
沛县经济开发区发展有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。截至本报告期末，公司面临的风险因素与上一期定期报告及最新募集说明书所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读上一期定期报告或募集说明书的“重大风险提示”。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	16
七、 环境信息披露义务情况.....	18
第二节 债券事项.....	18
一、 公司信用类债券情况.....	18
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	20
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	20
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	21
七、 中介机构情况.....	21
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	23
四、 资产情况.....	23
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	25
六、 负债情况.....	25
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	27
九、 对外担保情况.....	28
十、 重大诉讼情况.....	28
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	28
十二、 向普通投资者披露的信息.....	28
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	28
一、 发行人为可交换债券发行人.....	28
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	28
三、 发行人为绿色债券发行人.....	28
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	28
五、 其他特定品种债券事项.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节 备查文件目录.....	30
财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表.....	32

释义

本公司、公司、发行人	指	沛县经济开发区发展有限公司
本期债券	指	2018 年沛县经济开发区发展有限公司公司债券（第一期）/2019 年沛县经济开发区发展有限公司公司债券
本报告、本年度报告	指	发行人根据有关法律、法规要求定期披露的《沛县经济开发区发展有限公司公司债券年度报告（2022 年）》
募集说明书	指	《2018 年沛县经济开发区发展有限公司公司债券第一期）募集说明书》及《2019 年沛县经济开发区发展有限公司公司债券募集说明书》
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
偿债账户、专项偿债账户	指	发行人设立的用于本期债券偿债资金的接收、储存及划转的银行
上交所	指	上海证券交易所
银行间债券市场	指	全国银行间债券市场
《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》
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（不包含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾的法定节假日或休息日）
报告期	指	2022 年 1-6 月
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	沛县经济开发区发展有限公司
中文简称	沛经开
外文名称（如有）	Pei County Economic Development Zone Development Co.,Ltd.
外文缩写（如有）	PCEDZDC
法定代表人	宋晓枫
注册资本（万元）	500,000
实缴资本（万元）	300,000
注册地址	江苏省徐州市 沛县经济开发区韩信路北侧
办公地址	江苏省徐州市 沛县经济开发区韩信路北侧管委会大楼
办公地址的邮政编码	221699
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	时可
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事
联系地址	沛县经济开发区韩信路北侧管委会大楼
电话	18112010101
传真	0516-69090055
电子信箱	54994702@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：沛县城市建设投资发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：沛县人民政府国有资产监督管理办公室

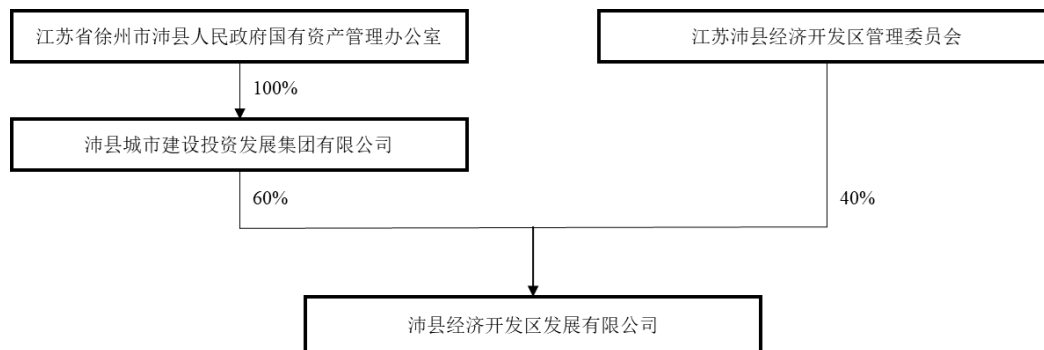
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：60%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：60%，无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
高级管理人员	王纯一	财务负责人	离任	2022. 5. 20	—

¹均包含股份，下同。

高级管理人员	陈向阳	财务负责人 (新任)	就任	2022. 5. 20	-
--------	-----	---------------	----	-------------	---

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 11.11%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：宋晓枫

发行人的董事长或执行董事：宋晓枫

发行人的其他董事：刘克明、时可、韩义、徐凯

发行人的监事：郭青、王云鹏、阎盼盼

发行人的总经理：宋晓枫

发行人的财务负责人：陈向阳

发行人的其他非董事高级管理人员：陈向阳

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人是江苏沛县经济技术开发区的投资和运营主体，承担了该区域内大部分基础设施的开发和建设。公司项目建设业务包括安置房建设、基础设施建设、产业园区建设等。

发行人项目建设部分采用代建方式开展，发行人接受江苏沛县经济开发区管理委员会委托进行项目建设，并与江苏沛县经济开发区管理委员会签订市场化的委托代建协议书，各项目竣工且经验收合格后，沛县经济开发区财政将根据审计后的工程总款项（包含工程建安成本、设计费、监理费、拆迁安置、现场项目费用、资金成本等）上浮 20%左右向发行人支付费用。

公司安置房业务主要由公司本部及沛县中金置业投资有限公司（以下简称“中金置业”）等子公司负责。安置房业务模式包括代建、自建和政府购买服务三种。代建安置房由发行人与经开区管委会签订《委托代建协议》，根据合同开展安置房代建业务，根据房屋交付进度确认收入，由经开区管委会按项目成本（不包括土地成本）加成 20%回购。自建则系由公司自行销售，价格低于周边商品房 5%~10%，主要销售对象为拆迁住户。发行人其他项目建设部分采用政府购买服务模式开展，沛县人民政府通过竞争性磋商等采购方式，确定沛县新新农村建设有限公司等发行人子公司作为项目服务的承接主体，与其签订《政府购买服务合同》。

