

信托 191 号集合资金信托计划  
尽职调查报告

(报告完成日期：2022 年 4 月)

经办业务部门：



**国际信托有限公司**  
FORTUNE INTERNATIONAL TRUST CO., LTD.

2022 年 4 月

# 一、信托产品概要

## (一) 项目背景

交易对手：江苏双溪实业有限公司，是徐州市睢宁县重要的城市基础设施、棚户区改造和保障性住房项目建设主体。截止 2021 年 9 月，公司总资产 284.90 亿元，资产负债率 45.21%，营业收入 22.75 亿元；近期存续债券 20.70 亿元，主体信用评级为 AA，公募债主体。

担保人：睢宁县新城投资开发有限公司，公司是睢宁县经开区内的基础设施建设、土地开发整理和保障房建设等领域处于核心地位；实际控制人为睢宁县人民政府。截止 2021 年 9 月，总资产 140.45 亿元，资产负债率 41.72%，营业收入 3.74 亿元，主体评级 AA，近期存续债券 14 亿元。

## 二、地区基本情况介绍

### （一）徐州市基本情况

#### 1、基本情况

徐州市位于江苏北部，毗邻山东、河南、安徽三省，是江苏北部最大城市，为淮海经济区中心城市。为支持徐州市发展，江苏省将徐州建设淮海经济区中心城市作为独立板块，纳入江苏省“1+3”重点功能区战略布局，在产业升级、建设区域性交通枢纽、加快改革等政策方面给予了大力支持，徐州是长三角北翼产业重镇，被誉为“中国工程机械之都”，是国家新型工业化装备制造产业示范基地和国家新能源产业基地，装备制造等8个产业规模均超千亿元。

徐州市现辖邳州市、新沂市两市，丰县、沛县、睢宁县三县，以及铜山区、贾汪区、鼓楼区、云龙区、泉山区五区。徐州市辖区总面积11258平方公里，占江苏省总面积的11%，其中市区面积3038平方公里。



#### 2、城市产业发展

徐州作为老工业基地和资源枯竭型城市，这些年来在产业转型、城市转型、生态转型方面取得了比较好的成绩。

在推进产业转型方面，过去徐州的产业更多是煤炭、钢铁、焦化、火电等传统产业。近年来，徐州在加快推进传统产业转型升级的同时，大力发展新能源、智能装备制造、生物医药、集成电路与 ICI 等新兴产业，从根本上改变了过去产业结构偏重的状况。

在推进城市转型方面，过去徐州工矿区、棚户区多，通过加大棚改力度，城市面貌发生了很大变化，城市交通基础设施有了很大改善，建成了一批重大功能性项目、教育、文化、卫生等事业得到很好发展，城市转型取得了突破性的进展。

在生态转型方面，很多人到徐州后都颠覆了对徐州的原有印象。徐州市 2016 年以全国综合排名第一的成绩，被国家住建部评委全国首批“国家生态园林城市”；2018 年 10 月 1 日，徐州市获得“联合国人居奖”。

产业结构方面，徐州市三次产业结构由 2017 年的 9.1:43.7:47.2 调整为 9.4:41.6:49.0，产业结构持续优化。徐州市拥有装备制造业、能源、食品加工、煤盐化工、冶金和建材六大优势产业。2018 年，由于加大对高污染、高耗能、高排放行业的治理力度，全市规模以上工业增加值同比下降 9.9%。其中，全市六大优势产业产值同比下降 14.1%，占规模以上工业总产值比重为 94.6%。

徐州市拥有徐工机械（000425.SZ）、恩华药业（002262.SZ）、海伦哲（300201.SZ）、云意电气（300304.SZ）等多家上市公司。其中，徐工机械是中国工程机械行业规模最大、产品品种与系列最齐全、最具竞争力和影响力的大型企业集团，目前位居世界工程机械行业第 6 位。

### 3、经济财政

2021 年，全市实现地区生产总值（GDP）8117.44 亿元，按可比价计算，比上年增长 8.7%。其中，第一产业增加值 743.34 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 3376.02 亿元，增长 8.7%；第三产业增加值 3998.08 亿元，增长 9.6%。三次产业结构为 9.2：41.6：49.3。全市人均地区生产总值 89634 元，增长 8.9%。

新兴动能持续壮大。全市六大战略性新兴产业产值比上年增长 19.7%，占规上工业总产值比重达 57.3%、比上年提高 4.3 个百分点；高新技术产业产值增长 18.2%，占规上工业总产值比重达 47.1%、提高 0.5 个百分点。规上高技术服务业营业收入增长 19.3%，对全市规上服务业增长贡献率达 18.0%；其中软件和信息技术服务业、科技推广和应用服务业营业收入分别增长 50.0%和 77.8%，分别高于全部规上服务

业增速 24.6 和 52.4 个百分点。限上贸易业单位通过公共网络实现商品零售额增长 39.0%，占全部限上商品零售额比重达 12.1%、提高 5 个百分点。

全年全部工业增加值 2783.94 亿元，比上年增长 11.4%。规模以上工业增加值增长 13.0%，其中轻工业增长 5.8%，重工业增长 16.9%。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 10.0%；股份制企业、外商及港澳台商投资企业分别增长 11.8% 和 17.8%；私营企业增长 17.8%。分门类看，采矿业增加值增长 3.6%，制造业增长 13.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 17.0%。

“6+4”先进制造业增势良好。全年六大战略性新兴产业产值增长 19.7%，其中工程机械与智能装备、集成电路与 ICT、节能环保、生物医药与大健康、新材料和新能源产业产值分别增长 12.1%、25.6%、13.6%、9.0%、42.0% 和 46.2%。四大传统优势产业产值增长 25.3%，其中钢铁冶金、建筑建材、绿色化工、食品及农副产品加工产业产值分别增长 48.3%、12.2%、33.5% 和 14.4%。

企业经营效益提升向好。全年规模以上工业企业营业收入比上年增长 22.6%；利润总额增长 13.6%，重点行业中专用设备制造业，石油、煤炭及其他燃料加工业，黑色金属冶炼和压延加工业利润分别增长 41.9%、111.7% 和 372.9%。规上工业企业营业收入利润率为 5.7%，资产负债率为 58.6%。全年规上工业企业产销率为 99.3%。

建筑业稳定较快发展。全年签订建筑合同额 2525.07 亿元，比上年增长 7.4%；实现建筑业总产值 1698.01 亿元、增长 8.9%，竣工产值 1077.29 亿元，竣工率达 63.4%。建筑业企业房屋建筑施工面积 10649.29 万平方米、增长 6.6%，其中新开工面积 4400.85 万平方米、增长 9.3%。

全年实现一般公共预算收入 537.31 亿元，比上年增长 11.5%；其中，税收收入 429.20 亿元、增长 12.7%，税收收入占一般公共预算收入比重达 79.9%，高于上年 0.9 个百分点。主体税种中，增值税、个人所得税、企业所得税、城市维护建设税和契税分别增长 13.7%、20.5%、23.5%、11.6% 和 9.4%。全年一般公共预算支出 1004.46 亿元，比上年增长 4.8%；其中用于教育、卫生健康、社会保障和就业等民生领域的支出分别增长 8.6%、11.2% 和 8.6%。

