

---

**徐州市贾汪城市建设投资有限公司**  
**公司债券年度报告**  
**(2021 年)**

二〇二二年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险与对策”等有关章节内容。

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策，财政、货币政策和国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。公司债券属于利率敏感性投资品种，其投资价值在其存续期内将随市场利率的波动而变动，从而将给债券投资者的债券投资收益水平带来一定的不确定性。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	18
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 负债情况.....	23
六、 利润及其他损益来源情况.....	25
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	25
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	26
十一、 向普通投资者披露的信息.....	26
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	26
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	26
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、 其他特定品种债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

## 释义

本公司、公司、发行人	指	徐州市贾汪城市建设投资有限公司
董事会	指	本公司董事会
监事会	指	本公司监事会
本期债券、PR 贾汪债、16 贾汪城投债	指	2016 年徐州市贾汪城市建设投资有限公司公司债券
主承销商	指	华英证券有限责任公司
本报告、本年度报告	指	公司根据有关法律法规、要求披露的《徐州市贾汪城市建设投资有限公司公司债券年度报告（2021 年）》
评级机构、信用评级机构、中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
报告期	指	2021 年度
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	徐州市贾汪城市建设投资有限公司	
中文简称	贾汪城投	
外文名称（如有）	无	
外文缩写（如有）	无	
法定代表人	王健	
注册资本（万元）		108,400.00
实缴资本（万元）		108,400.00
注册地址	江苏省徐州市 徐州市贾汪区康馨园小区 1 号楼 301 室	
办公地址	江苏省徐州市 徐州市贾汪区工业园城旅大厦	
办公地址的邮政编码	221011	
公司网址（如有）	无	
电子信箱	jwctgs@163.com	

### 二、信息披露事务负责人

姓名	王健	
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员	
信息披露事务负责人具体职务	董事长、总经理	
联系地址	江苏省徐州市贾汪区工业园城旅大厦	
电话	0516-68976556	
传真	0516-68976556	
电子信箱	jwctgs@163.com	

### 三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

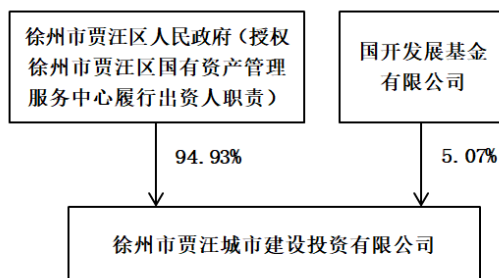
#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：徐州市贾汪区国有资产管理服务中心

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00%

报告期末实际控制人名称：徐州市贾汪区国有资产管理服务中心

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	王波	董事	2021年4月6日	2021年5月7日
董事	李照	董事	2021年4月6日	2021年5月7日
董事	佟怡春	董事	2021年4月6日	2021年5月7日
董事	王庆新	董事	2021年4月6日	2021年5月7日
董事	黄慧	董事	2021年4月6日	2021年5月7日
董事	王晴	董事	2021年4月6日	2021年5月7日

监事	厉杰	监事会主席	2021年4月6日	2021年5月7日
监事	宁禹森	监事	2021年4月6日	2021年5月7日
监事	桑燕泥	监事	2021年4月6日	2021年5月7日

## （二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：9人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 75%。

## （三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：王健

发行人的其他董事：宁禹森、厉杰、厉斌、张家煜、高后宝、徐森

发行人的监事：王庆新、曹童、项茹、桑燕泥、耿娜

发行人的总经理：王健

发行人的财务负责人：王庆新

发行人的其他高级管理人员：无

## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

公司的经营范围为：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。（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）公司主要负责贾汪区棚户区改造、安置房项目建设资金的筹集、调配以及经区政府同意的市、区重点项目投资，根据区政府的授权和委托，享有国有资产经营权和收益权，对区政府指定的城市规划区内土地进行前期开发、整理。公司收入主要来自城市基础设施项目工程代建、商品房销售和租赁业务。

#### （1）代建业务板块

公司代建工程业务系接受贾汪区政府相关部门委托，对具体安置房和基础设施项目进行建设，待委托方验收合格后，公司按成本加成获得代建款。公司安置房建设业务由公司本部和子公司徐州市泉城房地产开发有限公司（以下简称“泉城房地产”）共同负责。公司本部和泉城房地产安置房建设业务大部分采取代建模式，具体运营模式如下：贾汪区棚户区改造领导小组办公室（以下简称“棚改领导小组办公室”）就具体项目与公司签订代建合同，随后公司开始建设。项目完工后，由棚改领导小组办公室组织验收。验收合格后，棚改领导小组办公室和公司签订“委托代建市政基础工程项目交接单”，并由贾汪区审计局对工程造价进行审计，按最终审计结果和双方确认的其他费用合计确定回购成本。项目交接后，棚改领导小组办公室一般按回购成本加成 10%支付代建款。在实际业务中，考虑公司资金回笼需求，在项目验收合格且签订“委托代建市政基础工程项目交接单”后，棚改领导小组办公室可先按照公司账面实际工程成本和双方确认的其他费用进行结算，随后再根据贾汪区审计局的审计结果调整公司当年代建收入。

