

---

中国央企国际信托有限责任公司  
央企·507号集合资金信托计划  
尽职调查报告

业务经办部门：

信托经理及项目组成员：

联系电话：

填报时间：

---

## 目录

第一节 信托概况 .....	3
第二节 发行人 .....	3
一、基本情况 .....	3
二、经营情况 .....	9
三、财务情况 .....	12
四、财务指标 .....	18
五、综合评价 .....	18
第三节 保证人 .....	18
一、基本情况 .....	18
二、经营情况 .....	24
三、财务情况 .....	32
四、财务指标 .....	39
五、综合评价 .....	39
第四节 区域情况 .....	39
一、徐州市区域经济 .....	39
二、新沂市区域经济 .....	40
第五节 资金用途 .....	41
第六节 交易方案 .....	41
一、信托要素 .....	41
二、交易方案及交易结构 .....	43
第七节 项目风险评估及控制措施 .....	44
一、项目风险评估 .....	44
二、风险控制措施 .....	45

## 第一节 信托概况

我司拟设立“央企·507号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），总规模不超过人民币【5】亿元，可分期发行。本信托计划期限为无固定期限，各期期限为【1】+N年。信托资金用于投资 XXXXXX（以下简称“发行人”或“SDXC”）发行的永续债权权益投资计划（以下简称“永续债”）。发行人将该笔永续债作为权益工具科目列入所有者权益，发行前应提供会计师事务所出具的对此类交易结构（含所有交易条件）认定为权益属性的专业意见，主管部门或股东单位出具同意发行人发行本永续债的批复。永续债权权益投资信托资金最终用于支付贸易采购款及偿还到期金融机构借款，资金使用后向我司提供用款凭证，确保资金按约定用途使用。

由 XXXXXX（以下简称“保证人”或“ZWCX”）为发行人在永续债项下触发支付义务条件时（包括发行人行使赎回权等）的支付义务提供连带责任保证担保，并出具有效决议。

## 第二节 发行人

### 一、基本情况

#### 1. 公司介绍

公司名称	XXXXXX
注册资本	220000 万元人民币
成立日期	2007-12-18
营业期限	2007-12-18 至无固定期限
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	房地产开发；城中村改造；农村土地整理服务；建设用地的拆迁；城乡基础设施建设；拆迁安置房、廉租房、经济适用房、定销房建设、水利设施建设；对开发区内基础设施建设投资；拆迁安置项目运作；授权范围内国有资产管理；农民安置房建设。（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）许可项目：各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务；园区管理服务；建筑材料销售；五金产品零售；五金产品批发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

#### 2. 历史沿革

##### 1) 公司设立

---

XXXXXX 于 2007 年 12 月 18 日在江苏省徐州市工商行政管理局登记注册，取得注册号为 320300000017407 的《企业法人营业执照》，三证合一后取得统一社会信用代码：91320381670126956L。公司注册资本：220,000.00 万元人民币。

## 2) 历次变更

2007 年 11 月 14 日，新沂市人民政府出具《市政府关于设立 XXXXXX 的批复》，同意设立 XXXXXX，公司注册资本为 10,000 万元，授权无锡—新沂工业园管委会行使出资人职责。

公司成立时注册资本为 10,000 万元人民币。首期出资额 2,000 万元人民币，由无锡—新沂工业园管委会于 2007 年 12 月 14 日缴纳，占注册资本的 20%。出资方式为货币。2007 年 12 月 14 日，新沂市正泰会计师事务所有限公司出具《验资报告》（新正泰验[2007]377 号），截至 2007 年 12 月 14 日，公司已收到首次缴纳的实收资本，合计 2,000 万元。2007 年 12 月 17 日，徐州市新沂工商行政管理局核准了本次设立。

2008 年 2 月，无锡—新沂工业园管理委员出资 3,000 万元。业经新沂市正泰会计师事务所有限公司新正泰验[2008]043 号《验资报告》予以验证。本次出资后，注册资本 10,000 万元，实收资本 5,000 万元。

2008 年 2 月 4 日，徐州工商行政管理局出具工商行政管理市场主体注册号变化证明，证明公司原注册号 3203001109070 变更为 320300000017407。

2008 年 3 月 3 日，无锡—新沂工业园管理委员出资 5,000 万元。业经新沂市正泰会计师事务所有限公司以新正泰验[2008]069 号《验资报告》予以验证。本次出资后，注册资本 10,000 万元，实收资本 10,000 万元。

2009 年 4 月增资 40,000 万元。2009 年 3 月 26 日，无锡—新沂工业园管理委员会作出《无锡—新沂工业园管委会关于对 XXXXXX 增资的决定》（锡沂管[2009]6 号），无锡—新沂工业园管委会决定向公司增资 4 亿元，其中货币出资 2 亿元，其余以位于无锡—新沂工业园 2 平方公里启动区的 7 条路网资产进行出资。2009 年 4 月 15 日，新沂市正泰会计师事务所有限公司出具《验资报告》（新正泰验[2009]021 号），截至 2009 年 4 月 10 日，公司已收到股东无锡—新沂工业园管委会缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 40,000 万元，其中货币出资 20,000 万元，实物出资 20,000 万元。根据 2009 年 3 月 23 日新沂市维民会计师

---

事务所有限公司出具的新维会评报字（2009）第 2 号《资产评估报告》，无锡-新沂工业园 2 平方公里启动区的 7 条路网资产评估价值为 20,206 万元。2009 年 4 月 2 日，XXXXXX 就上述事宜形成新的章程。2009 年 6 月 2 日，徐州市新沂工商行政管理局核准了本次变更。变更后，注册资本 50,000 万元，实收资本 50,000 万元。

2012 年 8 月 8 日，公司股东会做出决议，决定增资 50,000 万元，注册资本变更为 100,000 万元，新增注册资本 50,000 万元由股东无锡-新沂工业园管委会认缴，公司同意就上述事宜形成章程修正案。公司分别于 2012 年 8 月 8 日、8 月 9 日、8 月 10 日、8 月 13 日收到锡-新沂工业园管委会货币出资 13,000 万元、13,000 万元、13,000 万元、11,000 万元，以上出资业经新沂市维民会计师事务所有限公司以新维会验字[2012]021 号、022 号、023 号、024 号《验资报告》予以验证。本次出资后，注册资本 100,000 万元，实收资本 100,000 万元。

2012 年 10 月 17 日，无锡-新沂工业园管委会与新沂市城市投资发展有限公司（现已更名为新沂市城市投资发展集团有限公司）签订股权转让协议，无锡-新沂工业园管委会同意将其持有公司 100,000 万元股权（占注册资本的 100%）转让给新沂市城市投资发展有限公司（现已更名为新沂市城市投资发展集团有限公司）。同日，公司做出股东决定，决定将原股东无锡-新沂工业园管理委员所持的公司股权 100,000 万元全部转让给新股东新沂市城市投资发展有限公司（现已更名为新沂市城市投资发展集团有限公司）；公司性质由有限公司（国有独资）变更为有限公司（法人独资）内资；重新制定公司章程。2012 年 10 月 23 日，徐州市新沂工商行政管理局核准了本次变更。

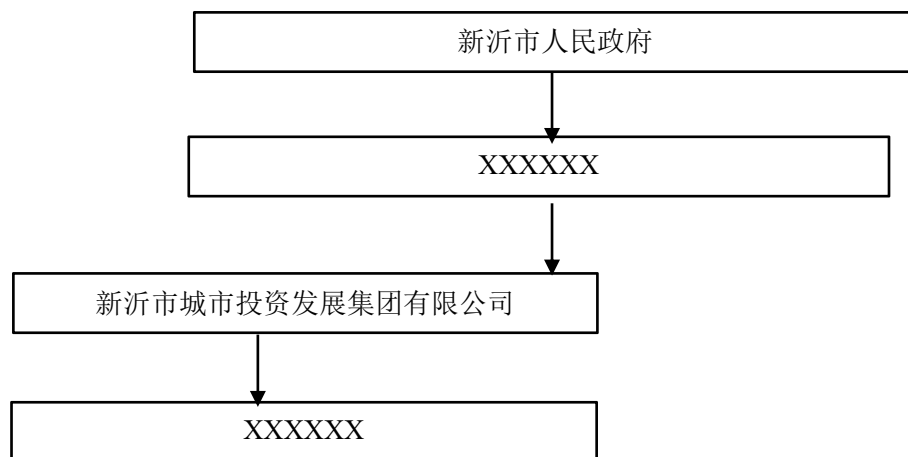
2016 年 10 月 12 日，公司股东会做出决议，吸收无锡-新沂工业园管理委员会财政审计局为新股东并新增注册资本 120,000 万元。新增部分全部由无锡-新沂工业园管理委员会财政审计局以货币资金方式认缴。变更后注册资本为 220,000 万元。无锡-新沂工业园管理委员会财政审计局分别于 2016 年 10 月 12 日和 13 日分别出资 60,000 万元缴纳了认缴资注册本。2016 年 10 月 12 日和 13 日新沂市维民会计师事务所有限公司分别出具《验资报告》（新维会验字[2016]第 4 号和新维会验字[2016]第 5 号），截至 2016 年 10 月 12 日和 13 日止，公司已收到新股东缴纳的 2 期实收资本，共计人民币 120,000 万元。

---

2016年12月30日根据新沂市人民政府文件（新政复2016-47号），同意将无锡-新沂工业园管理委员会财政审计局持有的54.5455%股权全部划转给新沂市城市投资发展有限公司（现已更名为新沂市城市投资发展集团有限公司），并办理了相关工商变更手续。变更后新沂市城市投资发展有限公司（现已更名为新沂市城市投资发展集团有限公司）持有公司100%股权，是公司的母公司。

### 3. 股权结构

截至2023年6月6日，公司控股股东为新沂市城市投资发展集团有限公司，实际控制人为新沂市人民政府。



### 4. 公司治理

根据《XXXXXX章程》（以下简称“《公司章程》”）规定：

1) 公司不设股东会，由股东行使下列职权：

- (1) 委派或更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (2) 审议批准董事会的报告；
- (3) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (5) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (6) 对公司融资及发行债券作出决议；
- (7) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (8) 修改公司章程。

2) 公司设董事会，成员为3人，由股东委派产生。董事任期三年，任期届满，可重新委派。董事会设董事长一人，由股东委派产生。

董事会行使下列职权：

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

(10) 制定公司的基本管理制度

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会决议的表决，实行一人一票。董事会至少有 2 名董事出席方有效。董事会决议分为普通会议决议和特别会议决议。普通会议决议以多数通过的决议有效，对当赞成和反对票相等时，董事长有最终裁决权；特别会议决议以三分之二以上的董事同意方可通过。