作为经开区内基础设施建设的重要主体，公司受经开区管委会委托，承担经开区内的道路、桥梁和管道等建设任务，成本加成比例亦为 20%。在基础设施建设盈利模式上，针

对具体项目发行人分别与经开区管委会等相关政府部门签订《委托代建合同》，承接相应道路、桥梁和管道等项目建设任务。委托人以发行人实际完成项目的投资额（成本）加成 20% 与发行人定期结算。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（一）城市基础设施建设行业的发展现状及发展趋势

1、我国城市基础设施建设行业的发展现状及发展趋势

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，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等有着积极的作用，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。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。

目前，我国城市基础设施水平还比较低，即便是北京、上海、天津等城市，其基础设施水平与国外一些大城市相比，仍然存在着较大差距。改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.50%-2.20% 的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的重要载体。社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2030 年达到 65% 左右。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对基础设施的需求必然不断增加。

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的意义。全国各城市将加快推进市政公用事业改革，加大对市政设施建设和服务的指导监督，全面提高供给能力和服务水平。由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。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，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、发行人竞争优势

发行人作为沛县经济开发区唯一的开发建设主体和资产运营实体，是沛县人民政府和江苏沛县经济开发区管理委员会重点支持、打造的国有资产运营和项目建设主体，发行人在沛县经济开发区的基础设施中有不可替代的区域专营地位。

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

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

（二）保障房行业的现状及前景

1、行业现状

我国房地产业作为国民经济的支柱产业，因其产业相关度高，带动性强，与金融业和人民生活联系密切，发展态势关系到整个国民经济的稳定发展和金融安全。我国目前正处于工业化和快速城市化发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。为保障房地产市场长远健康发展，自 2009 年 12 月 9 日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。同时，随着 2010 年 580 万套保障性住房政策的推出，标志着保障性住房市场进入新的发展阶段，目前保障性住房仅能覆盖 6% 的城镇家庭，供应量不到住宅市场的十分之一，远难满足低收入家庭对住房的庞大需求，预计未来 10 年我国需要保障性住宅 6,000 万套，每年需要 600 万套。若按整个收入阶层 30% 以下的家庭作为住房保障的对象，我国应有 6,000 万户享受保障性住房，而目前保障性住房约 1,300 万套，需求缺口近 5,000 万套，占到整个被保障人群八成。如果保障性住房按每年新增完工 300 万套的速度发展，到 2023 年，将保障到 20% 的城镇家庭；30 年后，到 2042 年，受保障家庭户数上升到 30%。由此可见，保障性住房建设将是一个长期而持续的过程。我国近年各城市建设目标中，商品房建设用地为主要供应对象，占总体住宅建设用地七成，保障性住房约占总体的三成。

2、行业发展趋势

根据相关预测，（1）房产税会出台，但对市场影响不大。由于绝大多数城市房地产出现了拐点，为了稳增长，国家不太可能出台严厉的房产税。房产税是地方政府的税源，将来肯定会因地制宜，税率各不相同，减免政策也不相同。一线城市的房产税率肯定会最高。整体而言，房产税对房价影响不大。（2）城市之间房价差距将更大。政府一直想在城镇化过程中，实现大中小城市的均衡发展。但由于公共资源无法均衡配置，发展机遇更多地集中在首都、直辖市、省会城市和特区，所以城市发展中的“马太效应”将日益明显。过去 5 年里，中国形成了三大三小 6 个人口增长中心，“三大”是北京、上海和深圳，及其周边城市；“三小”是郑州、长沙和“厦门泉州”。资金增量上，北京、上海、深圳、成都、杭州、南京成为明星城市。上述这些地方，其房价将获得人和钱的双重支撑。（3）大城市房屋日益资产化。一线城市，以及 10 个左右的强二线城市，其中心区的物业将日益资产化，

而且投资人将全球化、全国化。中小城市，特别是人口流失城市，房屋将回归居住、办公、商业等原始属性。（4）小户型将机械化。在大城市中心区，机械化的小户型将崛起。20 来平米的小公寓，将演变成一架精密的仪器，通过折叠、打开，创造出丰富的生活场景。开发商，越来越像客机、游轮的生产商。（5）大城市很难“去中心化”。欧美绝大多数城市，都出现了去中心化的趋势。目前中国特大城市无不面临交通、环境的压力，让一个城市拥有多个中心成为很多人的梦想。但中国的国情是人均耕地少，土地国有化。国家正在划定大城市的边界，防止无限制侵占土地。加上公共资源不能均衡分配，所以去中心区难度极大。

（6）逆城市化很难出现。很多国家在充分城市化之后，会出现逆城市化。也就是城里人到农村买地，建别墅。未来 10 到 20 年，中国很难出现这种局面。因为中国人多，耕地少，土地国家所有。此外，公共资源的不均衡分配，也让去农村居住的人，生活不方便、不安全。（7）商铺面临价值重估。商铺面临的最大问题是，“提袋消费”（服装、鞋帽、家电等）日益被网购取代，支撑商铺价值的只剩下“体验式消费”（餐饮、电影、培训、溜冰场）。传统商业旺区的街铺，可能是最危险的资产，因为单价太高。此外是人口流失城市的郊区、新区的综合体。“一铺养三代”越来越困难，“三代养一铺”的悲剧随时发生。（8）写字楼跟住宅价格将长期倒挂。在一线城市，一直存在一种现象：同样地段、同样档次的住宅和写字楼（含商务公寓），住宅更贵。为什么？原因有三：第一，商业物业基本上没有学位，不能落户口；第二，商业物业土地使用年限短；第三，管理费水电价格高，一般不能通煤气。

