

# XX 信托•XX276 号集合资金信托计划

## 尽职调查报告

经办业务部门：

# 一、信托产品概要

## (一) 项目背景

我司拟发起设立央企信托·XX276号集合资金信托计划，募集资金不超过3亿元，期限不超过2年，信托资金用于向江苏XXXX有限公司发放信托贷款，资金用于偿还金融机构借款。XXXX开发有限公司对本信托计划提供连带责任担保。

交易对手：江苏XXXX有限公司，是徐州市XXX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2022年9月，公司总资产266.79亿元，资产负债率52.06%，营业收入23.77亿元；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：XXXX开发有限公司，公司是XXX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XXX人民政府。截止2022年9月，总资产187.16亿元，资产负债率49.29%，营业收入3.58亿元，主体评级AA，公募债主体，近期存续债券22亿元。

## 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、XXX 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”。

2022 年江苏省各个城市的 GDP 排名

	地区	2022↓	2021	增量	名义增长率
1	苏州市	23958	22718.34	1239.66	5.46%
2	南京市	16907.85	16355.32	552.53	3.38%
3	无锡市	14851	14003.24	847.76	6.05%
4	南通市	11380	11026.94	353.06	3.2%
5	常州市	9550.1	9037.8	512.3	5.67%
6	徐州市	8458	8117.44	340.56	4.2%
7	扬州市	7104.98	6696.43	408.55	6.1%
8	盐城市	7080	6617.39	462.61	6.99%
9	泰州市	6402	6025.26	376.74	6.25%
10	镇江市	5017	4763.42	253.58	5.32%
11	淮安市	4742	4550.13	191.87	4.22%
12	宿迁市	4112	3719.01	392.99	10.57%
13	连云港市	4005	3727.92	277.08	7.43%

2022 年，全市规模以上工业增加值同比增长 5.9%。分经济类型看，国有控股企业增加值同比下降 5.1%；股份制企业 and 外商及港澳台商投资企业分别增长 2.9% 和 27.9%；私营企业增长 7.6%。分三大门类看，采矿业增加值增长 26.8%，制造业增长 5.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业下降 4.5%。从新兴产业看，全市高技术行业产值增长 68.8%，其中医药制造业、电子及通信设备制造业、信息化学品制造业分别增长 2.9%、104.2% 和 39.9%；规上工业数字经济核心产业产值增长 77.3%。从产品产量看，新能源汽车、多晶硅和电动机产量分别增长 96.2%、108.0% 和 115.4%，起重机、挖掘机分别下降 33.2% 和 25.2%。

2022 年，全市服务业增加值同比增长 2.5%。分行业看，金融业增长 4.8%，

租赁和商务服务业增长 2.9%，交通运输、仓储和邮政业下降 5.9%；居民服务、修理和其他服务业增长 10.6%，文化、体育和娱乐业增长 2.7%，餐饮业下降 2%；新兴行业增长较快，信息传输、软件和信息技术服务业增长 16.4%。

2022 年，全市固定资产投资同比增长 3.0%，其中项目投资增长 7.3%。分产业看，第一产业投资增长 33.3%；第二产业投资增长 12.2%，其中工业投资和制造业投资分别增长 12.2%和 12.1%；第三产业投资下降 8.7%。

从新兴领域投资看，全市高技术产业投资增长 0.2%。其中，高技术制造业投资增长 1.6%，专用设备制造业、计算机通信和其它电子设备制造业、电气机械和器材制造业分别增长 1.6%、12.6%和 12.4%；高技术服务业投资下降 12.9%，信息传输软件和信息技术服务业、互联网和相关服务投资分别增长 81.3%、237.4%。2022 年，全市房地产投资下降 11.4%，商品房销售面积下降 27.8%。

### 3、经济财政情况

2022 年全市实现地区生产总值 8457.84 亿元，按不变价格计算，比上年增长 3.2%。其中，第一产业增加值 771.89 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 3593.22 亿元，增长 4.0%；第三产业增加值 4092.73 亿元，增长 2.5%。三次产业结构调整为 9.1：42.5：48.4。

2020-2022 年徐州市国民经济和社会发展主要指标（单位：亿元、%）

项目	2020 年	2021 年	2022 年
	金额	金额	金额
地区生产总值(亿元)	7,284.77	8,117.44	8,457.84
第一产业增加值(亿元)	718.68	743.34	771.89
第二产业增加值(亿元)	2,911.61	3,376.02	3,593.22
第三产业增加值(亿元)	3,654.48	3,998.08	4,092.73
人均地区生产总值(元)	37,523.00	40,842.42	42,610.00
社会消费品零售总额(亿元)	3,286.09	4,038.02	4,102.73
三次产业结构	9.8：40.1：5.1	9.2：41.6：49.3	9.1：42.5：48.4

2022 年，全市实现一般公共预算收入 517.43 亿元，实现一般公共预算支出 1031.79 亿元，实现政府性基金预算收入 828.99 亿元。

截至 2022 年末，徐州市政府债务余额合计为 1521.54 亿元，政府债务率为 112.50%，政府负债率为 17.99%。

2020—2022 年徐州市财政统计

指标（亿元，%）	2020 年	2021 年	2022 年
GDP	7,284.77	8,117.44	8,457.84

一般公共预算收入	481.82	537.31	517.43
其中：税收收入	380.68	429.20	361.44
转移支付收入	331.01	302.71	
政府性基金收入	779.64	1,035.23	828.99
一般公共预算支出	958.19	1,004.40	1,031.79
债务余额	1174.23	1332.27	1521.54
财政自给率 (%)	50.28	53.50	50.15
债务率 (%)	92.98	83.86	112.50
政府负债率 (%)	16.12	16.41	17.99

数据：Wind

#### 4、徐州市土地房地产情况

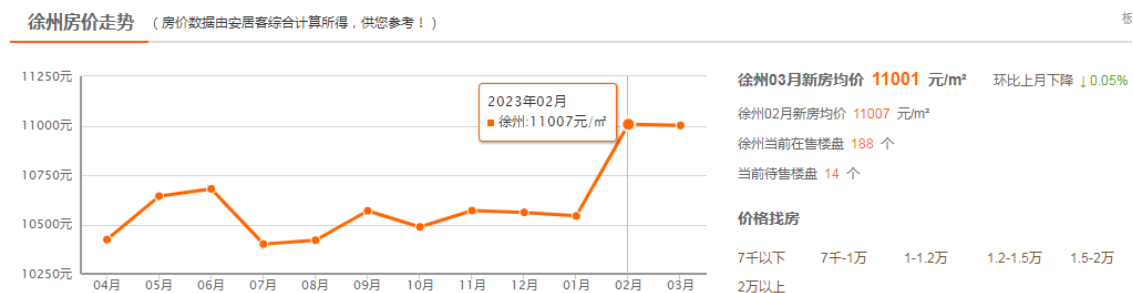
2022年徐州供应614幅涉宅用地，出让面积2,776.17万 $m^2$ ，成交地块数量最多的是铜山区、贾汪区，楼面均价5275元/ $m^2$ 。

##### 徐州土地出让情况

时间	成交土地数量(宗)	成交土地面积(万 $m^2$ )	成交土地规划建筑面积(万 $m^2$ )	成交总价(万元)
2022/12/31	614	2,776.17	4,249.10	6,936,536.47
2021/12/31	584	2,246.06	3,651.75	7,863,315.96
2020/12/31	668	2,611.86	4,638.95	6,515,300.40
2019/12/31	826	3,304.10	5,436.07	5,768,421.06
2018/12/31	804	3,463.69	5,359.11	4,943,514.76

数据来源：Wind

截止2023年2月，徐州市住房均价11007元/ $m^2$ ，保持稳定水平。



## (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。XXX总面积1769平方公里，人



## 2、区域产业发展

XXX 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%，XXX 再次获评国家级电子商务进农村综合示范县。

2019 年，XXX 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。

XXX 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 etc 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。

2022 年全县实现地区生产总值 682.56 亿元，按不变价格计算，比上年增长 0.4%。其中，第一产业增加值 117.29 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 268.78 亿元，增长 0.3%；第三产业增加值 296.49 亿元，下降 0.7%。三次产业结构为 17.2:39.4:43.4。

2022 年 XXX 计划实施县级重大产业项目 58 个、市级重大产业项目 14 个。目前，县级重大产业项目已开工 54 个，开工率达到 93.1%，远超往年同期。其中，16 个项目已投产或部分投产。市级重大产业项目中 12 个为当年实施项目。目前，天虹高端纺织面料、宁欣高强度紧固件、大族粤铭二期扩建工程等项目投产或部分投产；博磊达钛酸锂电池项目、绿色智造园项目、鸿运 10 万吨菌菇项目等项目推进迅速。

## 3、财政债务



近四年 XXX 财政债务情况

指标	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
<b>GDP</b>	<b>682.56</b>	<b>675.81</b>	<b>619.3</b>	<b>612.67</b>
一般公共预算收入	42.25	42.69	38.5	38.04
税收收入	29.33	35.48	31.48	31.89
非税收收入	12.92	7.21	7.02	6.14
政府性基金总收入	76.70	89.44	77.36	71.51
<b>一般公共预算支出</b>	<b>103.22</b>	<b>103.63</b>	<b>100.87</b>	<b>92.79</b>
债务余额	147.55	136.95	129.99	107.3
财政自给率	40.93%	41.2%	38.17%	41.00%
<b>债务率</b>	<b>123.44%</b>	<b>103.65%</b>	<b>111.86%</b>	<b>97.69%</b>
<b>政府负债率</b>	<b>21.62%</b>	<b>20.14%</b>	<b>20.99%</b>	<b>17.51%</b>

数据来源：财政决算文件

2022 年 XXX 一般公共预算收入 42.25 亿元，税收占比 69.42%，一般公共预算支出 103.22 亿元，财政自给率 40.93%。

政府性基金方面，XXX 政府性基金收入主要来源于国有土地使用权出让收入，2022 年，受疫情影响当地土地出让市场有所下降，XXX 政府性基金收入 76.70 亿元。

地方政府债务方面，截至 2022 年末，XXX 地方政府债务余额为 147.55 亿元，债务率 123.44%，政府负债率 21.62%，处于合理位置。

#### 债务管控

2013 年 3 月，XXX 人民政府印发《XXX 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 XXX 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。

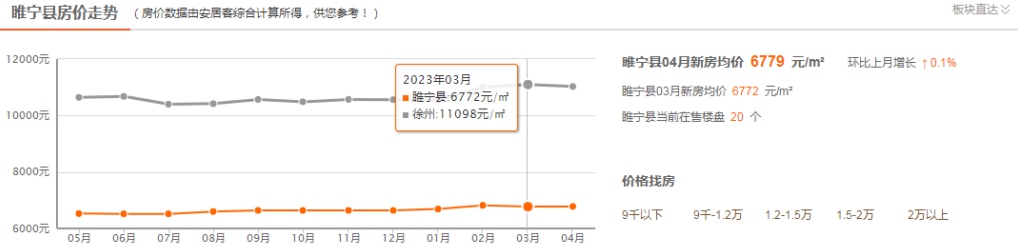
#### 4、土地市场情况

2022 年睢宁供应 22 宗土地成交，成交面积 75.46 万 m<sup>2</sup>，土地出让金 41.86 亿元。

#### XXX 土地出让情况

时间	成交土地数量 (宗)	成交土地面积 (万m <sup>2</sup> )	成交土地规划建 筑面积(万m <sup>2</sup> )	成交总价(万 元)
2022/12/31	22	75.46	149.43	418,570.00
2021/12/31	14	55.31	99.72	503,821.75
2020/12/31	8	28.33	60.31	385,246.00
2019/12/31	5	40.68	92.92	252,523.00
2018/12/31	43	239.6	564.26	1,510,377.00

### 截止 2023 年 3 月 XXX 房价



截止 2023 年 3 月 XXX 房价 6772 元/m<sup>2</sup>, 市场活跃度尚可。

## 三、交易对手介绍

### (一) 基础资料

公司名称	江苏 XXXX 有限公司
住所	徐州市 XXX 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 XXX 双沟镇农业技术推广服务中心与 XXX 预算外资金管理局签订《股权转让协议》，将 XXX 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 XXX 预算外资金管理局，公司股东变更为 XXX 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 XXX 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，XXX 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 XXX 预算外资金管理局以货币形式全额出资。公司股东 XXX

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，XXX 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 XXXX 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 XXXX 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

交易对手主营业务主要包括工程施工业务、物资贸易业务、房产销售业务、客运和货运业务、汽车检测修理业务、农业销售和餐饮业务。交易对手近两年及一期营业收入情况如下。

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务收入	230,337.68	96.91	316,207.14	99.34	324,573.06	99.6
工程施工	71,122.36	29.92	81,877.53	25.72	101,200.88	31.05
客运、货运	-	-	-	-	2,658.32	0.82

汽车检测修理	177.94	0.07	1,001.29	0.31	1,297.10	0.4
物资贸易销售	150,076.92	63.14	206,676.18	64.93	210,231.80	64.51
农业销售	1,720.12	0.72	6,999.58	2.2	3,343.10	1.03
租赁	1,462.02	0.62	54.4	0.02	57.92	0.02
餐饮服务	61.78	0.03	110.39	0.03	49.36	0.02
房产销售	4,111.37	1.73	17,111.83	5.38	-	-
其他	1,605.16	0.68	2,375.94	0.75	5,734.59	1.76
<b>其他业务收入</b>	<b>7,343.87</b>	<b>3.09</b>	<b>2,111.50</b>	<b>0.66</b>	<b>1,316.65</b>	<b>0.4</b>
<b>合计</b>	<b>237,681.55</b>	<b>100</b>	<b>318,318.64</b>	<b>100</b>	<b>325,889.72</b>	<b>100</b>

2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，交易对手实现营业收入分别为 325,889.71 万元、318,318.64 万元和 237,681.55 万元。2021 年度营业收入较 2020 年度减少 7,571.07 万元，同比降低 2.32%。

2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，交易对手工程施工收入分别为 101,200.88 万元、81,877.53 万元和 71,122.36 万元，占营业收入的比重分别为 31.05%、25.72%和 29.92%，毛利率分别为 11.34%、14.03%和 13.73%。2021 年度相较于 2020 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，该业务 2021 年度毛利率小幅提升的原因主要系完工项目结算加成比例提升所致。

2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，交易对手物资贸易收入分别为 210,231.80 万元、206,676.18 万元和 150,076.92 万元，占营业收入的比重分别为 64.51%、64.93%和 63.14%。

除此之外，交易对手主营业务还包括房产销售业务、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。其中汽车检测修理业务受到疫情影响收入下降导致毛利率下滑；租赁业务毛利率有所下滑主要系在疫情期间减免部分厂房租金所致。

交易对手 2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，交易对手主营业务毛利率分别为 4.55%、6.06%和 6.09%，总体呈波动趋势。

## 1、工程施工业务

交易对手是 XXX 主要的交通基础设施建设主体和徐州空港经济开发区城市基础设施的唯一建设主体，主要负责 XXX 内大量道路、桥梁工程建造和空港经开区的基础设施及安置房建设等业务。交易对手的道路建设业务主要由子公司金通投

资负责，徐州空港经济开发区城市基础设施则由交易对手和子公司江苏飞港建设工程有限公司完成。以上业务均为来源于XXX交通运输局和XXX政府的委托代建业务，在交易对手的业务分类中统一划分为“工程施工”业务。

交易对手报告期开发完成的主要工程施工项目情况统计如下：

公司工程施工项目收入确认情况（单位：万元）

序号	项目名称	投资金额	确认收入金额	已回款金额	业务模式
<b>2020 年度</b>					
1	XXX104 国道睢宁南段改扩建工程	26,107.52	31,683.89	31,683.89	代建
2	物流园市政一期（物流主路、枢纽东路、经二路）	9,246.15	11,095.37	11,095.37	代建
3	航空产业园标准厂房一期	8,830.76	11,055.37	11,055.37	代建
4	爱民小区	6,092.25	7,310.70	7,310.70	代建
5	双沟中学西项目	5,850.94	6,593.44	6,593.44	代建
6	盘王项目 2 标	4,209.09	5,091.74	5,091.74	代建
7	经一路	3,783.92	4,540.70	4,540.70	代建
8	盘王二期一标	3,568.83	4,073.39	4,073.39	代建
9	开发区市政二期道路工程（经一路、纬一路道路工程）	2,560.60	3,072.72	3,072.72	代建
10	开发区市政三期道路工程（苏杭路东延、临空大道、金山路东延、黄河大道延）	2,442.20	2,930.64	2,930.64	代建
11	双塔路延长段	1,709.20	2,051.03	2,051.03	代建
12	徐沙河双沟段	1,621.95	1,946.34	1,946.34	代建
13	大地景观带	1,569.02	1,882.82	1,882.82	代建
14	临空新城道路	1,201.70	1,442.04	1,442.04	代建
15	东环路	1,197.48	1,436.98	1,436.98	代建
16	观音机场二期	960.02	1,152.02	1,152.02	代建
17	新华路二期	939.18	1,127.02	1,127.02	代建
18	黄河大道	871.31	1,045.57	1,045.57	代建
19	香港路	840.03	1,008.04	1,008.04	代建
20	其他零星工程	6,125.47	661.06	661.06	代建
<b>合计</b>		<b>89,727.62</b>	<b>101,200.88</b>	<b>101,200.88</b>	-
<b>2021 年度</b>					
1	官路三期	42,900.73	51,480.88	51,480.88	代建
2	XXX 农村公路提档升级工程	27,487.49	30,396.65	-	代建
<b>合计</b>		<b>70,388.22</b>	<b>81,877.53</b>	<b>51,480.88</b>	-

