

2022 年泗洪县宏源国有资产经营有限公司 公司债券（品种一）募集说明书

发行人	泗洪县宏源国有资产经营有限公司
注册金额	8 亿元
本期发行金额	不超过 6 亿元人民币
增信情况	本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
资信评级机构	大公国际资信评估有限公司
信用评级结果	经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA
主承销商	中航证券有限公司
债权代理人	江苏银行股份有限公司宿迁分行

发行人：泗洪县宏源国有资产经营有限公司

主承销商/簿记管理人：中航证券有限公司



二〇二二年六月

声 明

本次债券业经国家发展和改革委员会于2022年5月7日出具发改企业债券〔2022〕141号文件同意注册发行，注册不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

国家发展改革委员会对企业债券发行的注册及中国债券登记管理机构对企业债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务

的约定，包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

一、发行人主体及债券募投项目提示

（一）核心风险提示

1、盈利能力风险

发行人连续三年经营活动产生的现金流量净额持续为负数，其他收益对净利润贡献较大，其他收益主要来源于政府补助，这是因为发行人主要从事的是城市基础设施、保障性住房等业务，具有投资规模大、建设周期长、产生经济效益相对滞后的特点，目前处于发展前期，需要政府提供相应的补贴。

2、有息负债规模较大的相关风险

2021年末发行人有息负债规模为1,091,771.84万元，占负债总额的67.74%。2019-2021年公司EBITDA利息保障倍数分别为20.33、5.71和4.81，呈逐年下降趋势，主要系发行人因业务发展需要，有息负债规模增长，使得利息支出增长所致。随着未来发行人工程项目建设等业务的规模持续扩大，公司将更多的依靠外部融资解决资金缺口，融资压力较大。

3、存货规模较大及存货变现的风险

2019-2021年末，公司的存货分别为999,131.33万元、1,008,781.22万元、1,155,830.34万元，分别占公司总资产的50.82%、37.38%、37.29%，占比较大。发行人存货主要为库存商品、项目开发成本、开发产品和待开发土地，涉及项目主要为高庄花园、山河碧桂园、黄山丽景东区、山河佳苑、杉鑫小区等。近年来，中央和地方政府陆续出台多项房地产调控政策，对土地未来的发展调控以及出让速度及流转产生一定影响。若未来的土地市场发生价格波动，则公司的存货存在一定跌价风险，将对公司的盈利能力产生一定影响。

4、其他应收款回收风险

2019-2021 年末，发行人其他应收款（含应收利息）金额分别为 434,762.83 万元、629,926.78 万元、749,025.78 万元，分别占公司总资产的 22.11%、23.34%和 24.16%，其他应收款呈现上升趋势。发行人其他应收款集中度较高，主要为往来款，账龄较短，整体回收风险较小。但若相关欠款方不能按照约定偿还相应的款项，公司将可能发生坏账损失并给公司带来一定的资金压力，可能对公司的资产流动性及长期发展产生负面影响。

5、未来投资支出压力较大的风险

截至 2021 年末，发行人主要在建安置房项目未来总投资为 86.34 亿元，已投资为 44.02 亿元，尚需投资 42.33 亿元；主要尚未完工的代建项目总投资为 6.22 亿元。发行人在建项目、拟建项目较多，未来投资支出仍较高，发行人面临未来投资支出压力较大的风险。

6、对外担保规模较大的风险

截至 2021 年末，发行人及其子公司为其他单位进行贷款担保，担保余额合计为 468,589.87 万元，占 2021 年末净资产比例为 31.49%，且发行人对外担保均未安排反担保措施。如果被担保人不能按期偿付相关债务，发行人将面临或有负债风险。

7、与募投项目收益相关的风险

本次募投项目的投资回报主要来源于泗洪德康作为承租方的租金回报，已经严格测算并达成一致协议。而泗洪德康主要负责泗洪智慧养猪的运营，项目运营期内可产生一定的养猪效益，并作为租金支付的首要来源。但在项目运营期间，可能因为养猪行业周期波动、猪肉市场价格变化、猪肉品质下降、国家宏观调控政策变动等因素的影响而使得项目运营收益不能达到预期水平，从而影响泗洪德康的租金

支付。

（二）情形提示

发行人近一年以来未涉及重大资产重组、其他重要事项、股权委托管理的情形。

二、投资者保护条款

本期债券募集说明书在“债券持有人会议机制”章节中设置了做出决议的流程，按照本募集说明书和《债券持有人会议规则》约定，本期债券持有人会议作出的决议，须经出席会议的本期债券持有人所持表决权二分之一以上（含二分之一）的债券持有人或代理人通过。债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。因此，存在议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效议案的约束，存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。

三、增信情况

本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

四、信用状况

（一）信用评级结论

经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

（二）评级观点

大公国际资信评估有限公司主要评级观点如下：

公司是宿迁市泗洪县重要的城市基础设施建设和国有资产运营主体，主要承担泗洪县的工程代建及安置房项目建设等任务。本次评

级结果表明，近年来，宿迁市及泗洪县经济和财政实力持续增强，为公司发展提供了良好的外部环境；公司主要承担泗洪县的工程代建及并为当地唯一安置房项目建设等任务主体，在泗洪县经济发展中具有重要地位。但同时，公司在建项目较多，未来仍面临一定的资本支出压力；有息债务规模增长较快，债务压力逐年增加；公司对外担保余额较大，担保比率较高，且被担保企业区域集中度较高，存在一定或有风险。江苏省信用再担保集团有限公司（以下简称“江苏再担保”）为本次债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用，瀚华融资担保股份有限公司（以下简称“瀚华担保”）为本次债券品种二提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

1、主要优势/机遇

（1）近年来，宿迁市及泗洪县经济和财政实力持续增强，为公司发展提供了良好的外部环境；

（2）公司是泗洪县城市基础设施建设和国有资产运营重要的经营主体，主要承担泗洪县的工程代建及并为当地唯一安置房项目建设等任务主体，在泗洪县经济发展中具有重要地位；

（3）江苏再担保为本次债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用，瀚华担保为本次债券品种二提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

2、主要风险/挑战

（1）公司在建项目较多，未来仍面临一定的资本支出压力；

（2）公司有息债务规模增长较快，债务压力逐年增加；

（3）公司对外担保余额较大，担保比率较高，且被担保企业区域集中度较高，存在一定或有风险。

3、展望

预计未来，宿迁市及泗洪县经济仍将稳定发展，公司作为泗洪县城市基础设施建设和国有资产运营重要的经营主体，在城市建设领域仍处于重要地位，并继续得到宿迁市及泗洪县的政府支持。综合考虑，大公对未来1~2年宏源公司的信用评级展望为稳定。

（三）跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对泗洪县宏源国有资产经营有限公司（以下简称“发债主体”）开展定期以及不定期跟踪评级，持续关注发债主体外部环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。大公将在本次债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。大公的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

目 录

声 明	1
重大事项提示	3
目 录	1
释 义	8
第一条 风险提示及说明	11
第二条 发行条款	18
第三条 募集资金运用	22
第四条 发行人基本情况	69
第五条 发行人主要财务情况	117
第六条 发行人信用状况	239
第七条 增信情况	246
第八条 税项	252
第九条 信息披露安排	254
第十条 投资者保护机制	258
第十一条 发行有关机构	266
第十二条 发行有关机构声明	270
第十三条 备查文件	278
附表一：2022 年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券发行网点表	280
附表二：发行人 2019-2021 年合并资产负债表	281
附表二：发行人 2019-2021 年合并资产负债表（续）	282
附表三：发行人 2019-2021 年合并利润表	284
附表四：发行人 2019-2021 年合并现金流量表	286
附表五：发行人 2019-2021 年母公司资产负债表	288
附表五：发行人 2019-2021 年母公司资产负债表（续）	289
附表六：发行人 2019-2021 年母公司利润表	291
附表七：发行人 2019-2021 年母公司现金流量表	293

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

本次债券	指	总额不超过 8 亿元的 2022 年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券
本期债券	指	发行总规模为不超过 6 亿元人民币的“2022 年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券（品种一）”
本期发行	指	本期债券的发行
宏源公司、公司、本公司、发行人	指	泗洪县宏源国有资产经营有限公司
泗洪城投、城投公司	指	泗洪县城市建设投资经营集团有限公司
新农村	指	泗洪县新农村建设投资有限公司
金龙水利	指	宿迁金龙水利建设工程有限公司
宏源大酒店	指	泗洪县宏源国际大酒店有限公司
绿农生态	指	泗洪县绿农生态农业科技有限公司
盛泰商贸	指	泗洪县盛泰商贸有限公司
宏城农业	指	泗洪县宏城农业发展有限公司
泗洪德康	指	泗洪德康农牧科技有限公司
县政府	指	泗洪县人民政府
县财政局	指	泗洪县财政局
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。
主承销商、中航证券、簿记管理人	指	中航证券有限公司
发行人律师	指	广东诚公律师事务所
兴华	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
信用评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
专项账户监管银行/债权代理人	指	江苏银行股份有限公司宿迁分行
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限结束后，将各自未售出的债券全

		部买入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
托管机构	指	中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记结算有限公司上海分公司
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 年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券（品种一）募集说明书》
承销协议	指	《2020 年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券承销协议》
《募集资金监管协议》	指	发行人与募集资金专户监管人签订的《2021 年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券募集资金监管协议》
《偿债资金专户监管协议》	指	发行人与偿债资金专户监管人签订的《2021 年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签订的《2021 年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2021 年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》
债券持有人	指	持有本期债券的投资者
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
中债登	指	中央国债登记结算有限责任公司
中证登	指	中国证券登记结算有限责任公司
发改财金（2018）1806 号文	指	国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知
《管理条例》	指	《企业债券管理条例》（国务院第 121 号令）
《通知》	指	《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7 号）
《存续期监管通知》	指	《国家发展改革委关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）
报告期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度
报告期末	指	2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日
工作日	指	中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省）的商业银行的对公营业日（不含法定节假日和休息日）
元、万元、亿元	指	若无特别说明，均以人民币为度量币种

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。

第一条 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济运行状况和国家宏观政策、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的不确定性。本期债券为固定利率债券且存续期较长，在存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对降低。

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

（三）流动性风险

由于本期债券具体上市或交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够在相关的证券交易场所如期上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而无法保证本期债券的流动性，导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

（四）合规使用募集资金的相关风险

发行人作为泗洪县的基础设施建设及棚户区改造投融资建设主体，城市基础设施建设、工程建设等在建项目较多，发行人任何资金挪用，都将影响公司运营效率及盈利水平，进而影响本期债券偿付。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、盈利能力风险

发行人连续三年经营活动产生的现金流量净额持续为负数，其他收益对净利润贡献较大，其他收益主要来源于政府补助，这是因为发行人主要从事的是城市基础设施、保障性住房等业务，具有投资规模大、建设周期长、产生经济效益相对滞后的特点，目前处于发展前期，需要政府提供相应的补贴。

2、有息负债规模较大的相关风险

2021 年末发行人有息负债规模为 1,091,771.84 万元，占负债总额的 67.74%。2019-2021 年公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 20.33、5.71 和 4.81，呈逐年下降趋势，主要系发行人因业务发展需要，有息负债规模增长，使得利息支出增长所致。随着未来发行人工程项目建设等业务的规模持续扩大，公司将更多的依靠外部融资解决资金缺口，融资压力较大。

3、存货规模较大及存货变现的风险

2019-2021 年末，公司的存货分别为 999,131.33 万元、1,008,781.22 万元、1,155,830.34 万元，分别占公司总资产的 50.82%、37.38%、37.29%，占比较大。发行人存货主要为库存商品、项目开发成本、开发产品和待开发土地，涉及项目主要为高庄花园、山河碧桂园、黄山丽景东区、山河佳苑、杉鑫小区等。近年来，中央和地方政府陆续出台多项房地产调控政策，对土地未来的发展调控以及出让速度及流转产生一定影响。若未来的土地市场发生价格波动，则公司的存货存在一定跌价风险，将对公司的盈利能力产生一定影响。

4、其他应收款回收风险

2019-2021 年末，发行人其他应收款（含应收利息）金额分别为 434,762.83 万元、629,926.78 万元、749,025.78 万元，分别占公司总资产的 22.11%、23.34%和 24.16%，其他应收款呈现上升趋势。发行

人其他应收款集中度较高，主要为往来款，账龄较短，整体回收风险较小。但若相关欠款方不能按照约定偿还相应的款项，公司将可能发生坏账损失并给公司带来一定的资金压力，可能对公司的资产流动性及长期发展产生负面影响。

5、对外担保规模较大的风险

截至 2021 年末，发行人及其子公司为其他单位进行贷款担保，担保余额合计为 468,589.87 万元，占 2021 年末净资产比例为 31.49%，且发行人对外担保均未安排反担保措施。如果被担保人不能按期偿付相关债务，发行人将面临或有负债风险。

6、土地资产被划出并注销的风险

根据 2017 年 11 月 7 日泗洪县国土资源局上报泗洪县人民政府《关于南京督察局反馈我县闲置土地问题整改情况报告》，泗洪县国土资源局将收回并注销涉及公司 10 处闲置土地，其中 2 处土地已于 2017 年 11 月 15 日收回并注销。截至本募集说明书出具之日，公司其他同类闲置土地资产共有 8 处，泗洪县国土局收回时间尚未确定，公司土地资产未来存在被继续划出并注销的可能。

7、未来投资支出压力较大的风险

截至 2021 年末，发行人主要在建安置房项目未来总投资为 86.34 亿元，已投资为 44.02 亿元，尚需投资 42.33 亿元；主要尚未完工的代建项目总投资为 6.22 亿元。发行人在建项目、拟建项目较多，未来投资支出仍较高，发行人面临未来投资支出压力较大的风险。

8、持续融资风险

发行人的投资项目建设周期长、投资规模大、投资回收周期长。随着发行人大批项目进入建设期和投入高峰期，公司将面临持续性融资需求，使公司未来面临一定的筹资压力。发行人外部融资以银行贷

款为主，一旦银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将对发行人的持续融资能力产生不利影响。

9、利息支出大幅增长的相关风险

2019-2021 年度发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 20.33、5.71、4.81，2020 年有所下降，主要系发行人因业务发展需要，有息负债规模大幅增长，使得利息支出大幅增长所致。若发行人未来有息负债规模持续增长，利息费用持续增长，将对发行人的偿债能力造成一定的负面影响。

发行人从事的基础设施代建业务发展势头良好，盈利水平稳步提升，具有较强的偿债能力。同时，发行人将积极加强与商业银行、政策性银行的合作，并充分利用资本市场多渠道筹集资金，降低融资成本。基于发行人一贯稳健的经营原则、发行人经营业绩的支撑、发行人与银行的良好信用关系以及控股股东、实际控制人的支持，发行人在保证经营所需资金情况下仍有能力及时偿还到期债务。