#### 2021 年江苏省各地级市经济情况

排名	城市	2021年GDP	2020年GDP	名义增量	实际增速
-	江苏	116364.2	102719	13645.2	8.60%
1	苏州	22718.34	20170.5	2547.84	8.70%
2	南京	16355.33	14817.95	1537.38	7.50%
3	无锡	14003.24	12370.48	1632.76	8.80%
4	南通	11026.94	10036.3	990.64	8.90%
5	常州	8807.58	7805.3	1002.28	9.10%
6	徐州	8117.44	7319.77	797.67	8.70%
7	扬州	6696.43	6048.33	648.1	7.40%
8	盐城	6617.39	5953.38	664.01	7.70%
9	泰州	6025.26	5312.8	712.46	10.10%
10	镇江	4763.42	4220.1	543.32	9.40%
11	淮安	4550.13	4025.37	524.76	10%
12	连云港	3727.92	3277.07	450.85	8.80%
13	宿迁	3719.01	3262.4	456.61	9.10%

2020年，全年实现一般公共预算收入481.82亿元，比上年增长2.9%；其中，税收收入380.68亿元，增长1.8%，占一般公共预算收入比重达79.0%。

2018—2021年徐州市财政统计

指标	2021年	2020年	2019年	2018年
<b>GDP</b>	<b>8,117.44</b>	<b>7,319.77</b>	<b>7,053.35</b>	<b>6,710.36</b>
一般公共预算收入	537.31	481.82	468.32	526.21
税收收入	429.2	380.68	373.8	416.77
税收占比	79.88%	79.01%	79.82%	79.20%
政府性基金收入	1035.23	779.64	608.41	537.3
一般公共预算支出	1004.46	958.19	882.21	880.86
<b>债务余额</b>	<b>1,332.27</b>	<b>1,174.23</b>	<b>937.71</b>	<b>766.41</b>
<b>财政自给率</b>	<b>53.49%</b>	<b>50.28%</b>	<b>53.08%</b>	<b>59.74%</b>
<b>债务率</b>	<b>83.86%</b>	<b>92.98%</b>	<b>87.00%</b>	<b>72.02%</b>
<b>政府负债率</b>	<b>16.41%</b>	<b>16.04%</b>	<b>13.29%</b>	<b>11.42%</b>

数据来源：财政文件、预警通

徐州市一般公共预算收入持续增长，税收收入占比较高，财政实力依然较强；2021年，徐州市一般公共预算收入为537.31亿元。徐州市一般公共预算收入以税收收入为主，徐州市市税收收入为429.2亿元，税收财政占比79.88%。2021年徐州市一般预算支出1004.46亿元，财政自给率53.49%，财政自给率尚可。

政府债务方面，截至 2021 年末，徐州市政府债务余额 1332.27 亿元，财政负债率（政府性债务余额/地区生产总值）为 16.41%，政府债务率（地方政府负债余额/地方政府可支配财力）=83.86%。

#### 4、徐州市土地房地产情况

土地市场：土地供应增加

(1) 徐州前几年土地出让较少，财政和经济对土地出让的依赖度不高，有进一步供地的空间；

(2) 徐州政府自 2017 年以来大幅增加土地供应。

住宅市场：政策相对宽松

(1) 徐州暂无限购政策；

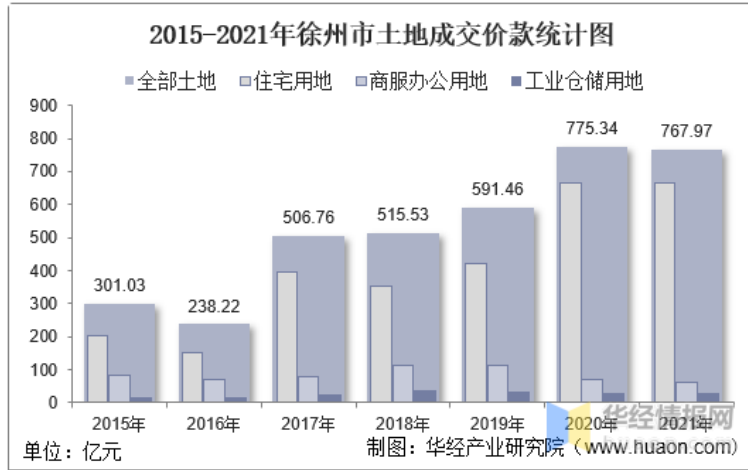
(2) 限售政策只对本市客户的第二套及以上住房、以及外地客户的住房进行限售，实际影响有限

整体来看，徐州楼市政策总体处于宽松的时期，政府有供地意愿，徐州市场的政策风险较小，未来市场有发展空间。

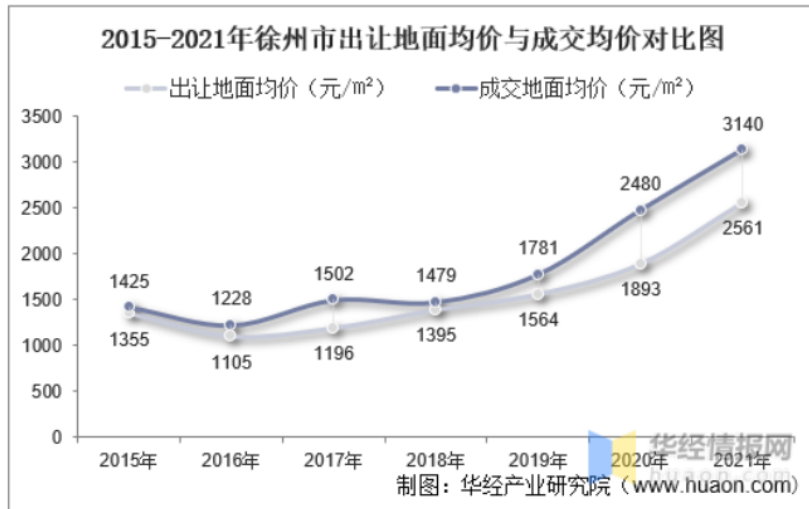
徐州处于快速发展阶段，市区范围不断扩大，土地供应充足；土地市场能够满足当地住宅用地需求