此外，公司部分安置房建设项目采用市场化销售模式开展，具体业务模式为：贾汪区棚户区改造领导小组办公室确定对棚户区进行改造和拆迁安置后，由公司负责安置房建设。公司根据棚户区拆迁安置户数、居民人口数等情况，确定安置房建设规模，进行项目可行性分析并办理相关手续，选址后通过招拍挂获取土地，开展项目建设。安置房建成后，将



依据当地拆迁安置政策，优先向拆迁户销售，若有销售剩余，则进行市场化销售。收入确认方面，在安置房预售时，收到的房款不确认销售收入，记为预收售房款；房产办理产权移交手续后，再确认销售收入。

### （2）租赁业务板块

公司租赁业务收入全部来源于公司自有的泉城商务大厦，泉城商务大厦建筑面积39,143.59平方米，由地下一层、地上十二层大厦主楼和四栋附属楼组成。公司获得租金收入。公司将自有房产和承租人签订合同收取租金，根据公司和徐州市贾汪区机关事务管理局于2014年1月1日签订的房屋租赁合同，租赁价格为2元/平方米·天，租赁期限为20年。

### （3）商品房销售业务板块

该业务为2016年公司新增业务板块。2016年公司将部分安置房附属的商铺在符合政策规定的情况下以商住用房的形式对外销售，取得营业收入。2017年，公司实现商品房销售业务收入343.98万元，占同期营业收入的0.59%。2018年-2020年，公司未进行安置房附属商业用房销售，无商品房销售业务收入。2021年，公司较多安置房项目开始市场化销售。除安置房附属商铺销售外，公司还从事商品房建设，主要由公司子公司徐州市泉城房地产开发有限公司（以下简称“泉城房地产”）开展。泉城房地产持有房地产开发企业资质证书（证书编号：徐州KF14432），资质等级为贰级，具备房地产开发的主体资格，房地产开发模式为自主开发。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

公司主要经营的业务为代建工程业务，代建工程的主要内容包括棚户区改造、城市基础设施建设等。作为徐州市贾汪区重点工程项目建设的重要主体，公司肩负着贾汪区重点工程、重大项目建设等职责。

#### （1）棚户区改造行业的发展现状及前景

根据国家统计局公布的《2018年国民经济和社会发展统计公报》，2018年我国城镇化率已达到59.58%，城镇人口达到83,137万人。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，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1000万户。”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。”

贾汪是江苏省的资源枯竭城市，“百年煤城”建设留下了大面积的低矮破败、基础设施落后的棚户区。实施棚户区改造工程对增强徐州市贾汪区保障性住房建设力度，改善棚户区居民居住环境，提高居民生活条件，保障社会和谐，加强土地的集约、节约利用，促进

贾汪城市建设和经济发展具有积极的意义。

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。”

为抓住国家和省、市大力支持贾汪区资源枯竭型城市转型发展的重大机遇，贾汪区政府制定了《关于进一步加快棚户区改造工作的意见》（贾政发〔2013〕32号），努力把棚户区改造工程建设成惠及百姓的德政工程和民心工程，2013-2017年改造各类棚户区300万平方米，使居民住房条件明显改善，确保居民安居乐业。随着贾汪区经济社会的发展，贾汪区固定资产投资规模仍将逐步增长，基础设施建设仍具备较强的发展空间。

## （2）城市基础设施建设行业的发展现状及前景

城市基础设施伴随城市而生，并与城市的发展相辅相成，相互促进，是城市现代化的主要标志，也是影响城市竞争力的重要因素之一。从传统意义上来说，城市基础设施的范畴包括交通系统、能源系统、排水系统、通信系统等。随着经济的不断发展以及科学技术水平的不断进步，城市基础设施所涵盖的内容日趋多样化，并逐渐向高新科技领域发展，例如城市多功能智能卡及城市信息平台正逐渐在城市居民日常生活中得到推广运用。在继承传统的公用性特点的同时，城市基础设施愈来愈显现出生产性、市场化运营的特点。

鉴于城镇化对于国民经济发展所起的重要推进作用，城市基础设施建设已成为我国国民经济的重点，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并长期得到国家产业政策的重点扶持。2016年，我国迎来新的五年计划。在《关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》中，中央政府明确提出了促进区域协调发展，积极稳妥推进城镇化的宏观发展战略，并着重强调了城镇化对于扩大内需特别是消费需求的重要作用。在未来的10至20年间，城镇化势将成为我国社会发展的必然趋势和经济发展的强劲动力。根据2016年1月出台的《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，城镇化率是“十三五”期间考察经济发展水平的一项重要指标，年增长目标为4%，2020年我国城镇化率将超过60.00%。

