

央企信托·**61号集合资金信托计划
尽调报告

2023年8月

目录

一、信托要素和尽调介绍	3
(一) 项目简要	3
二、区域概况和经济实力	6
(一) 徐州市区域情况	6
(二) 新沂市概况	13
三、融资人：新沂市交通文旅集团有限公司分析	18
(一) 融资人的基本情况	18
(二) 融资人的历史沿革	18
(三) 融资人的股权结构和股东	19
(四) 融资人的主要管理人员情况	19
(五) 融资人的战略规划和经营定位	20
(六) 融资人经营分析	20
(七) 融资人的财务状况	24
(八) 融资人征信及诉讼信息	37
四、担保人：江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司分析	39
(一) 担保人的基本情况	39
(二) 担保人的历史沿革	39
1、担保人设立情况	39
2、担保人历史沿革	40
(三) 担保人的股权结构和股东	42
(四) 担保人的治理架构等情况	42
(五) 担保人高管简介	48
(六) 担保人经营分析	51
(七) 担保人的财务状况	64
(八) 担保人征信及诉讼信息	83
五、资金用途	85
(一) 信用风险及控制措施	87
(二) 管理风险及控制措施	87
(三) 操作风险及控制措施	87
六、结论	88

一、信托要素和尽调介绍

(一) 项目简要

1、信托资金投入

我司拟设立央企信托•**61号集合资金信托计划,信托规模不超过4亿元,期限不超过2年,募集资金用于向新沂市交通文旅集团有限公司(以下简称:“新沂交通文旅”,或“融资人”,在新沂市第二大平台公司新沂市交通投资有限公司基础上整合形成,安融信用评级公司给予其主体信用评级为AA+)发放信托贷款,融资人该笔信托资金用于置换融资人的有息负债(不涉及隐债)或补充流动资金。江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司(以下简称:“钟吾城乡”或“担保人”,主体信用评级为AA+,新沂市最大的平台公司)对融资人的还款义务提供连带责任担保。

融资人新沂交通文旅为非隐债主体,不在平台名单内,其子公司新沂市交通投资有限公司于2023年发行了一期3年期的公司债,票面成本为4.93%,再创新低,市场认可度高。

2、风控措施

(1) 钟吾城乡对融资人的还款义务提供连带责任担保。

(2) 交易合同面签公证。

3、存续期管理

(1) 关注新沂交通文旅的资金用款情况;关注融资人和担保人的经营及财务情况。

(2) 本信托计划在信息披露方面按照公司的相关规定进行信息披露。

4、信托资金的退出

(1) 信托计划退出的第一还款来源为融资人的经营收入等可支配收入。

(2) 信托计划退出的第二还款来源为担保人承担保证担保责任。

5、操作流程

(1) 央企信托设立并发行本信托计划，向合格投资人募集信托资金人民币4亿元，并签署《资金信托合同》。

(2) 央企信托与融资人签署《信托贷款合同》。

(3) 央企信托与担保人签署《保证合同》。

(4) 央企信托与保管银行签订《保管协议》。

(5) 央企信托与代销银行签订《代销协议》

(四) 信托要素表

信托要素	内容
信托名称	央企信托·**61号集合资金信托计划
融资人	新沂市交通新沂交通文旅有限公司 (AA+)
担保人	江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司 (主体评级 AA+)
资金用途	信托资金用于向新沂交通文旅发放信托贷款, 最终用于融资人的有息负债 (不涉及隐债) 或补充流动资金。
项目风险等级	R3
信托规模	不超过人民币 4 亿元 (可分期募集)
信托期限	不超过 2 年
主要保障措施	1、钟吾城乡对新沂交通文旅的还款义务提供不可撤销连带责任保证担保。 2、交易合同办理签约公证。
信保基金	由融资人缴纳, 每期信托成立后至每季度末月我司向协会缴纳前一日期间一次性或者分期支付。
合同公证安排	本信托计划项下交易合同进行签约公证

二、区域概况和经济实力

（一）徐州市区域情况

1、徐州基本情况

徐州市位于江苏省西北部，地处苏、鲁、豫、皖四省交界，是江苏北部最大城市，位为淮海经济区中心城市，素有“五省通衢”之称，是国家综合交通枢纽。目前，徐州已经初步形成公路、铁路、水运、航空、管道“五通汇流”的立体化交通格局。徐州市下辖5区2市3县，分别为泉山区、鼓楼区、云龙区、贾汪区、铜山区、睢宁县、邳州市、新沂市、沛县和丰县，全市面积11,258平方公里，2020年末，常住人口为908.38万人，位于苏州之后，排名全省第二位。

徐州市是江苏省重点规划建设的四个特大城市和三个都市圈核心城市之一（南京都市圈、苏锡常都市圈、徐州都市圈）。近年来，徐州市综合经济实力大幅提升。

2、产业发展情况

徐州市是江苏省重要的经济、商业和对外贸易中心，是江苏省经济发展较为发达的地级市。徐州是国家“一带一路”重要节点城市，徐州市积极参与“一带一路”的建设，充分发挥新亚欧大陆桥经济走廊重要节点城市作用，加快“东扩”链接，积极推进徐连一体化，呼应沿海开发，加强达海通道建设，同时，加快与沿线重点国家和地区建立经贸合作机制和平台。

近年来，徐州市“1530”新型城镇体系逐步完成，区域性中心城市大幅提升，郑徐客专、三环高架、轨道交通枢纽地位进一步巩固，淮海经济区“八大中心”建设稳步推进；5个中等城市规模和实力同步提高，“丰县崛起”和“突破睢宁”战略扎实推进，邳州、沛县、新沂在全国百强县排名持续提升。徐州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要中指出，要突出区域性中心城市引领作用，推动城镇化进入以提高质量为主的转型发展，建立5个副中心城市，加快丰县、沛县、睢宁、邳州、新沂的老城改造和新城建设；同时，支持邳州创新发展，依托邳州经济开发区、工业集中区，打造板材家具、机械制造、环保化工产业集群，培育健康产业、电子信息、新材料、节能环保新兴产业，建设东陇海经济带先进

制造业基地和现代化城市。另外，依托邳州市的国家级循环化改造示范区、国家城市矿产示范基地、邳州港现代物流园打造集约发展城镇空间。“一带一路”的国家战略，将为区域经济快速发展提供有力保障。

此外，徐州发力供给侧结构性改革：徐州“中国工程机械之都”的美誉，源自她拥有中国最大的工程机械企业——徐工集团。在短短 27 年的历史中，徐工集团曾经获得无数荣誉，创造诸多辉煌。但随着近年来工程机械行业市场需求严重萎缩，企业产能过剩问题格外突出。徐工集团苦练内功，推动产业多样化、产品智能化和制造服务化。从 2014 年开始，徐工集团在“一带一路”沿线国家新设区域营销中心和一级经销商，在波兰、乌兹别克斯坦、伊朗、马来西亚建立海外工厂，在德国建立欧洲研发中心，同时积极实施跨国并购，实现在关键零部件领域的突破。通过上述四位一体的市场布局和开拓，徐工集团不仅有效消化了过剩产能，提升了销售业绩，产品实力和企业形象也得到沿线国家的高度认可。

徐州是江苏唯一一个承担化解煤炭和钢铁双重过剩产能的城市。根据江苏省部署，到 2020 年前，徐州要关闭 14 对矿井，化解煤炭产能 800 万吨、淘汰粗钢产能 25 万吨。其中仅化解煤炭产能就将带来财政减收 5 亿元，每年还需额外拿出 20 亿元用于人员安置、生态修复等。为此，徐州迎难而上，市里专门成立了化解煤炭产能过剩工作领导小组，各煤炭企业也制定了闭井方案，各项工作正在稳步推进。

对于部分产业，通过降成本完成供给侧改则。光伏发电作为重要的清洁能源，一直是国家大力倡导的方向之一。徐州保利协鑫在光伏上游的原材料行业深耕十多年，已成为全球光伏业龙头企业，产能全球第一，市场供应量占全球 1/3。10 年前，光伏行业原材料多晶硅的生产成本高达每公斤 68 美元，需耗电 165 度。保利协鑫通过技术创新，在业内率先使用硅烷流化床法工艺，使每公斤多晶硅生产耗电减少到 25 度，成本降至 10 美元左右，最低可以到 8 美元。

对于新兴产业，徐州市委市政府提出打造“一中心一基地一高地”的宏伟蓝图。“一中心”，是区域性产业科技创新中心；“一基地”，是区域性先进制造业基地；“一高地”则是区域性现代服务业高地。在原有门类齐全、体系完备的

传统工业基础上，徐州着力“调高、调优、调强、调绿”，通过构建“产业+企业+平台+人才+载体+金融+政策”区域创新体系，打造一批国家级科技园区和产业化基地。泉山区与北京中关村联手打造的徐州中关村信息谷创新中心（占地25万多方）已出具规模；邳州市以邳州经济开发区和邳州高新开发区两个省级开发区为统领，全力打造高端产业群，目前一个以现代煤化工、非晶科技两个千亿级产业为龙头，电子新材料、城市矿产、木制品木结构3个500亿级产业为辅助的产业集群已初具规模。

辖内园区主导产业情况

名称	主导产业	
徐州经济技术开发区	高端工程机械（卡特彼勒、蒂森克虏伯、徐工集团）、太阳能光伏（协鑫硅材料、圣戈班）	
徐州高新技术开发区	以安全科技产业为特色,以智能装备、电子信息、汽车及核心零部件为主导，ICT、新材料、新医药、新能源为重点培育方向	
铜山经济技术开发区	冶金、工程机械配件、建材、物流	
丰县经济开发区	煤盐化工、装备制造、食品及农副产品加工	
沛县经济开发区	铝加工、纺织、食品及农副产品加工	
睢宁经济开发区	白色家电、生物医药、皮革皮具	
邳州经济开发区	煤基新材料、非晶科技、半导体材料及设备	
新沂经济开发区	精细化工、绿色食品、纺织服装、金属冶炼及压延	
泉山经济开发区	综合物流、特种装备	
徐州工业园	商贸服务	
邳州高新区	智能制造、节能环保、新材料	
锡沂高新技术开发区	高端装备、新材料、电子信息	无锡-新沂共建
徐州空港经济开发区	航空物流、高端装备、新材料	依托观音国际机场

3、经济发展情况

根据徐州市地区生产总值统一核算初步结果，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 年至 2022 年江苏省下辖地市近三年 GDP 比较

排名	城市	2020GDP		2021GDP		2022 年 GDP	
		(亿元)	增速	(亿元)	增速	(亿元)	增速
1	苏州	20,170.45	3.40%	22,718.30	8.70%	23,958.30	2.00%
2	南京	14,817.95	4.60%	16,355.32	7.50%	16,907.85	2.10%
3	无锡	12,370.48	3.70%	14,003.24	8.80%	14,850.82	3.00%
4	南通	10,036.31	4.70%	11,026.90	8.90%	11,379.60	2.10%
5	常州	7,805.30	4.50%	8,807.60	9.10%	9,550.10	3.50%
6	徐州	7,319.77	3.40%	8,117.44	8.70%	8,457.84	3.20%
7	扬州	6,048.33	3.50%	6,696.43	7.40%	7,104.98	4.30%
8	盐城	5,953.38	3.5	6,617.40	7.70%	7,079.80	4.60%
9	泰州	5,312.77	3.60%	6,025.26	10.10%	6,401.77	4.40%
10	镇江	4,220.00	3.50%	4,763.42	9.40%	5,017.04	2.90%
11	淮安	4,025.37	3.20%	4,550.13	10.00%	4,742.42	3.60%
12	宿迁	3,260.00	4.5%	3,719.01	9.10%	4,111.98	3.60%
13	连云港	3,277.07	3.00%	3,727.92	8.80%	4,005.00	2.40%

2019-2022 年徐州市的经济的发展情况表（单位：亿元、%）

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年	
	数值	增幅	数值	增幅	数值	增幅	数值	增幅
GDP（亿元）	7151.35	6.0	7319.77	3.40	8117.44	8.70	8,457.84	3.20%
第一产业增加值（亿元）	682.80	2.4	718.68	2.8	743.34	3.8	771.89	3.0
第二产业增加值（亿元）	2886.18	7.0	2931.61	4.0	3376.02	8.7	3593.22	4.0
第三产业增加值（亿元）	3582.37	6.0	3669.48	3.0	3998.08	9.6	4092.73	2.5
人均 GDP（元）	81138.00	5.6	82800.00	2.05	89634	8.9		
固定资产投资（亿元）	-	7.0	-	0.4	-	8.1	-	3.0
社会消费品零售总额（亿元）	3246.25	4.7	3286.09	-7.0	4038.02	22.9	4102.73	1.6%
进出口总额（亿美元）	931.90	20.4	1067.16	14.2	1254.23	18.3	1291.09	2.9%
三次产业结构	9.5:40.4:50.1		9.8:40.1:50.1		9.2:41.6:49.3		9.1:42.5:48.4	

资料来源：2019-2022 年徐州市国民经济和社会发展统计公报

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%。

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%。

2022 年，全市实现社会消费品零售总额 4102.73 亿元，同比增长 1.6%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 3391.20 亿元，增长 1.5%；农村消费品零售额 711.53 亿元，增长 2.1%。从商品销售看，全市限额以上单位销售商品中，石油及制品类、建筑及装潢材料类等分别增长 22.6%和 48.5%；烟酒类、通讯器材类等分别下降 1.5%和 7.7%。从网络零售看，全市限上单位通过公共网络实现商品零售额增长 23.5%，占全部限上商品零售额比重为 13.8%。

2022 年，全市实现进出口总额 1291.09 亿元，同比增长 2.9%；其中出口总额 1111.96 亿元、增长 5.9%，进口总额 179.14 亿元、下降 12.2%。从贸易方式看，全市一般贸易进出口 957.65 亿元、下降 4.0%，占进出口贸易总额的 74.2%。从贸易市场看，对“一带一路”沿线国家和地区进出口额 528.79 亿元，增长 21.4%；对美国进出口额 158.16 亿元、下降 28.0%，其中出口额 136.18 亿元、下降 31.1%。

从商品类别看，机电产品进出口增长 15.3%，高新技术产品下降 11.6%，农产品下降 9.1%。

4、徐州市财政实力

(1) 财政收入情况

2019 年-2022 年徐州市一般公共预算收入情况

单位：亿元

项目	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
一般公共预算收入	517.43	537.31	481.82	468.32
税收收入	361.44	429.20	380.68	373.80
税收收入占比	69.86%	79.88%	79.01%	79.82%

徐州市最近四年一般公共预算收入整体呈现稳步上升的态势，总体规模均在 500 亿元级别，财政实力较强。从一般预算收入构成来看，税收收入占比较高，整体保持在 70%以上，一般预算收入质量尚可。

2019-2022 年徐州市财政收支情况

单位：亿元

项目	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
地方综合财力	暂无法计算	2,284.70	1,954.19	1,717.28
(一) 一般预算收入	517.43	537.31	481.82	468.32
其中：税收收入	361.44	429.20	380.68	373.80
(二) 转移收入等	暂未公布	710.89	691.02	639.46
(三) 政府性基金收入	828.99	1,032.7	779.64	608.41
其中：国有土地使用权出让金收入	787.43	966.16	729.87	576.21
(四) 国有资本经营预算收入	6.03	3.8	1.48	1.09

从最近三年徐州市地方综合财力来看，由 2019 年的 1,717.28 亿元增加至 2021 年的 2,284.70 亿元，地方综合财政实力较强，主要以一般预算收入、政府性基金收入为主。政府性基金收入中主要以国有土地使用权出让金收入为主。

