

2022 年徐州市新盛投资控股集团有限公司 公司债券（第一期）募集说明书

发行人:	徐州市新盛投资控股集团有限公司
注册金额:	人民币45亿元
本期发行金额	人民币10亿元
牵头主承销商/簿记管理人/债权人代理人	华泰联合证券有限责任公司
联席主承销商	天风证券股份有限公司
信用评级机构及结果:	联合资信评估股份有限公司 主体: AAA; 债项: AAA
担保情况:	无担保

牵头主承销商/
簿记管理人/债券代理人:



联席主承销商:



二〇二二年 7 月

声明与承诺

一、发行人声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师声明

江苏义行律师事务所及经办律师保证同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经江苏义行律师事务所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及其摘要及有关的信息披露文件，并进行独立投资判断，自行承担与其有关的任何投资风险。债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。债券依法发行后，因发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

六、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定，均视为同意本期债券《债权代理协议》、《债券持有

人会议规则》和《募集和偿债资金专项账户监管协议》中的权利及义务安排。除发行人和主承销商外，发行人未委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

目录

声明与承诺.....	1
目录.....	3
第一章 释义.....	5
第二章 风险提示及说明.....	7
一、与本期债券有关的风险及对策.....	7
二、与发行人相关的风险及对策.....	8
三、管理风险及对策.....	10
四、政策风险及对策.....	11
第三章 发行条款.....	12
一、发行依据.....	12
二、主要发行条款.....	12
三、认购与托管安排.....	14
四、上市流通安排.....	15
五、认购人承诺.....	15
第四章 募集资金运用.....	17
一、募集资金投资项目介绍.....	18
二、募集资金使用及管理制度.....	32
三、发行人的相关承诺.....	33
四、发行人的偿债计划.....	33
五、募集资金偿债保障措施.....	34
第五章 发行人基本情况.....	37
一、公司概况.....	37
二、发行人历史沿革.....	37
三、发行人股东及实际控制人情况.....	41
四、发行人重要权益投资情况.....	41
五、公司治理和组织结构.....	50
六、董事、监事和高级管理人员情况.....	58
七、发行人主营业务情况.....	63
八、发行人行业地位及竞争优势.....	91
九、报告期内重大资产重组对发行人经营情况产生的影响.....	98
十、发行人重大违法违规（重大诉讼事项）及受处罚情况.....	99
第六章 发行人主要财务状况.....	100
一、发行人最近三年及一期财务报表.....	100
二、最近三年及一期财务报表数据.....	107
三、管理层讨论与分析.....	115
四、最近一个会计年度期末有息负债情况.....	162
五、关联方及关联交易情况.....	168
六、或有事项.....	171
七、资产权利限制.....	175
第七章 发行人资信状况.....	176
一、发行人信用评级情况.....	176
二、本期债券信用评级情况.....	177
三、发行人授信情况.....	179
四、其他重大事项.....	181

第八章	本期公司债券信用增进.....	182
第九章	税项.....	183
第十章	信息披露安排.....	184
第十一章	投资者保护机制	187
	一、违约、风险情形及处置	187
	二、募集和偿债资金专项账户监管协议	189
	三、债券持有人会议规则	190
第十二章	债券债权代理人	194
	一、债权代理人聘任及债权代理协议签订情况	194
	二、债权代理协议的主要内容	194
第十三章	与发行相关的机构	199
第十四章	发行人、中介机构及相关人员声明	202
第十五章	备查文件和查询地址	221
	一、备查文件	221
	二、文件查询地址	221
附表一：	2022 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）发行网点表	223
附表二：	徐州市新盛投资控股集团有限公司 2021 年 1-9 月/9 月末财务报表 .	223

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司：指徐州市新盛投资控股集团有限公司。

《公司章程》：指《徐州市新盛投资控股集团有限公司章程》。

本期债券：指发行总额为人民币 10 亿元的“2022 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）”。

本期发行：指 2022 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》。

牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人/华泰联合证券：指华泰联合证券有限责任公司。

联席主承销商/天风证券：指天风证券股份有限公司。

主承销商：指华泰联合证券有限责任公司和天风证券股份有限公司。

监管银行：指中国光大银行股份有限公司和中国民生银行股份有限公司。

信用评级机构：指联合资信评估股份有限公司。

簿记建档：指发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间后，投资者直接向主承销商发出申购订单，主承销商负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程。

申购区间与投资者申购提示性说明：指《2022 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）申购区间与投资者申购提示性说明》。

《承销团协议》：指主承销商与承销团其他成员为本期发行签订的《徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）承销团协议》。

《募集和偿债资金专项账户监管协议》：指由发行人、监管银行及华泰联合证券签署的《2022 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2022 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）债券持有人会议规则》。

《债权代理协议》：指《2022 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）债权代理协议》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司（简称“中国证券登记公司”）。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指中华人民共和国证券法。

元：指人民币元。

报告期/最近三年及一期：指 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月。

报告期/最近三年及一期末：指 2018 年末、2019 年末、2020 年度和 2021 年 9 月末。

工作日：指中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

本募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章 风险提示及说明

投资人购买本期公司债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期公司债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真的考虑下列各种风险因素：

一、与本期债券有关的风险及对策

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券存续期内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益率相对下降。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得合理的投资收益。本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

（二）偿付风险与对策

风险：本期债券存续期内，受国家方针政策、宏观经济环境和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能无法从预期的还款来源获得足够资金，从而会对本期债券到期时兑付造成一定的影响。

对策：首先，发行人通过加强本期债券募集资金投资项目的管理，严格控制成本，保证工期，争取早日运营，创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。同时，公司资产规模不断扩大，盈利能力不断增强，发行人将在现有基础上进一步加强公司管理，严格控制成本，创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。

（三）流动性风险与对策

风险：由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券二级市场有活跃

的交易，从而影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时存在困难。

对策：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（四）募投项目投资风险与对策

风险：本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。

对策：发行人在项目实施前的考察设计工作中充分考虑了建设项目周围可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。另外，发行人将进一步完善项目管理机制，严格执行项目资金收、付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工和及时投入运营。

（五）信用评级变化风险与对策

风险：在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：本期债券存续期内，评级公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营或财务状况的重大事项制定积极的应对措施；严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿债资金；保证偿债资金账户中有足够的资金满足本期债券本息的到期偿还，确保公司拥有一个良好的资信评级水平。

二、与发行人相关的风险及对策

（一）财务风险及对策

1、资产负债率提高风险与对策

风险：发行人建设规模逐步扩大，资金需求量增加，资产负债率较高。发

行人 2020 年末及 2021 年 9 月末的资产负债率分别为 68.67%和 66.46%。未来，随着公司建设规模的不断扩大，公司资金需求量还将进一步增加，公司资产负债率将可能继续提高。较高的资产负债率将影响公司的融资空间及经营业绩。

对策：发行人将通过完善自身管理体制和运作机制，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度；发行人将通过多元化的经营全面提高公司的综合实力，进一步加强核心竞争力和抗风险能力；发行人将控制对外建设投资规模，不做超过自身能力范围的大规模建设投资，保持适度杠杆率水平，从而保证公司正常稳健运营。

2、存货规模较大的风险与对策

风险：2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的存货余额分别为 3,873,524.60 万元、4,407,027.93 万元、4,682,008.66 万元和 4,517,589.91 万元，占资产总额的比例分别为 52.79%、52.47%、49.87%和 43.47%。发行人的存货主要是棚户区改造地块项目支出、定销房项目及商业房项目。发行人的定销房主要用于棚户区改造涉及的拆迁居民的安置工作，销售实现保障程度较好，而且近期徐州市房地产市场有所好转，棚户区改造被征收居民选购定销房的意愿上涨，定销房销售情况较好。如果未来市场发生变化，发行人将面临着存货规模较大风险。

对策：发行人将做好与拆迁办公室及安置居民的沟通工作，积极推进安置房销售工作，同时根据房地产市场情况，做好商业房项目的销售工作，降低存货跌价风险。

3、往来占款及资金拆借风险与对策

风险：截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款的账面值为 492,067.93 万元，主要为与德基广场（徐州）有限公司、徐州市鼓楼区新彭建设发展有限公司和徐州工程学院的往来占款及资金拆借 269,607.92 万元、70,000.00 万元和 64,830.78 万元。虽然上述往来占款已制定了清晰的回款计划，如果未来往来占款及资金拆借对象不能按照约定偿还相关款项，发行人将面临着往来占款及资金拆借风险。

对策：发行人对上述往来占款及资金拆借均按照公司内部决策权限、定价机制等制度要求履行了相关审批程序，并且制定了清晰的回款计划。发行人若新增非经营性往来占款及资金拆借事项，将严格按照公司规定履行内部决策程

序和信息披露安排，降低往来占款及资金拆借风险。

（二）经营风险与对策

1、营运风险与对策

风险：发行人所处行业属于资本密集型行业，公司未来五年资本支出较大，项目投资将加大公司债务负担，若项目投资失败，将极大地影响公司的经营业绩。

对策：加强对所属企业投资管理力度，规范投资行为，控制投资风险，确保国有资产的保值增值，对发行人所有直接或间接控股公司或由控股公司委派经营层或主要经营者的下属企业的投资行为进行了投资决策程序、项目跟踪管理等规定，并追究相关违规行为和投资损失的责任。发行人将在充分论证的基础上严格筛选项目，从而降低营运风险。

2、经济周期风险与对策

风险：发行人从事的业务盈利能力与经济周期有着一定的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，将会对发行人的盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对发行人的经济效益产生影响。

对策：我国经济的持续稳定增长在一定程度上抵消了经济周期的影响。随着江苏省社会经济发展水平的逐步提高，发行人所在区域对发行人各项业务的需求日益扩大，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现可持续发展。

三、管理风险及对策

1、多家子公司盈利能力较弱的风险及对策

风险：发行人多家子公司因受项目进度较慢，业务尚未有效开展等原因，导致了营业收入规模有限，盈利能力较弱。虽然发行人合并口径收入及盈利情况较好，但是子公司未来的盈利能力不能得到有效改善，会对发行人未来发展带来一定影响。

对策：发行人对盈利能力不足的子公司加强治理监控，建立重大经营及财务数据报告等制度，及时准确掌握下属子公司经营动态，并由公司定期考核，逐步改善子公司的盈利能力。

四、政策风险及对策

（一）宏观经济政策风险与对策

风险：我国政府通过制定宏观经济调控政策、产业政策、货币金融政策等对我国经济进行调控。随着宏观经济及行业的发展、中国体制改革的进行，政府可能不断修改现有监管政策或增加新的监管政策。发行人作为徐州市国有资产投资主体，从事徐州市政府授权范围内的国有资产经营、管理、转让以及经批准的其他业务，政府在未来作出的监管政策变化可能对发行人相关业务及其盈利产生重大影响。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营管理能力，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

第三章 发行条款

一、发行依据

本期债券已经获得国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2021〕114号”文件同意注册并公开发行。

本期债券经徐州市人民政府国有资产监督管理委员会于2019年12月24日出具的徐国资〔2019〕250号文同意。

本期债券发行申报工作已经发行人于2019年12月17日董事会审议通过。

二、主要发行条款

发行人：徐州市新盛投资控股集团有限公司。

债券名称：2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）（简称“22徐州新盛债01”）。

计划发行总额：人民币10亿元。

债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款。

债券利率：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券发行利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定。簿记建档区间将依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

发行期限：发行期限为2个工作日，自2022年4月19日起，至2022年4月20日止。

簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2022年4月18日。

发行首日：本期债券发行的第一日，即2022年4月19日。

起息日：本期债券的起息日为2022年4月20日，以后本期债券存续期内每

年的 4 月 20 日为该计息年度的起息日。

计息期限：自 2022 年 4 月 20 日起至 2029 年 4 月 19 日。

付息日：2023 年至 2029 年每年的 4 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

兑付日：2025 年至 2029 年每年的 4 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。

本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

发行方式及对象：本期债券通过承销团成员在银行间债券市场公开发行的部分，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行；通过上海证券交易所公开发行的部分，向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记总托管；在上海证券交易所认购的本期债券由中证登上海分公司登记分托管。

承销方式：本期债券由华泰联合证券有限责任公司和天风证券股份有限公司组成的承销团，以余额包销的方式承销。

承销团成员：本期债券承销团成员为牵头主承销商华泰联合证券有限责任公司和联席主承销商天风证券股份有限公司。

债券担保：本期债券无担保。

信用级别：经联合资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AAA，发行人的主体长期信用等级为 AAA。

债权代理人：发行人聘请华泰联合证券有限责任公司作为本期债券的债权代理人。发行人与华泰联合证券有限责任公司签署了《债权代理协议》。华泰联合证券有限责任公司将代理债券投资人监督发行人经营状况、募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，华泰联合证券有限责任公司将协助或代理投资者向发行人追偿。

上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

三、认购与托管安排

（一）认购与托管

1、本期债券采用实名制记账式发行，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向在中证登上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2022 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）申购和配售办法说明》中规定。

2、本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

3、通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载。认购办法如下：

通过上海证券交易所发行的部分，其登记托管具体手续按照《中国证券登记结算有限责任公司企业债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。凡参与协议认购在上海证券交易所发行债券的机构投资者，认购时必须持有中证登上海分公司合格证券账户。欲参与协议认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

4、投资者办理认购手续时，无须缴纳任何附加费用。在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

5、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

（二）债券发行网点

1、本期债券通过主承销商设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

2、本期债券通过上海证券交易所向在中证登上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

四、上市流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。具体上市时间将另行公告

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

1、接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

2、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

3、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

4、在本期债券的存续期限内，若发行人将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（1）本期债券发行与上市（如已上市）或交易流通（如已交易流通）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（2）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（3）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（4）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（5）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

5、投资者同意华泰联合证券有限责任公司作为本期债券的债权代理人，与发行人签署《债权代理协议》，并订立《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券权利义务的所有规定并受其约束。

6、本期债券的债权代理人依据法律、法规的规定发生合法变更且经有关主管部门批准后，依法就该等变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

7、对于本期债券的债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议、或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第四章 募集资金运用

本期债券拟募集资金 10 亿元，其中 5 亿元拟用于保障性安居工程项目；5 亿元拟用于补充公司营运资金。

本期债券募集资金不借予他人，不用于除保障性安居工程之外的房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺在项目开展过程中遵守固定资产管理相关规定，履行相关手续，确保项目合法合规开展，项目资本金及相关资金将随债券资金同步到位。

募集资金用于建设项目情况如下表所示：

募集资金投向	项目实施主体	发行人投资占权益比例	项目总投资额	拟使用本期债券募集资金	本期债券募集资金占项目总投资的比例	已使用债券募集资金	募集资金合计占项目总投资的比例	本期募集资金占本期债券发行金额比例
徐州市十里村南（2019-92 号姚庄西路北、94 号翟山大沟北）地块定销房项目	徐州新盛彭寓置业有限公司	100	20.57	2.50	12.15%	2.00	21.88%	14.71%
徐州市 2020-97 号（塘坊二期 B 地块）定销房项目	徐州新盛云瑞置业有限公司	100	8.14	1.425	17.51%	0.57	24.51%	8.38%
徐州市 2020-98 号（塘坊二期 D 地块）定销房项目		100	6.12	1.075	17.57%	0.43	24.59%	6.32%
合计	-		34.83	5.00	-	3.00	-	-

注 1：募集资金安排占项目发行人权益额度比例=（拟使用本期债券募集资金+已使用债券募集资金）÷（总投资额×发行人投资占权益比例）

注 2：已使用债券募集资金：发行人于 2021 年 9 月 6 日发行完毕的“2021 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）”的 6 亿元募集资金中用于上述募投项目的部分。“2021 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）”为“发改企业债券〔2021〕114 号”批文内首期发行。本期债券为批文额度内的第二期发行。

注 3：徐州市 2020-97 号（塘坊二期 B 地块）定销房项目和徐州市 2020-98 号（塘坊二期 D 地块）定销房项目的建设地点均为徐州市云龙区商聚路东、黄河路南地块，坐落位置一致，开发主体均为发行人三级全资子公司徐州新盛云瑞

置业有限公司，且同步开工同步建设。故本章中，两个项目的批复文件单独披露，但是在收益测算时进行合并测算。

一、募集资金投资项目介绍

根据《国家发展改革委关于徐州市新盛投资控股集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券【2021】114号）中“同意你公司发行公司债券45亿元，所筹资金30亿元用于保障性安居工程、绿色循环经济产业等领域符合国家产业政策的项目”的要求，本期债券募投项目为“徐州市十里村南（2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北）地块定销房项目”、“徐州市2020-97号（塘坊二期B地块）定销房项目”和“徐州市2020-98号（塘坊二期D地块）定销房项目”，均为保障性安居工程项目，符合本期债券注册通知书中约定的正面清单项目范畴。

（一）项目批复情况

（1）“徐州市十里村南（2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北）地块定销房项目”已经获得有权部门批复同意，具体批复情况如下：

“徐州市十里村南（2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北）地块定销房项目”批复情况

合法性文件名称	文号	发文机关	出具日期
《市行政审批局关于徐州新盛彭寓置业有限公司徐州市十里村南（2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北）地块定销房项目核准的批复》	徐审批复[2020]50号	徐州市行政审批局	2020-8-21
不动产权证	苏（2020）徐州市不动产权0139411、0139414和0139416号	徐州市自然资源和规划局	2020-10-16
《建设项目环境登记表》	备案号 202032031100000129	-	2020-9-15
《建设用地规划许可证》	地字第 320311202001007、 320311202001008号	徐州市自然资源和规划局	2020-11-2
《建设工程规划许可证》	建字第 320311202100019、 320311202100020号	徐州市自然资源和规划局	2021-5-20

根据徐州市住房和城乡建设局出具的《关于新盛集团定销房项目已纳入保障房计划的确认函》，“徐州市十里村南（2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北）地块定销房项目”已纳入“十四五”保障性安居工程建设计划，项目住宅定向用于被征收居民安置。

(2) “徐州市 2020-97 号（塘坊二期 B 地块）定销房项目”及“徐州市 2020-98 号（塘坊二期 D 地块）定销房项目”已经获得有权部门批复同意，具体批复情况如下：

“徐州市 2020-97 号（塘坊二期 B 地块）定销房项目”批复情况

合法性文件名称	文号	发文机关	出具日期
《市行政审批局关于徐州新盛云瑞置业有限公司徐州市 2020-97 号（塘坊二期 B 地块）定销房项目核准的批复》	徐审批复[2021]43 号	徐州市行政审批局	2021-5-14
不动产权证	苏（2021）徐州市不动产权 0078377 号	徐州市自然资源和规划局	2021-6-21
《建设项目环境登记表》	备案号 202132030300000053		2021-6-8
《建设用地规划许可证》	地字第 320303202100016 号	徐州市自然资源和规划局	2021-5-27
《建设工程规划许可证》	建字第 320303202100018 号	徐州市自然资源和规划局	2021-6-28

“徐州市 2020-98 号（塘坊二期 D 地块）定销房项目”批复情况

合法性文件名称	文号	发文机关	出具日期
《市行政审批局关于徐州新盛云瑞置业有限公司徐州市 2020-98 号（塘坊二期 D 地块）定销房项目核准的批复》	徐审批复[2021]44 号	徐州市行政审批局	2021-5-14
不动产权证	苏（2021）徐州市不动产权 0078378、0078381 号	徐州市自然资源和规划局	2021-6-21
《建设项目环境登记表》	备案号 202132030300000051		2021-6-8
《建设用地规划许可证》	地字第 320303202100017 号	徐州市自然资源和规划局	2021-6-1
《建设工程规划许可证》	建字第 320303202100019 号	徐州市自然资源和规划局	2021-6-28

注：根据立项批复文件，徐州市 2020-97 号（塘坊二期 B 地块）定销房项目和徐州市 2020-98 号（塘坊二期 D 地块）定销房项目的建设地点均为徐州市云龙区商聚路东、黄河路南地块，坐落位置一致，开发主体均为发行人三级全资子公司徐州新盛云瑞置业有限公司，在收益测算时合并测算。

根据徐州市住房和城乡建设局出具的《关于新盛集团定销房项目已纳入保障房计划的确认函》，“徐州市 2020-97 号（塘坊二期 B 地块）定销房项目”和“徐州市 2020-98 号（塘坊二期 D 地块）定销房项目”已纳入“十四五”保障性安居工程建设计划，项目住宅定向用于被征收居民安置。

（二）募投项目情况概况

1、徐州市十里村南（2019-92 号姚庄西路北、94 号翟山大沟北）地块定销房项目

（1）项目建设主体

该项目建设主体为发行人全资子公司徐州新盛彭寓置业有限公司。

（2）项目位置及占地面积

该项目项目位于泉山区京沪东路东侧、十里东路西侧、逸景西路南侧、翟山大沟北侧，十里村南（姚庄西路北、翟山大沟北）地块内。

（3）项目建设规模及建设内容

建设规模：本项目总用地面积 102774.81 平方米（约 154.16 亩），其中姚庄西路北 A 地块用地面积 40271.21 平方米（约 60.41 亩），姚庄西路北 B 地块用地面积 27724.0 平方米（约 41.59 亩），翟山大沟北地块用地面积 34779.6 平方米（约 52.17 亩）；总建筑面积 436332.39 平方米，其中地上建筑面积 293186.66 平方米，包括住宅 285845.0 平方米，物业用房 1773.01 平方米，其他社区配套用房 5568.65 平方米；地下建筑面积 143145.73 平方米，包括人防车库 35847.30 平方米、非人防车库 63341.22 平方米、非机动车库 42718.90 平方米、生活及消防泵房水池 1238.31 平方米。住宅规划居住户数 2758 户，规划居住人口约 8828 人。

建设内容：本项目建设内容主要为 24 栋 22-26 层高层住宅，配套建设 3 层社区及物业配套用房。建设工程包括土建工程、公用工程（供排水、供电、消防系统安装等）和小区道路、景观绿化、停车位等。相关少量的商业设施（如底层商铺等）为项目配套使用，不存在除保障性安居工程之外的房地产投资项目。

（4）项目投资与资金筹措

项目总投资 205672.3 万元，其中建设投资 198917.8 万元，建设期利息 6754.5 万元。项目所需资金拟融资 158000 万元（含本期债券募集资金），其余 47672.3 万元由企业自有资金解决，项目资本金比例为 23.18%。项目建设期为 2 年。

（5）项目建设的必要性

①执行中央、省市加大改造棚户区建设战略措施的需要

通过本项目实施，可以将棚户区改造居民统筹安置，对破解改造难、维护社会政治稳定具有重要的作用，对加快当地棚户区改造步伐具有积极的影响，是执行中央、省市加大改造棚户区建设战略措施的需要。

②落实科学发展观、保障人民群众住房需求、改善民生的需要

本项目将建设成布局合理、设施配套、功能齐全、环境优美的现代安置小区，极大改善原有居民住房条件和生活质量。作为重要的保障性安居工程，是完善当地住房供应体系重要举措。项目实施有利于加快解决中低收入居民的住房困难，提高生活质量，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

③是节约集约用地的需要

通过本项目定销房的建设，集中安置被征迁居民，将充分挖掘原有建设用地的潜力，促进存量土地的有效利用，实现有限土地资源的“再生”利用，节约了宝贵的土地资源，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，有利于政府更好地规划建设，为城市发展提供必要的用地保障。

④扩大内需、促进经济发展的需要

棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程，能够有效拉动投资和消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，让更多困难群众住进新居，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。本项目建设定销房，能够直接拉动钢铁、水泥等建材内需，并推动供水、供电、供气、交通和其他基础设施的加快建设，进而衍生出巨大的投资市场。项目实施对拉动内需、促进当地社会经济发展、保增长保民生具有重要的意义。

（6）项目进度

本项目于2021年8月开始动工，并计划于2024年4月完工，截至募集说明书签署日，项目已投7.37亿元，占项目总投资的35.83%。目前项目已完成桩基部分施工，正进行基础部分施工。

（7）项目收益测算

根据徐州市工程咨询中心有限公司出具的《徐州新盛彭寓置业有限公司十里村南（姚庄西路北、翟山大沟北）地块定销房项目可行性研究报告》，项目收益情况如下：

项目测算计算期包括建设期和运营期。根据项目实施进度计划，建设期 2 年，运营期为 5 年。本项目融资的还款期为 7 年，建设期只支付利息，还款期每年均按照 20%比例偿还本金，利息照付。

1) 项目收入测算

项目收入主要包括住宅的销售收入和地下车位销售收入。

本项目位于泉山区京沪东路东侧、十里东路西侧、逸景西路南侧、翟山大沟北侧，十里村南（姚庄西路北、翟山大沟北）地块内，周边小区房价如下表所示：

**徐州市十里村南（2019-92 号姚庄西路北、94 号翟山大沟北）地块定销房
项目周边房价情况表**

小区	出售价格（元/m ² ）	距离（km）	信息来源
海峡东南郡	13979	1.7	房天下
鑫泰花园	12728	2.5	安居客
大学城	11226	2.1	房天下
风华园	13552	2	房天下
汉府雅园	13293	1.1	房天下
御景湾	14713	2.2	安居客
翡翠城	12353	1.2	安居客
均价	13120.57	-	-

根据《徐州市市区定销商品房建设管理暂行办法》（徐政发[2007]24 号）及《徐州市市区定销商品房建设管理暂行办法补充意见》（徐政发[2008]47 号），依据定销商品房所在区域同等类型普通商品房市场价格，按 15-20%的优惠幅度确定定销商品房价格，本项目按照最大优惠幅度，即约为 10500 元/平方米，同时结合项目市场定位、交付标准（毛坯交付），扣除装修成本 1500 元/平方米，则本项目销售价格（均价）如下：住宅用房：9000 元/平方米。车位：50000 元/个。

①住宅销售收入

本项目住宅面积为 285845 平方米，销售价格参照周边房产价格、本项目的成本及控制的利润所确定，平均售价为 9000 元/平方米，则本项目定销房住宅销售收入合计为 257261 万元。

②地下车位销售收入

本项目可销售车位数 2090 个，销售价格暂定为 5 万元/个。则本项目地下车位销售收入为 10450 万元。

以上构成项目总收入，合计 267711 万元（含税价）。详见下表所示。

**徐州市十里村南（2019-92 号姚庄西路北、94 号翟山大沟北）地块定销房
项目销售收入构成情况表**

单位：万元

序号	名称	合计	建设期		销售期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	销售收入	267711			53542	53542	53542	53542	53542
1	住宅	257261			51452	51452	51452	51452	51452
其中	年销售面积（平方米）	285845			57169	57169	57169	57169	57169
	单价（元/平方米）				9000	9000	9000	9000	9000
	年销售比例	100%			20%	20%	20%	20%	20%
2	地下普通车位	10450			2090	2090	2090	2090	2090
其中	年销售数量（个）	2090			418	418	418	418	418
	单价（元/个）				50000	50000	50000	50000	50000
	销售比例	100%			20%	20%	20%	20%	20%

2) 项目总成本费用测算

总成本费用包括开发成本、销售成本、还款期利息三部分组成。

开发成本即项目总投资扣除可抵扣进项税，则本项目开发成本 193189 万元。

销售成本主要指项目 5 年销售期内产生的管理费用、办公费用等，本项目经营成本按照销售收入的 0.5%进行估算。则本项目销售成本合计为 1339 万元。

项目融资 158000 万元，融资利率暂按 4.75%计算，项目销售期每年均按照 20%偿还本金，利息照付。则本项目还款期利息合计为 22515 万元。

综上，本项目总成本费用合计为 217043 万元。

3) 项目税金测算

应缴纳增值税：本项目销售产生销项税合计为 18338 万元，总投资 205672.3 万元，项目可抵扣固定资产进项税 12483 万元，抵扣完后本项目 7 年计算期内应缴纳增值税为 5855 万元。

税金及附加：本项目 7 年计算期内城市建设维护税为 410 万元。本项目 7 年计算期内教育费附加合计为 293 万元。

土地增值税：根据《江苏省地方税务局关于调整土地增值税预征率的公告》（苏地税规〔2016〕2号），公共租赁住房、廉租住房、经济适用房、城市和国有工矿棚户区改造安置住房等保障性住房，不予征收。

4) 项目盈利能力分析

①利润总额：本项目7年计算期内项目总收入合计为249373万元（不含税）。项目营业收入扣除总成本费用、税金及附加后，7年计算期内利润总额合计为25772万元。

②所得税：据2007年3月16日国家主席令第63号，《中华人民共和国企业所得税法》从2008年起将企业所得税的税率调整为25%。本项目7年计算期内所得税为6443万元。

③所得税后利润：本项目7年计算期内所得税后利润合计为19329万元。

徐州市十里村南（2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北）地块定销房项目利润表

单位：万元

序号	名称	合计	建设期		销售期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	销售收入（不含税价）	249373			49875	49875	49875	49875	49875
2	成本费用	217043			46411	44910	43409	41908	40407
2.1	开发成本（项目总投资）	193189			38638	38638	38638	38638	38638
2.2	经营成本（销售收入0.5%估算）	1339			268	268	268	268	268
2.3	还款期利息	22515			7505	6004	4503	3002	1501
3	税金及附加	703			0	0	0	262	440
4	应缴增值税	5855			0	0	0	2187	3668
5	利润总额（=1-2-3-4）	25772			3464	4965	6466	5517	5360
6	所得税	6443			866	1241	1616	1379	1340
7	税后利润	19329			2598	3724	4849	4138	4020
8	息税前利润（利润总额+利息支出）	48287			10969	10969	10969	8519	6861

经计算，该项目全部投资的财务内部收益率所得税前为8.08%，所得税后为6.55%。该项目全部投资的投资回收期所得税前为5.88年（含2年建设期），所得税后为5.97年（含2年建设期）。

5) 项目还款能力测算

本项目拟申请融资158000万元（含本期债券募集资金），年利率为4.75%，建设期只支付利息，还款期每年均按照20%比例偿还本金，利息照付。则本项

目还款期利息合计为 22515 万元，还款期本息和合计为 180515 万元。详见下表所示。

**徐州市十里村南（2019-92 号姚庄西路北、94 号翟山大沟北）地块定销房
项目还本付息计划表**

单位：万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	第一部分还款计划								
1	融资资金		63200	94800					
2	建设期利息	6754.50	1501.00	5253.50					
3	当期还本付息	180515.00			39105.00	37604.00	36103.00	34602.00	33101.00
	其中：还本	158000.00			31600.00	31600.00	31600.00	31600	31600
	还款期付息	22515.00			7505.00	6004.00	4503.00	3002	1501
4	期初借款余额			63200.00	158000.00	126400.00	94800.00	63200	31600
5	期末借款余额		63200.00	158000.00	126400.00	94800.00	63200.00	31600.00	0.00
6	逐年还款比例	100%			20%	20%	20%	20%	20%

本项目可还款期资金=总收入（含住宅销售收入、地下车位销售收入）-销售成本-税金及附加-应缴纳增值税-所得税。

经计算，本项目 7 年计算期内可还款资金合计为 235033.62 万元，还款期本息和为 180515 万元，则本息覆盖倍数为 1.30。

**徐州市十里村南（2019-92 号姚庄西路北、94 号翟山大沟北）地块定销房
项目还款能力一览表**

单位：万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	销售收入（不含税价）	249372.75			49874.55	49874.55	49874.55	49875	49875
2	经营成本	1338.55			267.71	267.71	267.71	267.71	267.71
3	税金及附加	702.59			0.00	0.00	0.00	262.49	440.11
4	应缴纳增值税	5854.94			0.00	0.00	0.00	2187.39	3667.55
5	所得税	6443.04			865.99	1241.24	1616.49	1379.27	1340.07
6	可还款资金 (1-2-3-4-5)	235033.62			48740.85	48365.60	47990.35	45777.70	44159.11
7	利息备付率	10.44			6.49	8.06	10.66	15.25	29.42
8	偿债备付率	1.30			1.25	1.29	1.33	1.45	1.40

综上，“徐州市十里村南（2019-92 号姚庄西路北、94 号翟山大沟北）地块定销房项目”债券存续期经营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息，项目运营期净收益能覆盖项目总投资。

2、徐州市 2020-97 号（塘坊二期 B 地块）定销房项目及徐州市 2020-98 号（塘坊二期 D 地块）定销房项目

（1）项目建设主体

该项目建设主体为发行人三级全资子公司徐州新盛云瑞置业有限公司。

（2）项目位置及占地面积

徐州市云龙区商聚路东、黄河路南地块。

（3）项目建设规模及内容

建设规模：本项目由 2020-97 号（塘坊二期 B 地块）、2020-98 号（塘坊二期 D 地块）组成，地表总用地面积 76222.5 平方米。其中：2020-97 号（塘坊二期 B 地块）地表用地面积 42189.4 平方米，2020-98 号（塘坊二期 D 地块）地表用地面积 34033.1 平方米；地下总用地面积 83178.8 平方米，其中 2020-97 号（塘坊二期 B 地块）地下用地面积 46041.8 平方米。2020-98 号（塘坊二期 D 地块）地表用地面积 37137 平方米。总建筑面积 279878.03 平方米，其中计容建筑面积 203974 平方米，包括住宅 195558 平方米，社区综合服务中心 4034 平方米，生活垃圾收集站 4034 平方米，便民服务设施 4262 平方米；不计容建筑面积 75904.03 平方米，其中保温层面积 6468.64 平方米，地下建筑面积 69435.39 平方米。住宅规划居住户数 1822 户，规划居住人口约 5831 人。

建设内容：本项目建设内容主要为 16 栋 21-26 层高层住宅，配套建设社区服务中心及配套用房。建设工程包括土建工程、公用工程（供排水、供电、消防系统安装等）和小区道路、景观绿化、停车位等。相关少量的商业设施（如底层商铺等）为项目配套使用，不存在除保障性安居工程之外的房地产投资项目。

（4）项目投资与资金筹措

项目总投资 142579 万元，其中建设投资 138175.75 万元，建设期利息 4403.25 万元。项目所需资金拟融资 103000 万元，其余 39579 万元由企业自有资金解决，项目资本金比例为 27.76%。项目建设期为 2 年。

（5）项目建设的必要性

①执行中央、省市加大改造棚户区建设战略措施的需要

通过本项目实施，可以将棚户区改造居民统筹安置，对破解改造难、维护社会政治稳定具有重要的作用，对加快当地棚户区改造步伐具有积极的影响，是执行中央、省市加大改造棚户区建设战略措施的需要。

②落实科学发展观、保障人民群众住房需求、改善民生的需要

本项目将建设成布局合理、设施配套、功能齐全、环境优美的现代安置小区，极大改善原有居民住房条件和生活质量。作为重要的保障性安居工程，是完善当地住房供应体系重要举措。项目实施有利于加快解决中低收入居民的住房困难，提高生活质量，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

③是节约集约用地的需要

通过本项目定销房的建设，集中安置被征迁居民，将充分挖掘原有建设用地的潜力，促进存量土地的有效利用，实现有限土地资源的“再生”利用，节约了宝贵的土地资源，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，有利于政府更好地规划建设，为城市发展提供必要的用地保障。

④扩大内需、促进经济发展的需要

棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程，能够有效拉动投资和消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，让更多困难群众住进新居，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。本项目建设定销房，能够直接拉动钢铁、水泥等建材内需，并推动供水、供电、供气、交通和其他基础设施的加快建设，进而衍生出巨大的投资市场。项目实施对拉动内需、促进当地社会经济发展、保增长保民生具有重要的意义。

（6）项目进度

“塘坊二期 B 地块”项目于 2021 年 12 月开始动工，并计划于 2025 年 1 月完工，截至募集说明书签署日，项目已完成投资 2.95 亿元，占项目总投资 36.24%。目前桩基检测完成，进行基础底板施工。

“塘坊二期 D 地块”项目于 2021 年 12 月开始动工，并计划于 2025 年 1 月完工，截至募集说明书签署日，已完成项目投资 2.19 亿元，占项目总投资 35.78%。目前支护桩全部完成，土方完成 80%。

(7) 项目收益测算

根据徐州市工程咨询中心有限公司出具的《徐州新盛云瑞置业有限公司徐州市 2020-97 号（塘坊二期 B 地块）、2020-98 号（塘坊二期 D 地块）定销房项目可行性研究报告》，项目收益情况如下：

1) 项目收入测算

本项目收入主要包括住宅的销售收入和地下车位销售收入。

本项目位于云龙区商聚路东、黄河路南地块，周边小区房价如下表所示：

徐州市 2020-97 号（塘坊二期 B 地块）、2020-98 号（塘坊二期 D 地块）定销房项目周边房价情况表

单位：万元

小区	出售价格（元/m ² ）	距离（km）	信息来源
莫兰迪公馆	13571	0.5	安居客
惠民花园小区	13556	1.8	安居客
塘坊小区	11333	0.2（东隔壁）	58 同城
均价	12820	-	-

根据《徐州市市区定销商品房建设管理暂行办法》（徐政发[2007]24 号）及《徐州市市区定销商品房建设管理暂行办法补充意见》（徐政发[2008]47 号），依据定销商品房所在区域同等类型普通商品房市场价格，按 15-20% 的优惠幅度确定定销商品房价格，本项目按照最大优惠幅度，即 10256 元/m²，扣除装修成本 1500 元/m²，同时结合项目位置、市场定位、交付标准（毛坯交付），本项目销售价格（均价）如下：住宅用房：9000 元/m²；车位：50000 元/个。

①住宅销售收入

本项目住宅面积为 195558 平方米，销售价格参照周边房产价格、本项目的成本及控制的利润所确定，平均售价为 9000 元/平方米，则本项目定销房住宅销售收入合计为 176004 万元。

②地下车位销售收入

本项目可销售车位数 1873 个，销售价格为 5 万元/个。则本项目地下车位销售收入为 9365 万元。

以上构成项目总收入，合计 185369 万元（含税价）。详见下表所示。

徐州市 2020-97 号（塘坊二期 B 地块）、2020-98 号（塘坊二期 D 地块）定销房项目销售收入构成情况表

单位：万元

序号	名称	合计	建设期		销售期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	销售收入	185369			37076	37076	37076	37076	37066
1	住宅	176004			35201	35201	35201	35201	35201
其中	年销售面积（平方米）	195558			39112	39112	39112	39112	39112
	单价（元/平方米）				9000	9000	9000	9000	9000
	年销售比例	100%			20%	20%	20%	20%	20%
2	地下普通车位	9365			1875	1875	1875	1875	1865
其中	年销售数量（个）	1873			375	375	375	375	373
	单价（元/个）				50000	50000	50000	50000	50000
	销售比例	100%			20%	20%	20%	20%	20%

2) 项目总成本费用测算

总成本费用包括开发成本、销售成本、还款期利息三部分组成。

开发成本：本项目开发成本即项目总投资扣除可抵扣进项税，则本项目开发成本 134453 万元。

销售成本：销售成本主要指项目 5 年销售期内产生的管理费用、办公费用等，本项目经营成本按照销售收入的 0.5%进行估算。则本项目销售成本合计为 927 万元。

还款期利息：本项目融资 103000 万元（含本期债券募集资金），融资利率暂按 4.75%计算，项目销售期每年均按照 20%偿还本金，利息照付。则本项目还款期利息合计为 14678 万元。

综上，本项目总成本费用合计为 150057 万元。

3) 项目税金测算

应缴纳增值税：本项目销售产生销项税合计为 12176 万元，总投资 142579 万元，项目可抵扣固定资产进项税 8126 万元，抵扣完后本项目 7 年计算期内应缴纳增值税为 4050 万元。

税金及附加：本项目 7 年计算期内城市建设维护税为 283 万元。本项目 7 年计算期内教育费附加合计为 202 万元。

土地增值税：根据《江苏省地方税务局关于调整土地增值税预征率的公告》（苏地税规〔2016〕2 号），公共租赁住房、廉租住房、经济适用房、城市和国有工矿棚户区改造安置住房等保障性住房，不予征收。

4) 项目盈利能力测算

①利润总额：本项目 7 年计算期内项目总收入（不含税价）合计为 173193 万元。项目营业收入扣除总成本费用、税金及附加后，7 年计算期内利润总额合计为 18600 万元。

②所得税：据 2007 年 3 月 16 日国家主席令第 63 号，《中华人民共和国企业所得税法》从 2008 年起将企业所得税的税率调整为 25%。本项目 7 年计算期内所得税为 4650 万元。

③所得税后利润：本项目 7 年计算期内所得税后利润合计为 13950 万元。

徐州市 2020-97 号（塘坊二期 B 地块）、2020-98 号（塘坊二期 D 地块）定销房项目利润表

单位：万元

序号	名称	合计	建设期		销售期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	销售收入（不含税价）	173193			34640	34640	34640	34640	34631
2	成本费用	150057			31968	30990	30011	29033	28054
2.1	开发成本（项目总投资）	134453			26891	26891	26891	26891	26891
2.2	经营成本（销售收入 0.5%估算）	927			185	185	185	185	185
2.3	还款期利息	14678			4893	3914	2936	1957	979
3	税金及附加	486			0	0	0	194	292
4	应缴纳增值税	4050			0	0	0	1615	2435
5	利润总额（=1-2-3-4）	18600			2672	3650	4629	3798	3850
6	所得税	4650			668	913	1157	950	963
7	税后利润	13950			2004	2738	3472	2849	2888
8	息税前利润（利润总额+利息支出）	33277			7564	7564	7564	5755	4829

经计算，该项目全部投资的财务内部收益率所得税前为 7.91%，所得税后为 6.4%。该项目全部投资的投资回收期所得税前为 5.89 年（含 2 年建设期），所得税后为 5.97 年（含 2 年建设期）。

5) 项目还款能力测算

本项目拟申请融资 103000 万元（含本期债券募集资金），年利率为 4.75%，建设期只支付利息，还款期每年均按照 20%比例偿还本金，利息照付。则本项

目还款期利息合计为 14677.5 万元，还款期本息和合计为 117677.5 万元。详见下表所示。

徐州市 2020-97 号（塘坊二期 B 地块）、2020-98 号（塘坊二期 D 地块）定销房项目还本付息计划表

单位：万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	第一部分 还款计划								
1	融资资金		41200	61800					
2	建设期利息	4403.25	978.50	3424.75					
3	当期还本付息	117677.50			25492.50	24514.00	23535.50	22557.00	21578.50
	其中：还本	103000.00			20600.00	20600.00	20600.00	20600	20600
	还款期付息	14677.50			4892.50	3914.00	2935.50	1957	979
4	期初借款余额			41200.00	103000.00	82400.00	61800.00	41200	20600
5	期末借款余额		41200.00	103000.00	82400.00	61800.00	41200.00	20600.00	0.00
6	逐年还款比例	100%			20%	20%	20%	20%	20%

本项目可还款期资金=总收入（含住宅销售收入、地下车位销售收入）-销售成本-税金及附加-应缴纳增值税-所得税。

经计算，本项目 7 年计算期内可还款资金合计为 163079.98 万元，还款期本息和为 117677.50 万元，则本息覆盖倍数为 1.39。因此本项目偿还融资借款本息有保障。详见下表所示。

徐州市 2020-97 号（塘坊二期 B 地块）、2020-98 号（塘坊二期 D 地块）定销房项目还款能力一览表

单位：万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	销售收入	173192.69			34640.37	34640.37	34640.37	34640.37	34631.20
2	经营成本	926.85			185.38	185.38	185.38	185.38	185.33
3	税金及附加	485.99			0.00	0.00	0.00	193.84	292.15
4	应缴纳增值税	4049.93			0.00	0.00	0.00	1615.32	2434.60
5	所得税	4649.95			667.99	912.62	1157.24	949.58	962.52
6	可还款资金 (1-2-3-4-5)	163079.98			33787.00	33542.38	33297.75	31696.25	30756.59
7	利息备付率	11.11			6.91	8.57	11.34	16.20	31.43
8	偿债备付率	1.39			1.33	1.37	1.41	1.54	1.49

综上,“徐州市 2020-97 号(塘坊二期 B 地块)、2020-98 号(塘坊二期 D 地块)定销房项目”债券存续期经营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息,项目运营期净收益能覆盖项目总投资。

二、募集资金使用及管理制度

(一) 募集资金的存放

为有效对募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督,发行人、监管银行及债权代理人签订了《募集和偿债资金专项账户监管协议》,在监管银行处设立了募集资金使用专项账户。监管银行及债权代理人将共同对专项账户内资金使用进行监督管理,对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况,监管银行及债权代理人有权拒绝发行人的划款指令。本次聘请第三方机构进行资金监管增强了债券资金使用的合规性和透明度。

(二) 募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金,实行专款专用。发行人在使用募集资金时,将严格履行申请和审批手续,按照募集资金使用计划使用募集资金,禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。同时,发行人将设立偿债账户用于本期债券本息的划付。

(三) 募集资金使用情况的监督

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排,对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实,确保资金做到专款专用。

1、募集资金运用原则

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配。

2、募集资金管理制度

公司已经制定了完善的资金管理制度,对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入公司的年度投资计划进行管理。募集资金使用部门将定期向公司各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

三、发行人的相关承诺

发行人承诺，在本期债券存续期内收到的本期债券募投项目收益将优先用于本期债券的还本付息，保障本期债券的及时、足额偿付。若在存续期间发生变更资金用途情形，将及时在变更前披露有关信息。

四、发行人的偿债计划

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付作了充分可行的偿债安排，并将严格执行偿债计划，保证本息按时足额兑付。

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行总规模为 10 亿元，债券期限为 7 年，按年付息，同时设置本金提前偿付条款，第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年、第 7 年分别按 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。该还款安排使发行人在偿付债务时有足够的流动性，有利于减轻本期债券一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金将来源于发行人日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（二）偿债资金专户安排

发行人将开立专门偿债账户，专门用于偿付本期债券本息。根据《募集和偿债资金专项账户监管协议》，发行人将在本募集说明书规定的本期债券存续期内每年付息日的 3 个工作日前，将当期应偿付的利息全额存入监管账户；在债券到期兑付日 3 个工作日前，将当期应偿付本金全额存入监管账户。

（三）本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专职人员负责管理本期债券的还本付息工作。该人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

（四）本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，将还本付息资金纳入每年年

初的财务预算，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于公司的经营收入、项目建设所产生的收益等。

五、募集资金偿债保障措施

本期公司债券偿债资金来源主要包括发行人营业收入、利润、可变现资产、银行融资等。上述资金来源为本期公司债券的发行提供了有力保障。同时，为了充分有效地维护投资人的利益，发行人为本期债券的按时足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保安全兑付的保障措施。具体情况如下：

（一）募投项目的未来收益是本期债券偿付的直接来源

本期债券募集资金用于徐州市十里村南（2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北）地块定销房项目、徐州市2020-97号（塘坊二期B地块）徐州市2020-98号（塘坊二期D地块）定销房项目。经测算，募投项目预计可实现收益能用于覆盖项目成本和偿还项目借款，项目具有较好的偿债能力，募投项目的未来收益是本期债券偿付的直接来源。

（二）公司较强的资产实力、盈利能力以及持续稳定的主营业务是本期债券偿付的根本保障

截至2020年末，发行人资产总计为938.79亿元，负债合计为644.70亿元，所有者权益合计为294.09亿元，2020年度实现营业收入70.99亿元，利润总额7.93亿元，净利润6.33亿元。发行人经营状况良好，盈利能力稳定，为偿还本期债券本息提供保障。

