

信托-20 号（徐州新沂组合投资）集合资金信托计划
可行性研究报告

业务部门：

二〇二三年十一月

第一部分 信托计划背景及要素	5
一、项目来源	5
二、销售安排	5
三、交易对手	5
四、交易结构	6
五、信托计划基本要素	7
六、项目成立前提条件	7
七、项目现场尽调情况	8
八、合规性分析	8
第二部分 融资人——徐州市新沂经济技术开发区有限责任公司	10
一、公司情况	10
（一）基本概况	10
（二）历史沿革	10
（三）重大事项变更	11
（四）公司治理	12
二、主营业务	12
（一）代建收入	13
（二）物业服务	15
三、财务情况	15
（一）近三年一期财务报表	15
（二）重要科目情况	18
四、有息债务情况	25
五、对外担保	26
六、资信情况	27
第三部分 担保人——江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司	30
一、公司情况	30
（一）基本概况	30
（二）历史沿革	30
（三）重大事项变更	32
（四）公司治理结构、组织机构设置	32

（五）公司现任高级管理人员情况	36
二、经营情况	37
（一）建设项目	38
（二）房屋销售业务	42
（三）征地拆迁业务	47
（四）商品销售业务	52
（五）自来水销售业务	53
（六）保安业务	53
（七）租赁业务	54
（八）其他业务	54
三、财务情况	54
（一）近两年财务报表	54
（二）资产构成分析	60
（三）负债构成分析	76
（四）盈利情况分析	83
（五）现金流量分析	86
四、有息债务情况	54
五、对外担保	93
六、资本市场情况	94
七、资信情况	97
第四部分 政府层面	99
一、行政级别	99
二、区域概况	99
（一）徐州市基本情况	99
（二）徐州市经济及财政	100
第五部分 平台层面	105
一、举债机制	105
二、区域融资平台概况	105
第六部分 还款来源介绍	105
一、第一还款来源分析	105

二、第二还款来源分析	105
第七部分 结论	107
一、交易对手主体资格真实合法有效性的结论	107
二、融资用途真实合法有效性的结论	107
三、增信措施方案真实合法有效性及其增信价值的结论	107
四、还款来源及交易对手统筹还款能力的分析结论	107

声 明 与 保 证

我们在此声明与保证：此可行性研究报告是按照信托有限责任公司的有关规定，根据各方交易对手提供的和本人收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理后完成的。报告全面反映了各方交易对手及项目最主要、最基本的信息，我们对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

本报告已经部门审核通过。

项目经理（经办人）签字：

部门经理（负责人）签字：

2023 年 11 月

第一部分 信托计划背景及要素

一、项目来源

【核心在于向公司说明业务是怎么来的？请详细介绍业务渠道来源？请在相应的选项后面打√】

- 1、老客户续做（ ）
- 2、金融机构推荐（ ）
- 3、第三方机构推荐（ ）
- 4、自主营销（√）：该项目为信托经理自主寻找开发。

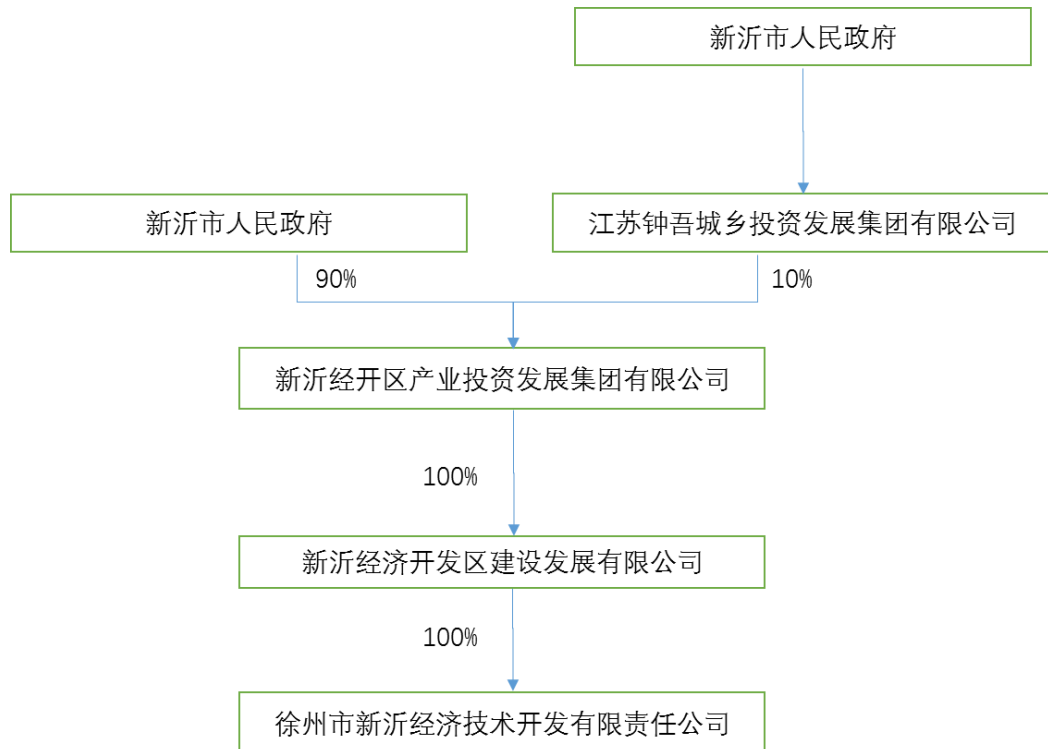
二、销售安排

【核心在于向公司说明落地资金是如何考虑的？是否已经有相对明确的安排？在相应的选项后面打√】

- 1、银行代销（ ）
- 2、其他金融机构代销（√）
- 3、公司直销（√）
- 4、其他销售安排（ ）

三、交易对手

- 1、融资人-徐州市新沂经济技术开发区有限责任公司



融资人徐州市新沂经济技术开发区有限责任公司股东是新沂经济开发区建设发展有限公司，持股比例 100%，向上穿透后实际控制人为新沂市人民政府。

四、交易结构

信托拟发起设立“信托-20 号（徐州新沂组合投资）集合资金信托计划”，信托计划拟募集资金不超过 22,000 万元，投资范围为 90%-95%的信托资金投资于非标准化债权资产：包括不限于信托贷款、应收账款、收益凭证、收/受益权转让、可续期贷款/永续债权投资/股权收益权转让及受让等；5%-10%的信托资金投资于在证券交易所或银行间市场发行的境内利率债和信用债、各类债务融资工具、证券化产品、标准化固定收益类产品、公司已入库的债券、公司存续 TOF 标品的底层资管计划/基金、底层资产为债券的信托计划；以及货币市场工具、信托业保障基金、银行存款等投资标的以及投资于上述投资标的符合规范性法律文件规定的资产管理产品和信托计划等。

本信托计划投资的非标准化债权资产为信托资金用于向融资人徐州市新沂经济技术开发区有限责任公司发放流动资金贷款，信托资金用于补充融资人的日常营运资金，信托计划总期限不超过 21 个月。江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司为融资人的还本付息义务提供不可撤销连带责任保证担保。

五、信托计划基本要素

- 1、信托计划名称：信托-20 号（徐州新沂组合投资）集合资金信托计划。
- 2、信托计划总规模：2.2 亿元。
- 3、信托计划期限：信托计划各期期限 18 个月，信托计划总期限不超过 21 个月。
- 4、信托计划资金用途：信托资金中 90%-95%的信托资金用于向徐州市新沂经济技术开发区有限责任公司发放信托贷款，资金用于补充融资人流动资金，5%-10%的信托资金用于投资符合公司标准的标准化资产，包括：货币基金、证券交易所或银行间市场发行的境内利率债和信用债、各类债务融资工具、证券化产品、标准化固定收益类产品、公司已入库的债券、公司存续 TOF 标品的底层资管计划（首创证券鑫业 1 号/2 号集合资产管理计划）、底层资产为债券的信托计划，各期信托单位中用于投资标准化资产的部分，自该信托单位成立之日起建仓期不超过 1 个月。
- 5、融资成本：非标债权部分暂定不低于**%/年（含税），标准化投资部分的业绩比较基准存在一定不确定性，以审批通过的标准化投资标的为准。固定信托报酬不低于 1%/年（不含税）。
- 6、担保措施：由江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司为融资人徐州市新沂经济技术开发区有限责任公司还本付息提供连带责任保证担保。
- 7、期间还款计划：信托计划成立后满半年、一年，融资人需分别偿还本金 500 万、对应信托放款规模的 10%。（按照实际金额确定）
- 8、付息方式：为错开融资人兑付高峰，每自然季度 10 日定为固定付息日（3 月 10 日、6 月 10 日、9 月 10 日与 12 月 10 日）。
- 9、信托报酬收取方式：随固定付息日收取。
- 10、信保基金缴纳方式：非标债权部分由融资方按实际获得贷款金额按比例缴纳信保基金，标准化投资部分由信托财产承担。

六、项目成立前提条件

- 1、我司已审核并完成银监报备。
- 2、交易文件签署完毕。
- 3、内部决议（董事会决议）均已出具。
- 4、终审会议纪要要求的其他条件具备。

七、项目现场尽调情况

将于终审会前完成现场尽调。

八、合规性分析

1、流动性缺口合规性说明

本次信托资金用于补充融资人流动资金缺口，经测算，融资人有流动性缺口 **361,287,744.17** 元（财务数据选自 2021 年、2022 年审计报告）。

合规性测算假设如下：

1、2022 年销售利润率采用（营业收入-营业成本）/营业收入进行计算，因营业收入扣除营业成本后的科目含有未扣除的财务费用等，能对企业正常运营进行补足，选取该计算逻辑具有合理性。

2、营运资金量计算时，预计销售收入年增长率为 15%，主要考虑 2022 受疫情影响，较 2021 年营业收入有较大幅度减少，随着企业生产销售等各项经营活动恢复正常，营业收入将一定程度恢复。2023 年的收入会有一部分在年底进行结算，预计销售收入增长率为 15%具有一定合理性。

因此，本次放款用于补充融资人流动性缺口为合理额度范围之内。

流动资金贷款额度测算表			
新增流动资金贷款额度 (1)-(2)-(3)-(4)		361,287,744.17	
其中：			
(1)	营运资金量	4,606,670,782.00	
(2)	借款人自有资金	3,938,133,037.83	
(3)	现有流动资金贷款	307,250,000.00	
(4)	其他渠道提供的营运资金		
	营运资金周转次数	0.091366667	
	存货周转天数	2928.886232	12.29%
	应收账款周转天数	917.0978523	39.25%
	应付账款周转天数	142.012186	2.53
	预付账款周转天数	236.1958906	1.524158609
	预收账款周转天数	因无预收账款该指标无意义	#DIV/0!

2、关于涉及地方隐性债务问题的相关情况说明

本信托计划融资人非财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台内企业。

首先，融资人将在签署的信托贷款合同中书面承诺：承诺本次信托贷款不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，同时地方政府对本次贷款不承担任何偿债责任。本次信托计划募集资金将严格按照贷款合同约定的用途

进行使用，不用于偿还地方政府隐性债务，不新增融资人本身承担的地方政府隐性债务、符合 15 号文的规定。

其次，此外本信托计划不存在要求或接受地方党委、人大及其常委会、政府及其部门出具承诺或担保性质的文件的情况。不存在要求或接受以机关、事业单位、社会团体的国有资产进行抵押、质押以及以售后回租、售后回购等方式变相抵押、质押的情况。不存在要求或接受以政府储备土地或者未依法履行划拨、出让、租赁、作价出资或者入股等公益程序的土地抵押、质押的情况。不存在以预期土地出让收入作为企业偿债资金来源的情况。亦不存在以融资服务作为政府购买服务内容的等情况。

最后，信托计划还款来源主要为融资人经营收入及后续融资收入，不存在以财政资金偿还或提供担保、回购等信用支持的情况。

综上，我们认为本信托计划发放的信托贷款不存在新增政府隐性债务问题，信托计划募集资金主要用于补充融资人流动资金，不新增融资，信托计划还款来源为融资人经营收入，本信托计划符合监管 15 号文的要求。

3、不涉及房地产说明

融资人经营范围无“房地产开发”业务，实际经营中也未涉及房地产开发。综上，本项目不涉及向房地产开发企业发放流动资金贷款。

第二部分 融资人——徐州市新沂经济技术开发区有限责任公司

一、公司情况

（一）基本概况

名称	徐州市新沂经济技术开发区有限责任公司
统一社会信用代码	91320381137115917Y
住所	新沂市马陵山西路 168 号 22 楼
法定代表人	刘立远
注册/实缴资本	2.5 亿人民币/2.5 亿人民币
成立日期	1996-05-27
营业期限	1996-05-27 至 无固定期限
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑材料销售；市政设施管理；环境保护专用设备销售；园林绿化工程施工；树木种植经营（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）

（二）历史沿革

1、历史沿革

徐州市新沂经济技术开发区有限责任公司成立于 1996 年 5 月，原名为徐州市新沂经济技术开发区总公司，由新沂市财政局、新沂市公路建设指挥部、新沂市交通运输管理所共同出资组建的全民所有制企业；公司注册资金 800 万元。

新沂市财政局代表政府出资 100 万元，占股 16.2%；新沂市公路建设指挥部出资 200 万元，占股 25%；新沂市交通运输管理所出资 500 万元，占股 62.5%。

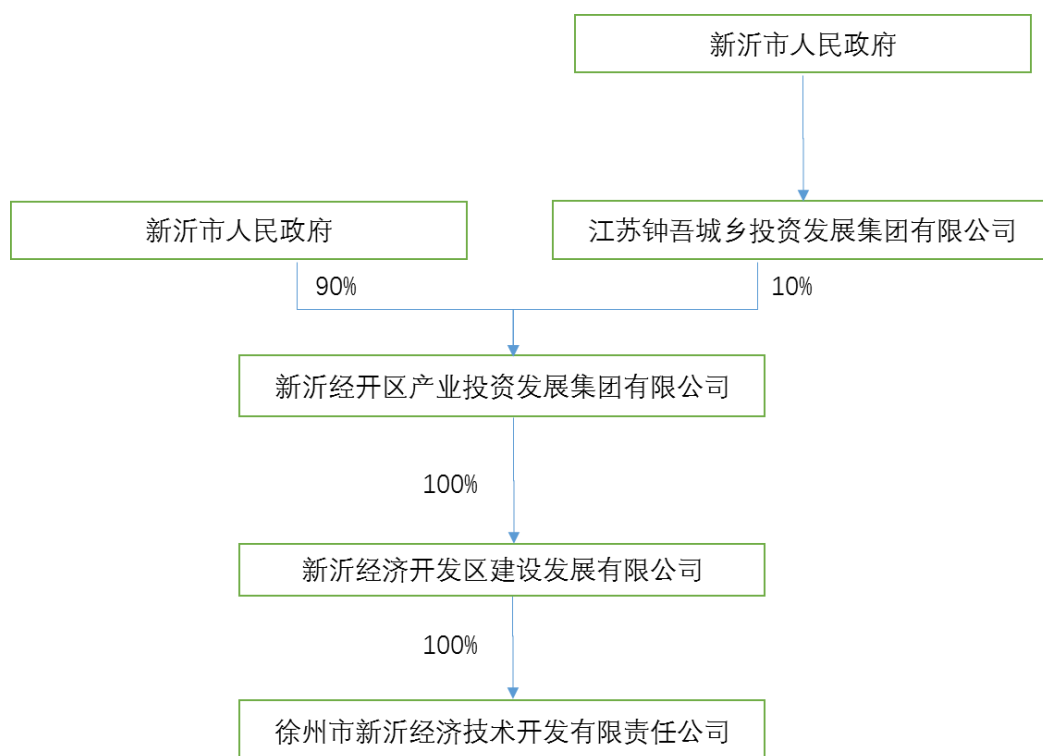
2006 年 11 月，股东会通过决议，将注册资本变为 19200 万元，新增注册资本由新沂市财政局出资。变更后的股权比例为新沂市财政局占股 96.5%，新沂市公路建设指挥部占股 2.5%，新沂市交通运输管理所占股 1%。

2008 年 11 月，经股东会决议，股东一致同意增加注册资本 5000 万元，新增注册资本由新沂市财政局出资。变更后的股权比例为新沂市财政局占股 97.2%，新沂市公路建设指挥部占股 2%，新沂市交通运输管理所占股 0.8%。

2014 年 6 月，根据新沂市人民政府《市政府关于同意开发区国有公司股权调整的批复》（新政复[2014]51 号），徐州市新沂经济技术开发区有限责任公司出资人变更为新沂市新农城镇建设发展有限公司（新沂经济开发区建设发展有限公司的前身）。此次变更，股权比例为：新沂经济开发区建设发展有限公司占股 100%。

2021 年 11 月，公司名称由徐州市新沂经济技术开发区总公司变更为徐州市新沂经济技术开发区有限责任公司。

2、公司股权结构



融资人徐州市新沂经济技术开发区有限责任公司股东是新沂经济开发区建设发展有限公司，持股比例 100%，向上穿透后实际控制人为新沂市人民政府。

（三）重大事项变更

1、近 5 年股权结构方面是否发生重大变更

（）有，具体说明如下：

（√）无。

2、近 5 年实际控制人是否发生变更

（）有，具体说明如下：

（√）无。

3、近 5 年主营业务及商业模式是否发生重大变更

（）有，具体说明如下：

（√）无。

4、近 5 年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

（）有，具体说明如下：

（√）无。

（四）公司治理

公司实行总经理负责制，下设三部一室，即工程管理部、财务部、经济技术发展部、办公室。

公司法定代表人、总经理刘立远，出生日期 1989 年 4 月，2008 年-2011 年就读南京化工职业技术学院，2011 年-2014 年就读华东理工大学，2014 年-2018 年在新沂市华诚建筑安装工程有限公司工作，2018 年-2023 年在江苏新沂经济开发区管理委员会工作，2023 年 11 月至今任公司总经理。

公司副总经理何培硕，男，汉族 1968 年 3 月出生，1988 年 7 月毕业于扬州大学水利学院，中共党员，大专文化，会计师职称，历任新沂市水泥厂财务科长、厂长助理、纪委委员，新沂市财政局企业科科长、新沂市企业担保公司副总经理，2011 年 6 月调任徐州市新沂经济技术开发总公司副总经理。

公司财务负责人辛慧贤，女，汉族，1976 年出生，大学文化，会计师职称，历任新沂市财政局预算会计、副所长，2005 年至今任徐州市新沂经济技术开发总公司财务负责人。

公司员工 21 人，大专及以上学历 21 人，中级以上技术职称 10 人，整体员工素质较高。

二、主营业务

公司许可经营项目：技术服务，技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑材料销售；市政设施管理；环境保护专用设备销售；园林绿化工程施工；树木种植经营（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）。

公司受新沂经济技术开发区管理委员会（简称“经开区管委会”）委托，承担股东新沂经济开发区建设发展有限公司对经开区内基础设施项目进行开发建设，履行开发、建设、经营管理的职能。公司建设项目主要包括基建建设项目、代建项目，整个经开区的项目物业管理，是营业收入的最主要来源。

纳入公司管理的子公司共 3 户，分别为新沂经开区物业管理有限公司、新沂市慧森

建设工程有限公司、新沂智慧康健小镇运营管理有限公司。子公司承担总公司的代建工程项目、物业管理、市政工程等运营工作。

近三年，公司主营业务收入分别为 36699.65 万元、66667.51 万元、45735.12 万元。2021 年主营业务收入增长主要是工程建设项目的业务收入增加所致。2021 年，总公司纳入合并范围的子公司有 6 户，公司代建项目增加，工程项目建设覆盖全部营收。2022 年营业收入较 2021 年下降，因为纳入合并范围的子公司由 6 家减少为 3 家，所有代建工程项目均移出总公司合并范围。

营业收入、营业成本明细如下：

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	282,022,262.99	223,768,552.49	457,351,267.60	381,206,381.90
其他业务				
合计	282,022,262.99	223,768,552.49	457,351,267.60	381,206,381.90

主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	2023 年 1-9 月		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
建筑施工	278,985,625.87	221,238,021.56	457,351,267.60	381,206,381.90
服务业	3,036,637.12	2,530,530.93		
合计	282,022,262.99	223,768,552.49	457,351,267.60	381,206,381.90

（一）代建收入

2022 年，代建工程项目占公司的主营收入的 98.13%。相关在建项目大部分于 18 年、19 年开始，工程期一般在 3 到 5 年，在公司的代建项目中占比较重。同时，2022 年之后，立项工程增加，2021 年、2022 年实现了快速增长。

项目名称	项目类型	建设期限	总投资额 (万元)
江苏新沂经济开发区科创园	产业园	2021.07-2023.07	120,000.00
江苏新沂经济开发区西岸文创街区一期工程	基础设施建设	2021.09-2023.09	80,000.00
总部经济园	产业园	2021.09-2022.09	28,600.00
3D 打印产业基地	产业园	2021.11-2022.11	8,000.00
西城大健康产业园	产业园	2019.10-2020.10	210,000.00