2019 年-2022 年徐州市政府债务情况

单位：亿元

项目	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
地方政府债务	1,521.54	1,332.27	1,174.23	937.71
政府债务率	暂无法计算	58.31%	60.09%	54.60%
政府负债率	17.99%	16.41%	16.04%	13.29%

从上表可以看到，2019年至2021年政府债务率分别为54.60%、60.09%、58.31%，近三年债务率处于较低水平；2019年至2022年政府负债率分别为13.29%、16.04%、16.41%和17.99%，虽然整体负债率水平有所上升，但依旧处于低位，债务压力可控。

(2) 财政支出情况

2019-2022年徐州市一般公共预算支出情况

单位：亿元

项目	2022年	2021年	2020年	2019年
一般公共预算支出	1031.79	1,004.46	958.19	882.21
财政自给率	50.15%	53.49%	50.28%	53.08%

数据来源：《2019-2022年徐州市财政预算执行情况报告》

徐州市最近四年一般公共预算支出呈现上升趋势，刚性支出占比较大，主要以一般公共服务支出、教育支出、社会保障和就业支出以及医疗卫生支出等为主。

从财政平衡能力来看，2019年至2022年分别为53.08%、50.28%、53.49%和50.15%，财政自给能力一般。

总体来看，徐州市财政经济实力较强，地方政府债务可控，给予了融资人和担保方良好的市场经济环境。

5、徐州市土地房地产情况

与国内诸多城市的情况类似，2022年的房地产市场相对较为平淡。2022年徐州市区共成功出让商品住宅地块74宗，总成交金额351.6亿元，土地出让金同比去年减少33.72亿元，降幅8.75%；成交均价5274元/m²，同比下滑35.89%。受调控及融资政策影响，房企资金压力大，头部房企拿地谨慎，房企拿地意愿不强，均为本地城投及子公司托底拿地。徐州也不例外，只有8宗地被房企拿下，其余均被国资、城投托底。铜山区何贾汪区成交幅数最多，均为19幅地块。云龙区和泉山区成交金额最大，均超过85亿元。

2022年徐州各区宅地成交一览			
区域	成交幅数 (幅)	成交建面 (万㎡)	成交金额 (亿元)
云龙区	11	87.54	85.38
泉山区	11	110.08	85.02
鼓楼区	5	26.79	18.70
淮海国际港务区	3	42.85	17.55
经济开发区	6	65.18	33.32
铜山区	19	155.80	68.65
贾汪区	19	178.20	搜狐号@网易房产徐州

(二) 新沂市概况

1、新沂市基本情况

新沂市，简称“新”，徐州市代管县级市，地处华北平原南端，江苏省北部，苏、鲁两省交界处，北接山东郯城县，南隔新沂河、骆马湖与宿迁市相望，西和邳州市相邻，东与东海县、沭阳县毗连，是江苏的“北大门”、东陇海产业带中间节点城市。截至2021年底，新沂市总面积1616平方千米，下辖13个镇、5个街道，常住人口为96.09万人，区域面积1591.60平方千米。

新沂战略位置特殊、交通区位优势明显，地处环渤海经济区和长三角经济区交汇处、亚欧大陆桥东端，是徐连经济带战略支点、淮海经济区重要开放门户和徐州城市副中心。境内有陇海、新长、胶新3条铁路，徐连、京沪二线、合青3条高铁，京沪、连霍、新扬3条高速，另有8条国省道、1条京杭运河、3个内河港口和1个通用机场，周边1小时车程内有4个机场。国家西气东输主管道、中石化成品油输油干管纵贯境内，形成了“公、铁、水、空、管”联动的立体化交通网络和多式联运体系，综合运输成本较周边低15%左右。近年来，抢抓长三角一体化、徐州淮海经济区中心城市和连云港自贸片区建设等重大战略，抢抓国

家出台文件支持新沂创建国家级开发区战略机遇，不断擦亮“枢纽新沂、开放门户”名片。

新沂是全国百强县、工业百强县、创新百强县。2017年—2022年，新沂连续5年被评为全国百强县。2018年以来，新沂连续3年荣获全国工业经济百强县（市）荣誉称号，是全国文明城市（提名城市）、国家卫生城市、国家园林城市、全国双拥模范城市、全国绿色发展百强县市、全国投资潜力百强县市、全国科技创新百强县市，中国金融生态城市等，区域影响力和竞争力持续增强。近年来，新沂始终坚持“工业立市、产业强市”，围绕冶金新材料、化学新材料、纺织新材料、新能源、精密制造、医药健康等产业，大招商、招大商，大抓项目、抓大项目，一批重特大项目相继落地。聚焦建设“徐州工业第一县（市）”的目标定位，

2、新沂市财政实力

根据公开信息，2022年，新沂市主要经济指标增幅高于全省和徐州平均水平，综合实力逐步提升。实现地区生产总值830亿元（预计，下同），增长5%，位居徐州前列。一般公共预算收入完成46亿元（还原留抵退税后53亿元），同口径增长10.6%。固定资产投资465亿元，增长5%。城乡居民人均可支配收入分别达3.9万元、2.4万元，增长6.3%和7.8%，增速均高于全省平均水平。工业经济支撑有力，规上工业总产值、规上工业增加值分别增长25%、15%，位居徐州第一。服务业逐步复苏，全市服务业增加值423亿元，增长4%；社会消费品零售总额400亿元，增长8%。进出口贸易额128亿元，增长10%。金融业增加值增长9%，存贷款余额分别增长15%和21%。“枢纽经济”发展加快。公路港物流园、新沂港物流园等15个重点运营平台，实现营业收入95亿元，增长4.5%。保税物流中心（B型）一般贸易额3.5亿美元，“保税+中欧班列出口”突破1亿元。

2021年及2022年徐州市各地区生产总值概况

单位：亿元、%

地区	2022年地区生产总值	2021年地区生产总值	2021年总值排名
铜山区	1,350.00	1,281.10	1
邳州市	1,200.00	1,100.00	2
沛县	1,020.00	926.36	3

新沂市	830.00	781.43	4
泉山区	700.00	750.00	5
睢宁县	暂未公布	680.00	6
丰县	暂未公布	550.00	7
云龙区	470.00	441.00	8
贾汪区	暂未公布	408.00	9
鼓楼区	374.00	339.83	10

2022年新沂市主要经济指标完成情况表

类	指标	单位	2021年度		2022年1-12月份	
			总量	增幅(%)	总量	增幅(%)
地区 生产 总值	地区生产总值	亿元	781.43	10.1	826.34	4.7
	一产	亿元	93.17	4.0	96.57	2.9
	二产	亿元	297.87	6.9	322.24	6.6
	三产	亿元	390.39	14.2	407.52	3.7
居民 收入	全体居民人均可支配收入	元	29686	10.2	31360	5.6
	城镇居民人均可支配收入	元	36255	9.0	37970	4.7
	农村居民人均可支配收入	元	22560	11.7	24072	6.7
工业	工业应税销售收入	亿元	543.40	31.0	761.08	40.1
	规上工业总产值	亿元	-	30.3	-	28.0
	规上工业增加值	亿元	-	13.8	-	19.4
能源	全社会用电量	亿千瓦时	40.78	5.0	44.93	10.2
	工业用电量	亿千瓦时	26.36	-0.02	28.54	8.3
投资	固定资产投资	亿元	-	8.7	-	3.1
	工业投资	亿元	-	17.1	-	13.4
消费	社会消费品零售总额	亿元	368.33	28.5	392.97	6.7
	商品房销售面积	万平方米	128.83	-18.7	112.91	-19.4
金融 业	金融机构存款余额(比年初)	亿元	608.21	6.1	682.91	12.3
	居民储蓄存款	亿元	379.08	13.4	445.96	17.6
	金融机构贷款余额(比年初)	亿元	597.67	25.9	731.76	22.4
	中长期个人消费贷款	亿元	177.68	20.5	192.99	8.6
	中长期单位普通贷款	亿元	208.07	43.3	277.40	33.3
市场 主体	市场主体总数	户	136279	6.3	144875	6.3
	企业	户	36040	13.3	35677	-1.0
	个体工商户	户	99445	6.6	108303	8.9
信息 化	快递业务总量	万件	18652.00	25.4	17402.01	-6.7
	网销量	万件	12377.00	24.8	11178.70	-9.7
	网购量	万件	6275.00	26.5	6223.31	-0.8

2、新沂市财政实力

(1) 财政收入情况

新沂市最近三年一般公共预算收入规模保持在 37 亿元以上，并保持稳定的增长趋势，财政实力较强，在徐州市下辖区县中位列第 3 位。

2020 年-2022 年徐州市辖区一般公共预算收入情况

单位：亿元

序号	区域	一般公共预算收入		
		2022 年	2021 年	2020 年
1	铜山区	53.80	56.07	52.53
2	沛县	50.00	50.74	46.13
3	新沂市	46.01	43.71	37.50
4	邳州市	43.27	47.34	43.90
5	睢宁县	42.25	42.69	38.50
6	丰县	33.22	33.02	30.01
7	云龙区	33.00	35.04	29.03
8	泉山区	29.00	41.86	41.00
9	贾汪区	24.68	25.24	20.10
10	鼓楼区	18.06	23.90	19.94

2020-2022 年新沂财政收支情况

单位：亿元

项目	2022 年	2021 年	2020 年
(一) 一般公共预算收入	46	43.71	37.5
其中：税收收入	32.57	36.88	32.21
(二) 转移性收入等	49	46.6	36.01
(三) 政府性基金收入	63.08	50.72	49.06
(四) 国有资本经营预算收入	57	.02	0.15
(五) 一般公共预算支出	104	103.07	96.48

从新沂市最近三年地方综合财力来看，新沂市的财政收支维持一定的平衡。

(3) 政府债务情况

2019 年-2022 年新沂政府债务情况

单位：亿元/%

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	债务余额	债务限额	债务余额	债务限额	债务余额	债务限额
地方政府债务	170.32	181.7	135.43	151.87	113.47	
政府负债率	20.5%		17.4%			

从上表可以看到，新沂市的债务一直在限额以内，总体来看，新沂财政经济实力较强，地方政府债务可控，给予了融资人和担保方良好的市场经济环境。

新沂市 2020 年至 2022 年住宅性质的土地成交量分别为 443,277.00 万元、203,899.00 万元、143,332.00 万元。其中 2022 年呈现了明显的下滑趋势，与国内其他城市的房地产走势类似。

新沂市 2020 年-2022 年住宅性质土地成交情况

时间段	成交幅数(幅)	成交用地面积(m ²)	成交计容建面(m ²)	成交总价(万元)
2022	9	483,056.00	1,101,075.14	143,332.00
2021	6	267,291.00	660,847.26	203,899.00
2020	21	1,154,730.00	2,862,343.80	443,277.00

新沂市 2020 年至 2022 年及 2023 年前 7 个月，住宅成交量分别为 907,881.59 万元、905,982.23 万元、452,846.11 万元、306,931.33 万元。其中 2022 年呈现了明显的下滑趋势，与国内其他城市的房地产走势类似。

新沂市 2020 年-2023 年 7 月住宅成交情况

时间段	成交套数(套)	成交面积(m ²)	成交均价(元/m ²)	成交金额(万元)
2023	3,035	385,988.10	7,951.83	306,931.33
2022	4,590	568,710.52	7,962.68	452,846.11
2021	9,412	1,143,588.78	7,922.27	905,982.23
2020	10,061	1,214,005.66	7,478.39	907,881.59

三、融资人：新沂市交通文旅集团有限公司分析

(一) 融资人的基本情况

客户全称	新沂市交通文旅集团有限公司	所处行业	投资与资产管理
注册资本	10 亿元	注册地址	江苏省徐州市新沂市钟吾南路 17 号
实收资本	10 亿元	组织机构代码	MA1NDMQ0-6
注册时间	2017 年 02 月 15 日	法定代表人	熊太伟
经营范围	许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：企业管理；国内贸易代理；供应链管理服务；游览景区管理；旅游开发项目策划咨询；物业管理；土地整治服务；建筑材料销售；城乡市容管理；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；租赁服务（不含出版物出租）；酒店管理；选矿；建筑用石加工；非金属矿物制品制造（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	实际控制人	新沂市人民政府
企业性质	国有独资	基本开户行	农发行新沂支行
外部信用评级	AA+	贷款卡号	3203810001811860
主要股东		投资金额(万元)	占比
新沂市人民政府		100,000	100%
合计		100,000	100%

新沂市交通文旅集团有限公司成立于 2017 年 02 月，法定代表人熊太伟，注册资本 10 亿元，实控人为新沂市人民政府。融资人是新沂市最重要的交通、水利、文旅及粮食储备等项目的投资运营主体，融资人本部业务较少，主要承担对下属子公司的管理职能，业务主要集中在新沂交投。

(二) 融资人的历史沿革

融资人前身为新沂钟吾砂石有限公司。2017 年 2 月，成立新沂钟吾砂石有限公司，注册资金 1000 万元，股东新沂市人民政府，由市水投公司运作，但未实质性开展业务。2021 年 10 月，新沂钟吾砂石有限公司变更企业名称为江苏钟吾投资与资产管理有限公司，交由市城投公司运作，变更注册资金至 100000 万元，未实缴。

2021 年 10 月将市徐连客专建设指挥部、京沪高速新沂段改扩建指挥部划转至公司。

2021年12月，江苏钟吾投资与资产管理有限公司变更企业名称为江苏钟吾汇鑫实业集团有限公司。

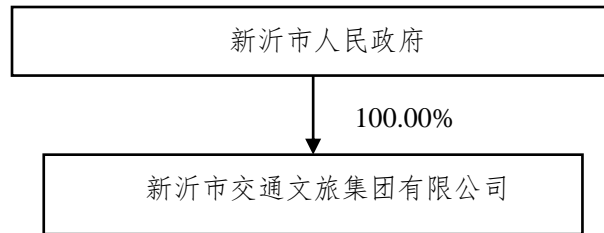
为全面完成国企改革三年行动计划目标，市国资办于2022年4月将江苏钟吾汇鑫实业集团有限公司交由交投公司运作，组建市交通新沂交通文旅。

2022年6月入股市农润水新开发有限公司，占股71.25%。

2022年6月，江苏钟吾汇鑫实业集团有限公司变更企业名称为新沂市交通新沂交通文旅有限公司，注册资金10亿元，实缴10亿元，股东新沂市人民政府。业务涵盖交通、水利、市政工程、文旅项目投资运营，房地产开发与销售，公共交通，快递物流，联运仓储、电子商务和建材贸易等。将市交投公司股权无偿划转至交通新沂交通文旅，并出资收购市粮食购销公司65%股权。

（三）融资人的股权结构和股东

融资人股权结构图



新沂市人民政府持有新沂市交通新沂交通文旅有限公司100%股权，融资人实控人为新沂市人民政府。

融资人注册资本明细表

单位：万元

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
新沂市人民政府	100,000.00	100.00
合计	100,000.00	100.00

（四）融资人的主要管理人员情况

（1）法定代表人情况

熊太伟，男，汉族，1978年1月出生，江苏新沂人，中共党员，大学专科学历；会计师职称，历任新沂市交通运输局财审科会计和副科长、新沂市交通投

资有限公司副总经理和财务审计部经理，职工董事；现任新沂市交通投资有限公司董事、总经理。

（2）新沂交投财务负责人情况

陈化化，女，汉族，2016年11月加入中国共产党。2016年7月取得东北财经大学本科学历，2019年10月取得中级会计师资格。1997年10月，新沂市交通运输局，交管员。2002年9月新沂市圣丰色织有限公司，会计、2011年4月新沂市交通投资有限公司财务主管，2022年6月至今任交通新沂交通文旅财务负责人。

