未使用的商业银行授信额度和处置变现部分发行人资产的安排；
- 2、由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- 3、其他全部或部分偿付安排；
- 4、整顿、重组或者破产的安排。

拟变更投资者保护契约条款的，应当事先经债券持有人会议决议通过。

二、偿债计划及保障措施

（一）具体偿债计划

1、本次债券偿债计划概况

本次债券发行规模为 9.8 亿元，为 7 年期固定利率债券。本次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。本次债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。

2、本次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次债券的还本付息工作。该等人员将全面

负责本次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。

3、本次债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本次债券要素特征、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次债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本次债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付。

4、本次债券专项偿债资金与账户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人为本次债券在资金监管银行处设立“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次债券本息。根据发行人分别与平安银行股份有限公司南京分行签订了《关于 2019 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券募集资金监管协议》、与徐州农村商业银行股份有限公司签订了《2019 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券募集资金及偿债保障金监管协议》，发行人将在徐州农村商业银行股份有限公司开立偿债账户。协议明确约定偿债账户是专项用于本次债券本息偿付的账户，除本次债券的本金偿还、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。

（二）偿债保障措施

作为发行人，徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司为本次债券的法定偿债人，偿债资金主要来源于公司的经营性收入和募集资金拟投入项目的未来收入。

1、经营性偿债资金来源

最近三年及一期，发行人实现业务收入分别为 31,402.20 万元、72,813.17 万元、77,638.51 万元和 31,689.49 万元，同期归属于母公司所有者的净利润分别为 15,113.83 万元、16,795.17 万元、13,879.52 万元和 270.54 万元。按照当前市场利率情况看，近三年归属于公司所有者的净利润足够支付本次债券每年的利息。

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入金额分别为 311,541.56 万元、107,419.70 万元、129,701.23 万元和 19,972.47 万元，发行人经营活动产生的

现金流量净额分别为 22,089.19 万元、-19,683.12 万元、-34,492.34 万元和 -15,655.57 万元，年度经营活动产生的现金流量处于行业正常水平。

2、短期变现能力

截止 2020 年末，公司货币资金余额为 166,227.73 万元，2018 年-2020 年末流动比率分别为 5.28、5.49 和 5.38。公司充分的现金储备和良好的短期变现能力进一步保障了本次债券的偿债能力。

3、土地资产

截至 2020 年末，发行人合并口径项下土地开发账面价值约 746,123.93 万元（扣除划拨等用地），发行人在必要时可将上述土地资产部分或全部处置，实现短期资金回笼，满足公司经营及偿债需要。

4、其他措施

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。假设本次债券于 2021 年发行，2024-2028 年每年需偿付有息负债规模分别为 5.90 元、3.87 亿元、3.88 亿元、2.04 亿元和 2.90 亿元，除 2024 年外其余年份偿债压力都不大。同时，发行人与大银行及信托公司等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次债券还本付息所需资金。

5、江苏省信用再担保集团有限公司和苏州市融资再担保有限公司的担保为本次债券按期偿付提供进一步保障

江苏省信用再担保集团有限公司为本次债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，苏州市融资再担保有限公司为本次债券品种二提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。若出现由于发行人自身因素而导致本次债券不能按期偿付，且发行人积极采取各种补救措施后仍然无法履行本息债券按期兑付义务，担保人将按照本次债券担保函的相关约定将本次债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本次债券登记结算机构或主承销商指定的账户，用于保障债券投资者相关合法权益。江苏省信用再担保集团有限公司和苏州市融资再担保有限公司以其自身的强大实力为本次债券提

供担保，使本次债券具有良好的信誉度、流动性和安全性，进一步增强了债券到期兑付的可靠性，为本次债券的还本付息提供了有力的保障。

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

三、违约情形及处置

（一）债券违约事件的定义及触发条件

以下事件构成本次债券项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本次债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
- 3、在本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；
- 4、本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