		22.10	.00
国家技术转移东部中心新沂科创基地	产业园	2020.11-20	36,082.
		22.11	00
新沂市危险化学品停车场场地及附属	停车场	2019.08-20	6,388.4
		22.08	1
新沂市环城西路停车场工程	停车场	2019.11-20	7,271.6
		22.11	0
海门中学学校及配套设施工程	基础设施建 设	2022.1-202 3.1	66,400. 00
墨河片区产城一体化项目	产业园	2015.02-20	33,570.
		22.02	39
高铁沿线绿化工程	基础设施建 设	2019.05-20	1,600.0
		22.05	0
化工园区南部防护林工程	基础设施建 设	2019.07-20	1,000.0
		22.07	0
滨河花园二期安置小区建设工程	基础设施建 设	2022.2-202	145,000
		5.2	.00
标准农田建设项目	基础设施建 设	2022.1-202	22,000.
		5.1	00
经开区污水处理厂一期及配套绿化工程	基础设施建 设	2022.5-202	2,216.0
		3.5	0
开发区市府西路道路及绿化工程	基础设施建 设	2022.7-202	1,200.0
		3.1	0
开发区物流园 A、B 区改造工程项目	产业园	2022.11-20	2,600.0
		23.11	0
项目名称	项目类型	建设期限	总投资 额 (万元)
江苏新沂经济开发区科创园	产业园	2021.07-20	120,000
		23.07	.00
江苏新沂经济开发区西岸文创街区一期工程	基础设施建 设	2021.09-20	80,000.
		23.09	00
总部经济园	产业园	2021.09-20	28,600.
		22.09	00
3D 打印产业基地	产业园	2021.11-20	8,000.0
		22.11	0
西城大健康产业园	产业园	2019.10-20	210,000
		22.10	.00

国家技术转移东部中心新沂科创基地	产业园	2020.11-20	36,082.
		22.11	00
新沂市危险化学品停车场场地及附属	停车场	2019.08-20	6,388.4
		22.08	1
新沂市环城西路停车场工程	停车场	2019.11-20	7,271.6
		22.11	0
海门中学学校及配套设施工程	基础设施建 设	2022.1-202	66,400.
		3.1	00
墨河片区产城一体化项目	产业园	2015.02-20	33,570.
		22.02	39
高铁沿线绿化工程	基础设施建 设	2019.05-20	1,600.0
		22.05	0
化工园区南部防护林工程	基础设施建 设	2019.07-20	1,000.0
		22.07	0
滨河花园二期安置小区建设工程	基础设施建 设	2022.2-202	145,000
		5.2	.00
标准农田建设项目	基础设施建 设	2022.1-202	22,000.
		5.1	00
经开区污水处理厂一期及配套绿化工程	基础设施建 设	2022.5-202	2,216.0
		3.5	0
开发区市府西路道路及绿化工程	基础设施建 设	2022.7-202	1,200.0
		3.1	0
开发区物流园 A、B 区改造工程项目	产业园	2022.11-20	2,600.0
		23.11	0

（二）物业服务

江苏新沂经济开发区管委会受新沂市人民政府委托，处理开发区内的物业服务及管理工作。子公司新沂经开区物业管理有限公司负责开发区园区道路的洒水、清扫、请污；路灯的维护维修等相关服务。管委会按年向公司支付物业服务费，2022 年度的物业服务费为 1345.45 万元。

三、财务情况

（一）近三年一期财务报表

公司最近三年审计报告及2023年9月的主要财务数据和财务指标如下：

公司主要财务数据和财务指标（合并口径）

单位：元

项 目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
总资产	8,020,647,462.77	10,769,566,783.14	8,657,974,985.29	8,499,798,301.15
流动资产	6,744,146,918.56	9,801,995,356.23	6,966,904,438.00	6,810,669,390.12
货币资金	172,139,224.74	621,203,414.09	297,988,857.72	195,878,835.48
交易性金融资产		20,000,000.00		
应收票据	290,000,000.00	183,500,000.00	60,000,000.00	
应收账款	1,372,310,548.30	1,384,513,261.98	945,685,989.60	1,052,440,256.26
应收款项融资				
预付账款	65,466,653.94	329,637,255.66	170,581,526.89	181,222,876.64
其他应收款	2,592,780,316.31	3,548,481,655.72	2,591,099,267.65	2,478,426,020.04
存货	2,251,450,175.27	3,392,292,154.18	2,810,541,865.44	2,862,694,471.00
其他流动资产		322,367,614.60	91,006,930.70	40,006,930.70
非流动资产	1,276,500,544.21	967,571,426.91	1,691,070,547.29	1,689,128,911.03
债权投资				
其他债权投资				
可供出售金融资产	14,440,000.00			
其他权益工具投资				
持有至到期投资	166,000,000.00			
其他非流动金融资产		14,440,000.00	14,440,000.00	14,440,000.00
长期应收款				
长期股权投资	112,929,441.99	109,023,308.98	105,611,907.29	104,455,598.88
投资性房地产	746,245,900.00	775,812,826.00	1,523,907,340.00	1,523,907,340.00
固定资产	54,455,576.79	17,774,639.81	2,726,081.65	1,940,753.80
在建工程				
使用权资产				
无形资产		833.33		
商誉	12,782.22			
长期待摊费用				
递延所得税资产	1,831,140.86	5,708,282.21	3,654,546.08	3,654,546.08
其他非流动资产	180,585,702.35	44,811,536.58	40,730,672.27	40,730,672.27
总负债	4,767,711,992.91	6,832,860,260.25	4,749,579,282.61	4,539,356,156.71
流动负债	4,391,207,267.91	5,534,670,134.19	3,028,771,400.17	2,771,862,591.71
短期借款	311,350,000.00	253,000,000.00	307,250,000.00	264,500,000.00
应付票据		225,000,000.00	100,000,000.00	60,700,000.00
应付账款	110,669,501.80	156,143,312.30	144,611,974.38	85,146,810.05
预收账款				
合同负债				
应付职工薪酬				
应交税费	118,636,367.23	143,403,768.68	150,420,643.43	144,248,881.32
其他应付款	3,778,849,067.19	4,406,416,854.55	1,835,447,780.90	1,145,002,801.27
一年内到期的非流动负债	71,702,331.69	350,706,198.66	491,041,001.46	1,072,264,099.07
其他流动负债				
非流动负债	376,504,725.00	1,298,190,126.06	1,720,807,882.44	1,767,493,565.00
长期借款	70,000,000.00	687,500,000.00	816,800,000.00	1,083,500,000.00
应付债券				
租赁负债				
长期应付款	200,000,000.00	469,567,462.66	628,617,043.04	408,602,725.60
递延所得税负债	106,504,725.00	141,122,663.40	275,390,839.40	275,390,839.40

递延收益				
其他非流动负债				
所有者权益	3,252,935,469.86	3,936,706,522.89	3,908,395,702.68	3,960,442,144.44
实收资本	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00
其它权益工具				
资本公积	1,488,945,565.66	1,988,945,565.66	1,718,101,613.31	1,718,101,613.31
其他综合收益	287,890,425.00	384,396,320.69	706,367,968.19	706,367,968.19
专项储备				
盈余公积	25,655,042.22	30,586,252.40	38,005,679.03	38,005,679.03
未分配利润	1,033,309,132.50	1,108,345,742.08	1,195,920,442.15	1,247,966,883.91
少数股东权益	167,135,304.48	174,432,642.06		
项 目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
营业收入	366,996,521.36	666,675,132.94	457,351,267.60	282,022,262.99
营业成本	305,587,584.71	555,562,610.78	381,206,381.90	223,768,552.49
营业税金及附加	5,552,375.44	14,399,879.43	9,738,186.60	8,247,708.69
销售费用				
管理费用	15,828,832.50	24,351,345.82	20,466,313.34	15,078,959.04
研发费用				
财务费用	48,080,334.58	60,370,761.39	69,742,478.51	35,419,754.79
其他收益	211,799,209.14	60,003,735.43	40,000,000.00	40,000,000.00
投资收益	-3,296,913.24	6,171,630.09	13,733,666.17	15,901,092.94
公允价值变动收益	42,165,000.00	17,756,226.00	107,777,174.00	
信用减值损失		-415,061.54	-412,140,174.00	
资产减值损失	436,077.55			
资产处置收益	230,558.27			
营业利润	241,948,054.21	95,507,065.50	133,587,345.68	55,408,380.92
营业外收入	4,511,729.22	3,275,000.00	65,982.32	1,002,000.01
营业外支出	186,939.70		68,770.95	
利润总额	246,272,843.73	98,782,065.50	133,584,557.05	56,410,380.93
所得税	19,856,082.51	11,516,908.16	33,868,073.20	4,363,939.17
净利润	226,416,761.22	87,265,157.34	99,716,483.85	52,046,441.76
项 目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
经营活动现金流入	1,248,345,183.72	2,813,090,418.30	1,855,478,372.83	1,364,976,003.75
销售商品、提供劳务收到的现金	476,231,219.31	820,883,119.68	710,180,318.53	542,069,816.00
经营活动现金流出	2,415,068,223.11	4,328,805,988.95	534,706,476.51	1,441,960,213.38
经营活动现金流量净额	-1,166,723,039.39	-1,515,715,570.65	1,320,771,896.32	-76,984,209.63
投资活动现金流入	473,934.56	10,077,763.10	553,010,977.80	68,057,401.35
投资活动现金流出	176,456,254.93	493,730,502.62	62,393,413.31	50,000,000.00
投资活动现金流量净额	-175,982,320.37	-483,652,739.52	490,617,564.49	18,057,401.35
筹资活动现金流入	4,036,959,789.33	6,631,776,280.13	4,700,146,254.96	3,803,213,627.03
筹资活动现金流出	2,653,911,071.63	4,678,343,780.61	6,516,750,272.14	3,726,396,840.99
筹资活动现金流量净额	1,383,048,717.70	1,953,432,499.52	-1,816,604,017.18	76,816,786.04
现金及现金等价物增加额	40,343,357.94	(45,935,810.65)	(5,214,556.37)	17,889,977.76
期初现金流量余额	38,795,866.80	79,139,224.74	33,203,414.09	27,988,857.72
期末现金流量余额	79,139,224.74	33,203,414.09	27,988,857.72	45,878,835.48

(二) 重要科目情况**1、货币资金**

项目	2023. 9. 30	2022. 12. 31
库存现金	—	1,993.30
银行存款	45,878,835.48	27,986,864.42
其他货币资金	150,000,000.00	270,000,000.00
合计	195,878,835.48	297,988,857.72

注：截至 2023 年 9 月 30 日除其他货币资金中 100,000,000.00 元票据保证金、50,000,000.00 元借款保证金以外，无因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2、应收票据**(1) 应收票据分类列示**

类别	2023. 9. 30		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票			
商业承兑汇票			
合计			

(续)

类别	2022. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	60,000,000.00		60,000,000.00
商业承兑汇票			
合计	60,000,000.00		60,000,000.00

(2) 坏账准备

本公司对应收票据，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

① 银行承兑汇票

企业认为所持有的银行承兑汇票不存在重大信用风险，不会因银行或其他出票人违约而产生重大损失。

3、应收账款

融资人应收账款欠款方前五名均为国有企业，前五名合计金额占总欠款方比例为99.97%，应收账款质量较高，按照会计准则计提一部分坏账损失，坏账准备占比0.34%，对企业影响较小。

（1）以摊余成本计量的应收账款

目	2023. 9. 30			2022. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应 收 账 款	1,055,995.76	3,555.50	1,052,440.25	949,241,498.	3,555.50	945,685,989.
	5.09	8.83	6.26	43	8.83	60
计	1,055,995.76	3,555.50	1,052,440.25	949,241,498.	3,555.50	945,685,989.
	5.09	8.83	6.26	43	8.83	60

（2）坏账准备的计提

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

①2023年9月30日，账龄组合计提坏账准备：

项 目	期末余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1年以内	327,077,524.68		
1至2年	63,080,394.99	5%	3,154,019.75
3至4年	2,007,445.42	20%	401,489.08
合 计	392,165,365.09		3,555,508.83

组合中，按无风险组合不提坏账准备的应收账款：

项 目	2023. 9. 30	2022. 12. 31
政府部门	663,830,400.00	650,064,408.96
合计	663,830,400.00	650,064,408.96

（3）坏账准备的变动

项 目	2023. 01. 01	本期增加	本期减少		2023. 9. 30
			转回	转销或核销	

应收账款坏账准备	3,555,50				3,555,50
	8.83				8.83

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,055,642,804.05 元，占应收账款期末余额合计数的比例 99.97%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 3,154,019.75 元。

单位名称	期末余额	账 龄	占应收 账款总额的 比例（%）	坏账准备 期末余额
江苏新沂经济开发区管理委员会财政审计局	542,673,665.63	3-4 年	51.39	
	73,039,433.48	4-5 年	6.92	
新沂市经泽工程建设有限公司	326,691,026.68	1 年以 内	30.94	
	63,080,394.99	1-2 年	5.97	3,154,01 9.75
江苏新沂经济开发区管理委员会	48,117,300.89	1 年以 内	4.56	
中国建筑第五工程局有限公司	1,724,484.38	1 年以 内	0.16	
河北冶金建设集团有限公司第六工程分公司	316,498.00	1 年以 内	0.03	
合计	1,055,642,804.05		99.97	3,154,01 9.75

4、预付账款

（1）账龄分析及百分比：

账 龄	2023. 9. 30		2022. 12. 31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	154,545,232.20	85.28	153,903,882.45	90.22
1-2 年	26,677,644.44	14.72	16,677,644.44	9.78
合计	181,222,876.64	100.00	170,581,526.89	100.00

（2）按预付对象归集的 2023 年 9 月 30 日余额前五名的预付款情况：

单位名称	与本公司关 系	金 额	占预付账 款总额的比例%	账龄	未结算原 因
上海豪贸科技有限公 司	非关联方	91,359,770.50	50.41	1 年 以内	合同未履 行
新沂市远大建筑安装 工程有限公司	非关联方	29,878,678.00	16.49	1 年 以内	合同未履 行
江苏环绿园林市政建 设有限公司	非关联方	13,154,955.17	7.26	1 年 以内	合同未履 行

中国铁路上海局集团有限公司徐州铁路枢纽工程建设指挥部	非关联方	8,050,360.00	4.44	1 年以内	合同未履行
江苏中熙建筑工程有限公司	非关联方	5,970,000.00	3.30	1 年以内	合同未履行
合计		148,413,763.67	81.90		

5、其他应收款

种 类	2023. 9. 30	2022. 12. 31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,478,426,020.04	2,591,099,267.65
合 计	2,478,426,020.04	2,591,099,267.65

（1）其他应收款的情况：

科目	2023. 9. 30			2022. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	2,480,304,068.04	1,878,048.00	2,478,426,020.04	2,592,977,315.65	1,878,048.00	2,591,099,267.65
总计	2,480,304,068.04	1,878,048.00	2,478,426,020.04	2,592,977,315.65	1,878,048.00	2,591,099,267.65

其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2023. 9. 30	2022. 12. 31
借款保证金	6,363,000.00	11,900,000.00
往来款	2,471,603,390.47	2,577,777,008.64
工程保证金、押金	2,337,677.57	3,300,307.01
合计	2,480,304,068.04	2,592,977,315.65

截至 2023 年 9 月 30 日其他应收款余额前五名单位情况：

单位名称	是否关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
江苏新沂经济开发区管理委员会	非关联方	往来款	384,932,310.82	1 年以内	15.52	
			126,846,616.75	1-2 年	5.11	
			21,500,000.00	2-3 年	0.87	
新沂市新源资产管理服务有限公司	关联方	往来款	395,026,471.08	1 年以内	15.93	
新沂市经通管网工程有限公司	非关联方	往来款	353,600,000.00	1 年以内	14.26	
新沂市智程建筑安装工程有限公司	关联方	往来款	321,801,416.43	1 年以内	12.97	
新沂经开区拆迁工作指挥部	非关联方	往来款	136,000,000.00	1 年以内	5.48	
合计			1,739,706,815.08		70.14	

6、存货

项目	2023. 9. 30		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,679,094,363.14		1,679,094,363.14
工程成本	1,183,600,107.86		1,183,600,107.86
合计	2,862,694,471.00		2,862,694,471.00

（续）

项目	2022. 12. 31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,714,560,349.98		1,714,560,349.98
工程成本	1,095,981,515.46		1,095,981,515.46
合计	2,810,541,865.44		2,810,541,865.44

7、其他流动资产

项目	2023. 9. 30	2022. 12. 31
待抵扣增值税	6,930.70	6,930.70
万家共赢ABS		51,000,000.00
天风新沂保障房ABS	40,000,000.00	40,000,000.00
合计	40,006,930.70	91,006,930.70

8、其他非流动金融资产

项 目	2023. 9. 30	2022. 12. 31
债务工具投资	14,440,000.00	14,440,000.00
其中：		
新沂海耀建设有限公司	14,440,000.00	14,440,000.00
合 计	14,440,000.00	14,440,000.00

9、投资性房地产

项 目	土地使用权	房屋建筑物	合 计
一、年初余额	652,985,200.00	870,922,140.00	1,523,907,340.00
其中：成本	520,248,100.00	843,919,840.00	1,364,167,940.00
公允价值变动	132,737,100.00	27,002,300.00	159,739,400.00
二、本年变动			
加：外购			
存货转入			
其他非流动资产转入			
固定资产转入			
公允价值变动			
减：处置			
其他转出			
公允价值变动			
三、年末余额	652,985,200.00	870,922,140.00	1,523,907,340.00
其中：成本	520,248,100.00	843,919,840.00	1,364,167,940.00
公允价值变动	132,737,100.00	27,002,300.00	159,739,400.00

10、其他非流动资产

种类	2023. 9. 30	2022. 12. 31
收储不动产	40,730,672.27	40,730,672.27
合计	40,730,672.27	40,730,672.27

11、短期借款

借款类别	2023. 9. 30	2022. 12. 31
保证借款	255,000,000.00	255,000,000.00
质押借款	9,500,000.00	52,250,000.00
合计	264,500,000.00	307,250,000.00

12、应付票据

种类	2023. 9. 30	2022. 12. 31
银行承兑汇票	60,700,000.00	100,000,000.00
商业承兑汇票		
合计	60,700,000.00	100,000,000.00

13、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2023. 9. 30	2022. 12. 31
应付工程款	85,146,810.05	144,611,974.38
合计	85,146,810.05	144,611,974.38

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
徐州市公路工程总公司	23,034,287.00	未到结算期
常州华艺市政园林有限公司	22,825,039.00	未到结算期
无锡交通建设工程集团有限公司	11,052,000.00	未到结算期
中铁北京工程局集团有限公司	7,935,390.00	未到结算期
合计	64,846,716.00	

14、其他应付款

项目	2023. 9. 30	2022. 12. 31
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,145,002,801.27	1,835,447,780.90
合计	1,145,002,801.27	1,835,447,780.90

(1) 按款项性质列示其他应付款：

项目	2023. 9. 30	2022. 12. 31
押金、备用金及保证金	2,668,815.33	3,350,823.33
往来款	1,142,333,985.94	1,832,096,957.57
合计	1,145,002,801.27	1,835,447,780.90

15、长期借款

(1) 长期借款明细项目列示如下：

借款类别	2023. 9. 30	2022. 12. 31
保证借款	286,000,000.00	20,000,000.00
保证+抵押借款	871,500,000.00	823,500,000.00
减：一年内到期的长期借款	74,000,000.00	26,700,000.00
合计	1,083,500,000.00	816,800,000.00

16、长期应付款

项目	2023. 9. 30	2022. 12. 31
融资租赁款	610,566,824.67	692,958,044.50
信托借款	796,300,000.00	400,000,000.00
减：一年内到期部分	998,264,099.07	464,341,001.46
合计	408,602,725.60	628,617,043.04

四、有息债务情况

截至 2023 年 10 月末，公司有息负债规模 253,303.96 万元，按融资渠道划分，银行融资余额 135,648.95 万元，占比 53.55%，信托融资余额 59,630 万元，占比 23.54%，商租融资余额 18,325.01 万元，占比 7.23%，其他（包括保理、保障房ABS等）融资余额 39,700 万元，占比 15.67%。公司融资渠道中银行占比较高，综合成本较低。

单位：万元

类型	有息负债余额	有息负债占比
银行	135648.95	53.55%
信托	59630	23.54%
其他	39700	15.67%
商租	18325.01	7.23%
总计	253303.96	100.00%

期限结构方面，2024 年到期 115,330 万元，占比 45.53%；2025 年到期 22,878.11 万元，占比 9.03%；2026 年及以后到期 115,095.9 万元，占比 45.44%，公司债务到期近一半集中在 2024 年，另近一半集中在 2026 年及以后，本项目预计到期时间为 2025 年，相对还款压力较小。

单位：万元

到期时间	有息负债余额	有息负债占比
2024 年	115330	45.53%
2025 年	22878.11	9.03%
2026 年及以后	115095.9	45.44%
总计	253303.96	100.00%

融资人共在 11 家金融机构有存续融资，融资总额 195,287.95 万元，平均融资余额 17,753.36 万元；融资人在本地金融机构融资余额合计 155,648.95 万元，占金融机构融资总额的 79.71%，受本地机构认可度较高。融资人共在 2 家信托公司有存续融资，融资总额 59,630 万元，平均融资余额 29,815 万元。