10、经营活动现金流量净额、现金及现金等价物净增加额为负且波动较大的风险

2019-2021 年度，发行人经营活动现金流量净额分别为-21,135.09 万元、-107,819.75 万元、-180,098.15 万元，现金净流量呈流出状态且波动较大，2019-2021 年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 25,540.83 万元、88,997.63 万元、-61,528.07 万元，2021 年发行人现金及现金等价物净增加额为负，且报告期内波动较大。发行人作为泗洪县的基础设施建设及棚户区改造投融资建设主体，经营性现金流入主要来自政府支付的代建项目款、房产销售收入和财政补贴，现金流入年度与项目支出年度存在不匹配的情况，致使经营性现金流净额持续为负且 2021 年现金及现金等价物净增加额为负。若发行人未

来在建项目完工后不能及时回款，经营活动现金流量净额持续为负，则对本期债券的偿债能力造成一定的负面影响。

未来发行人将根据资金情况合理安排项目投资建设进度，并加强应收账款和其他应收款回收管理；同时，发行人将通过进一步开拓市场化业务，多元化公司收入来源，未来现金流量净额将转负为正，实现现金净流入。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人主要从事城市基础设施建设，该行业会受到经济周期影响。城市建设需要庞大的资金，发行人执行投融资任务的顺利与否与泗洪县财政状况皆联系紧密。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

2、运营风险

发行人作为国有独资企业，在承接业务上对政府依赖程度较高，在利润来源方面主要为政府补贴，公司的债务偿付对区财政依赖较大，同时政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在较大影响，存在干预发行人发展战略、人事安排、经营决策、财务政策的可能性。随着发行人业务规模的增长和业务种类的多元化，业务将更加复杂和繁琐，对发行人的管理水平提出了更高要求。如果政府干预较大、发行人管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人运营效益，进而一定程度上影响本期债券偿付。

3、子公司泗洪城投涉诉的风险

截至本说明书出具之日，发行人下属子公司泗洪城投涉及法律诉讼事项较多，主要产生原因为与泗洪城投合作的部分工程施工单位与

第三方发生纠纷，被第三方起诉或申请执行。泗洪城投由于按照合同约定付款，在合同履行过程中存在部分尚未与工程施工单位结清工程款的情形，因此在诉讼或执行过程中被一并列为被告或被执行方。泗洪城投的被诉及被执行情况非因泗洪城投违法违规产生，但涉诉事项有可能会给发行人的正常经营带来一定的风险。

4、与募投项目建设相关的风险

本次募投项目的投资回报已经严格测算，项目投资在债券存续期内可产生一定的效益，并作为本期债券还本付息的首要来源。但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响发行人的盈利水平。

5、与募投项目收益相关的风险

本期债券募投项目的投资回报主要来源于泗洪德康作为承租方的租金回报，发行人子公司宏城农业已与泗洪德康达成项目租赁的一致协议。募投项目由子公司宏城农业负责建设，由泗洪德康具体运营。运营期内，募投项目产生的养猪经济效益作为泗洪德康租金支付的首要来源。但在项目运营期间，可能因为养猪行业周期波动、猪肉市场价格变化、猪肉品质下降、国家宏观调控政策变动以及泗洪德康的资信状况、经营状况以及财务状况等因素的影响而使得项目运营收益不能达到预期水平，从而影响泗洪德康的租金支付。

（三）管理风险

发行人作为泗洪县城市基础设施建设和国有资产运营重要的经营主体，下属子公司业务涵盖安置房销售、工程施工业务等。自成立以来，发行人建立了较完善的内部控制制度，但是由于发行人资产规模庞大、下属单位较多，组织结构复杂，可能存在内部管理风险。

（四）政策风险

发行人主要从事城市基础设施的建设，业务收入和利润主要来自项目建设业务收益和政府补贴，对政府依赖性较高。随着经济形势的不断变化，国家和地方产业政策导向会有不同程度的调整。在本期债券存续期内，如果国家宏观调控政策、土地政策、产业政策、货币政策及当地政府财政税收政策发生变动，存在发行人的经营业务减少、盈利能力下降和现金流量减少的可能性。

第二条 发行条款

一、本期债券的发行条款

债券名称	2022 年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券（品种一）（简称“22 泗洪债 01”）。
发行人全称	泗洪县宏源国有资产经营有限公司
注册文件	发改企业债券〔2022〕141 号
发行金额	本期债券发行规模不超过 6 亿元人民币
期限	7 年
面值	人民币壹佰元（100 元）
发行价格	面值发行
利率确定方式及定价流程	本期债券为固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（ www.shibor.org ）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，每年付息一次，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，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定
发行方式及配售规则	本期债券为实名制记账式债券，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。本期债券不向公司原股东优先配售。
发行对象	通过承销团成员在银行间市场发行的对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
承销方式	承销团余额包销
发行首日	本期债券发行期限的第 1 日，即【】年【】月【】日
发行期限	本期债券的发行期限为【】个工作日，自发行首日至【】年【】月【】日
起息日期	自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的【】月【】日为该计息年度的起息日

利息登记日期	本期债券的利息登记日为每年付息日期之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。
付息日期	【】年至【】年每年的【】月【】日（如遇非交易日，则顺延至其后的第一个交易日）。
兑付价格	按面值兑付
兑付方式	本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年末按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。每年还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构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，本金自兑付日起不另计利息
本金兑付日期	本期债券的兑付日为【】年至【】年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）
偿付顺序	本期债券本金和利息的清偿顺序等同于发行人的一般负债，先于发行人的股权资本
信用评级机构及信用评级结果	经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA
赎回条款或回售条款	无
可交换为股票条款	无
担保情况	本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

二、集中簿记建档安排

本期债券采用面值发行，发行利率通过集中簿记建档、集中配售方式最终确定。

1、本期债券簿记管理人为中航证券有限公司，本期债券承销团成员须在 2022 年【】月【】日【】:00 时—2022 年【】月【】日【】:00 时向簿记管理人提交《2022 年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公

司债券（品种一）申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以《申购要约》发送至簿记管理人处的时间为准。

2、每一承销团成员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。

三、分销安排

通过承销团成员在银行间市场发行的对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

四、缴款和结算安排

1、缴款时间：2022 年【】月【】日。

2、簿记管理人将在 2022 年【】月【】日通过集中簿记建档系统发送《2022 年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券（品种一）配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日将簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

户 名：【】

开户行：【】

账 号：【】

支付系统行号：【】

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押。

五、登记托管安排

本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期债券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债券进行债权管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资人提供有关信息服务。

六、上市流通安排

本期债券发行结束 1 个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

七、分期偿还安排

本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年末按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。

发行人承诺，在本期债券本息全部偿付完毕前，其将按约定向债券持有人支付本期债券本息及其他应付相关款项。发行人应在本期债券的付息日或兑付日 3 个工作日之前，提取偿债资金并划入偿债资金专户，由监管银行在本期债券的付息日或兑付日前 3 个工作日将当期应付的利息/本息划转至本期债券登记结算机构指定账户。

第三条 募集资金运用

本期债券募集资金总额6亿元，其中0.60亿元用于界集镇杨岗村父母代种猪场项目，0.53亿元用于上塘镇大向庄生猪养殖项目，2.10亿元用于双沟镇高套村生猪养殖项目，0.67亿元用于天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目，2.10亿元用于补充营运资金，以优化公司债务结构和满足公司日常经营活动的需求。

本期债券募集资金使用安排具体状况如下：

表 3-1 募集资金使用计划

单位：万元、%

募集资金投向	项目实施主体	发行人持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
界集镇杨岗村父母代种猪场项目	宏城农业	100.00	21,000.00	6,000.00	28.57	10.00
上塘镇大向庄生猪养殖项目	宏城农业	100.00	10,000.00	5,300.00	53.00	8.83
双沟镇高套村生猪养殖项目	宏城农业	100.00	40,000.00	21,000.00	52.50	35.00
天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目	宏城农业	100.00	14,000.00	6,700.00	47.86	11.17
小计			85,000.00	39,000.00	-	65.00
补充营运资金				21,000.00	-	35.00
合计				60,000.00	-	100.00

发行人拟将本期债券募集资金的65.00%用于上述项目，单个项目的募集资金不超过项目总投资金额的70.00%，项目资金安排均符合规定。

一、募集资金投资项目情况

（一）项目实施主体及建设内容

1、项目实施主体

项目实施主体为泗洪县宏城农业发展有限公司（以下简称“宏城农业”），为发行人全资子公司。

2、项目总投资

（1）界集镇杨岗村父母代种猪场项目

总投资 21,000 万元，其中工程费用 18,225.01 万元，工程建设其他费用 1,546.42 万元，工程预备费 988.57 万元，建设期利息 240 万元。

工程费用由土建工程费用 8,064.00 万元、设备及安装工程费 8,959.01 万元和配套工程费 1,202.00 万元构成。其中，项目设备及安装工程费主要为漏粪板和栏位、供暖系统、环控系统、电气系统、环保系统等费用构成。土建工程费用构成表如下：

表 3-2 界集镇杨岗村父母代种猪场项目土建工程费用构成表

序号	建筑名称	建设内容	建筑面积 (m ²)	基底面积 (m ²)	投资额(万元)	收入来源
1	猪舍	后备隔离舍、青年母猪舍、怀孕舍、分娩舍	69,840.01	69,840.01	6,984.00	项目完工后，整体租赁给泗洪德康产生的租赁收入
2	辅助设施	消毒房、消洗房、保温通道等	7,200.00	6,173.33	720.00	
3	地下建筑	动力中心、蓄水池、雨水收集池、粪肥暂存池	3,000.00	-	360.00	
合计			80,040.00	76,013.33	8,064.00	-

（2）上塘镇大向庄生猪养殖项目

总投资 10,000 万元，其中工程费用 8,073.01 万元，工程建设其他费用 1,250.80 万元，工程预备费 466.19 万元，建设期利息 210.00 万元。

工程费用由土建工程费用 6,513.38 万元、设备及安装工程费 1,279.35 万元和配套工程费 280.28 万元构成。其中，项目设备及安装工程费主要为漏粪板和栏位、供暖系统、环控系统、电气系统、环保系统等费用构成。土建工程费用构成表如下：

表 3-3 上塘镇大向庄生猪养殖项目土建工程费用构成表

序号	建筑名称	建设内容	建筑面积 (m ²)	基底面积 (m ²)	投资额(万元)	收入来源
----	------	------	---------------------------	---------------------------	---------	------

1	猪舍	保育舍、育肥舍	59,500.00	59,500.00	5,950.00	项目完工后，整体租赁给泗洪德康产生的租赁收入
2	辅助设施	消毒房、洗车房、赶猪通道等	4,511.32	4,253.42	451.13	
3	地下建筑	蓄水池、粪肥暂存池	988.68	-	112.25	
合计			65,000.00	63,753.42	6,513.38	-

（3）双沟镇高套村生猪养殖项目

总投资40,000万元，其中工程费用33,233.99万元，工程建设其他费用4,062.25万元，工程预备费1,864.76万元，建设期利息840.00万元。

工程费用由土建工程费用 20,072.67 万元、设备及安装工程费 11,000.95 万元和配套工程费用 2,159.37 万元构成，其中，设备及安装工程费主要为漏粪板和栏位、供暖系统、环控系统、电气系统、环保系统等费用构成。土建工程费用构成表如下：

表 3-4 双沟镇高套村生猪养殖项目土建工程费用构成表

序号	建筑名称	建设内容	建筑面积 (m ²)	基底面积 (m ²)	投资额(万元)	收入来源
1	猪舍	隔离舍、保育舍、育肥舍	183,500.00	183,500.00	18,350.00	项目完工后，整体租赁给泗洪德康产生的租赁收入
2	辅助设施	消毒房、洗车房、赶猪通道等	12,866.71	11,889.41	1,286.67	
3	地下建筑	蓄水池、粪肥暂存池等	3,633.29	-	435.99	
合计			200,000.00	195,389.41	20,072.67	-

（4）天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目

总投资14,000万元，其中工程费用12,040.64万元，工程建设其他费用1,035.55万元，工程预备费653.81万元，建设期利息270.00万元。

工程费用由土建工程费用 5,349.38 万元、设备及安装工程费 5,445.46 万元和配套工程费用 1,245.80 万元构成，其中，设备及安装工程费主要为漏粪板和栏位、供暖系统、环控系统、电气系统、环保系统等费用构成。土建工程费用构成表如下：

表 3-5 天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目土建工程费用构成表

序号	建筑名称	建设内容	建筑面积 (m ²)	基底面积 (m ²)	投资额(万元)	收入来源
1	猪舍	隔离舍、青年母猪舍、怀孕舍等	46,560.00	46,560.00	4,656.00	项目完工后，整体租赁给泗洪德康产生的租赁收入
2	辅助设施	消毒房、洗车房、赶猪通道等	6,130.92	4,808.60	613.09	
3	地下建筑	蓄水池、粪肥暂存池等	669.08	-	80.29	
合计			53,360.00	51,368.60	5,349.38	-

3、项目建设内容

(1) 界集镇杨岗村父母代种猪场项目

新建父母代种猪场猪舍，用地面积463亩，建筑面积80,040平方米，主要包括后备隔离舍，青年母猪舍、一胎怀孕分娩、配种妊娠舍、分娩舍；辅助设施建筑面积约10,200平方米：主要包括食堂门卫水消毒房、综合楼、配电房、解剖室、消毒房、1#装猪房、2#装猪房、下猪房、淘汰猪房、解剖室、生物处理站；配套道路、环保设施等。

(2) 上塘镇大向庄生猪养殖项目

新建生猪养殖场猪舍，用地面积 169.59 亩，建筑面积 65,000 平方米，主要包括隔离舍、小猪保育舍、育肥舍；辅助设施建筑面积约 5,500 平方米，主要包括食堂门卫房、综合楼等；配套道路、环保设施等。

(3) 双沟镇高套村生猪养殖项目

新建生猪养殖场猪舍，用地面积 3,974.41 亩，建筑面积 200,000 平方米，主要包括隔离舍、保育舍、育肥舍；辅助设施建筑面积约 16,500 平方米，主要包括食堂、门卫、消毒房、综合临时房、配套道路、环保设施等。

(4) 天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目

新建父母代种猪场猪舍，用地面积 580 亩，建筑面积 53,360 平方米，主要包括后备隔离舍，青年母猪舍、一胎怀孕分娩、配种妊娠

舍、分娩舍；辅助设施建筑面积约 6,800 平方米，主要包括食堂门卫水消毒房、配套道路、环保设施等。

（二）项目备案情况

四个项目已完成必要的备案审核程序，具体备案审核情况如下表所示：

表 3-6 募投项目合法性文件

项目名称	批文类型	合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
界集镇杨岗村父母代种猪场项目	投资项目备案证	江苏省投资项目备案证	泗洪发改备[2018]97号	泗洪县发改局	2018.7.4	建设项目单位基本情况及项目基本情况
	环评批复	关于对泗洪县宏城农业发展有限公司界集镇杨岗村父母代种猪场项目环境影响报告书的批复	洪环建[2018]8号	泗洪县环境保护局	2018.12.5	在落实报告书中提出的各项污染防治措施和风险防范措施的前提下，从环保角度分析，同意按报告书所述进行建设
	节能审查	关于界集镇杨岗村父母代种猪场项目节能审查意见	-	泗洪县行政审批局	2020.11.27	根据《江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法》（苏发改规发[2017]1号），该项目不需要编制节能报告，故节能评估编制及审查环节不发生
上塘镇大向庄生猪养殖项目	投资项目备案证	江苏省投资项目备案证	泗洪发改备[2018]245号	泗洪县发改局	2018.11.8	建设项目单位基本情况及项目基本情况
	环评批复	关于对泗洪县宏城农业发展有限公司上塘镇大向庄生猪养殖项目环境影响报告书的批复	洪环建[2019]15号	宿迁市泗洪生态环境局	2019.11.29	在落实报告书中提出的各项污染防治措施和风险防范措施的前提下，从环保角度分析，