2022年1-9月					
1	纪湾小区	35,725.13	40,369.40	40,369.40	代建
2	爱民小区	12,147.07	13,361.78	13,361.78	代建
3	XXX农村公路提档升级工程	7,345.18	8,079.70	-	代建
4	其他零星工程	6,136.39	9,311.49	-	代建
合计		61,353.77	71,122.36	53,731.17	-

截至2022年9月末交易对手在建项目的具体情况

单位：年、亿元

序号	项目名称	委托方	协议签署情况	建设周期	总投资额	已投资额
1	工业污水处理厂	XXX双沟镇人民政府	是	2021.6-2022.5	0.5	0.25
2	园区市政管网			2021.9-2022.5	1.5	0.35
3	尾水导流			2021.11-2022.5	0.65	0.15
4	徐沙河景观改造工程			2020.1-2022.6	1.2	0.58
5	幸福路北延及桥梁			2021.8-2023.6	0.05	0
6	医院东路北延及桥梁			2021.8-2023.6	0.07	0
7	官路四期项目			2020.6-2022.6	5.5	2.1
8	徐沙河小区			2020.9-2022.12	8.33	1.3
9	潘公广场安置小区			2021.9-2022.12	1.02	0.3
10	271省道睢宁段养护工程	XXX交通运输局	是	2019~2021	4.5	4.59
11	104国道迁改			2016~2018	4.5	4.5
合计		-	-	-	27.82	14.12

注：交易对手在建项目报告期内暂未确认收入，项目建设完成后，经决算审计明确工程建设成本后由XXX双沟镇人民政府加成一定的比例进行结算。

截至2022年9月末交易对手拟建项目的具体情况

单位：亿元

序号	拟建项目名称	运营主体	总投资额	2022年计划投资
1	中心镇区道路管网改造工程	双溪本部	4	0.2
2	翔宇大道东延	双溪本部	2.5	0.5
3	347省道睢宁段养护工程	金通投资	2.3	0.3
4	东二环项目	双溪本部	2	0.1
5	东环路及桥梁工程	双溪本部	1.8	0.1
6	城乡公交总站	金通投资	1.4	1
7	城市展厅	双溪本部	1.2	0.3
8	物流主路东延工程	双溪本部	1	0.1
9	截碱河景观改造	双溪本部	0.8	0.5



10	工业用水自来水厂	双溪本部	0.8	0.2
11	四馆项目	双溪本部	0.6	0.2
12	双塔路南延	双溪本部	0.5	0.5
13	公园东路	双溪本部	0.3	0.3
14	高铁枢纽道路北沿	双溪本部	0.25	0.25
15	高铁南路、西路	双溪本部	0.1	0.1
16	双西安置小区	双溪本部	5	2
17	徐沙河安置小区二期	双溪本部	6.5	3
18	变电所南侧安置小区	双溪本部	1	0.5
合计		-	32.05	10.15

## 2、物资贸易销售业务

交易对手物资贸易销售业务由子公司徐州纽泰克供应链有限公司和徐州盛勋实业有限公司负责实施运营，主要从事以供应链金融提供各种配套服务的业务。交易对手目前物资贸易销售主要由四大板块构成：电解铜业务、PTA 业务、焦炭业务和塑料业务。

业务模式主要为：子公司根据下游客户的需要，由下游客户向子公司支付20%-30%的保证金之后，再由子公司向其上游贸易商进行货物采购。结算周期为15-30天之间，账期在15-30天之间。

2020年度，交易对手实现贸易业务收入210,231.80万元，占营业收入比例64.51%。2021年度，交易对手实现贸易业务收入206,676.18万元，占营业收入比例64.93%。2022年1-9月，交易对手实现贸易业务收入150,076.92万元，占营业收入比例63.14%。

2022年1-9月，交易对手贸易业务前五大供应商情况如下：

供应商名称	供应产品	采购额(含税价)	占比
上海闽兴大国际贸易有限公司	铝锭铝棒	55,512.72	37.43
厦门振丰能源有限公司	铝锭铝棒	15,621.33	10.53
江苏铂尊新能源科技有限公司	煤炭	9,864.35	6.65
济宁锦岩能源有限公司	铝锭	7,311.20	4.93
山东国豪商贸有限公司	铝锭	3,729.38	2.51
总计	-	92,038.97	62.06

2022年1-9月，交易对手贸易业务前五大客户情况如下

单位：万元、%

销售商名称	销售产品	销售额(含税价)	占比
广州龙腾金属科技有限公司	铝锭	63,174.22	42.09
徐州徐工智能云仓有限公司	铝锭	21,873.53	14.57

中耀能（江苏）供应链管理有限公司	精煤	6,162.94	4.11
安徽淮海现代物流有限责任公司	煤炭	5,644.47	3.76
江苏苏醇酒业有限公司	木薯干、面粉、二粉	3,016.57	2.01
总计	-	99,871.75	66.55

### 3、房产销售业务

交易对手房产销售业务是 2021 年新开展的业务，主要系交易对手子公司江苏飞港建设工程有限公司建设的水木清华项目销售收入，飞港建设拥有建筑施工总承包二级资质。2021 年度和 2022 年 1-9 月，交易对手房产销售业务分别实现收入 17,111.83 万元和 4,111.37 万元，占营业收入比例分别为 5.38%和 1.73%。

#### 公司已完工房地产项目情况

单位：万平方米、套、亿元、%

项目名称	建筑面积	可售面积	已售面积	房源总套数	已售套数	实际投资	销售进度	累计收到回款
水木清华一期	9.04	6.47	4.7	450	370	2.5	72.64	2.27

截至 2022 年 9 月末，公司暂无在建商品房项目；同期末，公司拟建商品房项目为水木清华二期，建设周期 2.5 年，规划建筑面积 15 万平方米，计划总投资 4.50 亿元。土地储备方面，截至 2021 年末，公司拥有可供商品房开发土地 1,250.16 亩，未来将择机进行商品房开发。

### 4、客运和货运业务

交易对手客运、货运输服务业务主要由子公司 XXX 公共交通有限公司（以下简称“公共交通”）负责运营，该公司于 2021 年 4 月 29 日进行了股东变更，此后不再纳入交易对手合并范围。公共交通主要经营徐州、南京、宿迁、邳州、临沂、明光、灵璧、泗洪和常熟等长班线路以及农公班线通达全县各镇、村，进站班车达 300 余辆。2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，交易对手分别实现客运和货运收入 2,658.32 万元、0.00 万元和 0.00 万元。

### 5、汽车检测修理业务

交易对手汽车检测修理业务主要由子公司 XXX 鸿达汽车检测有限公司（以下简称“鸿达公司”）负责运营。鸿达公司主要进行汽车综合性能检测、机动车安全技术检测，拥有汽车、摩托车检测线，全年检测车辆近 3 万台。鸿达公司是 XXX 内唯一一家车辆检测机构，业务具有垄断经营地位。2020 年度、2021 年度和

2022年1-9月，交易对手分别实现汽车检测修理收入1,297.10万元、1,001.29万元和177.94万元。

## 6、农业销售业务

交易对手农业销售业务主要由子公司睢宁秋歌农业发展有限公司（以下简称“秋歌农业”）负责运营。秋歌农业主要销售小麦、玉米等农作物及相关的化肥农药，主要为徐州空港经济开发区内居民集中采购相关化肥农药并按照政府建议价格销售给农户。2020年度、2021年度和2022年1-9月，交易对手分别实现农业销售收入3,343.10万元、6,999.58万元和1,720.12万元。

### （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2019-2021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。2022年三季度未经审计，具体明细如下：

#### 合并资产负债表

单位：万元

	2022 三季度报	2021 年报	2020 年报	2019 年报
<b>流动资产：</b>				
货币资金	130,542.69	122,112.01	140,188.86	57,656.25
应收票据及应收账款	40,831.80	31,252.33	29,717.95	43,352.53
其中：应收票据	610.00	53.60	--	--
应收账款	40,221.80	31,198.73	29,717.95	43,352.53
预付款项	71,113.66	32,608.81	102,757.50	60,341.42
其他应收款合计	251,706.14	208,231.27	215,882.29	243,006.90
其中：应收利息	--	18.99	26.92	13.83
其他应收款	--	208,212.28	215,855.37	242,993.07
存货	1,445,999.84	1,359,654.88	1,408,688.87	940,342.93
其他流动资产	21,512.25	16,595.86	8,088.32	8,744.02
<b>流动资产合计</b>	<b>1,961,706.38</b>	<b>1,770,455.16</b>	<b>1,905,323.77</b>	<b>1,353,444.05</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款及垫款	6,147.96	5,574.10	5,261.80	3,186.81
可供出售金融资产	--	--	25,713.36	7,476.36
债权投资	700.00	700.00	--	--
长期股权投资	19,684.40	249,407.21	250,287.10	252,262.61
其他非流动金融资产	88,489.52	78,489.52	--	--
投资性房地产	213,046.15	213,046.15	61,940.62	--

固定资产合计	57,299.89	43,059.04	35,984.81	32,919.67
其中：固定资产	--	43,059.04	35,984.81	32,919.67
在建工程合计	152,180.25	118,706.28	39,472.55	11,237.84
其中：在建工程	--	118,706.28	39,472.55	11,237.84
生产性生物资产	38,225.89	39,012.48	43,451.50	41,951.87
无形资产	124,724.82	125,808.42	136,215.18	104,562.84
长期待摊费用	112.25	149.02	176.86	12.71
递延所得税资产	1,095.61	591.08	507.48	232.44
其他非流动资产	4,460.39	4,460.61	5,433.90	2,054.15
<b>非流动资产合计</b>	<b>706,167.13</b>	<b>879,003.91</b>	<b>604,445.17</b>	<b>455,897.30</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,667,873.51</b>	<b>2,649,459.07</b>	<b>2,509,768.94</b>	<b>1,809,341.35</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	86,939.76	44,433.76	37,850.00	21,400.00
应付票据及应付账款	115,435.75	70,842.23	51,701.84	31,192.77
其中：应付票据	82,300.00	48,350.00	30,900.00	18,310.00
应付账款	33,135.75	22,492.23	20,801.84	12,882.77
预收款项	--	--	74,212.04	40,093.54
合同负债	35,678.46	42,145.41	--	--
应付职工薪酬	76.24	97.00	274.51	103.82
应交税费	22,051.92	20,822.05	18,571.39	16,335.32
其他应付款合计	141,133.80	144,567.58	323,701.85	297,426.71
其中：应付利息	--	--	3,106.43	--
其他应付款	--	144,567.58	320,595.43	297,426.71
一年内到期的非流动负债	119,233.97	126,372.11	32,291.91	26,704.71
其他流动负债	2,812.43	5,094.00	11,024.50	7,923.00
<b>流动负债合计</b>	<b>523,362.35</b>	<b>454,374.12</b>	<b>549,628.04</b>	<b>441,179.88</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	453,893.22	378,030.00	260,331.70	200,918.68
应付债券	205,928.15	205,380.57	77,725.13	--
长期应付款合计	185,644.16	93,881.09	115,960.08	51,697.93
其中：长期应付款	--	79,481.09	103,648.70	17,763.06
专项应付款	--	14,400.00	12,311.38	33,934.86
递延所得税负债	20,143.68	20,143.68	--	--
递延收益-非流动负债	0.35	--	--	--
<b>非流动负债合计</b>	<b>865,609.55</b>	<b>697,435.34</b>	<b>454,016.91</b>	<b>252,616.61</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,388,971.90</b>	<b>1,151,809.46</b>	<b>1,003,644.95</b>	<b>693,796.49</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>				
实收资本(或股本)	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
资本公积	1,027,324.94	1,257,047.76	1,337,356.82	956,828.76
其他综合收益	57,192.16	57,192.16	--	--
盈余公积	7,301.24	7,301.24	5,023.59	3,996.28
未分配利润	79,925.15	68,126.53	55,765.18	48,091.44
归属于母公司所有者权益合计	1,251,743.49	1,469,667.68	1,478,145.60	1,088,916.48

少数股东权益	27,158.12	27,981.92	27,978.40	26,628.39
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,278,901.61</b>	<b>1,497,649.61</b>	<b>1,506,123.99</b>	<b>1,115,544.87</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,667,873.51</b>	<b>2,649,459.07</b>	<b>2,509,768.94</b>	<b>1,809,341.35</b>

### 合并利润表

单位：万元

	2022 三季度	2021 年报	2020 年报	2019 年报
<b>一、营业总收入</b>	<b>237,681.55</b>	<b>318,318.64</b>	<b>325,889.71</b>	<b>211,801.85</b>
其中：营业收入	237,681.55	318,318.64	325,889.71	211,801.85
<b>二、营业总成本</b>	<b>229,472.22</b>	<b>316,775.07</b>	<b>329,567.52</b>	<b>210,357.32</b>
其中：营业成本	218,873.62	297,192.63	310,219.04	199,968.61
税金及附加	686.02	1,302.11	585.84	374.33
销售费用	1,258.63	1,379.89	542.72	318.19
管理费用	7,339.55	14,386.61	15,750.54	7,677.41
财务费用	1,314.40	2,513.82	2,469.38	2,018.78
其中：利息费用	1,120.61	2,841.53	2,682.88	3,601.96
利息收入	331.95	1,223.44	347.54	1,705.06
加：公允价值变动收益	--	4,318.50	--	--
投资收益	2,155.04	-3,456.87	-1,840.63	-1,091.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	--	-879.89	-1,975.51	-1,122.09
资产处置收益	--	172.06	--	-0.05
资产减值损失	--	--	-1,100.16	-167.92
信用减值损失	-2,028.47	-362.21	--	--
其他收益	3,836.33	15,240.68	19,167.27	11,765.16
<b>三、营业利润</b>	<b>12,172.23</b>	<b>17,455.72</b>	<b>12,548.66</b>	<b>11,950.38</b>
加：营业外收入	95.62	283.38	402.63	69.77
减：营业外支出	81.26	367.85	1,363.43	130.83
利润总额差额(合计平衡项目)	-0.01	--	--	--
<b>四、利润总额</b>	<b>12,186.58</b>	<b>17,371.25</b>	<b>11,587.86</b>	<b>11,889.31</b>
减：所得税费用	-189.76	2,115.74	991.15	1,694.92
<b>五、净利润</b>	<b>12,376.34</b>	<b>15,255.51</b>	<b>10,596.71</b>	<b>10,194.39</b>

### 合并现金流量表

单位：万元

	2022 三季度	2021 年报	2020 年报	2019 年报
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	256,275.90	328,185.15	409,195.94	263,002.16
收到的税费返还	87.76	0.94	59.74	27.09
收到其他与经营活动有关的现金	30,038.33	46,947.31	126,492.07	154,433.77
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>286,402.00</b>	<b>375,133.40</b>	<b>535,747.74</b>	<b>417,463.01</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	292,037.26	308,387.88	489,113.24	335,444.36
支付给职工以及为职工支付的现金	1,490.37	3,163.49	5,543.90	2,387.76
支付的各项税费	1,939.40	5,925.24	5,670.49	1,758.73

支付其他与经营活动有关的现金	107,848.05	194,085.86	87,093.61	12,764.98
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>403,315.07</b>	<b>511,562.47</b>	<b>587,421.24</b>	<b>352,355.82</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-116,913.08</b>	<b>-136,429.08</b>	<b>-51,673.50</b>	<b>65,107.19</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	2,129.14	6,141.63	5,888.72	2,649.00
取得投资收益收到的现金	10.04	--	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	5.33	874.48	6.62	0.48
收到其他与投资活动有关的现金	--	14,082.52	3,730.00	60.24
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,144.51</b>	<b>21,098.63</b>	<b>9,760.21</b>	<b>2,740.47</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,892.27	130,250.27	88,387.04	91,648.70
投资支付的现金	12,703.00	71,743.24	26,521.67	23,720.12
支付其他与投资活动有关的现金	--	1,798.23	--	--
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>61,595.27</b>	<b>203,791.75</b>	<b>114,908.71</b>	<b>115,368.82</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-59,450.77</b>	<b>-182,693.11</b>	<b>-105,148.50</b>	<b>-112,628.35</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	--	10.00	10.00	--
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	--	10.00	10.00	--
取得借款收到的现金	286,532.32	315,740.65	367,567.99	178,742.41
发行债券收到的现金	40,000.00	128,500.00	--	--
收到其他与筹资活动有关的现金	--	--	43,500.00	15,010.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>326,532.32</b>	<b>444,250.65</b>	<b>411,077.99</b>	<b>193,752.41</b>
偿还债务支付的现金	147,624.93	106,405.28	119,537.65	110,723.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,794.50	33,509.91	24,493.03	17,137.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	--	--	--	10.00
支付其他与筹资活动有关的现金	548.32	12,248.41	43,822.54	--
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>183,967.75</b>	<b>152,163.61</b>	<b>187,853.22</b>	<b>127,860.78</b>