综上所述，我国城市基础设施建设规模仍将保持较快的增长趋势，城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

《徐州市贾汪城市总体规划》(2008-2020)中提出，坚持旧城改造和新区建设相结合。在旧城改造中，突出重点，成片改造。依据规划对旧城的部分居住用地，进行土地用途的调整，增加绿地、停车场、文娱、商业等服务设施。高标准建设安置房，实现与主城区一体化发展。《贾汪区国民经济和社会发展规划》提出，以“加快融入主城区、建设徐州副中心”为主题，大力实施融入主城、绿色增长、城乡统筹、民生优先四大战略，加快老城区开发建设，在巩固棚户区改造成果的基础上，大力实施危旧房和城中村改造工程，提高居民住房保障水平。根据贾汪区近年政府工作报告，贾汪区以“一园两区一走廊”作为转型升级的主阵地、创新驱动的“试验田”。加快徐贾经济走廊起步区“七通一平”基础设施、配套设施建设。把保税物流中心作为开放型经济发展的新平台，同步抓好重点工程推进、周边环境整治，确保如期顺利通过国家验收。完善和规范徐州工业园区“二次创业”扶持政策，在抓好基础设施建设、闲置土地清理，建设创新型园区。

随着国内经济的快速增长和徐州市贾汪区政府的大力支持，贾汪城市基础建设将进入一个蓬勃发展的高峰期。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
代建工程	51,721.07	47,019.15	9.09	64.76	71,226.05	64,729.07	9.12	95.91
商品房销售	22,948.54	20,775.61	9.47	28.73	-	-	-	-
租赁	3,000.10	1,901.83	36.61	3.76	2,721.58	1,766.28	35.10	3.66
物业	1,288.66	109.92	91.47	1.61	58.46	59.60	-1.94	0.08
物流	897.45	688.51	23.28	1.12	246.62	240.27	2.57	0.33
燃气	7.73	2.91	62.33	0.01	11.40	3.20	71.93	0.02
合计	79,863.55	70,497.93	11.73	100.00	74,264.12	66,798.42	10.05	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上这一条件，但在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：万元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
代建工程	代建工程	51,721.07	47,019.15	9.09	-27.38	-27.36	-0.34
商品房销售	商品房销售	22,948.54	20,775.61	9.47	-	-	-
租赁	租赁	3,000.10	1,901.83	36.61	10.23	7.67	4.29
物业	物业	1,288.66	109.92	91.47	2,104.37	84.44	-4,802.96
物流	物流	897.45	688.51	23.28	263.90	186.55	804.39

燃气	燃气	7.73	2.91	62.33	-32.23	-9.06	-13.34
合计	—	79,863.55	70,497.93	—			—

## 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，公司应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

商品房销售业务板块为 2016 年公司新增业务板块。2016 年公司将部分安置房附属的商铺在符合政策规定的情况下以商住用房的形式对外销售，取得营业收入。2017 年，公司实现商品房销售业务收入 343.98 万元，占同期营业收入的 0.59%。2018 年-2020 年，公司未进行安置房附属商业用房销售，无商品房销售业务收入。2021 年，公司较多安置房项目开始市场化销售。

公司物业服务主要由下属子公司乾通物业运营，乾通物业成立于 2017 年 8 月，注册资本为 500.00 万元，经营范围主要涉及物业管理、家政服务等。目前乾通物业尚处于业务起步阶段，2020 年实现物业收入 58.46 万元，为亏损经营，2021 年实现物业收入 1,288.66 万元，较去年同期有较大增长，由于该业务成本较小，扭亏为盈，毛利率出现大幅增长，但整体规模较小，对公司影响有限。

2021 年公司物流板块、燃气板块的收入、成本或毛利率较 2020 年波动较大，系公司上述业务板块规模较小，且报告期内相关收入、成本出现一定增长，因此变动指标变动相对较大，但对公司影响有限。

### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司作为徐州市贾汪区重要的城市基础设施建设和保障性安居工程的投资、建设与运营主体，随着贾汪区城市化进程加快，公司在市政基础设施建设、城市开发、保障性住房建设、棚户区改造建设等多个领域都得到了徐州市政府和贾汪区政府强有力的支持，公司各项业务均显示出较为突出的地区经营优势。徐州市政府及贾汪区政府给予了公司资产注入、税收优惠等多项政策。经过多年的发展经营，公司资产规模、盈利能力、营运水平都得到显著提升，可持续发展能力不断加强。随着贾汪区城镇化进程的加快、贾汪地区基础设施投资规模的快速增长和棚户区改造工程建设内容不断扩充，公司各项业务的区域专营优势还将不断加强。

“十三五”期间公司发展的指导思想是：以科学发展为主题，以政府主导、市场化运作为原则，优化业务布局，提升管控水平，增强盈利和抗风险能力；做强做大主业及衍生产业，做专做优多元化辅业，不断提升发展的质量和效益；充分发挥投融资功能，为徐州市城市建设提供有力支撑。