项目名称	批文类型	合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
						同意按报告书所述进行建设
	节能审查	关于上塘镇大向庄生猪养殖项目节能审查意见	-	泗洪县行政审批局	2020.11.27	根据《江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法》（苏发改规发[2017]1号），该项目不需要编制节能报告，故节能评估编制及审查环节不发生
双沟镇高套村生猪养殖项目	投资项目备案证	江苏省投资项目备案证	泗洪发改备[2018]216号	泗洪县发改局	2018.10.26	建设项目单位基本情况及项目基本情况
	环评批复	关于对泗洪县宏城农业发展有限公司双沟镇高套村生猪养殖项目环境影响报告书的批复	洪环建[2019]14号	宿迁市泗洪生态环境局	2019.10.31	在落实报告书中提出的各项污染防治措施和风险防范措施的前提下，从环保角度分析，同意按报告书所述进行建设
	节能审查	关于双沟镇高套村生猪养殖项目节能审查意见	-	泗洪县行政审批局	2020.11.27	根据《江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法》（苏发改规发[2017]1号），该项目不需要编制节能报告，故节能评估编制及审查环节不发生
天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目	投资项目备案证	江苏省投资项目备案证	泗洪发改备[2018]306号	泗洪县发改局	2018.12.27	建设项目单位基本情况及项目基本情况
	环评批复	关于对泗洪县宏城农业发展有限公司天岗湖乡潘岗村父母代种猪	洪环建[2019]13号	宿迁市泗洪生态环境局	2019.10.31	在落实报告书中提出的各项污染防治措施和风险防范措

项目名称	批文类型	合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
		场项目环境影响报告书的批复				施的前提下，从环保角度分析，同意按报告书所述进行建设
	节能审查	关于天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目节能审查意见	-	泗洪县行政审批局	2020.11.27	根据《江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法》（苏发改规发[2017]1号），该项目不需要编制节能报告，故节能评估编制及审查环节不发生

本项目为农用类项目，项目用地通过与各土地出让方签订《农村土地流转承包合同》获得土地使用权，无需当地政府部门出具选址意见、项目建设用地许可证及建设工程许可证。

江苏达飞社会稳定风险评估有限公司对上述项目进行社会稳定风险评估，并得出的结论：该项目是合法的、合理的、可行的、可控的，社会稳定风险等级为低风险。该项目取得泗洪县社会稳定风险评估备案办公室备案。

（三）项目总投资及资金来源

1、界集镇杨岗村父母代种猪场项目

界集镇杨岗村父母代种猪场项目总投资为 21,000 万元，项目资本金 13,000 万元，约占总投资的 61.90%，发行本期债券筹集资金 6,000.00 万元，约占总投资的 28.57%。

2、上塘镇大向庄生猪养殖项目

上塘镇大向庄生猪养殖项目总投资为 10,000 万元，项目资本金 3,000 万元，约占总投资的 30.00%，发行本期债券筹集资金 5,300.00 万元，约占总投资的 53.00%。

3、双沟镇高套村生猪养殖项目

双沟镇高套村生猪养殖项目总投资为 40,000 万元，项目资本金 12,000 万元，约占总投资的 30.00%，发行本期债券筹集资金 21,000.00 万元，约占总投资的 52.50%。

4、天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目

天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目总投资为 14,000 万元，项目资本金 5,000 万元，约占总投资的 35.71%，发行本期债券筹集资金 6,700.00 万元，约占总投资的 47.86%。

（四）项目建设进度

1、界集镇杨岗村父母代种猪场项目

界集镇杨岗村父母代种猪场项目于2019年1月开工建设，本项目原定建设期12个月，但受项目资金筹集、除障及新冠疫情等影响，本项目建设进度延长。截至2021年末，项目已完成投资12,288.44万元，已投资金额占总投资的比重为58.52%，待本期债券发行后，发行人将加快该项目的建设，本项目预计于2022年9月末完工。

2、上塘镇大向庄生猪养殖项目

上塘镇大向庄生猪养殖项目于2019年11月开工建设，本项目原定建设期12个月，但受项目资金筹集、除障及新冠疫情等影响，本项目建设进度延长。截至2021年末，项目已完成投资2,955.40万元，已投资金额占总投资的比重为29.55%，待本期债券发行后，发行人将加快该项目的建设及资本金的支付，本项目预计于2022年9月末完工。

3、双沟镇高套村生猪养殖项目

双沟镇高套村生猪养殖项目于2019年10月开工建设，本项目原定建设期12个月，但受项目资金筹集、除障及新冠疫情等影响，本项目建设进度延长。截至2021年末，项目已完成投资10,942.19万元，已投

资金额占总投资的比重为27.36%，待本期债券发行后，发行人将加快该项目的建设及本金的支付，本项目预计于2022年9月末完工。

4、天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目

天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目于2019年10月开工建设，本项目原定建设期12个月，但受项目资金筹集、除障及新冠疫情等影响，本项目建设进度延长。截至2021年末，项目已完成投资4,846.87万元，已投资金额占总投资的比重为34.62%，待本期债券发行后，发行人将加快该项目的建设及本金的支付，本项目预计于2022年9月末完工。

（五）项目用地情况

上述四个募投项目的用地性质均为设施农用地，已通过土地流转取得，流转用途为养殖。设施农用地是指直接用于经营性养殖的畜禽舍、工厂化作物栽培或水产养殖的生产设施用地及其相应附属设施用地，农村宅基地以外的晾晒场等农业设施用地。

截至本募集说明书出具日，四个募投项目均已完成土地流转，均签订了《农村土地流转承包合同》。流转土地均已在当地镇政府完成备案，界集镇人民政府、上塘镇人民政府、双沟镇人民政府和天岗湖乡人民政府分别于2018年11月2日、2019年7月6日、2019年7月26日和2019年7月8日出具了关于项目用地的备案通知。备案通知表明，同意宏城农业使用村民委员会集体土地作为土地流转项目的农业设施用地，同意宏城农业在法律、法规规定的有效期内或集体经济组织约定的有效期内使用该宗土地。

泗洪县农业农村局于2019年7月26日分别对界集镇人民政府、上塘镇人民政府、双沟镇人民政府和天岗湖乡人民政府出具《项目用地的说明》，意见表明：县农业农村局已经会同国土局、住建局联合对

上述四个项目农用地进行了现场勘查，同意在上报备案地块新建养殖场，符合设施农用地有关规定。同时表示，四个募投项目符合有关农业、畜牧业工作的法律法规和方针政策，符合优势农产品区域布局规划，符合农业资源区划规划方向，符合有关畜禽、肥料、兽药、饲料及饲料添加剂的许可与监督管理规定，项目用地符合规划，符合用地指标，流转用地程序合法合规；项目土建工程、设备购置及安装工程和公用配套工程用地符合要求。

截至本募集说明书出具日，募投项目用地流转及备案情况如下：

表 3-7 项目流转用地程序备案情况

序号	项目名称	出租方	承租方	鉴证单位	监督单位	备案面积	租期	是否备案
1	界集镇杨岗村父母代种猪场项目	杨岗村村民委员会	宏城农业	泗洪县界集新城农村产权交易站	泗洪县界集镇人民政府	463 亩	2018 年 10 月 26 日起至 2038 年 10 月 25 日	是
2	上塘镇大向庄生猪养殖项目	大向土地股份合作社	宏城农业	泗洪县上塘镇农村产权交易站	泗洪县上塘镇人民政府	169.59 亩	2018 年 11 月 13 日起至 2038 年 11 月 12 日	是
3	双沟镇高套村生猪养殖项目	双沟镇高套村民委员会	宏城农业	泗洪县双沟镇农村产权交易站	泗洪县双沟镇人民政府	3,974.41 亩	2018 年 04 月 01 日起至 2038 年 04 月 01 日	是
4	天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目	天岗湖乡潘岗居民委员会	宏城农业	/	泗洪县天岗湖乡人民政府	580 亩	2019 年 05 月 01 日起至 2039 年 04 月 30 日	是

注：1、关于上塘镇大向庄生猪养殖项目，发行人已签订流转协议面积为 180 亩，经后期进一步核定，该项目实际用地面积为 169.59 亩，因此，在上塘镇人民政府备案的项目面积为 169.59 亩。

2、双沟镇高套村生猪养殖项目，发行人已签订流转协议面积为 4030 亩，经后期进一步核定，该项目实际用地面积为 3,974.41 亩，因此，在双沟镇人民政府备案的项目面积为 3,974.41 亩。

根据宏城农业与泗洪德康签订的《华西希望·泗洪德康智慧养猪产业链一体化扶贫项目合作协议》，建设期内土地租赁费用由宏城农业承担，运营期内土地租赁费用由泗洪德康承担。根据四个募投项目的《可行性研究报告》及已签订的《农村土地流转承包合同》，本期债券募投项目土地租赁费用具体如下表所示，建设期内土地租赁费用均已纳入项目总投资。

序号	项目名称	已签订流转面积（亩）	流转单价（元/亩/年）	流转费用（万元）	是否纳入总投资
1	界集镇杨岗村父母代种猪场项目	463	900.00	41.67	是
2	上塘镇大向庄生猪养殖项目	180	800.00	14.40	是
3	双沟镇高套村生猪养殖项目	4,030	750.00	302.25	是
4	天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目	580	710.03	41.18	是

注：天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目 580 亩土地中，420 亩单价为 771 元/亩/年，160 亩单价为 550 元/亩/年，均已签订流转协议。

依据 2019 年 09 月 06 日由国务院办公厅发布的《关于稳定生猪生产促进转型升级的意见》（国办发〔2019〕44 号）的规定及其指导精神，国家为了促进生猪生产，将加快规范禁养区划定和管理等具体的措施，严格依法依规科学划定禁养区，不会超范围划定禁养区，将协调安排新增的生猪养殖用地按农用地管理，以合理安排新增生猪养殖用地。如果生猪养殖用地作为设施农用地，按农用地管理，同意不办理建设用地审批手续。作为养殖用途，也不需实施耕地占补平衡。各级相关主管部门也要逐步完善设施农用地政策，有针对性提出合理增加生猪养殖附属设施用地规模，取消 15 亩上限，保障土建工程、设备购置及安装工程和公用配套工程用地等设施用地的需求。

因此，本期债券募投项目用地情况和手续符合国家有关政策要求。

（六）项目发展规划、产业聚集优势、政策支持等情况

1、泗洪县生猪产业发展规划

近年来，泗洪县大力开展农业招商，瞄准设施农业、农产品深加工、三产融合、产学研结合“四类项目”，已先后招商引资四川德康农牧食品集团股份有限公司、广东温氏食品集团股份有限公司等一批行业领先龙头企业落户，引领推动农业“接二连三”转型升级，泗洪县全县现建有德康、温氏、宝迪等二十余家万头猪场。2021 年 2 月，泗洪经济开发区和四川德康农牧食品集团股份有限公司签署了德康集团 500 万头生猪屠宰及肉食品精深加工项目投资协议，项目计划总

投资 50 亿元，规划建设年屠宰及肉食品精深加工能力 500 万头。此次肉食品精深加工项目的签约，标志着泗洪县与德康集团的合作进一步深化，真正构建了泗洪德康育种、育肥、屠宰、深加工、饲料生产及终端销售等全产业链，将有力助推泗洪加快建设现代特色农业强县，打造高端肉食品精深加工基地品牌。根据《泗洪县国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，规划中明确提到：优化畜禽养殖结构，以德康集团生猪养殖和归尚新能源粪污处理为龙头，推进畜禽生产标准化、现代化，加快发展畜禽生态健康养殖，到 2025 年生态健康养殖示范场实现全覆盖。

2、产业聚集优势

泗洪县为农业大县，泗洪县以深入实施乡村振兴为总要求，坚持“生态、高效、特色、现代”的定位，统筹推进农业高质量发展，逐步形成了“优质稻米、高效水产、绿色蔬果、生态畜禽”四大主导产业，2021 年全县出栏生猪 85.95 万头，生猪养殖行业的不断发展形成了一定的产业聚集优势。生猪养殖行业上游主要为饲料供应商，泗洪县拥有泗洪龙旺饲料有限公司、泗洪海鼎饲料有限公司、泗洪吉安饲料有限公司等多家饲料供应商，上游产业链齐备。生猪养殖行业下游主要由屠宰公司、交易商及猪肉制品制造商组成。泗洪县拥有泗洪县爱民生猪屠宰有限公司、泗洪县陈圩大滨生猪屠宰场、泗洪县瑾献商贸有限公司等多家屠宰公司及肉类加工企业，下游产业链完备。

3、政策支持

养猪业是关乎国计民生的重要产业，猪肉是我国大多数居民最主要的肉食品。发展生猪生产，对于保障人民群众生活、稳定物价、保持经济平稳运行和社会大局稳定具有重要意义，各项政策均对养猪业给予了大力支持。《产业结构调整指导目录（2011 年本）（2013 修

正)》中“畜禽标准化规模养殖技术开发与应用”、“生态种(养)技术开发与应用”、“有机废弃物无害化处理及有机肥料产业化技术开发与应用”属于鼓励发展的产业,本项目包含种猪的标准化规模化养殖、利用养殖废弃物生产有机肥以及生态种植3个方面的内容,因此本项目属于鼓励类。国务院办公厅发布的《关于稳定生猪生产促进转型升级的意见》(国办发〔2019〕44号)提出,大力发展标准化规模养殖,推动生猪生产科技进步,加快养殖废弃物资源化利用,加大对生猪主产区支持力度。《江苏省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二零三五年远景目标纲要》提出,加快农业结构优化调整,培育壮大优质稻麦、绿色蔬菜、规模畜禽、特色水产等一批产值超千亿元优势特色产业,打造一批特色农产品优势区。

(七) 项目建设的合理性、必要性

1、项目建设是推广标准化规模养殖技术的需要

当前,我国畜牧业存在生产方式落后,畜产品质量存在安全隐患,疫病防控形势依然严峻,大宗畜产品市场波动加剧,低水平规模饲养带来的环境污染日趋加重等问题。推广畜禽标准化规模养殖,有利于提高生产效率和生产水平;有利于畜禽粪污的集中有效处理和资源化利用,实现畜牧业与环境的协调发展。本项目专业化的经营模式,改变传统猪舍设备利用率低下,生物安全不受控,生产效率低下以及粪污处理不到位的现状,推进标准化规模养殖技术的应用。