3、发行人竞争优势

发行人自成立以来，经营规模和实力不断壮大，与同行业公司相比具有以下竞争优势：

（1）良好的区位优势

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

（2）快速发展的地方经济

近年来，沛县地方经济保持稳定增长，经济结构趋于优化。沛县经济环境的持续向好，为公司的经营活动创造了良好的经济基础。沛县经济开发区作为全县经济发展的主战场和主力军，沛县经济开发区坚持走“创新驱动、特色发展”之路，突出招大引强，聚焦转型升级，强化创新创业，着力打造创业创新的集聚区、科技创新的先导区、体制改革先行区、

产业升级示范区，一批龙头型、带动型项目签约落地，园区重大项目进展顺利，特色产业进一步集聚，转型发展内生动力进一步增强，在全县经济发展中发挥了龙头带动和引领示范作用。经过多年的发展，已形成“一区多园”的发展格局。先后获批江苏省新型铝材特色产业基地、江苏省绿色食品加工基地、江苏省光伏科技产业园和省行政审批制度改革试点园区、省生态工业园区、省知识产权试点园区、省两化融合示范区等。同时，作为沛县经济开发区重要的城市开发建设主体和资产运营实体，快速发展的地方经济也为发行人未来发展提供了重要保障。

（3）地方政府的大力支持

在国家加快城乡一体化建设的背景下，发行人作为沛县经济开发区重要的开发建设主体和资产运营实体，其核心业务发展获得了沛县经济开发区管委会的大力支持。沛县经济开发区管委会一方面通过资产注入和项目委托建设等形式，切实提高公司资产质量，优化公司业务结构和资源配置，扩大公司业务范围，提升公司经营效率；另一方面通过收益返还、财政补贴等多种方式为发行人提供全方位的支持，提升发行人的盈利能力，使发行人具有较好的可持续发展能力。

（4）区域行业优势

发行人全面承担了沛县经济开发区内的基础设施建设、保障性住房、安置房建设及产业园区建设等多项重要任务，结合沛县经济开发区产业集聚的特点和利用当地资源的优势，完善沛县经济开发区的软硬件环境。发行人在沛县经济开发区城市基础设施建设、保障性住房、安置房建设及产业园区建设中处于行业重要地位，市场相对稳定，负责建设的项目均具有较高的社会效益和经济效益。随着沛县经济开发区的兴起，沛县经开区综合实力的不断增强，发行人的业务将保持稳定发展。

（5）融资渠道优势

作为沛县经济开发区重要的城市开发建设主体和资产运营实体，发行人以优质的服务和过硬的质量积累了良好的市场口碑。发行人凭借以往经营中培育的良好资信水平，与各类大中型金融机构建立了长期、稳定的合作关系，形成了多渠道、全方位的融资体系。未来，发行人将继续加强与各大金融机构的合作，满足日常经营活动的资金需求，为地方经济的可持续发展提供保障。畅通的融资渠道为发行人未来的发展提供了坚实的资金支持。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

否

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
建设项目	9.65	8.11	15.96	48.89	9.87	8.29	16.01	52.39
工程施工	0.02	0.02	0.00	0.10	0.04	0.04	0.00	0.21
资产租赁	1.43	-	100.00	7.24	0.28	-	100.00	1.49
房屋销售	2.13	1.88	11.74	10.79	3.25	3.03	6.77	17.25
销售土地	5.07	4.90	3.35	25.68	1.90	1.76	7.37	10.08
商品销售	1.44	1.36	5.56	7.29	3.49	3.43	1.72	18.52
合计	19.74	16.26	17.63	100.00	18.84	16.56	12.10	100.00

（2）各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
建设项目	建设项目	9.65	8.11	15.96	-2.23	-2.17	-0.05
房屋销售	房屋销售	2.13	1.88	11.74	-34.46	-37.95	4.97
销售土地	销售土地	5.07	4.90	3.35	166.84	178.41	-4.02
合计	—	16.85	14.89	—	12.18	13.84	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

1、工程施工业务

公司工程施工业务由下属子公司江苏和鼎建设工程有限公司（以下简称“和鼎建设”）负责。和鼎建设成立于 2011 年，其经营范围为房屋建筑工程、市政工程和园林绿化工程等

各类工程，具有房屋建筑二级施工总承包资质，主要承接经开区内的工程建设。2022 年因部分项目施工进度放缓，工程支出减少导致年底结算下降，收入较同期减少。工程施工收入规模非常小，其变动对发行人无重要影响。

2、资产租赁业务

公司资产租赁业务主要由公司本部及新农公司负责运营，物业资产主要是位于经开区内韩信路北侧的办公楼和产业园区内的厂房、以及科创园 1 期、2 期厂房和办公楼等。22 年科创园资产租赁收入较高，因此资产租赁业务收入规模有所扩大。