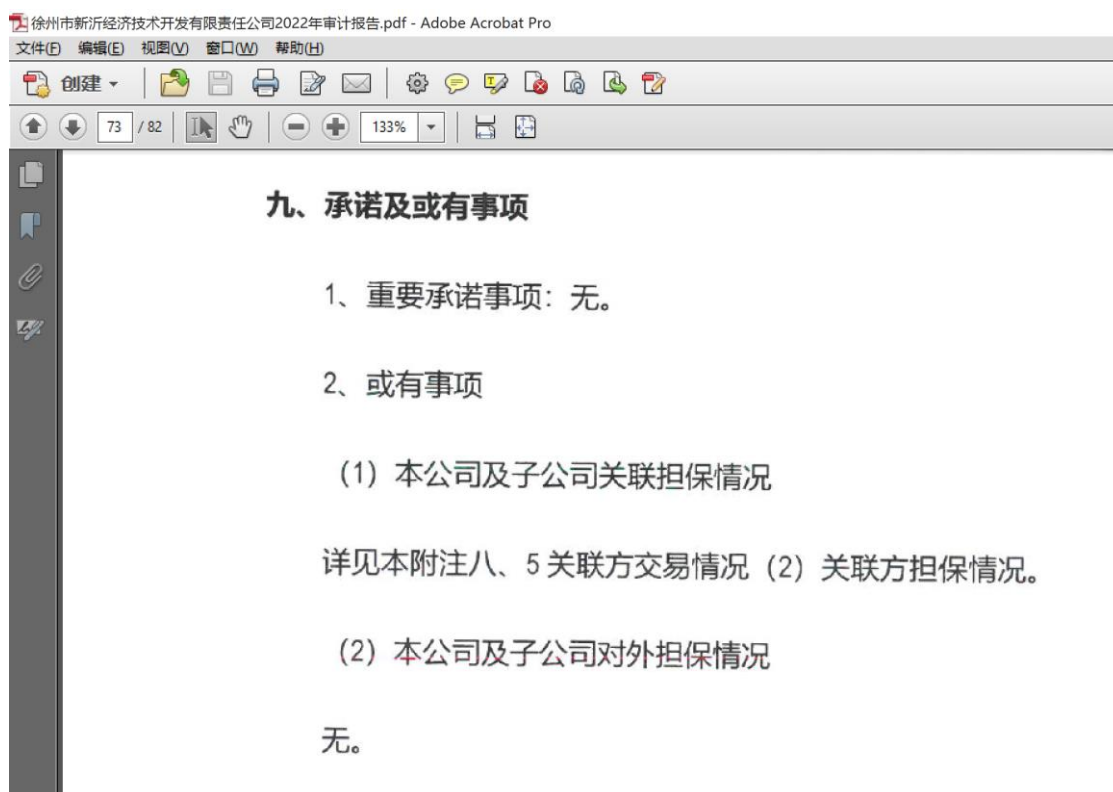
单位：万元

金融机构	有息负债余额	有息负债占比
进出口银行	41375	21.19%
五矿信托	39630	20.29%
中国银行	31640	16.20%
苏州信托	20000	10.24%
南京银行	19698.95	10.09%
光大银行	10000	5.12%
交通银行	9735	4.99%
恒丰银行	9000	4.61%
江苏银行	9000	4.61%
民生银行	4200	2.15%
韩亚银行	1000	0.51%
总计	195278.95	100.00%

融资人按集中度归集的融资余额前五名机构如上表所示，包括 3 家银行与 2 家信托。前五名机构的合计融资余额在金融机构中占比 78.01%，占全部有息负债的 60.14%，融资人的融资金额较为分散。

五、对外担保

2022 年审计报告及 2023 年 9 月财务报表附注披露本公司及子公司无对外担保情况。具体请见如下两个截图：



2.报表附注-新沂技术开发公司-2023.9 [兼容模式] - Word

标题 2	标题 4	标题 5	标题 9	副标题	强调	要点	正文	标题 1	标题 3	标题 6	标题 7
------	------	------	------	-----	----	----	----	------	------	------	------

厦门轩业科创股权投资合伙企业（有限合伙）。 新沂经开区产业投资基金合伙企业（有限合伙）。 新沂经开区新能源产业投资基金合伙企业（有限合伙）。 江苏毅松医疗科技有限公司。 新沂市沂兰绿色材料产业研究院有限公司。 新沂博志材料表面产业研究院有限公司。	同受实际控制人控制。 同受实际控制人控制。 同受实际控制人控制。 同受实际控制人控制。 同受实际控制人控制。 同受实际控制人控制。
---	---

九、承诺及或有事项

1、重要承诺事项：无。

2、或有事项。

无。

十、资产负债表日后事项

截至本财务报表及附注批准报出日，本公司不存在资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截至 2023 年 9 月 30 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

六、资信情况

（一）公司征信情况

根据融资人 2023 年 11 月 7 日的征信报告，公司首次有信贷交易年份为 2009 年，发生信贷交易的机构数 31 家，当前有未结清信贷交易的机构数 12 家，公司贷款余额为 177180.96 万元，担保余额为 3500 万元。

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2009	31	12	2021

借贷交易		担保交易	
余额	177180.96	余额	3500
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	25	154129.90	0	0	0	0	25	154129.90
短期借款	4	20000	0	0	0	0	4	20000
贴现	7	3051.06	0	0	0	0	7	3051.06
合计	36	177180.96	0	0	0	0	36	177180.96

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
信用证	1	3500	0	0	0	0	1	3500
合计	1	3500	0	0	0	0	1	3500

（二）其他信用状况

通过全国法院被执行人信息查询网站进行查询，无被执行信息。



中国执行信息公开网

—— 司法为民 司法便民 ——

[首页](#) [执行公开服务](#)

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

徐州市新沂经济技术开发区有限责任公司

身份证号码/组织机构代码:

需完整填写

执行法院范围:

全国法院（包含地方各级法院）

验证码:

xbgw



验证码正确!

查询

查询结果

在全国法院（包含地方各级法院）范围内没有找到 徐州市新沂经济技术开发区有限责任公司 相关的结果。

第三部分 担保人——江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司

一、公司情况

（一）基本概况

名称	江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司
统一社会信用代码	913203005593087431
住所	新沂市新安街道钟吾南路 17 号城投大厦北楼 12 楼
法定代表人	王振和
注册/实缴资本	200,000.00 万元人民币/100,885.00 万元人民币
成立日期	2010-7-26
营业期限	2010-7-26 至无固定期限
经营范围	许可项目：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；物业管理；停车场服务；蔬菜、食用菌等园艺作物种植；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；自然生态系统保护管理；生态资源监测；森林固碳服务；节能管理服务（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）

（二）历史沿革

1、历史沿革

2009 年，徐州市人民政府下发了《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），同意新沂市人民政府出资成立新沂金地投资发展有限公司（以下简称“金地投资”），并授权新沂市人民政府履行出资人职责。

根据公司章程，公司申请登记的注册资本为 10,000.00 万元，由新沂市人民政府分两期缴纳，首期出资 5,000.00 万元，第二期出资 5,000.00 万元。

截至 2010 年 7 月 16 日，公司已收到新沂市人民政府首次缴纳的实收资本合计为 5,000.00 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的“新正泰验[2010]343 号”《验资报告》验证。

截至 2010 年 12 月 16 日，公司已收到新沂市人民政府缴纳的第二期出资 5,000.00

万元,全部以货币出资,公司股东累计实缴注册资本 10,000.00 万元,实收资本 10,000.00 万元。该次出资已经新沂市正泰会计师事务所有限公司出具的“新正泰验[2010]496 号”《验资报告》验证。

2013 年 3 月,担保人股东新沂市人民政府作出决定,同意担保人经营范围变更为“许可经营项目:无。一般经营项目:土地复垦、土地拆迁整理、旧城改造、村庄搬迁整理;观光农业发展;实业项目投资及并购;授权范围内国有资产管理。”,并重新修订公司章程。

2013 年 6 月,担保人股东新沂市人民政府作出决定,同意担保人注册资本由 10,000.00 万元变更为 20,885.00 万元,新增注册资本 10,885.00 万元全部由股东新沂市人民政府货币出资。

2014 年 12 月,担保人经营范围变更为“土地复垦、土地拆迁整理、旧城改造、村庄搬迁整理;观光农业发展;实业项目投资及并购;授权范围内国有资产管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)”,并重新修订公司章程。

2019 年 7 月,担保人股东新沂市人民政府作出决定,同意担保人经营范围变更为“土地复垦、土地拆迁整理、旧城改造、村庄搬迁整理;观光农业发展;实业项目投资及并购;授权范围内国有资产管理;房地产开发、销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)”,并重新修订公司章程。

2022 年 6 月,新沂市人民政府作出决定,同意担保人名称变更为“江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司”。

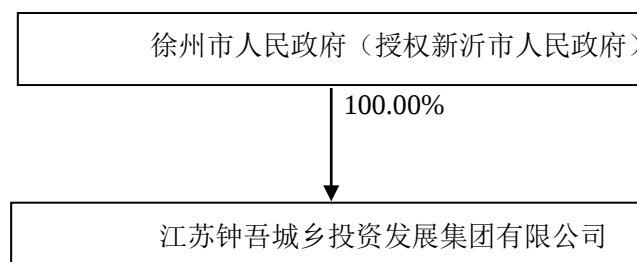
2022 年 6 月,担保人经营范围变更为“许可项目:房地产开发经营;建设工程施工;自来水生产与供应;河道采砂;特种设备检验检测;供暖服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:股权投资;以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;供应链管理服务;融资咨询服务;企业管理;商业综合体管理服务;国内贸易代理;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;工程管理服务;市政设施管理;城市绿化管理;园林绿化工程施工;污水处理及其再生利用;光伏发电设备租赁;太阳能发电技术服务;旅游开发项目策划咨询;游览景区管理;住房租赁;租赁服务(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)”。

2022 年 6 月,担保人注册资本增加至 200,000.00 万元,注册资本分期缴纳时间为

“2022 年 8 月 21 日前实缴至 100,000.00 万元, 2023 年 8 月 21 日前实缴至 150,000.00 万元, 2024 年 8 月 21 日前全部实缴完成”。

截至 2022 年末, 公司注册资本和实收资本均为 20 亿元, 新沂市人民政府为公司的实际控制人, 拥有公司 100%的股权。

2、公司股权结构



（三）重大事项变更

1、近 5 年股权结构方面是否发生重大变更

（）有，具体说明如下：

（√）无。

2、近 5 年实际控制人是否发生变更

（）有，具体说明如下：

（√）无。

3、近 5 年主营业务及商业模式是否发生重大变更

（）有，具体说明如下：

（√）无。

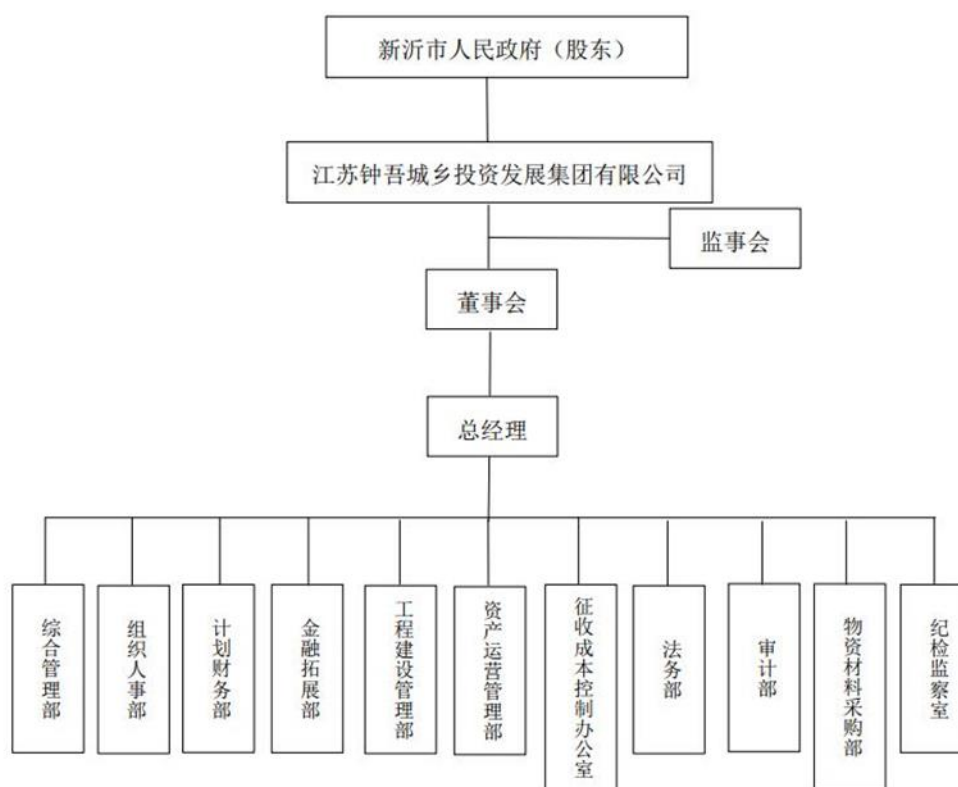
4、近 5 年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

（）有，具体说明如下：

（√）无。

（四）公司治理结构、组织机构设置

公司组织结构情况：



公司治理情况：

担保人钟吾城乡是依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定组建的国有独资有限责任公司，公司拥有完善的治理结构及制度，明确股东、董事会、监事会、管理层的相关责任及职权；公司独立核算、自主经营、自负盈亏。公司具有企业法人资格，享有企业法人的权利和义务，对所投资企业行使出资人权利。公司可设立子公司，子公司具有法人资格，依法自主承担民事责任。

1、股东

公司不设股东会，由出资人行使股东会职权。

出资人行使下列职权：

- （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）审议批准公司年度财务预算、决算方案。
- （6）审议批准公司利润分配和弥补亏损方案。
- （7）对公司增加或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）对董事会及董事的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

公司董事会由 5 人组成，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）制订公司的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方案及发行公司债券方案。
- （7）决定下属子公司内部管理机构 and 人员编制的设置、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）制订公司及子公司改制、兼并、重组方案。
- （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

监事会是公司的监督机构，对董事会、经理层发挥监督作用。监事会成员为 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。临事每届任期三年，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、高级管理人员执行职务行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程等的董事、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、总经理

经理层由总经理、副总经理和其他高级管理人员组成，总经理和副总经理由市委组织部考察提名，董事会聘任或解聘。总经理、副总经理和其他高级管理人员职数，根据实际经营管理需要，由市委机构编制委员会办公室核定。经理层每届任期三年，任期届满，经考察，符合条件的可以通过法定程序继续连任。经理层实行总经理领导下的分工负责制，根据分工和授权开展工作、行使职权，共同对董事会负责。

总经理行使下列职权：

（1）主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议。

（2）组织实施公司年度经营计划和投融资方案。

（3）拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案。

（4）拟订公司内部管理机构设置和人员调整方案。

（5）拟订公司基本管理制度。

（6）拟订公司薪酬分配及绩效考核方案。

（7）提请聘任或者解聘公司中层管理人员。

（8）董事会授予的其他职权，公司章程另有规定的从其规定。

担保人董事、监事人数及其结构比例均符合《公司法》要求。

（五）公司现任高级管理人员情况

王振和先生，1974 年 6 月出生，本科学历，中共党员。历任新沂市人民公园管理处所长助理、新沂市建设局城建科副科长、新沂市市政公司党支部书记、新沂市园林绿化管理处主任、新沂市住建局副局长，现任新沂市城市投资发展集团有限公司总经理兼法定代表人及董事、江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司董事长兼总经理。

徐荣生先生，1977 年 10 月出生，大学学历，中共党员。历任新沂市市政管护处办事员、新沂市城市污水处理厂办公室主任、副厂长、新沂市建设工程质量监督站副站长、新沂市住建局科长、新沂市建筑业服务中心副主任、党组成员、徐州市住房保障和房产管理局挂职副处长、新沂市双塘镇人民政府副镇长、新沂市新安街道办事处副主任、新沂市钟吾街道办事处党工委委员、副主任，现任江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司副总经理、董事。

王树中先生，1973 年 5 月出生，本科学历，中共党员。历任邳州市港上镇企管站和心源公司副总经理、新沂市马陵山镇和北沟街道副书记、人大主席、锡沂高新区党工委委员一级主任科员，现任江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司副总经理、董事。

王远飞先生，江苏新沂人，1977 年 9 月出生，本科学历，1998 年参加工作，历任新沂市阳光热电公司工人，新沂市污水处理厂工人，新沂市住建局人教科副科长，助理工程师，现任新沂城市投资发展有限公司组织人事部经理兼董事、江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司董事。

刘婕女士，江苏新沂人，1983 年 7 月出生，本科学历，2003 年 7 月参加工作，曾任新沂市建设工程质量监督站工会主席，现任新沂市城投公司工程建设管理部经理兼董事、江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司董事。

解文先生，1982 年 1 月出生，本科学历，现任职于新沂市城市投资发展集团有限公司纪检监察部经理、江苏钟吾城乡建设发展集团有限公司监事会主席。

徐晓武先生，江苏新沂人，1975 年 11 月出生，大专学历，中共党员；1999 年 1 月参加工作，历任新沂市市政工程管护处会计师，新沂市市政建设工程有限公司副经理；现任新沂城市投资发展有限公司计划财务部经理兼董事、江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司监事。

李蕊女士，1987 年 7 月出生，硕士研究生学历，现任新沂市城市投资发展集团有限公司法务部副经理、江苏钟吾城乡建设发展集团有限公司监事。

张淞玮男士，1993 年 9 月出生，中共党员，本科学历，2015 年参加工作。曾任新沂市盛丰建设工程质量检测中心职工，现任职于新沂市城市投资发展集团综合管理部、江苏钟吾城乡建设发展集团有限公司监事。

胡轩豪先生，1990 年 7 月出生，本科学历，现任职于新沂市城市投资发展集团有限公司金融拓展部、江苏钟吾城乡建设发展集团有限公司监事。

黄绍伟先生，1969 年 11 月生，本科学历，中共党员。历任新沂市国土资源局窑湾国土资源所所长、新沂市国土资源局高流国土资源所所长、新沂市国土资源局监察队队长、新沂市国土资源局地质环境科科长、新沂市国土资源局棋盘国土资源所所长、新沂市国土资源局办公室主任、新沂市经济开发区国土资源分局局长兼任金地投资发展有限公司董事长总经理，现任新沂金地城乡建设投资发展有限公司董事长总经理、江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司副总经理。

二、经营情况

担保人是徐州市人民政府（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。

担保人近两年营业收入、毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

业务板块	2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比
营业收入				
工程项目建设	215,246.58	38.11	209,324.68	38.16
房屋销售	163,449.64	28.94	165,809.89	30.23
征地拆迁工程	64,805.36	11.47	100,398.85	18.30
商品销售	35,706.77	6.32	28,064.36	5.12
自来水销售	4,469.22	0.79	4,838.68	0.88
保安业务	10,460.03	1.85	3,713.27	0.68
租赁业务	23,360.20	4.14	17,375.40	3.17
其他	47,272.44	8.37	19,044.06	3.47
合计	564,770.24	100.00	548,569.19	100.00
毛利润				
工程项目建设	35,321.66	45.89	32,935.20	44.31
房屋销售	439.81	0.57	4,222.84	5.68

征地拆迁工程	10,800.89	14.03	10,365.67	13.95
商品销售	2,635.28	3.42	2,829.90	3.81
自来水销售	457.29	0.59	629.34	0.85
保安业务	1,191.13	1.55	619.13	0.83
租赁业务	23,021.59	29.91	16,802.36	22.60
其他	3,102.58	4.03	5,927.15	7.97
合计	76,970.24	100.00	74,331.59	100.00
毛利率				
工程项目建设	16.41		15.73	
房屋销售	0.27		2.55	
征地拆迁工程	16.67		10.32	
商品销售	7.38		10.08	
自来水销售	10.23		13.01	
保安业务	11.39		16.67	
租赁业务	98.55		96.70	
其他	6.56		31.12	
综合毛利率	13.63		13.55	

从主营业务收入看，公司近两年主营业务收入分别为 548,569.19 万元和 564,770.24 万元。公司主营业务收入相对较为平稳，且收入来源逐渐多样化。分业务来看，公司工程项目、安置房建设呈现稳定态势，商品销售业务呈增长趋势；自来水销售、保安及物业管理业务等规模相对较小，收入整体较为稳定。此外，公司其他业务包括租赁、安装、土地销售等，对公司收入和利润形成较好补充。

从毛利润和毛利率看，近两年公司主营业务毛利润分别为 74,331.59 万元和 76,970.24 万元，毛利率分别为 13.55%和 13.63%，保持相对稳定。

（一）建设项目

工程项目建设业务是担保人主要的收入来源，担保人是新沂市最核心的基础设施建设主体，主要承担新沂市的市内道路、桥梁、公用设施等市政基础设施建设，业务运营主体主要为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德信建设。担保人工程项目建设分为委托代建模式和自建自营模式。

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。近两年公司工程项目建设收入逐年增长，毛利率较为稳定。

账务处理方面，公司项目建设期计入存货，预付给建设施工单位的款项计入“预付账款”科目，担保人以工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，连同预付给建设施工单位的款项，列入会计科目“存货”，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算，收入确认方面，按照委托代建协议和政府确认回购款，按年按每年完工百分比于每年年末确认回购收入，借记“应收账款”，贷记“营业收入”等，同时相应将确认的工程成本自“存货”科目结转至“营业成本”科目，借记：“营业成本”，贷记：“存货-工程施工”。担保人收到基础设施回购款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。相应的现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。相应的现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

报告期内，担保人及其子公司工程建设项目收入确认具体情况如下：

2021年度担保人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
	沐东大道	0.78	0.92
	明轩花苑	0.67	0.81

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
-	合计	6.97	8.35

2022 年度担保人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	宏基天城	3.19	3.71
	汉锦城	1.02	1.15
	沐东大道	0.47	0.56
	沐东花园 B 区	0.46	0.54
新沂经开	滨河花园二期	2.72	3.27
	新沂经开区标准农田建设项目	1.87	2.25
	开发区污水处理厂一期及配套工程	1.03	1.24
	开发区智慧健康小镇套项目工程	0.69	0.82
	开发区五中北侧段庄 AB 段工程	0.41	0.49
合计		11.87	14.02