### 资产负债结构分析

#### 1、资产结构分析

#### 交易对手最近两年及一期末资产结构表

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,961,706.38	73.53	1,770,455.16	66.82	1,905,323.77	75.92
非流动资产	706,167.13	26.47	879,003.91	33.18	604,445.17	24.08
<b>资产总计</b>	<b>2,667,873.51</b>	<b>100.00</b>	<b>2,649,459.07</b>	<b>100.00</b>	<b>2,509,768.94</b>	<b>100.00</b>

随着交易对手基础设施建设项目的稳步推进及股东优质资产的持续注入，交易对手的资产规模不断壮大。2020年末、2021年末和2022年9月末，交易对手

资产总额分别为 2,509,768.94 万元、2,649,459.07 万元和 2,667,873.51 万元。

2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，交易对手流动资产分别为 1,905,323.77 万元、1,770,455.16 万元和 1,961,706.38 万元。2021 年末，交易对手流动资产较上年末减少了 134,868.61 万元，降幅为 7.08%，主要系预付账款减少所致。交易对手流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、预付款项和存货等组成。

2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，交易对手非流动资产分别为 604,445.17 万元、879,003.91 万元和 706,167.13 万元。2021 年末，交易对手非流动资产总额较上年末增加了 274,558.74 万元，增加了 45.42%，主要系交易对手增加了投资性房地产和在建工程等资产所致。交易对手非流动资产主要由投资性房地产、长期股权投资和无形资产等组成。

### (1) 流动资产结构分析

#### 交易对手最近两年及一期末流动资产构成分析表

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	130,542.69	6.65	122,112.01	6.90	140,188.86	7.36
应收票据	610.0	0.03	53.60	0.00	-	-
应收账款	40,221.80	2.05	31,198.73	1.76	29,717.95	1.56
预付款项	71,113.66	3.63	32,608.81	1.84	102,757.50	5.39
其他应收款	251,706.14	12.83	208,231.27	11.76	215,882.29	11.33
存货	1,445,999.84	73.71	1,359,654.88	76.80	1,408,688.87	73.93
其他流动资产	21,512.25	1.10	16,595.86	0.94	8,088.32	0.42
<b>流动资产合计</b>	<b>1,961,706.38</b>	<b>100.00</b>	<b>1,770,455.16</b>	<b>100.00</b>	<b>1,905,323.77</b>	<b>100.00</b>

#### ① 货币资金

2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，交易对手货币资金余额分别为 140,188.86 万元、122,112.01 万元和 130,542.69 万元，占流动资产比例分别为 7.36%、6.90%和 6.65%。2022 年 9 月末，交易对手货币资金较 2021 年末增加了 8,430.68 万元，增幅为 6.90%，主要系其他货币资金增加所致。近两年及一期末交易对手货币资金的具体情况如下：

#### 交易对手货币资金明细

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末
现金	36.88	9.03	19.41
银行存款	49,172.31	72,150.43	112,637.79
其他货币资金	81,370.38	49,952.55	27,531.65
合计	130,542.69	122,112.01	140,188.86

## ② 应收账款

2020年末、2021年末和2022年9月末，交易对手应收账款余额分别为29,717.95万元、31,198.73万元和40,221.80万元，占流动资产比例分别为1.56%、1.76%和2.05%。

交易对手应收账款余额占总资产的比例不高。2022年9月末，交易对手应收账款较2021年末增加9,023.07万元，增幅为28.92%。最近两年及一期末，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况如下：。

### 2022年9月末交易对手应收账款前五大明细

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例
XXX 交通局	14,884.03	37.00
XXX 双沟镇财政所	13,255.13	32.96
姚集镇财政所	3,167.33	7.87
XXX 尤庄集体农产品种植专业合作社	1,982.31	4.93
XXX 双沟镇人民政府	861.78	2.14
合计	34,150.57	84.91

### 2021年末交易对手应收账款前五大明细

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例
XXX 双沟镇财政所	13,255.13	42.31
广州龙腾金属科技有限公司	4,336.67	13.84
安徽淮海现代物流有限责任公司	2,165.74	6.91
XXX 尤庄集体农产品种植专业合作社	1,982.31	6.33
姚集镇财政所	1,619.17	5.17
合计	23,359.02	74.56

## ③ 预付款项

2020年末、2021年末和2022年9月末，交易对手预付款项余额分别为



102,757.50 万元、32,608.81 万元和 71,113.66 万元，占流动资产比重分别为 5.39%、1.84%和 3.63%。

交易对手预付款项主要为预付工程公司的工程款。2022 年 9 月末，交易对手预付款项较 2021 年末增加 38,504.85 万元，增幅为 118.08%，主要系工程预付款增加所致。最近两年及一期末，期末余额前五名的预付款项情况如下：

#### 2022 年 9 月末交易对手预付款项前五大明细

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占预付账款总额的比例
江苏华天建设集团有限公司	16,590.00	23.33
徐州丰姚农业发展有限公司	8,000.00	11.25
睢宁磊磊建材有限公司	4,908.87	6.90
江苏铂尊新能源科技有限公司	4,115.25	5.79
XXX 双沟镇赵福合建筑施工经营部	2,328.33	3.27
合计	35,942.45	50.54

#### 2021 年末交易对手预付款项前五大明细

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占预付账款总额的比例
徐州琮宇建设工程有限公司	4,515.73	13.85
江苏君临建设工程有限公司	2,328.33	7.14
江苏博大建筑安装有限公司	1,201.38	3.68
徐州华景置业有限公司	1,181.36	3.62
江苏省恒通市政建设有限公司	1,124.00	3.45
合计	10,350.80	31.74

#### ④ 其他应收款

2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，交易对手其他应收款余额分别为 215,882.29 万元、208,231.27 万元和 251,706.14 万元，占流动资产比重分别为 11.33%、11.76%和 12.83%。从账龄结构来看，账龄主要集中在 2-3 年和 1 年以内，形成原因主要为往来款。依据是否与日常经营活动的相关性为标准进行分类，交易对手将其他应收款划分为经营性与非经营性。报告期内，公司报告期各期末经营性和非经营性往来及资金拆借的余额及占总资产的比例如下：

年份	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例
经营性其他应收款	141,993.66	5.32	79,166.97	2.99	68,240.38	2.72
非经营性其他应收款	109,712.48	4.11	129,064.30	4.87	147,641.91	5.88

#### ⑤ 存货

2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，交易对手存货余额分别为 1,408,688.87 万元、1,359,654.88 万元和 1,445,999.84 万元，占流动资产比例分别为 73.93%、76.80%和 73.71%。

交易对手存货主要由开发成本和消耗性生物资产构成。2022 年 9 月末，交易对手存货余额较 2021 年末增加了 86,344.96 万元，增幅为 6.35%。

截至 2022 年 9 月末，交易对手开发成本和合同履约成本合计 594,287.21 万元，较 2021 年末增幅为 16.35%，主要为交易对手业务发展迅速，承接项目逐渐增加，且交易对手代建项目在未完工结算之前均在存货科目核算。江苏润林发展有限公司于 2019 年度纳入公司合并范围。江苏润林发展有限公司流转合同涉及的土地上林木资产所有权及使用权划入企业，其中用于直接出售的苗木计入消耗性生物资产。2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，存货明细情况如下：

#### 近两年及一期末存货明细

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末	
	账面金额	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	444.91	0.03	350.81	0.03	137.14	0.01
周转材料	303.32	0.02	262.43	0.02	221.60	0.02
库存商品	8,598.84	0.59	5,885.88	0.43	2,658.20	0.19
消耗性生物资产	842,365.56	58.25	842,365.56	61.95	939,349.89	66.68
开发成本	45,524.73	3.15	47,364.39	3.48	444,283.87	31.54
工程施工	-	-	-	-	22,038.17	1.56
合同履约成本	548,762.48	37.95	463,425.80	34.08	-	-
合计	1,445,999.84	100.00	1,359,654.88	100.00	1,408,688.87	100.00

#### ⑥ 其他流动资产

2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，交易对手其他流动资产分别为 8,088.32 万元、16,595.86 万元和 21,512.25 万元，占流动资产比例分别为 0.42%、0.94%和 1.10%，主要为预交及待抵扣进项税

#### (2) 非流动资产分析

##### 非流动资产分析

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

债权投资	700.00	0.10	700.00	0.08	0.00	0.00
发放贷款及垫款	6,147.96	0.87	5,574.10	0.63	5,261.80	0.87
长期股权投资	19,684.40	2.79	249,407.21	28.37	250,287.10	41.41
其他非流动金融资产	88,489.52	12.53	78,489.52	8.93	25,713.36	4.25
投资性房地产	213,046.15	30.17	213,046.15	24.24	61,940.62	10.25
固定资产	57,299.89	8.11	43,059.04	4.90	35,984.81	5.95
在建工程	152,180.25	21.55	118,706.28	13.50	39,472.55	6.53
生产性生物资产	38,225.89	5.41	39,012.48	4.44	43,451.50	7.19
无形资产	124,724.82	17.66	125,808.42	14.31	136,215.18	22.54
长期待摊费用	112.25	0.02	149.02	0.02	176.86	0.03
递延所得税资产	1,095.61	0.16	591.08	0.07	507.48	0.08
其他非流动资产	4,460.39	0.63	4,460.61	0.51	5,433.90	0.90
<b>非流动资产合计</b>	<b>706,167.13</b>	<b>100.00</b>	<b>879,003.91</b>	<b>100.00</b>	<b>604,445.17</b>	<b>100.00</b>

### ① 长期股权投资

2020年末、2021年末和2022年9月末，交易对手长期股权投资余额分别为250,287.10万元、249,407.21万元和19,684.40万元，占非流动资产比例分别为41.41%、28.37%和2.79%。2022年9月末较2021年末，交易对手长期股权投资余额减少了92.11%，主要系公司根据XXX国资委对XXX国有资本布局优化调整的要求，将XXXX及其子公司持有的江苏汉通航空有限公司49%的股权、睢宁拓邦建设工程有限公司49%的股权以及睢宁润溪商贸有限公司49%的股权无偿划转至徐州航苏实业有限公司。此次划出资产非XXXX主要资产，因此不构成重大资产重组。最近两年及一期末，交易对手长期股权投资明细情况如下：

#### 最近两年及一期末长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	2022年9月末	2021年末	2020年末
江苏汉通航空有限公司	-	62,816.17	62,874.95
睢宁拓邦建设工程有限公司	-	86,593.69	87,981.51
睢宁润溪商贸有限公司	-	80,312.95	79,829.21
华亚航空有限公司	9,033.97	9,033.97	9,061.76
江苏巨电新能源股份有限公司	5,967.81	5,967.81	5,857.05
徐州中交徐盐高铁客运枢纽公司	4,682.63	4,682.63	4,682.63
<b>合计</b>	<b>19,684.41</b>	<b>249,407.21</b>	<b>250,287.10</b>

### ② 其他非流动金融资产

2020年末、2021年末和2022年9月末，交易对手其他非流动金融资产余额分别为25,713.36万元、78,489.52万元和88,489.52万元，占非流动资产比例分别为4.25%、8.93%和12.53%。

2022年9月末，交易对手其他非流动金融资产相对于2021年末增加10,000.00万元，增幅为12.74%，主要为交易对手新增对江苏吉芯微电子科技有限公司、江苏隆钦光电科技有限公司、徐州鑫茂半导体有限公司、江苏紫竹林电子科技有限公司和江苏盛捷半导体材料有限公司等的投资所致。

### ③ 投资性房地产

2020年末、2021年末和2022年9月末，交易对手投资性房地产分别为61,940.62万元、213,046.15万元和213,046.15万元，占非流动资产比例分别为10.25%、24.24%和30.17%。2021年末，公司新增投资性房地产151,105.53万元，增幅为243.95%，主要系新增商铺和标准化厂房所致。

### 固定资产

2020年末、2021年末和2022年9月末，交易对手固定资产分别为35,984.81万元、43,059.04万元和57,299.89万元，占非流动资产比例分别为5.95%、4.90%和8.11%。2022年9月末，交易对手固定资产较2021年末增加14,240.85万元，增幅为33.07%。交易对手固定资产明细如下：

#### 近两年及一期末固定资产明细

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末
房屋建筑物	48,990.43	34,395.34	19,973.18
机器设备	5,614.09	5,533.94	4,462.53
运输设备	372.54	314.08	8,983.62
办公及电子设备	2,322.83	2,815.69	2,565.48
<b>固定资产账面价值</b>	<b>57,299.89</b>	<b>43,059.04</b>	<b>35,984.81</b>

### ④ 在建工程

2020年末、2021年末和2022年9月末，交易对手在建工程余额分别为39,472.55万元、118,706.28万元和152,180.25万元，占非流动资产比例分别为6.53%、13.50%和21.55%。交易对手2022年9月末在建工程相较于2021年末增加33,473.97万元，增幅为28.20%，主要系增加标准厂房建设项目投资所致。

#### 2022年9月末在建工程明细

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
检测站设施	1,089.90	0.81
标准厂房建设项目	133,362.11	85.95

一分田智慧农业平台	1.94	0.00
变压器工程	34.78	0.03
30万只蛋鸡无抗养殖基地项目	1,110.35	0.83
海鲜池	40.00	0.03
官路小区农业园项目	1,785.53	1.33
新能源产业园	149.52	0.11
碳材料厂房	6,845.78	5.11
空港工业污水处理厂一期	3,906.19	2.92
生物质综合利用项目	3,854.15	2.88
合计	152,180.25	100.00

### ⑤ 无形资产

2020年末、2021年末和2022年9月末，交易对手无形资产分别为136,215.18万元、125,808.42万元和124,724.82万元，占非流动资产比例分别为22.54%、14.31%和17.66%。

交易对手无形资产由土地使用权和软件构成，其中土地使用权主要为徐州空港经济开发区域内厂房建设用地。2022年9月末，交易对手无形资产较2021年末减少1,083.60万元，降幅为0.86%。

### 其他非流动资产

2020年末、2021年末和2022年9月末，交易对手其他非流动资产余额分别为5,433.90万元、4,460.61万元和4,460.39万元，占非流动资产比例分别为0.90%、0.51%和0.63%。2021年末，交易对手其他非流动资产相较于2020年末减少973.29万元，降幅为17.91%。交易对手2022年9月末其他非流动资产余额较2021年末变化较小。

## 2、负债结构分析

近两年及一期末负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	523,362.35	37.68	454,374.12	39.45	549,628.04	54.76
非流动负债合计	865,609.55	62.32	697,435.34	60.55	454,016.91	45.24
负债合计	1,388,971.90	100.00	1,151,809.46	100.00	1,003,644.95	100.00

2020年末、2021年末和2022年9月末，交易对手负债总额分别1,003,644.95万元、1,151,809.46万元和1,388,971.90万元。交易对手2021年末负债总额较2020年末增加了148,164.51万元，增幅为14.76%，主要为长期借款、应付债券

和一年内到期的非流动负债增加所致；2022年9月末负债总额较2021年末增加了237,162.44万元，增幅为20.59%。

2020年末、2021年末和2022年9月末，交易对手流动负债分别549,628.04万元、454,374.12万元和523,362.35万元，占总负债比重分别为54.76%、39.45%和37.68%。交易对手2021年末流动负债较2020年末减少了95,253.91万元，降幅为17.33%，主要系其他应付款减少所致；2022年9月末流动负债较2021年末增加了68,988.23万元，增幅为15.18%。

2020年末、2021年末和2022年9月末，交易对手非流动负债分别为454,016.91万元、697,435.34万元和865,609.55万元，占总负债比重分别为45.24%、60.55%和62.32%。交易对手2021年末非流动负债较2020年末增加了243,418.43万元，增幅为53.61%，主要系交易对手因业务规模增长需要，增加长期借款和债券融资以满足经营需求所致；2022年9月末非流动负债较2021年末增加了168,174.21万元，增幅为24.11%。