3、房屋销售

公司房屋销售业务由下属子公司中金置业运营，中金置业拥有房地产开发二级资质。本期房屋销售业务增加较快主要由于已完工商品房项目销售增加所致。

4、销售土地

公司土地销售业务由新农公司负责运营，业务模式为新农公司根据开发区管委会的招商引资计划，将土地转让给入驻企业。本期新引进企业较多导致转让土地较多，因此销售土地收入有所增加，但销售土地收入稳定性较弱。

5、商品销售

商品销售主要由下属子公司沛县中金商贸有限公司及其控股的其他贸易子公司、江苏利时达供应链管理有限公司和徐州龙工场跨境电商有限公司（以下简称“龙工场电商公司”）负责。贸易业务方面，公司目前以国内贸易为主，业务模式为“以销定采”，即根据下游客户的需求，向其上游采购原材料等商品，再销售给下游客户。国内贸易方面，发行人在采购端会根据不同供应商的要求，一般需先预付 85%-100%的货款；在销售端，为做大贸易业务规模，同时有效控制业务风险，下游客户一般需先向公司支付 30%-40%的定金，并在验收公司销售的商品后 30-90 天结清货款。贸易结算方式以电汇和银票为主。

龙工场电商公司主要从事商品出口贸易，通过购进商品再出口赚取贸易差价形成利润，出口商品主要为服装、化妆品、玩具和电子产品等。龙工场电商公司先确定下游客户需求，待下游客户支付 30%的保证金后再进行采购，资金占用期为 60-80 天。

发行人 2022 年商品销售收入有所下降，主要系商品销售转型为服务经开区本地企业为主，跨境业务量下降所致。整体来看，发行人商品销售业务收入系公司收入的重要构成之一，但目前该业务盈利空间较小，毛利较低，对公司利润贡献有限，对发行人盈利能力影响较小。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

目前，我国经济面临从高速增长转向中高速增长，从要素驱动、投资驱动转向创新驱

动的经济发展新常态。

作为沛县经开区重要的基础设施建设主体和资产运营实体，发行人未来将紧密围绕沛县人民政府及经开区管委会提出的工作任务，全面推动公司在投资、融资和建设方面的工作，更好地为沛县经开区的发展提供服务，具体规划如下：

1、积极配合政府整体规划。发行人充分利用自身优势，继续强化在沛县经开区内城市基础设施建设行业的优势地位，结合沛县经开区发展的总体规划，积极参与沛县经开区内基础设施建设等工程。

2、加大力度强化民生保障。发行人将继续承接沛县经开区内的保障性住房及安置房建设项目，提升发行人在沛县经开区保障性住房及安置房建设行业参与的深度和广度，在壮大自身的同时，努力促进沛县经开区经济社会发展和改善居民居住条件。

3、建立适应企业发展的人才队伍。发行人将围绕以人为本的原则建立人才培养和引进机制，注重发现和培养内部人才，大力引进高层次人才进入公司。建立健全行之有效的选才用才机制，充分发挥各类人才在推进发行人做大做强做优、转型创新发展中的积极作用。

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

总体来说，公司结合自身情况，制定了相应较为明晰的发展战略，能够保证自身业务的合理开展。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

一、盈利能力风险。

公司主要收入来源于城市基础设施建设业务，该类业务较易受到国家和地方产业政策的影响，未来存在着波动的风险，贸易收入整体毛利率较低，公司利润主要由政府补贴支撑，可能导致公司盈利能力有所波动，对本期债券的还本付息产生一定的不利影响。

风险应对措施：扩展收入来源，严格控制成本，提升盈利能力。

二、利率波动风险

市场利率易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，特别是我国正处于经济转型的关键时期，经济调控政策出台密集，未来几年内市场利率发生波动的可能性较大。由于本期债券采用固定利率形式，一旦市场利率发生波动，可能导致投资者持有本期债券获得的收益相对下滑。

风险应对措施：公司将充分关注国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策等以控制政策法规变化所带来的经营风险，同时加强合同履约、工程项目管控、子公司管控等，以进一步降低可能存在的利率波动风险。

三、持续投融资风险

公司作为城市基础设施的建设和经营者，其运作的基础设施项目部分带有较强的公益性，盈利能力相对不高，同时项目收益状况又与国民经济增长存在一定的相关性，易受宏观调控的影响。如果出现经济增长速度持续放缓、停滞或衰退，将可能使公司的经营效益下降，现金流减少，从而可能影响本期债券的按时兑付。

应对措施：保障项目建设的前提下，控制负债规模增长，加强应收类款项回款。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人是企业法人，有独立的法人财产，享有法人财产权，依法自主经营、独立核算、自负盈亏、独立承担民事责任，并以其全部财产对公司的债务承担责任，发行人的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任。

1、经营独立

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

2、资产独立

发行人资产独立、完整、权属清晰，公司对所有的资产具有完全的控制支配权。控股股东未占用、支配公司资产，未有将公司股权进行质押的情况。

3、人员独立

发行人劳动、人事及工资管理纳入公司统一的治理决策流程中，其管理不由控股股东单独控制。发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，设立了人事管理部门，独立履行人事职责。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《中华人民共和国公司法》和《公司章程》等有关规定，通过合法程序进行任免，不存在控股股东干预公司人事任免决定的情况。

4、机构独立

公司董事会、监事会和内部机构均独立规范运作，发行人控股股东依法定程序参与公司决策。发行人法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，公司拥有独立的职能管理部门，办公机构和生产经营场所与股东严格分开，不存在控股股东干预公司机构设置或代行公司职能的行为。