截至 2022 年末担保人主要已完工委托代建项目情况表

单位：亿元

项目名称	建设期限	总投资额	已投资额	委托方全称	是否签订协议	回款期间	拟回款金额	已回款金额	是否按合同执行回购计划
城南馨园	2012.4-2013.5	0.81	0.81	新沂市人民政府	是	2013-2018	0.97	0.97	是
徐海路改造	2018.3-2019.3	0.20	0.20	新沂市人民政府	是	2019	0.24	0.24	是
轻工路工程	2008.9-2009.4	1.93	1.93	新沂市人民政府	是	2010-2016	2.32	2.32	是
新安小学	2016-2017.8	0.51	0.51	无锡-新沂工业园管理委员会	是	2017-2019	0.61	0.61	是
北京路景观大道	2009.12-2009.12	2.49	2.49	新沂市人民政府	是	2010-2016	2.99	2.99	是
新戴河桥	2012.9-2015.10	0.61	0.61	新沂市人民政府	是	2015-2018	0.73	0.73	是
农田水利项目	2011.10-2014.5	5.67	5.67	新沂市人民政府	是	2014-2017	6.80	6.80	是
新沂图书馆	2014.3-2015.7	0.67	0.67	新沂市人民政府	是	2015-2018	0.80	0.80	是
新东3路5桥	2015.6-2020	3.24	3.24	新沂市人民政府	是	待政府结算	3.8	-	是
合计		16.13	16.13	-	-	-	19.26	15.46	-

工程施工业务方面，主要运营主体江苏德信建设工程有限公司于 2008 年 5 月成立，注册资本 2.20 亿元，其拥有建筑工程施工总承包二级资质及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项目。近年来，江苏德信建设工程有限公司工程施工业务的业主方主要为新沂市住房和城乡建设局和徐州市新沂经济技术开发区总公司等。

（二）房屋销售业务

行人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，担保人始终坚持“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，担保人安置房业务模式为市场化销售，担保人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。政府委托担保人进行拆迁安置，担保人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，2021 年相对较高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，具体情况如下：

2021 年度担保人房产销售收入明细

单位：亿元

销售主体	项目名称	结转成本金额	确认收入金额
新沂城投	万福家园	0.05	0.05
	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

销售主体	项目名称	结转成本金额	确认收入金额
	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	5.20
-	合计	16.16	16.58

2022 年度担保人房产销售收入明细

单位：亿元

销售主体	项目名称	结转成本金额	确认收入金额
新沂城投 -	华泰豪庭五期	1.97	2.35
	星河湾馨园一期	0.12	0.13
	四季花城二期	0.99	1.01
	四季花城一期	1.46	1.50
	星河湾金地	0.38	0.39
	新城国际一期	0.55	0.57
	新城国际二期	0.18	0.19
	市府茗苑一期	0.73	0.75
	星河湾馨园居	0.04	0.04
	市府名苑二期	0.00	0.00
	星河湾茗苑 G 地块(E/F/G 地块)	0.24	0.25
	星河湾祥苑 D 地块 (C/D 地块)	0.90	0.92
	星河湾金地	0.14	0.15
	紫荆大厦	0.01	0.01

销售主体	项目名称	结转成本金额	确认收入金额
	新城国际一期	0.01	0.01
	新城国际二期	0.01	0.01
	市府茗苑一期	1.63	1.67
	明珠花苑	2.61	2.62
	静园居	1.36	1.37
	温馨小镇	1.44	1.35
	盛景花苑	1.53	1.07
合计		16.30	16.34

担保人主要在建安置房项目情况

单位：亿元、%、万平方米

项目名称	项目总 投资	已投资	项目进 度	预计建设周期	资金安排			预计销 售收入	已收 到款 项	销售计划			证照 是否 办理
					2023 年	2024 年	2025 年			2023 年	2024 年	2025年 及以后	
西苑嘉园	11.89	5.34	81.00	2019-2023	1.54	4.00	2.55	16.78	-	-	-	16.78	是
市府名苑	8.80	7.93	91.00	2019-2023	2.18	0.87	-	10.56	2.04	1.20	2.70	5.82	是
心怡小镇	15.82	13.05	87.00	2019-2023	1.55	1.10	1.67	19.86	0.96	0.96	1.24	18.62	是
高铁花园	24.02	12.15	51.00	2020-2023	0.22	12.00	0.09	30.30	-	-	2.34	27.96	是
星河湾馨园居	6.91	3.33	42.00	2020-2023	0.64	3.58	-	8.75	-	-	0.46	8.29	是
星河湾丽水	4.40	3.91	73.00	2020-2023	1.70	0.49	-	5.99	-	-	0.55	5.44	是
变电北苑	11.33	5.77	39.00	2020-2023	-	3.20	2.36	13.19	-	-	0.38	12.81	是
轻工路东地块城市更新	14.23	4.87	34.22	2022-2025	0.23	3.00	6.13	18.67	-	-	-	-	是
神井花园二期	10.20	10.18	98.00	2018-2023	-	0.05	-	12.22	3.56	2.10	3.00	5.66	是
滨河花园二期	9.60	8.68	97.00	2018-2023	0.32	0.92	-	11.52	6.50		2.00	3.02	是
神井花园三期	33.80	17.67	58.00	2021-2024	0.80	10.80	5.33	40.56	-	-	-	37.56	是
滨河花园三期	17.68	0.87	16.00	2023-2025	0.34	3.00	13.81	21.22	-	-	-	23.43	是
秀水苑	9.65	1.50	16.00	2020-2024	0.80	3.00	5.15	11.58	-	-	-	11.40	是
水湘苑	10.71	10.56	99.00	2019-2023	0.06	0.15	-	12.85	-	-	-	12.64	是

书香府邸	4.58	4.57	99.00	2020-2023	-	0.01	-	5.50	-	-	-	5.40	是
凤凰名都一期	8.10	4.62	57.00	2020-2023	0.71	3.48	-	9.72	-	-	-	9.56	是
合计	201.72	115.00			11.09	49.65	37.09	249.27	13.06	4.26	12.67	204.39	-

担保人主要已完工安置房项目情况

单位：亿元、平方米、元/平方米

项目名称	建设期限	总投资额	已投资额	回款期间	拟回款 金额	已回款 金额	可售总面积	账面累计确 认收入	销售均价
武装部地块（星河湾一期）	2015-2020	7.67	7.67	2019-2024	12.95	3.17	57,412.00	2.80	2,822.54
武装部地块（星河湾二期）	2016-2020	9.44	9.44	2020-2025	11.33	7.51	147,210.00	6.74	2,814.95
翠薇生活静园居	2016-2020	8.87	8.87	2020-2023	10.64	6.41	215,041.00	3.01	
明珠花苑	2017-2020	11.95	11.95	2018-2023	14.34	13.24	137,420.00	13.24	3,205.27
四季花城	2016-2020	5.4	5.4	2018-2023	6.48	4.29	82,400.00	0.51	
花鸟市场地块	2016-2020	3.54	3.54	2020-2025	4.25	2.41	64,080.00	1.81	3,132.30
江苏省2013-2017棚户区(危旧房) 改造二期工程项目（新沂市）	2016-2020	12	12	2021-2026	14.4	8.02	226,950.00	-	-
温馨小镇	2015-2022	3.79	3.79	2019-2026	4.55	2.01	58,990.00	2.01	-
四季花城三期	2019-2022	9.3	9.3	2023-2026	11.16	4.79	99,108.00	4.79	-
武装部 G 地块	2018-2022	2.69	2.69	2022-2026	3.23	3.19	50,700.00	3.19	-
锦城花园	2020-2022	2.06	2.06	2024-2026	2.47	0	-	-	-
合计		35.72	35.72	-	42.87	7.28	406,122.00	8.53	2,993.77

（三）征地拆迁业务

（1）业务概况

担保人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》，由北沟街道办事处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。

（2）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，工业园管委会对土地进行回购，回购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%），回购款一般在完成拆迁、征收、补偿等工作后实际发生的成本加成 15%-20%比例分 2-7 年平均支付，每年支付一次。

担保人仅作为征地拆迁工作的施工主体，不涉及土地收储，在担保人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担保人的情形。担保人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。担保人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》（财预[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，担保人与政府签订的《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。

（3）项目情况

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。

2021 年度担保人征地拆迁项目收入明细

单位：亿元

实施主体	项目名称	结转成本金额	确认收入金额
沐东新城	仲庄产业AB	2.37	2.85
	仲庄产业	1.52	1.83
	漓江路地块	1.07	1.28
	小计	4.97	5.96
金地城乡	占补平衡及生态宜居项目	4.03	4.08
-	合计	9.00	10.04

2022 年度担保人征地拆迁项目收入明细

单位：亿元

实施主体	项目名称	结转成本金额	确认收入金额
沐东新城	仲庄产业AB	0.56	0.67
	2018年征拆迁项目	4.84	5.81
-	合计	5.40	6.48

截至 2022 年末担保人征地拆迁项目主要已完工情况

单位：万元

项目名称	总投金额	已投金额	项目预计收入	确认收入金额	是否签订合同或协议	整理期间	回款期间	未来三年回款计划	是否按照合同约定取得报酬
田吴河湿地公园拆迁工程	12,594.55	12,594.55	15,113.46	15,113.46	是	2017	2017-2019	已回款	是
水湘苑	686.37	686.37	823.64	823.64	是	2017	2017-2019	已回款	是
商业地块（合和百富南侧）	1,666.29	1,666.29	1,999.55	1,999.55	是	2017	2017-2019	已回款	是
仕泰隆地块	540.59	540.59	648.71	648.71	是	2017	2017-2019	已回款	是
LED产业园	1,250.83	1,250.83	1,501.00	1,501.00	是	2017	2017-2019	已回款	是
琼江路1-6地块	3,240.86	3,240.86	3,889.03	3,889.03	是	2017	2017-2019	已回款	是
弘茂河滨花园及云龙山路	1,274.98	1,274.98	1,529.97	1,529.97	是	2017	2017-2019	已回款	是
沐东B区	894.97	894.97	1,073.96	1,073.96	是	2017	2017-2019	已回款	是
仕泰隆西扩	1,141.90	1,141.90	1,370.28	1,370.28	是	2017	2017-2019	已回款	是
北京东路（漓江路-鸭绿江路）	844.18	844.18	1,013.02	1,013.02	是	2017	2017-2019	已回款	是
军事置换用地及110KV变电站用地	2,238.87	2,238.87	2,686.65	2,686.65	是	2017	2017-2019	已回款	是
太白山路、河	2,103.96	2,103.96	2,524.75	2,524.75	是	2017	2017-2019	已回款	是
达信广场北地块	2,632.68	2,632.68	3,159.20	3,159.20	是	2017	2017-2019	已回款	是
恒有源科技发展集团有限公	1,449.07	1,449.07	1,738.89	1,738.89	是	2017	2017-2019	已回款	是

司									
红星美凯龙项目	1,312.92	1,312.92	1,575.50	1,575.50	是	2017	2017-2019	已回款	是
热电厂地块	1,215.24	1,215.24	1,458.28	1,458.28	是	2017	2017-2019	已回款	是
斯坦福、人民电器	1,206.51	1,206.51	1,447.81	1,447.81	是	2017	2017-2019	已回款	是
建邺河（黄沐路-黄墩河）	1,049.40	1,049.40	1,259.29	1,259.29	是	2017	2017-2019	已回款	是
田吴小学、幼儿园	911.22	911.22	1,093.46	1,093.46	是	2017	2017-2019	已回款	是
海迪威项目	882.40	882.40	1,058.87	1,058.87	是	2017	2017-2019	已回款	是
中央湖征地	830.31	830.31	996.37	996.37	是	2017	2017-2019	已回款	是
黄沐南路	814.62	814.62	977.55	977.55	是	2017	2017-2019	已回款	是
田吴河湿地公园周边地块拆迁工程	10,160.03	10,160.03	12,192.04	12,192.04	是	2017	2017-2019	已回款	是
其他项目	17,073.74	17,073.74	20,488.50	20,488.50	是	2015-2018	2018-2020	已回款	是
合计	68,016.49	68,016.49	81,619.78	81,619.78	-	-	-	-	-

截至 2022 年末担保人征地拆迁项目主要在建及待回购情况

单位：万元

名称	项目成本	已投金额	项目预计收入	已回款金额	未来三年回款计划			是否签订合同	是否按照合同约定取
					2023年	2024年	2025年及以后		

									得报酬
仲庄产业园AB地块	28,586.48	28,586.48	34,303.78	2,617.89	2,617.89	5,877.15	23,395.46	是	是
北沟街道徐海路大桥 地块	24,186.86	27,588.16	33,105.79	2,315.40	2,315.40	3,512.30	26,497.85	是	是
北沟街道仲庄地块	10,335.23	10,335.23	12,402.28	3,210.30	3,210.30	4,210.40	4,646.44	是	是
北沟街道新村村委会 西地块	35,038.81	35,038.81	42,046.57	2,413.20	2,413.20	3,124.30	35,319.51	是	是
北沟街道（大桥路-建 业东路地块）A组	58,385.02	58,644.33	70,373.20	3,521.30	3,521.30	4,124.30	60,837.03	是	是
北沟街道（太湖东郡 北）地块	21,317.46	21,653.24	25,983.89	1,564.30	1,564.30	2,546.35	21,182.99	是	是
北沟街道神山A地块	20,789.24	20,789.24	24,947.09	1,254.30	1,254.30	1,580.40	21,441.92	是	是
北沟街道神山B地块	28,389.17	28,389.17	34,067.00	2,145.80	2,145.80	3,879.60	27,130.91	是	是
田吴村（北京东路南、 马陵山路北、黄墩河 东、珠江路西）	121,587.92	126,432.62	151,719.14	4,120.00	4,120.00	4,500.00	143,099.14	是	是
爱迪电子地块	14,029.38	14,029.38	16,835.26	3,510.00	3,510.00	3,107.00	10,218.26	是	是
合计	362,645.57	371,486.66	445,784.00	26,672.49	26,672.49	36,461.80	373,769.51	-	-

截至 2022 年末，担保人暂无未来拟征地拆迁项目。

（四）商品销售业务

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，报告期内分别实现商品销售收入2.81亿元和3.57亿元，呈上升趋势；毛利率分别为10.08%和7.38%，2021年公司商品销售业务毛利率较高，主要系当期部分建材经加工后销售，附加值较高；2022年受商品购销价格波动影响，商品销售毛利率有所下滑。

2021年度担保人商品销售业务前五大供应商情况如下：

单位：亿元，%

供应商名称	金额	占比	是否关联企业
海南航瑞能源有限公司	1.06	45.79	否
海南恒盈石油化工有限公司	0.71	30.53	否
徐州振群钢材贸易有限公司	0.21	9.14	否
龙岩市兴宏贸易有限公司	0.13	5.72	否
徐州方宏物资贸易有限公司	0.07	2.95	否
合计	2.18	94.13	-

2022年度担保人商品销售业务前五大供应商情况如下：

单位：亿元，%

供应商名称	采购金额	占比	是否关联企业
海南恒盈石油化工有限公司	0.98	57.84	否
上海迅荣信息科技有限公司	0.35	20.33	否
南京锐攸缘贵金属有限公司	0.32	18.87	否
新沂袁家钢材有限公司	0.02	1.40	否
江苏昊荣贸易有限公司口	0.01	0.86	否
合计	1.69	99.30	-

业务下游客户方面，2021年度，担保人贸易业务前五大客户实现销售收入2.43亿元，占业务总额的98.67%；2022年度，担保人贸易业务前五大客户实现销售收入2.04亿元，占业务总额的94.61%。

2021年度担保人商品销售业务前五大客户情况如下：

单位：亿元，%

客户名称	金额	占比	是否关联企业
上海高玄实业有限公司	1.06	43.19	否
兰州易企众农业科技有限公司	0.85	34.39	否
博尔建设集团有限公司	0.25	10.09	否
江苏广宇建设集团有限公司	0.16	6.59	否
南通四建集团有限公司	0.11	4.42	否
合计	2.43	98.67	-

2022年度担保人商品销售业务前五大客户情况如下：

单位：亿元，%

客户名称	金额	占比	是否关联企业
上海高玄实业有限公司	0.98	45.69	否
南京锐攸缘贵金属有限公司	0.35	16.06	否
海南恒盈石油化工有限公司	0.33	15.18	否
山东润贝发经贸有限公司	0.19	8.88	否
江苏徐新建设集团有限公司	0.19	8.80	否
合计	2.04	94.61	-

（五）自来水销售业务

担保人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。近几年来自来水公司的供水业务收入呈上升趋势。目前自来水公司的管网总长度为745公里，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。2019年以来受益于地表水厂扩建，自来水公司供水能力大幅提高，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，公司自来水销售业务收入分别为0.48亿元和0.45亿元，收入规模保持相对稳定，对公司综合盈利能力形成一定补充。

（六）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，开展保安服务业务。目前公司主要提供的是人防服务，即通过向客户提供保安人员的方式，来帮助客户解决安全防护的问题。保安人员所提供的安全服务包括警戒、巡逻和协助客户维持安全秩序等。业务收费采取合同约定，按季/月结算的方式计算。截至目前，

公司主要客户包括徐州市广慈医院、新沂市财政局、新沂市嘉泰化工有限公司等。

（七）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，分别实现租金收入1.74亿元和2.34亿元，收入规模保持增长。2021年起，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等逐渐对外出租，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，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。

（八）其他业务

公司其他业务主要包括物业管理、安装、土地销售等业务，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

（一）近两年一期财务报表

担保人近两年一期的合并资产负债表，以及近两年一期的合并利润表，合并现金流量表如下：

资产负债表（合并）

单位：万元

项目	2023年9月	2022年末	2021年末
流动资产：			
货币资金	582,519.73	816,317.22	880,641.34
交易性金融资产	-	2,000.00	2,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-

应收票据	8,467.47	634.00	2,775.49
应收账款	374,580.08	452,504.07	293,659.26
应收款项融资	-	50.00	410.00
预付款项	330,069.31	354,812.63	376,146.49
其他应收款	1,114,688.30	1,221,259.30	997,759.18
存货	5,309,480.92	6,233,710.51	5,596,137.41
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	117,972.74	163,100.37	155,675.00
流动资产合计	7,837,778.55	9,244,388.10	8,305,204.19
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
债权投资	100,913.44	100,913.44	160,913.44
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	1,145,314.30	227,162.42	227,713.05
其他权益工具投资	61,795.47	13,606.20	10,199.47
其他非流动金融资产	18,000.00	43,790.00	52,390.00
投资性房地产	521,214.58	1,100,442.86	984,169.98
固定资产	24,601.22	77,175.36	69,323.24
在建工程	77,583.63	70,315.91	64,365.47
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	113,459.57	126,817.94	124,988.38
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	642.55	529.03	219.33
递延所得税资产	2,577.92	1,938.15	1,287.45
其他非流动资产	5,217.06	240,322.84	276,487.37
非流动资产合计	2,071,319.74	2,003,014.15	1,972,057.18
资产总计	9,909,098.29	11,247,402.25	10,277,261.37

流动负债：			
短期借款	647,570.98	633,276.02	408,654.72
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	178,230.43	244,597.63	245,379.08
应付账款	198,742.15	155,129.55	152,335.55
预收款项	420.70	36.40	11.79
合同负债	104,144.19	102,239.31	85,729.78
应付职工薪酬	409.64	514.72	235.32
应交税费	80,761.81	101,344.32	81,398.31
其他应付款	315,928.70	397,540.06	135,931.20
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	635,919.19	1,534,002.39	1,383,651.14
其他流动负债	11,093.73	11,789.56	7,617.73
流动负债合计	2,173,221.53	3,180,469.98	2,500,944.62
非流动负债：			
长期借款	2,198,345.92	2,586,126.67	2,795,605.66
应付债券	1,242,864.89	1,233,701.68	1,137,205.13
租赁负债	-	-	-
长期应付款	145,020.62	114,995.77	25,634.37
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	12,992.82	12,992.82	4,616.31
递延所得税负债	35,961.26	102,209.77	85,810.91
其他非流动负债	54,700.00	67,395.00	74,442.00
非流动负债合计	3,689,885.51	4,117,421.71	4,123,314.38
负债合计	5,863,107.04	7,297,891.69	6,624,259.00
所有者权益：			
实收资本	150,885.00	100,885.00	20,885.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	3,174,596.19	2,827,639.92	2,690,494.89
其他综合收益	92,839.71	251,967.98	240,685.11
专项储备	-	-	-
盈余公积	-	-	-

未分配利润	510,538.03	649,110.03	565,989.45
归属于母公司所有者权益合计	3,928,858.93	3,829,602.93	3,518,054.44
少数股东权益	117,132.32	119,907.64	134,947.92
所有者权益合计	4,045,991.25	3,949,510.56	3,653,002.37
负债和所有者权益总计	9,909,098.29	11,247,402.25	10,277,261.37

利润表（合并）

单位：万元

项目	2023年度1-9月	2022年度	2021年度
一、营业总收入	329,494.61	564,770.24	548,569.19
其中：营业收入	329,494.61	564,770.24	548,569.19
二、营业总成本	326,182.55	568,092.56	542,882.55
其中：营业成本	276,555.62	487,800.00	474,237.60
税金及附加	8,213.85	18,904.90	11,444.20
销售费用	2,220.14	1,663.16	1,705.13
管理费用	20,039.14	30,458.45	24,015.74
财务费用	19,153.79	29,266.06	31,479.89
加：其他收益	60,984.29	63,553.57	64,375.38
投资收益（损失以“-”号填列）	191.26	1,016.99	280.02
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	48,525.18	12,726.92
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,744.37	-2,600.01	-1,049.24
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	59.31	-0.63
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	62,743.25	107,232.72	82,019.08
加：营业外收入	143.24	629.16	811.69
减：营业外支出	2,167.93	9,462.84	831.79
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	60,718.56	98,399.05	81,998.98
减：所得税费用	8,651.91	18,827.66	10,304.35