随着徐州市经济的快速发展，徐州市城市建设和开发将进入快速发展阶段，发行人业务将因此而受益，从而实现持续经营发展的良好循环。发行人稳定的营业收入、盈利状况和良好的业务发展前景将为偿付本期债券本息提供保障。

（三）发行人拥有的可变现资产增强本期债券的偿付保障

长期以来，公司财务政策稳健，注重对流动性的管理。截至2021年9月30日，公司合并财务报表口径下流动资产余额为794.39亿元。其中非受限流动资产761.83亿元。截至2021年9月末，发行人共有货币资金1,977,767.82万元。发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

总体来说，发行人资产流动性好，可变现能力强，流动资产中货币资金较为充足，从而为本期债券提供有效支撑。此外，发行人必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

（四）与银行良好的合作关系为本期债券到期偿还提供流动性支持

公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与多家银行保持长期合作伙伴关系，间接债务融资能力强。截至 2021 年 9 月末，发行人及下属子公司共获得国内各家银行有效授信额度 523.03 亿元，已使用额度 374.71 亿元，剩余未使用额度 148.32 亿元，公司备用流动性充裕。发行人在银行间市场亦有丰富的融资渠道。若本期债券兑付时遇到突发性的临时资金周转问题，发行人可以利用多元化融资渠道筹集资金。

若公司发生临时性流动资金周转困难，可以通过金融机构获取流动性支持，筹措本期债券还本付息所需资金。良好的融资能力能有力支持公司的可持续发展，为本期债券的还本付息提供了流动性支持。

同时，为维护本期债券投资者的权益，发行人与华泰联合证券签署了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。华泰联合证券将监督发行人经营状况和募集资金使用情况。如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，华泰联合证券作为本期债券的债权代理人，将协助或代理投资者向发行人追偿。

债权代理人履行如下职责：

1、为维护本期债券投资者利益，在发行人未能按期还本付息时，债权代理人根据《债券持有人会议规则》，协助或代理本期债券投资者行使追偿权。

2、监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，定期检查、监督监管账户及偿债账户；有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表，督促发行人按《募集说明书》的约定履行信息披露业务。

3、签署其他与本期债券发行相关的协议。

4、应为债券持有人的最大利益行事，不得就本期债券于债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

债券持有人会议由债权人代理人负责召集，债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、发行人拟变更募集说明书的重要约定；
- 2、拟改变募集资金用途；
- 3、拟变更债权人、担保人、担保物发生重大变化；
- 4、单独或合计持有未偿还本期债券本金余额 10%以上（含本数）债券持有人拟变更或解聘债权人；
- 5、发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形下，审议相应采取的债权保障措施；
- 6、发行人作出减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散或申请破产决定时，审议相应采取的债权保障措施；
- 7、发行人、债权人或其他有权提议召开债券持有人会议的人士或机构认为必要时。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，债权人可以按照相关法律、法规、监管规则等规定及募集说明书等的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

第五章 发行人基本情况

一、公司概况

公司注册名称:	徐州市新盛投资控股集团有限公司
法定代表人:	林斌
注册资本:	人民币 400,000.00 万元
成立日期:	2007 年 3 月 21 日
社会统一信用代码:	91320300799052396B
注册地址:	徐州市泉山区解放南路 26-8 号三胞国际广场 1 号 办公楼 1201
邮政编码:	221006
信息披露事务负责人:	刘敏
电话:	0516-85588976
传真:	0516-85866598
经营范围:	城市建设项目投资、管理；非金融性资产受托管理服务；投资管理信息咨询服务；对房地产项目、商业项目、文化项目投资；房屋、电力管网租赁。（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、发行人历史沿革

（一）发行人设立

发行人于 2007 年 3 月 21 日根据徐州市人民政府 2006 年《市政府关于同意组建徐州市新盛建设发展投资有限公司的批复》设立，原注册资本人民币 20,000.00 万元，出资方式为货币出资。发行人为国有独资公司，由徐州市财政局履行出资人职责。

（二）股权变更

根据徐州市国有资产监督管理委员会 2010 年《关于进一步规范市有关投资公司管理的通知》，徐州市将市级投资公司的监管、考核职能统一移交至徐州市国有资产监督管理委员会，由徐州市国有资产监督管理委员会对发行人履行监

管职责，进行经营业绩考核、薪酬管理等。

根据 2010 年 2 月 25 日发行人股东决定，发行人增加注册资本人民币 60,000.00 万元，由资本公积转增注册资本，变更后注册资本为人民币 80,000.00 万元，发行人股东情况不变。此次资本公积转增注册资本由徐州众合会计师事务所有限公司出具验资报告（徐众合验字[2010]第 032 号）验证。

根据 2013 年 1 月 10 日发行人股东决定，发行人增加注册资本人民币 120,000.00 万元，由资本公积转增注册资本，变更后注册资本为人民币 200,000.00 万元，发行人股东情况不变。此次资本公积转增注册资本由徐州众合会计师事务所有限公司出具验资报告（徐众合验字[2013]第 001 号）验证。

根据 2013 年 9 月 4 日发行人股东决定，发行人增加注册资本人民币 200,000.00 万元，由资本公积转增注册资本，变更后注册资本为人民币 400,000.00 万元，发行人股东情况不变。此次资本公积转增注册资本由徐州众合会计师事务所有限公司出具验资报告（徐众合验字[2013]第 042 号）验证。

根据 2014 年 12 月 23 日发行人股东决定，发行人原股东徐州市财政局将所持公司股权 400,000.00 万元全部划转给新股东徐州市人民政府国有资产监督管理委员会，并由其履行出资人职责。

根据徐州市人民政府国有资产监督管理委员会对发行人《关于同意徐州市新盛投资控股集团有限公司重组整合方案的批复》（徐国资【2019】17 号），因公司经营发展需要，公司名称由“徐州市新盛建设发展投资有限公司”变更为“徐州市新盛投资控股集团有限公司”，2019 年 3 月 6 日，发行人已完成相关工商变更手续。同时，因徐州市委组织部人事调整，经徐州市人民政府国有资产监督管理委员会审议通过，对公司高管人员进行了调整，陈锋、张强不再担任公司副总经理，由马平、王善龙、任冬担任公司副总经理，任命孙惠风为公司党委书记。

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本及股权结构未发生变化，无其他应披露而未披露的重大资产重组或股权划转事项。徐州市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

（三）发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

2021 年 11 月 25 日，发行人通过协议转让方式取得原参股公司维维食品饮料股份有限公司（以下简称“维维股份”）12.9%的股份的交易事项完成了股权过户登记手续。本次交易完成后，发行人持有维维股份股权比例为 29.90%，为维维股份实际控制人。截至 2020 年末，维维股份总资产 67.19 亿元，净资产 30.18 亿元和营业收入 47.99 亿元，分别占发行人总资产、净资产和营业收入的 7.16%、10.26%和 67.60%，故上述交易构成重大资产重组。

相关事项说明如下：

1、本次重大资产重组的背景和目的

为更好地履行国有股东职责，促进维维股份健康稳定发展，实现国有资产保值增值。同时通过上市公司的市场化、规范化的运营，带动发行人切实提升自身市场化运营能力，强化内部控制，提升业务水平和创新意识，真正实现转型发展，强化徐州区域粮食产业的優勢，打造国家级粮食物流枢纽城市。发行人拟协议收购维维股份 12.90%股权，并取得维维股份控制权。

2、交易标的的情况

维维股份成立于 1994 年 5 月 12 日，经江苏省市场监督管理局登记注册，注册资本 16.72 亿元，注册地址徐州市维维大道 300 号，2000 年 6 月 30 日在上交所上市，股票代码 600300。截至本次股份转让前，维维股份的主要股东发行人、维维集团股份有限公司（以下简称“维维集团”）和大冢（中国）投资有限公司，持股比例分别为 17%、15.91%和 6.26%。截至本次股份转让前，维维股份无控股股东和实际控制人。

维维股份属于食品加工业，经营范围包括：饮料、糕点、保健食品、方便食品、薯类和膨化食品、糖果制品、炒货食品、坚果制品、豆制品（产品类别限《食品生产许可证》核定范围）食品用塑料包装容器工具等制品[热罐装用聚对二甲酸乙二醇酯（PET）瓶]生产，预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方奶粉）的批发及进出口业务。道路普通货物运输、货物专用运输（冷藏保鲜）、货

物专用运输（罐式）服务，仓储服务（不涉及前置许可项目）、粮食收购、储藏、运输、销售等。食品、饮料的研究、开发，谷物、豆及薯类、包装材料的批发及进出口业务。（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）

许可项目：食品生产（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）。

故本次股权转让完成后，发行人持有维维股份 29.90%的股份，成为维维股份实际控制人。截至 2020 年末，维维股份总资产 67.19 亿元，净资产 30.18 亿元和营业收入 47.99 亿元，分别占发行人总资产、净资产和营业收入的 7.16%、10.26%和 67.60%，维维股份 2020 年度营业总收入占发行人 2020 年度经审计的营业收入的 67.59%。故本次交易构成重大资产重组。

3、相关决策情况

发行人于 2021 年 7 月 9 日与维维集团签署了关于维维股份的《股份转让协议》。根据《股份转让协议》，发行人将通过协议转让取得维维集团所持有的维维股份 215,688,000 股，占维维股份总股本的 12.9%，转让价格 4.26 元/股，合计 918,830,880.00 元。本次协议转让实施完成后，发行人将成为维维股份的控股股东。

发行人本次股权交易事项于 2021 年 6 月 21 日获董事会审议通过，于 2021 年 7 月 8 日获徐州市国资委批复通过，于 2021 年 10 月 9 日获江苏省国资委批复通过。

2021 年 11 月 25 日，本次交易的股权过户登记手续已完成，并取得了中国证券登记有限责任公司出具的《过户登记确认书》。经发行人确认，本次重大重组已完成。

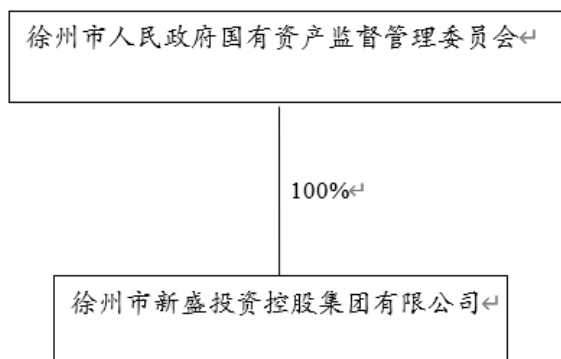
4、重大资产重组对发行人的影响

本次重组将进一步提高发行人的营业收入和净利润，资产规模有所提高，同时业务条线及布局更为广泛，对发行人后续发展有积极影响，能够更好保障债券持有人的合法利益，推动发行人做大做强，同时实现了发行人对维维股份的控股权，为维维股份的经营提供了国有企业规范化的管理优势和效率，为发行人稳健发展赋能，维护了发行人作为大股东的权益。

三、发行人股东及实际控制人情况

(一) 发行人股权结构

发行人股权结构图



(二) 发行人控股股东及实际控制人情况

发行人由徐州市人民政府授权徐州市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立，并履行监管职责。发行人的实际控制人为徐州市人民政府。

(三) 发行人控股股东和实际控制人变化情况

报告期内，发行人的实际控制人情况未发生变化。

(四) 发行人股权质押及争议情况

截至募集说明书签署日，发行人的实际控制人无将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人重要权益投资情况

(一) 纳入合并范围子公司情况

截至 2021 年 9 月末，发行人全资及控股一级子公司 26 家、二级子公司 45 家、三级子公司 2 家全部纳入合并报表范围。对于纳入合并范围内的子公司，发行人对子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营的进行实质管控。各子公司简要情况如下表所示：

截至 2021 年 9 月末，发行人纳入合并范围子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	公司层级
1	徐州市新水国有资产经营有限责任公司（注 1）	88,800.00	67.57	100.00	一级
2	徐州市新机场建设投资有限公司	50,000.00	60.00	60.00	一级

3	徐州市新盛中山置业有限公司	42,100.00	51.07	51.07	一级
4	徐州新盛园博园建设发展有限公司	37,252.27	51.00	51.00	一级
5	徐州市国通资产管理有限公司	30,000.00	100.00	100.00	一级
6	徐州国盛阳光资产管理有限公司	20,400.00	50.98	50.98	一级
7	徐州盛德实业发展有限公司	20,000.00	100.00	100.00	一级
8	徐州淮海科技融资担保有限公司	20,000.00	60.00	60.00	一级
9	徐州新盛彭寓置业有限公司	18,000.00	100.00	100.00	一级
10	徐州市危险废物集中处置中心有限公司	14,209.92	65.00	65.00	一级
11	徐州市新盛基础建设资产管理有限公司	10,000.00	100.00	100.00	一级
12	徐州白塔湖康养产业投资发展有限公司	10,000.00	69.00	69.00	一级
13	徐州新盛云东置业有限公司	5,000.00	100.00	100.00	一级
14	徐州市九里湖建设开发发展有限责任公司	5,000.00	100.00	100.00	一级
15	徐州市彭盛建设发展有限公司	5,000.00	100.00	100.00	一级
16	徐州嘉恒建材实业有限公司	4,000.00	100.00	100.00	一级
17	徐州市新盛商业管理有限公司	2,000.00	100.00	100.00	一级
18	徐州市水利工程建设监理中心有限公司	2,000.00	100.00	100.00	一级
19	徐州市建设工程代建有限公司	600.00	100.00	100.00	一级
20	徐州新盛嘉和物业经营服务有限公司	301.00	100.00	100.00	一级
21	徐州市中桥拍卖有限公司	200.00	100.00	100.00	一级
22	徐州市规划设计院有限公司	150.00	100.00	100.00	一级
23	徐州新盛贝客公寓管理有限公司	100.00	51.00	51.00	一级
24	徐州市新盛保障性住房投资建设有限公司（注2）	637,000.00	67.50	100.00	一级
25	江苏淮海科技城投资发展有限公司	200,000.00	70.00	70.00	一级
26	徐州新盛绿源循环经济产业投资发展有限公司	120,000.00	100.00	100.00	一级
27	徐州润华置业有限公司	60,000.00	100.00	100.00	二级
28	徐州市新盛建发置业有限公司	11,000.00	100.00	100.00	二级
29	徐州新盛云瑞置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
30	徐州市新盛仁和资产管理有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
31	徐州新盛绿源置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
32	徐州绿源中天固废处置有限公司	10,000.00	51.00	51.00	二级
33	徐州新源水务有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
34	徐州市兴吕旅游文化发展有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
35	徐州源盛环保材料有限公司	9,000.00	100.00	100.00	二级
36	徐州彭源环境技术有限公司	9,000.00	100.00	100.00	二级
37	徐州彭清环境科技有限公司	7,500.00	100.00	100.00	二级
38	徐州鸿盛再生资源有限公司	6,000.00	100.00	100.00	二级
39	徐州新水环境科技有限公司	6,000.00	100.00	100.00	二级
40	徐州市新盛超华置业有限公司	5,000.00	100.00	100.00	二级
41	徐州工程学院大学科技园有限公司	5,000.00	60.00	60.00	二级
42	徐州彭洁环保科技有限公司	4,500.00	100.00	100.00	二级
43	徐州绿源天纵创能再生资源有限公司	2,400.00	60.00	60.00	二级
44	徐州绿源鑫邦再生资源科技有限公司	2,100.00	51.00	51.00	二级
45	徐州市易充新能源有限公司	2,000.00	100.00	100.00	二级
46	江苏淮海技术产业交易中心有限公司	2,000.00	50.00	50.00	二级
47	徐州盛润再生资源有限公司	2,000.00	51.00	51.00	二级
48	徐州市新盛润彭建设发展有限公司	1,700.00	58.82	58.82	二级
49	徐州彭新生物科技有限公司	1,500.00	100.00	100.00	二级

50	徐州市豪雅酒店管理有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
51	徐州绿源为海新型建材科技有限公司	1,000.00	51.00	51.00	二级
52	徐州盛源水务有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
53	徐州常清水务有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
54	徐州核瑞新水污水处理有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
55	徐州市新水环保水务有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
56	徐州智慧能源有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
57	徐州市润源再生水科技有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
58	徐州市民源水务有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
59	徐州紫薇园旅游开发有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
60	徐州盛康生态治理工程有限公司	1,000.00	50.98	50.98	二级
61	徐州军安房地产开发有限公司	800.00	100.00	100.00	二级
62	徐州市白蚁防治工程有限公司	740.00	100.00	100.00	二级
63	徐州市润徐检测科技有限公司	500.00	100.00	100.00	二级
64	徐州市润泰物业管理招投标交易服务中心有限公司	500.00	100.00	100.00	二级
65	徐州新盛绿源信息科技有限公司	300.00	100.00	100.00	二级
66	徐州市通源招标代理有限公司	200.00	100.00	100.00	二级
67	徐州市水利物资有限公司	103.00	100.00	100.00	二级
68	徐州市彭佳信息科技工程有限公司	88.00	100.00	100.00	二级
69	徐州市城市害虫防治研究所有限公司	47.00	100.00	100.00	二级
70	徐州市融汇工程服务有限公司	10.00	100.00	100.00	二级
71	徐州市徐房房屋安全鉴定检测有限公司	10.00	100.00	100.00	二级
72	江苏九迪农业生态科技有限公司	1,633.00	51.01	51.01	三级
73	徐州市昶通水利设施养护管理有限公司	50.00	100.00	100.00	三级

注：

1、徐州市新水国有资产经营有限责任公司注册资本为 88,800 万元，发行人认缴出资 60,000 万元，持股比例 67.57%，中国农重点建设基金有限公司认缴出资 28,800 万元，持股比例 32.43%，根据其《公司章程》股东会的表决程序约定，各类事项需经代表半数或三分之二以上表决权股东通过，发行人持股比例超过三分之二，实际拥有公司 100%的表决权。

2、徐州市新盛保障性住房投资建设有限公司注册资本 637,000 万元，发行人认缴出资 43,0000 万元，持股比例 67.5%，国开发展基金有限公司认缴出资 20,700 万元，持股比例 32.5%，根据其《公司章程》股东会的表决程序约定，各类事项需经代表三分之一或三分之二以上表决权股东通过，发行人持股比例超过三分之二，实际拥有公司 100%的表决权。

上述中国农发重点建设基金有限公司、国开发展基金有限公司出资，发行人财务报表已计入有息负债，属债务融资，不存在明股实债。

发行人重要子公司基本情况介绍：

图表 5-2：2021 年 9 月末发行人重要子公司情况表

单位：万元、%

序号	名称	类型	注册资本	经营范围	持股比例	表决权比例	2020 年末总资产	2020 年末净资产 (归属于母公司)	2020 年度收入	2020 年度净利润
1	徐州市新盛基础建设资产管理有限公司	全资	10,000.00	基础设施建设	100%	100%	60,376.17	53,826.35	0	-795.29
2	徐州市新盛保障性住房投资建设有限公司设公司	控股	637,000.00	棚户区改造及配套设施建设	67.50%	100%	510,375.50	337,219.53	0	17.38
3	徐州市新机场建设投资有限公司	控股	50,000.00	城市建设项目投资	60%	60%	921,409.28	49,930.26	0	11.77
4	徐州国盛阳光资产管理有限公司	控股	20,400.00	房地产开发、销售	50.98%	50.98%	58,153.97	36,233.25	69237.71	15,624.24
5	徐州新盛彭寓置业有限公司	全资	18,000.00	房地产开发、销售	100%	100%	594,133.81	56,898.94	17,991.07	8,812.79
6	江苏淮海科技城投资发展有限公司	控股	200,000.00	资产运营、项目投资	70%	70%	394,681.84	51,328.02	1011.92	598.03
7	徐州新盛绿源循环经济产业投资发展有限公司	全资	120,000.00	节能、环保、新能源产业	100%	100%	276,049.72	145,323.79	6,427.01	489.84
8	徐州市国通资产管理有限公司	全资	30,000.00	资产管理	100%	100%	247,616.21	76,422.00	67,497.48	4,255.03
9	徐州市新水国有资产经营有限责任公司	控股	88,800.00	水利（务）基础设施及项目投资	67.57%	100%	1,129,022.03	375,434.10	48,773.69	1,842.78

1、徐州市新盛基础建设资产管理有限公司

徐州市新盛基础建设资产管理有限公司，原名徐州市新盛建设投资担保有限公司成立于 2006 年 12 月，由徐州市人民政府国有资产监督管理委员会发起设立，注册资本 5,000 万元，出资方式为货币出资。2008 年 10 月，经徐州市政府和股东决定，新盛担保注册资本减至 1,000 万元。2010 年 1 月，发行人受让徐州市人民政府国有资产监督管理委员会的股权，并投入 9,000 万元增加注册资本，徐州市新盛建设投资担保有限公司注册资本增至 10,000 万元。2016 年 4 月，更名为徐州市新盛基础建设资产管理有限公司，营业范围：非金融性资产受托管理服务；房屋租赁；房地产开发、销售；商业项目开发；基础设施建设、运营。

近一年公司净利润为负，是由于该公司为项目公司，项目处于建设过程中，无收入产生，扣除日常管理费用后，利润总额为负。

2、徐州市新盛保障性住房投资建设有限公司

徐州市新盛保障性住房投资建设有限公司，原名徐州市新盛新农村建设投资有限公司，成立于 2010 年 12 月，由发行人发起设立，注册资本 10,000 万元，出资方式为货币出资。2015 年 8 月更名为徐州市新盛保障性住房投资建设有限公司。营业范围：棚户区(危旧房)改造及配套设施建设；新农村建设项目投资、建设、管理；对房地产、商业项目投资；村庄搬迁整理；城中村改造；“万顷良田”改造；农田保护利用；房屋建筑工程、农贸市场、城乡道路工程施工；房屋租赁；房屋销售。

3、徐州市新机场建设投资有限公司

徐州市新机场建设投资有限公司成立于 2013 年 1 月，由发行人与徐州新田投资发展有限责任公司共同发起设立，注册资本 12,000 万元，出资方式为货币出资。营业范围为：城市建设项目投资、管理；土地整理；旧城旧村改造和废弃闲置土地盘活利用；对房地产项目、商业项目投资；城乡基础设施建设项目投资；房屋租赁。截至 2021 年 9 月末，公司注册资本 50,000.00 万元，发行人直接持有该公司 60%的股权。

4、徐州国盛阳光资产管理有限公司

徐州市国盛阳光资产管理有限公司成立于 2003 年 3 月，由徐州市国盛投资控股有限公司发起设立，注册资本 20,400.00 万元，出资方式为货币出资。营业范围为：房地产开发、销售；受委托非金融性资产的管理和经营；企业管理策划；财务咨询服务；实物资产、房屋、场地租赁。2013 年 12 月，发行人向该公司注入资本 10,400 万元，持有该公司 50.98%的股权。

5、徐州新盛彭寓置业有限公司

徐州新盛彭寓置业有限公司原名为徐州高铁置业有限公司，该公司成立于 2008 年 9 月，由徐州市高速铁路投资有限公司和徐州市国盛投资控股有限公司共同发起设立，注册资本 18,000 万元，出资方式为货币出资。营业范围为：土地整理。房地产开发、销售；2008 年 12 月，公司将持有的彭寓置业 40%的股权受让予徐州市高速铁路投资有限公司。2009 年 6 月，徐州市高速铁路投资有限公司将彭寓置业 100%的股权受让予发行人，转让款已于当月一次性支付徐州市高速铁路投资有限公司，该公司 2017 年完成更名为徐州新盛彭寓置业有限公司。目前该公司下辖全资子公司徐州市新盛超华置业有限公司。

6、江苏淮海科技城投资发展有限公司

江苏淮海科技城投资发展有限公司成立于 2016 年 10 月，由发行人、徐州市泉山区国有资产投资经营有限公司、徐州新田投资发展有限公司共同发起设立，注册资本 200,000 万元。2017 年 9 月股东变更，徐州新田投资发展有限公司退出。经营范围：对建筑项目、科技项目、商业项目、教育项目、创业项目、股权项目投资；土地整理、开发；基础设施建设；房地产开发、销售、租赁；商务信息咨询服务；金融信息咨询服务；园区管理服务；非金融性资产管理服务。

7、徐州新盛绿源循环经济产业投资发展有限公司

徐州新盛绿源循环经济产业投资发展有限公司成立于 2017 年 6 月。经营范围：对节能、环保、新能源、再生资源利用产业领域

内项目投资管理、咨询、服务；废旧物资回收、销售；橡胶制品、塑料制品生产、销售；垃圾焚烧及分类处理；产权交易代理服务；基础设施建设；园区管理服务；房地产开发、销售、租赁；资产管理；投资咨询；财务信息咨询；商务信息咨询服务，国内广告设计、制作、代理、发布。

8、徐州市国通资产管理有限公司

徐州市国通资产管理有限公司成立于 2015 年 12 月。经营范围：非金融性资产受托管理服务；房屋租赁；房地产开发、销售；商业项目开发。

9、徐州市新水国有资产经营有限责任公司

徐州市新水国有资产经营有限责任公司成立于 2010 年 3 月。经营范围：徐州市水利（务）建设发展过程中形成的各类国有资产的经营管理；水利（务）基础设施及配套项目的投资、开发、建设；涉水建筑工程施工；水土资源及水上旅游项目的投资、开发、利用；房地产投资、开发、销售；污水处理及其再生利用；太阳能光伏发电项目建设运营；自来水供应。

（二）合营、联营及参股企业情况

截至 2021 年 9 月末，发行人主要联营及合营公司情况如下：

发行人主要联营及合营企业情况

被投资单位	持股比例	投资余额（万元）
徐州新盛绿城置业发展有限公司	40%	9,391.70
徐州市盛融科技小额贷款有限公司	30%	3,334.96
徐州国鼎盛和环境科技有限公司	35%	725.43
徐州鑫盛润环保能源有限公司	20%	5,127.14
徐州市鼓楼高新区科技发展有限公司	30%	1,680.48
中新凯悦传媒集团有限公司	49%	7,757.28
徐州蓝城桃李春风建设管理有限公司	20%	1,999.78
维维食品饮料股份有限公司	17%	103,089.44
徐州建邦环境水务有限公司	49%	16,337.96
徐州粤海水务有限责任公司	26%	22,203.54
徐州市润水工程管理有限公司	49%	565.42
合计		172,213.14

发行人主要联营及合营公司基本情况介绍：

1、维维食品饮料股份有限公司

维维食品饮料股份有限公司成立于 1994 年 5 月。截至 2021 年 9 月末，该公司注册资本 167,200 万元。经营范围：饮料、糕点、保健食品、方便食品、薯类和膨化食品、糖果制品、炒货食品、坚果制品、豆制品（产品类别限《食品生产许可证》核定范围）食品用塑料包装容器工具等制品[热罐装用聚对二甲酸乙二醇酯（PET）瓶]生产，预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方奶粉）的批发及进出口业务。道路普通货物运输、货物专用运输（冷藏保鲜）、货物专用运输（罐式）服务，仓储服务（不涉及前置许可项目）、粮食收购、储藏、运输、销售等。食品、饮料的研究、开发，谷物、豆及薯类、包装材料的批发及进出口业务。（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）。

2021 年 4 月 26 日，维维食品饮料股份有限公司发布公告，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了否定意见的《2020 年度内部控制审计报告》，认为维维食品饮料股份有限公司违反了《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》的相关规定，未按照《公司法》、《公司章程》以及《关联交易管理制度》的相关规定就关联资金拆借行为履行董事会和股东

大会等决策程序。维维食品饮料股份有限公司违反了《股票上市规则》、《上市公司信息披露管理办法》、《信息披露事务管理制度》的相关规定，未按要求对关联资金拆借事项及时履行信息披露。维维食品饮料股份有限公司的内部控制未能防止或及时发现并纠正上述违规行为，存在重大缺陷。由于存在上述重大缺陷及其对实现控制目标的影响，维维食品饮料股份有限公司于 2020 年 12 月 31 日未能按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持有效的财务报告内部控制。根据《股票上市规则》第 13.9.1 条规定，公司股票将于 2021 年 4 月 27 日起被实施其他风险警示。维维食品饮料股份有限公司 A 股股票简称由“维维股份”变更为“ST 维维”，股票代码仍为“600300”。

维维食品饮料股份有限公司新一届董事会已于 2021 年 4 月 21 日前全部解决了资金占用、违规担保问题，收回了占用资金本息。新一届董事会已全面加强内部控制管理，杜绝类似问题发生。上述事项预计对维维股份生产经营影响较小，发行人对该笔投资可能存在一定风险。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司总资产为 671,913.40 万元，总负债 370,139.38 万元，所有者权益 301,774.02 万元。2020 年度实现营业收入 479,881.70 万元，净利润 43,894.94 万元。

截至募集说明书签署日，发行人已持有维维股份 29.90% 股权，维维股份成为发行人控股子公司。

2、徐州粤海水务有限责任公司

徐州粤海水务有限责任公司 2016 年 4 月 20 日注册成立，注册资本 7.2 亿元，实收资本 7.2 亿元。其中广东粤海控股集团有限公司出资 49.00%，徐州市新水国有资产经营有限责任公司出资 26.00%，江苏毅达汇景资产管理有限公司出资 25.00%。经营范围：原水供应；引水、提水设施管理服务；其他水利管理服务。注册地址：徐州市新沂市窑湾镇五墩村徐州骆马湖原水泵站。公司主要职能为运营维护徐州市第二水源地原水项目，为徐州市区输送原水。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司总资产为 243,887.03 万元，总负债 159,263.29 万元，所有者权益 84,623.73 万元。2020 年度实现营业收入 20,428.68 万元，净利润 7,352.28 万元。

3、徐州建邦环境水务有限公司

徐州建邦环境水务有限公司成立于 2010 年 8 月 30 日，由徐州市新水国有资产经营有限责任公司与北京建工环境发展有限责任公司共同出资组建，注册资金 20000 万元，北京建工环境发展有限责任公司持股 51%，新水公司持股 49%。经营范围：污水处理，环保及市政基础设施的投资管理、设计、咨询、工程施工、经营管理、环保技术咨询、污泥处理与处置及相关技术咨询服务。（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）。建邦水务作为徐州水利局与北京建工集团对外投资的污水处理厂运营实体企业，其主要职能是前期收购徐州市 4 大污水处理厂（徐州市西区污水处理厂、徐州市龙亭污水处理厂、徐州新城区污水处理厂以及丁万河污水处理厂）的运营权，并逐步扩大徐州地区污水处理的运营范围，成为在徐州污水处理行业的龙头企业。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司总资产为 43,720.91 万元，总负债 10,963.38 万元，所有者权益 32,757.53 万元。2020 年度实现营业收入 30,241.11 万元，净利润 10,481.21 万元。

（三）其他重要权益投资情况

发行人无其他重要权益投资。

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规的要求，建立健全公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完善的公司治理结构。

发行人的股东为徐州市国资委。根据《公司法》和《徐州市新盛投资控股集团有限公司章程》相关规定，股东是发行人的权力机构，发行人设董事会、监事会和经理，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员不存在政府公务员兼职的情况，《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。

1、出资人

发行人不设股东会，由徐州市国资委行使股东职权，对集团公司履行国有资产管理、监督国有资本保值增值的责任。

出资人享有如下权利：

（1）审核集团公司发展战略规划，决定集团公司经营方针和按照规定报市国资委审批、备案的有关事项；

（2）向集团公司委派或更换非由职工代表担任的董事、监事，按干部管理权限任免集团公司高级管理人员，审定高级管理人员在其他企业兼职事项；

（3）按规定对集团公司高级管理人员进行年度和任期考核，并依据考核结果决定对其奖惩，确定其薪酬标准；

（4）审议批准董事会和监事会的报告；

（5）审议批准集团公司年度财务预算、决算、利润分配和弥补亏损方案；

（6）决定集团公司合并、分立、解散、破产、清算或者变更公司形式；增加或者减少注册资本；对集团公司发行公司债券作出决议；

（7）决定集团公司转让重大财产、进行大额捐赠的制度规定；

（8）集团公司终止，依法取得集团公司的剩余财产；

（9）制定、修改、审批集团公司章程；

（10）国家法律、法规和市国资委规定的其他权利。

出资人对上述事项作出决定，按照有关规定应当报徐州市人民政府批准的，应当报经审批。

2、党组织

集团公司设立党委。党委设书记1名，其他党委成员若干。党委书记、董事长原则上由一人担任，党员总经理兼任党委副书记，设主抓党建工作专职副书记，其他符合条件的党委成员可以通过法定程序进入董事会、监事会、经理层，董事会、监事会、经理层成员中符合条件的党员可以依照有关规定和程序进入党委。同时按规定设立集团公司纪委。集团公司党委要严格按照全面从严治党要求，坚持党的领导，加强党的建设，承担全面从严治党主体责任，领导集团公司思想政治工作、统战工作、精神文明建设、企业文化和工会、共青团、妇联等群团工作，领导集团公司党风廉政建设，支持纪委切实履行监督责任。集

团公司党委根据《中国共产党章程》等党内法规履行职责，行使下列职权：

（1）保证监督党和国家方针政策在集团公司的贯彻执行，落实中央及省、市委重大战略决策，落实市国资委党委以及上级党组织有关重要工作部署。

（2）坚持党管干部原则与董事会依法选择经营管理者及经营管理者依法使用人权相结合，对董事会或总经理提名的人选进行酝酿并提出建议，或者向董事会、总经理推荐提名人选，会同董事会对拟任人选进行考察，集体研究提出意见建议。

（3）研究决定集团公司党委领导班子成员分工，研究决定集团公司于部人才队伍及后备于部队伍建设，推荐各级党代表、人大代表、政协委员等初步人选。

（4）研究决定集团公司中层及以上管理人员的选拔、任用、考核、奖惩、责任追究等事项，并向董事会、经理层提出意见建议。

（5）听取并研究集团公司改革发展战略、中长期规划、年度财务预决算、大额单项资金调动使用和涉及职工切身利益的重大问题等事项报告，并提出意见建议。

（6）研究决定重大安全责任事故、群访集访突发事件、重大违纪案件、重大法律诉讼（仲裁）、经济纠纷以及影响集团公司稳定的重大事件的处理意见。

（7）其他需要党委会集体研究讨论或决定的重要事项。

3、董事会

发行人设董事会。徐州市国资委可以授权集团公司董事会行使部分出资人职权。董事会董事成员为5人，由股东委派产生4人，职工代表大会选举1人。董事会设董事长1人，副董事长1人，由市国资委从董事会成员中指定。董事每届任期三年，董事任期届满非职工董事经考核合格的可以连任，职工董事任期届满，可连选连任。董事会对市国资委负责，在法律、法规规定和市国资委授权范围内行使以下职权：

（1）向市国资委报告工作；

（2）执行市国资委的相关规定、决议和决定；

（3）决定集团公司的经营计划和投资方案；

（4）制订集团公司的年度财务预算方案、决算方案；

-
- (5) 制订集团公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
 - (6) 制订集团公司增加或者减少注册资本的方案；
 - (7) 制订集团公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
 - (8) 决定集团公司发行公司债券之外的融资事项；决定下属子公司、分公司融资事项；
 - (9) 决定集团公司、子公司、分公司担保事项；
 - (10) 决定集团公司内部管理机构设置、职能和隶属关系；
 - (11) 按政府对国有独资公司组织程序，决定聘任或者解聘集团公司总经理、副总经理等高层管理人员，决定其报酬事项；
 - (12) 制定、修改、废除集团公司的基本管理制度；
 - (13) 市国资委授予的其他职权；
 - (14) 董事会对上述事项作出决定，属于集团公司党委会参与重大问题决策范围的，应当事先听取党委会的意见和建议；按照有关规定应当报市国资委批准（核准）或备案的，应当依照有关规定报送。

4、监事会

发行人设监事会，成员 5 人，其中由股东委派 3 人，由职工代表大会选举 2 人。监事会设主席 1 人，由股东委派产生。监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对集团公司董事、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、集团公司章程或股东会决议的董事、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集团公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 提议召开临时公司会议，在董事会不履行本章程规定的召集和主持公司会议时召集和主持公司会议；
- (5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照《公司法》相关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

监事可以列席董事会会议。

4、总经理

发行人设总经理，由董事会按市政府对市属国有企业组织程序决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持集团公司日常生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施集团公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订集团公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订集团公司的基本管理制度；
- (5) 制定集团公司的具体规章；
- (6) 拟订需提交董事会决策的投资方案；
- (7) 根据董事会决定，对集团公司大额款项的调度和财务支出款项进行审批；
- (8) 受董事长委托，代表集团公司对外洽谈、处理业务、签署合同和协议；
- (9) 根据市政府对国有独资公司组织程序，向董事会提请聘任或者解聘副总经理、总经济师、总会计师等高级管理人员；
- (10) 决定聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；
- (11) 董事会授予的其他职权；
- (12) 总经理在行使上述职权时，属于集团公司党委会参与重大问题决策事项范围的，应当事先听取党委会的意见。

(二) 公司组织架构设置及运行情况

发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据发行人定位、业务特点及业务需要设置了党政办公室、人力资源管理部、党群工作部、监察审计部、财务管理部、运营管理部、法务管理部、资产管理部、安全质量管理部、招标管理部、金融拓展部、投资发展部、征收开发部等14个职能部门。各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持顺畅的协作。

发行人各部门主要职责如下：

1、党政办公室

负责公司外部综合协调相关工作、公司行政办公管理、档案资料管理、网络信息管理、后勤管理；负责会议组织、材料准备、学习安排以及公司新闻宣传工作、负责对下属子公司的综合管理工作进行指导、监督和检查等工作。

2、人力资源管理部

负责人力资源管理体系建设、人员招聘与配置管理、薪酬福利管理、员工档案管理、员工培训与开发管理、员工档案管理、员工绩效考核、对下属子公司人力资源管理工作的指导、监督、检查、考核等相关工作。

3、党群工作部

负责集团党建、工会和群团工作、思想政治共组、企业文化建设工作、上级党务部门、工会和群团组织安排的各项工作、指导下属子公司成立党群组织、开展工作等。

4、监察审计部

协助党委做好党风廉政建设工作、负责公司的纪律检查、效能监察、内部审计等工作。

5、财务管理部

负责资金管理、会计核算管理、税务管理及筹划、财务管理、内部审计和外部审计的协调配合等工作。

6、运营管理部

负责公司战略规划、经营计划、组织绩效、组织设计及制度、流程管理等工作。

7、法务管理部

负责集团公司法务体系建设、对公司经营提供法律支出并预防经营风险、合同审核审查、诉讼案件管理、建立、更新律师库以及外聘法律顾问选聘、管理和考核、负责对下属子公司法务人员的培训、管理、业务支出和业务考核、开展与公司业务经营有关的法律咨询，必要时出具书面法律意见、负责公司普法宣传及法规培训工作等。

8、资产管理部

负责公司持有资产的统筹管理、经营性房屋租赁的监督管理、专项资产后

期运营管理、定销商品房合同签订、建设期管理、实物资产管理及房源管理等。

9、安全质量管理部

负责建立、健全安全质量监督管理体系、公司项目建设项目、运营项目的安全、维稳、质量的监督检查、考核工作、建设项目进度的监督、检查、考核等工作。

10、招标管理部

负责集团公司招标采购的全面管理、各类招标文件的审核及内部集中采购开标、评标的组织、材供供应商的信息管理、工程项目成本的审核、监督、检车及控制工作、招投标相关制度宣贯、检查考核及外部联系等。

11、金融拓展部

负责集团公司中长期融资规划、年度融资计划拟定并组织实施、公司融资事项管理、各类金融业务发展、国家金融政策及相关金融产品研究、公司融资业务制度建设等。

12、投资发展部

负责公司投资规划政策研究、对外拓展投资项目管理、PPP项目前期投资开发及后期项目公司建设运营配合、外购定销房前期开发、专项资产（电力管网等）的前期开发、建设期管理等工作。

13、征收开发部

负责编制项目征收年度投资计划、征收项目全过程成本控制、定销商品房的安置管理工作、投资的征收项目的土地上市、招商等工作。

14、规划技术部

负责开发项目的前期规划研究、工程设计的组织编制、报审工作、为开发项目提供全专业技术支持、配合征收项目的前期准备工作等。

（三）公司内部控制制度

为加强内部控制，防范经营风险，发行人结合自身特点和管理需要，按照《公司法》等法律法规和规范性文件的相关要求，根据业务实际情况，在公司治理、融资管理、投资管理、担保管理、计划财务、工程管理等方面制定了一系列规章制度，确保各项工作有章可循。随着发行人业务的发展及外部环境的

变化，发行人将不断完善各项管理制度。

发行人内控制度情况

制度名称	主要内容
综合管理制度	发行人制定了包括《车辆管理办法》、《员工公务出差费用管理办法》、《文印室管理办法》、《考勤管理办法》等在内的二十余项综合管理制度，分别从行政办公、后勤、人力资源、档案等方面对发行人各部门以及下属各子公司进行规范管理，有效保障了发行人内部管理的效率。
融资管理制度	发行人为规范融资行为、提高公司资源使用效率，降低资金风险，控制融资成本，制定融资管理制度。金融拓展部牵头管理，其他集团相关部室和子公司按照各自部门职责配合融资工作。融资包括直接融资和间接融资，规定融资的流程、决策方式和审批程序，同时注重融资风险管理，防止发生兑付风险。
投资管理制度	发行人投资管理制度规定出资形式为货币资金、实物资产或无形资产，投资项目分为政策性投资项目与经营性投资项目，政策性投资项目是指根据政府指令性计划进行的投资项目，经营性投资项目是指根据公司自身经营发展需要进行的投资项目。
担保管理制度	发行人为规范担保行为，确认资金安全，根据法律法规及相关规定，结合公司实际情况，制订本管理制度。公司担保包括对外担保及对控股子公司的担保。规定对外担保的对象、决策权限及审议程序，同时规定应在担保期内，对被担保方的经营情况及债务清偿情况进行跟踪、监督，对未执行本制度规定的，追究当事人的相应责任，造成损失的，应承担赔偿责任。
计划财务管理制度	发行人制定了《资金管理制度》、《财务报销管理制度》、《会计资料管理制度》等一系列计划财务管理制度。发行人在财务管理制度中对现金及银行存款、资金内部检查、报销流程、会计资料管理等工作作了明确的规定，对规范发行人的财务行为，有效控制和合理配置公司的财务资源，实现公司价值的最大化起到重要作用。
工程管理制度	发行人非常重视工程建设管理，制定了《工程项目管理》、《洽商（签证）管理》、《合同付款管理》、《工程材料采购管理》、《工程会议管理》、《代建管理》、《工程类文件资料管理》等一系列工程管理制度，分别对工程前期规划、设计、工程建设、成本控制，工程质量、安全、进度管理及材料质量等进行规范管理，从关键节点着手强化控制，有效提高了发行人工程建设过程中的各项管理水平，使各项工程建设工作有序进行。
关联交易制度	为规范发行人的关联交易行为，保护发行人和债权人的合法权益，发行人对其关联交易行为制定了《关联方交易》及决策制度，在发行人与关联方公司发生的关联担保、关联交易、关联债权债务往来方面进行严格审批管理。通过制度规定，发行人界定了关联交易的范围，明确了关联交易的决策权限等相关内容。
子公司管理制度	公司对全资及控股子公司通过推荐董事、监事、高级管理人员，实现对控股子公司的治理监控。公司通过建立重大经营及财务数据报告等制度，及时准确掌握下属全资和控股子公司经营动态，并由公司定期考核。

（四）发行人独立经营情况

公司业务经营独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立，拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，实行了与控股股东在资产、人员、机构、财务和业务经营上的分开。

1、业务独立性

公司拥有独立的业务，建有完整的生产经营体系，自主经营，自负盈亏。

在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由公司业务人员以公司名义办理相关事宜，公司相对于控股股东在业务方面是独立的。

2、人员独立性

公司在劳动人事及工资管理方面完全独立，公司根据国家的工资政策，自主决定公司的工资水平和内部分配方式。公司人员完全由公司自主管理。

3、财务独立性

公司设立了独立的财会部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，拥有独立的银行账户。

4、机构独立性

公司依照《公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定，建立了董事会等组织机构，董事会为公司的决策机构。公司制定了《董事会议事规则》等基本管理制度，重大决策由董事会依法做出。公司董事依法定程序参与公司决策，公司拥有独立完整的经营管理机构。

5、资产独立性

公司资产独立完整、权属清晰。公司对其资产拥有完全的权利，独立登记、建账、核算、管理，拥有独立的运营系统。

综上所述，公司业务独立于股东单位、实际控制人及其他关联方，资产独立完整，人员、财务及机构独立，具有面向市场自主经营的能力。

六、董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员的基本情况如下表所示：

发行人董事、监事和高级管理人员基本情况

序号	姓名	职务	性别	出生日期	单位内任职时间	是否为公务员兼职	是否兼职领薪
1	林斌	董事长兼总经理	男	1971年	2019年12月至2022年12月	否	否
2	孙惠风	副董事长、党委书记	男	1963年	2020年8月至2023年8月	否	否
3	马平	董事、副总经理	女	1978年	2020年8月至2023年8月	否	否
4	王善龙	董事、副总经理	男	1968年	2020年8月至2023年8月	否	否
5	刘敏	职工董事	女	1973年	2020年8月至2023年8月	否	否

6	徐军	职工监事	女	1956年	2019年1月至2023年12月	否	否
7	郭敏	职工监事	女	1982年	2020年12月至2023年12月	否	否
8	胡建钰	副总经理	男	1969年	2019年12月-至今	否	否
9	卢深	副总经理	男	1972年	2018年12月-至今	否	否
10	任冬	副总经理	男	1976年	2021年8月-至今	否	否
11	李靖	纪委书记	男	1971年	2021年12月-至今	否	否
12	赵峰	工会主席	男	1967年	2021年2月-至今	否	否

注：根据徐州市委市政府关于机构改革的统一部署，原国有企业监事会职责已划入市审计局，原专职监事不再履行监事职责。截至募集说明书签署日，发行人现任监事 2 人，监事会成员中由徐州市国资委负责委派的 3 名监事（含监事会主席）任命流程正在办理中。

（二）董事、监事和高级管理人员简历

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员的基本情况如下表所示：公司董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责如下：

1、董事会成员

林斌，董事长、总经理：男，1971 年出生，中国民主建国会会员，本科学历，会计师。1992 年 8 月至 1993 年 7 月任徐州市财政局综合科科长；1993 年 8 月至 2002 年 12 月任徐州市财政证券公司业务部经理；2003 年 1 月至 2007 年 11 月任徐州市国盛投资控股有限公司投资部经理；2007 年 12 月至今在徐州市新盛投资控股集团有限公司，历任副总经理、总经理、董事长。

孙惠风，副董事长、党委书记：男，1963 年 10 月出生，中共党员，大学本科学历。1979 年 8 月至 1983 年 9 月任新沂县瓦窑、草桥医院会计、总会计；1983 年 9 月至 1989 年 3 月，任新沂县邵店镇党委秘书；1989 年 3 月至 2001 年 11 月，历任新沂市委组织部干事、科长、副部长；2001 年 11 月至 2003 年 5 月，任徐州市委组织部企事业干部处（企业工委干部处）处长兼市企业经营者人才评荐中心主任；2003 年 5 月至 2005 年 1 月，任徐州市委企业工作委员会副书记；2005 年 1 月至 2018 年 7 月，任徐州市政府国有资产监督管理委员会副主任，党委副书记；2018 年 8 月至今，任徐州市新盛投资控股集团有限公司集团党委书记。2020 年 10 月起任发行人副董事长。