3) 公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

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

4) 公司设监事 1 名，由股东委派。监事行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；

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

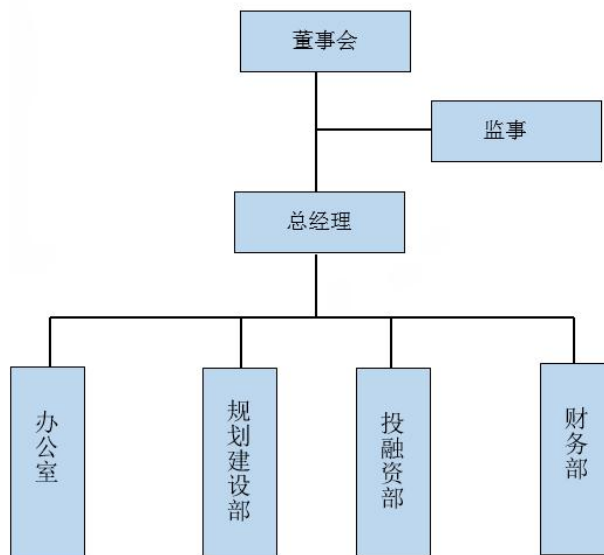
(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 向股东提出议案；

(5) 依照《公司法》第一百五十二条规定，对董事、高级管理人员提出诉讼；

监事可以列席董事会会议。

## 5. 组织架构



## 6. 主要子公司

截至 2022 年末，公司纳入合并范围的子公司 2 家，主要情况如下：

序号	子公司名称	经营地	业务性质	持股 (%)
1	新沂沐东建设工程有限公司	新沂市	道路、桥梁工程建筑，房屋建筑施工；园林绿化工程服务；工程管理服务；房地产开发经营；平整场地工程服务；房屋拆除服务；水利工程建筑	100
2	新沂东城建设有限公司	新沂市	道路、桥梁工程建筑；房屋建筑施工；园林绿化服务；工程管理服务；房地产开发经营；土地整理服务；单位、个人自有房屋租赁；物业管理；房屋拆除工程施工；水利工程建筑。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100

## 7. 存续债券

截至 2023 年 6 月 6 日，公司本部存续债券合计 20.90 亿元：

单位：亿元、%、年



序号	证券代码	证券类别	发行日期	利率	剩余年限	证券余额	债券评级
1	23 沐东 01	私募债	2023-03-23	6.95	1.92	5.00	
2	22 沐东 03	私募债	2022-09-21	6.30	1.41	0.80	
3	22 沐东 02	私募债	2022-08-31	6.41	1.35	1.30	
4	22 沐东 01	私募债	2022-08-19	7.30	2.31	1.25	
5	21 沐新 01	私募债	2021-11-16	6.80	0.56	3.30	
6	21 沐东 01	私募债	2021-10-29	7.50	0.52	4.00	
7	PR 沐新 01	私募债	2020-09-03	7.70	0.3534+2	3.75	AA
8	20 沐东 01	私募债	2020-07-23	6.50	1.2493+1	1.50	AA+
	合计					20.90	

## 8. 政府补贴

### 2020-2022 年政府补贴情况

单位：亿元

项目	2022 年	2021 年	2020 年度
政府补贴	0.60	0.51	0.71

2020-2022 年获取政府补贴收入分别为 0.71 亿元、0.51 亿元和 0.60 亿元。

2022 年收到由无锡-新沂工业园财审局拨入 4.5 亿元的政府资本性投入。

## 二、 经营情况

### 1. 经营概况

公司是新沂市基础设施及安置房建设的重要主体，业务经营区域主要集中在锡沂高新区内，承担锡沂高新区工程项目建设和征地拆迁工程业务。主营业务收入主要为工程项目建设收入、征地拆迁工程收入和土地转让收入等。公司营业收入构成如下：

### 2020-2022 年营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业总收入	95,921.11	100.00	90,703.51	100.00	80,271.19	100.00
主营业务	95,657.55	99.73	90,406.72	99.67	79,994.21	99.65
工程代建	30,852.19	32.16	30,555.12	33.69	22,250.69	27.72
征地拆迁项目	64,805.36	67.56	59,581.69	65.69	57,743.52	71.94
商品销售等业务	263.56	0.27	566.70	0.62	276.98	0.35

2020-2022 年，公司营业收入分别为 80,271.19 万元、90,703.51 万元和 95,921.11 万元，保持稳定，主要来自工程代建、征地拆迁项目和商品销售等业

务。2020-2022年，工程代建建设收入占营业收入的比例分别为27.72%、33.69%和32.16%。征地拆迁项目收入占营业收入的比例分别为71.94%、65.69%和67.56%。商品销售等业务收入占营业收入的比例分别为0.35%、0.62%和0.27%。

### 2020-2022年营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业总收入	80,198.32	100.00	75,856.92	100.00	67,533.60	100.00
主营业务	80,150.39	99.94	75,806.24	99.93	67,477.43	99.92
工程代建	26,145.92	32.60	25,894.17	34.14	18,542.24	27.46
征地拆迁项目	54,004.47	67.34	49,651.41	65.45	48,935.19	72.46
商品销售等业务	47.93	0.06	311.34	0.41	56.17	0.08

2020-2022年，公司营业成本分别为67,533.60万元、75,856.92万元和80,198.32万元，保持稳定，主要来自工程代建、征地拆迁项目和商品销售等业务。2020-2022年，工程代建建设成本占营业成本的比例分别为27.46%、34.14%和32.60%。征地拆迁项目成本占营业成本的比例分别为72.46%、65.45%和67.34%。商品销售等业务成本占营业成本的比例分别为0.08%、0.41%和0.06%。

### 2020-2022年毛利及毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
毛利	15,722.79	16.39	14,846.59	16.37	12,737.59	15.87
主营业务	15,507.16	16.21	14,600.48	16.15	12,516.78	15.65
工程代建	4,706.27	15.25	4,660.95	15.25	3,708.45	16.67
征地拆迁项目	10,800.89	16.67	9,930.28	16.67	8,808.33	15.25
商品销售等业务	215.63	81.81	255.36	45.06	220.81	79.72

2020-2022年，公司营业利润分别为12,737.59万元、14,846.59万元和15,722.79万元，保持稳定，主要来自工程代建、征地拆迁项目和商品销售等业务。2020-2022年，工程代建建设利润占营业利润的比例分别为29.11%、31.39%和29.93%。征地拆迁项目利润占营业利润的比例分别为69.15%、66.89%和68.70%。商品销售等业务利润占营业利润的比例分别为1.73%、1.72%和1.37%。

2020-2022年，公司营业毛利率分别为15.87%、16.37%和16.39%，保持稳定，主要来自工程代建、征地拆迁项目和商品销售等业务。2020-2022年，工程

代建建设业务毛利率分别为 16.67%、15.25%和 15.25%。征地拆迁项目业务毛利率分别为 15.25%、16.67%和 16.67%。商品销售等业务毛利率分别为 79.72%、45.06%和 81.81%。

## 2. 业务板块

### 1) 工程项目建设板块

公司工程项目建设分为委托代建模式和自建自营模式。委托代建模式是公司工程项目建设业务的主要经营模式。在委托代建模式中，公司与项目委托方签订的代建协议，并根据代建协议的约定，对相关代建项目进行施工建设，待工程符合交付条件后移交委托方，由委托方支付代建费用。

#### 截至 2022 年末在建拟建项目情况

单位：万元

在建项目	计划总投资	累计已投资额	业务模式
书香府邸棚户区改造工程	45,837.56	45,383.44	委托代建
凤凰名都一期	146,230.00	38,227.69	委托代建
工业邻里中心	63,511.09	35,743.61	自建自营
纳米晶带材产业园	23,760.00	4,610.89	自建自营
新材料产业园	160,000.00	12,955.54	自建自营
医疗装备产业园	45,107.61	20,869.62	自建自营
北美非开挖国际产业园	120,050.00	11,431.03	自建自营
膜材料产业园	30,000.00	19,061.26	自建自营
万富阳智能数控高端装备产业园	21,760.00	16,785.96	自建自营
合计	656,256.26	205,069.04	-

截至 2022 年末，工程项目建设板块尚需投入约 45.12 亿元。

### 2) 征地拆迁工程板块

征地拆迁工程业务是公司另一项重要的收入来源。根据 2008 年公司签署的《委托征地拆迁协议》和《征地拆迁项目投资协议》，公司征地拆迁工程业务的委托方为锡沂工业园管委会。征地拆迁工程主要系对锡沂高新区内的待开发土地进行拆迁、征收、补偿等工作。根据协议，公司就城市总体规划所需整理的土地进行征地拆迁，所需资金由公司自筹，公司委托具备征地拆迁业务实施条件的机构负责具体工作的开展，待特定地块征地拆迁工作全部结束后或与委托方协商一致的情况下，由委托方进行回购。

征地拆迁工程回购款根据公司拆迁过程中实际发生的成本加成一定比例确定,成本主要包括拆迁补偿费、农作物及附属物补偿安置费以及土地整理费用等,加成比例以 20%计算。

截至 2022 年末,公司在建的土地开发整理项目主要有爱迪电子地块、田吴村地块、仲庄产业 AB 地块等土地开发整理项目,累计投入金额 40.77 亿元。同期末,公司拟建的土地开发整理项目主要包括凤凰苑二期(计划总投资 1.1 亿元)、沭东花园 4 期(计划总投资为 1.75 亿元)等。

截至 2022 年末,征地拆迁工程板块尚需投入约 2.85 亿元。

### 三、 财务情况

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对 2020-2022 年的财务报表进行审计,并出具了标准无保留意见的审计报告。

#### 1. 合并资产负债表

单位:万元、%

合并资产负债表	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产:			
货币资金	54,286.28	85,957.89	88,720.93
应收票据及应收账款	85,826.82	55,439.25	39,492.21
应收票据	200.00		
应收账款	85,626.82	55,439.25	39,492.21
预付款项	85,220.53	77,945.52	89,767.14
其他应收款(合计)	146,982.72	114,029.40	67,743.02
其他应收款	146,982.72	114,029.40	67,743.02
存货	739,435.87	692,448.93	695,512.09
其他流动资产	105,815.89	95,545.04	41,577.10
流动资产合计	1,217,568.11	1,121,366.02	1,022,812.51
非流动资产:			
债权投资	100,913.44	100,913.44	
长期股权投资	15,973.60	15,975.00	15,990.10
投资性房地产	176,313.03	170,626.54	
固定资产(合计)	3,837.40	4,448.29	16,567.19
固定资产	3,837.40	4,448.29	16,567.19
在建工程(合计)	45,244.53	42,298.14	72,025.45
在建工程			72,025.45
无形资产	287.61	296.20	6,421.13

