

徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司
2017 年度第一期绿色中期票据
募集说明书

注册金额：人民币 5 亿元
本期发行金额：人民币 5 亿元
发行期限：5 年
担保情况：无担保
信用评级机构：大公国际资信评估有限公司
信用评级结果：主体：AA 级，债项：AA 级

发行人：徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司



主承销商及簿记管理人：



二〇一七年八月



声 明

本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不代表对本期债务融资工具的投资风险作出任何判断。投资者购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、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，自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

本期中期票据募集资金专项用于节能环保、污染防治、资源节约与循环利用等绿色项目或置换绿色项目贷款。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本公司发行的本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2015 年母公司财务报表出具了带强调事项段无保留意见的审计报告，审计报告号：中兴华审字[2016]第 JS-0923 号，请投资者注意阅读该审计报告全文及相关财务报表附注。本企业对相关事项已作详细说明，请投资者注意阅读。



目录

第一章 释义	5
一、常用名词释义	5
二、专业名词释义	6
第二章 风险提示及说明	7
一、投资风险	7
二、与发行人相关的风险	7
第三章 发行条款	19
一、主要发行条款	19
二、发行安排	20
第四章 募集资金运用	22
一、募集资金的使用	22
二、募集资金的监管	28
三、发行人承诺	28
四、偿债计划及其他保障措施	29
第五章 发行人的基本情况	32
一、发行人概况	32
二、发行人历史沿革	32
三、发行人股权结构及实际控制人	33
四、发行人独立性情况	33
五、发行人重要权益投资情况	34
六、发行人公司治理	46
七、发行人人员基本情况	52
八、发行人的经营范围及主营业务情况	54
九、发行人主要在建及拟建工程	78
十、发行人发展战略	79
十一、行业状况	82
十二、关于发行人涉及地方性债务项目需要说明的其他事项	88
第六章 发行人主要财务状况	93
一、发行人近年财务基本情况	93
二、重大会计科目分析（合并口径）	101
三、发行人有息债务及其偿付情况	133
四、发行人关联交易情况	138
五、或有事项	139
六、受限资产情况	141
七、衍生产品情况	143



八、重大投资理财产品.....	144
九、海外投资.....	144
十、发行人直接债务融资计划.....	144
十一、发行人土地资产情况.....	144
第七章 发行人资信情况	153
一、发行人信用评级情况.....	153
二、发行人及其子公司授信情况.....	155
三、发行人债务违约记录.....	156
四、发行人已发行债务融资工具偿还情况.....	156
第八章 本期中期票据信用增进	158
第九章 税项	159
一、增值税.....	159
二、所得税.....	159
三、印花税.....	159
第十章 信息披露安排	160
一、发行前的信息披露.....	160
二、存续期内定期信息披露.....	160
三、存续期内重大事项的信息披露.....	161
四、本金兑付和付息事项.....	161
第十一章 投资者保护机制	162
一、违约事件.....	162
二、违约责任.....	162
三、投资者保护机制.....	162
四、不可抗力.....	167
五、弃权.....	167
第十二章 发行有关机构	168
一、发行人.....	168
二、主承销商及承销团成员.....	168
三、托管人.....	171
四、审计机构.....	171
五、信用评级机构.....	171
六、发行人法律顾问.....	171
七、集中簿记建档系统.....	172
第十三章 备查文件	173
一、备查文件.....	173
二、查询地址.....	173
第十四章 附录	175
附录 1：有关财务指标的计算公式	177



第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

一、常用名词释义

发行人/公司/本公司/国资公司	指	徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司
注册总额度	指	发行人在中国银行间市场交易商协会注册的最高待偿还余额为 5 亿元人民币的中期票据
本期中期票据	指	发行额度为人民币 5 亿元的徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司 2017 年度第一期绿色中期票据
本次发行	指	本期中期票据的发行
募集说明书	指	公司为本次发行而制作的《徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司 2017 年度第一期绿色中期票据募集说明书》
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购价格及数量意愿的程序，该程序由簿记管理人和发行人共同监督
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者，本期中期票据发行期间由兴业银行担任
承销协议	指	发行人与主承销商为本次发行签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销协议文本》
承销团协议	指	承销团成员为本次发行共同签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议文本》
主承销商	指	兴业银行股份有限公司
承销商	指	与主承销商签署承销团协议，接受承销团协议与本次发行有关文件约束，参与本期中期票据簿记建档的一家、多家或所有机构
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和承销商组成的承销团
余额包销	指	主承销商按承销协议的规定，在规定的发行日后，将未售出的中期票据全部自行购入
持有人会议	指	在出现应急事件后，投资者为了维护债权利益而召开的会议



人民银行	指	中国人民银行
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
工作日	指	中国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
元	指	人民币元（有特殊说明情况的除外）
近三年又一期	指	2014 年、2015 年、2016 年及 2017 年 1-3 月

二、专业名词释义

徐州市政府/市政府	指	徐州市人民政府
开发区	指	徐州市经济技术开发区
开发区管委会	指	徐州市经济技术开发区管理委员会
开发区总公司	指	徐州经济技术开发区经济发展总公司
金桥国际	指	徐州金桥国际商务区开发有限公司
南方园林	指	徐州市南方园林艺术工程有限公司
金桥建设	指	徐州金桥建设工程有限公司
水务公司	指	徐州经济技术开发区水务有限公司
金桥用电	指	徐州市金桥用电服务有限公司
嘉利物业	指	徐州市嘉利物业管理有限责任公司
开发区港务	指	徐州经济技术开发区港务有限公司
开发区公交公司	指	徐州经济技术开发区公共交通有限公司
金桥再生水	指	徐州金桥核兴再生水科技发展有限公司
金桥担保	指	徐州市金山桥开发区金信信用担保有限公司
开发区人资	指	徐州经济开发区人力资源有限公司
经开物业	指	徐州经开物业管理有限公司
华辰小贷	指	徐州市华辰科技小额贷款有限公司
中环水务	指	徐州中环水务有限公司
华开热力	指	徐州华开热力有限公司



第二章 风险提示及说明

本期中期票据无担保，风险由投资者自行承担。投资者购买本期中期票据，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期中期票据依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期中期票据时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、投资风险

（一）利率风险

在本期中期票据存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期债务融资工具的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期中期票据将在银行间债券市场上进行交易流通，在转让时存在一定的交易流动性风险，公司无法保证本期中期票据会在银行间债券市场上有活跃的交易。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，受国家方针政策、宏观经济环境和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时兑付造成一定的影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、有息负债余额较高风险

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，公司有息负债余额分别为 68.57 亿元、85.76 亿元、126.94 亿元和 144.50 亿元，占负债总额的比例分别为 63.20%、70.41%、80.94%和 85.11%，公司负债构成中有息负债余额占比较高。由于城市基础设施项目建设投入资金量大，建设周期长，公司有息负债一直维持在较高水平，面临



有息负债余额较高的风险。

2、资金支出压力较大风险

2014-2016 年及 2017 年 1-3 月，公司投资活动现金流出分别为 5.19 亿元、1.44 亿元、15.67 亿元和 0.18 亿元。截至 2017 年 3 月末，公司主要在建项目为土地一级开发和安置房项目，概算总投资 49.18 亿元，累计已完成投资 18.84 亿元，未来还需投资 30.34 亿元。随着“十三五”期间开发区基础设施建设的稳步推进，公司基础设施项目建设资本性支出仍将处于高位，未来将继续面临资本性支出压力较大的风险。

3、融资风险

基础设施代建与工程施工是发行人的主要业务，需要大量的资金支持，发行人目前的资金来源主要依靠银行借款。截至 2017 年 3 月末，发行人银行借款余额为 74.90 亿元，其中长期借款余额为 54.21 亿元。发行人的融资能力和融资成本将直接影响其业务的正常经营。如果国家未来收紧信贷政策，调整贷款利率，或者发行人融资能力下降，可能造成发行人资金链紧张和偿债困难，进而影响发行人的持续经营能力。

4、存货金额较高及存货跌价风险

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人的存货分别为 1,301,988.26 万元、1,717,988.38 万元、1,694,230.63 万元和 1,701,527.29 万元，占资产总额的比例分别为 53.72%、62.83%、53.87%和 51.11%，发行人存货金额较大。公司存货主要为政府划拨或购买的待开发土地，如果未来国家出台更为严厉的房地产调控政策或土地政策发生变化，将可能影响到公司土地的价值。目前公司存货中只有部分原材料提取了存货跌价准备，对土地未予计提跌价准备，公司面临存货金额较高及存货跌价风险。

5、经营性现金流波动较大的风险

2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，发行人的经营活动产生现金流量净额分别为 42,006.21 万元、-310,505.41 万元、-24,584.49 万元和 -13,088.38 万元。2015 年度较 2014 年度出现大幅下降主要是由于发行人购买 25.96 亿元土地，计入“存货”科目，所支付的土地出让金计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。随着发行人经营规模不断扩大，相关成本费用不断增加，但部分项目的收益实现又存在一定的滞后性，因此未来发行人经营活动所产生的现金净流量存在波动风险，存在一定偿债风险。

6、盈利能力对营业外收入的依赖程度较高的风险

2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，发行人营业外收入分别为 42,416.86 万元、



47,799.62 万元、21,737.57 万元和 2,166.72 万元。发行人营业外收入主要来自于政府补贴。营业外收入占当年利润总额的比率分别为 74.82%、90.72%、103.32% 和 32.57%。营业外收入在利润总额的占比近三年来一直保持在较高的水平，而且比例逐渐提高，未来若政府补贴政策发生变化，将影响发行人利润总额。如果未来政府的财政收入增长速度放缓，政府的补贴收入能否按期足额到位，将对发行人的盈利水平和偿债能力造成一定影响。

7、债务集中到期风险

截至 2017 年 3 月末，发行人有息债务余额为 144.51 亿元，其中包括短期借款 1.50 亿元、一年内到期的长期借款 18.8 亿元、应付债券 57.69 亿元、长期借款 54.21 亿元、长期应付款 1.86 亿元、其他流动负债 6.00 亿元、其他非流动负债 4.45 亿元，上述有息债务主要集中在 2017-2020 年到期偿还，发行人面临较大的集中偿付压力。

8、对外担保导致的或有负债风险

截至 2017 年 3 月末，发行人对内、外担保余额总计为 276,868.00 万元，占净资产的比例为 16.98%，其中对外担保人民币余额为 64,768.00 万元。发行人对外担保对象主要为徐州市新城区国有资产经营有限责任公司和徐州金龙湖小镇投资管理服务有限公司。虽然被担保人主要经营情况良好，但如果被担保人不能及时偿还相关债务，发行人可能承担连带担保责任，进而影响发行人的经营业绩。

9、受限资产占比较高的风险

截至 2017 年 3 月末，发行人受限资产合计 91.13 亿元，占总资产的比例为 27.38%。发行人受限制资产主要用于抵押融资，如果发行人无法正常履行抵押合同中的相关义务，将可能导致受限制资产被抵押权人处置，进而会影响企业的日常经营运作，因此发行人存在受限资产较大的风险。

10、资产流动性较差的风险

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人流动资产分别为 2,217,994.25 万元、2,568,179.98 万元、2,841,410.7 万元和 3,025,982.31 万元，分别占资产总额的 91.52%、93.91%、90.35%和 90.90%；2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人流动比率分别为 3.90、4.21、5.30 和 5.87，速动比率分别为 1.59、1.39、2.14 和 2.57。发行人流动比率和速动比率处于较好水平，但公司的流动资产主要由应收账款、其他应收款和存货构成。应收账款主要为应收徐州开发区管委会的回购款，其他应收款系应收徐州开发区财政局的往来款，存货主要是政府拨入的土地，其变现受国家房地产开发政策和当地财政增长影响较大。发行人面临资产流动性较差的风险。



11、所有者权益结构不稳定的风险

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人的所有者权益合计分别为 1,338,495.80 万元、1,516,424.08 万元、1,576,411.2 万元和 1,631,038.46 万元，其中，未分配利润分别为 236,944.19 万元、270,018.70 万元、279,394.16 万元和 284,417.90 万元，所有者权益的比重分别为 17.70%、17.81%、17.72%和 17.44%。公司未分配利润占比较高，如果公司未来进行大规模的利润分配，将会对所有者权益结构的稳定性产生影响，公司面临一定的所有者权益结构不稳定的风险。

12、营业收入波动较大的风险

2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，发行人营业总收入分别为 223,130.31 万元、227,307.19 万元、207,566.23 万元和 40,987.92 万元，呈现出一定的波动性。发行人存在一定的营业收入波动较大的风险。

13、应收及其他应收款项回收风险

截至 2017 年 3 月末，发行人应收账款余额为 668,846.73 万元，公司应收账款交易对手主要为徐州经济技术开发区管委会的委托代建项目工程款。截至 2017 年 3 月末，发行人其他应收账款余额为 167,291.66 万元，公司其他应收款交易对手主要为徐州经济技术开发区财政局等政府职能部门及国有企业之间的往来款。

发行人上述应收账款和其他应收款回款的风险较小，但如果回收期限过长，可能导致发行人资金链紧张，从而影响公司业务的正常经营。同时，发行人按照会计政策对应收账款及其他应收账款计提坏账准备过程中，对于徐州经济技术开发区管委会、徐州经济技术开发区财政局的应收账款及其他应收款，发行人认为没有证据表明有回收风险，未予计提。发行人的应收账款及其他应收账款余额规模较大，若相关部门未来资金状况和信用状况发生重大不利变化，则可能对发行人应收及其他应收账款的回收产生不利影响，进而影响发行人的偿债能力。

14、政府性应收款项占比较高风险

截至 2017 年 3 月末，发行人其他应收账款余额为 167,291.66 万元，其中发行人与徐州经济技术开发区财政局的往来款余额占发行人其他应收款总额 89.64%；发行人应收账款余额为 668,846.73 万元，其中对徐州经济技术开发区管委会的应收余额占应收账款余额的 98.71%，发行人的应收账款与其他应收款余额中，政府性应收款项占比较高，若未来政府财政收入下滑将会给发行人资金往来款回款带来不利影响，影响发行人的偿债能力。

15、经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险

2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，发行人的经营活动产生现金流量净额分别



为 42,006.21 万元、-310,505.41 万元、-24,584.49 万元和 -13,088.38 万元，近年来经营性净现金流持续下降，主要是发行人近年来城市基础设施、保障房开发建设等业务投资力度加大相关，该类项目前期投入主要依靠发行人自筹及融资，项目建成后形成的应收账款亦采取逐年收回方式，易受政府拨款进度及节点影响。若发行人经营活动产生的现金流净额持续为负，则可能对公司的偿债能力构成一定影响。

16、政府财政性资金流入占比较大风险

2014-2016 年度，发行人财政性资金流入占经营性现金流入比重分别为 94.72%，平均比重超过 50%，财政性资金流入占经营性现金流入比重较高。财政性现金流入受地方税收、土地出让、政府预算等多种因素影响，不确定性较大，如未来发行人获取的财政性现金流入产生波动，可能对公司偿债能力产生一定影响。

17、政府补贴收入不确定风险

发行人主要负责徐州经济技术开发区范围内的城市基础设施建设投资和运营，公司运作主要依靠地方政府财政补贴及相关扶持政策，依赖性较强。近三年，发行人取得的政府补贴收入分别为 42,416.86 万元、47,799.62 万元、21,737.57 万元和 2,166.72 万元。一旦未来政府补贴出现不确定性，将可能影响公司的偿债能力。

18、应收政府性往来款项回款不确定性风险

截至 2017 年 3 月末，发行人应收账款余额为 668,846.73 万元，公司应收账款交易对手主要为徐州经济技术开发区管委会的委托代建项目工程款。截至 2017 年 3 月末，发行人其他应收账款余额为 167,291.66 万元，公司其他应收款交易对手主要为徐州经济技术开发区财政局等政府职能部门及国有企业之间的往来款。

针对上述应收政府性往来款项，徐州经济技术开发区财政局承诺将分期安排偿还，计划于 2017-2024 年分 8 年偿还完毕。如上述应收政府性往来款项的回款受地方政府财政收入影响较大，具有一定的不确定性；如发行人无法按回款计划收回政府性往来款项，可能会对发行人的现金流及偿债能力带来一定不利影响。

19、土地一级开发收入下降风险

土地一级开发收入是发行人主营业务收入中重要的组成部分，近三年一期土地一级开发收入分别为 111,535.5 万元、81,443.37 万元、52,207.41 万元、9,967.32 万元，主营业务收入占比分别为 50.58%、36.29%、25.49%以及 24.68%。发行人土地一级开发项目逐渐减少，收入波动较大，将会对发行人的经营状况产生一定的



影响。

20、地方政府财力波动风险

2014~2016 年，经开区财政本年收入分别为 58.87 亿元、75.16 亿元和 47.47 亿元，波动较大，主要是由于政府基金预算收入波动较大。2014~2016 年，受经开区土地出让计划影响，经开区政府性基金收入规模波动较大。2015 年，经开区政府性基金收入为 31.60 亿元，同比增加 16.70 亿元，主要受经开区土地规划影响，土地供给有所增加。2016 年，经开区政府性基金收入仅为 1.83 亿元，主要受到经开区土地出让计划影响，该部分收入规模大幅下降。政府性基金收入主要是土地出让收入，土地出让收入受宏观经济政策、土地市场行情及土地出让计划的影响较大，稳定性较差，进而影响地方财政收入增长的稳定性。

（二）经营风险

1、经济周期风险

经济发展状况和经济周期会对发行人主营业务收益水平产生影响。受经济运行周期的影响，城市基础设施建设等行业呈现出明显的周期性。如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，可能对公司的盈利能力产生不利影响，公司面临一定的经济周期波动风险。

2、基础设施项目建设风险

发行人城市基础设施项目建设周期较长，项目建设期间，不可抗拒的自然灾害、意外事故和突发状况等均有可能对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而导致项目延迟交付、进展中断等情形，影响建设计划，增加建设成本。

3、环保风险

项目建设会不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音。虽然发行人不断加强对项目的管理监控，并不断学习行业内先进的技术经验，但随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响发行人的盈利水平。

4、水务的经营风险

水务板块是发行人主要经营板块之一，包括自来水供水销售与污水处理，尽管公司严格水质管理，配置大量水质监测设备，原水基本符合 GB3838-2002 地表水环境质量标准的国家二类水质标准，出厂水达到了新的 GB5749-2006《生活饮用水卫生标准》，近年来公司水质综合合格率和水压综合合格率都一直稳定在 95%以上，但发行人仍面临一定的水质安全经营生产风险。

5、安全生产风险



发行人业务板块中，不论是基础设施建设、安置房建设、自来水生产还是租赁及管理业务，都涉及到工程施工建设，因此施工安全就成了发行人正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。发行人负责的建设任务具有投资规模大、建设周期长、验收要求高的特点，人为因素、设备因素、天气因素等都可能带来潜在的安全风险。如果在管理和技术等方面出现重大失误，发生安全生产的重大事故，将对发行人的经营带来不利影响。

6、工程管理风险

发行人所承担的定销房筹建任务，可能受到各种不确定因素的影响，包括材料质量、工程进度、设计方案、气候等，对工程进度及施工质量造成一定影响，可能存在定销房建设工期延长、工程质量等风险。

7、当地财政收入增加放缓的风险

发行人是徐州经济技术开发区主要的城市基础设施建设投资主体，而城市建设具有超前性，资金需求量大且投入集中，部分建设资金来源及未来偿债资金来源主要依靠后续地方财力增长及政府所注入土地的变现，因而发行人执行投融资任务的顺利与否与开发区财政状况联系紧密。2016 年徐州经济技术开发区实现公共预算收入 37.05 亿元，同比增长 1.95 亿元，在当前政策调控背景下，一旦土地收入来源出现明显下滑，会影响公司获得财政支持的力度，在一定程度上会增加公司的资金压力。

8、客户集中度较高的风险

公司主营业务分为土地一级开发整理、安置房、工程施工、代建业务、水电费、物业管理六大板块，其中 2016 年土地一级开发、安置房收入合计达到 18.42 亿元，占主营业务收入的比重为 89.91%，为公司主要业务板块。项目来源集中于徐州开发区管委会，公司下游客户单一且集中，公司存在客户集中度较高的风险。

9、土地价格波动的风险

土地资产为发行人资产的重要组成部分，截至 2017 年 3 月末，发行人存货中共有账面价值为 1,174,561.24 万元的土地资产，大量优质的土地资源为其业务发展和资金投入提供了重要支撑。但同时土地资产的价格严重依赖于房地产市场形势的变化，一旦未来宏观经济形势变化引起土地出让价格出现较大波动，则可能会对发行人的盈利能力、偿债能力和经营现金流产生一定影响，故发行人存在土地价格波动风险。

10、征地拆迁风险

随着国家征地拆迁占地政策的落实和赔偿标准的提高，以及发行人征地拆迁过程中拆迁难度加大、拆迁安置费用上升、审批手续流程较长等原因，一定程度



上将影响工程进度并增加建造成本。如拆迁力度不足及政府资金无法及时足额到位，将影响工程进度和投资额，增大公司经营压力。

11、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如自然灾害、社会异常事故、公共卫生事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到严重影响，公司资产安全、人员生命财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，从而对发行人的经营可能造成不利影响。

12、业务结构单一风险

发行人在徐州经济技术开发区范围内的基础设施及配套公共设施代建方面占有主导地位，发行人的主营业务主要以土地一级开发整理和基础设施代建为主，业务结构较为单一。发行人的主营业务受地方政府决策及国家政策的影响较大，若未来地方政府决策及国家政策发生变动，发行人的业务结构单一，可能会对发行人的持续经营及偿债能力产生不利影响

13、土地出让计划不确定风险

发行人土地一级开发收益的实现有赖于所开发地块的成功出让。近年来，三四线城市的房地产市场及土地市场的波动相对较大，发行人所开发地块的未来出让存在一定的不确定性，从而会对发行人营业收入的稳定性及偿债能力产生一定影响。

14、合同定价风险

发行人的部分业务涉及公用事业，而我国公用事业产品的价格形成一定程度上延续了计划经济条件下的政府定价模式。虽然目前公用事业的价格形成机制中掺入了一定程度的市场化的成分，但基本属于政府主导定价的模式。因此，这种在定价过程中排斥供求关系的情况，使发行人面临公用事业定价风险。

15、合同履约风险

发行人通过与政府签订代建合同，从事基础设施建设。建筑工程项目由于建设周期较长，在项目施工过程中，不仅承受着工程进度的压力，施工质量的考验，而且容易受到各种不确定因素（包括材料指标不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等）的影响，以及可能存在不按合同完工决算、确认收入和支付工程款的情况，从而影响发行人的盈利情况。

16、环境污染风险

发行人本次中期票据全部用于置换国开行关于徐州经济技术开发区城市防洪排涝民生建设工程项目贷款，施工期的废气、废水及噪声将对周围村庄环境产



生一定的不利影响。

17、项目合规风险

本期中期票据募集资金投资项目主要用于置换徐州经济技术开发区城市防洪排涝民生建设工程项目贷款，已获得环保局、国土局等核准批文，如因人员操作失误等因素影响建设、运营、管理过程中的合规性，可能造成一定的经济损失及不利影响。

（三）管理风险

1、投融资管理风险

发行人投资运营的城市基础设施项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。“十三五”期间，随着徐州开发区经济和城市建设的快速发展，公司未来几年仍将处于投资高峰期，融资压力也将进一步加大，从而增加了公司投融资管理的难度和风险。

2、下属公司管控风险

截至 2017 年 3 月末，发行人纳入合并范围的子公司共计 16 家，主要业务范围为基础设施建设、供电供水、物业管理、安置房建设、园林、公共交通、水务环保等。发行人在日常经营管理、投资决策、内部控制以及各种资源整合等方面面临一定的挑战。目前公司承担的日常管理任务较重，在相关投资决策及内部风险控制方面面临较大挑战，对于各种资源的整合能力有待进一步提高，可能面临因内控管理不到位等因素给公司经营带来不利影响的风险。

3、人力资源风险

发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，并不断吸引优秀人才，但发行人在快速发展过程中，产业链不断延伸，随着经营规模持续扩大和业务范围继续拓宽，对人力资源及其管理能力提出了更高的要求，对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才需求也在不断增长，由于发行人地处江苏北部地区，在对高素质人才的吸引方面还处于相对劣势，可能给发行人的长远发展带来一定的影响。

4、业务管控能力风险

近年来，发行人处于快速发展期，业务范围及规模持续大幅增长，管理难度加大，对发行人的管理水平和运营能力提出了更高的要求。如果发行人不能在业务的快速发展过程中持续健全、完善组织模式和管理制度，并对业务及资产实施有效的管理，将给发行人的持续发展带来风险。

5、突发事件引发治理结构变化的风险



发行人已形成了董事会、监事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构，如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、公司高级管理人员因故无法履行职责等，可能对发行人的治理机制造成一定影响。

（四）政策风险

1、房地产政策风险

国家对房地产市场的调控政策会在一定程度上影响土地出让市场，这可能会对徐州市土地出让市场和土地出让收入产生潜在间接影响，进而影响发行人的业务规模和经营业绩。

2、政府补贴政策风险

发行人承担的基础设施、安置房建设项目投资额大，利润低，回收周期长。因此，徐州开发区管委会每年给予发行人城市基础设施建设补贴、亏损补贴，2014-2016 年度，发行人营业外收入分别为 42,416.86 万元、47,799.62 万元和 21,737.57 万元。发行人营业外收入主要来自于政府补贴。营业外收入占当年利润总额的比率分别为 74.82%、90.73%和 103.32%，未来若政府补贴政策发生变化，将影响发行人补贴收入。

3、国有资产管理风险

发行人对徐州经济技术开发区政府授权的国有资产进行运营管理，投资及经营主要取决于政府决策，对政府依赖程度较高。发行人的经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响。如果国有资产管理体制、政府投融资体制调整，将对发行人未来经营产生一定影响。

4、地方政府融资平台清理风险

根据《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19 号）（以下简称“19 号文”）中融资平台的分类原则，结合公司自身的经营实际，公司符合“19 号文”规定的第三类融资平台标准，公司属于承担有稳定经营性收入的公益性项目融资任务并主要依靠自身收益偿还债务的融资平台公司；2011 年 5 月 31 日中国银行业监督管理委员会江苏监管局备案回复书[2011]186 号文，对徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司认定为现金流全覆盖，公司贷款调整为特殊公司类贷款。如果未来政府部门出台其他针对地方政府融资平台的相关政策，可能对公司未来经营产生一定影响。

同时，近期国家严控地方政府债务，特别是对政府融资平台融资出台了大量限制政策，如财政部、发改委、人民银行、银监会联合下发的《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财办 2012[463]号）中明确除法律和国务院另有规定外，地方各级政府及所属机关事业单位、社会团体等不得以委托单位建设并



承担逐年回购（BT）责任等方式举借政府性债务。对符合法律或国务院规定可以举借政府性债务的公共租赁住房、公路等项目，确需采取代建制建设并由财政性资金逐年回购（BT）的，必须根据项目建设规划、偿债能力等，合理确定建设规模，落实分年资金偿还计划。2013 年 4 月，银监会下发《关于加强 2013 年地方融资平台风险监管的指导意见》，继续推进地方政府融资平台贷款风险管控工作，对不同行政级别融资平台实施的差异化信贷政策，对国家鼓励的项目继续进行信贷支持。这些差异化的政策将使省级、省会城市融资平台和从事保障房、公路类融资平台面临相对宽松的融资环境。发行人代建政府项目主要以土地整理、安置房、道路桥梁代建为主且采取市场化运作，受政策影响相对较小，发行人融资行为符合财政[2012]463 号文的要求。若未来政府出台更严厉的平台融资政策，会对企业融资产生一定影响。

5、近期地方政府债务政策变化风险

发行人部分债务涉及地方政府债务，2014 年 10 月，国务院出台了国发【2014】43 号文，财政部等部门也相继出台了文件对地方政府的融资进行规范和限制，导致近期地方政府债务政策不断变化。地方政府债务政策的变化可能会影响发行人未来一段时间内的融资活动，不排除在一定时期内对发行人的经营情况产生影响。

6、土地政策变化风险

土地政策变化对发行人的经营会产生较大影响。国家对土地的政策调控包括土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等。目前，徐州市土地出让政策较为稳定，如果相关土地政策发生变化，将对发行人的主营业务发展造成一定波动。

7、基础设施建设政策变化风险

发行人基础设施建设业务收入受政府基建需求及调控影响较大，经营运作有赖政府政策支持，包括及时获得足额的政府回购款、补贴和拨款等。如果政府的支持政策发生变化则对公司生产经营产生不利影响。

8、税收政策变化风险

发行人主要从事基础设施建设业务，近期国家税收政策完成了对建筑行业营业税改征增值税的变动，上述税收政策的变化对发行人的税负及财务影响尚有不确定性。假如未来发生税收政策变化，可能对发行人的财务状况带来改变，存在一定的风险。

（四）其他风险

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）受发行人委托，对发行人 2015 年度



母公司财务报表进行审计，并出具了带强调事项段无保留意见的《审计报告》（中兴华审字[2016]第 JS-0923 号），内容如下：“我们提醒财务报表使用者关注，本审计报告仅对徐州国资公司 2015 年度单体财务报表发表审计意见，若要全面了解徐州国资公司 2015 年度财务情况，详见中兴华审字[2016]第 JS-0811 号审计报告。”发行人已经对相关事项进行说明，除此之外，发行人无其他特有风险。



第三章 发行条款

一、主要发行条款

本期债务融资工具名称：	徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司 2017 年度第一期绿色中期票据
发行人：	徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司
待偿还债务融资余额：	截至募集说明书签署日前，发行人待偿还债务融资工具余额为 81.89 亿元，其中：企业债券待偿还余额为 20 亿元，短期融资券待偿余额为 6 亿元，非公开定向债务融资工具 21 亿元，长期限含权中期票据 5 亿元，中期票据 10 亿元，香港发行美元债 3 亿美元（折合人民币 19.89 亿元）。
注册通知书文号：	中市协注[2017]GN6 号
本次债务融资工具注册总额：	5 亿元（¥ 500,000,000）
本期发行总额（面值）：	5 亿元（¥ 500,000,000）
期限：	5 年
面值：	壹佰元（¥ 100）
偿付顺序：	本期中期票据本金和利息的清偿顺序等同于发行人的一般负债
形式：	实名制记账式
发行价格：	发行价格为面值人民币壹佰元
利率确定方式：	采用固定利率方式。本期中期票据的票面利率将通过簿记建档、集中配售方式确定。
发行对象：	全国银行间债券市场机构投资者 （国家法律、法规禁止的投资者除外）
承销方式：	组建承销团，主承销商余额包销
发行方式：	采用簿记建档、集中配售方式发行
发行日期：	2017 年 9 月 4 日-2017 年 9 月 5 日
起息日期（缴款日）：	2017 年 9 月 6 日
上市流通日期：	2017 年 9 月 7 日
兑付日期：	2022 年 9 月 6 日
付息日：	自发行日起，每年的 9 月 6 日（如遇法定节假日，则顺延至下一工作日）。
付息方式：	本期中期票据每次付息日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《付息公告》，



	并在付息日按票面利率由上海清算所代理完成付息工作。
信用等级:	经大公国际资信评估有限公司综合评定,公司主体信用级别为AA级、评级展望稳定,本期中期票据信用级别为AA级。
担保情况:	无担保
登记和托管:	上海清算所为本期中期票据的登记和托管机构
税务提示:	根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担

二、发行安排

(一) 簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为兴业银行股份有限公司,本期中期票据承销团成员须在 2017 年 9 月 4 日 9:00-2017 年 9 月 5 日 14:00 通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司 2017 年度第一期绿色中期票据申购要约》(以下简称“《申购要约》”),申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000.00 万元(含 1,000.00 万元),申购金额超过 1,000.00 万元的必须是 1,000.00 万元的整数倍。

(二) 分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者(国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外)。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类托管账户,或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户;其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

(三) 缴款和结算安排

1、缴款时间:2017 年【9】月【6】日 12 点前。

2、簿记管理人将在 2017 年【9】月【5】日通过集中簿记建档系统发送《徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司 2017 年度第一期绿色中期票据配售确认及缴款通知书》(以下简称“《缴款通知书》”),通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 12:00 前,将按簿记管理人的“缴款通知书”中明



确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：兴业银行总行

资金账号：031070177599000114

户名：兴业银行股份有限公司

人行支付系统号：309391000011

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期中期票据在债权登记日的次一工作日（2017 年【9】月【7】日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。



第四章 募集资金运用

一、募集资金的使用

发行人本次中期票据注册总额度为 5 亿元，本期发行金额为 5 亿元，期限 5 年，全部用于置换国开行关于徐州经济技术开发区城市防洪排涝民生建设工程项目贷款。

图表：发行人募集资金用途情况

单位：万元

序号	用途	项目总投资	期限	借款金额	利率	拟使用募集资金金额	项目简介
1	置换国开行项目贷款	138,676.00	2015.04.20-2025.04.19	95,000.00	5.39%	50,000.00	徐州经济技术开发区城市防洪排涝民生建设工程位于徐州经济技术开发区范围内，主要对开发区范围内 20 条河道及相关建筑物以及 3 座水库进行综合治理，是一项改善流域内农业生态环境和水环境的民生水利工程，工程实施后，河道排涝能力可由目前约 3 年一遇提高到 20 年一遇，流域内农业生产条件和居民生活环境得到极大改善。聘请北京中财绿融咨询有限公司出具独立的第三方评估报告，募投项目主要符合目录所列的“6.生态保护和适应气候变化”界定内容。具体对应为“重要江河堤防建设和河道整治、蓄洪区建设工程及其调整维护，江河干支流控制性枢纽建设”部分。



	合计	138,676.00		95,000.00		50,000.00	
--	----	------------	--	-----------	--	-----------	--

徐州经济技术开发区创建于 1992 年 7 月，1993 年 10 月被江苏省人民政府批准为省级开发区，2010 年 3 月被国务院批准为国家级经济技术开发区。

徐州经济技术开发区紧临徐州市主城区东侧，距市中心 5.8km，距新城区 4km，与老城区、新城区呈“金三角”之势。陇海铁路、京沪铁路、连霍高速、京福高速、104 国道、206 国道、310 国道、京杭运河贯通全区，京沪高铁和即将开工的徐兰高铁客运专线在开发区交汇设站。距中国第二大铁路编组站——徐州铁路编组站 1.8 km，距国家一类口岸——徐州观音国际机场 30 km，距连云港港口 2 小时车程。

徐州经济技术开发区是徐州市新型工业化的主阵地和高新技术产业的集聚地，已培育发展了以工程机械和专用车辆为主的装备制造、以太阳能光伏和风能发电为主的新能源、以生产性物流和软件服务外包为主的现代服务业等三大主导产业以及工业电子、现代食品、生物制药、纺织服装等优势产业。

徐州经济技术开发区境内的河道多年未曾治理，现状淤积较严重，杂草丛生，自然形成的河道部分断面狭小，排水能力不足，局部甚至堵死不通。由于水流不畅，河水淤浅，造成水草丛生、杂物漂浮，现状河道内水质较差，与当前城市建设要求的水清、天蓝差距大，不符合水景观和生态环境的要求。

另外，项目区内的建筑物建设年代久远，年久失修，致使各河道排涝能力不足 5 年一遇，每至汛期，涝水无法及时排出，两岸群众饱受涝灾之苦。

按照《徐州市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，力争到 2020 年全市基本实现现代化，成为经济繁荣兴旺、基础设施完善、科技教育发达、社会文明和谐、民主法制健全、人民生活殷实、生态环境美好的地区。区域经济社会的快速发展对水利的保障和服务能力提出了更高的要求，需要建立完善的与流域、区域防洪除涝相协调的现代防洪除涝减灾体系，实现从防御洪涝水向管理洪涝水的转变，提高和保障区域经济社会可持续发展的水利服务能力和服务水平，保障区域防洪除涝安全。

随着徐州经济技术开发区社会经济的发展，作为国民经济重要基础设施的水利工程建设，已是愈加显得迫切和重要。为了维持当地社会经济发展，改善生产、生态环境，当地政府和群众迫切要求加快水利基础设施建设，全面提高防洪除涝能力，为当地社会经济发展提供良好的基础条件。

1. 项目建设的可行性



2011 年 1 月，中央 1 号文件的发布将水利提至国家安全战略的高度。1 号文件指出：水利是现代农业建设不可或缺的首要条件，是经济社会发展不可替代的基础支撑，是生态环境改善不可分割的保障系统，具有很强的公益性、基础性、战略性。加快水利改革发展，不仅事关农业农村发展，而且事关经济社会发展全局；不仅关系到防洪安全、供水安全、粮食安全，而且关系到经济安全、生态安全、国家安全。要把水利工作摆上党和国家事业发展更加突出的位置，着力加快农田水利建设，推动水利实现跨越式发展。

江苏省委、省政府根据中央 1 号文件，制定了我省水利发展的目标任务，力争通过 5 年左右的努力，初步建成现代化的水利综合保障体系。国家和省 1 号文件的发布，拉开了新一轮水利快速发展的号角。

徐州经济技术开发区把握契机，争取项目，将区内的 20 条河道以及相关建筑物和 3 座水库列入综合治理规划，符合国家政策，是贯彻落实中央 1 号文件的具体举措。

2. 项目建设必要性

近年来，为减轻洪涝灾害对人民群众生产生活带来的不利影响，按照党中央、国务院统一部署，财政部与水利部等有关部委、地方各级党委政府，采取强有力措施，大力推进水利重点工作。

工程拟治理的 20 条河道现状淤积较严重，杂草丛生，自然形成的河道部分断面狭小，排水能力不足；沿线跨河建筑物年久失修，致使各河道排涝能力不足 5 年一遇，每至汛期，涝水无法及时排出，两岸群众饱受涝灾之苦。

工程拟治理的 3 座水库由于缺乏维护资金，现状存在安全隐患。

鉴于以上存在的问题，为尽快恢复各河道工程标准及工程效益，确保区内涝水及时排出，最大限度地降低灾害损失，本工程拟将对区内 20 条河道以及相关建筑物和 3 座水库进行综合治理。

按照《徐州市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，力争到 2020 年全市基本实现现代化，成为经济繁荣兴旺、基础设施完善、科技教育发达、社会文明和谐、民主法制健全、人民生活殷实、生态环境美好的地区。区域经济社会的快速发展对水利的保障和服务能力提出了更高的要求，需要建立完善的与流域、区域防洪除涝相协调的现代防洪除涝减灾体系，实现从防御洪涝水向管理洪涝水的转变，提高和保障区域经济社会可持续发展的水利服务能力和服务水平，保障区域防洪除涝安全。

随着徐州经济技术开发区社会经济的发展，作为国民经济重要基础设施的水利工程建设，已是愈加显得迫切和重要。为了维持当地社会经济发展，改善生产、生态环境，当地政府和群众迫切要求加快水利基础设施建设，全面提高防洪除涝



能力，为当地社会经济发展提供良好的基础条件。

徐州经济技术开发区创建于 1992 年 7 月，1993 年 10 月被江苏省人民政府批准为省级开发区，2010 年 3 月被国务院批准为国家级经济技术开发区。徐州经济技术开发区紧临徐州市主城区东侧，距市中心 5.8km，距新城区 4km，与老城区、新城区呈“金三角”之势。

徐州市东部城区是徐州市主城区东扩、建设特大城市的核心区，也是徐州经济技术开发区核心商务区、大庙工业园区、徐州清洁产业园等十多个各具特色的产业开发带，是实现徐州市建设特大城市和经济腾飞的关键区域，。

随着社会经济的不断发展，城市规模的不断扩大，城市河道的水环境日益恶化。近年来，国内大中型城市十分重视水环境生态建设，相继提出了“园林城市”、“山水城市”、“绿色家园”和“生态城市”等规划理念，并且已经逐步实施。徐州经济技术开发区升级为国家级经济技术开发区，房亭河、三八河等河道作为市区河道，要与城市总体规划相协调，既要满足河道排水要求，又要综合考虑河道水环境综合治理，实现“水安全保障、水环境清新、水景观优美、水文化丰富和水经济活跃”的目标，为居民提供休闲、健身、娱乐和交流场所，展现人水相亲、和谐共处的现代化城市建设景象。

3. 项目建设内容

1) 河道治理工程

本工程拟按照 20 年一遇排涝标准治理房亭河等 20 条河道，河道治理总长度 81.1km。

2) 建筑物治理工程

本工程拟治理涵闸 121 座，其中大型涵闸 9 座，中型涵闸 50 座，小型涵闸 62 座；治理桥梁 59 座。

3) 水库治理工程

本工程拟对大坝湖水库、金龙湖水库和龙潭水库等 3 座进行综合治理。

大坝湖水库：对坝顶、迎水坡、背水坡和库底进行整理清淤；对大坝迎水面采用现浇混凝土护坡；对坝体及坝基进行截渗处理；拆建东放水涵洞和北进水涵洞，封堵西放水涵洞和南进水涵洞；兴建防汛道路 3.9km。

金龙湖水库：对坝顶、迎水坡、背水坡和库底进行整理清淤；对大坝迎水面采用现浇混凝土护坡；对坝体及坝基进行截渗处理；拆建东风闸、上山闸、金龙湖调度闸，重建排水箱涵 3km；兴建防汛道路 3.0km。

龙潭水库：对坝顶、迎水坡、背水坡和库底进行整理清淤；对大坝迎水面采



用现浇混凝土护坡；对坝体及坝基进行截渗处理；拆建放水涵洞和进水涵洞；兴建防汛道路 2.6km。

4. 项目建设总投资

本工程总投资 138,676 万元。其中水利工程部分投资估算 134,661 万元，专项工程投资估算 4,015 万元。

5. 项目批文情况

图表 4-1：项目批文情况

日期	文件名称	编 号	批准范围
2011.12.19	关于徐州经济技术开发区城市防洪排涝民生建设工程项目建议书的批复	徐开管项【2011】223号	原则同意徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司实施徐州经济技术开发区城市防洪排涝民生建设工程。
2014.3.14	关于徐州经济技术开发区城市防洪排涝民生建设工程项目可行性研究报告的批复	徐开管项【2014】141号	项目单位：徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司 项目建设地点：徐州经济技术开发区范围内 建设内容：对开发区范围内 20 条河道及建筑物和 3 座水库进行综合治理 项目总投资：138676 万元
2014.2.10	关于对徐州经济技术开发区城市防洪排涝民生建设工程环境影响报告书的批复	徐环开【2014】2号	本批复自下达起五年内有效，项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者防止污染、防止生态破坏的措施发生重大变动的，应当重新报批项目的环境影响评价文件
2014.03.10	关于关于对徐州经济技术开发区城市防洪排涝民生建设工程项目用地情况的有关意见	徐州市国土资源局经济开发区分局	工程建设全部在原有地面上进行，不涉及新增建设用地
2014.01.17	徐州经济技术开发区水系图	徐州经济技术开发区规划局	同意徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司对开发区范围内的房亭河、荆马河等 20 条河道和金龙湖、大坝湖等三座水库进行综合治理
2014.03.09	关于徐州经济技术开发区城市防洪排涝民生建设工程项目规划情况的有关意见	徐开规【2014】205号	本项目符合开发区整体规划要求

公司本次中期票据注册总额度为 5 亿元，本期发行金额为 5 亿元，期限 5 年，全部用于置换国开行关于徐州经济技术开发区城市防洪排涝民生建设工程项目贷款，具体用途如下：