2、项目建设有助于提高当地农民收入

项目约定,经营方前3年须向建设方支付实际固定资产总投资总额2%资金用作扶贫事业,增加农民收入。

3、项目建设有助于降低生态环境的影响,发展生态农业

近年来,我国畜牧业发展对生态环境的影响日益显现,据有关材

料显示畜禽粪污化学需氧量（COD）排放量占全国 COD 总排放量的 40%。本项目采用了先进的环保处理设施并配套建设有机肥厂，可实现养殖废弃物的资源化利用，并采用种养结合的生态模式，为周边农田提供有机肥料，发展循环农业生态。

4、发行人具备丰富的建设经验及运营经验

发行人长期从事城市基础设施、保障房等工程项目的建设，积累了丰富的项目建设经验，并建立了完善的投资决策、建造和运营管理体系。本期债券募投项目由发行人子公司泗洪县宏城农业发展有限公司（以下简称“宏城农业”）具体建设，截至本募集说明书出具日，宏城农业已完成石集乡新汴村生猪养殖项目、界集镇安东村生猪养殖项目等的建设，具备丰富的生猪养殖项目建设经验。

根据宏城农业与泗洪德康农牧科技有限公司（以下简称“泗洪德康”）签订的《华西希望·泗洪德康智慧养猪产业链一体化扶贫项目合作协议》，项目建成后整体出租给泗洪德康并由泗洪德康具体运营。泗洪德康主要从事生猪的养殖、屠宰及销售，为四川德康农牧食品集团股份有限公司（以下简称“德康集团”）的控股子公司，德康集团具备丰富的生猪养殖及销售经验，截至 2020 年末，德康集团共运营 92 座养猪场，业务遍布中国 14 个省、市及自治区，根据弗若斯特沙利文报告，就 2020 年生猪收入及销量而言，德康集团在中国所有生猪供应商中排名第七名，在中国西南地区所有生猪供应商中排名第二。泗洪德康作为德康集团的子公司，在生猪养殖方面能够得到母公司的具体指导，并已运营曹庙乡曹庙居猪场等项目，具备一定的项目运营经验。本项目通过发行人建设，泗洪德康具体运营的方式，能够更好地实现本项目经济效益。

5、项目建设有助于促进当地生猪产业发展及泗洪县经济发展

根据泗洪县统计局《2021年12月份全县主要经济指标》，2021年泗洪县全县地区生产总值584.42亿元，比上年增长8.7%。其中，第一产业增加值88.7亿元，增长1.8%；第二产业增加值226.12亿元，增长9.4%；第三产业增加值269.60亿元，增长10.6%。

2021年末，泗洪县户籍总户数29.25万户，户籍总人口108.71万人。根据《泗洪县农业农村局2020年决算公开报告》，截至2020年末，泗洪县生猪存栏量为80.62万头，全年出栏量104.39万头，两项指标完成数量和完成率均居宿迁市首位。本项目采用标准化规模养殖，有利于提高生产效率和生产水平，解放农业生产者，降低劳动强度，在当地政府的政策支持下，有利于进一步促进地方经济发展，推动地方生猪产业链发展。

（八）项目建设经济效益

1、项目运营模式及定价依据

根据宏城农业与泗洪德康农牧科技有限公司（以下简称“泗洪德康”）签订的《华西希望·泗洪德康智慧养猪产业链一体化扶贫项目合作协议》，本项目采取“建设--租赁--运营—移交（收购）”模式，即宏城农业负责所有猪场、公猪站、洗消中心等养殖场的基础设施建设，项目建成后整体出租给泗洪德康并由泗洪德康具体运营。泗洪德康每年定期定额向宏城农业支付场地租赁费用，承租10年，年租金标准为：按双方确认的宏城农业实际固定资产投资总额的10%；同时前三年，泗洪德康再按双方确认的宏城农业实际固定资产投资总额的2%资金向宏城农业捐赠用作扶贫事业。租赁期满前一年，泗洪德康按双方认同的实际固定资产投资总额原值回购。如泗洪德康愿意继续租赁，经双方协商可续租。回购和捐赠如涉及税费由宏城农业承担。本项目回

购方为泗洪德康，因此本项目模式为市场化运营方式，不会新增政府财力负担。

2、项目经营收益测算

（1）界集镇杨岗村父母代种猪场项目

根据宏城农业和泗洪德康签订的《项目合作协议》，本项目运营期10年，运营期结束后，由泗洪德康按原值收购项目固定资产。根据本项目可行性研究报告，该项目建成后，运营期内可实现工程项目总收入（含建设投资可抵扣进项税额）40,149.36万元，项目净收益37,728.35万元，项目净收益能够覆盖项目总投资。项目财务内部收益率为7.43%（所得税后），经济效益可观。

根据项目可行性研究报告，本项目运营期收入主要来源于租赁收入、固定资产销售收入和捐赠收入。根据宏城农业和泗洪德康签订的《项目合作协议》，捐赠收入主要用于宏城农业的扶贫事业，因此，在计算运营期项目收益时，发行人拟将捐赠收入扣除。扣除捐赠收入后，运营期内本项目收益情况如下表：

表 3-8 界集镇杨岗村父母代种猪场项目运营期内收益测算

单位：万元

项目	运营期										
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
租赁收入（不含税）	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	19,266.10
固定资产销售收入（不含税）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,266.06	19,266.06
建设投资可抵扣进项税额	173.39	173.39	173.39	173.39	173.39	173.39	173.39	173.39	173.39	56.70	1,617.21
收入小计	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	21,249.37	40,149.36
经营成本	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27	211.93	385.32
增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,850.64	1,850.64
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185.06	185.06
项目净收益	2,080.73	2,080.73	2,080.73	2,080.73	2,080.73	2,080.73	2,080.73	2,080.73	2,080.73	19,001.74	37,728.35

1、假设本项目于2022年9月未完工，项目运营期10年，即2022年10月至2032年9月。上述第1年指运营期第1年，即2022年10月至2023年9月，以此类推。

2、本项目固定资产投资总额为21,000.00万元，增值税税率按9%，计算后的不含税固定资产销售收入为19,266.06万元。

若前10年租赁期满后，泗洪德康续租10年，暂不考虑泗洪德康按原值收购项目固定资产及扣除捐赠收入的情况下，该项目建成后，运营期20年内可实现工程项目总收入（含建设投资可抵扣进项税额）40,149.37万元，项目净收益37,728.35万元，项目净收益能够覆盖项目总投资，经济效益可观。项目收益情况如下：

单位：万元

项目	运营期									
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
租赁收入（不含税）	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61
建设投资可抵扣进项税额	173.39	173.39	173.39	173.39	173.39	173.39	173.39	173.39	173.39	56.70
收入小计	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	1,983.31
经营成本	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27
增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116.69
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.67
项目净收益	2,080.73	2,080.73	2,080.73	2,080.73	2,080.73	2,080.73	2,080.73	2,080.73	2,080.73	1,835.68

续：

项目	运营期										
	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	合计
租赁收入（不含税）	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	38,532.12

建设投资可抵扣进项税额											1,617.25
收入小计	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	40,149.37
经营成本	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27	385.32
增值税	173.39	173.39	173.39	173.39	173.39	173.39	173.39	173.39	173.39	173.39	1,850.64
税金及附加	17.34	17.34	17.34	17.34	17.34	17.34	17.34	17.34	17.34	17.34	185.06
项目净收益	1,716.61	1,716.61	1,716.61	1,716.61	1,716.61	1,716.61	1,716.61	1,716.61	1,716.61	1,716.61	37,728.35

根据宏城农业和泗洪德康签订的《项目合作协议》，本项目建成后移交给泗洪德康具体经营，经营过程中产生的土地租赁费用及养猪经营成本由泗洪德康负责。发行人在本项目后期运营过程中，不负责具体事项，主要负责按时收取项目租金，协助泗洪德康解决工程项目维修等问题，维修费用由施工方和泗洪德康支付。因此，项目运营过程中，发行人需支付的经营成本主要为人员工资。根据本项目可行性研究报告，经营成本按照项目年度收入的1%计算。

本项目运营期收入主要来源于租赁收入、固定资产销售收入和捐赠收入。根据宏城农业和泗洪德康签订的《项目合作协议》，捐赠收入主要用于宏城农业的扶贫事业，因此，在计算本期债券偿债资金来源时，发行人拟将捐赠收入扣除。

扣除捐赠收入后，债券存续期内项目收益测算如下：

表 3-9 界集镇杨岗村父母代种猪场项目债券存续期收益测算

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
租赁收入（不含税）	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61	1,926.61
建设投资可抵扣进项税额	173.39	173.39	173.39	173.39	173.39	173.39	173.39
收入小计	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
收入合计	14,700.00						
经营成本	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27	19.27
增值税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
项目净收益	2,080.73	2,080.73	2,080.73	2,080.73	2,080.73	2,080.73	2,080.73
项目净收益合计	14,565.11						

1、假设本期债券于2022年9月末发行，债券存续期为7年，即2022年10月至2029年9月。上述第1年指存续期第1年，即2022年10月至2023年9月，以此类推。

2、债券存续期内，项目收入已扣除捐赠收入，相应调整经营成本金额。

综合上述各项收益，债券存续期内（2022年-2029年）发行人可

获得经营性收入合计为14,700.00万元，项目净收益合计为14,565.11万元，归属于发行人的项目净收益为14,565.11万元；本期债券主体评级AA，债项评级AAA，参照近期债券市场上公开发行的同主体及债项评级的企业债券平均发行利率，本期债券发行利率按6.00%测算，本期债券存续期内，用于本项目的债券资金0.60亿元还本付息金额测算如下表所示：

表 3-10 用于界集镇杨岗村父母代种猪场项目的债券还本付息表

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
应还债券本金	-	-	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	6,000.00
应还债券利息	360.00	360.00	360.00	288.00	216.00	144.00	72.00	1,800.00
合计	360.00	360.00	1,560.00	1,488.00	1,416.00	1,344.00	1,272.00	7,800.00

债券存续期内，项目净收益合计为14,565.11万元，能够覆盖用于项目建设部分的债券资金本息。

（2）上塘镇大向庄生猪养殖项目

根据宏城农业和泗洪德康签订的《项目合作协议》，本项目运营期10年，运营期结束后，由泗洪德康按原值收购项目固定资产。根据本项目可行性研究报告，该项目建成后，运营期内可实现工程项目总收入（含建设投资可抵扣进项税额）19,078.72万元，项目净收益17,882.09万元，项目净收益能够覆盖项目总投资。项目财务内部收益率为7.56%（所得税后），经济效益可观。

根据本项目可行性研究报告，扣除捐赠收入后，运营期内本项目收益情况如下表：

表 3-11 上塘镇大向庄生猪养殖项目运营期内收益测算

单位：万元

项目	运营期										
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
租赁收入（不含税）	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	9,174.31
固定资产销售收入（不含税）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,174.31	9,174.31
建设投资可抵扣进项税额	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	69.54	-	730.34
收入小计	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	986.97	10,091.74	19,078.72
经营成本	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	100.92	183.49
增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	12.78	908.26	921.04
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	1.28	90.83	92.10
项目净收益	990.83	990.83	990.83	990.83	990.83	990.83	990.83	990.83	963.74	8,991.73	17,882.09

1、假设本项目于2022年9月未完工，项目运营期10年，即2022年10月至2032年9月。上述第1年指运营期第1年，即2022年10月至2023年9月，以此类推。

2、本项目固定资产投资总额为10,000.00万元，增值税税率按9%，计算后的不含税固定资产销售收入为9,174.31万元。

若前10年租赁期满后，泗洪德康续租10年，暂不考虑泗洪德康按原值收购项目固定资产及扣除捐赠收入的情况下，该项目建成后，运营期20年内可实现工程项目总收入（含建设投资可抵扣进项税额）19,078.97万元，项目净收益17,882.34万元，项目净收益能够覆盖项目总投资，经济效益可观。项目收益情况如下：

单位：万元

项目	运营期									
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
租赁收入（不含税）	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43
建设投资可抵扣进项税额	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	69.79	-
收入小计	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	987.22	917.43
经营成本	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17
增值税									12.78	82.57
税金及附加									1.28	8.26
项目净收益	990.83	990.83	990.83	990.83	990.83	990.83	990.83	990.83	963.99	817.43

续：

项目	运营期										
	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	合计
租赁收入（不含税）	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	18,348.63

建设投资可抵扣进项税额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	730.34
收入小计	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	19,078.97
经营成本	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	183.49
增值税	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	921.04
税金及附加	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	92.10
项目净收益	817.43	817.43	817.43	817.43	817.43	817.43	817.43	817.43	817.43	817.43	17,882.34

根据宏城农业和泗洪德康签订的《项目合作协议》，本项目建成后移交给泗洪德康具体经营，经营过程中产生的土地租赁费用及养猪经营成本由泗洪德康负责。发行人在本项目后期运营过程中，不负责具体事项，主要负责按时收取项目租金，协助泗洪德康解决工程项目维修等问题，维修费用由施工方和泗洪德康支付。因此，项目运营过程中，发行人需支付的经营成本主要为人员工资。根据本项目可行性研究报告，经营成本按照项目年度收入的1%计算。

本项目运营期收入主要来源于租赁收入、固定资产销售收入和捐赠收入。根据宏城农业和泗洪德康签订的《项目合作协议》，捐赠收入主要用于宏城农业的扶贫事业，因此，在计算本期债券偿债资金来源时，发行人拟将捐赠收入扣除。

扣除捐赠收入后，债券存续期内项目收益测算如下：

表 3-12 上塘镇大向庄生猪养殖项目债券存续期收益测算

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
租赁收入（不含税）	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43
建设投资可抵扣进项税额	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57
收入小计	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
收入合计	7,000.00						
经营成本	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17
增值税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
项目净收益	990.83	990.83	990.83	990.83	990.83	990.83	990.83
项目净收益合计	6,935.81						

1、假设本期债券于2022年9月末发行，债券存续期为7年，即2022年10月至2029年9月。上述第1年指存续期第1年，即2022年10月至2023年9月，以此类推。

2、债券存续期内，项目收入已扣除捐赠收入，相应调整经营成本金额。

综合上述各项收益，债券存续期内（2022年-2029年）发行人可

获得经营性收入合计为7,000.00万元，项目净收益合计为6,935.81万元，归属于发行人的项目净收益为6,935.81万元；本期债券主体评级AA，债项评级AAA，参照近期债券市场上公开发行的同主体及债项评级的企业债券平均发行利率，本期债券发行利率按6.00%测算，本期债券存续期内，用于本项目的债券资金0.53亿元还本付息金额测算如下表所示：

表 3-13 用于上塘镇大向庄生猪养殖项目的债券还本付息表

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
应还债券本金	-	-	1,060.00	1,060.00	1,060.00	1,060.00	1,060.00	5,300.00
应还债券利息	318.00	318.00	318.00	254.40	190.80	127.20	63.60	1,590.00
合计	318.00	318.00	1,378.00	1,314.40	1,250.80	1,187.20	1,123.60	6,890.00