马平，董事、副总经理：女，1978年7月出生，中共党员，硕士研究生学历。1995年8月至1997年7月，任丰县大沙河果园办事员；1997年7月至2001年5月，任丰县团县委学少部部长；2001年5月至2006年6月，历任沛县组织部干部科副科长、综合科科长；2006年6月至2009年11月，任沛县纪委监委；2009年11月至2010年2月，任沛县纪委监委、县监察局副局长；2010年2月至2011年6月，任沛县纪委监委、县监察局副局长、张寨镇党委副书记兼镇长；2011年6月至2011年11月，任沛县监察局副局长、张寨镇党委副书记兼镇长；2011年11月至2012年1月，任沛县张寨镇党委副书记、镇长；2012年1月至2018年7月，任市接待办公室副主任、党委委员；2018年8月至今，任徐州市新盛投资控股集团有限公司党委副书记、副总经理。

王善龙，董事、副总经理。男，1968年12月出生，中共党员，大学本科学历。1991年8月至1993年4月，任徐州市煤炭建筑公司技术员，1993年4月至1993年7月，任市开发公司开发部技术员，1993年7月至1995年5月，任市建委房屋综合开发处办事员，1995年5月至2006年3月，历任市房屋综合开发管理处办事员、科员、副处长、处长；2006年3月至2011年3月，任市建设局村镇建设处处长(聘)、房地产业处副处长；2011年3月至2017年5月，任江苏徐州物资(集团)总公司副总经理、党委委员；2017年5月至2018年7月，任市铁路建设办公室副主任；2018年8月至今，任徐州市新盛投资控股集团有限公司党委委员、副总经理。

刘敏，董事。女，1973年出生，大专学历，会计师，注册税务师。1995年6月至2006年9月江苏天宝电子集团有限公司主管会计；2006年9月至2011年6月江苏天瑞税务师事务所有限公司鉴证部主任；2011年7月至2012年2月江苏永嘉投资控股集团有限公司集团财务部经理；2012年3月至2013年5月徐州市新盛投资控股集团有限公司计划财务部业务主管；2013年5月至2019年3月徐州市新盛投资控股集团有限公司计划财务部副经理兼徐州高铁置业有限公司财务经理；2019年4月至今徐州市新盛投资控股集团有限公司财务管理部经理。

2、监事会成员

徐军，职工监事：女，1956年生，中共党员，大专学历，会计师。1976年

6月至1982年6月任徐州地区纺织厂工人；1982年6月至1992年12月任建行赣榆县支行会计、科长、副行长；1996年12月至2000年1月任建行徐州分行计财科长、支行行长；2000年1月至2006年9月任江苏省建行徐州审计办综合科科长；2006年9月至2009年4月任建行徐州分行纪检部五级执行会计师；2009年4月至2018年8月，任徐州市新盛建设发展投资有限公司综合部经理；2018年8月至2019年6月，任徐州市新盛建设发展投资有限公司总经理助理、党政办公室主任；2019年6月至2020年12月，任徐州市新盛投资控股集团有限公司总经理助理、党政办公室主任。2013年1月至今兼任徐州市新盛投资控股集团有限公司监事、职工代表。

郭敏，职工监事：女，1982年生，中共党员，本科学历，经济师。2004年10月-2010年6月邳州市市政公司；2010年6月至2015年11月，任徐州市新盛建设发展投资有限公司综合部业务主管；2015年11月至2018年8月，任徐州市新盛建设发展投资有限公司监察审计部经理助理；2018年8月至2020年12月，任徐州市新盛投资控股集团有限公司人力资源部(组织人事部)副部长；2020年12月至今，任徐州市新盛投资控股集团有限公司人力资源部部长。2014年12月至今兼任徐州市新盛投资控股集团有限公司监事、职工代表。

3、高级管理人员

林斌总经理：见“董事会人员”简历。

马平，副总经理：见“董事会人员”简历。

王善龙，副总经理：见“董事会人员”简历。

胡建钰，副总经理：男，1969年出生，中共党员，研究生学历，现任徐州新盛建设发展投资有限公司副总经理，兼任新沂骆马湖旅游发展有限公司总经理。1993年8月至2009年2月，任新沂市规划局局长助理；2009年2月至2013年7月任新沂骆马湖旅游发展有限公司副总经理、新沂市窑湾镇党委副书记；2012年2月至2013年7月，任新沂骆马湖旅游发展有限公司副总经理（主持公司全面工作）、新沂市人民政府办公室副主任；2013年7月至今，任新沂骆马湖旅游发展有限公司总经理；2013年12月至今，任徐州市新盛投资控股集团有限公司副总经理。

卢深，副总经理：男，1972 年出生，本科学历，中共党员，高级城市规划师、工程师。1994 年 8 月至 1997 年 7 月任徐州市规划局办事员；1997 年 7 月至 2003 年 6 月任徐州市规划局市政规划管理科科员；2003 年 6 月至 2004 年 3 月任徐州市规划局政府规划管理处副主任科员；2004 年 3 月至 2006 年 6 月任徐州市规划局用地规划管理处副处长；2006 年 6 月至 2010 年 8 月任徐州市规划局用地规划管理处处长；2010 年 8 月至 2011 年 6 月任徐州市规划局规划技术处处长；2011 年 6 月至 2015 年 12 月任徐州市吕梁山风景区管理处副处长；2015 年 12 月至今任徐州市新盛投资控股集团有限公司副总经理、党委委员。

任冬，副总经理：男，1976 年 1 月出生，中共党员，大学本科学历，1995 年 8 月-2002 年 8 月，任徐州市财政证券公司办事员；2002 年 8 月至 2008 年 11 月，任信泰证券有限责任公司部门经理；2008 年 11 月至 2009 年 6 月，任徐州高铁置业有限公司职员；2009 年 6 月至 2011 年 3 月，任徐州高铁置业有限公司经营部副经理；2011 年 3 月至 2013 年 7 月，任徐州高铁置业有限公司采供部经理、营销部经理兼徐州市嘉睿建材贸易有限公司经理；2013 年 7 月至 2015 年 6 月，任徐州市新盛投资控股集团有限公司招标管理部经理兼徐州市嘉睿建材贸易有限公司经理；2015 年 6 月至 2016 年 6 月，任徐州市新盛投资控股集团有限公司投资管理部经理；2016 年 6 月至 2018 年 1 月，任徐州市新盛投资控股集团有限公司投资管理部经理、徐州市新盛基础建设资产管理有限公司总经理(兼)；2018 年 1 月至 2018 年 7 月，任徐州新盛建设发展有限公司投资管理部经理、徐州市新盛基础建设资产管理有限公司总经理(兼)、徐州市易泊停车管理有限公司总经理(兼)；2018 年 8 月至今，任徐州市新盛投资控股集团有限公司党委委员、副总经理。

李靖，纪委书记：男，1971 年出生，共产党员，本科学历，公共管理硕士，现任徐州市新盛投资控股集团有限公司纪委书记。1997 年 7 月至 2001 年 1 月，徐州市自来水公司宣传科干事；2001 年 1 月至 2002 年 3 月，任徐州市自来水公司经理助理；2002 年 3 月至 2002 年 7 月，任徐州市自来水公司副经理；2002 年 7 月至 2003 年 12 月，任徐州市经贸委企业改革与管理处办事员；2003 年 12 月至 2005 年 7 月，任徐州市经贸委企业改革与管理处副主任科员；2005 年 7 月至

2005年12月，任徐州市政府国资委副主任科员；2005年12月至2010年7月，任徐州市政府国资委发展改革处副处长；2010年7月至2015年12月，任徐州市政府国资委政策法规处处长，兼任发展改革处副处长；2015年至今，任徐州市新盛投资控股集团有限公司纪委书记、党委委员。

赵峰，工会主席：男，1967年出生，共产党员，本科学历，1988年8月至1997年10月，历任徐州市宏达宾馆膳食部烹调师、班长、餐饮部副经理、餐饮部经理；1997年10月至2000年3月，停薪留职自费在新加坡等地学习酒店管理；2000年3月至2002年4月，徐州市接待办管理处借调工作；2002年4月至2014年1月，任徐州中山饭店总经理；2014年1月至2019年11月，任徐州中山饭店集团总经理；2019年11月至2020年12月，任徐州市中山置业有限公司董事长、党总支书记；2020年12月至2021年2月，任徐州市新盛投资控股集团有限公司党委委员；2021年2月至今，任徐州市新盛投资控股集团有限公司工会主席、党委委员。

（三）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份或债券情况

发行人的董事、监事及高管人员未持有发行人股份或债券。

（四）董事、监事、高级管理人员兼职情况

发行人目前不存在政府公务员兼职监事的情形，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。

（五）董事、监事、高级管理人员任职的合规性

发行人的董事、监事及高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

七、发行人主营业务情况

（一）报告期内主营业务构成情况

1、营业收入分析

近三年及一期发行人的营业收入构成

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
棚户区改造	413,075.00	68.29	248,274.51	34.97	336,559.64	45.49	347,676.73	55.74
定销房销售	89,045.59	14.72	253,536.86	35.71	262,024.46	35.42	125,010.47	20.04
商业房销售	1,067.42	0.18	131,771.43	18.56	3,733.61	0.51	30,045.10	4.82
商业运营	19,925.04	3.29	28,825.74	4.06	20,466.26	2.77	13,307.51	2.13
市政水利设施 施工建设及配 套土地整理	44,047.04	7.28	45,256.98	6.37	68,597.62	9.27	106,969.26	17.15
其他	37,711.48	6.23	2,275.70	0.32	48,407.16	6.54	772.42	0.12
合计	604,871.57	100.00	709,941.22	100.00	739,788.75	100.00	623,781.48	100.00

2018-2020 年度，发行人营业收入分别为 623,781.48 万元、739,788.75 万元和 709,941.22 万元。发行人 2019 年按照同一控制下企业合并新水公司的市政水利设施施工建设及配套土地整理收入增加，同时，2019 年度集中安置征收居民增加导致定向销售房收入增多。2020 年度营业收入较 2019 年度下降 4.03%，主要是发行人棚户区改造板块 2020 年确认收入较 2019 年下降所致。

2018-2020 年度，其中：（1）发行人棚户区改造相关的收入分别为 347,676.73 万元、336,559.64 万元和 248,274.51 万元，分别占当期营业收入的 55.74%、45.49%和 34.97%。2020 年发行人棚户区改造收入较前期有所下降，主要是受疫情影响，发行人棚户区改造项目地块出让未达预期，项目结算推迟。

（2）定销房销售收入分别为 125,010.47 万元、262,024.46 万元和 253,536.86 万元，分别占当期营业收入的 20.04%、35.42%和 35.71%。近三年发行人定销房销售整体呈增长态势。2019-2020 年度定销房销售收入较多，主要是 2019-2020 年定向销售给被征收居民的定销房较多，集中上房结转收入造成的。（3）商业房销售收入分别为 30,045.10 万元、3,733.61 万元和 131,771.43 万元，分别占当期营业收入的 4.82%、0.51%和 18.56%。2020 年商业房销售收入增长较快，主要是预售的商业房本年度上房较多，结转收入较多，主要为蓝城蘭园、新盛广场项目。（4）商业运营收入分别为 13,307.51 万元、20,466.26 万元和 28,825.74 万元，分别占当期营业收入的 2.13%、2.77%和 4.06%，收入规模逐年快速增长，主要是由于前期投入国有资产运营成熟，收入增加。（5）市政水利设施施工建设及配套土地整理收入分别为 106,969.26 万元、68,597.62 万元和 45,256.98 万元，分别占当期营业收入的 17.15%、9.27%和 6.37%。2020 年度收入规模有所下降，

主要是受疫情影响项目进展未达预期，项目结算推迟。（6）其他收入分别为 431.86 万元、48,407.16 万元和 2,275.70 万元，主要是发行人下属子公司自营销销售商品收入、广告收入及咨询收入等。2019 年度较 2018 年度发行人其他收入增加较多，主要是因为发行人将回龙窝项目作为股权入股出资徐州市文化旅游集团有限公司，按照会计准则将其评估价值计入其他业务收入导致。

2021 年 1-9 月，发行人营业收入为 604,871.57 万元，其中棚户区改造收入、定销房销售收入、商业房销售收入、商业运营收入、市政水利设施建设及配套土地整理收入和其他业务收入分别为 413,075.00 万元、89,045.59 万元、1,067.42 万元、19,925.04 万元、44,047.04 万元和 37,711.48 万元，占比分别为 68.29%、14.72%、0.18%、3.29%、7.282%和 6.23%，发行人 2021 年 1-9 月其他业务收入大幅增长，主要是销售建材实现收入 24,841.29 万元所致。

2、营业成本分析

近三年及一期发行人的营业成本构成

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
棚户区改造	327,066.08	69.78	210,044.27	38.01	217,304.24	39.97	283,261.58	56.24
定销房销售	68,854.98	14.69	191,781.86	34.70	205,201.04	37.75	101,895.51	20.23
商业房销售	555.62	0.12	88,545.80	16.02	3,296.73	0.61	14,939.61	2.97
商业运营	8,756.21	1.87	14,000.81	2.53	13,722.28	2.52	8,101.59	1.61
市政水利设施施工建设及 配套土地整理	32,476.00	6.93	45,361.14	8.21	67,140.29	12.35	94,636.10	18.78
其他	31,014.68	6.62	2,874.02	0.52	36,957.58	6.8	873.32	0.17
合计	468,723.56	100.00	552,607.89	100.00	543,622.16	100	503,707.71	100.00

2018-2020 年度，发行人营业成本分别为 503,707.71 万元、543,622.16 万元和 552,607.89 万元，呈现逐年增长态势，主要受棚户区改造业务及定销房销售业务的影响。其中：（1）棚户区改造业务成本分别为 283,261.58 万元、217,304.24 万元和 210,044.27 万元，分别占当期营业成本的 56.24%、39.97%和 38.01%，棚户区改造业务成本及占比呈下降趋势，主要受当年棚户区改造项目结转收入规模影响。（2）定销房销售成本分别为 101,895.51 万元、205,201.04

万元和 191,781.86 万元，分别占当期营业成本的 20.23%、37.75%和 34.70%，定销房销售业务成本随着销售收入的变动保持同向变动。（3）商业房销售成本分别为 14,939.61 万元、3,296.73 万元和 88,545.80 万元，分别占当期营业成本的 2.97%、0.61%和 16.02%，商业房开发成本和收入结转变化保持同向变动。（4）商业运营成本分别为 8,101.59 万元、13,722.28 万元和 14,000.81 万元，分别占当期营业成本的 1.61%、2.52%和 2.53%，金额和占比均不高。商业运营成本随着收入的增加而增加。（5）市政水利设施施工建设及配套土地整理成本分别为 94,636.10 万元、67,140.29 万元和 45,361.14 万元，分别占当期营业成本的 18.79%、12.35%和 8.21%。（6）其他业务成本分别为 873.32 万元、36,957.58 万元和 2,874.02 万元，分别占当期营业成本的 0.17%、6.80%和 0.52%，占比较小。2019 年度发行人其他成本较 2018 年度增加较多，主要是因为发行人将回龙窝项目作为股权入股出资，按照会计准则将其账面价值计入其他业务成本。

2021 年 1-9 月，发行人营业成本为 468,723.56 万元，其中棚户区改造成本、定销房销售成本、商业房销售成本、商业运营成本、市政水利设施建设及配套土地整理成本和其他业务成本分别为 327,066.08 万元、68,854.98 万元、555.62 万元、8,756.21 万元、32,476.00 万元和 31,014.68 万元，占比分别为 69.78%、14.69%、0.12%、1.87%、6.93%和 6.62%，发行人 2021 年 1-9 月其他业务成本大幅增长，主要是销售建材对应的营业成本 23,771.19 万元所致。

3、营业毛利润及毛利率分析

近三年及一期发行人的营业毛利润构成

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
棚户区改造	86,008.92	63.17	38,230.24	24.3	119,255.40	60.79	64,415.15	53.65
定销房销售	20,190.62	14.83	61,755.00	39.25	56,823.41	28.97	23,114.96	19.25
商业房销售	511.80	0.38	43,225.63	27.47	436.89	0.22	15,105.49	12.58
商业运营	11,168.83	8.20	14,824.93	9.42	6,743.98	3.44	5,205.92	4.34
市政水利设施施工建设及配套土地整理	11,571.04	8.50	-104.16	-0.07	1,457.33	0.74	12,333.16	10.27
其他	6,696.81	4.92	-598.32	-0.38	11,449.58	5.84	-100.90	-0.08
合计	136,148.01	100.00	157,333.33	100.00	196,166.59	100.00	120,073.77	100.00

图表 5-9：近三年及一期发行人的营业毛利率构成

单位：%

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
棚户区改造	20.82	15.4	35.43	18.53
定销房销售	22.67	24.36	21.69	18.49
商业房销售	47.95	32.8	11.7	50.28
商业运营	56.05	51.43	32.95	39.12
市政水利设施施工建设及配套土地整理	26.27	-0.23	2.12	11.53
其他	17.76	-26.29	23.65	-13.06
合计	22.51	22.16	26.52	19.25

2018-2020 年度，发行人营业毛利润分别为 120,073.77 万元、196,166.59 万元和 157,333.33 万元。2020 年度毛利润较去年有所下降，主要受棚户区改造板块毛利润下降影响。其中：（1）棚户区改造业务的毛利润分别为 64,415.15 万元、119,255.40 万元和 38,230.24 万元，分别占当期营业毛利润的 53.65%、60.79% 和 24.30%，呈先增长后下降态势，2020 年该板块毛利润下降较大，和收入规模变化保持一致。（2）定销房销售毛利润分别为 23,114.96 万元、56,823.41 万元和 61,755.00 万元，分别占当期营业毛利润的 19.25%、28.97%和 39.25%，呈逐年大幅增长态势，随收入规模的增长而增长。（3）商业房销售毛利润分别为 15,105.49 万元、436.89 万元、43,225.63 万元，分别占当期营业毛利润的 12.58%、0.22%和 27.47%。2020 年度该板块毛利润增长较大，主要受销售收入增长影响。（4）商业运营毛利润分别为 5,205.92 万元、6,743.98 万元、14,824.93 万元，分别占当期营业毛利润的 4.34%、3.44%和 9.42%。（5）市政水利设施施工建设及配套土地整理毛利润分别为 12,333.16 万元、1,457.33 万元-104.16 万元，分别占当期营业毛利润的 10.27%、0.74%和-0.07%。（6）其他业务毛利润分别为 -100.90 万元、11,449.58 万元和-598.32 万元，分别占当期营业毛利润的-0.08%、5.84%和-0.38%。

2021 年 1-9 月，发行人营业毛利润为 136,148.01 万元，其中棚户区改造业务毛利润、定销房销售毛利润、商业房销售毛利润、商业运营毛利润、市政水利设施施工建设及配套土地整理毛利润和其他业务毛利润分别为 86,008.92 万元、20,190.62 万元、511.80 万元、11,168.83 万元、11,571.04 万元和 6,696.81 万元，

占比分别为 63.17%、14.83%、0.38%、8.20%、8.50%和 4.92%。

2018-2020 年度，发行人营业毛利率分别为 19.25%、26.52%和 22.16%，近三年毛利率较为稳定。（1）棚户区改造业务毛利率分别为 18.53%、35.43%和 15.40%，2019 年毛利率有所上升主要是受当年确认收入的棚户改造项目征收成本较低影响。（2）定销房销售毛利率分别为 18.49%、21.69%和 24.36%，近三年发行人该板块毛利率稳中有升。（3）商业房销售毛利率分别为 50.28%、11.70%和 32.80%，近三年发行人商业房销售毛利率波动较大，2018 年销售房买利率较高是因为君盛广场上房确认收入，该项目成本较低，导致毛利率较高。（4）商业运营业务毛利率分别为 39.12%、32.95%和 51.43%，处于较高水平，发行人物业租赁、物业管理及餐饮等业务毛利率综合水平较好。（5）市政水利设施施工建设及配套土地整理毛利率分别为 11.53%、2.12%和-0.23%，毛利率水平较低。2020 年毛利率为-0.23%，原因是当期水利配套土地整理收入减少。（6）其他业务毛利率分别为-13.06%、23.65%和-223.30%，2020 年度毛利率较低，主要是因为发行人结转的 2019 年转让回龙窝项目的后续支出计入其他业务成本，导致毛利为负数。

2021 年 1-9 月，发行人营业毛利率为 22.51%，其中棚户区改造业务、定销房销售、商业房销售、商业运营、市政水利设施施工建设及配套土地整理其他业务的毛利率分别为 20.82%、22.67%、47.95%、56.05%、26.27%和 17.76%。

截至募集说明书签署日，发行人主营业务结构较前期无重大变化；主营业务收入无重大不利变化；无影响发行人投资决策的重大不利变化发生。

（二）发行人各业务板块经营情况

1、棚户区改造业务板块

（1）经营模式

根据《市政府办公室关于授权徐州市新盛建设发展投资有限公司为棚户区改造项目投融资主体的通知》（徐政办发〔2008〕157号）规定，发行人为徐州市市区棚户区改造项目投融资主体，负责进行徐州市市区棚户区改造项目投融资管理工作（不含贾汪区和徐矿集团部分），公司对棚户区改造项目的资金筹措、管理、债务偿还进行全过程管理，符合国家法规和相关政策。

发行人棚户区改造模式主要有两种：

一是委托建设模式，发行人与徐州市棚户区改造工作领导小组办公室签订了《徐州市棚户区改造项目（第一批次）委托建设协议》，发行人根据其要求，通过征地、拆迁和基础设施建设实现土地平整，符合挂牌出让条件，徐州市棚户区改造工作领导小组办公室根据与发行人按项目结算发行人土地整理收益，通常按照发行人实际支付的土地整理成本加成不低于 15%的收益支付给发行人。

二是采用政府购买服务模式，根据《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的建议》（国发[2015]37 号）相关规定，徐州市城乡建设局通过竞争性磋商等采购方式，确定发行人子公司徐州市新盛保障性住房投资建设有限公司作为项目服务的承接主体，与徐州市住房和城乡建设局（原“徐州市城乡建设局”）签订《政府购买服务协议》，约定徐州市新盛保障性住房投资建设有限公司向徐州市住房和城乡建设局提供棚户区改造项目征地、拆迁和基础设施建设等服务，徐州市住房和城乡建设局根据《政府购买服务协议》约定，分年向徐州市新盛保障性住房投资建设有限公司支付政府购买服务价款。

（2）会计处理

发行人土地开发过程中发生的相关成本，借记“存货”科目，贷记相关科目。土地整理完成，根据审计部门对每个项目审计结果确认收入，借记“银行存款”或“应收账款”科目，贷记“营业收入”科目；同时结转成本，借记“营业成本”科目，贷记“存货”科目。在收到政府的回款后，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。现金流量表项目会计处理：发行人根据审批确认的拆迁成本，支付拆迁款项，在进行会计核算的同时，在现金流量表上形成“购买商品、接受劳务支付的现金”；在收到土地整理款项时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。

（3）项目情况

近三年及一期，发行人委托代建模式下主要已完工的棚户区改造项目 4 个，总投资 26.49 亿元，在建项目 8 个，总投资 306.03 亿元，在建项目已回款 81.51 亿元。发行人当前无已完工政府购买模式下的棚户区改造项目，在建项目 5 个，

项目总投资 365.99 亿元，累计回款 52.18 亿元。具体情况如下表：

发行人主要已完工棚户区改造项目情况

单位：亿元

项目名称	建设期间	项目总投资	已投资	是否签订协议	协议依据	回款期间	已确认收入	已回款金额	是否按照协议执行
鼓楼区西阁里棚户区改造项目	2011.12-2013.08	3.38	3.38	是	委托建设协议	2013-2019 年	3.9	3.9	是
鼓楼区会堂及周边棚户区改造项目	2014.01-2016.03	2.21	2.21	是	委托建设协议	2016-2019 年	3.39	3.39	是
鼓楼区下淀棚户区改造项目	2013.05-2016.03	4.87	4.87	是	委托建设协议	2016-2019 年	5.8	5.8	是
泉山区泰山村一期棚户区改造项目	2016.7-2020.12	16.03	16.03	是	委托建设协议	2019-2021 年	18.7	18.7	是
合计		26.49	26.49				31.79	31.79	

注：发行人财综[2016]4 号发文之前的在建棚户区改造项目，通过土地出让金返还回款。

2016 年 2 月 2 日财综[2016]4 号发文后，发行人在建的棚户区改造项目重新签署委托代建协议，约定了委托建设内容，价款及支付情况，约定待棚户区改造土地整理为净地后，按照发行人投入的前期成本给予不低于 15%的投资利润确定委托建设支付价款，不再与土地出让金挂钩，发行人当前已完工与在建的委托代建项目，均为[2016]4 号文之后重签协议项目。发行人委托代建项目建设符合财综[2016]4 号文件要求，项目手续齐全、合法合规。

委托代建模式在建棚户区改造项目

项目名称	项目期间	回款期间	项目总投资 (亿元)	已投资(亿元)	占地面积 (亩)	是否 签订 协议	未来投资计划(亿元)			累计回 款情况 (亿元)
							2021年 10月至 12月	2022年	2023年及 以后	
徐州市振兴老工业基地棚户区改造一期工程	2009.7-2021.12	2010-2023	24.36	23.86	717.75	是	0.49	-	-	18.04
徐州市振兴老工业基地棚户区改造二期工程	2009.9-2021.12	2009-2023	41.58	40.75	2,870.05	是	0.83	-	-	26.16
徐州市振兴老工业基地棚户区改造三期工程	2011.6-2021.12	2013-2023	40.37	38.76	2,417.48	是	1.61	-	-	12.96
徐州市振兴老工业基地棚户区改造四期工程	2015.7-2021.12	2016-2024	139.42	138.03	4,494.00	是	1.39		-	22.83
云龙区机场西骆驼山社区棚户区改造项目	2015.7-2022.12	2020-2024	10.72	10.48	339	是	0.10	0.14	-	-
云龙区机场西狮子山社区棚户区改造项目	2015.7-2022.12	2021-2024	9.92	9.42	300	是	0.10	0.40	-	-
泉山区泰山村二期棚户区改造项目	2016.7-2021.12	2021-2023	19.02	18.12	362.7	是	0.90	-	-	1.52
鼓楼区沈场村棚户区改造项目	2016.7-2023.12	2022-2024	20.64	19.08	472.65	是	0.31	0.47	0.78	-
合计			306.03	298.50	11,973.63		5.73	1.01	0.78	81.51

政府购买模式在建棚户区改造项目

项目名称	项目期间	回款期间	项目总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	占地面积 (亩)	是否 签订 协议	未来投资计划			累计回款 情况(亿元)
							(亿元)			
							2021 年 10 月至 12 月	2022 年	2023 年 及以后	
徐州市市级 2013-2017 年棚户区（危旧房）改造二期工程	2016.7 - 2024.12	2017-2042	48.22	40.75	1,899.56	是	0.75	2.24	4.48	32.02
徐州市市级 2017 年棚户区（危旧房）改造一期工程	2017.1-2024.12	2021-2046	99.34	58.09	4,967.53	是	2.93	8.78	17.55	1.24
徐州市市级 2018 年棚户区（危旧房）改造一期工程第一批次项目	2018.11-2024.11	2020-2045	114.66	90.65	2,931.60	是	2.40	7.20	14.41	18.92
徐州市市级 2018 年棚户区（危旧房）改造一期工程第二批次项目	2018.12-2024.12	2021-2046	84.10	37.85	1,066.95	是	4.63	13.88	27.75	-
徐州市市级 2018 年棚户区（危旧房）改造一期工程第三批次项目	2018.11-2024.11	2022-2043	19.67	2.00	936.40	是	1.57	4.70	9.40	-
合计			365.99	229.34	11,802.04		12.27	36.80	73.59	52.18

2、定销房业务板块

定销房是指由政府主导、市场化建设，以确定的销售价格、套型面积向棚户区改造等项目居民定向销售的商品住宅，具有完全产权。根据《徐州市市区定销商品房建设管理暂行办法》（徐政发[2007]24号），定销商品房价格由市物价部门会同房管、建设、国土部门依据定销商品房所在区域同等类型普通商品房市场价格下浮15-20%确定，同时明确建设标准及室内配套设施。

发行人销售的定销房来源于两类渠道：一是自建，二是外购。

（1）自建定销房

①业务模式

发行人自建定销房主要运作流程：（1）根据定销房建设计划，国土部门通过土地市场“招拍挂”将定销房建设用地带条件上市供应；（2）发行人摘牌后，缴纳土地出让金；（3）发行人办理项目建设手续；（4）发行人筹集资金，启动项目建设；（5）项目完成通过竣工验收，对棚户区改造项目居民进行定向销售。

在建自建定销房项目实施主体房地产资质证书具体情况如下表：

开发资质证书编号	持证人	资质等级	有效期
建开企【2015】1603号	徐州新盛彭寓置业有限公司	壹级	至2021.8.20

发行人自建定销房包括两部分利润：一部分为开发利润。徐州市定销商品房建设用地出让采取“限房价竞地价”方式进行，定销商品房用地出让底价由市国土部门会同物价、房管、建设部门按照定销商品房限定价核定。另一部分为房价增值利润。市物价部门每年会根据定销商品房所在区域同等类型普通商品房市场价格调整一次至两次定销商品房价格，近年来徐州市普通商品房市场价格的走势基本为上涨，随着普通商品房价格的上涨，定销商品房也存在上涨的空间，因此定销商品房同时存在着房价增值的利润。

近三年，发行人定销房实际毛利率在20%左右。主要原因为近三年徐州市商品房市场持续上涨，徐州市物价部门对安置房销售价格进行了调整，发行人定销房业务增值部分的利润上涨，导致发行人定销房实际毛利率出现波动。

②会计处理

在会计处理上，发行人在前期建设投入发生的相关成本，在资产负债表方面，借记“存货”科目，贷记相关科目；定销房完工交付确认收入，资产负债表

借记“货币资金”或“应收账款”科目，利润表贷记“营业收入”科目；同时结转成本，利润表借记“营业成本”科目，资产负债表贷记“存货”科目；收到购房款后，资产负债表借记“货币资金”，贷记“应收账款”，同时现金流量表计入“经营性现金流入”。

③项目情况

截至 2021 年 9 月末，发行人通过自建方式先后开发了润和园、新泉佳苑、湖西雅苑、润宁佳苑、嘉和雅苑、尚景园、和风雅致、枫情水岸、玉潭佳苑、汉襄佳苑、云龙工业园三期等 11 个定销房项目，总投资 71.72 亿元，已投资 71.72 亿元，开发可销售面积 190.26 万平方米，已销售 128.64 万平方米，累计取得销售收入 56.01 亿元。

近三年及一期发行人自建定销房销售情况表

年度	当年销售面积（万平方米）	当年取得收入（亿元）
2018 年	20.1	8.89
2019 年	20.67	10.77
2020 年	4.87	3.14
2021 年 1-9 月	2.49	1.57
合计	48.13	24.37

报告期内，根据定销房所在区域、年限不同，定销房销售价格区间在 6,000.00-10,000.00 元/平方米。

截至 2021 年 9 月底已完工自建定销房情况表

项目主体	项目名称	项目所在地	总投资 (亿元)	完工时间	可销售面积 (万平方米)	已销售面积 (万平方米)	销售进度	回款金额(亿元)	销售回款计划 (亿元)		
									2021 年 4-12 月	2022 年	2023 年 及以后
徐州新盛彭寓置业有限公司	润和园	鼓楼区二环北路北侧	3.2	2011 年	9.89	8.85	89.48	3.32	0.09	0.09	0.44
徐州新盛彭寓置业有限公司	尚景园	云龙区黄河东路以东、和平路以北	3.85	2014 年	11.12	7.83	70.41	3.44	0.30	0.30	1.38
徐州新盛彭寓置业有限公司	和风雅致	鼓楼区中山北路和祥和路交叉口东北角	4.88	2013 年	23.83	20.01	83.97	9.09	0.34	0.34	1.60
徐州新盛彭寓置业有限公司	嘉和雅苑	明珠路以南、纺织东路以东	2.29	2013 年	5.53	4.59	83.00	2.44	0.08	0.08	0.39
徐州新盛彭寓置业有限公司	枫情水岸	解放路东侧、溢洪道河南侧	1.44	2013 年	4.06	1.71	42.12	1.41	0.21	0.21	0.99
徐州新盛彭寓置业有限公司	新泉佳苑	泉山区迎宾大道以西、奎河东岸	5.55	2013 年	20.88	17.93	85.87	9.48	0.27	0.27	1.24
徐州新盛彭寓置业有限公司	湖西雅苑	泉山区三环路西、徐萧公路南(杏山子)A 地块	11.55	2014 年	27.5	19.24	69.96	7.68	0.74	0.74	3.47
徐州新盛彭寓置业有限公司	润宁佳苑	泉山区泰山南路太山村北	1.42	2016 年	2.97	2.89	97.31	1.44	0.01	0.01	0.03

徐州市九里湖建设开发发展有限公司	玉潭佳苑	泉山区三环西路东侧	2.6	2014 年	14.12	10.28	72.80	2.97	0.35	0.35	1.61
徐州市九里湖建设开发发展有限公司	汉襄佳苑	三环北路南侧，平山路西侧	1.1	2011 年	7.26	7.10	97.80	1.53	0.01	0.01	0.07
徐州新盛彭寓置业有限公司	云龙工业园三期	西至庆丰路、北至民富园	33.84	2020 年	63.1	28.21	44.71	13.21	3.14	3.14	14.65
	合计		71.72		190.26	128.64	-	56.01	5.55	5.55	25.88

（2）外购定销房

①业务模式

发行人外购定销房业务运作流程：外购定销房前期购地、项目立项手续及资金筹集等均由项目建设单位完成。定销房项目竣工验收合格后，根据与发行人签订的回购协议，由发行人回购后进行定向销售。项目建设单位在外购定销房前期购地时同样采取“限房价竞地价”方式进行，因此发行人回购定销商品房的价格为市国土部门会同物价、房管、建设部门核定的限定价。外购定销房利润仅为房价增值利润。同自建定销房一样，市物价部门每年会根据定销商品房所在区域同等类型普通商品房市场价格调整一次至两次定销商品房价格，受普通商品房价格上涨的影响，外购定销房同样存在着房价增值的利润。

②会计处理

在会计处理上，发行人外购定销房时，借记“存货”科目，贷记“货币资金”科目；保障房交付给被拆迁居民时确认收入，借记“货币资金”或“应收账款”科目，贷记“营业收入”科目；同时结转成本，借记“营业成本”科目，贷记“存货”科目。

现金流量表项目会计处理：发行人根据合同约定的外购金额，支付外购款项，在进行会计核算的同时，在现金流量表上形成“购买商品、接受劳务支付的现金”；在收到购房款时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。

②项目情况

截至 2021 年 9 月末，发行人通过外购方式筹建定销房小区包括城市花园、幸福家园、碧水湾等 40 个（近三年又一期完成回购 12 个），总回购金额 171.79 亿元，已支付 106.65 亿元，总回购面积约 403.85 万平方米，已销售 236.28 万平方米，累计取得销售收入 91.76 亿元。

近三年及一期发行人外购定销房销售情况表

年度	当年销售面积（万平方米）	当年销售收入（亿元）
2018 年	8.3	3.61
2019 年	33.5	15.43
2020 年	36.19	22.21
2021 年 1-9 月	12.02	7.33
合计	57.68	24.46

发行人近三年及一期完成回购款支付外购定销房项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	位置	回购总金额	已支付金额	外购时间	总回购面积/总建筑面积	套数	已销售面积	销售进度	项目累计销售收入	销售回款计划		
											2021年10-12月	2022年	2023年及以后
1	滨河花园	荆马河南	3.01	3.01	2012年	15.76	1403	1.17	100%	0.13	0.00	0.00	0.00
2	城市花园	九里区龟山汉墓西侧	0.46	0.46	2012年	3.53	251	0.48	68%	0.17	0.02	0.02	0.09
3	水岸春天	奔腾大道北	0.24	0.24	2015年	10.74	974	1.27	81%	0.58	0.03	0.03	0.13
4	碧水湾	泉山区泉新路东，南三环南	12.14	12.14	2016年	48.83	4667	0.34	17%	0.18	0.15	0.15	0.71
5	幸福家园	淮海西路，中级法院北	1.27	1.27	2011年	5.98	627	20.30	99%	9.58	0.02	0.02	0.09
6	天瑞华府	泉山区二环西路以西	2	2	2016年	4.9	523	1.02	44%	0.72	0.12	0.12	0.54
7	津东雅苑	津浦东街南侧	1.07	1.07	2016年	3.17	440	6.95	87%	2.96	0.09	0.09	0.44
8	四季雅苑	云龙区郭庄路南侧，陇海铁路北	1.4	1.4	2014年	6.83	646	11.51	76%	5.15	0.33	0.33	1.53

9	尚东名庭	云龙区郭庄路北	0.12	0.12	2010 年	1.17	110	5.00	100%	2.93	0.00	0.00	0.00
10	风景园	泉山区淮海客运站北侧	0.19	0.19	2014 年	0.7	72	2.10	45%	1.08	0.23	0.23	1.08
11	滨湖御景湾	泉山区御景路 1 号	0.72	0.72	2016 年	1.57	155	5.23	95%	2.67	0.02	0.02	0.11
12	鼎瑞雅居	矿山路以南、原解放军 4813 厂	0.87	0.87	2016 年	2.03	241	8.52	81%	3.24	0.18	0.18	0.82
13	翡翠城	泉山区姚庄村南侧、姚庄路东侧、欣欣路北	8.2	8.2	2017 年	20.5	1987	6.88	29%	4.53	1.50	1.50	7.02
14	御林华府	鼓楼区观宇路东延长段以北、济空九里干休所以西	1.09	1.09	2017 年	2.31	197	11.81	90%	6.16	0.12	0.12	0.57
15	云泉佳苑	泉山区安全局东侧、泰山村西侧	2.92	2.92	2018 年	7.99	876	29.82	85%	11.25	0.49	0.49	2.27
16	宜居嘉园	中山北路延长线以东、八里路以南、	4.71	4.71	2018 年	15.14	1932	7.79	71%	3.22	0.29	0.29	1.34

		荆马河路以北、徐运新河以西											
17	三胞广场	泉山区解放南路西侧	2.93	2.93	2018 年	5	205	6.06	80%	1.96	0.14	0.14	0.64
18	雨润新城	徐商公路南	1.74	1.74	2018 年	4.67	550	1.96	64%	1.53	0.10	0.10	0.45
19	棕榈湾	徐州市鼓楼区奔腾大道	2.42	2.42	2018 年	5.49	1056	221.60		83.49	4.39	4.39	20.48
20	经房四期北	鼓楼区沈孟公路南侧	2.32	2.32	2019 年	10.47	1109	1.17	100%	0.13	0.00	0.00	0.00
21	姚庄三期	欣欣路北、铁路东	11.27	11.27	2020 年	23.59	2136	0.48	68%	0.17	0.02	0.02	0.09
22	翡翠花园	欣欣路北、科技大道西侧	5.95	5.95	2019 年	13.18	1060	1.27	81%	0.58	0.03	0.03	0.13
23	徐矿城西	平山北路以西，西月河以北	13.16	13.16	2020 年	35.21	3160	0.34	17%	0.18	0.15	0.15	0.71
24	泽惠家园	鼓楼区奔腾大道北、轻工路西	3.54	3.54	2020 年	10.98	1288	20.30	99%	9.58	0.02	0.02	0.09

25	汉之源	郭庄路南 侧铁路北 侧	2.06	2.06	2020 年	7.57	712	1.02	44%	0.72	0.12	0.12	0.54
26	美邻小 区	下淀煤机 西村地块	1.63	1.63	2020 年	3.04	327	6.95	87%	2.96	0.09	0.09	0.44
合计			87.41	87.41		270.35		11.51	76%	5.15	0.33	0.33	1.53

发行人近三年及一期未完成回购款支付外购定销房项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	位置	回购总金额	已支付金额	总回购面积	已销售面积	销售进度	项目销售收入	未支付回购款	回购款支付计划（万元）		
										2021 年 10-12 月	2022 年	2023 年 及以后
1	万寨新苑	三环北路南、徐运新河东 侧	5.84	5.44	10.05	5.44	54%	3.43	0.40	0.36	0.00	-
2	御林华府二期	鼓楼区观宇路东延长段以 北、济空九里干休所以西	0.13	0.10	0.23	0.00	0%	0.00	0.03	0.03	-0.00	-
3	纺织厂北	煤建路南，纺织路西	1.01	0.81	1.4	0.00	0%	0.00	0.20	0.20	0.00	-
4	柏丽华府	泉山区杨家巷地块	1.10	0.00	1.5	0.00	0%	0.00	1.10	0.66	0.44	-
5	翡翠杏山	古黄河以北，二环西路以 西	3.86	2.04	5.77	3.72	64%	2.14	1.82	1.00	0.82	-
6	和美佳苑	三环西路以西，九里山路 以南	4.95	3.10	10.1	5.52	55%	2.70	1.85	0.80	1.05	-
7	奥都小区	新元大道以东，金沙路以 西	0.50	0.40	0.8	0.00	0%	0.00	0.10	0.10	0.00	-
8	新彭花园	华润路西，三环北路北	12.02	1.80	20.1	0.00	0%	0.00	10.22	3.61	4.21	2.40
9	彭祖大道南	徐州市彭祖大道南侧、纬 二路北侧	13.78	0.00	25.84	0.00	0%	0.00	13.78	4.82	6.20	2.76

10	水悦华府东区	罗台河西、九里山路北	4.01	0.60	6.11	0.00	0%	0.00	3.40	0.80	1.80	0.81
11	水悦华府西区		4.64	0.70	7.05	0.00	0%	0.00	3.95	0.92	2.09	0.93
12	翠屏山 D	云龙区汉源大道以东，陇海铁路以北	13.33	2.00	19.23	0.00	0%	0.00	11.33	2.67	6.00	2.66
13	翠屏山 E	汉源大道以东、陇海铁路以北	13.35	1.93	18.35	0.00	0%	0.00	11.42	2.74	6.01	2.67
14	骆驼山 A	云龙区骆驼山工业园片区，纬二路北、三环东路高架西	5.56	0.00	6.92	0.00	0%	0.00	5.56	1.95	2.50	1.11
	合计		84.06	18.92	133.5	14.68		8.27	65.14	20.65	31.11	13.34

3、商业房销售板块

商业房销售业务由发行人下属子公司徐州市新盛建发置业有限公司、徐州国盛阳光资产管理有限公司、徐州新盛彭寓有限公司经营。报告期内，发行人商业房销售收入分别为 30,045.1 万元、3,733.61 万元、131,771.43 万元和 1,067.42 万元。

(1) 已完工项目情况

发行人 2020 年度商业房销售收入较多，主要是由于新盛广场、蓝城蘭园项目 2020 年上房并结转销售收入增加所致。发行人近三年及一期完工商业房项目 7 个，分别为恒盛广场项目、丰和园项目、华茂嘉园项目、锦绣湖畔项目、君盛广场项目、蓝城蘭园、白塔湖（山外田园牧歌）项目。

截至 2021 年 9 月末发行人已完工商业房项目情况

项目名称	总建筑面积（平方米）	建筑类别	开工时间	竣工时间	总投资额（亿元）	已累计形成回款金额（亿元）	销售进度
恒盛广场	77,260	商业、办公	2011.08	2013.1	4.79	5.92	91.17%
君盛广场	102,093	商业、办公	2015.9	2018.3	6.07	3.39	66.48%
丰和园	28,824	住宅	2013.02	2014.05	1.49	2.13	100%
华茂嘉园	28,286	住宅	2013.8	2016.2	1.22	1.38	100%
锦绣湖畔	84,280	住宅	2015.4	2017.12	10.80	11.93	100%
蓝城蘭园	94,400	住宅	2018.6	2020.12	6.47	7.68	94.61%
山外田园牧歌	120,167	商业、办公	2014.8	2018.12	7.5	0.07	0.89%

(2) 在建项目情况

截至募集说明书签署日，发行人商业房在建工程项目均取得相关部门批准，手续齐备，在建项目申报手续合法合规，符合国家相关政策规定。目前在建项目 5 个，为新盛广场及蓝城蘭园、尚和园、云东广场、龟山项目（6-1 地块）、龟山项目（6-2 地块），具体情况见下表：

截至 2021 年 9 月末发行人在建商业房项目情况

项目名称	新盛广场	尚和园	云东文化广场	龟山项目（6-1 地块）	龟山项目（6-2 地块）
总建筑面积（平方米）	288,000	173,011	92,363	95,280.11	73,674.94

项目主体	徐州润华置业有限公司	徐州彭寓置业有限公司	徐州新盛云东置业有限公司	徐州市新盛超华置业有限公司	徐州市新盛超华置业有限公司
项目类别	商业	住宅、商业	商业、办公	住宅	住宅
项目所在地	徐州市泉山区	徐州市泉山区	徐州市云龙区	徐州市鼓楼区	徐州市鼓楼区
项目建设期	2013 年 12 月-2022 年 12 月	2019 年 4 月-2021 年 9 月	2020 年 8 月-2022 年 9 月	2021 年 7 月-2024 年 7 月	2021 年 7 月-2024 年 7 月
总投资金额	40	7.3	14.81	11.5	8.37
截至 2021 年 9 月末已投金额	30.26	4.78	8.37	4.37	3.65
未来三年投资支出	9.74	2.52	6.44	7.13	4.72
截至 2021 年 9 月末工程进度	西地块取得竣工备案	主体施工中	主体施工中	前期临建三通一平施工中	前期临建三通一平施工中

4、商业运营业务板块

为增强公司综合实力，市政府向公司注入并授权运营大量优质国有资产，目前通过市场化开发建设等方式，已持有商业街区、办公楼宇等运营物业面积38.11万平方米，涉及商业租赁、酒店餐饮、物业管理、停车场、废弃物处置等多个业务板块，报告期分别实现收入13,307.51万元、20,466.26万元、30,732.05万元和19,925.04万元。

1) 商业资产运营

目前公司已经投入运营的商业资产主要项目的基本情况如下表：

序号	项目名称	产权人	项目位置	取得方式	项目总投资（亿元）	业态	建筑面积（万平方米）	收益（万元）				
								收益来源	2018年	2019年	2020年	2021年1-9月
1	滨湖新天地	徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州市泉山区	自建	6.48	娱乐、时尚休闲、文化艺术、餐饮	6.78	租金	1,229.33	1,465.00	1,297.31	1,350.23
2	徐州市音乐主题公园	徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州市泉山区	自建	0.8	餐饮、娱乐	0.95	租金	390.41	367.64	374.23	268.80
3	听云堂商业广场	徐州市新盛仁和资产管理有限公司	徐州市泉山区	自建	0.51	餐饮、娱乐、办公	0.73	租金	126.58	372.46	367.53	282.55
4	大学生创业园	徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州市泉山区	自购、改造	0.95	办公	2	租金	130.15	86.78	35.65	71.44
5	恒盛广场（自持部分）	徐州市新盛建发置业有限公司	徐州市泉山区	自建	4.79	办公、餐饮、娱乐、零售	4.69	租金	1,759.23	1,336.00	944.84	954.82
6	君盛广场	徐州新盛超华置业有限公司	徐州市鼓楼区	自建	6.07	办公、餐饮、娱乐、零售	14.14	租金	0	598.43	954.71	873.45