图表4-2：发行人募集资金用途情况

单位：万元



序号	用途	项目总投资	期限	金额
1	置换国开行项目贷款	138,676.00	2015.04.20-2025.04.19	50,000.00
	合计	138,676.00		50,000.00

6. 环境效益

徐州经济技术开发区城市防洪排涝民生建设工程是一项改善流域内农业生态环境和水环境的民生水利工程，工程实施后，河道排涝能力可由目前约 3 年一遇提高到 20 年一遇，流域内农业生产条件和居民生活环境得到极大改善。

7. 绿色债项目认定情况

徐州经济技术开发区城市防洪排涝民生建设工程聘请北京中财绿融咨询有限公司出具独立的第三方评估报告，北京中财绿融咨询有限公司依托中央财经大学气候与能源金融研究中心的学术支持开展绿色金融有关的专业评估，该评估机构是中国银行间市场交易商协会会员，并是气候债券组织（Climate Bond Initiative, CBI）认定的国际绿色债券评估机构。中央财经大学气候与能源金融研究中心是中国金融学会绿色金融专业委员会的常务理事单位，并是国际资本市场协会绿色债券准则（Green Bond Principal, GBP）的中国观察员机构。该中心围绕中国绿色金融体系的构建展开系列研究工作，包括相关政策及标准的支持性研究。

根据中国金融学会绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》，募投项目主要符合目录所列的“6.生态保护和适应气候变化”界定内容。具体对应为“重要江河堤防建设和河道整治、蓄洪区建设工程及其调整维护，江河干支流控制性枢纽建设”部分。

图表 4-3：募投项目符合绿色债券支持项目的条款

一级分类	二级分类	三级分类	说明或界定条件	国民经济行业分类名称和代码
6.生态保护和适应气候变化	6.4 灾害应急防控	6.4.1 设施建设运营	2.重要江河堤防建设和河道整治、蓄洪区建设工程及其调整维护，江河干支流控制性枢纽建设运营	N 水利、环境和公共设施管理业-76 水利管理业-7610 防洪除涝设施管理；-77 生态保护和环境治理业-771 生态保护

评估机构及评估人通过审阅项目文件、审阅发行人相关制度和文件、对发行人管理层和项目负责人进行实地访谈、对募投项目进行抽样现场调查等方法未发现可导致本次发行及募投项目不符合《非金融企业绿色债务融资工具业务指引》、《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》等相关评估标准及交易商协会相关自律规则要求的不实陈述或可能导致实质错误的证据。基于对本次发行募投项目的项目适用性、环境效益以及资金使用计划和管理制度等方面的综合评估，得出以下的评估意见：



(1) 募投项目主要符合《绿色债券支持项目目录(2015 年版)》所列的“6. 生态保护和适应气候变化”界定内容。具体对应为“重要江河堤防建设和河道整治、蓄洪区建设工程及其调整维护, 江河干支流控制性枢纽建设”部分, 应被认定为绿色项目。

(2) 募投项目工程实施后将显著提升当地社区防洪排涝及适应气候变化的能力, 并可促进区域经济发展、生态保护及环境美化, 使区域生态环境质量得以全面提升。

(3) 发行人承诺本次发行募集资金将全部用于绿色项目存量债务置换, 并制定了明确的资金使用计划和管理制度, 将设立募集资金监管账户及专项台账。未发现不符合绿色债务融资工具资金运用相关要求的证据。

(4) 发行人除按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关自律规则披露信息外, 还将分别于每年 4 月 30 日前与 8 月 31 日前, 通过交易商协会认可的途径披露上一年度与本年度上半年募集资金使用和绿色项目进展营运情况, 并将聘请专业评估认证机构对每半年募集资金使用情况和所投绿色项目进展及社会环境影响的披露安排进行评估, 未发现不符合绿色债务融资工具信息披露相关要求的证据。

二、募集资金的监管

按照银行间交易商协会相关自律规定要求, 发行人已在主承销商兴业银行股份有限公司开立绿色债券募集资金监管账户, 将由资金监管机构负责募集资金的到账和划付, 以确保募集资金用途合规。

三、发行人承诺

为了充分、有效地维护和保障本期中期票据持有人的利益, 发行人承诺: 发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设; 募集资金不用于金融投资、土地一级开发, 不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款, 不用于保障房(含棚户区改造)项目建设或偿还保障房(含棚户区改造)项目贷款。承诺在绿色债务融资工具存续期间内, 募集资金全部用于绿色项目或偿还绿色贷款; 若发生募集资金用途变更, 保证变更后的募集资金符合法律法规和国家政策要求且用于绿色项目或偿还绿色贷款。发行人举借债务符合有关地方政府性债务管理的相关文件要求, 不会增加政府债务规模且不会用于非经营性资产, 不会划转给政府使用, 政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。在本期中期票据募集资金用途发生变化之前, 本公司将通过上海清算所网



站、中国货币网和其他交易商协会指定的信息披露平台提前进行公告。

发行人将加强募集资金监控，严格按照绿色债券约定用途使用募集资金，承诺资金全部用于置换国开行关于徐州经济技术开发区城市防洪排涝民生建设工程项目贷款。若募集资金用途发生变更，变更后的资金仍将确保用于绿色项目，或偿还绿色项目贷款。

截止 2016 年末，徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司净资产为 157.65 亿元，因净资产中的应扣除的土地账面价值为 77.68 亿元，故本公司有效净资产为 79.97 亿元。截止目前，各类债务融资工具余额为 68 亿元，其中已发行未偿还的债务融资工具余额 63 亿元（短期融资券 6 亿元、非公开定向债务融资工具 21 亿元、中期票据 36 亿元），已注册未发行的债务融资工具为 0 亿元，注册过程中的债务融资工具为 5 亿元（中期票据 5 亿元）。本公司承诺，若本公司新增有效净资产未超过 2016 年末有效净资产的 10%，则本公司不再向中国银行间市场交易商协会申请注册新的非金融企业债务融资工具。

四、偿债计划及其他保障措施

发行人将按照中期票据发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。

（一）偿债计划

在对发行本期中期票据的收益和风险作了充分分析的基础上，公司认为，根据发行条款，偿债风险主要体现为到期兑付时给公司带来的财务压力。为了确保本息的正常兑付、维护持有人的合法利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、加强信息披露、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

1、设立本期中期票据偿付工作小组

自本次发行起，发行人将组成专门工作小组，负责管理本息偿付及相关工作。小组人员包括公司高管、财务部负责人等。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。



2、加强本期中期票据募集资金使用的监督和管理

发行人将根据内部的财务管理制度，加强对募集资金的管理，保证募集资金的合理使用。财务部定期审查、监督本期中期票据募集资金的使用及还款来源的落实情况，保障到期足额偿付本息。

3、建立本期中期票据偿债的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流。

4、严格执行信息披露工作

发行人将遵循真实、合法、准确、清晰的信息披露原则，发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受投资人的监督，防范偿债风险。

（二）偿债保障措施

1、良好的经营状况是本期债券按期偿付的基础

公司业务稳定，经营状况良好，具有良好的盈利能力。近三年又一期，公司分别实现营业收入分别为 221,945.80 万元、226,174.78 万元、207,026.57 万元和 40,822.40 万元，净利润分别为 53,409.47 万元、51,097.70 万元、16,995.07 万元和 5,077.26 万元，公司财务状况稳健，具有持续盈利能力。

2、较强的即期偿付能力

发行人资产结构中保持了较高的货币资金存量，2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人的货币资金分别为 194,972.77 万元、213,850.97 万元、269,173.45 万元和 453,353.84 万元，具备较强的即期支付能力，为其偿债提供良好的支持。

3、政府的大力支持

发行人作为徐州经济技术开发区唯一的开发建设投融资主体，在开发区的城市建设中占有重要地位，获得了开发区管委会在国有资产注入、政府补贴及项目回购等方面的有力支持。

在资产注入方面，2011 年发行人获得开发区管委会划拨的大庙村 1#地块 169,768 平方米、2012 年发行人获得开发区管委会划拨的环湖东路西侧及驼蓝山路南侧商住用地面积 200,674.40 平方米。2015 年度开发区管委会以增加发行人资本公积的方式，向发行人注入货币资金 13.56 亿元。2016 年度开发区管委会以增加发行人资本公积的方式，向发行人注入土地资产 4.59 亿元。



在项目回购方面，发行人通过与政府签订回购协议的方式开展安置房项目建设，并通过与政府签订委托代建协议的方式进行部分工程施工，与政府签订的协议较好地保障了发行人收入及利润的实现。

在政府补贴方面，国家、江苏省、徐州市开发区高度重视基础设施建设情况，将安置房建设、基础设施建设视为保民生、促发展的重要途径，各级政府对棚户区改造的财政支持力度不断加大，2014-2016年，发行人累计收到财政补贴超过11.20亿元。其中，2016年发行人获得政府给予的城市基础设施建设补贴、亏损补贴等共计2.17亿元。

发行人获得开发区管委会在基础设施建设、国有资产注入、政府补贴及项目回购等方面的有力支持，从而对发行人债务的偿还提供有力保障。

5、发行人其他融资渠道

发行人与多家等金融机构均保持良好的业务合作关系，截至2017年3月末，发行人共获得银行授信总额约为141.16亿元，剩余额度为69.68亿元，发行人间接融资渠道畅通。发行人未使用的授信为本期中期票据本息的偿付提供了保障。



第五章 发行人的基本情况

一、发行人概况

公司注册名称：徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司
法定代表人：孙军
注册资本：人民币 200,000 万元
设立日期：2005 年 9 月 7 日
工商登记号：320301000000737
注册地址：徐州经济技术开发区城东大道 9 号科技大厦
邮政编码：221004
电话：0516-87735518、87790586
传真：0516-87730852
许可经营项目：无。一般经营项目：开发区范围内土地整理、基本建设投资；园区项目投资及投资开发过程中形成的各类国有资产的经营管理

二、发行人历史沿革

发行人原名徐州经济开发区国有资产经营有限责任公司。2005 年 8 月 9 日，徐州市人民政府出台《市政府关于同意组建徐州经济开发区国有资产经营有限责任公司的批复》（徐政复[2005]29 号），批准组建徐州经济开发区国有资产经营有限责任公司。2005 年 9 月 7 日国资公司成立，设立时的注册资本为 3 亿元，为徐州经济开发区管理委员会以货币、房屋、土地使用权等出资。实际收到的注册资本具体为货币资金 2,000.00 万元，房屋建筑物 2,000.00 万元，土地使用权 8,000.00 万元，净资产 18,000.00 万元(徐州经济技术开发区经济发展总公司经徐州众合会计师事务所有限公司审计验证的 2005 年 7 月 31 日净资产)，合计 30,000.00 万元。该出资已经徐州众合会计师事务所有限公司审验（验资报告号：徐众合验字（2005）第 043 号）。

2010 年 3 月 21 日，经国务院批准，徐州经济开发区升级为国家级经济技术开发区。2010 年 6 月，公司更名为“徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司”，出资人由“徐州经济开发区管理委员会”更名为“徐州经济技术开发区管理委员会”。

2010 年 6 月 9 日，公司在徐州工商行政管理局变更注册地址，由原来的徐州经济开发区金山桥大厦 12B 层 1306，变更为徐州经济技术开发区科技大厦三



层。

2010 年 12 月 31 日，根据公司股东决议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本 5 亿元（其中货币出资 4 亿元，资本公积转增 1 亿元，转入的资本公积全部为货币资金），变更后的注册资本为 8 亿元。该出资业经徐州中德信会计师事务所有限公司以徐中信验字[2010] 第 215 号验资报告验证。

2012 年 12 月，根据股东会决议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本 12 亿元（其中货币出资 1.8 亿元，资本公积转增 10.20 亿元，转入的资本公积全部为货币资金），变更后的注册资本为 20 亿元。该出资业经徐州中德信会计师事务所有限公司出具徐中德信验字（2013）第 001 号验资报告审验。并已于 2013 年 1 月 17 日办理完毕工商变更登记手续。

截至本募集说明书签署日，公司注册资本和股权结构未发生变化。

三、发行人股权结构及实际控制人

（一）发行人股权结构

图表 5-1：发行人股权结构图



（二）发行人控股股东及实际控制人

徐州经济技术开发区管理委员会为发行人的唯一股东，实际控制人为徐州经济技术开发区管理委员会。

截至募集说明书签署日，发行人的实际控制人无将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。本次中期票据的发行已经得到徐州经济技术开发区管委会的有效授权。

四、发行人独立性情况

发行人在出资人徐州经济技术开发区管委会授权的范围内，进行资产的经营和管理，发行人与控股股东之间在业务、人员、资产、机构和财务上完全分开，完全做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应



有的独立性。

1、业务方面

发行人与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员方面

发行人与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

3、资产方面

发行人与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

4、机构方面

发行人与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、财务方面

发行人与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人全资及控股子公司

截至 2017 年 3 月末，发行人全资及控股子公司 20 家，其中 16 家子公司纳入发行人合并报表范围。各子公司简要情况如下表所示：

图表 5-2：截至 2017 年 3 月末发行人全资及控股子公司情况表

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	是否并表	注册地	子公司层级
1	徐州经济技术开发区经济发展总公司	11,757.00	100.00	是	徐州	1
2	徐州金桥国际商务区开发有	38,000.00	100.00	是	徐州	1



序号	公司名称	注册资本	持股比例	是否并表	注册地	子公司层级
	限公司					
3	徐州市南方园林艺术工程有限公司	50.00	100.00	是	徐州	2
4	徐州金桥建设工程有限公司	2,010.00	100.00	是	徐州	2
5	徐州经济技术开发区水务有限公司	10,100.00	100.00	是	徐州	1
6	徐州市金桥用电服务有限公司	2,050.00	97.80	是	徐州	2
7	徐州市嘉利物业管理有限责任公司	500.00	100.00	是	徐州	2
8	徐州经济技术开发区港务有限公司	10,000.00	100.00	是	徐州	1
9	徐州金桥核兴再生水科技发展有限公司	1,500.00	60.00	是	徐州	2
10	徐州市金山桥开发区金信信用担保有限公司	200.00	60.00	否	徐州	2
11	徐州经济开发区人力资源有限公司	30.00	100.00	否	徐州	1
12	徐州经开物业管理有限公司	10.00	100.00	否	徐州	1
13	徐州市华辰科技小额贷款有限公司	10,000.00	40.00	是	徐州	1
14	徐州中环水务有限公司	1,860.00	100.00	否	徐州	2
15	徐州综合保税物流园建设管理有限公司	15,000.00	51.00	是	徐州	1
16	徐州经济技术开发区金途汽车服务有限公司	100.00	100.00	是	徐州	1
17	徐州经济技术开发区(香港)投资有限公司	5,000.00万美元	100.00	是	香港	1
18	徐州金汇资产管理有限公司	25,000.00万美元	100.00	是	徐州	2
19	徐州经济技术开发区国际投资有限公司	1美元	100.00	是	英属维尔京群岛	1
20	徐州经济技术开发区金瑞房地产经营有限公司	100.00	100.00	是	徐州	1

注 1：经中兴华会计师事务所确认，徐州市金山桥开发区金信信用担保有限公司、徐州经济开发区人力资源有限公司、徐州经开物业管理有限公司三家公司实际控制人为徐州经济技术开发区管理委员会，发行人对上述三家公司无实际控制权，故未纳入合并报表范围；徐州中环水务公司已交由专业公司进行经营管理，经中兴华会计师事务所确认，发行人对徐州中环水务公司无实际控制权，故未纳入合并报表范围。因此，发行人对以上四家公司没有实施控制和重大影响，故发行人对以上公司长期股权投资采用成本法核算，且未纳入合并财务



报表范围。

注 2：发行人将非控股公司徐州市华辰科技小额贷款有限公司纳入合并报表，主要原因为发行人为徐州市华辰科技小额贷款有限公司最大股东，经中兴华会计师事务所确认，发行人对该公司有实际控制权，故纳入合并报表范围。

发行人一级子公司基本情况介绍：

1、徐州经济技术开发区经济发展总公司

徐州经济技术开发区经济发展总公司系根据徐州市计划委员会徐计物（1992）第 554 号文批准组建的全民所有制企业，成立于 1992 年 8 月 25 日。企业法人营业执照注册号：320301000000026；法定代表人：孙军；注册资本：11,757.00 万元，发行人占注册资本的 100%。公司类型：国有独资；住所：徐州经济技术开发区科技大厦三层；经营范围：城市基础建设投资、市政工程建设；投资经营管理、建筑工程施工；货物仓储（化学危险品除外）；工业生产资料及生活资料、技术咨询、服务。

截至 2016 年末，徐州经济技术开发区经济发展总公司经审计的资产总额为 43,085.39 万元，负债总额为 29,603.08 万元，股东权益为 13,482.31 万元。2016 年度该公司实现主营业务收入-21.65 万元，实现净利润-625.65 万元。

截至 2017 年 3 月末，徐州经济技术开发区经济发展总公司资产总额为 43,005.48 万元，负债总额为 29,576.29 万元，股东权益为 13,429.18 万元。2017 年 1-3 月该公司实现营业收入 0 万元，净利润-53.13 万元。

该公司本部为管理公司，无收入来源，仅有人工费用支出等，2016 年及 2017 年 1-3 月，该公司子公司南方园林及金桥用电亏损，导致该公司合并下属公司后体现为净利润为负。

2、徐州金桥国际商务区开发有限公司

徐州金桥国际商务区开发有限公司成立于 2007 年 6 月 20 日。企业法人营业执照注册号：320301000001457；法定代表人：张建军；注册资本：38,000.00 万元，其中：发行人出资 36,700.00 万元，占注册资本的 96.57%，经济发展总公司出资 1,300.00 万元，占注册资本的 3.43%。公司类型：有限公司；住所：徐州经济技术开发区科技大厦三层；经营范围：国际商务区的综合开发、经营、管理，商务服务、基础设施建设，开发区内市政公用设施的建设、管理、养护。

截至 2016 年末，徐州金桥国际商务区开发有限公司经审计的资产总额 309,739.70 万元，负债总额为 201,563.58 万元，股东权益 108,176.13 万元。2016 年度该公司实现主营业务收入 6,350.13 万元，实现净利润 502.73 万元。

截至 2017 年 3 月末，徐州金桥国际商务区开发有限公司资产总额为



314,208.21 万元，负债总额为 206,035.80 万元，股东权益为 108,172.41 万元。2017 年 1-3 月该公司实现营业收入 24.57 万元，净利润-3.71 万元。该公司纳入发行人合并财务报表范围。该公司所承接项目在 2017 年 1-3 月确认收入较少，但管理费用支出较为稳定，导致净利润出现小额亏损。

3、徐州市南方园林艺术工程有限公司

徐州市南方园林艺术工程有限公司成立于 2001 年 12 月 19 日。企业法人营业执照注册号：320301000000536；法定代表人：张俭；注册资本：50.00 万元，其中：经济发展总公司出资 40.00 万元，占注册资本的 80%，徐州经济技术开发区水务有限公司出资 10.00 万元，占注册资本的 20%。公司类型：有限公司；住所：徐州经济开发区金山桥大厦 110 室；经营范围：园林工程设计、施工；花卉、盆景销售、租赁；道路保洁服务；园林绿化管理。

截至 2016 年末，徐州市南方园林艺术工程有限公司经审计的资产总额 804.43 万元，负债总额为 326.92 万元，股东权益 477.50 万元。2016 年度该公司实现主营业务收入 546.47 万元，实现净利润-20.91 万元。该公司规模较小，营业收入较小，但管理费用支出较多，导致 2016 年度经营亏损。

截至 2017 年 3 月末，徐州市南方园林艺术工程有限公司资产总额为 853.92 万元，负债总额为 362.89 万元，股东权益为 491.03 万元。2017 年 1-3 月该公司实现营业收入 107.65 万元，净利润 13.53 万元。该公司纳入发行人合并财务报表范围。

4、徐州金桥建设工程有限公司

徐州金桥建设工程有限公司成立于 2002 年 4 月 27 日。企业法人营业执照注册号：320301000000489；法定代表人：孙军；注册资本：2,010 万元，其中：经济发展总公司出资 1,970.00 万元，占注册资本的 98.01%，徐州经济技术开发区水务有限公司出资 40.00 万元，占注册资本的 1.99%。公司类型：有限公司；住所：徐州经济开发区金山桥大厦 2 楼；经营范围：市政工程、房屋建筑工程、土石方工程、公路工程、给排水工程、室内外装饰（装修）工程施工；水电设备、线路、管道安装（凭资质证书经营）。

截至 2016 年末，徐州金桥建设工程有限公司经审计的资产总额 27,293.22 万元，负债总额 24,038.81 万元，股东权益 3,254.41 万元。2016 年度该公司实现主营业务收入 11,497.33 万元，实现净利润 335.45 万元。

截至 2017 年 3 月末，徐州金桥建设工程有限公司资产总额为 47,797.54 万元，负债总额为 23,563.40 万元，股东权益为 24,234.14 万元。2017 年 1-3 月该公司实现主营业务收入 600.67 万元，净利润 34.74 万元。该公司纳入发行人合并财务报表范围。



5、徐州经济技术开发区水务有限公司

徐州经济技术开发区水务有限公司(原名徐州经济技术开发区自来水有限公司,以下简称水务公司)系徐州市金山桥经济技术开发区管理委员会(现名徐州经济技术开发区管理委员会)批准组建的国有独资公司,成立于 2000 年 9 月 4 日。企业法人营业执照注册号:320301000000171;法定代表人:张建军;注册资本:10,100.00 万元,其中经济发展总公司出资 5,000.00 万元,占其注册资本的 49.50%,发行人出资 5,100.00 万元,占其注册资本的 50.50%;公司类型:有限公司(法人独资)内资;住所:徐州经济技术开发区蟠桃山路 55 号;经营范围:集中式供水;机井、管网及供水设备维修、维护;供水器材、阀门、水表、配件销售;市政公用工程施工;水利(务)基础设施及配套项目建设、开发、利用;涉水建筑工程施工;污水的收集、处理及净化;再生水的生产与销售;水井工程服务;市政设施管理。

截至 2016 年末,徐州经济技术开发区水务有限公司经审计的资产总额 111,789.03 万元,负债总额 93,310.92 万元,股东权益 18,478.11 万元。2016 年度该公司实现主营业务收入 10,746.13 万元,实现净利润 555.61 万元。

截至 2017 年 3 月末,徐州经济技术开发区水务有限公司资产总额为 116,980.04 万元,负债总额为 98,668.71 万元,股东权益为 18,311.32 万元。2017 年 1-3 月该公司实现营业收入 950.89 万元,净利润-166.79 万元。该公司纳入发行人合并财务报表范围。

2016 年开始公司停止地下采制水,并集中从徐州市第二水源地购买地表水供给徐州经济技术开发区区内的企业及居民,由于购买的成本提高,导致 2017 年一季度出现小额亏损。

6、徐州市金桥用电服务有限公司

徐州市金桥用电服务有限公司系徐州市经济技术开发区管委会(徐开管办[2000]39 号文)批准组建,成立于 2000 年 9 月 7 日。企业法人营业执照注册号:320301000000180;法定代表人:孙军;注册资本:2,050.00 万元,其中:经济发展总公司出资占注册资本的 97.80%,徐州经济开发区市政公共事业管理处出资占注册资本的 2.20%。公司类型:有限公司(法人独资)内资;住所:徐州金山桥开发区碧螺山庄 1 组团 2 号门面;经营范围:供用电工程设计、防腐工程施工及维修、五金交电、建筑材料销售。

截至 2016 年末,徐州市金桥用电服务有限公司经审计的资产总额 36,115.40 万元,负债总额 35,033.73 万元,股东权益 1,081.67 万元。2016 年度该公司实现主营业务收入 1,949.76 万元,实现净利润-17.30 万元。徐州市金桥用电服务有限公司主要给徐州经开区石桥社区供电,由于历史原因,石桥社区未能接入国家电



网，由于电损、线路老化等因素，导致该公司供电业务 2016 年度亏损，净利润均为负。

截至 2017 年 3 月末，徐州市金桥用电服务有限公司资产总额为 61,188.57 万元，负债总额为 60,096.05 万元，股东权益为 1,092.52 万元。2017 年 1-3 月该公司实现营业收入 305.21 万元，净利润 5.85 万元。该公司纳入发行人合并财务报表范围。

7、徐州市嘉利物业管理有限责任公司

徐州市嘉利物业管理有限责任公司成立于 2004 年 5 月 19 日。企业法人营业执照注册号：320301000000665；法定代表人：王行志；注册资本：500.00 万元，其中：经济发展总公司出资 490.00 万元，占 98%，水务公司出资 10.00 万元，占 2%。公司类型：有限公司；住所：徐州经济技术开发区经五路西科技创业园 B 区；经营范围：生活垃圾经营性清扫、收集服务。物业管理；道路保洁；渣土清运；园林绿化养护；小型土建；机电、水暖安装、修护；建筑材料销售。绿化工程施工；市政公共设施管理；风景名胜管理；苗木销售。

截至 2016 年末，徐州市嘉利物业管理有限责任公司经审计的资产总额 1,595.35 万元，负债总额 402.91 万元，股东权益 1,192.44 万元。2016 年度该公司实现主营业务收入 5,471.79 万元，实现净利润 106.67 万元。

截至 2017 年 3 月末，徐州市嘉利物业管理有限责任公司资产总额为 1,636.89 万元，负债总额为 344.04 万元，股东权益为 1,292.85 万元。2017 年 1-3 月该公司实现营业收入 977.35 万元，净利润 40.41 万元。该公司纳入发行人合并财务报表范围。

8、徐州经济技术开发区港务有限公司

徐州经济技术开发区港务有限公司成立于 2011 年 2 月 28 日。企业法人营业执照注册号：320301000034051；法定代表人：张建军；注册资本：10,000.00 万元，发行人占注册资本的 100%。公司类型：有限公司（法人独资）内资；住所：徐州经济技术开发区徐海路 9 号科技大厦 303 室；经营范围：货物仓储（危险品除外）、场地租赁、设备租赁。

截至 2016 年末，徐州经济技术开发区港务有限公司经审计的资产总额 41,237.86 万元，负债总额 303.87 万元，股东权益 40,933.99 元。2016 年度该公司实现营业收入 0 万元，实现净利润-4.88 万元。

截至 2017 年 3 月末，徐州经济技术开发区港务有限公司资产总额为 41,237.46 万元，负债总额为 303.87 万元，股东权益为 40,933.99 万元。2017 年 1-3 月该公司实现营业收入 0 万元，净利润-4.00 万元。该公司项目尚未完工验收，



暂未体现收入，出现亏损。

9、徐州金桥核兴再生水科技发展有限公司

徐州金桥核兴再生水科技发展有限公司成立于 2011 年 5 月 13 日。企业法人营业执照注册号：320301000035587；法定代表人：张建军；注册资本 1,500.00 万元，其中：水务公司出资 900.00 万元，占注册资本的 60%，中核新能源投资有限公司出资 600.00 万元，占注册资本的 40%。公司类型：有限公司；住所：徐州经济技术开发区桃山路南侧、荆马河北侧；经营范围：污水的收集、处理及净化后的生产、销售（生活用水除外）、再生利用活动、技术咨询、工程项目承包。

截至 2016 年末，徐州金桥核兴再生水科技发展有限公司经审计的资产总额 4,866.70 万元，负债总额 1,828.79 万元，股东权益 3,037.92 万元。2016 年度该公司实现主营业务收入 1,595.56 万元，实现净利润 518.05 万元。

截至 2017 年 3 月末，徐州金桥核兴再生水科技发展有限公司资产总额为 5,043.24 万元，负债总额为 1,851.60 万元，股东权益为 3,191.65 万元。2017 年 1-3 月该公司实现营业收入 435.84 万元，净利润 153.73 万元。

10、徐州市金山桥开发区金信信用担保有限公司

徐州市金山桥开发区金信信用担保有限公司成立于 2001 年 12 月 2 日。企业法人营业执照注册号：320301000000446；法定代表人：李文新；注册资本：200.00 万元，其中：经济发展总公司出资 120 万元，占 60%，其他单位出资 80.00 万元，占注册资本的 40%。公司类型：有限公司；经营范围：贷款担保。

11、徐州经济开发区人力资源有限公司

徐州经济开发区人力资源有限公司成立于 2008 年 6 月 18 日。企业法人营业执照注册号：320301000021814；法定代表人：朱晓曼；注册资本：30.00 万元，发行人出资占 100%。公司类型：有限公司（法人独资）内资；经营范围：境内职业介绍服务。人力资源开发、管理、培训、测评，人力资源供求信息的收集、整理、储存、发布和咨询服务，承办人才招聘会。

12、徐州经开物业管理有限公司

徐州经开物业管理有限公司成立于 2009 年 4 月 28 日。企业法人营业执照注册号：320301000024996；法定代表人：孙军；注册资本：10.00 万元，发行人出资占 100%。公司类型：有限公司（法人独资）内资；经营范围：清洁卫生管理、绿化管理、道路保洁、消防管理、房屋修缮、建筑材料、化工原料（危险品化学品除外）、五金电器销售。



13、徐州市华辰科技小额贷款有限公司

徐州市华辰科技小额贷款有限公司成立于 2012 年 5 月 16 日。企业法人营业执照注册号：320301000040402；法定代表人：肖铁军；注册资本：10,000.00 万元，其中发行人出资 4,000.00 万元，占注册资本的 40%；徐州金田投资发展有限责任公司出资 1,700.00 万元，占注册资本的 30%；徐州欧蓓莎置业有限公司出资 1,125.00 万元，占注册资本的 11.25%；卢晓斌出资 1,875.00 万元，占注册资本的 18.75%。公司类型：有限公司；经营范围：面向科技型中小企业发放贷款、创业投资、提供融资性担保、开展金融机构业务代理以及经过监管部门批准的其他业务。

截至 2016 年末，徐州市华辰科技小额贷款有限公司经审计的资产总额 10,368.83 万元，负债总额 586.88 万元，股东权益 9,781.95 万元。2016 年度该公司实现主营业务收入 539.67 万元，实现净利润-706.55 万元。

截至 2017 年 3 月末，徐州市华辰科技小额贷款有限公司资产总额为 10,511.99 万元，负债总额为 617.25 万元，股东权益为 9,894.75 万元。2017 年 1-3 月该公司实现营业收入 165.52 万元，净利润 112.80 万元。

作为徐州经济技术开发区支持中小企业融资的平台，在经济增速下滑的大背景下，中小企业经营越发困难，因此该公司对贷款损失准备金计提增大，导致该公司 2016 年出现亏损。

14、徐州中环水务有限公司

徐州中环水务有限公司成立于 2008 年 3 月 25 日。企业法人营业执照注册号：320301000021084；法定代表人：张建军；注册资本：1,860.00 万元，水务公司出资 5,000.00 万元，占注册资本的 100%。公司类型：有限公司；经营范围：污水处理净化，垃圾、污泥处理，环保技术开发、咨询、服务，环保设备安装维护。

15、徐州综合保税物流园建设管理有限公司

徐州综合保税物流园建设管理有限公司成立于 2014 年 5 月 14 日。企业法人营业执照注册号：320301000049650；法定代表人：张建军；注册资本：15,000.00 万元，发行人出资 7,650.00 万元，占注册资本的 51%；贾汪区双楼物流园区投资发展有限公司以土地使用权方式出资 4,050 万元，占注册资本 27%；宏康发展公司出资 3,300 万元，占注册资本的 22%。公司类型：有限公司；经营范围：综合保税物流园范围内的土地开发、基本建设投资；园区内项目投资及投资开发过程中形成的资产经营管理；园区内仓库及仓储设施的经营管理。

截至 2016 年末，徐州综合保税物流园建设管理有限公司经审计的资产总额 20,376.65 万元，负债总额 8,072.44 万元，股东权益 12,304.21 万元。2016 年度该



公司实现主营业务收入 0.00 万元，实现净利润-424.89 万元。

截至 2017 年 3 月末，徐州综合保税物流园建设管理有限公司资产总额为 20,539.19 万元，负债总额为 8,380.33 万元，股东权益为 12,158.86 万元。2017 年 1-3 月该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-145.36 万元。

目前该公司正在进行保税物流园区的基础项目建设，2 座配套厂房已建设完成，园区其他配套工程也基本完成主体建设。2016 年度及 2017 年 1-3 月公司尚未正式运营，所以无营业收入，只有少量管理费用支出，导致净利润为负数。

16、徐州经济技术开发区金途汽车服务有限公司

徐州经济技术开发区金途汽车服务有限公司成立于 2016 年 1 月 8 日，注册地点为徐州经济技术开发区软件园 E1 楼 215 室，注册资金 100.00 万元，法定代表人为蒋艳，由发行人出资成立的国有独资企业。经营范围：汽车销售；汽车租赁服务；汽车维修服务；汽车装潢服务；汽车用品销售；汽车零配件销售；汽车经纪服务。

截至 2016 年末，徐州经济技术开发区金途汽车服务有限公司资产总额 268.04 万元，负债 0.00 万元，所有者权益 268.04 万元。2016 年度该公司实现营业收入 24.83 万元，净利润-32.00 万元。

截至 2017 年 3 月末，徐州经济技术开发区金途汽车服务有限公司资产总额 247.69 万元，负债 0.00 万元，所有者权益 247.69 万元。2017 年 1-3 月末该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-20.34 万元。

该公司 2016 年刚成立，营业收入较小，运营过程中产生少量管理成本，因此净利润为负。

17、徐州经济技术开发区（香港）投资有限公司

徐州经济技术开发区（香港）投资有限公司成立于 2016 年 5 月 3 日，注册地点香港，注册资金 5,000.00 万美元，由发行人出资成立。经营范围：投资、贸易、经销、咨询。

截至 2016 年末，徐州经济技术开发区（香港）投资有限公司资产总额 164,500.01 万元，负债 167,025.83 万元，所有者权益-2,525.81 万元。2016 年度该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-2,525.81 万元。

截至 2017 年 3 月末，徐州经济技术开发区（香港）投资有限公司资产总额 178,402.10 万元，负债 186,364.61 万元，所有者权益-7,962.51 万元。2017 年 1-3 月该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-1,017.90 万元。

该公司为发行人在香港成立的境外子公司，2016 年度和 2017 年 1-3 月该公



司无营业收入，但对外支出财务费用，导致该公司 2016 年和 2017 年 1-3 月净利润为负。

18、徐州金汇资产管理有限公司

徐州金汇资产管理有限公司成立于 2016 年 6 月 18 日，注册资本为 25,000.00 万元美元，法定代表人孙军，住所徐州经济技术开发区徐海路 9 号科技大厦 815 室，由徐州经济技术开发区（香港）投资有限公司成立的外资独资企业；经营范围：资产经营管理及投资、城市建设、项目投资、国际贸易、工程咨询服务（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）。该公司目前无海外投资，目前尚未正式运营，目前的营业收入仅为零星的工程建设收入。

截至 2016 年末，徐州金汇资产管理有限公司资产总额 200,161.95 万元，负债 20,685.68 万元，所有者权益 179,476.27 万元。2016 年度该公司实现营业收入 449.29 万元，净利润 1,158.25 万元。

截至 2017 年 3 月末，徐州金汇资产管理有限公司资产总额 200,606.89 万元，负债 20,757.19 万元，所有者权益 179,849.70 万元。2017 年 1-3 月该公司实现营业收入 675.71 万元，净利润 373.44 万元。

19、徐州经济技术开发区国际投资有限公司

徐州经济技术开发区国际投资有限公司成立于 2016 年 4 月 25 日，注册地英属维京群岛，注册资本为 1 美元，为发行人出资成立仅用于发行海外债的 SPV 公司。

截至 2016 年末，徐州经济技术开发区国际投资有限公司资产总额 200,737.48 万元，负债 206,252.88 万元，所有者权益-5,515.40 万元。2016 年度该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-5,515.40 万元。

截至 2017 年 3 月末，徐州经济技术开发区国际投资有限公司资产总额 199,645.85 万元，负债 207,642.53 万元，所有者权益-7,996.68 万元。2017 年 1-3 月该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-2,481.27 万元。

该公司为发行人在境外成立的 SPV 公司，2016 年度及 2017 年 1-3 月该公司无营业收入，但对外支出财务费用，导致该公司 2016 年度及 2017 年 1-3 月净利润为负。

20、徐州经济技术开发区金瑞房地产经营有限公司

徐州经济技术开发区金瑞房地产经营有限公司成立于 2015 年 12 月 29 日，注册地点为徐州经济技术开发区软件园 E1 楼 313 室，注册资金 100.00 万元，法定代表人为孙军，由发行人出资成立的国有独资企业。经营范围：房地产开发经



营；房产经济；房产中介；房屋建筑工程、室内外装饰工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2016 年末，徐州经济技术开发区金途汽车服务有限公司资产总额 282.98 万元，负债 145.79 万元，所有者权益 137.19 万元。2016 年度该公司实现营业收入 75.59 万元，净利润 37.19 万元。

截至 2017 年 3 月末，徐州经济技术开发区金途汽车服务有限公司资产总额 599.06 万元，负债 429.20 万元，所有者权益 169.86 万元。2017 年 1-3 月该公司实现营业收入 44.22 万元，净利润 32.67 万元。

（二）发行人主要联营及合营企业

截至 2017 年 3 月末，发行人联营及合营企业 8 家，均未纳入合并报表范围。各企业简要情况如下表所示：

图表 5-3：截至 2017 年 3 月末发行人联营及合营企业情况表

单位：万元、%

公司名称	经济性质	注册资本	期末投资金额	本公司直接和间接持股比例	是否并表
徐州利勃海尔混凝土机械有限公司	有限责任公司（中外合资）	2,000.00	1,000.00	50.00	否
丽芯成（徐州）电子有限公司	有限责任公司（中外合资）	684.60	342.30	50.00	否
徐州艾博信投资发展有限公司	有限公司	3,000.00	1,000.00	33.33	否
徐州华开热力有限公司	有限公司	6,000.00	1,800.00	30.00	否
徐州金龙湖房地产开发有限公司	有限公司	43,000.00	12,900.00	30.00	否
徐州和光照明科技有限公司	有限公司	10,000.00	1,000.00	10.00	否
徐州华鸿光电产业基金(有限合伙)	有限合伙	20,200.00	6,000.00	29.70	否
徐州世贸通跨境电子商务服务有限公司	有限公司	500.00	100.00	20.00	否

发行人联营企业基本情况介绍：

1、徐州利勃海尔混凝土机械有限公司

徐州利勃海尔混凝土机械有限公司成立于 1995 年 12 月 26 日。企业法人营业执照注册号：320300400000924；法定代表人：托马斯·舒勒；注册资本：2,000.00 万元，其中发行人出资 1,000.00 万元，占注册资本的 50%；德国利勃海尔-CMCtec 有限公司出资 1,000.00 万元，占注册资本的 50%。公司类型：有限责任公司（中外合资）；经营范围：生产、安装混凝土运输车，销售自产产品；提供产品的售后服务以及零部件的营销和销售，以及上述产品的批发、佣金代理（拍卖除外），进出口及其他相关配套业务。

2、邳芯成（徐州）电子有限公司

邳芯成（徐州）电子有限公司成立于 2009 年 10 月 31 日。企业法人营业执



照注册号：320300400009591；法定代表人：石修；注册资本：100 万美元；其中经济发展总公司出资 342.30 万元人民币，占 50%，英属开曼群岛 INNO-VENTURE TECHNOLOGY INC 出资 342.30 万元人民币，占 50%。公司类型：有限责任公司（中外合资）；经营范围：集成电路芯片、各种半导体芯片零组建与电控模块、集成电路芯片测试与构装、光罩制作、发光二极管灯具与光电模块应用产品的研发、设计、推广及售后服务。

3、徐州艾博信投资发展有限公司

徐州艾博信投资发展有限公司成立于 2010 年 7 月 30 日。企业法人营业执照注册号：320301000030972；法定代表人：魏世超；注册资本：3,000 万元；其中发行人出资 1,000 万元，占注册资本的 33.33%；徐州经济技术开发区东贺、大庙村、侯集村、大庙镇上山、大湖、前姚等六家粮食种植专业合作社合计出资 2,000 万元，占注册资本的 66.67%。公司类型：有限公司；经营范围：农村土地整理、农田保护利用、村庄搬迁整理、采煤塌陷地复垦治理、旧城旧村改造和废弃闲置土地盘活利用、城乡基础设施建设、城乡道路建设（在政府相关部门授权范围内）；房地产开发；仓储、物流信息咨询、租赁、劳务服务；对城建项目的投资。

4、徐州华开热力有限公司

徐州华开热力有限公司成立于 2012 年 5 月 23 日。企业法人营业执照注册号：320301000040533；法定代表人：胡道勋；注册资本：6,000 万元，其中发行人出资 1,800 万元，占注册资本的 30%，徐州华鑫发电有限公司出资 4,200 万元，占注册资本的 70%；公司类型：有限公司；经营范围：外购蒸汽、热水的供应、销售，供热设施的建设、维护和管理。

5、徐州金龙湖房地产开发有限公司

徐州金龙湖房地产开发有限公司成立于 2012 年 12 月 11 日。企业法人营业执照注册号：320301000042449；法定代表人：郝恒乐；注册资本：43,000 万元，其中发行人出资 12,900 万元，占注册资本的 30%；公司类型：有限公司；经营范围：房地产开发经营、自有房产租赁、物业管理、房地产营销策划。

6、徐州和光照明科技有限公司

徐州和光照明科技有限公司成立于 2015 年 2 月 2 日。企业法人营业执照注册号：320301000055646；法定代表人：张伯文；注册资本：10,000 万元，其中发行人出资 1,000.00 万元，占注册资本的 10%；公司类型：有限公司；经营范围：电子电器、节能灯、太阳能灯、照明电器、光源产品、电光源仪器设备、软件、集成控制系统、集成电路、电池及电池材料的研发、生产、销售及技术咨询服务、自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限制或禁止企业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）。



7、徐州华鸿光电产业基金(有限合伙)

徐州华鸿光电产业基金(有限合伙)成立于 2016 年 11 月 04 日，统一社会信用代码：91320300MA1MYE9P4K。合伙人为徐州博康信息化学品有限公司、徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司、东吴创业投资（徐州）有限责任公司和徐州市国盛投资控股有限公司。

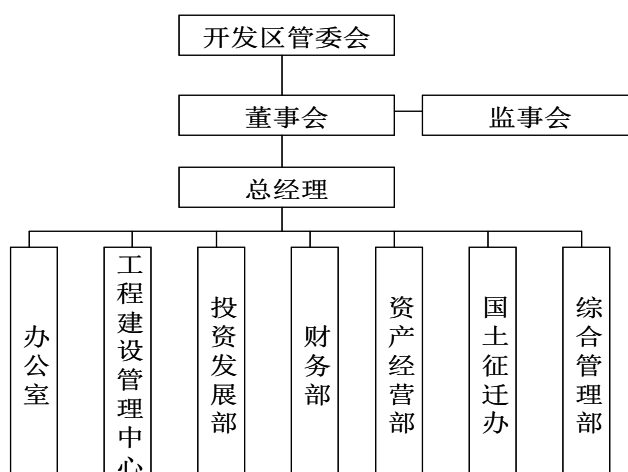
8、徐州世贸通跨境电子商务服务有限公司

徐州世贸通跨境电子商务服务有限公司成立于 2016 年 12 月 1 日，注册资金为 500.00 万元，法定代表人为沙迪。股东为曹凯杰、张文、徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司和徐州凡迪物流有限公司。住所为徐州经济技术开发区科技产业园三期 C3。经营范围：网上销售：五金交电、家用电器、数码产品、电子元器件、电子产品、照相器材、厨房用品、家具、装饰材料、灯具、纺织品、服装、鞋帽及箱包、化妆品、卫生用品、文化办公用品、体育用品及器材、钟表、眼镜、玩具、乐器、日用百货、珠宝首饰、汽车装饰品、金银首饰、工艺品；会务服务；商务信息咨询服务；仓储服务；计算机软件开发、技术服务；广告设计、制作、代理发布；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（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）。