公司发展的总体目标是：通过资源整合、资本运作，到“十三五”期末，公司管控及运营管理达到国内同行业先进水平；多渠道、低成本融资方式得到确立；综合实力、市场竞争力、抵御风险能力显著提高；强化良性循环的发展模式，实现公司的可持续发展，迈入国内一流的国有投融资公司行列。在总体战略的指引下，公司在确保主业发展、完成政府赋予职责的同时，以市场为导向，围绕主业开展多元化业务，通过资源与业务的整合，做强做大主业，做专做优辅业，提升公司业务规模和综合财务实力，完成公司在徐州市贾汪区的产业布局，奠定行业领先地位的发展基础。

## 2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

### （1）经济周期风险

经济发展状况和经济周期会对公司主营业务收益水平产生影响。受经济运行周期的影响，城市基础设施建设等行业呈现出明显的周期性。如果未来国家减少固定资产投入或经济出现衰退，可能对公司的盈利能力产生不利影响，公司面临一定的经济周期波动风险。

应对措施：本公司将依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力；同时，借助多元化的产业布局合理安排投资，最大限度地减少经济周期波动对经营业绩产生的不利影响，从而实现真正的可持续发展。

### （2）投融资管理风险

公司主营业务具有投资金额大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着徐州市的快速发展，对配套基础设施建设的需求不断提高，公司未来几年项目还将不断增加，融资规模会不断扩大，一定程度上会增加公司投融资管理难度和风险。

应对措施：本公司将进一步加强管理，提高公司整体运营实力；加强与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集社会资金，有效降低融资成本；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，提高运营效率。

### （3）短期偿债压力较大的风险

近年来，公司资产负债率呈波动上升趋势，流动比率较高，速动比率相对较低，短期偿债压力较大，有可能增加未来偿债风险。

应对措施：一方面，公司将综合使用非受限货币资金、经营性现金流入、股东支持等方式保障短期有息债务的按时偿付，同时加强管理，提高盈利能力，增加偿付能力。另一方面，与各大银行建立紧密合作关系，充分利用资本市场筹集资金，缓解短期偿债能力。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

### （二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司在《关联交易决策制度》中，对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制作了具体规定和安排，采取了必要措施保护其他股东的利益，主要包括：

#### 1、决策权限

公司与关联人达成的单次交易金额在 300 万以上或占公司最近一次经审计的净资产 5% 以上的关联交易，必须获得股东大会批准后方可实施。

#### 2、决策程序

董事会在对有关关联交易的合同、交易、安排进行审议时，有关联关系的董事应当回避，而不应该参加表决；董事会作出决议，应当在不将有关联关系的董事计入法定人数的情况下，有全体董事的过半数通过。

股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应参与投票表决，且应当回避，其所代表的有表决的股份数不计入有效表决总数；如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有关部门的同意后，可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议公告中做出详细说明。

3、定价机制

公司与关联公司的交易均以市场价位为基础进行。

4、信息披露

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》及《募集说明书》的约定履行信息披露义务。在年度报告中披露其与关联方之间购买、出售、担保、借款等各类关联交易的金额。

**（三） 发行人关联交易情况**

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	4.55
合计	4.55

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 2.5 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

**（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况**

是 否

**（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况**

是 否

**（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体**

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### （一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 62.47 亿元，其中公司信用类债券余额 41.71 亿元，占有息债务余额的 58.90%；银行贷款余额 14.38 亿元，占有息债务余额的 20.31%；非银行金融机构贷款 0.48 亿元，占有息债务余额的 0.68%；其他有息债务余额 14.24 亿元，占有息债务余额的 20.11%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
短期借款	-	0.84	2.60			3.44
长期借款	-	0.71	0.76	0.25	9.70	11.42
应付债券	-	4.22	0.40	4.52	32.57	41.71
长期应付款	-	0.75	-	0.75	12.74	14.24

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 6.40 亿元，非金融企业债务融资工具余额 34.00 亿元，且共有 3.20 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

#### （二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2016 年徐州市贾汪城市建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	PR 贾汪债、16 贾汪城投债
3、债券代码	127416.SH, 1680126.IB
4、发行日	2016 年 3 月 22 日
5、起息日	2016 年 3 月 23 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 3 月 23 日
8、债券余额	6.40
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年起于每年的 3 月 23 日按 20% 的比例逐年等额偿还本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	华英证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	中国建设银行股份有限公司徐州贾汪支行
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者
15、适用的交易机制	公开
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	徐州市贾汪城市建设投资有限公司 2020 年度第一期中期票据
2、债券简称	20 贾汪城投 MTN001
3、债券代码	102000961. IB
4、发行日	2020 年 5 月 7 日
5、起息日	2020 年 5 月 8 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 5 月 8 日
7、到期日	2025 年 5 月 8 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.20
10、还本付息方式	本期中期票据每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司, 江苏银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者
15、适用的交易机制	公开
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	徐州市贾汪城市建设投资有限公司 2020 年度第二期中期票据
2、债券简称	20 贾汪城投 MTN002
3、债券代码	102001322. IB
4、发行日	2020 年 7 月 2 日
5、起息日	2020 年 7 月 3 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 7 月 3 日
7、到期日	2025 年 7 月 3 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.10
10、还本付息方式	本期中期票据每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司, 江苏银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者
15、适用的交易机制	公开
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用