### (1) 流动负债结构分析

近两年及一期末流动负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	86,939.76	16.61	44,433.76	9.78	37,850.00	6.89
应付票据	82,300.00	15.73	48,350.00	10.64	30,900.00	5.62
应付账款	33,135.75	6.33	22,492.23	4.95	20,801.84	3.78
预收款项	-	-	-	-	74,212.04	13.50
合同负债	35,678.46	6.82	42,145.41	9.28	-	-
应付职工薪酬	76.24	0.01	97.00	0.02	274.51	0.05
应交税费	22,051.92	4.21	20,822.05	4.58	18,571.39	3.38
其他应付款	141,133.80	26.97	144,567.58	31.82	323,701.85	58.89
一年内到期的非流动负债	119,233.97	22.78	126,372.11	27.81	32,291.91	5.88
其他流动负债	2,812.43	0.54	5,094.00	1.12	11,024.50	2.01
<b>流动负债合计</b>	<b>523,362.35</b>	<b>100.00</b>	<b>454,374.12</b>	<b>100.00</b>	<b>549,628.04</b>	<b>100.00</b>

#### ① 短期借款

2020年末、2021年末和2022年9月末，交易对手短期借款余额分别为37,850.00万元、44,433.76万元和86,939.76万元，占流动负债比重分别为6.89%、9.78%和16.61%。2020年末、2021年末和2022年9月末，交易对手短期借款组成如下：

## ② 应付票据

2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，交易对手应付票据余额分别为 30,900.00 万元、48,350.00 万元和 82,300.00 万元，占流动负债比重分别为 5.62%、10.64%和 15.73%。2021 年末，交易对手应付票据较 2020 年末增加 17,450.00 万元，增幅为 56.47%。2022 年 9 月末，交易对手应付票据较 2021 年末增加 33,950.00 万元，增幅为 70.22%，主要系银行承兑汇票增加所致。2022 年 9 月末，交易对手应付票据余额明细如下：

### 近两年及一期末应付票据明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末
银行承兑汇票	81,300.00	44,500.00	28,900.00
商业承兑汇票	1,000.00	3,850.00	2,000.00
合计	82,300.00	48,350.00	30,900.00

## ③ 应付账款

2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，交易对手应付账款余额分别为 20,801.84 万元、22,492.23 万元和 33,135.75 万元，占流动负债比重分别为 3.78%、4.95%和 6.33%。2022 年 9 月末，交易对手应付账款较 2021 年末增加 10,643.52 万元，增幅为 47.32%，主要系因经营活动产生的应付工程款增加所致。2022 年 9 月末，交易对手按应付对象归集的期末余额前五名的应付款情况如下：

### 2022 年 9 月末按应付对象归集的期末余额前五名的应付款情况

单位：万元

序号	项目	2022 年 9 月末	款项性质
1	中交一公局集团有限公司徐州徐沙河安置小区项目经理部	3,000.00	工程款
2	徐州璟璐建设工程有限公司	2,074.33	工程款
3	坎德拉（深圳）科技创新有限公司	1,800.37	工程款
4	徐州经济技术开发区诚意商品混凝土有限公司铜山分公司	1,679.63	材料款
5	中国二冶集团有限公司	1,500.56	材料款
	合计	10,054.89	-

2021 年末，交易对手按应付对象归集的期末余额前五名的应付款情况如下：

### 2021 年末按应付对象归集的期末余额前五名的应付款情况

单位：万元

序号	项目	2021 年末	款项性质
1	中交一分局集团有限公司	6,533.08	工程款
2	中交一公局集团有限公司徐州徐沙河安置小区项目经理部	3,000.00	工程款
3	中交一公局集团有限公司徐州富泰新材料厂房二期项目经理部	1,000.00	工程款
4	坎德拉（深圳）科技创新有限公司	800.37	工程款
5	徐州经济技术开发区诚意商品混凝土有限公司铜山分公司	679.63	工程款
合计		12,013.08	-

#### ④ 合同负债

2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，交易对手合同负债余额分别为 0.00 万元、42,145.41 万元和 35,678.46 万元，占流动负债比重分别为 0.00%、9.28% 和 6.82%。交易对手合同负债主要由预收的购房款构成。截至 2022 年 9 月末，按预收对象归集的主要合同负债情况如下：

##### 2022 年 9 月末前五大合同负债明细

单位：万元

序号	项目	2022 年 9 月末	款项性质
1	预收房款	15,329.77	预收账款
2	广州龙腾金属科技有限公司	2,928.34	预收账款
3	安徽淮海现代物流有限责任公司	2,098.39	预收账款
4	徐州徐工智能云仓有限公司	1,799.08	预收账款
5	上海象屿牧盛贸易有限公司	1,719.38	预收账款
合计		23,874.96	

#### ⑤ 应交税费

2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，交易对手应交税费余额分别为 18,571.39 万元、20,822.05 万元和 22,051.92 万元，占流动负债比重分别为 3.38%、4.58%和 4.21%。交易对手应交税费占总负债比重较小，主要为应交增值税及应交企业所得税。

#### ⑥ 其他应付款

2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，交易对手其他应付款余额分别为 323,701.85 万元、144,567.58 万元和 141,133.80 万元，占流动负债比重分别为 58.89%、31.82%和 26.97%。交易对手其他应付款主要为与相关政府单位和企业的往来款等。2021 年末，交易对手其他应付款余额较 2020 年末减少 179,134.27 万



元，降幅为 55.34%，主要系减少了 XXX 交通运输局的应付款所致。2022 年 9 月末，交易对手其他应付款余额较 2021 年末减少 3,433.78 万元，降幅为 2.38%。

### ⑦ 一年内到期的非流动负债

2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，交易对手一年内到期的非流动负债分别为 32,291.91 万元、126,372.11 万元和 119,233.97 万元，占流动负债比重分别为 5.88%、27.81%和 22.78%。2021 年末交易对手一年内到期的非流动负债比 2020 年末增加 94,080.20 万元，增幅为 291.34%，主要系一年内到期的长期借款和一年内到期的长期应付款增加所致。2022 年 9 月末交易对手一年内到期的非流动负债比 2021 年末减少 7,138.14 万元，降幅为 5.65%。交易对手最近两年及一期末一年内到期的非流动负债明细如下：

近两年及一期末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末
一年内到期的长期借款	78,895.00	88,040.00	25,266.99
一年内到期的长期应付款	31,346.14	29,349.04	7,024.92
一年内到期的应付债券	-	-	-
一年内到期的长期借款利息	151.94	142.18	-
一年内到期的应付债券利息	8,840.88	8,840.88	-
合计	119,233.97	126,372.11	32,291.91

### ⑧ 其他流动负债

2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，交易对手其他流动负债分别为 11,024.50 万元、5,094.00 万元和 2,812.43 万元，规模逐年降低主要系交易对手子公司江苏爱特莱实业有限公司发行的“富瑞 11 号-徐州空港基建项目应收账款收益权资产交易计划”逐渐到期所致。

### (2) 非流动负债结构分析

近两年及一期末非流动负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	453,893.22	52.44	378,030.00	54.20	260,331.70	57.34
应付债券	205,928.15	23.79	205,380.57	29.45	77,725.13	17.12
长期应付款	185,644.16	21.45	93,881.09	13.46	115,960.08	25.54
递延所得税负债	20,143.68	2.33	20,143.68	2.89	-	-
非流动负债合计	865,609.55	100.00	697,435.34	100.00	454,016.91	100.00

### ① 长期借款

2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，交易对手长期借款余额分别为 260,331.70 万元、378,030.00 万元和 453,893.22 万元，占非流动负债比重分别为 57.34%、54.20%和 52.44%。最近两年及一期末，交易对手长期借款规模保持在较高水平，主要系交易对手因业务规模增长需要，增加长期借款以满足经营需求所致。

### 应付债券

2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，交易对手应付债券余额分别为 77,725.13 万元、205,380.57 万元和 205,928.15 万元，占非流动负债比重分别为 17.12%、29.45%和 23.79%，主要系交易对手近年增加债券融资规模所致。截至 2022 年 9 月末，交易对手存续的债券情况如下表所示：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额
1	21 睢专 01	2021/3/9	2023/3/9 和 2025/3/9	2026/3/9	2+2+1	2.77	7.50	2.77
2	21 睢专 02	2021/3/15	2023/3/15 和 2025/3/15	2026/3/15	2+2+1	1.08	7.50	1.08
3	21 睢专 03	2021/4/22	2023/4/22 和 2025/4/22	2026/4/22	2+2+1	1.92	7.50	1.92
4	21 双溪债	2021/4/20	-	2028/4/20	7	5.00	5.50	5.00
5	21 睢专 04	2021/9/9	2023/9/9 和 2025/9/9	2026/9/9	2+2+1	2.08	7.50	2.08
6	22 双溪 01	2022/1/14	-	2024/1/14	2	2.00	5.78	2.00
7	22 双溪 02	2022/5/13	-	2024/5/13	2	2.00	5.00	2.00
8	22 双溪 03	2022/8/2 6	-	2024/8/2 6	2	2.20	6.85	2.20
9	22 双溪 04	2022/8/3 1	-	2024/8/3 1	2	1.65	6.50	1.65
合计		-	-	-	-	20.70	-	20.70

### ② 长期应付款

2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，交易对手长期应付款余额分别为 115,960.08 万元、93,881.09 万元和 185,644.16 万元，占非流动负债比重分别为 25.54%、13.46%和 21.45%。长期应付款主要为交易对手融资租赁借款。最近两年及一期末，交易对手长期应付款明细情况如下：

#### 最近两年及一期末交易对手长期应付款明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末
长期应付款：			

借款	168,044.16	79,481.09	103,648.70
<b>专项应付款:</b>			
农路提档升级专项拨款	-	-	2,311.38
高速高铁经济林建设项目资金	17,600.00	14,400.00	10,000.00
<b>合计</b>	<b>185,644.16</b>	<b>93,881.09</b>	<b>115,960.08</b>

### 利润表主要项目分析

最近两年及一期，交易对手主要盈利能力指标如下：

### 最近两年及一期主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年度	2020年度
营业收入	237,681.55	318,318.64	325,889.71
营业成本	218,873.62	297,192.63	310,219.04
税金及附加	686.02	1,302.11	585.84
销售费用	1,258.63	1,379.89	542.72
管理费用	7,339.55	14,386.61	15,750.54
财务费用	1,314.40	2,513.82	2,469.38
其他收益	3,836.33	15,240.68	19,167.27
投资收益	2,155.04	-3,456.87	-1,840.63
公允价值变动收益	-	4,318.50	-
信用减值损失	-2,028.47	-362.21	-
资产减值损失	-	-	-1,100.16
资产处置收益	-	172.06	
<b>营业利润</b>	<b>12,172.23</b>	<b>17,455.72</b>	<b>12,548.66</b>
营业外收入	95.62	283.38	402.63
营业外支出	81.26	367.85	1,363.43
<b>利润总额</b>	<b>12,186.58</b>	<b>17,371.25</b>	<b>11,587.86</b>
<b>净利润</b>	<b>12,376.34</b>	<b>15,255.51</b>	<b>10,596.71</b>
营业毛利率(%)	6.09	6.06	4.55
加权平均净资产收益率(%)	0.89	1.02	0.81
平均总资产回报率(%)	0.47	0.59	0.49

#### 1、营业收入结构分析

近年来交易对手经营状况良好，具有较强的盈利能力。2020年度、2021年度和2022年1-9月，交易对手实现营业收入分别为325,889.71万元、318,318.64万元和237,681.55万元。2021年度营业收入较2020年度减少7,571.07万元，同比降低2.32%。交易对手最近两年及一期营业收入分类情况如下：

#### 近两年及一期营业收入情况

单位：万元、%

项目	2022年1-9月		2021年度		2020年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务收入	230,337.68	96.91	316,207.14	99.34	324,573.06	99.60
工程施工	71,122.36	29.92	81,877.53	25.72	101,200.88	31.05
客运、货运	-	-	-	-	2,658.32	0.82
汽车检测修理	177.94	0.07	1,001.29	0.31	1,297.10	0.40
物资贸易销售	150,076.92	63.14	206,676.18	64.93	210,231.80	64.51
农业销售	1,720.12	0.72	6,999.58	2.20	3,343.10	1.03
租赁	1,462.02	0.62	54.40	0.02	57.92	0.02
餐饮服务	61.78	0.03	110.39	0.03	49.36	0.02
房产销售	4,111.37	1.73	17,111.83	5.38	-	-
其他	1,605.16	0.68	2,375.94	0.75	5,734.59	1.76
其他业务收入	7,343.87	3.09	2,111.50	0.66	1,316.65	0.40
合计	237,681.55	100.00	318,318.64	100.00	325,889.72	100.00

报告期内，交易对手营业收入情况稳中向好。交易对手主营业务收入主要来源于物资贸易销售收入和工程施工收入。此外，公司还有部分房产销售业务、运输业务、汽车检测修理业务、农业销售业务和餐饮服务业务。

2020年度、2021年度和2022年1-9月，交易对手主营业务收入分别为324,573.06万元、316,207.14万元和237,681.55万元，占营业收入的比重分别为99.60%、99.34%和100.00%。交易对手工程施工收入分别为101,200.88万元、81,877.53万元和71,122.36万元，占营业收入的比重分别为31.05%、25.72%和29.92%。物资贸易销售收入分别为210,231.80万元、206,676.18万元和150,076.92万元，占营业收入比重分别为64.51%、64.93%和63.14%。

2020年度、2021年度和2022年1-9月，交易对手其他业务收入分别为1,316.65万元、2,111.50万元和7,343.87万元，占营业收入的比重分别为0.40%、0.66%和3.09%，交易对手其他业务收入占收入比重较小。

### 现金流量分析

最近两年及一期，交易对手的现金流量情况如下：

#### 最近两年及一期交易对手现金流量情况

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度
销售商品、提供劳务收到的现金	256,275.90	328,185.15	409,195.94
收到的税费返还	87.76	0.94	59.74
收到其他与经营活动有关的现金	30,038.33	46,947.31	126,492.07
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>286,402.00</b>	<b>375,133.40</b>	<b>535,747.74</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	292,037.26	308,387.88	489,113.24

支付给职工以及为职工支付的现金	1,490.37	3,163.49	5,543.90
支付的各项税费	1,939.40	5,925.24	5,670.49
支付其他与经营活动有关的现金	107,848.05	194,085.86	87,093.61
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>403,315.07</b>	<b>511,562.47</b>	<b>587,421.24</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-116,913.08</b>	<b>-136,429.08</b>	<b>-51,673.50</b>
收回投资所收到的现金	2,129.14	6,141.63	5,888.72
取得投资收益所收到的现金	10.04	0.00	134.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5.33	874.48	6.62
收到其他与投资活动有关的现金	-	14,082.52	3,730.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,144.51</b>	<b>21,098.63</b>	<b>9,760.21</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,892.27	130,250.27	88,387.04
投资支付的现金	12,703.00	71,743.24	26,521.67
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,798.23	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>61,595.27</b>	<b>203,791.75</b>	<b>114,908.71</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-59,450.77</b>	<b>-182,693.11</b>	<b>-105,148.50</b>
吸收投资所收到的现金	-	10.00	10.00
取得借款收到的现金	286,532.32	315,740.65	367,567.99
发行债券收到的现金	40,000.00	128,500.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	0.00	43,500.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>326,532.32</b>	<b>444,250.65</b>	<b>411,077.99</b>
偿还债务支付的现金	147,624.93	106,405.28	119,537.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,794.50	33,509.91	24,493.03
支付其他与筹资活动有关的现金	548.32	12,248.41	43,822.54
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>183,967.75</b>	<b>152,163.61</b>	<b>187,853.22</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>142,564.57</b>	<b>292,087.04</b>	<b>223,224.77</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	0.00	-1.82
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-33,799.27</b>	<b>-27,035.15</b>	<b>66,400.95</b>
加：期初现金及现金等价物余额	84,422.06	111,457.21	45,056.25
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>50,622.79</b>	<b>84,422.06</b>	<b>111,457.21</b>

### 1、经营活动现金流量分析

2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，交易对手经营活动现金流入分别为 535,747.74 万元、375,133.40 万元和 286,402.00 万元，报告期内公司经营活动现金流入主要来自于销售商品、提供劳务收到的现金，分别为 409,195.94 万元、328,185.15 万元和 256,275.90 万元，收到其他与经营活动有关的现金分别为 126,492.07 万元、46,947.31 万元和 30,038.33 万元。

2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，交易对手经营活动现金流出分别为 587,421.24 万元、511,562.47 万元和 403,315.07 万元，交易对手报告期内经营活动现金流出主要包括购买商品、接受劳务支付的现金以及支付的其他与经营活

动有关的现金。其中支付的其他与经营活动有关的现金主要系公司因日常经营活动支付的往来款。

2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，交易对手经营活动产生的现金流量净额分别为-51,673.50 万元、-136,429.08 万元和-116,913.08 万元。报告期内，交易对手经营活动产生的现金流量净额为负主要系交易对手支付其他与经营活动有关的现金较多所致，即因日常经营活动支付的往来款，符合交易对手相关业务板块的经营特征。