六、发行人公司治理

（一）组织结构

图表 5-4：发行人组织结构图



发行人各部门主要职责如下：

1、办公室：办公室日常事务；组织人事、劳资、党群事务；安全、保卫、行政事务。



2、工程建设管理中心：负责编制代建工程项目的具体实施计划；负责代建项目的设计工作；负责代建项目的环评、立项、可研、土地、消防、规划建设等手续的申报工作；负责代建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；负责代建项目竣工验收移交，及工程的决算送审和竣工资料的归档工作。

3、投资发展部：根据管委会制定的开发区整体规划，制定本公司各年度投资计划；参与园区内投资项目的参股，全程跟踪合作项目的论证和投资过程。参与项目建设论证，编制项目建设实施计划；项目建设招标投标管理；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。

4、财务部：国有资产管理及考核；公司资金管理及所控股项目的管理；筹融资及抵押、担保等管理；公司及控股公司的核算；审计。

5、资产经营部：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；企业管理类工作。

6、国土征迁办：根据管委会制定的开发区整体规划，负责本公司项目整体拆迁工作并进行管理和监督，保证拆迁人与被拆迁人依法行使权力、履行义务，使拆迁工作有条不紊地进行。

7、综合管理部：在公司总经理的领导下开展工作，负责公司及下属公司的文秘、档案管理、法务工作，后勤保障及管理工作。

（二）治理结构

根据《公司法》规定，公司不设股东会，由国家授权的江苏省徐州经济技术开发区管委会授权公司董事会行使股东会的部分职权，决定公司的重大事项，但公司的合并、分立、解散、增减注册资本和发行债券，由国家授权的江苏省徐州经济技术开发区管委会决定。

公司依法设立董事会，董事会成员 3 人，董事会任期每届三年，届满可连任。董事会成员由国家授权的江苏省徐州经济技术开发区管委会委派或更换，董事长由国家授权的江苏省徐州经济技术开发区管委会从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

1、向国家授权的江苏省徐州经济技术开发区管委会报告工作；

2、执行国家授权的江苏省徐州经济技术开发区管委会的决定；

3、聘任或解聘公司总经理，根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人，决定其报酬事项；



- 4、制订公司的经营计划和投资方案；
- 5、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、制订公司的基本管理制度。

公司设监事会，由 5 名监事组成。监事由江苏省徐州经济技术开发区管委会委派，监事任期每届三年，届满可连任。

监事会行使下列职权：

- 1、检查公司财务；
- 2、对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- 3、当董事和经理的行为损害公司利益时，要求董事和经理予以纠正。监事列席董事会会议。

公司实行董事会领导下的总经理负责制。总经理对董事会负责，由董事会聘任或者解聘，总理由董事兼任的，须经出资人同意。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1、组织实施董事会决议。依照规定的程序，拟定公司关于以国有资产保值增值为目标的各项投资经营的规划、计划与方案，报董事会审议批准后组织实施；
- 2、全面负责公司的日常行政、业务、财务和经营管理工作；
- 3、受董事长委托，可代表公司对外签署合同和协议，并处理有关对外事务，执行董事会批准的公司的年度经营计划和投资方案；
- 4、拟定公司内部管理机构设置方案；
- 5、拟定公司规章制度；
- 6、按照规定的干部管理权限，提请聘任或者解聘公司高级管理人员。副总经理由总经理提名，董事会聘任。公司财务部门负责人的任免与变动必须上报董事会批准；
- 7、聘任或者解聘应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；
- 8、决定对公司员工的奖惩；
- 9、董事会授予的其他职权。

（三）公司内部控制制度



发行人重视公司制度体系的建立，建立了全面的预算管理制度、投资决策管理制度、财务管理制度、项目管理制度、薪酬管理制度、融资管理制度、投资项目资金管理办法、对外担保制度、内部审计制度、关联交易管理制度等相关制度。

1、预算管理制度

预算管理制度确定公司的经营目标并组织实施；明确公司内部各部门预算管理的职责和权限对公司经营活动进行控制、监督和分析；对公司经营活动进行控制、监督和分析。

公司总经理对企业财务预算的管理工作负总责，并由财务部负责财务预算管理事宜，并对总经理负责。财务部负责编制、初审、调整和考核等具体工作，并跟踪监督预算执行情况，分析预算与实际执行的差异，提出改进措施和建议。预算管理制度以强化内部控制，防范经营风险，提高公司管理水平和经济效益为目标、以财务管理为核心、以资金管理为重点，全面控制公司经济活动。

2、投资决策管理制度

公司投资发展部对投资项目进行初步评估，提出投资建议，进行初审。初审通过后，工程建设管理中心接到项目投资建议书后，负责对其进行调研、论证，编制可行性研究报告及有关合作意向书，由公司各相关部门组成投资评审小组，对投资项目进行综合评审，评审通过后，提交公司总经理办公会。

公司对外投资的审批应严格按照相关法律、法规和企业章程等规定履行审批程序。公司总经理办公会负责企业对外投资的决策，总经理办公会通过报董事会审议，董事会审议通过后报股东会决议（或管委会）批准。

3、财务管理制度

为规范公司财务行为，加强财务管理，公司按照《公司法》对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定，制定了《财务审批管理制度》、《所属企业财务管理规定》、《资金管理办法》等制度，以规范公司财务管理控制制度以及相关的操作规程。设立资金管理员负责各项财务收支的计划、控制、预算、分析和考核等财务基础工作。设立计划财务分析岗负责公司日常财务核算，如实反映公司财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收。从而有效利用公司各项资产，努力提高经济效益，保证投资者权益不受侵害。

4、项目管理制度

公司承担徐州经济技术开发区的重大基础设施建设的主要职能，为保证各项工程建设任务的顺利完成，提高工程项目现场管理水平，规范工程项目现场管理行为，保证工程施工的安全，制定了项目建设管理制度相关制度，包括《项目经理岗位职责》、《资产管理试行办法》，由工程建设管理中心负责具体实施并向



总经理办公会负责。上述制度从现场管理、现场签证、工程会议制度、档案管理等各个环节规范了项目工程建设的实施行为。

5、薪酬管理制度

公司通过《工资制度方案》、《人事管理规定》、《劳动合同制实施办法》、《员工培训管理规定》、《公司提案制度》等制度，实施较为科学的人事选拔、管理和考核机制，完善了各项福利和薪酬体系，通过各种培训提升员工的综合素质和能力，为公司的发展提供了坚强的人力资源储备和支持。

6、融资管理制度

公司通过《筹资管理办法》明确了公司投融资管理的对象、范围、审批权限、审批程序、绩效评估、监督管理等内容，确定了内部决策与专家评估的机制，着重对项目投资、股权投资、重大资产重组、对外融资等方面进行了规范与管控，对公司在投融资管理上实现科学决策、防范风险、强化约束、保障收益起到了指导作用。

7、子公司管理制度

公司对控股子公司通过推荐董事、监事、高级管理人员，实现对控股子公司的治理监控。公司通过建立重大经营及财务数据报告等制度，及时准确掌握下属全资和控股子公司经营动态，并由公司定期考核。

8、对外担保制度

公司对外提供担保，必须经过资产经营部初审、总经理办公会及董事会批准。未经董事会批准，总经理及其他人员以及企业的分支机构不得擅自代表企业签订担保合同。公司资产经营部按规定向为公司审计的审计机构如实提供公司全部对外担保事项。公司资产经营部负责管理担保合同及相关原始资料，及时进行清理检查，并定期与银行等相关机构进行核对，保证存档资料的完整、准确、有效，关注担保的时效、期限。在合同管理过程中，一旦发现未经总经理办公会及董事会批准的异常合同，资产经营部应及时向总经理报告。

9、内部审计管理制度

公司在财务部设立内审专员岗位，依法独立行使企业内部审计监督权利，接受企业总经理办公会领导，对总经理办公会负责。为确保日常审计工作的有序开展，内审专员根据工作需要有权要求相关部门(单位)将计划、预算、决算报表、预算执行情况、财务报告等有关文件资料按规定时间送至财务总监审核。在日常审计工作中，征得总经理办公会同意，内审人员可以有计划地到各被审计对象了解经营管理情况。各被审计对象应积极配合，并提供工作环境。



在日常审计工作中，内审专员有权检查被审计单位的会计凭证、会计账簿、会计报表及相关规章制度，有权就审计事项的有关问题向有关单位和个人进行调查取证。内审专员应向总经理办公会报告审计结果。审计过程中和审计结束后，审计及相关人员应依法保守被审计对象的商业秘密。

10、关联交易管理制度

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

11、信息披露管理制度

企业按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》的规定建立健全信息披露事务管理制度，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。信息披露部门主要负责的事项为：（1）负责企业信息披露事务管理，准备交易商协会要求的信息披露文件，保证企业信息披露程序符合交易商协会的有关规则和要求；（2）负责牵头组织并起草、编制企业信息披露文件；（3）拟订并及时修订企业信息披露事务管理制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供企业已披露信息的备查文件，保证企业信息披露的真实、准确、完整、及时；（4）负责企业重大信息的保密工作，制订保密措施，在内幕信息泄露时，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告交易商协会并公告；（5）对履行信息披露的具体要求有疑问的，应及时向主承销商咨询；（6）负责保管企业信息披露文件。信息披露对象包括：发行文件、定期报告（年报、半年报、季报）、企业发生可能影响其偿债能力的重大事项等。发行人披露信息后，因更正已披露信息差错及变更会计政策和会计估计、募集资金用途或中期票据发行计划的，应及时披露相关变更公告。

12、安全管理制度

由于发行人涉及城市基础设施建设板块，因此发行人特别重视安全生产制度的制定和执行，按照国家及地方相关政策法规制定了多个安全生产管理制度并严格执行。发行人依据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国防洪法》等相关法律法规，结合制定了《安全生产奖惩制度》、《安全事故报告和调查处理制度》以及《安全生产检查制度》等办法，对公司各业务领域的安全生产进行规范，全面贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”方针，树立“以人为本、安全发展”的思想，加强安全教育培训和安全生产投入，注重安全防范和预测分析工



作，以提升危机处理和保障能力。发行人通过以精细化管理为抓手，提高员工和各级安全管理人员的责任意识、规范作业意识、执行水平和节点控制力，以保证公司的安全生产。

13、突发事件应急处理机制

发行人在突发事件应急预案方面规定了以下几个方面：在原材料价格出现大幅度价格变动时候的预防机制，通过紧急物资储备等方式规避价格波动风险；发生重特大安全生产、环境污染等事件采取的疏散、紧急安全措施以及对外安抚制度，明确了生产现场、危险作业和安全环保设备的管理规定，对岗位人员责任、现场设备维护保养、职业健康安全、现场文明生产、危险作业操作流程制定了细则管理要求，对安全环保设备的配置、申购、使用、维护和校验进行了规范；重大社会舆论对发行人造成不利影响所带来的应急预案、高管人员应急选举方案以及对外应对措施等。一旦发行人高层管理发生变动或者突发事件对发行人的正常经营产生负面影响，发行人将会启动应急选举方案，组建临时董事会或其他临时权利机构，确保公司在突发事件期间及后续期间内企业的正常经营及解决方案，及时向相关部门报备。发行人同时按时、公开对外披露（方式主要有挂网公告、记者招待会、报刊声明等）其当前经营的真实情况及后续解决措施。

七、发行人人员基本情况

发行人的董事、监事以及高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规以及《公司章程》的规定，发行人的董事、监事及高级管理人员的设置符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求，不存在公务员兼职和领薪情况。

图表 5-5：发行人董事名单

姓名	性别	出生年月	职务	公务员	任职期间
孙军	男	1970 年 4 月	董事长	否	2015 年 8 月—2018 年 8 月
张建军	男	1963 年 9 月	董事	否	2015 年 9 月—2018 年 9 月
肖铁军	男	1972 年 1 月	董事	否	2015 年 9 月—2018 年 9 月

图表 5-6：发行人监事人员名单

姓名	性别	出生年月	职务	公务员	任职期间
张传亮	男	1981 年 1 月	监事	否	2015 年 9 月—2018 年 9 月
宋春梅	女	1975 年 3 月	监事	否	2015 年 9 月—2018 年 9 月
徐周洋	男	1992 年 9 月	监事	否	2015 年 9 月—2018 年 9 月
盛奎彰	男	1990 年 12 月	监事	否	2015 年 9 月—2018 年 9 月
蒋艳	女	1982 年 7 月	监事	否	2015 年 9 月—2018 年 9 月



图表 5-7：发行人高级管理人员名单

姓名	性别	出生年月	职务	公务员	任职期间
张建军	男	1963 年 9 月	总经理	否	2015 年 9 月—2018 年 9 月
胡秋宁	女	1982 年 9 月	财务总监	否	2015 年 9 月—2018 年 9 月

（一）董事会成员

孙 军：男，1970 年 4 月出生，大专学历，工程师，1991 年 8 月参加工作。曾就职于徐州市工业设备安装公司、徐州市三和建筑工程有限公司、江苏省工业设备安装公司徐州分公司、徐州经济技术开发区经济发展总公司和徐州金桥建设工程有限公司等。现任发行人董事长、法人代表。

张建军：男，1963 年 9 月出生，本科学历，高级经济师，1980 年参加工作。曾就职于陕西省铜川矿务局工程处、徐州市金山桥开发区市政处、徐州经济技术开发区水务公司和徐州经济技术开发区经济发展总公司。现任发行人董事总经理。

肖铁军：男，1972 年 1 月出生，大专学历，1995 年 8 月参加工作。曾就职于深圳徐港电子有限公司、长春一汽实业集团电器公司、延锋伟世通汽车电子重庆徐港公司、江苏天宝汽车电子有限公司。现任发行人董事。

（二）监事会成员

张传亮：男，1981 年 1 月出生。本科学历，高级会计师，注册税务师。2004 年 7 月参加工作，曾就职于徐工集团徐州重型机械有限公司、徐工集团工程机械股份有限公司建设机械分公司、徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司。现任发行人监事。

宋春梅：女，1975 年 3 月出生。本科学历。1995 年参加工作，曾就职于江苏中海集团，徐州商业银行解放桥支行、徐州经济技术开发区经济发展总公司。现任徐州经济技术开发区经济发展总公司财务主管、发行人监事。

徐周洋：男，1992 年 9 月出生。本科学历。2014 年参加工作。现任徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司融资部工作人员、发行人监事。

盛奎彰：男，1990 年 12 月出生。本科学历。2014 年参加工作。现任徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司融资部工作人员、现任发行人监事。

蒋艳：女，1982 年 7 月出生，研究生学历。2009 年 7 月参加工作，现任徐州经济技术开发区经济发展总公司工作人员、发行人监事。

（三）高级管理人员

张建军：总经理，简历详见“董事”部分。



胡秋宁：女，1982 年 9 月出生，研究生学历，2005 年 7 月参加工作。曾就职于徐州工程机械集团进出口有限公司、徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司。现任发行人财务总监。

经核实，发行人高管人员均无海外永久居留权。发行人不存在公务员兼职问题，3 名董事、5 名监事全部为非公务员身份。

（四）发行人员工构成情况

截至 2017 年 3 月末，发行人员工总数为 1,731 人，员工的具体构成情况如下：

图表 5-8：截至 2017 年 3 月 31 日发行人人员专业构成

分类		人数	占比（%）
学历	研究生及以上学历	23	1.33
	本科学历	214	12.36
	大学本科以下	1,494	86.31
年龄	20-30 周岁	198	11.44
	31-50 周岁	1,021	58.98
	51-60 周岁	512	29.58
职称	初级	159	9.19
	中级	24	1.39
	高级	15	0.87
	其他	1,533	88.56
合计		1,731	100.00

八、发行人的经营范围及主营业务情况

（一）主营业务情况概述

徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司是经徐州市人民政府批准设立的国有资产经营管理公司，按照国有资产管理权限，享有资产收益、重大决策和选择管理者等权利，承担国有资产保值增值义务。公司的宗旨是：贯彻市委、市政府制定的经济社会发展战略，通过国有资本运作，引导产业结构调整，承担城市建设、基础设施和社会事业发展等重大工程的投融资职能，增强国有经济的控制力、影响力、带动力，发展壮大国有经济，实现国有资产保值增值，为全市经济结构实行战略性调整和加快城市化进程服务。

发行人是开发区政府授权和批准的负责开发区内基础设施建设的骨干企业，主要以委托代建的方式接受开发区管委会委托，进行开发区内道路桥梁、安置房、土地整理等代理建设。发行人主要业务分为以下板块：一是土地一级开发板块，



即接受开发区委托，对相关地块进行拆迁、平整等；二是安置房建设板块，即以经济适用房、廉租房和公租房建设为主的房屋建设；三是基础设施建设代建、施工板块，包括桥梁、道路管网以及城市绿地建设等；四是工程施工，主要是公司下属子公司徐州金桥建设工程有限公司和徐州经济技术开发区水务有限公司，徐州金桥建设工程有限公司及徐州经济技术开发区水务有限公司按照市场化原则独立承接市政、水务等工程；五是水电费及物业管理收入，主要是企业下属子公司负责开发区内的水、电供应以及开发园区内的物业管理。发行人作为开发区基础设施的经营主体，公司的经营业务在区域内均处于垄断地位，经营优势明显。

（二）主营业务收入、成本及利润分析

发行人的主营业务为土地一级开发整理、安置房业务、代建业务、工程施工及开发区内水、电、物业管理的管理营运，发行人的营业收入由土地整理收入、安置房收入、工程施工收入、水电费收入、物业管理收入构成。近三年又一期主营业务收入、成本、毛利润及毛利率的结构如下表所示：

图表 5-9：发行人 2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月主营业务收入结构情况

单位：万元、%

项目	2014 年度		2015 年度		2016 年度		2017 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发	111,535.50	50.58	81,443.37	36.29	52,207.41	25.49	9,967.32	24.68
安置房销售	82,274.82	37.31	121,025.77	53.92	131,946.27	64.42	25,730.07	63.71
代建收入	443.34	0.20	1,526.87	0.68	955.26	0.47	210.01	0.52
工程施工	14,895.42	6.76	9,076.67	4.04	8,214.72	4.01	2,067.78	5.12
水电费	5,638.50	2.56	5,322.23	2.37	6,078.82	2.97	1,215.63	3.01
物业管理	4,521.49	2.05	4,816.17	2.15	4,828.77	2.36	977.35	2.42
其他	1,188.24	0.54	1,233.65	0.55	583.40	0.28	218.09	0.54
合计	220,497.32	100	224,444.74	100	204,814.64	100	40,386.24	100

图表 5-10：发行人 2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月主营业务成本结构情况

单位：万元、%

项目	2014 年度		2015 年度		2016 年度		2017 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发	92,946.25	49.20	67,437.78	34.92	43,573.81	25.14	8,305.77	24.51
安置房销售	74,911.09	39.65	108,959.91	56.41	113,112.32	65.26	22,273.39	65.72
代建收入	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
工程施工	12,637.18	6.69	7,935.38	4.11	5,929.55	3.42	1,172.64	3.46
水电费	4,437.22	2.35	4,463.82	2.31	6,151.47	3.55	1,223.48	3.61
物业管理	3,981.16	2.11	4,277.73	2.21	4,560.16	2.63	915.07	2.7
其他	3.16	0.00	71.38	0.04	0.00	0.00	1.00	0.00
合计	188,916.05	100	193,145.99	100	173,327.30	100	33,891.35	100



图表 5-11：发行人 2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月主营业务毛利润结构情况

单位：万元、%

项目	2014 年度		2015 年度		2016 年度		2017 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发	18,589.25	58.86	14,005.60	44.75	8,633.60	27.42	1,661.55	25.58
安置房销售	7,363.74	23.32	12,065.86	38.55	18,833.95	59.81	3,456.68	53.22
代建收入	443.34	1.4	1,526.87	4.88	955.26	3.03	210.01	3.23
工程施工	2,258.24	7.15	1,141.29	3.65	2,285.17	7.26	895.13	13.78
水电费	1,201.29	3.8	858.41	2.74	-72.65	-0.23	-7.85	-0.12
物业管理	540.34	1.71	538.45	1.72	268.61	0.85	62.28	0.96
其他	1,185.08	3.75	1,162.27	3.71	583.40	1.85	217.09	3.34
合计	31,581.27	100	31,298.75	100	31,487.34	100	6,494.89	100

图表 5-12：发行人 2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月主营业务毛利率结构情况

单位：%

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-3 月
土地一级开发	16.67	17.20	16.54	16.67
安置房销售	8.95	9.97	14.27	13.43
代建收入	100	100	100	100
工程施工	15.16	12.57	27.82	43.29
水电费	21.31	16.13	-1.20	-0.65
物业管理	11.95	11.18	5.56	6.37
其他	99.73	94.21	100	99.54
合计	14.32	13.94	15.37	16.08

1、主营业务收入

2014-2016 年度，发行人主营业务收入分别为 220,497.32 万元、224,444.74 万元和 204,814.64 万元，近年来发行人主营业务收入较为稳定。

2014-2016 年度，发行人主营业务收入中土地一级开发收入分别为 111,535.50 万元、81,443.37 万元和 52,207.41 万元，分别占当期主营业务收入的 50.58%、36.29%和 25.49%。2016 年度发行人土地一级开发收入较 2015 年度减少了 35.89%，主要由于徐州市 2014 年到 2016 年房地产市场低迷，发行人土地一级开发项目逐步减少，2016 年度土地一级开发业务确认收入较少。

2014-2016 年度，发行人主营业务收入中安置房销售收入分别为 82,274.82 万元、121,025.77 万元和 131,946.27 万元，分别占当期主营业务收入的 37.31%、53.92%和 64.42%。发行人受开发区管委会委托为园区内拆迁户建造安置房，安置房建成后将由开发区管委会按完工建筑面积、单位建造成本以及合理的利润率进行回购。2016 年度，安置房业务实现收入 131,946.27 万元，较上年增加了



10,920.50 万元。主要为安置房项目建设周期长，发行人所建设的安置房集中进入确认收入阶段，导致近三年发行人安置房销售收入逐年提高。

2014-2016 年度，发行人主营业务收入中代建收入分别为 443.34 万元、1,526.87 万元和 955.26 万元，分别占当期主营业务收入的 0.20%、0.68%和 0.47%。代建收入主要是发行人代建开发区内道路桥梁、管道、园林设施实现的收入。经过多年建设徐州经济技术开发区道路桥梁等基础设施项目建设基本趋于完善，导致发行人 2016 年代建收入出现下降。2016 年及以后随着管委会设立新的开发区建设发展规划，未来发行人基础设施代建收入将会实现增长。

2014-2016 年度，发行人主营业务收入中工程施工收入分别为 14,895.42 万元、9,076.67 万元和 8,214.72 万元，分别占当期主营业务收入的 6.76%、4.04%和 4.01%。工程施工收入主要是徐州经济开发区管委会委托金桥建设公司、开发区水务公司工程施工所实现的收入，同时含其他下属公司少部分工程收入。

2014-2016 年度，发行人主营业务收入中水电费收入分别为 5,638.50 万元、5,322.23 万元和 6,078.82 万元，分别占当期主营业务收入的 2.56%、2.37%和 2.97%。水电费收入主要来源于徐州经济技术开发区水务有限公司、徐州市金桥用电服务有限公司。

2014-2016 年度，发行人主营业务收入中物业管理收入分别为 4,521.49 万元、4,816.17 万元和 4,828.77 万元，分别占当期主营业务收入的 2.05%、2.15%和 2.36%。物业管理收入主要来源徐州市嘉利物业管理有限责任公司。

2017 年 1-3 月，发行人主营业务收入为 40,386.24 万元，其中土地一级开发业务、安置房销售业务、代建业务、工程施工业务和其余其他业务分别为 9,967.32 万元、25,730.07 万元、210.01 万元、2,067.78 万元和 2,411.06 万元，在主营业务收入中的占比分别为 24.68%、63.71%、0.52%、5.12%和 5.97%。

2、主营业务成本

2014-2016 年度，发行人主营业务成本分别为 188,916.05 万元、193,145.99 万元和 173,327.30 万元。呈现出与营业收入相同的波动趋势。

2014-2016 年度，发行人土地一级开发主营业务成本分别为 92,946.25 万元、67,437.78 万元和 43,573.81 万元，分别占当期主营业务成本的 49.20%、34.92%和 25.14%，与土地一级开发营业收入基本保持同向变动。

2014-2016 年度，发行人安置房业务主营业务成本分别为 74,911.09 万元、108,959.91 万元和 113,112.32 万元，分别占当期主营业务成本的 39.65%、56.41%和 65.26%，与安置房营业收入基本保持同向变动。

2014-2016 年度，发行人代建收入主营业务成本均为 0 万元，主要原因是发



行人代建业务模式为收取工程决算价格 5%的代建管理费，无代建成本。

2014-2016 年度，发行人工程施工主营业务成本分别为 12,637.18 万元、7,935.38 万元和 5,929.55 万元，分别占当期主营业务成本的 6.69%、4.11%和 3.42%，余额和占比均很小。

2014-2016 年度，发行人水电费主营业务成本分别为 4,437.22 万元、4,463.82 万元和 6,151.47 万元，分别占当期主营业务成本的 2.35%、2.31%和 3.55%。

2014-2016 年度，发行人物业管理主营业务成本分别为 3,981.16 万元、4,277.73 万元和 4,560.16 万元，分别占当期主营业务成本的 2.11%、2.21%和 2.63%。

2017 年 1-3 月，发行人主营业务成本为 33,891.35 万元，其中土地一级开发业务、安置房销售业务、代建业务、工程施工业务和其余其他业务分别为 8,305.77 万元、22,273.39 万元、0 万元、1,172.64 万元和 2,139.54 万元，分别占当期主营业务成本的 24.51%、65.72%、0.00%、3.46%和 6.31%。

3、主营业务毛利润

2014-2016 年度，发行人主营业务毛利润分别为 31,581.27 万元、31,298.75 万元和 31,487.34 万元。

2014-2016 年度，发行人土地一级开发业务的毛利润分别为 18,589.25 万元、14,005.60 万元和 8,633.60 万元，分别占当期主营业务毛利润的 58.86%、44.75%和 27.42%。

2014-2016 年度，发行人安置房业务的毛利润分别为 7,363.74 万元、12,065.86 万元和 18,833.95 万元，分别占当期主营业务毛利润的 23.32%、38.55%和 59.81%。

2014-2016 年度，发行人代建业务的毛利润分别为 443.34 万元、1,526.87 万元和 955.26 万元，分别占当期主营业务毛利润的 1.40%、4.88%和 3.03%。

2014-2016 年度，发行人工程施工业务毛利润分别为 2,258.24 万元、1,141.29 万元和 2,285.17 万元，分别占当期主营业务毛利润的 7.15%、3.65%和 7.26%。

2014-2016 年度，发行人水电费毛利润分别为 1,201.29 万元、858.41 万元和 -72.65 万元，分别占当期主营业务毛利润的 3.80%、2.74%和-0.23%。为改善全区居民用水水质，响应市委市政府号召，徐州经济技术开发区水务公司于 2016 年 2 月开始停止地下采水，统一从徐州市骆马湖第二水源地集中采购地表水，再统一供给徐州经济技术开发区内的企业和居民，因此导致供水业务的成本增加，毛利润和毛利率下降。

2014-2016 年度，发行人物业管理毛利润分别为 540.34 万元、538.45 万元和



268.61 万元，分别占当期主营业务毛利润的 1.71%、1.72%和 0.85%。由于嘉利物业 2016 年度物业保洁人员增加较多，导致 2016 年度物业管理业务成本增加较多，当年毛利润及毛利率下降较多。

2017 年 1-3 月，发行人主营业务毛利润为 6,494.89 万元，其中土地一级开发业务、安置房销售业务、代建业务、工程施工业务和其余其他业务分别为 1,661.55 万元、3,456.68 万元、210.01 万元、895.13 万元和 271.52 万元，分别占当期主营业务毛利润的 25.58%、53.22%、3.23%、13.78%和 4.18%。

4、主营业务毛利率

2014-2016 年度，发行人主营业务毛利率分别为 14.32%、13.94%和 15.37%。

2014-2016 年度，发行人土地一级开发毛利率分别为 16.67%、17.20%和 16.54%。根据发行人 2007 年 12 月与徐州开发区管委会签订的《委托土地开发协议》，委托开发的收益为项目总投资的 20%。扣除固定的营业成本，导致发行人土地一级开发毛利率一直稳定在 17%左右。

2014-2016 年度，发行人安置房销售毛利率分别为 8.95%、9.97%和 14.27%，由于安置房系政策保障性住房，故毛利率水平较低。

2014-2016 年度，发行人代建业务毛利率均为 100%，主要由于发行人代建业务模式为仅收取工程决算价格 5%的代建管理费，并无代建成本。

2014-2016 年度，发行人工程施工业务毛利率分别为 15.16%、12.57%和 27.82%，工程施工业务毛利率逐年小幅下降。

2014-2016 年度，发行人水电费业务毛利率分别为 21.31%、16.13%和-1.20%。

2014-2016 年度，发行人物业管理业务毛利率分别为 11.95%、11.18%和 5.56%。

2017 年 1-3 月，发行人主营业务毛利率为 16.08%，其中土地一级开发业务、安置房销售业务、代建业务、工程施工业务和其他业务毛利率分别为 16.67%、13.43%、100.00%、43.29%和 11.26%。

（三）主要板块经营情况

1、土地一级开发

（1）土地一级开发业务概述

发行人承担着开发区范围内土地一级开发的职能，土地一级开发的实施主体为发行人本部，根据发行人 2007 年 12 月与徐州开发区管委会签订的《委托土地开发协议》，发行人按照开发区管委会的要求负责徐州经济技术开发区范围内的



土地平整、清理以及地面房屋拆迁等工作发行人的土地一级开发包含内容：园区内土地整理(五通一平、七通一平)、征迁安置、园区道路两侧绿化。发行人仅作为土地一级开发工作的施工主体，获得施工款收入，在发行人土地一级开发业务过程中不存在政府将整理完成后的土地注入发行人的情形。发行人的土地一级开发业务不包含道路和桥梁建设等基础设施建设内容。

(2) 土地一级开发业务模式

根据发行人与徐州经济技术开发区管委会于 2010 年 12 月 31 日签订的《委托土地开发协议》，徐州经济技术开发区管委会委托发行人对徐州经济技术开发区规划范围内的土地按照开发区管委会的统一安排进行土地开发，开发区管委会对发行人支付在土地开发中垫付的开发费用并加计一定的委托建设酬劳，委托建设酬劳一般按照垫付开发费用的 20% 计算，如遇宏观经济环境影响，造成发行人当年度开发成本上涨较大的，可根据实际情况，由发行人和开发区管委会对酬劳比例进行协商调整。发行人垫付的开发费用包括但不限于征地补偿和安置费、土地平整等。每个项目结束并经开发区管委会验收完毕后，发行人会向开发区管委会出具项目费用报告单，开发区管委会原则上应该在审核项目费用报告完成后的十天内支付委托开发款 30%，余款在后期分期支付，项目完工后当年支付至不低于项目总投资的 70%，余款在次年全部结清。发行人土地一级开发的流程如下：

1) 接受委托：发行人接受开发区管委会委托后，组织相关拆迁工作，按照开发区管委会的规划，负责开发区内土地拆迁、平整、五通一平或七通一平工作，同时发行人准备自行筹集资金进行土地整治开发。

2) 协调拆迁工作：发行人接到开发区管委会的委托后与区内各级镇、村政府等拆迁主管部门签订委托拆迁协议。拆迁工作由征迁管理办公室负责，各镇办、村委会配合进行拆迁安置和安置房过渡费分发等。

3) 确定施工方：土地整理由发行人、征迁管理办公室、各镇办、村委会联合确定施工方，签订协议进行施工。

4) 支付工程款：相关负责拆迁整理工作的部门根据拆迁进度，提请付款单，发行人审核后付款。拆迁和土地整理过程中的资金缺口由发行人先行垫付。

5) 工程移交：待开发结束后，发行人与开发区管委会签订《土地开发移交确认书》，确认移交工程内容、经审计的工程造价、价款支付时间等。并且根据委托开发协议，发行人在完成土地一级开发后收取项目总投资的 20% 作为项目委托开发收益。

(3) 土地一级开发业务会计核算

土地整理期间管委会预付拆迁整理资金借记“货币资金”，贷记“预收账款”；



实际施工过程中以审批时所附拆迁补偿协议、拆迁补偿安置清单、拆迁资金审批表、发票等原始凭证为依据作为土地整理成本核算，借记“在建工程”或“存货”（2013 年发行人将土地整理成本在“在建工程”科目归集，2014 年之后全部调整到“存货”科目中归集），贷记相关科目。

发行人土地一级开发业务根据《土地开发移交确认书》确认收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，并冲销前期预收款项，借记“预收账款”，贷记“应收账款”；同时结转成本借记“主营业务成本”，贷记“在建工程”或“存货”。

发行人收到管委会支付的土地整理回款后，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。

现金流量表项目会计处理：发行人在支付土地一级开发建设款项时，在现金流量表上形成“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到管委会支付的土地整理款项时，在现金流量表上形成“销售商品、提供劳务收到的现金”。

（4）近三年土地一级开发业务情况

截至 2016 年末，发行人共承接土地整理项目 602 个（投资金额 200 万元以上的项目），已完成土地整理项目 357 个（投资金额 200 万元以上的项目），已累计投入资金 100 多亿元用于园区开发建设，先后对大庙办事处、大黄山办事处、东环办事处辖区内的前后蟠桃村、圩子村、三孔桥村、坡里村、西贺村、上山村等 28 个村进行了整村或部分村体拆迁，土地开发面积达 85 平方公里。

2014-2016 年度，发行人土地整理开发业务确认收入分别为 111,535.50 万元、81,443.37 万元和 52,207.41 万元。

图表 5-13：发行人近三年一期已完成土地一级开发业务情况

单位：亩、万元

年份	主要地块名称	总投	面积	确认收入金额	收到回款	是否按时回款	未来回款安排		
							2017 年 4-12 月	2018 年	2019 年
2014 年度	清洁技术产业园	16,970.27	1,183.98	20,364.32	20,364.32	是	-	-	-
	协鑫 LED 项目	12,578.37	647.83	15,094.04	15,094.04	是	-	-	-
	西贺村拆迁安置项目	12,115.46	145.85	14,538.55	14,538.55	是	-	-	-
	意大利工业园	11,371.20	802.67	13,645.44	13,645.44	是	-	-	-
	一号路道路拆迁	8,954.23	358.19	10,745.08	10,745.08	是	-	-	-
	官庄引河工程项目	6,606.77	226.52	7,928.12	7,928.12	是	-	-	-
	金龙湖珠山宕口公园	6,201.56	338.27	7,441.87	7,441.87	是	-	-	-
	大黄山森林公园	5,691.07	453.85	6,829.28	6,829.28	是	-	-	-
	公安交通信息中	5,661.96	77.21	6,794.35	6,794.35	是	-	-	-



年份	主要地块名称	总投	面积	确认收入金额	收到回款	是否按时回款	未来回款安排		
							2017 年 4-12 月	2018 年	2019 年
	心项目								
	其他零散项目	6,795.36	119.95	8,154.45	8,154.45	是	-	-	-
	小计	92,946.25	4,354.32	111,535.50	111,535.50		-	-	-
2015 年度	软件园项目	13,975.69	453.26	16,770.83	15,093.75	是	1,677.08	-	-
	运河北机械产业园市政工程项目	13,720.68	980.49	16,464.82	14,818.34	是	1,646.48	-	-
	东龙湖土地整理项目	12,377.70	666.05	14,853.24	14,853.24	是	-	-	-
	商务区二期配套工程	9,609.37	450.44	11,531.24	11,531.24	是	-	-	-
	和光新光源土地整理项目	6,643.33	214.63	7,972.00	7,972.00	是	-	-	-
	珠山南坡改造土地项目	4,173.34	192.5	5,008.00	5,008.00	是	-	-	-
	其他零散项目	7,369.37	108.94	8,843.24	8,444.76	是	398.48	-	-
	小计	67,869.48	3,066.31	81,443.37	77,721.33		3,722.04	-	
2016 年度	商务区二期景观工程	13,767.70	678.78	16,521.24	6,047.80	是	-	10,473.44	
	运河北机械产业园市政工程项目	10,816.98	926.65	12,980.37	8,104.82	是	-	4,875.55	-
	道路绿化工程	8,301.21		9,961.45	-	是	-	9,961.45	-
	软件园英才公寓项目	10,013.00	84.62	12,015.60	-	是	-	12,015.60	-
	小计	42,898.88	1,690.05	51,478.66	14,152.62		-	37,326.04	-
2017 年 1-3 月	道路绿化工程	2,258.26		2,709.92	-	是	-	-	2,709.92
	金龙湖科技金融广场	5,760.00	56.50	6,912.00	-	是	-	-	6,912.00
	小计	8,018.26	56.50	9,621.92	-	是	-	-	9,621.92
	合计	211,732.87	9,167.18	254,079.45	203,409.45		3,722.04	37,326.04	9,621.92

图表5-14：发行人2017年3月末在建的土地一级开发项目情况

单位：亩、万元

项目名称	总投资额	已投资金额	面积	开工时间	预计完工时间	未来投资计划		
						2017 年 4-12 月	2018 年	2019 年
高新路（金港路-西朱大桥）市政工程	4,000.00	3,086.00	270.2	2016.8	2017.11	510.00	404.00	-
运河北工程机械产业园土地整理项目	45,000.00	42,500.00	471	2013.01	2017.07	2,500.00	-	-
商务区二期景观绿化、路网	54,000.00	43,200.00	247	2014.12	2018.02	8,100.00	2,700.00	-



项目名称	总投资额	已投资金额	面积	开工时间	预计完工时间	未来投资计划		
						2017 年 4-12 月	2018 年	2019 年
完善等配套工程前期土地整理项目								
总部经济园项目	119,000.00	26,680.00	3,180	2015.12	2018.02	21,320.00	59,100.00	11,900.00
合计	222,000.00	115,466.00	4,168.20			32,430.00	62,204.00	11,900.00

发行人在建的土地整理项目合规合法。

(5) 拟建土地一级开发项目

2014 年 3 月徐庄镇并入徐州经济技术开发区，使得徐州经济技术开发区土地面积扩大一倍左右。徐州经济技术开发区对徐庄镇未来发展规划将采取南北两个片区定位。徐庄镇南部片区继续保持发展国家生态园林产业，对接发展旅游业，徐庄镇北部片区将与目前徐州经济技术开发区的制造加工业对接，将修建成为工程机械产业零部件制造加工基地、创建电子产业园区以及科技环保产业示范基地等。徐庄镇并入徐州经济技术开发区及其未来发展规划将会为发行人土地整理板块的增长提供发展空间。

截至 2017 年 3 月末，发行人主要拟建的土地整理项目 7 个，土地整理面积 10,566 亩，合同金额 222,200 万元，具体见下表：

图表5-15：发行人2017年3月末主要拟建的土地一级开发项目情况

单位：亩、月、万元

项目名称	面积	施工期限	合同金额	未来投资计划		
				已投资金额	2017 年 4-12 月	2018 年
开发区土地复垦及工矿废弃地整治项目	3,000.00	24	23,500.00	12,000.00	9,000.00	2,500.00
综合保税园区项目	4,050.00	24	30,000.00	21,000.00	9,000.00	0.00
344 省道东延（至徐庄界）工程	1,262.00	24	56,700.00	35,850.00	18,000.00	2850
三八河污水处理厂迁建项目	41.00	36	11,000.00	6,500.00	4,500.00	0.00
亿吨大港土地整理项目	1,000.00	24	35,000.00	14,000.00	15,000.00	6,000.00
大黄山村地块土地整理项目	145	24	36,000.00	19,000.00	12,000.00	5,000.00
侯集村地块土地整理项目	1,068.00	24	30,000.00	11,500.00	14,000.00	4,500.00
合计	10,566.00		222,200.00	119,850.00	81,500.00	20,850.00

发行人前期投资金额主要为根据实际情况预付拆迁补偿费用，便于实施正式土地整理业务，且截止到 2017 年 3 月，尚未开工，故上述项目归于拟建。



2014 年 8 月，全国首次大规模进行土地出让金收支和耕地保护情况的全面审计。国家审计署对 2008 年至 2013 年 6 年间地方政府总计约 15 万亿元的土地出让金展开了重点审计。发行人不在 2014 年土地专项审计范围内，未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知，同时发行人的土地整理业务仅为代建业务，从未承担土地储备的职能。

2、安置房业务

(1) 安置房业务概述

发行人为徐州经济技术开发区行政区域内安置房建设的唯一主体，发行人在承接安置房建设项目时会与徐州开发区管委会签署具体的《委托建设合同》，与政府签订的协议较好地保障了发行人收入及利润的实现。截至 2017 年 3 月末，发行人累计开发建设安置房共 25 个，面积约 430 万平方米，涉及安置居民 4.3 万户。

在政府补贴方面，国家、江苏省、徐州市开发区高度重视基础设施建设情况，将安置房建设、基础设施建设视为保民生、促发展的重要途径，各级政府对棚户区改造的财政支持力度不断加大，2014-2016 年，发行人累计收到财政补贴超过 11.20 亿元。其中，2016 年发行人获得政府给予的城市基础设施建设补贴、亏损补贴等共计 2.17 亿元。

另外，根据《关于承担国资公司应交企业所得税和营业税的通知》（徐开管[2006]360 号），发行人作为管委会下属国有独资企业，负责开发区范围内的土地开发、安置房建设、道路配套建设等，开发区管委会对发行人因承担土地开发、安置房建设和代建收入而产生的营业税及附加及应交企业所得税将由管委会承担，并从发行人应收管委会土地开发及安置房等账款中抵减。

(2) 安置房业务模式

发行人从事安置房建设销售的业务的流程如下：开发区管委会根据当年投资计划，通过下发批文的方式委托发行人进行相关工程项目建设，建设内容包含项目的主体工程建设、相关前期工程以及后期配套工程设施建设（如绿化、道路等）等。前期建设资金由发行人垫付。发行人接受管委会委托，组织项目建设，根据具体项目进行招投标，委托具有施工资质的施工方进行施工。由发行人工程建设管理中心会同监理公司跟踪负责质量监控。发行人按照工程进度支付施工方相关款项。项目完工后，由第三方机构出具工程竣工验收合格报告和决算报告。开发区管委会根据当地财政情况以及未来资金调度安排，与发行人签订《安置房回购协议》，开发区管委会根据决算价格，在合同规定的年限内分期支付项目工程款，包含决算价格的 10%-20% 的代建利润，并且根据项目情况进行调整。经开区所在位置多为农村及棚户区聚集地，自开发区成立以来，承接了徐州市建设一流园



区、产业转型升级的任务，故完成原有居民的拆迁安置是经开区工作量较大的任务之一。截止 2017 年 3 月末，公司在建安置项目 6 个，涉及总投资 26.98 亿元，已完成投资 7.3 亿元。预计未来随着工程的完工及政府的回购，公司仍将实现一定规模的安置房回购收入。公司未来主要拟建项目总投资 15.31 亿元。