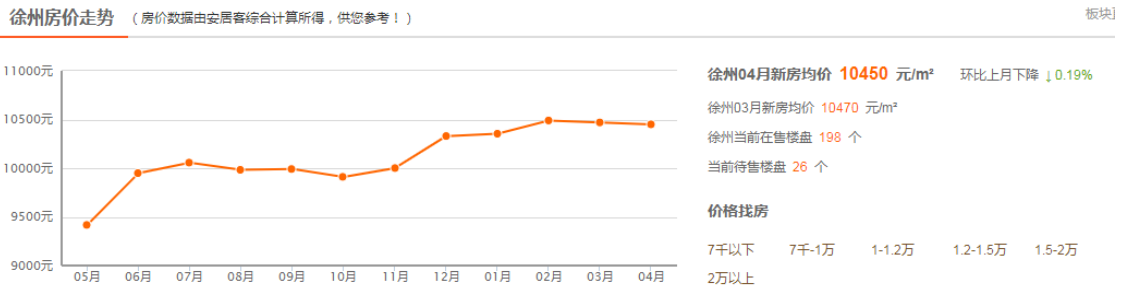
2021 年徐州市土地出让成交数量为 599 宗，成交面积为 2445.79 万 m<sup>2</sup>，同比降低 21.77%。成交价款为 767.97 亿元。其中，住宅用地的成交价款为 666.23 亿元；商服办公用地的成交价款为 61.67 亿元；工业仓储用地的成交价款为 28.91 亿元。2021 年徐州市土地出让的成交地面均价为 3140 元/m<sup>2</sup>。2021 年徐州市未成交的土地出让有 56 宗，面积为 223.33 万 m<sup>2</sup>。



2021年徐州市土地出让的出让地面均价为2561元/m<sup>2</sup>，而成交地面均价为3140元/m<sup>2</sup>，相比较增加了579元/m<sup>2</sup>，溢价率为20.44%。



截止2022年4月徐州房价10450元/m<sup>2</sup>。



## (二) 睢宁基本情况

### 1、基本情况

位于江苏省西北部，徐州市东南部，是徐州“一城两翼”中的重要一翼。西北



部与东部分别与徐州市铜山区和宿迁市宿城区、宿豫区接壤，北部与邳州市毗邻，南部与西部分别和安徽省泗县、灵璧县相连。睢宁县总面积 1769 平方公里，人口 145 万，辖 15 个镇、3 个街道、2 个省级开发区和 1 个省级白塘河湿地公园。睢宁县有两个省级开发区：江苏睢宁经济开发区、徐州空港经济开发区；四大工业园区：宁江工业园、八里金属机电产业园、现代农业示范区、桃岚化工园。



徐州观音国际机场位于睢宁县观音镇，徐宿淮盐城际铁路穿过睢宁并设有两个高铁站：睢宁站和观音机场站，这将使睢宁县步入高铁时代。2018 年，睢宁县位居全国投资潜力百强县市第 76 位、全国科技创新百强县市第 86 位。

近年来，睢宁县经济实力稳步增强，2017~2019 年，分别实现地区生产总值 560.07 亿元、577.30 亿元和 612.67 亿元，分别同比增长 7.7%、4.4%和 6.8%。

2020 年，受新冠疫情影响，睢宁县实现地区生产总值 619.3 亿元，同比增长 2.8%，增速较上年有所下降。其中，第一产业增加值 109.9 亿元，增长 2.8%；第二产业增加值 239.57 亿元，增长 3.1%；第三产业增加值 265.9 亿元，增长 2.5%；三次产业结构从上年的 17.4：39.2：43.4 调整为 17.7:38.7:43.6。

近年来，睢宁县固定资产投资逐年增长，投资结构不断优化。2020 年，睢宁县规模以上固定资产投资增长 6.3%，较上年下降 1.8 个百分点，但增幅居徐州全市前列。分产业看，当年全县工业投资增长 13.4%，房地产投资增长 6.8%，商品房销售面积增长 8.1%。全县计划实施重大产业项目 151 项，年度计划投资 243 亿元。其中，130 个项目开复工，开复工率 86.1%，中航迈特二期、龙之健、长青生物质发电等 56 个项目实现竣工投产或部分投产运营。全县计划新开工 150 万平方米标准厂房，截至年底累计新开工 118.2 万平方米。

## 2、区域产业发展

睢宁县坚定不移促转型，产业升级步伐加快。纺织服装、白色家电、皮革皮具三大产业应税销售收入达规上工业的 55%，总投资 50 亿元的纺织色染产业园、总投资 30 亿元的九旭医药城、总投资 10 亿元的千百度鞋业全国总部成功落户睢宁。2019 年，全年新增规上工业企业 42 家，“沙集模式”在规范提升中释放新动能，全县新增淘宝镇 4 个、淘宝村 20 个，电子商务交易额突破 330 亿元、增长 17%，睢宁县再次获评国家级电子商务进农村综合示范县。

2019 年，睢宁县新获批国家级高新技术企业 15 家，新增省级两化融合管理体系贯标试点企业 8 家、博士后创新实践基地 2 家、众创空间 1 家，新认定四星级上云企业 1 家，21 家企业在省股权交易中心挂牌，企业创新发展态势喜人。

睢宁县编制了白色家电、纺织服装、电商家具、新能源新材料、新能源汽车、生物医药、航空产业七大招商地图，依托异地商会创新组建“润商”公司，形成了聚焦主导产业、覆盖全国主要城市的市场化专业化招商体系。全年成功举办招商活动 10 场，投资 20 亿元的睢宁野生动物园、投资 15 亿元的恒盛科技孵化器等 8 个 5 亿元以上项目成功签约，为睢宁长远发展积蓄了强大后劲。

**2021 年，全县地区生产总值预计完成 680 亿元，增长 10%；**一般公共预算收入完成 42.69 亿元，增长 10.9%；固定资产投资预计增长 8.8%，增速全市第二；社会消费品零售总额预计完成 533.8 亿元，增长 25.2%；工业应税销售收入完成 425.9 亿元，增长 51.4%；实际利用外资预计完成 1.5 亿美元，进出口总额预计完成 72 亿元，均超额完成市下达目标任务；全体居民人均可支配收入预计完成 27400 元，增长 9.5%左右；

2021 年，全县计划实施 148 个重大产业项目，136 个项目开工建设，全年累计完成投资 83.77 亿元，比上年增加 5.8 亿元，75 个项目实现竣工或基本竣工，比上年增加 19 个。其中，108 个工业项目开工建设，完成投资 49.59 亿元，鸿国国际高端女鞋、煌朝玻璃、家居互联网智造中心等 64 个项目竣工或基本竣工；19 个服务业项目开工建设，完成投资 13.76 亿元，万达广场、淮海公路港等 10 个项目

投入运营；9个平台载体和基础配套项目开工建设，完成投资20.42亿元，云创部落科技孵化基地项目投产。

### 3、财政债务

2021年徐州下辖区县财政情况

排名	区县级	一般公共预算收入 (亿元)
1	铜山区	56.07
2	沛县	50.74
3	邳州市	47.34
4	新沂市	43.71
5	睢宁县	42.69
6	泉山区	41.86
7	云龙区	35.04
8	丰县	33.02
9	贾汪区	25.24
10	鼓楼区	23.90

近三年睢宁县财政债务情况

指标	2021年	2020年	2019年	2018年
<b>GDP</b>	<b>680</b>	<b>619.3</b>	<b>612.67</b>	<b>577.3</b>
一般公共预算收入	42.69	38.5	38.04	41.74
税收收入	35.48	31.48	31.89	32.78
非税收收入	7.21	7.02	6.14	8.96
政府性基金总收入	89.44	77.36	71.51	64.02
<b>一般公共预算支出</b>	<b>103.63</b>	<b>100.87</b>	<b>92.79</b>	<b>87.19</b>
债务余额	136.95	129.99	107.3	85.04
财政自给率	41.2%	38.17%	41.00%	47.87%
<b>债务率</b>	<b>103.65%</b>	<b>111.86%</b>	<b>97.69%</b>	<b>80.36%</b>
<b>政府负债率</b>	<b>20.14%</b>	<b>20.99%</b>	<b>17.51%</b>	<b>14.73%</b>