## 2、投资活动现金流量分析

2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，交易对手投资活动现金流入分别为 9,760.21 万元、21,098.63 万元和 2,144.51 万元，投资活动现金流出分别为 114,908.71 万元、203,791.75 万元和 61,595.27 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-105,148.50 万元、-182,693.11 万元和-59,450.77 万元。

## 3、筹资活动现金流量分析

2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，交易对手筹资活动现金流入分别为 411,077.99 万元、444,250.65 万元和 326,532.32 万元，交易对手最近一期筹资活动现金流入为 326,532.32 万元，较上年同期减少 21.58%。筹资活动现金流出分别为 187,853.22 万元、152,163.61 万元和 183,967.75 万元。筹资活动产生的现金流量净额分别为 223,224.77 万元、292,087.04 万元和 142,564.57 万元。

2021 年度，交易对手筹资活动产生的现金流量净额增加，主要系 2021 年发行债券收到的现金增加所致。总体而言，交易对手筹资方式多样，融资渠道畅通，能够支持各项债务的顺利偿还。

### 主要财务指标

最近两年及一期，交易对手主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月/9 月末	2021 年度/末	2020 年度/末
总资产	2,667,873.51	2,649,459.07	2,509,768.94
总负债	1,388,971.90	1,151,809.46	1,003,644.95
全部债务	948,295.10	802,566.43	439,098.74
所有者权益	1,278,901.61	1,497,649.61	1,506,123.99
营业总收入	237,681.55	318,318.64	325,889.71
利润总额	12,186.58	17,371.25	11,587.86
净利润	12,376.34	15,255.51	10,596.71
扣除非经常性损益后净利润	12,235.41	14,668.50	14,498.30

归属于母公司所有者的净利润	11,798.62	15,239.00	9,251.05
经营活动产生的现金流量净额	-116,913.08	-136,429.08	-51,673.50
投资活动产生的现金流量净额	-59,450.77	-182,693.11	-105,148.50
筹资活动产生的现金流量净额	142,564.57	292,087.04	223,224.77
流动比率(倍)	3.75	3.90	3.47
速动比率(倍)	0.99	0.90	0.90
资产负债率(%)	52.06	43.47	39.99
债务资本比率(%)	42.58	34.89	22.57
营业毛利率(%)	6.09	6.06	4.55
平均总资产回报率(%)	0.47	0.59	0.49
加权平均净资产收益率(%)	0.89	1.02	0.81
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	0.88	0.98	1.11
EBITDA	-	25,750.93	20,000.05
EBITDA全部债务比(%)	-	3.21	4.55
EBITDA利息保障倍数(倍)	-	0.66	0.82
总资产周转率	0.09	0.12	0.15
应收账款周转率	6.66	10.45	8.92
存货周转率	0.16	0.21	0.26

## 1、偿债能力

### (1) 短期偿债能力

2020年末、2021年末和2022年9月末，交易对手流动比率分别为3.47、3.90和3.75，速动比率分别为0.90、0.90和0.99。整体上看，交易对手近两年及一期流动比率有所波动，2022年9月末流动比率有所下降主要系随着公司业务发展，存货等流动资产和短期借款等流动负债同时增加所致。交易对手的盈利状况良好，资信状况优良，尚有充足的银行授信额度，短期偿债能力较强。

短期债务偿债资金来源方面，交易对手一年内到期的有息负债余额388,506.58万元，占比37.57%。其中一年内到期的公司债券金额为8,840.88万元，交易对手拟通过发行新一期债券进行偿付本金；银行贷款中短期借款金额为86,939.76万元，将于到期后与贷款行进行续贷；一年内到期的长期借款及利息和一年内到期的长期应付款金额分别为79,046.94万元和31,346.14万元，交易对手将通过自身经营收入、政府补贴及流动资产补充等方式进行偿还：

#### ①公司稳定的经营收入

交易对手近年来经营状况良好，着力开展城市基础设施、物资贸易销售、农业销售等业务。2020年度、2021年度和2022年1-9月，公司实现营业收入分别

为 325,889.71 万元、318,318.64 万元和 237,681.55 万元；净利润分别为 10,596.71 万元、15,255.51 万元和 12,376.34 万元。公司具有较强的盈利能力，为有息债务的还本付息提供了坚实的保障。

### ②政府的大力支持

公司是徐州空港经济开发区唯一承担基础设施建设任务的主体和 XXX 主要的交通基础设施建设主体，承担了空港经开区和 XXX 的道路、土地整理以及安置房建设等任务。长期以来，XXX 人民政府一直致力于推动当地国民经济的发展，改善当地投资环境，提升当地居民的生活环境，通过股权划转、资产和资本注入及政府补贴等多种形式给予了公司大量支持。2020 年度和 2021 年度，公司来自政府部门的补贴分别为 19,167.27 万元和 15,240.68 万元，占同期利润总额的比重分别为 165.41%和 87.74%。

### ③流动资产补充

长期以来，公司保持较为稳健的财务政策，注重流动资产管理，资产流动性良好，可作为交易对手偿债资金的补充来源。2022 年 9 月末，公司货币资金 130,542.69 万元，主要为银行存款和其他货币资金。2022 年 9 月末，交易对手应收账款余额为 40,221.80 万元，主要系工程施工和贸易业务形成的，未来将随着工程项目的完工交付和贸易货物的交付逐渐回款；2022 年 9 月末，交易对手其他应收款余额为 251,706.14 万元，其中非经营性其他应收款主要系交易对手关联方、政府部门、政府部门控制的关联融资平台、国有企业的往来款项，经营性其他应收款主要为工程款、业务往来款、保证金等，上述其他应收款预计回款与实际回款情况较好，未来可作为交易对手偿债资金的补充来源。

综上，交易对手有息债务期限结构合理，不存在集中还本付息压力，对于一年内到期的有息债务有明确的偿债资金来源和保障。

### (2) 长期偿债能力

2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，交易对手资产负债率分别为 39.99%、43.47%和 52.06%，主要系随着经营规模的不断扩大，交易对手负债规模进一步增加所致。最近两年，交易对手利息保障倍数分别为 0.82 倍和 0.66 倍，利息保障倍数有所下降，主要是由于交易对手建设项目逐步增多，资本化的利息支出和银行借款产生的财务性利息支出大幅增加所致。交易对手的资产负债率和利息保障



倍数处于行业合理水平，仍然能够较好地覆盖利息支出，长期偿债能力较强。

## （六）融资担保情况

### 1、融资情况

截止 2023 年 2 月公司有息负债余额 97.78 亿元，具体明细如下：

#### 截止 2023 年 2 月融资明细

单位：万元

序号	借款主体 (收款单位)	银行 (放款单位)	到账金额	起始日	终止日
1	徐州盛弘建设工程有限公司	华夏银行	12182.5	2020/3/5	2030/6/28
2	徐州凯源建设工程有限公司	进出口	50000	2021/8/26	2036/8/20
3	徐州凯源建设工程有限公司	工商银行	15000	2021/12/30	2034/12/20
4	徐州富泰新材料有限公司	工商银行	10003	2019/7/30	2029/1/25
5	徐州富泰新材料有限公司	江苏银行	9000	2020/11/27	2029/11/15
6	徐州富泰新材料有限公司	进出口	44000	2021/4/21	2035/10/30
7	徐州富泰新材料有限公司	南京银行	1,000	2023/1/1	2023/12/28
8	徐州淳智实业有限公司	江苏银行	7000	2021/12/30	2031/11/15
9	睢宁秋歌农业发展有限公司	南京银行徐州分行	3000	2022/9/1	2023/8/28
10	睢宁秋歌农业发展有限公司	华夏银行流贷	920	2020/12/9	2023/12/9
11	睢宁秋歌农业发展有限公司	徽商银行	15000	2022/6/29	2032/5/29
12	睢宁秋歌农业发展有限公司	渤海银行	4000	2022/9/29	2023/9/28
13	睢宁秋歌农业发展有限公司	民生银行	2000	2022/12/2	2023/4/21
14	睢宁秋歌农业发展有限公司	农发行	948	2023/1/2	2023/12/25
15	水务公司	光大银行	10000	2021/12/24	2028/10/15
16	水务公司	南京银行	5000	2022/9/28	2023/9/23

17	水务公司	南京银行	11500	2022/11/25	2032/11/19
18	江苏XXXX有限公司	农发行XXX支行	25000	2019/4/29	2025/4/27
19	江苏XXXX有限公司	农发行XXX支行	31000	2019/9/12	2025/9/11
20	江苏XXXX有限公司	江苏银行	2900	2020/5/29	2026/5/15
21	江苏XXXX有限公司	浙商银行	9900	2022/7/14	2023/7/14
22	江苏XXXX有限公司	南京银行	8000	2023/2/14	2024/2/7
23	江苏XXXX有限公司	华夏银行流贷	9800	2023/1/3	2024/7/13
24	江苏XXXX有限公司	进出口银行	15000	2022/6/29	2024/6/29
25	江苏爱特莱实业有限公司	农发行XXX支行	4840	2017/1/9	2024/6/29
26	江苏爱特莱实业有限公司	兴业银行徐州分行	20000	2017/4/27	2025/4/5
27	江苏爱特莱实业有限公司	南京银行徐州分行	5600	2018/9/19	2026/9/18
28	江苏爱特莱实业有限公司	徽商银行南京浦口支行	30000	2018/12/14	2026/11/25
29	江苏爱特莱实业有限公司	建设银行(王集长堰)	15600	2020/12/18	2024/12/17
30	江苏爱特莱实业有限公司	农业银行-官路四期(张宋安置区)	14400	2020/12/1	2023/10/20
31	江苏爱特莱实业有限公司	农发行XXX支行(徐沙河安置小区项目)	57200	2020/12/19	2026/12/10
32	江苏爱特莱实业有限公司	农发行XXX支行	16000	2023/3/10	2037/2/27
33	江苏爱特莱实业有限公司	浙商银行	5000	2022/8/8	2027/8/8
34	江苏爱特莱实业有限公司	农发行XXX支行	20000	2022/6/26	2028/6/26
35	江苏爱特莱实业有限公司	首都银行	3000	2022/8/23	2023/8/23
36	江苏爱特莱实业有限公司	建设银行	15500	2022/12/29	2040/12/25
37	飞港建设	光大银行	3000	2022/7/26	2023/7/25
38	飞港建设	华夏银行	1680	2020/12/9	2023/12/23
39	飞港建设	苏宁银行	2000	2022/7/15	2023/7/14
40	飞港建设	渤海银行	4000	2022/9/29	2023/9/28

41	飞港建设	北京银行	4000	2022/9/29	2023/9/28
42	江苏XXXX有限公司	东亚前海	16500	2022/8/31	2024/8/31
43	江苏XXXX有限公司	兴业证券	22000	2022/8/26	2024/8/26
44	江苏XXXX有限公司	东亚前海	27700	2023/2/27	2025/2/26
45	江苏XXXX有限公司	东亚前海	27700	2021/3/9	2023/3/9
46	江苏XXXX有限公司	东亚前海	10800	2023/3/6	2025/3/5
47	江苏XXXX有限公司	东亚前海	19200	2021/4/22	2023/4/22
48	江苏XXXX有限公司	东亚前海	20800	2021/9/9	2023/9/9
49	江苏XXXX有限公司	东亚前海	20000	2022/5/13	2024/5/13
50	江苏XXXX有限公司	兴业证券	50000	2021/4/21	2028/4/20
51	江苏XXXX有限公司	东亚前海	20000	2022/1/17	2024/1/16
52	徐州凯源建设工程有限公司	恒鑫融资租赁	8465.68	2022/8/23	2025/8/20
53	徐州凯源建设工程有限公司	邮储银行	1500	2023/1/12	2024/1/18
54	徐州汉通	苏银融资租赁	10855.82	2020/4/24	2025/4/27
55	徐州富泰新材料有限公司	恒鑫租赁	5000	2022/12/22	2025/12/20
56	拓邦	省再保融资租赁	3040	2021/2/7	2026/2/7
57	睢宁秋歌农业发展有限公司	苏州租赁	1,018.52	2018/12/11	2023/11/15
58	睢宁秋歌农业发展有限公司	省在担融资租赁	3120	2020/9/21	2025/9/21
59	睢宁秋歌农业发展有限公司	园恒租赁	6000	2020/9/29	2024/11/16
60	睢宁秋歌农业发展有限公司	顺泰融资租赁	2142.19	2021/2/4	2024/2/4
61	睢宁秋歌农业发展有限公司	徽银金融租赁有限公司	3420.24	2022/1/9	2025/1/18
62	睢宁秋歌农业发展有限公司	江苏金租	8333.33	2022/5/13	2025/5/13
63	睢宁秋歌农业发展有限公司	横琴租赁	8457.38	2022/7/21	2025/8/11

64	睢宁秋歌农业发展有限公司	国药租赁	6453.49	2022/11/24	2025/11/24
65	睢宁秋歌农业发展有限公司	南京通汇融资租赁股份有限公司	5000	2023/1/16	2026/1/16
66	水务公司	邮储银行	3700	2022/12/1	2023/12/5
67	水务公司	顺泰融资租赁	8000	2023/1/6	2026/1/17
68	江苏XXXX有限公司	徽商金融租赁有限公司	7500	2020/6/24	2025/6/24
69	江苏XXXX有限公司	久实金融租赁上海有限公司	2687.12	2020/8/14	2023/8/14
70	江苏XXXX有限公司	翼银金融租赁股份有限公司	6,562.50	2020/10/29	2024/10/15
71	江苏XXXX有限公司	国发融资租赁	2666.68	2021/1/7	2024/1/7
72	江苏XXXX有限公司	央企信托	25210	2022/6/10	2024/7/11
73	江苏XXXX有限公司	中交租赁	4,233.01	2022/6/17	2025/6/17
74	江苏XXXX有限公司	中交租赁	9,230.52	2022/9/8	2025/9/8
75	江苏XXXX有限公司	环球租赁	25000	2022/12/12	2025/12/21
76	江苏XXXX有限公司	久实金融租赁上海有限公司	3000	2023/1/17	2026/1/17
77	江苏XXXX有限公司	重庆鈞渝金融租赁股份有限公司	15,000.00	2023/1/3	2028/1/5
78	江苏爱特莱实业有限公司	徐州市新安保理有限公司	7000	2022/3/29	2023/3/29
79	江苏爱特莱实业有限公司	国药租赁	2,529	2022/6/28	2025/6/27
80	江苏爱特莱实业有限公司	云南信托	1300	2022/12/29	2023/12/28
81	江苏爱特莱实业有限公司	紫金信托	10,000.00	2023/1/18	2025/1/17
82	江苏爱特莱实业有限公司		10,000.00	2023/1/18	2025/1/17
83	飞港建设	徐工保理	1500	2022/6/16	2023/6/16
84	飞港建设	邮储银行	1,200.00	2022/12/7	2023/12/5
	合计		<b>977,798.98</b>		

截止 2023 年 2 月，公司银行、债券占比 77.59%，融资租赁占比 16.13%，信托占比 4.65%，其他融资 1.49%，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	52.40	53.59%
债券	23.47	24.00%
融资租赁	15.77	16.13%
信托	4.65	4.76%
其他	1.49	1.52%
合计	97.78	100.00%

截止 2023 年 2 月，公司债务期限结构如下：

年份	金额(亿元)	比例
2023 年	14.50	14.82%
2024 年	17.58	17.98%
2025 年	23.71	24.25%
2026 年	11.47	11.73%
2027 年及以后	30.52	31.21%
合计	97.78	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，不会对交易对手造成太大压力。

## 2、担保情况

截至 2022 年末，交易对手对外担保金额为 275,003.81 万元，占同期净资产比例为 21.50%，具体明细如下：

### 2022 年末交易对手对外担保明细

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	余额	担保开始日	到期日期	
1	XXX 金通 投资有限 公司	江苏润土投资发展有限责任公司	9,960.00	2017/5/19	2024/9/4	
			9,960.00	2016/9/14	2024/9/4	
XXX 公共交通有限公司		3,107.87	2020/5/7	2025/5/7		
徐州盛达公路养护工程有限公司		1,388.73	2020/4/17	2025/4/17		
4		睢宁兴港商砼有限公司	1,000.00	2021/4/30	2025/3/15	
5	江苏 XXXX 有限公司	江苏佳盛源农业有限公司	5,000.00	2021/2/5	2029/2/5	
			5,000.00	2021/9/13	2029/2/5	
6		江苏融威实业有限公司	8,400.00	2020/3/20	2025/3/9	
7		江苏润企万国实业有限公司		4,692.00	2019/7/30	2029/1/25
				40,238.00	2020/1/7	2029/1/25
				17,430.00	2021/3/26	2025/12/23
8		江苏润土投资发展有限责任公司		9,960.00	2016/9/14	2024/9/4
				21,428.00	2020/8/31	2023/7/15
				53,286.00	2021/1/18	2026/9/9
9			江苏盛鸿兴实业有限公司	1,800.00	2021/12/20	2022/12/5
10		XXX 宝源新能源发电有限公司	995.00	2021/3/31	2024/1/10	

11	XXX 公共交通有限公司	14,702.74	2020/4/27	2025/4/27
		18,604.41	2020/5/7	2026/1/21
12	XXX 广播电视台	6,084.95	2019/8/28	2024/8/25
13	XXXX 开发有限公司	35,000.00	2021/2/7	2026/12/30
14	徐州瑞港建设工程有限公司	2,000.00	2021/12/15	2022/12/14
15	徐州新宏实业有限公司	4,601.41	2021/3/19	2024/2/20
16	其他	364.70	2020/6/29	2040/12/2
合计		275,003.81	-	-

### (七) 征信、诉讼查询情况

截止 2023 年 4 月 13 日，经查询公司无失信被执行信息，无重大未决诉讼。

The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Network' (中国执行信息公开网) website. The search criteria are as follows:

- 被执行人姓名/名称: 江苏双溪实业有限公司
- 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: 9ncs

The search results section displays a message: "在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 江苏双溪实业有限公司 相关的结果。" (No results found for Jiangsu Shuangxi Industrial Co., Ltd. within the scope of national courts, including local courts at all levels.)