综合来看，公司通过与政府签订回购协议的方式开展安置房建设，业务收入较为有保障。但公司未来项目建设规模较大，且项目采取公司先行垫资模式，未来面临一定的资本支出压力。

安置房建设的土地由徐州开发区管委会负责办理，不进入发行人报表，发行人仅从事统筹主体工程建设及前后期相关的配套工程设施建设。安置房竣工验收后，移交给开发区管委会管理销售，发行人目前不承担安置房销售工作。

(3) 安置房会计核算

安置房项目建设期间发行人以工程合同、工程监理报告、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，借记“存货”，贷记相关科目中。安置房完工后，经设计、勘探、监理、施工单位、发行人代表等各方组织联合验收合格后，报送开发区审计局委托的中介机构审计，审计结束后经公示无异议，发行人根据审计结果与管委会签署安置房回购协议。发行人将安置房移交给管委会，确认安置房回购收入，借记“应收账款”等与管委会往来科目，贷记“主营业务收入——安置房”；同时分明细项目结转成本，借记“主营业务成本——安置房”，贷记“存货”。

现金流量表项目会计处理：发行人在支付安置房建设款项时，在现金流量表上形成“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；收到管委会支付的安置房建设款项时，在现金流量表上形成“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(4) 发行人已完工、在建安置房情况

2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，发行人已完工安置房项目 8 个，总投资 43.07 亿元。截至 2017 年 3 月末，发行人在建安置房项目 6 个，计划总投资 26.98 亿元，已完成投资 7.30 亿元。截至 2017 年 3 月末，发行人已经完工的安置房与在建安置房情况如下：

图表 5-16：发行人 2011-2016 年度及 2017 年 1-3 月主要已完工的安置房项目情况表

单位：亿元

项目名称	建设期间	回购期间	总投资	实际投资	是否签订回购合同或协议	拟回购金额	已回购金额	未来三年回购安排			是否按合同执行回购计划
								17年4-12月	18年	19年	
蟠桃四、	2011.10-2013.05	2013.11-2018.12	11.71	11.71	已签	14.05	9.85	2.80	1.40		是



项目名称	建设期间	回购期间	总投资	实际投资	是否签订回购合同或协议	拟回购金额	已回购金额	未来三年回购安排			是否按合同执行回购计划
								17年4-12月	18年	19年	
八、九期											
上山安置小区	2010.7-2012.12	2013.1-2015.12	5.65	5.65	已签	6.85	6.85	-	-	-	是
可恋庄二期	2010.4-2012.12	2013.1-2014.12	0.42	0.42	已签	0.5	0.50	-	-	-	是
东贺安置小区 A 区	2010.11-2012.1	2012.12-2016.12	3.07	3.07	已签	3.73	3.73	-	-	-	是
坡里安置小区	2011.3-2014.11	2015.5-2018.12	3.45	3.45	已签	4.14	1.85	1.04	1.25	-	是
西贺花园二期	2012.6-2014.12	2014.12-2018.12	4.08	4.08	已签	4.89	2.20	1.22	1.47	-	是
孤山安置小区	2011.5-2015.2	2016.2-2019.12	7.9	7.9	已签	9.48	1.90	2.37	2.84	-	是
东贺 B 安置小区	2013.5-2016.10	2017-2021	6.79	6.79	已签	8.15	0.00	1.63	1.63	1.63	是
		合计	43.07	43.07		51.79	26.88	9.06	8.59	1.63	

图表5-17：发行人2017年3月末在建安置房项目情况表

单位：亿元

项目名称	批文	建设期间	回购期间	总投资	已投资金额	资本金	资本金比例	资本是否到位	是否签订合同或协议	计划回购总额	未来投资计划		
											2017年4-12月	2018年	2019年
芦庄安置小区	徐开管项[2016]4号	2015.10-2018.4	2018.12-2021.12	3.35	1.40	0.67	20%	是	是	4.02	1.20	0.75	
官庄安置小区一期（管庄沈店）	徐开管项[2016]4号	2015.10-2018.5	2018.12-2021.12	4.70	2.67	0.94	20%	是	是	5.64	0.62	1.41	
沈店安置小区	徐开管项[2012]5号	2013.5-2016.12	2017.5-2020.5	1.51	1.50	0.30	20%	是	是	1.812	0.01		
大黄山安置小	徐发改审发	2017.2-2019.12	2019-2024	6.20	0.30	1.24	20%	是	是	7.44	2.15	2.05	1.69



项目名称	批文	建设期间	回购期间	总投资	已投资金额	资本金	资本金比例	资本是否到位	是否签订合同或协议	计划回购总额	未来投资计划		
											2017年4-12月	2018年	2019年
区	[2015]112号												
赵庄安置小区	徐发改审发 [2015]112号	2016.5-2018.8	2019.5-2022.5	8.16	0.93	2.45	30%	是	是	9.792	2.08	3.28	1.87
荆山安置小区	徐开管项 [2013]131号	2017.3-2019.3	2019-2023	3.06	0.50	0.92	30%	是	是	3.672	0.91	1.32	0.33
			合计	26.98	7.30	6.52				32.376	6.97	8.81	3.89

根据发行人与开发区管委会签署的委托代建协议及分期付款协议,安置房应收款在双方审定后分期安排偿付,安置房应收款期限最长不超过5年,同时开发区管委会根据历年分期付款协议每年制定资金回购计划,列入开发区年度财政预算,属于预算内支出。

(5) 发行人安置房拟建项目情况

截至募集说明书签署日,发行人拟建项目较多,预期未来发行人收入将较有保障。根据徐州经济技术开发区的规划,未来三年将对高铁国际生态商务区二期、运河北工程机械产业园、综合保税物流园区以及规划中的产业园区等合计超过一百平方公里的区域开发建设,以上区域大量原有居民的安置预期将为发行人带来较多的业务机会。发行人2017年将会陆续开工建设赵庄安置小区、荆山安置小区、大黄山安置小区(一期)、官庄安置小区(二期)、坡里C安置小区、杨庄安置小区、侯集安置小区。

发行人安置房拟建项目4个,计划总投资15.31亿元,拟建安置房项目已开始进行土地整理前期的拆迁动员工作。截止2017年3月末,发行人拟建项目如下:

图表5-18: 发行人安置房拟建项目情况

单位: 亿元

项目名称	项目内容	批文	计划开工时间	总投资	投资计划		
					2017年4-12月	2018年	2019年
官庄大庙安置小区(二期)	占地 61.08 亩, 7.91 万 m ² , 拟建 792 套	徐开管项 [2016]4 号	2017 年 4 月	3.16	0.95	1.26	0.95
坡里 C 安置小区	占地 81.8 亩, 12.7 万 m ² , 1471 套	徐开管项 [2014]157 号	2017 年 7 月	3.98	0.80	1.35	1.83



杨庄安置小区	占地 70.5 亩, 12.96 万 m ² , 1192 套	徐发改审发 [2015]112 号	2017 年 12 月	5.19	0.50	2.60	2.09
侯集安置小区	占地 60.07 亩, 7.46 万 m ² , 774 套	徐开管项 [2016]4 号	2017 年 10 月	2.98	0.46	1.65	0.87
合计				15.31	2.71	6.86	5.74

3、代建业务

(1) 代建业务概述

发行人是徐州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。根据与开发区管委会签订的《徐州经济技术开发区投资建设项目委托代建框架协议》,发行人主要负责开发区范围内的市政、道路、桥梁及绿化工程等基础设施及公共配套设施的建设工作。2013年至2016年,发行人共承接代建项目183个,其中完工项目155个,项目总投资12.93亿元,实现代建费收入6,255.36万元。

(2) 代建业务模式

根据发行人与徐州经济技术开发区管委会于2010年12月31日签订的《徐州经济技术开发区投资建设项目委托代建框架协议》,徐州经济技术开发区管委会委托发行人进行项目代建,代建项目范围包括开发区行政区域内凡总投资500万以上且使用开发区财政性建设资金或政府融资性建设资金占总投资额30%以上的建设项目以及使用开发区财政性建设资金或政府融资性建设资金500万元以上的非经营性项目或者根据市政府指令需实施代建的其他政府投资建设项目。

发行人建设资金主要由开发区财政局拨款及自身融资两个方面组成。开发区财政局安排建设资金是根据历年及当年建设项目数量、规模、资金支付计划等因素,列入年度财政预算,经审核后予以支付,其余建设资金由发行人通过融资筹集。

通常情况下,在工程竣工验收合格后,开发区管委会支付合同总价 60%工程款。在竣工决算转让后,管委会根据决算价格,6 个月内分期支付剩余款项。

(3) 代建业务会计核算

项目建设期发行人以工程《施工合同》工程款支付条款约定、发行人现场代表、监理、跟踪审计核算的实际工程量签证等原始凭证为依据归集建设工程成本,借记“存货”,按实际支出贷记“银行存款”等相关科目。每年按实际支出向管委会申请拨付代建项目工程款,经管委会审计局审核后拨付发行人,借记“银行存款”等相关科目,贷记“存货”科目。

发行人代建业务采用完工百分比法确认提供劳务收入。发行人按工程形象进



度、依照实际发生的工程量 5%计提代建管理费，与管委会分明细项目核对后确认收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”。

现金流量表项目会计处理：发行人在支付代建业务款项时，在现金流量表上形成“支付其他与经营活动有关的现金”；收到管委会支付的代建业务款项时，在现金流量表上形成“收到其他与经营活动有关的现金”；发行人收到开发区管委会支付的代建费时，在现金流量表上形成“销售商品、提供劳务收到的现金”。

（4）近三年代建业务情况

发行人近三年一期主要已完工及未完工代建项目情况如下表所示。

图表 5-19：发行人近三年又一期主要已完工代建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	已投金额	代建费收入	建设期间	回购期间	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额	未来三年回购计划			是否按照合同或协议执行回购
										2017年4-12月	2018年	2019年	
1	昆仑大道东延	21,500.00	21,500.00	1,075.00	2014.10-2016.6	2017-2019	是	22,575.00	-	6,772.50	7,901.25	7,901.25	是
2	彭祖大道东延	20,860.00	20,860.00	1,043.00	2014.10-2016.10	2017-2019	是	21,903.00	-	6,570.90	7,666.05	7,666.05	是
3	北三环东延	13,081.32	13,081.32	654.07	2012.5-2013.5	2013-2015	是	13,735.39	13,735.39	-	-	-	是
4	高新路上跨陇海铁路立交桥	9,737.99	9,737.99	486.90	2010.10-2013.10	2014-2017	是	10,224.89	9,713.65	511.24	-	-	是
5	运河北工程机械产业园市政工程	9,075.83	9,075.83	453.79	2015.3-2016.10	2017-2018	是	9,529.62	-	4,764.81	4,764.81		是
6	104国道北扩工程	6,404.27	6,404.27	320.21	2013.11-2015.3	2015-2017	是	6,724.48	6,388.26	336.22		-	是
7	徐贾快速通道	5,655.55	5,655.55	282.78	2013.10-2015.5	2015-2017	是	5,938.33	5,641.41	296.92		-	是
8	官庄引河改道工程三标	5,650.54	5,650.54	282.53	2014.5-2015.5	2015-2017	是	5,933.07	5,636.42	296.65		-	是
9	荆山路	2,674.63	2,674.63	133.73	2013.6-2014.10	2015-2017	是	2,808.36	2,667.95	140.41		-	是
10	三八河治	1527.67	1527.67	76.38	2012.2-2013.8	2013-2015	是	1,604.05	1,604.05	-	-	-	是



序号	项目名称	项目总投资	已投金额	代建费收入	建设期间	回购期间	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额	未来三年回购计划			是否按照合同或协议执行回购
										2017年4-12月	2018年	2019年	
	理工程七标段												
11	东部片区道路基础设施工程	1,523.87	1,523.87	76.19	2011.4-2013.4	2013-2015	是	1,600.06	1,600.06	-	-	-	是
12	东 B 线及东 D 线道路工程	1,511.60	1,511.60	75.58	2011.10-2013.6	2013-2015	是	1,587.18	1,587.18	-	-	-	是
13	站前路北延道路	1,364.05	1,364.05	68.20	2011.8-2013.8	2013-2015	是	1,432.25	1,432.25	-	-	-	是
14	徐皂公路改造	1,355.74	1,355.74	67.79	2011.12-2013.4	2013-2014	是	1,423.53	1,423.53	-	-	-	是
15	大大路北段	1,325.84	1,325.84	66.29	2012.9-2013.9	2013-2014	是	1,392.13	1,392.13	-	-	-	是
16	徐贾快速路南段（一标段）	1,320.47	1,320.47	66.02	2012.2-2014.5	2015-2017	是	1,386.49	1,386.49			-	是
17	三八河治理工程五标段	1,198.36	1,198.36	59.92	2012.2-2013.8	2013-2015	是	1,258.28	1,258.28	-	-	-	是
18	白云东路市政二期	1,190.07	1,190.07	59.50	2013.3-2014.3	2014-2015	是	1,249.57	1,249.57	-	-	-	是
19	三八河治理工程四	1,059.51	1,059.51	52.98	2012.2-2013.8	2013-2015	是	1,112.49	1,112.49	-	-	-	是



序号	项目名称	项目总投资	已投金额	代建费收入	建设期间	回购期间	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额	未来三年回购计划			是否按照合同或协议执行回购
										2017年4-12月	2018年	2019年	
	标段												
20	官庄引河改道工程四标段	1,029.78	1,029.78	51.49	2014.5-2015.5	2015-2017	是	1,081.27	1,027.21	54.06		-	是
21	杨山路东延与大大路改造工程	1783.23	1783.23	89.16	2012.4-2013.8	2013-2014	是	1,872.39	1,872.39	-		-	是
22	官庄引河改道工程二标段	854.14	854.14	42.71	2014.5-2015.5	2015-2017	是	896.85	852.01	44.84		-	是
23	和平路东延	840.81	840.81	42.04	2014.2-2015.6	2015-2017	是	882.85	838.71	44.14		-	是
24	高新路一标段房亭河桥和导流渠桥	821.5	821.5	41.08	2012.3-2013.3	2013-2014	是	862.58	862.58	-	-	-	是
25	三八河治理工程六标段	813.75	813.75	40.69	2012.5-2013.10	2013-2015	是	854.44	854.44	-	-	-	是
26	官庄引河改道工程一标段	811.49	811.49	40.57	2014.5-2015.5	2015-2017	是	852.06	809.46	42.60		-	是
27	三八河治	803.18	803.18	40.16	2012.2-2013.8	2013-2015	是	843.34	843.34	-	-	-	是



序号	项目名称	项目总投资	已投金额	代建费收入	建设期间	回购期间	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额	未来三年回购计划			是否按照合同或协议执行回购
										2017年4-12月	2018年	2019年	
	理工程 II 标段												
28	三八河治理工程三标段	786.10	786.10	39.31	2012.2-2013.8	2013-2015	是	825.41	825.41	-	-	-	是
	合计	116,561.29	116,561.29	5,828.07				122,389.36	66,614.66	19,875.29	20,332.11	15,567.30	

表 5-20：发行人 2017 年 3 月末主要在建代建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	资本金	资本金比例	资本金是否已到位	是否签订合同或协议	立项	土地	环评	拟回购金额
	高新路北延（西朱大桥）	2015.10-2017.10	2017-2019	16,500.00	3,950.00	4,950.00	30%	是	是	徐开管项[2013]57 号	徐国土资预[2015]50 号	徐环开表复[2013]48 号	17,300.00
	徐贾快速通道南延	2017.2-2019.2	2019-2021	40,000.00	500.00	12,000.00	30%	是	是	徐开管项[2016]169 号	正在办理中	正在办理中	42,000.00
	城东大道地下通道市政工程	2015.8-2017.8	2017-2018	3,025.00	1,550.00	907.50	30%	是	是	徐开管项[2015]29 号	徐国土资预[2015]34 号	徐环开表复[2015]19 号	3,100.00
	大黄山路东延道路工程	2015.10-2017.10	2017-2018	5,225.30	2,090.12	1,567.59	30%	是	是	徐开管项[2013]57 号	徐国土资预[2015]53 号	徐环开表复[2013]48 号	5,400.00
	商务区二期主横一路工程	2015.10-2017.10	2017-2018	5,077.88	2,031.14	1,523.36	30%	是	是	徐开管项[2015]21 号	徐国土资预[2015]56 号	徐环开表复[2015]10 号	5,300.00
	合计			69,828.18	10,121.26	20,948.45							73,300.00

表 5-21：截至 2017 年 3 月末发行人主要拟建代建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	项目内容	建设年限	项目投资金额	2017 年计划投资	2018 年计划投资	2019 年计划投资
1	卡特配套园标准厂房	建设 8 万平方米，作为外资招商运作厂房	2017 年-2018 年	16,000.00	10,000.00	6,000.00	-
2	综合保税区新一区开发建设	规模面积约 2.7 平方公里，拟建标准厂房及完善配套设施等	2017 年-2018 年	30,000.00	16,000.00	14,000.00	-
3	和平路东延道路工程	道路预计总长 6.5 公里，雨污管网、电力供水等配套工程	2017 年-2018 年	15,050.00	8,000.00	7,050.00	-
4	开发区道路完善工程	综保税区配套道路一期实施约 4 公里，实施道路、管网、路灯、绿化等；医药科技产业园配套道路，规划道路 2 条纵向道路约 3 公里。实施道路、管网、路灯、绿化等；创业路（全长约 2.3 公里，红线 40 米。实施道路、管网、路灯、绿化等。）；大庙工业路（全长约 1.8 公里。实施道路、管网、路灯、绿化等。）；以及蓝湾置业北侧路、标准厂房配套路、恒久西支路、二院东院配套路、中心湖环湖道路及景观等工程	2017 年-2018 年	63,380.00	38,500.00	24,880.00	-
5	三八河污水处理厂三期迁建	约 9 公里直径 0.8 米及 1.2 米的污水管，污水提升泵站一座。	2017 年-2019 年	11,000.00	6,000.00	4,000.00	1,000.00
			合计	135,430.00	78,500.00	55,930.00	1,000.00

4、工程施工业务

（1）工程施工概述

发行人工程施工业务的施工主体是下属子公司徐州金桥建设工程有限公司和徐州经济技术开发区水务有限公司，徐州金桥建设工程有限公司及徐州经济技术开发区水务有限公司均具有工程施工资质及工程人员。

金桥建设公司具有施工二级资质，施工范围有市政工程、土石方工程、公路工程等，拥有市政、建筑、安装等专业高、中、初级技术职称人员 50 余人，是工程投资建设型及工程施工管理型的双重公司。自 2002 年以来金桥建设公司以建设单位的身份全权代表开发区管委会（徐州开发区国资公司）管理徐州经济开发区



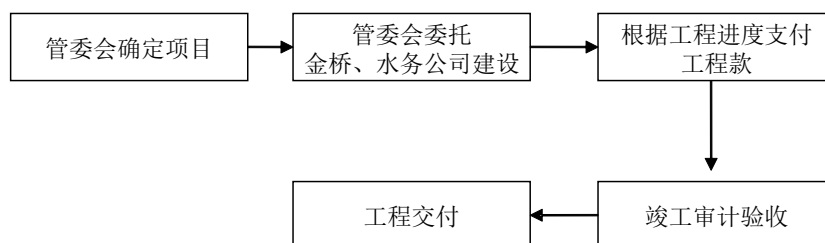
投资的市政基础设施建设（市政道路、桥梁及综合管道工程等）和徐州经济开发区市政道路维修养护工作。同时金桥建设公司又以施工企业的身份自营施工工程，施工范围涉及市政工程、民用工程、安装工程等。十余年来公司已施工20余条市政道路、30余座民用房屋、500万余土石方。

水务公司拥有施工三级资质，主要从事集中式供水、自来水管网及供水设备维修维护。公司拥有专业高、中级技术职称人员30余人，施工队伍60余人，自公司成立以来开发区范围内的所有自来水工程、管网以及水利项目等均由水务公司建设完成。已施工项目包括开发区蟠桃安置小区、城置国际花园、美的城等供水管网铺设、开发区范围内主要道路雨污水管网铺设等，累计铺设自来水管网达到37.12公里。

（2）工程施工业务模式

开发区管委会与金桥建设公司、水务公司签署《工程施工协议书》，约定施工内容、施工方式、施工期限、结算方式等要素，其中结算方式一般为按工程按照施工进度付款，工程主体完工时支付比例不超过70%，工程竣工结算审计后20日内一次性付清余款。开发区管委会通过签署施工协议合同，将金桥建设、水务公司工程施工业务毛利率控制在行业平均毛利率之下2-3个百分点。工程施工业务流程如下图所示：

图表 5-22： 发行人工程施工业务流程



发行人工程施工业务除承接管委会的施工项目以外，也承接非管委会交付的施工项目，但非管委会的施工项目在施工总收入中的占比在 10%以内，具体结构如下图所示：

表 5-23：近三年一期发行人工程施工业务收入来源

单位：万元、%

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-3 月
管委会施工项目	12,768.26	8,169.00	7,491.82	1,885.82
非管委会施工项目	1,380.27	907.67	722.90	181.96
工程施工收入小计	14,148.53	9,076.67	8,214.72	2,067.78
来源于管委会施工收入占比	90.24	90.00	91.20	91.20

（3）工程施工业务会计核算

发行人工程施工业务一般采取“包工包料”的方式，工程施工期间，工程施工



业务按实际发生的成本，借记“存货”，贷记相关科目；发行人工程施工业务采用完工百分比法确认提供劳务收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

图表5-24：截至2017年3月末发行人未完工工程施工项目情况

单位：万元

序号	项目名称	合同金额	进度
1	高新路（金港路-西朱大桥）市政工程	3,950.00	进行中
2	机械产业园	2,750.00	完工待审计
3	昆仑大道两侧绿化带回填土工程	2,605.00	完工待审计
4	总部经济园公租房配套工程	2,468.00	进行中
5	孤山安置小区配套给水工程及水泵房安装工程	2,084.80	进行中
6	开发区运河北工程机械产业园市政工程	2,028.08	完工待审计
7	官庄(沈店地块)安置小区市政配套工程	2,000.00	完工待审计
8	东贺安置小区 B 区配套给水工程及水泵房安装工程	1,951.00	完工待审计
9	英才公寓、金开公寓给水工程	1,890.60	进行中
10	白云东路二期市政工程	1,700.00	完工待审计
11	玺悦龙城配套给水工程	1,023.53	完工待审计
12	纬一路道路平整工程	850	进行中
13	坡里安置小区配套给水工程	839	完工待审计
14	徐工公租房南侧道路市政工程	802.4	完工待审计
15	大庙污水处理厂尾水排放工程	798.75	进行中
16	西贺二期小区配套给水工程及水泵房安装工程	733.6	完工待审计
17	东贺 B 安置小区配套给水工程	732.5	进行中
18	东贺安置房配套给水工程	673	完工待审计
19	万豪置业临时水工程	615	完工待审计
20	金港路(高新-坡里)坡里路(金港-黄石)污水	612.85	进行中
21	幸福家园小区整治改造工程	570	进行中
22	三八河南侧(本田 4S 店东侧)道路 B 线市政工程	550	完工待审计
23	徐贾快速通道杨山路至城东大道段西加宽	494.6	进行中
24	龙潭东路及龙潭路排水工程	423.8	进行中
25	港华门站南侧道路工程	400	完工待审计
26	软件园给水工程	398.08	进行中
27	开发区清洁技术产业园道路维修工程	385	完工待审计
28	运河北污水处理厂尾水导流工程	380	完工待审计
29	沈店安置小区配套给水工程及水泵房安装工程	380	进行中
30	沈店安置小区配套给水工程	372.25	完工待审计
31	珠山南坡公园临时供水工程	285	进行中
32	总部经济园道路绿化工程	257.4	完工待审计
33	润东汽车城东侧道路雨污水工程	190.35	进行中
34	刘湾水厂地表水引入工程	420.69	进行中
	合计	36,615.28	



截至2017年3月末，发行人正在施工的项目合同总金额为3.66亿元。工程施工业务在发行人近两年营业收入中占比约5%左右，工程施工业务收入来源较为稳定，并且占比逐年提高。金桥建设公司将加大市场化运作的力度，在承接徐州开发区市政、道路、园区标准厂房等基础设施及公共配套设施建设的同时，积极拓展非开发区内的建设工程项目；另外，随着开发区面积的扩大，自来水管网铺设配套工程也将逐年增加。因此，可预测发行人工程施工板块收入增长空间巨大，工程施工业务收入将成为公司未来营业收入的一个重要组成部分。

5、其他业务

(1) 水电费业务

发行人水费、电费板块的收入来源分别为徐州经济技术开发区水务有限公司、徐州市金桥用电服务有限公司。

徐州经济技术开发区水务有限公司是随着开发区的创建而成立的，注册资金10,100万元，职工124人，是集自来水生产、销售、服务和自来水管安装、维修为一体的区属国营企业。该公司设计综合生产能力为10万立方米/日，当前生产能力5万立方米/日，是开发区内唯一一家为企事业单位及居民生产、生活的供应合格自来水的企业，目前服务居民及企事业单位3万余户。目前给水价为居民用水2.72元/吨；企业用水3.57元/吨；临时用水5.87元/吨。每年供水收入稳定保持在3,500万元左右。

水源方面，水务公司2016年开始停止了地下采水，统一采购徐州市第二水源地的原水，原水符合GB3838-2002地表水环境质量标准的国家二类水质标准，出厂水达到了新的GB5749-2006《生活饮用水卫生标准》。

水费收缴方面，目前水务公司有5个营业点可收水费，水费回收率保持在95%以上。

图表5-25：发行人近三年又一期运营情况

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-3 月
自来水供应量（万立方米）	1,690.39	1,401.39	1,859.43	412.38
自来水销售量（万立方米）	1,270.95	1,021.13	1,398.05	310.06
管网长度（公里）	39.32	40.03	42.13	42.13
日供水量（万立方米）	4.80	5.01	5.28	5.17
销售收入（万元）	3,577.24	3,729.44	4,287.55	950.89

徐州市金桥用电服务有限公司仅负责徐州金山桥和石桥社区的供电业务。由于历史原因，石桥社区未能接入国家电网，暂由该公司对小区供电，由于电损、线路老化等因素，该公司供电业务亏损，经与徐州市供电局协调达成一致，今后将除石桥社区以外的供电工作逐步转移给徐州市供电局。

(2) 物业管理业务



发行人物业管理板块的收入来源于徐州市嘉利物业管理有限责任公司, 该公司注册资本 500 万元, 现配有垃圾车、洒水车、扫地车等各种车辆 50 余套, 以及各式管道疏通机、剪草机、割灌机、打药机等, 固定资产近千万元。职工 1120 多名, 拥有各类专业化管理人员 60 多名, 主要承担徐州经济技术开发区国有资产的物业管理服务, 并对开发区生活垃圾的收集处理、市政管网、市区 28 条道路、经济技术开发区内 30 多条道路提供相关配套管理服务。该公司现有物业管理项目: 科技创业园物管处、科技大厦物管处、宝莲寺佛教景区物管处、高铁国际商务区物管处、怡园市民休闲广场物管处、科技创业大厦物管处、清洁技术产业园物管处、人才公寓物管处、社保大厦物管处、开发区软件园物管处、霍斯利物管处、卡特工业配套园物管处、新长江物流物管处等; 现有两处垃圾中转站, 服务企事业单位 100 多家。2016 年嘉利物业公司物业管理费收入 4,828.76 万元。

图表5-26: 发行人2017年3月末物业管理板块主要物业管理项目情况

单位: 万元、元/平方米、平方米

序号	名称	合同年限	年物业费用	单价	面积
1	科技大厦物管处	3 年	201.85	4.42	118,000.00
2	科技大厦物管处	2 年	44	0.97	
3	高铁国际商务区物管处	2 年	424.77	0.54	654,927.00
4	美的城 5#楼及小镇 2#、3#会所	3 年	50	5.76	7,238.95
5	开发区软件园物管处	3 年	98	2.15	38,000.00
6	科技创业大厦物管处	3 年	62.21	2.32	22,309.09
7	科技创业园物管处	3 年	125.46	0.97	107,786.00
8	科技创业园物管处	3 年	41.52	0.97	35,672.00
9	怡园市民休闲广场物管处	3 年	46.66	2.62	14,840.00
10	宝莲寺佛教景区物管处	2 年	119.83	0.6	166,426.02
11	宝莲寺佛教景区物管处		17.4	1.07	62,177.70
12	标准厂房物管处	4 年	478.45	1.5	265,806.00
13	社保大厦物管处	3 年	48.6	10.95	3,700.00
14	清洁技术产业园物管处	3 年	157	0.28	500,000.00
15	新长江物流物管处	2 年	62	0.43	120,000.00
合计			1,977.75		2,116,882.76

九、发行人主要在建及拟建工程

(一) 发行人主要在建工程

截至 2017 年 3 月末, 发行人在建工程主要为港口、公交场站和物流园等相关项目。发行人所有在建项目均取得了相关批复文件, 各类手续均依法合规, 以下是主要在建工程情况表:

图表 5-27: 发行人 2017 年 3 月末主要在建工程情况

单位: 万元



序号	项目名称	开工时间	完工时间	总投资	已投资	未来投资计划		
						2017 年 4 月-12 月	2018 年	2019 年
1	亿吨大港项目	2011 年 8 月	2019 年 2 月	16,100.00	4,144.36	7,104.65	3,205.00	1,645.99
	合计			16,100.00	4,144.36	7,104.65	3,205.00	1,645.99

图表 5-28：发行人 2017 年 3 月末主要在建工程情况（续表）

单位：万元

序号	项目名称	合规及批文情况			资金筹措方式	
		立项	土地	环评	自筹	借款
1	亿吨大港项目	苏发改交通发[2009]1594号	苏国土资矿审[2010]68号	苏环审[2010]131号	16,100.00	-

徐州港是全国 38 个内河主要港口之一，长江三角洲综合运输体系的重要物流节点，“北煤南运”重要的中转基地。根据徐州港总体规划，按照规划化、集约化、专业化的原则，徐州港区将规划新建顺堤河、金山桥两大集中作业区，其中金山桥是以件杂货和集装箱运输为主的综合性作业区。为整合徐州市区港口资源、做大做强徐州港，结合金山桥作业区码头建设需要，该项目利用不老河现有的天然河道进行疏浚、整理，建设徐州港金山桥作业区疏港航道。金山桥作业区疏港航道起点为不老河上游与京杭运河交汇口，在 K1+048 星丰码头形成反弯，在 K5+117 处与京杭运河再次交汇，整理长度 6.158 公里，二级航道标准，设计船型 2,000 吨，预测年货运量 2,000 万吨，航道设计底宽 60 米，最小口宽 85 米，设计水深 4 米，最小弯曲半径 540 米，估算投资 1.61 亿元。项目资金全部为自筹，该项目 2011 年开工，预计 2019 年完工。

本作业区码头主要货种为钢材、机械设备、矿建材、其他件杂货、粮食、煤炭及集装箱。项目建成后能够有效的降低区域内的运输成本，吸引区域内的货物运输从港口进行转运，将会给发行人带来稳定的仓储、装卸收入。预计该项目到 2020 年钢铁吞吐量将达 200 万吨、集装箱吞吐量达到 170 万吨，实现项目收支平衡。

（二）发行人主要拟建项目

截至 2017 年 3 月末，发行人无重大拟建项目。

十、发行人发展战略

（一）徐州经济技术开发区“十三五”规划

“十三五”时期，徐州经济社会发展的总体目标是：“三次创业”取得重大进展，发展质量和效益显著提升，经济强、百姓富、环境美、社会文明程度高的国家级一流开发区建设取得重大成果。



建设综合实力明显增强、产业发展更为充分的开发区。经济保持中高速增长，产业迈向中高端。到 2020 年，地区生产总值达到 1000 亿元，业务总收入达到 7000 亿元，在国家级开发区中的位次进一步提升。产业结构进一步优化，高新技术产业和战略性新兴产业产值占规模以上工业的比重达到 73%，服务业增加值占 GDP 的比重超过 25%，“两区六基地”产业格局不断完善。创新型园区建设成效显著，大众创业万众创新体制机制更加健全，R&D 经费支出占地区生产总值比重达到 8%，科技进步贡献率达到 70%。

建设城市功能全面提高、产城融合更加协调的开发区。城市空间布局全面优化，各项配套基础设施全面升级，功能片区实现互联互通、组团发展，产城融合发展的态势基本形成。到 2020 年，城市基础设施覆盖区面积达到 120 平方公里，“一核两带八园”产城空间格局更加清晰，综合服务设施布局更加健全，教育、医疗、文体、就业、社保等公共服务体系配置更加均衡，就业和常住人口突破 40 万人，城镇住房入住率达 70%。

建设生态文明积极推进、人居环境更加美好的开发区。以国家级生态区建设为抓手的生态环境和资源利用全面向好，绿色循环经济体系全面形成，规模以上工业强制性清洁生产达标率为 100%；资源节约利用水平不断提升，主要污染物排放总量达到省定标准；人居环境更加舒适优美，到 2020 年，绿化覆盖率达到 45%，人均绿地面积达到 23 平方米以上，基本形成环境优美、生态优良、生活舒适的现代化宜居城市。

建设生活质量显著提升、人民群众更幸福的开发区。以优质均衡为要求的民生事业和社会保障体系初步建成。社会就业更加充分，新增劳动人口平均受教育年限达到 15 年，城镇就业率达到 98%，城镇调查失业率控制在 2%以内。高水平社会保障体系基本建立，城乡社区综合服务设施覆盖率达到 100%，城乡基本养老和基本医疗保险覆盖率均达到 98%以上，城镇保障性住房体系健全率达到 99%以上，文化事业、文化产业繁荣发展，公民思想道德素质、健康素质明显提升。城乡基本公共服务全面实现均等化，城乡居民生活更加殷实安康。

建设对内对外开放并举、体制机制更加完善的开发区。对内对外开放布局全面展开，企业、城市和人才的国际化水平全面提升，形成全方位对内对外开放的新格局，法治化、国际化、便利化营商环境基本形成，形成“流程短、效率高、科学规范”的投资服务体制机制；在重要领域和关键环节改革上取得重要成果，各方面制度更加成熟、更加定型，建立系统完备、科学规范、运行有效的体制机制。法治政府建设深入推进、公信力明显提高，和谐社区建设达标率达到 100%。

(二)发行人远景规划目标

发行人远景规划目标是争创主业突出、多元共赢、产资驱动、管理高效、业绩优良的全国一流的开发区建设领域的城建平台。发行人未来将以安置房项目、



城市基建项目、物业管理项目、供水供电业务的投融资、建设、经营管理为基础，创新经营思路、业务模式，构建综合业务发展体系；以市场竞争为导向，开展多元化业务，增加盈利来源；以股权为纽带，通过资源利用、资金运作、资本运营等手段，实现产融结合，充分发挥投融资功能；以管理提升为契机，变革机制，提高运营效率，提升管理内涵，力争成为国内一流的国家级开发区投资产业集团。

（三）发行人未来资本支出

发行人未来的业务将继续以徐州经济技术开发区土地整理、保障房建设为主，公司在供水、物业管理业务板块上将会持续稳定的增长，根据目前公司业务在建及拟建项目，预计公司未来三年的资本支出合计将会达到 70 亿元以上。

（四）发行人五年发展目标

1、指导思想

“十三五”期间发行人发展的指导思想是：以科学发展为主题，以政府主导、市场化运作为原则，优化业务布局，提升管控水平，增强盈利和抗风险能力；做强做大主业及衍生产业，做专做优多元化辅业，不断提升发展的质量和效益；充分发挥投融资功能，为徐州市经济技术开发区城市建设提供有力支撑。

2、总体目标

发行人发展的总体目标是：通过资源整合、资本运作，到“十三五”期末，发行人管控及运营管理达到国内同行业先进水平；多渠道、低成本融资方式得到确立；综合实力、市场竞争力、抵御风险能力显著提高；强化良性循环的发展模式，实现公司的可持续发展，迈入国内一流的国有投融资公司行列。

3、业务版图布局

在总体战略的指引下，发行人在确保主业发展、完成政府赋予职责的同时，以市场为导向，围绕主业开展多元化业务，通过资源与业务的整合，做强做大主业，做专做优辅业，提升发行人业务规模和综合财务实力，完成发行人在徐州市地区的产业布局，奠定行业领先地位的发展基础。

4、建立规范的内部管理制度

发行人在优化法人治理结构、完善组织架构体系、明晰部门与岗位职责的基础上，进一步完善战略管理体系、绩效考核体系、风险控制体系和监督管理体系，成为具备高水平战略管理能力、人力资源管理能力、财务管理能力、资本运营能力、风险控制能力的现代化集团公司。

5、建立人才战略储备机制

发行人招贤纳士，制定多种措施吸纳符合公司发展的专业人才；立足岗位，加强培养提升企业人才资源储备，满足企业快速发展的人才需求；通过建立激励



机制，定编定岗，鼓励学习，促进人员素质与岗位匹配度的提升，满足企业对人才的战略需求。

十一、行业状况

（一）基础设施建设行业现状与前景

作为江苏省重点规划建设四个特大城市和三大都市圈核心城市之一，徐州市的发展受到了国家及省政府的高度重视。徐州经济技术开发区创建于 1992 年 7 月，2010 年 3 月晋升为国家级经济技术开发区，辖区面积 293.6 平方公里，常住人口 30 万人。徐州经济技术开发区是徐州市对外开放的先导区、产业升级的示范区、创新创业的活力区、生态宜居的新城区。

为节约土地资源、置换建设用地指标，保证地方财力稳定增长并带动城镇化的快速发展，开发区“十二五”发展规划提出在耕地资源不减少、建设用地指标不增加的前提下对辖区的居民进行搬迁、集聚，安排安置房的建设和居民安置，促进了开发区产业集聚效应、服务功能、人居环境的不断优化“十二五”以来，累计投入 60 亿元用于基础设施建设，新建道路 47 公里，新建安置房 247 万平方米，建成区面积达到 100 多平方公里。

“十三五”期间，开发区将进一步加强基层设施建设，着力推进城东大道环境提升、大庙大黄山镇区改造、中心镇创建等一批重点工程建设，利用京沪高铁站台开通的优势加快启动高铁国际商务区二期建设，大力推进高铁国际商务区西区功能性项目建设，继续做好中德东方东方鲁尔生态产业园以及清洁技术产业园、光电产业园、工程机械配套产业园等功能片区建设，不断完善开发区综合配套基础设施体系，提升开发区的城市综合功能，将其搭建成为承接国内外产业资本转移的一流平台。

（二）徐州市区域环境和财政情况

徐州位于江苏省西北部，是江苏北部经济中心城市，历史文化悠久，土地总面积 11,258.3 平方公里，人口 1,028.70 万，下辖鼓楼区、云龙区、贾汪区、泉山区、铜山区五区，丰县、沛县、睢宁县三县，邳州市、新沂市二市和两个国家级开发区。徐州位于东部沿海与中部地带、环渤海经济圈与长三角经济圈结合部，地处苏、鲁、豫、皖四省交界，地理位置优越，北距济南 270 公里，南距南京 290 公里，东离连云港 200 公里，西离郑州 280 公里；徐州还是全国重要的交通枢纽，为京沪铁路、陇海铁路交界处和京沪高速铁路的主要节点，对于全国铁路交通有重要的战略作用。

徐州市是江苏省重点规划建设的四个特大城市和三个都市圈核心城市之一



(南京都市圈、苏锡常都市圈、徐州都市圈)。近年来,徐州市综合经济实力大幅提升,徐州市主要经济指标增速连续五年高于江苏全省平均水平。2016年度,徐州市地区生产总值5,808.52亿元,比上年增长9.19%。

图表 5-29: 2012-2016 年江苏各市 GDP 情况

单位: 亿元

城市	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年
苏州	12,011.65	13,015.70	13,760.89	14,504.07	15,475.09
无锡	7,568.15	8,070.18	8,205.31	9,720.77	10,503.02
南京	7,201.57	8,011.78	8,820.75	8,518.26	9,210.02
南通	4,558.67	5,038.89	5,652.69	6,148.40	6,768.20
徐州	4,016.58	4,435.82	4,963.91	5,319.88	5,808.52
常州	3,969.75	4,360.93	4,901.87	5,273.20	5,773.86
盐城	3,120.00	3,475.50	3,835.62	4,213.00	4,576.08
扬州	2,933.20	3,252.01	3,697.89	4,016.84	4,449.38
泰州	2,701.67	3,006.91	3,370.89	3,655.53	4,101.78
镇江	2,630.05	2,927.09	3,252.38	3,502.48	3,833.84

2016 年全市一般公共预算收入 516.06 亿元,同口径增长 6.1%。其中:税收收入 390.31 亿元,同口径增长 1.5%;非税收入 125.75 亿元,增长 23.8%。汇总全市一般公共预算支出 798.89 亿元,增长 6.2%。其中:社会保障和就业支出 88.02 亿元,增长 25%;公共安全支出 43.17 亿元,增长 20%;城乡社区支出 125.21 亿元,增长 12%;科学技术支出 20.71 亿元,增长 7.9%;教育支出 161.53 亿元,增长 6%;一般公共服务支出 62.89 亿元,增长 4.3%;医疗卫生与计划生育支出 60.41 亿元,增长 3.7%。

图表 5-30: 2013 年-2016 年徐州市财政收支情况

单位: 亿元

	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度
一般预算收入	422.84	472.33	530.68	516.06
其中: 市本级	92.56	92.40	109.60	113.40
一般预算支出	585.86	661.84	752.42	798.89
其中: 市本级	126.31	135.69	138.64	138.52

地方政府债务主要由直接债务及担保债务两部分构成。截至 2016 年末,徐州市本级政府直接债务余额 2,309,035.46 万元,担保债务余额 923,241.18 万元,徐州市本级政府全部债务余额 2,770,656.05 万元(直接债务余额+担保债务余额*50%),2016 年徐州市地方综合财力 4,786,310.00 万元。

图表 5-31: 徐州市本级 2016 年地方政府债务余额及综合财力情况表

单位: 万元

地方财力 (2016 年)	金额	地方债务 (截至 2016 年)	金额
(一) 直接债务余额	2,309,035.46	(一) 地方一般预算本级收入	2,685,553.00
1、外国政府贷款	0.00	1、税收收入	2,014,173.00
2、国际金融组织贷款	705.84	2、非税收入	671,380.00



3、国债转贷资金	2,810.31	(二) 转移支付和税收返还收入	1,031,614.00
4、农业综合开发借款	0.00	1、一般性转移支付收入	384,256.00
5、解决地方金融风险专项借款	0.00	2、专项转移支付收入	362,032.00
6、国内金融机构借款	47,136.48	3、税收返还收入	285,326.00
7、债券融资	2,254,720.00	(三) 国有土地使用出让收入	974,004.00
8、粮食企业亏损挂账	0.00	1、国有土地使用出让金	923,635.00
9、向单位、个人借款	3,662.83	2、国有土地收益基金	46,797.00
10、拖欠工资和工程款	0.00	3、农业土地开发资金	3,572.00
11、其他	0.00	4、新增建设用地有偿使用费	0.00
(二) 担保债务余额	923,241.18	(四) 预算外财政专户收入	953,139.00
1、政府担保的外国政府贷款	0.00		
2、政府担保的国际金融组织贷款	0.00		
3、政府担保的国内金融机构借款	922,553.00		
4、政府担保的债券融资	0.00		
5、政府担保向单位、个人借款	0.00		
6、其他	688.18	地方综合财力= (一) + (二) + (三) + (四)	4,786,310.00
地方政府债务余额= (一) + (二) *50%	2,770,656.05		
债务率= (当地政府债务余额/地方 综合财力) *100%	58%		