7	万豪酒店	徐州润华置业有限公司	徐州市泉山区	自建	8.5	酒店	5.43	运营收入	0	2,566.05	6,069.53	5,597.46
8	贝客公寓	江苏淮海科技城投资发展有限公司	徐州市泉山区	自购、改造	1.2	公寓	3.39	租金	0	83	606.7	509.22
合计					29.3		38.11		3,635.70	6,875.36	10,650.49	9,907.96

（2）废弃物处置项目

徐州市危险废物集中处置中心有限公司成立于2001年12月，注册资本为14,209.92万元，2017年9月徐州市国资委将危废中心65%股权划转至发行人，目前发行人和中节能清洁科技发展有限公司分别持有该公司65%和35%的股权。经营范围：危险废物焚烧、交换、利用、固化、填埋、贮存；固体废物焚烧、交换、利用、固化、填埋、贮存；环保产品加工、销售；道路普通货物运输。截至2020年12月31日，该公司总资产为20,513.57万元，净资产18,951.37万元，2020年度实现营业收入4,804.34万元。

（3）污水处理经营权转让（TOT-Transfer-Operation-Transfer）

该业务为由发行人子公司徐州市新水国有资产经营有限责任公司（以下简称“新水公司”）运营。TOT主要指以一定价格获得设施一定时期的运营收益权，运营期满后无偿归政府所有的一种经营模式。2012年3月，新水公司与徐州市水利局、徐州建邦环境水务有限公司就发行人投资兴建的徐州市新城区、西区、龙亭和丁万河四座污水处理厂签订特许经营权签协议，新水公司将上述四家污水处理厂特许经营权移交至徐州建邦环境水务有限公司。由徐州建邦环境水务有限公司对污水处理厂TOT进行特许经营，经营期限为协议签署日起30年。发行人获得特许经营权转让款合计22,380.04万元，特许经营权期满后，上述四家污水处理厂所有权归徐州市政府所有。

上述污水处理TOT的运作模式符合特许经营权等相关条例的规定，运作模式合法合规。新水公司目前正在运营的TOT项目为丁万河污水处理厂、新城区污水处理厂、西区污水处理厂、龙亭污水处理厂以及其配套管网工程，现已全部完工并投入使用。具体情况如下：

截至2021年9月末已实施的TOT项目

单位：万元

项目	总投资金额	建设起始日	TOT 协议签署方	出售运营权收益	特许经营权开始日期	特许经营权结束日期	设计处理能力（吨/天）	2020 年度污水处理量（吨）	日均处理量（吨/天）
丁万河	4,687.00	2010-2012	徐州建邦环境水务有限公司	3,850	2010-12-23	2040-12-22	25000	9,084,651.00	24,889.45

新城区一期	3,825.00	2008-2010	徐州建邦环境水务有限公司	4,330	2011-4-29	2041-4-28	20000	7,271,814.00	19,922.78
西区一期	7,713.00	2009-2011	徐州建邦环境水务有限公司	3,400	2012-7-7	2042-7-6	20000	6,374,484.00	17,464.34
龙亭一期	8426.82	2009-2011	徐州建邦环境水务有限公司	10,800.04	2011-5-5	2041-5-4	45000	17,634,402.00	48,313.43
合计	24,651.82	-	-	22,380.04					

5、市政水利设施建设业务

该业务为由发行人子公司徐州市新水国有资产经营有限责任公司实施。主要模式为政府委托代建、污水处理经营权转让（TOT）及自主建设运营三种。

（1）委托代建

1) 业务模式

新水公司与徐州市人民政府签订《徐州市水利（务）基础设施项目建设及回购框架协议》，该协议规定：徐州市人民政府不可撤销地回购发行人投资并建设的所有项目，每年由徐州市人民政府办公室代表徐州市人民政府行使审核并确认项目费用结算的权利，审核无误后，于3年内支付项目回购款。

（2）会计处理

当发行人进行委托开发基础设施时，形成的各种建设工程费用支出借记“预付账款”，贷记“货币资金”，同时现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

当核算预付的各项委托代建工程款时，待施工方将分包的工程项目施工完毕后，发行人以审批时所附工程合同、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，由预付账款转入会计科目“存货-开发成本”。

发行人在年底根据项目进度进行收入确认，收入一般按发行人实际投入成本外加10~20%的委托代建酬劳计量，当工程项目确认收入时，形成对徐州市政府的应收款项，借记“应收账款”，贷记“营业收入”；同时，发行人根据实际发生的工程成本，借记“营业成本”科目，贷记“存货”科目。

当收到徐州市政府回购资金时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”，同时现金流量表计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

3) 项目情况

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人已完工水利项目 33 个，还有其它零星工程，总投资金额 43 亿元，其中主要包括徐州市骆马湖水源及原水管线项目（包含刘湾水厂原水管线和清水管网项目）、吕梁山风景区故黄河橡胶坝工程、三八河治理工程启动、云龙湖生态补水工程、丁万河水环境综合整治工程等。

发行人主要委托建设水利项目情况如下所示：

发行人主要已完工水利项目

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	是否签订合同	拟回购金额	已回购金额	是否按照合同执行
1	徐州市骆马湖水源及原水管线项目	2015-2016	2017	20.80	20.80	是	23.20	23.20	是
2	徐庄水厂配套清水管网一期工程	2015-2017	2017-2020	2.20	2.20	是	2.53	2.53	是
3	故黄河征地	2012-2014	2013-2014	2.10	2.10	是	2.41	2.41	是
4	刘湾水厂改扩建工程	2014-2016	2015-2017	1.17	1.17	是	1.27	1.27	是
5	丁万河水环境综合整治工程	2016-2020	2021-2022	3.7	3.7	是	3.7	3.7	是
6	北区补水线路工程	2016-2020	2021-2022	0.56	0.56	是	0.56	0.56	是
7	二坝窝大沟综合整治	2016-2020	2021-2022	0.46	0.46	是	0.46	0.46	是
8	故黄河郑集河补水线路治理	2016-2020	2021-2022	0.47	0.47	是	0.47	0.47	是
9	骆马湖水源达标工程建设一期	2018-2019	2019-2020	1.04	1.04	是	1.04	1.04	
10	小沿河水源地扩大达标工程	2018-2019	2019-2020	0.94	0.94	是	0.94	0.94	
合计				33.44	33.44		36.58	36.58	

截至 2021 年 9 月末，发行人无在建委托代建水利工程。

(2) 自主建设运营

1) 业务模式

2016 年，徐州市政府下发《徐州市城乡供水一体化建设实施方案》（徐政发〔2016〕34 号），将城乡供水一体化建设作为重点进行部署，城乡供水一体化建设列入全市重点工程、为民办实事工程加快推进。“十三五”期间，徐州市着重推动水利水务建设，工作将重点围绕防洪保安、水资源供给、城乡供排水、水环境自净、水生态修复与水利依法治理六大目标。项目建成后，拟通过为自来水厂提供原水供应实现市场化业务收入。

2) 项目情况

截至 2021 年 9 月末，发行人累计投资徐庄水厂清水管网二期工程、徐庄水厂清水管网三期工程、丰沛县原水输送配套工程、三八河污水处理厂三期工程、奎河全地下式污水处理厂等 5 个自营水务项目，截至 2021 年 9 月丰沛县原水输送配套工程已完工，2021 年 1-9 月份实现收入 5055.63 万元，其他项目尚未完工，暂未实现收入。

徐庄水厂清水管网二期工程：项目建设地点位于徐州市，建设内容为铺设供水管线约 60 公里；彭祖大道至 G206 国道 DN1400-DN1200 供水管道；徐海路（G206 国道至东三环）DN1000-DN600 供水管道；迎宾大道（欣欣路至汉源大道）DN1000 供水管道，伊庄镇至空港新城 DN800 区域供水管道工程，S252 省道 DN500 区域供水管理。项目总投资 4.26 元，2021 年 9 月末已完成投资 3.68 亿元；

徐庄水厂清水管网三期工程：本工程为徐州市第二地面水厂清水输配水管道三期工程，本期主要建设内容包括：沿老 104（珠江路-空港新城）段供水管道工程；沿珠江路（老 104-北京路）段供水管道工程；沿徐海路（殡仪馆-大许）段供水管道工程；G310（刘湾水厂-茅村）段供水管道工程；江庄镇-利国段供水管道工程；徐丰公路（西、北三环交叉口-刘集镇）段供水管道工程；昆仑大道（陶公河-高铁）段供水管道工程；项目总投资 7.26 亿元，2021 年 9 月末已完成投资 7.26 亿元；

丰沛县原水输送配套工程：本工程管线起点从铜山县何桥镇双楼村东北角进入沛县境内，途经沛县敬安镇、河口镇、栖山镇，最终向西穿越梁满路与丰县境内原水管线相接。其中给水管线沿途穿越新安集大沟、敬安大沟、郑集北支河、友谊沟等河流。沿途穿越的道路有沛敬线、龙河线、XS07 县道、五河线、

梁满路等道路。截至 2021 年 9 月末，项目总投资 10.99 亿元，已投资 10.99 亿元。

三八河污水处理厂三期工程：位于三八河污水处理厂二期用地北侧、三八河西岸、环湖南路南侧地块，设计日处理污水约 5 万吨，污水处理采用粗格栅、进水泵房-细格栅、曝气沉砂池-CASS 池-转盘滤池-接触消毒池的工艺流程。截至 2021 年 9 月末，项目总投资 1.48 亿元，已投资 1.48 亿元；

奎河全地下式污水处理厂：在原厂址北侧建设一座全地下式污水处理厂，采用全地下箱体形式，设计日处理污水约 20 万吨，污水处理采用 AAO 为主体工艺，深度处理采用高效沉淀池+反硝化深床滤池工艺。新建粗格栅、细格栅、曝气沉砂池、AAO 生物反应池、二沉池、鼓风机房、高效沉淀池、深床滤池、加氯接触池、储泥池、污泥脱水机房等主要构筑物，配套建设变配电间、风井、检修井等辅助工程及厂区内的给排水、供电、消防、绿化等。处理后的出水水质执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）中的准 IV 类标准，顶部作为城市绿地开发，另新建综合楼约 3500 平方米。截至 2021 年 9 月末，项目总投资 14.8 亿元，已投资 0.02 亿元。

6、其他业务

除发行人棚户区改造业务、定销房建设销售业务、商业房销售业务、国有资产运营业务及市政水利设施建设业务外，其他所发生的业务列入其他业务，除 2021 年 1-9 月发行人销售建材产生收入 24,841.29 万元外其他业务板块占比很小，包括广告收入、出租收入等。

八、发行人行业地位及竞争优势

（一）发行人所在行业状况

1、棚户区改造的行业现状与前景

（1）我国棚户区改造的行业现状和前景

根据国家统计局《人口总量平稳增长就业局势保持稳定——从十六大到十八大经济社会发展成就系列报告之三》，2002-2011 年，我国城镇化率以平均每年 1.35 个百分点的速度发展，城镇人口平均每年增长 2,096 万人。2011 年，我国城镇化率首次突破 50%，达到 51.27%，比 2002 年上升了 12.18 个百分点；城镇人口为 69,079 万人，比 2002 年增加了 18,967 万人。我国“十二五”常住人口城

镇化率达到 55%。根据“十三五”规划，到 2020 年，我国常住人口城镇化率达到 60%。但与此同时，中国城镇化进程中规模扩张的制约和品质提升的压力日渐凸显：一方面，城市外延的可用土地资源已接近极限，城市要转向内涵式发展，提高现有城市空间的利用品质和使用效率；另一方面，高速的城镇化进程带来大量住房需求，住房供需失衡严重，政府需要提供多种形式的保障性住房以满足人们日益增长的居住需要。因此针对城市、工矿区内人均面积小、居住条件差的危旧城区和棚户区开展改造，既能保障和改善民生，又有利于改善城市环境，是保障性安居工程的重要组成部分。

国家对于棚户区改造一直十分重视，2007 年国务院出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号），提出“以城市低收入家庭为对象，进一步建立健全城市廉租住房制度，改进和规范经济适用住房制度，加大棚户区、旧住宅区改造力度，力争到十一五期末，使低收入家庭住房条件得到明显改善，农民工等其他城市住房困难群体的居住条件得到逐步改善”。为实现这一目标，2009 年包括住建部在内的五部委发布《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295 号），2010 年财政部发布

《关于切实落实相关财政政策积极推进城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》（财综〔2010〕8 号），在改造项目组织实施、资金的筹集使用、税费优惠、土地供应上规定了实施细则和配套措施。

2011 年，保障性住房建设的概念逐步明朗、任务不断细化，现已明确保障性住房建设领域包括：公租房、廉租房、经济适用房、棚户区改造及限价商品房。《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1 号）提出“2011 年全国建设保障性住房和棚户区改造住房 1,000 万套”的任务。同年，时任中共中央政治局常委、国务院总理温家宝提出，今后 5 年国家计划新建保障性住房 3,600 万套，使保障房覆盖率达到 20%，满足靠市场解决不了住房问题的困难群体的基本住房需求。

2012 年，包括住建部在内的七部门联合发出《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建房〔2012〕190 号），明确指出“把棚户区（危旧房）改造作为城镇保障性安居工程的重要内容”，力争在“十二五”期末基本完成全国成片

棚户区（危旧房）的改造。

2013年7月4日，国务院出台了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号），《意见》提出“2013年至2017年五年改造棚户区1,000万户及符合规定的地方政府融资平台公司、承担棚户区改造项目的企业可发行企业债券或中期票据，专项用于棚户区改造项目。对发行企业债券用于棚户区改造的，优先办理核准手续，加快审批速度。”

2013年8月21日，江苏省人民政府出台了《省政府关于加快棚户区（危旧房）改造工作的实施意见》（苏政发[2013]108号），在国发[2013]25号文的基础上，《实施意见》提出江苏省在“2013年至2017年，改造各类棚户区（危旧房）60万户以上”，并“加大对棚户区（危旧房）改造的政策支持力度，采取多渠道筹措资金”，“加大信贷支持”，“对发行企业债券用于棚户区（危旧房）改造的，优先办理核准手续，并加快审批速度。”

2015年9月30日，国务院出台了《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37号）。《意见》提出，按照推进以人为核心的新型城镇化部署，实施三年计划，2015-2017年改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套（其中2015年580万套），农村危房1,060万户（其中2015年432万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

2016年2月6日，国务院出台了《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》。

《意见》指出，大力推进城镇棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难。打好棚户区改造三年攻坚战。到2020年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。

2018年10月8日，李克强总理在国务院会议上强调，“棚改是重大民生工程，也是发展工程。”“这项工作对改善住房困难群众居住条件、补上发展短板、扩大有效需求等发挥了重要作用，可以说‘一举多得’。棚改要更好体现住房居住属性，要切实把这件好事办好”。

2019年6月19日，李克强总理主持召开国务院常务会议，部署推进城镇老

旧小区改造，顺应群众期盼改善居住条件；确定提前完成农村电网改造升级任务的措施，助力乡村振兴；要求巩固提高农村饮水安全水平，支持脱贫攻坚、保障基本民生。加快改造城镇老旧小区，群众愿望强烈，是重大民生工程和发展工程。据各地初步摸排，目前全国需改造的城镇老旧小区涉及居民上亿人，量大面广，情况各异，任务繁重。今年将对城镇老旧小区改造安排中央补助资金。鼓励金融机构和地方积极探索，以可持续方式加大金融对老旧小区改造的支持。运用市场化方式吸引社会力量参与。四要在小区改造基础上，引导发展社区养老、托幼、医疗、助餐、保洁等服务。推动建立小区后续长效管理机制。

棚改是重大民生工程，也是发展工程，有效带动了投资消费和经济增长。2018年我国棚改投资1.74万亿元，2013~2017年全国棚改完成投资约6万亿元。开工规模的大幅缩减，直接影响棚改投资总量下降，进而影响上下游产业诸如水泥家电等的市场需求。

棚户区改造是我国实施的一项民心工程，目的是为了改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件。它对改善城市功能、改善城市环境具有重大和深远意义。棚户区改造有利于消除居住安全隐患，提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，优化配置土地资源，促进土地合理利用，增加社会就业，促进地区的产业结构调整，协调经济社会全面发展，密切党与居民群众的感情，促进社会和谐，也为更好地规划建设城市和进一步可持续发展奠定良好的基础。棚户区改造涉及政府、居民、开发商等多方面的利益，只有协调实现多方面利益的统一，才能使棚户区改造真正成为民生工程。

（2）徐州市棚户区改造的行业现状和前景

根据《徐州市国民经济计划和社会发展第十三个五年规划纲要》，徐州市“十三五”期间要以“迈上新台阶、建设新徐州”总揽全局，始终坚持发展第一要务，以提高经济发展质量效益为中心，以全面深化改革为总牵引，以“三重一大”为总抓手，主动适应经济发展新常态，牢固树立“创新、协调、绿色、开放、共享”发展理念，大力实施创新驱动、产业强市、开放带动、城乡一体化、可持续发展和民生共建共享“六大战略”，全面推进经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设，全面建设小康社会，努力建设经济强、百姓富、环境美、社会文明程度高的新徐州。

徐州市作为老工业基地和矿区，区域内存在大量的棚户区。2008年11月19日江苏省委、省政府正式下发《关于加快振兴徐州老工业基地的意见》（苏发〔2008〕19号），明确了徐州市棚户区改造是振兴徐州老工业基地的重要举措之一。2009年2月21日，时任中共中央政治局常委、国务院副总理李克强到徐州考察棚户区改造及建设情况，并指出建设保障性安居工程是当前保增长、扩内需的重要内容，要加大安置房建设力度，加快棚户区改造步伐，让困难群众都能够住上具备基本条件的住房。

为改善棚户区居民的居住条件和生活环境，深入推进保障性住房安居工程建设，徐州市政府出台《关于印发〈徐州市棚户区改造实施方案〉的通知》（徐政发〔2009〕20号），提出“政府主导、市场运作；封闭运作、政策扶持；统一规划、综合配套；以人为本、妥善安置”等棚户区改造基本原则。

2016年，徐州市计划进一步加大保障性住房建设和管理，根据江苏省《省政府办公厅关于分解下达2016年度保障性安居工程建设目标任务的通知》（苏政办发〔2016〕23号），徐州市市区计划新开工棚户区改造安置性住房13,500套，基本建成13,200套。

2017年，根据江苏省《省政府办公厅关于分解下达2017年度保障性安居工程目标任务的通知》（苏政传发〔2017〕78号），徐州市区棚户区改造计划新开工（含货币化安置）9,000套，基本建成（含货币化安置）6,000套。

2018年，根据江苏省《省政府办公厅关于分解下达2018年度保障性安居工程和省级宜居示范居住区建设目标任务的通知》（苏政办发〔2018〕63号），徐州市市区棚户区改造计划新开工35,000套，基本建成27,700套。

2019年，根据江苏省《省政府办公厅关于分解下达2019年度保障性安居工程、老旧小区综合整治和省级依据示范居住区建设目标任务的通知》（苏政办发〔2019〕92号），徐州市市区棚户区改造计划新开工51,900套，基本建成23,900套。

（二）发行人的行业地位及面临的主要竞争状况

发行人作为徐州市区棚户区改造主要投融资主体，业务具有区域垄断性。近年来，地方经济快速发展，徐州市财政收入持续稳定增长，地方财政实力明显增强。2019年徐州市一般预算收入完成468.3亿元，按同口径计算比上年增

长 4.6%。随着徐州市经济的发展，居民改善居住条件的需求不断增加，棚户区改造力度将会持续加大，发行人获得市政府的政策扶持强度不断提高，发行人在棚户区改造行业中的龙头地位将会进一步巩固和提升。

（1）区位优势

发行人所在的徐州市是江苏省北部的经济中心城市，是江苏省重点规划建设的三大都市圈核心城市和四个特大城市之一，是新亚欧大陆桥中国段五大中心城市之一和淮海经济区的中心城市，也是全国综合性交通枢纽、国家历史文化名城、优秀旅游城市、区域制造业基地。根据徐州市政府网站信息，徐州市土地总面积 11,258 平方公里；户籍人口 1045 万，现辖 2 市（新沂、邳州）、3 县（丰县、沛县、睢宁县）、5 区（云龙、鼓楼、泉山、铜山、贾汪）和 1 个国家级经济技术开发区、1 个国家高新技术产业开发区。

（2）政府支持优势

发行人作为徐州市区范围内棚户区改造重要投融资主体，在当前国家全力推进保障房建设的背景下，从政策、资金、税费减免等方面得到国家、省及地方政府的大力支持。

国家、江苏省、徐州市高度重视棚户区改造及定销房建设情况，将棚户区改造视为保民生、促发展的重要途径，各级政府对棚户区改造的财政支持力度较大，2017-2019 年度，发行人累计收到财政补贴 10.01 亿元。

税费减免政策支持方面，按照《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）和《关于推进城市国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295 号）文件规定，发行人棚户区改造项目免收各项行政事业性收费和政府性基金。根据《财政部、国家税务总局关于城市和国有工矿棚户区改造项目有关税收优惠政策的通知》（财税〔2010〕42 号），土地使用税、印花税等获税收免征优惠。根据徐州市人民政府《关于印发〈徐州市棚户区改造实施方案〉的通知》（徐政发〔2009〕20 号）意见，“用于棚户区改造的定销房建设涉及的税收地方留成部分全额返还给投资主体”。

徐州市政府还通过向发行人注入优质资产，来增强发行人财务实力。徐州市政府 2012 年 11 月将 2011 年、2012 年城建重点工程建设的部分道路强电管网资产按评估价格 107,337.00 万元注入本公司经营管理，管道总长度 248,862 米。

此外，徐州市政府 2012 年 11 月将徐州市区范围内直管公房按评估价格 342,694.65 万元注入本公司经营管理。2013 年 6 月，经徐州市国资委同意，将徐州市公安局所属的徐州市保安公司和金盾保安公司 100% 股权按审计后净资产 567.83 万元和 3,237.81 万元注入发行人，2013 年 11 月发行人对徐州保安公司增资至 1,467.83 万元。2013 年 12 月经徐州市国资委同意，将徐州宣武集团有限公司 20% 股权按审计后净资产 1,960.00 万元划转给发行人；2013 年注入电力管网总长度 352,334 米，评估价格 151,628.00 万元。

（3）定销房相关政策支持

按照《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）和《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295 号）文件规定，棚户区改造项目免收各项行政事业性收费和政府性基金。根据《财政部、国家税务总局关于城市和国有工矿棚户区改造项目有关税收优惠政策的通知》（财税〔2010〕42 号），土地使用税、印花税等获税收免征优惠。

根据徐州市人民政府《关于印发〈徐州市棚户区改造实施方案〉的通知》（徐政发〔2009〕20 号）意见，“用于棚户区改造的定销房建设涉及的税收地方留成部分全额返还给投资主体”。

（4）土地资源优势

随着徐州市经济的发展，徐州市土地市场体系建设初见成效。徐州市坚持和完善土地招标投标挂牌制度，科学合理配置土地资源，建立了完善的土地收购、储备、整治机制和合理的土地储备政策，保障经济平稳较快发展。棚户区拆迁完 7,688.20 亩，这些土地位于徐州市核心地带，土地价值较高。近三年及一期，发行人取得棚户区改造收入 103.99 亿元。

（5）外部融资支持

发行人与包括国开行在内的国内多家大型银行建立了良好的合作关系，信用记录优良，截至 2021 年 9 月末，发行人及下属子公司共获得国内各家银行有效授信额度 523.03 亿元，已使用额度 374.71 亿元，剩余未使用额度 148.32 亿元。公司间接融资渠道畅通。

（6）高效的管理运营能力

发行人管理层和员工学历水平普遍在大专以上，以中青年为主，具有较高

的业务素质和工作经验。发行人高级管理人员有着丰富的金融行业从业经验，具备敏锐的市场洞察力和创新意识，确保了投资项目建设和运营的优质、高效和经济。发行人内部各项规章制度齐备，管理机制健全，确保了发行人目标的实现。此外，发行人推行市场化、专业化、规范化、透明化战略，建立健全运营模式，明确责任和权利关系，对保障公司的持续盈利能力，有效避免非市场性因素干扰，保证公司健康发展发挥了突出作用。

九、报告期内重大资产重组对发行人经营情况产生的影响

报告期内发行人无重大资产重组事项。

根据维维食品饮料股份有限公司（以下简称“维维股份”）于 2021 年 7 月 9 日发布的《维维食品饮料股份有限公司重大事项停牌公告》，维维食品饮料股份有限公司（以下简称“维维股份”）收到股东徐州市新盛投资控股集团有限公司、维维集团股份有限公司（以下简称“维维集团”）通知，上述股东正在筹划协议转让公司股份事项，该事项涉及维维股份控制权变更。维维集团拟向发行人转让其所持有的维维股份 215,688,000 股，占维维股份总股本的 12.9%。若本次转让实施完成，维维股份将由无控股股东、无实际控制人变更为发行人为控股股东，徐州市人民政府国有资产监督管理委员会为实际控制人。

2021 年 7 月 9 日，维维集团与新盛集团签署了关于上市公司《股份转让协议》，约定新盛集团通过协议转让方式取得维维集团持有的上市公司 215,688,000 股的股份，占公司总股本的 12.90%，转让价格为 4.26 元/股，合计 918,830,880.00 元。维维股份已于 2021 年 7 月 13 日发布了《维维食品饮料股份有限公司关于公司股东签署股份转让协议暨控股股东、实际控制人拟发生变更的提示性公告》。

2021 年 10 月 15 日，维维股份发布了《维维食品饮料股份有限公司关于股东股权转让的进展公告》，维维股份于 2021 年 10 月 14 日收到股东新盛集团转发的江苏省政府国有资产监督管理委员会《关于徐州市新盛投资控股集团有限公司协议受让维维食品饮料股份有限公司部分股份并拥有控制权的批复》（苏国资复〔2021〕52 号）。江苏省国资委原则同意该收购事项，即新盛集团受让维维集团持有的公司 12.9% 股份共计 215,688,000 股。本次股份转让尚须上海证券交易所审核及向中国证券登记结算有限责任公司申请办理本次股份转让的过户登记

手续。

截至募集说明书签署日，本次协议转让的股份过户登记手续已完成，并取得了中国证券登记结算有限责任公司出具的《过户登记确认书》，过户日期为2021年11月25日。本次股权转让后，新盛集团持有维维股份499,928,000股股份，占维维股份总股本的29.90%，成为维维股份控股股东，徐州市人民政府国有资产监督管理委员会成为维维股份实际控制人。

发行人2020年度营业总收入为709,941.22万元，维维股份2020年度营业总收入479,881.70万元，占发行人最近一年经审计的营业收入的67.59%。发行人本次收购构成重大资产重组。

十、发行人重大违法违规（重大诉讼事项）及受处罚情况

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大违法违规和重大诉讼事项。

第六章 发行人主要财务状况

以下信息主要摘自本公司2018年度审计报告（中兴华审字[2019]第250001号）、2019年度审计报告（中兴华审字[2020]第250002号）、2020年度审计报告（中兴华审字[2021]第250001号）和2021年1-9月数据来自公司未经审计的财务报表。因发行人2019年发生同一控制下企业合并调整2019年期初数，2018年度数据引自2019年度经审计的财务报告之期初数。投资人欲对公司进行更详细的了解，应当认真阅读审计报告及财务报告全文。

投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅本公司2018年度、2019年度、2020年度经审计的财务报告和2021年1-9月未经审计的财务报表。以上报告和报表置备于发行人及主承销商处，供投资者备查。

为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在本节中，本公司以合并报表的财务数据为主来进行财务分析以作出简明结论性意见。

一、发行人最近三年及一期财务报表

（一）财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）会计政策变更

2018年、2019年和2020年，发行人重大会计政策、主要会计估计变更情况如下：

2018年会计政策变更内容为：为解决执行企业会计准则的企业在财务报告编制中的实际问题，规范企业财务报表列报，提高会计信息质量，财政部于2018年6月15日发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》

（财会【2018】15号），对一般企业财务报表格式进行了修订。上述财会【2018】15号文件规定，执行企业会计准则的非金融企业中，尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应当按照企业会计准则和该通知附件1的要求编制财务报表：企

业对不存在相应业务的报表项目可结合本企业的实际情况进行必要删减，企业根据重要性原则并结合本企业的实际情况可以对确需单独列示的内容增加报表项目。根据上述财会【2018】15号文件的要求，公司需对会计政策相关内容进行相应调整，按照该文件规定的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制公司的财务报表。

发行人本次会计政策变更是根据财政部同意要求进行会计政策变更，不属于自主变更会计政策行为。对本期财务报表不产生实质性影响。

2019年会计政策变更内容为：为解决执行企业会计准则的企业在财务报告编制中的实际问题，规范企业财务报表列报，提高会计信息质量，针对2019年1月1日起分阶段实施的《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号，以下称新租赁准则），以及企业会计准则实施中的有关情况，财政部于2019年4月30日发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于执行企业会计准则的非金融企业2019年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。上述财会〔2019〕6号文件规定，执行企业会计准则的非金融企业中，尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应当按照企业会计准则和该通知附件1的要求编制财务报表；企业对不存在相应业务的报表项目可结合本企业的实际情况进行必要删减，企业根据重要性原则并结合本企业的实际情况可以对确需单独列示的内容增加报表项目。根据上述财会〔2019〕6号文件的要求，公司需对会计政策相关内容进行相应调整，按照该文件规定的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制集团的财务报表。

发行人本次会计政策变更是根据财政部统一要求进行会计政策变更，不属于自主变更会计政策行为。本次变更后，发行人执行的会计政策按财政部发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）。除上述会计政策变更外，其他未变更部分，仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）的相关规定，发行人调整以下财务报表的列报，并对可比会计期

间的比较数据进行相应调整:

i.将资产负债表中原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”;

ii.将资产负债表中原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”;

iii.在利润表中“减: 资产减值损失”调整为“加: 资产减值损失”;

本次会计政策变更不涉及对本集团以前年度的追溯调整。本次会计政策的变更不会对当期和会计政策变更之前公司总资产、负债总额、净资产及净利润产生任何影响。

2018年度的财务报表列报项目调整如下:

单位: 元

原列报报表项目及余额		新列报报表项目及余额	
应收票据及应收账款	1,359,783,806.25	应收票据	-
		应收账款	1,359,783,806.25
应付票据及应付账款	1,457,132,712.81	应付票据	169,000,000.00
		应付账款	1,288,132,712.81

2020年发行人在报告期内重要会计政策没有发生变更。

2021年1-9月会计政策变更内容为: 根据财政部关于修订印发《企业会计准则第14号-收入》的通知(财会[2017]22号)、关于印发修订《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》的通知(财会[2017]7号)、关于印发修订《企业会计准则第37号-金融工具列报》的通知(财会[2017]14号)、关于修订印发《企业会计准则第21号-租赁》的通知(财会[2018]35号)、《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号), 从2021年1月1日起, 公司执行新金融、收入、租赁准则, 财务报表格式及列报也进行了变更, 本次会计政策变更是根据财政部统一要求进行会计政策变更。首次执行以上准则, 调整了本年年年初财务报表相关项目金额, 不调整可比期间信息。

本次会计政策变更对报告期间财务报表的影响如下:

①“交易性金融资产”项目, 反映分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 以及企业持有的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的期末账面价值。公司将原计入“其他流动资产”的银行理财产品金额变更计入“交易性金融资产”科目, 调整了期初数。

② “合同资产”和“合同负债”项目。按照《企业会计准则第14号-收入》的通知（财会[2017]22号）的相关规定根据本公司履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将原计入“预收款项”的已收客户对价应向客户转让商品义务的已收金额变更计入“合同负债”科目，调整了期初数。

③ “债权投资”项目，反映公司以摊余成本计量的长期债权投资的期末账面价值，公司此科目无余额。

④ “其他债权投资”项目，反映公司分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的长期债权投资的期末账面价值。公司将原计入“可供出售金融资产”的债务工具金额变更计入“其他债权投资”科目，并调整了期初数。

⑤ “其他权益工具投资”项目，反映公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的期末账面价值。公司将原计入“可供出售金融资产”的权益工具金额变更计入“其他权益工具投资”科目，并调整了期初数。

⑥ “使用权资产”项目，反映资产负债表日承租人企业持有的使用权资产的期末账面价值，公司此科目无余额。

⑦ “租赁负债”项目，反映资产负债表日承租人企业尚未支付的租赁付款额的期末账面价值，公司此科目无余额。

⑧ “交易性金融负债”项目，反映资产负债表日企业承担的交易性金融负债，以及企业持有的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的期末账面价值。公司此科目无余额。

单位：元

项目	2021年1月1日调整前	2021年1月1日调整后
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,123,647.94	-
交易性金融资产	-	366,695,882.34
其他流动资产	768,603,477.44	405,031,243.04
可供出售金融资产	2,300,417,028.28	-
其他债权投资	-	45,052,800.00
其他权益工具投资	-	2,255,364,228.28
预收款项	2,541,892,239.42	521,155,538.09
合同负债	-	2,020,736,701.33

（三）会计估计变更

2018-2020年度及2021年1-9月，发行人无重要会计估计变更情况。

（四）会计差错更正

2018-2020年度及2021年1-9月，发行人无重要会计差错更正情况。

（五）注册会计师对发行人财务报告的审计意见

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年12月31日的合并资产负债表，2018年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计（中兴华审字[2019]第250001号），并出具了标准无保留意见的审计报告。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年12月31日的合并资产负债表，2019年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计（中兴华审字[2020]第250002号），并出具了标准无保留意见的审计报告。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2020年12月31日的合并资产负债表，2020年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计（中兴华审字[2021]第250001号），并出具了标准无保留意见的审计报告。

（六）合并财务报表范围变化情况

会计报表合并范围变化情况

单位：万元、%

序号	名称	注册资本	持股比例	是否纳入合并报表			
				2018年	2019年	2020年	2021年1-9月
1	徐州市新盛建发置业有限公司	11,000.00	100.00	是	是	是	是
2	徐州市新盛仁和资产管理有限公司	10,000.00	100.00	是	是	是	是
3	徐州市新盛基础建设资产管理有限公司	10,000.00	100.00	是	是	是	是
4	徐州市新盛商业管理有限公司	2,000.00	100.00	是	是	是	是
5	徐州市新盛保障性住房投资建设有限公司	637,000.00	100.00	是	是	是	是
6	徐州市九里湖建设开发发展有限责任公司	5,000.00	100.00	是	是	是	是
7	徐州市兴吕旅游文化发展有限公司	10,000.00	100.00	是	是	是	是
8	徐州市新盛兴潘旅游文化发展有限公司	5,000.00	100.00	是	否	否	否
9	徐州市新机场建设投资有限公司	50,000.00	60.00	是	是	是	是

序号	名称	注册资本	持股比例	是否纳入合并报表			
				2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
10	徐州国盛阳光资产管理有限公司	20,400.00	50.98	是	是	是	是
11	徐州新盛彭寓置业有限公司	18,000.00	100.00	是	是	是	是
12	徐州市泉盛建设发展有限公司	5,000.00	60.00	是	否	否	否
13	徐州市彭盛建设发展有限公司	5,000.00	60.00	是	是	是	是
14	徐州久本文化旅游发展有限公司	3,300.00	90.91	是	否	否	否
15	江苏淮海科技城投资发展有限公司	200,000.00	70.00	是	是	是	是
16	徐州市文化旅游集团有限公司	5,000.00	80.00	是	否	否	否
17	徐州旅游服务中心运营管理股份有限公司	1,000.00	50.00	是	否	否	否
18	徐州淮海科技融资担保有限公司	20,000.00	60.00	是	是	是	是
19	徐州市易泊停车管理有限公司	10,000.00	100.00	是	否	否	否
20	徐州新盛绿源循环经济产业投资发展有限公司	120,000.00	100.00	是	是	是	是
21	徐州市危险废物集中处理中心有限公司	14,209.92	65.00	是	是	是	是
22	徐州市国通资产管理有限公司	30,000.00	100.00	是	是	是	是
23	徐州市中桥拍卖有限公司	200.00	100.00	是	是	是	是
24	徐州市新盛泰和企业管理服务有限公司	1,000.00	100.00	是	否	否	否
25	徐州新盛嘉和物业经营服务有限公司	301.00	100.00	是	是	是	是
26	徐州潘安水镇文化旅游发展有限公司	2,000.00	100.00	是	否	否	否
27	徐州市新盛超华置业有限公司	5,000.00	100.00	是	是	是	是
28	徐州市新盛毓秀建设发展有限公司	15,000.00	53.33	是	是	是	否
29	徐州市易充新能源有限公司	2,000.00	100.00	是	是	是	是
30	徐州市新盛润彭建设发展有限公司	1,700.00	58.82	是	是	是	是
31	江苏淮海技术产权交易中心有限公司	2,000.00	50.00	是	是	是	是
32	徐州润华置业有限公司	60,000.00	100.00	是	是	是	是
33	徐州市豪雅酒店管理有限公司	1,000.00	100.00	是	是	是	是
34	徐州工程学院大学科技园有限公司	5,000.00	60.00	是	是	是	是
35	徐州盛德实业发展有限公司	20,000.00	100.00	是	是	是	是
36	徐州源盛环保材料有限公司	9,000.00	100.00	是	是	是	是
37	徐州鸿盛再生资源有限公司	6,000.00	100.00	是	是	是	是

序号	名称	注册资本	持股比例	是否纳入合并报表			
				2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
38	徐州彭洁环保科技有限公司	4,500.00	100.00	是	是	是	是
39	徐州彭源环境技术有限公司	9,000.00	100.00	是	是	是	是
40	徐州彭新生物科技有限公司	1,500.00	100.00	是	是	是	是
41	徐州彭清环境技术有限公司	7,500.00	100.00	是	是	是	是
42	徐州中央国际广场置业有限公司	30,000.00	100.00	是	是	否	否
43	徐州尚润物业管理有限公司	500.00	100.00	是	是	否	否
44	徐州市新水国有资产经营有限责任公司	88,800.00	100.00	否	是	是	是
45	徐州新源水务有限公司	10,000.00	100.00	否	是	是	是
46	徐州新盛园博园建设发展有限公司	37,252.27	51.00	否	是	是	是
47	徐州新水节能服务有限公司	1,000.00	100.00	否	是	是	是
48	徐州新水环境科技有限公司	6,000.00	100.00	否	是	是	是
49	徐州核瑞新水污水处理有限公司	1,000.00	100.00	否	是	是	是
50	徐州盛源水务有限公司	1,000.00	100.00	否	是	是	是
51	徐州新盛绿源置业有限公司	10,000.00	100.00	否	是	是	是
52	徐州绿源中天固废处置有限公司	10,000.00	51.00	否	是	是	是
53	徐州智慧能源有限公司	1,000.00	100.00	否	是	是	是
54	徐州白塔湖康养产业投资发展有限公司	10,000.00	69.00	否	是	是	是
55	徐州新盛贝客公寓管理有限公司	100.00	51.00	否	是	是	是
56	徐州新盛云端置业有限公司	10,000.00	100.00	否	是	是	是
57	徐州新盛云东置业有限公司	5,000.00	100.00	否	是	是	是
58	徐州常清水务有限公司	1,000.00	100.00	否	是	是	是
59	徐州新水给排水设备有限公司	1,000.00	100.00	否	是	否	否
60	徐州新水物业管理有限公司	1,000.00	100.00	否	是	否	否
61	徐州绿源中水科技有限公司	1,000.00	100.00	否	是	否	否
62	徐州市新盛中山置业有限公司	42,100.00	51.07	否	否	是	是
63	徐州绿源天纵创能再生资源有限公司	2,400.00	60.00	否	否	是	是
64	徐州绿源鑫邦再生资源科技有限公司	2,100.00	51.00	否	否	是	是
65	徐州嘉恒建材实业有限公司	4,000.00	100.00	否	否	是	是
66	徐州军安房地产开发有限公司	800.00	100.00	否	否	是	是
67	徐州新盛绿源信息科技有限公司	300.00	100.00	否	否	是	是
68	徐州市民源水务有限公司	1,000.00	100.00	否	否	是	是

序号	名称	注册资本	持股比例	是否纳入合并报表			
				2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
69	徐州市润源再生水科技有限公司	1,000.00	100.00	否	否	是	是
70	徐州市通源招标代理有限公司	200.00	100.00	否	否	是	是
71	徐州紫薇园旅游开发有限公司	1,000.00	100.00	否	否	是	是
72	徐州盛康生态治理工程有限公司	1,000.00	100.00	否	否	是	是
73	徐州盛润再生资源有限公司	2,000.00	100.00	否	否	是	是
74	徐州市昶通水利设施养护管理有限公司	50.00	100.00	否	否	是	是
75	徐州市润徐检测科技有限公司	500.00	100.00	否	否	是	是
76	江苏九迪农业生态科技有限公司	1,633.00	51.01	否	否	是	是
77	徐州绿源为海新型建材科技有限公司	1,000.00	51.00	否	否	否	是
78	徐州市规划设计院有限公司	150.00	100.00	否	否	否	是
79	徐州市水利物资有限公司	103.00	100.00	否	否	否	是
80	徐州市彭佳信息科技工程有限公司	88.00	100.00	否	否	否	是
81	徐州市水利工程建设监理中心有限公司	2,000.00	100.00	否	否	否	是
82	徐州市白蚁防治工程有限公司	740.00	100.00	否	否	否	是
83	徐州市建设工程代建有限公司	600.00	100.00	否	否	否	是
84	徐州市润泰物业管理招标投标交易服务中心有限公司	500.00	100.00	否	否	否	是
85	徐州市城市害虫防治研究所有限公司	47.00	100.00	否	否	否	是
86	徐州市融汇工程服务有限公司	10.00	100.00	否	否	否	是
87	徐州市徐房房屋安全鉴定检测有限公司	10.00	100.00	否	否	否	是

二、最近三年及一期财务报表数据

（一）合并财务报表

发行人2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日、2021年9月30日合并资产负债表，以及2018年度、2019年度、2020年度、2021年1-9月合并利润表和合并现金流量表如下：

合并资产负债表

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	1,977,767.82	1,296,566.62	1,190,003.43	1,105,207.64
交易性金融资产	149,842.00	312.36	500.00	504.50

应收票据	-	3.00	-	-
应收账款	119,733.46	125,174.23	122,633.24	135,978.38
预付款项	627,152.91	324,630.99	326,833.49	227,205.75
其他应收款	492,067.93	538,313.83	249,290.90	123,208.87
存货	4,517,589.91	4,682,008.66	4,407,027.93	3,873,524.60
其他流动资产	59,732.73	76,860.35	63,140.88	162,106.69
流动资产合计	7,943,886.76	7,043,870.03	6,359,429.86	5,627,736.43
非流动资产：				
其他债权投资	4,285.28	-	-	-
可供出售金融资产	-	230,041.70	201,873.30	65,560.99
其他权益工具投资	228,517.71	-	-	-
持有至到期投资		-	-	10,000.00
长期股权投资	179,617.09	172,302.61	165,759.87	70,980.94
投资性房地产	432,795.00	343,284.56	328,224.59	293,826.31
固定资产	413,951.68	482,684.62	327,300.55	284,057.51
在建工程	638,422.45	536,185.90	425,570.35	420,352.45
无形资产	58,130.60	77,208.92	27,062.53	10,779.62
开发支出	-	-	-	128.68
商誉	2,178.02	2,178.02	2,178.02	1,264.72
长期待摊费用	762.94	1,013.31	461.30	1,234.83
递延所得税资产	1,396.24	1,150.95	727.48	5,829.82
其他非流动资产	488,013.17	498,013.17	559,997.00	546,145.09
非流动资产合计	2,448,070.18	2,344,063.76	2,039,154.98	1,710,160.94
资产总计	10,391,956.93	9,387,933.79	8,398,584.85	7,337,897.37
流动负债：				
短期借款	18,750.00	14,500.00	54,500.00	14,500.00
应付票据	4,790.00	4,410.00	13,000.00	16,900.00
应付账款	140,744.68	196,409.38	99,223.54	128,813.27
预收款项	22,595.79	254,189.22	311,041.37	103,828.85
合同负债	176,431.81	-	-	-
应付职工薪酬	2,443.40	4,111.20	2,426.84	1,886.18
应交税费	75,717.13	79,147.70	69,372.08	46,409.76
其他应付款	121,209.98	171,776.52	161,241.83	312,141.02
一年内到期的非流动负债	751,243.85	671,572.63	316,249.14	652,193.52
其他流动负债	342.74	291.56	167.93	77.72
流动负债合计	1,314,269.37	1,396,408.20	1,027,222.73	1,276,750.32
非流动负债：				
长期借款	3,154,420.44	2,859,866.67	2,722,044.91	2,156,889.20
应付债券	1,120,297.60	816,615.30	912,275.50	694,244.74

长期应付款	23,934.62	25,148.40	23,279.38	18,901.53
递延收益	4,066.23	2,627.20	201.76	396.76
递延所得税负债	30,287.53	30,287.53	26,047.37	20,376.52
其他非流动负债	1,259,700.00	1,316,041.16	803,850.37	785,239.67
非流动负债合计	5,592,706.42	5,050,586.25	4,487,699.29	3,676,048.42
负债合计	6,906,975.79	6,446,994.45	5,514,922.02	4,952,798.74
所有者权益：				
实收资本	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00
其他权益工具	365,000.00	113,647.00	114,134.50	114,134.50
资本公积	1,839,604.84	1,591,223.85	1,619,414.60	1,223,561.39
其他综合收益	41,086.75	41,086.75	40,644.48	16,080.62
专项储备	-	2.51	9.07	9.43
盈余公积	45,613.91	45,613.91	41,741.54	33,833.27
未分配利润	542,457.47	484,841.13	435,057.21	368,352.69
归属于母公司所有者权益合计	3,233,762.97	2,676,415.15	2,651,001.41	2,155,971.91
少数股东权益	251,218.18	264,524.19	232,661.42	229,126.72
所有者权益合计	3,484,981.14	2,940,939.34	2,883,662.83	2,385,098.63
负债及所有者权益合计	10,391,956.93	9,387,933.79	8,398,584.85	7,337,897.37

合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	604,871.57	709,941.22	739,788.75	623,781.48
营业收入	604,871.57	709,941.22	739,788.75	623,781.48
二、营业总成本	565,160.77	676,677.70	683,992.51	610,615.55
其中：营业成本	468,723.56	552,607.89	543,622.16	503,707.71
税金及附加	2,857.31	18,344.76	14,992.04	8,594.31
销售费用	1,289.80	2,091.22	3,044.07	2,443.07
管理费用	20,491.51	24,270.79	16,951.03	12,172.07
财务费用	71,798.59	79,363.04	105,383.20	83,698.39
资产减值损失	2.20	-1,681.95	-406.07	625.81
加：其他收益	10,043.87	9,105.13	29,122.30	55,794.28
投资收益	8,850.61	27,632.49	16,675.50	22,559.79
其中：对联营企业合营企业的投资收益	4,440.59	-	2,279.14	15,403.92
公允价值变动收益	-	14,218.96	-3,885.55	-8,828.49
资产处置收益	5,284.62	-162.92	5.28	69.55
三、营业利润	63,892.10	82,375.22	97,307.70	83,386.87
营业外收入	184.58	411.29	246.89	1,818.64
减：营业外支出	680.10	3,488.29	448.57	241.12
四、利润总额	63,396.59	79,298.22	97,106.02	84,964.40