（五）融资人的战略规划和经营定位

新沂交通文旅作为新沂市最重要的开发建设主体和资产运营实体，承担着新沂地区内交通设施建设、水利工程建设、公路管理养护、房屋拆迁及粮食储备等项目的建设和经营管理任务。其主要子公司新沂市交通投资有限公司充分发挥自身融资及投资管理优势，为新沂市城市建设以及经济发展作出了巨大贡献。多年来，在新沂地区的项目工程建设中严格按照区域内整体发展规划进行投资、建设和经营，为新沂城市环境改善和经济社会的发展做出了卓越贡献。

（六）融资人经营分析

1、营业总体情况

新沂交通文旅的经营范围为：许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：企业管理；国内贸易代理；供应链管理服务；游览景区管理；旅游开发项目策划咨询；物业管理；土地整治服务；建筑材料销售；城乡市容管理；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；租赁服务（不含出版物出租）；酒店管理；选矿；建筑用石加工；非金属矿物制品制造（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（1）新沂交投最近两年营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期内，新沂交通文旅营业收入及成本按照产品类别划分如下：

单位：万元

行业名称	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
交通投资	72,260.80	58,942.99	61,842.52	50,395.82	54,304.79	44,150.24
水利工程	61,729.70	55,463.12	46,288.65	41,533.81	44,844.88	38,879.48
公交与出租	1,446.71	6,453.69	1,762.30	5,895.66	667.51	3,833.89
国内旅游	1,858.89	558.78	2,970.09	930.80	1,975.09	598.70
住宿餐饮服务	580.74	223.68	696.43	403.71	423.54	286.46
物流运输商品销售	1,932.90	1,911.47	7,047.38	6,644.75	8,477.85	7,860.40
205 国道收费	7,589.16	-	14,334.17	-	8,515.89	-
房产销售	20,684.67	22,546.29	-	-	484.20	479.79
快递园、物流园、电商园、供水、建筑等零星行业	12,597.51	9,475.57	19,355.77	14,172.78	5,036.01	2,272.35
粮食销售	15,223.18	14,214.67				
合计	195,904.27	169,790.26	154,297.31	119,977.33	124,729.76	98,361.31

2020 年度、2021 年度和 2022 年度，新沂交通文旅营业收入分别为 124,729.76 万元、154,297.31 万元和 195,904.26 万元。从主营业务占比看，2020 年度、2021 年度和 2022 年度，公司主营业务收入在营业收入中的占比较大，主业突出。

2020 年度、2021 年度和 2022 年度，新沂交通文旅营业利润分别为 14,238.63 万元、19,740.65 万元和 20,814.15 万元，净利润分别为 12,128.61 万元、18,634.37 万元和 19,272.88 万元。在 2022 年度，受疫情影响，公司的公交与出租、国内旅游、住宿餐饮服务、物流运输商品销售、205 国道收费、快递园、物流园、电商园等零星行业等项目营业收入下滑，而交通投资、水利工程等核心业务实现增长。

(2) 主要业务板块

新沂交通文旅主要业务板块集中在其子公司新沂市交通投资有限公司营业业务方面。

①交通投资业务板块

新沂交通文旅业务的实施主体为其子公司新沂交投本部，交通投资收入是指新沂交投根据政府委托进行交通基础设施工程建设的委托代建模式，待项目工程竣工验收、审计后，由政府回购，根据新政发[2010]53号文，新沂交投采取委托代建模式承接的交通基础设施建设项目成本加成比例为23%。据此，新沂交投与新沂市人民政府签订的委托代建协议约定的成本加成比例确定为23%，该成本为项目建设的实际工程成本，不包括新沂交投融资建设而发生的利息，23%的加成比例包含了项目发生的税费、融资发生的利息以及发生委托代建管理费。新沂交投采取委托代建模式承接的交通基础设施建设项目成本加成比例经过业主新沂市人民政府内部决策确定，具有决策依据，同时由于回购周期较长，且新沂交投承担了项目发生的税费、项目融资发生的利息，加成比例符合市场化水平。

除代建交通基础设施外，公司还自主投资建设并经营客运枢纽、港口物流园等项目。截至2021年末，公司在建自主经营项目主要包括新沂市港口物流园项目、公路港物流园、美妆电商园、快递产业园及新沂通用机场和高铁站项目等，项目建成后将主要通过出租以及收取场地费等方式收回成本。截至2021年末，美妆电商园、快递产业园等已运行部分主体并取得少量收入，未来随着各项目主体功能进一步建设和完善，项目完工并投入运营，将给公司带来一定持续稳定的收入。

新沂交投目前在建工程主要有S268省道新沂段、205国道新沂段改扩建、344省道建设等项目。新沂交投交通投资业务营运稳定，项目较多，业务持续经营能力较强。

新沂交投及其子公司在施工板块所具备的资质主要情况如下表所示：

公司名称	天缘水利	帝方水利	河海建筑
相关资质	水利水电工程施工总承包二级资质、市政公用工程施工总承包三级、建筑	水利水电工程施工总承包三级资质、钢结构工程专业承包三级	水利水电工程施工总承包二级资质、桥梁工程专业承包二级、建筑工程施工总承包三级资质、市政公用工程施工总承包三级、河湖整治工程专业承包三级

	工程施工总承包三级		
--	-----------	--	--

②水利工程业务

公司水利工程业务运营主体为新沂交投一级子公司新源水务，业务模式分为委托代建和市场化施工两种方式，其中前者由新源水务本部负责，后者由新源水务下属子公司新沂市河海建筑工程公司、帝方水利工程有限公司和新沂市天缘水利工程有限公司负责，是新沂市内最重要的水利工程实施主体。

委托代建模式下，新源水务系新沂市重要的水利基础设施建设项目建设主体，其与新沂市政府签订委托代建协议，新沂市政府按照项目实际投入成本加成约 20%进行回购。每年年底，新源水务按照工程的实际投入情况与政府结算，政府根据资金安排出具建设项目中期结算确认书，新源水务根据确认书金额确认本年的委托代建收入，确认后新沂市财政局安排支付（具体由专门的项目建设处拨付资金），付款期限不超过 5 年。

河海建筑和天缘水利均为水利水电工程施工总承包贰级资质，帝方水利为水利水电工程施工总承包叁级资质，在市场化施工模式下，主要通过公开投标方式获取项目。目前，新沂市本地拥有水利水电工程施工总承包资质的企业仅为上述三家，在获取当地项目上具有明显优势。子公司承接的施工项目业主多为政府相关部门，子公司每月按实际完成的工程量进行计量，经监理人审核，业主核定后支付工程计量的 70%，完工验收后支付至工程计量的 90%，审计后支付至审定金额的 97%，剩余部分待工程质保期满后支付。

③205 国道收入业务

2015 年，新沂交投从新沂市交通运输局购买 205 国道新沂段 25.845KM 收费公路，购买价格为评估价格 36,465.99 万元，评估单位为江苏华信资产评估有限公司（评估报告编号：苏华评报字【2015】第 075 号）。根据新沂市交通运输局出具的《关于 205 国道新沂段一级公路不计提折旧的通知》（新政交〔2015〕74 号），205 国道新沂段一级公路的维护、保养由交通局承担，绿化及附属设施由交通局管护，相关费用列入单位年度计划，道路寿命终止时，由交通局承担重建工作。2020 年，新沂交投 205 国道收入较去年同期有较大比例的增加，主要系新冠肺炎疫情后，企业大规模开工导致往来 205 国道车辆增加所致。

205 国道新沂收费站于 1998 年 9 月设立，该站位于苏鲁交界，是江苏省东大门的主要收费站，收费收入较为稳定，附近建有卸驳载场地等设施，有利于开展治理超限超载工作，故徐州市政府申请，经江苏省相关部门批准，205 国道暂不核定收费年限。根据江苏省收费公路车辆通行费收费标准，根据车型、通行次数等收取 205 国道新沂段道路通行费。205 国道新沂收费站每年确认当年通行费收入总金额，扣减各项支出后的净收入计入新沂交投 205 国道收费收入。

④其他业务

此外，公交与出租、国内旅游收入、住宿餐饮服务收入、物流运输商品销售收入、房产销售收入及其他收入之和在 2020 年度、2021 年度和 2022 年 6 月末占比均在 20%左右，说明新沂交投的收入来源逐渐呈现多元化趋势。

（七）融资人的财务状况

1、审计结论

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）已依据中国注册会计师独立审计准则对新沂交通文旅 2020 年至 2022 年的的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。2023 年 3 月报表未经审计。鉴于 2023 年一季度报表未经审计，项目组结合审计后的 2022 年度财务报表进行了分析：

2、财务报表

（1）资产负债表

单位：万元

资产	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
货币资金	274,839.55	249,570.34	311,928.57	345,208.72
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	7,420.00	2,695.00
应收账款	137,995.79	187,988.86	244,859.66	288,725.21
预付款项	156,431.30	156,326.73	166,357.86	165,715.24
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	734,559.65	572,282.81	769,213.67	673,625.96
存货	879,761.32	1,171,014.88	1,289,488.66	1,323,625.08
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	28,980.67	5,246.51	1,082.32	4,512.42
流动资产合计	2,212,568.28	2,342,430.13	2,790,350.75	2,804,107.62

其他权益工具投资	5,480.00	5,480.00	15,196.00	5,480.00
债权投资	33,000.00	17,600.00	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	156,135.50	155,181.73	152,925.83	152,677.18
投资性房地产	50,207.44	48,939.72	47,656.29	47,335.43
固定资产	173,073.79	202,150.95	280,655.76	409,103.92
在建工程	486,198.09	516,393.18	542,264.50	560,961.40
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	779.85	1,120.79	44,562.83	44,622.23
油气资产	-	-	-	-
无形资产	61,543.96	60,227.36	267,958.76	337,232.33
开发支出	-	-	-	-
商誉	590.63	590.63	590.63	590.63
长期待摊费用	535.94	1,280.92	1,362.38	1,305.29
递延所得税资产	321.77	343.11	501.31	501.31
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	967,866.95	1,009,308.39	1,353,674.30	1,569,525.72
资产合计	3,180,435.24	3,351,738.51	4,144,025.05	4,373,633.34
负债及股东权益	2020年末	2021年末	2022年末	2023年3月末
短期借款	148,240.00	200,830.21	278,282.16	299,932.05
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	95,613.90	115,290.00	234,514.00	175,210.00
应付账款	25,841.90	35,996.06	36,045.36	38,757.39
预收款项	5,900.89	105.31	4,479.38	2,508.27
合同负债		110,649.97	137,283.66	145,977.94
应付职工薪酬	307.14	294.28	277.84	302.62
应交税费	16,873.70	19,509.98	29,879.98	30,536.83
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	34,897.25	41,218.16	26,469.93	18,175.34
一年内到期的非流动负债	303,346.41	600,467.57	293,351.76	366,067.56
其他流动负债	259.6	48.12	-	69.07

流动负债合计	631,280.79	1,124,409.67	1,040,584.07	1,077,537.06
长期借款	479,588.00	415,163.65	608,965.60	650,431.96
应付债券	788,000.00	437,000.00	702,700.00	634,700.00
长期应付款	158,772.33	230,640.98	209,130.82	221,098.64
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	1,282.72	1,949.36	4,116.08	4,007.83
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,427,643.06	1,084,753.99	1,524,912.49	1,510,238.43
负债合计	2,058,923.85	2,209,163.66	2,565,496.56	2,587,775.49
实收资本(或股本)	-	-	100,000.00	100,000.00
资本公积	1,008,379.40	1,008,408.49	1,310,551.52	1,514,177.98
减：库存股	-	-	-	-
盈余公积	-	68.14	266.42	266.42
未分配利润	12,181.28	30,806.62	49,400.18	53,322.34
归属于母公司所有者权益合计	1,020,560.68	1,039,283.25	1,460,218.12	1,667,766.74
少数股东权益	100,950.71	103,291.60	118,310.37	118,091.10
所有者权益合计	1,121,511.39	1,142,574.85	1,578,528.49	1,785,857.85
负债和所有者权益(或股东权益)合计	3,180,435.24	3,351,738.51	4,144,025.05	4,373,633.34

资产负债结构

1、货币资金

截至2022年末，公司货币资金余额分别为311,928.57万元。公司的货币资金主要包括银行存款和其他货币资金，其他货币资金主要为银行承兑汇票保证金和已质押的定期存单。

2、应收账款

截至2022年末，公司应收账款余额为244,859.66万元，应收账款的欠款方主要为新沂市财政局。

截至 2022 年末前五名应收账款情况表

单位：万元、%

往来单位名称	2022 年 12 月 31 日	占总额比例 (%)	款项性质
新沂市财政局	218,667.93	89.3	代建工程款
新沂市公路养护工程公司	1,301.64	0.53	货款
中国建筑土木建设有限公司	906.41	0.37	货款
江苏铭远建设有限公司	1,378.86	0.56	货款
中国建筑第八工程局有限公司	773.37	0.32	货款
合计	223,028.20	91.08	

3、预付款项

截至 2022 年末，预付款项余额为 166,357.86 万元，主要为预付工程款。

截至 2022 年末主要预付款单位具体明细表

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	欠款金额	占预付账款总额比例 (%)
江苏龙湖建设有限公司	非关联方	28,599.65	17.19
中国铁路上海局集团有限公司徐州铁路枢纽工程建设指挥部	非关联方	13,437.00	8.08
新沂市棋盘镇财政所	非关联方	10,886.16	6.54
新沂市钟吾街道办事处	非关联方	61,309.64	36.85
新沂市自然资源和规划局	非关联方	22,315.44	13.41
合计		136,547.89	82.08

4、其他应收款

截至 2022 年末，公司其他应收款余额为 769,213.67 万元，其他应收款单位主要为新沂市国有企业和政府单位，回收风险不大。

截至 2022 年末其他应收款前五名情况表

单位：万元

债务人名称	款项性质	欠款金额	占其他应收款总额的比例 (%)
新沂市财政局	往来款	236,909.29	30.80
新沂经济开发区建设发展有限公司	往来款	44,000.00	5.72
江苏久润农实业发展有限公司	往来款	49,298.01	6.41
新沂市城市投资发展集团有限公司	往来款	46,527.78	6.05
徐州淮新置业有限公司	往来款	50,013.86	6.50

债务人名称	款项性质	欠款金额	占其他应收款总额的比例 (%)
合计		426,748.95	55.48

5、存货

截至 2022 年末，公司存货为 1,289,488.66 万元，存货主要为建设项目开发成本和土地使用权。

截至 2022 年末存货明细表

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日
	账面余额
开发成本	952,582.32
开发产品	9,369.73
库存商品	63,028.73
原材料	4,566.06
低值易耗品	527.66
土地开发—土地使用权	259,414.16
合计	1,289,488.66

6、固定资产

截至 2022 年末，公司固定资产金额为 280,655.76 万元，固定资产主要由房屋建筑物、机器设备、运输设备、办公设备、管道设施、专用设备、电子设备及 205 收费公路等构成，其中房屋建筑物、管道设施和 205 收费公路为最主要的组成部分。

