

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

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 三 月

声明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于国家发改委认可的平台。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

目录

声明.....	1
目录.....	2
第一章 释义.....	4
第二章 发行条款.....	6
一、发行依据.....	6
二、主要发行条款.....	6
三、认购与托管安排.....	8
四、上市流通安排.....	9
五、认购人承诺.....	9
第三章 募集资金运用.....	11
一、募集资金投资项目介绍.....	12
二、募集资金使用及管理制度.....	26
第四章 发行人基本情况.....	28
一、公司概况.....	28
二、发行人历史沿革.....	28
三、发行人股东及实际控制人情况.....	31
四、发行人重要权益投资情况.....	32
五、公司治理和组织结构.....	36
六、董事、监事和高级管理人员情况.....	44
七、发行人主营业务情况.....	49
八、报告期内重大资产重组对发行人经营情况产生的影响.....	54
九、发行人重大违法违规（重大诉讼事项）及受处罚情况.....	55
第五章 发行人主要财务状况.....	56
一、发行人最近三年及一期财务报表.....	56
二、最近三年及一期财务报表数据.....	63
第六章 发行人资信状况.....	71
一、发行人信用评级情况.....	71
二、本期债券信用评级情况.....	72
三、发行人授信情况.....	75

四、其他重大事项	77
第七章 备查文件和查询地址.....	78
一、备查文件.....	78
二、文件查询地址.....	78

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 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。

第三章 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	已使用债券募集资金	本期债券募集资金占项目总投资的比例	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	2.00	12.15%	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	0.57	17.51%	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	0.43	17.57%	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	应缴纳增值税	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。

第四章 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。

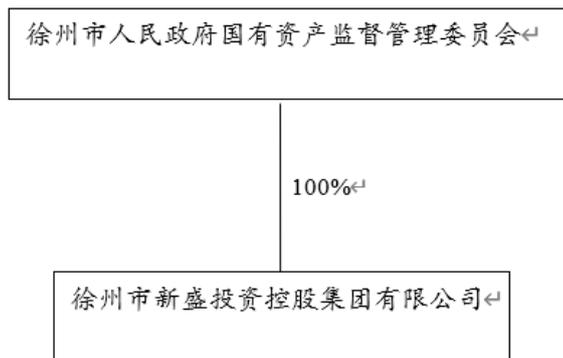
4、重大资产重组对发行人的影响

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

(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责任公司	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、高层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、高层管理人员提出罢

免的建议；

(3) 当董事、高层管理人员的行为损害集团公司的利益时，要求董事、高层管理人员予以纠正；

(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持并预防经营风险、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

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设施整理	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、市政水利设施施工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。

八、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。

九、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。

第五章 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

第六章 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信用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
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。

第七章 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。