5、财务独立

公司设有独立的财务部门和专职财务人员，独立核算、独立财务决策、单独纳税，有独立会计体系和独立银行账户。发行人设有独立的财务会计部门，拥有独立的会计核算体系和财务管理制度，与控股股东的财务核算体系上无业务、人员上的重叠。公司对各业务部、项目实行严格统一的财务内控制度，公司拥有独立的银行账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况。公司独立办理税务登记，依法独立纳税。公司能够独立做出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为规范关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，发行人及其下属子公司按照《公司法》有关法律法规和《公司章程》等公司规章制度，制定了关联交易制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定。发行人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，该等交易对发行人而言均属公平合理，符合公司的整体利益。

发行人关联交易应遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，严格按照《公司法》和《公司章程》等相关法律法规要求，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；发行人与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。发行人发生因关联方占用或转移发行人资金、资产或其他资源而给发行人造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
应收账款-江苏沛县经济开发区管理委员会	21.56
其他应收款-江苏沛县经济开发区管理委员会	4.77
其他应付款-沛县汉源中小企业服务有限公司	3.28
其他应付款-江苏宜沛工业园投资开发有限公司	0.28
其他应付款-沛县汉源农村建设有限公司	0.80
其他应付款-沛县城市投资开发有限公司	0.15
其他非流动资产（预付关联方房屋购置款）	0.74

2. 其他关联交易

□适用 √不适用

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 72.27 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的 100%。

□适用 √不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	沛县经济开发区发展有限公司 2023 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	23 沛县经开 PPN001
3、债券代码	032380084. IB
4、发行日	2023 年 1 月 16 日
5、起息日	2023 年 1 月 17 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 7 月 16 日
8、债券余额	2.80
9、截止报告期末的利率(%)	6.15
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	南京银行股份有限公司
13、受托管理人	南京银行股份有限公司
14、投资者适当性安排	银行间市场专业机构投资者

15、适用的交易机制	报价、询价、协议交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2018 年沛县经济开发区发展有限公司公司债券(第一期)
2、债券简称	18 沛经 01/PR 沛经 01
3、债券代码	1880207. IB 127871. SH
4、发行日	2018 年 10 月 19 日
5、起息日	2018 年 10 月 24 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 10 月 24 日
8、债券余额	5.70
9、截止报告期末的利率(%)	6.20
10、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有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。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易、协议交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2019 年沛县经济开发区发展有限公司公司债券
2、债券简称	19 沛经开
3、债券代码	1980322. IB 152315. SH
4、发行日	2019 年 10 月 31 日
5、起息日	2019 年 11 月 4 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 11 月 4 日
8、债券余额	4.80
9、截止报告期末的利率(%)	7.51
10、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

	有人所持有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。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价交易、协议交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	沛县经济开发区发展有限公司 2023 年度第二期定向债务融资工具
2、债券简称	23 沛县经开 PPN002
3、债券代码	23042514. IB
4、发行日	2023 年 4 月 25 日
5、起息日	2023 年 4 月 27 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 4 月 27 日
7、到期日	2025 年 4 月 27 日
8、债券余额	2.80
9、截止报告期末的利率(%)	5.00
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	南京银行股份有限公司
13、受托管理人	南京银行股份有限公司
14、投资者适当性安排	银行间市场专业机构投资者
15、适用的交易机制	报价、询价、协议交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 □ 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 □ 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

√ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
□ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□ 适用 √ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：127871.SH、1880207.IB/152315.SH、1980322.IB

债券简称	18 沛经 01/19 沛经开
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	18 沛经 01 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。发行人已出具承诺将本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券；承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工情况）等；承诺变更募集资金用途需通过股东审议以及债券持有人会议审议通过。19 沛经开无担保。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	无

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

☒适用 ☐不适用

名称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室
签字会计师姓名	陈松松、蓝海航

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	127871.SH、1880207.IB/152315.SH、1980322.IB
债券简称	18 沛经 01/19 沛经开
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号
联系人	盛伟
联系电话	0516-82022912

（三）资信评级机构

☒适用 ☐不适用

债券代码	127871.SH、1880207.IB/152315.SH、1980322.IB
债券简称	18 沛经 01/19 沛经开
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司

办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO5 号楼
------	----------------------------------

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
127871.SH、1880207.IB/152315.SH、1980322.IB	会计师事务所	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	2022 年 12 月 30 日	考虑公司未来业务发展和审计工作需要	董事会决议、股东决议	无负面影响

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、重要会计政策变更

（1）会计政策变更

①企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”），其中就“企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”，以及“亏损合同的判断”作出规定，自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释第 15 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”），其中就“发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所

“所得税影响的会计处理”，以及“企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”作出规定，自公布之日起施行。执行解释第 16 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。（如果产生重大影响，根据被审计单位实际情况进行描述，披露影响情况）

（2）其他会计政策变更

无。

2、重要会计估计变更

本报告期本公司坏账计提比例发生变更，变更原因系与集团最终控制方保持一致。变更后的坏账计提比例相比之前更加严格，预计不因该坏账计提比例变更导致坏账的大额转回。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	经营性和非经营其他应收款
存货	开发成本、合同履约成本、待开发土地等
投资性房地产	用于出租的厂房、办公楼等