截至 2022 年末固定资产构成表

单位：万元

项目	2022 年末
房屋建筑物	179,764.88
机器设备	14,346.90
运输设备	13,666.00
办公设备	547.29
管道设施	29,489.45
专用设备	3,361.07
电子设备	1,528.72
其他设备	1,485.45
205 收费公路	36,465.99
合计	280,655.76

7、长期股权投资

公司的长期股权投资主要包括对合营企业的投资。截至 2022 年末，公司长期股权投资账面价值 152,925.83 万元。

截至 2022 年末长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	持股比例 (%)	2022 年 12 月 31 日
江苏南京港新沂港务有限公司	39.80	482.45
新沂金田置业发展有限公司	45.00	45,000.00
新沂金田城乡建设有限公司	45.83	55,000.00
新沂经开区润泽水务有限公司	40.00	1,503.43
新沂市新水商贸有限公司	49.00	48,908.63
徐州淮新置业有限公司	40.00	1,823.68
徐州市峥辰供应链有限公司	45.00	7.63
江苏天之润农业科技发展有限公司	20.00	200.00
合计		152,925.83

8、在建工程

截至 2022 年末，公司在建工程为 542,264.50 万元，在建工程主要为新沂交投及其子公司正在建设尚未竣工投入使用的自有建设项目。

截至 2022 年末在建工程中主要项目情况表

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日
新沂港口物流园二期、三期	79,545.60
新沂市电子商务物流园	7,368.04
新沂市公路港物流园二期	41,126.22
骆马湖窑湾现代农业物流园	1,296.91
新沂快递物流园	7,946.21
新沂通用机场及附属工程	19,631.58
新沂段高铁站项目	55,089.75
马港作业区疏港公路及附属工程	1,765.48
41 吨轨道式集装箱吊机	1,230.52
窑湾古镇文化保护工程	70,918.26
后河、护城河两岸拆迁补偿	52,432.97
老街区拆迁补偿	2,574.76

项目	2022年12月31日
玄庙	1,310.20
窑湾古镇景区附属工程	37,793.00
民俗文化街二标段	2,067.94
窑湾景区古镇修缮保护工程	36,746.66
护城河1-7号院工程	1,471.66
窑湾中学地块征收工程	997.14
大东门地块征收补偿款	638.32
民俗文化商业街三标段	1,746.16
新沂市阿湖合沟公路港物流园公交南站充电桩供电工程	633.01
新沂“互联网+全域公交”智慧化提升	1,642.44
新沂市乡镇公交场站改造	1,055.96
马陵山景区建设维护	54,050.94
宋庄民宿工程	2,792.17
世纪花园三期工程	136.91
古马陵道田园综合体	962.41
高流镇沙墩度假村	1,711.87
益客食品产业园项目（厂房）	-
葡萄园及农庄项目	677.36
新沂市智慧灯网基础设施建设示范项目一期工程	2,387.60
基础设施附属零散工程	14,306.43
新沂高铁南站交通枢纽附属工程项目	33,882.76
江苏新沂（淮海经济区）通用航空飞行服务站	572.31
循环水养殖项目	326.25
新沂市各乡镇粮库零星工程	107.28
稻香小村项目工程	3,321.43
合计	542,264.50

9、无形资产

截至2022年末，公司无形资产为267,958.76万元，无形资产包括土地使用权和办公软件，其中主要为土地使用权。

截至2022年末无形资产主要明细表

单位：万元

类别	2022年12月31日
原值：	
土地使用权	285,630.33
软件	359.24

类别	2022年12月31日
其他产权	199.85
合计	286,189.42
累计摊销	-
土地使用权	18,005.07
软件	197.20
其他产权	28.38
合计	18,230.65
账面价值	267,958.76

10、短期借款

截至2022年末，公司短期借款余额为278,282.16万元，其中主要为保证借款。

截至2022年末短期借款的构成情况表

单位：万元

借款类别	2022年12月31日
信用借款	38,888.80
保证+抵押	28,000.00
保证借款	206,020.00
质押借款	-
保证+质押	5,000.00
应付短期借款利息	373.36
合计	278,282.16

11、其他应付款

截至2022年末，公司其他应付款余额为26,469.93万元，主要为往来款。

截至2022年末主要其他应付款构成表

单位：万元

序号	名称	是否关联方	2022年12月31日	性质
1	新沂市花厅部落旅游发展有限公司	非关联方	3,000.00	往来款
2	新沂市金穗绿色农业科技有限公司	非关联方	2,999.90	往来款
3	新沂金地城乡建设投资发展有限公司	非关联方	2,000.00	往来款
4	新沂市绿禾农业科技有限公司	非关联方	1,875.65	往来款
5	新沂市金禾生态农业有限公司	非关联方	1,844.93	往来款
合计			12,666.78	

12、应付账款

截至 2022 年末，公司应付账款余额为 36,045.36 万元，占报告期内，新沂交投应付账款按账龄划分情况如下：

截至 2022 年末主要应付账款构成表

单位：万元

序号	名称	是否关联方	金额	性质
1	徐州立之达商贸有限公司	非关联方	6,316.97	工程款
2	新沂市自来水公司	非关联方	1,137.49	工程款
3	中国航天建设集团有限公司	非关联方	982.38	工程款
4	厦门金龙联合汽车工业有限公司	非关联方	851.40	车款
5	航天建筑设计研究院有限公司	非关联方	800.00	工程款
合计			10,088.25	

13、一年内到期的非流动负债

截至 2022 年末，公司一年内到期的非流动负债为 293,351.76 万元，主要系一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券、一年内到期的长期应付款。

截至 2022 年末一年内到期的非流动负债构成表

单位：万元

借款类别	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	110,193.58
一年内到期的应付债券	108,653.39
一年内到期的长期应付款	160.11
合计	293,351.76

14、长期借款

截至 2022 年末，公司长期借款余额为 608,965.60 万元。

截至 2022 年末长期借款构成表

单位：万元

借款类别	2022 年 12 月 31 日
抵押借款	12,000.00
担保借款	370,479.63
质押借款	9,510.00
抵押+担保借款	106,097.00
质押+担保借款	142,178.65
抵押+质押+担保借款	27,645.00
抵押+质押借款	15,400.00
减：一年内到期的长期借款	74,344.68

借款类别	2022年12月31日
合计	608,965.60

15、应付债券

截至2022年末，公司应付债券为702,700.00万元

截至2022年末应付债券构成表

单位：万元

项目	2022年12月31日
公开发行企业债-17新交投	51,783.33
非公开发行公司债-20新沂01、02	54,983.33
非公开发行绿色项目收益专项公司债-G20新交1	17,594.79
非公开发行项目收益专项公司债-20新交01	20,123.33
非公开发行公司债-21新沂01、02、03、04	206,591.67
21新沂交投PPN001	50,291.67
22新沂交投PPN001	50,000.00
公开发行企业债-22新沂交投债	60,854.08
非公开发行公司债-22新交01	126,300.00
非公开发行公司债-22新交02	174,371.38
减：一年内到期应付债券	110,193.58
合计	702,700.00

16、长期应付款

截至2022年末，公司长期应付款为209,130.82万元，长期应付款主要为应付融资租赁借款。

截至2022年末长期应付款情况表

单位：万元

项目	2022年12月31日
应付融资租赁借款	317,784.21
减：一年内到期长期应付款	108,653.39
合计	209,130.82

(2) 利润表

单位：万元

项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年一季度
一、营业收入	124,729.76	154,297.31	195,904.27	55,129.75
减：营业成本	98,361.31	119,977.33	169,790.26	45,776.80
营业税金及附加	2,405.54	2,825.30	2,809.60	811.51
销售费用	2,392.88	3,257.23	3,278.45	1,463.45

管理费用	26,416.67	25,984.85	31,072.16	9,458.42
财务费用	6,087.71	10,924.99	10,974.34	2,228.97
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益		29,049.50	37,025.40	8,811.27
公允价值变动净收益	25,261.50	28,996.96	41.99	
投资收益	-88.52	-583.91	3,872.72	-248.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-953.76	-830.23	-235.69
二、营业利润	14,238.63	19,740.65	20,814.15	3,953.44
加：营业外收入	201.7	110.54	158.91	19.54
减：营业外支出	973.39	293.61	429.49	47.79
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-	
三、利润总额	13,466.95	19,557.59	20,543.57	3,925.19
减：所得税费用	1,338.34	923.22	1,270.69	222.30
四、净利润	12,128.61	18,634.37	19,272.88	3,702.89

(1) 营业收入

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，融资人营业收入分别为 124,729.76 万元、154,297.31 万元、195,904.27 万元和 55,129.75 万元。2020。融资人营业收入逐年增长，营业成本与营业收入变动趋势一致。

(2) 期间费用

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，融资人期间费用分别为 34,897.26 万元、40,167 万元、45,324.95 万元及 13,150.84 万元，其中管理费用占比较大，整体看期间费用与营业收入变动趋势一致。

(3) 营业利润

2020 年度-2022 年度及 2023 年 1-3 月，融资人营业利润分别为 14,238.63 万元、19,740.65 万元、20,814.15 万元和 3,953.44 万元。

(4) 净利润

2020 年度-2022 年度及 2023 年 1-3 月，融资人净利润分别为 12,128.61 万元、18,634.37 万元、19,272.88 万元和 3,702.89 万元。在 2022 年度，受疫情影响，融资人净利润增速放缓，总体仍呈现增长趋势。

(3) 现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年一季度
销售商品、提供劳务收到的现金	141,243.00	109,401.37	181,125.25	19,840.97
收到的税费返还	-	-	10,626.72	-
收到其他与经营活动有关的现金	139,136.03	275,600.75	475,563.38	130,427.00
经营活动现金流入小计	280,379.04	385,002.12	667,315.34	150,267.98
购买商品、接受劳务支付的现金	163,702.66	189,715.32	159,771.05	41,593.43
支付给职工以及为职工支付的现金	6,980.02	8,442.34	11,002.37	3,128.98
支付的各项税费	4,129.40	6,489.25	6,622.71	1,669.04
支付其他与经营活动有关的现金	129,854.93	67,563.19	611,720.01	7,502.02
经营活动现金流出小计	304,667.00	272,210.10	789,116.13	53,893.47
经营活动产生的现金流量净额	-24,287.97	112,792.03	-121,800.79	96,374.51
收回投资收到的现金	1,777.00	49,401.00	26,934.00	-
取得投资收益收到的现金	351.18	174.35	4,676.53	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21.74	32.80	190.57	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	1,408.09	24,584.51	14.52
投资活动现金流入小计	2,149.92	51,016.23	56,385.61	14.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	147,866.05	86,200.67	252,125.08	15,376.07
投资支付的现金	25,875.00	9,100.00	27,900.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,124.95	52.23	-

投资活动现金流出小计	173,741.05	96,425.62	280,077.31	15,376.07
投资活动产生的现金流量净额	-171,591.13	-45,409.38	-223,691.70	-15,361.55
吸收投资收到的现金	23,050.00	2,400.00	360,022.00	-
取得借款收到的现金	588,108.00	458,711.15	580,557.37	164,990.85
发行债券收到的现金	-	250,000.00	439,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	169,150.00	207,050.00	88,100.00	41,012.00
筹资活动现金流入小计	780,308.00	918,161.15	1,467,679.37	206,002.85
偿还债务支付的现金	424,997.91	840,423.00	852,707.55	96,408.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	106,917.78	130,139.50	129,956.54	32,685.09
支付其他与筹资活动有关的现金	27,113.72	80,250.30	141,156.85	39,475.63
筹资活动现金流出小计	559,029.41	1,050,812.80	1,123,820.94	168,569.66
筹资活动产生的现金流量净额	221,278.59	-132,651.65	343,858.43	37,433.19
汇率变动对现金的影响额	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	25,399.50	-65,269.01	-1,634.07	118,446.15
加：期初现金及现金等价物余额	145,516.15	170,915.65	105,646.64	104,012.57
期末现金及现金等价物余额	170,915.65	105,646.64	104,012.57	222,458.72

(1) 经营活动现金流分析

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司经营活动现金净流量分别为 -24,287.97 万元、112,792.03 万元、-121,800.79 万元和 96,374.51 万元。2022 年公司经营活动现金净流量较 2021 年减少 234,592.82 万元，下降幅度 207.99%，主要系公司业务规模扩大后，支付其他与经营活动有关的现金大幅增长所致，随着公司业务的不断深入，未来现金流入比例将持续增加，经营活动净现金流将持续增加。

(2) 投资活动现金流分析

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司投资活动现金净流量分别为 -171,591.13 万元、-45,409.38 万元、-223,691.70 万元和 -15,361.55 万元，近年来均呈现净流出。2022 年，融资人投资活动现金净流量较 2021 年减少 178,282.32 万元，报告期内，公司的主要投资方向为购建固定资产、无形资产和其他长期资产。

(3) 筹资活动现金流分析

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，融资人筹资活动现金净流量分别为 221,278.59 万元、-132,651.65 万元、343,858.43 万元和 37,433.19 万元。2022 年公司筹资活动现金净流量较 2021 年增加 476,510.08 万元，主要是由于融资人扩大融资渠道，吸收投资、取得借款和发行债券所收到的现金增加。

(八) 融资人征信及诉讼信息



经查询全国法院被执行人信息查询系统和失信被执行人名单，未见融资人的相关记录。



综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码: 

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 新沂市交通文旅集团有限公司 相关的结果。

查询条件

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

省份:

验证码: 

查询结果

在全国范围内没有找到 新沂市交通文旅集团有限公司 相关的结果。

四、担保人：江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司分析

（一）担保人的基本情况

注册名称	江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司
法定代表人	王振和
注册资本	200,000.00 万元人民币
实缴资本	100,885.00 万元人民币
设立（工商注册）日期	2010年7月26日
统一社会信用代码	913203005593087431
住所（注册地）	新沂市新安街道钟吾南路17号城投大厦北楼12楼
邮政编码	221400
所属行业	土木工程建筑业（E48）
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；自来水生产与供应；河道采砂；特种设备检验检测；供暖服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：股权投资；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；供应链管理服务；融资咨询服务；企业管理；商业综合体管理服务；国内贸易代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；污水处理及其再生利用；光伏发电设备租赁；太阳能发电技术服务；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；酒店管理；选矿；土地整治服务；充电桩销售；节能管理服务；物业管理；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
电话及传真号码	0516-88979027、0516-88979011

（二）担保人的历史沿革

1、担保人设立情况

2009年，徐州市人民政府下发了《市政府关于同意组建新沂金地投资发展有限公司的批复》（徐政复[2009]15号），同意新沂市人民政府出资成立新沂金地投资发展有限公司（以下简称“金地投资”），并授权新沂市人民政府履行出资人职责。

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

截至 2010 年 7 月 16 日，公司已收到新沂市人民政府首次缴纳的实收资本合计为 5,000.00 万元，全部以货币出资。该次出资已经新沂市正泰会计师事务所有限公司出具的“新正泰验[2010]343 号”《验资报告》验证。

截至 2010 年 12 月 16 日，公司已收到新沂市人民政府缴纳的第二期出资 5,000.00 万元，全部以货币出资，公司股东累计实缴注册资本 10,000.00 万元，实收资本 10,000.00 万元。该次出资已经新沂市正泰会计师事务所有限公司出具的“新正泰验[2010]496 号”《验资报告》验证。

担保人设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占比（%）	出资形式
1	新沂市人民政府	10,000.00	100.00	货币
	合计	10,000.00	100.00	