减：所得税费用	4,692.81	16,017.50	18,981.34	6,960.15
五、净利润	58,703.77	63,280.72	78,124.68	78,004.25
归属于母公司所有者的净利润	58,888.32	56,198.95	81,966.23	78,470.42
少数股东损益	-184.55	7,081.77	-3,841.55	-466.18

合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	551,482.54	599,682.44	804,524.85	659,197.76
收到的税费返还	57,684.93	4,947.27	53.40	5.49
收到的其他与经营活动有关的现金	195,026.26	270,060.15	289,799.83	242,161.88
现金流入小计	804,193.72	874,689.86	1,094,378.08	901,365.13
购买商品、接受劳务支付的现金	396,008.48	908,808.23	1,112,166.56	496,415.14
支付给职工以及为职工支付的现金	17,044.67	13,613.94	13,464.22	9,740.73
支付各项税费	18,580.01	24,210.53	22,106.76	9,583.12
支付的其他与经营活动有关的现金	291,033.58	227,370.78	205,119.64	93,685.78
现金流出小计	722,666.75	1,174,003.48	1,352,857.19	609,424.78
经营活动产生的现金流量净额	81,526.98	-299,313.62	-258,479.11	291,940.36
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	380,947.76	1,369,339.88	538,649.26	873,385.40
取得投资收益所收到的现金	10,444.81	6,776.03	10,233.35	11,052.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	12,301.90	17.57	21,012.27	108.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	7,944.07	8,450.25	-
收到的其他与投资活动有关的现金	155.48	12,555.57	167,194.02	5,667.32
现金流入小计	403,849.95	1,396,633.11	745,539.15	890,213.16
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	218,860.81	204,833.22	114,065.23	165,970.21
投资所支付的现金	488,915.99	1,440,036.53	903,497.13	766,366.67
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	4,502.05	5,821.12
支付的其他与投资活动有关的现金	297.29	7,225.15	114,229.76	62,130.50
现金流出小计	708,074.09	1,652,094.91	1,136,294.18	1,000,288.50
投资活动产生的现金流量净额	-304,224.15	-255,461.79	-390,755.03	-110,075.33
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	257,305.00	27,417.00	122,530.76	60,880.20
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	149.00	14,315.00	3,799.00	1,500.00
取得借款所收到的现金	1,478,051.46	1,193,318.41	1,687,057.92	1,107,841.20
收到的其他与筹资活动有关的现金	134,493.68	175,342.71	250,000.00	62,364.06

现金流入小计	1,869,850.14	1,396,078.11	2,059,588.68	1,231,085.46
偿还债务所支付的现金	605,201.54	452,623.53	1,002,479.54	680,588.74
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	224,456.59	277,543.49	255,064.76	291,546.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	134,127.36	4,664.51	68,409.86	60,003.68
现金流出小计	963,785.49	734,831.54	1,325,954.17	1,032,139.17
筹资活动产生的现金流量净额	906,064.65	661,246.57	733,634.51	198,946.28
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	683,367.49	106,471.16	84,400.37	380,811.31
加：期初现金及现金等价物余额	1,289,675.50	1,183,204.34	1,093,920.86	713,109.55
六、期末现金及现金等价物余额	1,973,042.99	1,289,675.50	1,178,321.24	1,093,920.86

(二) 母公司财务报表

发行人2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日、2021年9月30日母公司资产负债表，以及2018年度、2019年度、2020年度、2021年1-9月的母公司利润表和母公司现金流量表如下：

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	1,660,022.09	861,168.42	745,590.08	807,669.08
交易性金融资产	137,600.00	28,912.36	500.00	504.50
应收账款	-	-	-	13,661.36
预付款项	595,114.53	314,003.01	116,184.53	24,190.40
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,409,468.86	1,230,948.19	831,236.48	459,073.00
存货	2,539,104.96	2,892,304.53	2,761,487.62	2,573,641.59
其他流动资产	-	-	5.00	58,037.36
流动资产合计	6,341,310.43	5,327,336.51	4,455,003.70	3,936,777.29
其他债权投资	64,000.00	68,000.00	-	-
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	147,162.87	12,665.64
持有至到期投资	170,087.32	-	-	10,250.00
长期股权投资	-	1,048,382.86	908,130.30	449,640.95
其他权益工具投资	1,045,229.79	168,572.01		
投资性房地产	252,743.13	163,232.69	161,651.85	134,059.19
固定资产	225,262.26	236,130.34	245,593.11	240,509.33
在建工程	153,385.55	237,919.42	192,969.94	202,430.22

无形资产	131.25	164.13	157.51	150.62
长期待摊费用	4.26	15.36	30.16	19.93
递延所得税资产	446.41	446.41	215.30	183.87
其他非流动资产	342,929.94	342,929.94	342,694.65	342,694.65
非流动资产合计	2,254,219.91	2,265,793.16	1,998,605.69	1,392,604.40
资产总计	8,595,530.34	7,593,129.67	6,453,609.39	5,329,381.69
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付票据	5,000.00	7,000.00	6,000.00	14,530.00
应付账款	98,338.91	140,596.99	46,481.10	32,418.06
预收款项	2,649.01	73,551.77	18,233.32	39,739.15
合同负债	56,902.61			
应付职工薪酬	184.58	754.75	504.76	641.96
应交税费	46,431.65	43,225.83	36,514.43	21,411.94
其他应付款	1,027,090.73	810,138.61	488,284.32	316,750.77
一年内到期的非流动负债	489,515.15	468,941.15	81,817.99	512,803.52
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,726,112.64	1,544,209.09	677,835.92	938,295.40
非流动负债：			-	-
长期借款	1,971,462.56	2,017,186.21	1,894,814.01	1,455,969.20
应付债券	1,120,297.60	772,678.01	804,549.66	564,738.46
长期应付款	993.12	1,538.12	1,020.00	1,125.00
递延所得税负债	20,063.50	20,063.50	19,984.82	10,230.55
其他非流动负债	560,000.00	599,941.16	449,250.37	558,039.67
非流动负债合计	3,672,816.79	3,411,407.01	3,169,618.85	2,590,102.88
负债合计	5,398,929.43	4,955,616.11	3,847,454.77	3,528,398.28
所有者权益：				
实收资本	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00
资本公积	1,914,536.70	1,667,399.68	1,666,519.96	958,117.57
其他权益工具	365,000.00	113,647.00	114,134.50	114,134.50
其他综合收益	25,481.85	25,481.85	25,039.58	-
盈余公积	45,613.91	45,613.91	41,741.54	33,833.27
未分配利润	445,968.46	385,371.13	358,719.03	294,898.06
所有者权益合计	3,196,600.91	2,637,513.56	2,606,154.62	1,800,983.41
负债及所有者权益合计	8,595,530.34	7,593,129.67	6,453,609.39	5,329,381.69

母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	--------------	---------	---------	---------

一、营业收入	506,836.47	507,898.32	651,202.62	398,374.58
减：营业成本	397,755.96	403,888.72	477,484.55	319,839.87
税金及附加	1,887.21	6,885.38	1,052.14	1,735.35
销售费用	-	-	-	-
管理费用	5,251.79	7,694.31	6,613.41	5,175.54
财务费用	53,396.45	69,458.78	105,278.43	79,030.31
加：其他收益	9,545.38	8,329.74	28,778.84	55,139.49
投资收益	2,896.59	17,809.31	671.31	18,605.38
其中：对联营企业合营企业的投资收益	1,588.21	13,937.32	-5,222.39	13,165.44
公允价值变动收益	-	314.74	5,385.82	-2,636.59
资产减值损失	-	-924.43	-125.72	-185.35
资产处置收益	5,270.82	7.76	-	4.04
二、营业利润	66,257.84	45,508.24	95,484.34	63,520.49
营业外收入	47.54	32.37	15.53	4.32
减：营业外支出	11.32	506.10	149.85	0.34
三、利润总额	66,294.06	45,034.52	95,350.02	63,524.47
减：所得税费用	3,101.60	6,310.90	16,267.33	281.57
四、净利润	63,192.46	38,723.62	79,082.69	63,242.90

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	473,687.18	505,481.75	643,671.56	401,137.79
收到的税费返还	2.76	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	360,610.41	261,894.95	182,512.87	159,139.60
现金流入小计	834,300.36	767,376.69	826,184.43	560,277.39
购买商品、接受劳务支付的现金	183,648.84	450,008.27	706,084.74	281,339.68
支付给职工以及为职工支付的现金	2,620.42	2,594.84	2,508.06	1,976.71
支付各项税费	3,746.75	3,203.41	4,999.46	1,362.14
支付的其他与经营活动有关的现金	365,292.70	217,037.94	4,548.38	166,029.84
现金流出小计	555,308.71	672,844.47	718,140.64	450,708.37
经营活动产生的现金流量净额	278,991.65	94,532.23	108,043.79	109,569.02
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	326,500.54	1,583,955.80	487,535.91	570,006.15
取得投资收益所收到的现金	7,134.30	3,658.42	1,683.85	7,237.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	9,135.91	11.16	-	5.30

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
现金流入小计	342,770.74	1,587,625.37	489,219.76	577,249.27
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	5,281.37	46,772.33	10,128.80	15,866.34
投资所支付的现金	434,100.00	2,190,952.69	1,032,668.71	423,310.65
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	91,717.00
现金流出小计	439,381.37	2,237,725.02	1,042,797.51	530,893.99
投资活动产生的现金流量净额	-96,610.62	-650,099.65	-553,577.74	46,355.27
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	257,156.00	7,602.00	10,262.00	56,351.20
取得借款所收到的现金	969,995.00	925,138.57	1,106,120.22	500,211.20
发行债券所收到的现金	-	-	-	348,200.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	168,294.26	250,000.00	60,000.00
现金流入小计	1,227,151.00	1,101,034.83	1,366,382.22	964,762.40
偿还债务所支付的现金	442,576.87	220,375.56	750,904.54	405,516.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	165,973.46	208,230.85	167,772.72	232,477.89
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,128.03	1,782.66	60,000.00	60,000.00
现金流出小计	609,678.35	430,389.07	978,677.27	697,993.89
筹资活动产生的现金流量净额	617,472.65	670,645.76	387,704.95	266,768.51
四、汇率变动对现金的影响额		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	799,853.67	115,078.34	-57,829.01	422,692.80
加：期初现金及现金等价物余额	857,668.42	742,590.08	800,419.08	377,726.28
六、期末现金及现金等价物余额	1,657,522.09	857,668.42	742,590.08	800,419.08

(三) 主要财务指标

财务指标	2021年9月30日	2020年末	2019年末	2018年末
流动比率(倍)	6.04	5.04	6.19	4.41
速动比率(倍)	2.61	1.69	1.90	1.37
资产负债率(%)	66.46	68.67	65.66	67.50
债务资本比率(%)	59.17	59.76	58.22	59.71
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
财务指标	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率(次)	4.94	5.73	5.72	8.31
存货周转率(次)	0.10	0.12	0.13	0.14
营业毛利率(%)	22.51	22.16	26.52	19.25

EBITDA 利息倍数（倍）	0.69	0.65	1.00	1.01
EBITDA 全部债务比	2.55	8.42	5.20	2.40
总资产回报率（%）	1.48	1.86	2.66	2.68
净资产收益率（%）	1.83	2.17	2.97	3.56
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	1.79	0.53	1.38	0.31

上述财务指标计算方法如下：

- （1）流动比率 = 流动资产/流动负债；
- （2）速动比率 = （流动资产 - 存货）/流动负债；
- （3）资产负债率 = 负债总额/资产总额；
- （4）债务资本比率 = 全部债务/（全部债务+所有者权益）
- （5）贷款偿还率 = 实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- （6）利息偿付率 = 实际利息支出/应付利息支出；
- （7）应收账款周转率 = 营业收入/应收账款平均余额；
- （8）存货周转率 = 营业成本/存货平均余额；

营业毛利率 = （营业收入 - 营业成本）/营业收入

- （9）EBITDA 利息倍数 = EBITDA/（资本化利息支出+计入财务费用的利息支出）；

EBITDA = EBIT + 折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销；EBIT = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出；

- （10）EBITDA 全部债务比 = EBITDA/全部债务

- （11）总资产回报率 = （利润总额 + 财务费用的利息支出）/资产总额平均余额；

- （12）净资产收益率 = 净利润/所有者权益平均余额；

- （13）扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 = 扣除非经常性损益后净利润/所有者权益平均余额

三、管理层讨论与分析

发行人管理层结合最近三年及一期合并口径的财务资料，对资产结构、负债结构、所有者权益结构、损益、现金流量、偿债能力、盈利能力和营运能力进行了如下分析。

（一）资产结构分析

最近三年及一期发行人资产构成情况表

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
流动资产	7,943,886.76	76.44	7,043,870.03	75.03	6,359,429.86	75.72	5,627,736.43	76.69
非流动资产	2,448,070.18	23.56	2,344,063.76	24.97	2,039,154.98	24.28	1,710,160.94	23.31
资产总计	10,391,956.93	100.00	9,387,933.79	100.00	8,398,584.85	100.00	7,337,897.37	100.00

2018-2020年末及2021年9月末，发行人的资产总额分别为7,337,897.37万元、8,398,584.85万元、9,387,933.79万元和10,391,956.93万万元，资产总额呈逐年增长趋势，主要是棚户区改造投入及政府注入资产所致。

从资产构成来看，发行人流动资产占比较高，2018-2020年末及2021年9月末，流动资产分别为5,627,736.43万元、6,359,429.86万元、7,043,870.03万元和7,943,886.76万万元，在总资产中的占比分别为76.69%、75.72%、75.03%和76.44%；发行人非流动资产的占比相对较低，2018-2020年末及2021年9月末，非流动资产分别为1,710,160.94万元、2,039,154.98万元、2,344,063.76万元和2,448,070.18万元，在总资产中的占比分别为23.31%、24.28%、24.97%和23.56%。

最近三年及一期发行人资产结构情况表

单位：万元，%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
货币资金	1,977,767.82	19.03	1,296,566.62	13.81	1,190,003.43	14.17	1,105,207.64	15.06
交易性金融资产	149,842.00	1.44	312.36	0.00	500.00	0.01	504.50	0.01
应收票据	-	-	3.00	0.00	-	-	-	-
应收账款	119,733.46	1.15	125,174.23	1.33	122,633.24	1.46	135,978.38	1.85
预付款项	627,152.91	6.03	324,630.99	3.46	326,833.49	3.89	227,205.75	3.10
其他应收款	492,067.93	4.74	538,313.83	5.73	249,290.90	2.97	123,208.87	1.68
存货	4,517,589.91	43.47	4,682,008.66	49.87	4,407,027.93	52.47	3,873,524.60	52.79
其他流动资产	59,732.73	0.57	76,860.35	0.82	63,140.88	0.75	162,106.69	2.21
流动资产合计	7,943,886.76	76.44	7,043,870.03	75.03	6,359,429.86	75.72	5,627,736.43	76.69
其他债权投资	4,285.28	0.04	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	230,041.70	2.45	201,873.30	2.40	65,560.99	0.89
其他权益工具投资	228,517.71	2.20	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	10,000.00	0.14
长期股权投资	179,617.09	1.73	172,302.61	1.84	165,759.87	1.97	70,980.94	0.97
投资性房地产	432,795.00	4.16	343,284.56	3.66	328,224.59	3.91	293,826.31	4.00
固定资产	413,951.68	3.98	482,684.62	5.14	327,300.55	3.90	284,057.51	3.87
在建工程	638,422.45	6.14	536,185.90	5.71	425,570.35	5.07	420,352.45	5.73
无形资产	58,130.60	0.56	77,208.92	0.82	27,062.53	0.32	10,779.62	0.15
开发支出	-	-	-	-	-	-	128.68	-

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
商誉	2,178.02	0.02	2,178.02	0.02	2,178.02	0.03	1,264.72	0.02
长期待摊费用	762.94	0.01	1,013.31	0.01	461.30	0.01	1,234.83	0.02
递延所得税资产	1,396.24	0.01	1,150.95	0.01	727.48	0.01	5,829.82	0.08
其他非流动资产	488,013.17	4.70	498,013.17	5.30	559,997.00	6.67	546,145.09	7.44
非流动资产合计	2,448,070.18	23.56	2,344,063.76	24.97	2,039,154.98	24.28	1,710,160.94	23.31
资产总计	10,391,956.93	100.00	9,387,933.79	100.00	8,398,584.85	100.00	7,337,897.37	100.00

1、流动资产分析

2018-2020年末及2021年9月末，发行人流动资产分别为5,627,736.43万元、6,359,429.86万元、7,043,870.03万元和7,943,886.76万元，在总资产中的占比分别为76.69%、75.72%、75.03%和76.44%。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成，具体情况如下：

(1) 货币资金

2018-2020年末，发行人的货币资金分别为1,105,207.64万元、1,190,003.43万元和1,296,566.62万元，在资产总额中的占比分别为15.06%、14.17%和13.81%。发行人货币资金余额和占总资产的比重均处于较高水平，在一定程度上反映了发行人货币资金充足，具备较好的偿债能力和支付能力。近三年由于发行人保障房及棚户区改造项目融资增加，项目贷款资金按照工程进度逐步到位，导致发行人货币资金余额较大。

2021年9月末，发行人货币资金余额为1,977,767.82万元，其中其他货币资金28,235.35万元，主要为银行企业通知存款。

近一年及一期末，发行人货币资金构成明细如下：

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末	
	余额	占比	余额	占比
库存现金	2.02	-	4.21	-
银行存款	1,949,530.46	99.47	1,289,671.30	99.47
其他货币资金	28,235.35	0.53	6,891.12	0.53
合计	1,977,767.82	100.00	1,296,566.62	100.00

(2) 应收账款

2018-2020年末及2021年9月末，发行人应收账款余额分别为135,978.38万元、122,633.24万元、125,174.23万元和119,733.46万元，占资产总额的比例分别为1.85%、1.46%、1.33%和1.15%。发行人应收账款余额和占比相对较小。2020年

末及2021年9月末发行人应收账款主要为应收徐州市人民政府的水利水务基础设施回购款。2020年末及2021年9月末公司应收账款主要明细如下：

发行人2020年末和2021年9月末主要应收账款明细表

单位：万元

债务人名称	款项性质	是否关联方	2020 年末		2021 年 9 月末	
			余额	账龄	余额	账龄
徐州市人民政府	水利水务基础设施回购款	否	112,704.83	1-2 年,2-3 年, 3 年以上	73,829.86	1-2 年,2-3 年, 3 年以上
骆马湖建设处	应收工程款	否	9,346.37	2-3 年	9,346.37	2-3 年
中铁上海工程局集团有限公司第一机械化施工分公司	应收货款	否	1915.35	1 年以内	7,101.60	1 年以内
上海旬梁建材有限公司	应收货款	否	-	-	4,825.30	1 年以内
重庆兴力翰和商贸有限公司	应收货款	否	-	-	4,639.67	1 年以内
沛县水务局	应收原水收入款	否	-	-	-	-
徐州市慈善总会	应收房款	否	190.15	3 年以上	-	-
徐州市水利工程建设监理中心	应收工程款	否	150.00	1 年以内	-	-
合计			124,306.70		99,742.79	

发行人对徐州市人民政府的水利水务基础设施回购款主要是新水公司与徐州市人民政府签订《徐州市水利（务）基础设施项目建设及回购框架协议》，该协议规定：徐州市人民政府不可撤销地回购发行人投资并建设的所有项目，每年由徐州市人民政府办公室代表徐州市人民政府行使审核并确认项目费用结算的权利，审核无误后，支付项目回购款。

发行人应收账款均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为。

发行人 2020 年末应收账款分类表

单位：万元、%

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	余额	比例	余额	计提比例	
单项余额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，其中：	125,321.70	100.00	147.47	0.12	125,174.23
组合一：账龄组合	2,898.27	2.31	147.47	5.09	2,750.80
组合二：政府单位组合	122,418.14	97.68	-	-	122,418.14
组合三：关联方组合	5.29	-	-	-	5.29

单项余额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3.03	-	3.03	100.00	-
合计	125,324.73	100.00	150.5	-	125,174.23

发行人 2021 年 9 月末应收账款分类表

单位：万元、%

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	余额	比例 (%)	余额	计提比例 (%)	
单项余额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，其中：	119,859.68	100.00	126.22	0.11	119,733.46
组合一：账龄组合	32,525.26	27.135	126.22	0.39	32,399.03
组合二：政府单位组合	87,311.51	72.843			87,311.51
组合三：关联方组合	22.92	0.019			22.92
单项余额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3.03	0.003	3.03	100.00	-
合计	119,862.71	100.00	129.25		119,733.46

发行人2020年末和2021年9月末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：万元、%

账龄	2020 年末 余额	比例	坏账准备	2021 年 9 月 末余额	比例	坏账准备
1 年以内	2,883.83	4.94	142.43	31,935.47	0.19	61.33
1-2 年	6.56	10.00	0.66	575.35	10.00	57.53
2-3 年	5.00	30.00	1.50	6.55	30.00	1.97
3-4 年	-	50.00	-	5.00	50.00	2.50
4-5 年	-	50.00	-		50.00	-
5 年以上	2.89	100.00	2.89	2.89	100.00	2.89
合计	2,898.27		147.47	32,525.26		126.22

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本集团按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。2020年底，发行人按照账龄分析法计提坏账准备147.17万元。

a、单项余额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项余额重大的判断依据或余额标准	本公司将单项余额超过 1000 万元的应收账款及单项余额超过 1000 万元的其他应收款视为重大应收款项。
------------------	---

单项余额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。
----------------------	---

b、按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险特征划分组合	账龄分析法
政府部门、关联方组合	以与交易对象信誉、交易对象关系为信用风险特征划分组合	一般不计提坏账准备
押金、保证金组合	以款项的性质为信用风险特征划分组合	一般不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例（%）
1年以内（含1年）	5
1至2年	10
2至3年	30
3至4年	50
4至5年	50
5年以上	100

c、单项余额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项余额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项。
坏账准备的计提方法	根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

（3）预付账款

2018-2020年末及2021年9月末，发行人的预付账款分别为227,205.75万元、326,833.49万元、324,630.99万元和627,152.91万元，占资产总额的比例分别为3.10%、3.89%、3.46%和6.03%。发行人预付款项主要为预付徐州市城市房屋征收办公室的征收款。

发行人 2020 年末主要预付账款明细表

单位：万元，%

单位名称	余额	账龄	占预付账款的比例	是否关联方	款项性质
徐州市城市房屋征收办公室	313,999.47	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	96.73	否	征收款

单位名称	余额	账龄	占预付账款的比例	是否关联方	款项性质
中铁十八局集团有限公司	4,208.45	1年以内	1.3	否	预付工程款
中国核工业华兴建设有限公司	3,315.66	1年以内	1.02	否	预付工程款
国网江苏省电力有限公司徐州供电分公司	1,132.34	1年以内	0.35	否	预付供电款
徐州市水利科技研发中心	800.00	1年以内	0.24	否	预付工程款
合计	323,455.92	-	99.64	-	-

发行人 2021 年 9 月末主要预付账款明细表

单位：万元，%

单位名称	余额	账龄	占预付账款的比例	是否关联方	款项性质
徐州市城市房屋征收办公室	616,500.11	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	98.30	否	征收款
中铁十八局集团有限公司	4,734.82	1年以内	0.75	否	预付工程款
中国核工业华兴建设有限公司	2,069.38	1年以内	0.33	否	预付工程款
徐州市水利科技研发中心	800.00	1年以内	0.13	否	预付工程款
徐州报业传媒有限公司	149.69	1年以内	0.02	否	预付广告费用
合计	624,253.99		99.54		

注：预付徐州市城市房屋征收办公室款项主要为棚户区改造项目预付征收款。发行人主要负责徐州市市区棚户区改造项目投资工作。根据徐州市棚户区改造实施要求，征收款项由发行人拨付至徐州市城市房屋征收办公室用于项目实施，竣工结算前相应资金计入“预付账款”，结算后转入“存货”科目。

发行人预付账款均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为。

从账龄来看，发行人预付款项以1年以内为主，2020年末和2021年9月末，发行人1年以内预付款项的占比分别为99.74%、99.27%。

发行人 2020 年末和 2021 年 9 月末预付账款账龄表

单位：万元，%

账龄	2020 年末		2021 年 9 月末	
	余额	占比	余额	占比
1 年以内	323,787.57	99.74	622,574.68	99.27
1-2 年	17.73	0.01	3,734.82	0.60
2-3 年	1.40	0.00	17.73	0.00
3 年以上	824.29	0.25	825.69	0.13
合计	324,630.99	100.00	627,152.91	100.00

(4) 其他应收款

①其他应收款基本情况

2018-2020年末及2021年9月末，发行人其他应收款分别为123,208.87万元、249,290.90万元、538,313.83万元和492,067.93万元，占资产总额的比例分别为1.68%、2.97%、5.73%和4.74%，发行人其他应收款占资产总额的比例处于相对较低水平。2020年度发行人其他应收款增加较多，主要为增加德基广场（徐州）有限公司借款所致。发行人的其他应收款主要是借款和往来款等。

发行人2020年末主要其他应收款明细表

单位：万元，%

单位名称	余额	账龄	占其他应收款的比例	是否关联方	款项性质
德基广场（徐州）有限公司	259,509.82	1年以内，1-2年	47.85	否	原中央国际广场公司往来借款
徐州市鼓楼区新彭建设发展有限公司	70,000.00	1年以内	12.91	否	往来款
徐州工程学院	49,499.05	1年以内，1-2年	9.13	是	往来款
徐州新盛绿城置业发展有限公司	23,117.62	1年以内，1-2年	4.26	否	借款
徐州市房产管理服务中心	20,849.14	1年以内，1-2年	3.84	否	销售监管资金
合计	422,975.63		77.99		

发行人2021年9月末主要其他应收款明细表

单位：万元，%

单位名称	余额	账龄	占其他应收款的比例	是否关联方	款项性质
德基广场（徐州）有限公司（1）	269,607.92	1年以内，1-2年，2-3年	54.79	否	原中央国际广场公司往来借款
徐州市鼓楼区新彭建设发展有限公司（2）	70,000.00	1年以内	14.23	否	往来款
徐州工程学院（3）	64,830.78	1年以内，1-2年	13.18	是	往来款
徐州市房产管理服务中心（4）	17,679.72	1年以内，1-2年	3.91	否	销售监管资金
徐州市云龙区人民政府（5）	16,478.13	1年以内，1-2年	3.35	否	代垫征地补偿款
合计	438,596.56		89.13		

(1) 2018年发行人全资子公司徐州市盛德实业发展有限公司收购徐州中央国际广场置业公司100%股权，该公司2018年纳入发行人合并报表范围。为解决该公司存量债务，发行人向该公司提供借款用于归还其原股东借款等各类借款。2020年1月，发行人将该公司100%股权出售给德基广场有限公司，股权转让完成后，该公司更名为德基广场（徐州）有限公司，相应的德基广场（徐州）有限公司承担对发行人的所有借款归还责任。该笔款项主要偿债来源为项目销售资金，预计2022年可以完成预售回款，相关资产已抵押给发行人并办理了抵押登记。该笔款项实质为与发行人主营业务直接相关形成的其他应收款项。

(2) 发行人与新彭公司合作投资鼓楼区棚户区改造项目，先行垫付一定比例项目资金，项目结算后根据发行人投资占总投资的比例返还项目收益。

(3) 根据发行人与徐州市工程学院相关协议约定，发行人负责实施工程学院旧址土地运作业务，由发行人先行垫付工程学院新校区建设资金，项目建成后，旧校区交于发行人进行土地运作。

(4) 根据徐州市房地产预售资金监管要求，商品房预售款按照一定比例拨付徐州市房产管理服务中心，并根据项目施工进度申请使用用于支付项目施工款。

(5) 发行人支付的在云龙区范围内棚户区改造项目的征地补偿款，待棚户区改造征地环节完成后退回款项。

发行人其他应收款均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为。

发行人2020年末其他应收款分类表

单位：万元，%

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	余额	比例	余额	计提比例	
单项余额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，其中：	542,295.67	100.00	3,981.85	0.73	538,313.83
组合一：账龄组合	18,594.45	3.43	3,981.85	21.41	14,612.60
组合二：政府单位组合	212,513.02	39.19	-	-	212,513.02
组合三：关联方组合	47,113.23	8.69	-	-	47,113.23
组合四：保证金、押金组合	4,565.16	0.84	-	-	4,565.16
单项余额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	5.87	-	5.87	100.00	-
合计	542,301.55	100.00	3,987.72	-	538,313.83

发行人2021年9月末其他应收款分类表

单位：万元，%

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	余额	比例	余额	计提比例	
单项余额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，其中：	496,049.78	100.00	3,981.85	0.80	492,067.93
组合一：账龄组合	16,076.63	3.24	3,981.85	24.77	12,094.78

组合二：政府单位组合	180,487.86	36.38			180,487.86
组合三：关联方组合	26,538.29	5.35			26,538.29
组合四：保证金、押金组合	3,339.08	0.67			3,339.08
组合五：提供质押、抵押的资金拆借组合	269,607.92	54.35			269,607.92
单项余额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	5.87	0.00	5.87	100.00	-
合计	496,055.65	100.00	3,987.72		492,067.93

发行人2020年末和2021年9月末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元，%

账龄	2020 年末 余额	比例	坏账准备	2021 年 9 月末余额	比例	坏账准备
1 年以内	5,673.76	4.00	226.94	8,784.59	2.34	205.85
1-2 年	8914.01	10.00	891.4	1198.63	10.00	119.86
2-3 年	564.51	29.44	166.22	2431.95	30.00	729.59
3-4 年	1250.54	49.46	618.47	523.11	50.00	261.56
4-5 年	225.60	50.00	112.8	946.73	50.00	473.37
5 年以上	1,966.02	100.00	1,966.02	2191.62	100.00	2191.62
合计	18,594.45	21.41	3,981.85	16,076.63	24.77	3,981.85

②非经营性其他应收款基本情况

报告期内发行人其他应收款按照经营性和非经营性分类情况表

单位：万元、%

分类	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
经营性	491,087.63	99.00	519,183.93	95.74	237,633.62	94.38	124,839.34	100.00
非经营性	4,968.02	1.00	23,117.62	4.26	14,148.75	5.62	-	-
合计	496,055.65	100.00	542,301.55	100.00	251,782.37	100.00	124,839.34	100.00

③内部决策程序及持续信息披露安排

债券存续期内发行人若新增非经营性往来占款及资金拆借事项，将履行以下内部决策程序和信息披露安排：

A.内部决策程序

公司将按照内部的审批程序，签署借款协议：首先由公司财务部门经办人提出书面用款申请，再由财务部门主管签署意见，报公司分管副总经理、公司总经理审批，然后由董事长签字批准，最后由监事会主席签字同意。

B.持续信息披露安排

公司将按照《公开发行证券公司信息披露内容与格式准则第38号-公司债券年度报告的内容和格式》和《公开发行证券公司信息披露内容与格式准则第39号-公司债券半年度报告的内容和格式》要求，在本期债券存续期内的年度报告及半年度报告中披露是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形，如有，公司将披露报告期末未收回的非经营性往来占款或资金拆借余额。报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额超过公司净资产（合并财务报表口径）10%的，公司将披露往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因、回款相关安排；公司相关决策程序、定价机制。

（5）存货

2018-2020年末及2021年9月末，发行人的存货余额分别为3,873,524.60万元、4,407,027.93万元、4,682,008.66万元和4,517,589.91万元，占资产总额的比例分别为52.79%、52.47%、49.87%和43.47%。

2019年末存货较2018年增加了533,503.33万元，2020年末存货较2019年增加了274,980.73万元。发行人的存货主要为开发成本和开发产品，近年以来，发行人按照国家及省、市政府要求，不断加大对棚户区改造和定销房建设项目投入力度，导致存货余额逐年增加。发行人存货结构明细见下表：

发行人2020年末和2021年9月末存货结构明细表

单位：万元

类别	2020 年末	2021 年 9 月末
原材料	24.99	12.78
库存商品	14.61	304.11
开发成本	3,961,174.13	3,757,103.47
其中：棚改项目	2,603,463.78	2,403,217.07
定销房	231,594.70	364,530.46
机场迁建	907,740.43	725,622.78
新盛广场	42,496.62	56,840.58
云东文化广场	69,494.46	82,306.40
彭寓公司商品房项目	39,110.94	49,157.03
超华公司商品房项目	67,273.20	75,429.15
水利项目工程施工	267,051.48	255,544.54
开发产品	450,246.82	502,173.71
其中：定销房	382,641.47	369,132.54
丰和园	815.69	655.10
君盛广场	10,186.72	10,192.55

锦绣湖畔	2,266.40	2,192.01
蓝城蘭园	5,143.37	4,757.16
新盛广场	16,655.64	76,514.98
白塔湖康养项目	32,537.52	38,729.38
周转材料	34.88	-
在途物资	192.45	138.58
消耗性生物资产	3,269.30	2,312.72
总计	4,682,008.66	4,517,589.91

其中，发行人水利工程项目主要由管网工程、水厂建设、净水及污水处理厂改造、河道治理等项目构成。发行人的存货按成本与可变现净值孰低计价。由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时和销售价格低于成本等原因造成的存货成本不可收回的部分，按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计量成本与可变现净值。预计的存货跌价损失计入当年度损益类账项。近三年公司未计提存货跌价准备。

截至2021年9月30日，发行人开发成本中土地使用权明细如下：

地块名称	土地取得方式	土地权证号	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	应缴纳土地出让金余额	实缴纳土地出让金余额
云龙工业园未完工G地块	出让	徐土国用（2014）第11046号	住宅用地	2014年	自建定销房	35,061.56	购地成本	34,010.00	34,010.00
十里南地块	出让	苏（2020）徐州市不动产权第0139414号；苏（2020）徐州市不动产权第0139411号；苏（2020）徐州市不动产权第01394164号	住宅用地	2020年		47,004.18	购地成本	45,620.00	45,620.00
原构件厂地块	出让	苏（2020）徐州市不动产权第0092687号	城镇住宅用地、商业用地	2020年		45,018.14	购地成本	43,620.00	43,620.00
塘坊地块	出让	土地尚未交付，未办理土地权证	住宅用地	2021年		39,043.40	购地成本	37,900.00	37,900.00

地块名称	土地取得方式	土地权证号	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	应缴纳土地出让金余额	实缴纳土地出让金余额
绿源置业安置房一期地块	出让	苏（2019）铜山区不动产权第0008683号	住宅用地	2019年		4,992.16	购地成本	4,840.00	4,840.00
绿源置业安置房二期地块	出让	苏（2020）铜山区不动产权第0009254号	住宅用地	2020年		7,168.71	购地成本	6,545.00	6,545.00
绿源置业安置房三期地块	出让	苏（2020）铜山区不动产权第0009157号；苏（2020）铜山区不动产权第0009155号；苏（2020）铜山区不动产权第0009169号	住宅用地	2020年		5,559.95	购地成本	5,552.00	5,552.00
绿源置业安置房四期地块	出让	苏（2020）铜山区不动产权第0009166号；苏（2020）铜山区不动产权第0009163号	住宅用地	2020年		8,061.40	购地成本	8,050.00	8,050.00
尚和园地块	出让	苏（2018）徐州市不动产权第0083916-0083919号	城镇住宅用地、 医卫慈善用地、 商务金融用地	2018年	住宅商品房	9,510.40	购地成本	8,942.66	8,942.66
龟山地块	出让	苏（2020）徐州市不动产权第0124313号；苏（2020）徐州市不动产权第0124279号	住宅用地	2019年		67,175.27	购地成本	65,140.00	65,140.00
新盛广场地块	出让	徐土国用[2013]第50012号；50013号；50015号	文体娱乐用地、	2013年	商业房（销售）	96,818.98	购地成本	93,800.00	93,800.00

地块名称	土地取得方式	土地权证号	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	应缴纳土地出让金余额	实缴纳土地出让金余额
			商服用地						
云东文化广场地块	出让	苏（2020）徐州市不动产权第0026750号；苏（2020）徐州市不动产权第0026756号	批发零售用地、商务金融用地	2020年		62,806.61	购地成本	60,000.00	60,000.00
徐环产业园内基础设施地块	出让	苏（2020）铜山区不动产权第0024116号	基础设施用地	2020年	基础设施用地	4,480.44	购地成本	4,473.77	4,473.77
	合计					432,701.21		418,493.43	418,493.43

截至2021年9月30日，发行人开发产品中土地使用权明细如下：

土地取得方式	地块名称	土地权证号	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	应缴纳土地出让金余额	实缴纳土地出让金余额
出让	润和园	徐土国用（2009）第01501、01500号	住宅用地	2009年	自建定销房	10,440.04	购地成本	9,926.42	9,926.42
出让	尚景园	徐土国用（2011）第07876号、07877号、07878号	住宅用地	2011年		13,910.71	购地成本	13,480.00	13,480.00
出让	和风雅致	徐土国用（2011）第05086号	住宅用地	2011年		13,508.57	购地成本	12,829.23	12,829.23
出让	嘉和雅苑	徐土国用（2010）第26180号	住宅用地	2010年		9,283.86	购地成本	9,000.00	9,000.00
出让	枫情水岸	徐土国用（2011）第10135号	住宅用地	2011年		5,775.48	购地成本	5,600.00	5,600.00
出让	新泉佳苑	徐土国用（2011）第05086号	住宅用地	2011年		15,674.63	购地成本	15,148.79	15,148.79
出让	湖西雅苑	徐土国用（2009）第29690号、29693号、29696号、29698号、29699号、29700号、徐土国用（2010）第11756号	住宅用地	2009年；2010年		20,860.66	购地成本	20196.6	20,196.60
出让	润宁佳苑	徐土国用（2014）第47809号	住宅用地	2014年		3,594.32	购地成本	3,156.00	3,156.00

土地取得方式	地块名称	土地权证号	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	应缴纳土地出让金余额	实缴纳土地出让金余额
出让	玉潭佳苑	徐土国用(2011)第22372号	住宅用地	2011年		4,386.67	购地成本	4,210.37	4,210.37
出让	汉襄家园	徐土国用(2009)第19263号	住宅用地	2009年		6,348.13	购地成本	2,830.37	2,830.37
出让	云龙工业园三期已完工CE、I地块	徐土国用(2014)第11047号、11048号、11049号	住宅用地	2014年		47,246.77	购地成本	45,840.00	45,840.00
出让	丰和园	徐土国用[2009]第01420号	住宅用地	2009年	住宅商品房	3,663.08	购地成本	3,400.00	3,400.00
出让	锦绣湖畔	徐土国用[2014]第00050号	城镇住宅用地、商务金融用地	2014年		51,729.07	购地成本	50,003.11	50,003.11
出让	蓝城蘭园地块	铜国用(2012)第04565号	住宅用地	2012年		7,970.44	购地成本	6,771.51	6,771.51
出让	君盛广场	徐土国用[2013]第49518号	批发零售用地、商务金融用地	2013年	批发零售用地、商务金融用地	13,976.83	购地成本	13,293.96	13,804.46
出让	白塔湖康养小镇	苏(2018)铜山区不动产权第0011902号	其他商服用地	2018年	其他商服用地	5,414.71	购地成本	5,050.00	5,050.00
	合计					233,783.98		220,736.36	221,246.86

(6) 其他流动资产

2018-2020年末及2021年9月末，发行人的其他流动资产余额分别为162,106.69万元、63,140.88万元、76,860.35万元和59,732.73万元，占资产总额的比例分别为2.21%、0.75%、0.82%和0.57%。其他流动资产主要为发行人购买的银行理财产品及预缴的各项税金。

2、非流动资产分析

2018-2020年末，发行人非流动资产分别为1,710,160.94万元、2,039,154.98万元和2,344,063.76万元，在资产总额中的占比分别为23.31%、24.28%和24.97%。发行人非流动资产中投资性房地产、固定资产、在建工程、其他非流动资产占比较高，2018-2020年末，上述四项资产合计在总资产中的占比分别为21.04%、19.55%和19.81%。

截至2021年9月末，发行人非流动资产为2,448,070.18万元，在总资产中的

占比为23.56%。

(1) 可供出售金融资产

2018-2020年末及2021年9月末，发行人可供出售金融资产分别为65,560.99万元、201,873.30万元、230,041.70万元和0.00万元。根据2014年修订的企业会计准则规定，发行人将原长期股权投资核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资，调整至可供出售金融资产。发行人2021年可供出售金融资产科目调整为其他债权投资及其他权益工具投资。

发行人2019年末可供出售金融资产较2018年末增加主要为新增徐州市杏山子大道综合管廊建设管理有限公司投资1,815.08万元和徐州市文化旅游集团有限公司134,497.23万元（根据徐州市国资委的国企整合方案，发行人对徐州市文化旅游集团有限公司不再具有实际控制权，计入可供出售金融资产）。

发行人 2020 年末可供出售金融资产明细表

单位：万元、%

被投资单位	2020 年末	在被投资单位持股比例
徐州市保安公司[注 1]	1,467.83	100.00
徐州金盾保安服务中心[注 1]	3,237.81	100.00
徐州市树人中学[注 2]	1,000.00	51.00
徐州宣武集团有限公司[注 3]	1,960.00	20.00
徐州市迎宾快速路建设有限公司[注 4]	14,400.00	30.00
徐州中冶城东快速路建设有限公司[注 4]	22,800.00	30.00
徐州中建综合管廊建设投资有限公司[注 4]	1,112.34	20.00
徐州市杏山子大道综合管廊建设管理有限公司[注 4]	2,016.76	30.00
徐州市文化旅游集团有限公司[注 5]	134,497.23	78.17
徐州市自来水总公司[注 6]	14,381.33	100.00
国开精诚（北京）投资有限公司	3,757.31	0.73
徐州市润建管廊建设管理有限公司[注 7]	2,198.98	30.00
徐州淮海农村商业银行股份有限公司	22,221.09	3.11
深圳前海联合瑞驰资产管理有限公司	55.00	5.00
徐州城建排水有限公司	430.75	100.00
华鑫信托保障基金	1,934.28	-
新华信托保障基金	300.00	-
百瑞信托保障基金	2,051.00	-
交银国际信托保障基金	220.00	-

合计	230,041.70	-
----	------------	---

[注 1]: 根据徐州市国资委《关于市公安局所属两家保安服务企业国有产权无偿划转的通知》（徐国资〔2013〕155 号），将徐州市保安公司、徐州金盾保安服务中心 2013 年 6 月 30 日审计后净资产全部无偿划转至本公司，划转后徐州市保安公司、徐州金盾保安服务中心作为本公司合资子企业，独立经营，其人员管理、业务关系、日常运行仍由市公安局负责。

[注 2]: 根据徐州市国资委《对徐州市新盛建设发展投资有限公司<关于投资入股树人中学有关问题的请示>的批复》（徐国资〔2011〕107 号），本公司出资 1,000.00 万元入股树人中学，持股比例 51%。本公司出资后未实际参与树人中学的经营管理。

[注 3]: 根据徐州市国资委《关于将宣武集团 20%股权无偿划入新盛公司的批复》（徐国资〔2013〕168 号），将徐州市住房保障和房产管理局持有的徐州宣武集团有限公司 20%的股权无偿划入本公司。划入本公司后，本公司未实际参与徐州宣武集团有限公司的经营管理。

[注 4]: 本公司对徐州市迎宾快速路建设有限公司、徐州中冶城东快速路建设有限公司、徐州中建综合管廊建设投资有限公司及徐州市杏山子大道综合管廊建设管理有限公司持股比例均超过 20%，上述公司均为 PPP 项目公司，本集团作为政府出资方代表，不享有对上述投资单位的经营收益。

[注 5]: 根据中共徐州市委办公室 2018 年 7 月 6 日印发《中共徐州市委徐州市人民政府关于深化市属国有企业改革工作的指导意见》（徐委发[2018]39 号），进行市级国资公司重组整合，组建交通控股集团、文旅集团、城市建设发展集团（以剥离相关文旅资产后的新盛公司为主体）、产业投资集团、国盛控股集团，共 5 家投资集团，由市国资委行使出资人职责。其董事长及总经理的选派均由徐州市市委任命。新盛公司不参与徐州市文化旅游集团有限公司日常生产经营，不再管理相关党务、人事工作，本公司对其不再具有实际控制权，故不纳入合并范围，计入可供出售金融资产。

[注 6]: 徐州市自来水总公司是全民所有制企业，本公司不参与其经营管理，其公司管理层也非本公司委派，本公司对其不具有实际控制权，故不纳入合并范围，计入可供出售金融资产。

[注 7]: 徐州市润建管廊建设管理有限公司发行人持股 30%，不是第一大股东，不具有重大影响，作为可供出售金融资产核算。

（2）其他权益工具投资

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他权益工具投资分别为 0.00 万元、0.00 万元、0.00 万元及 228,517.71 万元。发行人其他权益工具投资主要为原可供出售金融资产科目调整。

发行人 2021 年 9 月末其他权益工具投资明细表

单位：万元、%

被投资单位	2021 年 9 月末	在被投资单位持股比例
徐州市保安公司	1,467.83	100.00
徐州金盾保安服务中心	3,237.81	100.00
徐州市树人中学	1,000.00	51.00
徐州宣武集团有限公司	1,960.00	20.00

徐州市迎宾快速路建设有限公司	14,400.00	30.00
徐州中冶城东快速路建设有限公司	22,800.00	30.00
徐州中建综合管廊建设投资有限公司	1,112.34	20.00
徐州市杏山子大道综合管廊建设管理有限公司	2,016.76	30.00
徐州市文化旅游集团有限公司	134,497.23	33.52
徐州市自来水总公司	14,381.33	100.00
国开精诚（北京）投资有限公司	2,660.82	0.73
徐州市润建管廊建设管理有限公司	3,664.97	30.00
徐州淮海农村商业银行股份有限公司	22,221.09	3.11
深圳前海联合瑞驰资产管理有限公司	55.00	5.00
徐州城建排水有限公司	430.75	100.00
徐州市润捷水利工程管理服务有限公司	2,611.80	100.00
合计	228,517.71	-

（3）长期股权投资

2018-2020年末及2021年9月末，发行人长期股权投资余额为70,980.94万元、165,759.87万元、172,302.61万元和179,617.09万元。2019年末发行人长期股权投资增长较多，主要因发行人收购了维维股份17%股权。近一年及一期末发行人长期股权投资明细如下：

发行人 2020 年末长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	余额	持股比例
徐州新盛绿城置业发展有限公司	9,391.70	40%
徐州市盛融科技小额贷款有限公司	3,334.96	30%
徐州国鼎盛和环境科技有限公司	725.43	35%
徐州鑫盛润环保能源有限公司	5127.15	20%
徐州市鼓楼高新区科技发展有限公司	1,680.48	30%
中新凯悦传媒集团有限公司	8,279.94	49%
徐州蓝城桃李春风建设管理有限公司	1,999.78	20%
维维食品饮料股份有限公司	103,089.44	17%
徐州市建邦环境水务有限公司	16,051.19	49%
徐州粤海水务有限责任公司	22,002.17	26%
徐州市润水工程管理有限公司	620.38	49%
合计	172,302.61	