1、债券名称	徐州市贾汪城市建设投资有限公司 2021 年度第一期中期票据
2、债券简称	21 贾汪城投 MTN001
3、债券代码	102101318. IB
4、发行日	2021 年 7 月 15 日
5、起息日	2021 年 7 月 19 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 7 月 19 日
7、到期日	2024 年 7 月 19 日
8、债券余额	10.40
9、截止报告期末的利率(%)	6.60
10、还本付息方式	本期中期票据每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	华泰证券股份有限公司, 江苏银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者
15、适用的交易机制	公开
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	徐州市贾汪城市建设投资有限公司 2021 年度第二期中期票据
2、债券简称	21 贾汪城投 MTN002
3、债券代码	102101609. IB
4、发行日	2021 年 8 月 18 日
5、起息日	2021 年 8 月 20 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 8 月 20 日
7、到期日	2024 年 8 月 20 日
8、债券余额	3.60
9、截止报告期末的利率(%)	6.30
10、还本付息方式	本期中期票据每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	华泰证券股份有限公司, 江苏银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者
15、适用的交易机制	公开
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的债券有选择权条款

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的债券有投资者保护条款

### 四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127416.SH，1680126.IB

债券简称	PR 贾汪债、16 贾汪城投债
募集资金总额	16.00
募集资金报告期内使用金额	16.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	用于徐州市贾汪棚户区改造一期工程项目，包括工业广场、湖畔小镇、丰裕饲料厂地块、耐火厂地块和英才中学地块
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	用于徐州市贾汪棚户区改造一期工程项目，包括工业广场、湖畔小镇、丰裕饲料厂地块、耐火厂地块和英才中学地块
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	项目已全部完工，运营效益良好

### 五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用  不适用

## 六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

### （一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

### （二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：127416.SH，1680126.IB

债券简称	PR 贾汪债、16 贾汪城投债
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。 偿债计划：针对公司的财务状况、经营成果、现金流量、本期债券的特点、具体募集资金使用，公司建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。 其他偿债保障措施：安排专门人员负责债券本息的兑付、设立偿债资金专户、聘请受托管理人、设置债券持有人会议机制
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内暂不涉及增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行。

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层
签字会计师姓名	陈东、胡秀娟

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	127416.SH，1680126.IB
债券简称	PR 贾汪债、16 贾汪城投债
名称	中国建设银行股份有限公司徐州贾汪支行
办公地址	徐州市贾汪区前委西路 68 号
联系人	张迎、刘胜
联系电话	0516-87715847

### （三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	127416.SH，1680126.IB
债券简称	PR 贾汪债、16 贾汪城投债
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区东三里桥路 1018 号上海数字产业

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重溯的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（1）会计政策变更

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），本公司于2021年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2021年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

a、对合并财务报表的影响

2020年12月31日（变更前）			2021年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值（元）	项目	计量类别	账面价值（元）

可供出售金融资产	摊余成本	109,000,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	109,000,000.00
应收票据	摊余成本	8,500,000.00	应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	8,500,000.00

b、对母公司财务报表的影响

2020年12月31日（变更前）			2021年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值（元）	项目	计量类别	账面价值（元）
可供出售金融资产	摊余成本	109,000,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	109,000,000.00

②执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”）。本公司于2021年1月1日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初之前或2021年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

a、对合并财务报表的影响

2020年12月31日（变更前）		2021年1月1日（变更后）	
项目	账面价值（元）	项目	账面价值（元）
预收款项	503,751,951.56	预收款项	175,213.90
		合同负债	462,157,753.72
		其他流动负债	41,418,983.94

b、对母公司财务报表的影响

执行新收入准则对母公司财务报表无影响

③执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会〔2018〕35号）（以下简称“新租赁准则”）。本公司于2021年1月1日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表无影响。

④其他会计政策变更

报告期内，本公司未发生其他会计政策变更。

（2）会计估计变更

报告期内，本公司未发生会计估计变更。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金	89,170.63	3.72	64,457.00	38.34
应收票据	-	-	850.00	-100.00
应收款项融资	40.00	-	-	-
预付款项	2,837.84	0.12	478.95	492.52
其他应收款	75,363.01	3.14	43,187.04	74.50
其他流动资产	33,885.16	1.41	20,103.83	68.55
可供出售金融资产	-	-	10,900.00	-100.00
长期股权投资	100.00	-	-	-
其他非流动金融资产	60,600.00	2.53	-	-
在建工程	93,577.24	3.90	60,503.29	54.66
无形资产	31,183.11	1.30	8,050.08	287.36