2、担保人历史沿革

担保人历史沿革事件主要如下：

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2013 年 3 月	经营范围变更	担保人股东新沂市人民政府作出决定，同意担保人经营范围变更为“许可经营项目：无。一般经营项目：土地复垦、土地拆迁整理、旧城改造、村庄搬迁整理；观光农业发展；实业项目投资及并购；授权范围内国有资产管理。”，并重新修订公司章程。
2	2013 年 6 月	增资	担保人股东新沂市人民政府作出决定，同意担保人注册资本由 10,000.00 万元变更为 20,885.00 万元，新增注册资本 10,885.00 万元全部由股东新沂市人民政府货币出资。
3	2014 年 12 月	经营范围变更	担保人经营范围变更为“土地复垦、土地拆迁整理、旧城改造、村庄搬迁整理；观光农业发展；实业项目投资及并购；授权范围内国有资产管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”，并重新修订公司章程。
4	2019 年 7 月	经营范围变更	担保人股东新沂市人民政府作出决定，同意担保人经营范围变更为“土地复垦、土

			地拆迁整理、旧城改造、村庄搬迁整理；观光农业发展；实业项目投资及并购；授权范围内国有资产管理；房地产开发、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”，并重新修订公司章程。
5	2022年6月	公司名称变更	新沂市人民政府作出决定，同意担保人名称变更为“江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司”。
6	2022年6月	经营范围变更	担保人经营范围变更为“许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；自来水生产与供应；河道采砂；特种设备检验检测；供暖服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：股权投资；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；供应链管理服务；融资咨询服务；企业管理；商业综合体管理服务；国内贸易代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；污水处理及其再生利用；光伏发电设备租赁；太阳能发电技术服务；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；酒店管理；选矿；土地整治服务；充电桩销售；节能管理服务；物业管理；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”。
7	2022年6月	增资	担保人注册资本增加至200,000.00万元，注册资本分期缴纳时间为“2022年8月21日前实缴至100,000.00万元，2023年8月21日前实缴至150,000.00万元，2024年8月21日前全部实缴完成”。

截至本尽调报告出具日，担保人股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占比（%）	出资形式
1	新沂市人民政府	200,000.00	100.00	货币
	合计	200,000.00	100.00	

除此以外，担保人没有其他股本变化或者股权结构发生变化的情形。

3、重大资产重组情况

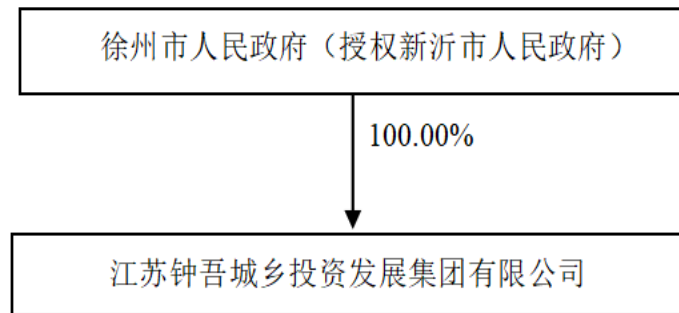
2022年6月18日，根据新沂市人民政府下发的《市政府关于同意组建江苏钟吾城市投资发展集团有限公司的批复》，将新沂市城市投资发展集团有限公司、新沂经济开发区建设发展有限公司、新沂金地城乡建设投资发展有限公司100%股权划转至担保人名下。2022年7月4日，新沂市城市投资发展集团有限公司、新沂金地城乡建设投资发展有限公司完成股东变更的工商登记流程；2022年7月5日，新沂经济开发区建设发展有限公司完成股东变更的工商登记流程。

根据2021年度经审计的财务数据，新沂城投资资产总计743.87亿元，营业收入38.38亿元，净资产261.76亿元，占担保人同期财务数据比例分别为72.38%、71.66%、69.96%，本次政府划拨构成重大资产重组，属于同一控制下的企业合并。

（三）担保人的股权结构和股东

1、股权结构图

截至报告期末，担保人股权结构图如下：

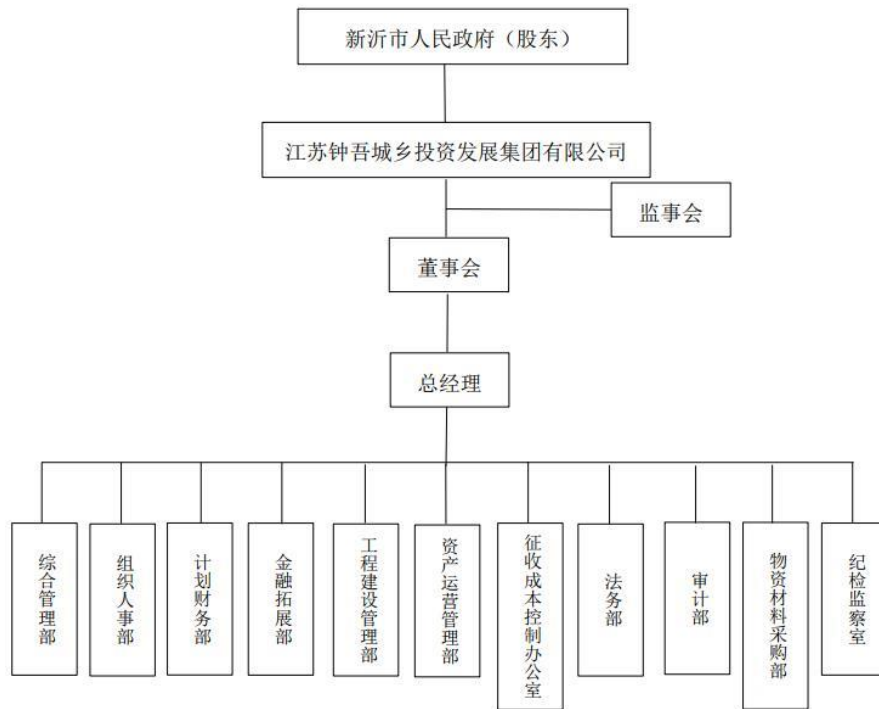


2、控股股东和实际控制人情况

截至报告期末，担保人控股股东为新沂市人民政府，持股比例100%，实际控制人为新沂市人民政府。截至本尽调报告签署日，担保人控股股东不存在将担保人股权质押的情况，亦不存在股权争议的情况。

（四）担保人的治理架构等情况

担保人组织结构图如下：



担保人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1、出资人

公司不设股东会，由出资人行使股东会职权。

出资人行使下列职权：

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

2、董事会

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

董事会行使下列职权：

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

3、监事会

监事会是公司的监督机构，对董事会、经理层发挥监督作用。监事会成员为5人，设主席1人，由监事会选举产生。设其他监事2人，由出资人委派。设职工监事2人，由职工代表大会选举产生。监事每届任期三年，任期届满，经委派或选举可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

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

4、经理层

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

总经理行使下列职权：

- (1) 主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议。
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投融资方案。
- (3) 拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案。
- (4) 拟订公司内部管理机构设置和人员调整方案。
- (5) 拟订公司基本管理制度。

-
- (6) 拟订公司薪酬分配及绩效考核方案。
 - (7) 提请聘任或者解聘公司中层管理人员。
 - (8) 董事会授予的其他职权，公司章程另有规定的从其规定。

担保人董事、监事人数及其结构比例均符合《公司法》要求。

担保人的主要职能部门情况如下：

1、综合管理部

综合管理部主要负责综合协调公司各部门、上级相关部门的各项机关政务、会议、活动，负责公文的收发、传阅和归档，负责公司对外宣传工作，负责公司会务保障工作；工商手续办理；会议文件，领导批示重要事项监督检查及催办；来宾接待，费用报批结算；会议记录、日常公文、讲话、总结、先进申报等文案材料；档案资料及网络信息系统维护；公司福利、办公用品采购保管；车辆及驾驶员管理；对下属子公司综合管理工作进行指导、监督和检查等工作。

2、组织人事部

组织人事部负责公司人力资源管理体系的建设；建立人岗匹配优化机制，负责新员工跟踪管理，转正考核；负责薪酬、福利、保险、住房公积金调整工作；负责员工档案信息及各项手续办理工作；负责公司部门年度绩效考核组织实施工作；组织党委理论和业务知识学习，建设学习型党组织；组织开展党委中心组学习，召开民主生活会工作；起草党委有关文件，指导基层党支部做好组织建设；牵头做好职工代表大会的日常工作；做好党务群团、企业文化的宣传，开展文明单位的创建；负责对下属子公司组织人事工作进行指导、监督、检查及考核等工作。

3、计划财务部

计划财务部负责合理调配资金，确保资金流转顺畅，提高闲置资金收益；配合金融拓展部安排年度筹资计划，制定融资方案；做好财务基础数据的提供及资金使用、还本付息工作；配合金融拓展部做好融资提款、贷后管理；财务预算编制的组织及审核汇总；对公司经营业务进行会计核算，实行会计监督；相关信息披露及报表管理；定期检查公司纳税事项，积极与税务部门沟通，建立好税企关系；制定公司各项财务管理制度，统计分析公司财务状况；负责公司各项目的成

本费用管理及子公司财务监督、检查、考核；负责公司内、外部审计协调配合；负责对下属子公司财务工作的指导监管、检查等工作。

4、金融拓展部

金融拓展部主要负责制定公司中长期融资规划；做好金融政策分析，新型产品的研究，及时汇总上报金融市场信息；制定融资业务管理制度；拓展融资渠道；负责公司对外担保的评估及建议；做好企业上市联系、筹划、推进座谈会等工作。

5、工程建设管理部

开发工程建设部负责为公司开发项目提供规划技术支持；参与拟征收项目前期准备工作，做好有关规划文件的征询；建设项目规划技术方案的制定、报批，直至通过审查，做好项目后期技术管理；建设项目手续办理，工程建设管理协调工作；组织施工图设计交底，参与重大变更的评审，项目跟踪反馈；公司外购安置房的谈判及建设管理；工程结算审计及上级交办的其他工作。

6、资产运营管理部

资产管理部负责配合相关部门做好资产划拨移交；负责公司经营性资产的管理及销售；对公司资产承租费的收缴；建立资产台账，保障公司资产安全、完整；对公司经营性项目运营方案的审定及后续合同的管理；负责公司经营性项目策划、招商、营运、租赁管理；负责公司开发项目的销售及物业管理；拓展资产包装入账，确保融资工作正常开展；对公司经营性的资产所产生的收益进行核算，收缴备案及上级交办的其他工作。

7、征收成本控制办公室

公司征收成本控制办公室负责编制项目征收年度投资计划；配合政府相关部门对征收方案的确定提出参考意见；依据拆迁安置方案与动迁审计部门沟通获取并审核被拆迁人的详细评估资料；审核并参与拆迁补偿及安置协议的签订；负责拆迁资金的拨付及安置房源的管理；负责征收项目资料管理、移交归档。负责相关土地增减挂钩对接落实工作及上级交办的其他工作。

8、法务部

法务部负责开展公司法律事务的基础性管理工作；拟定公司范围内的管理制度；负责公司签约合同的法律审查；协调处理公司法律纠纷事务；为公司范围内

的相关业务提供法律支持；负责外聘律师的工作联络；负责工程招投标物资采购及上级交办的其他工作。

9、审计部

审计部负责制定公司内部审计工作规章制度及管理办法和工作流程，编制年度内部审计工作计划；负责公司本部与下属子公司以及控股公司和具有重大影响的参股公司内部管控制度的完整性、合理性、实施的有效性以及风险管理进行检查评价，对内控缺陷提出审计建议；负责公司本部及下属子公司以及控股公司和具有重大影响的参股公司的财务收支、筹融资渠道、融资成本、融资中介、融资担保、招标采购、项目建设、投资及经营的合法性、合规性、真实性和完整性进行内部审计，对其经营业绩做出评价；负责对接市审计等职能部门对公司的审计工作。

10、物资材料采购部

物资材料采购部负责体系建设、采购规划管理、集中采购、供应商管理、物资信息系统建设、招投标综合管理、招投标过程监督、招投标项目管理、专家库建立及管理。

11、纪检监察室

纪检监察室负责纪检监察日常管理工作；负责纪检监察有关会议准备、会议纪要、整理会议纪要，并对议定事项实施及落实情况进行督促落实；负责起草、印发、报送纪检监察有关文件、业务报表、决定决议、工作报告和其他需要上传下达的文字资料；负责纪检监察文件资料的收发、登记、传阅、督办、清退、保管和归档管理工作；负责文件、资料的统一归档，完结档案及时整理归档及移送集中管理，并录入电子系统管理；负责按保密制度对涉密纪检文件进行保密处理，负责纪检监察机构印章日常保管及使用。

（五）担保人高管简介

截至报告期末，担保人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
王振和	董事长、总经理	2022-07 至今	是	否

徐荣生	董事、副总经理	2022-07 至今	是	否
王树中	董事、副总经理	2022-07 至今	是	否
王远飞	董事	2022-07 至今	是	否
刘婕	董事	2022-07 至今	是	否
徐晓武	监事	2022-07 至今	是	否
李蕊	监事	2022-07 至今	是	否
张淞玮	监事	2022-07 至今	是	否
解文	监事	2022-07 至今	是	否
胡轩豪	监事	2022-07 至今	是	否
黄绍伟	副总经理	2022-07 至今	是	否

1、董事会成员

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

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

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

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

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

2、监事会成员

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

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

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

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

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

3、其他高级管理人员

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

担保人董事、监事及高级管理人员公务员兼职情况如下所示：

姓名	性别	出生日期	职务	单位内任职期限	是否公务员
王振和	男	1974年6月	董事长、总经理	2022年7月-至今	是

根据《中华人民共和国公务员法》第四十二条的规定，公务员因工作需要要在机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬。担保人存在公务员兼

职问题，兼职人员不在担保人处领取薪酬，其领取公务员薪酬，兼职不兼薪。因此，担保人存在政府公务员兼职董事、监事、及高级管理人员的情况，但符合《公务员法》规定，符合中央组织部颁发的《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发[2013]18号）规定，符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

截至本尽调报告签署日，公司董事、监事和高级管理人员不存在持有公司股份或债券的情形。

（六）担保人经营分析

经营概况

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

担保人作为新沂市政府下属集基础设施建设与公用事业经营于一体的综合类国有资产运营实体，接受地方政府委托承担重大项目的投融资及建设、管理工作，并在政府授权范围内对直接控股、出资的企业依法进行管理和监督。经过多年的发展，担保人的业务范围已涵盖基础设施建设、水务经营、保障房建设等多个领域，已成为推动新沂市经济社会持续发展的重要力量，为新沂市城市基础设施的完善、投资环境的改善、社会公共服务功能的提升做出了突出贡献。

总体看来，政府给与担保人很大的支持力度，担保人外部经营环境宽松，有利于公司的长远发展。

近两年营业收入、毛利润及毛利率情况

近两年，担保人各主营业务板块营业收入、毛利润和毛利率情况如下表所示：

单位：万元、%

业务板块	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
营业收入				
工程项目建设	206,164.35	36.50	209,324.68	38.16
房屋销售	163,449.64	28.94	165,809.89	30.23
征地拆迁工程	64,805.36	11.47	100,398.85	18.30