数据来源：财政决算文件

2021年睢宁县一般公共预算收入42.69亿元，税收占比83.11%，一般公共预算支

出 103.63 亿元，财政自给率 41.20%。

政府性基金方面，睢宁县政府性基金收入主要来源于国有土地使用权出让收入，2021 年受益于当地土地出让市场较为活跃，睢宁县政府性基金收入同比增长 15.16%至 89.44 亿元。

地方政府债务方面，截至 2021 年末，睢宁县地方政府债务余额分别为 136.95 亿元，债务率 103.65%，处于较高位置。

#### 债务管控

2013 年 3 月，睢宁县人民政府印发《睢宁县政府性债务管理暂行办法》：县政府成立政府性债务和融资平台公司管理领导小组，县政府主要领导任组长，分管领导任副组长，县财政局、金融办、发改委、监察局、审计局、人行睢宁县支行等为成员单位。领导小组作为政府性债务和政府融资平台公司管理的领导机构，负责政府性债务、政府融资平台公司有关重大问题的研究、决策、管理、监督。县监察局牵头组织相关部门每年对全县政府性债务的举借、使用、偿还和管理进行监督检查，并将检查情况向县政府报告。

#### 4、房地产情况

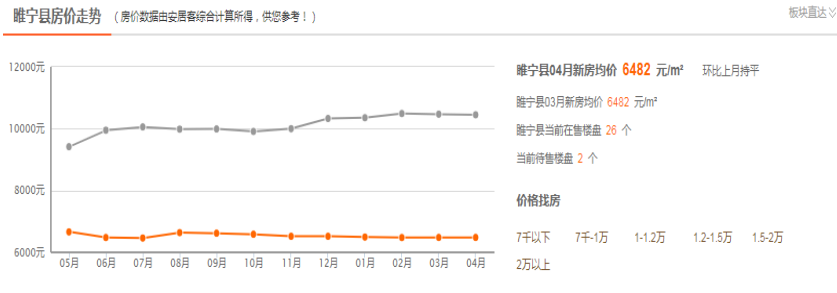
2018-2020 年，睢宁县土地出让建筑面积分别为 1,229.21 万平方米、977.49 万平方米和 1,109.43 万平方米，呈一定波动，其中住宅用地出让建筑面积逐年递增。2020 年住宅用地成交价量齐升，带动总体出让金规模增加，土地市场景气度回升。

2018-2020 年睢宁县土地市场交易情况

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
土地出让总建筑面积（万平方米）	1,229.21	977.49	1,109.43	-
其中：住宅用地出让建筑面积（万平方米）	293.82	354.17	384.62	-
商办用地出让建筑面积（万平方米）	244.35	122.19	196.01	-
工业用地出让建筑面积（万平方米）	668.95	454.19	498.78	-
土地出让总价（亿元）	63.53	68.00	74.67	81.32

2021 年睢宁县政府性基金收入 89.44 亿元，其中国有土地使用权出让收入 81.32 亿元，占比 90.92%，土地成交较多。2021 年 12 月 30 日，江苏徐州市睢宁县底价成交 8 宗涉宅用地，总出让面积 39.4 万平方米，总建筑面积 82.67 万平方米，总成交金额 16 亿元。

## 截止 2022 年 3 月睢宁县房价



截止 2022 年 3 月睢宁县房价 6482 元/m<sup>2</sup>，低于徐州市整体均价。

## 三、交易对手介绍

### (一) 基础资料

公司名称	江苏双溪实业有限公司
住所	徐州市睢宁县空港经济开发区新华路8号
法定代表人	王维
注册/实收资本	人民币 80000 万元
成立时间	2014-05-29
经营范围	服装制造、销售；土石方工程施工；房屋拆迁安置服务（爆破拆除除外）；蔬菜种植、销售；建筑工程机械及设备租赁、销售；建筑材料销售；商务信息技术咨询服务；土地开发服务；房屋建筑、土木工程建筑、铁路工程建筑、公路工程建筑、市政道路工程建筑、隧道和桥梁工程建筑施工；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）一般项目：机械设备销售；金属加工机械制造；机械零件、零部件加工；金属工具制造；通用设备制造
统一社会信用代码	91320324302147139F

### (二) 历史沿革

2016年6月22日，根据公司股东决定，原股东睢宁县双沟镇农业技术推广服务中心与睢宁县预算外资金管理局签订《股权转让协议》，将睢宁县双沟镇农业技术推广服务中心持有的股权以人民币1.00万元全部转让给睢宁县预算外资金管理局，公司股东变更为睢宁县预算外资金管理局，其持有公司100%的股权。

2016年6月，公司股东作出决议，增资47,000.00万元，由睢宁县预算外资金管理局以货币形式全额出资，于2016年6月24日、2016年7月1日分别出资27,000.00万元、20,000.00万元，公司注册资本及实收资本变更为50,000.00万元，睢宁县预算外资金管理局持有公司100%的股权。此次增资情况经徐润会验字[2016]第007、009号验资报告验证。2016年12月，公司股东作出决议，增资30,000.00万元，由睢宁县预算外资金管理局以货币形式全额出资。公司股东睢宁

县预算外资金管理局于2016年12月8日出资30,000.00万元,公司注册资本及实收资本变更为80,000.00万元,睢宁县预算外资金管理局持有公司100%的股权。此次增资情况经徐润会验字[2016]第030号验资报告验证。

**股权情况:**



### (三) 公司治理

公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国公司登记管理条例》、《企业国有资产监督管理暂行条例》、《国有企业监事会暂行条例》和国家有关法律、法规,建立了严格的法人治理结构,制订了《江苏双溪实业有限公司章程》,对公司的经营范围、出资人、董事会、监事会、总经理、公司财务等做出了明确的规定。

#### 1、股东会

江苏双溪实业有限公司不设股东会,由股东行使下列职权:

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划;
- (2) 委派和更换董事、监事,决定有关董事、监事的报酬事项;
- (3) 审议批准董事会的报告;
- (4) 审议批准监事会的报告;
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;

- (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。

## 2、董事会

公司设董事会，成员7人，股东董事6人，股东董事由股东委派产生，职工董事1人，职工董事由职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连选连任。

董事会行使下列职权：

- (1) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (2) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (3) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 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；
- (5) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 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；
- (8) 制定公司的基本管理制度；
- (9) 对公司对外投资作出决议；
- (10) 决定公司对外担保、借款事项；
- (11) 股东授权的其他职权。

## (四) 主要业务情况

公司承担了空港经开区内的基础设施、安置房等项目建设以及睢宁县交通基础设施建设。

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务收入	226,976.88	99.78	324,573.06	99.60	211,089.07	99.66
工程施工	95,836.82	42.13	101,200.88	31.05	78,674.02	37.15
客运、货运	0.00	0.00	2,658.32	0.82	1,800.60	0.85
汽车检测修理	594.87	0.26	1,297.10	0.40	1,194.91	0.56