长期待摊费用	69.74	101.21	66.79
递延所得税资产	175.60	323.93	275.15
其他非流动资产	17,738.37	17,738.37	118,651.81
非流动资产合计	360,553.33	352,721.11	229,997.63
资产总计	1,578,121.44	1,474,087.13	1,252,810.14
流动负债：			
短期借款	67,502.21	72,856.17	57,000.00
应付票据及应付账款	79,202.47	124,327.07	23,929.52
应付票据	47,926.63	81,023.50	19,150.00
应付账款	31,275.84	43,303.57	4,779.52
预收款项	390.00		
应付职工薪酬			0.11
应交税费	17,614.63	16,004.47	14,038.12
其他应付款(合计)	9,900.18	14,905.18	28,678.35
应付利息			3,590.28
其他应付款	9,900.18	14,905.18	25,088.07
一年内到期的非流动负债	253,157.52	148,374.23	120,800.26
流动负债合计	427,767.01	376,467.12	244,446.36
非流动负债：			
长期借款	311,773.72	293,371.59	333,959.00
应付债券	85,634.79	204,401.46	135,266.76
长期应付款(合计)	93,191.00		
递延所得税负债	6,265.18	4,843.56	
非流动负债合计	496,864.69	502,616.61	469,225.76
负债合计	924,631.70	879,083.73	713,672.12
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	220,000.00	220,000.00	220,000.00
资本公积金	329,328.12	284,328.12	254,328.12
其它综合收益	16,254.61	16,310.74	1,780.34
盈余公积金	9,046.24	7,692.60	6,554.32
未分配利润	78,860.77	66,671.94	56,475.24
归属于母公司所有者权益合计	653,489.74	595,003.41	539,138.01
所有者权益合计	653,489.74	595,003.41	539,138.01
负债和所有者权益总计	1,578,121.44	1,474,087.13	1,252,810.14

## 2. 科目分析（期初为 2021 年末，期末为 2022 年末）

### 1) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	3,228.14	22,541.89
其他货币资金	51,058.14	63,416.00
合计	54,286.28	85,957.89

其中：存放在境外的款项总额	0	11.58
---------------	---	-------

期末受限货币资金余额为 51,058.14 万元，用于抵质押贷款和银行承兑汇票的银行定期存单和保证金。

## 2) 应收账款

债务人名称	期末余额	占比
无锡-新沂工业园管理委员会财政审计局	85,536.88	99.89
新沂市东腾商贸有限公司	89.95	0.11
合计	85,626.82	100

期末应收账款应收对象主要为无锡-新沂工业园管理委员会财政审计局等政府部门。

## 3) 预付账款

单位名称	期末余额	占比
江苏龙邑园林工程有限公司	50,159.62	58.86
新沂市北沟镇财政所	14,100.00	16.55
中兴建设有限公司	5,570.89	6.54
广汇建设工程管理（徐州）有限公司新沂分公司	3,657.20	4.29
江苏达信地产有限公司	2,373.00	2.78
合计	75,860.70	89.02

期末预付账款预付对象主要为龙邑园林等施工单位及财政所等政府部门。

## 4) 其他应收款

单位名称	期末余额	占比
江苏华邑市政工程有限公司	55,571.66	37.63
新沂经济开发区建设发展有限公司	54,249.78	36.73
新沂市城市投资发展集团有限公司	11,000.00	7.45
新沂市打击和处置非法集资工作领导小组办公室	7,890.10	5.34
新沂市众亿建设工程有限公司	3,978.72	2.69
合计	132,690.26	89.85

期末其他应收款应收对象主要为新沂建发及新沂城投等平台公司，为往来款。

## 5) 存货

项目	期末余额	期初余额
工程施工	125,267.54	67,311.20
待开发的土地	217,469.45	217,469.45
征地拆迁工程	396,698.88	407,668.29
合计	739,435.87	692,448.93

期末存货主要为工程施工 12.52 亿元、待开发土地 21.75 亿元及征地拆迁 39.67 亿元。

#### 6) 在建工程

项目	期末余额	期初余额
专家楼装修工程	1,992.64	1,991.65
纯希大健康产业园	2,068.82	2,068.21
管委会办公楼	0	0.95
中清集团产业园	2.31	30.61
新沂工业邻里中心	28,094.42	19,383.44
万富阳智能数控高端装备产业园	0	8,791.55
膜材料产业园	12,920.74	9,866.03
复合金属材料产业园	6.43	6.43
非晶产业园	159.18	158.73
阿湖硅材料产业园	0	0.54
合计	45,244.53	42,298.14

期末在建工程主要为专家楼装修工程等锡沂高新区内园区建设项目。

#### 7) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	57,360.00	55,200.00
信用借款	0	2,600.00
抵押借款	0	5,000.00
质押借款	10,000.00	10,000.00
短期借款应付利息	142.21	56.17
合计	67,502.21	72,856.17

期末短期借款主要为保证借款 5.74 亿元和质押借款 1 亿元,合计 6.75 亿元。

#### 8) 应付账款

项目	期末余额	原因
南通四建集团有限公司	9,727.00	工程未完工
江苏锡沂工业园投资开发有限公司	2,331.34	工程未完工
中国建筑一局(集团有限公司)	2,253.44	工程未完工
江苏华旭建筑安装工程有限公司	1,641.42	工程未完工
新沂市国信置业有限公司	1,500.00	工程未完工
合计	17,453.20	

期末应付账款应付对象主要为南通四建等建筑单位。

#### 9) 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	32,700.00	157,440.00

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	125,343.00	105,720.00
保证借款	268,781.60	174,770.01
减：一年内到期的长期借款	115,050.88	144,558.42
合计	311,773.72	293,371.59

期末长期借款主要为质押借款 3.27 亿元、抵押借款 12.53 亿元和保证借款 26.88 亿元，合计 31.18 亿元。

### 3. 合并利润表

合并利润表	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表
营业总收入	95,921.11	90,703.51	80,271.19
营业收入	95,921.11	90,703.51	80,271.19
营业总成本	89,138.74	82,221.25	73,846.29
营业成本	80,198.32	75,856.92	67,533.60
税金及附加	5,290.71	1,493.04	1,705.84
销售费用	0.03		
管理费用	3,031.01	4,321.60	4,191.78
财务费用	618.67	549.69	415.08
其中：利息费用	11,223.12	10,995.67	1,846.20
减：利息收入	11,278.38	10,524.96	1,460.60
加：其他收益	6,005.02	5,080.00	7,064.02
投资净收益	2.55	-16.81	-9.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1.39	-15.11	
公允价值变动净收益	5,686.49		
资产减值损失			-0.36
信用减值损失	593.34	-195.13	
资产处置收益	59.31	0.66	
营业利润	19,129.08	13,350.98	13,478.66
加：营业外收入		142.11	10.00
减：营业外支出	1,013.00	36.39	257.88
利润总额	18,116.08	13,456.70	13,230.78
减：所得税	4,573.62	2,121.71	1,803.57
净利润	13,542.46	11,334.99	11,427.21

2020-2022 年，公司营业收入分别为 80,271.19 万元、90,703.51 万元和 95,921.11 万元。总体而言，由于各主营业务板块多为与民生相关的公共事业行业，具有一定的政策优势及区域垄断优势，营业收入相对稳定。

2020-2022 年，公司净利润分别为 11,427.21 万元、11,334.99 万元和 13,542.46 万元。经营情况良好。



#### 4. 合并现金流量表

合并现金流量表	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表
经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金	37,990.18	78,978.78	46,403.91
收到的税费返还			5,936.36
收到其他与经营活动有关的现金	307,112.79	62,879.99	82,341.49
经营活动现金流入小计	345,102.97	141,858.77	134,681.77
购买商品、接受劳务支付的现金	37,515.99	18,936.06	147,408.17
支付给职工以及为职工支付的现金	1,128.20	1,637.30	1,349.12
支付的各项税费	5,757.54	1,527.42	1,509.35
支付其他与经营活动有关的现金	311,334.15	83,472.70	45,249.65
经营活动现金流出小计	355,735.87	105,573.49	195,516.29
经营活动产生的现金流量净额	-10,632.89	36,285.28	-60,834.53
投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		40,697.84	1,000.00
取得投资收益收到的现金		2,679.46	
投资活动现金流入小计		43,377.29	1,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35,224.51	20,306.41	29,021.28
投资支付的现金		87,401.00	45,928.43
支付其他与投资活动有关的现金		20,844.37	
投资活动现金流出小计	35,224.51	128,551.78	74,949.72
投资活动产生的现金流量净额	-35,224.51	-85,174.49	-73,949.72
筹资活动产生的现金流量:			
取得借款收到的现金	322,614.50	277,330.00	385,012.10
收到其他与筹资活动有关的现金	96,058.14	113,404.88	147,017.90
筹资活动现金流入小计	418,672.64	390,734.88	532,030.00
偿还债务支付的现金	256,014.27	214,042.99	280,758.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,331.26	47,206.19	44,434.99
支付其他与筹资活动有关的现金	80,783.45	127,555.26	73,077.29
筹资活动现金流出小计	392,128.98	388,804.44	398,270.29
筹资活动产生的现金流量净额	26,543.66	1,930.44	133,759.71
汇率变动对现金的影响		-0.27	-0.82
现金及现金等价物净增加额	-19,313.75	-46,959.04	-1,025.35
期初现金及现金等价物余额	22,541.89	69,500.93	70,526.29
期末现金及现金等价物余额	3,228.14	22,541.89	69,500.93

##### 1) 经营活动现金流量分析

2020-2022年，公司经营活动现金流量净额分别为-60,834.53万元、36,285.28万元和-10,632.89万元，2020年和2022年净额为负主要为承接政府委托代建业务投入较大，尚未到结算期。

## 2) 投资活动现金流量分析

2020-2022年，公司投资活动现金流量净额分别为-73,949.72万元、-85,174.49万元和-35,224.51万元，2020-2022年净额为负主要为新设立子公司及固定资产投资支出较大，2022年流出净额较小，呈现逐年好转。

## 3) 筹资活动现金流量分析

2020-2022年，公司投资活动现金流量净额分别为133,759.71万元、1,930.44万元和26,543.66万元，2020-2022年筹资性现金流持续流入，能够较好的覆盖投资项目支出需求。

## 四、 财务指标

项目	2022年末	2021年末	2020年末
资产负债率	58.59	59.64	56.97
流动比率	2.85	2.98	4.18
速动比率	1.12	1.14	1.34