商品销售	35,706.77	6.32	28,064.36	5.12
自来水销售	4,469.22	0.79	4,838.68	0.88
保安业务	10,460.03	1.85	3,713.27	0.68
租赁业务	23,360.20	4.14	17,375.40	3.17
其他	56,354.67	9.98	19,044.06	3.47
合计	564,770.24	100.00	548,569.19	100.00
毛利润				
工程项目建设	33,006.88	42.88	32,935.20	44.31
房屋销售	439.81	0.57	4,222.84	5.68
征地拆迁工程	10,800.89	14.03	10,365.67	13.95
商品销售	2,635.28	3.42	2,829.90	3.81
自来水销售	457.29	0.59	629.34	0.85
保安业务	1,191.13	1.55	619.13	0.83
租赁业务	23,021.59	29.91	16,802.36	22.60
其他	5,417.36	7.04	5,927.15	7.97
合计	76,970.24	100.00	74,331.59	100.00
毛利率				
工程项目建设	16.01		15.73	
房屋销售	0.27		2.55	
征地拆迁工程	16.67		10.32	
商品销售	7.38		10.08	
自来水销售	10.23		13.01	
保安业务	11.39		16.67	
租赁业务	98.55		96.70	
其他	9.61		31.12	
综合毛利率	13.63		13.55	

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

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

主要业务板块

1、工程项目建设业务

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

(1) 基础设施代建

公司工程项目建设主要采取委托代建的运作模式，公司接受新沂市政府及相关单位的委托，自筹资金进行项目建设，项目竣工后，以项目建设成本为基础加成一定比例的管理费作为结算款与委托单位进行结算。其中新沂城投本部主要负责新沂市市内的相关基础设施建设，新沂城投与新沂市人民政府签订委托代建框架协议，由新沂城投进行建设项目的策划、组织施工招标、资金管理、工程款支付等。沐东新城与委托方江苏华邑市政工程有限公司签订委托代建协议，负责锡沂高新区道路改造、河道整治、绿化和土方工程等项目建设。新沂经开主要负责新沂经开区范围内的基础设施建设、土地整理等业务，2019年以前，新沂经开的工程项目建设业务全部系由新沂经开区管委会（以下简称“江苏新沂经济开发区管理委员会”）委托，2019年开始，新沂经开区管委会委托新沂市经泽工程建设有限公司（以下简称“经泽建设”）与新沂经开签订委托代建协议，新沂经开基础设施建设及土地整理业务委托方及项目结算方变更为经泽建设。此外，子公司德信建设具备建筑工程施工总承包一级资质和市政公用工程施工总承包二级资质，主要通过市场化招投标方式承接部分工程施工项目，业务规模相对较小。近两年公司工程项目建设收入逐年增长，毛利率较为稳定。

账务处理方面，公司项目建设期计入存货，预付给建设施工单位的款项计入“预付账款”科目，担保人以工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，连同预付给建设施工单位的款项，列入会计科目“存货”，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算，收入确认方面，按照委托代建协议和政府确认回购款，按年按每年完工百分比于每年年末确认回购收入，借记“应收账款”，贷记“营业收入”等，同时相应将确认的工

程成本自“存货”科目结转至“营业成本”科目，借记：“营业成本”，贷记：“存货-工程施工”。担保人收到基础设施回购款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。相应的现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。相应的现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

报告期内，担保人及其子公司工程建设项目收入确认具体情况如下：

2022 年度担保人主要工程建设项目收入明细

单位：亿元

实施主体	项目名称	结转成本金额	确认收入金额
新沂城投	宏基天城	3.19	3.71
	汉锦城	1.02	1.15
	沐东大道	0.47	0.56
	沐东花园 B 区	0.46	0.54
新沂经开	滨河花园二期	2.72	3.27
	新沂经开区标准农田建设项目	1.87	2.25
	开发区污水处理厂一期及配套工程	1.03	1.24
	开发区智慧健康小镇套项目工程	0.69	0.82
	开发区五中北侧段庄 AB 段工程	0.41	0.49
合计		11.87	14.02

截至 2022 年末，担保人主要已完工委托代建项目情况如下所示：

截至 2022 年末担保人主要已完工委托代建项目情况表

单位：亿元

项目名称	建设期限	总投资额	已投资额	委托方全称	是否签订协议	回款期间	拟回款金额	已回款金额	是否按合同执行回购计划
城南馨园	2012.4-2013.5	0.81	0.81	新沂市人民政府	是	2013-2018	0.97	0.97	是
徐海路改造	2018.3-2019.3	0.20	0.20	新沂市人民政府	是	2019	0.24	0.24	是
轻工路工程	2008.9-2009.4	1.93	1.93	新沂市人民政府	是	2010-2016	2.32	2.32	是
新安小学	2016-2017.8	0.51	0.51	无锡-新沂工业园管理委员会	是	2017-2019	0.61	0.61	是

北京路景观大道	2009.12-2009.12	2.49	2.49	新沂市人民政府	是	2010-2016	2.99	2.99	是
新戴河桥	2012.9-2015.10	0.61	0.61	新沂市人民政府	是	2015-2018	0.73	0.73	是
农田水利项目	2011.10-2014.5	5.67	5.67	新沂市人民政府	是	2014-2017	6.80	6.80	是
新沂图书馆	2014.3-2015.7	0.67	0.67	新沂市人民政府	是	2015-2018	0.80	0.80	是
新东3路5桥	2015.6-2020	3.24	3.24	新沂市人民政府	是	待政府结算	3.8	-	是
合计		16.13	16.13	-	-	-	19.26	15.46	-

(2) 工程施工

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

2、房屋销售业务

(1) 业务概况

担保人房屋销售业务主要为安置房销售。拆迁安置是新沂市投资最大的民生工程，担保人始终坚持“安全、质量、效率”的六字方针，科学有序推进安置房建设工作。报告期内，担保人安置房业务模式为市场化销售，担保人通过招拍挂获取出让土地并承建安置房，建设完成后，对拆迁户进行定向安置销售，对建筑面积超过安置面积的部分进行市场化销售，另外配套商铺、车库均进行市场化销售。

(2) 业务模式

公司安置房建设业务运营模式为公司自行筹集资金建设完成后并销售。政府委托担保人进行拆迁安置，担保人通过招拍挂取得土地，具体如下：安置房项目为自主开发，首先进行拆迁，按拆迁顺序落实安置工作，安置面积根据原拆迁面积和家庭人口综合确定，并且定价需报相关监管机构最终确认。原住户按照实际拆迁情况对其进行定向销售，建筑面积超过安置面积的部分进行市场

化销售，另外配套商铺、车库均进行市场化销售。利润部分主要依靠项目单位的商业配套销售和市场化销售部分。此模式并未与政府签订购买协议，均为市场化运营，不涉及新增地方政府债务和隐性债务。

该业务板块主要通过市场化销售及适当的政府补贴实现资金回笼。该部分的业务运营模式为公司自行筹集资金建设完成后并销售。

(3) 会计处理

在会计核算上，资产负债表项目会计处理：保障性住房建设过程中，以工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，列入会计科目“开发成本”，并以各工程项目对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货”项目。当整个保障性住房建成并审计完毕后，按工程审定金额，由“开发成本”转为“开发产品”，同样在资产负债表上归入“存货”项目。当工程项目确认收入时，形成应收款项，在资产负债表上归入“应收账款”项目。

利润表项目会计处理：担保人保障性住房建设项目一般在完工交付后，根据审计结果确认收入，计入“营业收入”科目；计提缴纳各项税金，计入“营业税金及附加”项目；同时将“存货”结转为相应的工程成本，计入“营业成本”项目。

现金流量表项目会计处理：担保人根据审批的工程请款单支付工程建设款项，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付工程建设款时，归入“购买商品、接收劳务支付的现金”项目；在收到保障性住房建设项目款项时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

(4) 项目情况

近年随着公司安置房项目陆续完工并开始销售，公司房屋销售收入逐年大幅增长；毛利率方面，2021年相对较高主要系收入占比较高的星河湾祥苑和星河湾茗苑项目涉及部分市场化房屋及商业配套销售所致，具体情况如下：

2022年度担保人房产销售收入明细

单位：亿元

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

销售主体	项目名称	结转成本金额	确认收入金额
新沂城投	华泰豪庭五期	1.97	2.35
	星河湾馨园一期	0.12	0.13
	四季花城二期	0.99	1.01
	四季花城一期	1.46	1.50
	星河湾金地	0.38	0.39
	新城国际一期	0.55	0.57
	新城国际二期	0.18	0.19
	市府茗苑一期	0.73	0.75
	星河湾馨园居	0.04	0.04
	市府名苑二期	0.00	0.00
	星河湾茗苑 G 地块(E/F/G 地块)	0.24	0.25
	星河湾祥苑 D 地块 (C/D 地块)	0.90	0.92
	星河湾金地	0.14	0.15
	紫荆大厦	0.01	0.01
	新城国际一期	0.01	0.01
	新城国际二期	0.01	0.01
	市府茗苑一期	1.63	1.67
	明珠花苑	2.61	2.62
	静园居	1.36	1.37
	温馨小镇	1.44	1.35
盛景花苑	1.53	1.07	
合计		16.30	16.34

截至 2022 年末，担保人在建和已完工安置房项目如下所示：

担保人主要在建安置房项目情况

单位：亿元、%、万平方米

项目名称	项目总投资	已投资	项目进度	预计建设周期	资金安排			预计销售收入	已收到款项	销售计划			证照是否办理
					2023年	2024年	2025年			2023年	2024年	2025年及以后	
西苑嘉园	11.89	5.34	81.00	2019-2023	1.54	4.00	2.55	16.78	-	-	-	16.78	是
市府名苑	8.8	7.9	91.	2019-2	2.	0.	-	10	2.	1.	2.	5.	是

	0	3	00	023	18	87		.5	04	20	70	82	
心怡小镇	15.82	13.05	87.00	2019-2023	1.55	1.10	1.67	19.86	0.96	0.96	1.24	18.62	是
高铁花园	24.02	12.15	51.00	2020-2023	0.22	12.00	0.09	30.30	-	-	2.34	27.96	是
星河湾馨园居	6.91	3.33	42.00	2020-2023	0.64	3.58	-	8.75	-	-	0.46	8.29	是
星河湾丽水	4.40	3.91	73.00	2020-2023	1.70	0.49	-	5.99	-	-	0.55	5.44	是
变电北苑	11.33	5.77	39.00	2020-2023	-	3.20	2.36	13.19	-	-	0.38	12.81	是
轻工路东地块城市更新	14.23	4.87	34.22	2022-2025	0.23	3.00	6.13	18.67	-	-	-	-	是
神井花园二期	10.20	10.18	98.00	2018-2023	-	0.05	-	12.22	3.56	2.10	3.00	5.66	是
滨河花园二期	9.60	8.68	97.00	2018-2023	0.32	0.92	-	11.52	6.50	-	2.00	3.02	是
神井花园三期	33.80	17.67	58.00	2021-2024	0.80	10.80	5.33	40.56	-	-	-	37.56	是
滨河花园三期	17.68	0.87	16.00	2023-2025	0.34	3.00	13.81	21.22	-	-	-	23.43	是
秀水苑	9.65	1.50	16.00	2020-2024	0.80	3.00	5.15	11.58	-	-	-	11.40	是
水湘苑	10.71	10.56	99.00	2019-2023	0.06	0.15	-	12.85	-	-	-	12.64	是
书香府邸	4.58	4.57	99.00	2020-2023	-	0.01	-	5.50	-	-	-	5.40	是
凤凰名都一期	8.10	4.62	57.00	2020-2023	0.71	3.48	-	9.72	-	-	-	9.56	是
合计	201.72	115.00			11.0	49.6	37.0	249.9	13.0	4.26	12.6	204.4	-

					9	5	9	27	6		7	39	
--	--	--	--	--	---	---	---	----	---	--	---	----	--

3、征地拆迁业务

(1) 业务概况

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

金地城乡主要负责新沂市占补平衡等指标的生产，金地城乡依据新沂市政府及自然资源局相关合规文件与乡镇、街道签订施工合作协议，按协议约定享有指标所有权并有序支付相关费用，占补平衡指标生产业务范围涉及到新沂市所有乡镇及街道办事处。随着新沂市人民政府对辖内土地的进一步优化开发，征地拆迁工程业务仍将是公司的重要收入来源之一。担保人从事土地开发业务形成的收入不与土地出让金挂钩，符合财综[2016]4 号文的要求。

(2) 业务模式

业务模式方面，根据上述《征地拆迁项目投资协议》，公司依照政府的指示，对新沂市城市规划所需整理的土地进行征地拆迁，拆迁所需资金由公司自筹。公司征地拆迁中实际发生的成本包括拆迁补偿费、农作物及附属物补偿安置费以及土地整理费用等，待公司完成拆迁、征收、补偿等工作后，工业园管委会对土地进行回购，回购款项为公司征地拆迁过程中实际发生的成本加成一定比例（通常为 20%），回购款一般在完成拆迁、征收、补偿等工作后实际发生的成本加成 15%-20% 比例分 2-7 年平均支付，每年支付一次。

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

（3）会计处理

在会计核算上，担保人在建的征地拆迁工程项目通过“存货”科目核算。预付给建设施工单位的款项计入“预付账款”科目，担保人以工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，连同预付给建设施工单位的款项，列入会计科目“存货-开发成本”，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算。

收入确认方面，按照征地拆迁项目投资协议和工业园管委会确认回购款，按年于每年年末确认回购收入，借记“应收账款”，贷记“营业收入”等，同时相应将确认的工程成本自“存货”科目结转至“营业成本”科目，借记：“营业成本”，贷记：“存货”。担保人收到项目回购款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。相应的现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。相应的现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

（4）项目情况

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

2022 年度担保人征地拆迁项目收入明细

单位：亿元

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

截至 2022 年末担保人征地拆迁项目主要在建及待回购情况

单位：亿元

名称	项目成本	已投金额	项目预计收入	已回款金额	未来三年回款计划			是否签订合同	是否按照合同约定取得报酬
					2023年	2024年	2025年及以后		
仲庄产业园AB地块	2.86	2.86	3.43	3.22	0.21	-	-	是	是
北沟街道徐海路大桥地块	2.42	2.76	3.31	1.23	0.35	0.55	1.18	是	是
北沟街道仲庄地块	1.03	1.03	1.24	0.03	0.32	0.42	0.46	是	是
北沟街道新村村委会西地块	3.50	3.50	4.20	0.12	0.24	0.31	3.53	是	是
北沟街道（大桥路-**东路地块）A组	5.84	5.86	7.04	0.19	0.35	0.41	6.08	是	是
北沟街道（太湖东郡北）地块	2.13	2.17	2.60	0.07	0.16	0.25	2.12	是	是
北沟街道神山A地块	2.08	2.08	2.49	0.07	0.13	0.16	2.14	是	是
北沟街道神山B地块	2.84	2.84	3.41	0.09	0.21	0.39	2.71	是	是
田吴村（北京东路南、马陵山路北、黄墩河东、珠江路西）	12.16	12.64	15.17	-	0.41	0.45	14.31	是	是

爱迪电子地块	1.40	1.40	1.68	-	0.35	0.31	1.02	是	是
合计	36.26	37.15	44.58	5.02	2.73	3.25	33.55	-	-

注：北沟街道徐海路大桥地块等部分工程项目已投超过项目总投资，为当期实际建设时部分建材等成本涨价幅度较大，导致项目最终投入金额超过项目成本，但均未超过项目预计收入，仍可实现最终盈利。