(三) 徐州经济技术开发区区域环境与财政情况

徐州经济技术开发区位于徐州市区东郊,是徐州市重点建设的综合工业基地和高新技术产业中心,已成为徐州乃至苏北地区经济规模最大的开发区。区内交通便利,104、310、206 国道、京福、连霍高速公路,陇海京沪铁路、京杭大运河均从区内穿过。徐州经济技术开发区成立于 1992 年 7 月,2010 年 3 月被中国国务院批准为国家级经济技术开发区。

近年来,开发区聚焦“全国一流开发区”目标定位,充分发挥自身优势,健全完善载体平台,强化要素支撑保障,努力打造一流的营商环境,保持了经营持续健康发展的良好势头,主要经济指标增长持续高于全省、全市平均水平,综合实力位居全国国家级开发区前 20 强。当前,徐州正面临着国家“一带一路”建设、长江经济带建设、省委省政府全面振兴徐州老工业基地等重大发展机遇,徐州经济技术开发区也进入了“第三次创业”的黄金发展期,孕育着广阔的发展空间和潜力。市委、市政府始终秉承“开发区强则全市强、开发区兴则全市兴”的理念,全力支持开发区转型升级、创新发展,特别是在建设“中心-基地-高低”进程中努力为开发区创造更加灵活的体制机制、更加高效的政务服务、更加优良的发展环境。

图表 5-32: 徐州经济技术开发区在徐州市的区位图



徐州经济技术开发区经济总量不断扩大，实现了三年总量倍增、三年位次连升的既定目标，在全省 137 家开发区中综合排名上升到第 8 位，综合实力位居全国国家级开发区前 20 强。2015 年全区业务总收入、地区生产总值分别达到 3265 亿元、620 亿元，是 2010 年的 2.6 倍、2.3 倍；2015 年度公共财政预算收入、固定资产投资、工业投资分别完成 35.1 亿元、385 亿元、263.3 亿元，是 2010 年的 2.2 倍、2.7 倍、2.3 倍；高新技术产业产值占全区规模以上工业总产值比重达到 70%，高于全市 35.5 个百分点。对全市经济贡献不断增强，以全市 2.6% 的土地，创造了全市约 11.4% 的 GDP、19.5% 的工业增加值、44% 的外汇到账和 17% 的高新技术产值。

徐州经济技术开发区一直走在全市经济发展的前列，是振兴徐州老工业基地的排头兵。已培育发展了以工程机械和专用车辆为主的装备制造业，以太阳能光伏为主的新能源，以生产性物流和软件服务外包为主的现代服务业等三大主导产业，以及工业电子、特色食品、生物医药、纺织服装等优质产业。装备制造已形成工程机械、矿山机械、建材机械、风电设备、节能燃控设备等五大系列 200 多个品种。工程机械产业是装备制造的龙头，形成了以徐工为核心、卡特和斗山企业为骨干，从主机到关键零部件较为完整的产业链。太阳能光伏从多晶硅起步，短短五年时间，迅速发展成为具有世界影响力的产业基地。中能硅业成为亚洲第一、世界第三的多晶硅生产企业，已形成 2 万吨多晶硅、3GW 铸锭、500MW 切片的产能。目前在开发区已形成中能硅业、协鑫硅片、艾德太阳能灯企业上中下游战略合作、多晶硅-硅片-电池片-电池组件-系统集成的产业链条。现代物流业聚集效应凸显，星丰丸全等一批大型生产性物料企业相继崛起。软件及服务外包产业发展方兴未艾。随着产业环境的日臻完善以及规模效应的逐渐体现，越来越多的优秀企业将会进驻开发区，从而为发行人提供更广阔的业务发展空间。

随着地方经济快速发展，徐州经济技术开发区经济总量稳步增长，财政收入稳定，地方财政实力较强。2016 年度开发区实现财政一般预算收入 37.05 亿元，同比增长 5.53%，综合财力 47.37 亿元。2016 年开发区担保债务余额 7.01 亿元，



其他债务余额为 33.48 亿元，2016 年开发区地方政府债务余额 4.50 亿元。2016 年徐州经济技术开发区地方政府债务率为 5.99%，政府负债率为 0.73%。发行人的业务与开发区的发展密切相关，作为徐州市政府和徐州经济技术开发区重点支持和打造的国有资产运营和项目建设主体，发行人承担了开发区辖区内所有重大项目的建设。随着开发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。

图表 5-33：2014 年-2016 年徐州市经济技术开发区地方财政本年收支表

单位：亿元

项 目		2016 年	2015 年	2014 年
财政 本年 收入	本年收入合计	47.37	75.13	58.87
	地方财政收入	38.87	66.71	49.58
	一般预算收入	37.05	35.11	34.02
	税收收入	31.62	29.31	28.56
	非税收入	5.43	5.80	5.46
	政府性基金	1.83	31.60	15.53
	预算外	-	0.00	0.02
	转移性收入	8.50	8.42	9.29
	一般预算收入	8.47	8.42	9.09
	政府性基金	0.02	0.00	0.20
财政 本年 支出	本年支出合计	47.15	74.85	58.56
	地方财政支出	24.75	54.47	37.69
	一般预算支出	22.94	22.84	22.02
	政府性基金	1.81	31.63	15.64
	预算外	-	0.00	0.02
	转移性支出	22.40	20.38	20.87
财政本年收支净额		0.22	0.28	0.31

2014~2016 年，受经开区土地出让计划影响，经开区政府性基金收入规模波动较大。2015 年，经开区政府性基金收入为 31.60 亿元，同比增加 16.70 亿元，主要受经开区土地规划影响，土地供给有所增加。2016 年，经开区政府性基金收入仅为 1.83 亿元，主要受到经开区土地出让计划影响，该部分收入规模大幅下降。政府性基金收入主要是土地出让收入，土地出让收入受宏观经济政策、土地市场行情及土地出让计划的影响较大，稳定性较差，进而影响地方财政收入增长的稳定性。

（四）竞争格局

发行人主要从事徐州经济技术开发区园区基础设施建设、土地开发、安置房建设、物业管理等各项业务，为开发区内招商引资、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。

目前，发行人资产规模、利润水平在徐州市城市基础设施建设行业中排名第



二，是徐州市政府、徐州开发区政府重点支持的企业。

1、区位优势

发行人所在的徐州市是江苏省北部的经济中心城市，是江苏省重点规划建设的三大都市圈核心城市和四个特大城市之一，是新亚欧大陆桥中国段五大中心城市之一和淮海经济区的中心城市，也是全国综合性交通枢纽、国家历史文化名城、优秀旅游城市、区域制造业基地。徐州经济技术开发区位于徐州市区东郊，是徐州市重点建设的综合工业基地和高新技术产业中心，已成为徐州乃至苏北地区经济规模最大的开发区。徐州经济技术开发区在全国215家国家级开发区中综合排名20位，是淮海经济区规模最大、实力最强、产业档次最高、最具发展活力的国家级经济技术开发区。

2、政府支持优势

发行人作为徐州经济技术开发区唯一的开发建设投融资主体，在开发区的城市建设中占有重要地位，获得了开发区管委会在国有资产注入、政府补贴及项目回购等方面的有力支持。

在资产注入方面，2011年发行人获得开发区管委会划拨的大庙村1#地块169,768平方米、2012年发行人获得开发区管委会划拨的环湖东路西侧及驼蓝山路南侧商住用地面积200,674.4平方米；2015年度开发区管委会以增加发行人资本公积的方式，向发行人注入货币资金13.56亿元。2016年度开发区管委会以增加发行人资本公积的方式，向发行人注入土地资产4.59亿元。

在项目回购方面，发行人通过与政府签订回购协议的方式开展安置房项目建设，并通过与政府签订委托代建协议的方式进行部分工程施工，与政府签订的协议较好地保障了发行人收入及利润的实现；

在政府补贴方面，国家、江苏省、徐州市开发区高度重视基础设施建设情况，将安置房建设、基础设施建设视为保民生、促发展的重要途径，各级政府对棚户区改造的财政支持力度不断加大，2014-2016年，发行人累计收到财政补贴超过11.20亿元。其中，2016年发行人获得政府给予的城市基础设施建设补贴、亏损补贴等共计2.17亿元。

发行人获得开发区管委会在基础设施建设、国有资产注入、政府补贴及项目回购等方面的有力支持，从而对发行人债务的偿还提供有力保障。

3、安置房、代建相关政策支持

2010年开发区管委会与发行人签署了投资建设项目委托代建框架协议，发行人为项目代建人。协议约定在徐州经济技术开发区行政区域内，总投资额500万元以上且使用开发区财政性建设资金或政府融资性建设资金占总投资额30%以上的建设项目，以及使用开发区财政性建设资金或政府融资性建设资金500万元



以上非经营性项目，或者根据市政府指令需要实施代建的其他政府投资建设项目，实施代建制。项目建设资金由徐州市财政局、徐州经济技术开发区财政局根据项目代建人报送的建设工程和材料、设备招标结果，拨付给项目代建人或直接拨付给勘察、设计、施工、监理单位和材料、设备供应商。

根据《关于承担国资公司应交企业所得税和营业税的通知》（徐开管[2006]360号），发行人作为管委会下属国有独资企业，负责开发区范围内的土地开发、安置房建设、道路配套建设等，开发区管委会对发行人因承担土地开发、安置房建设和代建收入而产生的营业税及附加及应交企业所得税将由管委会承担，并从发行人应收管委会土地开发及安置房等账款中抵减。

根据《关于国资公司承担开发区道路及项目拆迁整治工程项目有关问题的批复》（徐开管[2008]374号），开发区管委会对发行人因承担开发区内道路及项目拆迁治理工程的支出，由区财政局在每年开发区土地出让金中返还，用于补偿发行人相应支出。

4、外部融资支持

发行人资产扩张迅速，截至 2017 年 3 月末，资产总额达到 332.89 亿元，较 2005 年扩张 74 倍以上。发行人与包括国开行在内的国内多家大型银行建立了良好的合作关系，信用记录优良，截至 2017 年 3 月末，各家银行给予发行人的银行授信总额达到 141.16 亿元。

5、高效的管理运营能力

发行人管理层和员工学历水平普遍在大专以上，以中青年为主，具有较高的业务素质和工作经验。发行人高级管理人员有着丰富的金融行业从业经验，具备敏锐的市场洞察力和创新意识，确保了投资项目建设和运营的优质、高效和经济。发行人内部各项规章制度齐备，管理机制健全，确保了发行人目标的实现。此外，发行人推行市场化、专业化、规范化、透明化战略，建立健全运营模式，明确责任和权利关系，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。

十二、关于发行人涉及地方性债务项目需要说明的其他事项

（一）法律法规执行情况

发行人举债符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人举借债务符合国办发[2015]40 号等相关政策文件要求，发行人举借债务不会增加地方政府负有偿还责任的债务。

发行人作为承担着徐州经济技术开发区安置房销售、城市基础设施建设任务的国有企业。发行人业务符合相关法律法规，符合国发[2014]43 号文等相关文件要求。



发行人不存在违反其他法律法规的情形。

（二）政府职能剥离情况

徐州经济技术开发区管委会政府正在逐步剥离发行人融资职能,计划于2017年底完成。

发行人未从事土地储备工作,不存在政府土地储备职能的剥离情况。

（三）募集资金用途情况

本期中期票据发行5亿元,全部用于置换国开行关于徐州经济技术开发区城市防洪排涝民生建设工程项目贷款。

（四）公司规范运作情况

公司成立于2005年9月7日,是由徐州经济技术开发区管理委员会100%控股的国有独资企业。公司在资产、人员、机构、财务、业务等各方面均独立于控股股东和当地政府,在政府授权的范围内实行独立核算、自主经营、自负盈亏。公司根据现代企业制度设立了董事会、监事会、高级管理层等健全的法人治理结构体系,具有健全的重大事项决策机制,与政府主管部门不存在从属关系。公司治理结构符合《公司法》规定。

为规范公司财务行为,加强财务管理,发行人按照《公司法》对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计制度》等法律法规的规定,制定了《徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司财务制度》,通过规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程,做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作,依法合理筹集资金,如实反映公司财务状况和经营成果,依法计算缴纳国家税收,有效利用公司各项资产,努力提高经济效益,保证投资者权益不受侵害。

发行人自成立以来严格起执行企业会计准则和企业会计制度的相关规定。中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计了发行人2014年年度财务报告,出具了编号为中兴华审字[2015]YZ1000493号的标准无保留意见的审计报告;中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)所审计了发行人2015年年度财务报告,出具了中兴华审字[2016]第JS-0811号标准无保留意见审计报告。中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)所审计了发行人2016年年度财务报告,出具了中兴华审字[2017]第020909号标准无保留意见审计报告。

（五）企业生产经营情况

发行人承担着开发区范围内土地一级开发的职能,土地一级开发的实施主体为发行人本部,根据发行人2007年12月与徐州开发区管委会签订的《委托土地开发协议》,发行人按照开发区管委会的要求负责徐州经济技术开发区范围内的土地平整、清理以及地面房屋拆迁等工作发行人的土地一级开发包含内容:园区



内土地整理(五通一平、七通一平)、征迁安置、园区道路两侧绿化。发行人仅作为土地一级开发工作的施工主体,获得施工款收入,在发行人土地一级开发业务过程中不存在政府将整理完成后的土地注入发行人的情形。发行人的土地一级开发业务不包含道路和桥梁建设等基础设施建设内容。

发行人为徐州经济技术开发区行政区域内安置房建设的唯一主体,发行人在承接安置房建设项目时会与徐州开发区管委会签署具体的《委托建设合同》,与政府签订的协议较好地保障了发行人收入及利润的实现。截至 2017 年 3 月末,发行人累计开发建设安置房共 25 个,面积约 430 万平方米,涉及安置居民 4.3 万户。

发行人是徐州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。根据与开发区管委会签订的《徐州经济技术开发区投资建设项目委托代建框架协议》,发行人主要负责开发区范围内的市政、道路、桥梁及绿化工程等基础设施及公共配套设施的建设工作。2013年至2016年,发行人共承接代建项目183个,其中完工项目155个,项目总投资12.93亿元,实现代建费收入6,255.36万元。

开发区管委会与金桥建设公司、水务公司签署《工程施工协议书》,约定施工内容、施工方式、施工期限、结算方式等要素,其中结算方式一般为按工程按照施工进度付款,工程主体完工时支付比例不超过 70%,工程竣工结算审计后 20 日内一次性付清余款。开发区管委会通过签署施工协议合同,将金桥建设、水务公司工程施工业务毛利率控制在行业平均毛利率之下 2-3 个百分点。

(六) 资产真实性及合规性情况

发行人不存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况,不存在注册资本未到位、虚增资产等情况。

(七) 与政府相关的市场化安排

截至 2013 年 6 月底,发行人存量债务余额 52.25 亿元,其中 25.54 亿元经审计纳入“政府直接偿还债务”、26.71 亿元经审计纳入“政府可能承担一定救助责任的债务”。至 2014 年 12 月 31 日,发行人纳入政府性债务余额 62.92 亿元,其中“政府负有担保责任的债务”11.5 亿元、“政府可能承担一定救助责任债务”51.42 亿元。

2016 年度,徐州市实现地区生产总值 5,808.52 亿元,增长 9.19%,总量居全省第五位。2015 年度徐州市公共财政收入 530.68 亿元,增长 12.40%,总量居全省第五位。截至 2015 年末,徐州市市级地方政府债务余额 239.96 亿元,其中直接债务余额 184.72 亿元,担保债务余额 110.48 亿元,债务率 62.13%。



（八）发行人其他融资情况

经核实，发行人不存在社会公众参与融资平台公司项目融资的情况。

经核实，发行人不存在通过 BT 和违规集资等方式变相融资情况；

经核实，发行人不存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况；

经核实，发行人不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况；

经核实，发行人不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

（九）审计署审计情况

2012 年 11 月至 2013 年 2 月，审计署对 15 个省、3 个直辖市本级及其所属的 15 个省会城市本级、3 个市辖区，共计 36 个地方政府本级 2011 年以来的政府性债务情况进行了审计。

按照《中华人民共和国审计法》规定和《国务院办公厅关于做好全国政府性债务审计工作的通知》（国办发明电【2013】20 号要求，2013 年 8 月至 9 月，审计署统一组织南京特派办和江苏省各级审计机关相关审计人员，按照“见人、见账、见物，逐笔、逐项审核”的原则，审计部门对徐州市政府性债务情况进行了全面审计，对发行人本部进行了现场审计，调阅该公司的财务数据以及债务明细，并对该公司涉及地方政府债务的情况予以审计确认。

审计署未对公司出具审计意见，也未提出需要整改的问题。

2014 年 8 月，全国首次大规模进行土地出让金收支和耕地保护情况的全面审计。国家审计署对 2008 年至 2013 年 6 年间地方政府总计约 15 万亿元的土地出让金展开了重点审计。此次审计是首次全国范围内进行土地出让金收支审计，审计内容涉及土地规划、计划、审批、征收等土地管理的全部环节。截至尽调报告出具之日，审计结果尚未公布。

发行人和主承销商就 2014 年土地专项审计情况进行了自查和专项尽职调查：发行人不在 2014 年土地专项审计范围内，并未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。

（十）结论性意见

发行人符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、财综[2016]4号文、审计署2013年第24号和32号公告、“六真”原则等国家相关法律法规及相关行业政策。





第六章 发行人主要财务状况

本章内容所涉及的发行人财务数据均来自于中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的发行人 2014 -2016 年度财务报告以及未经审计的 2017 年一季度的财务报表。在阅读下面的财务报表中的信息时,应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

一、发行人近年财务基本情况

(一) 发行人财务报告编制及审计情况说明

1、发行人近年财务报告适用的会计制度

公司 2013 年-2014 年审计报告使用会计准则和《企业会计制度》, 2015 年开始公司财务报表以持续经营为基础, 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及其应用指南、解释及其他有关规定(统称“企业会计准则”)编制, 并对同期对比数进行了追溯列报。

发行人 2015 年和 2016 年经审计财务报表按照新会计准则编制, 发行人聘请的审计机构中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)具有证券从业资格。

2、发行人会计政策变更及影响

发行人于 2015 年 1 月 1 日首次执行企业会计准则, 对于因首次执行企业会计准则而发生的会计政策变更, 采用追溯调整法核算的主要事项如下:

(1) 长期股权投资

执行企业会计准则之前, 母公司报表中以权益法核算对子公司的长期股权投资。执行企业会计准则之后, 母公司报表中以成本法核算对子公司的长期股权投资。

执行企业会计准则之前, 对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资在长期股权投资科目核算。执行企业会计准则之后, 对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资作为可供出售金融资产核算。

(2) 所得税

执行企业会计准则之前, 发行人对所得税采用应付税款法。

执行企业会计准则之后, 发行人采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

对于上述会计政策变更, 发行人根据企业会计准则第 38 号规定, 已采用追溯调整的方法调整并重述了可比年度的财务报表。



3、发行人近年合并财务报表范围变动情况

图表 6-1：发行人近三年又一期合并报表范围变动表

单位：万元、%

公司名称	注册资本	持股比例	是否纳入合并报表			
			2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 3 月末
徐州经济开发区经济发展总公司	11,757.00	100.00	是	是	是	是
徐州金桥国际商务区开发有限公司	38,000.00	100.00	是	是	是	是
徐州市南方园林艺术工程有限公司	50.00	100.00	是	是	是	是
徐州金桥建设工程有限公司	2,010.00	100.00	是	是	是	是
徐州经济技术开发区水务有限公司	10,100.00	100.00	是	是	是	是
徐州市金桥用电服务有限公司	2,050.00	97.80	是	是	是	是
徐州市嘉利物业管理有限责任公司	500.00	100.00	是	是	是	是
徐州经济技术开发区港务有限公司	10,000.00	100.00	是	是	是	是
徐州金桥核兴再生水科技发展有限公司	1,500.00	60.00	是	是	是	是
徐州市华辰科技小额贷款有限公司	10,000.00	40.00	是	是	是	是
徐州综合保税物流园建设管理有限公司	15,000.00	51.00	是	是	是	是
徐州经济技术开发区金途汽车服务有限公司	100.00	100.00	否	否	是	是
徐州经济技术开发区（香港）投资有限公司	5,000.00 万美元	100.00	否	否	是	是
徐州金汇资产管理有限公司	25,000.00 万美元	100.00	否	否	是	是
徐州经济技术开发区国际投资有限公司	1 美元	100.00	否	否	是	是
徐州经济技术开发区金瑞房地产经营有限公司	100.00	100.00	否	否	是	是

注：截至 2017 年 3 月末，发行人拥有股权比例超过 50%未纳入合并范围的子公司 4 家，分别为徐州市金山桥开发区金信信用担保有限公司、徐州经济开发区人力资源有限公司、徐州经开物业管理有限公司、徐州中环水务有限公司。由于发行人对上述四家公司没有实施控制和重大影响，故发行人对其长期股权投资采用成本法核算，且未纳入合并财务报表范围。

(1) 2014 年合并财务报表范围变化

与 2013 年相比，发行人 2014 年合并财务报表范围变化情况如下表所示：

图表 6-2：发行人 2014 年合并报表范围变化情况

序号	公司名称	2013 年	2014 年	合并范围变化原因
		是否合并	是否合并	
1	徐州综合保税物流园建设管理有限公司	否	是	新设子公司

(2) 2015 年合并财务报表范围变化

与 2014 年相比，发行人 2015 年合并财务报表范围未发生变化。

(3) 2016 年合并财务报表范围变化



与 2015 年相比，发行人 2016 年末合并财务报表增加五家新设立的子公司徐州经济技术开发区金途汽车服务有限公司、徐州经济技术开发区（香港）投资有限公司、徐州金汇资产管理有限公司、徐州经济技术开发区国际投资有限公司和徐州经济技术开发区金瑞房地产经营有限公司。

图表 6-3：发行人 2016 年末合并报表范围变化情况

序号	公司名称	2015 年	2016 年末	合并范围变化原因
		是否合并	是否合并	
1	徐州经济技术开发区金途汽车服务有限公司	否	是	新设子公司
2	徐州经济技术开发区（香港）投资有限公司	否	是	新设子公司
3	徐州金汇资产管理有限公司	否	是	新设子公司
4	徐州经济技术开发区国际投资有限公司	否	是	新设子公司
5	徐州经济技术开发区金瑞房地产经营有限公司	否	是	新设子公司

（4）2017 年一季度年合并财务报表范围变化

与 2016 年末相比，发行人 2017 年 3 月末合并财务报表范围未发生变化。

4、发行人近年财务报告审计情况

（1）中兴华会计事务所（特殊普通合伙）接受发行人委托，审计了发行人 2014 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2014 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及财务报表附注。审计意见为发行人上述合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，公允反映了发行人 2014 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2014 年度的合并经营成果和合并现金流量。2015 年 4 月 24 日出具了中兴华审字[2015]YZ1000493 号标准无保留意见审计报告。

（2）中兴华会计事务所（特殊普通合伙）接受发行人委托，审计了发行人 2015 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2015 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及财务报表附注。审计意见为发行人财务报表在所有重大方面已经按照企业会计准则的规定编制，公允反映了发行人 2015 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2015 年度的合并经营成果和现金流量。2016 年 4 月 13 日出具了中兴华审字[2016]第 JS-0811 号标准无保留意见审计报告。中兴华会计师事务所对发行人 2015 年度母公司财务报表进行审计，并出具了带强调事项段无保留意见的《审计报告》（中兴华审字[2016]第 JS-0923）。强调事项段的内容为：“我们提醒财务报表使用者关注，本审计报告仅对徐州国资公司 2015 年度单体财务报表发表审计意见，若要全面了解徐州国资公司 2015 年度财务情况，详见中兴华审字[2016]第 JS-0811 号审计报告。”

发行人 2015 年度母公司审计报告中强调事项段仅作为一个建议，提醒财务报表使用者以区分单体和合并审计报告，并不涉及其他重大事项。并且发行人 2015



年度合并报表审计报告已经由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具标准无保留意见的《审计报告》（中兴华审字[2016]第 JS-0811 号）。（3）中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）接受发行人委托，审计了发行人 2016 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2016 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及财务报表附注。审计意见为发行人财务报表在所有重大方面已经按照企业会计准则的规定编制，公允反映了发行人 2016 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2016 年度的合并经营成果和现金流量。2017 年 4 月 24 日出具了中兴华审字[2017]第 020909 号标准无保留意见审计报告。

（二）发行人近三年又一期合并财务报表主要数据

图表 6-4：发行人 2014 年末、2015 年末、2016 年末及 2017 年 3 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2014 年末	2015 年末	2016 年末	2017 年 3 月末
货币资金	194,972.77	213,850.97	269,173.45	453,353.84
应收票据	3,500.00	700.00	681.66	833.08
应收账款	338,642.89	448,667.44	631,615.51	668,846.73
预付款项	149,812.54	31,566.13	7,850.48	6,220.31
应收利息	-	39.04	55.80	40.50
其他应收款	213,295.29	140,983.26	136,700.17	167,291.66
存货	1,301,988.26	1,717,988.38	1,694,230.63	1,701,527.29
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	15,782.50	14,384.77	101,103.00	27,868.90
流动资产合计	2,217,994.25	2,568,179.98	2,841,410.70	3,025,982.31
可供出售金融资产	15,442.15	14,512.15	15,452.13	15,452.13
长期应收款	-	3,500.00	3,200.00	3,200.00
长期股权投资	17,030.36	17,763.84	22,735.47	22,735.47
投资性房地产	22,591.50	22,284.45	83,447.52	82,925.96
固定资产	29,134.69	28,798.04	44,917.71	44,740.88
在建工程	5,904.02	12,889.34	17,659.85	18,053.82
无形资产	101,514.80	52,603.00	98,396.88	98,261.17
递延所得税资产	602.22	759.51	1,242.12	1,267.19
其他非流动资产	13,242.40	13,242.40	16,290.82	16,290.82
非流动资产合计	205,462.14	166,352.72	303,342.50	302,927.43
资产总计	2,423,456.39	2,734,532.71	3,144,753.19	3,328,909.74
短期借款	16,600.00	37,000.00	19,000.00	19,000.00
应付票据	178,400.00	139,400.00	69,300.00	13,000.00
应付账款	67,143.03	95,065.77	116,396.05	107,119.56
预收款项	29,618.69	8,314.47	14,013.79	26,939.22
应付职工薪酬	139.42	140.70	359.70	181.47
应交税费	26,160.27	29,075.10	38,684.11	41,893.00
应付利息	20,589.00	22,296.63	24,410.98	19,316.16
其他应付款	77,210.18	66,184.92	35,760.04	44,391.00
一年内到期的非流动负债	165,100.00	112,857.52	168,007.71	187,957.71
其他流动负债	-	100,000.00	50,000.00	60,000.00
流动负债合计	580,960.59	610,335.12	535,932.38	515,799.13



项目	2014 年末	2015 年末	2016 年末	2017 年 3 月末
长期借款	164,000.00	312,450.00	403,450.00	542,080.00
应付债券	340,000.00	268,000.00	564,017.05	576,852.21
长期应付款	-	27,323.52	20,442.56	18,639.93
其他非流动负责	-	-	44,500.00	44,500.00
非流动负债合计	504,000.00	607,773.52	1,032,409.61	1,182,072.15
负债合计	1,084,960.59	1,218,108.63	1,568,341.99	1,697,871.28
实收资本（股本）	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	869,505.56	1,005,141.66	1,052,233.72	1,052,233.72
盈余公积	24,660.24	29,751.60	32,796.50	32,791.84
未分配利润	236,944.19	270,018.70	279,394.16	284,417.90
归属于母公司所有者权益合计	1,331,109.98	1,504,911.97	1,564,424.38	1,618,993.46
少数股东权益	7,385.82	11,512.11	11,986.81	12,045.00
所有者权益合计	1,338,495.80	1,516,424.08	1,576,411.20	1,631,038.46
负债和所有者权益总计	2,423,456.39	2,734,532.71	3,144,753.19	3,328,909.74

图表 6-5：发行人 2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-3 月
一、营业总收入	223,130.31	227,307.19	207,566.23	40,987.92
其中：营业收入	221,945.80	226,174.78	207,026.57	40,822.40
二、营业总成本	211,048.86	222,153.16	206,565.42	37,196.87
其中：营业成本	189,685.04	194,277.06	174,990.05	33,891.35
营业税金及附加	6,523.44	12,475.70	9,139.90	830.79
管理费用	4,807.96	6,031.37	4,547.35	896.85
财务费用	7,816.90	7,852.74	16,271.08	1,565.39
资产减值损失	2,215.52	1,516.29	1,617.04	12.5
投资收益	2,485.61	48.37	-540.38	703.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	867.64	-551.63	-539.46	-
三、营业利润	14,567.06	5,202.40	460.43	4,494.35
加：营业外收入	42,416.86	47,799.62	21,737.57	2,166.72
减：营业外支出	295.75	316.35	1,159.50	8.13
其中：非流动资产处置损失	78.97	298.83	742.37	7.75
四、利润总额	56,688.18	52,685.68	21,038.50	6,652.94
减：所得税费用	3,278.71	1,587.98	4,043.43	1,575.68
五、净利润	53,409.47	51,097.70	16,995.07	5,077.26
归属于母公司所有者的净利润	53,511.71	51,165.88	17,420.36	5,019.07
少数股东损益	-102.24	-68.17	-425.29	58.19

图表 6-6：发行人 2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-3 月合并现金流量表

量表

单位：万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-3 月
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	123,190.78	120,022.02	58,793.76	15,888.54



项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-3 月
收到的税费返还	82.53	33.34	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	105,675.66	53,579.12	23,720.50	7,731.99
经营活动现金流入小计	228,948.97	173,634.48	82,514.25	23,620.53
购买商品、接受劳务支付的现金	101,300.42	422,533.46	70,436.12	30,254.06
支付给职工以及为职工支付的现金	5,737.24	5,466.62	6,601.61	1,448.69
支付的各项税费	6,984.06	12,325.98	11,193.92	632.39
支付其他与经营活动有关的现金	72,921.04	43,813.84	18,867.09	4,373.77
经营活动现金流出小计	186,942.76	484,139.90	107,098.74	36,708.91
经营活动产生的现金流量净额	42,006.21	-310,505.41	-24,584.49	-13,088.38
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,750.00	930.00	181.06	73,000.00
取得投资收益收到的现金	2,492.38	639.59	-	703.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	143.47	26.30	22.08	0.02
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	5,385.86	1,595.89	203.09	73,703.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	48,530.44	13,689.58	61,012.35	1,827.95
投资支付的现金	3,369.33	667.00	92,613.68	-
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	-	-	3,044.00	-
投资活动现金流出小计	51,899.76	14,356.58	156,670.03	1,827.95
投资活动产生的现金流量净额	-46,513.91	-12,760.69	-156,466.93	71,875.37
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	10,029.00	226,213.76	900.00	49,550.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	900.00	-
取得借款所收到的现金	271,010.00	420,910.00	598,891.30	234,130.00
收到其他与筹资活动有关的现金	39,804.64	55,000.00	123,200.00	97,700.00
筹资活动现金流入小计	320,843.64	702,123.76	722,991.30	381,380.00
偿还债务所支付的现金	87,310.00	217,410.00	240,850.00	66,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49,800.04	69,844.31	64,454.70	21,883.11
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	65,220.00	109,561.12	146,527.36	142,026.93
筹资活动现金流出小计	202,330.04	396,815.43	451,832.01	229,910.00
筹资活动产生的现金流量净额	118,513.60	305,308.33	271,159.24	151,470.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.01	0.01	2,433.01	-76.55
五、现金及现金等价物净增加额	114,005.91	-17,957.77	92,540.83	210,180.40
加：期初现金及现金等价物余额	35,964.16	149,970.07	132,012.31	224,553.14
六、期末现金及现金等价物余额	149,970.07	132,012.31	224,553.14	434,733.53

(三) 发行人母公司近三年又一期财务报表



图表 6-7：母公司 2014 年末、2015 年末、2016 年末及 2017 年 3 月末资产负债
表

单位：万元

项目	2014 年末	2015 年末	2016 年末	2017 年 3 月末
货币资金	108,523.58	104,194.18	131,732.04	320,772.72
应收票据	3,000.00	-	6,700.00	11,000.00
应收账款	236,395.72	339,965.08	536,713.05	575,506.56
预付款项	69,232.31	29,721.69	5,527.13	3,843.77
其他应收款	280,398.81	130,895.19	158,159.42	200,518.89
存货	1,293,723.39	1,708,221.22	1,683,906.75	1,689,225.32
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	15,723.16	14,244.78	14,841.26	14,678.28
流动资产合计	2,006,996.97	2,327,242.13	2,537,579.64	2,815,545.54
可供出售金融资产	10,142.15	9,392.15	10,332.13	10,332.12
长期应收款	-	3,500.00	3,200.00	3,200.00
长期股权投资	129,063.77	181,640.45	194,961.17	215,961.17
投资性房地产	21,827.25	21,587.81	21,135.59	21,474.00
固定资产	6,598.51	6,919.70	7,376.99	7,260.99
在建工程	964.58	964.58	11,590.37	11,952.16
无形资产	69,640.03	16,530.56	62,443.44	62,328.71
递延所得税资产	339.80	87.24	115.42	115.42
其他非流动资产	-	-	3,048.42	3,048.42
非流动资产合计	238,576.10	240,622.49	314,203.53	335,673.00
资产总计	2,245,573.06	2,567,864.62	2,851,783.17	3,151,218.54
短期借款	-	-	-	-
应付票据	63,500.00	25,000.00	40,000.00	-
应付账款	56,617.13	78,797.03	95,081.82	85,844.25
预收款项	3,209.91	1,647.11	5,643.25	18,540.08
应交税费	20,700.91	23,396.15	31,872.20	35,047.87
应付利息	20,589.00	22,259.67	23,671.19	15,987.27
其他应付款	188,328.50	177,904.68	226,268.15	324,442.46
一年内到期的非流动负债	158,100.00	97,707.52	139,507.71	147,707.71
其他流动负债	-	100,000.00	50,000.00	6,0000.00
流动负债合计	511,045.45	526,712.17	612,044.33	687,757.00
长期借款	157,000.00	255,500.00	249,000.00	334,480.00
应付债券	340,000.00	268,000.00	358,150.08	371,896.43
长期应付款	-	27,323.52	20,442.56	18,639.94
其他非流动负债	-	-	50,476.25	121,192.50
非流动负债合计	497,000.00	550,823.52	678,068.89	846,208.87
负债合计	1,008,045.45	1,077,535.69	1,290,113.22	1,533,778.52
实收资本（或股本）	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	789,521.83	1,004,429.36	1,050,321.42	1,050,321.42
盈余公积	24,657.56	29,746.94	32,791.84	32,791.84
未分配利润	223,348.23	256,152.63	278,556.70	284,776.77
所有者权益合计	1,237,527.62	1,490,328.93	1,561,669.95	1,617,440.0
负债和所有者权益总计	2,245,573.06	2,567,864.62	2,851,783.17	3,151,218.42



图表 6-8：母公司 2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-3 月利润表

单位：万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-3 月
一、营业收入	192,205.96	198,907.24	181,206.47	37,979.85
减：营业成本	165,084.77	172,103.01	152,650.73	30,637.07
营业税金及附加	5,605.78	11,499.47	8,254.37	770.45
管理费用	3,156.49	4,646.86	2,022.45	382.63
财务费用	9,087.87	7,255.29	4,415.17	721.12
资产减值损失	428.77	-1,010.26	112.72	-
投资收益	2,372.80	48.37	-540.38	-
二、营业利润	11,215.07	4,461.23	13,210.65	5,468.54
加：营业外收入	42,038.30	47,594.01	21,633.59	2,125.87
减：营业外支出	0.04	70.31	1,136.99	7.46
其中：非流动资产处置损失	-	57.85	734.72	-
三、利润总额	53,253.33	51,984.93	33,707.25	7,586.95
减：所得税费用	2,211.53	1,091.15	3,258.29	1,366.87
四、净利润	51,041.81	50,893.78	30,448.96	6,220.08

图表 6-9：母公司 2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-3 月现金流量表

单位：万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-3 月
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	99,471.18	96,642.56	5,172.64	13,459.32
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	168,641.67	217,921.47	22,420.44	2,375.61
经营活动现金流入小计	268,112.85	314,564.04	27,593.08	15,834.94
购买商品、接受劳务支付的现金	81,871.02	397,743.41	35,340.66	28,333.01
支付给职工以及为职工支付的现金	84.92	104.87	285.02	22.75
支付的各项税费	5,387.11	10,421.75	9,262.55	153.70
支付其他与经营活动有关的现金	130,366.28	142,578.33	17,877.46	753.19
经营活动现金流出小计	217,709.33	550,848.36	62,765.69	29,262.66
经营活动产生的现金流量净额	50,403.52	-236,284.32	-35,172.61	-13,427.72
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3,150.00	750.00	181.02	-
取得投资收益收到的现金	2,379.57	639.59	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	26.30	21.40	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	12.37
投资活动现金流入小计	5,529.57	1,415.89	202.41	12.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	47,413.68	1,337.68	9,112.90	522.31
投资支付的现金	3,202.15	52,167.90	15,982.10	21,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-



项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-3 月
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	10,763.05	1,303.10
投资活动现金流出小计	50,615.83	53,505.58	35,858.05	22,825.41
投资活动产生的现金流量净额	-45,086.26	-52,089.69	-35,655.64	-22,813.04
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	222,019.30	-	49,550.00
取得借款收到的现金	55,120.00	322,500.00	56,000.00	109,580.00
发行债券取得的现金	160,000.00	-	158,560.00	49,550.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	18,300.00	230,816.30	262,260.00
筹资活动现金流入小计	215,120.00	562,819.30	445,376.30	470,940.00
偿还债务支付的现金	80,320.00	197,500.00	188,700.00	51,900.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49,504.02	69,049.53	58,736.55	19,882.71
支付其他与筹资活动有关的现金	5,620.00	22,861.12	110,034.82	153,875.81
筹资活动现金流出小计	135,444.02	289,410.66	357,471.38	225,658.52
筹资活动产生的现金流量净额	79,675.98	273,408.64	87,904.93	245,281.45
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-0.48	-
五、现金及现金等价物净增加额	84,993.25	-14,965.37	17,076.21	209,040.68
加：期初现金及现金等价物余额	19,027.64	104,020.89	89,055.52	106,131.73
六、期末现金及现金等价物余额	104,020.89	89,055.52	106,131.73	315,172.41

二、重大会计科目分析（合并口径）

（一）资产结构分析

图表 6-10：发行人三年及最近一期末资产结构一览表

单位：万元、%

项目	2014 年末		2015 年末		2016 年末		2017 年 3 月末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	194,972.77	8.05	213,850.97	7.82	269,173.45	8.56	453,353.84	13.62
应收票据	3,500.00	0.14	700.00	0.03	681.66	0.02	833.08	0.03
应收账款	338,642.89	13.97	448,667.44	16.41	631,615.51	20.08	668,846.73	20.09
预付款项	149,812.54	6.18	31,566.13	1.15	7,850.48	0.25	6,220.31	0.19
应收利息	-	-	39.04	0.00	55.8	0.00	40.5	0.00
其他应收款	213,295.29	8.80	140,983.26	5.16	136,700.17	4.35	167,291.66	5.03
存货	1,301,988.26	53.72	1,717,988.38	62.83	1,694,230.63	53.87	1,701,527.29	51.11
其他流动资产	15,782.50	0.65	14,384.77	0.53	101,103.00	3.21	27,868.90	0.84
流动资产合计	2,217,994.25	91.52	2,568,179.98	93.92	2,841,410.70	90.35	3,025,982.31	90.90
可供出售金融资产	15,442.15	0.64	14,512.15	0.53	15,452.13	0.49	15,452.13	0.46
长期应收款	-	-	3,500.00	0.13	3,200.00	0.10	3,200.00	0.10
长期股权投资	17,030.36	0.70	17,763.84	0.65	22,735.47	0.72	22,735.47	0.68
投资性房地产	22,591.50	0.93	22,284.45	0.81	83,447.52	2.65	82,925.96	2.49
固定资产	29,134.69	1.20	28,798.04	1.05	44,917.71	1.43	44,740.88	1.34
在建工程	5,904.02	0.24	12,889.34	0.47	17,659.85	0.56	18,053.82	0.54



项目	2014 年末		2015 年末		2016 年末		2017 年 3 月末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
无形资产	101,514.80	4.19	52,603.00	1.92	98,396.88	3.13	98,261.17	2.95
递延所得税资产	602.22	0.02	759.51	0.03	1,242.12	0.04	1,267.19	0.04
其他非流动资产	13,242.40	0.55	13,242.40	0.48	16,290.82	0.52	16,290.82	0.49
非流动资产合计	205,462.14	8.48	166,352.72	6.08	303,342.50	9.65	302,927.43	9.10
资产总计	2,423,456.39	100.00	2,734,532.71	100.00	3,144,753.19	100.00	3,328,909.74	100.00

2014-2016 年末，公司资产总额分别为 2,423,456.39 万元、2,734,532.71 万元和 3,144,753.19 万元，呈快速增长态势。资产结构中，发行人资产以流动资产为主，2014-2016 年末，公司流动资产分别为 2,217,994.25 万元、2,568,179.98 万元和 2,841,410.70 万元，分别占资产总额的 91.52%、93.91%和 90.35%，主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成。2014-2016 年末，公司非流动资产分别为 205,462.14 万元、166,352.72 万元和 303,342.50 万元，主要由长期股权投资、固定资产、无形资产及在建工程组成。

截至 2017 年 3 月末，发行人资产总额为 3,328,909.74 万元，其中流动资产为 3,025,982.31 万元，在总资产中的占比为 90.90%；非流动资产为 302,927.43 万元，在总资产中的占比为 9.10%。

1、流动资产分析

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，公司流动资产分别为 2,217,994.25 万元、2,568,179.98 万元、2,841,410.70 万元和 3,025,982.31 万元，分别占资产总额的 91.52%、93.92%、90.35%和 90.90%。近年来发行人流动资产呈大幅上升趋势，主要是因为存货规模逐年增加。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成。具体情况如下：

(1) 货币资金

2014-2016 年末，发行人的货币资金分别为 194,972.77 万元、213,850.97 万元和 269,173.45 万元，分别占资产总额的 8.05%、7.82%和 8.56%。

2014 年末、2015 年末和 2016 年末发行人货币资金余额中银行存款占比较高，在货币资金中的占比均超过 50%。发行人在 2014 年 4 月发行了 16 亿元企业债，发行人 2015 年发行了 10 亿元短期融资券，2016 年发行了一笔 10 亿元非公开定向融资工具及 3 亿美元的海外债，因此在相应的报告期末体现出银行存款占比较高。

发行人货币资金中其他货币资金 2014-2016 年年末分别为 90,600.00 万元、81,700.00 万元和 39,020.00 万元，主要为银行承兑汇票保证金等受限资产。

2017 年 3 月末，发行人货币资金余额为 453,353.84 万元，货币资金余额较 2016 年末增加 184,180.39 万元。主要为发行人 2017 年一季度长期借款较年初增



加 13.86 亿元并且发行了 6 亿元短期融资券，按照贷款及短融资金用途约定，贷款及短融募集资金在 2017 年 3 月底前仅使用了一部分，因此在 2017 年 3 月末体现出货币资金大幅增加。