发生变动的的原因：

报告期内货币资金余额较上年末增加了 38.34%，主要 2021 年度公司定期存款质押增加所致。

报告期内预付款项余额较上年末增加了 492.52%，主要 2021 年度公司工程项目项下的预付增加所致。

报告期内其他应收款余额较上年末增加了 74.50%，主要系 2021 年公司新增与徐州市贾汪国有资产经营管理有限公司的往来款项所致。

报告期内其他流动资产余额较上年末增加了 68.55%，主要系 2021 年公司待抵扣进项税项

增加所致。

报告期内长期股权投资余额较上年末增加了 100,00 万元，主要系 2021 年公司新增对徐州盛康生态治理工程有限公司长期股权投资

报告期内在建工程余额较上年末增加了 54.66%，主要系 2021 年公司新增潘安湖新城医院一期项目所致。

报告期内无形资产余额较上年末增加了 287.36%，主要系 2021 年公司土地使用权的大幅增加所致。

报告期内应收票据、应收款项融资、可供出售金融资产、其他非流动金融资产余额较上年末发生重大变化，主要系执行新金融工具准则的影响所致。其中，其他非流动金融资产余额较年初大幅增加，主要系新增对徐州矿务集团有限公司的权益工具投资所致

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	8.92	5.79	—	64.91
应收账款	4.42	3.24	—	73.30
存货	190.55	50.03	—	26.26
合计	203.89	60.68	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

适用 不适用

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

## 五、 负债情况

### （一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
预收款项	103.83	0.01	50,375.20	-99.79
合同负债	34,741.73	2.30	不适用	-

其他流动负债	68,911.05	0.21	不适用	-
应付职工薪酬	74.20	-	30.72	141.53
应交税费	12,828.36	0.85	7,693.75	66.74
应付债券	370,889.38	24.56	262,467.53	41.31
长期应付款	217,050.00	14.37	147,600.00	47.05

发生变动的的原因：

报告期内预收账款、合同负债、其他流动负债余额较上年末差异较大，主要系执行新收入准则对合并财务报表的影响所致，其主要为公司商品房的预售房款。

报告期内应付职工薪酬余额较上年末增加了 141.53%，主要系公司员工规模和经营业绩稳步增长，因此计提的职工薪酬相应增加所致。

报告期内应交税费余额较上年末增加了 66.74%，主要系公司 2021 年企业所得税和增值税较上年末大幅增加所致。

报告期内应付债券余额较上年末增加了 41.31%，主要系公司 2021 年分别发行了 10.4 亿元的“21 贾汪城投 MTN001”和 3.6 亿元的“21 贾汪城投 MTN001”所致。

报告期内长期应付款余额较上年末增加了 47.05%，主要系公司 2021 年新增 8,000.00 万元的专项应付款所致。

## （二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

## （三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

## （四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：62.47 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 70.81 亿元，有息债务同比变动 62.47%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：10.28 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 41.71 亿元，占有息债务余额的 58.90%；银行贷款余额 14.38 亿元，占有息债务余额的 20.31%；非银行金融机构贷款 0.48 亿元，占有息债务余额的 0.68%；其他有息债务余额 14.24 亿元，占有息债务余额的 20.11%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
短期借款	-	0.84	2.60	-	-	3.44
长期借款	-	0.71	0.76	0.25	9.70	11.42
应付债券	-	4.22	0.40	4.52	32.57	41.71
长期应付款	-	0.75	-	0.75	12.74	14.24

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

## （五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：



适用 不适用

## 六、利润及其他损益来源情况

### （一）基本情况

报告期利润总额：1.15 亿元

报告期非经常性损益总额：0.11 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

### （二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

### （三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

## 七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

## 八、非经营性往来占款和资金拆借

### （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：2.3 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：4.50 亿元，收回：2.00 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：4.58 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：4.50 亿元。

### （二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：5.06%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

### （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：63.10 亿元

报告期末对外担保的余额：59.90 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-3.20 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：2.5 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

#### 十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

#### 十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

### 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

#### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

#### 三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

#### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

#### 五、其他特定品种债券事项

不适用

### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，其他相关文件可在本公司办公室进行查阅。

（以下无正文）

(以下无正文，为徐州市贾汪城市建设投资有限公司 2021 年公司债券年报盖章页)