债券存续期内，项目净收益合计为6,935.81万元，能够覆盖用于项目建设部分的债券资金本息。

（3）双沟镇高套村生猪养殖项目

根据宏城农业和泗洪德康签订的《项目合作协议》，本项目运营期10年，运营期结束后，由泗洪德康按原值收购项目固定资产。根据本项目可行性研究报告，该项目建成后，运营期内可实现工程项目总收入（含建设投资可抵扣进项税额）76,369.45万元，项目净收益71,641.93万元，项目净收益能够覆盖项目总投资。项目财务内部收益率为7.56%（所得税后），经济效益可观。

根据本项目可行性研究报告，扣除捐赠收入后，运营期内本项目收益情况如下表：

表 3-14 双沟镇高套村生猪养殖项目运营期内收益测算

单位：万元

项目	运营期										
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
租赁收入（不含税）	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	36,697.25
固定资产销售收入（不含税）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,697.25	36,697.25
建设投资可抵扣进项税额	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28	2.48	2,974.96
收入小计	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	40,369.45	76,369.45
经营成本	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70	403.67	733.94
增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,630.54	3,630.54
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	363.05	363.05
项目净收益	3,963.30	3,963.30	3,963.30	3,963.30	3,963.30	3,963.30	3,963.30	3,963.30	3,963.30	35,972.19	71,641.93

1、假设本项目于2022年9月末完工，项目运营期10年，即2022年10月至2032年9月。上述第1年指运营期第1年，即2022年10月至2023年9月，以此类推。

2、本项目固定资产投资总额为40,000.00万元，增值税税率按9%，计算后的不含税固定资产销售收入为36,697.25万元。

若前10年租赁期满后，泗洪德康续租10年，暂不考虑泗洪德康按原值收购项目固定资产及扣除捐赠收入的情况下，该项目建成后，运营期20年内可实现工程项目总收入（含建设投资可抵扣进项税额）76,369.46万元，项目净收益71,641.93万元，项目净收益能够覆盖项目总投资，经济效益可观。项目收益情况如下：

单位：万元

项目	运营期									
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
租赁收入（不含税）	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72
建设投资可抵扣进项税额	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28	2.48
收入小计	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,672.20
经营成本	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70
增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	327.79
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32.78
项目净收益	3,963.30	3,963.30	3,963.30	3,963.30	3,963.30	3,963.30	3,963.30	3,963.30	3,963.30	3,274.93

续：

项目	运营期										
	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	合计
租赁收入（不含税）	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	73,394.49

建设投资可抵扣进项税额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,974.96
收入小计	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	76,369.46
经营成本	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70	733.94
增值税	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28	3,630.54
税金及附加	33.03	33.03	33.03	33.03	33.03	33.03	33.03	33.03	33.03	33.03	363.05
项目净收益	3,269.71	3,269.71	3,269.71	3,269.71	3,269.71	3,269.71	3,269.71	3,269.71	3,269.71	3,269.71	71,641.93

根据宏城农业和泗洪德康签订的《项目合作协议》，本项目建成后移交给泗洪德康具体经营，经营过程中产生的土地租赁费用及养猪经营成本由泗洪德康负责。发行人在本项目后期运营过程中，不负责具体事项，主要负责按时收取项目租金，协助泗洪德康解决工程项目维修等问题，维修费用由施工方和泗洪德康支付。因此，项目运营过程中，发行人需支付的经营成本主要为人员工资。根据本项目可行性研究报告，经营成本按照项目年度收入的1%计算。

本项目运营期收入主要来源于租赁收入、固定资产销售收入和捐赠收入。根据宏城农业和泗洪德康签订的《项目合作协议》，捐赠收入主要用于宏城农业的扶贫事业，因此，在计算本次债券偿债资金来源时，发行人拟将捐赠收入扣除。

扣除捐赠收入后，债券存续期内项目收益测算如下：

表 3-15 双沟镇高套村生猪养殖项目债券存续期收益测算

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
租赁收入（不含税）	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72	3,669.72
建设投资可抵扣进项税额	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28
收入小计	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
收入合计	28,000.00						
经营成本	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70	36.70
增值税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
项目净收益	3,963.30	3,963.30	3,963.30	3,963.30	3,963.30	3,963.30	3,963.30
项目净收益合计	27,743.10						

1、假设本次债券于2022年9月末发行，债券存续期为7年，即2022年10月至2029年9月。上述第1年指存续期第1年，即2022年10月至2023年9月，以此类推。

2、债券存续期内，项目收入已扣除捐赠收入，相应调整经营成本金额。

综合上述各项收益，债券存续期内发行人可获得经营性收入合计

为28,000.00万元，项目净收益合计为27,743.10万元，归属于发行人的项目净收益为27,743.10万元；本期债券主体评级AA，债项评级AAA，参照近期债券市场上公开发行的同主体及债项评级的企业债券平均发行利率，本期债券发行利率按6.00%测算，本期债券存续期内，用于本项目的债券资金2.10亿元还本付息金额测算如下表所示：

表 3-16 用于双沟镇高套村生猪养殖项目的债券还本付息表

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
应还债券本金	-	-	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	21,000.00
应还债券利息	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,008.00	756.00	504.00	252.00	6,300.00
合计	1,260.00	1,260.00	5,460.00	5,208.00	4,956.00	4,704.00	4,452.00	27,300.00

债券存续期内，项目净收益合计为27,743.10万元，能够覆盖用于项目建设部分的债券资金本息。

（4）天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目

根据宏城农业和泗洪德康签订的《项目合作协议》，本项目运营期10年，运营期结束后，由泗洪德康按原值收购项目固定资产。根据本项目可行性研究报告，该项目建成后，运营期内可实现工程项目总收入（含建设投资可抵扣进项税额）26,756.78万元，项目净收益25,132.40万元，项目净收益能够覆盖项目总投资。项目财务内部收益率为7.55%（所得税后），经济效益可观。

根据本项目可行性研究报告，扣除捐赠收入后，运营期内本项目收益情况如下表：

表 3-17 天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目运营期内收益测算

单位：万元

项目	运营期										
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
租赁收入（不含税）	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	12,844.04
固定资产销售收入（不含税）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,844.04	12,844.04
建设投资可抵扣进项税额	115.60	115.60	115.60	115.60	115.60	115.60	115.60	115.60	115.60	28.34	1,068.70
收入小计	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	14,156.78	26,756.78
经营成本	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84	141.28	256.84
增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,243.22	1,243.22
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	124.32	124.32
项目净收益	1,387.16	1,387.16	1,387.16	1,387.16	1,387.16	1,387.16	1,387.16	1,387.16	1,387.16	12,647.96	25,132.40

1、假设本项目于2022年9月末完工，项目运营期10年，即2022年10月至2032年9月。上述第1年指运营期第1年，即2022年10月至2023年9月，以此类推。

2、本项目固定资产投资总额为14,000.00万元，增值税税率按9%，计算后的不含税固定资产销售收入为12,844.04万元。

若前10年租赁期满后，泗洪德康续租10年，暂不考虑泗洪德康按原值收购项目固定资产及扣除捐赠收入的情况下，该项目建成后，运营期20年内可实现工程项目总收入（含建设投资可抵扣进项税额）26,756.78万元，项目净收益25,132.36万元，项目净收益能够覆盖项目总投资，经济效益可观。项目收益情况如下：

单位：万元

项目	运营期									
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
租赁收入（不含税）	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40
建设投资可抵扣进项税额	115.60	115.60	115.60	115.60	115.60	115.60	115.60	115.60	115.60	28.34
收入小计	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,312.74
经营成本	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84
增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87.26
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.73
项目净收益	1,387.16	1,387.16	1,387.16	1,387.16	1,387.16	1,387.16	1,387.16	1,387.16	1,387.16	1,203.91

续：

项目	运营期										
	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	合计
租赁收入（不含税）	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	25,688.08

建设投资可抵扣进项税额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,068.70
收入小计	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	26,756.78
经营成本	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84	256.88
增值税	115.60	115.60	115.60	115.60	115.60	115.60	115.60	115.60	115.60	115.60	1,243.22
税金及附加	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	124.32
项目净收益	1,144.40	1,144.40	1,144.40	1,144.40	1,144.40	1,144.40	1,144.40	1,144.40	1,144.40	1,144.40	25,132.36

根据宏城农业和泗洪德康签订的《项目合作协议》，本项目建成后移交给泗洪德康具体经营，经营过程中产生的土地租赁费用及养猪经营成本由泗洪德康负责。发行人在本项目后期运营过程中，不负责具体事项，主要负责按时收取项目租金，协助泗洪德康解决工程项目维修等问题，维修费用由施工方和泗洪德康支付。因此，项目运营过程中，发行人需支付的经营成本主要为人员工资。根据本项目可行性研究报告，经营成本按照项目年度收入的1%计算。

本项目运营期收入主要来源于租赁收入、固定资产销售收入和捐赠收入。根据宏城农业和泗洪德康签订的《项目合作协议》，捐赠收入主要用于宏城农业的扶贫事业，因此，在计算本期债券偿债资金来源时，发行人拟将捐赠收入扣除。

扣除捐赠收入后，债券存续期内项目收益测算如下：

表 3-18 天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目债券存续期收益测算

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
租赁收入（不含税）	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40	1,284.40
建设投资可抵扣进项税额	115.60	115.60	115.60	115.60	115.60	115.60	115.60
收入小计	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
收入合计	9,800.00						
经营成本	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84
增值税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
项目净收益	1,387.16	1,387.16	1,387.16	1,387.16	1,387.16	1,387.16	1,387.16
项目净收益合计	9,710.12						

1、假设本期债券于2022年9月末发行，债券存续期为7年，即2022年10月至2029年9月。上述第1年指存续期第1年，即2022年10月至2023年9月，以此类推。

2、债券存续期内，项目收入已扣除捐赠收入，相应调整经营成本金额。

综合上述各项收益，债券存续期内发行人可获得经营性收入合计

为9,800.00万元，项目净收益合计为9,710.12万元，归属于发行人的项目净收益为9,710.12万元；本期债券主体评级AA，债项评级AAA，参照近期债券市场上公开发行的同主体及债项评级的企业债券平均发行利率，本期债券发行利率按6.00%测算，本期债券存续期内，用于本项目的债券资金0.67亿元还本付息金额测算如下表所示：

表 3-19 用于天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目的债券还本付息表

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
应还债券本金	-	-	1,340.00	1,340.00	1,340.00	1,340.00	1,340.00	6,700.00
应还债券利息	402.00	402.00	402.00	321.60	241.20	160.80	80.40	2,010.00
合计	402.00	402.00	1,742.00	1,661.60	1,581.20	1,500.80	1,420.40	8,710.00

债券存续期内，项目净收益合计为9,710.12万元，能够覆盖用于项目建设部分的债券资金本息。

3、养猪收益测算

泗洪德康成立于 2018 年 4 月 18 日，注册资本 18,500 万元人民币，经营范围为农业、养殖技术研发、技术咨询、技术服务；兽药销售及技术咨询服务；苗木种植、销售及技术咨询服务；家禽、生猪的养殖、屠宰、销售，为四川德康农牧食品集团股份有限公司的控股子公司，实际控制人为王德根。截至 2020 年 12 月末，泗洪德康农牧科技有限公司资产总额为 98,519.16 万元，所有者权益合计为 17,888.08 万元。2020 年度，泗洪德康实现营业收入 13,483.70 万元，净利润 -173.39 万元。经查泗洪德康征信报告及适当核查，泗洪德康资信情况良好，不存在欠息、重大诉讼仲裁及其他违法违规情形。

泗洪德康集团背景为四川德康农牧食品集团股份有限公司（以下简称“德康集团”），是华西希望创始人、华西希望集团董事长陈育新先生，四川特驱投资集团有限公司创始人王德根先生，重庆德康农牧

(集团)有限公司现任副总经理胡伟先生及另外 4 名自然人股东共同投资组建而成的企业。截至本募集说明书出具日，德康集团控股股东为四川德盛荣和实业集团有限公司，实际控制人为王德根先生。德康集团是一家致力于生猪及黄羽肉鸡畜牧养殖的中国领先企业之一。根据弗若斯特沙利文报告，就 2020 年生猪收入及销量而言，德康集团在中国所有生猪供应商中排名第七名，在中国西南地区所有生猪供应商中排名第二。德康集团业务遍布于中国 14 个省、市及自治区，员工 7 千多人。德康集团当前的主营业务为生猪及家禽业务，生猪产品主要包括商品肉猪、种猪及商品仔猪，家禽产品主要包括黄羽肉鸡、鸡苗及蛋。其垂直整合的业务模式覆盖了生猪及黄羽肉鸡育种及养殖整个行业产业链，包括饲料生产、生猪及黄羽肉鸡的育种、扩繁、养殖及销售等多个环节。该模式使德康集团能密切监控生产流程以确保疾病控制及食品安全。截至 2020 年 12 月 31 日，德康集团资产总额为 1,503,832 万元，负债总额为 787,859 万元。2021 年 8 月 26 日德康集团已获得中国证监会批准，允许其首次公开发行境外上市外资股（H 股）并在香港联合交易所主板上市。

泗洪德康携手阿里云、中广核集团，以全球领先的 ET 农业大脑为依托，通过 AI 智能化、粪污资源循环利用一体化等模式，大力推进“互联网+新农业”，共建 AI 智能循环养殖生态圈，在泗洪投资 27.65 亿元发展“华西希望·泗洪德康生态循环养殖扶贫项目”，躬耕于苏北，致力打造饲料、养殖、食品全产业链。泗洪德康通过工厂化自营模式，运用视频图像分析、人脸识别、语音识别、物流算法等技术，对各类猪只进行数量识别、猪群行为特征分析、疾病识别和预警、无人过磅，集成科研、饲料、加工、生猪、育种、种猪繁衍、商品猪的饲养为一体的完全封闭式生猪产业链。这种模式提升养猪效率，节约资源，解

放农业生产者，帮助农民提高收入、降低劳动强度，最终实现科技扶贫。本次债券募投项目包含2个种猪养殖项目和2个生猪养殖项目。运营方面，泗洪德康采用生态循环养殖模式，即由种猪场生产出仔猪后，交由生猪场进行育肥，最后出栏的育肥猪进行售卖，其中，界集种猪场生产的仔猪由双沟育肥场育肥，天岗湖乡种猪场生产的仔猪由上塘育肥场育肥。根据行业数据，种猪年均可生产仔猪25头，因此，界集1.8万头种猪场年均可生产仔猪45万头，全部在双沟育肥场育肥后出售；天岗湖乡1.2万头种猪场年均可生产仔猪30万头，其中15万头在上塘育肥场育肥后出售，剩余15万头仔猪交至其他育肥场育肥或直接对外出售。上述募投项目运营收益足以覆盖租金金额，项目回购具有稳定性。