发行人 2021 年 9 月末长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	余额	持股比例
徐州新盛绿城置业发展有限公司	6,038.81	40.00%
徐州市盛融科技小额贷款有限公司	3,419.38	24.19%
徐州国鼎盛和环境科技有限公司	793.68	35.00%

徐州鑫盛润环保能源有限公司	5,196.53	20.00%
徐州市鼓楼高新区科技发展有限公司	1,585.88	30.00%
中新凯悦传媒集团有限公司	7,748.79	49.00%
徐州蓝城桃李春风建设管理有限公司	13,594.10	21.82%
维维食品饮料股份有限公司	101,790.69	17.00%
徐州建邦环境水务有限公司	15,294.37	49.00%
徐州粤海水务有限责任公司	23,676.86	26.00%
徐州市润水工程管理有限公司	478.00	49.00%
合计	179,617.09	-

(4) 投资性房地产

2018-2020年末及2021年9月末，发行人的投资性房地产余额分别为293,826.31万元、328,224.59万元、343,284.56万元和432,795.00万元，在资产总额中的占比分别为4.00%、3.91%、3.66%和4.16%。

公司对用于租赁的资产作为投资性房地产核算，采用公允价值模式计量，于每年的资产负债表日对资产进行评估确定公允价值，公允价值高于或低于其账面余额的余额，计入公允价值变动损益科目。发行人2020年末及2021年9月末投资性房地产公允价值变动明细如下：

发行人 2020 年末投资性房地产明细表

单位：万元

项目	2020 年末		
	成本	公允价值变动	账面价值
滨湖新天地商业街一期	14,705.87	17,059.71	31,765.58
滨湖新天地商业街二期	25,043.10	6,385.24	31,428.34
凤鸣路便民早餐点	2,996.67	3,219.67	6,216.34
祥云路便民早餐点	4,348.94	7,251.82	11,600.76
音乐主题街区	8,128.00	10,219.83	18,347.83
湖西雅苑商业	1,037.23	1,817.08	2,854.31
三胞广场 1 号办公楼	875.66	140.19	1,015.85
津浦雅苑商业	643.96	-25.61	618.36
康馨园商业	12,652.09	294.88	12,946.97
九州大厦	9,492.88	7,244.81	16,737.69
公园印象(听云堂)	5,070.32	12,116.25	17,186.57
中央百大悠沃时尚街区	2,683.51	2,483.15	5,166.66
九里拨入资产	373.23	-66.37	306.87
恒盛广场	25,768.19	13,371.49	39,139.68
君盛广场	47,535.93	13,052.32	60,588.25
三胞广场 1 号楼商业	25.04	0.38	25.42
三胞广场 2 号楼商业	19,407.64	279.93	19,687.57
三胞广场 3 号楼商业	26,299.48	211.72	26,511.20
三胞广场 5 号楼商业	214.17	-	214.17
创智科技园	27,492.66	1,974.08	29,466.74
滨湖新天地(新水)	6,229.03	-13.00	6,216.03
淮海西路 30 号	5,330.85	-87.46	5,243.39

项目	2020 年末		
	成本	公允价值变动	账面价值
合计	246,354.45	96,930.12	343,284.56

注：2020 年，存货中的资产三胞广场 5 号楼商业转作投资性房地产并采用公允价值计量，转换日其公允价值 214.17 万元低于其账面价值 396.57 万元，之间的差额扣除确认的递延所得税资产后计入当期损益。

发行人 2021 年 9 月末投资性房地产明细表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末		
	成本	公允价值变动	账面价值
滨湖新天地商业街一期	14,705.87	17,059.71	31,765.58
滨湖新天地商业街二期	25,043.10	6,385.24	31,428.34
凤鸣路便民早餐点	2,996.67	3,219.67	6,216.34
祥云路便民早餐点	4,348.94	7,251.82	11,600.76
音乐主题街区	8,128.00	10,219.83	18,347.83
湖西雅苑商业	1,037.23	1,817.08	2,854.31
三胞广场 1 号办公楼	875.66	140.19	1,015.85
津浦雅苑商业	643.96	-25.61	618.36
康馨园商业	12,652.09	294.88	12,946.97
九州大厦	9,492.88	7,244.81	16,737.69
公园印象(听云堂)	5,070.32	12,116.25	17,186.57
中央百大悠沃时尚街区	2,683.51	2,483.15	5,166.66
九里拨入资产	373.23	-66.37	306.87
恒盛广场	25,768.19	13,371.49	39,139.68
君盛广场	47,535.93	13,052.32	60,588.25
三胞广场 1 号楼商业	25.04	0.38	25.42
三胞广场 2 号楼商业	19,407.64	279.93	19,687.57
三胞广场 3 号楼商业	26,299.48	211.72	26,511.20
三胞广场 5 号楼商业	214.17	-	214.17
创智科技园	27,492.66	1,974.08	29,466.74
滨湖新天地（新水）	6,229.03	-13.00	6,216.03
淮海西路 30 号	5,330.85	-87.46	5,243.39
珠山艺术街区	89,510.44	-	89,510.44
合计	335,864.88	96,930.12	432,795.00

截至2021年9月30日，发行人投资性房地产中房地产中土地及房产明细如下：

发行人 2021 年 9 月末投资性房地产中土地及房产明细表

单位：万元

土地取得方式	地块名称	土地权证号	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	应缴纳土地出让金余额	实缴纳土地出让金余额
出让	滨湖新天地商业街一期	徐土国用(2009)第 39857 号- 徐土国用(2009)第 40096 号； 徐房权证泰山第 167261 号- 167328 号	商务金融用地	2009 年	投资性房地产用地	31,765.58	评估	10,200.00	10,200.00

土地取得方式	地块名称	土地权证号	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	应缴纳土地出让金余额	实缴纳土地出让金余额
出让	滨湖新天地商业街二期	徐土国用(2012)第 11363 号-徐土国用(2012)第 11475 号; 徐房权证泉山第 208045 号-208080 号	商务金融用地	2012 年	投资性房地产用地	31,428.34	评估	6,822.00	6,822.00
出让	凤鸣路便民早餐点	苏(2017)徐州市不动产权第 0009357 号	商务金融用地/商业服务	2017 年	投资性房地产用地	6,216.34	评估	1,288.00	1,288.00
出让	祥云路便民早餐点	苏(2017)徐州市不动产权第 0009557 号	商服用地、商业服务	2017 年	投资性房地产用地	11,600.76	评估	905.00	905.00
出让	音乐主题街区	苏(2019)徐州市不动产权第 0022848 号	批发零售用地	2019 年	投资性房地产用地	18,347.83	评估	2,800.00	2,800.00
购置	湖西雅苑商业	苏(2018)徐州市不动产权第 0039965 号	批发零售用地	2018 年	投资性房地产用地	2,854.31	评估	-	-
购置	三胞广场 1 号楼办公楼 (出租)	苏(2018)徐州市不动产权第 0101147 号-苏(2018)徐州市不动产权第 0101161 号	商务金融用地	2018 年	投资性房地产用地	1,015.85	评估	-	-
出让	公园印象	徐土国用(2011)第 40058 号、40059 号、40061 号、40063 号、40066 号、40068 号、40069 号 40070 号; 徐房权证泉山第 195837 号-195844 号	商务金融用地	2011 年	投资性房地产用地	17,186.57	评估	3,240.00	3,240.00
出让	九州大厦	苏(2019)徐州市不动产权第 0007949 号	批发零售用地, 商务金融用地/办公	2019 年	投资性房地产用地	16,737.69	评估	5,700.00	5,700.00
购置	中央百大悠沃时尚街区	徐土国用(2013)第 61841 号; 徐土国用(2013)第 61849 号; 徐土国用(2013)第 61852 号; 徐土国用(2013)第 61853 号; 徐土国用(2013)第 61831 号; 国房权证徐州字第 SY0063673 号-SY0063677 号	商业用地	2013 年	投资性房地产用地	5,166.66	评估	-	-
出让	恒盛广场	徐土国用(2015)第 22219 号; 苏(2015)徐州市不动产权第 0052092 号; 苏(2015)徐州市不动产权第 0052089 号; 苏(2015)徐州市不动产权第 0052085 号; 苏(2015)徐州市不动产权第 0052080 号; 苏(2015)徐州市不动产权第 0052079 号; 苏(2015)徐州市不动产权第 0052076 号; 苏(2015)徐州市不动产权第 0052070 号	商务金融用地	2015 年	投资性房地产用地	39,139.68	评估	16,740.00	16,740.00
出让	君盛广场	徐土国用(2013)第 49518 号; 已完成竣工结算, 尚未办理产权证	批发零售用的, 金融用地	2013 年	投资性房地产用地	60,588.25	评估	13,293.96	13,293.96

土地取得方式	地块名称	土地权证号	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	应缴纳土地出让金余额	实缴纳土地出让金余额
购置	康馨园商业	苏(2019)徐州市不动产权第0000151号-苏(2019)徐州市不动产权第0000831号	商业用地	2019年	投资性房地产用地	12,946.97	评估	-	-
购置	津浦雅苑商业	苏(2019)徐州市不动产权第0012183号; 苏(2019)徐州市不动产权第0012181号; 苏(2019)徐州市不动产权第0012194号; 苏(2019)徐州市不动产权第0012177号; 苏(2019)徐州市不动产权第0012184号; 苏(2019)徐州市不动产权第0012187号; 苏(2019)徐州市不动产权第0012192号	商业用地	2019年	投资性房地产用地	618.36	评估	-	-
购置	三胞广场1号楼商业	苏(2018)徐州市不动产权第0101094号	批发零售用地	2018年	投资性房地产用地	25.42	评估	-	-
购置	三胞广场2号楼商业	苏(2018)徐州市不动产权第0123986号-苏(2018)徐州市不动产权第0149336号	批发零售用地	2018年	投资性房地产用地	19,687.57	评估	-	-
购置	三胞广场3号楼商业		批发零售用地		投资性房地产用地	26,511.20	评估	-	-
购置	三胞广场5号楼商业	苏(2020)徐州市不动产权第0027781号; 苏(2020)徐州市不动产权第0027784号	批发零售用地, 商业服务	2020年	投资性房地产用地	214.17	评估	-	-
出让	珠山艺术街区	苏(2016)徐州市不动产权第0040722号; 苏(2020)徐州市不动产权第0028783号	文体娱乐用地, 商业用地	2016年	投资性房地产用地	89,187.70	成本	42,500.00	42,500.00
出让	创智科技园1#、2#、3#楼	苏(2018)徐州市不动产权第0031962号	科教、科研用地	2018年	投资性房地产用地	29,466.74	评估	8,098.15	8,098.15
注入	滨湖新天地(新水)	徐土国用(2012)第11824号; 徐土国用(2012)第11825号; 徐土国用(2012)第11820号; 徐土国用(2012)第11823号; 徐土国用(2012)第00095号; 徐土国用(2012)第00094号; 徐土国用(2012)第00093号; 徐房权证泉山字第207155号; 徐房权证泉山字第207156号; 徐房权证泉山字第207157号; 徐房权证泉山字第208081号; 徐房权证泉山字第208082号; 徐房权证泉山字第208083号; 徐房权证泉山字第208084号	商务金融用地	2012年	投资性房地产用地	6,216.03	评估	-	-

土地取得方式	地块名称	土地权证号	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	应缴纳土地出让金余额	实缴纳土地出让金余额
注入	淮海西路30号	徐土国用(2010)第40010号；徐房权证泉山字第178954号；徐房权证泉山字第178955号；徐房权证泉山字第178956号	机关团体用地	2010年	投资性房地产用地	5,243.39	评估	-	-
合计						432,165.41	-	111,587.11	111,587.11

(5) 固定资产

2018-2020年末及2021年9月末，发行人固定资产分别为284,057.51万元、327,300.55万元、482,684.62万元和413,951.68万元，占资产总额的比例分别为3.87%、3.90%、5.14%和3.98%。2020年末公司固定资产较2019年增加155,384.07万元，增幅为47.47%，主要是房屋及建筑物增加所致。2020年末及2021年9月末发行人固定资产明细表如下：

发行人2020年末及2021年9月末固定资产明细表

单位：万元

项目名称	2020年末	2021年9月末
房屋及建筑物	176,314.66	119,128.54
管网设备	277,624.08	270,522.21
机器设备	18,067.77	13,886.25
电子设备	955.11	843.13
办公设备	248.27	66.32
电力通道	7,840.54	7,938.57
其他设备	1,014.63	1,003.26
运输设备	619.56	563.38
合计	482,684.62	413,951.68

注1：房屋及建筑物主要包含三胞广场和淮海西路办公用楼及其车位、龙亭和新城区污水处理厂以及部分完工结转的工程项目构成；

注2：管网设备系徐州市人民政府2012年11月、2013年12月将城建重点工程建设的部分道路强电管网资产分别按照评估价格107,337.00万元、151,628.00万元注入公司经营管理，管道总长度分别为248,862.00米和352,334.00米。

(6) 在建工程

2018-2020年末及2021年9月末，发行人在建工程分别为420,352.45万元、425,570.35万元、536,185.90万元和638,422.45万元，占资产总额的比例分别为5.73%、5.07%、5.71%和6.14%。

2020年末及2021年9月末发行人在建工程项目明细如下表：

发行人2020年末及2021年9月末在建工程项目明细表

单位：万元

项目	2020 年末	2021 年 9 月末
徐州市城乡供水一体化市直工程	112,657.89	109,066.54
市民文化活动商业广场	144,989.26	145,706.58
珠山综合体	86,946.68	-
第二地面水厂配套清水管网二期工程	26,311.72	29,124.70
江苏淮海科技城项目	26,164.98	29,328.71
徐州市新水财富大厦	11,860.84	11,891.08
徐州市荆马河污水处理厂三期扩建工程	5,053.21	6,643.82
珠山李可染艺术馆	3,252.14	4,947.64
奎河污水处理厂及金山大沟工程	3,406.16	6,551.93
危险废弃物处置中心	126.77	150.28
污水处理厂	2,992.21	4,544.10
循环经济产业园区	3,657.44	11,228.80
大件及园林垃圾处理厂	49.37	64.55
市政污泥处理厂	143.84	188.38
生产生活废弃物处置中心	58.03	72.08
建筑垃圾及炉渣处理厂	382.88	3,982.97
绿源中天固废处置一期	8,996.20	14,857.55
绿源鑫邦废活性炭项目	2,720.90	4,563.84
绿源天纵医塑项目	1,049.36	3,965.58
园博园项目	55,455.03	201,305.94
悬水湖 12+1 项目	32,630.63	47,504.86
危废处置中心在建工程	-	-
吕梁体育公园	1,727.71	-
吕梁生态园	2,797.61	-
焚烧车间装修工程	23.68	1.18
管网资产	1,503.82	1,503.82
工程物资	1,227.51	1,227.51
合计	536,185.90	638,422.45

(7) 无形资产

2018-2020年末及2021年9月末，发行人无形资产分别为10,779.62万元、27,062.53万元、77,208.92万元及58,130.60万元，占资产总额的比例分别为0.15%、0.32%、0.82%和0.56%。发行人无形资产由土地使用权及软件构成。

截至2020年12月31日，发行人无形资产明细如下：

发行人 2020 末无形资产明细

单位：万元

类别	原值	累计摊销	净值
土地使用权	78,497.74	1,734.08	76,763.66
软件	961.36	516.10	445.26
合计	79,459.10	2,250.18	77,208.92

截至2021年9月30日，发行人无形资产明细如下：

发行人 2021 年 9 月末无形资产明细

单位：万元

类别	原值	累计摊销	净值
土地使用权	60,463.42	2,666.99	57,796.44
软件	1,010.97	676.81	334.16
合计	61,474.40	3,343.80	58,130.60

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人无形资产中土地使用权明细如下：

发行人 2021 年 9 月末无形资产-土地使用权明细

单位：万元

土地证编号	取得时间	地块名称	土地面积 (m ²)	账面价值	入账依据	土地使用权 性质	取得 方式	土地 性质
苏（2017）徐州市不动产权第0048999号	2017.6.18	大庙危废土地	53,119.00	1,104.42	国有建设用地使用权出让合同及相关税金单据	出让	挂牌	工业
T32031220200013370	2020.04	大彭镇大彭村XT2020-8地块	11,933.00	754.27	国有建设用地使用权出让合同及相关税金单据	出让	挂牌	工业
T32031220200008345	2020.04	大彭镇大彭村XT2020-9地块	3,996.00	252.79	国有建设用地使用权出让合同及相关税金单据	出让	挂牌	工业
T32031220200012976	2020.04	大彭镇大彭村XT2020-6地块	16,049.00	1,014.25	国有建设用地使用权出让合同及相关税金单据	出让	挂牌	工业
T32031220200013371	2020.04	大彭镇大彭村XT2020-7地块	30,616.00	1,934.99	国有建设用地使用权出让合同及相关税金单据	出让	挂牌	工业
苏（2020）铜山区不动产权第003975号	2020.04	大彭镇大彭村XT2020-14地块	22,102.00	1,397.15	国有建设用地使用权出让合同及相关税金单据	出让	招拍挂	工业
苏（2020）铜山区不动产权第003947号	2020.04	大彭镇大彭村XT2020-15地块	92,648.00	5,858.97	国有建设用地使用权出让合同及相关税金单据	出让	挂牌	工业

土地证编号	取得时间	地块名称	土地面积 (m ²)	账面价值	入账依据	土地使用权 性质	取得 方式	土地 性质
T320312202000 10978	2020.04	大彭镇大 彭村 XT2020- 13 地块	11,474.00	725.49	国有建设用 地使用权出 让合同及相 关税金单据	出让	挂牌	工业
苏（2020）铜山 区不动产权第 0003952 号	2020.4	大彭镇大 彭村 XT2020- 11 地块	24,667.00	1,559.58	国有建设用 地使用权出 让合同及相 关税金单据	出让	挂牌	工业
苏（2020）铜山 区不动产权第 0004046 号	2020.4	大彭镇大 彭村、夹 河村地块	60,000.00	3,793.58	国有建设用 地使用权出 让合同及相 关税金单据	出让	挂牌	工业
苏（2020）铜国 用（2020）第 0003934 号	2020.04	徐州市铜 山区大彭 镇循环经 济产业园 内 XT2020- 12 地块	12,000.00	758.72	国有建设用 地使用权出 让合同及相 关税金单据	出让	挂牌	工业
苏（2020）铜山 区不动产权第 0020556 号	2020.12	大彭镇大 彭村 XT2020- 38 地块	72,354.00	5,228.99	国有建设用 地使用权出 让合同及相 关税金单据	出让	挂牌	科教 用地
铜国用（2010） 第 4437 号	2010.12	蔺家坝船 闸管理水 域用地	394,505.5 1	3,710.75	评估价	划拨	协议	工业
徐国土用 （2013）第 50012 号	2013.1	华夏广场 万豪酒店	22,728.30	21,412.50	国有建设用 地使用权出 让合同及相 关税金单据	出让	出售	商业
徐国土用 （2013）第 50015 号	2013.1	新盛广场 西地块	47,657.70	17,044.76	国有建设用 地使用权出 让合同及相 关税金单据	出让	出售	商业
国有建设使用权 出让合同 合同 编号 3203232015CR0 025	2015.1	文体娱乐 用地	37,315.00	1,230.00	国有建设用 地使用权出 让合同及相 关税金单据	出让	挂牌	商业
国有建设使用权 出让合同 合同 编号 3203232015CR0 026	2015.1	风景名胜 设施用地	106,226.0 0	3,506.00	国有建设用 地使用权出 让合同及相 关税金单据	出让	挂牌	商业
合计				71,287.21				

（8）其他非流动资产

2018-2020年末及2021年9月末，发行人其他非流动资产分别为546,145.09万

元、559,997.00万元、498,013.17万元及488,013.17万元，占资产总额的比例分别为7.44%、6.67%、5.30%和4.70%。发行人的其他非流动资产主要为直管公房，系徐州市人民政府2012年11月将徐州市区范围内直管公房资产按评估价格342,694.65万元注入发行人。根据徐州市人民政府《市政府关于将直管公房注入徐州市新盛建设发展投资有限公司经营的批复》，徐州市政府2012年11月将徐州市区范围内直管公房按评估价格342,694.65万元注入本公司经营管理，目前发行人无直管公房的所有权，仅有经营管理权。2018-2020年末及2021年1-9月，直管公房租金收入为700.00万元、700.00万元、700.00万元及0.00万元（直管公房租金收入每年年底划拨，因此2021年1-9月暂无收入）。

截至2021年9月末，发行人其他非流动资产较2020年末减少10,000.00万元，系发行人子公司徐州市新水国有资产经营有限责任公司韩庄地块结转成本减少。

韩庄地块土地使用权、云龙区六堡水库地块土地使用权、马庄果园地块土地使用权、吕梁村地块土地使用权、倪园村地块土地使用权、徐庄水厂土地使用权、刘湾水厂土地使用权均未办理土地使用权证，暂记在其他非流动资产。

发行人 2020 年末及 2021 年 9 月末其他非流动资产明细表

单位：万元、%

项目	2020 年末	比例	2021 年 9 月末	比例
直管公房	342,694.65	68.81	342,694.65	70.22
三环南路农贸市场	235.29	0.05	235.29	0.05
循环经济产业园征地预存款	13,820.18	2.78	13,820.18	2.83
韩庄地块	40,578.10	8.15	30,578.10	6.27
云龙区六堡水库地块	69,947.02	14.05	69,947.02	14.33
吕梁村、倪园村地块	8,432.00	1.69	8,432.00	1.73
徐庄水厂土地	1,564.33	0.31	1,564.33	0.32
刘湾水厂土地	741.60	0.15	741.60	0.15
徐州市融资担保公司	20,000.00	4.02	20,000.00	4.10
合计	498,013.17	100.00	488,013.17	100.00

（二）负债结构分析

2018-2020年末及2021年9月末，发行人的负债合计分别为4,952,798.74万元、5,514,922.02万元、6,446,994.45万元和6,906,975.79万元，负债总额随着资产规模的扩大逐年增加。其中流动负债占总负债的比重分别为25.78%、18.63%、21.66%和19.03%，非流动负债占比分别为77.22%、81.37%、78.34%和80.97%，近三年及一期发行人非流动负债大幅增长，主要是由于近年来发行人棚户区改

造、定销房建设等投资项目较多且项目建设规模较大、周期较长，发行人长期项目建设资金需求较大，长期借款增加所致。

最近三年及一期末发行人负债结构明细情况表

单位：万元，%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
短期借款	18,750.00	0.27	14,500.00	0.22	54,500.00	0.99	14,500.00	0.29
应付票据	4,790.00	0.07	4,410.00	0.07	13,000.00	0.24	16,900.00	0.34
应付账款	140,744.68	2.04	196,409.38	3.05	99,223.54	1.80	128,813.27	2.60
预收款项	22,595.79	0.33	254,189.22	3.94	311,041.37	5.64	103,828.85	2.10
合同负债	176,431.81	2.55	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	2,443.40	0.04	4,111.20	0.06	2,426.84	0.04	1,886.18	0.04
应交税费	75,717.13	1.10	79,147.70	1.23	69,372.08	1.26	46,409.76	0.94
其他应付款	121,209.98	1.75	171,776.52	2.66	161,241.83	2.92	312,141.02	6.30
一年内到期的非流动负债	751,243.85	10.88	671,572.63	10.42	316,249.14	5.73	652,193.52	13.17
其他流动负债	342.74	-	291.56	-	167.93	-	77.72	-
流动负债合计	1,314,269.37	19.03	1,396,408.20	21.66	1,027,222.73	18.63	1,276,750.32	25.78
长期借款	3,154,420.44	45.67	2,859,866.67	44.36	2,722,044.91	49.36	2,156,889.20	43.55
应付债券	1,120,297.60	16.22	816,615.30	12.67	912,275.50	16.54	694,244.74	14.02
长期应付款	23,934.62	0.35	25,148.40	0.39	23,279.38	0.42	18,901.53	0.38
递延收益	4,066.23	0.06	2,627.20	0.04	201.76	-	396.76	0.01
递延所得税负债	30,287.53	0.44	30,287.53	0.47	26,047.37	0.47	20,376.52	0.41
其他非流动负债	1,259,700.00	18.24	1,316,041.16	20.41	803,850.37	14.58	785,239.67	15.85
非流动负债合计	5,592,706.42	80.97	5,050,586.25	78.34	4,487,699.29	81.37	3,676,048.42	74.22
负债合计	6,906,975.79	100.00	6,446,994.45	100.00	5,514,922.02	100.00	4,952,798.74	100.00

1、流动负债分析

2018-2020年末，发行人流动负债分别为1,276,750.32万元、1,027,222.73万元和1,396,408.20万元，占总负债比重分别为25.78%、18.63%和21.66%，发行人流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、其他应付款及一年内到期的非流动负债构成。

2021年9月末，发行人流动负债余额为1,314,269.37万元，占负债总额的

19.03%，较年初减少82,138.83万元，变动较小。

(1) 短期借款

2018-2020年末及2021年9月末，发行人短期借款分别为14,500.00万元、54,500.00万元、14,500.00万元和18,750.00万元，占负债总额的比例分别为0.29%、0.99%、0.22%和0.27%，主要是南京银行、兴业银行、莱商银行的保证借款。

(2) 应付票据

2018-2020年末及2021年9月末，发行人应付票据期末余额分别为16,900.00万元、13,000.00万元、4,410.00万元和4,790.00万元，占总负债的比例分别为0.34%、0.24%、0.07%和0.07%，主要为银行承兑汇票。

(3) 应付账款

2018-2020年末及2021年9月末，发行人应付账款分别为128,813.27万元、99,223.54万元、196,409.38万元和140,744.68万元，占负债总额的比例分别为2.60%、1.80%、3.05%和2.04%，发行人应付账款主要是未结算工程款和定销房回购款。

发行人 2020 年末主要应付账款明细表

单位：万元，%

单位名称	余额	账龄	占应付账款的比例	是否关联方	款项性质
徐州新田投资发展有限责任公司	45,223.28	1 年以内	23.03	否	定销房回购款
江苏华美建设投资集团有限公司	28,597.10	1 年以内、1-2 年	14.56	否	定销房回购款
徐州中淮置业有限公司	23,573.92	1 年以内	12.00	否	定销房回购款
徐州市鼓楼区新彭建设发展有限公司	8,819.25	1 年以内	4.49	否	拆迁项目投资款
江苏省金陵建工集团有限公司	8,775.33	1 年以内	4.47	否	定销房回购款
合计	114,988.88		58.55		

发行人 2021 年 9 月末主要应付账款明细表

单位：万元，%

单位名称	余额	账龄	占应付账款的比例	是否关联方	款项性质
江苏华美建设投资集团有限公司	27,830.13	1 年以内、1-2 年	19.77	否	定销房回购款

徐州中淮置业有限公司	23,573.92	1 年以内、 1-2 年	16.75	否	定销房回购款
徐州市鼓楼区新彭建设发展有限公司	10,819.25	1 年以内、 1-2 年	7.69	否	项目投资款
江苏省金陵建工集团有限公司	8,775.33	1 年以内、 1-2 年	6.23	否	定销房回购款
南通建工集团股份有限公司	5,783.20	1 年以内、 1-2 年	4.11	否	应付工程款
合计	76,781.83		54.55		

发行人 2020 年末和 2021 年 9 月末应付账款账龄表

单位：万元，%

账龄	2020 年末		2021 年 9 月末	
	余额	占比	余额	占比
1 年以内	167,195.63	85.13	114,481.23	81.34
1-2 年	3,916.96	1.99	4,843.32	3.44
2-3 年	16,090.78	8.19	11,263.55	8.00
3 年以上	9,206.02	4.69	10,156.58	7.22
合计	196,409.38	100.00	140,744.68	100.00

(4) 预收款项&合同负债

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人预收款项分别为 103,828.85 万元、311,041.37 万元、254,189.22 万元和 22,595.79 万元，分别占负债总额的 2.10%、5.64%、3.94% 和 0.33%。发行人的预收款项主要为定销房差价款及商品房预售收房款，2021 年 9 月末发行人预收款项中预收房款科目调至合同负债科目，该科目 2021 年 9 月末余额为 176,431.81 万元。

发行人 2020 年末主要预收账款明细表

单位：万元，%

债权单位	款项内容	余额	账龄	是否关联方	占预收账款总额的比例
物资市场棚户区改造补偿款	预收补偿款	72,027.50	1 年以内、1-2 年	否	23.16
蓝城蘭园预收款	预收房款	69,385.69	1 年以内、1-2 年、 3 年以上	否	22.31
新盛广场预收款	预收房款	61,258.16	1 年以内	否	19.69
上和园预收款	预收房款	58,753.69	1 年以内	否	18.89
土地补偿款	预收补偿款	28,092.98	1 年以内	否	9.03
合计		289,518.02			93.08

发行 2021 年 9 月末主要预收账款&合同负债明细表

单位：万元，%

会计科目	债权单位	期末余额	账龄	是否关联方	科目占比
------	------	------	----	-------	------

预收款项	物资市场棚户区改造补偿款	15,267.67	1 年以内	否	67.57
预收款项	管网资产预收租金	2,467.15	1 年以内	否	10.92
预收款项	预收房屋款项	1,403.28	1 年以内	否	6.21
合计		19,138.10			84.70
会计科目	债权单位	期末余额	账龄	是否关联方	科目占比
合同负债	尚和园预收款	108,889.27	1 年以内、1-2 年	否	61.72
合同负债	定销房预收款	56,902.61	1 年以内、1-2 年、3 年以上	否	32.25
合同负债	新盛广场预收款	10,639.93	1 年以内、1-2 年、3 年以上	否	6.03
合计		179,935.70		否	100.00

(5) 其他应付款

2018-2020年末及2021年9月末，发行人的其他应付款余额分别为312,141.02万元、161,241.83万元、171,776.52万元和121,209.98万元，占负债总额的比例分别为6.30%、2.92%、2.66%和1.75%。公司的其他应付款主要是往来款和收取建设单位的保证金。

2020年末以及2021年9月末发行人其他应付款主要明细如下：

发行人2020年末主要其他应付款明细表

单位：万元，%

债权单位	款项内容	余额	账龄	是否关联方	占其他应付款总额的比例
徐州中央百货大楼股份有限公司	往来款	19,942	1 年以内、1-2 年	否	11.61
金盾阳光优抚基金会	借款	10,452.05	1 年以内、1-2 年	否	6.08
南京中央商场股份有限公司	往来款	10,000	1 年以内、1-2 年	否	5.82
中央百大拆迁款	拆迁款	9,128.86	1 年以内、1-2 年	否	5.31
合计		49,522.91			28.83

发行人2021年9月末主要其他应付款明细表

单位：万元，%

债权单位	款项内容	余额	账龄	是否关联方	占其他应付款总额的比例
徐州中央百货大楼股份有限公司	往来款	20,000.00	1 年以内、1-2 年	否	17.10

徐州市慈善总会	委托管理资金	10,667.49	1 年以内	否	9.12
南京中央商场股份有限公司	往来款	10,000.00	1 年以内、 1-2 年	否	8.55
金盾阳光优抚基金会	借款	9,785.86	1 年以内、 1-2 年	否	8.36
中央百大拆迁款	拆迁款	9,128.86	1 年以内、 1-2 年	否	7.80
合计		59,582.21			50.93

(6) 一年内到期的非流动负债

2018-2020年末及2021年9月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为652,193.52万元、316,249.14万元、671,572.63万元和751,243.85万元，占负债总额的比例分别为13.17%、5.73%、10.42%和10.88%。近年来发行人一年内到期的非流动负债呈波动增长趋势，主要受到期的长期借款影响。发行人近一年一期的该科目明细如下：

发行人2020年末及2021年9月末一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元、%

具体科目	2020 年末		2021 年 9 月末	
	余额	占比	余额	占比
一年内到期的长期借款	173,582.29	25.85	220,003.83	29.29
一年内到期的应付债券	360,923.27	53.74	487,698.27	64.92
一年内到期的其他非流动负债	137,067.06	20.41	43,541.74	5.80
合计	671,572.63	100.00	751,243.85	100.00

2、非流动负债分析

2018-2020年末，发行人非流动负债分别为3,676,048.42万元、4,487,699.29万元和5050,586.25万元，占总负债的比重分别为74.22%、81.37%和78.34%，非流动负债主要为长期借款、应付债券和其他非流动负债，此三项合计占非流动负债的比重分别为98.92%、98.90%和98.85%。近三年发行人非流动负债呈逐年增长趋势。

截至2021年9月末，发行人非流动负债合计为5,592,706.42万元，较2020年末增加542,120.17万元，主要是由于发行人长期借款和应付债券增加所致。发行人非流动负债具体情况如下：

(1) 长期借款

2018-2020年末及2021年9月末，发行人的长期借款分别为2,156,889.20万元、2,722,044.91万元、2,859,866.67万元和3,154,420.44万元，占负债总额的比例分

别为43.55 %、49.36%、44.36%和45.67%。发行人近年来的长期借款呈增长态势，主要受发行人棚户区改造和定销房建设资金需求的影响。2021年9月末，公司长期借款较年初增加294,553.77万元，主要增加的是项目贷款。发行人近一年一期的（按担保方式）该科目明细如下：

发行人 2020 年末及 2021 年 9 月末长期借款担保方式情况表

单位：万元、%

具体科目	2020 年末		2021 年 9 月末	
	余额	余额	余额	占比
抵押借款	491,679.45	17.19	428,831.00	13.59
保证借款	280,717.00	9.82	493,133.50	15.63
质押借款	2,087,470.21	72.99	321,621.00	10.20
混合借款	-	-	1,910,834.94	60.58
合计	2,859,866.67	100.00	3,154,420.44	100.00

（2）应付债券

2018-2020年末及2021年9月末，发行人的应付债券分别为694,244.74万元、912,275.50万元、816,615.30万元和1,120,297.60万元，占负债总额的比例分别为14.02%、16.54%、12.67%和16.22%。2019年发行人应付债券增长较多，主要由于2019年徐州市新水国有资产经营有限责任公司并入发行人合并报表所致。2021年9月末发行人应付债券具体情况如下：

截至 2021 年 9 月末发行人应付债券发行情况

单位：万元、%

品种	债券名称	发行日期	发行期限	发行规模	当前余额	票面利率
企业债	15 徐州新盛债	2015/8/11	7.00	200,000.00	40,000.00	5.13
中期票据	16 新盛建设 MTN002	2016/12/8	5.00	50,000.00	50,000.00	4.28
中期票据	18 新盛建设 MTN003	2018/6/6	5.00	100,000.00	100,000.00	5.82
中期票据	18 新盛建设 MTN004	2018/10/30	5.00	100,000.00	100,000.00	5.36
PPN	19 新盛建设 PPN001	2019/1/11	3.00	100,000.00	100,000.00	4.53
PPN	19 新盛建设 PPN002	2019/1/22	3.00	180,000.00	180,000.00	4.80
中期票据	18 新水国资 MTN001	2018/11/1	3.00	60,000.00	60,000.00	6.29
PPN	19 新水国资 PPN001	2019/3/27	3.00	48,000.00	48,000.00	5.68
PPN	20 徐州新盛 PPN001	2020/1/13	3.00	65,000.00	65,000.00	3.90

PPN	20 徐州新盛(疫情防控债)PPN002	2020/3/16	5.00	20,000.00	20,000.00	4.10
PPN	20 徐州新盛 PPN003	2020/4/17	3+2	40,000.00	40,000.00	3.27
PPN	20 徐州新盛 PPN004	2020/8/24	5.00	40,000.00	40,000.00	4.68
中期票据	20 徐州新盛 MTN001	2020/8/27	5.00	40,000.00	40,000.00	4.29
中期票据	21 徐州新盛 MTN001	2021/1/5	5.00	100,000.00	100,000.00	4.14
PPN	21 徐州新盛 PPN001	2021/1/6	3.00	85,000.00	85,000.00	4.00
PPN	21 徐州新盛 PPN002	2021/1/25	3+1+1	100,000.00	100,000.00	4.09
中期票据	21 徐州新盛 MTN003	2021/3/1	5.00	100,000.00	100,000.00	4.27
PPN	21 徐州新盛 PPN003	2021/5/17	3+1+1	100,000.00	100,000.00	3.70
企业债	21 徐州新盛债 01	2021/9/2	7.00	60,000.00	60,000.00	3.68
中期票据	21 徐州新盛 MTN005	2021/9/2	5.00	81,000.00	81,000.00	3.68
中期票据	21 徐州新盛 MTN006	2021/9/2	5.00	46,000.00	46,000.00	3.68
资产支持票据	20 徐州新盛 ABN001 优先 02	2020/9/2	2.00	11,000.00	11,000.00	3.88
	20 徐州新盛 ABN001 优先 03	2020/9/2	3.00	15,000.00	15,000.00	4.25
	20 徐州新盛 ABN001 优先 04	2020/9/2	4.00	17,000.00	17,000.00	4.70
	20 徐州新盛 ABN001 优先 05	2020/9/2	5.00	17,000.00	17,000.00	5.00
	20 徐州新盛 ABN001 次	2020/9/2	5.00	4,000.00	4,000.00	-
	合计	-	-	-	1,619,000.00	-

截至 2021 年 9 月末发行人应付债券余额明细表

单位：万元

项目	债券本金	一年内到期	溢折价	期末余额
15 徐州新盛债	40,000.00	40,000.00	-176.18	
16 新盛建设 MTN002	50,000.00	50,000.00	-59.85	
18 新盛建设 MTN003	100,000.00	0	-775.83	99,224.17
18 新盛建设 MTN004	100,000.00	0	-895.3	99,104.70
19 新盛建设 PPN001	100,000.00	100,000.00	-325.02	
19 新盛建设 PPN002	180,000.00	180,000.00	-601.23	
18 新水国资 MTN001	60,000.00	60,000.00	-76.73	
19 新水国资 PPN001	48,000.00	48,000.00	-62.71	

20 徐州新盛 PPN001	65,000.00	0	-405.18	64,594.82
20 徐州新盛 PPN002	20,000.00	0	-256.38	19,743.62
20 徐州新盛 PPN003	40,000.00	0	-313.07	39,686.93
20 徐州新盛 PPN004	40,000.00	0	-562.24	39,437.76
20 新盛建设 MTN001	40,000.00	0	-374.57	39,625.43
20 徐州新盛 ABN001	60,000.00	11,000.00	-370.82	48,629.18
21 徐州新盛 PPN001	85,000.00	0	-255	84,745.00
21 徐州新盛 MTN001 (中信)	100,000.00	0	-200	99,800.00
21 徐州新盛 PPN002	100,000.00	0	-300	99,700.00
21 徐州新盛 MTN003 (交行)	100,000.00	0	-200	99,800.00
21 徐州新盛 PPN003	100,000.00	0	-120	99,880.00
21 徐州新盛企业债 (第一期)	60,000.00	0	-420	59,580.00
21 徐州新盛 MTN005	81,000.00	0	0	81,000.00
21 徐州新盛 MTN006	46,000.00	0	-254	45,746.00
合计	1,615,000.00	489,000.00	-7,004.11	1,120,297.60

(3) 其他非流动负债

2018-2020年末及2021年9月末，发行人其他非流动负债分别为785,239.67万元、803,850.37万元、1,316,041.16万元和1,259,700.00万元，占负债总额的比例分别为15.85 %、14.58%、20.41%和18.24%。2021年9月末，发行人其他非流动负债主要核算的是各类其他融资借款，包括信托借款及债权融资计划等。

截至 2021 年 9 月末发行人其他非流动负债明细表

单位：万元

项目融资主体	增信措施	机构	债务余额	起止日期	利率
新盛	信用	江苏银行	40,000	2019.5.31-2022.5.31	6.07%
机场	保证	百瑞信托	104,900	2019.12.17-2025.12.17	5.60%
机场	保证	光大信托	100,000	2020.01.21-2026.01.21	5.55%
新盛	担保	平安资管	180,000	2019.2.28-2029.2.28	6.26%
新盛	保证	太平洋资管	70,000	2019.7.25-2024.7.25	6.20%
新盛	保证	平安资管	300,000	2020.3.12-2030.3.12	5.20%
新水	保证	华夏银行	104,800	2019.12.13-2025.12.13	5.60%
新水	保证	华夏银行	70,000	2019.11.21-2025.11.21	5.60%
新水	保证	华夏银行	50,000	2020.3.16-2026.3.16	5.55%
新水	保证	华夏银行	50,000	2020.12.15-2026.12.15	5.61%
园博园	信用	政府专项债转贷	17,000	2020.07.01-2035.05.29	3.45%
新盛	信用	政府专项债转贷	10,000	2020.11.2-2027.11.2	3.53%

新盛	信用	国开发展基金公司	20,000	2015.09.28-2035.09.27	1.20%
新盛	信用	国开发展基金公司	12,000	2015.11.11-2035.11.10	1.20%
新盛	信用	国开发展基金公司	15,000	2016.1.27-2035.08.30	1.20%
新盛	信用	国开发展基金公司	10,000	2016.03-10-2036.03.09	1.20%
新盛	信用	国开发展基金公司	140,000	2016.07.14-2036.07.13	1.20%
新水	信用	农发行	9,600.00	2015.10.19-2024.9.28	1.20%
合计			1,303,300		

注 1：以上余额中含一年内到期的非流动负债 43,541.74 万元以及溢折价摊销-58.84 万元；

注 2：以上债务均非一类债务。

（三）所有者权益分析

最近三年及一期末发行人所有者权益构成情况表

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
实收资本	400,000.00	11.48	400,000.00	13.60	400,000.00	13.87	400,000.00	16.77
其他权益工具	365,000.00	10.47	113,647.00	3.86	114,134.50	3.96	114,134.50	4.79
资本公积	1,839,604.84	52.79	1,591,223.85	54.11	1,619,414.60	56.16	1,223,561.39	51.30
其他综合收益	41,086.75	1.18	41,086.75	1.40	40,644.48	1.41	16,080.62	0.67
专项储备	-	-	2.51	0.00	9.07	0.00	9.43	-
盈余公积	45,613.91	1.31	45,613.91	1.55	41,741.54	1.45	33,833.27	1.42
未分配利润	542,457.47	15.57	484,841.13	16.49	435,057.21	15.09	368,352.69	15.44
归属于母公司所有者权益合计	3,233,762.97	92.79	2,676,415.15	91.01	2,651,001.41	91.93	2,155,971.91	90.39
少数股东权益	251,218.18	7.21	264,524.19	8.99	232,661.42	8.07	229,126.72	9.61
所有者权益合计	3,484,981.14	100.00	2,940,939.34	100.00	2,883,662.83	100.00	2,385,098.63	100.00

2018-2020年末及2021年9月末，发行人的所有者权益合计分别为2,385,098.63万元、2,883,662.83万元、2,940,939.34万元和3,484,981.14万元。2019年发行人所有者权益增加幅度较大，主要为国资委注入资本增加及政府转换债券转入所致。所有者权益中归属于母公司所有者权益分别为2,155,971.91万元、2,651,001.41万元、2,676,415.15万元和3,233,762.97万元，占所有者权益比重分别为90.39%、91.93%、91.01%和92.79%；少数股东权益分别为229,126.72万元、232,661.42万元、264,524.19万元和251,218.18万元，占所有者权益比重分别为10.92%、9.61%、8.99%和7.21%。

（1）实收资本

2018-2020年末及2021年9月末，发行人实收资本分别为400,000万元、400,000万元、400,000万元和400,000万元。

发行人于2007年3月21日根据徐州市人民政府2006年《市政府关于同意组建徐州市新盛建设发展投资有限公司的批复》设立，原注册资本人民币20,000万元。发行人为国有独资公司，由徐州市财政局履行出资人职责。2015年度股东由徐州市财政局变更为徐州市人民政府国有资产监督管理委员会。

根据2010年2月25日发行人股东决定，发行人增加注册资本人民币60,000万元，变更后注册资本为人民币80,000万元，发行人股东情况不变。

根据2013年1月10日发行人股东决定，发行人增加注册资本人民币120,000万元，变更后注册资本为人民币200,000万元，发行人股东情况不变。

根据2013年9月4日发行人股东决定，发行人增加注册资本人民币200,000万元，变更后注册资本为人民币400,000万元，发行人股东情况不变。

截至募集说明书签署日，发行人注册资本及股权结构未发生变化，无其他应披露而未披露的重大资产重组或股权划转事项。

发行人2021年9月末实收资本构成情况

单位：万元、%

时间	形成原因	出资方式	余额	占比
2007.3	出资	货币	20,000.00	5.00
2010.2	增资	资本公积转增	60,000.00	15.00
2013.1	增资	资本公积转增	120,000.00	30.00
2013.9	增资	资本公积转增	200,000.00	50.00
合计			400,000.00	100.00

(2) 其他权益工具

2018-2020年末及2021年9月末，发行人其他权益工具分别为114,134.50万元、114,134.50万元、113,647.00万元和365,000.00万元。发行人2021年9月末其他权益工具较年初增加251,353.00万元，主要为发行长含权中期票据所致。

发行人其他权益工具全部为长含权中期票据，发行人分别于2017年6月27日、2018年3月13日、2021年1月13日、2021年5月31日发行了6.50亿元、5.00亿元、18.00亿元和12亿元的长含权中期票据，期限分别为5+N年、3+N年和3+N年，其中2018年3月13日发行的5亿元含权中期票据已回售。永续中票情况如下：

发行人 2021 年 9 月末其他权益工具构成情况

单位：亿元、%、年

债券简称	永续债 余额	发行 日	票面 利率	期限 设置	清偿 顺序	利率调整机制	是否计 入所有 者权益
17 新盛建设 MTN001	24.50	2017- 6-27	5.87	5+N	中期 票据 本金 和利 息在 破产 清算 时的 清偿 顺序 等同 于所 有其 他待 偿还 债务	固定利率计息，自发行 结束之日起前 5 个计息 年度内保持不变，自第 6 个计息年度起，每 5 年 重置一次票据利率，重 置后的票面利率为当期 基准利率加上初始利差 再附加 300 个基点。	是
18 新盛建设 MTN002		2018- 3-13	6.90	3+N		固定利率计息，自发行 结束之日起前 3 个计息 年度内保持不变，自第 4 个计息年度起，每 3 年 重置一次票据利率，重 置后的票面利率为当期 基准利率加上初始利差 再附加 300 个基点。	
21 徐州新盛 MTN002		2021- 1-13	4.68	3+N		固定利率计息，自发行 结束之日起前 3 个计息 年度内保持不变，自第 4 个计息年度起，每 3 年 重置一次票据利率，重 置后的票面利率为当期 基准利率加上初始利差 再附加 300 个基点。	
21 徐州新盛 MTN004		2021- 5-31	4.14	3+N		固定利率计息，自发行 结束之日起前 3 个计息 年度内保持不变，自第 4 个计息年度起，每 3 年 重置一次票据利率，重 置后的票面利率为当期 基准利率加上初始利差 再附加 300 个基点。	