4、商品销售业务

截至 2022 年末，担保人暂无未来拟征地拆迁项目。公司商品销售业务主要由新沂城投子公司新沂市城投商贸有限公司（以下简称“城投商贸”）和新沂经开子公司新沂市慧昌国际贸易有限公司（以下简称“慧昌贸易”）负责，主要销售建筑材料，采用以销定购模式运营，由城投商贸和慧昌贸易进行垫资采购，待采购额达到约定额度时与供应商统一结算，客户在发货后 30 天内支付 50%货款，剩余 50%货款在发货后 60 天内结清。公司销售的商品主要用于工程项目，报告期内分别实现商品销售收入 2.81 亿元和 3.57 亿元，呈上升趋势；毛利率分别为 10.08%和 7.38%，2021 年公司商品销售业务毛利率较高，主要系当期部分建材经加工后销售，附加值较高；2022 年受商品购销价格波动影响，商品销售毛利率有所下滑。

2022 年度，担保人商品销售业务前五大供应商情况如下：

单位：亿元，%

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

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

2022 年度，担保人商品销售业务前五大客户情况如下：

单位：亿元，%

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

5、自来水销售

担保人自来水销售业务主要由新沂城投子公司新沂市自来水公司（以下简称“自来水公司”）负责运营，主要为新沂市提供工业用水和居民用水。近几年来自来水公司的供水业务收入呈上升趋势。自来水公司的管网供水面积约 35 万平方米，供水服务家庭约 10 万户，服务人口约 32 万人，具有垄断优势。2019 年以来受益于地表水厂扩建，自来水公司供水能力大幅提高，截至 2021 年底，自来水公司供水管网总长度约 1,160 公里，供水能力约为 20 万吨/日。近两年，公司自来水销售业务收入分别为 0.48 亿元和 0.45 亿元，收入规模保持相对稳定，对公司综合盈利能力形成一定补充。

6、保安业务

公司保安业务主要由新沂城投子公司新沂市金盾保安服务有限公司（以下简称“金盾保安”）和新沂保安服务有限公司（以下简称“新沂保安”）负责，开展保安服务业务。目前公司主要提供的是人防服务，即通过向客户提供保安人员的方式，来帮助客户解决安全防护的问题。保安人员所提供的安全服务包括警戒、巡逻和协助客户维持安全秩序等。业务收费采取合同约定，按季/月结算的方式计算。截至目前，公司主要客户包括徐州市广慈医院、新沂市财政局、新沂市嘉泰化工有限公司等。

7、租赁业务

租赁业务主要由新沂城投子公司新沂市城投置业有限责任公司（以下简称“城投置业”）和新沂经开负责，其中城投置业租赁资产包括花厅水街、富民路步行街北侧商铺和嘉瑞家园商铺等，近两年，分别实现租金收入 1.74 亿元和 2.34 亿元，收入规模保持增长。2021 年起，新沂经开自建产业园医药大健康产业园、

科创园、东部转移中心科创基地等逐渐对外出租，租赁面积共计 70.9 万平方米，租金价格区间在 6-20 元/平方米/月，未来随着新沂经开自建产业园逐步投入使用，租金收入有望提升。

8、其他业务

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

（七）担保人的财务状况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已依据中国注册会计师独立审计准则对担保人 2019-2021、2022 年财务报表出具了无保留意见，如下：

合并资产负债表

单位：万元

		2022/年报	2021/年报	2020/年报
流动资产	流动资产合计	9,244,388.10	8,305,204.19	7,451,906.43
	货币资金	816,317.22	880,641.34	934,024.12
	交易性金融资产	2,000.00	2,000.00	2,310.00
	应收票据及应收账款	453,188.07	296,844.75	306,582.97
	应收票据	634.00	2,775.49	5,815.48
	应收账款	452,504.07	293,659.26	300,767.49
	预付款项	354,812.63	376,146.49	626,754.04
	其他应收款	1,221,259.30	997,759.18	954,169.67
	存货	6,233,710.51	5,596,137.41	4,535,807.18
其他流动资产	163,100.37	155,675.00	92,258.46	
非流动资产	非流动资产合计	2,003,014.15	1,972,057.18	1,630,256.96
	可供出售金融资产			55,649.47
	长期股权投资	227,162.42	227,713.05	224,520.35
	其他权益工具投资	13,606.20	10,199.47	
	其他非流动金融资产	43,790.00	52,390.00	
	投资性房地产	1,100,442.86	984,169.98	374,489.64
	在建工程	70,315.91	64,365.47	161,929.46

	固定资产合计	77,175.36	69,323.24	85,138.85
	无形资产	126,817.94	124,988.38	145,762.14
	长期待摊费用	529.03	219.33	1,422.66
	递延所得税资产	1,938.15	1,287.45	1,025.08
	其他非流动资产	240,322.84	276,487.37	580,319.31
资产总计	资产总计	11,247,402.25	10,277,261.37	9,082,163.39
流动负债	流动负债合计	3,180,469.98	2,500,944.62	1,863,607.04
	短期借款	633,276.02	408,654.72	339,784.79
	应付票据	244,597.63	245,379.08	110,929.71
	应付账款	155,129.55	152,335.55	77,241.34
	预收款项	36.40	11.79	165,036.76
	合同负债	102,239.31	85,729.78	
	应付职工薪酬	514.72	235.32	138.45
	应交税费	101,344.32	81,398.31	69,367.01
	其他应付款	397,540.06	135,931.20	298,334.96
	一年内到期的非流动负债	1,534,002.39	1,383,651.14	802,774.03
	其他流动负债	11,789.56	7,617.73	
非流动负债	非流动负债合计	4,117,421.71	4,123,314.38	4,035,500.67
	长期借款	2,586,126.67	2,795,605.66	2,521,279.59
	应付债券	1,233,701.68	1,137,205.13	1,363,936.33
	长期应付款合计	114,995.77	25,634.37	29,220.11
	递延收益	12,992.82	4,616.31	4,299.26
	递延所得税负债	102,209.77	85,810.91	42,425.37
	其他非流动负债	67,395.00	74,442.00	74,340.00
负债合计	负债合计	7,297,891.69	6,624,259.00	5,899,107.71
所有者权益	归属于母公司所有者权益合计	3,829,602.93	3,518,054.44	3,047,627.68
	所有者权益（或股东权益）合计	3,949,510.56	3,653,002.37	3,183,055.68
	负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,247,402.25	10,277,261.37	9,082,163.39
	实收资本（或股本）	100,885.00	20,885.00	20,885.00
	资本公积	2,827,639.92	2,690,494.89	2,411,208.56
	其他综合收益	251,967.98	240,685.11	121,173.36
	未分配利润	649,110.03	565,989.45	494,360.76
	少数股东权益	119,907.64	134,947.92	135,428.00

合并利润表

单位：万元

营业收入	564,770.24	548,569.19	517,234.46
营业总收入合计	564,770.24	548,569.19	517,234.46
营业成本	487,800.00	474,237.60	415,763.03
营业税金及附加	18,904.90	11,444.20	21,256.90
销售费用	1,663.16	1,705.13	1,493.68
管理费用	30,458.45	24,015.74	18,745.31
资产减值损失			214.33
信用减值损失	-2,600.01	-1,049.24	
财务费用	29,266.06	31,479.89	18,315.53
营业总成本合计	568,092.56	542,882.55	475,574.45
营业利润合计	107,232.72	82,019.08	95,669.62
加：营业外收入	629.16	811.69	30.68
减：营业外支出	9,462.84	831.79	851.25
利润总额合计	98,399.05	81,998.98	94,849.04
减：所得税费用	18,827.66	10,304.35	19,925.42
净利润总额合计	79,571.39	71,694.63	74,923.62
归属于母公司所有者(或股东)的净利润	80,748.27	71,483.30	71,503.83
少数股东损益	-1,176.88	211.33	3,419.79
投资收益(损失以“-”号填列)	1,016.99	280.02	5,600.76
其他收益	63,553.57	64,375.38	40,558.40
公允价值变动收益	48,525.18	12,726.92	7,636.12
资产处置收益	59.31	-0.63	
汇兑收益	-12.07	128.56	
综合收益总额合计	90,854.26	191,206.37	77,550.88
归属于母公司所有者的综合收益总额	92,031.14	190,995.05	74,131.09
归属于少数股东的综合收益总额	-1,176.88	211.33	3,419.79

合并现金流量表

单位：万元

		2022/年报	2021/年报	2020/年报
经营活动现金	经营活动产生的现金流量净额	-471,564.17	-419,750.34	-432,051.64
	经营活动现金流入小计	1,251,172.24	1,103,844.91	1,261,565.86
	销售商品、提供劳务收到的现金	545,271.51	452,789.99	556,480.59
	收到的税费返还	308.58	98.20	14,128.93
	收到其他与经营活动有关的现金	705,592.15	650,956.73	690,956.34
	经营活动现金流出小计	1,722,736.41	1,523,595.25	1,693,617.50

流 量	购买商品、接受劳务支付的现金	861,814.75	697,409.76	943,031.54
	支付给职工以及为职工支付的现金	15,081.48	11,064.55	9,477.48
	支付的各项税费	43,492.69	34,251.22	29,397.15
	支付其他与经营活动有关的现金	802,347.49	780,869.72	711,711.34
投 资 活 动 现 金 流 量	投资活动产生的现金流量净额	17,763.99	-136,673.12	-383,630.17
	投资活动现金流入小计	82,803.59	362,812.10	660,449.02
	收回投资收到的现金	14,730.43	358,903.76	651,340.00
	取得投资收益收到的现金	246.66	3,638.39	8,691.86
	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0.49	
	收到其他与投资活动有关的现金	67,826.51	269.48	417.16
	投资活动现金流出小计	65,039.61	499,485.22	1,044,079.19
	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	52,252.84	75,016.35	364,945.08
	投资支付的现金	12,654.57	403,541.40	677,245.95
	支付其他与投资活动有关的现金	132.19	20,927.48	1,888.16
筹 资 活 动 现 金 流 量	筹资活动产生的现金流量净额	518,897.05	381,627.92	716,874.75
	筹资活动现金流入小计	3,342,722.57	3,491,351.08	4,029,729.62
	吸收投资收到的现金	80,163.00	289.00	1,960.00
	取得借款收到的现金	2,386,118.57	2,310,345.96	2,941,986.84
	收到其他与筹资活动有关的现金	876,441.00	1,180,716.12	1,085,782.78
	筹资活动现金流出小计	2,823,825.53	3,109,723.15	3,312,854.87
	偿还债务支付的现金	1,640,218.12	1,619,337.94	1,801,119.23
	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	429,145.72	375,642.30	326,261.07
	支付其他与筹资活动有关的现金	754,461.69	1,114,742.92	1,185,474.56

鉴于担保人为新组建的主体，财务分析以近两年的数据为基础：

1、资产结构分析

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

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

(1) 货币资金

截至近两年末，担保人的货币资金分别为 880,641.34 万元和 816,317.22 万

元，在总资产中的占比分别为 8.57%和 7.26%。报告期内担保人货币资金余额及占比呈下降趋势，主要系银行存款减少所致。

截至近两年末，担保人货币资金构成情况如下：

单位：万元、%

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

截至报告期末，担保人货币资金使用受限制情况如下表所示：

单位：万元

项目	金额	受限原因
其他货币资金	550,523.00	贷款及票据质押
合计	550,523.00	-

(2) 应收账款

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

(3) 预付款项

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

截至近两年末，担保人预付账款账龄结构情况如下：

单位：万元、%

账龄	2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	101,067.62	28.48	101,162.15	26.89
1-2年	66,763.31	18.82	175,011.96	46.53
2-3年	114,432.02	32.25	52,956.54	14.08
3年以上	72,549.68	20.45	47,015.84	12.50

合计	354,812.63	100.00	376,146.49	100.00
----	------------	--------	------------	--------

(4) 其他应收款

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

截至近两年末，担保人其他应收款账龄分布情况如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	568,581.78	562,528.72
1-2年	517,720.94	259,620.92
2-3年	73,936.85	64,632.14
3年以上	67,254.41	115,087.56
小计	1,227,493.97	1,001,869.34
减：坏账准备	6,234.67	4,110.15
合计	1,221,259.30	997,759.18

截至报告期末，担保人其他应收款前五名欠款方情况如下：

单位：亿元

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

截至报告期末，担保人其他应收款为 1,221,259.30 万元，其他应收款主要系与往来单位的往来款、保证金及代付款等。前五名欠款方为江苏新沂经济开发区管理委员会、新沂市润园置业有限公司、新沂市经泽工程建设有限公司、新沂市经通管网工程有限公司和江苏华邑市政工程有限公司，占其他应收款金额比重为 58.82%，前五名欠款方均为政府相关单位和国有企业，信用资质良好。担保

人区分经营性和非经营性其他应收款项的划分标准为：将和业务经营有关的前期支付款项、质保金、保证金、拆迁垫款和往来款等其他应收款划分为经营性，即在经营过程中产生的其他应收款，否则为非经营性，非经营性一般为担保人日常活动中产生的与经营业务无直接关联的资金往来款项。

截至报告期末，担保人其他应收款经营性、非经营性划分情况如下表所示：

单位：万元、%

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

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

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

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	金额	占比	产生原因	回款相关安排
江苏新沂经济开发区管理委员会	否	153,230.10	12.55	往来款	2022 年-2025 年逐年回款
新沂市财政局	否	38,921.80	3.19	往来款	2022 年-2025 年逐年回款
无锡-新沂工业园管理委员会 财政审计局	否	20,000.00	1.64	往来款	2022 年-2025 年逐年回款
新沂市金融服务有限公司	否	13,341.65	1.09	往来款	2022 年-2025 年逐年回款
新沂骆马湖旅游发展有限公司	否	8,272.22	0.68	往来款	2022 年-2025 年逐年回款
合计	-	233,765.77	19.15	-	-

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

担保人产生的非经营性往来占款和资金拆借主要系担保人作为新沂市最核心的基础设施建设及国有资产运营主体，在满足自身运营和债务偿付的资金需求

前提下，形成的往来款。担保人与债务方的往来款不存在占用公司债券募集资金的情况。为控制回收风险，担保人针对主要往来款进行了梳理并积极向债务方催收。

(5) 存货

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

截至近两年末，担保人存货构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面价值	比例	账面价值	比例
原材料	5,052.73	0.08	3,822.28	0.07
库存商品	166,065.72	2.66	169,753.23	3.03
低值易耗品	27.01	0.00	43.46	0.00
合同履行成本	4,047,968.81	64.94	3,840,221.62	68.62
开发成本	2,009,103.01	32.23	1,582,296.82	28.27
消耗性生物资产	5,493.23	0.09	-	-
合计	6,233,710.51	100.00	5,596,137.41	100.00

(6) 投资性房地产

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

截至报告期末，担保人投资性房地产具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值
房屋建筑物	901,268.12
土地使用权	199,174.74
总计	1,100,442.86

其中土地使用权明细如下：

单位：平方米、万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	招拍挂	新国用(2015)第1146号	新沂经济开发区上海路东、市府路南侧	出让	商业用地	47,817.10	29,015.42	评估法	是	是
2	招拍挂	新国用(2015)第1147号	新沂经济开发区上海路东、**路南侧	出让	商业用地	63,648.50	38,704.65	评估法	是	是
3	招拍挂	新国用(2015)第1148号	新沂经济开发区上海路东、市府路南侧	出让	商业用地	47,309.07	28,707.14	评估法	是	是
4	招拍挂	苏(2019)新沂市不动产权第0021927号	新沂经济开发区上海路东、*路南	出让	商业用地	61,593.77	37,449.01	评估法	是	是
5	招拍挂	新国用(2015)第446号	新沂经济技术开发区大桥西路北侧、广东路东侧	出让	商业用地	33,984.00	19,856.85	评估法	是	是
6	招拍挂	新国用(2015)第447号	新沂经济技术开发区大桥西路北侧、浙江路东侧	出让	商业用地	53,335.72	31,068.06	评估法	是	是
7	招拍挂	新国用(2015)第450号	新沂经济技术开发区大桥西路北侧、浙江路东侧	出让	商业用地	24,267.45	14,373.61	评估法	是	是
合计							199,174.74			