综上，泗洪德康依托丰盈的项目收益、强大的集团背景和专业优势，租金的支付和项目的回购具有稳定性，不存在租金支付缺口。

（九）项目建设的社会效益

界集镇杨岗村父母代种猪场项目达产后年均可生产仔猪45万头，上塘镇大向庄生猪养殖项目达产后年均可生产商品猪15万头，双沟镇高套村生猪养殖项目达产后年均可生产商品猪45万头，天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目达产后年均可生产仔猪30万头，有力地保障了市场供应和居民的消费安全。上述项目建成运营后，总计可提供400个就业岗位以及养殖户代养的机会，同时项目配套建设办公、生活设施等，将为社会缓解就业压力、改善一线员工生活居住环境条件做出贡献。项目的实施将推动泗洪养猪集约化、规模化、产业化发展，为农民脱贫致富及构建和谐社会做出贡献。

（十）补充公司营运资金

随着公司业务不断扩张，在建项目及拟建项目的不断开展以及近

年来有息债务的逐渐到期，资金成为公司持续发展的关键环节。为了满足公司对流动资金周转的需求，本期债券募集资金中的21,000.00万元将用于补充营运资金，占本期债券募集资金总额35.00%。发行人已根据银监会发布的《流动资金贷款管理暂行办法》进行测算，测算结果表明，公司具有补充流动资金的必要性。此举将有利于降低公司财务费用，调整发行人债务结构、缓解资金压力，确保公司经营活动的顺利进行和营运效率的进一步提高。

二、本期债券募集资金使用计划及管理制度

（一）发债募集资金使用计划

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度要求和本期债券募集资金的用途对资金进行严格的使用。发行人将加强内部管理和业务流程控制，严格控制成本支出，努力提高资金使用效益。本期债券的募集资金实行专户管理专款专用，将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用。

（二）发债募集资金管理制度

1、发行人制定了完善的资金管理制度，为确保募集资金的专款使用，发行人在江苏银行股份有限公司宿迁分行开立了募集资金使用专项账户。发行人与江苏银行股份有限公司宿迁分行签署了《募集资金监管协议》。根据《募集资金监管协议》，发行人在江苏银行股份有限公司宿迁分行开立的募集资金专项账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存储和使用，不得用作其他用途。

发行人依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合公司管理模式的特点，建立了有

效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。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建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资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。

在项目建设过程中，发行人将加强投资预算管理，按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付募集资金，募集资金使用单位将定期向发行人各相关职能部门报送项目资金的实际使用情况。

2、保持流动性管理。发行人将加强日常经营的监控，确保发行人的财务流动性，增强主营业务现金流对偿付本期债券的支持，并保证流动资产的及时变现能力，为本期债券投资者按期获得偿付资金创造良好的条件。

（三）发行人相关承诺

发行人针对本期债券做出以下承诺：发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。在本期债券存续期内，募投项目收入将优先用于偿还本期债券；发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；在存续期间，如变更资金用途，将及时披露有关信息，并按照相关规定履行变更手续。

三、偿债保障措施

发行人作为本期债券的法定偿债人，将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿付创造基础条件。为保证本期债券到期及时足额还本付息，发行人制定了如下偿债计划及保障措施。

（一）本期债券偿债计划与安排

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

本期债券设置提前还本条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年末按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。

1、偿债计划的账户安排

发行人聘请江苏银行股份有限公司宿迁分行作为监管银行，并签署《2021 年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》，按照协议规定，江苏银行股份有限公司宿迁分行将严格履行监管义务。主要内容如下：

（1）发行人在江苏银行股份有限公司宿迁分行开设偿债资金专户，用于偿债资金的接收、存储及划转；

（2）江苏银行股份有限公司宿迁分行应在本期债券付息日或兑付日 15 个工作日之前，向发行人发出书面划款通知；

（3）发行人应在本期债券的付息日或兑付日 3 个工作日之前，按照本募集说明书确定的还本付息金额向偿债资金专户划入资金。

2、偿债计划的人员安排

发行人将成立专门工作小组负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流及本期债券募投项目所产生的收益。

4、充分发挥债权代理人的作用

发行人已聘请江苏银行股份有限公司宿迁分行担任本期债券的债权代理人，并与其订立了《2021年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”），从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

发行人将严格按照《债权代理协议》的规定，配合债权代理人履行职责，在可能出现债券违约时及时通知债权代理人并以公告方式通知债券持有人，便于启动相应违约事件处理程序，或根据《债权代理协议》采取其他必要的措施。在本期债券存续期限内，江苏银行股份有限公司宿迁分行依照《债权代理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。

5、制定债券持有人会议规则

发行人为本期债券制定了《2021年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》，约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议规则主要条款如下：

债券持有人会议依据法律、《募集说明书》的规定行使如下职权：

（1）就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

（2）在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如设置担保条款）偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；因诉讼产生的相关费用由发行人、担保人承担；

（3）决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

（4）应发行人提议或在本期债券的担保人/担保物发生重大不利变化的情况下，决定是否同意发行人追加、替换担保人/担保物或改变担保方式（如设置担保条款）；

（5）决定变更债权代理人；

（6）决定是否同意发行人与债权代理人达成的《2021年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券债权代理协议》作出修改或补充；

（7）在债券存续期内，发行人进行事关企业盈利前景和偿债能力的对债券持有人权益产生影响的重大资产重组事项，重组方案须经债券持有人会议通过；

（8）法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）本期债券偿债保障措施

1、发行人良好的经营状况是本期债券按时偿还的坚实基础

2019-2021年末发行人资产规模呈现逐年增长态势，总资产由2019年末的1,966,041.86万元增长到2021年末的3,099,736.72万元。发行人作为泗洪县城市基础设施建设及棚户区改造行业的龙头企业，

所经营资产具有长期稳定的收益。发行人2019-2021年度实现营业总收入分别为83,428.04万元、92,474.07万元和98,009.82万元，分别实现净利润12,400.71万元、15,411.14万元和19,514.31万元，三年平均净利润为15,775.39万元；发行人最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。2019-2021年末，发行人的资产负债率分别为42.48%、46.24%和51.99%，公司具备一定负债空间，通过发行债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、扩大盈利能力。

未来几年随着公司盈利性项目的不断扩展，并且随着本期债券资金的融入，发行人的经营规模及经营范围将进一步扩大，公司的自身盈利能力及获取净经营性现金流量的能力预计将不断增强。发行人较强的资本实力和良好的盈利能力为本期债券按期偿付提供了坚实基础。

2、稳定的募投项目投资收益是本期债券偿付的重要来源

本期债券募集资金总额6亿元，其中0.60亿元用于界集镇杨岗村父母代种猪场项目；0.53亿元用于上塘镇大向庄生猪养殖项目；2.10亿元用于双沟镇高套村生猪养殖项目；0.67亿元用于天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目。界集镇杨岗村父母代种猪场项目在债券存续期内（2022年-2029年）发行人可获得经营性收入合计为14,700.00万元，项目净收益合计为14,565.11万元，归属于发行人的项目净收益为14,565.11万元。上塘镇大向庄生猪养殖项目在债券存续期内（2022年-2029年）发行人可获得经营性收入合计为7,000.00万元，项目净收益合计为6,935.81万元，归属于发行人的项目净收益为6,935.81万元。双沟镇高套村生猪养殖项目在债券存续期内发行人可获得经营性收入合计为28,000.00万元，项目净收益合计为27,743.10万元，归属于

发行人的项目净收益为27,743.10万元。天岗湖乡潘岗村父母代种猪场项目在债券存续期内发行人可获得经营性收入合计为9,800.00万元，项目净收益合计为9,710.12万元，归属于发行人的项目净收益为9,710.12万元。

综上，本期债券募投项目的收益较为稳定，足以覆盖项目总投资额，预计盈利能力较强，现金流量充沛，发行人将获得较为丰富的投资回报。

3、发行人较强的资产实力和较好的可变现资产，为本期债券按期支付本息提供了有力保障

发行人资产规模较大，截至2021年末，公司资产总额3,099,736.72万元，所有者权益1,488,128.27万元，资产负债率51.99%。发行人资产质量较好，具有一定的变现能力。截至2021年末，发行人账面货币资金126,878.93万元，其他应收款749,025.78万元，存货1,155,830.34万元。存货主要是拟开发土地、开发成本、林木和原材料。

未来，若本期债券本息兑付遇到问题或发行人经营出现困难时，发行人可考虑将上述资产进行处置，以增加和补充偿债资金，保障本期债券本息的及时足额兑付。

4、发行人具有优良的资信和较强的融资能力，为本期债券按期支付本息提供了后备支持

作为泗洪县最主要的基础设施和棚户区改造项目建设企业，公司自成立以来，发挥了资源整合和国有资产运营的功能，与中国工商银行、中国农业发展银行、中国建设银行等国内多家金融机构保持着长期而稳定的合作关系，在还本付息方面也未有违约记录，培育了较好的市场声誉，具有良好的资信和较强的融资能力。未来发行人将根据

市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

5、《债权代理协议》《募集资金监管协议》和《偿债资金专户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

发行人与江苏银行股份有限公司宿迁分行签订了《募集资金监管协议》和《偿债资金专户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，同时设立偿债账户，并在付息日和兑付日之前3个工作日提前将偿债资金划入偿债账户，保证偿债账户余额不低于当期应付本息。

同时，发行人聘请江苏银行股份有限公司宿迁分行为本期债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。江苏银行股份有限公司宿迁分行代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

6、稳定的财政支持是本期债券按时偿付的进一步保障

公司作为泗洪县的基础设施建设、土地一级开发及棚户区改造投融资建设主体，近年来承担了较多泗洪县的城市基础设施建设、土地一级开发和棚户区改造建设项目。为支持泗洪县建设和公司的业务发展，泗洪县政府、泗洪县财政局等主管单位在财政上对公司进行了一定的支持，2019-2021年度，公司分别获得政府补助5,003.97万元、5,114.37万元和9,297.33万元。在资产注入方面，近年来，泗洪县政府不断对公司进行增资、豁免公司债务、注入优质土地、股权等资产。截至2021年末，公司注册资本及实收资本为人民币214,000.00万元，资本公积为924,317.28万元。在业务方面，公司与泗洪县财政局、泗洪县住房和城乡建设局等签订了多项基础设施建设协议，为公司的业务发展提供了强有力的支持。

7、地方经济良好发展趋势为债券还本付息提供了经济基础

近年来，泗洪县逐渐发挥产业集聚示范效应，经济实力不断增强。2019-2021 年，泗洪县实现地区生产总值分别为 495.45 亿元、525.41 亿元、584.42 亿元，实现财政收入分别为 74.14 亿元、90.23 亿元、99.09 亿元，同比增长分别为 16.40%、21.70%、9.8%，以一般公共预算收入和上级补助收入为主。

2021 年泗洪全县地区生产总值为 584.42 亿元，比上年增长 8.7%；完成一般公共预算收入 31.78 亿元，比上年增长 16.37%。其中税收收入 25.47 亿元，增长 13.65%，占一般公共预算收入的 80.14%；非税收入 6.31 亿元，增长 29.04%。一般公共预算支出 96.45 亿元，下降 2.79%。财政总收入 99.09 亿元。区域经济的快速增长和财政实力的不断增强，为泗洪县城市基础设施和棚户区改造的投资建设奠定了较好的经济基础；区域经济预计将继续保持较快的增长势头，为公司各项主营业务的快速发展提供了良好契机。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：泗洪县宏源国有资产经营有限公司

成立日期：2000年12月27日

住所及其邮政编码：泗洪县泗州东大街15号；223900

注册资本：人民币214,000.00万元

实缴资本：人民币214,000.00万元

法定代表人：徐军

公司类型：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：91321324704035615T

电话：0527-80791769

传真：0527-80791769

信息披露事务负责人名称及其职位：徐军；董事长兼总经理

信息披露事务负责人联系方式：0527-80791769

所属行业：E47 房屋建筑业

经营范围：授权管理范围内国有资产经营；土地整理、开发；基础设施投资与建设、粮食生产基地建设；土地复垦；中低产田改造及相关涉农项目建设；实业投资；水利项目投资与建设；旅游项目开发；酒店管理服务。一般项目：建筑材料销售；林业产品销售。

发行人是由泗洪县人民政府出资设立的国有独资公司，核心业务涵盖安置房建设、基础设施代建及水利设施建设等多个领域，是泗洪县重要的综合性投融资及建设经营主体。自成立以来，发行人在改善泗洪县投资环境、聚集生产要素、推进科技创新、加快结构转型、提升开发形象等方面起到了重要作用，有力促进了泗洪县的发展。

公司目前经营情况良好，盈利能力较强，现金流入稳定，资本充

足。根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的[2022]京会兴审字第 55000124 号审计报告，截至 2021 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 3,099,736.72 万元，负债总额为 1,611,608.45 万元，所有者权益合计为 1,488,128.27 万元。2021 年度，公司实现营业收入 98,009.82 万元，利润总额 22,921.97 万元，净利润 19,514.31 万元。

发行人近三年不存在重大违法违规和重大诉讼事项。

二、历史沿革

（一）发行人历史沿革情况

1、设立情况

发行人成立于 2000 年 12 月 27 日，由泗洪县国有资产管理委员会和泗洪县财政局国债服务部共同出资设立。设立名称为泗洪县宏源国有资产经营有限公司；住所：泗州大街 11 号；法定代表人：秦正宝；注册资本：叁仟陆佰陆拾万圆整；企业类型：有限责任公司；经营范围：授权管理范围内国有资产经营。

泗洪县宏源国有资产经营有限公司设立时的股东为泗洪县国有资产管理委员会（出资 3,500.00 万元，占 95.63%的股权）和泗洪县财政局国债服务部（出资 160.00 万元，占 4.37%的股权），合计持有本公司 100.00%的股权，经宿迁求实会计师事务所有限公司出具的“宿实会验（2000）第 056 号”《验资报告》验证，截至 2000 年 12 月 23 日，本公司的 3,660.00 万元注册资本已全部缴足。

发行人设立时股权结构见下表：

表 4-1 发行人设立时股权结构

单位：万元、%

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	泗洪县国有资产管理委员会	3,500.00	95.63
2	泗洪县财政局国债服务部	160.00	4.37

合计	3,660.00	100.00
----	----------	--------

2、历次注册资本及股东变化情况

2011 年 1 月 11 日泗洪县国有资产管理委员会与泗洪县财政局国债服务部签订股权转让协议，泗洪县国有资产管理委员会将持有的本公司 95.63% 股权全部转让给泗洪县财政局国债服务部。

2011 年 1 月 13 日根据股东会决议及修改后的公司章程规定，发行人申请增加注册资本 96,340 万元，由泗洪县园林绿化管理所认缴。变更后发行人注册资本 100,000.00 万元，累计实收资本 100,000.00 万元，其中：泗洪县园林绿化管理所以土地使用权出资 96,340.00 万元，占实收资本 96.34%；泗洪县财政局国债服务部以货币出资 160.00 万元、实物出资 3,500.00 万元，占实收资本 3.66%，该出资业经徐州公正会计师事务所有限公司出具徐公会验字【2011】第 130 号验资报告予以确认。