（3）资本公积

2018-2020年末，发行人资本公积分别为1,223,561.39万元、1,619,414.60万元和1,591,223.85万元，占所有者权益的比重分别为51.30 %、56.16%和54.11%。2019末发行人资本公积较年初净增加395,853.21万元，主要为国资委注入资本增加及政府置换债券转入所致。截至2021年9月末，发行人资本公积为1,839,604.84万元，较2020年末基本一致。

发行人 2020 末资本公积构成情况

单位：万元、%

科目	形成原因	余额	占比	是否公益性资产
其他资本公积	政府注入资产—直管公房	342,694.65	21.54	否
其他资本公积	政府注入资产—管网资产	197,876.91	12.44	否
其他资本公积	政府注入资产—保安公司、金盾公司、宣武集团	5,765.64	0.36	否
其他资本公积	政府注入股权—新水公司、国鼎盛和、危险废物处置中心、中桥拍卖、军安、城建排水等	244,781.50	15.38	否
其他资本公积	政府置换债转入	471,000.00	29.60	否
其他资本公积	对维维股份的调整	257.62	0.02	否
其他资本公积	政府拨入款项	328,847.54	20.67	否
合计		1,591,223.85	100.00	

发行人 2021 年 9 月末资本公积构成情况

单位：万元、%

科目	形成原因	余额	占比	是否公益性资产
其他资本公积	政府注入资产—直管公房	342,694.65	21.56	否
其他资本公积	政府注入资产—管网资产	191,726.23	12.32	否
其他资本公积	政府注入资产—保安公司、金盾公司、宣武集团	5,765.64	0.36	否
其他资本公积	政府注入股权—新水公司、国鼎盛和、危险废物处置中心、中桥拍卖、军安、城建排水等	251,693.16	15.42	否
其他资本公积	政府置换债转入	471,000.00	29.63	否
其他资本公积	对维维股份的调整	257.62	0.02	否
其他资本公积	政府拨入款项	576,467.54	20.69	否
合计		1,839,604.84	100.00	

（4）盈余公积

2018-2020年末及2021年9月末，发行人盈余公积分别33,833.27万元、41,741.54万元、45,613.91万元和45,613.91万元，占所有者权益的比重分别为1.42%、1.45%、1.55%和1.31%，余额和占比均相对较小。

（5）未分配利润

2018-2020年末及2021年9月末，发行人未分配利润分别为368,352.69万元、435,057.21万元、484,841.13万元和542,457.47万元，占所有者权益的比重分别为15.44%、15.09%、16.49%和15.57%，发行人未分配利润整体呈增长趋势，主要是发行人的利润逐年积累所致。未来三年发行人无利润分配计划。

（四）现金流量分析

最近三年及一期发行人现金流量情况表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	81,526.98	-299,313.62	-258,479.11	291,940.36
现金流入小计	804,193.72	874,689.86	1,094,378.08	901,365.13
现金流出小计	722,666.75	1,174,003.48	1,352,857.19	609,424.78
投资活动产生的现金流量净额	-304,224.15	-255,461.79	-390,755.03	-110,075.33
现金流入小计	403,849.95	1,396,633.11	745,539.15	890,213.16
现金流出小计	708,074.09	1,652,094.91	1,136,294.18	1,000,288.50
筹资活动产生的现金流量净额	906,064.65	661,246.57	733,634.51	198,946.28
现金流入小计	1,869,850.14	1,396,078.11	2,059,588.68	1,231,085.46
现金流出小计	963,785.49	734,831.54	1,325,954.17	1,032,139.17
现金及现金等价物净增加额	683,367.49	106,471.16	84,400.37	380,811.31

1、经营活动现金流量分析

发行人经营活动现金流主要核算发行人主营业务棚户区改造、定销房销售、商业房销售及商业运营业务等的现金流入与流出。

2018-2020年末及2021年1-9月，发行人的经营活动产生的净现金流量分别为291,940.36万元、-258,479.11万元、-299,313.62万元和81,526.98万元。除2018年以外，发行人经营活动产生的净现金流均为负。主要由于发行人棚户区改造及定销房建设等项目大幅增加，经营活动现金支出较大，而这类项目具有建设周期长、投资余额高的特征，发行人多数项目尚处于建设期，暂无法通过销售回笼现金。2019年较2018年经营性现金流量净额下降550,419.47万元，降幅188.54%，2020年较2019年经营性现金流量净额下降40,834.51万元，降幅15.80%。主要受项目周期影响，当年购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致。

2018-2020年末及2021年1-9月，发行人经营活动产生的现金流入分别为901,365.13万元、1,094,378.08万元、874,689.86万元和804,193.72万元，主要为棚户区改造收入、商品房及定销房销售收入产生的现金流入。

2018-2020年末及2021年1-9月，发行人经营活动产生的现金流出分别为609,424.78万元、1,352,857.19万元、1,174,003.48万元和722,666.75万元，主要为棚户区改造及定销房建设产生的现金流出。2018-2020年末及2021年1-9月，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为496,415.14万元、1,112,166.56万元、908,808.23万元和396,008.48万元，主要为支付拆迁补偿款及项目建设款。

2、投资活动现金流量分析

投资活动现金流主要反映与发行人承担投资性房地产、自用固定资产投资及购买银行理财产品相关的现金流入及流出。2018-2020年末及2021年1-9月，发行人投资活动产生的现金净流量分别为-110,075.33万元、-390,755.03万元、-255,461.79万元和-304,224.15万元；投资活动产生的现金流入分别为890,213.16万元、745,539.15万元、1,396,633.11万元和403,849.95万元；投资活动产生的现金流出分别为1,000,288.50万元、1,136,294.18万元、1,652,094.91万元和708,074.09万元。2019年度发行人投资活动产生的净现金流量较上年减少254.99%，主要是报告期内购买的理财产品减少所致，2020年度发行人投资活动产生的净现金流量较上年增加34.62%，主要是收回投资收到的现金增加所致。

3、筹资活动现金流量分析

筹资活动现金流主要反映发行人筹集资金及还款的现金流入与流出。2018-2020年末及2021年1-9月，发行人的筹资活动产生的现金净流量分别为198,946.28万元、733,634.51万元、661,246.57万元和906,064.65万元。2019年度发行人筹资活动产生的现金净流量较上年大幅增长，主要原因是本期债务融资增多，2020年发行人筹资活动产生的现金净流量较去年变化较小。随着发行人不断拓宽融资渠道，发行人的筹资活动产生的现金流较为充沛，可以较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

（五）偿债能力分析

最近三年及一期发行人主要偿债能力指标表

主要财务指标	2021年9月末 /2021年1-9月	2020年末/2020 年度	2019年末/2019 年度	2018年末/2018 年度
流动比率（倍）	6.04	5.04	6.19	4.41
速动比率（倍）	2.61	1.69	1.9	1.37
资产负债率（%）	66.46	68.67	65.66	67.50
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
贷款偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
应收账款周转率 （次）	4.94	5.73	5.72	8.31
存货周转率（次）	0.10	0.12	0.13	0.14
EBITDA 利息倍数 （倍）	0.69	0.65	1.00	1.01

根据上表，截至2018-2020年末及2021年9月末，公司流动比率分别为4.41、

6.19、5.04和6.04，速动比率分别为1.37、1.90、1.69和2.61，报告期内公司的流动比率和速动比率存在一定波动，主要受项目投资进度及流动负债规模变动影响所致，但是公司流动资产及速动资产均保持在行业较高水平，短期偿债能力较强。

从资产负债率来看，最近三年及一期公司资产负债率分别为67.50%、65.66%、68.67%和66.46%，报告期内公司资产负债率呈波动上升态势，但总体资本债务结构保持平稳，资产负债结构比较合理，长期偿债能力较强。

从贷款偿还率和利息偿付率来看，公司自成立以来，始终按期偿还有关债务。公司经营状况良好，且具有较好的发展前景，在生产经营过程中，公司与商业银行等金融机构建立了长期的良好合作关系。公司的贷款到期均能按时偿付，从未出现逾期情况，具有良好的资信水平。

从应收账款周转率和存货周转率来看，报告期内，发行人应收账款周转率分别为8.31、5.72、5.73和4.94，应收账款周转率波动较大主要是应收账款期末余额变动的影响，总体上公司应收账款周转速度处在较好水平，公司对应收账款的控制力较强。存货周转率分别为0.14、0.13、0.12和0.10，发行人存货周转效率较低，主要是项目结算周期较长所致。

从利息保障倍数来看，近三年及一期，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.01倍、1.00倍、0.65倍和0.69倍，总体保持较低水平且逐年降低，主要系公司项目投资较大，长期融资增加，利息支出余额逐年增加且符合资本化的利息支出余额较大所致，随着未来项目的逐步结算，发行人盈利能力有望继续提升，中长期偿债能力较强。

总体来看，发行人总资产规模较大，资产负债率处于适中可控水平。考虑到发行人所在行业特点及目前徐州市基础设施建设和保障房建设所处的发展阶段，未来随着发行人业务稳步推进，发行人自身的盈利能力逐渐增强。本期债券还本付息资金主要来自企业自身经营收入、资产变现、后续融资等，基于发行人一贯的稳健经营风格、良好的银企长期合作关系以及控股股东徐州市国资委的大力支持，公司具备本期债券的还本付息能力，债券保障程度较高。

（六）盈利能力分析

最近三年及一期发行人盈利能力指标表

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
----	-----------	--------	--------	--------

营业总收入	604,871.57	709,941.22	739,788.75	623,781.48
营业毛利润	136,148.01	157,333.33	196,166.59	120,073.77
营业总成本	565,160.77	676,677.70	683,992.51	610,615.55
其中：营业成本	468,723.56	552,607.89	543,622.16	503,707.71
营业利润	63,892.10	82,375.22	97,307.70	83,386.87
利润总额	63,396.59	79,298.22	97,106.02	84,964.40
净利润	58,703.77	63,280.72	78,124.68	78,004.25
总资产回报率	1.48%	1.86%	2.66%	2.68%
净资产收益率	1.83%	2.17%	2.97%	3.56%

2018-2020年末及2021年1-9月，发行人实现营业总收入分别为623,781.48万元、739,788.75万元、709,941.22万元和604,871.57万元，近三年呈整体增长态势，主要系发行人棚户区改造业务和定销房销售收入增长的影响。2019年度营业收入较2018年增加116,007.27万元，增长18.60%，一方面发行人棚户区改造完成地块上市增加，导致棚户区改造收入增加，二是由于近年来徐州市房地产市场较好，发行人定销房销售收入大幅增加，2020年度发行人营业收入较去年变化较小。

2018-2020年末及2021年1-9月，发行人营业毛利润分别为120,073.77万元、196,166.59万元、157,333.33万元和136,148.01万元，利润总额分别为84,964.40万元、97,106.02万元、79,298.22万元和63,396.59万元，净利润分别为78,004.25万元、78,124.68万元、63,280.72和58,703.77万元，呈波动状态，近三年整体变化较小。2019年度发行人营业毛利润较去年增加76,092.82万元，是由于本年度发行人营业收入较上年同期大幅增加所致。

2018-2020年末及2021年1-9月，发行人营业毛利率分别为19.25%、26.52%、22.16%和22.51%，近三年变化较小。2018-2020年末及2021年1-9月，发行人总资产回报率分别为2.68%、2.66%、1.86%和1.48%，净资产收益率分别为3.56%、2.97%、2.17%和1.83%。发行人总资产报酬率和净资产收益率均较低，主要是由于发行人主要从事棚户区改造及定销房建设业务具有一定的公益性特点，且收入受国家房地产调控、土地出让计划及征收政策的影响所致。发行人从事的棚户区改造等业务在当地具有垄断地位，尽管盈利水平不高，但这些业务为发行人提供了稳定的收入来源，有利于发行人的长期稳定发展。

2018-2020年度，发行人公允价值变动收益分别为-8,828.49万元、-3,885.55万元和14,218.96万元。发行人公允价值变动收益科目核算内容为未按公允价值

计量的投资性房地产，由于发行人按公允价值计量的投资性房地产价值增加导致公允价值变动收益持续增长。

2018-2020年末及2021年1-9月，发行人投资收益分别为22,559.79万元、16,675.50万元、27,632.49万元和8,850.61万元。发行人2019年度投资收益较上年减少5,884.29万元，主要为权益法下核算的长期股权投资收益下降所致。

2018-2020年末及2021年1-9月，发行人其他收益分别为55,794.28万元、29,122.30万元、9,105.13万元和10,043.87万元。2017年度开始，发行人针对政府补助与企业日常经营活动相关性进行了区分，与企业日常经营活动有关的补助计入其他收益，与企业日常经营活动无关的政府补助，包括税收返还、旅游项目专项补贴等计入营业外收入，2020年度发行人其他收益较2019年度减少20,017.17万元，主要为系当年度获得的项目补助减少所致。

2018-2020年末及2021年1-9月，发行人营业外收入分别为1,818.64万元、246.89万元、411.29万元和184.58万元。占同期利润总额的比重分别为2.14%、0.25%、0.52%和0.29%，由于发行人的棚户区改造业务具有一定的公益性质且毛利率偏低，为平衡发行人收支，增强发行人盈利能力，徐州市政府根据发行人的项目完成情况对发行人进行财政补贴。2017年度开始，发行人针对政府补助与企业日常经营活动相关性进行了区分，与企业日常经营活动有关的补助计入其他收益，与企业日常经营活动无关的政府补助，包括税收返还、旅游项目专项补贴等计入营业外收入。

（七）营运能力分析

最近三年及一期发行人营运能力指标表

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率（次）	4.94	5.73	5.72	8.31
存货周转率（次）	0.10	0.12	0.13	0.14
总资产周转率（次）	0.06	0.08	0.09	0.10

2018-2020年末及2021年1-9月，发行人应收账款周转率分别为8.31、5.72、5.73和4.94，棚户区、定销房等民生工程建设政府支持力度大，应收账款回笼较快。发行人应收账款周转率近三年变化较小。发行人的总资产周转率、存货周转率较小，不足1次/年，发行人从事的棚户区改造和定销房建设的项目周期较长，符合发行人所在行业的特殊性。

（八）损益情况分析

1、期间费用分析

最近三年及一期发行人期间费用构成明细表

单位：万元，%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
销售费用	1,289.80	1.38	2,091.22	1.98	3,044.07	2.43	2,443.07	2.48
管理费用	20,491.51	21.90	24,270.79	22.96	16,951.03	13.52	12,172.07	12.38
财务费用	71,798.59	76.72	79,363.04	75.07	105,383.20	84.05	83,698.39	85.13
期间费用合计	93,579.90	100.00	105,725.05	100.00	125,378.30	100.00	98,313.53	100.00
期间费用/营业收入	15.47		14.89		16.95		15.76	

2018-2020年末及2021年1-9月，发行人期间费用合计分别为98,313.53万元、125,378.30万元、105,725.05万元和93,579.90万元，占营业收入的比重分别为15.76%、16.95%、14.89%和15.47%。发行人销售费用和管理费用较小且基本保持稳定，财务费用的波动主要受融资规模和项目完工进度的影响。2019年度发行人长期借款增加较多，导致财务费用中利息支出较大。

2、其他项目分析

最近三年及一期利润表其他项目情况表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
投资收益	8,850.61	27,632.49	16,675.50	22,559.79
其他收益	10,043.87	9,105.13	29,122.30	55,794.28
营业外收入	184.58	411.29	246.89	1,818.64
营业外支出	680.10	3,488.29	448.57	241.12

（1）投资收益

最近三年及一期投资收益明细情况表

单位：万元

产生投资收益的来源	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
权益法核算的长期股权投资收益	4,440.59	20,913.51	2,279.14	15,403.92
处置长期股权投资产生的投资收益	3,197.11	3,013.07	11,387.93	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益	0.00	-	289.09	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	0.00	-	-	317.86
短期理财产品赎回收益	812.91	3,305.91	2,564.30	6,556.96
其他	400.00	400.00	155.04	281.05
合计	8,850.61	27,632.49	16,675.50	22,559.79

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月，公司投资收益分别为22,559.79万元、16,675.50万元、27,632.49万元和8,850.61万元。公司投资收益主要系权益法核算的长期股权投资产生的投资收益、短期理财产品赎回收益。

公司权益法核算的长期股权投资产生的投资收益主要来自于徐州市隆丰商业发展有限公司、徐州新盛绿城置业发展有限公司、徐州新水吕梁建设发展有限公司、徐州市盛融科技小额贷款有限公司、徐州国鼎盛和环境科技有限公司、徐州市鼓楼高新区科技发展有限公司、中新凯悦传媒集团有限公司、徐州蓝城桃李春风建设管理有限公司、维维食品饮料股份有限公司等公司，该部分联营企业的投资在一定程度上扩展了发行人经营性现金流收益，丰富了发行人业务范围，增加了发行人当期收益。

（2）其他收益

根据2017年5月财政部下发的《关于印发修订<企业会计准则第16号——政府补助>的通知》（财会[2017]15号），公司从2017年1月1日起，将与企业日常活动相关的政府补助计入“其他收益”。

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月，公司获得其他收益分别为55,794.28万元、29,122.30万元、9,105.13万元和10,043.87万元，主要为工程项目建设补贴。

报告期内发行人政府补助明细情况表

单位：万元

年份	补贴层级	核算单位	金额	备注
2021年 1-9月	国家级	中央财政城镇保障性安居工程补助金	8,943.00	与收益相关
	省级	省级城镇保障性安居工程补助金	593.00	与收益相关
	省级	2020年省科技型创业企业孵育计划资金	14.00	与收益相关
	省级	2021年度省级普惠金融发展专项资金	79.23	与收益相关
	市级	2019年度“一城一谷”建设发展专项资金	132.55	与收益相关
	市级	2019徐州市绿色建筑运行标识项目奖补	15.00	与收益相关
	市级	2019年度市孵化器、众创空间孵化成效奖补资金	0.70	与收益相关
	市级	技术转移地方平台建设奖补	100.00	与收益相关
	市级	2019年度技术合同认定登记机构奖补	19.03	与收益相关
	市级	徐州市人力资源与社会保障局以工代训补贴	17.78	与收益相关
	市级	徐州市职工失业保险基金稳岗补贴	27.57	与收益相关
	市级	徐州工业园管委会财政税收返还	39.55	与收益相关

	国家级	进项税加计扣除	57.91	与收益相关
	市级	个税返还	4.56	与收益相关
		小计	10,043.87	
2020 年	国家级	中央城镇保障性安居工程补助资金	7,944.72	与收益相关
	省级	省级保障性安居工程建设引导资金	149.73	与收益相关
	市级	三环南路农贸市场建设资金补助	235.29	与收益相关
	省级	医废运输车省级环保引导资金	152.23	与收益相关
	市级	徐州市职工失业保险基金稳岗补贴	141.19	与收益相关
	市级	2018 年度“一城一谷”建设发展专项资金	139.03	与收益相关
	省级	2019 年度众创空间、孵化器绩效评价及国家、省新认定载体奖补资金	35.00	与收益相关
	省级	2019 年度省科技型创业企业孵育计划资金	30.00	与收益相关
	省级	2018 年度省级众创空间、孵化器、加速器奖补资金	20.00	与收益相关
	省级	泉山科技局 HTEC 众创空间补贴款	20.00	与收益相关
	省级	2018 年度科技服务业平台政府补贴	50.54	与收益相关
	市级	创新能力建设专项资金	77.50	与收益相关
	市级	房产税退税	38.91	与收益相关
	市级	徐州市区 2020 年度小微企业融资担保降费奖补	28.81	与收益相关
	省级	科技 2019 省技术转移奖补资金	15.22	与收益相关
	市级	徐州市人力资源与社会保障局以工代训补贴	11.20	与收益相关
	国家级	进项税加计扣除	6.55	与收益相关
	市级	其他	9.21	与收益相关
		小计	9,105.13	
2019 年度	国家级	中央保障性安居工程补助款	28,615.25	与收益相关
	省级	2019 年省级保障性安居工程建设引导资金	738.09	与收益相关
	国家级	2019 年棚户区改造真抓实干奖励	2300.00	与收益相关
	市级	公共停车场建设资金【注】	-2,882.12	与收益相关
	省级	2019 年度省级装配式建筑示范项目奖补资金	175.00	与收益相关
	市级	2017 年、2018 年土地税退税收入	53.12	与收益相关
	省级	2017 年度孵化器绩效考核奖补资金	25.00	与收益相关
	市级	金山农贸市场建设资金补助	24.08	与收益相关
	市级	2018 年泉山科技局 HTEC 众创空间补贴款	20.00	与收益相关
	省级	2018 年度省科技型创业企业孵育计划资金	17.25	与收益相关
	市级	二处（科技局）2016 年科技创新券资金	13.20	与收益相关
	省级	省级担保风险补偿金	6.38	与收益相关
	国家级	增值税进项税加计扣除	3.34	与收益相关
	市级	其他	13.71	-
		小计	29,122.30	-
	国家级	2018 年度保障性安居工程专项资金补助	23,380.85	与收益相关

2018 年度	国家级	2018 年度保障性安居工程中央预算内投资补助	26,404.00	与收益相关
	省级	淮海科技城建设公司经费补助	2,462.76	与收益相关
	市级	停车场建设经费补助	2,882.12	与收益相关
	市级	财政普惠金融专项补贴	196.20	与收益相关
	市级	2017 年度“一城一谷”建设发展专项资金	174.71	与收益相关
	省级	2018 年省级现代服务业（文化）发展专项资金项目补助经费	150.00	与收益相关
	市级	2017 年度“一城一谷”政府补贴款	32.02	与收益相关
	市级	2017 年度徐州市众创空间专项资金	50.00	与收益相关
	国家级	2017 年科技创新奖励资金（国家级科技企业孵化器奖励资金）	25.30	与收益相关
	省级	2017 年度省科技型创业企业孵育计划资金	20.00	与收益相关
	市级	税收返还	13.62	与收益相关
	市级	徐州市大学生创业园管理处补贴费	2.00	与收益相关
	省级	2017 年省第三届“双创杯”参赛企业奖励	0.34	与收益相关
	省级	省孵化器	0.36	与收益相关
		小计	55,794.28	-

注：2019 年度公共停车场建设资金补助-2,882.12 万元系因为徐州市易泊停车管理有限公司股权划出，核销其相关政府补助所致。

四、最近一个会计年度期末有息负债情况

（一）有息债务构成

截至2021年9月末，发行人的有息负债为6,311,474.27万元。随着发行人棚户区改造和定销房建设的推进，发行人有息负债保持了较大的规模，导致债务增加明显，具体情况如下：

截至 2020 年末及 2021 年 9 月末发行人有息债务结构情况表

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	18,750.00	0.30	14,500.00	0.25
一年内到期的非流动负债	752,603.83	11.92	671,572.63	11.81
长期借款	3,154,420.44	49.98	2,859,866.67	50.29
应付债券	1,126,000.00	17.84	825,000.00	14.51
其他非流动负债	1,259,700.00	19.96	1,316,041.16	23.14
合计	6,311,474.27	100.00	5,686,980.46	100.00

注：上表中科目与报表数存在差异主要为利息调整数

截至募集说明书签署之日，发行人债务偿还情况正常，无不良信用记录。

（二）有息债务期限结构

截至2021年9月末，发行人的有息债务期限结构如下：

截至 2021 年 9 月末发行人有息债务期限结构情况表

单位：万元

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
短期借款	18,750.00	-	-	-	-	-	18,750.00
一年内到期的非流动负债	752,603.83	-	-	-	-	-	752,603.83
长期借款	-	354,500.00	186,300.00	238,000.00	192,700.00	2,182,920.44	3,154,420.44
应付债券		220,000.00	314,000.00	129,000.00	439,000.00	24,000.00	1,126,000.00
其他非流动负债	-	528,130.00	209,580.00	118,190.00	0.00	403,800.00	1,259,700.00
合计	771,353.83	1,102,630.00	709,880.00	485,190.00	631,700.00	2,610,720.44	6,311,474.27

注：该表中余额统计为发行人实际债务余额（不计算溢价折价）。

截至2021年9月末，发行人有息债务在1年以内需偿还771,353.83万元，占比12.22%；1-2年需偿还1,102,630.00万元，占比17.47%；2-3年需偿还709,880.00万元，占比11.25%；3-4年需偿还485,190.00万元，占比7.69%；4-5年需偿还631,700.00万元，占比10.01%，5年以上需偿还2,610,720.44万元，占比41.36%。发行人有息债务在报告期内分布相对比较平均，债务结构相对合理。

发行人有息债务在1年以内需偿还771,353.83万元，有一定的短期偿债压力。发行人2021年9月末流动比率6.04、速动比率2.61，流动资产对流动负债的具有一定覆盖能力。发行人2021年9月末货币资金为1,977,767.82万元，对一年以内的有息债务具有直接保障作用。此外，发行人已获批未发行的非金融企业债务融资工具、剩余银行授信额度等较为充足，均可以作为一年以内有息债务偿债资金来源。但若发行人出现短期流动性紧张等情况，且无法在预期的渠道筹集资金时，发行人将面临短期偿债压力增大的风险。

（三）有息债务信用融资与担保融资结构

最近一年及一期末，发行人有息债务信用融资与担保融资的构成如下：

截至 2020 年末及 2021 年 9 月末发行人有息债务信用融资和担保融资情况

单位：万元

2020 年末有息负债信用融资与担保融资结构表					
项目	信用借款	保证借款	抵押借款	其他借款	合计
短期借款	-	14,500.00	-	-	14,500.00
一年内到期的长期负债	360,923.27	154,112.84	31,088.59	125,447.93	671,572.63
长期借款	0.00	280,717.00	491,679.45	2,087,470.21	2,859,866.67

应付债券	816,615.30	-	-	-	816,615.30
其他非流动负债	-	1,316,041.16	-	-	1,316,041.16
合计	1,177,538.57	1,765,371.00	522,768.04	2,212,918.14	5,678,595.76
2021年9月末有息负债信用融资与担保融资结构表					
项目	信用借款	保证借款	抵押借款	其他借款	合计
短期借款	-	18,750.00	-	-	18,750.00
一年内到期的长期负债	532,200.00	80,584.50	15,774.00	124,045.33	752,603.83
长期借款	-	493,333.50	428,831.00	2,232,255.94	3,154,420.44
应付债券	1,126,000.00	-	-	-	1,126,000.00
其他非流动负债	230,400.00	1,029,300.00	-	-	1,259,700.00
合计	1,888,600.00	1,621,968.00	444,605.00	2,356,301.27	6,311,474.27

注：该余额统不含利息调整数据。

（四）有息债务明细及偿债压力情况

截至 2021 年 9 月末前十大有息债务明细

单位：亿元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限（列明起止年月）	担保或抵质押情况
1	国开行	银行借款	43.06	4.45%	2016.10.20-2042.10.19	保证+质押
2	国开行	银行借款	39.74	4.50%	2018.10.15-2043.10.14	保证+质押
3	国开行	银行借款	31.23	4.45%	2016.10.20-2042.10.19	保证+质押
4	平安资管	资管	30.00	5.20%	2020.3.12-2030.3.12	保证
5	国开行	银行借款	28.17	4.66%	2014.03.31-2039.03.30	抵押
6	国开行	银行借款	22.58	4.48%	2016.05.27-2041.5.26	保证+质押
7	国开行	银行借款	20.31	4.90%	2014.12.25-2024.12.24	质押
8	中信银行	银行借款	19.60	5.70%	2018.12.27-2030.12.25	保证+质押
9	平安资管	资管	18.00	6.26%	2019.2.28-2029.2.28	担保
10	21 徐州新盛 MTN002	中期票据	18.00	4.80%	2019.01.24-2022.01.23	信用
合计			270.69			

债券存续期有息债务偿还压力测算

单位：亿元

年份	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度
有息债务当年偿付规模	109.53	100.98	83.10	72.59	79.08	17.90	18.90	17.58
其中：银行借款偿还规模	30.46	30.22	12.94	12.57	15.18	14.70	14.70	14.58
信托计划偿还规模（如有）	27.95	15.00	5.00	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模（如有）	48.80	32.20	39.40	51.20	43.90	1.20	1.20	0.00
其他债务偿还规模（如有）	2.32	23.56	25.76	8.82	20.00	2.00	3.00	3.00
本期债券偿付规模			1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	
合计	109.53	100.98	83.10	72.59	79.08	17.90	18.90	17.58

截至 2021 年 9 月末发行人主要有息负债明细一览表

单位：万元

借款人	债务形式	贷款人	债务余额	起止日期	利率
徐州市新盛投资控股集团有限公司	银行贷款	国开行	281,744.00	2014.03.31-2039.03.30	4.66%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	银行贷款	国开行	162,861.00	2014.11.28-2039.11.27	4.55%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	银行贷款	国开行	169,499.00	2015.06.26-2040.6.25	4.55%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	银行贷款	国开行	114,735.00	2016.05.27-2041.5.26	4.45%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	银行贷款	国开行	225,805.00	2016.05.27-2041.5.26	4.48%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	银行贷款	国开行	430,551.10	2016.10.20-2042.10.19	4.45%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	银行贷款	浦发银行	26,000.00	2017.06.5-2024.6.5	5.46%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	银行贷款	国开行	397,370.00	2018.10.15-2043.10.14	4.50%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	银行贷款	华夏银行	21,548.00	2018.10.19-2028.10.18	6.13%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	银行贷款	南京银行	8,000.00	2018.11.30-2028.11.29	6.13%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	银行贷款	中信银行	203,085.16	2018.12.27-2030.12.25	5.70%
徐州市新机场建设投资有限公司	银行贷款	国开行	224,000.00	2014.12.25-2024.12.24	4.90%
江苏淮海科技城投资发展有限公司	银行贷款	国开行	312,280.10	2016.10.20-2042.10.19	4.45%
江苏淮海科技城投资发展有限公司	银行贷款	工商银行	20,500.00	2019.10.1-2029.9.15	5.05%
徐州润华置业有限公司	银行贷款	光大银行	11,250.00	2019.02.2-2022.1.23	6.18%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	兴业银行	7,800.00	2014.12.12-2024.12.11	4.90%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	南京银行	8,000.00	2016.06.8-2024.5.30	4.90%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	兴业银行	10,400.00	2016.09.28-2026.9.26	4.90%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	江苏银行	21,000.00	2017.01.24-2027.1.15	4.90%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	兴业银行	23,250.00	2017.02.4-2027.2.3	4.90%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	中国银行	47,000.00	2017.07.24-2029.6.30	4.90%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	工商银行	36,000.00	2017.11.30-2027.4.30	5.29%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	南京银行	6,000.00	2019.06.28-2027.05.20	5.64%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	工商银行	5,900.00	2020.01.01-2030.06.15	5.05%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	南京银行	5,400.00	2020.7.20-2023.7.14	4.79%
徐州绿源鑫邦再生资源科技有限公司	银行贷款	交行徐州分行	4,222.68	2020.8.31-2028.7.30	4.35%
徐州绿源天纵创能再生资源有限公司	银行贷款	民生银行	2,959.83	2021.1.27-2032.1.26	4.35%
徐州新盛绿源循环经济产业投资发展有限公司	银行贷款	国开行	196,000.00	2020.11.30-2040.11.29	4.70%
徐州新盛绿源循环经济产业投资发展有限公司	银行贷款	国开行	16,000.00	2020.11.30-2040.11.29	4.70%
徐州新盛绿源循环经济产业投资发展有限公司	银行贷款	国开行	14,000.00	2021.6.17-2040.11.29	4.70%

徐州新盛绿源循环经济产业投资发展有限公司	银行贷款	国开行	40,000.00	2021.6.17-2040.11.29	4.70%
徐州新盛园博园建设发展有限公司	银行贷款	兴业银行	90,000.00	2021.1.1-2022.12.31	4.75%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	南京银行	2,460.00	2019.06.28-2022.06.27	5.46%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	南京银行	6,000.00	2019.09.06-2022.09.04	5.46%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	南京银行	4,620.00	2019.09.18-2022.9.16	5.46%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	渤海银行	2,800.00	2019.11.18-2021.11.17	5.46%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	南京银行	3,500.00	2020.3.31-2023.3.31	5.23%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	南京银行	4,500.00	2020.9.28-2023.9.28	4.75%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	南京银行	32,300.00	2020.11.13-2023.11.13	4.51%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	徐州农商行	9,990.00	2020.12.31-2023.12.31	4.75%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	光大银行	9,950.00	2021.1.4-2024.1.4	4.75%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	光大银行	10,000.00	2021.9.13-2023.4.12	4.75%
徐州市兴吕旅游文化发展有限公司	银行贷款	铜山农商行	800	2019.9.30-2022.9.23	5.00%
徐州新盛园博园建设发展有限公司	银行贷款	南京银行	58,300.00	2020.1.4-2023.1.4	4.75%
徐州白塔湖康养产业投资发展有限公司	银行贷款	南京银行	5,000.00	2020.12.30-2021.12.31	4.79%
徐州嘉恒建材实业有限公司	银行贷款	兴业银行	1,000.00	2021.2.26-2022.2.25	3.85%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	平安银行	1,000.00	2021.5.18-2022.5.18	4.35%
徐州新盛绿源循环经济产业投资发展有限公司	银行贷款	华夏银行	1,000.00	2021.5.6-2022.5.6	4.35%
徐州嘉恒建材实业有限公司	银行贷款	中国银行	800.00	2021.5.31-2022.5.31	3.85%
徐州嘉恒建材实业有限公司	银行贷款	南京银行	1,000.00	2021.6.7-2022.6.7	4.35%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	银行贷款	莱商银行	1,000.00	2021.6.10-2022.6.7	4.35%
徐州市兴吕旅游文化发展有限公司	银行贷款	南京银行	1,000.00	2021.6.25-2022.6.25	4.35%
豪雅	银行贷款	南京银行	2,500.00	2021.6.30-2022.6.30	4.35%
徐州新盛绿源循环经济产业投资发展有限公司	银行贷款	南京银行	1,000.00	2021.6.30-2022.6.30	4.35%
徐州嘉恒建材实业有限公司	银行贷款	徐州农商行	950.00	2021.6.30-2022.6.28	4.35%
江苏淮海科技城投资发展有限公司	银行贷款	南京银行	2,500.00	2021.7.9-2022.7.7	4.35%
徐州新盛园博园建设发展有限公司	银行贷款	民生银行	40,000.00	2021.5.24-2023.5.24	4.75%
徐州新盛园博园建设发展有限公司	银行贷款	中国银行	40,000.00	2021.8.24-2023.8.18	4.28%
徐州市新盛超华置业有限公司	银行贷款	光大银行	3,420.00	2021.9.23-2024.9.22	4.75%
徐州市新盛超华置业有限公司	银行贷款	华夏银行	2,623.39	2021.9.24-2024.9.24	4.75%
银行贷款小计			3,393,174.26		
借款人	债务形式	贷款人	债务余额	起止日期	利率

徐州市新盛投资控股集团有限公司	债权融资计划	江苏银行	40,000.00	2019.5.31-2022.5.31	6.07%
徐州市新机场建设投资有限公司	信托计划	百瑞信托	104,900.00	2019.12.17-2025.12.17	5.60%
徐州市新机场建设投资有限公司	信托贷款	光大信托	100,000.00	2020.01.21-2026.01.21	5.55%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	资管	平安资管	180,000.00	2019.2.28-2029.2.28	6.26%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	资管	太平洋资管	70,000.00	2019.7.25-2024.7.25	6.20%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	资管	平安资管	300,000.00	2020.3.12-2030.3.12	5.20%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	险资	华夏银行	104,800.00	2019.12.13-2025.12.13	5.60%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	险资	华夏银行	70,000.00	2019.11.21-2025.11.21	5.60%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	险资	华夏银行	50,000.00	2020.3.16-2026.3.16	5.55%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	险资	华夏银行	50,000.00	2020.12.15-2026.12.15	5.61%
徐州新盛园博园建设发展有限公司	政府专项债券	政府专项债转贷	17,000.00	2020.07.01-2035.05.29	3.45%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	政府专项债券	政府专项债转贷	10,000.00	2020.11.2-2027.11.2	3.53%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	投资发展基金	国开发展基金公司	20,000.00	2015.09.28-2035.09.27	1.20%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	投资发展基金	国开发展基金公司	12,000.00	2015.11.11-2035.11.10	1.20%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	投资发展基金	国开发展基金公司	15,000.00	2016.1.27-2035.08.30	1.20%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	投资发展基金	国开发展基金公司	10,000.00	2016.03-10-2036.03.09	1.20%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	投资发展基金	国开发展基金公司	140,000.00	2016.07.14-2036.07.13	1.20%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	农发基金	农发行	9,600.00	2015.10.19-2024.9.28	1.20%
其他非银机构融资小计			1,303,300.00		
借款人	债务形式	贷款人	债务余额	起止日期	利率
徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	华鑫证券	40,000.00	2015.8.12-2022.8.12	5.26%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	民生银行	50,000.00	2016.12.9-2021.12.9	4.43%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	民生银行、国开行	100,000.00	2018.06.5-2023.6.5	5.82%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	民生银行、国开行	100,000.00	2018.10.30-2023.10.29	5.36%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	民生银行	100,000.00	2019.01.14-2022.01.14	4.53%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	浦发银行	180,000.00	2019.01.24-2022.01.23	4.80%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	兴业银行	65,000.00	2020.01.15-2023.1.15	3.90%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	南京银行	20,000.00	2020.3.16-2025.3.16	4.10%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	南京银行	40,000.00	2020.4.20-2023.4.20	3.27%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	南京银行	40,000.00	2020.8.26-2025.8.26	4.68%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	交通银行	40,000.00	2020.8.31-2025.8.31	4.29%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	兴业银行	85,000.00	2021.1.8-2024.1.8	4.00%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	中信银行	100,000.00	2021.1.7-2026.1.7	4.14%

徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	兴业银行	100,000.00	2021.1.27-2026.1.27	4.09%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	交通银行	100,000.00	2021.3.3-2026.3.3	4.27%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	民生银行	100,000.00	2021.5.19-2026.5.19	3.70%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	华夏银行	60,000.00	2021.9.2-2028.09.06	3.68%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	中信银行	81,000.00	2021.9.2-2026.09.06	3.68%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	民生银行	46,000.00	2021.9.2-2026.09.06	3.68%
徐州市新盛投资控股集团有限公司	债券	民生银行	60,000.00	2020.9.2-2024.12.31	4.38%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	债券	浦发银行	60,000.00	2018.11.1-2021.10.30	6.29%
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	债券	南京银行	48,000.00	2019.03.27-2022.3.26	5.68%
标准化债券融资小计			1,615,000.00		

五、关联方及关联交易情况

（一）关联方关系

1、控股股东、实际控制人

徐州市人民政府国有资产监督管理委员会直接持有发行人100%股权，为发行人的控股股东，发行人的实际控制人为徐州市人民政府。

2、存在控制关系的关联方

发行人存在控制关系的关联方情况详见本募集说明书之第五章“四、发行人重要权益投资情况”。

3、合营和联营企业情况

发行人合营和联营企业情况详见本募集说明书之第五章“四、发行人重要权益投资情况”。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	与发行人的关系
徐州市自来水总公司	子公司徐州市新水国有资产经营有限责任公司持有其 100%股份。
徐州市迎宾快速路建设有限公司	子公司徐州市新盛基础建设资产管理有限公司持有其 30%股份。
徐州市文化旅游集团有限公司	母公司持有其 33.52%的股份。

（二）关联方交易情况

1、购买商品

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
徐州市隆丰商业发展有限公司	购房款	-	-	-	29,261.70
	装修款	-	-	-	1,617.71

徐州新盛绿城置业发展有限公司	电力通道 租赁			61.6	61.6
合计		-	-	61.6	30,941.01

2、关联担保情况

截至 2021 年 9 月末发行人与关联方担保情况表

单位：万元

被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
徐州市迎宾快速路建设有限公司	126,000.00	2018-10-30	2028-10-29	否
徐州建邦环境水务有限公司	5,300.00	2015-5-4	2027-5-4	否

3、关联方资金拆借

发行人与关联方 2021 年 1-9 月资金拆借情况表

单位：万元

关联方名称	余额	备注
拆出：徐州新盛绿城置业发展有限公司	4,968.02	1 年，年利率 7.5%
拆出：徐州市文化旅游集团有限公司	15,000.00	2019 年 2 月 25 日计息，年利率 4.75%

发行人与关联方 2020 年资金拆借情况表

单位：万元

关联方名称	余额	备注
拆出：徐州新盛绿城置业发展有限公司	23,117.62	1 年，年利率 7.5%
拆出：徐州市文化旅游集团有限公司	15,000.00	2019 年 2 月 25 日计息，年利率 4.75%

发行人与关联方 2019 年资金拆借情况表

单位：万元

关联方名称	余额	备注
拆入：徐州新盛绿城置业发展有限公司	14,000.00	1 年，年利率 0.35%
拆出：徐州新盛绿城置业发展有限公司	28,148.75	1 年，年利率 7.5%

发行人与关联方 2018 年资金拆借情况表

单位：万元

关联方名称	余额	备注
拆入：徐州新盛绿城置业发展有限公司	14,000.00	1 年，年利率 0.35%

4、关联方租赁情况

发行人 2020 年度及 2021 年 1-9 月无关联方租赁交易。

发行人与关联方 2019 年租赁情况表

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	合同余额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益
徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州新盛绿城置业发展有限公司	备用电力通道租赁	194.03	2017.4.1	2020.3.31	61.60

发行人与关联方 2018 年租赁情况表

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	合同余额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益
徐州市新盛建设发展投资有限公司	徐州新盛绿城置业发展有限公司	备用电力通道租赁	194.03	2017.4.1	2020.3.31	61.60
徐州市新盛建设发展投资有限公司	徐州市隆丰商业发展有限公司	备用电力通道租赁	402.56	2016.12.1	2019.11.30	127.79
徐州市泉盛建设发展有限公司	徐州新盛绿城置业发展有限公司	金山街坊中心3楼部分房屋	67.20	2016.3.31	2018.10.29	16.00

5、其他关联方交易

发行人2018年应付徐州新盛绿城置业发展有限公司资金占用费271.89万元；

发行人2019年计提应付徐州新盛绿城置业发展有限公司资金占用费49.68万元；

发行人2020年末及2021年9月末无其他关联方交易。

6、关联方应收应付款项

发行人应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2021年9月末	2020年	2019年	2018年
其他应付款	徐州蓝城桃李春风建设管理有限公司	-	2,000.00	2,000.00	-
预收款项	徐州新盛绿城置业发展有限公司	-	-	15.40	77.00

发行人应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2021年9月末	2020年	2019年	2018年
其他应收款	徐州新盛绿城置业发展有限公司	17,316.02	23,117.62	14,148.75	-
其他应收款	徐州市建邦环境水务有限公司	-	24.58	4,628.34	4,377.87
其他应收款	徐州市自来水总公司	3,290.00	4,800.00	4,800.00	9,800.00
其他应收款	徐州市文化旅游集团有限公司	15,000.00	16,327.56	15,603.18	-

（三）关联交易的审批权限与关联交易的审议、决策程序

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等有关规定，制定了《徐州市新盛投资控股集团有限公司关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披

露程序等作了详尽的规定，明确以市场价格为主旨的关联交易定价原则和方法，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

（四）定价机制

发行人关联交易采用市场定价的原则，均按一般商业业务条件并根据公平原则进行，该等交易对发行人而言均属公平合理，符合股东的整体利益。

六、或有事项

（一）对外担保

截至 2021 年 9 月末发行人对外担保明细情况表

单位：万元

担保单位	被担保单位	贷款银行	担保余额	担保期限
徐州新盛	徐州市交通控股集团有限公司	中国光大银行股份有限公司北京分行	94,000.00	2017/03/30-2027/03/30
徐州新盛	徐州市交通控股集团有限公司	江苏省国际信托有限责任公司	14,000.00	2019/12/12-2022/12/11
徐州新盛	贾汪城市建设投资有限公司	国家开发银行股份有限公司江苏省分行	132,500.00	2015/03/27-2040/03/26
徐州新盛	徐州市观音国际机场有限公司	交通银行股份有限公司徐州分行	37,580.00	2017/08/25-2036/08/16
徐州新盛	徐州市国盛控股集团有限公司	东吴证券股份有限公司	80,000.00	2020/05/25-2025/05/24
徐州新盛	徐州新彭城市建设发展集团有限公司	华英证券有限责任公司	50,000.00	2021/02/08-2026/02/08
徐州新盛	维维集团股份有限公司	江苏银行股份有限公司徐州分行	40,000.00	2021/06/15-2021/11/10
徐州新盛	维维集团股份有限公司	广发银行股份有限公司徐州分行	5,000.00	2021/06/29-2021/12/28
徐州新盛	维维集团股份有限公司	中国光大银行股份有限公司徐州分行	20,000.00	2020/12/29-2021/12/28
徐州新盛	维维集团股份有限公司	交通银行股份有限公司徐州分行	5,000.00	2020/12/29-2021/12/28
徐州新盛	维维集团股份有限公司	招商银行股份有限公司徐州分行	9,500.00	2020/12/29-2021/12/28
徐州新盛	维维集团股份有限公司	南京银行股份有限公司徐州分行	5,000.00	2020/12/30-2021/12/29
徐州新盛	维维集团股份有限公司	中信银行股份有限公司徐州分行	4,800.00	2020/12/30-2021/12/21
徐州新盛	维维集团股份有限公司	上海浦东发展银行徐州分行	5,000.00	2021/02/24-2022/02/23
徐州新盛	维维集团股份有限公司	上海浦东发展银行徐州分行	5,800.00	2021/03/03-2022/03/02

徐州新盛	维维集团股份有限公司	上海浦东发展银行徐州分行	4,200.00	2021/03/09-2022/03/08
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	徐州市交通控股集团有限公司	中国银行股份有限公司徐州泉山支行	89,059.62	2020/03/10-2041/12/20
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	徐州市鼓楼区国有资产投资有限公司	国家开发银行股份有限公司江苏省分行	12,452.00	2016/06/30-2031/06/29
徐州市新水国有资产经营有限责任公司	徐州建邦环境水务有限公司	兴业银行股份有限公司徐州分行	5,300.00	2015/05/04-2027/05/04
合计			619,191.62	

截至本募集说明书签署日，发行人上述对外担保未发生代偿情况，被担保企业主要为地方国有企业，经营状况良好，预计未来发生代偿的风险较小。

截至2021年9月末，发行人净资产为3,484,981.14万元，对外担保总额占净资产的比重为17.77%。不存在担保余额占发行人报告期末合并口径净资产比重10%以上的被担保人（合并报表范围外）。

非合并报表范围内对外担保余额占比上年度经审计的合并报表范围内的净资产较大的5家被担保企业具体情况如下

（1）徐州市交通控股集团有限公司

徐州市交通控股集团有限公司注册资本为300,000.00万元，法人代表人贾泉涌，实际控制人为徐州市人民政府，经营范围是受托非金融性资产管理；受托从事市级交通项目开发形成的国有资产经营管理；从事交通及基础设施、新能源、物流、公路项目的投资；通用航空服务；市政建设工程施工；房地产开发；汽车租赁、维修；公路工程、桥梁工程、隧道工程、钢结构工程的设计、施工、监理服务；国内广告设计、制作、发布；物业管理服务。（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）

截至2020年末，该公司资产总额4,759,370.42万元，所有者权益总额2,636,772.54万元，2020年实现主营业务收入421,001.99万元，利润总额50,793.03万元。