从短期偿债指标来看，2020-2022年末，流动比率分别为4.18、2.98和2.85，速动比率分别为1.34、1.14和1.12，尚处于合理水平。

从长期偿债指标来看，2020-2022年末，资产负债率分别为56.97%、59.64%和58.59%，尚处于合理水平。

## 五、 综合评价

中证鹏元评级于2022年6月21日对其主体信用等级进行评级，主体评级结果为AA，展望稳定。

## 第三节 保证人

### 一、 基本情况

#### 1. 公司介绍

公司名称	XXXXXX
注册资本	200,000.00 万元
设立日期	2010-7-26
营业期限	2010-7-26 至无固定期限
公司类型	有限责任公司（国有独资）
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；自来水生产与供应；河道采砂；特种设备检验检测；供暖服务（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，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：股权投资；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；供应链管理服务；融资咨询服务；企业管理；商业综合体管理服务；国内贸易代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；污水处理及其再生利用；光伏发电设备租赁；太阳能发电技术服务；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；酒店管理；选矿；土地整治服务；充电桩销售；节能管理服务；物业管理；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## 2. 历史沿革

### 1) 公司设立

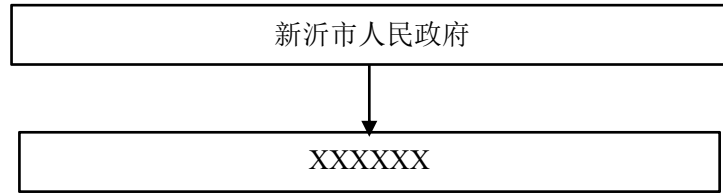
XXXXXX 成立于 2010 年 07 月 26 日，公司原名为新沂市金地投资发展有限公司。根据徐州市人民政府《市政府关于同意组建新沂金地投资发展有限公司的批复》（徐政复〔2009〕15 号），徐州市人民政府同意设立新沂金地投资发展有限公司，公司注册资本 10,000.00 万元，并授权新沂市人民政府行使国有资产出资人职责并于设立后两年内缴足。

截至 2010 年 07 月 16 日，公司收到首次缴纳的实收资本人民币 5,000 万元，全部以货币出资。该次出资已经新沂市正泰会计师事务所有限公司出具验资报告（新正泰验〔2010〕343 号）验证。

截至 2010 年 12 月 17 日，公司收到第二期出资 5,000 万元，全部以货币出资。该次出资已经新沂市正泰会计师事务所有限公司出具验资报告（新正泰验〔2010〕496 号）验证。

### 3. 股权结构

截至 2023 年 6 月 6 日，公司控股股东为徐州市人民政府（授权新沂市人民政府），持有公司 100% 股权，新沂市人民政府为公司实际控制人。



#### 4. 公司治理

公司是根据《公司法》设立的有限责任公司，并根据《公司法》及其他有关法律、行政法规的规定制订了《XXXXXX 章程》，建立了较为完善的法人治理结构。

公司按照《XXXXXX 章程》的要求，明确了股东（出资人）的职责，设立了董事会、监事会、高级管理层。

理体系。

##### （1）股东

徐州市人民政府（授权新沂市人民政府）是公司的唯一股东（出资人），决定公司的一切重大经营事项，包括：

- 1) 决定公司的经营方针和投融资计划；
- 2) 委派或更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事会、监事会工作报告；
- 4) 审议批准公司改制、重组方案；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算、决算方案；
- 6) 审议批准公司的利润分配和弥补亏损方案；
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- 8) 对发行公司债券作出决定；
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- 10) 审议批准公司章程、修改公司章程；
- 11) 对董事会及董事对履职情况进行评价和监督；
- 12) 法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

##### （2）董事会

---

公司设董事会，成员为 5 人，设董事长 1 人，董事 3 人，职工董事 1 人。董事长及董事由出资人委派，职工董事由职工通过职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，任期届满，经委派或选举可以连任。

董事会行使下列职权：

- (1) 制订公司章程及章程修订方案；
  - (2) 制订公司发展战略、中长期发展规划；
  - (3) 制订公司对经营方针和投融资计划；
  - (4) 根据市委组织部、出资人和公司党委会意见，决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，根据总经理提名决定聘任或者解聘公司中层及以上经营管理人员及其报酬事项；
  - (5) 制订公司年度财务预算、决算方案、利润分配和弥补亏损方案；
  - (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
  - (7) 决定下属子公司内部管理机构 and 人员编制对设置、调整方案；
  - (8) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式方案；
  - (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
  - (10) 审议决定公司担保事项，按照管理权限审议公司资产置换、转让、拍卖、抵押/质押、核销等事项；
  - (11) 审议决定公司及子公司对外捐赠、赞助事项；
  - (12) 审议决定公司重要会计政策调整、会计估计变更和重大会计差错更正；
  - (13) 审议决定公司内部审计管理办法、年度内部审计计划安排，以及审计问题整改措施；
  - (14) 审议决定子公司领导人员薪酬和奖金分配方案、公司各级管理人员履职待遇和绩效考核方案，报市国资办批准；
  - (15) 制定公司基本管理制度；
  - (16) 对公司投资设立的全资子公司和控股、参股公司，以公司名义分层履行出资人职责；
  - (17) 公司章程规定或者出资人授予的其他职权。
- (3) 监事会

公司设监事会，成员 5 人，设主席 1 人，由监事会选举产生。设其他监事 2 人，由出资人委派。设职工监事 2 人，由职工代表大会选举产生。监事每届任期三年，任期届满，经委派或选举可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

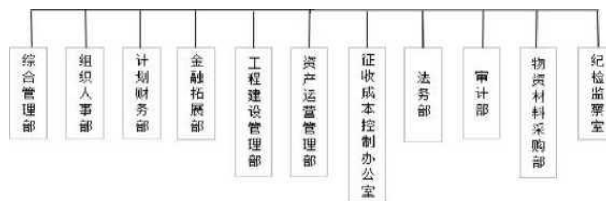
- 1) 检查公司财务工作；
- 2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规或者公司章程的董事、高级管理人员提出罢免建议；
- 3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4) 依照《公司法》和《公司章程》规定，当董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者公司章程规定，给公司造成损失时，应当承担赔偿责任，监事会可向人民法院提起诉讼；
- 5) 公司章程规定的其他职权。

(4) 董事长（法定代表人）

公司设董事长 1 名，董事会聘任或解聘，同时，董事长为公司的法定代表人，任期三年，可连任，董事长行使下列职权：

- 1) 召集和主持公司董事会会议，领导董事会日常工作。董事会休会期间，根据董事会授权行使董事会部分职权；
- 2) 督促检查公司董事会决议的实施情况；
- 3) 公司管控制度规定的董事长个人审批权限；
- 4) 公司章程、出资人、董事会授予的其他职权；
- 5) 签署公司有关法律文书、财务报告、重要合同及其他职权。

5. 组织架构



6. 主要子公司

截至2022年末，公司纳入合并范围的一级子公司5家，主要情况如下：

序号	公司名称	营业性质	持股
----	------	------	----

1	新沂市城市投资发展集团有限公司	房地产开发经营；建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；自来水生产与供应；河道采砂；特种设备检验检测（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：股权投资；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；供应链管理服务；融资咨询服务；企业管理；商业综合体管理服务；国内贸易代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；供暖服务；污水处理及其再生利用；光伏发电设备租赁；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住房租赁；酒店管理；选矿；土地整治服务；充电桩销售；节能管理服务；物业管理；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	100
2	新沂金地城乡建设投资发展有限公司	土地开发整理、旧城改造、村庄搬迁整理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土石方工程施工；园林绿化工程施工；休闲观光活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	100
3	新沂经济开发区建设发展有限公司	开发区各项基础设施及配套项目的投资、开发、建设和管理；房屋建筑工程施工；水利工程施工；园林绿化工程施工；房屋拆除服务；房地产开发与经营；开发区市政道路工程、桥梁工程、管道工程施工；开发区土地整理；物业管理、房屋管网租赁服务；花木、苗木种植、销售；授权范围内的国有资产经营管理及投资。（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）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	100
4	新沂市新天地农业发展有限公司	农业项目、农田基础设施、农村基础设施建设、开发；水利工程施工；绿化工程施工及设计；环保工程施工；钢结构制作及安装；房地产开发、销售。农业生产资料、建筑材料、钢材销售；机械设备租赁、销售；物流服务；有机肥研发、销售；农产品加工、收购、销售；农业生产技术咨询；建筑劳务分包；劳务信息服务；商品品牌设计、规划、运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：烟草制品零售；酒类经营；食品经营（销售预包装食品）（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：日用百货销售；办公用品销售；五金产品零售；劳动保护用品销售；家居用品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	80
5	江苏嘉源新能源科技发展有限公司	许可项目：电气安装服务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：新兴能源技术研发；新能源汽车生产测试设备销售；新能源汽车换电设施销售；新能源原动设备销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车废旧动力蓄电池回收及梯次利用（不含危险废物经营）；电动汽车充电基础设施运营；充电桩销售；机动车充电销售；智能输配电及控制设备销售；生物质能技术服务；生物质能资源数据库信息系统平台；光伏设备及元器件制造；光伏设备及元器件销售；光伏发电设备租赁；太阳能发电技术服务；太阳能热利用产品销售；太阳能热利用装备销售；太阳能热发电产品销售；太阳能热发电装备销售；资源再生	100

	利用技术研发；风力发电技术服务；风力发电机组及零部件销售；发电机及发电机组销售；照明器具生产专用设备制造；照明器具生产专用设备销售；热力生产和供应；供冷服务；输配电及控制设备制造；信息系统集成服务；工业控制计算机及系统销售；通信设备销售；通信交换设备专业修理；计算机及通讯设备租赁；卫星技术综合应用系统集成；量子计算技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非常规水源利用技术研发；海洋能系统与设备销售；海洋服务；特种设备销售；物联网应用服务；市政设施管理；机械设备租赁；余热发电关键技术研发；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	
--	--	--

## 7. 存续债券

截至 2023 年 6 月 6 日，公司本部存续债券合计 0.7 亿元：

单位：亿元

序	证券简称	证券类别	发行日期	余额	到期日
1	23 钟吾 D1	私募债	2023-04-21	0.7	2024-04-25
	合计			0.7	

## 8. 政府补贴

### 2020-2022 年政府补贴情况

单位：亿元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
政府补贴	6.36	6.44	4.06

2020-2022 年，获取政府补贴收入分别为 4.06 亿元、6.44 亿元和 6.36 亿元。

## 二、经营情况

### 1. 经营概况

公司是徐州市人民政府（授权新沂市人民政府）出资成立的国有公司，公司作为新沂市最核心的基础设施建设及国有资产运营主体，主要从事新沂市的基础设施建设、征地拆迁、安置房建设，产业园区的建设及运营、商品销售、自来水销售、租赁及物业管理等业务，业务多元化程度较高，报告期内，公司营收规模逐年上升。

### 2020-2022 年营业收入构成情况

单位：万元、%

业务类别	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
营业总收入	564,770.24	100.00	548,569.19	100.00	517,234.46	100.00
工程代建	206,164.35	36.50	209,324.68	38.16	189,536.17	36.64