徐州市贾汪城市建设投资有限公司



2022 年 4 月 27 日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表 2021年12月31日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	891,706,318.49	644,570,029.35
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		8,500,000.00
应收账款	442,220,735.98	525,547,241.42
应收款项融资	400,000.00	
预付款项	28,378,447.03	4,789,460.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	753,630,139.71	431,870,362.30
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	19,054,575,534.69	15,596,761,108.87
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	338,851,551.35	201,038,307.26
流动资产合计	21,509,762,727.25	17,413,076,509.20
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		109,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,000,000.00	
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	606,000,000.00	
投资性房地产	597,994,897.39	610,011,399.07
固定资产	24,612,297.49	28,670,846.23
在建工程	935,772,432.43	605,032,895.07
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	311,831,090.73	80,500,814.91
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	10,330,462.25	9,575,501.62
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,487,541,180.29	1,442,791,456.90
资产总计	23,997,303,907.54	18,855,867,966.10
<b>流动负债：</b>		
短期借款	344,077,125.70	290,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	290,000,000.00	320,000,000.00
应付账款	836,907,262.70	655,996,453.38
预收款项	1,038,318.21	503,751,951.56
合同负债	347,417,318.12	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	741,995.42	307,202.76
应交税费	128,283,551.73	76,937,480.13
其他应付款	5,564,148,436.43	4,633,387,870.52
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	689,110,503.28	692,500,000.00
其他流动负债	31,267,558.63	
流动负债合计	8,232,992,070.22	7,172,880,958.35

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	990,000,000.00	1,206,764,949.00
应付债券	3,708,893,763.27	2,624,675,312.09
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,170,500,000.00	1,476,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,869,393,763.27	5,307,440,261.09
负债合计	15,102,385,833.49	12,480,321,219.44
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,004,000,000.00	1,004,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,691,495,848.86	4,292,900,114.72
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	101,760,959.33	91,896,818.20
一般风险准备		
未分配利润	1,097,661,265.86	986,749,813.74
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,894,918,074.05	6,375,546,746.66
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	8,894,918,074.05	6,375,546,746.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计	23,997,303,907.54	18,855,867,966.10

公司负责人：王健 主管会计工作负责人：赵春燕 会计机构负责人：王庆新

### 母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：徐州市贾汪城市建设投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	54,566,582.83	3,303,561.49

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	115,897,448.40	197,346,114.69
应收款项融资		
预付款项	6,307,180.00	4,340,980.00
其他应收款	3,158,252,569.07	2,301,026,776.43
其中：应收利息		
应收股利		
存货	16,562,906,394.83	13,093,647,877.67
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	282,543,978.36	180,005,735.01
流动资产合计	20,180,474,153.49	15,779,671,045.29
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		109,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,605,758,074.29	1,631,012,867.93
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	606,000,000.00	
投资性房地产	591,449,064.89	610,011,399.07
固定资产	8,452,195.78	8,342,778.48
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	6,614,476.14	5,905,363.35
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,818,273,811.10	2,364,272,408.83
资产总计	22,998,747,964.59	18,143,943,454.12
<b>流动负债：</b>		
短期借款	250,443,055.56	



交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	701,469,147.06	519,984,319.22
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	429,759.18	175,213.90
应交税费	59,972,215.38	44,297,073.85
其他应付款	7,877,750,021.75	6,789,584,208.14
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	542,228,465.12	485,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	9,432,292,664.05	7,839,040,815.11
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		5,000,000.00
应付债券	3,708,893,763.27	2,624,675,312.09
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,305,000,000.00	1,380,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,013,893,763.27	4,009,675,312.09
负债合计	14,446,186,427.32	11,848,716,127.20
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,004,000,000.00	1,004,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,530,499,504.41	4,371,806,705.36
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	101,760,959.33	91,896,818.20
未分配利润	916,301,073.53	827,523,803.36

所有者权益（或股东权益）合计	8,552,561,537.27	6,295,227,326.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,998,747,964.59	18,143,943,454.12

公司负责人：王健 主管会计工作负责人：赵春燕 会计机构负责人：王庆新

**合并利润表**  
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	798,635,411.64	742,641,163.18
其中：营业收入	798,635,411.64	742,641,163.18
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	725,865,684.26	715,485,177.88
其中：营业成本	704,979,215.35	667,984,208.32
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	17,808,953.45	4,967,111.11
销售费用	5,098,609.12	863,785.67
管理费用	21,265,515.59	15,629,409.79
研发费用		
财务费用	-23,286,609.25	26,040,662.99
其中：利息费用		49,916,435.65
利息收入	23,494,330.48	23,999,061.69
加：其他收益	58,801,336.05	50,552,138.41
投资收益（损失以“-”号填列）	21,478,068.38	6,464,811.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以		

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“-”号填列)	-3,019,842.52	
资产减值损失（损失以“-”号填列)		38,231,771.77
资产处置收益（损失以“-”号填列)		-105,352.80
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	150,029,289.29	122,299,354.08
加：营业外收入	27,003.28	138,621.16
减：营业外支出	7,244,779.97	5,276,788.49
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	142,811,512.60	117,161,186.75
减：所得税费用	22,035,919.35	19,968,577.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	120,775,593.25	97,192,609.66
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	120,775,593.25	97,192,609.66
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列)	120,775,593.25	97,192,609.66
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)		
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变		