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	52,066.65	79,571.39	71,694.63
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润	52,066.65	79,571.39	71,694.63
2、终止经营净利润	-	-	-
（二）按所有权归属分类：			
1、归属于母公司所有者的净利润	50,797.53	80,748.27	71,483.30
2、少数股东损益	1,269.12	-1,176.88	211.33
六、其他综合收益的税后净额	-	11,282.87	119,511.74
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	11,282.87	119,511.74
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	52,066.65	90,854.26	191,206.37
归属于母公司所有者的综合收益总额	50,797.53	92,031.14	190,995.05
归属于少数股东的综合收益总额	1,269.12	-1,176.88	211.33

现金流量表（合并）

项目	2023年度1-9月	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	245,889.89	545,271.51	452,789.99
收到的税费返还	-	308.58	98.20
收到其他与经营活动有关的现金	925,838.87	705,592.15	650,956.73
经营活动现金流入小计	1,171,728.76	1,251,172.24	1,103,844.91
购买商品、接受劳务支付的现金	405,051.86	861,814.75	697,409.76
支付给职工以及为职工支付的现金	2,216.92	15,081.48	11,064.55
支付的各项税费	12,455.98	43,492.69	34,251.22
支付其他与经营活动有关的现	794,325.17	802,347.49	780,869.72

金			
经营活动现金流出小计	1,214,049.93	1,722,736.41	1,523,595.25
经营活动产生的现金流量净额	-42,321.17	-471,564.17	-419,750.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	39,711.90	14,730.43	358,903.76
取得投资收益收到的现金	191.88	246.66	3,638.39
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
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	67,826.51	269.48
投资活动现金流入小计	39,903.78	82,803.59	362,812.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,037.78	52,252.84	75,016.35
投资支付的现金	57,300.00	12,654.57	403,541.40
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	48,042.59	132.19	20,927.48
投资活动现金流出小计	113,380.37	65,039.61	499,485.22
投资活动产生的现金流量净额	-73,476.59	17,763.99	-136,673.12
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	50,000.00	80,163.00	289.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	163.00	289.00
取得借款收到的现金	2,527,193.06	2,386,118.57	2,310,345.96
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	576,011.03	876,441.00	1,180,716.12
筹资活动现金流入小计	3,153,204.09	3,342,722.57	3,491,351.08
偿还债务支付的现金	1,926,491.62	1,640,218.12	1,619,337.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	237,780.42	429,145.72	375,642.30

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	780,081.09	754,461.69	1,114,742.92
筹资活动现金流出小计	2,944,353.13	2,823,825.53	3,109,723.15
筹资活动产生的现金流量净额	208,850.95	518,897.05	381,627.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	93.29	-3,199.55	-2,313.68
五、现金及现金等价物净增加额	93,146.49	61,897.31	-177,109.20
加：期初现金及现金等价物余额	265,794.22	203,896.91	381,006.12
六、期末现金及现金等价物余额	358,940.71	265,794.22	203,896.91

单位：万元

（二）资产构成分析

近两年一期公司资产构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年9月30日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	582,519.73	5.88	816,317.22	7.26	880,641.34	8.57
交易性金融资产			2,000.00	0.02	2,000.00	0.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-
应收票据	8,467.47	0.09	634.00	0.01	2,775.49	0.03
应收账款	374,580.08	3.78	452,504.07	4.02	293,659.26	2.86
应收款项融资	-	-	50.00	0.00	410.00	0.00
预付款项	330,069.31	3.33	354,812.63	3.15	376,146.49	3.66
其他应收款	1,114,68	11.	1,221,259.30	10.86	997,759.18	9.71

	8.30	25				
存货	5,309,480.92	53.58	6,233,710.51	55.42	5,596,137.41	54.45
其他流动资产	117,972.74	1.19	163,100.37	1.45	155,675.00	1.51
流动资产合计	7,837,778.55	79.10	9,244,388.10	82.19	8,305,204.19	80.81
非流动资产：						
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-
债权投资	100,913.44	1.02	100,913.44	0.90	160,913.44	1.57
长期股权投资	1,145,314.30	11.56	227,162.42	2.02	227,713.05	2.22
其他权益工具投资	61,795.47	0.62	13,606.20	0.12	10,199.47	0.10
其他非流动金融资产	18,000.00	0.18	43,790.00	0.39	52,390.00	0.51
投资性房地产	521,214.58	5.26	1,100,442.86	9.78	984,169.98	9.58
固定资产	24,601.22	0.25	77,175.36	0.69	69,323.24	0.67
在建工程	77,583.63	0.78	70,315.91	0.63	64,365.47	0.63
无形资产	113,459.57	1.15	126,817.94	1.13	124,988.38	1.22
长期待摊费用	642.55	0.01	529.03	0.00	219.33	0.00
递延所得税资产	2,577.92	0.03	1,938.15	0.02	1,287.45	0.01
其他非流动资产	5,217.06	0.05	240,322.84	2.14	276,487.37	2.69
非流动资产合计	2,071,319.74	20.90	2,003,014.15	17.81	1,972,057.18	19.19
资产总计	9,909,098.29	100	11,247,402.25	100.00	10,277,261.37	100.00

	8.29	.00				
--	------	-----	--	--	--	--

截至近两年一期，公司的总资产分别为10,277,261.37万元、11,247,402.25万元和9,909,098.29万元，担保人近年来资产规模稳步增长。

从资产结构来看，截至近两年一期，公司流动资产余额分别为8,305,204.19万元、9,244,388.10万元和7,837,778.55万元，占公司资产总额的比例为80.81%、82.19%和79.1%，占比较大；公司非流动资产余额分别为1,972,057.18万元、2,003,014.15万元和2,071,319.74万元，占公司资产总额的比例为19.19%、17.81%和20.9%。报告期内，货币资金、存货、其他应收款、投资性房地产是公司资产的主要组成部分。

1、货币资金

截至近两年一期，担保人的货币资金分别为880,641.34万元、816,317.22万元和582,519.73万元，在总资产中的占比分别为8.57%、7.26%和5.88%。报告期内担保人货币资金余额及占比呈下降趋势，主要系银行存款减少所致。

截至近两年一期担保人货币资金构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年9月30日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	20.66	0.01	86.77	0.01	82.62	0.01
银行存款	358,920.05	77.07	265,707.45	32.55	678,692.72	77.07
其他货币资金	223,579.02	22.92	550,523.00	67.44	201,866.00	22.92
合计	582,519.73	100.00	816,317.22	100.00	880,641.34	100.00

截至报告期末，担保人货币资金使用受限制情况如下表所示：

单位：万元

项目	金额	受限原因
其他货币资金	223,579.02	贷款及票据质押
合计	223,579.02	-

2、应收账款

截至近两年一期，担保人应收账款分别为293,659.26万元、452,504.07万元和374,580.08万元，在总资产中的占比分别为2.86%、4.02%和3.78%。应收账款主要为代建项目结算款，报告期末前五名欠款方金额占比为94.39%，欠款单位均为新沂市政府单位及国有企业。

截至2021年末担保人应收账款金额前五名情况：

单位：万元、%

单位名称	与担保人关系	账面余额	款项性质	占比	账龄
新沂开发区财政局	非关联方	69,571.31	应收结算款	23.61	3年以上
无锡-新沂工业园管理委员会财政审计局	非关联方	55,437.36	应收货款	18.81	1年以内
新沂市经泽工程建设有限公司	非关联方	50,058.41	应收货款	16.99	1年以内，1-2年
江苏新沂经济开发区管理委员会	非关联方	39,330.94	应收货款	13.35	1年以内，1-2年
新沂市房屋拆迁安置综合服务中心	非关联方	23,309.67	应收结算款	7.90	1年以内
合计	-	237,707.69	-	80.66	-

截至2022年末担保人应收账款金额前五名情况：

单位：万元、%

单位名称	与担保人关系	账面余额	款项性质	占比	账龄
新沂市财政局	非关联方	143,211.00	应收结算款	31.54	1年以内；3年以上
新沂市经泽工程建设有限公司	非关联方	91,394.02	应收货款	20.13	1年以内；1-2年
无锡-新沂工业园管理委员会	非关联方	85,536.88	应收货款	18.84	1年以内；1-2年
新沂市钟吾拆建工程有限公司	非关联方	67,579.45	应收货款	14.89	1年以内；1-2年
江苏新沂经济开发区管理委员会	非关联方	40,809.27	应收货款	8.99	1年以内；1-2年；2-3年
合计	-	428,530.61	-	94.39	-

截至2023年9月担保人应收账款金额前五名情况：

单位：万元、%

单位名称	与担保人关系	账面余额	款项性质	占比	账龄
无锡-新沂工业园管理委员会财政审计局	非关联方	110,876.13	应收货款	29.60	1年以内、1-2年、2-3年

新沂市财政局	非关联方	73,644.27	应收 结算款	19.66	1年以内、 1-2年
新沂市钟吾拆建工程有限公司	非关联方	39,330.94	应收 货款	18.43	1年以内、 1-2年
新沂市经泽工程建设有限公司	非关联方	24,483.82	应收 货款	6.54	1-2年
新沂市新源资产管理服务有限公司	非关联方	17,363.23	应收 货款	4.64	1-2年、2-3 年
合计	-	237,707.69	-	80.66	-

3、预付款项

截至近两年一期，担保人预付款项分别为376,146.49万元、354,812.63万元和330,069.31万元，占资产总额的比重分别为3.66%、3.15%和3.33%。预付款项主要为预付安置房购房款、拆迁款和项目工程款，报告期内小幅减少主要系公司预付安置房购房款因安置房销售转出所致。主要情况如下所示：

截至近两年一期担保人预付账款账龄结构情况如下：

单位：万元、%

账龄	2023年9月30日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内	97,088.94	29.41	101,067.62	28.48	101,162.15	26.89
1-2年	45,109.13	13.67	66,763.31	18.82	175,011.96	46.53
2-3年	29,865.28	9.05	114,432.02	32.25	52,956.54	14.08
3年以上	158,005.95	47.87	72,549.68	20.45	47,015.84	12.50
合计	330,069.31	100.00	354,812.63	100.00	376,146.49	100.00

截至2021年末担保人预付账款金额前五名情况如下：

单位名称	与担保人关系	欠款金额	占比	欠款年限
江苏龙邑园林工程有限公司	非关联方	50,193.94	13.34	1年以内；1-2年；2-3年
江苏龙湖建设有限公司	非关联方	36,562.84	9.72	1年以内；1-2年
新沂天拓房地产开发有限公司	非关联方	35,549.53	9.45	1年以内；1-2年；2-3年；3 年以上
新沂市祥泰拆建工程有限公司	非关联方	28,000.00	7.44	1-2年；2-3年
新沂市信冶工程建设有限公司	非关联方	22,000.00	5.86	1年以内

合计	-	172,306.31	45.81	-
----	---	------------	-------	---

单位：万元、%

截至2022年末担保人预付账款金额前五名情况如下：

单位：万元、%

单位名称	与担保人关系	欠款金额	占比	欠款年限
江苏龙邑园林工程有限公司	非关联方	50,159.62	14.14	1年以内；1-2年；2-3年
新沂天拓房地产开发有限公司	非关联方	40,916.53	11.53	1年以内；1-2年；2-3年；3年以上
新沂市信冶工程建设有限公司	非关联方	29,100.00	8.2	1年以内；1-2年
新沂市祥泰拆建工程有限公司	非关联方	28,000.00	7.89	2-3年，3年以上
黑龙江省建工集团有限责任公司华东分公司	非关联方	17,645.45	4.97	2-3年；3年以上
合计	-	165,821.59	46.73	-

截至2023年9月担保人预付账款金额前五名情况如下：

单位：万元、%

单位名称	与担保人关系	欠款金额	占比	欠款年限
江苏龙邑园林工程有限公司	非关联方	51,471.80	15.59	1年以内、3年以上
江苏龙湖建设有限公司	非关联方	38,413.84	11.64	1年以内；1-2年；2-3年；3年以上
新沂市祥泰拆建工程有限公司	非关联方	28,000.00	8.48	3年以上
黑龙江省建工集团有限责任公司	非关联方	20,341.78	6.16	1-2年、2-3年、3年以上
新沂市钟吾街道办事处	非关联方	14,155.54	4.29	1-2年、2-3年、3年以上
合计	-	152,382.96	46.17	-

4、其他应收款

截至近两年一期，担保人的其他应收款余额分别为997,759.18万元、1,221,259.30万元和1,114,688.30万元，在总资产中的占比分别为9.71%、10.86%和11.25%。

截至近两年一期，担保人其他应收款账龄分布情况如下：

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	404,148.75	568,581.78	562,528.72

1-2年	315,947.59	517,720.94	259,620.92
2-3年	252,681.23	73,936.85	64,632.14
3年以上	148,290.82	67,254.41	115,087.56
小计	1,121,068.40	1,227,493.97	1,001,869.34
减：坏账准备	6,380.10	6,234.67	4,110.15
合计	1,114,688.30	1,221,259.30	997,759.18

单位：万元

截至2022年末，担保人其他应收款前五名欠款方情况如下：

单位：亿元

单位名称	金额	占比 (%)	性质	账龄	是否 为 关联 方
江苏新沂经济开发区管理委员会	292,424.40	23.94	往来 款	1年以内；1-2年； 2-3年；3年以上	否
新沂市润园置业有限公司	197,315.25	16.16	往来 款	1年以内；1-2年	否
新沂市经泽工程建设有限公司	101,220.04	8.29	往来 款	1年以内；1-2年	否
新沂市经通管网工程有限公司	71,466.32	5.85	往来 款	1年以内；1-2年	否
江苏华邑市政工程有限公司	55,936.47	4.58	往来 款	1年以内；1-2年	否
合计	718,362.48	58.82			

截至2023年9月，担保人其他应收款前五名欠款方情况如下：

单位：亿元

单位名称	金额	占比 (%)	性质	账龄	是否 为 关联 方
新沂市财政局	163,450.21	14.66	往来 款	1年以内；1-2年； 2-3年；3年以上	否
新沂市钟吾街道办事处	139,965.41	12.56	往来	1年以内；1-2年；	否

单位名称	金额	占比 (%)	性质	账龄	是否 为 关联 方
			款	2-3年	
新沂经济开发区建设发展有限公 司	124,410.25	11.16	往来 款	1年以内；1-2年；	否
新沂市钟吾拆建工程有限公司	72,516.86	6.51	往来 款	1年以内；1-2年； 2-3年	否
江苏鸿瑞投资发展有限公司	62,017.13	5.56	往来 款	1年以内、1-2年、 2-3年	否
合计	562,359.86	50.45			

截至报告期末，担保人其他应收款为1,114,688.30万元，其他应收款主要系与往来单位的往来款、保证金及代付款等。前五名欠款方为新沂市财政局、新沂市钟吾街道办事处、新沂经济开发区建设发展有限公司、新沂市钟吾拆建工程有限公司、江苏鸿瑞投资发展有限公司，占其他应收款金额比重为50.45%，前五名欠款方均为政府相关单位和国有企业，信用资质良好。担保人区分经营性和非经营性其他应收款项的划分标准为：将与业务经营有关的前期支付款项、质保金、保证金、拆迁垫款和往来款等其他应收款划分为经营性，即在经营过程中产生的其他应收款，否则为非经营性，非经营性一般为担保人日常活动中产生的与经营业务无直接关联的资金往来款项。

截至报告期末，担保人其他应收款经营性、非经营性划分情况如下表所示：

单位：万元、%

分类	款项性质	金额	占比
经营性	预付款、保证金、备用金等	986,762.49	80.80
非经营性	对其他单位的往来款	234,496.81	19.20
合计		1,221,259.30	100.00

①涉及关联交易的非经营性款项决策权限、决策程序和定价机制

担保人根据《公司法》、《证券法》、《企业会计准则》和《公司章程》等规定，为规范公司和子公司的关联交易及往来，制定了《关联交易制度》。担保人董事会和总经理对关联交易进行监督管理，根据不同的关联交易决策权限审批关联交易事项。在对关联交易进行表决或决策时，与之存在关联关系的人员应当回避。

②不涉及关联交易的非经营性款项决策权限、决策程序和定价机制

对于非关联方形成的非经营性其他应收款，担保人制定了《资金拆借管理制度》，规定了发生往来款项的决策程序，确保担保人自身的资金、资产安全，不存在担保人资金被违规占用的情形。资金支付需经严格的资金支付审批流程，需总经理审核签字。

担保人的非经营性往来占款和资金拆借均按照公开、公平和公正的原则进行，非经营性往来占款和资金拆借的价格原则上参考同类商品的市场价格进行定价。

截至2022年末，担保人前五名非经营性其他应收款的回款安排及报告期内的回款情况见下表：

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	金额	占比	产生原因	回款相关安排
江苏新沂经济开发区管理委员会	否	153,230.10	12.55	往来款	2022年-2025年逐年回款
新沂市财政局	否	38,921.80	3.19	往来款	2022年-2025年逐年回款
无锡-新沂工业园管理委员会财政审计局	否	20,000.00	1.64	往来款	2022年-2025年逐年回款
新沂市金融服务有限公司	否	13,341.65	1.09	往来款	2022年-2025年逐年回款
新沂骆马湖旅游发展有限公司	否	8,272.22	0.68	往来款	2022年-2025年逐年回款
合计	-	233,765.77	12.55	-	-

截至2022年末，担保人非经营性其他应收款金额为234,496.81万元，占其他应收款总金额的比例为19.20%，占最近一年末总资产的比例为2.08%。

担保人产生的非经营性往来占款和资金拆借主要系担保人作为新沂市最核心的基础设施建设及国有资产运营主体，在满足自身运营和债务偿付的资金需求前提下，形成的往来款。担保人与债务方的往来款不存在占用公司债券募集资金的情况。为控制回收风险，担保人针对主要往来款进行了梳理并积极向债务方催收。

为了进一步提升公司的综合实力和偿债能力，切实保障债券持有人的利益，在债券存续期内，公司将加强其他应收款的管理，确保其他应收款按期回款。

如未来因特殊事项出现新增非经营性往来款或资金拆借事项，公司将按照《公司法》、《公司章程》及公司相关内部管理制度的规定依法履行相关决策程序，确保公司的资金、资产安全，不存在公司资金被控股股东、实际控制人违规侵占的情形，并

在债券存续期的定期报告中披露非经营性往来款占比情况。

5、 存货

截至近两年一期，担保人存货分别为5,596,137.41万元、6,233,710.51万元和5,309,480.92万元，在总资产中的占比分别为54.45%、55.42%和53.58%。担保人存货包括原材料、库存商品、合同履约成本和开发成本等。2022年末存货较2021年末增加了637,573.10万元，同比增加11.39%，主要系开发成本当期增加所致。

截至近两年一期，担保人存货构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2023年9月30日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
原材料	4,613.41	0.09	5,052.73	0.08	3,822.28	0.07
库存商品	166,472.78	3.14	166,065.72	2.66	169,753.23	3.03
低值易耗品	22.85	0.00	27.01	0.00	43.46	0.00
合同履约成本	3,931,710.26	74.05	4,047,968.81	64.94	3,840,221.62	68.62
开发成本	1,206,661.63	22.73	2,009,103.01	32.23	1,582,296.82	28.27
消耗性生物资产	-	-	5,493.23	0.09	-	-
合计	5,309,480.92	100.00	6,233,710.51	100.00	5,596,137.41	100.00

截至2022年末，担保人合同履约成本和开发成本中主要工程项目情况如下：

单位：万元

序号	项目	项目类型	自建/代建	账面价值
1	2018年征拆迁项目	拆迁	代建	242,809.89
2	田吴村（北京东路南、马陵山路北、黄墩河东、珠江路西）	拆迁	代建	135,877.84
3	四季花城工程款	保障房	代建	106,414.29
4	心怡小镇项目	保障房	代建	86,665.17
5	新沂医药大健康产业园	产业园	代建	83,940.83
6	墨河片区地块拆迁	拆迁	代建	83,400.00
7	神井花园三期	保障房	代建	77,229.56
8	嘉瑞家园	保障房	代建	76,863.95
9	金水湾	基础设施建 设	代建	75,862.31

10	翠薇生活静园居	保障房	代建	72,504.61
11	水湘苑	保障房	代建	67,282.77
12	高铁花园	保障房	代建	67,139.73
13	生态宜居项目	基础设施建 设	代建	60,504.17
14	金融一条街	基础设施建 设	代建	60,000.00
15	变电北苑棚户区改造工程	保障房	代建	58,381.93
16	科创园	产业园	代建	56,354.54
17	市府名苑	保障房	代建	55,209.75
18	神井花园二期	保障房	代建	53,913.65
19	滨河花园三期	保障房	代建	50,213.50
20	星河湾馨园	保障房	代建	49,036.33
21	苏营花苑安置房	保障房	代建	48,753.94
22	华泰豪庭安置房	保障房	代建	44,159.41
23	北郡园	保障房	代建	42,815.10
24	乡镇增减挂钩项目	基础设施建 设	代建	40,482.59
25	金盛苑一期	保障房	代建	38,547.67
26	星河湾丽水小区 C 地块	保障房	代建	38,274.18
27	西苑嘉园二期	保障房	代建	36,464.39
28	汇景园	保障房	代建	36,460.00
29	体育场地块	基础设施建 设	代建	35,905.80
30	人民公园地块	基础设施建 设	代建	35,535.00
31	道路等市政工程	基础设施建 设	代建	33,888.50
32	怡新佳苑	保障房	代建	33,156.87
33	温馨小镇	保障房	代建	30,223.90
34	骆马湖堤北洼地	基础设施建 设	代建	29,800.00
35	华泰豪庭五期	保障房	代建	27,419.01
36	钟吾公园	基础设施建	代建	27,047.14