房屋销售收入	163,449.64	28.94	165,809.89	30.23	77,072.08	14.90
征地拆(搬)迁工程	64,805.36	11.47	100,398.85	18.30	35,797.21	6.92
产品销售	35,706.77	6.32	28,064.36	5.12	70,393.14	13.61
租赁业务	23,360.20	4.14	17,375.40	3.17	11,485.56	2.22
保安业务	10,460.03	1.85	3,713.27	0.68	3,882.54	0.75
土地销售	3,009.98	0.53		0.00	93,108.06	18.00
其他主营业务	57,813.91	10.24	23,882.74	4.35	35,959.69	6.95

2020-2022年，公司营业收入分别为517,234.46、548,569.19万元和564,770.24万元，主要来自工程项目建设、房屋销售、征地拆迁工程等。2020-2022年，工程项目建设收入占营业收入的比例分别为36.64%、38.16%、36.50%。房屋销售收入占营业收入的比例分别为14.90%、30.23%和28.94%。征地拆迁工程占营业收入的比例分别为6.92%、18.30%和11.47%。其他业务包括商品销售、自来水销售、保安业务等为公司主营业务的有效补充。

#### 2020-2022年营业成本构成情况

单位：万元、%

业务类别	2022年度		2021年度		2020年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
营业成本	487,800.00	100.00	474,237.60	100.00	415,763.03	100.00
工程代建	173,157.47	35.50	176,389.48	37.19	159,835.52	38.44
房屋销售收入	163,009.82	33.42	161,587.04	34.07	83,838.87	20.17
征地拆(搬)迁工程	54,004.47	11.07	90,033.18	18.98	29,669.72	7.14
产品销售	33,071.49	6.78	25,234.46	5.32	62,870.77	15.12
租赁业务	338.61	0.07	573.04	0.12	236.76	0.06
保安业务	9,268.89	1.90	3,094.14	0.65	3,247.02	0.78
土地销售	2,024.76	0.42		0.00	63,443.80	15.26
其他	52,924.49	10.85	17,326.25	3.65	12,620.56	3.04

2020-2022年，公司营业成本分别为415,763.03万元、474,237.60万元和487,800.00万元，主要来自工程项目建设、房屋销售、征地拆迁工程等。2020-2022年，工程项目建设成本占营业成本的比例分别为38.44%、37.19%和35.50%。房屋销售成本占营业成本的比例分别为20.17%、34.07%和33.42%。贸易成本占营业成本的比例分别为7.14%、18.98%和11.07%。

#### 2020-2022年毛利及毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率

毛利	76,970.24	13.63	74,331.59	13.55	101,471.43	19.62
工程代建	33,006.88	16.01	32,935.20	15.73	29,700.65	15.67
房屋销售收入	439.81	0.27	4,222.85	2.55	-6,766.79	
征地拆(搬)迁工程	10,800.89	16.67	10,365.67	10.32	6,127.49	17.12
产品销售	2,635.28	7.38	2,829.90	10.08	7,522.37	10.69
租赁业务	23,021.59	98.55	16,802.36	96.70	11,248.80	97.94
保安业务	1,191.13	11.39	619.13	16.67	635.52	16.37
土地销售	985.22	32.73			29,664.26	31.86
其他	4,889.42	8.46	6,556.49	27.45	23,339.13	64.90

2020-2022年，公司毛利率分别为19.62%、13.55%和13.63%，主要来自工程项目建设、房屋销售、征地拆迁工程等。2020-2022年，工程项目建设毛利率分别为15.67%、15.73%和16.01%。房屋销售毛利率分别为-8.78%、2.55%和0.27%。征地拆迁工程毛利率分别为17.12%、10.32%和16.67%。

## 2. 业务板块

### 1) 工程项目建设

公司的工程项目建设属于城市基础设施建设行业，该业务主要由子公司新沂城投本部、新沂经开、新沂城投子公司沐东新城和江苏德信建设工程有限公司等负责投资建设及经营管理。工程项目建设业务是公司根据新沂市城市建设的总体规划接受相关政府单位委托，负责新沂市范围内重大工程建设与运营。

公司工程项目建设主要采取委托代建的运作模式，公司接受新沂市政府及相关单位的委托，自筹资金进行项目建设，项目竣工后，以项目建设成本为基础加成一定比例的管理费作为结算款与委托单位进行结算。其中新沂城投本部主要负责新沂市市内的相关基础设施建设，新沂城投与新沂市人民政府签订委托代建框架协议，由新沂城投进行建设项目的策划、组织施工招标、资金管理、工程款支付等。沐东新城与委托方江苏华邑市政工程有限公司签订委托代建协议，负责锡沂高新区道路改造、河道整治、绿化和土方工程等项目建设。新沂经开主要负责新沂经开区范围内的基础设施建设、土地整理等业务，2019年以前，新沂经开的工程项目建设业务全部系由新沂经开区管委会（以下简称“江苏新沂经济开发区管理委员会”）委托，2019年开始，新沂经开区管委会委托新沂市经泽工程建设有限公司（以下简称“经泽建设”）与新沂经开签订委托代建协议，新沂经开基础设施建设及土地整理业务委托方及项目结算方变更为经泽建设。此外，子

公司德信建设具备建筑工程施工总承包一级资质和市政公用工程施工总承包二级资质，主要通过市场化招投标方式承接部分工程施工项目，业务规模相对较小。

报告期内，公司及其子公司工程建设项目收入确认具体情况如下：

### 2022 年主要工程建设项目收入明细

单位：亿元

实施主体	项目名称	结转成本金额	确认收入金额
新沂城投	东方雨虹研发中心	1.30	1.56
	凤凰文化广场	1.20	1.44
	新城福邸	1.15	1.37
	明轩花苑	0.67	0.81
沐东新城	沐东大道	0.78	0.92
新沂经开	开发区新戴村土地开发整理项目	1.37	1.65
	黑河街道五中北侧段庄 AB 地块土地开发整理项目	0.50	0.60
	新沂经开区标准农田建项目	2.75	3.30
	合计	9.72	11.65

### 截至 2022 年末部分在建拟建项目情况

单位：万元

在建项目	计划总投资	累计已投资额	业务模式
书香府邸棚户区改造工程	45,837.56	45,383.44	委托代建
凤凰名都一期	146,230.00	38,227.69	委托代建
工业邻里中心	63,511.09	35,743.61	自建自营
纳米晶带材产业园	23,760.00	4,610.89	自建自营
新材料产业园	160,000.00	12,955.54	自建自营
医疗装备产业园	45,107.61	20,869.62	自建自营
北美非开挖国际产业园	120,050.00	11,431.03	自建自营
膜材料产业园	30,000.00	19,061.26	自建自营
万富阳智能数控高端装备产业园	21,760.00	16,785.96	自建自营
合计	656,256.26	205,069.04	-

截至 2022 年末，工程项目建设板块尚需投入约 70 亿元。

## 2) 房屋销售

公司房屋销售业务主要为安置房销售。拆迁安置是新沂市投资最大的民生工程，公司始终坚持“安全、质量、效率”的六字方针，科学有序推进安置房建设工作。报告期内，公司安置房业务模式为市场化销售，公司通过招拍挂获取出让

土地并承建安置房，建设完成后，对拆迁户进行定向安置销售，对建筑面积超过安置面积的部分进行市场化销售，另外配套商铺、车库均进行市场化销售。

公司安置房建设业务运营模式为公司自行筹集资金建设完成后并销售。政府委托公司进行拆迁安置，公司通过招拍挂取得土地，具体如下：安置房项目为自主开发，首先进行拆迁，按拆迁顺序落实安置工作，安置面积根据原拆迁面积和家庭人口综合确定，并且定价需报相关监管机构最终确认。原住户按照实际拆迁情况对其进行定向销售，建筑面积超过安置面积的部分进行市场化销售，另外配套商铺、车库均进行市场化销售。利润部分主要依靠项目单位的商业配套销售和市场化销售部分。此模式并未与政府签订购买协议，均为市场化运营，不涉及新增地方政府债务和隐性债务。该业务板块主要通过市场化销售及适当的政府补贴实现资金回笼。该部分的业务运营模式为公司自行筹集资金建设完成后并销售。

近年随着公司安置房项目陆续完工并开始销售，公司房屋销售收入逐年大幅增长；毛利率方面，公司房屋销售业务毛利率波动较大，其中2020年出现成本倒挂主要系2020年出售的房屋基本直接对拆迁户定向安置；2021年公司房屋销售业务扭亏为盈，主要系收入占比较高的星河湾祥苑和星河湾茗苑项目涉及部分市场化房屋及商业配套销售所致。

### 2020年度房产销售收入明细

单位：亿元

销售主体	项目名称	结转成本金额	确认收入金额
钟吾集团	万福家园	0.49	0.49
新沂城投	明珠花苑	6.12	5.33
	华泰豪庭五期	0.31	0.57
	星河湾一期	1.41	0.05
	星河湾馨园居		0.25
	星河湾金地		0.52
	新城国际一期		0.44
	沐东农贸市场	0.05	0.01
	紫荆大厦		0.04
-	合计	8.38	7.71

### 2021年度房产销售收入明细

单位：亿元

销售主体	项目名称	结转成本金额	确认收入金额
钟吾集团	万福家园	0.05	0.05

新沂城投	华泰豪庭五期	0.10	0.17
	星河湾馨园一期	0.21	0.02
	星河湾馨园居		0.03
	星河湾茗苑 G 地块	2.46	2.95
	星河湾祥苑 D 地块	3.60	5.82
	星河湾金地	3.82	0.03
	星河湾金地		1.69
	紫荆大厦	0.02	0.02
	新城国际二期	0.71	0.12
	新城国际一期		0.22
	新城国际二期		0.26
	龙湖湾二期		0.005
	明珠花苑		5.18
		合计	16.16

### 3) 征地拆迁

公司的征地拆迁项目主要由金地城乡和新沂城投子公司沐东新城负责，根据无锡-新沂工业园管理委员会与新沂市沐东新城投资开发有限公司 2008 年签订的《征地拆迁项目投资协议》，无锡-新沂工业园管理委员会授权新沂市沐东新城投资开发有限公司对无锡-新沂工业园进行征地拆迁工程建设，建设完成后由无锡-新沂工业园管理委员会组织结算，结算金额由成本加成 20% 征地拆迁管理费确定。由于公司征地拆迁土地主要位于新沂市北沟镇，为加强北沟镇建设、改善征地拆迁投资环境，2008 年公司与新沂市北沟街道办事处（以下简称“北沟街道办”）签订《委托征地拆迁协议》，由北沟街道办负责其镇区范围内的征地拆迁工作，项目竣工后移交至公司，双方根据由锡沂工业园管委会财审局认定的补偿通知单确认结算价款。