项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
物资贸易销售	124,669.09	54.81	210,231.80	64.51	125,698.11	59.35
农业销售	3,134.90	1.38	3,343.10	1.03	2,933.64	1.39
租赁	1,044.26	0.46	57.92	0.02	-	-
餐饮服务	121.98	0.05	49.36	0.02	69.17	0.03
其他	1,574.97	0.69	5,734.59	1.76	718.62	0.34
其他业务收入	491.09	0.22	1,316.65	0.40	712.78	0.34
合计	227,467.97	100.00	325,889.72	100.00	211,801.85	100.00

最近两年及一期，交易对手营业成本情况如下：

单位：万元，%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务成本	214,604.74	99.88	309,814.43	99.87	199,820.78	99.93
工程施工	86,358.27	40.19	89,727.62	28.92	69,751.29	34.88
客运、货运	0.00	0.00	2,002.98	0.65	865.37	0.43
汽车检测修理	359.72	0.17	578.07	0.19	444.29	0.22
物资贸易销售	123,559.23	57.51	209,650.91	67.58	125,377.20	62.70
农业销售	2,989.84	1.39	3,077.82	0.99	3,220.52	1.61
租赁业务	16.48	0.01	20.02	0.01	-	-
餐饮服务	94.65	0.04	48.99	0.02	41.03	0.02
其他	1,226.54	0.57	4,708.02	1.52	121.08	0.06
其他业务成本	261.79	0.12	404.62	0.13	147.83	0.07
合计	214,866.53	100.00	310,219.04	100.00	199,968.61	100.00

最近两年及一期，交易对手毛利率情况如下：

单位：%

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
工程施工	9.89	11.34	11.34
客运、货运	-	24.65	51.94
汽车检测修理	39.53	55.43	62.82
物资贸易销售	0.89	0.28	0.26
农业销售	4.63	7.94	-9.78
租赁	98.42	65.44	-
餐饮服务	22.40	0.75	40.68
其他	22.12	17.9	83.15
主营业务毛利率	5.45	4.55	5.34
其他业务毛利率	46.69	69.27	79.26

2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，交易对手实现营业收入分别为 211,801.85 万元、325,889.71 万元和 227,467.97 万元。2020 年度营业收入较 2019 年度增加 114,087.86 万元，同比增加 53.87%，主要系工程施工收入、物资贸易销售收入增加所致。

2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，工程施工收入分别为 78,674.02 万元、101,200.88 万元和 95,836.82 万元，占营业收入的比重分别为 37.15%、31.05%和 42.13%。2020 年度相较于 2019 年度，交易对手工程施工收入的占比有所下降，主要原因是交易对手业务逐渐多元化。

2019 年度，交易对手物资贸易销售业务收入大幅增加，占营业收入比重达到 59.35%，主要系交易对手通过徐州纽泰克供应链有限公司大量开展物资贸易业务所致。2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，物资贸易收入分别为 125,698.11 万元、210,231.80 万元和 124,669.09 万元，占营业收入的比重分别为 59.35%、64.51%和 54.81%。

除此之外，交易对手主营业务还包括运输业务、汽车检测修理业务、租赁、农业销售和餐饮服务业务，上述业务经营状况良好，收入增长总体稳定，发展前景广阔，不过目前在交易对手营业收入中占比较小。

交易对手 2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月主营业务毛利率分别为 5.34%、4.55%和 5.45%，总体呈波动趋势。

## （五）财务状况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对交易对手 2018——2020 年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。2021 年季报未经审计，具体明细如下：

### 合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
货币资金	137,376.61	140,188.86	57,656.25	66,831.38
应收票据	43.60	-	-	-

应收账款	65,034.95	29,717.95	43,352.53	69,671.58
预付款项	49,648.27	102,757.50	60,341.42	24,712.10
其他应收款	276,837.21	215,882.29	243,006.90	144,773.03
存货	1,474,869.00	1,408,688.87	940,342.93	214,454.69
其他流动资产	13,401.14	8,088.32	8,744.02	767.78
<b>流动资产合计</b>	<b>2,017,210.77</b>	<b>1,905,323.77</b>	<b>1,353,444.05</b>	<b>521,210.55</b>
债权投资	7,119.21	5,261.80	3,186.81	-
其他权益工具投资	70,438.62	25,713.36	7,476.36	476.36
投资性房地产	190,136.37	61,940.62	-	-
长期股权投资	249,738.81	250,287.10	252,262.61	246,679.75
固定资产	47,867.53	35,984.81	32,919.67	7,807.97
在建工程	76,557.85	39,472.55	11,237.84	1,252.67
生产性生物资产	42,927.10	43,451.50	41,951.87	-
无形资产	141,877.53	136,215.18	104,562.84	9,461.37
长期待摊费用	131.48	176.86	12.71	-
递延所得税资产	683.75	507.48	232.44	190.44
其他非流动资产	4,060.61	5,433.90	2,054.15	28,605.42
<b>非流动资产合计</b>	<b>831,740.40</b>	<b>604,445.17</b>	<b>455,897.30</b>	<b>294,473.98</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,848,951.17</b>	<b>2,509,768.94</b>	<b>1,809,341.35</b>	<b>815,684.53</b>
短期借款	36,812.00	37,850.00	21,400.00	21,980.00
应付票据	58,450.00	30,900.00	18,310.00	-
应付账款	47,197.60	20,801.84	12,882.77	1,383.38
合同负债	83,579.03	74,212.04	40,093.54	-
应付职工薪酬	110.70	274.51	103.82	105.63
应交税费	18,828.91	18,571.39	16,335.32	13,681.35
其他应付款	251,445.80	323,701.85	297,426.71	103,002.70
一年内到期的非流动负债	38,507.55	32,291.91	26,704.71	49,213.20
其他流动负债	4,427.00	11,024.50	7,923.00	1,595.00
<b>流动负债合计</b>	<b>539,358.59</b>	<b>549,628.04</b>	<b>441,179.88</b>	<b>229,925.29</b>
长期借款	435,125.00	260,331.70	200,918.68	127,250.00
应付债券	205,277.73	77,725.13	-	-
长期应付款	93,817.52	115,960.08	51,697.93	33,717.57
递延所得税负债	14,459.11	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>748,679.36</b>	<b>454,016.91</b>	<b>252,616.61</b>	<b>160,967.57</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,288,037.95</b>	<b>1,003,644.95</b>	<b>693,796.49</b>	<b>390,892.86</b>

实收资本	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
资本公积	1,350,833.41	1,337,356.82	956,828.76	283,328.12
其他综合收益	43,377.35	-	-	
盈余公积	5,023.59	5,023.59	3,996.28	3,028.37
未分配利润	64,409.89	55,765.18	48,091.44	42,362.74
归属于母公司所有者权益合计	1,543,644.25	1,478,145.60	1,088,916.48	408,719.24
少数股东权益	17,268.97	27,978.40	26,628.39	16,072.43
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,560,913.22</b>	<b>1,506,123.99</b>	<b>1,115,544.87</b>	<b>424,791.67</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,848,951.17</b>	<b>2,509,768.94</b>	<b>1,809,341.35</b>	<b>815,684.53</b>