（二）违约责任

如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照债权代理协议约定授权债权代理人代为追索。

（三）应急事件

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

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金

安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（四）债券违约的救济机制和处置程序

债权代理人预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

- 1、要求发行人追加担保；
- 2、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债权代理人应当依法协调债券持有人提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；
- 3、及时报告全体债券持有人；
- 4、及时报告相关监管机构。

违约事件发生时，债权代理人应行使以下职权：

- 1、在知晓该行为发生之日的 10 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；
- 2、发行人未履行偿还本次债券本息的义务，债权代理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本息；
- 3、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债权代理人应当依法协调债券持有人提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；
- 4、根据债券持有人会议的决定，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/仲裁；
- 5、在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

（五）不可抗力

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

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

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

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

4、发行人或主承销商应召集债券持有人会议磋商，决定是否终止本次债券或根据不可抗力事件对本次债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（六）弃权

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

（七）争议解决机制

本募集说明书项下所产生的或与本募集说明书有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，向债权代理人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

四、债券持有人会议机制

发行人与东吴证券股份有限公司制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本次债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

（一）总则

1、债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

2、债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同)均有同等约束力。

（二）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

（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) 就更换债权代理人做出决议；

(5) 当本期债券担保人或担保物发生重大不利变化时（如属担保发行），作出相关决议。

(6) 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。

(三) 债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由本期债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代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、如债权代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：

(1) 会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；

(2) 提交会议审议的事项；

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

(4) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；

(5) 投票代理委托书的送达时间和地点；

(6) 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）。

（四）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。债权代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：

(1)代理人的姓名；

(2)是否具有表决权；

(3)分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

(4)投票代理委托书签发日期和有效期限；

(5)委托人签字或盖章。

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权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人(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。

(六) 表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式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)、一名债权代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、债权代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。

8、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

(1)出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期未偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例；

(2)召开会议的时间、具体时间、地点；

(3)会议主席姓名、会议议程；

(4)各发言人对每个审议事项的发言要点；

(5)每一表决事项的表决结果；

(6)债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7)债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

9、债券持有人会议记录由出席会议的债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

五、债券持有人权益的修改、变更机制及生效条件

在本期债券存续期内，若涉及债券持有人权益的重要条款的修改、变更，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策，并根据《债券持有人会议规则》的约定决定是否生效。

六、债券持有人会议决议的约束力

债券持有人会议依据公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债权代理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

第十一节 债券债权人

为有效保障本次债券的偿付，维护投资者的合法权益，发行人与债权人代理人东吴证券签署了《2019 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券之债权代理协议》、《2019 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券持有人会议规则》。

《债权代理协议》主要内容为：

一、代理事项范围

1、本期债券发行期间的代理事项：

（1）起草和编制以下与债权人代理人有关的文件或协议：

债权代理协议；

债券持有人会议规则；

（2）与发行人签署本期债券的债权代理协议；

（3）向合格投资者提供有关债权人代理事务的咨询服务。

2、债券存续期间的常规代理事项

（1）按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

（2）追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

（3）代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

（4）根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表和发行人谈判与本期债券有关的事项；

（5）按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报相关信息；

3、特别代理事项

(1) 本期债券诉讼代理；

(2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

二、发行人的权利与义务

1、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性业务和行为。

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、发行人必须为支付债券的本金和利息设立专项偿债账户，明确账户资金的来源、提取方式及对账户的监督管理等有关事宜。

4、如发生可能对本次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合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人。

5、发行人应为债权代理人履行本协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据。

6、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

7、发行人在债券存续期内，不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

三、债券持有人的权利与义务

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。

四、债权代理人的权利与义务

1、债权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、债权代理人对与本次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、债权代理人应当对本次发行募集资金使用情况进行监督。

五、债权代理人行使权利、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、如发生可能对本次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。

六、变更或解聘债权代理人的条件及程序

1、变更或解聘债权代理人的条件

发生以下情况，可以根据债券代理协议 11.2 条或债券持有人会议规则规定的程序变更或解聘债权人代理人：

- 债权人代理人解散；
- 发行人提出更换债权人代理人；
- 持有 10%以上面值的债券持有人提出更换债权人代理人；
- 债权人代理人不再具备担任债权人代理人的资格和条件；
- 国家发展和改革委员会认为不适合继续担任债权人代理人时；
- 债权人代理人提出终止代理关系。