金地城乡主要负责新沂市占补平衡等指标的生产，金地城乡依据新沂市政府及自然资源局相关合规文件与乡镇、街道签订施工合作协议，按协议约定享有指标所有权并有序支付相关费用，占补平衡指标生产业务范围涉及到新沂市所有乡镇及街道办事处。随着新沂市人民政府对辖内土地的进一步优化开发，征地拆迁工程业务仍将是公司的重要收入来源之一。公司从事土地开发业务形成的收入不与土地出让金挂钩。

业务模式方面，根据上述《征地拆迁项目投资协议》，公司依照政府的指示，对新沂市城市规划所需整理的土地进行征地拆迁，拆迁所需资金由公司自筹。公

---

司征地拆迁中实际发生的成本包括拆迁补偿费、农作物及附属物补偿安置费以及土地整理费用等，待公司完成拆迁、征收、补偿等工作后，在符合验收条件后，由无锡-新沂工业园管理委员会组织结算，结算款项为公司征地拆迁过程中实际发生的成本加成一定比例（通常为 20%）。

公司仅作为征地拆迁工作的施工主体，不涉及土地收储，在公司征地拆迁业务过程中不存在政府将整理完成后的土地注入公司的情形。公司的征地拆迁业务不包含道路和桥梁建设等基础设施建设内容。公司所从事的征地拆迁业务，符合《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财务[2017]87号）、《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金[2018]23号）等文件的要求，公司与政府签订的《征地拆迁项目投资协议》合法合规，不涉及新增地方政府债务，不涉及替地方政府违规举借债务等问题。

近年公司征地拆迁业务收入规模逐年扩大。毛利率方面，公司征地拆迁业务毛利率呈现逐年下滑趋势，其中沐东新城征地拆迁业务按 20%成本加成比例确认收入，毛利率稳定；金地城乡占补平衡等指标业务毛利率受土地二级市场影响较大，指标销售利润主要来源于新沂市外交易的指标收入，新沂本地交易指标毛利率较低，由于 2021 年生产的指标主要供应新沂市工业招商引资使用，未有收到市外指标交易款，所以当期毛利率较低。

截至 2022 年末，公司在建的土地开发整理项目主要有爱迪电子地块、田吴村地块、仲庄产业 AB 地块等土地开发整理项目，累计投入金额 40.77 亿元。同期末，公司拟建的土地开发整理项目主要包括凤凰苑二期（计划总投资 1.1 亿元）、沐东花园 4 期（计划总投资为 1.75 亿元）等。

截至 2022 年末，征地拆迁工程板块尚需投入约 15 亿元。

#### 4) 商品销售

公司商品销售业务主要由新沂城投子公司新沂市城投商贸有限公司（以下简称“城投商贸”）和新沂经开子公司新沂市慧昌国际贸易有限公司（以下简称“慧昌贸易”）负责，主要销售建筑材料，采用以销定购模式运营，由城投商贸和慧昌贸易进行垫资采购，待采购额达到约定额度时与供应商统一结算，客户在发货

---

后 30 天内支付 50%货款，剩余 50%货款在发货后 60 天内结清。公司销售的商品主要用于工程项目，受下游主要客户工程项目进度变化及采购需求变动影响。

#### 5) 自来水销售

自来水销售业务主要由新沂城投子公司新沂市自来水公司（以下简称“自来水公司”）负责运营，主要为新沂市提供工业用水和居民用水，供水面积约 35 万平方米，供水服务家庭约 10 万户，服务人口约 32 万人，具有垄断优势。截至 2021 年底，自来水公司供水管网总长度约 1,160 公里，供水能力约为 20 万吨/日。近两年及一期公司供水量分别为 0.25 亿吨、0.34 亿吨和 0.34 亿吨，售水量分别为 0.23 亿吨、0.27 亿吨和 0.30 亿吨。近年公司自来水销售收入持续增长，毛利率有所波动，对公司综合盈利能力形成一定补充。

#### 6) 保安业务

公司保安业务主要由新沂城投子公司新沂市金盾保安服务有限公司（以下简称“金盾保安”）和新沂保安服务有限公司（以下简称“新沂保安”）负责，其中金盾保安主要为新沂市各银行网点提供武装押运货币服务，收入及毛利率均较为稳定

#### 7) 租赁业务

租赁业务主要由新沂城投子公司新沂市城投置业有限责任公司（以下简称“城投置业”）和新沂经开负责，其中城投置业租赁资产包括花厅水街、富民路步行街北侧商铺和嘉瑞家园商铺等，近两年及一期分别实现租金收入 1.15 亿元、1.74 亿元和 0.74 亿元，收入规模保持增长。2021 年，新沂经开自建产业园医药大健康产业园、科创园、东部转移中心科创基地已部分对外出租，租赁面积共计 70.9 万平方米，租金价格区间在 6-20 元/平方米/月，当期公司实现租赁收入为 0.17 亿元，未来随着新沂经开自建产业园逐步投入使用，租金收入有望提升。

#### 8) 土地销售业务

公司根据政府相关规划开展土地销售业务，土地销售业务的受让方主要为公司与房地产开发商组建的合资公司以及新沂市政府下属的全资子公司，截至 2022 年底，上述土地销售款均已回款，款项回收情况较好。毛利率方面，土地销售毛利率受土地市场行情影响及所售地块取得成本差异影响有所不同。

#### 9) 其他业务

公司其他业务主要包括物业管理、安装、利息收入等业务，其中物业管理业务由新沂经开子公司新沂经开区物业管理有限公司（以下简称“新沂物业”）和新沂市新源公共服务有限公司（以下简称“新源公服”）负责经营。新沂物业和新源公服分别与新沂经开区管委会签订物业管理合同和业务服务协议，由新沂物业对新沂经济技术开发区园区道路进行清扫、维护等工作，新源公服提供新沂经济技术开发区园区招商引资、培育科技企业孵化等服务。安装业务主要由新沂城投子公司江苏源泉管道安装工程股份有限公司负责，负责自来水管道的安装和维护。

### 三、 财务情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020-2022 年的财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

单位：万元

#### 1. 合并资产负债表

合并资产负债表	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产：			
货币资金	816,317.22	880,641.34	934,024.12
交易性金融资产	20,000.00	20,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			2,310.00
应收票据	634.00	2,775.49	5,815.48
应收账款	452,504.07	293,659.26	300,767.49
应收账款融资	50.00	410.00	
预付款项	354,812.63	376,146.49	626,754.04
其他应收款	1,221,259.30	997,759.18	954,169.67
存货	6,233,710.50	5,596,137.41	4,535,807.18
其他流动资产	163,003.65	155,675.00	92,258.46
流动资产合计	9,244,388.10	8,305,204.19	7,451,906.43
非流动资产：			
债权投资	100,913.44	160,913.44	
可供出售的金融资产			55,649.47
长期股权投资	227,162.41	227,713.05	224,520.35
其他权益工具投资	13,606.20	10,199.47	
其他非流动金融资产	43,790.00	52,390.00	
投资性房地产	1,100,442.86	984,169.98	374,489.64
固定资产	77,175.35	69,323.24	85,138.85



在建工程	70,315.91	64,365.47	161,929.46
无形资产	126,817.93	124,988.38	145,762.14
长期待摊费用	529.03	219.33	1,422.66
递延所得税资产	1,938.14	1,287.45	1,025.08
其他非流动资产	240,322.84	276,487.37	580,319.31
非流动资产合计	2,003,014.15	1,972,057.18	1,630,256.96
资产总计	11,247,402.25	10,277,261.37	9,082,163.39
流动负债：			
短期借款	633,276.02	408,654.72	339,784.79
应付票据	244,597.63	245,379.08	110,929.71
应付账款	155,129.55	152,335.55	77,241.34
预收款项	36.40	11.79	165,036.76
合同负债	102,239.31	85,729.78	-
应付职工薪酬	514.72	235.32	138.45
应交税费	101,344.32	81,398.31	69,367.01
其他应付款	256,135.45	135,931.20	298,334.96
一年内到期的非流动负债	807,382.81	1,383,651.14	802,774.03
其他流动负债	11,789.55	7,617.73	-
流动负债合计	3,180,469.97	2,500,944.62	1,863,607.04
非流动负债：			
长期借款	2,586,126.67	2,795,605.66	2,521,279.59
应付债券	1,233,701.67	1,137,205.13	1,363,936.33
长期应付款	114,995.77	25,634.37	29,220.11
递延收益	12,992.82	4,616.31	4,299.26
递延所得税负债	102,209.76	85,810.91	42,425.37
其他非流动负债	67,395.00	74,442.00	74,340.00
非流动负债合计	4,117,421.71	4,123,314.38	4,035,500.67
负债合计	7,297,89.68	6,624,259.00	5,899,107.71
所有者权益：			
实收资本	100,885.00	20,885.00	20,885.00
其他权益工具			
资本公积	2,827,639.92	2,690,494.89	2,411,208.56
其他综合收益	251,967.97	240,685.11	121,173.36
盈余公积			
未分配利润	649,110.02	565,989.45	494,360.76
归属于母公司所有者权益合计	3,829,602.92	3,518,054.44	3,047,627.68
少数股东权益	119,907.63	134,947.92	135,428.00
所有者权益合计	4,949,510.56	3,653,002.37	3,183,055.68
负债和所有者权益总计	11,247,402.25	10,277,261.37	9,082,163.39

## 2. 科目分析（期初为 2021 年末，期末为 2022 年末）

### 1) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	86.77	82.62
银行存款	265,707.45	678,692.72
其他货币资金	550,523.00	201,866.00
合计	816,317.22	880,641.34

期末受限货币资金余额为 55.05 亿元,用于抵质押贷款和银行承兑汇票的银行定期存单和保证金。

## 2) 应收账款

债务人名称	期末余额	占比
新沂市财政局	143,211.00	31.54
新沂市经泽工程建设有限公司	91,394.02	20.13
无锡-新沂工业园管理委员会	85,536.88	18.84
新沂市钟吾拆建工程有限公司	67,579.45	14.89
江苏新沂经济开发区管理委员会	40,809.27	8.99
合计	428,530.61	94.39

期末应收账款应收对象主要为新沂市财政局等政府部门。

## 3) 预付账款

单位名称	期末余额	占比
江苏龙邑园林工程有限公司	50,159.62	14.14
新沂天拓房地产开发有限公司	40,916.53	11.53
新沂市信治工程建设有限公司	29,100.00	8.2
新沂市祥泰拆建工程有限公司	28,000.00	7.89
黑龙江省建工集团有限责任公司华东分公司	17,645.45	4.97
合计	165,821.59	46.73

期末预付账款预付对象主要为龙邑园林等施工单位。

## 4) 其他应收款

单位名称	期末余额	占比
江苏新沂经济开发区管理委员会	292,424.40	往来款
新沂市润园置业有限公司	197,315.25	往来款
新沂市经泽工程建设有限公司	101,220.04	往来款
新沂市经通管网工程有限公司	71,466.32	往来款
江苏华邑市政工程有限公司	55,936.47	往来款
合计	718,362.48	