2012 年 4 月 5 日根据发行人股东会决议及修改后的公司章程规定，发行人申请增加注册资本 43,000.00 万元，由泗洪县财政局国债服务部认缴。变更后发行人注册资本 143,000.00 万元，累计实收资本 143,000.00 万元，其中：泗洪县园林绿化管理所以土地使用权出资 96,340.00 万元，占实收资本 67.37%；泗洪县财政局国债服务部以货币出资 43,160.00 万元、实物出资 3,500.00 万元，占实收资本 32.63%，该出资业经宿迁求实会计师事务所有限公司出具宿实会验字【2012】第 066 号验资报告予以确认。

2014 年 7 月 14 日，根据发行人股东会决议及修改后的公司章程规定，发行人申请增加注册资本 71,000.00 万元，由泗洪县园林绿化管理所认缴。变更后注册资本 214,000.00 万元，其中：泗洪县园林绿化管理所以土地使用权出资 96,340.00 万元、实物出资 71,000.00 万元，

占实收资本 78.20%；泗洪县财政局国债服务部以货币出资 43,160.00 万元、实物出资 3,500.00 万元，占实收资本 21.80%，该出资业经宿迁天园联合会计师事务所出具天园验字【2014】第 049 号验资报告予以确认。

2014 年 7 月 17 日，根据股东会决议，泗洪县财政局国债服务部及泗洪县园林管理局将各自持有的发行人全部国有股权无偿划转至泗洪县人民政府。本次股权划转后，泗洪县人民政府持有发行人的股权比例为 100%，泗洪县人民政府授权泗洪县财政局履行出资人职责。

截至本募集说明书出具之日，发行人未发生其他相关注册资本及股东变更事项。

（二）发行人重大资产重组情况

发行人自设立以来未发生重大资产重组的情形。

三、股东情况

（一）发行人的股权结构

泗洪县人民政府是发行人的控股股东。发行人的股权结构如下表：

表 4-2 发行人股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资比例
泗洪县人民政府	214,000.00	100.00
合计	214,000.00	100.00

（二）控股股东和实际控制人情况

1、基本情况

发行人的控股股东为泗洪县人民政府，实际控制人为泗洪县人民政府。

2、股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书出具之日，发行人的实际控制人未有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、发行人子公司情况

截至 2021 年末，纳入发行人合并报表范围的一级子公司共计 15 家，具体情况详见下表：

表 4-3 截至 2021 年末纳入合并报表范围的子公司明细

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	
			直接	间接
1	泗洪县城市建设投资经营集团有限公司	46,193.93	100.00	-
2	泗洪县绿农生态农业科技有限公司	26,000.00	100.00	-
3	泗洪县宏源国际大酒店有限公司	6,050.00	100.00	-
4	宿迁金龙水利建设工程有限公司	20,641.00	87.21	-
5	泗洪县大禹投资有限公司	20,000.00	40.00	26.16
6	泗洪县惠民养老产业投资发展有限公司	1,000.00	100.00	-
7	泗洪县宏聚华商贸有限公司	1,000.00	100.00	-
8	泗洪宏远水利工程有限公司	20,000.00	100.00	-
9	泗洪县永盛创业投资有限公司	10,000.00	100.00	-
10	泗洪县新农村建设投资有限公司	40,000.00	75.00	-
11	泗洪县田园柳山生态旅游开发有限公司	5,000.00	100.00	-
12	泗洪县宏源会计代账有限公司	1,000.00	100.00	-
13	江苏洪渔科技产业发展有限公司	10,000.00	100.00	-
14	泗洪县安驰商务服务有限公司	10,000.00	100.00	-
15	泗洪文化旅游发展集团有限公司	100,000.00	100.00	-

五、发行人主要下属子公司基本情况

（一）泗洪县城市建设投资经营集团有限公司

泗洪县城市建设投资经营集团有限公司（以下简称“泗洪城投”）成立于 2004 年 3 月 10 日，注册资本 46,193.93 万元，是发行人的全资子公司。泗洪城投经营范围包括：投资城市基础设施以及投资市政

公用设施建设和投资、经营与市政公用设施相关的土地开发、房地产综合开发业务；工程建设技术咨询服务。泗洪城投是泗洪县保障房建设的重要主体。

截至 2021 年末，泗洪城投资产总额 1,105,321.40 万元，负债总额 645,633.98 万元，净资产 459,687.42 万元。2021 年度实现主营业务收入 61,370.38 万元，净利润 6,722.95 万元。

（二）泗洪县宏源国际大酒店有限公司

泗洪县宏源国际大酒店有限公司（以下简称“宏源大酒店”）成立于 2008 年 10 月 20 日，注册资本 6,050.00 万元，发行人持有其 100% 的股份。宏源大酒店经营范围包括：制售：中餐（含凉菜，不含裱花蛋糕、生食海产品）；住宿。

截至 2021 年末，宏源大酒店资产总额 17,840.84 万元，负债总额 14,802.71 万元，净资产 3,038.13 万元。2021 年度实现营业收入 1,010.21 万元，净利润-1,148.38 万元。2021 年度宏源大酒店净利润较 2020 年下降 146.58%，主要系受疫情影响所致。

（三）宿迁金龙水利建设工程有限公司

宿迁金龙水利建设工程有限公司（以下简称“金龙水利”）成立于 1999 年 11 月 12 日，注册资本 20,641.00 万元，发行人持有其 87.21% 的股份。金龙水利经营范围包括：水利水电建筑施工、桥梁工程建筑、工业、民用、交通及市政工程施工，工业、农业、民用井钻凿及配套设施供应，高压线路架设，机械化土石方施工，机电安装，供水、水利器材、建筑材料供应。金龙水利主要从事泗洪县水利基础设施业务。

截至 2021 年末，金龙水利资产总额 43,927.24 万元，负债总额 27,036.74 万元，净资产 16,890.50 万元；2021 年度实现营业收入

4,787.27万元，净利润73.23万元。2021年度，金龙水利营业收入较2020年下降10.87%，主要系中标的水利项目减少所致；净利润较2020年上涨104.17%，主要系2021无资产减值损失。

六、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

发行人是按照现代企业制度和《公司法》组建，并有完善法人治理结构的国有控股公司。发行人成立以来，严格依照《公司法》的要求规范运作，公司治理情况如下：

1、股东

发行人系按照《公司法》和其他有关规定成立的国有独资公司，由泗洪县财政局履行出资人职责。发行人已经形成了较为完善的法人治理结构。发行人不设股东会，由泗洪县财政局履行出资人职责。

根据《泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司章程》的规定，泗洪县人民政府授权泗洪县财政局履行出资人职责，行使股东会职权，行使下列职权：

（1）批准公司的章程及章程修改方案；

（2）依照法定程序任免非由公司职工代表担任的公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员，决定董事、监事和有关高级管理人员的薪酬；

（3）建立公司负责人业绩考核制度，与公司董事会签订经营业绩考核责任书，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；

（4）审核公司的战略发展规划；

（5）审核、审批公司董事会报告、监事会报告等重大事项报告，审核公司重大投资、融资计划；

（6）审核公司财务预算报告，审批公司财务决算报告，以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告；

（7）批准增减注册资本及发行公司债券的方案；

（8）决定与审核公司国有股权转让方案，按有关规定批准不良资产处置方案；

（9）审核公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式的方案；

（10）审核公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；

（11）审批公司投资、担保项目，并监督实施；

（12）法律法规规定的其他职权。

2、董事会

发行人设董事会，董事会由5名董事组成，其中职工董事1名。董事会成员除职工董事外，由出资人按有关程序委派，职工董事根据有关规定由公司职工代表大会选举产生。公司董事会每届任期为三年，董事任期届满，经考核合格的可以连任。董事会设董事长一人，由出资人从董事会成员中指定。董事任期届满未及时改选。或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依据法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

公司董事会对出资人负责，依法自行或经过有关报批手续后决定公司的重大事项。董事会在法律、法规规定和股东授权范围内行使以下职权：

（1）执行股东的相关规定、决定，并向其报告工作；

（2）拟定公司章程及章程修改方案，报股东批准；

（3）制定公司发展战略规划，报股东审核；

（4）按照公司发展战略规划，制定年度投资计划；

（5）决定授权范围内公司的经营方针及经营计划；

（6）审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案，报股东批准；

（7）决定授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案；

（8）决定公司投资、担保事项；

（9）审议公司年度财务预算方案；

（10）审议公司年度财务决算方案；

（11）审议公司利润分配方案和亏损弥补方案；

（12）制定公司增减注册资本、发行公司债券的方案；

（13）决定公司内部管理机构设置方案；

（14）制定公司各项基本规章制度；

（15）依照有关规定程序，聘任或解聘公司总经理及其他高级管理人员，根据总经理的提名决定聘任或解聘财务负责人及其报酬事项；

（16）法律法规规定和股东授权的其他职权。

3、监事会

发行人设监事会，监事为5人，监事3名由泗洪县人民政府按有关程序委派，2名由职工大会民主选举产生。监事会设主席1名，由泗洪县人民政府在监事会成员中指定。本公司董事和总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为3年。

监事会依法行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人委派的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董

事、高级管理人员予以纠正；

（4）提议召开临时董事会会议；

（5）依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（6）列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；

（7）法律法规和泗洪县人民政府规定的其他职权。

4、总经理

发行人公司设总经理一名，总经理人选由出资人提议，经规定程序批准后，由董事会聘任或解聘。

总经理对董事会负责，依法行使下列职权：

（1）主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）拟定公司重大投资、资本运营及融资方案，提交董事会审议；

（3）拟定公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；

（4）拟定公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；

（5）拟定公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议；

（6）制定公司具体管理制度；

（7）拟定公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；

（8）聘任或解聘除应由出资人、董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（9）根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

（10）总经理列席董事会会议；

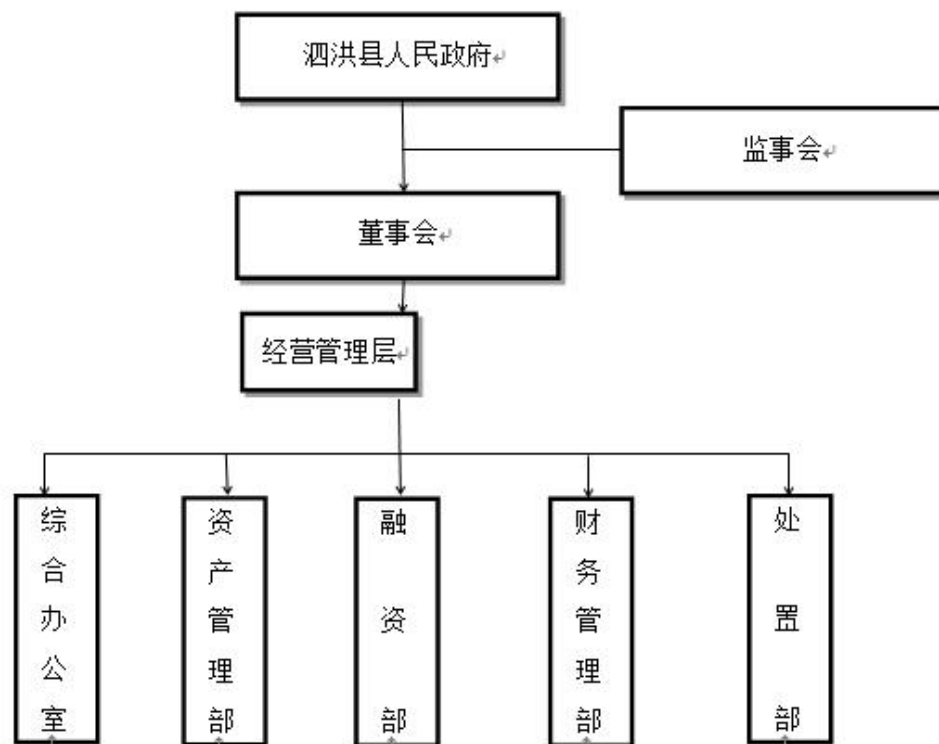
（11）法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

（二）公司组织结构

发行人下设综合办公室、资产管理部、融资部、财务管理部、处置部等5个部门，各部门在业务开展中能够保持应有的独立性，部门设置基本能够满足发行人现阶段的经营管理需要。

发行人的组织结构详见下图：

图 4-1 发行人组织结构



发行人各部门的具体职能如下：

1、综合办公室

综合办公室主要职能：（1）负责公司董事会、监事、总经理室的日常事务，做好综合协调和督查工作；（2）制订并落实公司规章制度，组织检查督促；全面抓好公司内部组织协调及行政管理工作；（3）负责上级有关部门各种公文、会议纪要、函件等收发、拟办、

传递等工作；（4）收集信息，调查研究，掌握情况，及时向公司领导反映社会动态，为决策提供依据；（5）负责公司行政管理和日常事务，协助总经理做好各部门之间的综合协调，沟通内外联系；（6）负责公司人力资源建设与各部门岗位职责研讨和修订，制定公司员工考核细则，组织年度绩效考核，协助公司领导做好奖惩工作，落实岗位目标责任制的执行情况；（7）负责草拟各类综合性文字材料，审核各部门起草的文件，做好公司文件的编号、打印、发放以及行政文件的立卷、归档、保管工作；（8）负责综合性会议的筹办工作，负责对会议文件决定的事项进行催办、查办和落实；（9）负责来人来访的接待工作，做好外联协调工作，树立良好的公司形象；（10）负责公司对外联系和宣传报道工作，及时掌握各部门工作动态，收集并上报各类重要信息；（11）负责公司重要会议的会务、办公用品的采购及管理；负责征订和发放各类报刊杂志；（12）负责抓好办公区域的环境卫生，做好防火、防盗等安全管理工作；（13）负责公司人事、劳资、员工劳动保险、教育培训等管理工作；（14）负责车辆管理、用餐管理及办公区域的环境卫生管理等后勤保障工作。

2、资产管理部

资产管理部主要职能：组织开展公司战略性投资业务，与投融资合作伙伴建立战略合作关系；负责公司国有股权收益收缴和国有资产保值增值工作；负责管理并组织实施与资本市场相关的各项业务；组织协调重大经营活动；对全资、控股和参股公司的重大事项提供决策意见；负责公司国有资产（股权）的重组、处置等重大经济活动的方案制订和实施。

3、融资部

融资部主要职能：（1）建立多元化的企业投融资渠道，与各投

融资机构建立和保持良好的合作关系，通过对公司资产和负债进行全面分析，针对不同银行的特点设计投融资项目和方式；（2）根据公司发展战略及经营需求，编制公司年度总体投融资计划；（3）根据公司资金需求预测，进行金融市场调研与分析，制定并实施相应的投融资解决方案；（4）做好项目融资成本测算，为项目融资方案优选提供依据；（5）结合各银行融资审批管理流程，合理编制融资进度控制计划，确保信贷资金及时到位；（6）对公司总体资金运行情况、资金成本控制情况进行分析，评价；（7）编制融资台帐，详细反映融资金额、利息和期限，配合财务部做好利息、本金的偿付；（8）实施对各项资金的集中调配和统筹安排，根据各项资金需求合理安排还贷资金，对资金安全实施管理监控。