2、变更或解聘债权代理人的程序

- (1) 变更债权人代理人需经债券持有人会议决议通过；
- (2) 发行人、持有 10%以上面值的债券持有人或者债权人代理人均有权提出召开债券持有人会议更换或解聘债权人代理人；
- (3) 变更或解聘债权人代理人决议需经出席债券持有人会议债券持有人表决权的 2 / 3 以上通过。

3、变更或解聘债权人代理人后，须报国家有关管理机关备案。

4、在新的债权人代理人产生前，原债权人代理人仍应履行其在本协议项下的职责。

第十二节 发行有关机构

一、与本次发行有关的机构

(一) 发行人：徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司

法定代表人：何嘉

住所：徐州市徐州高新技术产业开发区管委会办公楼 505-510 室

联系人：冯召祥

联系地址：徐州市铜山新区珠江东路 11 号

电话：0516-83533180

传真：0516-83535041

邮政编码：221000

(二) 承销团

1、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：唐亮、秦潇、李恒

联系地址：徐州市泉山区软件园路 6 号徐州软件园 2 号楼 C 座 7 层

电话：0516-66601555

传真：0516-82022990

邮政编码：221008

2、分销商

(1) 长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号

法定代表人：李新华

联系人：阮征

联系地址：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号

电话：027-65795858

传真：027-85481502

邮政编码：430015

（2）开源证券股份有限公司

住所：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

联系人：焦梦梦

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1788-1800 号 T1 第二层 201

电话：021-68779201

传真：021-68779203

邮政编码：200120

3、托管机构

（1）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：水汝庆

住所：北京市西城区金融大街 10 号

联系人：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：100032

(2) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理：戴文桂

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系人：王博

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-68873878

传真：021-68873878

邮政编码：200120

4、交易所系统流通场所：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系人：黄婉如

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

5、监管银行：

(1) 平安银行股份有限公司南京分行

营业场所：徐州泉山区西安北路 2 号

负责人：申炜

联系人：徐涛

联系地址：徐州泉山区西安北路 2 号

联系电话：0516-85580122

传真：0516-85580657

邮政编码：221000

(2) 徐州农村商业银行股份有限公司

营业场所：徐州市铜山区北京南路 26 号

负责人：骆新超

联系人：刘力玮

联系地址：徐州市铜山区北京南路 26 号

联系电话：0516-83709909

传真：0516-83709909

邮政编码：221000

6、审计机构：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：南京市建邺区江东中路 106 号 1907 室

执行事务合伙人：余瑞玉、狄云龙、汤加全等 9 人

联系人：渠敬福

联系地址：南京市建邺区江东中路 106 号 1907 室

电话：0516-85836091

传真：0516-85835281

邮政编码：210019

7、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

法定代表人：朱荣恩

联系人：靳永飞

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

电话：021-63224093

传真：021-63500872

邮政编码：200001

8、律师事务所：江苏义行律师事务所

负责人：吴丽娜

住所：江苏省徐州市解放南路 246 号文峰大厦北楼 14 层

经办律师：吴丽娜、张红梅

联系地址：江苏省徐州市解放南路 246 号文峰大厦北楼 14 层

联系电话：0516-83713999

传真：0516-83713999

邮政编码：221000

9、担保人

1、江苏省信用再担保集团有限公司

营业场所：南京市建邺区江东中路 311 号中泰广场 16 楼

法定代表人：瞿为民

联系人：汤涛

联系地址：江苏省徐州市泉山区软件园路 6 号徐州软件园 1 号楼 A 座 306 室

联系电话：0516-85795669

传真：0516-85795669

邮政编码：221000

2、苏州市融资再担保有限公司

营业场所：苏州市人民路 3118 号国发大厦北楼 12F

法定代表人：马晓

联系人：朱毓苏

联系地址：苏州市人民路 3118 号国发大厦北楼 12F

联系电话：0512-80781205

传真：0512-80780012

邮政编码：215007

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书出具日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十三节 发行人、中介机构及相关人员声明