期末其他应收款应收对象主要为江苏新沂经济开发区管理委员会等政府部门,为往来款。

## 5) 存货

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

原材料	5,052.73	3,822.28
库存商品	166,065.72	169,753.23
低值易耗品	27.01	43.46
合同履约成本	4,047,968.81	3,840,221.62
开发土地成本	2,009,103.01	1,582,296.82
消耗性生物资产	5,493.23	0
合计	6,233,710.51	5,596,137.41

期末存货主要为合同履约成本 404.80 亿元、待开发土地 200.91 亿元及征地拆迁 39.67 亿元。

#### 6) 投资性房地产

项目	期末余额	期初余额
房屋、建筑物	901,268.12	809,993.65
土地使用权	199,174.74	174,176.33
合计	1,100,442.86	901,268.12

期末投资性房地产主要为房屋、建筑物及土地使用权。

#### 7) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	135,615.00	99,827.26
抵押借款	50,026.20	38,000.00
保证借款	428,716.21	246,087.09
信用借款	17,940.20	24,459.30
应计提利息	978.41	281.07
合计	633,276.02	408,654.72

期末短期借款主要为保证借款 42,87 亿元和质押借款 13.56 亿元，合计 63.33 亿元。

#### 8) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
工程款	51,010.00	37,435.71
房款	29,028.73	42,241.41
货款	20,946.18	841.77
土地指标款	0	4,740.50
其他	1,254.41	470.38
合计	102,239.31	85,729.78

期末合同负债主要为工程款和房款。

#### 9) 其他应付款

借款类别	期末余额	期初余额
------	------	------

借款类别	期末余额	期初余额
往来款	271,878.56	106,051.70
代收代付及保证金	118,858.10	1,894.96
房屋定金	5,611.33	7,869.60
资产购置款	0	18,837.33
其他	1,192.07	1,277.59
合计	397,540.06	135,931.20

期末其他应付款主要为往来款 27.18 亿元和代收代付及保证金 11.89 亿元，合计 39.75 亿元。

### 10) 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	207,996.65	219,384.00
抵押借款	927,141.22	794,921.21
保证借款	1,737,257.46	1,756,081.85
质押借款	554,140.88	892,215.27
减：一年内到期的长期借款	840,409.53	866,996.66
合计	2,586,126.67	2,795,605.66

期末长期借款主要为质押借款 55.41 亿元、抵押借款 92.71 亿元和保证借款 173.73 亿元，合计 258.61 亿元。

### 11) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
非公开发行公司债券	1,836,786.65	1,608,489.10
减：一年内到期的应付债券	603,084.97	471,283.97
合计	1,233,701.68	1,137,205.13

期末应付债券为 123.37 亿元比期初增加 9.65 亿元。

## 3. 合并利润表

合并利润表	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表
营业总收入	564,770.24	548,569.19	517,234.46
营业收入	564,770.24	548,569.19	517,234.46
营业总成本	568,092.56	542,882.56	475,574.45
营业成本	487,800.00	474,237.60	415,763.03
税金及附加	18,904.90	11,444.20	21,256.90
销售费用	1,663.16	1,705.13	1,493.68
管理费用	30,458.45	24,015.74	18,745.31
财务费用	29,266.06	31,479.89	18,315.53
其中：利息费用	72,369.31		

减：利息收入	45,206.38		
加：其他收益	63,553.57	64,375.38	40,558.40
投资净收益	1,016.99	280.02	5,600.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-330.26		
公允价值变动净收益	48,525.18	12,726.92	7,636.12
资产减值损失			214.33
信用减值损失	-2,600.01	-1,049.24	
资产处置收益	59.31	-0.63	
营业利润	107,232.72	82,019.08	95,669.62
加：营业外收入	629.16	811.69	30.68
减：营业外支出	9,462.84	831.79	851.25
利润总额	98,399.05	81,998.98	94,849.04
减：所得税	18,827.66	10,304.35	19,925.42
净利润	79,571.39	71,694.63	74,923.62

2020-2022年，公司营业总收入分别为517,234.46万元、548,569.19万元和564,770.24万元，呈现逐年稳步增长态势。

2020-2022年，公司营业总成本分别为475,574.45万元、542,882.56万元和568,092.56万元，呈现逐年稳步增长态势。

2020-2022年，公司利润总额分别为94,849.04万元、81,998.98万元和98,399.05万元，相对较为稳定。

2020-2022年，公司净利润分别为74,923.62万元、71,694.63万元和79,571.39万元，相对较为稳定。

综上所述，2020-2022年，公司经营状况稳定，盈利水平偏低，利润实现主要来源于政府补贴收入，有较强持续性。

#### 4. 合并现金流量表

合并现金流量表	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	545,271.51	452,789.99	556,480.59
收到的税费返还	308.58	98.20	14,128.93
收到其他与经营活动有关的现金	705,592.15	650,956.73	690,956.34
经营活动现金流入小计	1,251,172.24	1,103,844.91	1,261,565.86
购买商品、接受劳务支付的现金	861,814.75	697,409.76	943,031.54
支付给职工以及为职工支付的现金	15,081.48	11,064.55	9,477.48
支付的各项税费	43,492.69	34,251.22	29,397.15

支付其他与经营活动有关的现金	802,347.49	780,869.72	711,711.34
经营活动现金流出小计	1,722,736.41	1,523,595.25	1,693,617.50
经营活动产生的现金流量净额	-471,564.17	-419,750.34	-432,051.64
投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	14,730.43	358,903.76	651,340.00
取得投资收益收到的现金	246.66	3,638.39	8,691.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额		0.49	
收到其他与投资活动有关的现金	67,826.51	269.48	417.16
投资活动现金流入小计	82,803.59	362,812.10	660,449.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的 现金	52,252.84	75,016.35	364,945.08
投资支付的现金	12,654.57	403,541.40	677,245.95
支付其他与投资活动有关的现金	132.19	20,927.48	1,888.16
投资活动现金流出小计	65,039.61	499,485.22	1,044,079.19
投资活动产生的现金流量净额	17,763.99	-136,673.12	-383,630.17
筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	80,163.00	289.00	1,960.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	163.00	289.00	1,960.00
取得借款收到的现金	2,386,118.57	2,310,345.96	2,941,986.84
收到其他与筹资活动有关的现金	876,441.00	1,180,716.12	1,085,782.78
筹资活动现金流入小计	3,342,722.57	3,491,351.08	4,029,729.62
偿还债务支付的现金	1,640,218.12	1,619,337.94	1,801,119.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	429,145.72	375,642.30	326,261.07
支付其他与筹资活动有关的现金	754,461.69	1,114,742.92	1,185,474.56
筹资活动现金流出小计	2,823,825.53	3,109,723.16	3,312,854.87
筹资活动产生的现金流量净额	518,897.05	381,627.92	716,874.75
汇率变动对现金的影响	-3,199.55	-2,313.68	-422.60
现金及现金等价物净增加额	61,897.31	-177,109.20	-99,229.67
期初现金及现金等价物余额	203,896.91	381,006.12	480,235.78
期末现金及现金等价物余额	265,794.22	203,896.91	381,006.12

2020-2022年,公司经营活动现金流量净额分别为-471,564.17万元、-419,750.34万元和-432,051.64万元,公司经营活动现金流量净额为负值,主要系公司因工程项目建设、房屋销售、征地拆迁等经营活动前期投入资金较大,导致购买商品、接受劳务支付的现金支出较大。

2020-2022年,公司投资活动现金流量净额分别为-383,630.17万元、-136,673.12万元和17,763.99万元。公司经营活动现金流量净额为由负转正,主要是因为公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投资支付的现金金额逐步缩小。

2020-2022年，公司筹资活动现金流量净额分别为716,874.75万元、381,627.92万元和518,897.05万元，2020-2022年筹资性现金流持续净流入，能够较好的覆盖投资项目支出需求。

#### 四、 财务指标

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
资产负债率	64.89	64.46	64.95
流动比率	2.91	3.32	4.00
速动比率	0.95	1.08	1.56

从短期偿债指标来看，2020-2022年末，流动比率分别为4.00、3.32和2.91，速动比率分别为1.56、1.08和0.95，尚处于合理水平。

从长期偿债指标来看，2020-2022年末，资产负债率分别为64.95%、64.46%和64.89%，尚处于合理水平。

#### 五、 综合评价

中证鹏元于2022年8月25日对其主体信用等级进行评级，主体评级结果为AA+，展望稳定。

### 第四节 区域情况

#### 一、 徐州市区域经济

徐州市，简称“徐”，古称彭城，江苏省辖地级市、省域副中心城市，国务院批复确定的国家历史文化名城、全国性综合交通枢纽、淮海经济区中心城市。截至2021年底，徐州市下辖5个市辖区、3个县，代管2个县级市，总面积11765平方千米，常住人口902.85万人。

徐州市地处华北平原东南部、江苏西北部，京杭大运河穿境而过，陇海铁路、京沪铁路两大干线在此交汇，素有“五省通衢”之称。徐州是华东重要门户城市，华东地区重要的经济、科教、文化、金融、医疗和对外贸易中心，也是国家“一带一路”重要节点城市、国家可持续发展议程创新示范区、长三角北翼副中心城市、徐州都市圈核心城市，有“中国工程机械之都”的美誉。



2020-2022 年，徐州市财政收支情况（单位：亿元、%）

项目	2022 年	2021 年	2020 年
GDP	8457	8117	7284
地方综合财力（一）+（二）+（三）			
（一）公共财政收入	517	537	481
其中：税收收入	361	429	380
（二）转移性收入			
（三）政府基金性收入	828	1035	779
财政支出	1031	1004	958
债务余额	1521	1332	1174
一般债务余额	332	315	296
财政自给率	50.15	53.50	50.28
负债率	17.99	16.41	16.21
债务率	112.50	83.86	92.98

## 二、新沂市区域经济

新沂市，简称“新”，徐州市代管县级市，古称钟吾、司吾、新安，地处华北平原南端，江苏省北部，苏、鲁两省交界处，北接山东郯城县，南隔新沂河、骆马湖与宿迁市相望，西和邳州市相邻，东与东海县、沭阳县毗连，是江苏的“北大门”、东陇海产业带中心城市。截至 2021 年底，新沂市总面积 1616 平方千米，下辖 13 个镇、5 个街道，常住人口为 96.09 万人。





2020-2022 年，新沂市财政收支情况（单位：万元、%）

项目	2022 年	2021 年	2020 年
GDP	826	781	692
地方综合财力（一）+（二）+（三）			
（一）公共财政收入	46.01	43.71	37.50
其中：税收收入	32.51	36.88	32.22
（二）转移性收入		70.25	
（三）政府基金性收入	63.08	50.72	49.06
财政支出	104.00	103.07	96.48
债务余额	170.32	135.43	113.48
一般债务余额	29.36	27.43	25.23
财政自给率	44.24	42.41	38.87
负债率	20.61	17.33	16.39
债务率	156.13	82.14	130.87