(7) 固定资产

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

截至近两年末，担保人固定资产结构表如下：

单位：万元、%

项目	2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	17,937.71	23.24	9,062.94	13.07
运输工具	2,127.32	2.76	1,825.07	2.63
办公及电子设备	1,956.10	2.53	2,345.70	3.38
其他设备	55,154.22	71.47	56,089.52	80.91
合计	77,175.36	100.00	69,323.24	100.00

(8) 在建工程

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

截至报告期末，担保人在建工程明细如下表所示：

单位：万元、%

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

(9) 无形资产

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

截至近两年末,担保人无形资产情况如下:

单位:万元、%

项目	2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
土地使用权	111,250.90	87.72	109,005.34	87.21
技术使用权	529.54	0.42	336.28	0.27
软件	292.84	0.23	301.82	0.24
特许经营权	14,744.65	11.63	15,344.93	12.28
合计	126,817.94	100.00	124,988.38	100.00

2、负债结构分析

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

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

(1) 短期借款

截至近两年末,担保人短期借款期末余额分别为 408,654.72 万元和 633,276.02 万元,占负债总额的比重分别为 6.17%和 8.68%。报告期末较 2021

年末增加 224,621.30 万元，主要系保证借款增加所致。公司短期借款主要系保证、质押及抵押借款，近年公司短期借款规模持续扩大。

截至近两年末，担保人短期借款明细如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
质押借款	135,615.00	99,827.26
抵押借款	50,026.20	38,000.00
保证借款	428,716.21	246,087.09
信用借款	17,940.20	24,459.30
短期借款应付利息	978.41	281.07
合计	633,276.02	408,654.72

(2) 应付票据

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

(3) 应付账款

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

截至近两年末，担保人应付账款构成如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
材料及货款	16,224.63	9,762.75
工程款	134,892.38	139,576.46
设备款	489.86	1,718.40
资产收购款	78.62	371.35
其他	3,444.06	906.59
合计	155,129.55	152,335.55

(4) 其他应付款

截至近两年末，担保人的其他应付款分别为 135,931.20 万元和 397,540.06 万元，在总负债中的占比分别为 2.05%和 5.45%。担保人其他应付款主要是公司与政府机关或者国有企业的往来款，主要包括往来款、资产购置款、保证金、定

金等。截至报告期末，担保人其他应付款较上年末增加 261,608.86 万元，增幅较大，主要系当期往来款、代收代付及保证金增加所致。

截至报告期末，担保人其他应付款金额前五名往来单位情况如下：

单位：万元、%

单位名称	与担保人关系	期末余额	欠款原因	占比
新沂市交通投资有限公司	非关联方	44,000.00	往来款	11.07
新沂市锦裕房地产开发有限公司	非关联方	20,555.73	往来款	5.17
新沂市公路养护工程公司	非关联方	20,000.00	往来款	5.03
徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	非关联方	19,735.71	往来款	4.96
中新钢铁集团有限公司	非关联方	17,000.00	往来款	4.28
合计		121,291.44		30.51

(5) 一年内到期的非流动负债

截至近两年末，担保人的一年内到期的非流动负债分别为 1,383,651.14 万元和 1,534,002.39 万元，在总负债中的占比分别为 20.89%和 21.02%。一年内到期的非流动负债主要包括一年内到期的长期借款和应付债券。报告期末较 2021 年末增加 150,351.25 万元，增幅 10.87%，主要系部分将于一年内到期的应付债券转入一年内到期的非流动负债所致。

(6) 长期借款

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

截至近两年末，担保人长期借款情况如下：

单位：万元、%

借款类别	2022年12月31日	2021年12月31日
信用借款	207,996.65	219,384.00
抵押借款	927,141.22	794,921.21
保证借款	1,737,257.46	1,756,081.85

质押借款	554,140.88	892,215.27
减：一年内到期的长期借款	840,409.53	866,996.66
合计	2,586,126.67	2,795,605.66

(7) 应付债券

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

截至近两年末，担保人应付债券明细情况如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
17新经开	35,492.48	53,185.84
20新开01	43,842.17	43,781.96
20新开02	19,949.82	19,932.46
20新开03	75,808.37	75,742.62
20沂发01	49,940.11	49,919.84
20沂发02	49,631.28	49,518.36
22新开01	79,334.37	-
22新开02	69,417.29	-
22新开03	49,583.98	-
万家共赢ABS	14,800.00	28,200.00
天风新沂ABS	36,100.00	46,500.00
16新沂债	38,000.00	75,908.24
17新沂01	-	27,959.78
18新沂管廊NPB01	38,361.97	51,274.97
19新沂01	4,386.86	4,376.44
2019年非公开发行公司债券二期	-	31,509.13
20新沂城投PPN001	19,933.73	35,868.68
20新沂城投PPN002	41,812.97	40,678.13
20沂城01债	-	106,717.27
20沂投01	-	131,686.17
20沂投02	-	23,942.94
20新沂城投MTN001	49,955.81	49,898.75
21新沂城投PPN001	19,000.82	18,971.34
21新沂城投PPN002	14,997.96	14,974.78
21沂投01债	112,906.00	112,692.36
21沂投02债	14,588.66	14,566.76
21沂投03债	14,588.66	14,566.76

21新沂城投PPN003	65,688.98	65,498.07
21沂投04债	22,764.17	22,742.19
21沂投05债	25,394.41	25,333.39
21新沂绿色债	59,434.70	59,301.94
21新沂城投PPN005	34,000.00	34,000.00
21沂投06	34,954.16	34,907.42
21沂投07	39,967.61	39,931.02
22沂投01	81,815.63	-
22沂投02	99,744.42	-
22沂投03	66,710.83	-
22沂投04	155,552.08	-
22新沂PPN001	50,000.00	-
20沐东01	14,960.04	14,946.22
20沐东02	-	9,305.41
20沐东03	49,889.22	49,749.35
20沐东04	-	7,961.66
20沐新01	37,383.27	49,849.60
21沐东01	39,896.23	39,779.25
21沐新01	32,906.13	32,809.97
22沐东01	12,399.09	-
22沐东02	12,934.58	-
22沐东03	7,957.81	-
小计	1,836,786.65	1,608,489.10
减：一年内到期应付债券	603,084.97	471,283.97
合计	1,233,701.68	1,137,205.13

(8) 长期应付款

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

截至近两年末，担保人长期应付款明细情况如下：

单位：万元、%

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

3、现金流量分析

经营性现金流量分析

(1) 经营活动产生的现金流量情况

近两年，担保人经营活动产生的现金流量净额分别为-419,750.34 万元和-471,564.17 万元，近两年担保人经营活动现金流量净额为负值，主要系担保人因工程项目建设、房屋销售、征地拆迁等经营活动前期投入资金较大，导致购买商品、接受劳务支付的现金支出较大。

报告期内，担保人经营性现金流量情况如下表：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	545,271.51	452,789.99
收到的税费返还	308.58	98.20
收到其他与经营活动有关的现金	705,592.15	650,956.73
经营活动现金流入小计	1,251,172.24	1,103,844.91
购买商品、接受劳务支付的现金	861,814.75	697,409.76
支付给职工以及为职工支付的现金	15,081.48	11,064.55
支付的各项税费	43,492.69	34,251.22
支付其他与经营活动有关的现金	802,347.49	780,869.72
经营活动现金流出小计	1,722,736.41	1,523,595.25
经营活动产生的现金流量净额	-471,564.17	-419,750.34

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

近两年，担保人经营活动产生的现金流出分别为 1,523,595.25 万元和 1,722,736.41 万元。其中，购买商品、接受劳务支付的现金分别为 697,409.76

万元和 861,814.75 万元；支付的各项税费分别为 34,251.22 万元和 43,492.69 万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为 780,869.72 万元和 802,347.49 万元。

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

投资性现金流量分析

近两年，担保人投资活动产生的现金流量净额分别为-136,673.12 万元和 17,763.99 万元。2021 年度投资活动产生的现金流量净额为负，主要系担保人投资活动现金流出较大，投资收益、投资款项尚未收回所致。报告期内，担保人投资活动现金流出分别为 499,485.22 万元和 65,039.61 万元，其中，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 75,016.35 万元和 52,252.84 万元，投资支付的现金分别为 403,541.40 万元和 12,654.57 万元。

报告期内，担保人投资活动现金流出如下：

单位：万元

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

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

的偿债资金来源之一，预计不会对担保人的偿债能力产生重大不利影响。

筹资性现金净流量分析

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

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

4、偿债能力分析

报告期内，担保人主要偿债指标如下：

单位：亿元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
资产总额	1,124.74	1,027.73
负债总额	729.79	662.43
所有者权益合计	394.95	365.30
流动资产	924.44	830.52
流动负债	318.05	250.09
流动比率（倍）	2.91	3.32
速动比率（倍）	0.95	1.08
资产负债率（%）	64.89	64.46
EBITDA	17.82	15.32
EBITDA 利息倍数（倍）	0.42	0.41

从短期偿债能力来看，报告期各期末，担保人流动比率分别为 3.32 和 2.91，速动比率分别为 1.08 和 0.95。担保人可变现流动资产对流动负债的覆盖程度相对较高，无法偿还到期流动负债而产生的财务风险较小，担保人短期偿债能力较强。

从长期偿债能力来看，报告期各期末，担保人资产负债率分别为 64.46%和 64.89%。近两年，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.41 和 0.42。担保人资产负债率在报告期内有所上升，但仍处于合理水平。担保人资产负债率上升主要系担保人根据自身业务规模扩张的需要，融资规模扩大所致。未来，随着担保人肩负的城

市建设任务增多，业务规模扩张以及本期债券的发行，担保人的资产负债率有进一步上升的可能。但随着担保人资产规模不断扩大和业绩稳步提升，担保人的资产负债率仍会保持在合理水平。

截至本尽调报告签署日，担保人未发生过债务违约情况，债务偿还率为100%。

5、盈利能力分析

近两年，担保人盈利指标如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	564,770.24	548,569.19
减：营业成本	487,800.00	474,237.60
税金及附加	18,904.90	11,444.20
销售费用	1,663.16	1,705.13
管理费用	30,458.45	24,015.74
财务费用	29,266.06	31,479.89
其他收益	63,553.57	64,375.38
投资收益	1,016.99	280.02
营业利润	107,232.72	82,019.08
加：营业外收入	629.16	811.69
减：营业外支出	9,462.84	831.79
利润总额	98,399.05	81,998.98
减：所得税费用	18,827.66	10,304.35
净利润	79,571.39	71,694.63
归属于母公司所有者的净利润	80,748.27	71,483.30

(1) 营业收入及利润

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

(2) 期间费用

近两年，担保人期间费用明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年度	2021 年度
销售费用	1,663.16	1,705.13

管理费用	30,458.45	24,015.74
财务费用	29,266.06	31,479.89
期间费用合计	61,387.67	57,200.76
期间费用占营业收入比例	10.87	10.43

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

近两年，财务费用分别为 31,479.89 万元和 29,266.06 万元。财务费用主要是利息收入、利息支出以及金融机构手续费等，报告期内担保人财务费用有所波动，主要系随着借款额度变动致使利息支出发生增减所致。

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

(八) 担保人征信及诉讼信息



经查询全国法院被执行人信息查询系统和失信被执行人名单，未见担保人的相关记录。

全国法院被执行人信息查询系统查询如下：



失信被执行人名单查询如下:



五、资金用途

1、资金用途

1) 本次信托计划所募集资金用于偿还融资人有息负债，由于本项目由机构资金认购，审批周期相对较长，具体拟偿还的金融机构借款在合同签订时确定，且拟偿还金融机构借款不涉及隐债。

2) 资金用途为补充融资人流动资金

测算表如下：

请填写绿色区域，其他区域根据公式自动生成(单位：亿元)										
销售收入	本年度	19.5900	上年度	15.4300			实际增长率	0.2696	预期增长率	0.3000
销售成本	本年度	16.9800					销售利润率	0.1332		
+应收账款	本年度余额	24.49	上年度余额	18.8000	平均余额	21.6450	周转次数	0.9051	周转天数	397.7642
+存货	本年度余额	128.9500	上年度余额	12.8900	平均余额	70.9200	周转次数	0.2762	周转天数	1,303.2772
+预付账款	本年度余额	16.6400	上年度余额	15.6300	平均余额	16.1350	周转次数	1.2141	周转天数	296.5084
-预收账款	本年度余额	0.4500	上年度余额	-	平均余额	0.2250	周转次数	87.0667	周转天数	4.1348
-应付账款	本年度余额	3.6000	上年度余额	3.6000	平均余额	3.6000	周转次数	5.4417	周转天数	66.1562
									营运资金 周转次数	0.1868
	借款人 自有资金	31.1900	现有流动 资金贷款	27.8200	其他渠道 提供的营运资金	17.5000	借款人营运资金量 (按实际增长率计算)	115.4101	借款人营运资金量 (按预期增长率计算)	118.1731
							新增流动资金贷款额度 (按实际增长率计算)	38.9001	新增流动资金贷款额度 (按预期增长率计算)	41.6631

根据 2022 年年度报告数据测算，融资人的流动资金缺口为 41.66 亿元，本次信托计划的规模不超过 4 亿元，在流动资金缺口范围之内。

2、合规性分析

1、项目资金用途如为补充交易对手流动资金需求，要求交易对手及时提供对应合同及付款凭证等资金使用凭证。

2、项目资金用途如为归还有息负债，放款前要求交易对手提供前手借款合同、放款凭证等支持性材料；放款后，要求交易对手提供资金使用凭证。

3、本项目交易对手不在平台名单内，亦不是隐债主体，融资人母公司层面不涉及房地产业务。

六、风险及风险控制措施

（一）信用风险及控制措施

风险：融资人和担保人的偿付能力将直接影响本信托受益人的收益。若因融资人和担保人的偿债能力发生不利变化，将可能影响信托到期信托受益权的实现。

控制措施：为保证受益人权益，受托人将发挥受托人职责，与融资人和担保人建立相关联系机制，履行相关管理职责，及时了解融资人和担保方经营业务情况，关注可能对其日常经营、偿债能力等带来不利影响的因素，做好充分的信息披露义务，充分保障受益人按时、足额获取收益。

（二）管理风险及控制措施

风险：在信托资金的管理运用过程中，可能发生受托人因其知识、管理水平有缺陷，获取的信息不完全或存在误差，以及对经济形势、政策走势等判断失误，从而影响信托资金运作的收益水平和收益兑付。

控制措施：为保证受益人能够按时、足额获取收益，受托人将发挥在金融信托领域的专业优势，严格实行相关责任制度和分离制度，坚持各种调查、审查、检查制度，建立严格有效的风险防范和控制制度。

（三）操作风险及控制措施

风险：即受托人未履行合同规定的各项受托人职责和义务而产生的风险。

控制措施：将在严格按照合同要求管理信托事务管理，包括信托财产管理、对投资者收益分配、信息披露等具体工作，以保证本信托计划项目的顺利进展。

六、结论

综上，区域层面看，新沂市区域经济实力较强，财政收支较为健康。资产端看，本项目融资人和担保人为新沂市第二大和第一大政府平台公司，信用风险较低。本项目资金由银行代销，资金来源确定性强。综上，我部建议公司批准实施该项目。