## 四、担保人介绍

### （一）基础资料

- 1、公司名称：XXXX 开发有限公司
- 2、法定代表人：王克胜
- 3、成立日期：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：XXX 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 XXXX 开发有限公司的批复》，同意 XXX 人民政府出资成立 XXXX 开发有限公司。公司申请设立时注册资本 10,000.00 万元，由 XXX 人民政府分两期出资。

担保人发展过程中得到了 XXX 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，XXX 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 XXX 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 XXX 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 XXXX 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 XXXX 开发有限公司 100%股权划转给 XXX 人民政府。

4、根据 2020 年 7 月 17 日 XXX 人民政府出具的《XXXX 开发有限公司股东决定》和《授权书》，XXX 人民政府授权 XXX 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 XXX 人民政府履行股东责任，XXX 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 XXXX 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 XXX 人民政府。

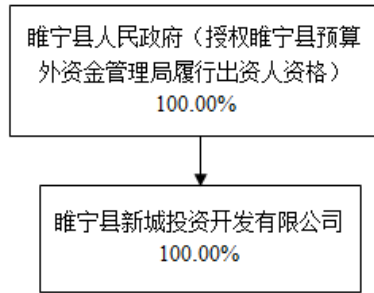
2020 年 7 月 17 日，XXX 人民政府出具《授权书》，授权 XXX 预算外资金管理局为履行出资人资格。

### （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 XXX 人民政府（授权 XXX 预算外资金管理局履行出资人资格）。XXX 人民政府（授权 XXX 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 XXX 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 XXX 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) 审批批准监事会的报告；
- (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；

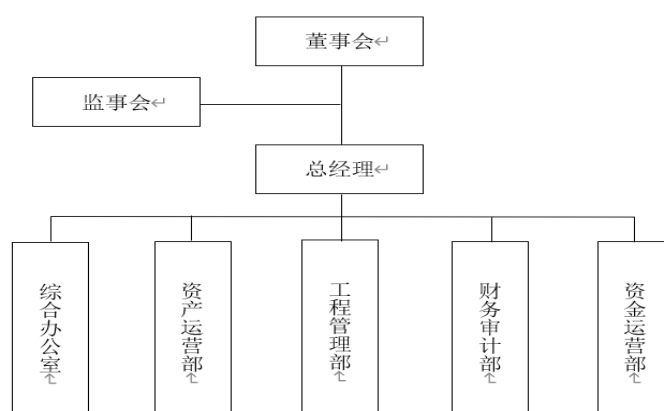
(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东的决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(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。

### 组织结构

截至 2022 年 9 月末，担保人内部部门组织结构如下：



### (四) 经营情况

公司是 XXX 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 XXX 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。

#### 最近两年一期担保人营业收入构成及占比

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月	占比	2021 年度	占比	2020 年度	占比	2019 年度	占比
项目建设	33,498.99	93.62	46,480.34	87.95	38,793.80	87.09	38,729.10	97.75
房屋租赁	400.97	1.12	2,468.98	4.67	1,696.64	3.81	777.95	1.96
物业管理	-		635.48	1.2	376.98	0.85	36.4	0.09
房产销售	-		2,377.64	4.5	3,572.98	8.02	-	-

贷款收入	-		208.66	0.39	10.73	0.02	-	-
主营业务收入小计	33,899.95	94.74	52,171.11	98.71	44,451.12	99.8	39,543.46	99.8
管网租赁等其他	1,882.28	5.26	680.29	1.29	90.94	0.2	78.28	0.2
其他业务收入小计	0.19	0.00	680.29	1.29	90.94	0.2	78.28	0.2
营业收入合计	35,782.23	100	52,851.40	100	44,542.06	100	39,621.74	100

## 1、项目建设业务

担保人项目建设业务主要采用委托代建模式。根据睢宁新城与 XXX 人民政府签订的《XXX 城市基础设施建设协议书》，以及睢宁新城与江苏睢宁经济开发区管理委员会签订的《委托建设协议》的约定，睢宁新城承接委托人委托的代建项目，负责项目建设和组织协调拆迁安置工作。工程竣工验收合格后，工程将移交给委托方，并由委托方支付工程成本及代建管理费。

### (1) 保障性住房代建项目

担保人保障性住房建设项目主要采用委托代建模式建设。江苏睢宁经济开发区管理委员会是睢宁经济开发区基础设施及保障性住房建设的主管部门。根据公司与经开区管委会签订的《委托建设协议》，担保人负责开发区内保障性住房项目建设。担保人在代建业务中承担的职责：负责办理与施工建设相关的各项审批手续；负责组织协调拆迁安置工作；负责与各设计、施工、监理等单位谈判并签定各类承包合同；管理各类承包合同，按合同约定向承包人支付承包费；筹集工程建设资金，并对资金的使用进行管理；与有关单位商定处理保修、返修内容和费用；进行工程建设各参与方的协调工作；负责组织代建项目工程的竣工验收工作；项目经验收合格后，及时进行移交。工程质量按国家及地方现行的工程质量标准执行。房屋交付：房屋建成后，由经开区管委会支付一定的价款（即成本和收益，收益通常为成本的 20%），对房屋及管网、绿化、亮化等相关配套设施进行查验后与公司相关款项进行往来核算。委托建设费用的支付：在项目竣工决算后，根据双方确认后的结算金额由睢宁经济开发区财政局安排支付。

截至 2021 年末公司主要在建安置房项目情况（万元）

在建项目名称	建设模式	建筑面积	建设期间	计划总投资额	已投资额
刘楼安置小区 <sup>1</sup>	自建	481,410.07	2021.07-2023.07	197,729.29	8,991.43
福泰华庭	代建	400,000.00	2019.12-2023.12	102,500.00	36,119.53
高塘小区	代建	92,766.66	2016.01-2022.12	46,514.63	39,620.54
福馨花园	代建	56,970.70	2019.07-2022.07	16,500.00	9,893.47
金城华府小区	代建	42,000.00	2017.12-2022.12	14,000.00	10,300.30

合计	-	842,219.62	-	349,743.92	104,925.27
----	---	------------	---	------------	------------

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

截至 2021 年末公司拟建安置房项目（万平方米、万元）

拟建项目名称	建筑面积	总投资额
新宏家园	8.53	43,000.00
高新安置小区（高塘小区二期）	4.75	30,000.00
向阳四期	2.94	14,700.00
王营二期	3.40	13,000.00
合计	19.62	100,700.00

(2) 基础设施建设项目

公司基础设施建设是担保人主要业务之一，此类项目基础性强，主要采用代建模式运营。对于城市土地增值、房地产业发展、商业服务业的繁荣以及地方经济的快速增长均有明显的支持和拉动作用。

担保人自成立以来承担了大量的城区道路、学校、房屋、环境综合治理等建设任务。根据担保人与 XXX 经开区管委会签订的《委托建设协议》的约定，经开区管委会委托担保人完成 XXX 重要基础设施建设项目。建设完成后由经开区管委会对担保人投入项目进行评审并结算，按约定向担保人支付结算价款。结算价款由项目建设总成本和担保人投资回报收益两部分组成。项目建设总成本为项目竣工验收后，经决算确定的项目实际投入成本，投资回报收益通常为项目建设总成本的 20%。担保人按照项目基础设施建设造价及进度筹措建设所需的全部资金。

截至 2021 年末公司在建基础设施代建项目（万元）

在建项目名称	建设期间	总投资额	已投资金额
中专学校	2019.02-2023.02	35,000.00	3,644.18
金桥路	2021.01-2022.07	6,000.00	1,417.29
开发区实验小学扩建	2020.01-2023.01	4,000.00	1,656.35
合计	-	45,000.00	6,717.82

截至 2021 年末公司拟建基础设施代建项目（万元）

拟建项目名称	拟建期间	计划总投资额
高集片区基础设施建设	2022-2023	10,000.00
生态缓冲区建设	2022	9,000.00
金桥路提档升级（含桥）	2022-2023	7,000.00
永兴路改造	2022	5,200.00
金桥北路	2022	5,000.00

王营路（含桥）	2022	5,000.00
泰和路环境整治	2022	3,500.00

### （3）土地整理开发项目

公司土地整理业务主要是担保人根据 XXX 对土地开发的规划，进行相关的整理。担保人与 XXX 人民政府签署《XXX 开发区土地整理开发项目协议书》，XXX 人民政府委托担保人对睢宁经开区土地进行平整和开发，项目竣工结算后，由 XXX 人民政府向公司支付结算价款，担保人按照成本加成 18%建设费用确认土地整理收入。担保人将土地整理项目支出计入“存货-开发成本”科目，部分整理后地块用于建设基础设施及保障性住房项目的，担保人将其计入相应项目成本，其他未能用于基础设施保障性住房项目建设的，担保人根据《XXX 开发区土地整理开发项目协议书》，可与 XXX 政府移交结算，以实现收益。

截至 2021 年末公司尚未结转土地整理项目情况（万元）

项目名称	总投资	进度	拟结算金额/预计可确认收入金额
东朱前刘、西朱夏庄项目	29,724.40	已完工	35,074.79
兴宁皮业地块项目	16,018.53	已完工	18,901.87
金城社区小陈庄项目	9,556.53	已完工	11,276.71
星星家电二期项目	8,487.16	已完工	10,014.85
遗留地块	5,080.50	已完工	5,994.99
散户零星拆迁项目	5,034.94	已完工	5,941.22
南海皮厂项目	3,516.22	已完工	4,149.14
泰和丽景西侧小魏庄项目	3,291.24	已完工	3,883.67
泰和路项目	2,896.50	已完工	3,417.87
新启动项目用地	1,896.75	已完工	2,238.16
南海皮厂技改项目	1,102.82	已完工	1,301.33
老年康复中心项目	1,076.00	已完工	1,269.67
苏醇酒业王营社区魏楼项目	901.89	已完工	1,064.24
中央大街项目	774.31	已完工	913.69
安康路拓宽项目	388.28	已完工	458.17
外环路绿化项目	341.39	已完工	402.84
<b>合计</b>	<b>90,087.46</b>	<b>-</b>	<b>106,303.20</b>

## 2、其他业务

公司其他业务主要包括房屋租赁、物业管理、管网租赁等，近年收入合计规模逐年提升，为公司营业收入提供一定补充。

公司房屋租赁业务主要系将购买及自建的产业园、写字楼等对外出租而产生的租金收入。公司与承租人根据房屋租赁有关规定签署房屋租赁合同，与承租人按照市场化价格确定房屋租金，并根据合同中对房屋租金、租金交付方式的相关约定确认房屋租赁收入。截至 2022 年 9 月末，公司持有的物业资产包括新城科技园、金泉电子商务城、新城家电园、总部经济大楼等，合计可供出租面积 60.55 万平方米（账面价值超 18 亿元），已出租 33.07 万平方米，因大部分物业资产系 2019 年完工并投入使用，且受新冠疫情对区域招商引资等影响，目前综合出租率仅为 54.60%，出租水平较低。受可供出租面积增加以及入驻企业增加等因素推动，公司租赁收入增长较快，2021 年同比增长 45.52%至 2,468.98 万元。在建物业项目方面，截至 2021 年末，公司主要在建物业项目可供出租面积 9.17 万平方米，计划总投资 4.83 亿元，已投资 4.25 亿元，尚需投入 0.58 亿元，未来计划通过半租半售的方式实现资金平衡。

公司物业管理业务主要由下属子公司 XXX 新驰物业服务有限公司开展，主要向开发区企事业单位提供物业服务。2021 年公司实现物业管理收入 635.48 万元，较上年增长 68.57%，整体收入增长较快。

公司管网租赁和其他业务包括管网租赁、物资销售和贷款收入等。管网租赁方面，2015 年根据 XXX 人民政府下达的《县政府〈关于将开发区辖区内资产划入 XXXX 开发有限公司的请示〉的批复》（睢政复【2015】20 号），将开发区管委会名下评估价值为 1.72 亿元的污水管网资产划拨给公司。2020 年 12 月，政府将睢宁经开区安康路、永学西路等 25 条道路共 24.72 万米管网资产（评估价值 5.00 亿元）注入公司。2021 年以来因可租赁管网资产增加，当年公司网管租赁收入大幅提升推动其他业务收入增长至 888.95 万元。

## （五）财务状况

担保人提供的 2019-2021 年度合并及母公司财务报表经中兴华会计师事务所

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 2022 年三季度未经审计。

合并资产负债表

单位：万元

	2022 年三季度	2021 年报	2020 年报	2019 年报
<b>流动资产：</b>				
货币资金	123,009.91	74,759.68	50,640.60	10,300.58
应收票据及应收账款	0.00	162,882.27	113,597.85	81,218.36
其中：应收票据	6,875.00	700	3,015.00	--
应收账款	199,768.17	162,182.27	110,582.85	81,218.36
预付款项	36,279.79	31,232.22	12,458.92	1,740.79
其他应收款合计	391,046.43	373,381.25	245,633.41	111,266.56
其中：应收利息	0.00	--	4.79	--
其他应收款	0.00	373,381.25	245,628.61	111,266.56
存货	739,150.74	655,132.77	502,739.79	381,982.92
其他流动资产	8,308.17	12,564.07	10,259.23	13,349.13
<b>流动资产合计</b>	<b>1,504,438.22</b>	<b>1,309,952.26</b>	<b>935,329.80</b>	<b>599,858.34</b>
<b>非流动资产：</b>	0.00			
可供出售金融资产	0.00	--	520	130
长期应收款	2,225.00	3,185.00	3,705.00	2,710.00
长期股权投资	4,923.76	4,923.76	98.1	64.15
其他权益工具投资	880.00	880	--	--
其他非流动金融资产	59,932.14	39,912.16	--	--
投资性房地产	186,120.09	186,120.09	184,438.72	169,693.36
固定资产合计	63,082.18	64,097.98	65,796.46	15,713.63
其中：固定资产	0.00	64,097.98	65,796.46	15,713.63
在建工程合计	49,709.36	42,806.22	14,085.56	0
其中：在建工程	0.00	42,806.22	14,085.56	--
无形资产	16.69	17.24	12.07	--
递延所得税资产	285.90	197.21	184.06	384.04
<b>非流动资产合计</b>	<b>367,175.12</b>	<b>342,139.66</b>	<b>268,839.96</b>	<b>188,695.19</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,871,613.34</b>	<b>1,652,091.91</b>	<b>1,204,169.76</b>	<b>788,553.53</b>
<b>流动负债：</b>	0.00			
短期借款	36,456.89	25,538.28	22,700.00	9,700.00
应付票据及应付账款	0.00	70,467.93	68,983.12	35,447.16
其中：应付票据	82,545.70	34,521.90	38,800.00	10,200.00
应付账款	48,417.04	35,946.04	30,183.12	25,247.16
预收款项	8,145.44	7,835.76	36,476.87	24,918.65
合同负债	62,160.17	49,586.17	--	--