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收账款	26.78	9.49	18.42	45.39
预付款项	1.95	0.69	1.49	30.87
其他流动资产	2.14	0.76	5.46	-60.81
长期股权投资	0.76	0.27	1.31	-41.98
其他权益工具投资	5.31	1.88	8.16	-34.93
投资性房地产	77.72	27.55	43.23	79.78
固定资产	0.36	0.13	0.25	44.00
在建工程	22.63	8.02	11.01	105.54

无形资产	0.94	0.33	0.01	9,300.00
长期待摊费用	0.00	0.00	0.03	-100.00
其他非流动资产	7.82	2.77	0.61	1,181.97

发生变动的的原因：

应收账款：系发行人应收沛县经开区管委会款项增加所致。

预付款项：系预付工程款和材料采购款增加所致。

其他流动资产：系本期预缴税费和信托产品减少所致。

长期股权投资：系减少部分参股公司投资所致。

其他权益工具投资：系减少参股企业投资所致。

投资性房地产：系本期由存货\固定资产\在建工程转入所致。

固定资产：系购置与在建工程转入所致。

在建工程：系工程项目投入增加所致。

无形资产：系本期购置及合并子公司增加所致。

长期待摊费用：系摊销完毕所致。

其他非流动资产：系增加预付房屋、设备款、土地购置款所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	12.95	12.02	-	92.82
存货	90.63	15.95	-	17.60
投资性房地产	77.72	29.44	-	37.88
在建工程	22.63	2.80	-	12.37
合计	203.93	60.21	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
货币资金	12.95	-	12.02	票据保证金、用于质押借款的定期存单	无重大负面影响
存货	90.63	-0	15.95	抵押借款	无重大负面影响
投资性房地产	77.72	-	29.44	抵押借款	无重大负面影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：6.78 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：2.96 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：3.82 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：3.86%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 24.83 亿元和 20.58 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-17.12%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		2.80	3.22	7.36	13.37	64.99
银行贷款		2.80	-	-	2.80	13.61
非银行金融机构贷款		-	-	-	-	-
其他有息债务		0.27	-	4.15	4.41	21.45

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 10.50 亿元，非金融企业债务融资工具余额 2.80 亿元，且共有 3.1 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 96.53 亿元和 128.33 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 32.94%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		2.80	3.50	12.83	19.13	14.91%
银行贷款		6.57	10.39	51.38	68.34	53.25%
非银行金融机构贷款		2.00	-	1.33	3.33	2.59%
其他有息债务		0.27	-	37.26	37.53	29.25%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 5.5 亿元，企业债券余额 10.5 亿元，非金融企业债务融资工具余额 2.8 亿元，且共有 3.1 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付票据	8.47	4.63	13.96	-39.33
应付职工薪酬	0.11	0.06	0.004	2,650.00
其他应付款	17.12	9.35	9.51	80.02
一年内到期的非流动负债	20.74	11.33	15.49	33.89
其他流动负债	3.71	2.03	6.61	-43.87
长期应付款	21.90	11.96	3.33	557.66
递延所得税负债	9.83	5.37	5.58	76.16

发生变动的的原因：

应付票据：系本期末银行承兑汇票减少。

应付职工薪酬：系正常业务变动。

其他应付款：公司其他应付款构成主要是公司与相关单位的往来款项及工程保证金，主要是部分工程保证金的增减变动所致。

一年内到期的非流动负债：系一年内到期的长期借款和长期应付款增加所致。

其他流动负债：系短期融资券减少及资产收益权项目减少所致。

长期应付款：系借入融资租赁款增加。

递延所得税负债：系投资性房地产评估增值及公允价值变动所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：2.10 亿元

报告期非经常性损益总额：0.12 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
沛县新农农村建设有限公司	是	89.09	产业园及安置房建设	114.40	34.82	5.60	1.29
沛县中金置业投资有限公司	是	100.00	房地产开发、安置房建设	100.47	18.82	10.83	0.58

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☒适用 ☐不适用

存在重大差异的原因

本期经营活动现金流净额为负，经营性现金流持续为净流出，对债务的保障能力较弱。发行人的主要建设项目具有投资金额大、建设周期长等特点，项目建设业务的回款进度受发行人结算周期和结算进度影响，项目建设业务的回款进度较慢，使得销售商品、提供劳务收到的现金相对较少。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：9.32 亿元

报告期末对外担保的余额：13.26 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：3.94 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.05 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

不涉及

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（以下无正文，为沛县经济开发区发展有限公司公司债券年度报告（2022 年）之盖章页）

沛县经济开发区发展有限公司
2023 年 4 月 28 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:沛县经济开发区发展有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,294,597,407.16	1,679,342,895.17
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	10,862,002.09	
应收账款	2,677,871,383.81	1,841,690,972.08
应收款项融资		
预付款项	195,234,037.55	149,143,949.87
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,832,610,834.24	2,318,435,455.50
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,062,622,750.98	9,394,024,274.36
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	213,706,582.11	546,255,448.03
流动资产合计	16,287,504,997.94	15,928,892,995.01
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	75,805,433.81	130,953,214.67
其他权益工具投资	530,980,000.00	815,610,584.00