图表 6-11：发行人近三年又一期末货币资金构成表

单位：万元、%

项目	2014 年末		2015 年末		2016 年末		2017 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	9.59	0.00	5.32	0.00	12.45	0.01	2.67	0.00
银行存款	104,363.18	53.53	132,145.65	61.79	230,140.10	85.50	431,351.17	0.95
其他货币资金	90,600.00	46.47	81,700.00	38.20	39,020.00	14.49	22,000.00	0.05
合计	194,972.77	100.00	213,850.97	100.00	269,172.55	100.00	453,353.84	100

(2) 应收账款

2014-2016 年末，发行人应收账款余额分别为 338,642.89 万元、448,667.44 万元和 631,615.51 万元，分别占资产总额的 13.97%、16.41%和 20.08%。发行人应收账款余额和占比呈逐年上升趋势，主要是应收徐州开发区管委会的回购款与代建费。2017 年 3 月末，发行人应收账款余额为 668,846.73 万元，占资产总额的比例分别为 20.09%。

发行人应收账款是因承接开发区管委会的委托建设项目而形成的。根据项目委托人徐州经济技术开发区管理委员会与项目代建人徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司签订的《徐州经济技术开发区投资建设项目委托代建框架协议》、《委托土地开发协议》、《安置房回购协议》，发行人收取土地整理费、市政工程代建费、安置房回购收入。协议中规定工程项目在竣工决算后，扣除已拨付的工程进度款后由开发区财政局在合同期限内安排拨付。为保障资金的结算回笼，发行人与开发区管委会建立了核对清算制度，定期于每年四季度与开发区管委会一同组织开展应收款项的核对清算工作，并聘请会计师事务所参与审计，保证客观与准确性。对于确认的应收账款，建立了财政预算保证机制。2016 年末及 2017 年 3 月末公司应收账款主要明细如下：

图表 6-12：发行人 2016 年末主要应收账款明细表

单位：万元、%

债务单位	金额	占比	款项性质	是否存在关联关系
徐州经济技术开发区管委会	623,236.63	98.04	回购、代建、土地开发	是
徐州市裕恒轮胎有限公司	1,200.00	0.19	贷款	否
徐州天行盛建设有限公司	1,000.00	0.16	贷款	否
徐州大亚自动装备有限公司	600.00	0.09	贷款	否
徐州新昌工程机械有限公司	600.00	0.09	贷款	否
合计	626,636.63	98.57		



截至 2016 年末，发行人应收徐州经济技术开发区管委会的款项为 62.32 亿元。徐州经济技术开发区财政局承诺将分期安排偿还，计划于 2017-2024 年分 8 年偿还，具体如下：

图表 6-13：发行人 2017-2024 年应收账款偿还计划

单位：亿元

2017 年度		2018 年度		2019 年度		2020 年度	
比例	偿还金额	比例	偿还金额	比例	偿还金额	比例	偿还金额
12.52%	7.79	12.52%	7.79	12.52%	7.79	12.52%	7.79
2021 年度		2022 年度		2023 年度		2024 年度	
比例	偿还金额	比例	偿还金额	比例	偿还金额	比例	偿还金额
12.52%	7.79	12.52%	7.79	12.52%	7.79	12.52%	7.79

图表 6-14：发行人 2017 年 3 月末主要应收账款明细表

单位：万元、%

债务单位	金额	占比	款项性质	是否存在关联关系
徐州经济技术开发区管委会	650,467.82	98.71	回购、代建、土地开发	是
徐州市裕恒轮胎有限公司	1,200.00	0.18	贷款	否
徐州天行盛建设有限公司	1,000.00	0.15	贷款	否
徐州大亚自动装备有限公司	600.00	0.09	贷款	否
徐州新昌工程机械有限公司	600.00	0.09	贷款	否
合计	653,867.82	99.22		

备注：截至 2017 年 3 月末，发行人对徐州经济技术开发区管委会的应收账款余额较 2016 年底余额增加约 2.72 亿元。主要是由于 2017 年一季度主营业务确认收入入账金额大于管委会的回款金额，所以导致公司应收账款增加。

2016 年末及 2017 年 3 月末发行人应收账款中一年以内的占 31.26%、31.77%，大部分为应收徐州经济技术开发区管委会的回购款和代建费。发行人应收账款欠款单位为徐州开发区管委会，因此回款具有较好的保证。

图表 6-15：发行人 2016 年末和 2017 年 3 月末应收账款账龄分析表

单位：万元、%

账龄	2016 年末			2017 年 3 月末		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	197,433.70	31.26	0.00	212,518.36	31.77	0.00
1—2 年	204,365.79	32.36	3,846.30	224,455.21	33.56	4,124.40
2—3 年	141,382.18	22.38	1.65	143,439.32	21.45	1.67
3—5 年	60,782.80	9.62	26.58	60,782.80	9.09	26.58
5 年以上	27,651.04	4.38	318.45	27,651.04	4.13	318.45
合计	631,615.51	100.00	4,192.98	668,846.73	100.00	4,471.10

注：一年以内及 1-2 年坏账准备均为华辰小贷公司按金融企业贷款五级分类标准计提的



坏账，考虑华辰小贷公司特殊性未统一按发行人坏账政策计提坏账。

坏账计提方面，发行人对单项金额重大的应收款项采取个别认定法，其余采取账龄分析法计和五级分类法计提坏账准备。发行人对属于合并报表范围内的公司之间的应收款项、与政府部门的款项一般不计提坏账准备。截至2016年末，发行人按照五级分类法、账龄分析法和个别认定法计提坏账准备4,192.98万元。

(3) 其他应收款

2014-2016年末及2017年3月末，发行人其他应收款分别为213,295.29万元、140,983.26万元、136,700.17万元和167,291.66万元，分别占资产总额的8.80%、5.16%、4.35%和5.03%。发行人的其他应收款主要为往来款。

图表6-16：发行人2016年末主要其他应收款明细表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否存在 关联关系
徐州经济技术开发区财政局	128,211.77	92.68	往来款	否
会计结算中心	453.17	0.32	往来款	否
徐州金龙湖小镇投资管理服务有限公司	5,529.60	4.00	往来款	否
金山桥教育集团	992.70	0.72	工程用电预交电费	否
徐州市国土资源局	751.40	0.54	往来款	否
合计	135,938.64	98.26		

截至2016年末，发行人应收徐州经济技术开发区财政局的其他应收款为12.82亿元。徐州经济技术开发区财政局承诺将分期安排偿还，计划于2017-2024年分8年偿还，具体如下：

图表 6-17：发行人 2017-2024 年其他应收账款偿还计划

单位：亿元

2017 年度		2018 年度		2019 年度		2020 年度	
比例	偿还金额	比例	偿还金额	比例	偿还金额	比例	偿还金额
12.52%	1.60	12.52%	1.60	12.52%	1.60	12.52%	1.60
2021 年度		2022 年度		2023 年度		2024 年度	
比例	偿还金额	比例	偿还金额	比例	偿还金额	比例	偿还金额
12.52%	1.60	12.52%	1.60	12.52%	1.60	12.52%	1.60

图表 6-18：发行人 2017 年 3 月末主要其他应收款明细表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否存在 关联关系
徐州经济开发区财政局	149,961.77	89.64	往来款	否
江苏省电力公司徐州供电公司	8,796.02	5.26	往来款	否
徐州市金桥用电服务有限公司	5,447.22	3.26	往来款	否
徐州经济技术开发区水务公司	1,521.38	0.91	往来款	否
徐州市国土资源局	751.40	0.45	往来款	否
合计	166,477.79	99.52		

截至2017年3月末，发行人其他应收款较2016年底增加了30,591.49万元，其



中徐州经济技术开发区财政局新增往来款21,750.00万元,主要为发行人缴纳的工程保证金。

图表6-19: 发行人2016年末及2017年3月末其他应收款账龄表

单位: 万元、%

账龄	2016 年末			2017 年 3 月末		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	18,239.60	12.94	-	46,958.20	28.07	-
1—2 年	840.79	0.60	17.02	2856.87	1.71	17.02
2—3 年	751.40	0.53	19.00	751.4	0.45	19.00
3—5 年	2,992.70	2.12	769.86	2,992.70	1.79	769.86
5 年以上	118,158.77	83.81	611.51	113,732.49	67.98	611.51
合计	136,700.17	100.00	1,417.39	167,291.66	100	1,417.39

坏账计提方面,发行人对单项金额重大的其他应收款项采取个别认定法,其余采取账龄分析法计提坏账准备。发行人对属于合并报表范围内的公司之间的应收款项、与政府部门的款项一般不计提坏账准备。截至2016年末和2017年3月末,发行人按照账龄分析法结合个别认定法计提坏账准备分别为1,417.39万元和1,374.59万元。

(4) 预付账款

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末,发行人的预付账款分别为 149,812.54 万元、31,566.13 万元、7,850.48 万元和 6,220.31 万元,分别占资产总额的 6.18%、1.15%、0.25%和 0.19%。发行人的预付账款主要为预付工程款、预付购房款和预付土地出让金。发行人 2016 年末预付账款较上年同期下降 2.37 亿元,主要为发行人预付北京五建的工程款收到发票后转入存货。

图表 6-20: 发行人 2016 年末主要预付账款明细表

单位: 万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否存在 关联关系
江苏汉中建设集团有限公司	708.20	9.02	工程款	否
徐州天行盛建设有限公司	480.00	6.11	工程款	否
徐州送变电有限公司	402.00	5.12	工程款	否
陕西建工集团第六建筑工程有限公司	400.00	5.10	工程款	否
刘建	392.30	5.00	工程款	否
合计	2,382.50	30.35		

图表 6-21: 发行人 2017 年 3 月末主要预付账款明细表

单位: 万元、%

单位名称	金额	占比	关系	是否存在关联关系
江苏宏鑫路桥建设有限公司	2,735.31	43.97	工程款	否
江苏汉中建设集团有限公司	1,158.20	18.62	工程款	否
江苏汉邦建设集团有限公司	762.53	12.26	工程款	否
浙江广大建设有限公司	638.14	10.26	工程款	否



单位名称	金额	占比	关系	是否存在关联关系
徐州天行盛建设有限公司	480.00	7.72	工程款	否
合计	5,774.18	92.83		

图表 6-22：发行人 2016 年末和 2017 年 3 月末预付账款账龄表

单位：万元、%

账龄	2016 年末		2017 年 3 月末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	3,713.56	47.30	3,331.97	53.57
1—2 年	605.31	7.71	940.55	15.12
2—3 年	894.23	11.39	921.04	14.81
3 年以上	2,637.38	33.60	1,026.75	16.50
合计	7,850.48	100.00	6,220.31	100.00

从账龄来看，2016 年末发行人预付账款中 1 年以内的占比较高为 47.30%，1-2 年以内、2-3 年和 3 年以上的预付账款占比分别为 7.71%、11.39%和 33.6%；2017 年 3 月末发行人预付账款中 1 年的占比较高为 53.57%，1-2 年以内、2-3 年和 3 年以上的预付账款占比分别为 15.12%、14.81%和 16.50%。

(5) 存货

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人的存货余额分别为 1,301,988.26 万元、1,717,988.38 万元、1,694,230.63 万元和 1,701,527.29 万元，分别占资产总额的 53.72%、62.83%、53.87%和 51.11%。2015 年末，发行人存货余额较 2014 年末大幅增涨，主要是由于当期发行人通过土地招拍挂形式购入大批土地，短期内暂无开发计划，全部列入存货。

发行人存货主要由土地储备、工程施工和开发成本构成，其中土地储备全部为土地。截至 2017 年 3 月末，发行人约有 470 万平方米土地存货，在存货中的占比 69.30%。发行人存货结构见下表：

图表 6-23：发行人 2014-2016 年末及 2017 年 3 月末存货结构明细表

单位：万元

类别	2014 年末账面余额	2015 年末账面余额	2016 年末账面余额	2017 年 3 月末账面余额
低值易耗品	2.43	2.77	2.44	2.75
原材料	1,383.81	457.36	364.11	481.06
土地储备	803,035.62	1,174,561.24	1,174,561.24	1,174,561.24
工程施工	369,788.91	391,777.42	408,872.46	415,697.20
开发成本	127,777.49	151,189.61	110,430.39	110,785.03
合计	1,301,988.26	1,717,988.38	1,694,230.63	1,701,527.28
减：跌价准备	-	-	-	-
账面价值	1,301,988.26	1,717,988.38	1,694,230.63	1,701,527.28



图表6-24：发行人2017年3月末存货工程施工明细表

单位：万元

项目	账面价值
道路桥梁	325,427.22
高铁国际生态商务区商务二期	34,219.74
蟠桃安置实验学校	13,039.07
科技大厦工程	31,303.23
园区道路绿化及回填土方等	5,946.25
自来水供应工程等	5,761.69
合计	415,697.20

2010 年开发区管委会与发行人签署了投资建设项目委托代建框架协议，发行人为项目代建人。协议约定在徐州经济技术开发区行政区域内，总投资额 500 万元以上且使用开发区财政性建设资金或政府融资性建设资金占总投资额 30% 以上的建设项目，以及使用开发区财政性建设资金或政府融资性建设资金 500 万元以上非经营性项目，或者根据市政府指令需要实施代建的其他政府投资建设项目，实施代建制。代建管理项目建成并经验收合格后，甲方应结清经双方认可的乙方代为筹集资金部分，并按项目的实际投入金额另行支付 5% 的代建管理费。

图表6-25：截至2017年3月末发行人存货中土地资产明细表

单位：万元、平方米

序号	土地证编号或地块号	取得时间	地块名称	地类 (用途)	账面原值	账面价值	土地证面积	出让地缴纳 出让金金额	性质	入账 依据	出让地是否足 额缴纳出让金 情况
1	徐土国用(2008) 第 11280 号	2009 年 5 月	徐州经济开 发区三环东 路	商业用 地	22,271.94	22,271.94	85,793.30	-	储备	评估	否
2	徐土国用(2012) 第 41507 号	2009 年 5 月	徐州经济开 发区大庙村	住宅商 业	59,506.65	59,506.65	280,427.19	-	储备	评估	否
3	徐土国用(2009) 第 00465 号	2009 年 5 月	徐州经济开 发区大黄山 镇	住宅商 业	49,608.60	49,608.60	241,607.90	-	储备	评估	否
4	徐土国用(2009) 第 00466 号	2011 年 2 月	徐州经济开 发区大黄山 镇	住宅商 业	54,491.09	54,491.09	195,378.60	-	储备	评估	否
5	徐土国用(2009) 第 00467 号	2011 年 2 月	徐州经济开 发区大黄山 镇	住宅商 业	51,660.94	51,660.94	183,650.70	-	储备	评估	否
6	徐土国用(2009) 第 16354 号	2009 年 5 月	徐州经济开 发区大黄山 镇前王村	住宅商 业	75,575.69	75,575.69	330,747.00	-	储备	评估	否
7	徐土国用(2009) 第 16357 号	2011 年 2 月	徐州经济开 发区大黄山 镇前王村	住宅商 业	64,051.14	64,051.14	280,679.70	-	储备	评估	否
8	徐土国用(2009) 第 16355 号	2011 年 2 月	徐州经济开 发区大黄山 镇前王村	住宅商 业	67,890.68	67,890.68	186,666.70	-	储备	评估	否
9	徐土国用(2009) 第 16356 号	2011 年 2 月	徐州经济开 发区大黄山	住宅商 业	49,215.23	49,215.23	215,667.10	-	储备	评估	否



序号	土地证编号或地块号	取得时间	地块名称	地类(用途)	账面原值	账面价值	土地证面积	出让地缴纳出让金金额	性质	入账依据	出让地是否足额缴纳出让金情况
			镇前王村								
10	徐土国用(2010)第 47788 号	2010 年 12 月	徐州经济技术开发区环湖北路南侧土地	其他商服用地	4,944.00	4,944.00	6,849.70	4,944.00	出让	历史成本	是
11	徐土国用(2010)第 47789 号	2010 年 12 月	徐州经济技术开发区环湖东路西侧土地	其他商服用地			46,214.00		出让	历史成本	是
12	徐土国用(2010)第 46922 号	2011 年 8 月	徐州经济技术开发区大庙镇大庙村	住宅商业	90,009.24	90,009.24	169,768.00	-	储备	评估	否
13	徐土国用(2009)第 16358 号	2011 年 2 月	徐州经济开发区大黄山镇前王村	住宅商业	88,138.62	88,138.62	319,806.30	-	储备	评估	否
14	徐土国用(2011)第 00119 号	2010 年 12 月	徐州经济技术开发区振兴大道东侧	城镇住宅用地	777.65	777.65	8,700.00	777.65	出让	历史成本	是
15	徐土国用(2011)第 00120 号	2010 年 12 月	徐州经济技术开发区振兴大道东侧	科教用地	655.08	655.08	10,574.00	655.08	出让	历史成本	是
16	徐土国用(2012)第 00017 号	2011 年 11 月	徐州经济开发区环湖南路北侧	文体娱乐用地	14,750.90	14,750.90	190,916.00	14,750.90	出让	历史成本	是
17	徐州市[2007]出字第 35 号、36	2007 年 9 月	经济开发区桃山路南侧	工业用地	1,265.43	1,265.43	91,134.00	1,265.43	出让	历史成本	是



序号	土地证编号或地块号	取得时间	地块名称	地类 (用途)	账面原值	账面价值	土地证面积	出让地缴纳 出让金金额	性质	入账 依据	出让地是否足 额缴纳出让金 情况
	号										
18	徐土国用 (2012) 第 16472 号	2012 年 12 月	徐州经济技 术开发区驮 蓝山路南侧	住宅商 业	48,767.36	48,767.36	143,433.40	-	储备	评估	否
19	徐土国用 (2013) 第 37240 号等 88 块地	2012 年 11 月	城东大道北 侧上山村安 置楼配套商 业网点	批发零 售用地	4,384.91	4,384.91	15,791.50	4,384.91	出让	历史 成本	是
20	徐土国用 (2013) 第 37164 号等 23 块地	2012 年 11 月	开发区冠宇 用电以南(蟠 桃六期安置 楼配套商业 网点)	批发零 售用地	815.91	815.91	4,374.90	815.91	出让	历史 成本	是
21	2012-38 地块 (注)	2012 年 11 月	和平路东延 以北	批发零 售用地	531.58	531.58	2,842.00	531.58	出让	历史 成本	是
22	徐土国用 (2013) 第 01904 号	2012 年 11 月	徐州经济技 术开发区振 兴大道西侧	批发零 售用地	1,359.80	1,359.80	5,854.00	1,359.80	出让	历史 成本	是
23	徐土国用 (2013) 第 01899 号	2012 年 12 月	徐州经济技 术开发区长 安大道西侧	批发零 售用地	1,149.70	1,149.70	6,205.00	1,149.70	出让	历史 成本	是
24	徐土国用 (2013) 第 37244 号等 28 块地	2012 年 12 月	杨山路南侧 (蟠桃一期 安置楼配套 网点)	批发零 售用地	877.72	877.72	4,611.90	877.72	出让	历史 成本	是
25	徐土国用	2012 年 12	徐州经济技	批发零	1,705.90	1,705.90	3,696.10	1,705.90	出让	历史	是



序号	土地证编号或地块号	取得时间	地块名称	地类(用途)	账面原值	账面价值	土地证面积	出让地缴纳出让金金额	性质	入账依据	出让地是否足额缴纳出让金情况
	(2013) 第 01907 号	月	术开发区站前路北延西侧	售用地						成本	
26	徐土国用(2013) 第 01908 号	2012 年 12 月	徐州经济技术开发区站前路北延西侧	批发零售用地			2,452.90		出让	历史成本	是
27	徐土国用(2014) 第 22679 号	2012 年 12 月	徐州经济技术开发区长安大道以西	商业住宅用地	26,184.37	26,184.37	112,957.00	26,184.37	出让	历史成本	是
28	徐土国用(2013) 第 49897 号	2013 年 7 月	徐州经济技术开发区桃园路东侧、杨山路北侧	商服用地	960.32	960.32	10,349.00	960.32	出让	历史成本	是
29	徐土国用(2013) 第 50008 号	2013 年 7 月	徐州经济技术开发区滨河路西侧; 开发区法院南侧	商务金融用地	445.09	445.09	3,600.00	445.09	出让	历史成本	是
30	徐土国用(2013) 第 50884 号	2013 年 7 月	徐州经济技术开发区环湖路北侧, 科技大厦东侧	商务金融用地	1,677.31	1,677.31	13,561.00	1,677.31	出让	历史成本	是
31	2013-G8 (注)	2013 年 7 月	凤凰大道以西	工业用地	717.91	717.91	18,151.00	717.91	出让	历史成本	是
32	徐土国用	2014 年 10	开发区振兴	城镇住	9,705.92	9,705.92	119,369.00	-	划拨	评估	否



序号	土地证编号或地块号	取得时间	地块名称	地类 (用途)	账面原值	账面价值	土地证面积	出让地缴纳 出让金金额	性质	入账 依据	出让地是否足 额缴纳出让金 情况
	(2014) 第 26199 号	月	大道 45 号	宅用地							
33	徐土国用 (2015) 第 03870 号	2014 年 12 月	徐州经济技 术开发区环 湖一路内侧 地块	文体娱 乐用地	11,995.38	11,995.38	43,200.00	11,995.38	出让	历史 成本	是
34	徐土国用 (2015) 第 03844 号	2014 年 12 月	不老河以北 地块	城镇住 宅用地	32,357.80	32,357.80	138,686.50	32,357.80	出让	历史 成本	是
35	苏 (2015) 徐 州 市不动产权第 0000321 号	2015 年 2 月	徐州经济技 术开发区京 杭运河以南, 规划路以北	城镇住 宅用地	37,720.30	37,720.30	163,259.10	37,720.30	出让	历史 成本	是
36	徐土国用 (2015) 第 07703 号	2015 年 2 月	徐州经济技 术开发区京 杭运河以南, 规划路以北	城镇住 宅用地	37,852.50	37,852.50	162,375.30	37,852.50	出让	历史 成本	是
37	徐土国用 (2015) 第 07704 号	2015 年 2 月	徐州经济技 术开发区高 新路北延长 以东, 规划路 以南	城镇住 宅用地	53,457.00	53,457.00	231,103.40	53,457.00	出让	历史 成本	是
38	徐土国用 (2015) 第 07799 号	2015 年 2 月	徐州经济技 术开发区总 部经济园 GA 线北侧	城镇住 宅用地	28,088.10	28,088.10	67,316.00	28,088.10	出让	历史 成本	是



序号	土地证编号或地块号	取得时间	地块名称	地类 (用途)	账面原值	账面价值	土地证面积	出让地缴纳 出让金金额	性质	入账 依据	出让地是否足 额缴纳出让金 情况
39	苏(2015)徐州市不动产权第0005668号	2015年3月	徐州经济技术开发区京杭运河以南B地块	城镇住宅用地	41,865.46	41,865.46	180,431.40	41,865.46	出让	历史成本	是
40	苏(2015)徐州市不动产权第0005741号	2015年3月	开发区京杭运河以南C地块	城镇住宅用地	43,074.60	43,074.60	185,877.50	43,074.60	出让	历史成本	是
41	苏(2015)徐州市不动产权第0005824号	2015年3月	开发区总部经济园E线西侧	商务金融用地	32,234.88	32,234.88	77,220.00	32,234.88	出让	历史成本	是
42	苏(2015)徐州市不动产权第0005715号	2015年3月	开发区总部经济园E线东侧, F线西侧	商务金融用地	25,408.04	25,408.04	60,868.00	25,408.04	出让	历史成本	是
43	苏(2015)徐州市不动产权第0005699号	2015年3月	徐州经济技术开发区总部经济园B线南侧, E线以西	商务金融用地	17,553.26	17,553.26	42,050.00	17,553.26	出让	历史成本	是
44	苏(2015)徐州市不动产权第0005559号	2015年3月	开发区总部经济园B线南侧、E线东侧	商务金融用地	18,857.24	18,857.24	45,175.00	18,857.24	出让	历史成本	是
合计					1,174,561.24	1,174,561.24	4,709,391.09	443,668.14			

注：2013-G8、2012-38 地块的土地证正在办理之中。发行人储备土地和划拨土地为政府注入资产，无需缴纳土地出让金。

期末，发行人存货按成本与可变现净值孰低计价，由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时和销售价格低于成本等原因造成的存货成本不可收回的部分，按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计量成本与可变现净值。预计的存货跌价损失计入当年度损益类账项。2014 年-2016 年期末发行人存货中不存在需计提跌价准备的情况，近三年公司未计提存货跌价准备。

（6）其他流动资产

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人的其他流动资产分别为 15,782.50 万元、14,384.77 万元、101,103.00 万元和 27,868.90 万元，分别占资产总额的 0.65%、0.53%、3.21%和 0.84%。发行人其他流动资产为预交税费和购买短期银行理财产品。2016 年末发行人其他流动资产中预交税费和短期银行理财产品分别为 14,860.96 万元、86,242.04 万元。

2、非流动资产分析

2014-2016 年末，发行人非流动资产分别为 205,462.14 万元、166,352.72 万元和 303,342.50 万元，在资产总额中的占比分别为 8.48%、6.08%和 9.65%。发行人长期资产中长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产占比较高，2014-2016 年末，上述四项资产合计在总资产中的占比分别为 6.33%、4.09%和 5.84%。2015 年发行人非流动资产大幅降低，主要原因为发行人在建工程中道路桥梁和安置房结转至存货中，导致 2015 年发行人流动资产大幅增加，非流动资产大幅减少。

截至 2017 年 3 月末，发行人非流动资产为 302,927.43 万元，在总资产中的占比为 9.1%，可供出售的金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产六项资产合计在总资产中的占比为 8.48%。发行人 2017 年 3 月末非流动资产较上年末增加了 149,662.54 万元，主要由于投资性房地产、固定资产、在建工程和无形资产增加所致。

（1）可供出售金融资产

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人的可供出售金融资产分别为 15,442.15 万元、14,512.15 万元、15,452.13 万元和 15,452.13 万元，分别占资产总额的 0.64%、0.53%、0.49%和 0.46%。

图表 6-26：发行人 2017 年 3 月末可供出售金融资产明细表

单位：万元、%

序号	被投资单位	投资成本	期末余额	占比
1	徐州经济开发区人力资源有限公司	30.00	30.00	0.19
2	徐州经开物业管理有限公司	10.00	10.00	0.06
3	徐州青云清洁技术开发有限公司	30.00	30.00	0.19
4	北京义云清洁技术创业投资有限公司	1,500.00	1,500.00	9.66



序号	被投资单位	投资成本	期末余额	占比
5	徐州市城市轨道交通有限责任公司	3,500.00	3,500.00	22.53
6	紫金财产保险股份有限公司	3,150.00	3,150.00	20.28
7	徐州华东煤炭交易市场有限公司	21.13	20.22	0.14
8	徐州市金山桥开发区金信信用担保有限公司	120.00	120.00	0.77
9	徐州市金山桥海关监管站	50.00	50.00	0.32
10	徐州中环水务有限公司	5,000.00	5,000.00	32.19
11	江苏路航汽车有限公司	1,200.00	1,200.00	7.73
12	徐州和光照明科技有限公司	1,000.00	921.91	5.94
	合计	15,611.13	15,532.13	100.00

(2) 长期应收款

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人的长期应收款分别为 0.00 万元、3,500.00 万元、3,200.00 万元和 3,200.00 万元，分别占资产总额的 0.00%、0.13%、0.10%和 0.10%。发行人长期应收款为融资租赁借款的保证金。

(3) 长期股权投资

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人长期股权投资分别为 17,030.36 万元、17,763.84 万元、22,735.47 万元和 22,735.47 万元，在资产总额中的占比分别为 0.70%、0.65%、0.72%和 0.68%。

2015 年发行人新增对徐州和光照明科技有限公司的投资 667.00 万元，期末长期股权投资较上年增长 4.30%。

2016 年末发行人新增徐州华鸿光电产业基金(有限合伙)的追加投资 6,000.00 万元、徐州世贸通跨境电子商务服务有限公司的追加投资 100.00 万元，期末长期股权投资较年初增长 27.99%。

图表6-27：发行人2016年末及2017年3月末长期股权投资明细表

单位：万元

序号	被投资单位	投资成本	2016年末余额	2017年3月末余额
1	徐州利勃海尔混凝土机械有限公司	1,000.00	655.78	655.78
2	徐州艾博信投资发展有限公司	1,000.00	1,956.49	1,956.49
3	徐州华开热力有限公司	1,800.00	1,123.20	1,123.20
4	徐州金龙湖房地产开发有限公司	12,900.00	12,900.00	12,900.00
5	徐州和光照明科技有限公司	1,000.00	-	-
6	徐州华鸿光电产业基金(有限合伙)	6,000.00	6,000.00	6,000.00
7	徐州世贸通跨境电子商务服务有限公司	100	100	100
	合计	23,800.00	22,735.47	22,735.47

(4) 投资性房地产

2014-2016 年及 2017 年 3 月末，发行人投资性房地产分别为 22,591.50 万元、22,284.45 万元、83,447.52 万元和 82,925.96 万元，在资产总额中的占比分别为



0.93%、0.81%、2.65%和 2.49%。发行人投资性房地产全部为已出租的房屋及建筑物。发行人 2016 年末投资性房地产较上年末增加 61,163.07 万元，主要为发行人新增购入软件园英才公寓和总部经济园金开公寓所致。

(5) 固定资产

2014-2016 年及 2017 年 3 月末，发行人固定资产净值分别为 29,134.69 万元、28,798.04 万元、44,917.71 万元和 44,740.88 万元，在资产总额中的占比分别为 1.20%、1.05%、1.43%和 1.34%。发行人 2016 年末固定资产余额 44,917.71 万元，较上年同期增加 16,119.67 万元，增长 55.97%。主要为 2016 年发行人的徐州保税物流中心（B 型）项目从在建工程转入固定资产 16,358.04 万元。

图表6-28：发行人2016年末固定资产账面价值明细表

单位：万元、%

项目	金额	占比
房屋建筑物	34,874.16	77.65
机器设备	751.19	1.67
运输工具	762.61	1.70
办公设备	52.20	0.12
供水管网	8,358.98	18.61
其他	118.58	0.26
合计	44,917.71	100

(6) 在建工程

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人在建工程分别为 5,904.02 万元、12,889.34 万元、17,659.85 万元和 18,053.82 万元，分别占资产总额的 0.24%、0.47%、0.56%和 0.54%。2016 年末及 2017 年 3 月末发行人在建工程项目明细如下表：

图表6-29：发行人2016年末及2017年3月末在建工程项目明细表

单位：万元

项目	2016年末	2017年3月末
自来水供水工程	1,901.159	2,295.12
亿吨大港项目	4,144.36	4,144.36
再生水供水工程	23.97	23.97
标准化厂房四期	11,338.89	11,338.89
标准化厂房五期	251.48	251.48
合计	17,659.85	18,053.82

(7) 无形资产

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人无形资产分别为 101,514.80 万元、52,603.00 万元、98,396.88 万元和 98,261.17 万元，分别占资产总额的 4.19%、1.92%、3.13%和 2.95%。发行人无形资产包括土地使用权及软件，软件的账面价值较小，2017 年 3 月末软件的账面价值为 0.09 万元。发行人 2015 年末无形资产



较上年末减少了 48911.80 万元,主要为 2015 年发行人将徐土国用(2014)第 26199 号、徐土国用(2015)第 03870 号和徐土国用(2015)第 03844 号三块土地转入“存货”科目,故发行人 2015 年末无形资产金额减少。发行人 2016 年末无形资产较上年末分别增加 45,793.89 万元,增长 87.06%,主要为 2016 年度徐州经济技术开发区管委会给予发行人注入的土地资产 45,892.06 万元。

图表 6-30: 发行人 2017 年 3 月末无形资产中土地明细表

单位：万元、平方米

序号	土地证编号或地块号	取得时间	地块名称	地类（用途）	账面原值	账面价值	土地证面积	出让地缴纳出让金金额	性质	入账依据	出让地是否足额缴纳出让金情况
1	徐土国用（2012）第37896号	2010年8月	经济开发区精密机械标准厂房（庙山路20号）	工业用地	1,746.28	1,581.65	43,609.00	1,746.28	出让	历史成本	是
2	徐土国用（2012）第37900号	2010年8月	经济开发区科技创业园三期（荆山路35号）	工业用地	2,426.25	2,197.51	61,878.00	2,426.25	出让	历史成本	是
3	徐土国用（2012）第39930号	2010年8月	经济开发区科技创业园二期标准厂房（荆山路40号）	工业用地	2,418.44	2,189.69	61,102.00	2,418.44	出让	历史成本	是
4	徐土国用（2013）第01160号	2010年8月	经济开发区科技创业园一期标准厂房（长安大道75号）	工业用地	2,218.73	2,030.96	57,764.70	2,218.73	出让	历史成本	是
5	徐土国用（2012）第39460号	2010年8月	经济开发区科技创业园一期（荆山路40号）	工业用地	663	611.22	17,244.00	663	出让	历史成本	是
6	徐土国用（2012）第04186号	2012年1月	金龙湖小镇南区	商业用地	4,593.81	4,396.15	45,116.00	4,593.81	出让	历史成本	是
7	徐土国用（2012）第04187号	2012年1月		商业用地			12,125.00		出让	历史成本	是
8	2012-34地块	2012年3月	徐州港区金山桥作业区	港口码头用地	31,874.64	31,528.86	234,783.00	31,874.64	出让	历史成本	是



序号	土地证编号或地块号	取得时间	地块名称	地类（用途）	账面原值	账面价值	土地证面积	出让地缴纳出让金金额	性质	入账依据	出让地是否足额缴纳出让金情况
9	贾国土资国用（2015）第01456号	2015年6月	徐州贾汪区疏港大道南侧、港中路西侧、疏港西路东侧、京杭大运河北侧	仓储用地	4,197.71	4,152.17	156,399.00	4,197.71	出让	历史成本	是
10	徐土国用（2014）第32127号	2014年10月	开发区庙山路北侧地块	工业用地	3,586.46	3,206.75	90,564.90	3,586.46	出让	历史成本	是
11	徐土国用（2013）第38168号	2016年11月	徐州经济技术开发区徐海路9号	科教用地	19,429.18	19,429.18	68,412.60	-	划拨	评估法	否
12	徐土国用（2014）第26102号	2016年11月	徐州经济技术开发区开发区振兴大道46号	城镇住宅用地	26,462.88	26,462.88	84,600.00	-	划拨	评估法	否
13	苏（2016）徐州市不动产权第0070253号	2016年11月	徐州经济开发区凤凰大道绿化带西	工业用地	479.72	474.06	12,514.20	479.72	出让	历史成本	是
14	苏（2016）徐州市不动产权第0070267号	2016年11月		工业用地			12,784.80		出让		
	合计				100,097.10	98,261.08	958,897.20	54,205.04			

（8）其他非流动资产

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人其他非流动资产分别为 13,242.40 万元、13,242.40 万元、16,290.82 万元和 16,290.82 万元，分别占资产总额的 0.55%、0.48%、0.52%和 0.49%。2017 年 3 月末发行人其他非流动资产主要为市政设施 13,242.40 万元以及委托贷款借予其他公司的资金 3,048.42 万元。

2016 年末发行人其他非流动资产中市政设施为 1.32 亿元，主要系根据 2003 年 7 月 29 日徐州市经济技术开发区财政局《关于开发区所属道路基础投资予以资本化确认、入账的建议》，将开发区已完工的道路等基础设施注入而形成，上述资产于 2003 年 8 月 15 日注入发行人，属公益性资产，该部分资产占总资产比重较小，仅为 0.42%，对公司资产整体有效性影响较小。

（二）负债结构分析

图表 6-31：发行人近三年及最近一期末负债结构一览表

单位：万元、%

项目	2014 年末		2015 年末		2016 年末		2017 年 3 月末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	16,600.00	1.53	37,000.00	3.04	19,000.00	1.21	15,000.00	0.88
应付票据	178,400.00	16.44	139,400.00	11.44	69,300.00	4.42	13,000.00	0.77
应付账款	67,143.03	6.19	95,065.77	7.80	116,396.05	7.42	107,119.56	6.31
预收款项	29,618.69	2.73	8,314.47	0.68	14,013.79	0.89	26,939.22	1.59
应付职工薪酬	139.42	0.01	140.70	0.01	359.70	0.02	181.47	0.01
应交税费	26,160.27	2.41	29,075.10	2.39	38,684.11	2.47	41,893.00	2.47
应付利息	20,589.00	1.90	22,296.63	1.83	24,410.98	1.56	19,316.16	1.14
其他应付款	77,210.18	7.12	66,184.92	5.43	35,760.04	2.28	44,391.00	2.61
一年内到期的非流动负债	165,100.00	15.22	112,857.52	9.26	168,007.71	10.71	187,957.71	11.07
其他流动负债	-	-	100,000.00	8.21	50,000.00	3.19	60,000.00	3.53
流动负债合计	580,960.59	53.55	610,335.12	50.11	535,932.38	34.17	515,799.13	30.38
长期借款	164,000.00	15.12	312,450.00	25.65	403,450.00	25.72	542,080.00	31.93
应付债券	340,000.00	31.34	268,000.00	22.00	564,017.05	35.96	576,852.21	33.98
长期应付款	-	-	27,323.52	2.24	20,442.56	1.30	18,639.93	1.10
其他非流动负债	-	-	-	-	44,500.00	2.84	44,500.00	2.62
非流动负债合计	504,000.00	46.45	607,773.52	49.89	1,032,409.61	65.83	1,182,072.15	69.62
负债合计	1,084,960.59	100	1,218,108.63	100	1,568,341.99	100	1,697,871.28	100

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人的负债合计分别为 1,084,960.59 万元、1,218,108.63 万元、1,568,341.99 万元和 1,697,871.28 万元，负债总额逐年增加。发行人流动负债占总负债的比重分别为 53.55%、50.11%、34.17%和 30.38%，非流动负债占比分别为 46.45%、49.89%、65.83%和 69.62%。发行人流动负债占比逐年下降，非流动负债金额和占比逐年提高。发行人负债总额的增加主要由于长期借款及应付债券的增长所致。



1、流动负债分析

2014-2016 年末，发行人流动负债分别为 580,960.59 万元、610,335.12 万元和 535,932.38 万元，占总负债比重分别为 53.55%、50.11%和 34.17%，发行人流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成。

2017 年 3 月末，发行人流动负债余额为 515,799.13 万元，占负债总额的 30.38%。发行人流动负债具体情况如下：

(1) 短期借款

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人短期借款分别为 16,600.00 万元、37,000.00 万元、19,000.00 万元和 15,000.00 万元，分别占发行人负债总额的 1.53%、3.04%、1.21%和 0.88%。2017 年 3 月末发行人短期借款均为商业银行流动资金贷款，担保方式为担保。

(2) 应付票据

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人应付票据分别为 178,400.00 万元、139,400.00 万元、69,300.00 万元和 13,000.00 万元，占负债总额的比例分别为 16.44%、11.44%、4.42%和 0.77%。发行人应付票据全部为银行承兑汇票，2016 年末较 2015 年末减少 70,100.00 万元，主要是由于 2016 年下半年开始，贴现价格较高，发行人支付上游款项时，银行承兑汇票需要折价计算，故增加了现汇支付方式的比例，导致应付票据大幅减少。

(3) 预收账款

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人预收款项分别为 29,618.69 万元、8,314.47 万元、14,013.39 万元和 26,939.22 万元，分别占负债总额的 2.73%、0.68%、0.89%和 1.59%。发行人 2017 年 3 月末预收账款余额较上年末增加了 12,925.43 万元，主要为徐州劭杰婚庆产业有限公司预付给发行人金龙湖小镇项目的资产交易款。

图表6-32：发行人2016年末主要预收账款明细表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否存在关联关系
徐州核华环保科技有限公司	4,766.67	34.01	供电工程款	否
布兰肯(徐州)金属设备制造有限公司	876.50	6.25	商业用电电费	否
徐州城置有限公司	435.89	3.11	购房定金	否
徐州创原包装材料有限公司	208.00	1.48	商业用电电费	否
通快金属结构制造厂	104.47	0.75	商业用电电费	否
合计	6,391.52	45.61		

图表6-33：发行人2017年3月末主要预收账款明细表



单位：万元、%

单位名称	金额	款项内容	占预收账款总额的比例	是否存在关联关系
徐州劲杰婚庆产业有限公司	15,874.51	资产交易款	58.93	否
徐州核华环保科技有限公司	5,470.00	供电工程款	20.3	否
布兰肯(徐州)金属设备制造有限公司	876.50	商业用电电费	3.25	否
徐州城置有限公司	324.61	购房定金	1.20	否
徐州创原包装材料有限公司	118.00	商业用电电费	0.44	否
合计	22,663.62		84.13	

(4) 应付账款

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人应付账款分别为 67,143.03 万元、95,065.77 万元、116,396.05 万元和 107,119.56 万元，占负债总额的比重分别为 6.19%、7.80%、7.42%和 6.31%，应付账款金额及占比呈现逐年增加趋势。发行人应付账款主要为安置房暂估成本、原材料暂估成本、市政建设工程款等。2016 年末及 2017 年 3 月末发行人应付账款中账龄大部分均在 2 年以内。2016 年末以及 2017 年 3 月末应付款主要明细如下：

图表6-34：发行人2016年末及2017年3月末应付账款账龄明细表

单位：万元、%

账龄	2016年末		2017年3月末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	75,907.08	65.21	70,819.08	66.11
1—2 年	36,939.91	31.74	32,751.42	30.57
2—3 年	1,483.37	1.27	1,483.37	1.39
3 年以上	2,065.69	1.77	2,065.69	1.93
合计	116,396.05	100.00	107,119.56	100.00

图表6-35：发行人2016年末应付账款大额明细表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否存在关联关系
安置小区暂估工程款	91,371.72	78.50	已完工未结算成本	否
工程施工暂估款	11,611.18	9.98	工程款	否
江苏宏鑫路桥建设有限公司	4,035.31	3.47	工程款	否
江苏省矿业工程集团有限公司	383.78	0.33	工程款	否
金山桥教育集团	268.85	0.23	工程款	否
合计	107,670.84	92.51		

图表6-36：发行人2017年3月末应付账款大额明细表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	性质	是否存在关联关系
安置房暂估成本	84,750.91	79.12	已完工未结算成本	否
暂估工程款	9,802.31	9.15	工程款	否



单位名称	金额	占比	性质	是否存在关联关系
江苏宏鑫路桥建设有限公司	2,735.31	2.55	工程款	否
徐州金鼎湾房地产开发有限公司	1,507.00	1.41	工程款	否
江苏南通三建集团有限公司	510.39	0.48	工程款	否
合计	99,305.92	92.71		

(5) 其他应付款

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末,发行人的其他应付款余额分别为 77,210.18 万元、66,184.92 万元、35,760.04 万元和 44,391.00 万元,占负债总额的比例分别为 7.12%、5.43%、2.28%和 2.61%,占比呈现下降趋势,公司的其他应付款主要是借款、往来款和收取建设单位的保证金,发行人 2016 年账面现金余额充裕,当年发行人提前归还了与其他企业之间的往来款,因此 2016 年末其他应付款余额较上年末减少了 30,424.88 万元。

2016 年末以及 2017 年 3 月末发行人其他应付款主要明细如下:

图表6-37: 发行人2016年末主要其他应付款明细表

单位: 万元、%

债权单位	金额	性质	占其他应付款总额的比例
徐州金田投资发展有限则责任公司	8,634.00	往来款	24.14
徐州经济开发区金桥担保有限公司	8,480.00	借款	23.71
徐州经济开发区财政局	6,900.29	往来款	19.30
徐州经济技术开发区郑徐客运专线建设指挥部	3,530.00	专项资金	9.87
徐州市公路管理处	3,500.00	往来款	9.79
合计	31,044.29		86.81

图表6-38: 发行人2017年3月末主要其他应付款明细表

单位: 万元、%

债权单位	金额	款项内容	占其他应付款总额的比例
徐州经济开发区金桥担保有限公司	8,480.00	借款	19.1
徐州经济开发区财政局	6,900.29	往来款	15.54
徐州金桥建设工程有限公司	5,900.00	往来款	13.29
徐州经济技术开发区郑徐客运专线建设指挥部	3,530.00	专项资金	7.95
徐州市公路管理处	3,500.00	往来款	7.88
合计	43,977.73		83.21

图表 6-39: 发行人 2016 年末及 2017 年 3 月末其他应付款账龄明细表

单位: 万元、%

账龄	2016 年末		2017 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	10,891.05	30.46	18,011.40	40.57
1—2 年	9,237.62	25.83	10,749.22	24.21



账龄	2016 年末		2017 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
2—3 年	15,380.29	43.01	15,380.29	34.65
3 年以上	251.08	0.70	251.08	0.57
合计	35,760.04	100.00	44,391.99	100.00

(6) 一年内到期的非流动负债

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 65,100.00 万元、112,857.52 万元、168,007.71 万元和 187,957.71 万元，占流动负债合计的比重分别为 15.22%、9.26%、10.71%和 11.07%，主要为一年内到期的长期借款重分类至一年内到期的非流动负债。

(7) 其他流动负债

2017 年 3 月末，发行人其他流动负债 6 亿元，全部为短期融资券。

图表6-40：发行人截至2017年3月末其他流动负债明细表

单位：万元、%

债券名称	发行日	期限	金额	利率
17 徐州开发 CP001	2017 年 3 月 8 日	1 年	60,000.00	4.60
合计			60,000.00	

2、非流动负债分析

2014-2016 年末，发行人非流动负债分别为 504,000.00 万元、607,773.52 万元和 1,032,409.61 万元，占总负债的比重分别为 46.45%、65.83%和 65.83%。近三年发行人非流动负债余额及占比提高，主要为长期借款及应付债券增加所致。

截至 2017 年 3 月末，发行人非流动负债合计为 972,302.41 万元，较 2015 年末增加了 364,528.89 万元，主要为发行人长期借款及应付债券增加所致。

发行人非流动负债具体情况如下：

(1) 长期借款

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人的长期借款分别为 164,000.00 万元、312,450.00 万元、403,450.00 万元和 542,080.00 万元，占负债总额的比例分别为 15.12%、25.65%、25.72%和 31.93%。发行人近年来的长期负债逐年增加，截至 2017 年 3 月末，发行人长期借款大部分为抵押借款，占长期借款的比例为 77.20%，抵押物为土地使用权。

2017 年 3 月末，发行人长期借款较年初增加了 138,630.00 万元，主要为 2017 年一季度发行人从华夏银行提款 6.98 亿元、广发银行提款 3.758 亿元、工商银行提款 4 亿元、中国银行提款 2.00 亿元、浙商银行提款 1.00 亿元。

(2) 应付债券



2014-2016 年末及 2017 年 3 月末,发行人的应付债券分别为 340,000.00 万元、268,000.00 万元、564,017.05 万元和 576,852.21 万元,占负债总额的比例分别为 31.30%、22.00%、35.96%和 33.98%。

2015 年末发行人应付债券 26.8 亿元,主要是发行人于 2012 年、2014 年分别发行 18 亿元、16 亿元的企业债券。

2016 年末发行人应付债券 56.40 亿元,较 2015 年末增加了 29.60 亿元,主要因为发行人 2016 年 1 月、6 月和 8 月分别发行了 10 亿元非公开定向债务融资工具、3 亿美元海外债和 6 亿元非公开定向债务融资工具。

2017 年 3 月末发行人应付债券 57.69 亿元,较 2016 年末增加了 1.29 亿元,主要因为发行人 2017 年 3 月发行了 5 亿元非公开定向债务融资工具。

(3) 长期应付款

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末,发行人的长期应付款分别为 0.00 万元、27,323.52 万元、20,442.56 万元和 18,639.93 万元,分别占资产总额的 0.00%、2.24%、1.30%和 1.10%。

发行人长期应付款全部为应付融资租赁款,2015 年 8 月 27 日通过融资租赁融资 4 亿元,期限五年。

(4) 其他非流动负债

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末,发行人的其他非流动负债分别为 0.00 万元、0.00 万元、44,500.00 万元和 44,500.00 万元,分别占资产总额的 0.00%、0.00%、2.84%和 2.62%。

发行人 2016 年末其他非流动负债为子公司徐州金桥国际商务区开发有限公司取得的中银资产管理有限公司借款 5 亿元,借款期限为 5 年,年利率 4.75%,分期还本按季结息。

(三) 股东权益结构分析

图表 6-41: 发行人 2014 年末、2015 年末、2016 年末及 2017 年 3 月末股东权益结构一览表

单位: 万元、%

项目	2014 年末		2015 年末		2016 年末		2017 年 3 月末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	200,000.00	14.94	200,000.00	13.19	200,000.00	12.69	200,000.00	12.26
资本公积	869,505.56	64.96	1,005,141.66	66.28	1,052,233.72	66.75	1,052,233.72	64.51
盈余公积	24,660.24	1.84	29,751.60	1.96	32,796.50	2.08	32,791.84	2.01
未分配利润	236,944.19	17.70	270,018.70	17.81	279,394.16	17.72	284,417.90	17.44
归属于母公司	1,331,109.98	99.45	1,504,911.97	99.24	1,564,424.38	99.24	1,618,993.46	99.26



所有者权益合计								
少数股东权益	7,385.82	0.55	11,512.11	0.76	11,986.81	0.76	12,045.00	0.74
所有者权益合计	1,338,495.80	100.00	1,516,424.08	100.00	1,576,411.20	100.00	1,631,038.46	100.00

2014-2016 年末，发行人的所有者权益合计分别为 1,338,495.80 万元、1,516,424.08 万元和 1,576,411.20 万元，呈现逐年增长趋势，原因主要为资本公积及未分配利润的增长所致。

2017 年 3 月末，发行人的所有者权益为 1,631,038.46 万元。

1、实收资本

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人实收资本分别为 200,000.00 万元、200,000.00 万元、200,000.00 万元和 200,000.00 万元。

2、资本公积

2014-2016 年末，发行人资本公积分别为 869,505.56 万元、1,005,141.66 万元和 1,052,233.72 万元，占所有者权益的比重分别为 64.96%、66.28%和 66.75%。2015 年资本公积较 2014 年大幅增加 13.56 亿元，主要为开发区管委会给予发行人划款 13.56 亿元，计入资本溢价。2016 年末发行人资本公积较上年末增加了 4.71 亿元，主要为政府给予发行人划拨的两块土地资产。

截至 2017 年 3 月末，发行人资本公积为 1,052,233.72 万元，较上年末无变化。

截至 2016 年末和 2017 年 3 月末的资本公积构成明细见下表：

图表 6-42：发行人 2016 年末和 2017 年 3 月末资本公积构成明细表

单位：万元、%

科目	形成原因	2016 年末		2017 年 3 月末	
		金额	占比	金额	占比
资本溢价	政府拨资金	273,248.59	25.97	273,248.59	25.97
资本溢价	政府拨入土地	776,785.13	73.93	776,785.13	73.93
股权投资准备	被投资单位除净利润外的其他权益变动而增加的权益	2,200.00	0.10	2,200.00	0.10
合计		1,052,233.72	100.00	1,052,233.72	100.00

图表 6-43：发行人 2017 年 3 月末资本溢价中政府拨入土地明细表

单位：万元、平方米

序号	土地证编号或地块号	地块名称	土地使用权类型	用途	土地性质	土地证面积	取得方式	账面价值	土地出让金是否已缴纳
1	徐土国用	徐州经济开	商业用	商业	储备	85,793.30	划拨	22,271.94	-



序号	土地证编号或地块号	地块名称	土地使用权类型	用途	土地性质	土地证面积	取得方式	账面价值	土地出让金是否已缴纳
	(2008)第 11280 号	发区三环东路	地	用地					
2	徐土国用(2012)第 41507 号	徐州经济开发区大庙村	住宅商业	住宅商业	储备	280,427.19	划拨	59,506.65	-
3	徐土国用(2009)第 00465 号	徐州经济开发区大黄山镇	住宅商业	住宅商业	储备	241,607.90	划拨	49,608.60	-
4	徐土国用(2009)第 00466 号	徐州经济开发区大黄山镇	住宅商业	住宅商业	储备	195,378.60	划拨	54,491.09	-
5	徐土国用(2009)第 00467 号	徐州经济开发区大黄山镇	住宅商业	住宅商业	储备	183,650.70	划拨	51,660.94	-
6	徐土国用(2009)第 16354 号	徐州经济开发区大黄山镇前王村	住宅商业	住宅商业	储备	330,747.00	划拨	75,575.69	-
7	徐土国用(2009)第 16357 号	徐州经济开发区大黄山镇前王村	住宅商业	住宅商业	储备	280,679.70	划拨	64,051.11	-
8	徐土国用(2009)第 16355 号	徐州经济开发区大黄山镇前王村	住宅商业	住宅商业	储备	186,666.70	划拨	67,890.68	-
9	徐土国用(2009)第 16356 号	徐州经济开发区大黄山镇前王村	住宅商业	住宅商业	储备	215,667.10	划拨	49,215.23	-
10	徐土国用(2010)第 46922 号	徐州经济技术开发区大庙镇大庙村	住宅商业	住宅商业	储备	169,768.00	划拨	90,009.24	-
11	徐土国用(2009)第 16358 号	徐州经济开发区大黄山镇前王村	住宅商业	住宅商业	储备	319,806.30	划拨	88,138.62	-
12	徐土国用(2012)第 16472 号	徐州经济技术开发区驮蓝山路南侧	住宅商业	住宅商业	储备	143,433.40	划拨	48,767.36	-
13	徐土国用(2014)第 26199 号	开发区振兴大道 45 号	城镇住宅用地	城镇住宅用地	划拨	119,369.00	划拨	9,705.92	-
14	徐土国用(2013)第 38168 号	徐州经济技术开发区徐海路 9 号	科教用地	科教用地	划拨	68,412.60	划拨	19,429.18	-



序号	土地证编号或地块号	地块名称	土地使用权类型	用途	土地性质	土地证面积	取得方式	账面价值	土地出让金是否已缴纳
15	徐土国用(2014)第 26102 号	徐州经济技术开发区振兴大道 46 号	城镇住宅用地	城镇住宅用地	划拨	84,600.00	划拨	26,462.88	
合计						2,906,007.49		776,785.13	

3、盈余公积

2014-2016 年末，发行人盈余公积分别为 24,660.24 万元、29,751.60 万元和 32,796.5 万元，占所有者权益的比重分别为 1.84%、1.96%和 2.08%，金额和占比均相对较小。

2017 年 3 月末，发行人盈余公积为 32,791.84 万元，占比 2.01%。

4、未分配利润

2014-2016 年末，发行人未分配利润分别为 236,944.19 万元、270,018.70 万元和 279,394.16 万元，占所有者权益的比重分别为 17.70%、17.81%和 17.72%，发行人未分配利润呈现逐年增长趋势，主要是发行人的利润每年积累所致。未来三年发行人无利润分配计划。

2017 年 3 月末，发行人未分配利润为 284,417.9 万元，占比 17.44%。

(四) 现金流量情况分析

图表 6-44：发行人 2014 年度、2015 年度及 2016 年度及 2017 年 1-3 月现金流量表主要科目一览表

单位：万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-3 月
经营活动产生的现金流量净额	42,006.21	-310,505.41	-24,584.49	-13,088.38
现金流入小计	228,948.97	173,634.48	82,514.25	23,620.53
现金流出小计	186,942.76	484,139.90	107,098.74	36,708.91
投资活动产生的现金流量净额	-46,513.91	-12,760.69	-156,466.93	71,875.37
现金流入小计	5,385.86	1,595.89	203.09	73,703.32
现金流出小计	51,899.76	14,356.58	156,670.03	1,827.95
筹资活动产生的现金流量净额	118,513.60	305,308.33	271,159.24	151,470.00
现金流入小计	320,843.64	702,123.76	722,991.30	381,380.00
现金流出小计	202,330.04	396,815.43	451,832.01	229,910.00
现金及现金等价物净增加额	114,005.91	-17,957.77	224,553.14	434,733.53

1、经营活动现金流量净额分析



目前公司经营活动现金流入主要为土地整理业务形成的现金流入、安置房回购产生的现金流入、项目建成的往来款结算及收取的水电费、物业管理费等。

2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，发行人的经营活动产生现金流量净额分别为 42,006.21 万元、-310,505.41 万元、-24,584.49 万元和-13,088.38 万元。2015 年度由于发行人通过招拍挂购买土地支出了 25.96 亿元，上述土地计入存货中，导致购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加，导致 2015 年度经营活动现金流净额大幅减少。

2016 年度经营活动产生的现金流入减少的主要原因一是发行人主营业务中土地一级开发受政策影响，2016 年该板块收入减少使得其经营规模整体下降；二是发行人 2016 年因经营活动产生的应收账款余额较 2015 年末增加了 18.4 亿元，导致现金流入减少。2016 年度经营活动产生的现金流出减少的主要原因为 2015 年度发行人通过招拍挂购买土地支出了 25.96 亿元，2016 年度相关支出较少。这两方面的原因共同导致了 2016 年经营活动现金流量净额较 2015 年变动较大。

2017 年 1-3 月，发行人经营性现金流量净额-13,088.38 万元，较上年同期 5,194.81 万元降低 18,283.19 万元，降幅为 139.69%。2017 年一季度发行人收到其他与经营活动有关的现金较上年下降了 60,994.57 万元，发行人其他与经营活动有关的现金主要为往来款。

2、投资活动现金流量净额分析

2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-46,513.91 万元、-12,760.69 万元、-156,466.93 万元和 71,875.37 万元。2016 年度发行人投资支付现金 9.26 亿元，较上年同期大幅增加；2017 年 1-3 月发行人收回投资收到的现金 7.3 亿元，较 2016 年度大幅增加。

3、筹资活动现金流量净额分析

2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 118,513.60 万元、305,308.33 万元、271,159.24 万元和 151,470.00 万元。随着发行人不断拓宽融资渠道，发行人的筹资活动产生的现金流较为充沛，可以较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

（五）重要财务指标分析

1、营运能力分析

图表 6-45：发行人近三年又一期主要营运效率指标一览表

项目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年1-3月
应收账款周转率	1.38	0.69	0.38	0.25
存货周转率	5.51	0.15	0.12	0.09



项目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年1-3月
总资产周转率	0.10	0.08	0.07	0.05

注：2017 年 1-3 月数据已进行年化处理

2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，公司应收账款周转率分别为 1.38、0.69、0.38 和 0.25，存货周转率分别为 5.51、0.15、0.12 和 0.09，总资产周转率分别为 0.10、0.08、0.07 和 0.05，发行人应收账款、存货以及总资产周转效率较低，主要是发行人所处行业以及经营模式决定的。由于发行人营业收入主要为项目代建、工程施工业务收入，项目建设周期较长，应收账款金额较大，从而导致应收账款周转效率较低。存货周转率较低系发行人的存货主要为政府注入的土地使用权，规模较大，大量的土地储备降低了公司存货周转速度。

2、盈利能力分析

(1) 盈利情况分析

图表 6-46：发行人近三年又一期主要盈利能力指标一览表

单位：万元、%

项目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年1-3月
营业收入	221,945.80	226,174.78	207,026.57	40,822.40
营业毛利润	32,260.76	31,897.72	32,036.52	6,931.05
利润总额	56,688.18	52,685.68	21,038.50	6,652.94
净利润	53,409.47	51,097.70	16,995.07	5,077.26
营业毛利率	14.54	14.10	15.50	16.98
总资产报酬率	2.20	1.87	0.58	0.63
净资产收益率	3.99	3.37	1.08	1.25

注：总资产报酬率和净资产收益率已做年化处理

发行人主营业务收入主要来源于土地一级开发、安置房销售、工程施工和代建项目以及向开发区入住企业提供配套服务、供电供水、物业管理形成的服务收入。通过与政府签订代建、回购、工程管理等协议，明确约定公司从事业务可获得的收益，公司主营业务收入稳定。2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 221,945.80 万元、226,174.78 万元、207,026.57 万元和 40,822.40 万元，整体呈增长态势。

2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，发行人营业毛利润分别为 32,260.75 万元、31,897.72 万元、32,036.52 万元和 6,931.05 万元，利润总额分别为 56,688.18 万元、52,685.68 万元、21,038.50 万元和 6,652.94 万元，净利润分别为 53,409.47 万元、51,097.70 万元、16,995.07 万元和 5,077.26 万元。

发行人 2016 年度利润总额较 2015 年减少了 31,647.18 万元，主要是发行人财务费用的增加以及政府补贴收入的减少。

2016 年度，发行人实现净利润 16,995.07 万元，较上年同期 51,097.70 万元



下降 34,102.63 万元，降幅为 66.74%。主要由于发行人 2016 年度财务费用大幅增加以及补贴收入大幅下降所致。2016 年度发行人由于发行债券的规模大幅增加，导致当年财务费用增加 8,418.34 万元，增加 107.20%。

2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，发行人营业毛利率分别为 14.54%、14.10%、15.50%和 16.98%。

2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，发行人总资产报酬率分别为 2.20%、1.87%、0.58%和 0.63%，净资产收益率分别为 3.99%、3.37%、1.08%和 1.25%。发行人总资产报酬率和净资产收益率均较低，主要是由于发行人主要从基础设施、安置房业务具有一定的公益性特点，且收入受国家房地产调控、土地出让计划及征收政策的影响所致。发行人从事的公用业务在当地具有垄断地位，尽管盈利水平不高，但这些业务为发行人提供了稳定的收入来源，有利于发行人的长期稳定发展。

①投资收益情况

2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，发行人投资收益分别为 2,485.61 万元、48.37 万元、-540.38 万元和 703.30 万元。发行人投资收益较少，主要为权益法核算的长期股权投资收益和可供出售金融资产等取得的投资收益。

②补贴收入情况

2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，发行人的补贴收入分别为 42,126.51 万元、47,799.62 万元、21,737.57 万元和 2,166.72 万元，为发行人收到的政府补助收入，是发行人实现利润的重要保障。由于 2016 年发行人工程款支付进度相对缓慢，财政参考发行人实际付款情况，按进度发放补贴款，故 2016 年度徐州经济技术开发区管委会给予发行人的营业外政府补助收入相比去年下降了 26,062.05 万元。未来伴随着发行人融资金额逐步投入到徐州经济技术开发区园区内基础设施和安置房建设上，发行人收到徐州经济技术开发区的补贴收入将回到正常水平。

(2) 期间费用分析

图表 6-47：发行人 2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-3 月期间费用分析表

单位：万元、%

项目	2014年度		2015年度		2016年度		2017年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比		
销售费用	-	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	4,807.96	38.08	6,031.37	43.44	4,547.35	21.85	896.85	36.43
财务费用	7,816.90	61.92	7,852.74	56.56	16,271.08	78.15	1,565.39	63.57
期间费用合计	12,624.85	100	13,884.11	100	20,818.43	100	2,462.24	100
期间费用/营业务收入	5.69		6.14		10.06		6.04	



2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，发行人期间费用合计分别为 12,624.85 万元、13,884.11 万元、20,818.43 万元和 2,462.24 万元，占营业收入的比重分别为 5.69%、6.14%、10.06%和 6.04%。

发行人 2016 年较 2014 年及 2015 年期间费用大幅增加，主要为发行人部分项目建设完工，项目贷款利息支出停止资本化，同时 2016 年发行人长期借款及应付债券资金较上年大幅增加，导致 2016 年财务费用增长较快。以上因素导致发行人 2014-2016 年期间费用合计逐步增加。总体来说发行人的期间费用合计金额总体较小，处于合理水平。

3、偿债能力分析

图表 6-48：发行人近三年又一期主要偿债能力指标一览表

项目	2014年度/末	2015年度/末	2016年度/末	2017年3月/末
资产负债率	44.42%	44.55%	49.87%	51.00%
流动比率	3.90	4.21	5.30	5.87
速动比率	1.59	1.39	2.14	2.57
EBITDA 利息保障倍数	1.16	1.03	2.29	2.15

(1) 短期偿债能力分析

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人流动比率分别为 3.90、4.21、5.30 和 5.87，速动比率分别为 1.59、1.39、2.14 和 2.57，流动比率和速动比率总体保持稳定，流动比率和速动比率均处于较好水平，发行人流动资产对流动负债的覆盖能力较强。从流动资产构成来看，货币资金、预付账款占比较高。总体来说，发行人流动资产具有很强的流动性，发行人具备较强的短期偿债能力。

(2) 长期偿债能力分析

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 44.42%、44.55%、49.87%和 51.00%，呈上升趋势，但总体来看，发行人资产负债率仍处于稳定的较低水平，资产负债结构较为合理。总体来说，发行人具有较强的长期偿债能力。

三、发行人有息债务及其偿付情况

(一) 发行人近三年有息债务及其偿付情况

图表 6-49：发行人近三年又一期银行借款及债券余额一览表

单位：万元

项目	2014 年末	2015 年末	2016 年末	2017 年 3 月末
短期借款	16,600.00	37,000.00	19,000.00	15,000.00
一年内到期的长期负债	165,100.00	112,857.52	168,007.71	187,957.71
长期借款	164,000.00	312,450.00	403,450.00	542,080.00
应付债券	340,000.00	268,000.00	564,017.05	576,852.21
长期应付款	-	27,323.52	20,442.56	18,639.93



项目	2014 年末	2015 年末	2016 年末	2017 年 3 月末
其他流动负债	-	100,000.00	50,000.00	60,000.00
其他非流动负债	-	-	44,500.00	44,500.00
合计	685,700.00	857,631.04	1,269,417.32	1,445,029.85

2014-2016 年末及 2017 年 3 月末，发行人有息负债分别为 685,700.00 万元、857,631.04 万元、1,269,417.32 万元和 1,445,029.85 万元，随着发行人安置房建设、基础设施建设的推进，呈现逐年大幅增长趋势。

截至募集说明书签署日，发行人债务偿还情况正常。

（二）发行人有息债务余额情况

图表 6-50：发行人目前银行借款及债券余额一览表

（截至 2017 年 3 月 31 日）

单位：万元

项目	信用借款	保证借款	抵质押借款	合计
短期借款	-	15,000.00	-	15,000.00
一年内到期的长期负债	68,000.00	2,200.00	117,757.71	187,957.71
长期借款	-	133,800.00	408,280.00	542,080.00
应付债券	576,852.21	-	-	576,852.21
长期应付款	-	-	18,639.94	18,639.94
其他流动负债	60,000.00	-	-	60,000.00
其他非流动负债	-	-	44,500.00	44,500.00
合计	704,852.21	151,000.00	589,177.65	1,445,029.86

注：一年内到期的长期负债中包含一年内到期的企业债券 6.8 亿元。

2017 年 3 月末，发行人有息负债为 144.50 亿元，以信用借款为主，占比为 48.78%。

图表 6-51：发行人银行借款明细表

（截至 2017 年 3 月 31 日）

单位：万元

借款人	债权人	利率	债务形式	余额	起止日期	担保方式
发行人本部	国家开发银行江苏省分行	6.15%	长期借款	17,000.00	2010.1.25-2020.1.24	抵押和质押
发行人本部	国家开发银行江苏省分行	5.15%	长期借款	17,000.00	2011.1.13-2020.9.9	抵押
发行人本部	国家开发银行江苏省分行	5.39%	长期借款	90,000.00	2015.4.20-2025.4.19	抵押和质押
发行人本部	交通银行徐州分行	6.15%	长期借款	10,000.00	2010.1.25-2020.1.24	抵押和质押
发行人本部	中国银行徐州分行	6.15%	长期借款	10,000.00	2010.1.25-2020.1.24	抵押和质押



借款人	债权人	利率	债务形式	余额	起止日期	担保方式
发行人本部	中国银行徐州分行	5.6%	长期借款	15,000.00	2014.9.30-2019.9.1	抵押和保证
发行人本部	兴业银行徐州分行	5.4625%	长期借款	12,100.00	2015.5.29-2020.5.28	抵押
发行人本部	光大银行徐州分行	5.5%	长期借款	20,000.00	2015.8.28-2019.4.1	抵押和质押
发行人本部	南京银行徐州分行	4.75%	长期借款	36,000.00	2016.6.8-2019.6.6	保证
发行人本部	华夏银行徐州分行	4.75%	长期借款	69,800.00	2017.2.17-2020.2.17	保证
发行人本部	广发银行徐州分行	4.75%	长期借款	28,000.00	2017.3.7-2020.3.7	保证
发行人本部	广发银行徐州分行	4.35%	长期借款	9,580.00	2017.3.10-2018.3.8	质押
徐州金桥建设工程有限公司	工商银行徐州分行	5.145%	长期借款	40,000.00	2017.2.17-2025.2.17	保证和质押
徐州经济技术开发区水务有限公司	建设银行徐州分行	4.75%	长期借款	14,700.00	2014.12.12-2019.6.1 1	抵押
徐州经济技术开发区水务有限公司	交通银行徐州开发区支行	5.225%	长期借款	4,000.00	2015.3.7-2018.3.6	保证
徐州经济技术开发区水务有限公司	中国银行开发区支行	4.655%	长期借款	20,000.00	2017.1.3-2027.1.3	保证
徐州金桥国际商务区开发有限公司	工商银行徐州分行	4.75%	长期借款	18,750.00	2015.5.25-2020.5.21	抵押
徐州金桥国际商务区开发有限公司	工商银行徐州分行	4.9%	长期借款	61,250.00	2015.12.31-2022.12. 28	抵押
徐州金桥国际商务区开发有限公司	农业发展银行徐州分行	4.145%	长期借款	20,000.00	2016.6.20-2041.6.7	质押和保证
徐州金桥国际商务区开发有限公司	中信银行徐州分行	4.75%	长期借款	18,900.00	2016.12.2-2019.12.2	保证
徐州金桥国际商务区开发有限公司	浙商银行南京分行	4.35%	长期借款	10,000.00	2017.3.17-2018.3.17	保证
徐州经济技术开发区水务有限公司	招商银行徐州分行	4.35%	短期借款	5,000.00	2017.1.10-2018.1.10	保证



借款人	债权人	利率	债务形式	余额	起止日期	担保方式
徐州市金桥用电服务有限公司	铜山信用联社	4.35%	短期借款	5,000.00	2016.6.30-2017.6.30	保证
徐州市金桥用电服务有限公司	招商银行徐州分行	4.35%	短期借款	5,000.00	2016.8.17-2017.8.15	保证
	一年内到期的长期非流动负债（含长期借款、应付债券、长期应付款）			187,957.71		
	合计			745,037.71		

图表 6-52：发行人非传统融资明细表
（截至 2017 年 3 月 31 日）

单位：万元

借款人	债权人	债务形式	余额	利率	起止日期	担保方式
发行人本部	兴业租赁	长期应付款	18,639.94	4.9875%	2015.8.27-2020.8.27	质押

截至本募集说明书签署之日，发行人到期的银行借款已按期偿还，银行借款金额未发生重大变化。

图表 6-53：截至募集说明书签署日发行人存续期债务融资工具情况

单位：亿元，%

序号	债券名称	注册规模	发行规模	债券余额	发行利率	起息日	到期日	期限	备注
1	12 徐州开发债	18	18	7.2	8.20	2012/3/7	2019/3/7	7 年	存续期
2	14 徐州开发区债	16	16	12.8	7.35	2014/4/21	2021/4/21	7 年	存续期
3	17 徐州开发 CP001	15	6	6	4.60	2017/3/8	2018/3/8	1 年	存续期
4	16 徐州经开 PPN001	15	10	10	4.60	2016/1/7	2019/1/7	3 年	存续期
	17 徐州经开 PPN001		5	5	5.50	2017/3/29	2020/3/29	3 年	存续期
5	16 徐州经开 PPN002	6	6	6	4.60	2016/8/24	2021/8/24	5 年	存续期
6	17 徐州经开 MTN002	20	10	10	5.53	2017/4/13	2022/4/13	5 年	存续期
	17 徐州经开 MTN005		10	10	5.40	2017/7/26	2022/7/26	5 年	存续期
7	17 徐州经开 MTN001	16	5	5	6.07	2017/3/24	2020/3/24	3+N 年	存续期
	17 徐州经开 MTN003		5	5	6.00	2017/6/20	2020/6/20	3+N 年	存续期
	17 徐州经开 MTN004		6	6	5.79	2017/7/14	2020/7/14	3+N 年	存续期
8	美元债		3 亿美元	19.89	4.5	2016/6/16	2019/6/16	3 年	存续期
				102.89					



注：美元债券按照 2016 年 6 月末的汇率进行计算。

发行人经国家发展和改革委员会批准同意（发改财金[2012]13 号文件），公司于 2012 年 3 月公开发行 18 亿元企业债券，期限为 7 年，发行利率为 8.2%。目前该企业债券存续本金为 7.20 亿元。

发行人经国家发展和改革委员会批准同意（发改财金[2013]2085 号文），于 2014 年 4 月发行了总额为 16.00 亿元人民币的“2014 年徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司企业债券”，期限为 7 年，年利率 7.35%。目前该企业债券存续本金为 12.80 亿元。

发行人在交易商协会注册短期融资券额度 15 亿元（中市协注[2015]CP126 号），并于 2015 年 6 月 3 日发行 10 亿元短期融资券，期限为 1 年，发行利率为 4.39%，已到期；于 2016 年 3 月 25 日发行 5 亿元短期融资券，期限 1 年，利率 3.05%，已到期。于 2017 年 3 月 8 日发行 6 亿元短期融资券，期限 1 年，利率 4.60%，尚未到期。

发行人在交易商协会注册非公开定向债务融资工具 15 亿元（中市协注[2015]PPN472 号），并于 2016 年 1 月 7 日发行 10 亿元非公开定向债务融资工具，期限 3 年，发行利率为 4.60%，尚未到期。2017 年 3 月 29 发行了 5 亿元非公开定向债务融资工具，期限 3 年，发行利率为 5.5%，尚未到期。

发行人 2016 年 6 月在香港发行了 3 亿美元海外债，期限 3 年，发行利率 4.5%。

发行人在交易商协会注册非公开定向债务融资工具 6 亿元（中市协注[2016]PPN171 号），并于 2016 年 8 月发行 6 亿元非公开定向债务融资工具，期限 3+2 年，发行利率为 4.50%，尚未到期。

2016 年 10 月 26 日发行人在交易商协会注册长期限含权中期票据 16 亿元，并于 2017 年 3 月 24 日完成首次发行 5 亿元，期限 3+N 年，发行利率为 6.07%，尚未到期。2017 年 6 月 20 日发行 5 亿元，期限 3+N 年，发行利率 6.00%，尚未到期。2017 年 7 月 14 日发行 6 亿元，期限 3+N 年，发行利率 5.79%，尚未到期。

2017 年 2 月 17 日发行人在交易商协会注册中期票据 20 亿元（中市协注[2017]MTN63 号），并于 2017 年 4 月 13 日发行 10 亿元，期限 5 年，发行利率为 5.53%，尚未到期。2017 年 7 月 26 日发行 10 亿元，期限 5 年，发行利率为 5.4%，尚未到期。

截至募集说明书签署日，发行人均按时兑付利息，没有出现延期付息和未付息的情况。



四、发行人关联交易情况

（一）公司关联交易公允性保障措施

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等有关规定，制定了《徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，明确以市场价格为主旨的关联交易定价原则和方法，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

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，符合股东的整体利益。

（二）关联方交易

1、关联方情况

（1）对发行人存在实际控制的关联方

发行人的实际控制人为徐州经济技术开发区管委会，为政府部门。

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
徐州经济技术开发区管委会	徐州	机关法人	-	100	100

（2）发行人全资及控股企业

截至 2016 年末，发行人全资及控股企业情况请参见第五章“五、发行人重要权益投资情况”中“（一）发行人全资及控股子公司”。

（3）发行人其他关联方情况

图表6-53：截至2016年末发行人其他关联方情况表

关联方关系类型	关联方名称	主要交易内容
同一母公司	徐州金田投资发展有限责任公司	资金拆迁
同一母公司	徐州经济技术开发区金桥担保有限公司	资金拆迁

2、关联交易内容

（1）销售商品

图表 6-54：发行人 2016 年度关联方交易销售商品情况表

单位：万元、%



关联方名称	交易内容	金额	比例
徐州经济技术开发区管委会	土地一级开发	52,207.41	28.20
徐州经济技术开发区管委会	安置房回购	131,946.27	71.28
徐州经济技术开发区管委会	代建	955.26	0.52
合计		185,108.94	100.00

(2) 关联方担保情况

截至 2016 年末，发行人全资及控股企业情况请参见第六章“五、或有事项”中“（一）发行人对内、外担保事项”。

3、关联方往来余额

图表 6-55：发行人 2016 年末关联方往来余额情况表

单位：万元

关联方名称	会计科目	年末余额
丽芯成（徐州）电子有限公司	其他应收款	100.00
丽芯成（徐州）电子有限公司	应付账款	58.31
徐州金龙湖房地产开发有限公司	其他应收款	387.00
徐州金田投资发展有限责任公司	其他应付款	8,634.00
徐州经济开发区金桥担保有限公司	其他应付款	8,480.00
徐州经济技术开发区管委会	应收账款	623,236.63

五、或有事项

（一）发行人对内、外担保事项

截至2017年3月末，发行人对内、外担保余额总计为276,868.00万元，占净资产的比例为16.97%，其中对外担保人民币余额为64,768.00万元。对外担保中金龙湖小镇及新城区国资为通过徐州市政府牵头，徐州市财政、国资委参与确定担保关系，上述两个企业为市内大力支持国有控股企业，对内担保对象均为发行人控股子公司，经营情况良好，对内对外担保无反担保，且预计不存在代偿风险。图

表6-56：发行人2017年3月末对内对外担保明细情况表

单位：万元

担保单位	被担保单位	债权人	担保金额	保证期间
对外担保				
发行人	徐州金龙湖小镇投资管理服务有限公司	徐州淮海农村商业银行	4,768.00	2017.2.13-2017.6.5
发行人	徐州市新城区国有资产经营有限责任公司	光大银行徐州分行	60,000.00	2016.8.20-2021.8.20
	小计		64,768.00	
对内担保				
发行人	徐州市金桥用电服务有限公司	交通银行开发区支行	4,000.00	2016.3.2-2018.3.1



担保单位	被担保单位	债权人	担保金额	保证期间
发行人	徐州市金桥用电服务有限公司	铜山信用联社师大分社	5,000.00	2016.6.30-2017.6.30
发行人	徐州市金桥用电服务有限公司	招商银行徐州分行	5,000.00	2016.8.17-2017.8.17
发行人	徐州经济技术开发区水务有限公司	交通银行徐州开发区支行	4,000.00	2015.3.7-2018.3.6
发行人	徐州经济技术开发区水务有限公司	中国银行开发区支行	20,000.00	2017.1.3-2027.1.3
发行人	徐州经济技术开发区水务有限公司	招商银行徐州分行	5,000.00	2016.8.17-2017.8.15
发行人	徐州金桥建设工程有限公司	工商银行徐州分行	40,000.00	2017.2.17-2025.2.17
发行人	徐州金桥建设工程有限公司	交通银行开发区支行	4,000.00	2016.3.2-2018.3.2
发行人	徐州金桥国际商务区开发有限公司	工商银行徐州分行	26,250.00	2015.5.25-2020.5.25
发行人	徐州金桥国际商务区开发有限公司	工商银行徐州分行	65,000.00	2015.12.31-2022.12.28
发行人	徐州金桥国际商务区开发有限公司	农业发展银行徐州分行	20,000.00	2016.6.20-2041.6.7
发行人	徐州金桥国际商务区开发有限公司	中信银行徐州分行	24,900.00	2016.12.2-2019.12.2
发行人	徐州金桥国际商务区开发有限公司	浙商银行南京分行	10,000.00	2017.3.17-2018.3.17
	小计		212,100.00	
	合计		276,868.00	

(1) 徐州金龙湖小镇投资管理服务有限公司

徐州金龙湖小镇投资管理服务有限公司成立于2009年7月23日，注册资本5000.00万元，法定代表人为杨昆。经营范围为金龙湖小镇项目建设的策划、投资、管理。

截至2016年12月31日，该公司总资产为17,121.57万元，所有者权益为6,100.00万元。2016年1-12月营业收入为0万元。

截至2017年3月31日，该公司总资产为17,121.57万元，所有者权益为6,100.00万元。2017年1-3月营业收入为0万元。

(2) 徐州市新城区国有资产经营有限责任公司

徐州市新城区国有资产经营有限责任公司成立于2004年2月，注册资本3.5亿，法定代表人为李建国。经营范围为经营新城区城市建设发展过程中形成的各类国有资产；房地产投资、开发，建筑工程施工，房屋装饰，水电安装；建筑材料、装饰材料、普通机械及器械销售；物业管理与维护。

截至2016年12月31日，该公司总资产为2,468,086.40万元，所有者权益



为 1,438,576.75 万元。2016 年 1-12 月营业收入为 128,499.52 万元。

截至 2017 年 3 月 31 日，该公司总资产为 2,486,047.68 万元，所有者权益为 1,440,698.69 万元。2017 年 1-3 月营业收入 42,692.19 万元。

(二) 发行人未决诉讼及仲裁事项

截至募集说明书签署日，发行人无未决诉讼及仲裁事项。

(三) 重大承诺事项

截至募集说明书签署日，发行人无重大承诺事项。

(四) 其他或有事项

截至募集说明书签署日，发行人无其他或有事项。

六、受限资产情况

1、重大资产抵押事项

图表6-57：发行人2017年3月末资产抵押明细表

单位：万元、%

序号	债权人	贷款余额	借款日	利率	抵押物	土地/房产 账面价值	抵押期限
1	国家开发银行	6,720.00	2008/6/30	5.4	徐土国用(2012)第16472号、徐土国用(2012)第41507号	108,274.01	10年
2	国家开发银行	23,000.00	2010/1/25	6.15	徐土国用(2009)第16357号、徐土国用(2009)第16356号、徐土国用(2009)第00467号	115,712.05	10年
3	国家开发银行	27,000.00	2010/9/10	5.15	徐土国用(2009)第00466号、徐土国用(2009)第16358号	142,629.71	10年
4	国家开发银行	95,000.00	2015/4/20	5.39	徐土国用(2015)第07703号、徐土国用(2015)第07704号、徐土国用(2015)第07799号、苏(2015)徐州市不动产权第0000321号	153,781.33	10年
5	交通银行	1,280.00	2008/6/30	5.4	徐土国用(2012)第16472号、徐土国用(2012)第41507号	108,274.01	10年
6	交通银行	10,000.00	2010/1/25	6.15	徐土国用(2009)第16357号、徐土国用(2009)第16356号、徐土国用(2009)第00467号	115,712.05	10年
7	中国银行	10,000.00	2010/1/25	6.15	徐土国用(2009)第16357号、徐土国用(2009)第16356号、徐土国用(2009)第00467号	115,712.05	10年
8	中国银行	29,000.00	2014/9/30	5.6	徐土国用(2012)第00017号、徐土国用(2014)第22679号、苏(2015)徐州市不动产权第0005824号	73,170.16	5年



序号	债权人	贷款余额	借款日	利率	抵押物	土地/房产 账面价值	抵押期限
9	兴业银行	12,500.00	2015/5/29	5.4625	苏（2015）徐州市不动产权第 0005715 号	25,408.04	5 年
10	光大银行	30,000.00	2015/8/28	5.5	徐州市经济开发区蟠桃一期、六期安置楼及上山村安置楼配套商业网点部分商业用房(国房权证徐州字第 SY0047420 号--SY0047449 号；国房权证徐州字第 SY0047854 号--SY0047943 号)；徐土国用（2013）第 37240 号等 88 块地、；徐土国用（2013）第 37164 号等 23 块地、；徐土国用（2013）第 37244 号等 28 块地	40,035.99	4 年
11	民生银行	15,000.00	2016/1/15	5.225	徐土国用（2013）第 01160 号、徐土国用（2012）第 39460 号、徐土国用（2012）第 39930 号、徐土国用（2012）第 37900 号、徐土国用（2012）第 37896 号、徐土国用（2010）第 32343 号、徐土国用（2010）第 32339 号、国房权证徐州字第 SY0022915 号——SY0022920 号、国房权证徐州字第 SY0022924 号——SY0022926 号、国房权证徐州字第 SY0022935 号——SY0022960 号以及国徐房权证金山桥字第 15890 号、国徐房权证金山桥字第 15725 号	43,809.46	2 年
12	建设银行	24,700.00	2014/12/12	4.75	徐土国用（2015）第 03844 号、苏（2015）徐州市不动产权 0005559 号、国房权证徐州字第 SY0079635 号-国房权证徐州字第 SY0079644 号、国房权证徐州字第 SY0079661 号-国房权证徐州字第 SY0079678 号	54,959.04	4 年
13	工商银行	26,250.00	2015/5/25	4.75	苏（2015）徐州市不动产权第 0005668 号、苏（2015）徐州市不动产权第 0005699 号	59,418.72	5 年
14	工商银行	65,000.00	2015/12/31	4.9	苏（2015）徐州市不动产权第 03870 号、苏（2015）徐州市不动产权第 0005741 号	55,069.98	5 年
	合计	375,450.00				872,268.49	

截至2017年3月末，发行人抵押资产账面价值为872,268.49万元，占总资产的比例为26.20%。

2、资产质押事项

截至2017年3月末，发行人货币资金中有39,020.00万元保证金存款，以上保



证金存款全部用于质押开具银行承兑汇票。

截至2017年3月末，发行人通过质押应收账款与未来的收益权，从银行贷款24.30亿元，具体情况如下：

图表6-58：截至2017年3月末发行人资产质押明细表

单位：万元

序号	债权人	贷款余额	借款日	质押物
1	国家开发银行	10,080.00	2008/6/30	《徐州经济技术开发区道路及配套设施（三期）项目委托代建协议》项下对徐州市政府未来10年内到期的应收账款
1	国家开发银行	6,720.00	2008/6/30	《徐州经济技术开发区道路及配套设施（三期）项目委托代建协议》项下对徐州市政府未来10年内到期的应收账款
2	交通银行	1,280.00	2008/6/30	《徐州经济技术开发区道路及配套设施（三期）项目委托代建协议》项下对徐州市政府未来10年内到期的应收账款
3	国家开发银行	23,000.00	2010/1/25	《徐州经济技术开发区道路及配套设施（四期）项目委托代建协议》项下的全部权益与收益
4	中国银行	10,000.00	2010/1/25	《徐州经济技术开发区道路及配套设施（四期）项目委托代建协议》项下的全部权益与收益
5	国家开发银行	27,000.00	2010/9/10	《徐州经济技术开发区国际服务外包示范区基础设施建设项目》项下的全部权益与收益
6	国家开发银行	95,000.00	2015/4/20	徐州经济技术开发区与徐州市政府签订的《委托代建协议》项下的开发区城市防洪排涝项目的全部权益与收益
7	光大银行	30,000.00	2015/8/28	徐州市经济技术开发区财政局蟠桃八期、蟠桃九期安置房的应收账款
8	兴业租赁	30,000.00	2015/8/27	徐州经济技术开发区内部分道路《回购协议》对徐州经济技术开发区财政的应收账款
9	农业发展银行	20,000.00	2016/6/20	徐州经济技术开发区2015-2017年棚户区（危旧房）改造工程项目资金
	合计	243,000.00		