### 合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>营业总收入</b>	<b>227,467.97</b>	<b>325,889.71</b>	<b>211,801.85</b>	<b>55,171.57</b>
其中：营业收入	227,467.97	325,889.71	211,801.85	55,171.57
<b>营业总成本</b>	<b>214,866.53</b>	<b>329,567.52</b>	<b>210,357.32</b>	<b>55,065.23</b>
其中：营业成本	128,299.33	310,219.04	199,968.61	46,065.46
税金及附加	132.95	585.84	374.33	737.89
销售费用	1,703.79	542.72	318.19	42.37
管理费用	9,028.20	15,750.54	7,677.41	4,886.78
财务费用	1,973.71	2,469.38	2,018.78	2,552.70
其中：利息费用	-	2,682.88	3,601.96	2,731.53
利息收入	-	347.54	1,705.06	755.48
加：其他收益	9,618.90	19,167.27	11,765.16	10,219.13
投资收益	-646.76	-1,840.63	-1,091.34	-150.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-1,975.51	-1,122.09	
信用减值损失	-734.45	-	-	
资产减值损失	-	-1,100.16	-167.92	780.04
资产处置收益	172.06	-	-0.05	1,287.73
<b>营业利润</b>	<b>8,172.54</b>	<b>12,548.66</b>	<b>11,950.38</b>	<b>11,462.51</b>
加：营业外收入	191.72	402.63	69.77	386.65
减：营业外支出	251.29	1,363.43	130.83	137.37
<b>利润总额</b>	<b>8,112.97</b>	<b>11,587.86</b>	<b>11,889.31</b>	<b>11,711.79</b>
减：所得税费用	-35.51	991.15	1,694.92	924.88
<b>净利润</b>	<b>8,148.48</b>	<b>10,596.71</b>	<b>10,194.39</b>	<b>10,786.91</b>
其中：归属于母公司股东的净利润	8,644.71	9,251.05	7,196.60	10,019.71

少数股东损益	-496.23	1,345.66	2,997.79	767.2
--------	---------	----------	----------	-------

### 合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
销售商品、提供劳务收到的现金	228,814.11	409,195.94	263,002.16	<b>48,484.14</b>
收到的税费返还	2.86	59.74	27.09	-
收到其他与经营活动有关的现金	31,036.49	126,492.07	154,433.77	163,852.09
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>259,853.47</b>	<b>535,747.74</b>	<b>417,463.01</b>	<b>212,336.23</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	271,684.32	489,113.24	335,444.36	119,241.19
支付给职工以及为职工支付的现金	2,234.40	5,543.90	2,387.76	1,307.28
支付的各项税费	786.13	5,670.49	1,758.73	648.15
支付其他与经营活动有关的现金	126,073.62	87,093.61	12,764.98	18,607.85
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>400,778.47</b>	<b>587,421.24</b>	<b>352,355.82</b>	<b>139,804.48</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-140,925.00</b>	<b>-51,673.50</b>	<b>65,107.19</b>	<b>72,531.75</b>
收回投资收到的现金	2,249.59	5,888.72	2,649.00	-
取得投资收益收到的现金	-	134.87	30.74	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	743.46	6.62	0.48	17,102.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	3,730.00	60.24	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,993.06</b>	<b>9,760.21</b>	<b>2,740.47</b>	<b>17,102.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32,921.97	88,387.04	91,648.70	40,581.82
投资支付的现金	46,796.00	26,521.67	23,720.12	3,200.00
支付其他与投资活动有关的现金	17,493.63	0.00	0.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>97,211.60</b>	<b>114,908.71</b>	<b>115,368.82</b>	<b>43,781.82</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-94,218.55</b>	<b>-105,148.50</b>	<b>-112,628.35</b>	<b>-26,679.83</b>
吸收投资收到的现金	-	10.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	10.00	-	-
取得借款收到的现金	359,565.00	367,567.99	178,742.41	69,185.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	56,831.65	43,500.00	15,010.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>416,396.65</b>	<b>411,077.99</b>	<b>193,752.41</b>	<b>69,185.00</b>
偿还债务支付的现金	87,264.42	119,537.65	110,723.58	99,845.14

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,149.97	24,493.03	17,137.20	13,052.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	0.00	10.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	88,277.98	43,822.54	-	5,019.32
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>199,692.37</b>	<b>187,853.22</b>	<b>127,860.78</b>	<b>117,916.78</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>216,704.28</b>	<b>223,224.77</b>	<b>65,891.63</b>	<b>-48,731.78</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-1.82	0.40	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-18,439.27</b>	<b>66,400.95</b>	<b>18,370.87</b>	<b>-2,879.86</b>
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>	<b>111,457.21</b>	<b>45,056.25</b>	<b>26,685.38</b>	<b>29,565.24</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>93,017.94</b>	<b>111,457.21</b>	<b>45,056.25</b>	<b>26,685.38</b>

## （六）融资担保情况

### 1、融资情况

截止 2022 年 2 月公司有息负债余额 82.33 亿元，截止 2022 年 2 月，公司银行、债券占比 87.40%，金融租赁占比 5.65%，融资租赁及其他占比 6.95%，公司非标融资较少，具体融资类型如下：

类型	金额(亿元)	比例
银行	51.26	62.26%
债券	20.70	25.14%
金融租赁	4.65	5.65%
融资租赁及其他	5.72	6.95%
<b>合计</b>	<b>82.33</b>	<b>100.00%</b>

截止 2022 年 2 月，公司债务期限结构如下：

年份	金额(亿元)	比例
2022 年	10.25	12.45%
2023 年	13.42	16.30%
2024 年	12.54	15.23%
2025 年及以后	46.12	56.02%
<b>合计</b>	<b>82.33</b>	<b>100.00%</b>

从债务期限方面看，公司对外融资各年到期规模较为均衡，到期还款压力总体可控，不会对交易对手造成太大压力。

## 2、担保情况

截至 2021 年 12 月，公司对外担保余额合计 22.89 亿元，被担保单位全部为睢宁县国有企业。

## 四、担保人介绍

### （一）基础资料

- 1、公司名称：睢宁县新城投资开发有限公司
- 2、法定代表人：王克胜
- 3、设立日期：2008年6月30日
- 4、注册资本：100,000.00万元人民币
- 5、实缴资本：10,000.00万元人民币
- 6、住所：睢宁县经济开发区前进路北侧、安康路西侧
- 7、邮政编码：221200
- 8、统一社会信用代码：913203246776091766
- 9、所属行业：综合
- 10、经营范围：对制造业、房地产业、餐饮业、建筑业、木材加工业、土地开发项目、农副产品批发及加工项目、农贸市场建筑项目、城市公共基础设施、水利设施、交通设施建设项目投资；蔬菜、花卉、水果、农作物、木材、粮食、食品（以《食品经营许可证》核定经营项目为准）销售；绿化工程施工、农田保护利用；旅游项目开发；旅游景区管理；拆迁安置；工程土地整理；授权范围内国有资产经营管理；房屋租赁；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）