动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	120,775,593.25	97,192,609.66
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	120,775,593.25	97,192,609.66
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：- 元，上期被合并方实现的净利润为：- 元。

公司负责人：王健 主管会计工作负责人：赵春燕 会计机构负责人：王庆新

**母公司利润表**  
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	399,431,635.83	376,754,639.35
减：营业成本	355,338,420.68	335,425,376.88
税金及附加	4,782,650.67	3,597,562.70
销售费用		13,000.00
管理费用	11,209,714.77	12,754,145.02
研发费用		
财务费用	-8,212,870.62	36,743,300.79
其中：利息费用		36,732,706.53
利息收入		23,132.67
加：其他收益	58,240,000.00	50,042,903.09
投资收益（损失以“-”号填列）	21,065,400.00	6,464,811.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资		

产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,836,451.15	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		31,928,799.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-105,352.80
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	112,782,669.18	76,552,414.82
加：营业外收入	28,059.29	122,200.00
减：营业外支出	1,647,663.79	419,308.29
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	111,163,064.68	76,255,306.53
减：所得税费用	12,521,653.38	7,982,199.79
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	98,641,411.30	68,273,106.74
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	98,641,411.30	68,273,106.74
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套		

期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	98,641,411.30	68,273,106.74
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：王健 主管会计工作负责人：赵春燕 会计机构负责人：王庆新

### 合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	760,963,336.28	2,006,650,364.59
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		6,615,260.64
收到其他与经营活动有关的现金	4,434,268,477.48	2,790,442,507.55
经营活动现金流入小计	5,195,231,813.76	4,803,708,132.78
购买商品、接受劳务支付的现金	3,297,635,127.14	3,256,780,665.77
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	7,530,867.17	6,598,798.53
支付的各项税费	21,513,130.91	54,791,020.64
支付其他与经营活动有关的现金	1,069,554,739.58	585,189,867.61
经营活动现金流出小计	4,396,233,864.80	3,903,360,352.55
经营活动产生的现金流量净	798,997,948.96	900,347,780.23

额		
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	21,065,400.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		160,650,000.00
投资活动现金流入小计	21,065,400.00	160,650,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	566,825,279.80	31,787,209.55
投资支付的现金	498,000,000.00	127,323,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,064,825,279.80	159,110,209.55
投资活动产生的现金流量净额	-1,043,759,879.80	1,539,790.45
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	1,999,340,613.05	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,777,500,000.00	2,290,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,006,806,808.94	1,260,700,000.00
筹资活动现金流入小计	5,783,647,421.99	3,550,700,000.00
偿还债务支付的现金	1,113,176,632.00	1,326,676,632.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	339,269,002.99	298,140,450.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	4,368,303,567.02	2,900,221,788.26
筹资活动现金流出小计	5,820,749,202.01	4,525,038,870.79
筹资活动产生的现金流量净额	-37,101,780.02	-974,338,870.79
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-281,863,710.86	-72,451,300.11
加：期初现金及现金等价物余额	594,570,029.35	667,021,329.46
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	312,706,318.49	594,570,029.35

公司负责人：王健 主管会计工作负责人：赵春燕 会计机构负责人：王庆新

## 母公司现金流量表

2021年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	463,834,364.64	388,574,136.52
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,500,426,963.98	2,977,693,104.97
经营活动现金流入小计	4,964,261,328.62	3,366,267,241.49
购买商品、接受劳务支付的现金	2,806,067,460.13	3,058,161,589.13
支付给职工及为职工支付的现金	4,668,379.99	3,827,412.25
支付的各项税费	2,760,906.92	725,468.02
支付其他与经营活动有关的现金	3,423,363,259.64	1,337,115,932.58
经营活动现金流出小计	6,236,860,006.68	4,399,830,401.98
经营活动产生的现金流量净额	-1,272,598,678.06	-1,033,563,160.49
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	21,065,400.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		160,650,000.00
投资活动现金流入小计	21,065,400.00	160,650,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	975,513.69	1,369,725.22
投资支付的现金	497,000,000.00	156,323,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	497,975,513.69	157,692,725.22
投资活动产生的现金流量净额	-476,910,113.69	2,957,274.78
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金	1,779,340,613.05	
取得借款收到的现金	1,400,000,000.00	2,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	655,460,802.00	
筹资活动现金流入小计	3,834,801,415.05	2,000,000,000.00
偿还债务支付的现金	485,000,000.00	810,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	281,526,034.94	166,139,140.69
支付其他与筹资活动有关的现金	1,267,503,567.02	
筹资活动现金流出小计	2,034,029,601.96	976,139,140.69



筹资活动产生的现金流量净额	1,800,771,813.09	1,023,860,859.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	51,263,021.34	-6,745,026.40
加：期初现金及现金等价物余额	3,303,561.49	10,048,587.89
六、期末现金及现金等价物余额	54,566,582.83	3,303,561.49

公司负责人：王健 主管会计工作负责人：赵春燕 会计机构负责人：王庆新