其他非流动金融资产	344,002,684.00	
投资性房地产	7,771,667,449.00	4,322,804,689.00
固定资产	36,229,175.79	25,109,931.98
在建工程	2,263,019,675.15	1,101,036,757.85
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	93,757,713.64	1,217,710.39
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		2,720,500.77
递延所得税资产	19,862,305.04	24,520,741.17
其他非流动资产	781,995,486.57	61,424,728.00
非流动资产合计	11,917,319,923.00	6,485,398,857.83
资产总计	28,204,824,920.94	22,414,291,852.84
流动负债：		
短期借款	927,330,000.00	909,200,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	847,133,686.41	1,396,000,000.00
应付账款	926,116,976.95	954,027,380.76
预收款项		
合同负债	720,247,746.03	735,873,615.16
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	11,439,319.48	414,487.29
应交税费	206,530,326.92	164,058,447.81
其他应付款	1,712,075,310.06	950,537,928.96
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,074,236,677.91	1,549,154,570.32
其他流动负债	371,237,854.90	660,848,525.35
流动负债合计	7,796,347,898.66	7,320,114,955.65

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,892,861,200.00	4,667,949,900.00
应付债券	1,442,802,835.34	1,598,144,477.62
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,189,979,970.33	333,142,105.85
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	983,399,935.70	558,118,229.88
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,509,043,941.37	7,157,354,713.35
负债合计	18,305,391,840.03	14,477,469,669.00
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,745,042,075.63	2,319,236,863.55
减：库存股		
其他综合收益	2,241,524,886.53	974,972,149.07
专项储备		
盈余公积	48,662,401.14	48,629,640.88
一般风险准备		
未分配利润	1,233,926,810.74	1,088,689,337.90
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,269,156,174.04	7,431,527,991.40
少数股东权益	630,276,906.87	505,294,192.44
所有者权益（或股东权益）合计	9,899,433,080.91	7,936,822,183.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,204,824,920.94	22,414,291,852.84

公司负责人：宋晓枫主管会计工作负责人：陈向阳会计机构负责人：阎盼盼

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：沛县经济开发区发展有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	2,098,811.66	179,938,296.60
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	15,013,258.52	40,820,273.60
应收款项融资		
预付款项		926,583.69
其他应收款	6,589,531,568.67	4,636,538,838.17
其中：应收利息		
应收股利		
存货	954,513,488.61	891,671,018.61
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	13,280,046.52	
流动资产合计	7,574,437,173.98	5,749,895,010.67
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,732,164,674.25	2,899,437,728.00
其他权益工具投资		347,199,100.00
其他非流动金融资产	271,910,000.00	
投资性房地产	136,908,700.00	
固定资产	5,923,158.34	7,567,998.20
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	8,753,275.00	8,337,000.00
其他非流动资产	82,444,910.00	
非流动资产合计	3,238,104,717.59	3,262,541,826.20
资产总计	10,812,541,891.57	9,012,436,836.87
流动负债：		

短期借款	280,000,000.00	402,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	171,433,686.41	100,000,000.00
应付账款	62,684,045.33	11,660,410.48
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	72,348,475.23	66,842,485.05
其他应付款	3,511,179,330.62	1,951,969,322.37
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	359,687,333.33	467,678,609.70
其他流动负债	305,486,423.37	280,000,000.00
流动负债合计	4,762,819,294.29	3,280,150,827.60
非流动负债：		
长期借款	217,250,000.00	287,250,000.00
应付债券	895,313,224.71	1,046,089,600.37
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	14,517,315.04	
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,127,080,539.75	1,333,339,600.37
负债合计	5,889,899,834.04	4,613,490,427.97
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,392,466,100.87	912,650,000.00
减：库存股		
其他综合收益	43,551,945.12	
专项储备		
盈余公积	48,662,401.14	48,629,640.88

未分配利润	437,961,610.40	437,666,768.02
所有者权益（或股东权益）合计	4,922,642,057.53	4,398,946,408.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,812,541,891.57	9,012,436,836.87

公司负责人：宋晓枫主管会计工作负责人：陈向阳会计机构负责人：阎盼盼

合并利润表
2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	1,978,653,923.55	1,888,200,479.13
其中：营业收入	1,978,653,923.55	1,888,200,479.13
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,809,945,335.65	1,839,152,551.58
其中：营业成本	1,628,184,756.69	1,658,187,151.76
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	50,853,375.76	39,573,774.71
销售费用	5,593,053.53	20,027,688.38
管理费用	60,384,508.44	66,552,413.94
研发费用		
财务费用	64,929,641.23	54,811,522.79
其中：利息费用	81,135,887.46	74,320,391.09
利息收入	16,484,987.84	26,638,533.20
加：其他收益	15,009,000.00	51,929,297.48
投资收益（损失以“－”号填列）	8,849,495.48	73,031,745.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-802,123.14
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	12,389,840.00	12,811,354.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	6,190,231.46	-17,208,456.09
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-493,872.19	
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	210,653,282.65	169,611,868.02
加: 营业外收入	594,249.15	96,326.14
减: 营业外支出	1,304,481.86	4,991,681.59
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	209,943,049.94	164,716,512.57
减: 所得税费用	67,024,239.34	57,965,948.23
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	142,918,810.60	106,750,564.34
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	142,918,810.60	106,750,564.34
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)	145,270,233.10	107,002,756.88
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-2,351,422.50	-252,192.54
六、其他综合收益的税后净额	1,266,552,737.46	1,361,937,097.76
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,266,552,737.46	974,972,149.07
1. 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变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	1,266,552,737.46	974,972,149.07
(1) 权益法下可转损益的其他综		