### （二）历史沿革

2008年5月28日，徐州市人民政府以徐政复〔2008〕25号文件下达了《市政府关于同意组建睢宁县新城投资开发有限公司的批复》，同意睢宁县人民政府出资成立睢宁县新城投资开发有限公司。公司申请设立时注册资本10,000.00万元，由睢宁县人民政府分两期出资。

担保人发展过程中得到了睢宁县人民政府在资金和资产注入方面的大力支持，具体如下：

- 1、担保人于2008年6月23日在徐州市工商行政管理局登记成立，注册资本



人民币 10,000.00 万元,睢宁县人民政府委托江苏睢宁经济开发区管理委员会代为出资。根据徐州迅达会计师事务所有限公司于 2008 年 6 月 30 日出具的《验资报告》(徐迅会所验字〔2008〕第 569 号),截至 2008 年 6 月 27 日,担保人收到睢宁县人民政府首次缴纳的注册资本合计人民币 3,000.00 万元,出资方式为货币,由江苏睢宁经济开发区管理委员会代为转入。

2、根据徐州迅达会计师事务所有限公司于 2008 年 8 月 14 日出具的《验资报告》(徐迅会所验字〔2008〕第 713 号),截至 2008 年 8 月 13 日,担保人收到睢宁县人民政府缴纳的第二期出资额人民币 7,000.00 万元,出资方式为货币,由江苏睢宁经济开发区管理委员会代为缴纳。

3、根据 2020 年 7 月 6 日徐州市人民政府出具的《市政府关于同意变更睢宁县新城投资开发有限公司公司股东的批复》(徐政复【2020】25 号),徐州市政府同意将持有的睢宁县新城投资开发有限公司 100%股权划转给睢宁县人民政府。

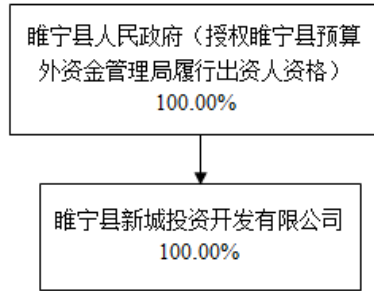
4、根据 2020 年 7 月 17 日睢宁县人民政府出具的《睢宁县新城投资开发有限公司股东决定》和《授权书》,睢宁县人民政府授权睢宁县预算外资金管理局履行出资人资格,并决定将担保人注册资本由 10,000.00 万元增至 100,000.00 万元。徐州市人民政府持有担保人 100%股权,并授权睢宁县人民政府履行股东责任,睢宁县人民政府是担保人的实际控制人。根据 2020 年 7 月 6 日徐州市人民政府出具的《市政府关于同意变更睢宁县新城投资开发有限公司股东的批复》,徐州市政府同意将持有的担保人 100%股权转让给睢宁县人民政府。

2020 年 7 月 17 日,睢宁县人民政府出具《授权书》,授权睢宁县预算外资金管理局为履行出资人资格。

### (三) 基本情况

#### 股东情况

担保人的控股股东及实际控制人均为睢宁县人民政府(授权睢宁县预算外资金管理局履行出资人资格)。睢宁县人民政府(授权睢宁县预算外资金管理局履行出资人资格)持有担保人 100.00%的股权。



## 公司治理

担保人主营业务为睢宁县内土地整理开发、基础设施代建及保障性住房建设等业务，依法实行自主经营，自负盈亏。公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和《企业国有资产监督管理暂行条例》制定了《公司章程》，按照现代企业制度建立并完善法人治理结构。公司不设股东会，由睢宁县预算外资金管理局行使股东会职权。

### 1、股东（出资人）

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议
- (10) 修改公司章程

### 2、董事会

公司设立董事会，成员为5人，董事会中职工董事的人数为1人。股东代表董

事由出资人委派产生，职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事任期每届为三年。董事会设董事长1人，由出资人从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

- (1) 执行股东决议，向股东报告工作；
- (2) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 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；
- (6) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 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；
- (9) 制定公司的基本管理制度；
- (10) 制定公司对外担保、投融资、借款事项。

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。

### 3、监事会

公司设立监事会，成员5人，监事的任期每届为三年，其中股东委派监事3人，职工代表监事2人，职工代表的监事由公司职工代表大会选举产生。监事会设监事会主席一人，由监事会选举产生。

监事会行使下列职权：

- (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、公司章程或者股东的决定的董事、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) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

#### (四) 经营情况

公司是睢宁县重要的基础设施建设主体，主要负责经开区范围内的基础设施建设、保障房建设以及土地开发整理，在睢宁县经开区发展中具有重要地位。公司主营业务主要涉及项目建设、房屋租赁以及物业管理三大板块，其中项目建设收入是公司营业收入和毛利润的主要来源。

最近两年及一期担保人营业收入构成及占比

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度	
	收入	比重	收入	比重	收入	比重
项目建设	34,211.28	91.51	38,793.80	87.09	38,729.10	97.75
房屋租赁	1,237.18	3.31	1,696.64	3.81	777.95	1.96
物业管理等其他	587.71	1.57	376.98	0.85	36.40	0.09
销售业务	858.02	2.30	3,572.98	8.02	-	0.00
主营业务小计	36,839.34	98.54	44,451.12	99.80	39,543.46	99.80
租赁等其他	544.01	1.46	90.94	0.20	78.28	0.20
其他业务小计	544.01	1.46	90.94	0.20	78.28	0.20
合计	37,383.35	100.00	44,542.06	100.00	39,621.74	100.00

担保人主营业务收入分别为 39,543.46 万元、44,451.12 万元和 37,383.35 万元，金额呈稳定上升趋势，占营业收入的 98.00% 以上，占比较为稳定，是公司营业收入的主要来源。公司主营业务收入主要来源于工程项目建设收入、商品房销售业务和房屋租赁收入。2020 年主营业务收入较 2019 年增加 4,907.66 万元，增幅 12.41%，主要系 2020 年公司新增商品房销售业务，同时房屋租赁收入大幅增加所致。其他业务收入分别为 78.28 万元、90.94 万元和 116.69 万元，呈稳定增长趋势，占比较为稳定。

最近两年及一期担保人营业成本构成及占比

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度	
	成本	比重	成本	比重	成本	比重
项目建设	29,934.87	93.59	33,944.57	89.54	33,887.96	97.97
房屋租赁	-	-	75.50	0.20	222.23	0.64
物业管理	472.53	1.48	214.50	0.57	33.03	0.10
销售业务	1,272.92	3.98	3,233.26	8.53	-	-
主营业务成本小计	31,680.32	99.04	37,471.12	98.84	34,143.23	98.71
租赁等其他	306.45	0.96	439.54	1.16	445.24	1.29
其他业务成本小计	306.45	0.96	439.54	1.16	445.24	1.29
营业成本合计	31,986.78	100.00	37,910.67	100.00	34,588.46	100.00