（2）徐州市贾汪城市建设投资有限公司

徐州市贾汪城市建设投资有限公司成立于2005年6月，由贾汪区人民政府发起设立，注册资本108,400万元，注册地：徐州市贾汪区康馨园小区1号楼301室，法定代表人王健。营业范围为：房地产开发经营；城市建设项目、农业基础设

施建设项目投资开发；市场管理服务；建筑工程施工。

截至2020年末，该公司资产总额1,885,586.80万元，所有者权益总额637,554.67万元，2020年实现主营业务收入74,264.12万元，利润总额11,716.12万元。

（3）徐州市观音国际机场有限公司

徐州市观音机场有限公司成立于1994年6月26日，是由徐州市人民政府国有资产监督管理委员会、睢宁县润企投资有限公司、徐州市铜山区国有资产经营有限责任公司、沛县国有资产经营有限公司、邳州市润城资产经营集团有限公司、新沂市城市投资发展有限公司和丰城市投资发展有限公司共同出资的国有控股公司。法定代表人：戴立红。注册地址：江苏省徐州市睢宁县双沟镇。经营范围：航空货运；住宿服务；书刊、烟零售。食品、餐饮、酒、非酒精饮料销售（仅限分支机构经营）；机场经营管理；国内贸易（专营除外）、航空用具、工艺美术品（专营除外）、鲜花、日用百货销售；航空器维修；公路客运服务；餐饮服务（仅限分支机构经营）。

截至2020年末，该公司资产总规模314,831.06万元、所有者权益总额124,190.62万元，2020年实现主营业务收入16,368.95万元，利润总额-12,195.96万元。

近一年公司利润为负，是由于该公司主要项目处于建设过程中且项目投资较大，扣除日常管理费用及财务费用后，利润总额为负。

（4）徐州市鼓楼区国有资产投资有限公司

徐州市鼓楼区国有资产投资有限公司成立于2009年9月，注册地址位于徐州市鼓楼区中山北路255-1号，法定代表人崔怀锐。经营范围：房地产开发；城市棚户区改造；城中村改造；城市基础建设和环境改造建设项目投资及并购；建设用地拆迁；平整及储蓄服务；拆迁安置房建设、廉租房、经济适用房、定销房建设；对房地产项目的投资；授权范围内国有资产经营管理；蒸气、热水、危险化学品(按危险化学品经营许可证核定范围经营)、化工产品、橡胶制品、木材、化肥、润滑油、饲料、煤炭销售；供热设备的建设、维护、管理；养老服务及设施建设；铁路货物运输。

截至2020年12月31日，该公司总资产为249,761.62万元，所有者权益为

24,282.69万元。2020年度实现营业收入451.78万元，利润总额5.23万元。

(5) 维维集团股份有限公司

维维集团股份有限公司成立于1992年11月，注册地址位于徐州市维维大道300号，法定代表人崔超。经营范围：预包装食品、乳制品、批发及零售；粮食收购。国内贸易（国家禁止或限制经营的项目除外；国家有专项规定的，取得相应许可后经营）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的和技术除外）。（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）。

截至2020年12月31日，该公司总资产为671,913.40万元，所有者权益为301,774.02万元。2020年度实现营业收入479,881.70万元，利润总额53,986.82万元。

截至报告期末，发行人对维维集团担保余额合计10.43亿元。截至募集说明书签署日，已有广发银行0.5亿元、江苏银行4亿元担保到期，维维集团已正常偿还借款，未发生由发行人代偿的情形，剩余担保金额为5.93亿元。

发行人对维维集团的担保风险已设置防控措施：一是反担保措施，维维集团将现有房产、子公司（非维维股份）股权收益权等资产抵押/质押给发行人，并且已办理抵押登记；二是设置偿债专户，发行人拟以4.26元/股的价格受让维维集团持有的维维股份215,688,000股的股份，合计股权转让款为9.19亿元，该部分股权转让款将优先用于偿还发行人担保的维维集团债务。总体代偿风险较小。

(二) 未决诉讼或仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人及发行人合并报表范围内子公司不存在重大违法行为，不存在尚未了结的重大诉讼（仲裁）、行政处罚情况；发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

(三) 重要承诺事项

截至本募集说明书签署日，公司无重要承诺事项。

(四) 其他重要事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他需要披露的重要事项。

七、资产权利限制

截至2021年9月末，发行人受限资产合计32.56亿元，占净资产的比例为9.34%。其中土地使用权抵押30.65亿元，股权质押1.44亿元，承兑汇票保证金、担保保证金0.47亿元。资产抵押情况如下表所示：

截至 2021 年 9 月末资产抵押受限资产明细

单位：万元

序号	债权人	贷款余额	贷款性质	抵押物	土地/房产证号	土地/房产账面价值
1	国家开发银行	162,861.00	长期借款	土地	徐土国用（2013）18315号	144,237.35
2	光大银行	11,250.00	长期借款	土地	徐土国用（2013）50012号、徐土国用（2013）50013号	76,950.35
3	国家开发银行	266,000.00	长期借款	土地	苏（2020）铜山区不动产权第003975号	1,362.04
4	国家开发银行		长期借款	土地	苏（2020）铜山区不动产权第003947号	5,711.76
5	国家开发银行		长期借款	土地	苏（2020）铜山区不动产权第004046号	3,698.26
8	国家开发银行		长期借款	土地	苏（2020）铜山区不动产权第0020556号	5,176.26
6	交通银行	4,222.68	长期借款	土地	苏（2020）铜山区不动产权第003952号	1,520.40
7	民生银行	2,959.83	长期借款	土地	苏（2020）铜山区不动产权第0003934号	739.65
9	光大银行	3,420.00	长期借款	土地	苏（2020）徐州市不动产权第0124313号	36,256.00
10	华夏银行	2,623.39	长期借款	土地	苏（2020）徐州市不动产权第0124279号	30,838.20
11	国家开发银行			股权	徐州市迎宾快速路建设有限公司30%股权	14,400.00
12				货币资金		4,724.83
	合计	453,336.91				325,615.10

上述资产抵押事宜均经发行人董事会或股东审议通过，符合发行人担保相关管理制度的相关规定。

第七章 发行人资信状况

一、发行人信用评级情况

(一) 历史信用评级情况

除了本期债券的评级之外，发行人报告期内主体评级情况如下：

报告期各期发行人历史主体信用评级情况表

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2021-08-04	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2021-08-04	AAA	稳定	首次	中诚信国际
主体评级	2021-07-28	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2021-07-20	AApi	稳定	维持	中债资信
主体评级	2021-06-24	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2021-01-28	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2020-12-29	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2020-08-24	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2020-06-24	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2019-06-21	AAA	稳定	调高	联合资信
主体评级	2019-04-08	AA	稳定	首次	中债资信
主体评级	2018-10-11	AA+	稳定	维持	联合资信
主体评级	2018-06-22	AA+	稳定	维持	联合资信
主体评级	2018-05-25	AA+	稳定	维持	联合资信

联合资信于2019年6月21日出具的“联合[2019]1659号”评级报告首次将发行人主体评级由AA+调整为AAA。联合资信认为：徐州市新盛投资控股集团有限公司是徐州市棚户区改造与建设的主要主体，地位突出，业务具有较强的区域垄断性。跟踪期内，受土地出让面积及单价增加影响，公司收入大幅增长，盈利水平明显上升；公司持续获得徐州市政府在资金、资产注入及财政补贴方面的大力支持，资产规模和资本实力有所增强。同时，联合资信也关注到公司债务规模有所增加、未来资金支出压力大等因素对其信用水平带来的不利影响。

徐州市经济稳步增长，随着公司棚改项目持续推进，大规模土地资源上市出让带来的土地业务收入能为公司的发展和偿债能力提供较好保障。联合资信对公司的评级展望为稳定。

综合评估，联合资信确定将公司主体长期信用等级由AA+调整为AAA，评级展望为稳定。

二、本期债券信用评级情况

经联合资信评估股份有限公司（简称“联合资信”）出具的《2022 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）信用评级报告》【联合（2022）1612 号】，经综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。该等级表示“偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低”。

（一）联合资信评级报告摘要

1、评级观点：

徐州市新盛投资控股集团有限公司是江苏省徐州市重要的基础设施投资建设和运营主体，主要承担徐州市主城区的棚户区改造、保障性安居工程、水利基础设施建设等业务，是徐州市重点打造的五大市级国资集团之一，业务具有较强的区域专营优势。近年来，公司资产规模和资本实力持续增强，业务收入有所增长，并持续在业务开展、资产划拨、资本金注入、地方政府债务置换和财政补贴等方面获得股东及各级政府的有力支持。同时，联合资信评估股份有限公司也关注到发行人存货变现受土地出让进度影响大、债务负担较重、未来资本支出压力较大和存在一定或有负债风险等因素给其信用水平可能带来的不利影响。

发行人拟发行的2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）对发行人现有债务水平影响较小。募投项目在本期债券存续期间累计产生的可用于偿债的净现金流对累计使用债券本息合计的保障能力较强。本期债券设置本金分期偿还条款，有助于降低集中偿付压力。

未来，发行人将在做好棚户区改造、保障性安居房业务的基础上，进一步拓宽经营性业务，发行人收入和盈利水平有望逐步提升。联合资信对发行人的评级展望为稳定。

基于对发行人主体长期信用状况以及本期债券信用状况的综合评估，联合资信确定发行人主体长期信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2、优势：

（1）经营环境良好。近年来，徐州市经济稳步发展。2021年，徐州市实现地区生产总值8117.44亿元，按可比价计算，较上年增长8.7%；实现一般公共预算

算收入537.31亿元，同比增长11.5%。

（2）业务地位突出，政府支持力度较大。发行人业务具有较强的区域专营优势，在棚户区改造及安置房建设方面处于区域领先地位；近年来持续在业务开展、资产划拨、资本金注入、地方政府债务置换和财政补贴等方面获得股东及各级政府的有力支持。

（3）资产质量较高。发行人所投入的棚改地块大都位于徐州市中心地段，为未来收入增长及市场化转型发展提供了较好保障。

（4）募投项目在本期债券存续期间累计产生的可用于偿债的净现金流对募投项目累计使用债券本息合计的保障能力较强。本期债券设置本金分期偿还条款，有助于降低集中偿付压力。

3、关注：

（1）存货变现存在不确定性。发行人资产中以开发成本及开发产品为主的存货规模较大，2021年9月底占公司总资产43.47%，其变现受土地出让进度影响较大，变现时间存在一定不确定性。

（2）债务规模快速增长，整体债务负担较重。2021年9月底，发行人全部债务为630.92亿元，较2018年底增长64.98%，全部债务资本化比率为64.42%。

3. 资本支出压力较大。截至2021年9月底，发行人在建棚户区改造项目投资总额为672.02亿元，剩余投资金额144.18亿元；外购定销房总回购金额171.79亿元，尚需支付65.14亿元。

4. 存在一定或有负债风险。截至2021年9月底，发行人对外担保余额61.92亿元，担保比率为17.77%。发行人对外担保规模大、担保比率较高。

5、维维食品饮料股份有限公司主要经营市场化业务，将其纳入合并范围后，发行人营业收入及利润面临较大的市场风险。

（二）跟踪评级的有关安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成

跟踪评级工作。

发行人或本期债项如发生重大变化，或发生可能对发行人或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，发行人应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对发行人或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

三、发行人授信情况

（一）银行授信情况

发行人与国开行、中信银行、南京银行、中国银行等金融机构均保持良好的业务合作关系，截至 2021 年 9 月末，发行人及下属子公司共获得国内各家银行有效授信额度 523.03 亿元，已使用额度 374.71 亿元，剩余未使用额度 148.32 亿元，公司间接融资渠道畅通。以下是截至 2021 年 9 月末发行人主要合作银行授信使用情况表：

发行人银行授信情况

单位：亿元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	国开行	353.00	281.77	71.22
2	中国银行	13.58	9.58	4.00
3	交通银行	0.54	0.42	0.12
4	兴业银行	15.23	15.23	-
5	光大银行	8.00	6.50	1.50
6	南京银行	36.65	13.66	22.99
7	中信银行	60.00	20.94	39.06
8	浦发银行	4.20	4.20	-
9	江苏银行	3.00	3.00	-
10	华夏银行	13.40	6.76	6.64
11	莱商银行	0.10	0.10	-
12	渤海银行	0.30	0.30	-
13	平安银行	0.10	0.10	-
14	徐州农商行	0.10	0.10	-
15	民生银行	4.64	4.30	0.34
16	工商银行	10.20	7.75	2.45

	合计	523.03	374.71	148.32
--	----	--------	--------	--------

(二) 债务履约记录

根据发行人提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至 2021 年 9 月末，发行人本部已结清和未结清贷款中无不良类及关注类贷款。截至本募集说明书签署之日，公司在债券市场公开发行的债券到期本息均已按时兑付。

报告期内发行人不存在欠息和违约的失信记录。

(三) 已发行尚未兑付的债券

截至募集说明书签署日，发行人已发行尚处于存续期内的债券和其他债务融资工具情况如下表所示：

发行人尚处于存续期内的债券和其他债务融资工具情况表

单位：亿元、年、%

证券名称	起息日	到期日期	期限	余额	债项/主体	利率	证券类别
22 徐州新盛 MTN002	2022-01-13	2025-01-13	3	20.00	--/AAA	3.12	一般中期票据
22 徐州新盛 MTN001	2022-01-05	2025-01-05	3	20.00	--/AAA	3.15	一般中期票据
21 徐州新盛 MTN006	2021-09-06	2026-09-06	5	4.60	AAA/AAA	3.68	一般中期票据
21 徐州新盛 MTN005	2021-09-06	2026-09-06	5	8.10	AAA/AAA	3.68	一般中期票据
21 徐州新盛债 01	2021-09-06	2028-09-06	7	6.00	AAA/AAA	3.68	一般企业债
21 徐州新盛 MTN004	2021-06-02	2024-06-02	3+N	12.00	--/AAA	4.14	永续中期票据
21 徐州新盛 PPN003	2021-05-19	2026-05-19	3+2	10.00	--/AAA	3.70	定向工具
21 徐州新盛 MTN003	2021-03-03	2026-03-03	5	10.00	AAA/AAA	4.27	一般中期票据
21 徐州新盛 PPN002	2021-01-27	2026-01-27	3+2	10.00	--/AAA	4.09	定向工具
21 徐州新盛 MTN002	2021-01-15	2024-01-15	3+N	18.00	AAA/AAA	4.68	永续中期票据
21 徐州新盛 PPN001	2021-01-08	2024-01-08	3	8.50	--/AAA	4.00	定向工具
21 徐州新盛 MTN001	2021-01-07	2026-01-07	5	10.00	AAA/AAA	4.14	一般中期票据
20 徐州新盛 ABN001 优先 03	2020-09-02	2022-12-31	2.33	1.50	AAA/--	4.25	交易商协会 ABN
20 徐州新盛 ABN001 优先 04	2020-09-02	2023-12-31	3.33	1.70	AAA/--	4.70	交易商协会 ABN
20 徐州新盛 ABN001 优先 05	2020-09-02	2024-12-31	4.33	1.70	AAA/--	5.00	交易商协会 ABN
20 徐州新盛 ABN001 次	2020-09-02	2024-12-31	4.33	0.40	--/--	0.00	交易商协会 ABN
20 徐州新盛 MTN001	2020-08-31	2025-08-31	5	4.00	AAA/AAA	4.29	一般中期票据
20 徐州新盛 PPN004	2020-08-26	2025-08-26	5	4.00	--/AAA	4.68	定向工具
20 徐州新盛 PPN003	2020-04-20	2025-04-20	3+2	4.00	--/AAA	3.27	定向工具
20 徐州新盛(疫情防控债)PPN002	2020-03-16	2025-03-16	5	2.00	--/AAA	4.10	定向工具
20 徐州新盛 PPN001	2020-01-15	2023-01-15	3	6.50	--/AAA	3.90	定向工具

证券名称	起息日	到期日期	期限	余额	债项/主体	利率	证券类别
18 新盛建设 MTN004	2018-10-30	2023-10-30	5	10.00	AAA/AAA	5.06	一般中期票据
18 新盛建设 MTN003	2018-06-06	2023-06-06	5	10.00	AAA/AAA	5.82	一般中期票据
17 新盛建设 MTN001	2017-06-28	2022-06-28	5+N	6.50	AAA/AAA	5.87	永续中期票据
15 徐州新盛债	2015-08-12	2022-08-12	7	4.00	AAA/AAA	5.13	企业债
19 新水国资 PPN001	2019-03-27	2022-03-27	3	4.80	--/AA	5.68	定向工具
合计				198.30			

截至募集说明书签署日，除上述债券外，发行人及其子公司无其他已发行未兑付的企业（公司）债券、公司债券或债务融资工具。

截至目前，发行人不存在为其他企业发行债券提供担保的情况，发行人及下属子公司所有债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

四、其他重大事项

（一）发行人的诉讼、仲裁

根据发行人的书面说明并经查询中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）等网站，截至本募集说明书出具之日，发行人及其合并范围内公司不存在超过发行人净资产 10%的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件。

（二）行政处罚及其他重要事项

经核查，截至本募集说明书出具之日，报告期内，发行人及其合并范围内子公司未受过重大行政处罚。

第八章 本期债券信用增进

本期债券无担保。

第九章 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局〔2016〕23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

但对本期债券在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

投资者所应缴纳的税项与本期公司债券的各项支付不构成抵消。

第十章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

为建立良好有序的新闻信息发布秩序，切实保护投资者和公司的合法权益，树立、维护统一的公司形象，规范公司宣传行为，提升公司价值，根据《中华人民共和国公司法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律规章，并结合公司实际情况，发行人确保真实、准确、完整、及时的进行信息披露，并制定了《信息披露管理制度》，以此进一步加强与投资者之间的沟通，为投资者提供更好的服务。公司指定财务部负责信息披露等事项的协调管理。发行人将按照中华人民共和国国家发展和改革委员会有关信息披露的要求，由财务部具体负责和协调公司债券存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。

二、发行人信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的相关规定，进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债券投资者实现公司债券兑付的重大事项的披露工作。披露时间不晚于企业在规定的网站、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。本期公司债券如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对信息披露作出调整。

信息披露事务负责人为刘敏，财务管理部是公司信息披露事务的日常工作机构，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责发行人的信息披露事务。

公司信息披露事务负责人相关情况如下：

信息披露事务负责人：刘敏

职务：财务管理部经理，董事

电话：0516-85588976

电子邮箱：1057196887@qq.com

（一）本期债券发行文件的信息披露

发行人在本期公司债券发行日 3 个工作日前，通过国家发改委认可的平台披露如下文件：

1、国家发展改革委关于徐州市新盛投资控股集团有限公司发行企业债券注册的通知；

2、2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）申购和配售办法说明；

3、2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书；

4、2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书摘要；

5、2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）信用评级报告；

6、2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）法律意见书；

7、徐州市新盛投资控股集团有限公司近三年经审计的合并及母公司财务报告；

8、徐州市新盛投资控股集团有限公司最近一期合并及母公司财务报表；

9、国家发展改革委要求的其他需披露的文件。

（二）本期债券存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期的公司债券存续期间，向市场公开披露可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项，包括：

1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、企业控股股东或者实际控制人变更；

6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、企业股权、经营权涉及被委托管理；

10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

-
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
 - 12、企业转移债券清偿义务；
 - 13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
 - 14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
 - 15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
 - 16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
 - 17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
 - 18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
 - 19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
 - 20、企业涉及需要说明的市场传闻；
 - 21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；
 - 22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（三）本期债券存续期内定期信息披露

公司将严格按照国家发展改革委的相关规定，在本期债券存续期内，通过国家发展改革委认可的平台定期公开披露以下信息：

- 1、每年4月30日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年8月31日以前，披露本年度上半年的半年度报告和财务报表；

（四）本期债券到期兑付信息披露

发行人将在公司债券本息兑付日前5个工作日，通过国家发展改革委认可的平台公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十一章 投资者保护机制

一、违约、风险情形及处置

（一）违约事件

1、以下事件构成本期公司债券项下的违约事件：

（1）在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

（2）因发行人触发本募集说明书中的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期公司债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

（3）在本期公司债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

（4）本期公司债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

（二）违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿；

上述违约事件发生时，债券持有人有权按照法律法规及本募集说明书的约定向发行人追偿本金、利息及违约金或者按照《债权代理协议》的约定授权债权代理人代为追索违约事件发生时，发行人应按照约定和承诺落实投资者保护措施、持有人会议决议等；配合债权代理人开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（三）偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付公司债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

（四）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（五）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

（七）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的债权代理人协商拟变更公司债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后公司债券基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

（八）不可抗力

1、不可抗力是指本公司债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使公司债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

（1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

（2）国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；

（3）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施

（1）不可抗力事件发生时，本公司或主承销商应及时通知投资者及公司债券相关各方，并尽最大努力保护公司债券投资者的合法权益；

（2）本公司或主承销商应召集公司债券投资者召开持有人会议磋商，决定是否终止公司债券或根据不可抗力事件对公司债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（九）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

（十）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

二、募集和偿债资金专项账户监管协议

发行人与光大银行股份有限公司徐州分行和民生银行股份有限公司徐州分行分别签订了《募集和偿债资金专项账户监管协议》。本节仅列示了本期债券监管协议的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅发行人与光大银行股份有限公司徐州分行、民生银行股份有限公司徐州分行签订的《募集和偿债资金专项账户监管协议》全文。

三、债券持有人会议规则

为了保护本期债券持有人的合法权益，发行人与华泰联合证券签订了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

（一）债券持有人会议的召集

1、出现下列情形之一时，应当按照规则召开债券持有人会议：

（1）发行人拟变更募集说明书的重要约定；

（2）拟改变募集资金用途；

（3）拟变更债权代理人、担保人或担保物发生重大变化；

（4）单独或合计持有未偿还本期债券本金余额 10%以上（含本数）债券持有人拟变更或解聘债权代理人；

（5）发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形下，审议相应采取的债权保障措施；

（6）发行人作出减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散或申请破产决定时，审议相应采取的债权保障措施；

（7）发行人、债权代理人或其他有权提议召开债券持有人会议的人士或机构认为必要时。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，债权代理人可以按照相关法律、法规、监管规则等规定及募集说明书等的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

2、除法律法规、监管规则另有规定及持有人会议规则另有约定外，债权持有人会议由债权代理人负责召集。发行人应在知悉或应当知悉持有人会议规则第八条约定的情形发生之日起 3 个工作日内书面通知债权代理人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日或知悉该等事项之日起 10 个工作日内以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

3、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

（1）发行人；

（2）单独或合计持有未偿还本期债券本金余额 10%以上（含本数）的债券持有人；

(3) 债权代理人;

(4) 法律法规规定的其他机构或人士。

4、发行人、债权代理人、单独或合计持有未偿还债券本金余额 10%以上的债券持有人有权提出债券持有人会议议案。

5、发行人、持有本期债券且单独或合并持有发行人 10%以上股权的股东、发行人其他重要关联方，可参加债券持有人会议并提出议案，其代表的本期债券面值总额计入出席债券持有人会议的本期债券的总额，但不享有表决权，但由其作为代理人代理其他债券持有人并行使其他债券持有人的表决权的除外。

(二) 债券持有人会议召开的程序

1、债券持有人会议由本期债券的债权代理人负责召集并主持。若发行人根据持有人会议规则书面提议召开债券持有人会议，债权代理人不召集或未能按本规则及时召集债券持有人会议的，发行人有权召集并主持会议；若单独持有未偿还债券本金余额 10%以上的债券持有人根据本规则书面提议召开债券持有人会议，债权代理人不召集或未能按本规则及时召集债券持有人会议的，单独持有未偿还债券本金余额 10%以上的债券持有人有权召集并主持；若合计持有未偿还债券本金余额 10%以上的债券持有人根据本规则书面提议召开债券持有人会议，债权代理人不召集或未能按本规则及时召集债券持有人会议的，由该等债券持有人推举一名债券持有人召集并主持持有人会议。

2、提议召开债券持有人会议的一方应将提议召开会议的申请及议案以书面方式告知会议召集人。

3、会议召集人应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内对提议人的资格、议案内容是否符合法律规定、是否符合本规则、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审查。会议召集人审查通过的，应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内书面通知该提议人。

4、会议召集人应于会议召开前 15 个工作日以公告方式通知全体债券持有人、拟列席人员及其他相关人员，公告中应说明：

(1) 会议召开的时间、地点；

(2) 会议主持、列席人员；

(3) 出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序;

(4) 债券持有人会议的议事日程及会议议案;

(5) 债券持有人应携带的相关证明;

(6) 债权登记日;

(7) 召集人名称、会务常设联系人姓名及电话号码;

(8) 召集人需要通知的其他事项。

5、债券持有人会议须经单独或合并持有本期债券表决权总数 50%以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6、发布召开债券持有人会议的通知后，会议不得无故延期。因特殊原因必须延期召开债券持有人会议的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少 10 日以书面方式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，并在延期召开的书面通知中说明原因并公布延期后的召开日期。

7、债券持有人会议原则上应在发行人的所在地召开，也可以在其他地方召开。

8、债券持有人会议的召集人应制作签到单及会议记录，出席会议的发行人代表、债权代理人及债券持有人应在会议记录上签名。

（三）表决和决议

1、债券持有人有权参加债券持有人会议或委托代理人参加会议，行使表决权。债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示以下一种意见：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

2、债券持有人委托代理人参加债券持有人会议的，应在授权委托书中说明委托人、被委托人、代表债券面值、对会议议案是否享有表决权、出具委托书的日期等内容。委托人为法人的，应在授权委托书加盖其公章。

3、债券持有人拥有的表决权与其持有的债券金额一致，即每 100 元人民币债券享有一票表决权。

4、债券持有人会议对通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在通知中列明的议案在本期债券持有人会议上不得进行表决。发行人、债权代理人、单

独或合计持有未偿还债券本金余额 10%以上的债券持有人有权提出债券持有人会议临时议案，临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前 10 个工作日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在会议召开之日前 5 个工作日，以公告方式发出债券持有人会议补充通知。

5、本期债券持有人会议决议须经超过本期债券二分之一（不含本数）有表决权的债券持有人或代理人同意方能形成有效决议；但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务和改变募集资金用途的决议（债券持有人会议权限内），须经代表本期债券表决权三分之二以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

6、债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。

7、债券持有人会议决议应经出席会议的债券持有人或其代理人、发行人代表和债权代理人代表签名确认。

8、债券持有人会议决议应由会议召集人以公告等方式及时通知全体债券持有人。

9、债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的决议除外。

10、债权代理人应监督债券持有人会议决议的执行，及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

11、议案未获通过的，会议召集人应在会议决议公告中作出说明。

12、就会议决议所作出的公告的内容中应包括：出席会议的债券持有人和代理人人数、所持（代理）债券份额及占债券发行总额的比例、表决方式以及决议的内容等。

13、债券持有人会议可采取现场、非现场或者两者相结合的方式进行。债券持有人会议采取记名方式投票表决。

14、债券持有人会议应当有律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

第十二章 债券债权人代理人

一、债权人聘任及债权代理协议签订情况

1、债权人基本情况

名称：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：江禹

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

联系人：王超、王晓磊、王成成、周强、雷荷仪

联系地址：南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼 5 层

联系电话：025-83387750

传真：025-83387711

2、债权代理人的聘任及债权代理协议签订情况

发行人与华泰联合证券签订了《2022 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）债权代理协议》。

3、发行人与债权代理人的利害关系情况

发行人和债权人确认，债权代理人与发行人不存在未披露的可能影响其公正履行债权代理管理职责的利害关系。

二、债权代理协议的主要内容

发行人与华泰联合证券有限责任公司签订了《债权代理协议》。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他方式取得本期债券，均视为其同意华泰联合证券有限责任公司作为本期债券的债权人代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

（一）发行人的权利与义务

1、发行人依据法律、法规和本募集说明书的规定享有各项权利、承担各项义务，按期足额支付本期债券的本金和利息及其他应付款项。

2、发行人应当履行《2022 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券

（第一期）债券持有人会议规则》项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

3、发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本期债券存续期限内，根据《企业债券管理条例》及其他相关法律法规、监管规则的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律法规允许的前提下，根据债权代理人需要，向债权代理人提供相关信息及证明文件。

4、按照《债权代理协议》的约定及时向债权代理人支付债权代理费用。

5、在债券持有人会议选聘新债券债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债券债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新债券债权代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权代理人履行的各项义务。

6、发行人应该指定专人负责本次企业债券相关的事务。

7、发行人负责从债券登记结算机构取得债券持有人会议债权登记日交易结束时持有本次企业债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权代理人，并承担相应费用。

8、如果发行人发生以下任何事件，发行人应尽快并不晚于 3 个工作日内书面通知债权代理人：

（1）发行人已经按照《募集说明书》的规定将到期的本次企业债券利息和/或本金足额划入登记托管机构指定的账户；

（2）发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次企业债券的利息和/或本金；

（3）发行人预计不能按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次企业债券的利息和/或本金；

（4）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（5）发行人变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

（6）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（7）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行

职责；

（8）发行人控股股东或者实际控制人变更；

（9）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（10）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（11）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（12）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（13）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（14）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

（15）发行人转移债券清偿义务；

（16）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（17）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

（18）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（19）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（20）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（21）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（22）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（23）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（24）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（25）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

9、本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担，包括但不限于聘请律师、提起诉讼或仲裁、采取财产保全措施、处置担保财产等产生的费用。

（二）债权代理人的权利与义务

1、债权人应当按照法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定履行管理义务。

2、债权人应持续关注发行人的资信状况，知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形后，及时督促提醒发行人向债券持有人履行披露义务。

3、债权人应在本次企业债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

4、发行人不能偿还债务时，债权人应及时通知债券持有人，并根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

5、债权人应按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债券债权代理人的职责和义务。

6、债权人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，督促发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

7、债权人应当为债券持有人的最大利益行事，不存在未披露的与债券持有人存在利益冲突的情形，不得利用作为债券债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

8、债权人应按照国家发改委的有关规定及《债权代理协议》的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

9、债权人应遵守法律法规和《募集说明书》规定的债权人应当履行的其他义务。

（三）债权代理事务报告

1、债权代理事务报告包括年度债权代理事务报告和临时债权代理事务报告。

2、乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对《募集说明书》所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）乙方履行职责情况；

-
- (2) 甲方的经营与财务状况;
 - (3) 甲方募集资金使用的核查情况及专项账户运作情况;
 - (4) 甲方偿债意愿和能力分析;
 - (5) 增信措施的有效性分析, 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的, 说明基本情况及处理结果;
 - (6) 甲方偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况;
 - (7) 甲方在《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况;
 - (8) 债券持有人会议召开的情况;
 - (9) 发生本协议第 3.8 条及其他等可能影响发行人偿债能力的重大事项, 说明基本情况、处理结果及债权人采取的应对措施等;
 - (10) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、本期债券存续期内, 出现乙方与甲方发生利益冲突、甲方募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形, 或出现第 3.8 条等情形且对债券持有人权益有重大影响的, 乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时债权人代理事务报告。

第十三章 与发行相关的机构

一、发行人

徐州市新盛投资控股集团有限公司

住所：徐州市泉山区解放南路 26-8 号三胞国际广场 1 号办公楼 1201

法定代表人：林斌

联系人：刘敏

联系地址：徐州市泉山区解放南路 26-8 号三胞国际广场 1201

联系电话：0516-85866976

传真：0516-85866598

邮政编码：320311

二、主承销商

（一）牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人

华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

法定代表人：江禹

联系人：王超、王晓磊、王成成、周强、雷荷仪

联系地址：江苏省南京市江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼 5 层

联系电话：025-83387750

传真：025-83387711

邮政编码：210019

（二）联席主承销商

天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：任保同、孟珊珊

地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

电话：18900662678、15062263190

传真：010-59833001

邮编：100031

三、信用评级机构

联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

法定代表人：王少波

联系人：王子尧

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

四、会计师事务所

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

负责人：李尊农

联系人：王飞、张永红

联系地址：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

联系电话：0516-85739169

传真：0516-85612612

邮政编码：100037

五、律师事务所

江苏义行律师事务所

住所：江苏省徐州市云龙区解放南路246号文峰大厦北楼14层

负责人：吴丽娜

经办律师：张红梅、陈洁

联系地址：江苏省徐州市云龙区解放南路246号文峰大厦北楼14层

联系电话：0516-83713999

传真：0516-83737308

邮政编码：221009

六、托管机构

中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735、010-88170738

传真：010-88170952

邮政编码：100033

中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

总经理：戴文桂

联系人：王博

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十四章 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人： 林斌
林斌

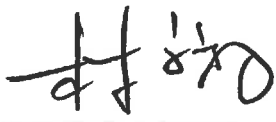
徐州市新盛投资控股集团有限公司

2022年3月29日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：



林斌



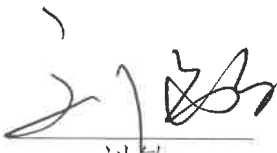
孙惠风



马平



王善龙



刘敏

徐州市新盛投资控股集团有限公司

2022 年 3 月 29 日

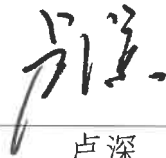
发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签字：



胡建钰



卢深



任冬



李靖



赵峰

徐州市新盛投资控股集团有限公司

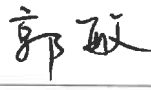
2022年3月29日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字：


徐军


郭敏

徐州市新盛投资控股集团有限公司



2022年5月29日

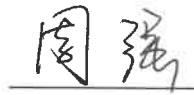
主承销商声明

本公司已对募集说明书及摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



王成成



周 强

法定代表人或授权代表人签字：



李洪涛

华泰联合证券有限责任公司



2022 年 3 月 4 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字： 任保同
任保同

孟珊珊
孟珊珊

法定代表人或授权代表人签字： 王琳晶
王琳晶



2022年3月29日

华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

授权人	江 禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2022年1月1日至2022年12月31日		

具体授权事项

授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。

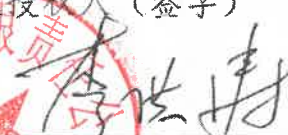
特别说明：

- 1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。
- 2、授权人应在公司章程及制度规定的职权范围内对委托事项进行授权。
- 3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。

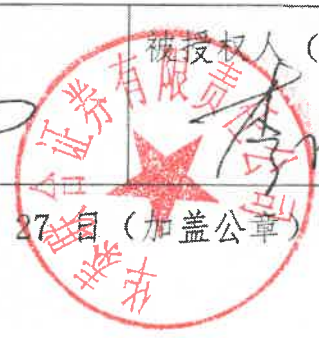
授权人（签字）



被授权人（签字）



授权日期：2021年12月27日（加盖公章）



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要,确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议,确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字:

陈洁

陈洁

张红梅

张红梅

律师事务所负责人签字:

吴丽娜

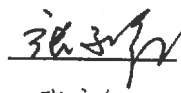
吴丽娜



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对企业在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：


王飞
张永红

会计师事务所你签字：


李尊农

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 3 月 29 日

联合资信评估股份有限公司

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要,确认本期债券募集说明书及其摘要所引用内容与我公司就本期债券发行出具的《2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券(第一期)信用评级报告》(联合〔2022〕1612号)不存在矛盾,对发行人在本期债券募集说明书及其摘要中所引用《2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券(第一期)信用评级报告》(联合〔2022〕1612号)的内容无异议,并对所确认的本期债券募集说明书及其摘要所引用内容承担相应法律责任。

资信评级人员: 陈铭哲

资信评级机构负责人: 丁平



第十五章 备查文件和查询地址

一、备查文件

- 1、国家发展改革委关于徐州市新盛投资控股集团有限公司发行企业债券注册的通知（发改企业债券[2021]114号）；
- 2、2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书；
- 3、2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书摘要
- 4、徐州市新盛投资控股集团有限公司2018-2020年度经审计的合并及母公司财务报告；
- 5、徐州市新盛投资控股集团有限公司2021年1-9月合并及母公司财务报表；
- 6、2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）法律意见书；
- 7、2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）信用评级报告；
- 8、国家发展改革委要求披露的其他文件。

二、文件查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人、主承销商和联席主承销商。

发行人：徐州市新盛投资控股集团有限公司

住所：徐州市泉山区解放南路26-8号三胞国际广场1号办公楼1201

法定代表人：林斌

联系人：刘敏

联系地址：徐州市泉山区解放南路26-8号三胞国际广场1201

联系电话：0516-85866976

传真：0516-85866598

邮政编码：320311

牵头主承销商/债权代理人：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇

B7栋401

法定代表人：江禹

联系人：王超、王晓磊、王成成、周强、雷荷仪

联系地址：江苏省南京市江东中路228号华泰证券广场1号楼5层

联系电话：025-83387750

传真：025-83387711

邮政编码：210019

投资者可通过国家发改委认可的平台下载本募集说明书，或者在本期公司债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附表一：2022 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）发行网点表

公司名称		发行网点名称	地址	联系人	联系电话
1	华泰联合证券有限责任公司	华泰联合证券有限责任公司▲	北京市西城区太平桥大街太平洋保险大厦A座3层	王岗	010-57615900
2	天风证券股份有限公司	北京证券承销分公司▲	北京市西城区佟麟阁路36号	牛冬	010-590833042

附表二：徐州市新盛投资控股集团有限公司 2021 年 1-9 月/9 月末财
务报表

(一) 合并财务报表

合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
流动资产：		
货币资金	1,977,767.82	1,296,566.62
交易性金融资产	149,842.00	312.36
应收票据	-	
应收账款	119,733.46	125,174.23
预付款项	627,152.91	324,630.99
其他应收款	492,067.93	538,313.83
存货	4,517,589.91	4,682,008.66
其他流动资产	59,732.73	76,860.35
流动资产合计	7,943,886.76	7,043,870.03
非流动资产：		
其他债权投资	4,285.28	
可供出售金融资产		230,041.70
其他权益工具投资	228,517.71	
持有至到期投资		
长期股权投资	179,617.09	172,302.61
投资性房地产	432,795.00	343,284.56
固定资产	413,951.68	482,684.62
在建工程	638,422.45	536,185.90
无形资产	58,130.60	77,208.92
开发支出	-	
商誉	2,178.02	2,178.02
长期待摊费用	762.94	1,013.31
递延所得税资产	1,396.24	1,150.95
其他非流动资产	488,013.17	498,013.17
非流动资产合计	2,448,070.18	2,344,063.76
资产总计	10,391,956.93	9,387,933.79
流动负债：		
短期借款	18,750.00	14,500.00
应付票据	4,790.00	4,410.00

应付账款	140,744.68	196,409.38
预收款项	22,595.79	254,189.22
合同负债	176,431.81	
应付职工薪酬	2,443.40	4,111.20
应交税费	75,717.13	79,147.70
其他应付款	121,209.98	171,776.52
一年内到期的非流动负债	751,243.85	671,572.63
其他流动负债	342.74	291.56
流动负债合计	1,314,269.37	1,396,408.20
非流动负债：		
长期借款	3,154,420.44	2,859,866.67
应付债券	1,120,297.60	816,615.30
长期应付款	23,934.62	25,148.40
递延收益	4,066.23	2,627.20
递延所得税负债	30,287.53	30,287.53
其他非流动负债	1,259,700.00	1,316,041.16
非流动负债合计	5,592,706.42	5,050,586.25
负债合计	6,906,975.79	6,446,994.45
所有者权益：		
实收资本	400,000.00	400,000.00
其他权益工具	365,000.00	113,647.00
资本公积	1,839,604.84	1,591,223.85
其他综合收益	41,086.75	41,086.75
专项储备		
盈余公积	45,613.91	45,613.91
未分配利润	542,457.47	484,841.13
归属于母公司所有者权益合计	3,233,762.97	2,676,415.15
少数股东权益	251,218.18	264,524.19
所有者权益合计	3,484,981.14	2,940,939.34
负债及所有者权益合计	10,391,956.93	9,387,933.79

合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年1-9月
一、营业总收入	604,871.57	338,223.42
营业收入	604,871.57	338,223.42
二、营业总成本	565,162.97	301,352.85
其中：营业成本	468,723.56	238,695.59

税金及附加	2,857.31	4,677.12
销售费用	1,289.80	1,435.23
管理费用	20,491.51	13,014.96
财务费用	71,798.59	43,529.95
资产减值损失	2.20	-
加：其他收益	10,043.87	6,901.97
投资收益	8,850.61	1,375.89
其中：对联营企业合营企业的投资收益	4,440.59	6,356.27
公允价值变动收益	-	407.63
资产处置收益	5,284.62	0.07
三、营业利润	63,892.10	45,556.12
营业外收入	184.58	617.11
减：营业外支出	680.10	262.68
四、利润总额	63,396.59	45,910.55
减：所得税费用	4,692.81	4,410.91
五、净利润	58,703.77	41,499.64
归属于母公司所有者的净利润	58,888.32	42,222.31
少数股东损益	-184.55	-722.67

合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年1-9月
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	551,482.54	403,673.67
收到的税费返还	57,684.93	40.38
收到的其他与经营活动有关的现金	195,026.26	320,637.52
现金流入小计	804,193.72	724,351.56
购买商品、接受劳务支付的现金	396,008.48	702,320.03
支付给职工以及为职工支付的现金	17,044.67	10,586.83
支付各项税费	18,580.01	21,081.15
支付的其他与经营活动有关的现金	291,033.58	256,855.11
现金流出小计	722,666.75	990,843.12
经营活动产生的现金流量净额	81,526.98	-266,491.56
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	380,947.76	1,012,284.96
取得投资收益所收到的现金	10,444.81	10,603.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	12,301.90	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	26,713.25
收到的其他与投资活动有关的现金	155.48	40,519.13

现金流入小计	403,849.95	1,090,121.30
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	218,860.81	135,319.66
投资所支付的现金	488,915.99	1,248,608.91
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	12,996.05
支付的其他与投资活动有关的现金	297.29	544.84
现金流出小计	708,074.09	1,397,469.46
投资活动产生的现金流量净额	-304,224.15	-307,348.16
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金	257,305.00	25,140.15
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	149.00	-
取得借款所收到的现金	1,478,051.46	1,045,049.46
收到的其他与筹资活动有关的现金	134,493.68	531,962.46
现金流入小计	1,869,850.14	1,602,152.07
偿还债务所支付的现金	605,201.54	321,468.08
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	224,456.59	220,100.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	134,127.36	392,126.48
现金流出小计	963,785.49	933,694.68
筹资活动产生的现金流量净额	906,064.65	668,457.39
四、汇率变动对现金的影响额	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	683,367.49	94,617.67
加：期初现金及现金等价物余额	1,289,675.50	1,188,422.48
六、期末现金及现金等价物余额	1,973,042.99	1,283,040.15

(二) 母公司财务报表

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
流动资产：		
货币资金	1,660,022.09	861,168.42
交易性金融资产	137,600.00	28,912.36
应收账款	-	-
预付款项	595,114.53	314,003.01
应收股利	-	-
其他应收款	1,409,468.86	1,230,948.19
存货	2,539,104.96	2,892,304.53
其他流动资产	-	-
流动资产合计	6,341,310.43	5,327,336.51

债权投资	64,000.00	68,000.00
非流动资产:		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	170,087.32	-
长期股权投资	-	1,048,382.86
其他权益工具投资	1,045,229.79	168,572.01
投资性房地产	252,743.13	163,232.69
固定资产	225,262.26	236,130.34
在建工程	153,385.55	237,919.42
无形资产	131.25	164.13
长期待摊费用	4.26	15.36
递延所得税资产	446.41	446.41
其他非流动资产	342,929.94	342,929.94
非流动资产合计	2,254,219.91	2,265,793.16
资产总计	8,595,530.34	7,593,129.67
流动负债:		
短期借款	-	-
应付票据	5,000.00	7,000.00
应付账款	98,338.91	140,597.00
预收款项	2,649.01	73,551.77
合同负债	56,902.61	0.00
应付职工薪酬	184.58	754.75
应交税费	46,431.65	43,225.83
其他应付款	1,027,090.73	810,138.61
一年内到期的非流动负债	489,515.15	468,941.15
其他流动负债	-	0.00
流动负债合计	1,726,112.64	1,544,209.10
非流动负债:		
长期借款	1,971,462.56	2,017,186.21
应付债券	1,120,297.60	772,678.01
长期应付款	993.12	1,538.12
递延所得税负债	20,063.50	20,063.50
其他非流动负债	560,000.00	599,941.16
非流动负债合计	3,672,816.79	3,411,407.01
负债合计	5,398,929.43	4,955,616.11
所有者权益:		
实收资本	400,000.00	400,000.00
资本公积	1,914,536.70	1,667,399.68
其他权益工具	365,000.00	113,647.00

其他综合收益	25,481.85	25,481.85
盈余公积	45,613.91	45,613.91
未分配利润	445,968.46	385,371.13
所有者权益合计	3,196,600.91	2,637,513.56
负债及所有者权益合计	8,595,530.34	7,593,129.67

母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年1-9月
一、营业收入	506,836.47	276,845.23
减：营业成本	397,755.96	183,665.97
税金及附加	1,887.21	1,818.19
销售费用	-	
管理费用	5,251.79	4,909.90
财务费用	53,396.45	41,918.77
加：其他收益	9,545.38	
投资收益	2,896.59	6,618.01
其中：对联营企业合营企业的投资收益	1,588.21	6,858.30
公允价值变动收益	-	5,144.46
资产减值损失	-	407.63
资产处置收益	5,270.82	
二、营业利润	66,257.84	58,416.33
营业外收入	47.54	26.26
减：营业外支出	11.32	0.00
三、利润总额	66,294.06	58,442.59
减：所得税费用	3,101.60	4,691.00
四、净利润	63,192.46	53,751.59

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年1-9月
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	473,687.18	325,775.94
收到的税费返还	2.76	
收到的其他与经营活动有关的现金	360,610.41	612,923.30
现金流入小计	834,300.36	938,699.24
购买商品、接受劳务支付的现金	183,648.84	399,059.89
支付给职工以及为职工支付的现金	2,620.42	1,818.45
支付各项税费	3,746.75	2,899.18

支付的其他与经营活动有关的现金	365,292.70	435,905.17
现金流出小计	555,308.71	839,682.68
经营活动产生的现金流量净额	278,991.65	99,016.56
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	326,500.54	893,880.31
取得投资收益所收到的现金	7,134.30	2,467.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	9,135.91	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	26,663.07
收到的其他与投资活动有关的现金	-	
现金流入小计	342,770.74	923,010.98
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	5,281.37	45,409.70
投资所支付的现金	434,100.00	1,093,056.42
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	128,458.13
支付的其他与投资活动有关的现金	-	
现金流出小计	439,381.37	1,266,924.25
投资活动产生的现金流量净额	-96,610.62	-343,913.28
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金	257,156.00	15,755.01
取得借款所收到的现金	969,995.00	604,615.57
发行债券所收到的现金	-	150,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	
现金流入小计	1,227,151.00	770,370.58
偿还债务所支付的现金	442,576.87	115,302.95
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	165,973.46	157,397.01
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,128.03	4,616.00
现金流出小计	609,678.35	277,315.96
筹资活动产生的现金流量净额	617,472.65	493,054.63
四、汇率变动对现金的影响额	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	799,853.67	248,157.91
加：期初现金及现金等价物余额	857,668.42	745,590.08
六、期末现金及现金等价物余额	1,657,522.09	993,747.98