		设		
37	新沂市文博广场（老人民医院地块）	基础设施建 设	代建	26,998.70
38	新沂市企业家创业园	产业园	代建	26,738.93
39	马陵山路沭河大桥工程	基础设施建 设	代建	26,562.30
40	新安镇市政府南、建业路北、轻工路东	基础设施建 设	代建	25,677.90
41	新沂市西苑嘉园	保障房	代建	25,001.12
42	明珠花苑棚户区改造项目	保障房	代建	24,268.21
43	徐连客专外	基础设施建 设	代建	24,143.59
44	临沭中东路与徐海路南地块（主城区）	基础设施建 设	代建	23,875.40
45	市府路南、大桥路北、沭河路西岸	基础设施建 设	代建	23,602.51
46	烨华公寓	保障房	代建	22,758.80
47	阳光水岸 C 块块安置房	保障房	代建	20,801.34
48	星河湾金地	保障房	代建	20,649.04
49	锡沂高新区大桥东路北侧与嫩江路西侧地块	基础设施建 设	代建	20,262.16
50	G235国道西与纬三路北地块	基础设施建 设	代建	19,884.15
	合计			2,529,762. 49

6、投资性房地产

截至近两年一期，担保人投资性房地产金额分别为 984,169.98 万元、1,100,442.86 万元和 521,214.58 万元，占资产总额的比重分别为 9.58%、9.78% 和 5.26%。投资性房地产包括新沂皮草电商产业园、花厅水街、东升人才公寓、紫荆大厦、商铺、产业园及厂房等租赁资产，均采用公允价值计量。报告期内，担保人投资性房地产保持相对稳定，小幅增长主要系公允价值变动所致。

截至 2023 年 9 月，担保人投资性房地产具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值
房屋建筑物	521,214.58
土地使用权	-
总计	521,214.58

其中土地使用权明细如下：

单位：平方米、万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	招拍挂	新国用（2015）第1146号	新沂经济开发区上海路东、市府路南侧	出让	商业用地	47,817.10	29,015.42	评估法	是	是
2	招拍挂	新国用（2015）第1147号	新沂经济开发区上海路东、建业路南侧	出让	商业用地	63,648.50	38,704.65	评估法	是	是
3	招拍挂	新国用（2015）第1148号	新沂经济开发区上海路东、市府路南侧	出让	商业用地	47,309.07	28,707.14	评估法	是	是
4	招拍挂	苏（2019）新沂市不动产权第0021927号	新沂经济开发区上海路东、建业路南	出让	商业用地	61,593.77	37,449.01	评估法	是	是
5	招拍	新国用（2015）第446号	新沂经济技术开发区大桥西路北侧、广东路东	出让	商业	33,984.0	19,856.8	评估	是	是

	挂		侧		用地	0	5	法		
6	招拍挂	新国用(2015)第447号	新沂经济技术开发区大桥西路北侧、浙江路东侧	出让	商业用地	53,335.72	31,068.06	评估法	是	是
7	招拍挂	新国用(2015)第450号	新沂经济技术开发区大桥西路北侧、浙江路东侧	出让	商业用地	24,267.45	14,373.61	评估法	是	是
		合计					199,174.74			

7、固定资产

截至近两年一期，担保人固定资产净值分别为69,323.24万元、77,175.36万元和24,601.22万元，在总资产中分别占比0.67%、0.69%和0.25%。固定资产由房屋建筑物、运输工具、办公及电子设备、其他设备构成，报告期内保持相对稳定。

截至近两年一期，担保人固定资产结构表如下：

单位：万元、%

项目	2023年9月30日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	16,743.02	68.06	17,937.71	23.24	9,062.94	13.07
运输工具	1,516.94	6.17	2,127.32	2.76	1,825.07	2.63
办公及电子设备	1,471.12	5.98	1,956.10	2.53	2,345.70	3.38
其他设备	4,870.13	19.80	55,154.22	71.47	56,089.52	80.91
合计	24,601.22	100.00	77,175.36	100.00	69,323.24	100.00

8、在建工程

截至近两年一期，担保人的在建工程分别为64,365.47万元、70,315.91万元和77,583.63万元，在总资产中分别占比0.63%、0.63%和0.78%。在建工程为新沂工业邻里中心、膜材料产业园、万富阳智能数控高端装备产业园等工业厂房及产业园建设项目。截至2022年末，担保人在建工程较2021年末增长9.24%，主要系最近一期新沂工

业邻里中心、膜材料产业园等项目增加投入所致。

截至报告期末，担保人在建工程明细如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022年12月31日	
	金额	占比
新沂工业邻里中心	28,094.42	39.95
膜材料产业园	12,920.74	18.38
草桥镇标准厂房	5,104.30	7.26
新安街道电商产业园	2,749.77	3.91
高流镇智慧物流产业园	2,133.60	3.03
纯希大健康产业园	2,068.82	2.94
城南农贸市场	2,002.74	2.85
专家楼装修工程	1,992.64	2.83
邵店镇标准厂房	1,819.12	2.59
直播间	1,634.35	2.32
唐店A地块厂房	1,612.37	2.29
水蜜桃冷链物流中心建设	1,403.89	2.00
直饮水项目	1,315.24	1.87
唐店众创产业园	1,307.14	1.86
其他	4,156.77	5.91
合计	70,315.91	100.00

9、无形资产

截至近两年一期，担保人无形资产分别为124,988.38万元、126,817.94万元和113,459.57万元，占总资产比重分别为1.22%、1.13%和1.15%。报告期内，担保人的无形资产主要由土地使用权、技术使用权、软件和特许经营权构成。

截至近两年一期，担保人无形资产情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年9月30日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
土地使用权	109,813.07	96.79	111,250.90	87.72	109,005.34	87.21
技术使用权	497.66	0.44	529.54	0.42	336.28	0.27

软件	248.84	0.22	292.84	0.23	301.82	0.24
特许经营权	2,900.00	2.56	14,744.65	11.63	15,344.93	12.28
合计	113,459.57	100.00	126,817.94	100.00	124,988.38	100.00

10、长期股权投资

截至近两年一期，担保人的长期股权投资分别为227,713.05万元、227,162.42万元和1,145,314.30万元，在总资产中分别占比2.22%、2.02%和11.56%。长期股权投资主要为担保人对联营企业的投资，报告期内保持相对稳定。

截至近两年一期，担保人长期股权投资情况如下：

单位：万元，%

项目	2023年9月30日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
江苏锡沂工业园投资开发有限公司	-	-	10,561.19	4.65	10,681.95	4.69
江苏天之润农业科技发展有限公司	-	-	-	-	220.38	0.10
徐州翊容企业管理有限公司	-	-	89.14	0.04	73.65	0.03
徐州四维电子有限公司	-	-	438.72	0.19	487.26	0.21
光大水务运营（新沂）有限公司	6,323.39	0.55	6,323.39	2.78	6,290.84	2.76
新沂市正兴建设发展有限公司	39,991.74	3.49	39,991.74	17.60	39,991.74	17.56
新沂市创辉城镇化建设发展有限公司	39,990.12	3.49	39,990.12	17.60	39,990.12	17.56
新沂市煜城建设发展有限公司	55,000.00	4.80	55,000.00	24.21	55,000.00	24.15
新沂市远航建筑安装工程有 限公司	45,000.00	3.93	45,000.00	19.81	45,000.00	19.76
徐州斯尔克纤维科技股份有限公司	2,145.71	0.19	2,142.84	0.94	2,252.91	0.99
新沂市高新区旅游投资发展 有限公司	15,970.12	1.39	15,973.60	7.03	15,975.00	7.02

新沂市盛新融资担保有限公司	11,651.68	1.02	11,651.68	5.13	11,749.22	5.16
汇农天下江苏花木盆景有限公司	300.00	0.03	—	—	—	—
新沂高新建设发展集团有限公司	928,941.55	81.11	—	—	—	—
合计	1,145,314.30	100.00	227,162.42	100.00	227,713.05	100.00

11、其他非流动资产

截至近两年一期，担保人其他非流动资产分别为276,487.37万元、240,322.84万元和5,217.06万元，占资产总额的比重分别为2.69%、2.14%和0.05%。担保人其他非流动资产主要为新沂经开收储的不动产。

截至近两年一期，担保人其他非流动资产情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年9月30日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
土地指标款	3,865.54	74.09	3,865.54	1.61	3,865.54	1.40
小金山探矿权	1,351.52	25.91	1,351.52	0.56	1,351.52	0.49
收储不动产	—	—	235,105.78	97.83	271,270.31	98.11
合计	5,217.06	100.00	240,322.84	100.00	276,487.37	100.00

（三）负债构成分析

报告期内，担保人主要负债结构情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年9月30日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
短期借款	647,570.98	11.04	633,276.02	8.68	408,654.72	6.17

应付票据	178,230.43	3.04	244,597.63	3.35	245,379.08	3.70
应付账款	198,742.15	3.39	155,129.55	2.13	152,335.55	2.30
预收款项	420.7	0.01	36.40	0.00	11.79	0.00
合同负债	104,144.19	1.78	102,239.31	1.40	85,729.78	1.29
应付职工薪酬	409.64	0.01	514.72	0.01	235.32	0.00
应交税费	80,761.81	1.38	101,344.32	1.39	81,398.31	1.23
其他应付款	315,928.70	5.39	397,540.06	5.45	135,931.20	2.05
一年内到期的非流动负债	635,919.19	10.85	1,534,002.39	21.02	1,383,651.14	20.89
其他流动负债	11,093.73	0.19	11,789.56	0.16	7,617.73	0.11
流动负债合计	2,173,221.53	37.07	3,180,469.98	43.58	2,500,944.62	37.75
非流动负债：						
长期借款	2,198,345.92	37.49	2,586,126.67	35.44	2,795,605.66	42.20
应付债券	1,242,864.89	21.20	1,233,701.68	16.90	1,137,205.13	17.17
长期应付款	145,020.62	2.47	114,995.77	1.58	25,634.37	0.39
递延收益	12,992.82	0.22	12,992.82	0.18	4,616.31	0.07
递延所得税负债	35,961.26	0.61	102,209.77	1.40	85,810.91	1.30
其他非流动负债	54,700.00	0.93	67,395.00	0.92	74,442.00	1.12
非流动负债合计	3,689,885.51	62.93	4,117,421.71	56.42	4,123,314.38	62.25
负债合计	5,863,107.04	100.00	7,297,891.69	100.00	6,624,259.00	100.00

随着公司业务的不断发展，规模的不断增加，公司融资需求也随之上升，因此报告期内负债规模持续扩大。截至近两年一期，公司的总负债分别为6,624,259.00万元、7,297,891.69万元和5,863,107.04万元。从债务结构来看，截至近两年一期，公司流动负债余额分别2,500,944.62万元、3,180,469.98万元和2,173,221.53万元，占公司负债总额的比例37.75%、43.58%和37.07%；公司非流动负债余额分别为4,123,314.38万元、4,117,421.71万元和3,689,885.51万元，占公司负债总额的比例为62.25%、56.42%和62.93%。

从总体负债规模来看，近年来随着担保人建设项目增加，负债总额整体上呈增长趋势；从总体负债结构看，公司负债结构较为稳定，以非流动负债为主。近年来担保人土地开发业务板块和基础设施建设业务不断增加，导致融资需求增加。同时担保人为匹配项目建设期，主动增加长期借款和应付债券的金额，导致了担保人近年来非流动负债的增加。从负债整体结构上看，短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券的占比较大。

1、短期借款

截至近两年一期，担保人短期借款期末余额分别为408,654.72万元、633,276.02

万元和647,570.98万元，占负债总额的比重分别为6.17%、8.68%和11.04%。2022年末较2021年末增加224,621.30万元，主要系保证借款增加所致。公司短期借款主要系保证、质押及抵押借款，近年公司短期借款规模持续扩大。

截至近两年一期，担保人短期借款明细如下：

单位：万元

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
质押借款	107,804.00	135,615.00	99,827.26
抵押借款	21,226.20	50,026.20	38,000.00
保证借款	518,028.37	428,716.21	246,087.09
信用借款	-	17,940.20	24,459.30
短期借款应付利息	512.42	978.41	281.07
合计	647,570.98	633,276.02	408,654.72

2、应付票据

截至近两年一期，担保人应付票据账面价值分别为245,379.08万元、244,597.63万元和178,230.43万元，占当期总负债的比例分别为3.70%、3.35%和3.04%。应付票据主要由银行承兑汇票构成，报告期内保持相对稳定。

3、应付账款

截至近两年一期，担保人的应付账款分别为152,335.55万元、155,129.55万元和198,742.15万元，在总负债中分别占比分别为2.30%、2.13%和3.39%。应付账款主要为应付工程款、材料及货款，账龄以1年以内为主。

截至近两年一期，担保人应付账款构成如下：

单位：万元

项 目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
材料及货款	8,515.72	16,224.63	9,762.75
工程款	188,719.06	134,892.38	139,576.46
设备款	669.02	489.86	1,718.40
资产收购款	0.00	78.62	371.35
其他	838.35	3,444.06	906.59
合 计	198,742.15	155,129.55	152,335.55

截至2021年末，担保人应付账款金额前五名情况如下：

单位：万元、%

单位名称	与担保人关系	金额	欠款原因	占比
江苏省淮海建设集团有限公司	非关联方	11,143.00	未付工程款	7.31
新沂远大建筑安装工程有限公司	非关联方	10,752.52	未付工程款	7.06
南通四建集团有限公司	非关联方	8,867.00	未付工程款	5.82
南通五建控股有限公司	非关联方	5,312.54	未付工程款	3.49

利民化学有限责任公司	非关联方	5,000.00	未付工程款	3.28
合计		41,075.06		26.96

截至2022年末，担保人应付账款金额前五名情况如下：

单位：万元、%

单位名称	与担保人关系	金额	欠款原因	占比
南通四建集团有限公司	非关联方	9,410.94	未付工程款	6.07
新沂远大建筑安装工程有限公司	非关联方	7,764.65	未付工程款	5.01
江苏省城乡建设投资有限公司	非关联方	4,605.02	未付工程款	2.97
浙江中成建工集团有限公司	非关联方	4,553.99	未付工程款	2.94
徐州市公路工程总公司	非关联方	4,203.43	未付工程款	2.71
合计		30,538.03		19.69

4、其他应付款

截至近两年一期，担保人的其他应付款分别为135,931.20万元、397,540.06万元和315,928.70万元，在总负债中的占比分别为2.05%、5.45%和5.39%。担保人其他应付款主要是公司与政府机关或者国有企业的往来款，主要包括往来款、资产购置款、保证金、定金等。截至2022年末，担保人其他应付款较2021年末增加261,608.86万元，增幅较大，主要系当期往来款、代收代付及保证金增加所致。

截至2021年末，担保人其他应付款金额前五名往来单位情况如下：

单位：万元、%

单位名称	与担保人关系	期末余额	欠款原因	占比
中新钢铁集团有限公司	非关联方	18,000.00	往来款	13.24
浙江金诚资产管理有限公司	非关联方	12,663.78	资产购置款	9.32
新沂国土局	非关联方	9,731.00	往来款	7.16
新沂市春雨农业科技发展有限公司	非关联方	8,418.70	往来款	6.19
江都市古典园林建设有限公司	非关联方	6,000.00	往来款	4.41
合计		54,813.48		40.32

截至2022年末，担保人其他应付款金额前五名往来单位情况如下：

单位：万元、%

单位名称	与担保人关系	期末余额	欠款原因	占比
新沂市交通投资有限公司	非关联方	44,000.00	往来款	11.07
新沂市锦裕房地产开发有限公司	非关联方	20,555.73	往来款	5.17
新沂市公路养护工程公司	非关联方	20,000.00	往来款	5.03

徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	非关联方	19,735.71	往来款	4.96
中新钢铁集团有限公司	非关联方	17,000.00	往来款	4.28
合计		121,291.44		30.51

5、一年内到期的非流动负债

截至近两年一期，担保人的一年内到期的非流动负债分别为1,383,651.14万元、1,534,002.39万元和635,919.19万元，在总负债中的占比分别为20.89%、21.02%和10.85%。一年内到期的非流动负债主要包括一年内到期的长期借款和应付债券。2022年末较2021年末增加150,351.25万元，增幅10.87%，主要系部分一年内到期的应付债券到期偿还所致。

截至近两年一期，担保人一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元、%

借款类别	2023年9月30日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比
一年内到期的长期借款	304,740.71	47.92	840,409.53	54.79	866,996.66	62.66
一年内到期的应付债券	251,675.50	39.58	603,084.97	39.31	471,283.97	34.06
一年内到期的非流动负债应付利息	79,502.97	12.50	90,507.89	5.90	45,370.52	3.28
合计	635,919.19	100.00	1,534,002.39	100.00	1,383,651.14	100.00

6、长期借款

截至近两年一期，担保人长期借款余额分别为2,795,605.66万元、2,586,126.67万元和2,198,345.92万元，在负债总额中占比分别为42.20%、35.44%和37.49%。担保人中长期借款总量较大，与担保人所从事的中长期建设项目周期相对较长相符合。长期借款主要为保证借款、质押借款、抵押借款和信用借款。截至2022年末，担保人长期借款较2021年末减少209,478.99万元，主要系部分转入一年内到期的非流动负债所致。

截至近两年一期，担保人长期借款情况如下：

单位：万元、%

借款类别	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
信用借款	177,853.00	207,996.65	219,384.00
抵押借款	392,928.87	927,141.22	794,921.21
保证借款	1,761,408.52	1,737,257.46	1,756,081.85
质押借款	170,896.25	554,140.88	892,215.27
减：一年内到期的长期借款	304,740.71	840,409.53	866,996.66
合计	2,198,345.92	2,586,126.67	2,795,605.66

7、应付债券

截至近两年一期，担保人应付债券余额分别为1,137,205.13万元、1,233,701.68万元和1,242,864.89万元，在负债总额中占比分别为17.17%、16.90%和21.20%。应付债券主要包括子公司新沂城投、新沂经开和沐东新城发行的债券。

截至近两年一期，担保人应付债券明细情况如下：

单位：万元

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
17新经开	—	35,492.48	53,185.84
20新开01	—	43,842.17	43,781.96
20新开02	—	19,949.82	19,932.46
20新开03	—	75,808.37	75,742.62
20沂发01	—	49,940.11	49,919.84
20沂发02	—	49,631.28	49,518.36
22新开01	—	79,334.37	—
22新开02	—	69,417.29	—
22新开03	—	49,583.98	—
万家共赢ABS	—	14,800.00	28,200.00
天风新沂ABS	—	36,100.00	46,500.00
16新沂债	—	38,000.00	75,908.24
17新沂01	—	—	27,959.78
18新沂管廊NPB01	38,412.56	38,361.97	51,274.97
19新沂01	—	4,386.86	4,376.44
2019年非公开发行公司债券 二期	—	—	31,509.13
20新沂城投PPN001	—	19,933.73	35,868.68
20新沂城投PPN002	—	41,812.97	40,678.13
20沂城01债	—	—	106,717.27
20沂投01	—	—	131,686.17
20沂投02	—	—	23,942.94
20新沂城投MTN001	49,955.81	49,955.81	49,898.75
21新沂城投PPN001	—	19,000.82	18,971.34
21新沂城投PPN002	—	14,997.96	14,974.78
21沂投01债	—	112,906.00	112,692.36
21沂投02债	—	14,588.66	14,566.76

21沂投03债	-	14,588.66	14,566.76
21新沂城投PPN003	65,842.67	65,688.98	65,498.07
21沂投04债	-	22,764.17	22,742.19
21沂投05债	25,405.24	25,394.41	25,333.39
21新沂绿色债	59,539.29	59,434.70	59,301.94
21新沂城投PPN005	34,000.00	34,000.00	34,000.00
21沂投06	34,956.33	34,954.16	34,907.42
21沂投07	39,967.61	39,967.61	39,931.02
22沂投01	81,943.21	81,815.63	-
22沂投02	99,897.21	99,744.42	-
22沂投03	66,862.53	66,710.83	-
22沂投04	155,552.08	155,552.08	-
22新沂PPN001	50,000.00	50,000.00	-
23新沂城投PPN001	500,000,000.00	-	-
23沂投01	1,130,000,000.00	-	-
23沂投02	380,000,000.00	-	-
23沂投03	115,000,000.00	-	-
23新沂城投PPN003	199,600,000.00	-	-
20沭东01	14,971.10	14,960.04	14,946.22
20沭东02	-	-	9,305.41
20沭东03	-	49,889.22	49,749.35
20沭东04	-	-	7,961.66
20沭新01	49,849.60	37,383.27	49,849.60
21沭东01	39,896.23	39,896.23	39,779.25
21沭新01	32,906.13	32,906.13	32,809.97
22沭东01	12,434.75	12,399.09	-
22沭东02	12,963.51	12,934.58	-
22沭东03	7,975.52	7,957.81	-
23沭东01	49,854.30	-	-
23沭东02	69,677.06	-	-
23沭东03	15,428.49	-	-
23钟吾D1	99,366.04	-	-
23钟吾V1	59,875.94	-	-
23钟吾V2	6,993.40	-	-

小计	1,494,540.39	1,836,786.65	1,608,489.10
减：一年内到期应付债券	251,675.50	603,084.97	471,283.97
合计	1,242,864.89	1,233,701.68	1,137,205.13

8、长期应付款

截至近两年一期，公司长期应付款余额分别为25,634.37万元、114,995.77万元和145,020.62万元，占总负债的比重分别是0.39%、1.58%和2.47%。长期应付款主要由专项应付款构成。