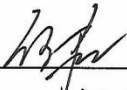
一、发行人声明

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

发行人：徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司（盖章）



法定代表人（签字）：

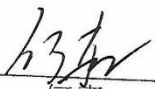

何 嘉

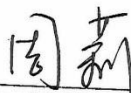
签署日期：2021 年 11 月 15 日

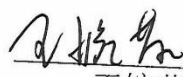
二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

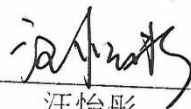
全体董事签字：


何嘉


周莉


王婉莹

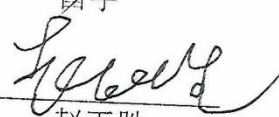
全体监事签字：


汪怡彤

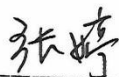

谢宇


毛洁


梁龙启


赵玉胜

非董事、监事高级管理人员签字：


张婷



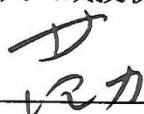
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司

2021年11月15日

三、主承销商声明

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

法定代表人（或授权代表人）签字：


范 力

项目负责人签字：


秦 潇


李 恒

东吴证券股份有限公司

2021年11月17日



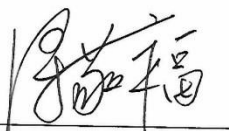
四、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2021 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对企业在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：


余瑞玉

签字注册会计师：


渠敬福
谢寅

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年 11 月 19 日

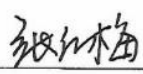
五、律师事务所声明

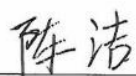
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对企业在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任

律师事务所负责人：


吴丽娜

经办律师：


张红梅

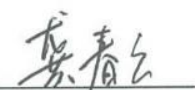

陈 洁



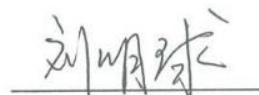
资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2021年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《2021年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：



[龚春云]



[刘明球]

评级机构负责人：



[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2021年11月15日

企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，

法定代表人：朱荣恩

受委托人：丁豪樑，身份证号：310103195001141658

现授权我公司员工丁豪樑其在公司职务为常务副总裁，
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署
事宜。

委托期限：自签字之日起至 2021 年 12 月 31 日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩 (盖章或签字)



2021 年 6 月 30 日

第十四节 备查文件

一、备查文件

(一) 国家发展和改革委员会对本次债券发行的批准文件；

(二) 《2021 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》及《2021 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券募集说明书摘要》；

(三) 发行人 2018-2020 年度经审计的财务报告、2021 年 1-6 月未经审计的财务报表；

(四) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本次债券出具的信用评级报告；

(五) 江苏义行律师事务所出具的法律意见书；

(六) 《关于 2019 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券募集资金监管协议》；《2019 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券募集资金及偿债保障金监管协议》。

(七) 《2019 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》；

二、查询地址

(一) 投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司

住所：徐州市徐州高新技术产业开发区管委会办公楼 505-510 室

法定代表人：何嘉

联系人：冯召祥

办公地址：徐州市铜山新区珠江东路 11 号

电话：0516-83533180

传真：0516-83535041

邮政编码：221000

2、主承销商：东吴证券股份有限公司

住所：苏州市工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

联系人：唐亮、秦潇、李恒

办公地址：江苏省徐州市泉山区软件园路徐州软件园 C-2-C7 层

联系电话：0516-66601555

邮政编码：221000

（二）投资者还可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国货币网

网址：www.chinamoney.com.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

（三）如对本次债券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：

2021 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司

公司债券发行网点一览表

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	单刚	0512-62938665
2	长江证券股份有限公司	长江证券股份有限公司资本市场部	湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号	阮征	027-65795858
3	开源证券股份有限公司	开源证券股份有限公司上海分公司	浦东新区世纪大道 1788、1800 号 T1 第 2 层 201	焦梦梦	021-68779201