应付职工薪酬	58.41	44.28	5.78	0.04
应交税费	5,718.89	5,521.48	5,590.35	3,832.85
其他应付款合计	166,333.82	194,864.38	77,407.96	35,614.79
其中：应付利息	0.00	--	255.73	71.17
其他应付款	0.00	194,864.38	77,152.22	35,543.62
一年内到期的非流动负债	57,298.02	79,922.88	27,692.24	16,223.19
其他流动负债	5,594.42	5,214.83	1,015.27	--
<b>流动负债合计</b>	<b>472,728.80</b>	<b>438,995.99</b>	<b>239,871.60</b>	<b>125,736.68</b>
<b>非流动负债：</b>	<b>0.00</b>			
长期借款	137,240.76	55,597.00	93,217.00	29,375.00
应付债券	239,643.84	139,468.17	--	--
长期应付款合计	0.00	52,215.01	32,291.99	21,769.32
其中：长期应付款	51,278.53	52,215.01	32,291.99	21,769.32
递延所得税负债	21,564.95	21,564.95	21,144.61	19,133.11
<b>非流动负债合计</b>	<b>449,728.07</b>	<b>268,845.14</b>	<b>146,653.60</b>	<b>70,277.43</b>
<b>负债合计</b>	<b>922,456.87</b>	<b>707,841.13</b>	<b>386,525.20</b>	<b>196,014.11</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>	<b>0.00</b>			
实收资本(或股本)	100,000.00	100,000.00	100,000.00	10,000.00
资本公积	737,366.14	737,366.14	627,906.14	506,696.93
其他综合收益	52,900.20	52,900.20	52,900.20	54,496.05
盈余公积	4,835.58	4,835.58	3,729.57	2,330.81
未分配利润	54,036.98	49,009.04	33,006.65	19,015.64
归属于母公司所有者权益合计	949,138.91	944,110.97	817,542.56	592,539.43
少数股东权益	17.56	139.82	102.01	--
<b>所有者权益合计</b>	<b>949,156.46</b>	<b>944,250.79</b>	<b>817,644.57</b>	<b>592,539.43</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,871,613.34</b>	<b>1,652,091.91</b>	<b>1,204,169.76</b>	<b>788,553.53</b>

合并利润表

单位：万元

	2022年三季报	2021年	2020年	2019年
<b>一、营业总收入</b>	<b>35,782.23</b>	<b>52,851.40</b>	<b>44,542.06</b>	<b>39,621.74</b>
其中：营业收入	35,782.23	52,851.40	44,542.06	39,621.74
<b>二、营业总成本</b>	<b>35,730.84</b>	<b>49,703.37</b>	<b>41,258.84</b>	<b>36,978.09</b>
其中：营业成本	31,183.71	45,678.58	37,910.67	34,588.46
税金及附加	2,251.41	1,562.47	1,058.12	1,054.24
销售费用	79.21	--	0.57	97.9
管理费用	1,983.28	2,509.81	1,834.84	985.3
财务费用	233.23	-47.49	454.64	252.19
其中：利息费用	0.00	--	18.68	--
利息收入	0.00	377.15	197.79	25.68
加：公允价值变动收益	0.00	1,681.37	10,173.76	1,173.52

投资收益	23.09	18.86	149.6	181.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	18.86	38.97	-15.85
资产处置收益	0.00	--	--	4.49
资产减值损失	0.00	--	809.47	-823.1
信用减值损失	-555.30	-52.59	--	--
其他收益	6,400.00	14,000.00	5,000.95	10,300.96
<b>三、营业利润</b>	<b>5,919.18</b>	<b>18,795.67</b>	<b>19,416.99</b>	<b>13,481.17</b>
加：营业外收入	90.16	175.8	183.45	42.1
减：营业外支出	747.85	59.16	358.21	156.6
<b>四、利润总额</b>	<b>5,261.49</b>	<b>18,912.31</b>	<b>19,242.23</b>	<b>13,366.67</b>
减：所得税费用	355.82	1,676.09	3,715.46	634.71
<b>五、净利润</b>	<b>4,905.68</b>	<b>17,236.22</b>	<b>15,526.77</b>	<b>12,731.96</b>

合并现金流量表

单位：万元

	2022年三季度	2021年报	2020年报	2019年报
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	19,862.14	35,261.70	29,677.97	30,734.90
收到的税费返还	0.00	--	--	0.96
收到其他与经营活动有关的现金	138,112.55	77,389.17	37,015.58	76,433.94
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>157,974.69</b>	<b>112,650.87</b>	<b>66,693.56</b>	<b>107,169.80</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	87,575.76	168,341.90	79,714.52	23,976.04
支付给职工以及为职工支付的现金	484.44	1,365.16	778.26	556.11
支付的各项税费	2,269.26	1,280.33	725.36	838.16
支付其他与经营活动有关的现金	141,359.41	87,656.61	119,148.69	69,317.00
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>231,688.87</b>	<b>258,643.99</b>	<b>200,366.83</b>	<b>94,687.30</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-73,714.18</b>	<b>-145,993.13</b>	<b>-133,673.27</b>	<b>12,482.50</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	0.00			
收回投资收到的现金	0.00	270	--	--
取得投资收益收到的现金	23.09	11.38	115.65	197.5
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	--	6.7	--
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	--	5,574.15	5,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>23.09</b>	<b>281.38</b>	<b>5,696.49</b>	<b>5,197.50</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,923.91	28,803.42	3,116.27	3,629.61
投资支付的现金	20,019.97	45,360.34	120	210
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	--	--	2,800.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>26,943.88</b>	<b>74,163.76</b>	<b>3,236.27</b>	<b>6,639.61</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-26,920.79</b>	<b>-73,882.38</b>	<b>2,460.22</b>	<b>-1,442.11</b>

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	<b>0.00</b>			
吸收投资收到的现金	0.00	87,460.00	90,049.00	--
取得借款收到的现金	293,930.15	231,450.00	122,966.32	34,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金	17,984.02	35,300.00	7,484.00	18,976.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>311,914.16</b>	<b>354,210.00</b>	<b>220,499.32</b>	<b>53,676.00</b>
偿还债务支付的现金	122,366.76	59,201.09	28,142.59	34,805.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,608.76	13,234.32	12,780.07	5,704.49
支付其他与筹资活动有关的现金	55,003.86	29,392.40	37,423.59	21,469.13
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>200,979.38</b>	<b>101,827.81</b>	<b>78,346.25</b>	<b>61,979.40</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>110,934.78</b>	<b>252,382.19</b>	<b>142,153.07</b>	<b>-8,303.40</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>10,299.82</b>	<b>32,506.68</b>	<b>10,940.01</b>	<b>2,737.00</b>
加：期初现金及现金等价物余额	46,347.28	13,840.60	2,900.58	163.59
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>56,647.09</b>	<b>46,347.28</b>	<b>13,840.60</b>	<b>2,900.58</b>

### 资产结构分析

公司目前形成了以安置房建设、基础设施代建、土地整理为主，以商品房销售、房屋租赁、物业管理、管网租赁等业务为辅的业务格局，资产主要由上述业务形成的应收类款项、存货、投资性房地产等构成，并呈现以流动资产为主的资产结构。

应收账款以应收江苏睢宁经济开发区财政局的代建项目工程款（占比 97.71%）为主，账龄主要在 1~3 年。因垫付工程款项和资金拆出规模扩大，公司近三年及一期其他应收款快速增长。

其他应收款前五大应收对象主要系江苏睢宁经济开发区财政局（15.24 亿元）、当地国有企业（14.70 亿元）以及民企江苏匠然建设有限公司（2.31 亿元）；截至 2022 年 6 月末，其他应收款中与民企的往来款合计约 4.54 亿元，主要系公司对民营施工企业的工程借款，账龄集中于 2 年以内。

公司存货以开发成本和开发产品为主，开发成本主要为基建、安置房和商品房业务成本及待开发土地；2022 年 6 月末，存货中开发成本 70.12 亿元，包括土地使用权 14.72 亿元，主要为出让性质商业和住宅用地，其中 22 宗土地（账面价值 11.93 亿元）通过“招拍挂”取得，已足额缴纳土地出让金，3 宗为有证划拨地（账面价值 2.79 亿元）。

主要科目明细如下：

#### （1）货币资金

2020-2021 年末及 2022 年 9 月 30 日，担保人货币资金余额分别为 50,640.60 万元、74,759.68 万元和 123,009.91 万元，占流动资产的比例分别为 5.41%、5.71% 和 11.63%。截至 2021 年末，担保人货币资金较年初增加 24,119.08 万元，增幅为 47.63%。

最近两年及一期末公司货币资金结构情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月	2021 年末	2020 年末	2019 年末
现金	4.23	17.64	7.54	3.5
银行存款	56,613.14	46,387.44	13,833.06	2,897.09
其他货币资金	66,392.24	28,354.60	36,800.00	7,400.00
<b>合计</b>	<b>123,009.61</b>	<b>74,759.68</b>	<b>50,640.60</b>	<b>10,300.58</b>

(2) 应收账款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月，公司应收账款余额分别为 81,218.36 万元、110,582.85 万元、162,182.27 万元和 199,768.17 万元。2019 年末，担保人应收账款较 2018 年末增加 28,367.06，增幅为 53.67%。截至 2020 年末，担保人应收账款较年初增长 29,364.50 万元，增幅为 36.16%。截至 2021 年末，担保人应收账款较年初增长 51,599.41 万元，增幅为 46.66%。截至报告期各期末，担保人应收账款逐年增加，主要系工程项目陆续完工结转收入，担保人应收 XXX 经济开发区财政局工程款项增多所致。

截至 2022 年 9 月担保人主要大额应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	账面价值	账龄	占报告期末 应收账款余 额比例	坏账准备	款项性质
XXX 经济开发区财政局	159,058.55	1 年以内/1-2 年/2-3 年	98.07	-	工程款
江苏品坤商贸有限公司	450	1 年以内	0.28	-	贷款
江苏通久建设工程有限公司	450	1 年以内	0.28	-	贷款
江苏海实建设有限公司	300	1 年以内	0.18	-	贷款
徐州常青生物科技有限公司	300	1 年以内	0.18	-	贷款
<b>合计</b>	<b>160,558.55</b>		<b>98.99</b>	-	

### (3) 其他应收款

2019-2021 年末，担保人其他应收款分别为 111,266.56 万元、245,633.41 万元及 373,381.25 万元，占流动资产的比例分别为 20.22%、18.55%、26.26%及和 28.50%。2019 年末，担保人其他应收款较 2018 年末增长 4,230.14 万元，增幅为 3.95%。截至 2020 年末，担保人其他应收款较年初增长 134,366.85 万元，增幅 120.76%，主要系应收江苏睢宁经济开发区财政局、徐州新天纺织产业发展有限公司、江苏锦信汇实业公司款项增多所致。截至 2021 年末，担保人其他应收款较年初增长 127,747.84 万元，增幅 52.01%。

#### 2021 年末担保人大额其他应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	账面价值	形成原因	占比	回款安排
江苏睢宁经济开发区财政局	非关联方	98,680.98	往来款	26.37	1 年以内
江苏锦信汇实业有限公司	非关联方	169,577.88	代垫工程款	45.32	3-5 年内
江苏千百汇实业有限公司	非关联方	22,020.00	往来款	5.89	3-5 年内
XXX 桃岚污水处理有限公司	非关联方	17,849.39	往来款	4.77	1-2 年内
江苏匠然建设有限公司	非关联方	9,899.50	工程款	2.65	1-2 年内
合计	-	<b>318,027.75</b>	-	<b>85</b>	-

#### 2022 年 9 月末担保人大额其他应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	账面价值	形成原因	占比	回款安排
江苏睢宁经济开发区财政局	非关联方	103,007.60	往来款	26.34	1 年以内
XXX 产业投资集团有限公司	非关联方	102,178.14	代垫工程款	26.13	3-5 年内
江苏千百汇实业有限公司	非关联方	42,446.05	往来款	10.85	3-5 年内
XXX 桃岚污水处理有限公司	非关联方	509.50	往来款	0.13	1-2 年内
江苏匠然建设有限公司	非关联方	28,877.87	工程款	7.38	1-2 年内
合计	-	<b>277,019.16</b>	-	<b>70.84</b>	-

### (4) 存货

2019-2021 年末，担保人存货分别为 381,982.92 万元、502,739.79 万元和 655,132.77 万元，占总资产的比例分别为 48.44%、41.75%和 39.65%，主要为安置房、土地整理及基础设施等在建项目；2019 年末，担保人存货较 2018 年末增长 47,673.36 万元，增幅为 14.26%，主要为担保人对高塘小区、福泰华庭、新城商品二期项目投入增加所致。截至 2020 年末，担保人存货较年初增加 120,756.87 万元，增幅为 31.61%，主要为泰鸿香堤澜湾、福馨花园等项目增加投入所致。截至 2021 年末，担保人存货较年初增加 152,392.98 万元，增幅为 30.31%，主要为担保人建设项目投入增加所致。

#### 近三年存货构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发成本	652,506.64	99.60%	498,627.09	99.18	375,850.87	98.39
开发产品	2,395.15	0.37%	3,650.65	0.73	5,946.95	1.56
库存商品	162.56	0.02%	162.56	0.03	-	-
工程施工	-	-	231.37	0.05	185.11	0.05
原材料	68.04	0.01%	67.74	0.01	-	-
周转材料	0.38	0.00%	0.38	0	-	-
合计	<b>655,132.77</b>	<b>100</b>	<b>502,739.79</b>	<b>100</b>	<b>381,982.92</b>	<b>100</b>

#### (5) 固定资产

2019-2021 年末，担保人固定资产分别为 15,713.63 万元、65,796.46 万元及 64,097.98 万元，占总资产的比例分别为 1.99%、5.46%和 39.52%。2019 年末，担保人固定资产较 2018 年末减少 413.38 万元，减幅为 2.56%。截至 2020 年末，担保人固定资产较年初增加 50,082.83 万元，增幅为 318.72%，主要系 2020 年 12 月，县政府对公司划拨管网资产 5.00 亿元所致。截至 2021 年末，担保人固定资产较年初减少 1,698.48 万元，降幅为 2.58%。报告期内，担保人固定资产主要为房屋及建筑物，其他类别固定资产占比较小。

#### 最近三年末公司固定资产账面价值情况

单位：万元

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋建筑及构筑物	63,638.77	99.28	65,244.37	99.16	15,639.27	99.53
机器设备	119.12	0.19	163.43	0.25	15.28	0.1
运输设备	196.12	0.31	279.68	0.43	32.02	0.2
电子及通用设备	62.21	0.1	40.97	0.06	26.09	0.17
其他设备	81.75	0.13	68.01	0.1	0.98	0.01
合计	<b>64,097.97</b>	<b>100</b>	<b>65,796.46</b>	<b>100</b>	<b>15,713.63</b>	<b>100</b>

### 负债构成分析

2019-2021 年末及 2022 年 9 月，担保人负债总额分别为 196,014.11 万元、386,525.20 万元、707,841.13 万元及 922,456.87。报告期内，担保人总负债波动幅度较大，2020 年末，担保人总负债较 2019 年末增长 190,511.09 万元，增幅达 97.19%，主要系流动负债大幅增长所致。截至 2021 年 12 月 31 日，担保人总负债较年初增长 321,315.93 万元，增幅为 83.13%，主要系当期流动负债新增较多所致。

担保人负债以流动负债为主。2019-2021 年末及 2022 年 9 月，担保人流动负债规模分别为 125,736.68 万元、239,871.60 万元、438,995.99 万元、472,728.80 万元。担保人非流动负债规模分别为 70,277.43 万元、146,653.60 万元、268,845.14 万元及 449,728.07 万元。

#### (1) 短期借款

2020-2021 年末及 2022 年 9 月 30 日，担保人短期借款分别为 22,700.00 万元、25,538.28 万元和 36,456.89 万元，主要系保证借款及质押借款。2020 年末，担保人短期借款较 2019 年末增加 13,000.00 万元，增幅为 134.02%。截至 2021 年末，担保人短期借款较年初增加 2,838.28 万元，增幅为 12.50%。

#### (2) 应付账款

2020-2021 年末及 2022 年 9 月 30 日，担保人应付账款分别为 30,183.12 万元、35,946.04 和 48,417.04 万元，主要为代建项目所产生的工程款项。截至 2021 年 12 月 31 日，担保人应付账款较年初增长 5,762.92 万元，增幅为 19.09%，主要系工程项目增加，应付工程款项随之上升所致。

### (3) 其他应付款

2020-2021 年末及 2022 年 9 月 30 日，担保人其他应付款分别为 77,407.96 万元、194,864.38 万元和 166,333.82 万元。担保人其他应付款主要由押金保证金和暂借款构成。截至 2021 年 12 月 31 日，担保人其他应付款较年初增加 117,456.42 万元，增幅为 151.74%，主要系往来款新增所致。截至 2022 年 6 月 30 日，担保人其他应付款较年初减少 19,458.44 万元，降幅为 9.99%。

### (4) 一年内到期的非流动负债

2020-2021 年末及 2022 年 9 月 30 日，担保人一年内到期的非流动负债分别为 27,692.24 万元、79,922.88 万元和 57,298.02 万元。截至 2021 年末，担保人一年内到期的非流动负债较年初增加 52,230.64 万元，增长 188.61%，主要系一年内到期的长期应付款大幅增加所致。截至 2022 年 6 月 30 日，担保人一年内到期的非流动负债较年初减少 17,317.02 万元，降幅 21.67%。