截至近两年一期，担保人长期应付款明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年9月30日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
专项应付款	145,020.62	100.00	114,995.77	100.00	25,634.37	100.00
合计	145,020.62	100.00	114,995.77	100.00	25,634.37	100.00

9、其他非流动负债

截至近两年一期，担保人的其他非流动负债分别为74,442.00万元、67,395.00万元和54,700.00万元，在总负债中分别占比分别为1.12%、0.92%和0.93%。

截至近两年一期，担保人其他非流动负债明细情况如下：

单位：万元

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
新沂沂徽资产管理中心 (有限合伙)	54,700.00	66,700.00	72,700.00
其他	-	695.00	1,742.00
合计	54,700.00	67,395.00	74,442.00

（四）盈利情况分析

近两年一期，担保人盈利指标如下：

单位：万元

项目	2023年度1-9月	2022年度	2021年度
营业收入	329,494.61	564,770.24	548,569.19
减：营业成本	276,555.62	487,800.00	474,237.60
税金及附加	8,213.85	18,904.90	11,444.20
销售费用	2,220.14	1,663.16	1,705.13
管理费用	20,039.14	30,458.45	24,015.74
财务费用	19,153.79	29,266.06	31,479.89
其他收益	60,984.29	63,553.57	64,375.38

项目	2023年度1-9月	2022年度	2021年度
投资收益	191.26	1,016.99	280.02
营业利润	62,743.25	107,232.72	82,019.08
加：营业外收入	143.24	629.16	811.69
减：营业外支出	2,167.93	9,462.84	831.79
利润总额	60,718.56	98,399.05	81,998.98
减：所得税费用	8,651.91	18,827.66	10,304.35
净利润	52,066.65	79,571.39	71,694.63
归属于母公司所有者的净利润	50,797.53	80,748.27	71,483.30

1、营业收入及利润

近两年一期，担保人的营业收入分别为548,569.19万元、564,770.24万元和329,494.61万元，主要系工程项目建设收入、房屋销售收入和征地拆迁工程收入。报告期内，担保人营业成本分别为474,237.60万元、487,800.00万元和276,555.62万元，营业利润分别82,019.08万元、107,232.72万元和62,743.25万元，净利润分别为71,694.63万元、79,571.39万元和52,066.65万元。

2、期间费用

近两年一期，担保人期间费用明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年度1-9月	2022年度	2021年度
销售费用	2,220.14	1,663.16	1,705.13
管理费用	20,039.14	30,458.45	24,015.74
财务费用	19,153.79	29,266.06	31,479.89
期间费用合计	41,413.07	61,387.67	57,200.76
期间费用占营业收入比例	18.63	10.87	10.43

担保人期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。近两年一期，担保人期间费用分别为57,200.76万元、61,387.67万元和41,413.07万元，占营业总收入的比重分别为10.43%、10.87%和18.63%，占比较低。

近两年一期，财务费用分别为31,479.89万元、29,266.06万元和19,153.79万元。

财务费用主要是利息收入、利息支出以及金融机构手续费等，报告期内担保人财务费用有所波动，主要系随着借款额度变动致使利息支出发生增减所致。

近两年一期，担保人的管理费用分别为24,015.74万元、30,458.45万元和20,039.14万元，主要由人员成本、办公费用、招商经费等组成。

3、投资收益

近两年一期，担保人的投资收益分别为280.02万元、1,016.99万元和191.26万元。担保人的投资收益主要来自于交易性金融资产持有期间取得的投资收益。

担保人近两年一期的投资收益明细如下：

单位：万元

项目	2023年度1-9月	2022年度	2021年度
权益法核算的长期股权投资收益	6.19	-330.26	-90.43
处置子公司确认的投资收益	-	-	0.98
股权转让取得投资收益	147.30	3.88	8.30
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	-	1,210.52	80.00
理财产品收益	37.77	128.71	281.17
处置其他非流动金融资产确认的损益	-	4.14	-
合计	191.26	1,016.99	280.02

近两年一期，担保人权益法核算的长期股权投资收益分别为-90.43万元、-330.26万元和6.19万元，主要来自于对联营企业的投资收益。

4、其他收益

近两年一期，担保人的其他收益分别为64,375.38万元、63,553.57万元和60,984.29万元，主要系与企业日常活动相关的政府补助。

5、营业外收入与支出

近两年一期，担保人营业外收入分别为811.69万元、629.16万元和143.24万元，主要系违约金收入和赔偿收入等，具体如下所示：

单位：万元

项目	2023年度1-9月	2022年度	2021年度
违约金	21.81	544.50	-
赔偿	-	35.43	545.97
补偿款	-	-	151.20
罚没	29.23	14.03	38.52
税收减免	71.22	6.21	5.04
其他	20.98	29.00	70.96
合计	143.24	629.16	811.69

近两年一期，担保人营业外支出分别为831.79万元、9,462.84万元和2,167.93万元，2022年营业外支出较2021年有所增加，主要系当期赔偿损失、罚没、滞纳金增加所致，具体如下所示：

单位：万元

项目	2023年度1-9月	2022年度	2021年度
公益性捐赠支出	131.90	1,176.60	152.95
罚没、滞纳金	1,562.92	2,249.82	82.92
赔偿损失	465.01	4,758.83	11.55
违约金	0.12	529.83	10.60
招商企业业绩补偿	-	-	557.50
资产报废	-	86.14	-
往来核销	-	445.00	-
其他	7.99	216.61	16.27
合计	2,167.93	9,462.84	831.79

近两年利润表中其他综合收益的税后净额分别为11,282.87万元和1,195.12万元。均为将重分类进损益的其他综合收益，包含外币财务报表折算差额和投资性房地产，具体情况如下表。2023年度1-9月的报表未含本项。

项目	2022年度	2021年度
外币财务报表折算差额	-32,437,639.81	6,055,947.43
投资性房地产	145,266,355.39	1,189,061,491.78
合计	112,828,715.58	1,195,117,439.21

（五）现金流量分析

报告期内，担保人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2023年度1-9月	2022年度	2021年度
经营活动现金流入小计	1,171,728.76	1,251,172.24	1,103,844.91
经营活动现金流出小计	1,214,049.93	1,722,736.41	1,523,595.25
经营活动产生的现金流量净额	-42,321.17	-471,564.17	-419,750.34
投资活动现金流入小计	39,903.78	82,803.59	362,812.10
投资活动现金流出小计	113,380.37	65,039.61	499,485.22
投资活动产生的现金流量净额	-73,476.59	17,763.99	-136,673.12
筹资活动现金流入小计	3,153,204.09	3,342,722.57	3,491,351.08
筹资活动现金流出小计	2,944,353.13	2,823,825.53	3,109,723.15
筹资活动产生的现金流量净额	208,850.95	518,897.05	381,627.92
现金及现金等价物净增加额	93,146.49	61,897.31	-177,109.20

1、经营性现金流量分析

（1）经营活动产生的现金流量情况

近两年一期，担保人经营活动产生的现金流量净额分别为-419,750.34万元、-471,564.17万元和-42,321.17万元，近两年一期担保人经营活动现金流量净额为负值，主要系担保人因工程项目建设、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。

报告期内，担保人经营性现金流量情况如下表：

单位：万元

项目	2023年度1-9月	2022年度	2021年度
销售商品、提供劳务收到的现金	245,889.89	545,271.51	452,789.99
收到的税费返还	-	308.58	98.20
收到其他与经营活动有关的现金	925,838.87	705,592.15	650,956.73
经营活动现金流入小计	1,171,728.76	1,251,172.24	1,103,844.91
购买商品、接受劳务	405,051.86	861,814.75	697,409.76

支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	2,216.92	15,081.48	11,064.55
支付的各项税费	12,455.98	43,492.69	34,251.22
支付其他与经营活动有关的现金	794,325.17	802,347.49	780,869.72
经营活动现金流出小计	1,214,049.93	1,722,736.41	1,523,595.25
经营活动产生的现金流量净额	-42,321.17	-471,564.17	-419,750.34

近两年一期，担保人经营活动产生的现金流入分别为1,103,844.91万元、1,251,172.24万元和1,171,728.76万元。其中，销售商品、提供劳务收到的现金分别为452,789.99万元、545,271.51万元和245,889.89万元，金额有所波动；收到其他与经营活动有关的现金分别为650,956.73万元、705,592.15万元和925,838.87万元，总体保持稳定。担保人收到其他与经营活动有关的现金主要为往来款及政府补助，担保人作为新沂市核心的基础设施建设及国有资产运营主体，在各项业务开展过程中同地方政府部门及国有企业的往来款规模较大，同时担保人业务运营能够显著得到地方政府的支持，报告期内收到的补助金额较大。

近两年一期，担保人经营活动产生的现金流出分别为1,523,595.25万元、1,722,736.41万元和1,214,049.93万元。其中，购买商品、接受劳务支付的现金分别为697,409.76万元、861,814.75万元和405,051.86万元；支付的各项税费分别为34,251.22万元、43,492.69万元和12,455.98万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为780,869.72万元、802,347.49万元和794,325.17万元。

担保人主要从事工程项目建设业务和征地拆迁业务，项目前期费用规模较大、后续回款较慢，导致报告期内经营活动现金流出均高于经营活动现金流入。担保人所从事的工程项目建设业务和征地拆迁业务属于资金密集型业务，资金需求量大，项目周期长，导致经营性现金流出和流入存在阶段性的不匹配，符合其所处行业特点，具有一定的合理性。随着后续项目的逐步完工，上述现象将得到一定改善。

（2）本期公司债券偿债资金来源、保障及偿债安排可行性分析

本期债券的偿债资金来源于担保人营业收入总体情况良好、银行授信情况良好以及地方政府的大力支持。

1) 担保人营业收入总体情况良好

近两年一期，担保人营业收入分别为54.86亿元、56.48亿元和32.95亿元，公司营业收入主要来自工程项目建设、征地拆迁、安置房销售和商品销售业务等，业务多元化程度较高，报告期内公司营收规模逐年上升，可为本期债券的本息偿付提供根本保障。

担保人经营领域和投资范围涵盖了征地拆迁、安置房建设，产业园区的建设及运营等行业，处于新沂市行业垄断地位，市场需求稳定，产品刚性需求大，受宏观调控影响较小，持续盈利能力较强。随着新沂市招商引资力度的加大和新沂市建设“东陇海线上第三大城市、第三大工业城市”目标的实施，新沂市的城市化水平将迅速提高，公用事业产品需求量将持续快速的增长，担保人业务量及经营效益将同步增加。

2) 担保人具有畅通的融资渠道

担保人与各大商业银行都有着良好的合作关系与沟通经验，资信优良，有较强的间接债务融资能力。截至报告期末，担保人及子公司获得各银行总授信额度合计为396.32亿元，其中已使用授信额度299.42亿元，未使用额度96.90亿元。如果出现担保人不能及时从预期的偿债来源获得足够资金，担保人将可以通过银行等金融机构的资金融通与拆借予以解决。

3) 地方政府的大力支持

为打造一批主业集中、市场化程度高并具有核心竞争力的市属国有企业集团，2022年6月，新沂市人民政府对区域国有企业进行整合，将当地国有企业新沂城投、新沂经开和金地城乡100%股权划拨给公司，大幅提升公司资本实力和经营能力。根据《市政府关于同意组建江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司的批复》，为支持担保人做大做强，后续担保人可根据新沂市国有资产、资源分布情况，进一步加大优质资产注入力度，建立可持续资产注入机制。截至目前，担保人资产规模已突破千亿大关，未来随着新沂市政府加大国有资产、优质资源等的注入力度，担保人综合实力进一步增强。

近两年一期，担保人其他收益分别为64,375.38万元、63,553.57万元和60,984.29万元，主要系政府对担保人的基础设施维护补贴等政府补助，担保人持续获得经营性政府补贴，有效提升了公司利润水平。

综上所述，担保人报告期内经营活动现金流量净额持续为负，具有一定的偿债压力。但同时担保人逐年增加的营业收入、畅通的融资渠道以及地方政府的大力支持也为担保人本期债券偿付提供了保障。

2、投资性现金流量分析

近两年一期，担保人投资活动产生的现金流量净额分别为-136,673.12万元、17,763.99万元和-73,476.59万元。2021年度投资活动产生的现金流量净额为负，主要

系担保人投资活动现金流出较大，投资收益、投资款项尚未收回所致。报告期内，担保人投资活动现金流出分别为499,485.22万元、65,039.61万元和113,380.37万元，其中，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为75,016.35万元、52,252.84万元和8,037.78万元，投资支付的现金分别为403,541.40万元、12,654.57万元和57,300.00万元。

报告期内，担保人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要为在建工程项目支出的建设资金，包括光电产业园一期、医疗装备产业园、新沂工业邻里中心、膜材料产业园等担保人自有在建项目。上述项目建成后，将主要通过出租等方式实现收益，为担保人长期带来较为稳定的现金流量，为本期债券的偿付提供资金来源。

报告期内，担保人投资所支付的现金主要系担保人进行权益性及债权性投资所支付的现金较大所致，担保人权益性投资均通过被投资企业盈利、分红、转让退出等方式实现收益，权益性投资的回收周期相对较长。债权性投资主要为担保人购买的理财产品、短期债权等，集中体现于其他流动资产科目，其收益实现方式均为购买理财产品、短期债权产生的收益。

报告期内，担保人投资活动现金流出如下：

单位：万元

项目	2023年度1-9月	2022年度	2021年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,037.78	52,252.84	75,016.35
投资支付的现金	57,300.00	12,654.57	403,541.40
支付其他与投资活动有关的现金	48,042.59	132.19	20,927.48
投资活动现金流出小计	113,380.37	65,039.61	499,485.22

担保人作为新沂市政府下属集基础设施建设与公用事业经营于一体的综合类国有资产运营实体，接受地方政府委托承担重大项目的投融资及建设、管理工作，并在政府授权范围内对直接控股、出资的企业依法进行管理和监督。短期来看，担保人的大量投资支出形成了一定的投资活动现金流出压力，但长期来看，担保人权益性投资带来的投资盈利、实体项目建成后的运营收益均可作为担保人的偿债资金来源之一，预计不会对担保人的偿债能力产生重大不利影响。

3、筹资性现金净流量分析

近两年一期，担保人筹资活动产生的现金流量净额分别为 381,627.92 万元、518,897.05 万元和 208,850.95 万元。随着业务的发展，项目前期对资金的需求量较大，担保人加大了融资力度，使得报告期内筹资活动产生的现金流入额规模较大。

担保人资金周转状况正常，现金流状况基本反映了公司所处行业的性质，并与公司目前所处发展阶段相符。预计担保人未来发展趋势逐步向好，能够产生足够的现金流量保障债务的偿还。

四、有息债务情况

本部分根据获取到的担保人《江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“募集说明书”）和有息负债明细表进行分析。

（一）担保人各期末有息负债余额和类型（募集说明书）

根据担保人提供的募集说明书，近两年及一期末，担保人有息负债合计为 575.41 亿元、596.44 亿元和 606.53 亿元，占总负债的比例分别为 86.86%、81.73%和 80.24%。以长期融资为主，这与担保人从事的业务周期较长相匹配，各项目着眼于财务报表的科目，对每个科目中的有息负债内容进行分析，担保人近两年及一期有息负债具体情况如下：

担保人近两年及一期有息负债具体情况如下：

单位：亿元、%

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	83.70	13.80	63.23	10.60	40.84	7.10
其他流动负债	-	-	0.14	0.02	0.02	0.00
一年内到期的非流动负债	65.05	10.72	144.35	24.20	133.83	23.26
长期借款	297.23	49.01	258.61	43.36	279.56	48.58
应付债券	153.88	25.37	123.37	20.68	113.72	19.76
其他非流动负债	6.67	1.10	6.74	1.13	7.44	1.29
合计	606.53	100.00	596.44	100.00	575.41	100.00

（二）担保人 2023 年 6 月末有息债务情况（有息负债明细）

担保人提供的 2023 年 6 月末有息负债明细，着眼于债权人机构名称、债权本金及到期日。截至 2023 年 6 月末，公司有息负债规模 5,937,027.95 万元（与募集说明书中的 606.53 亿元差额主要在计提利息部分），按融资渠道划分，银行融资余额 3,026,992.53 万元，占比 50.98%，债券融资余额 1,833,013.14 万元，占比 30.87%，信托融资余额 503,226.2 万元，占比 8.48%，商租融资余额 324,469.63 万元，占比 5.47%，其他（包括保理等）融资余额 141,480 万元，占比 2.38%，金租融资余额 107,846.45 万元，占比 1.82%。公司融资渠道中银行占比较高，综合成本较低。

单位：元

类型	有息负债余额	有息负债占比
银行	30269925342	50.98%
债券	18330131410	30.87%
信托	5032262000	8.48%
商租	3244696262	5.47%
其他	1414800000	2.38%
金租	1078464479	1.82%
总计	59370279492	100.00%

期限结构方面，2023 年到期 860,591.69 万元，占比 14.50%，2024 年到期 1,506,094.06 万元，占比 25.37%，2025 年到期 985,705.55 万元，占比 16.60%，2026 年到期 483,957.99 万元，占比 8.15%，2027 年及以后到期 2,100,678.66 万元，占比 35.38%。公司债务到期近一半集中在 2024 和 2025 年，2026 年及以后到期占比近一半，本项目预计到期时间为 2025 年，相对还款压力较小。

单位：元

到期时间	有息负债余额	有息负债占比
2023	8605916916	14.50%
2024	15060940626	25.37%
2025	9857055481	16.60%
2026	4839579866	8.15%
2027 年及以后	21006786604	35.38%
总计	59370279492	100.00%

担保人共在 56 家金融机构有存续融资，融资总额 3,638,065.18 万元，平均融资余额 64,965.45 万元；担保人在本地金融机构融资余额合计 3,214,117.17 万元，占金融机构融资总额的 88.35%，受本地机构认可度较高。担保人共在 15 家信托公司有存续融资，融资总额 503,226.2 万元，平均融资余额 33,548.4 万元。

单位：元

金融机构（信托）	有息负债余额
华鑫信托	1566824000
苏州信托	706200000
五矿信托	610600000
江苏信托	379500000
浙金信托	300000000
中融信托	250000000
中建投信托	207000000
国元信托	200000000
西部信托	185390000
金谷信托	158300000
粤财信托	150000000
华宝信托	140000000
紫金信托	100000000
国投信托	53500000
国通信托	24948000
总计	5032262000

担保人按集中度归集的融资余额前十名机构如下表所示，包括 9 家银行与 1 家信托。前十名机构的合计融资余额在金融机构中占比 61.63%，占全部有息负债的 37.76%，担保人的融资金额较为分散。

单位：元

金融机构	有息负债余额	有息负债占比
农发银行	5731993240	15.76%
光大银行	2911732100	8.00%
南京银行	2835200000	7.79%
工商银行	1943300000	5.34%
中国银行	1906540000	5.24%
中信银行	1589852500	4.37%
华鑫信托	1566824000	4.31%
国开行	1489950000	4.10%
民生银行	1385000000	3.81%
进出口银行	1060000000	2.91%
总计	22420391840	61.63%

五、对外担保

截至2023年6月末，担保人对外担保余额合计1,950,306.36万元，占2023年6月末担保人资产总额（11,607,301.69万元）比例为16.80%，占2023年6月末净资产

（4,047,962.93万元）比例为48.17%。因对外担保明细较多，限于篇幅不在此进行罗列。

截至 2023 年 6 月末，担保人担保方均为地方国有企业和事业单位，不存在对民营企业担保情况，不存在反担保措施的情形，上述被担保方资信情况和经营情况良好，不存在违约代偿的风险。被担保单位中，新沂市交通投资有限公司被担保余额为 454,422.17 万元，占发行人近一期末净资产比重为 11.23%。截至目前，该公司经营状况良好，具体情况如下：

新沂市交通投资有限公司，成立于 2010 年 3 月 4 日，注册资本 150,000.00 万元，法定代表人熊太伟，公司控股股东为新沂市交通文旅集团有限公司，实际控制人为新沂市人民政府，经营范围为房地产开发、销售；码头经营管理维护；对交通工程、水利工程、市政工程、农村基础设施项目投资；农业资源综合开发；建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；粮油仓储服务（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）。截至 2022 年末，新沂市交通投资有限公司总资产 398.50 亿元，总负债 256.92 亿元，所有者权益 141.58 亿元；2022 年度，实现营业收入 17.10 亿元，净利润 1.56 亿元。

六、资本市场情况

（一）公司评级

2023 年至今担保人获得外部评级情况如下表，最近的三次评级是由联合资信和鹏元资信提供。

2023 年 9 月 21 日，鹏元资信给予 AA+评级，评级展望稳定；

2023 年 10 月 26 日，联合资信给予 AA+评级，评级展望稳定；

2023 年 11 月 1 日，联合资信给予 AA+评级，评级展望稳定。

外部主体评级				查看详情
日期	外部评级	来源	展望	评级报告
2023/11/01	AA+	联合资信	稳定	
2023/10/26	AA+	联合资信	稳定	
2023/09/21	AA+	鹏元资信	稳定	
2023/04/20	AA+	鹏元资信		
2023/03/22	AA+	联合资信	稳定	