## 第五节 资金用途

信托资金用于投资 XXXXXX 发行的永续债权权益投资计划。永续债权权益投资信托资金最终用于支付贸易采购款及偿还到期金融机构借款。

## 第六节 交易方案

### 一、 信托要素

- 信托名称：央企·507 号集合资金信托计划（以下简称“本信托”）；
- 信托类型：主动管理类；
- 产品类型：权益类；
- 风险等级：R3；
- 委托人/受益人：合格投资者；

- 
- **受托人：**中国央企国际信托有限责任公司（以下简称“央企信托”）；
  - **交易对手：**SDXC（发行人）、ZWCX（保证人）；
  - **信托规模：**本信托计划总规模不超过【5】亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
  - **信托期限：**本信托计划无固定期限，可分期成立，各期期限为【1】+N年；
  - **投资期限：**永续债权权益投资计划无固定期限，可分期投资，各期期限为【1】+N年。每期信托计划初始投资期限为【1】年，发行人有权在每期永续债权权益投资计划初始投资期限届满日行使赎回权。初始投资期限届满日，发行人如未行使赎回权赎回全部永续债权权益投资计划的，则信托自动递延进入第二个投资周期，第二个投资周期为【1】年。第二个投资周期届满日，发行人有权行使赎回权，如发行人未行使赎回权赎回全部永续债权的，则信托自动递延进入第三个投资周期，第三个投资期限为【1】年，以此类推……第N个投资周期。初始投资期限届满日后每【1】年为一个延续投资周期。发行人行使赎回权的，应在初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日前提前不少于1个月书面通知受托人，并于初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日赎回对应该期永续债权权益投资计划、支付该期永续权益投资收益，对应的该期信托计划终止。若发生交叉违约及加速清偿条款约定等情形，受托人有权要求发行人赎回全部各期永续债权权益投资计划、支付永续债权权益投资计划收益，则信托终止；
  - **资金用途：**信托资金用于投资发行人发行的永续债权权益投资计划，永续债权权益投资信托资金最终用于支付贸易采购款及偿还到期金融机构借款。我司对信托资金的使用进行监管，放款前提供用款材料依据，放款后提供用款凭证。信托资金不得用于固定资产、股权投资，不得用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途；
  - **信托财产分配：**受托人取得投资收益后进行分配，分配顺序如下：①信托费用固定部分（包括保管费、固定信托管理费、销售费），②受益人基准收益，利率重置后投资收益率每次增加不超过【】BPs，③受益人本金，④剩余为浮动信托报酬；
  - **永续债权投资计划投资收益率：**初始投资期限内，预计不低于【】%/年（暂定），初始投资期限届满日或后续各投资期限届满日若发行人未赎回全部永续债

---

权，则于第 2 个至第 N 个投资周期投资日进行利率重置。重置利率=上一投资周期利率+【】BP，且封顶利率不超过【】%。若发行人递延支付某一计息期间的投资收益，则递延利率从下一个付息季度起在当期投资收益率基础上调升，直到该笔递延利息及其孳息全部还清为止，递延利率不重复调升；

- **永续债权投资计划付息安排：**永续债的投资收益支付日为每自然季度末月【10】日、初始资期限届满日及后续各投资周期届满日（适用于永续债权投资计划发生递延情形），发行人有权提前付息；

- **信托利益分配安排：**我司作为受托人自各期永续债权投资资金放款之日起每自然季度末月的【10】日、初始投资期限届满日及后续各投资周期届满日（适用于永续债权投资计划发生递延情形）起 10 个工作日内支付一次信托相关费用、分配受益人的信托收益。

- **托管费：**保管费率不高于【】%/年，保管银行为招商银行；

- **信托报酬：**初始投资期限内，固定信托报酬率不低于【】%/年（不含税），浮动信托报酬（若有）具体以合同约定为准；

- **信托业保障基金：**由发行人或其指定第三方缴纳；

- **相关税费：**印花税（如有）由发行人与我司信托计划各自承担；增值税及附加税费、法律服务费、印刷费等由信托财产承担；

- **信托利益来源及退出方式：**本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期履行永续债投资收益的偿付义务，从而实现信托计划的退出；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束；

- **征信录入：**本项目为权益投资产品，发行人、保证人不录入征信系统，但我司保留根据后续合同履行情况随时补录的权利。

## 二、 交易方案及交易结构

### 1. 交易方案

**合作方式：**永续债权形式的权益性投资

**合作期限：**永续债权权益投资计划无固定期限，可分期投资，各期期限为【1】+N 年；

**交易流程：**

➤ **投入：**

(1) 委托人将合法所有资金委托给受托人央企信托设立“央企·507号集合资金信托计划”；

(2) 委托人分别与受托人签署《资金信托合同》，并各自交付信托资金；

(3) 受托人与发行人签署《永续权益投资合同》并向发行人进行永续债权形式权益性投资；

(4) 受托人与保证人签署《保证合同》；

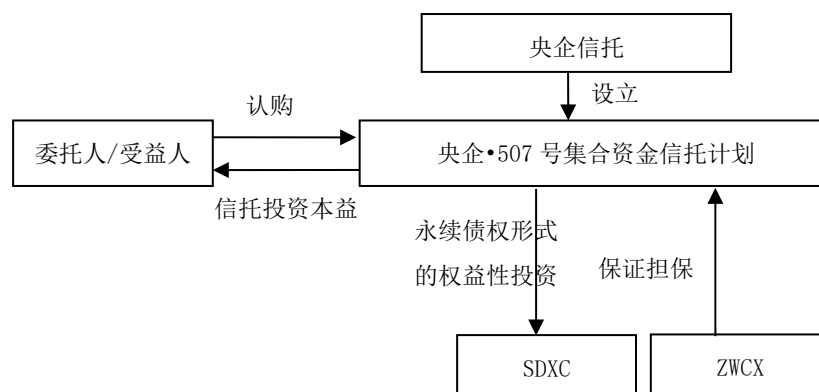
(5) 受托人分次将信托资金支付至发行人账户。

注：以上合同名称以实际签署或出具为准。

➤ 退出：

本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期履行永续债投资收益的偿付义务，从而实现信托计划的退出；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。

## 2. 交易结构



## 第七节 项目风险评估及控制措施

### 一、 项目风险评估

受托人将恪尽职守地管理信托财产，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，但受托人在管理、运用或处分信托财产过程中，可能面临包括但不限于市场风险在内的各种风险，以下是对相关风险的具体分析：

#### 1. 市场风险

---

因宏观经济运行、货币政策、财政政策等国家政策的变化、金融市场利率的波动等，均可能对市场及交易对手经营情况产生影响，从而影响交易对手偿债能力及保证人担保能力。

## 2. 政策风险

国家对国有资本运营、市政建设行业政策有可能会改变，从而直接影响交易主体的履约能力。

货币政策、财政政策、产业政策等国家政策的变化对货币市场、资本市场产生一定的影响，可能导致利率水平、市场价格波动，从而影响企业收益。

## 3. 流动性风险

本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期支付永续债权利息，信托计划到期由发行人清偿永续债权益投资计划本息实现退出，存在信托财产难以迅速变现进而影响履约能力的风险。

## 4. 操作风险

未按照相关金融法规及相关管理规定办理业务而出现操作风险。

## 5. 其他风险

除以上所述风险外，本信托还存在尽职调查不能穷尽的风险以及其他因政治、经济、自然灾害等不可抗力对信托财产产生影响的风险。

## 二、 风险控制措施

1. 抵押担保（否）

2. 质押担保（否）

3. 保证担保（是）

由 XXXXXX 为发行人在永续债项下触发支付义务条件时（包括发行人行使赎回权等）的支付义务提供连带责任保证担保，并出具有效决议。

4. 交易合同强制执行公证（否）

不强制办理，交易对手较难配合强执，交易对手均为国有企业，信用状况良好。

5. 资金监管（否）

6. 其它措施（非融资类业务，不录入征信、已取得征信授权书）

1) 强制付息安排

---

若在某一投资收益支付日前的投资期限内触发以下情形的，发行人应支付当期投资收益及此前已递延投资收益及孳息（如有）：

（1）该投资收益支付日前 12 个月发行人向其股东分红或分配股息（包括做出关于向股东分红或分配股息的有效决议，上缴国有资本收益除外）；

（2）该投资收益支付日前 12 个月发行人减少注册资本（包括做出关于减少注册资本的有效决议）；

（3）该投资收益支付日前 12 个月发行人向其他权益工具（包括但不限于其他永续债权投资计划/永续债权）支付利息和/或偿还本金或实施类似的行为（包括做出关于实施偿还的有效决议）。

#### 2) 强制赎回情形或加速清偿条款

发行人发生下列任一情形时，我司有权宣布本笔永续债权投资计划提前到期，并收回本息：

（1）发行人、担保人未能清偿到期应付的任何中期票据、债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券或境外债券等公开发行债务的本金或利息；或未能清偿到期应付的任何金融机构到期债务。

（2）当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

（3）发行人主体信用评级下调的，但非因发行人自身信用原因，因国内评级体系与国际接轨，国内评级体系进行系统性调整导致的评级下调除外；

（4）负责发行人年度审计的会计师事务所未将本笔永续债权投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益的；

（5）如因会计政策、监管政策变化等原因导致本笔永续债权投资计划不再被认定为权益投资业务的。

（6）本笔永续债权投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。

#### 3) 清偿顺序

在发行人破产清算时，本合同项下的投资价款本金和投资利息（包括递延偿付情形下的递延投资利息及投资利息孳息）的清偿顺序劣后于发行人发行的普通债券和其他普通债务。

#### 4) 利息递延下的限制事项

---

发行人有递延支付利息的情形时，直至全部已递延利息清偿完毕，不得从事下列行为：

- （1）向股东分红（上缴国有资本收益除外）；
- （2）减少注册资本；
- （3）向其他权益工具（包括但不限于其他永续债权益投资计划）支付利息和/或偿还本金。

#### 5) 突发事件公开信息披露机制

突发事件是指在发行人所有债务融资工具存续期间突然发生的、严重影响或可能严重影响其债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件。在发行人所有各期债务融资工具存续期内单独或同时发生下列突发事件时，我司将及时与发行人沟通，并有权决定是否采取向媒体公开披露该事件：

（1）发行人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债务融资工具、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）当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

（3）发行人或其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，且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

（4）发行人发生超过净资产 10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

（5）发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

（6）发行人受到重大行政处分、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，且足以影响债务融资工具的按时、足额兑付；

（7）其他可能引起投资者重大损失的事件。