## 现金流量分析

### 最近两年及一期公司现金流量分析

单位：万元

	2022 年三季度	2021 年报	2020 年报
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	157,974.69	112,650.87	66,693.56
经营活动现金流出小计	231,688.87	258,643.99	200,366.83
经营活动产生的现金流量净额	-73,714.18	-145,993.13	-133,673.27
二、投资活动产生的现金流量：	0		
投资活动现金流入小计	23.09	281.38	5,696.49
投资活动现金流出小计	26,943.88	74,163.76	3,236.27
投资活动产生的现金流量净额	-26,920.79	-73,882.38	2,460.22
三、筹资活动产生的现金流量：	0		
筹资活动现金流入小计	311,914.16	354,210.00	220,499.32
筹资活动现金流出小计	200,979.38	101,827.81	78,346.25
筹资活动产生的现金流量净额	110,934.78	252,382.19	142,153.07
五、现金及现金等价物净增加额	10,299.82	32,506.68	10,940.01
加：期初现金及现金等价物余额	46,347.28	13,840.60	2,900.58
六、期末现金及现金等价物余额	56,647.09	46,347.28	13,840.60

公司基础设施代建、安置房和土地整理业务回款滞后使得销售商品、提供劳



务收到的现金规模与营业收入较不匹配，近三年及一期收现比均小于1，整体收入质量一般。

公司经营活动净现金流受工程项目建设回款及其他与经营活动有关的现金收支影响较大。2020年以来，公司工程业务投资支出扩大加之往来款净流出，经营性现金流持续大幅净流出。

公司投资活动主要为自营项目建设以及股权和基金等投资，近年来公司投资支出较大，投资活动现金流多数为净流出状态。同时，根据公司的发展计划，未来公司的投资活动仍主要集中在自营项目建设和股权等投资，可收回的和投资活动相关的现金有限，预计未来两三年内公司的投资活动现金流仍呈净流出态势。

如前所述，公司经营活动获现能力不佳，投资活动存在一定资金缺口，公司对外部融资保有较大需求。

### 偿债能力分析

近年来公司偿债能力指标（万元、X、%）

项目		2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产总额		1,652,091.91	1,204,169.76	788,553.53
其中：流动资产		1,309,952.26	935,329.80	599,858.34
负债总额		707,841.13	386,525.20	196,014.11
其中：流动负债		438,995.99	239,871.60	125,736.68
短期偿债指标	流动比率（倍）	2.98	3.9	4.77
	速动比率（倍）	1.49	1.8	1.73
长期偿债指标	资产负债率（%）	42.85	32.1	24.86

担保人的偿债能力较好，资产负债结构较合理。2019、2020年及2021年，担保人资产总额分别为788,553.53万元、1,204,169.76万元及1,652,091.91万元，负债总额分别为196,014.11万元、386,525.20万元及707,841.13万元。担保人资产负债率分别为24.86%、32.10%及42.85%，结构较为合理。

从短期偿债能力来看，2019、2020年及2021年，担保人的流动比率分别为4.77、3.90及2.98，速动比率分别为1.73、1.80及1.49，短期偿债指标表现良好。目前公司流动比率和速动比率均保持在同行业良好水平，为公司未来逐步提高市场化运作水平奠定良好基础。

从长期偿债能力来看，2019、2020年及2021年，担保人的资产负债率分别为24.86%、32.10%及42.85%，处于较为合理水平。整体来看，担保人具有较好的长期偿债能力，资产对长期债务的偿还具有较高的保证。

## 盈利能力分析

### 近三年主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
营业总收入	52,851.40	44,542.06	39,621.74
营业成本	49,703.37	41,258.84	36,978.09
营业利润	18,795.67	19,416.99	13,481.17
利润总额	18,912.31	19,242.23	13,366.67
净利润	17,236.22	15,526.77	12,731.96
归属于母公司所有者的净利润	17,198.41	15,473.77	12,731.96
净资产（含少数股东权益）	944,250.79	817,644.57	592,539.43
净资产收益率（%）	1.96	2.2	2.33

担保人主营业务收入主要由项目建设收入、房屋租赁收入、物业管理业务收入、房产销售收入等构成，担保人 2019-2021 年度实现主营业务收入分别为 39,543.46 万元、44,451.12 万元及 52,171.11 万元，主营业务收入增长较为明显。未来随着担保人项目建设收入、房屋租赁收入、物业管理业务收入、房产销售收入等业务的不断发展，担保人收入结构将更加多元化。

2019-2021 年度，担保人分别实现净利润 12,731.96 万元、15,526.77 万元及 17,236.22 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 12,731.96 万元、15,473.77 万元及 17,198.41 万元，三年平均归属于母公司所有者的净利润为 15,134.71 万元；净资产收益率分别为 2.33%、2.20%和 1.96%。

2019-2021 年度，担保人净利润水平整体波动较小，未来随着担保人其他业务板块的陆续投入运营，担保人盈利能力有望进一步增强。

## （六）融资、担保情况

### 1、融资情况

截止 2023 年 2 月末，公司有息债务余额 66.02 亿元，公司有息债务如下：

截至 2023 年 2 月有息债务明细

单位：万元

序号	贷款银行	融资余额	起始日	到期日
1	工商银行	11,875.00	2017 年 3 月 28 日	2025 年 3 月 28 日
2019 年 2 月	中航国际租赁有限公司	3,000.00	2019 年 2 月 3 日	2024 年 2 月 1 日
2019 年 9 月	工商银行	8,362.00	2019 年 9 月 25 日	2029 年 9 月 20 日
2020 年 1 月	工商银行	9,420.00	2020 年 1 月 15 日	2029 年 12 月 16 日
2020 年 1 月			2020 年 1 月 22 日	2029 年 12 月 16 日
2020 年 5 月	工商银行	14,130.00	2020 年 5 月 22 日	2027 年 4 月 28 日
2020 年 6 月		850.00	2020 年 6 月 18 日	2027 年 4 月 28 日
2020 年 9 月		1,700.00	2020 年 9 月 10 日	2027 年 4 月 28 日
2021 年 3 月		810.00	2021 年 3 月 9 日	2027 年 4 月 28 日
2020 年 6 月	民生银行	5,000.00	2020 年 6 月 24 日	2023 年 6 月 4 日
2020 年 12 月		2,000.00	2020 年 12 月 4 日	2023 年 12 月 4 日
2020 年 7 月	苏州金融租赁	3,637.00	2020 年 7 月 31 日	2025 年 7 月 15 日
2020 年 9 月	恒丰银行	7,500.00	2020 年 9 月 18 日	2023 年 9 月 14 日
2020 年 9 月	苏银金融租赁	7,286.00	2020 年 9 月 29 日	2025 年 9 月 29 日
2020 年 11 月	再保融资租赁	2,400.00	2020 年 11 月 11 日	2025 年 11 月 12 日
2020 年 11 月	冀银融资租赁	2,500.00	2020 年 11 月 18 日	2023 年 10 月 15 日
2021 年 1 月	顺泰	4,205.00	2021 年 1 月 14 日	2024 年 1 月 14 日
2021 年 1 月	恒鑫租赁	10,443.72	2021 年 1 月 29 日	2024 年 1 月 20 日
2021 年 3 月			2021 年 3 月 12 日	2024 年 3 月 10 日
2021 年 2 月	浙银融资租赁	3,527.00	2021 年 2 月 4 日	2024 年 2 月 4 日
2021 年 2 月	国泰融资租赁	2,634.64	2021 年 2 月 10 日	2024 年 2 月 10 日
2021 年 2 月			2021 年 2 月 20 日	2024 年 2 月 20 日
2021 年 3 月	上海证券交易所	20,000.00	2021 年 3 月 5 日	2023 年 3 月 4 日
2021 年 6 月		50,000.00	2021 年 6 月 24 日	2024 年 6 月 24 日
2021 年 9 月		70,000.00	2021 年 9 月 17 日	2023 年 9 月 16 日
2021 年 5 月	华夏	4,850.00	2021 年 5 月 10 日	2024 年 5 月 10 日
2021 年 8 月	南京银行	1,000.00	2022 年 9 月 7 日	2023 年 9 月 6 日
	江苏华文融资租赁有限公	5,250.00	2021 年 9 月 17 日	2025 年 9 月 16 日

	司			
2021年12月	苏银金融租赁	8,736.19	2021年12月30日	2026年12月20日
2022年1月		4,368.09	2022年1月4日	2026年12月30日
2021年12月	民生银行	2,000.00	2021年12月30日	2024年12月28日
2021年12月	上海银行	10,000.00	2021年12月22日	2023年1月12日
2022年1月	南京银行	10,000.00	2022年1月4日	2026年12月25日
2022年1月		20,000.00	2022年1月12日	2026年12月25日
2022年1月	苏澳融资租赁	4,167.00	2022年1月25日	2025年1月19日
2022年1月	越秀融资租赁	4,232.74	2022年1月26日	2025年1月26日
2022年1月	洛银融资租赁	11,074.00	2022年1月29日	2026年1月29日
2022年1月	中交融资租赁	9,208.20	2022年1月29日	2025年1月29日
2022年2月	光大银行	8,000.00	2022年2月7日	2032年1月25日
		3,490.00	2022年3月24日	2032年1月25日
2022年3月	光大银行	7,300.00	2022年3月25日	2023年3月24日
2022年4月	建行	3,669.00	2022年6月10日	2031年12月31日
		3,000.00	2022年8月25日	2031年12月31日
		3,240.00	2022年4月	2031年12月31日
2022年4月	新安保理	5,000.00	2022年4月30日	2023年4月30日
2022年6月	徐工集团商业保理(徐州)有限公司	1,500.00	2022年6月23日	2023年6月22日
2022年6月	中行	46,000.00	2022年6月10日	2032年5月30日
2022年6月	企业债	100,000.00	2022年6月10日	2029年6月10日
2022年8月	苏宁银行	1,500.00	2022年8月25日	2023年8月24日
2022年9月	工商银行、中行	5,399.00	2022年9月8日	2023年8月8日
2022年9月	中信银行	300.00	2022年9月13日	2023/9/9
		300.00	2022年9月29日	2023/9/29
		100.00	2022年9月30日	2023/9/30
		260.00	2022年9月30日	2023/9/30
2022年10月	徐工保理	2,000.00	2022年10月20日	2023年10月20日
2022年12月	中行、江苏行	20,000.00	2022年12月8日	2026年5月21日
2023年1月		17,000.00	2023年1月1日	2026年11月21日
2023年1月	浙商银行	3,000.00	2023年1月1日	2023年12月29日
2023年1月	建行	9,000.00	2023年1月1日	2031年8月31日

		1,000.00	2023年1月28日	2031年8月31日
2023年1月	南京银行	10,000.00	2023年1月10日	2024年1月9日
2022年6月	中行	58,000.00	2022年6月10日	2032年5月30日
2023年1月	徐工保理	3,000.00	2023年1月18日	2024年1月17日
2023年1月	农商行	2,000.00	2023年1月31日	2024年1月5日
2023年2月	恒鑫租赁	10,000.00	2023年2月22日	2026年2月20日
合计:		660,224.58		

担保人具体融资类型如下:

类型	金额(亿元)	比例
银行	30.72	46.53%
债券	22.00	33.32%
金融租赁	4.11	6.23%
融资租赁及其他	9.19	13.92%
合计	66.02	100.00%

担保人债务期限结构如下:

年份	金额(亿元)	比例
2023年	14.47	21.92%
2024年	9.57	14.50%
2025年	4.81	7.29%
2026年及以后	37.17	56.30%
合计	66.02	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2023年2月,担保人对外担保如下:

截至2023年2月,担保人对外担保余额为27.48亿元,

截至2023年2月公司担保明细

借款主体	借款金融机构	借款余额	借款期限	担保单位

江苏润企万国实业有限公司 (徐沙河南地块棚户区改造项目)	华夏银行	12,000.00	2019年1月7日-2024年1月7日	新城直担
		12,000.00	2019年4月1日-2024年4月1日	
		6,000.00	2019年4月29日-2024年4月29日	
XXX 威科生态开发有限公司	XXX 润鑫投资有限公司	9,000.00	2020年7月15日-2023年7月14日	惠德公司直担
江苏润凌实业有限公司	苏州金融租赁股份有限公司	7,000.00	2020年7月31日-2023年7月15日	苏州国发融资担保有限公司担保, 新城反担
江苏润水建设工程有限公司	苏州金融租赁股份有限公司	9,000.00	2020年8月5日-2025年8月5日	新城直担
徐州爱康农业科技 有限公司(沙集)	苏州金融租赁 股份有限公司	6,000.00	2020年8月31日-2025年8月15 日	新城直担
XXX 威科生态开发有 限公司 姚集镇葡萄种植园	光大银行	12,800.00	2020年12月31日-2025年10月30 日	惠德出具股东决议
XXX 威科生态开发有 限公司 魏集镇草莓种植园	光大银行	8,000.00	2021年3月11日-2026年1月10日	惠德出具股东决议
江苏 XXXX 有限公司	公司债一期	20,000.00	2022年1月14日-2024年1月14日	苏州再担担保, 新城反担 保
润企公司	江苏银行	24,000.00	2021年6月11日-2027年11月15 日	新城直担
江苏 XXXX 有限公司	公司债二期	20,000.00	2022年5月13日-2024年5月13日	苏州市农业融资担保有 限公司担保, 新城反担保
润企(XXX 润诚投资 有限公司)管廊项目	华夏银行	23,000.00	2021年12月16日-2031年12月16 日	新城担保
江苏韵邦实业有限 公司	江苏银行	4,000.00	2022年1月27日-2030年11月15 日	新城担保
XXX 岚鲜生发展有限 公司	光大银行	980.00	2022年1月27日-2023年1月26日	市担保, 新城反担保
江苏 XXXX 有限公司	2022 非公开发 行公司债(第三 期)	0.00	2022年8月26日-2024年8月25日	新城直担
江苏 XXXX 有限公司	中交融资租赁 有限公司	0.00	2022年5月19日-2025年5月18日	新城直担
兴邳	恒丰银行	1,000.00	2022年3月25日-2023年3月23日	市担保, 新城反担保
XXX 兴桃农业发展有 限公司 (江苏爱特莱实业 有限公司)江苏 XXXX	莱商银行 业银行	0.00	1年	徐州市融资担保有限公 司担保, 新城直担
	浙商银行	5,000.00	2022年5月31日-2023年5月30日	新城担保

有限公司				
江苏 XXXX 有限公司	央企信托	5,740.00	2022年6月10日-2024年6月10日	新城担保
		2,910.00	2022年6月22日-2024年6月22日	
		1,500.00	2022年6月23日-2024年6月23日	
		2,740.00	2022年7月4日-2024年7月4日	
		2,430.00	2022年7月6日-2024年7月6日	
		3,290.00	2022年7月8日-2024年7月8日	
		2,000.00	2022年7月11日-2024年7月11日	
		4,600.00	2022年9月7日-2024年9月7日	
江苏韵邦实业有限公司	江苏睢宁农村商业银行	900.00	2022年11月4日-2023年11月3日	新城担保
江苏新岚实业有限公司	南京银行	1,000.00	2022年9月5日-2023年9月4日	新城担保
XXX秋歌农业发展有限公司(江苏XXXX有限公司)	渤海银行	4,000.00	2022年9月29日-2023年9月28日	
江苏飞港建设工程有限公司(江苏XXXX有限公司)	渤海银行	4,000.00	2022年9月29日-2023年9月28日	
江苏兴邳实业有限公司	恒丰银行	1,000.00	2022年3月25日-2023年3月23日	徐州市融资担保有限公司担保,新城反担
XXX东城投资开发有限公司	南京银行	4,000.00	2022年9月27日-2023年9月26日	新城担保
江苏 XXXX 有限公司	2022非公开发行公司债(第四期)	16,500.00	2022年8月31日-2024年8月30日	新城担保
江苏韵邦实业有限公司	江苏睢宁农村商业银行	900.00	2022年11月4日-2023年11月3日	新城担保
XXX高新科技发展有限公司(韵邦管廊项目)	光大银行	5,000.00	2022年12月6日-2032年12月5日	新城担保
		5,000.00	2023年1月4日-2033年1月3日	新城担保
江苏韵邦实业有限公司	农商行	900.00	2022年11月4日-2023年11月4日	新城担保

江苏韵宁市政工程有限公司	浙商银行徐州分行	4,150.00	2023年1月1日-2024年1月1日	新城担保
江苏韵邦实业有限公司和XXX 濉河农业发展有限公司	渝农商金融租赁有限责任公司	3,000.00	2023年1月3日-2027年1月3日	新城担保
江苏XXXX有限公司	华夏银行	9,800.00	2022年12月30日-2023年12月30日	新城担保
江苏品兴汇实业有限公司(李集)	睢宁工商银行	9,700.00	2023年1月1日-2038年1月1日	新城担保
合计		274,840.00		

## (七) 诉讼、信用情况

### 1、诉讼情况

担保人过往被执行情况，主要为2010年XXXX开发有限公司与江苏金鹰建设有限公司签署《幸福小区居民安置小区建设项目开发协议》，共同对安置房进行处置销售，其中江苏金鹰建设有限公司将部分工程分包给多个个体户，所产生的工程施工纠纷，目前均已执行完毕。