2019-2020年度及2021年1-9月，担保人营业成本分别为34,588.46万元、37,910.67万元和31,986.78万元，和营业收入的变动趋势保持一致，主要由项目建设成本和其他业务成本构成。

## （六）财务状况

担保人提供的2018-2020年度合并及母公司财务报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。担保人2021年三季报未经审计。

### 合并资产负债表

单位：万元

报表类型	2021年9月	2020年报	2019年报	2018年报
	合并	合并	合并	合并
流动资产：				
货币资金	89,398	50,641	10,301	164
应收票据及应收账款	3,053	113,598	81,218	52,856
应收账款	149,235	110,583	81,218	52,851
预付款项	4,127	12,459	1,741	21,540
其他应收款合计	255,350	245,633	111,267	107,036
存货	576,302	502,740	381,983	334,310
其他流动资产	11,995	10,259	13,349	13,437

流动资产合计	1,089,459	935,330	599,858	529,342
非流动资产：				
可供出售金融资产	0	520	130	--
长期应收款	4,185	3,705	2,710	1,960
长期股权投资	131	98	64	--
其他权益工具	37,852			
投资性房地产	184,439	184,439	90,584	44,347
固定资产合计	65,158	65,796	15,714	16,127
在建工程合计	21,428	14,086	0	4,082
无形资产	1,606	12	--	--
递延所得税资产	234	184	384	178
非流动资产合计	315,033	268,840	109,586	66,694
资产总计	1,404,493	1,204,170	709,444	596,036
流动负债：				
短期借款	22,000	22,700	9,700	5,000
应付票据及应付账款	14,500	68,983	35,447	26,992
应付账款	44,401	30,183	25,247	16,992
预收款项	57,651	36,477	24,919	8,180
应付职工薪酬	33	6	0	--
应交税费	4,762	5,590	3,833	2,142
其他应付款合计	101,606	77,408	35,615	7,947
一年内到期的非流动负债	75,327	27,692	16,223	16,806
其他流动负债		1,015	--	--
流动负债合计	320,280	239,872	125,737	67,067
非流动负债：				
长期借款	57,117	93,217	29,375	23,125
应付债券	139,396			
长期应付款合计	48,083	32,292	21,769	22,243
递延所得税负债	21,053	21,145	--	--
非流动负债合计	265,649	146,654	51,144	45,368
负债合计	585,929	386,525	176,881	112,434
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	100,000	100,000	10,000	10,000
资本公积	627,906	627,906	506,697	468,065
其他综合收益	52,623	52,900	--	--
盈余公积	3,730	3,730	1,816	682
未分配利润	34,256	33,007	14,051	4,854
归属于母公司所有者权益合计	818,515	817,543	532,563	483,602
少数股东权益	48	102	--	--
所有者权益合计	818,563	817,645	532,563	483,602

负债和所有者权益总计	1,404,493	1,204,170	709,444	596,036
------------	-----------	-----------	---------	---------

合并利润表

单位：万元

	2021年9月	2020年报	2019年报	2018年报
报表类型		合并	合并	合并
一、营业总收入	37,383	44,542	39,622	35,686
其中：营业收入	37,383	44,542	39,622	35,686
二、营业总成本	35,360	41,259	38,424	33,652
其中：营业成本	31,987	37,911	36,034	32,262
税金及附加	1,064	1,058	1,054	649
销售费用		1	98	49
管理费用	2,471	1,835	985	668
财务费用	(162)	455	252	24
其中：利息费用		19	--	--
利息收入		198	26	39
加：公允价值变动收益		10,174	--	--
投资收益	11	150	182	--
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11	39	-16	--
资产处置收益		--	4	13
资产减值损失	(201)	-809	823	183
其他收益		5,001	10,301	8,362
三、营业利润	1,833	19,417	10,862	10,227
加：营业外收入	30	183	42	5
减：营业外支出	55	358	157	209
利润总额差额 (合计平衡项目)	1,808	--	--	0
四、利润总额	1,808	19,242	10,747	10,023
减：所得税费用	612	3,715	341	457
五、净利润	1,196	15,527	10,406	9,566

合并现金流量表

单位：万元

	2021年9月	2020年报	2019年报	2018年报
报表类型	合并	合并	合并	合并
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	24,401	29,678	30,735	15,085
收到的税费返还	-	--	1	--
收到其他与经营活动有关的现金	98,102	37,016	76,434	44,558
经营活动现金流入小计	122,503	66,694	107,170	59,643
购买商品、接受劳务支付的现金	104,438	79,715	23,976	8,585
支付给职工以及为职工支付的现金	1,029	778	556	278
支付的各项税费	887	725	838	776
支付其他与经营活动有关的现金	85,759	119,149	69,317	60,285
经营活动现金流出小计	192,112	200,367	94,687	69,924
经营活动产生的现金流量净额	(69,609)	-133,673	12,483	-10,281
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	11	116	198	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	7	--	8
收到其他与投资活动有关的现金	-	5,574	5,000	--
投资活动现金流入小计	11	5,696	5,198	8
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,030	3,116	3,630	72
投资支付的现金	37,365	120	210	--
支付其他与投资活动有关的现金	-	--	2,800	5,000
投资活动现金流出小计	46,395	3,236	6,640	5,072
投资活动产生的现金流量净额	(46,384)	2,460	-1,442	-5,064
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	90,049	--	--
取得借款收到的现金	217,772	122,966	34,700	5,000
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	37,800	7,484	18,976	17,321
筹资活动现金流入小计	255,572	220,499	53,676	22,321
偿还债务支付的现金	52,819	28,143	34,806	14,002
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,722	12,780	5,704	3,923
支付其他与筹资活动有关的现金	20,740	37,424	21,469	--
筹资活动现金流出小计	83,281	78,346	61,979	17,924



筹资活动产生的现金流量净额	172,290	142,153	-8,303	4,397
五、现金及现金等价物净增加额	56,297	10,940	2,737	-10,948
加：期初现金及现金等价物余额	13,841	2,901	164	11,112
六、期末现金及现金等价物余额	70,138	13,841	2,901	164

## (七) 融资、担保情况

### 1、融资情况

截止 2021 年 12 月末，公司有息债务余额 37.29 亿元担保具体融资类型如下：

类型	金额(亿元)	比例
银行	10.44	28.00%
债券	14.00	37.54%
金融租赁	6.91	18.53%
信托	3.50	9.39%
融资租赁及其他	2.44	6.54%
合计	37.29	100.00%

担保人债务期限结构如下：

年份	金额(亿元)	比例
2022 年	6.80	18.24%
2023 年	11.62	31.16%
2024 年	9.86	26.44%
2025 年及以后	9.01	24.16%
合计	37.29	100.00%

从债务期限方面看，公司对外融资各年到期规模较为均衡，到期还款压力总体可控，不会对担保人造成太大压力。

### 2、对外担保

截至 2021 年 9 月 30 日，担保人对外担保余额为 207,908.84 万元。担保人对民营企业担保徐州缘创农业发展有限公司担保 0.2 亿元，其他均为当地国企，信誉状况良好，代偿风险较低。