合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他	1,266,552,737.46	974,972,149.07
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		386,964,948.69
七、综合收益总额	1,409,471,548.06	1,468,687,662.10
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	1,411,822,970.56	1,081,974,905.95
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-2,351,422.50	386,712,756.15
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：宋晓枫主管会计工作负责人：陈向阳会计机构负责人：阎盼盼

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	14,080,342.18	222,650,575.14
减：营业成本	11,827,487.43	187,026,483.15
税金及附加	1,224,136.25	3,069,793.64
销售费用		
管理费用	7,972,967.86	5,808,529.31
研发费用		
财务费用	11,917,997.98	12,027,263.10
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	15,000,000.00	31,100,000.00
投资收益（损失以“－”号填	5,419,916.25	72,554,076.88

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,665,100.00	-3,438,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-107,431.09	114,934,582.82
加：营业外收入	95,757.18	16,500.00
减：营业外支出	76,998.45	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-88,672.36	114,951,082.82
减：所得税费用	-416,275.00	27,878,270.70
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	327,602.64	87,072,812.12
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	327,602.64	87,072,812.12
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	43,551,945.12	-
（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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	43,551,945.12	
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他	43,551,945.12	
六、综合收益总额	43,879,547.76	87,072,812.12
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：宋晓枫主管会计工作负责人：陈向阳会计机构负责人：阎盼盼

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	1,126,301,625.17	1,957,468,122.78
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	178,399,727.12	
收到其他与经营活动有关的现金	394,517,024.31	459,692,134.89
经营活动现金流入小计	1,699,218,376.60	2,417,160,257.67

购买商品、接受劳务支付的现金	1,231,801,296.85	3,752,824,831.93
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		
支付给职工及为职工支付的现金	32,240,055.22	29,938,920.73
支付的各项税费	74,413,348.78	207,785,058.39
支付其他与经营活动有关的现金	463,849,454.92	1,088,553,810.74
经营活动现金流出小计	1,802,304,155.77	5,079,102,621.79
经营活动产生的现金流量净额	-103,085,779.17	-2,661,942,364.12
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	164,998,800.00	299,999,998.25
取得投资收益收到的现金	3,429,579.23	72,593,867.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	58,991.67	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		6,129,236.02
收到其他与投资活动有关的现金	30,227,041.30	
投资活动现金流入小计	198,714,412.20	378,723,101.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,945,837,133.45	116,019,458.60
投资支付的现金	119,690,900.00	186,864,201.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		28,708,289.64
支付其他与投资活动有关的现金	539,062,985.82	433,092,000.00
投资活动现金流出小计	3,604,591,019.27	764,683,949.24
投资活动产生的现金流量净额	-3,405,876,607.07	-385,960,847.34
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	410,000,000.00	887,250,000.00
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	7,420,269,100.00	4,351,020,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	894,800,000.00	518,000,000.00
筹资活动现金流入小计	8,725,069,100.00	5,756,270,000.00
偿还债务支付的现金	3,907,957,403.80	1,361,220,311.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	798,094,825.73	434,642,912.22
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	654,000,000.00	896,981,603.89
筹资活动现金流出小计	5,360,052,229.53	2,692,844,827.96
筹资活动产生的现金流量净额	3,365,016,870.47	3,063,425,172.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	27.76	-5.76
五、现金及现金等价物净增加额	-143,945,488.01	15,521,954.82
加：期初现金及现金等价物余额	236,542,895.17	221,020,940.35
六、期末现金及现金等价物余额	92,597,407.16	236,542,895.17

公司负责人：宋晓枫主管会计工作负责人：陈向阳会计机构负责人：阎盼盼

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	40,000,000.00	236,000,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,577,511,682.43	555,071,380.57
经营活动现金流入小计	1,617,511,682.43	791,071,380.57
购买商品、接受劳务支付的现金	110,129,757.90	328,596,480.83
支付给职工及为职工支付的现金	791,292.42	542,284.54
支付的各项税费	2,583,557.54	2,672,678.44
支付其他与经营活动有关的现金	1,658,270,996.55	1,326,703,856.75
经营活动现金流出小计	1,771,775,604.41	1,658,515,300.56

经营活动产生的现金流量净额	-154,263,921.98	-867,443,919.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		299,999,998.25
取得投资收益收到的现金		72,593,867.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	100,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	100,003,000.00	372,593,865.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	345,761.00	147,142.00
投资支付的现金	35,160,900.00	180,839,100.00
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	247.00	300,000,000.00
投资活动现金流出小计	35,506,908.00	480,986,242.00
投资活动产生的现金流量净额	64,496,092.00	-108,392,376.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	530,000,000.00	687,250,000.00
取得借款收到的现金	1,210,000,000.00	694,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	50,000,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,790,000,000.00	1,481,250,000.00
偿还债务支付的现金	1,651,513,576.63	240,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	176,558,078.33	157,965,660.68
支付其他与筹资活动有关的现金		50,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,828,071,654.96	447,965,660.68
筹资活动产生的现金流量净额	-38,071,654.96	1,033,284,339.32
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	-127,839,484.94	57,448,043.21
加：期初现金及现金等价物余额	129,938,296.60	72,490,253.39
六、期末现金及现金等价物余额	2,098,811.66	129,938,296.60

公司负责人：宋晓枫 主管会计工作负责人：陈向阳 会计机构负责人：阎盼盼