3、其他被限制处置事项

截至募集说明书签署日，发行人无其他任何资产抵押、质押、担保和其他限制用途安排，以及除此以外的其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

七、衍生产品情况

截至募集说明书签署日，发行人无参与衍生品交易情况。



八、重大投资理财产品

截至本募集说明书签署之日，发行人未持有金融衍生产品、大宗商品期货和其他理财产品。

九、海外投资

截至募集说明书签署日，发行人海外投资情况如下。

徐州经济技术开发区（香港）投资有限公司

徐州经济技术开发区（香港）投资有限公司成立于 2016 年 5 月 3 日，注册地点香港，注册资金 5,000.00 万美元，由发行人出资成立。经营范围：投资、贸易、经销、咨询。该公司成立的主要目的是为了在其境内子公司徐州金汇资产管理有限公司发展成熟之后，筹划港股上市，目前尚未正式运营。

徐州金汇资产管理有限公司

徐州金汇资产管理有限公司成立于 2016 年 6 月 18 日，注册资本为 25,000.00 万元美元，法定代表人孙军，住所徐州经济技术开发区徐海路 9 号科技大厦 815 室，由徐州经济技术开发区（香港）投资有限公司成立的外资独资企业；经营范围：资产经营管理及投资、城市建设、项目投资、国际贸易、工程咨询服务（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）。目前公司尚未正式运营，发行人成立金汇的目的主要是为了平台公司业务的转型，大力发展实体经济。

徐州经济技术开发区国际投资有限公司

徐州经济技术开发区国际投资有限公司成立于 2016 年 4 月 25 日，注册地英属维京群岛，注册资本为 1 美元，为发行人出资成立仅用于发行海外债的 SPV 公司。

十、发行人直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，发行人暂无其他直接债务融资计划。

十一、发行人土地资产情况

截至 2017 年 3 月末，发行人土地资产账面价值为 1,272,822.32 万元，面积 5,668,288.29 平方米，其中存货中土地资产账面价值为 1,174,561.24 万元，面积 4,709,391.09 平方米；无形资产中土地资产账面价值为 98,261.08 万元，面积为 958,897.20 平方米。

图表6-59：截至2017年3月末发行人土地资产明细表

单位：万元、平方米

序号	土地证编号或地块号	取得时间	地块名称	地类（用途）	账面原值	账面价值	土地证面积	出让地缴纳出让金金额	性质	入账依据	出让地是否足额缴纳出让金情况
1	徐土国用(2008)第 11280 号	2009 年 5 月	徐州经济开发区三环东路	商业用地	22,271.94	22,271.94	85,793.30	-	储备	评估	否
2	徐土国用(2012)第 41507 号	2009 年 5 月	徐州经济开发区大庙村	住宅商业	59,506.65	59,506.65	280,427.19	-	储备	评估	否
3	徐土国用(2009)第 00465 号	2009 年 5 月	徐州经济开发区大黄山镇	住宅商业	49,608.60	49,608.60	241,607.90	-	储备	评估	否
4	徐土国用(2009)第 00466 号	2011 年 2 月	徐州经济开发区大黄山镇	住宅商业	54,491.09	54,491.09	195,378.60	-	储备	评估	否
5	徐土国用(2009)第 00467 号	2011 年 2 月	徐州经济开发区大黄山镇	住宅商业	51,660.94	51,660.94	183,650.70	-	储备	评估	否
6	徐土国用(2009)第 16354 号	2009 年 5 月	徐州经济开发区大黄山镇前王村	住宅商业	75,575.69	75,575.69	330,747.00	-	储备	评估	否
7	徐土国用(2009)第 16357 号	2011 年 2 月	徐州经济开发区大黄山镇前王村	住宅商业	64,051.14	64,051.14	280,679.70	-	储备	评估	否
8	徐土国用(2009)第 16355 号	2011 年 2 月	徐州经济开发区大黄山镇前王村	住宅商业	67,890.68	67,890.68	186,666.70	-	储备	评估	否
9	徐土国用(2009)第 16356 号	2011 年 2 月	徐州经济开发区大黄山镇前	住宅商业	49,215.23	49,215.23	215,667.10	-	储备	评估	否



序号	土地证编号或地块号	取得时间	地块名称	地类(用途)	账面原值	账面价值	土地证面积	出让地缴纳出让金金额	性质	入账依据	出让地是否足额缴纳出让金情况
			王村								
10	徐土国用(2010)第47788号	2010年12月	徐州经济技术开发区环湖北路南侧土地	其他商服用地	4,944.00	4,944.00	6,849.70	4,944.00	出让	历史成本	是
11	徐土国用(2010)第47789号	2010年12月	徐州经济技术开发区环湖东路西侧土地	其他商服用地			46,214.00		出让	历史成本	是
12	徐土国用(2010)第46922号	2011年8月	徐州经济技术开发区大庙镇大庙村	住宅商业	90,009.24	90,009.24	169,768.00	-	储备	评估	否
13	徐土国用(2009)第16358号	2011年2月	徐州经济开发区大黄山镇前王村	住宅商业	88,138.62	88,138.62	319,806.30	-	储备	评估	否
14	徐土国用(2011)第00119号	2010年12月	徐州经济技术开发区振兴大道东侧	城镇住宅用地	777.65	777.65	8,700.00	777.65	出让	历史成本	是
15	徐土国用(2011)第00120号	2010年12月	徐州经济技术开发区振兴大道东侧	科教用地	655.08	655.08	10,574.00	655.08	出让	历史成本	是
16	徐土国用(2012)第00017号	2011年11月	徐州经济开发区环湖南路北侧	文体娱乐用地	14,750.90	14,750.90	190,916.00	14,750.90	出让	历史成本	是
17	徐州市[2007]出字第35号、36	2007年9月	经济开发区桃山路南侧	工业用地	1,265.43	1,265.43	91,134.00	1,265.43	出让	历史成本	是



序号	土地证编号或地块号	取得时间	地块名称	地类(用途)	账面原值	账面价值	土地证面积	出让地缴纳出让金金额	性质	入账依据	出让地是否足额缴纳出让金情况
	号										
18	徐土国用(2012)第16472号	2012年12月	徐州经济技术开发区驮蓝山路南侧	住宅商业	48,767.36	48,767.36	143,433.40	-	储备	评估	否
19	徐土国用(2013)第37240号等88块地	2012年11月	城东大道北侧上山村安置楼配套商业网点	批发零售用地	4,384.91	4,384.91	15,791.50	4,384.91	出让	历史成本	是
20	徐土国用(2013)第37164号等23块地	2012年11月	开发区冠宇用电以南(蟠桃六期安置楼配套商业网点)	批发零售用地	815.91	815.91	4,374.90	815.91	出让	历史成本	是
21	2012-38 地块(注)	2012年11月	和平路东延以北	批发零售用地	531.58	531.58	2,842.00	531.58	出让	历史成本	是
22	徐土国用(2013)第01904号	2012年11月	徐州经济技术开发区振兴大道西侧	批发零售用地	1,359.80	1,359.80	5,854.00	1,359.80	出让	历史成本	是
23	徐土国用(2013)第01899号	2012年12月	徐州经济技术开发区长安大道西侧	批发零售用地	1,149.70	1,149.70	6,205.00	1,149.70	出让	历史成本	是
24	徐土国用(2013)第37244号等28块地	2012年12月	杨山路南侧(蟠桃一期安置楼配套网点)	批发零售用地	877.72	877.72	4,611.90	877.72	出让	历史成本	是



序号	土地证编号或地块号	取得时间	地块名称	地类(用途)	账面原值	账面价值	土地证面积	出让地缴纳出让金金额	性质	入账依据	出让地是否足额缴纳出让金情况
25	徐土国用(2013)第01907号	2012年12月	徐州经济技术开发区站前路北延西侧	批发零售用地	1,705.90	1,705.90	3,696.10	1,705.90	出让	历史成本	是
26	徐土国用(2013)第01908号	2012年12月	徐州经济技术开发区站前路北延西侧	批发零售用地			2,452.90		出让	历史成本	是
27	徐土国用(2014)第22679号	2012年12月	徐州经济技术开发区长安大道以西	商业住宅用地	26,184.37	26,184.37	112,957.00	26,184.37	出让	历史成本	是
28	徐土国用(2013)第49897号	2013年7月	徐州经济技术开发区桃园路东侧、杨山路北侧	商服用地	960.32	960.32	10,349.00	960.32	出让	历史成本	是
29	徐土国用(2013)第50008号	2013年7月	徐州经济技术开发区滨河路西侧;开发区法院南侧	商务金融用地	445.09	445.09	3,600.00	445.09	出让	历史成本	是
30	徐土国用(2013)第50884号	2013年7月	徐州经济技术开发区环湖路北侧,科技大厦东侧	商务金融用地	1,677.31	1,677.31	13,561.00	1,677.31	出让	历史成本	是
31	2013-G8(注)	2013年7月	凤凰大道以西	工业用地	717.91	717.91	18,151.00	717.91	出让	历史成本	是
32	徐土国用	2014年10	开发区振兴大	城镇住宅	9,705.92	9,705.92	119,369.00	-	划拨	评估	否



序号	土地证编号或地块号	取得时间	地块名称	地类(用途)	账面原值	账面价值	土地证面积	出让地缴纳出让金金额	性质	入账依据	出让地是否足额缴纳出让金情况
	(2014) 第 26199 号	月	道 45 号	用地							
33	徐土国用(2015) 第 03870 号	2014 年 12 月	徐州经济技术开发区环湖一路内侧地块	文体娱乐用地	11,995.38	11,995.38	43,200.00	11,995.38	出让	历史成本	是
34	徐土国用(2015) 第 03844 号	2014 年 12 月	不老河以北地块	城镇住宅用地	32,357.80	32,357.80	138,686.50	32,357.80	出让	历史成本	是
35	苏(2015) 徐州市不动产权第 0000321 号	2015 年 2 月	徐州经济技术开发区京杭运河以南, 规划路以北	城镇住宅用地	37,720.30	37,720.30	163,259.10	37,720.30	出让	历史成本	是
36	徐土国用(2015) 第 07703 号	2015 年 2 月	徐州经济技术开发区京杭运河以南, 规划路以北	城镇住宅用地	37,852.50	37,852.50	162,375.30	37,852.50	出让	历史成本	是
37	徐土国用(2015) 第 07704 号	2015 年 2 月	徐州经济技术开发区高新路北延长以东, 规划路以南	城镇住宅用地	53,457.00	53,457.00	231,103.40	53,457.00	出让	历史成本	是
38	徐土国用(2015) 第 07799 号	2015 年 2 月	徐州经济技术开发区总部经济园 GA 线北侧	城镇住宅用地	28,088.10	28,088.10	67,316.00	28,088.10	出让	历史成本	是



序号	土地证编号或地块号	取得时间	地块名称	地类(用途)	账面原值	账面价值	土地证面积	出让地缴纳出让金金额	性质	入账依据	出让地是否足额缴纳出让金情况
39	苏(2015)徐州市不动产权第0005668号	2015年3月	徐州经济技术开发区京杭运河以南B地块	城镇住宅用地	41,865.46	41,865.46	180,431.40	41,865.46	出让	历史成本	是
40	苏(2015)徐州市不动产权第0005741号	2015年3月	开发区京杭运河以南C地块	城镇住宅用地	43,074.60	43,074.60	185,877.50	43,074.60	出让	历史成本	是
41	苏(2015)徐州市不动产权第0005824号	2015年3月	开发区总部经济园E线西侧	商务金融用地	32,234.88	32,234.88	77,220.00	32,234.88	出让	历史成本	是
42	苏(2015)徐州市不动产权第0005715号	2015年3月	开发区总部经济园E线东侧, F线西侧	商务金融用地	25,408.04	25,408.04	60,868.00	25,408.04	出让	历史成本	是
43	苏(2015)徐州市不动产权第0005699号	2015年3月	徐州经济技术开发区总部经济园B线南侧, E线以西	商务金融用地	17,553.26	17,553.26	42,050.00	17,553.26	出让	历史成本	是
44	苏(2015)徐州市不动产权第0005559号	2015年3月	开发区总部经济园B线南侧、E线东侧	商务金融用地	18,857.24	18,857.24	45,175.00	18,857.24	出让	历史成本	是
45	徐土国用(2012)第37896号	2010年8月	经济开发区精密机械标准厂房(庙山路20号)	工业用地	1,746.28	1,581.65	43,609.00	1,746.28	出让	历史成本	是
46	徐土国用	2010年8	经济开发区科	工业用地	2,426.25	2,197.51	61,878.00	2,426.25	出让	历史	是



序号	土地证编号或地块号	取得时间	地块名称	地类(用途)	账面原值	账面价值	土地证面积	出让地缴纳出让金金额	性质	入账依据	出让地是否足额缴纳出让金情况
	(2012) 第 37900 号	月	技创业园三期 (荆山路 35 号)							成本	
47	徐土国用(2012) 第 39930 号	2010 年 8 月	经济开发区科技创业园二期标准厂房(荆山路 40 号)	工业用地	2,418.44	2,189.69	61,102.00	2,418.44	出让	历史成本	是
48	徐土国用(2013) 第 01160 号	2010 年 8 月	经济开发区科技创业园一期标准厂房(长安大道 75 号)	工业用地	2,218.73	2,030.96	57,764.70	2,218.73	出让	历史成本	是
49	徐土国用(2012) 第 39460 号	2010 年 8 月	经济开发区科技创业园一期 (荆山路 40 号)	工业用地	663	611.22	17,244.00	663	出让	历史成本	是
50	徐土国用(2012) 第 04186 号	2012 年 1 月	金龙湖小镇南区	商业用地	4,593.81	4,396.15	45,116.00	4,593.81	出让	历史成本	是
51	徐土国用(2012) 第 04187 号	2012 年 1 月		商业用地			12,125.00		出让	历史成本	是
52	2012-34 地块	2012 年 3 月	徐州港区金山桥作业区	港口码头用地	31,874.64	31,528.86	234,783.00	31,874.64	出让	历史成本	是
53	贾国土资国用	2015 年 6	徐州贾汪区疏	仓储用地	4,197.71	4,152.17	156,399.00	4,197.71	出让	历史	是



序号	土地证编号或地块号	取得时间	地块名称	地类（用途）	账面原值	账面价值	土地证面积	出让地缴纳出让金金额	性质	入账依据	出让地是否足额缴纳出让金情况
	（2015）第 01456 号	月	港大道南侧、港中路西侧、疏港西路东侧、京杭大运河北侧							成本	
54	徐土国用（2014）第 32127 号	2014 年 10 月	开发区庙山路北侧地块	工业用地	3,586.46	3,206.75	90,564.90	3,586.46	出让	历史成本	是
55	徐土国用（2013）第 38168 号	2016 年 11 月	徐州经济技术开发区徐海路 9 号	科教用地	19,429.18	19,429.18	68,412.60	-	划拨	评估法	否
56	徐土国用（2014）第 26102 号	2016 年 11 月	徐州经济技术开发区开发区振兴大道 46 号	城镇住宅用地	26,462.88	26,462.88	84,600.00	-	划拨	评估法	否
57	苏（2016）徐州市不动产权第 0070253 号	2016 年 11 月	徐州经济开发区凤凰大道绿化带西	工业用地	479.72	474.06	12,514.20	479.72	出让	历史成本	是
58	苏（2016）徐州市不动产权第 0070267 号	2016 年 11 月		工业用地			12,784.80		出让	历史成本	是
	合计				1,274,658.34	1,272,822.32	5,668,288.29	497,873.18			

第七章 发行人资信情况

经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AA 级（该级别标识涵义为：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）、评级展望稳定，本期中期票据的信用等级为 AA 级（该级别标识涵义为：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）。

以下仅为大公国际出具的信用评级报告及跟踪评级安排的摘要，要全面了解相关信息，请查阅已全文刊登在上海清算所网站（www.shclearing.com）和中国货币网（www.chinamoney.com.cn）上的信用评级报告及跟踪评级安排。

一、发行人信用评级情况

图表 7-1：发行人近三年债务融资历史评级情况

时间	评级机构	主体信用级别	代表涵义
2017.8	大公国际资信评估有限公司	AA	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。
2017.7	大公国际资信评估有限公司	AA	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。
2017.6	大公国际资信评估有限公司	AA	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。
2017.4	大公国际资信评估有限公司	AA	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。
2017.2	大公国际资信评估有限公司	AA	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。
2016.11	大公国际资信评估有限公司	AA	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。
2016.6	大公国际资信评估有限公司	AA	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。
2015.6	大公国际资信评估有限公司	AA	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。
2014.9	大公国际资信评估有限公司	AA	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。
2014.6	大公国际资信评估有限公司	AA	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。

（一）发行人主体信用评级：AA，评级展望：稳定；本期直接债务融资工具信用评级：AA。

1. 评级观点：

徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司（以下简称“徐州经开”或



“公司”)主要从事徐州经济技术开发区(以下简称“经开区”)土地整理、安置房和基础设施建设等业务。评级结果反映了徐州市和经开区经济实力很强,公司作为经开区唯一的开发建设投融资主体,在经开区发展中发挥重要作用,得到了徐州经济技术开发区管理委员会(以下简称“经开区管委会”)在政府补贴等多方面的有力支持等优势;同时也反映了经开区财政收入易受政府性基金收入的影响,公司项目建设规模较大,未来面临一定的资本支出压力。公司未来三年有息债务规模较大,存在一定偿付压力等不利因素。综合分析,公司偿还债务的能力很强,本期票据到期不能偿付的风险很小。

预计未来 1~2 年,公司作为经开区唯一的开发建设投融资主体,将继续得到政府的大力支持。综合来看,大公对徐州经开的评级展望为稳定。

2. 有利因素:

(1) 徐州市经济实力很强,财政收入不断增加,为公司发展提供了良好的外部环境;

(2) 公司是经开区唯一的开发建设投融资主体,在经开区发展中发挥重要作用;

(3) 公司得到了经开区管委会在资产注入、政府补贴及项目回购等多方面的有力支持。

3. 不利因素:

(1) 受政府性基金收入波动影响,经开区财政收入规模不稳定;

(2) 公司项目建设采用垫资模式,随着各类在建项目的持续推进,公司存在较大资本支出压力;

(3) 公司有息负债在总负债中占比较高,未来三年内到期债务规模较大,面临一定偿付压力;

(三) 跟踪评级说明

自评级报告出具之日起,大公国际资信评估有限公司(以下简称“大公”)将对徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司(以下简称“发债主体”)进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间,大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素,并出具跟踪评级报告,动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容:

(1) 跟踪评级时间安排

定期跟踪评级:定期跟踪评级:大公将在本期票据存续期内,在每年发债主



体发布年度报告后 3 个月内出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

(2) 跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

(3) 如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发债主体提供所需评级资料。

二、发行人及其子公司授信情况

发行人与各家金融机构均保持良好的业务合作关系，截至 2017 年 3 月末，发行人及下属子公司共获得国内各家银行授信额度 1,411,600.00 万元，已使用额度 714,850.00 万元，剩余未使用额度 696,750.00 万元。发行人具有较强的间接融资能力，为本次中期票据到期还本付息提供了有力保障。

图表 7-2：截至 2017 年 3 月末发行人银行授信情况

单位：万元

授信银行	授信金额	已使用金额	未使用金额
国家开发银行	425,000.00	151,720.00	273,280.00
工商银行徐州分行	196,000.00	131,250.00	64,750.00
中国农业发展银行	100,000.00	20,000.00	80,000.00
中国银行徐州分行	100,000.00	88,500.00	11,500.00
建设银行徐州分行	30,000.00	24,700.00	5,300.00
交通银行徐州分行	112,000.00	23,280.00	88,720.00
光大银行徐州分行	35,000.00	30,000.00	5,000.00
兴业银行徐州分行	46,000.00	42,500.00	3,500.00
浙商银行	30,000.00	10,000.00	20,000.00
华夏银行徐州分行	99,000.00	70,000.00	29,000.00
莱商银行徐州开发区支行	12,000.00	4,000.00	8,000.00
民生银行徐州分行	26,700.00	15,000.00	11,700.00
南京银行徐州分行	42,000.00	36,000.00	6,000.00
铜山农商行	15,000.00	5,000.00	10,000.00
张家港农村商业银行	8,000.00	8,000.00	-
富邦华一	24,900.00	-	24,900.00
招商银行徐州分行	10,000.00	10,000.00	-



授信银行	授信金额	已使用金额	未使用金额
中信银行徐州分行	30,000.00	24,900.00	5,100.00
渤海银行	50,000.00	-	50,000.00
广发银行	20,000.00	20,000.00	-
合计	1,411,600.00	714,850.00	696,750.00

三、发行人债务违约记录

无。

四、发行人已发行债务融资工具偿还情况

图表 7-3：截至募集说明书签署日发行人已发行债务融资工具情况

单位：亿元

债券品种	注册规模	发行规模	债券余额	发行日期	期限
企业债券	18	18	7.2	2012/3/7	7 年
	16	16	12.8	2014/4/21	7 年
短期融资券	15	6	6	2017/3/8	1 年
定向工具	15	10	10	2016/1/7	3 年
		5	5	2017/3/29	3 年
	6	6	6	2016/8/23	5 年
中期票据	20	10	10	2017/4/13	5 年
		10	10	2017/7/26	5 年
	16	5	5	2017/3/25	3+N 年
		5	5	2017/6/20	3+N 年
		6	6	2017/7/14	3+N 年
美元债券		3 亿美元	19.89	2016/6	3 年
合计			102.89		

注：美元债券按照 2016 年 6 月末的汇率进行计算。

发行人经国家发展和改革委员会批准同意（发改财金[2012]13 号文件），公司于 2012 年 3 月公开发行 18 亿元企业债券，期限为 7 年，发行利率为 8.2%。目前该企业债券存续本金为 7.20 亿元。

发行人经国家发展和改革委员会批准同意（发改财金[2013]2085 号文），于 2014 年 4 月发行了总额为 16.00 亿元人民币的“2014 年徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司企业债券”，期限为 7 年，年利率 7.35%。目前该企业债券存续本金为 12.80 亿元。

发行人在交易商协会注册短期融资券额度 15 亿元（中市协注[2015]CP126 号），并于 2015 年 6 月 3 日发行 10 亿元短期融资券，期限为 1 年，发行利率为 4.39%，已到期；于 2016 年 3 月 25 日发行 5 亿元短期融资券，期限 1 年，利率



3.05%，已到期。于 2017 年 3 月 8 日发行 6 亿元短期融资券，期限 1 年，利率 4.60%，尚未到期。

发行人在交易商协会注册非公开定向债务融资工具 15 亿元（中市协注[2015]PPN472 号），并于 2016 年 1 月 7 日发行 10 亿元非公开定向债务融资工具，期限 3 年，发行利率为 4.60%，尚未到期。2017 年 3 月 29 发行了 5 亿元非公开定向债务融资工具，期限 3 年，发行利率为 5.5%，尚未到期。

发行人 2016 年 6 月在香港发行了 3 亿元美元海外债，期限 3 年，发行利率 4.5%。

发行人在交易商协会注册非公开定向债务融资工具 6 亿元（中市协注[2016]PPN171 号），并于 2016 年 8 月发行 6 亿元非公开定向债务融资工具，期限 3+2 年，发行利率为 4.50%，尚未到期。

2016 年 10 月 26 日发行人在交易商协会注册长期限含权中期票据 16 亿元，并于 2017 年 3 月 24 日完成首次发行 5 亿元，期限 3+N 年，发行利率为 6.07%，尚未到期。2017 年 6 月 20 日发行 5 亿元，期限 3+N 年，发行利率 6.00%，尚未到期。2017 年 7 月 14 日发行 6 亿元，期限 3+N 年，发行利率 5.79%，尚未到期。

2017 年 2 月 17 日发行人在交易商协会注册中期票据 20 亿元（中市协注[2017]MTN63 号），并于 2017 年 4 月 13 日发行 10 亿元，期限 5 年，发行利率为 5.53%，尚未到期。2017 年 7 月 26 日发行 10 亿元，期限 5 年，发行利率为 5.4%，尚未到期。

截至募集说明书签署日，发行人均按时兑付利息，没有出现延期付息和未付息的情况。



第八章 本期中期票据信用增进

本期中期票据无担保。

本期中期票据依法发行后，发行人经营状况变化导致的投资风险，由投资者自行承担。



第九章 税项

本期中期票据的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、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。

所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据 2016 年 5 月 1 日生效的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），债务融资工具利息收入及买卖价差收入需缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《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企业中期票据的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的中期票据利息计入当期收入，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。对中期票据在银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关中期票据交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。



第十章 信息披露安排

本公司承诺：

本公司将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响投资者实现其债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

一、发行前的信息披露

本公司首期发行的债务融资工具，在发行日前 3 个工作日公布如下发行文件；后续发行的债务融资工具，在发行日前 2 个工作日，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下发行文件：

- 1、徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司 2017 年度第一期绿色中期票据募集说明书；
- 2、信用评级报告全文及跟踪评级安排的说明；
- 3、法律意见书；
- 4、本公司近三个会计年度的审计报告及最近一期会计报表。

二、存续期内定期信息披露

在债务融资工具存续期内，本公司将按以下要求持续披露信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；
- 3、每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表及现金流量表。
- 4、每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前，披露上一年度募集资金使用计划的执行情况和项目环境效益实现情况；每年 8 月 31 日前，披露本年度上半年募集资金使用计划的执行情况和环境效益实现情况。
- 5、每年第一季度财务报表披露日期不早于上一年度年报披露日期。



三、存续期内重大事项的信息披露

本公司在各期债务融资工具存续期间,向市场公开披露可能影响债务融资工具投资者实现其债权的重大事项,包括:

- 1、企业经营方针和经营范围发生重大变化;
- 2、企业生产经营外部条件发生重大变化;
- 3、企业涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同;
- 4、企业占同类资产总额 20%以上资产的抵押、质押、出售、转让或报废;
- 5、企业发生未能清偿到期债务的违约情况;
- 6、企业发生超过净资产 10%以上的重大损失;
- 7、企业做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定;
- 8、企业涉及需要澄清的市场传闻;
- 9、企业受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或仲裁事项;
- 10、企业高级管理人员涉及重大民事或刑事诉讼,或已就重大经济事件接受有关部门调查;
- 11、其他对投资者做出投资决策有重大影响的事项。

四、本金兑付和付息事项

本公司将在债务融资工具本息兑付日前 5 个工作日,通过中国货币网和上海清算所网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化,本公司将依据其变化对于信息披露做出调整。



第十一章 投资者保护机制

一、违约事件

如下列任何一项事件发生及继续，则投资者均可向本公司或主承销商（如有代理追偿责任）发出书面通知，表明应即刻启动投资者保护机制。在此情况下，本公司或主承销商（如有代理追偿责任）应依据本条款有关规定即刻启动投资者保护机制。有关事件在本公司或主承销商接获有关通知前已予以纠正的，则另作别论：

1. 拖欠付款：拖欠中期票据本金或中期票据应付利息；
2. 解散：本公司于所有未赎回中期票据获赎回前解散或因其他原因不再存在。因获准重组引致的解散除外；
3. 破产：本公司破产、全面无力偿债、拖欠到期应付款项、停止/暂停支付所有或大部分债务或终止经营其业务，或本公司根据《破产法》规定进入破产程序。

二、违约责任

1. 发行人对本期中期票据投资者按时还本付息。如果发行人未能按期向上海清算所指定的资金账户足额划付资金，上海清算所将在本期中期票据本息支付日，通过中国货币网和上海清算所网站及时向投资者公告发行人的违约事实。发行人到期未能偿还本期中期票据本息，投资者可依法提起诉讼。

2. 投资者未能按时交纳认购款项的，应按照延期缴款的天数以日利率万分之二点一（0.21%）计算向发行人支付违约金。发行人有权根据情况要求投资者履行协议或不履行协议。

三、投资者保护机制

（一）应急事件

应急事件是指本公司突然出现的，可能导致中期票据不能按期、足额兑付，并可能影响到金融市场稳定的事件。

在各期中期票据存续期内单独或同时发生下列应急事件时，可以启动投资者保护应急预案：

1. 本公司发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于中期票据、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务。

2. 本公司或本公司的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经



济事件接受有关部门调查，且足以影响到中期票据的按时、足额兑付。

3. 本公司发生超过净资产 10%以上重大损失(包括投资损失和经营性亏损)，且足以影响到中期票据的按时、足额兑付。

4. 本公司做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定。

5. 本公司受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响中期票据的按时、足额兑付。

6. 其他可能引起投资者重大损失的事件。

应急事件发生后，本公司和主承销商应立即按照本章的约定启动投资者保护应急预案，保障投资者权益，减小对债券市场的不利影响。

(二) 投资者保护应急预案的启动

投资者可以在发生上述应急事件时，向本公司和主承销商建议启动投资者保护应急预案；或由本公司和主承销商在发生应急事件后主动启动应急预案；也可在监管机构认为必要时要求启动应急预案。

本公司和主承销启动应急预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权。

1. 公开披露有关事项；
2. 召开持有人会议，商议债权保护有关事宜；

(三) 信息披露

在出现应急事件时，本公司将主动与主承销商、评级机构、监管机构、媒体等方面及时沟通，并通过指定媒体披露该事件。

应急事件发生时的信息披露工作包括：

1. 跟踪事态发展进程，协助主承销商发布有关声明；
2. 听取监管机构意见，按照监管机构要求做好有关信息披露工作；
3. 主动与评级机构互通情况，督促评级机构做好跟踪评级，并及时披露评级信息；
4. 适时与主承销商联系发布关于应急事件的处置方案，包括信用增级措施、提前偿还计划以及持有人会议决议等；
5. 适时与主承销商联系发布关于应急事件的其他有关声明。

(四) 持有人会议

持有人会议是指在出现应急事件后，投资者为了维护债权利益而召开的会议。



1. 持有人会议的召开条件

主承销商作为本期债务融资工具的持有人会议的召集人。在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当自知悉该情形之日起按勤勉尽责的要求召集持有人会议，并拟定会议议案。

(1) 发行人未能按期足额兑付债务融资工具本金或利息；

(2) 发行人转移债务融资工具全部或部分清偿义务；

(3) 发行人变更信用增进安排或信用增进机构，对债务融资工具持有人权益产生重大不利影响的；

(4) 发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或被接管；

(5) 单独或合计持有百分之五十以上同期债务融资工具余额的持有人提议召开；

(6) 募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形；

(7) 法律、法规规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

出现上述情形时，发行人应当及时告知召集人。持有人会议的召集不以发行人履行告知义务为前提。

2. 持有人会议的召集

召集人应当至少于持有人会议召开日前两个工作日在上海清算所网站、中国货币网和交易商协会网站发布召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

(1) 会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；

(2) 会议时间和地点；

(3) 会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；

(4) 会议拟审议议题：议题属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》（NAFMII 规程 0002）的相关规定；

(5) 会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(6) 债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；

(7) 提交债券账务资料以确认参会资格的截至时点：债务融资工具持有人在规定时间内未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决



权；

(8) 委托事项。

召集人在持有人会议召开前将议案发送至参会人员，并将议案提交至持有人会议审议。

3. 持有人会议参会机构

债务融资工具持有人应当于债权登记日向中国人民银行认可的银行间债券市场债券登记托管结算机构申请查询本人当日的债券账务信息，并于会议召开日提供相应债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席或者通过出具书面授权书委托合格代理人出席持有人会议。

授权委托书需载明委托事项的授权权限。授权权限包括但不限于代理出席权、议案表决权、议案修正权、修正议案表决权。

发行人、债务融资工具清偿义务承继方、信用增进机构等重要关联方应当按照召集人的要求列席持有人会议。交易商协会派员列席持有人会议。

持有人会议的出席律师由为债务融资工具发行出具法律意见的律师担任。出席律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议，密切跟踪持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

4. 持有人会议的表决和决议

债务融资工具持有人及其代理人行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。发行人、发行人母公司、发行人下属子公司、债务融资工具清偿义务承继方等重要关联方没有表决权。

除募集说明书另有约定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应达到本期债务融资工具总表决权的三分之二以上，会议方可生效。持有人会议的议事程序和表决形式，除本募集说明书有规定外，由召集人规定。

持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。单独或合计持有该债务融资工具余额百分之十以上的债务融资工具持有人可以提议修正议案，并提交会议审议。持有人会议不得对公告通知中未列明的事项进行决议。

持有人会议的全部议案在会议召开日后三个工作日内表决结束。



持有人会议表决日后,召集人应当对会议表决日债务融资工具持有人的持有份额进行核对。表决日无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票。

除募集说明书另有约定外,持有人会议决议应当由出席会议的本期债务融资工具持有人所持有的表决权的四分之三以上通过后生效。

持有人会议应有书面会议记录。召集人应当保证持有人会议记录内容真实、准确和完整。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和律师签名。

召集人应当在持有人会议表决日次一工作日将会议决议公告在上海清算所网站、中国货币网和交易商协会网站披露。会议决议公告包括但不限于以下内容:

- (1) 出席会议的本期债务融资工具持有人(代理人)所持表决权情况;
- (2) 会议有效性;
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

召集人在会议表决日次一工作日将会议决议提交至发行人,并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关机构进行沟通。发行人应当在三个工作日内答复是否接受持有人会议通过的决议。

召集人应当及时将发行人答复在上海清算所网站、中国货币网和交易商协会网站披露。召集人在持有人会议表决日后七个工作日内将持有人会议相关材料送交易商协会备案。备案材料包括但不限于以下内容:

- (1) 持有人会议公告;
- (2) 持有人会议议案;
- (3) 持有人会议参会机构与人员以及表决机构与人员名册;
- (4) 持有人会议记录;
- (5) 表决文件;
- (6) 持有人会议决议公告;
- (7) 发行人的答复(若持有人会议决议需发行人答复);
- (8) 法律意见书。

持有人会议的会议记录、出席会议机构及人员的登记名册、授权委托书、法律意见书等会议文件、资料由召集人保管,并至少保管至对应债务融资工具到期后五年。

5. 对持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议,应在发行人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。



四、不可抗力

不可抗力是指本中期票据计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使中期票据相关责任人不能履约的情况。

(一) 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。

(二) 不可抗力事件的应对措施

1. 不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及中期票据相关各方，并尽最大努力保护中期票据投资者的合法权益。

2. 发行人或主承销商应召集中期票据投资者会议磋商，决定是否终止中期票据或根据不可抗力事件对中期票据的影响免除或延迟相关义务的履行。

五、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。



第十二章 发行有关机构

声明：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。

一、发行人

名称：徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司
注册地址：徐州经济技术开发区城东大道 9 号科技大厦
法定代表人：孙军
注册资本：人民币 200,000 万元
联系人：肖铁军
电话：0516-87790586
传真：0516-87730852
邮政编码：221000

二、主承销商及承销团成员

1、主承销商

名称：兴业银行股份有限公司
注册地址：福建省福州市湖东路 154 号
法定代表人：高建平
联系人：王勋、陈开宇
电话：010-89926508、010-89926509
传真：010-88395658
邮政编码：100020

2、承销商（排名不分先后）

名称：第一创业证券股份有限公司
注册地址：广东省深圳市福田区福华一路 115 号投行大厦 17 层
法定代表人：刘学民
联系人：吁杰



电话 : 0755-23838655
传真 : 0755-25832940
邮政编码 : 518000

名称 : 东海证券股份有限公司
注册地址 : 上海市浦东新区东方路 1928 号东海证券大厦
法定代表人 : 朱科敏
联系人 : 高芳
电话 : 021-20333395
传真 : 021-50498839
邮政编码 : 200125

名称 : 九江银行股份有限公司
注册地址 : 上海市浦东新区世纪大道 1168 号东方金融广场 B 座 1001
法定代表人 : 刘羨庭
联系人 : 章淑萍
电话 : 021-68827613
传真 : 021-68827613
邮政编码 : 200120

名称 : 洛阳银行股份有限公司
注册地址 : 洛阳市新区开元大道 256 号洛阳银行金融市场部 708 室
法定代表人 : 王建甫
联系人 : 赵富
电话 : 0379-64852565
传真 : 0379-65921875
邮政编码 : 471023

名称 : 平安证券股份有限公司
注册地址 : 广东省深圳市福田区金田路 4036 号荣超大厦 15 楼收发室
法定代表人 : 詹露阳
联系人 : 尹丽鸽
电话 : 0755-22621064
传真 : 0755-22621064
邮政编码 : 518000



名称：申万宏源证券有限公司
注册地址：北京市西城区太平桥大街 19 号
法定代表人：李梅
联系人：周欣
电话：010-88013586
传真：010-88085135
邮政编码：100032

名称：长沙银行股份有限公司
注册地址：湖南省长沙市芙蓉中路 1 段 433 号
法定代表人：朱玉国
联系人：马腾君
电话：0731-89934732
传真：0731-84305350
邮政编码：410005

名称：招商银行股份有限公司
注册地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1088 号招商银行上海大厦 6 楼
法定代表人：李建红
联系人：陈天宇
电话：021-20625973
传真：021-58421192
邮政编码：200120

名称：中国民生银行股份有限公司
注册地址：北京市西城区复兴门内大街 2 号
法定代表人：洪崎
联系人：孟林
电话：58560666-9618
传真：010-57090742
邮政编码：100032



三、托管人

名称：银行间市场清算所股份有限公司
注册地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 33-34 层
法定代表人：许臻
联系人：发行岗
电话：021-63323840、021-63325279
传真：021-63326661
邮政编码：200010

四、审计机构

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
注册地址：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 16 层
法定代表人：李尊农
注册资本：2,700.00 万元人民币
联系人：王宏兵、龚新海
电话：025-83721886
传真：025-83716000
邮政编码：210009

五、信用评级机构

名称：大公国际资信评估有限公司
注册地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦 A 座29层
法定代表人：关建中
联系人：李金子
电话：010-51087768
传真：010-84583355
邮政编码：100125

六、发行人法律顾问

名称：江苏红杉树律师事务所
注册地址：江苏省徐州市中山北路 1 号盛佳大厦 9 楼
负责人：程栋
联系人：温泉



电话 : 13952197898
传真 : 0516—82360258
邮政编码 : 221000

七、集中簿记建档系统

技术支持机构：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙17号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032



第十三章 备查文件

一、备查文件

(一) 徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司关于发行中期票据的注册报告；

(二) 徐州经济技术开发区管委会同意徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司发行中期票据的批复；

(三) 徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司董事会决议；

(四) 发行人 2014-2016 年经审计的合并财务报表和经审计的母公司财务报表、2017 年第一季度未经审计的合并和母公司财务报表；

(五) 发行人本期中期票据的信用评级报告及有关持续跟踪评级的安排；

(六) 徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司 2017 年度第一期绿色中期票据法律意见书。

二、查询地址

(一) 徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司

地址：徐州经济技术开发区城东大道 9 号科技大厦

法定代表人：孙军

联系人：肖铁军

电话：0516-87735518、87936609

传真：0516-877730852

(二) 兴业银行股份有限公司

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业大厦 15 层

法定代表人：高建平

联系人：周然

电话：010-89926557

传真：010-88395658

投资者可通过中国货币网 (<http://www.chinamoney.com.cn>) 或上海清算所网站 (<http://www.shclearing.com>) 下载本募集说明书，或在本期债务融资工具发行



期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。



第十四章 附录

一、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）关于 2015 年度非标准无保留意见审计报告强调事项段的专项说明

本所受徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司（以下简称“本公司”）委托，对本公司 2015 年度母公司财务报表进行审计，并出具了带强调事项段无保留意见的《审计报告》（中兴华审字[2016]第 JS-0923 号）。现就审计报告中强调事项段有关情况说明如下：

（一）审计报告中强调事项段的内容

强调事项段内容为：我们提醒财务报表使用者关注，本审计报告仅对徐州国资公司 2015 年度单体财务报表发表审计意见，若要全面了解徐州国资公司 2015 年度财务情况，详见中兴华审字[2016]第 JS-0811 号审计报告。

（二）审计报告中强调事项段的说明

审计报告中强调事项段仅作为一个建议，提醒财务报表使用者以区分单体和合并审计报告，并不涉及其他重大事项。并且徐州国资公司 2015 年度合并报表审计报告已经由本所出具标准无保留意见的《审计报告》（中兴华审字[2016]第 JS-0811 号）。

综上，本所认为徐州国资公司 2015 年度审计报告强调事项仅用于提醒财务报表使用者关注单体和合并审计报告的区别，并不影响已发表的审计意见。



二、徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司关于 2015 年度非标准无保留意见审计报告强调事项段的说明

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）受徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司（以下简称“本公司”）委托，对本公司 2015 年度母公司财务报表进行审计，并出具了带强调事项段无保留意见的《审计报告》（中兴华审字[2016]第 JS-0923 号）。现就审计报告中强调事项段有关情况说明如下：

（一）审计报告中强调事项段的内容

强调事项段内容为：我们提醒财务报表使用者关注，本审计报告仅对徐州国资公司 2015 年度单体财务报表发表审计意见，若要全面了解徐州国资公司 2015 年度财务情况，详见中兴华审字[2016]第 JS-0811 号审计报告。

（二）审计报告中强调事项段的说明

审计报告中强调事项段仅作为一个建议，提醒财务报表使用者以区分单体和合并审计报告，并不涉及其他重大事项。并且本公司 2015 年度合并报表审计报告已经由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具标准无保留意见的《审计报告》（中兴华审字[2016]第 JS-0811 号）。

综上，本公司认为徐州国资公司 2015 年度母公司审计报告强调事项仅用于提醒财务报表使用者关注单体和合并审计报告的区别，并不影响已发表的审计意见。



附录 1：有关财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
营业毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
营业净利率	$\text{净利润} / \text{营业收入}$
总资产报酬率	$\text{净利润} / \text{年末总资产}$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{年末所有者权益}$
应收账款周转率	$\text{营业收入} / \text{年初年末平均应收账款金额}$
应收账款周转天数	$360 / \text{应收账款周转率}$
存货周转率	$\text{营业成本} / \text{年初年末平均存货金额}$
存货周转天数	$360 / \text{存货周转率}$
营业周期	$\text{应收账款周转天数} + \text{存货周转天数}$
总资产周转率	$\text{营业收入} / \text{年末平均总资产}$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额}$
现金流动负债比	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{流动负债}$
现金负债总额比	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{负债总额}$
有形净值债务率	$\text{负债总额} / (\text{所有者权益} - \text{无形资产净值})$
EBIT	息、税前利润（利润总额+列入财务费用的利息支出）
利息保障倍数	$\text{EBIT} / (\text{列入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息支出})$
EBITDA	税、息、折旧及摊销前的收益（利润总额+列入财务费用的利息支出+折旧+摊销）
债务保护倍数	$\text{EBITDA} / (\text{长期债务} + \text{短期债务})$
短期债务	短期借款+应付融资券+一年内到期的长期负债
长期债务	长期借款+应付债券
销售现金比率	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{营业收入}$
全部资产现金回收率	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{年末资产总额}$



《徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司 2017 年度第一期绿色中期票据募集说明书》盖章页



徐州经济技术开发区国有资产经营有限责任公司
2017 年 8 月 18 日