（二）截至 2023 年 6 月末存续的债券情况

单位：亿元，%，年

序号	证券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	23 钟吾 V1	2023-06-14		2026-06-16	3.00	10.00	5.48	10.00
2	23 钟吾 D1	2023-04-21		2024-04-25	1.00	0.70	4.60	0.70
3	23 沂投 03	2023-07-06		2025-07-07	2.00	1.15	5.90	1.15
4	23 沂投 02	2023-06-01		2026-06-05	3.00	3.80	6.00	3.80
5	22 沂投 03	2022-05-26		2025-05-30	3.00	6.70	7.50	6.70
6	23 沂投 01	2023-04-25		2025-04-27	2.00	11.30	6.00	11.30
7	22 沂投 04	2022-08-18		2024-08-23	2.00	15.60	6.50	15.60
8	21 沂投 05	2021-07-29		2024-07-29	3.00	2.55	7.40	2.55
9	22 沂投 02	2022-03-28		2024-03-30	2.00	10.00	7.50	10.00
10	22 沂投 01	2022-01-24		2024-01-26	2.00	8.20	7.50	8.20
11	21 沂投 07	2021-12-15		2023-12-17	2.00	4.00	7.50	4.00
12	21 沂投 06	2021-12-02		2023-12-06	2.00	3.50	7.50	3.50
13	20 沂发 02	2020-11-26	2023-11-27	2027-11-27	7.00	5.00	7.30	5.00
14	20 沂发 01	2020-09-01	2024-09-03	2027-09-03	7.00	5.00	7.30	5.00
15	20 新开 03	2020-07-30	2024-07-31	2025-07-31	5.00	7.60	7.00	7.60
16	20 新开 02	2020-07-30	2024-07-31	2025-07-31	5.00	2.00	6.50	2.00
17	20 新开 01	2020-04-22	2024-04-24	2025-04-24	5.00	4.40	7.80	4.40
18	23 沐东 01	2023-03-23		2025-03-27	2.00	5.00	6.95	5.00
19	PR 沐新 01	2020-09-03	2023-09-04	2025-09-03	5.00	5.00	7.70	3.75
20	22 沐东 01	2022-08-19		2025-08-19	3.00	1.25	7.30	1.25
21	20 沐东 01	2020-07-23	2024-07-27	2025-07-27	5.00	1.50	6.50	1.50
22	22 沐东 03	2022-09-21		2024-09-23	2.00	0.80	6.30	0.80
23	22 沐东 02	2022-08-31		2024-09-02	2.00	1.30	6.41	1.30
24	21 沐新 01	2021-11-16		2023-11-18	2.00	3.30	6.80	3.30
25	21 沐东 01	2021-10-29		2023-11-02	2.00	4.00	7.50	4.00
公司债券小计		-	-	-	-	123.65	-	122.40
26	23 新沂城投	2023-01-12		2025-01-16	2.00	5.00	7.00	5.00

	PPN001							
27	21 新沂城投 PPN005	2021-11-24	2023-11-27	2024-11-25	3.00	3.40	7.30	3.40
28	22 新沂城投 PPN001	2022-09-22		2024-09-26	2.00	5.00	5.50	5.00
29	21 新沂城投 PPN003	2021-07-14		2024-07-15	3.00	6.60	7.00	6.60
30	20 新沂城投 MTN001	2020-11-25		2023-11-27	3.00	5.00	7.30	5.00
31	20 新沂城投 PPN001	2020-09-28	2022-09-29	2023-09-29	3.00	3.60	7.50	2.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	28.60	-	27.00
32	21 新沂绿色债	2021-10-19	2026-10-21	2028-10-21	7.00	6.00	4.76	6.00
33	18 新沂管廊 NPB01	2018-12-21		2025-12-21	7.00	6.50	6.99	3.90
34	22 新沂经开债 01	2022-08-26	2027-08-30	2029-08-30	7.00	8.00	3.47	8.00
35	22 新沂经开债 03	2022-08-26	2027-08-30	2029-08-30	7.00	5.00	3.47	5.00
36	22 新沂经开债 02	2022-08-26	2027-08-30	2029-08-30	7.00	7.00	3.66	7.00
37	17 新经开	2017-09-22		2024-09-27	7.00	8.90	6.66	3.56
企业债券小计		-	-	-	-	41.40	-	33.46
38	21 新沂 A4	2021-09-17		2023-09-22	2.01	1.26	7.20	1.26
39	21 新沂次	2021-09-17		2024-03-22	2.51	0.40	--	0.40
40	21 新沂 A5	2021-09-17		2024-03-22	2.51	1.42	7.50	1.42
其他小计		-	-	-	-	3.08	-	3.08
合计		-	-	-	-	196.73	-	185.94

担保人及其合并报表内的企业共发行债券 40 支，存续余额合计 185.94 亿元，发行利率集中在 4.5-7.5%之间，2023 年以来发行 6 支债券，存续余额合计 36.95 亿元，占

全部债券存续余额为 19.87%，整体来看，担保人发债较为顺畅。

七、资信情况

（一）公司征信情况

根据担保人钟吾城乡 2023 年 11 月 01 日的征信报告，公司首次有信贷交易年份为 2011 年，发生信贷交易的机构数 16 家，当前有未结清信贷交易的机构数 11 家，借贷交易余额 177430 万元，担保交易余额 0 万元。

身份标识

企业名称	江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司
中征码	3203810000129217
统一社会信用代码	913203005593087431
组织机构代码	559308743
工商注册号	913203005593087431
纳税人识别号（国税）	913203005593087431
纳税人识别号（地税）	913203005593087431

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2011	16	11	2020

借贷交易		担保交易	
余额	177430	余额	0
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	7	103600	0	0	0	0	7	103600
短期借款	11	73830	0	0	0	0	11	73830
合计	18	177430	0	0	0	0	18	177430

非循环信用额度			循环信用额度		
总额	已用额度	剩余可用额度	总额	已用额度	剩余可用额度
177000	73830	103170	18000	17800	200

相关还款责任信息概要

责任类型	被追偿业务			其他借贷交易				
	还款责任金额	账户数	余额	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额

（二）其他信用状况

通过全国法院被执行人信息查询网站进行查询，无被执行信息。

被执行人信息查询

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码:

查询结果

在全国法院（包含地方各级法院）范围内没有找到 913203005593087431 江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司相关的结果.

第四部分 政府层面

一、行政级别

- 1、省级及一线城市（省级、直辖市、北上广深）（☐）
- 2、地市级及以上（☐）
- 3、省会城市下属区县级及全国 50 强县（☒）
- 4、全国 50-100 强县（☐）
- 5、一般县区级（☐）

（根据平台所属行政级别勾选相应选项，明确此单业务所对应的政府层级）

二、区域概况

交易对手所处区域为江苏省徐州市新沂市。

其中：

江苏省在省级区域的 GDP 排名为 2 名；

徐州市在该省地级市 GDP 排名为 6 名；

融资人所属区域为徐州市。经查询公开市场平台和当地人民政府网站，融资人所属区域财政情况如下：

（一）徐州市基本情况

徐州市属于江苏省下辖市，地处江苏省西北部，是江苏省副中心城市 14，也是国家“一带 一路”重要节点城市、淮海经济区中心城市 15、徐州都市圈 16 的核心城市。截至 2022 年末，徐州市下辖 5 个市辖区、3 个县、2 个县级市、徐州经济技术开发区、徐州高新技术产业开发区和 徐州淮海国际港务区，总面积 11765 平方公里，常住人口 902.85 万人。 战略定位方面，徐州市是省域副中心城市，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，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。 徐州市是全国重要的交通枢纽，已构建形成铁路、航空、公路、水运、管道“五通汇流”的现代化立体交通体系。连霍、京福、京沪等国家高速公路主干线在此交汇，国家干线“两纵 两横” 17 于此相交，徐州港为国家重点建设港口，徐州观音国际机场是国家一类对外开放航空口岸，徐州市运输管道是华东输油管道的重要组成部分。 徐州市资源富集，是中国重要的煤炭产地、华东地区的电力基地，拥有煤、铁、

钛、石灰石、大理石、石英石等 30 多种矿产。徐州境内有大型国有煤电企业——大屯煤电（集团）有限责任公司、煤炭施工企业——中煤第五建设有限公司。

（二）徐州市经济及财政

1、经济状况

近年来，徐州市经济保持快速增长，增速有所波动。2022 年，徐州市经济总量在江苏省 13 个地级市中排名第 6 位，位居中上游，经济实力很强。从产业结构来看，徐州市三次产业结构由 2019 年的 9.5：40.4：50.1 调整为 2022 年的 9.1：42.5：48.4，第二、三产业为徐州市经济发展的主要动力。

徐州市主要经济指标及对比情况

单位：亿元、%

项目	2020 年		2021 年		2022 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	7319.77	3.4	8117.44	8.7	8457.84	3.2
人均地区生产总值（元）	82800	-	89634	8.9	93731	3.6
三次产业结构	9.8：40.1：50.1		9.2：41.6：49.3		9.1：42.5：48.4	
规模以上工业增加值	-	6.3	-	13	-	5.9
第三产业增加值	3669.48	3	3998.08	9.6	4092.73	2.5
全社会固定资产投资	-	0.4	-	8.1	-	3
社会消费品零售总额	3286.09	-7	4038.02	22.9	4102.73	1.6
进出口总额	1067.16	14.2	1254.23	18.3	1291.09	2.9

徐州市以重工业立市，是我国老工业基地，目前已形成钢铁冶金、建筑建材、绿色化工和

食品及农副产品加工四大传统优势产业。2022 年，徐州市规模以上工业增加值同比增长 5.9%，高于全省 0.8 个百分点，位于全省第 8 位。从三大门类来看，采矿业、制造业和电力、热力、燃气及水生产和供应业的增加值分别增长 26.8%、5.9%和-4.5%。

徐州市在推动传统优势产业发展的同时，大力发展战略新兴产业。2022 年，徐州市规上工业数字经济核心产业产值和高技术行业产值分别增长 77.3%和 68.8%，保持快速增长，成为拉动全市工业经济的重要动力；其中高技术行业中医药制造业、电子及通信设备制造业、信息化学品制造业的产值分别增长 2.9%、104.2%和 39.9%。

徐州市第三产业快速发展，是地区经济发展的重要支撑。消费方面，2022 年，徐州

市实现社会消费品零售总额 4102.73 亿元，同比增长 1.6%。2022 年，徐州市规模以上互联网和相关服务业和软件和信息技术服务业的营业收入分别同比增长 38.8%和 28.6%，高于全省平均水平

24.6 个百分点和 18.5 个百分点，列全省第 2 位。金融方面，2022 年末，徐州市金融机构人民币存款余额突破万亿，达到 10553.62 亿元，同比增长 6.4%；贷款余额 9338.85 亿元，同比增长 14.9%。

根据《2023 年徐州市政府工作报告》，2023 年，预计徐州市地区生产总值同比增长 5.5%，全社会固定资产投资增长 5.5%，社会消费品零售总额增长 6.5%，进出口总额增长 5%。

2020 年~2022 年，徐州市一般公共预算收入有所波动，税收收入占一般公共预算收入的比重分别为 79.01%、79.88%和 69.85%。2022 年，徐州市以土地使用权出让收入为主的政府性基金收入有所下降，主要原因是土地市场降温，国有土地使用权出让收入减收，在房地产市场和土地出让政策等影响下，未来仍存在一定不确定性。2020 年~2022 年，徐州市一般公共预算支出保持增长，政府性基金支出有所波动，地方财政自给率 18 有所波动，财政自给程度表现一般。截至 2022 年末，徐州市地方政府债务余额为 1521.50 亿元，其中一般债务 332.70 亿元，专项债务 1188.80 亿元。如果以（地方显性债务+隐性债务）/（一般公共预算收入+政府性基金收入）定义地方债务率，显性债务由地方政府一般债+专项债存量余额构成，隐性债务以城投债存量余额表示，2022 年徐州市的债务率为 239%。如果以（债务余额/GDP,不考虑隐债）定义负债率，2022 年负债率为 17.99%。

徐州市财政收支情况

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
1 地方财政收入	1261.46	1572.54	1346.42
一般公共预算收入	481.82	537.31	517.43
其中：税收收入	380.68	429.2	361.44
政府性基金收入	779.64	1035.23	828.99
2 上级补助收入	443.8	369.53	-
列入一般公共预算的 上级补助收入	396.92	368.62	-
列入政府性基金的上	46.88	0.91	-

级补助收入			
财政收入（1+2）	1705.26	1942.07	-
1 地方财政支出	1898.77	2059.7	1939.79
一般公共预算支出	958.19	1004.4	1031.79
政府性基金支出	940.58	1055.3	907.99
2 上解上级支出	89.1	95.32	-
财政支出（1+2）	1987.87	2155.02	-
财政自给率（%）	50.28	53.5	50.15
地方政府债务限额	1250.74	1423.83	1629.2
地方政府债务余额	1174.23	1332.27	1521.5
政府负债率（%）	16.04	16.41	17.99

根据《关于徐州市 2022 年财政预算执行情况和 2023 年财政预算(草案)的报告》，2023 年，预计徐州市一般公共预算收入 545.89 亿元，同比增长 5.5%；一般公共预算支出 1005.58 亿元，同比增长 1.0%；政府性基金收入 769.57 亿元，同比下降 7.2%。

（三）新沂市经济及财政情况

新沂市是苏北区域重要交通枢纽，近年致力于枢纽经济和产业转型，明确重点发展“4+4”的特色产业和新兴产业布局，工业经济稳中向好对区域经济支撑带动作用明显；区域财力稳步提升，财政收入质量较好但财政自给率偏低。

区位优势：新沂市是苏北区域重要交通枢纽，紧扣“打造区域综合交通枢纽”发展定位，深化建设港口、高铁、通航、公路、铁路“五大枢纽工程”，提升门户能级；城镇化水平一般。新沂市位于江苏省北部，苏、鲁两省交界处，系徐州市下辖市，是沿东陇海城镇轴中心城市，新沂市总面积 1,591.60 平方公里，下辖 13 个镇、5 个街道、1 个省级经济开发区、1 个省级高新区和 1 个风景名胜区管理处。2022 年末新沂市全市常住人口 95.73 万人，相比 2021 末 96.09 万人，人口略有减少；年末常住人口城镇化率为 58.02%，仍低于全国平均水平（65.22%），城镇化水平一般。新沂市北接山东郯城县，南隔沂河、骆马湖与宿迁市相望，西和邳州市相邻，东与东海、沭阳两县毗连。新沂市距徐州、连云港、临沂、淮安等城市均在 100 公里左右，是苏北区域重要的交通枢纽。公路方面，新沂境内有京沪高速、连霍高速、新扬高速 3 条高等级公路，另有 205、235、311 国道及 268、424、425、505、344 省道等快速路网；铁路方面，新沂境内有陇海铁路、胶新铁路和新长铁路，目前徐连客运专线已通车，合青高铁、临淮快速铁路正在规划建设。水运方面，京杭大运河绕境而过，可直达长江水道。新沂市周边 80 公里范围

内分布着徐州机场、连云港机场、临沂机场及淮安机场 4 座机场。近年来，新沂市紧扣“打造区域综合交通枢纽”发展定位，深化建设港口、高铁、通航、公路、铁路“五大枢纽工程”，提升门户能级。

经济发展水平：新沂市经济发展情况稳中有进，2022 年经济总量在徐州市下属区县中排名第四，经济增速排名靠前，工业对经济的支撑带动作用明显。新沂市是全国百强县，近年新沂市经济总量保持增长，2022 年全年实现地区生产总值 826.34 亿元，经济体量在徐州市下属区县中排名第四，同比增速为 4.7%，高于徐州市 3.2%的增速。从产业结构来看，三次产业结构由 2021 年的 11.9: 38.1: 50.0 调整为 2022 年的 11.7: 39.0: 49.3，第二、第三产业占主导地位，第三产业占比进一步提升。近年新沂市人均 GDP 逐年提升，2022 年新沂市人均 GDP 为 8.62 万元，与全国人均 GDP 水平基本相当。

2022 年新沂市工业经济稳中向好，全年规上工业总产值、规上工业增加值分别增长 28.0%、19.4%，增速位居徐州第一，对经济增长拉动作用明显。2022 年，新沂市成功引 3 亿元以上项目 22 个，其中 20 亿元以上项目 6 个，50 亿元以上项目 5 个，100 亿元以上项目 2 个，固定资产投资增长 3.1%，其中工业投资 341 亿元，增长 12%。近年新沂市服务业逐步复苏，社会消费品零售总额逐年提升；外贸继续保持一定增长。

新沂市主要经济指标

单位：亿元、%

项目	2020 年		2021 年		2022 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	692.22	3.1	781.43	10.1	826.34	4.7
人均地区生产总值（元）	75620	-	80942	-	86157	5.4
第三产业增加值	337.22	2.6	390.39	14.2	407.52	3.7
规模以上工业增加值	-	6.1	-	13.8	-	9.9
全社会固定资产投资	-	5.3	-	8.7	-	3.1
社会消费品零售总额	286.75	-9.7	368.33	28.5	392.97	6.7
进出口总额	109.3	19.7	135.14	23.6	-	-

新沂市为江苏省财政直管县（市）。近年来，新沂市财政收入保持增长，以一般公共预算收入和上级补助收入为主。2020 年~2022 年，新沂市一般公共预算收入保持增长，新沂市一般公共预算收入中税收收入占比较高，2020 年~2022 年，新沂市税收收入占一般公共预算收入的比例分别为 85.92%、84.38%和 70.65%，一般公共预算收入稳定性较强。同期，新沂市继续得到上级政府的大力支持，可获得一定规模的上级补助收入，是财政收入的重要来源。2020 年~2022 年，新沂市政府性基金收入不断增长，

主要来源于国有土地使用权出让收入，但该项收入易受房地产市场波动和土地政策等因素影响，存在一定的不确定性。

新沂市财政收支情况

单位：亿元、%

项目	2020 年	2021 年	2022 年
1 地方财政收入	86.56	94.42	109.09
一般公共预算收入	37.5	43.71	46.01
其中：税收收入	32.22	36.88	32.51
政府性基金收入	49.06	50.72	63.08
2 上级补助收入	50.02	41.9	50.9
列入一般公共预算的上级补助收入	45.17	41.68	49
列入政府性基金的上级补助收入	4.85	0.22	1.9
财政收入（1+2）	136.58	136.32	159.99
1 地方财政支出	179.74	169.94	200.09
一般公共预算支出	96.48	103.07	104
政府性基金支出	83.26	66.87	96.09
2 上解上级支出	5.71	5.37	7
财政支出（1+2）	185.45	175.31	207.09
地方债务限额	124.83	147.11	181.7
地方债务余额	113.47	135.43	170.32
政府负债率	16.39	17.33	20.61

新沂市财政支出以一般公共预算支出和政府性基金支出为主，2020 年~2022 年，新沂市财政支出有所波动。同期，新沂市一般公共预算支出保持增长，政府性基金支出有所波动。财政自给率方面，2020 年~2022 年，新沂市地方财政自给率波动增长，地方财政自给程度较低。

2022 年末，新沂市地方政府债务限额为 181.70 亿元，其中，一般债务限额 39.83 亿元，专项债务限额 141.87 亿元。如果以（地方显性债务+隐性债务）/（一般公共预算收入+政府性基金收入）定义地方债务率，显性债务由地方政府一般债+专项债存量余额构成，隐性债务以城投债存量余额表示，2022 年的债务率为 974.03%。如果以（债务余额/GDP,不考虑隐债）定义负债率，2022 年负债率为 20.61%。

根据《关于新沂市 2022 年财政预算执行情况和 2023 年财政预算（草案）的报告》，2023 年，新沂市一般公共预算收入预期目标 48.76 亿元，同比增长 6%左右。

第五部分 平台层面

一、举债机制

从制度上看，目前平台公司均属以企业法人身份独立运营，公司存量及新增债务均按照市场化方式筹措并承担偿还责任，且公司未在财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台名单内，不涉及地方政府性债务，未列入国家审计署及财政部新增地方政府性债务统计范畴内。

二、区域融资平台概况

新沂市主要政府融资平台共 6 家，按总资产规模排序，本次融资人和担保人分别排名第 6 和第 1。按资产规模排序。具体情况如下（数据时间：2022 年末，单位：亿元）：

序号	公司名称	债券余额	行政级别	总资产	主营收入	有息负债	资产负债率(%)
1	江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司	16.70	区县级	1124.74	56.48	598.71	64.89
2	新沂市城市投资发展集团有限公司	118.70	区县级	773.63	36.50	412.05	64.71
3	新沂市交通投资有限公司	71.63	区县级	456.70	17.10	203.42	64.47
4	新沂经济开发区建设发展有限公司	45.78	区县级	316.50	10.29	162.78	64.68
5	新沂市沐东新城投资开发有限公司	20.90	区县级	157.81	9.57	71.81	58.59
6	徐州市新沂经济技术开发区有限责任公司	123.37	区县级	86.58	45.74	25.33	54.86

第六部分 还款来源介绍

一、第一还款来源分析

第一还款来源为融资人经营收入。融资人作为新沂市重要的城市基础设施建设主体，承担的基础设施建设项目持续产生回款收入，且有当地政府给予的补贴支持，融资人偿付能力有所保障。

二、第二还款来源分析

第二还款来源为担保人经营收入。担保人江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司是新沂市重要的城市基础设施投资建设主体，并在政府在资产划转和财政补贴等方面持续获得有力的外部支持。具备雄厚的资本实力、优良的运营状况和融资能力。担保人偿付能

力有所保障。

第七部分 结论

一、交易对手主体资格真实合法有效性的结论

综上，本项目交易对手资格真实合法有效。

二、融资用途真实合法有效性的结论

综上，本项目融资用途真实合法有效。

三、增信措施方案真实合法有效性及其增信价值的结论

综上，本项目增信措施方案真实合法有效；

四、还款来源及交易对手统筹还款能力的分析结论

1、综上，本项目还款来源相对明确，还款来源较为可靠和充足。

2、综上，本项目交易对手资信实力良好，区域内地位较高，信托期内债务压力较轻，融资渠道通畅。

部门名称：

二零二三年十一月