4、财务管理部

财务管理部主要职能：（1）负责起草公司财务会计制度、工作规程和财务管理内控制度；（2）严格按照财务制度报销费用、按合同条款和进度支付工程款，审核、监督各种款项的收支，做好财务核算和成本控制；（3）负责公司各类账务处理、凭证管理、票据管理及出纳相关工作，负责编制公司本级及合并财务会计报告；（4）拟定各项财务计划，提供财务分析报告；（5）负责公司日常税收申报缴纳工作，并为税收筹划提出合理建议；（6）管理现金及银行账户，保管好各种有价票据、财务印鉴、空白支票及收据；（7）负责落实公司本级资产管理工作，建立土地证和房产证台账，定期清查盘点固定资产；（8）配合投融资部，提供投融资所需财务数据。

5、处置部

项目部主要职能：（1）负责根据《泗洪县行政事业单位国有资产处置管理暂行办法》，履行相应资产处置审批手续；（2）负责公

司抵押类资产处置；（3）对区域逾期指标负责；（4）为风控政策提供有效数据分析。

（三）发行人独立性情况

发行人为具有独立法人资格，独立承担民事责任，依法进行自主经营、独立核算且自负盈亏的经济实体，发行人在资产、人员、机构、财务、业务方面拥有充分的独立性。

1、业务独立方面

发行人是县政府控股的企业，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

2、人员独立方面

发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理模式，独立履行人事管理职责。发行人的董事、监事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。

3、资产独立方面

发行人的资金、资产和其他资源由发行人自身独立控制并支配，不存在控股股东违规占用发行人资金、资产和其他资源的情况。发行人依法对子公司实施产权管理、资本运营、战略管理、资源配置、运营监控、技术研发和专业服务，保障国有资产保值增值。

4、机构独立方面

发行人根据相关法律法规及公司章程建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范有效的法人治理结构。同时发行人也建立起了完善健全的组织结构，控股子公司、发行人各职能部门在管理层的领导下正常有序运转，独立开展工作。

5、财务独立方面

发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系，并独立开设银行账户、独立纳税，发行人根据经营需要在授权范围内独立作出财务决策，不存在与出资人共用银行账户的情况，出资人未干预发行人的会计活动，公司独立运作、独立核算。

（四）发行人内控制度

发行人按照现代企业制度的要求，围绕内部防控重点，建立了符合公司实际的一整套现代企业管理制度。发行人的内控制度较为完善，主要包括财务管理、投资管理、融资管理、人力资源管理、对子公司的管理、对外担保等制度。同时对于重大事项的决定，发行人会报备上级主管部门及监管机关，在加强公司内控管理的基础上，做到监管与自身经营的协调。

发行人重视公司内控制度体系的建立，建立了全面的财务结算管理制度、安全生产管理制度、项目工程管理办法、信息披露事务管理制度及突发事件应急处理管理等制度。

1、财务管理制度

为了加强财务管理、防范财务风险，公司根据《会计法》、《会计财务通则》、《企业会计准则》和有关行业会计制度，以及国家有关政策法规的规定，制定了《泗洪县宏源国有资产经营有限公司财务管理制度》，明确了日常费用报销规定及流程、费用内部控制、工程费用支付规定及流程、暂借款规定及流程、子公司审批权限、报销具体规定的实施细则。

2、项目工程管理制度

为规范政府投资项目建设中的变更行为，完善变更决策程序，规范工程变更管理，加强项目投资控制，提高政府投资效益，结合泗洪

县工程建设管理实际情况，公司制定了《项目工程管理暂行办法》。该制度明确了工程变更的分类、职责划分、工程变更审批程序的细则。

3、招投标制度

为提高资金使用效益，规范公司及下属子公司的招标投标活动，加强招投标过程管理，维护公司的合法权益，发行人根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》（国务院令第613号）等国家、地方有关法律法规，结合公司实际，制定了《招投标管理暂行办法》。该制度明确了招标范围和标准、招标组织机构与职责、招标项目条件、招标文件包含内容、招标文件的审批程序及相关规定、招标代理机构的选择与考核、投标要求等内容。

4、风险控制管理制度

为建立规范、有效的风险控制体系，提高风险防范能力，保证企业安全稳健运行，提高经营管理水平，发行人结合生产经营和管理实际，制定了完备的《风险控制管理制度》。该制度对风险的分类、风险管理初始信息的收集、风险评估程序、风险管理解决方案、风险管理的监督等进行了详细的说明。

5、关联交易内控制度

为规范公司的关联交易，保证公司关联交易的公允性，维护公司及出资人的合法权益，发行人制定了《泗洪县宏源国有资产经营有限公司关联交易制度》，从关联方的界定、关联交易的类型和关联交易的信息披露、定价原则、决策程序及决策机制等方面做出详尽的规定。

定价原则方面，发行人始终遵循公平、公开、公允的原则，具体定价机制具体如下：（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；（3）除实行政府定价或政府指导价外，交

易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联人与独立于关联人的第三方发生非关联交易价格确定；（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

决策程序及决策机制方面，关联交易申请由发行人或子公司经办部门提出，送报公司董事会审核。董事长或其他召集人应依据相关法律法规及公司相关制度的规定，对拟提交股东审议的有关事项是否构成关联交易作出判断。如经董事长或其他召集人判断，拟提交股东审议的有关事项构成关联交易，则执行董事或其他召集人应书面通知股东。

6、对外担保管理制度

为规范公司法人治理结构，保证公司科学、安全与高效地做出决策，明确公司股东、董事会等组织机构在公司对外担保决策方面的职责，控制财务和经营风险，公司依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律、法规、规章、规范性文件及公司章程的有关规定，制定《泗洪县宏源国有资产经营有限公司对外担保制度》，明确了担保事项统一管理、被担保法人具体规定、对外担保决策程序的实施细则。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

表 4-4 发行人董事、监事及高级管理人员情况表

姓名	职务	性别	出生年月	是否公务	任职起始时间
----	----	----	------	------	--------

				员	
徐军	董事长兼总经理	男	1976.6	否	2022-06-01
王雪松	董事	男	1974.1	否	2022-05-25
杨翔	董事	男	1973.12	否	2022-05-25
王兆龙	董事	男	1988.11	否	2022-05-25
董家扣	职工董事	男	1975.12	否	2017-03-16
张振东	监事主席	男	1984.2	否	2018-03-02
陈婷婷	职工监事	女	1987.8	否	2014-07-24
刘璐	监事	女	1990.4	否	2014-07-24
马茹	监事	女	1994.2	否	2018-03-02
刘勇	职工监事	男	1974.9	否	2016-07-01
余明明	副总经理	男	1983.2	否	2018-03-02
杨洋	总会计师	女	1989.8	否	2016-07-01
薛园	总工程师	男	1986.5	否	2016-07-01

发行人董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。截至本说明书出具日，发行人董事、监事、高级管理人员尚未涉嫌重大违纪违法处理。

（一）董事

1、徐军，男，汉族，1976年6月出生，本科学历，中共党员。2000年12月参加工作，历任泗洪县泗河乡财政所办事员、泗洪县财政局会计中心办事员、泗洪县非税收入管理局副局长、泗洪县政府国有资产监督管理办公室副主任。现任泗洪县宏源国有资产经营有限公司董事长兼总经理。

2、王雪松，男，汉族，1974年1月出生，本科学历，中共党员。2001年2月参加工作，现任江苏远大弘正律师事务所律师，泗洪县宏源国有资产经营有限公司董事。

3、杨翔，男，汉族，1973年7月出生，硕士研究生学历，中共

党员。1994年8月参加工作，现任泗洪县盛达融资担保有限公司副总经理，泗洪县宏源国有资产经营有限公司董事。

4、王兆龙，男，汉族，1988年11月出生，本科学历，中共党员。2012年7月参加工作，现任江苏泗洪县金水特种水产养殖有限公司副总经理，泗洪县宏源国有资产经营有限公司董事。

5、董家扣，男，汉族，1975年11月出生，高中学历，群众。历任泗洪县金锁镇政府工作。现任宏源公司职工董事；江苏清源水务投资有限公司监事；泗洪青圃建设发展有限公司监事；泗洪兴农现代农业服务有限公司监事；泗洪县康达农村经济发展有限公司监事；江苏洪祥交通投资发展有限公司监事。

（二）监事

1、张振东，男，汉族，1984年2月出生，本科学历，中共党员。曾在泗洪县财政局、泗洪经济开发区工作。现任宏源公司监事会主席；泗洪县宏远水利工程有限公司执行董事兼总经理；江苏洪祥交通投资发展有限公司董事长兼总经理；泗洪宏诚实业有限公司监事；泗洪宏康实业有限公司董事；泗洪兴农现代农业服务有限公司监事；泗洪县绿农生态农业科技有限公司监事；泗洪元品餐饮管理有限公司监事。

2、马茹，女，汉族，1994年2月出生，专科学历，中共党员。曾任泗洪县宏源国有资产经营有限公司现金会计。现任宏源公司监事、综合办公室员工；泗洪青圃建设发展有限公司董事长兼总经理；江苏清源水务投资有限公司董事；泗洪县绿农生态农业科技有限公司董事；江苏洪祥交通投资发展有限公司监事；泗洪县宏聚华商贸有限公司监事；泗洪兴农现代农业服务有限公司职工董事。

3、刘璐，女，汉族，1990年4月出生，大专学历，中共党员。曾任泗洪县公安军巡防大队办事员。现任宏源公司监事、综合办公室

部长；泗洪县新农村建设投资有限公司执行董事兼总经理；江苏清源水务投资有限公司监事；泗洪宏诚实业有限公司董事；泗洪青圃建设发展有限公司监事；泗洪县宏鑫物业管理有限公司监事；泗洪宏康实业有限公司监事；泗洪兴农现代农业服务有限公司董事；泗洪县绿农生态农业科技有限公司监事；江苏洪祥交通投资发展有限公司监事。

4、陈婷婷，女，汉族，1987年8月出生，本科学历，中共党员。曾任江苏泗洪油嘴油泵有限公司职员。现任宏源公司职工监事、财务部员工；泗洪宏诚实业有限公司董事长兼总经理；江苏清源水务投资有限公司监事；泗洪宏康实业有限公司监事；泗洪县夜雨数码产品经营部负责人；江苏洪祥交通投资发展有限公司职工董事。

5、刘勇，男，汉族，1974年9月出生，本科学历，中共党员。曾任泗洪县粮食局金秋集团技术员及临淮镇人民政府办公室办事员。现任宏源公司职工监事、资产管理部员工；泗洪县惠民养老产业投资发展有限公司执行董事兼总经理；泗洪宏源国际大酒店有限公司执行董事兼总经理；泗洪县宏聚华商贸有限公司执行董事兼总经理；江苏清源水务投资有限公司董事；泗洪宏诚实业有限公司监事；泗洪宏康实业有限公司职工董事；泗洪兴农现代农业服务有限公司监事；泗洪县绿农生态农业科技有限公司职工董事；泗洪宏网实业有限公司监事。

（三）高级管理人员

1、徐军，宏源公司董事长兼总经理，参见董事介绍。

2、余明明，男，汉族，1983年2月出生，本科学历，中共党员。历任泗洪县国库支付中心办事员、泗洪县国库支付中心综合部部长、泗洪县国库支付中心副主任。现任宏源公司副总经理；泗洪兴农现代农业服务有限公司董事长兼总经理；泗洪县绿农生态农业科技有限公司董事长兼总经理；泗洪宏诚实业有限公司监事；泗洪县宏源会计代

账有限公司监事；泗洪宏康实业有限公司监事；泗洪县宏远水利工程有限公司监事；江苏洪祥交通投资发展有限公司监事。

3、薛园，男，汉族，1986年5月出生，本科学历，中共党员。历任中国移动无锡分公司营业部综合柜员，中国邮政储蓄银行泗洪县支行普通柜员、公司柜员、信贷员及信贷机构负责人。现任宏源公司总工程师；泗洪宏诚实业有限公司监事；泗洪青圃建设发展有限公司监事；泗洪兴农现代农业服务有限公司监事；泗洪县绿农生态农业科技有限公司监事。

4、杨洋，女，汉族，1989年8月出生，本科学历，中共党员。现任宏源公司总会计师；泗洪宏康实业有限公司董事长兼总经理；江苏清源水务投资有限公司监事；泗洪宏诚实业有限公司监事；泗洪青圃建设发展有限公司监事；泗洪宏源国际大酒店有限公司监事；江苏洪祥交通投资发展有限公司董事。

八、发行人主营业务情况

发行人是泗洪县城市基础设施建设和国有资产运营重要的经营主体，主要职责包括：多渠道筹措、融通城市基础设施和重点项目建设资金；管理和组织、实施政府性投资项目建设；通过对政府授权范围内的国有资产进行投资运作和资本经营活动，提高资产的营运效益。发行人主营业务符合国发〔2010〕19号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财综〔2016〕4号文、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕62号文、财金〔2018〕23号文等国家法律法规及相关政策的规定。

（一）主营业务收入情况

发行人主营业务收入主要来自于基础设施建设、安置房销售、资

产出租、工程施工业务收入等。2019年-2021年，发行人实现主营业务收入分别为82,689.63万元、91,361.97万元和95,580.46万元，具体如下：

表 4-5 发行人近三年主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比
工程代建	5,487.78	5.74	8,461.10	9.26	12,247.60	14.81
安置房销售	47,725.94	49.93	44,826.43	49.06	47,129.81	57.00
资产出租	18,797.64	19.67	17,663.93	19.33	14,877.43	17.99
酒店服务	2,296.74	2.40	1,256.37	1.38	1,330.45	1.61
工程施工	13,866.76	14.51	5,371.19	5.88	3,758.97	4.55
种子销售	4,127.25	4.32	2,721.83	2.98	3,082.73	3.73
招标代理费	3.32	0.00	118.73	0.13	262.64	0.32
土地转让收入	-	-	7,406.00	8.11	-	--
猪场租赁收入	3,260.38	3.41	3,536.40	3.87	-	-
停车服务收入	14.66	0.02	-	-	-	-
合计	95,580.46	100.00	91,361.97	100.00	82,689.63	100.00

2019年-2021年工程代建业务收入分别为12,247.60万元、8,461.10万元、5,487.78万元，占当期主营业务收入比重分别为14.81%、9.26%、5.74%。主要包括现代化教育、幸福幼儿园、宏景幼儿园、教育广场等项目，工程代建业务主要来源于发行人自身。报告期内，发行人工程代建业务收入呈逐年下降趋势，主要系项目所处实施阶段不同，现代化教育项目、幸福幼儿园等项目投资金额减少所致。

2019年-2021年，发行人安置房销售业务的收入分别为47,129.81万元、44,826.43万元、47,725.94万元，占当期主营业务收入比重分别为57.00%、49.06%、49.93%。安置房销售业务主要来源于子公司泗洪城投，报告期内，安置房销售业务收入基本保持平稳。

2019年-2021年，发行人资产出租业务收入分别为14,877.43万元、17,663.93万元、18,797.64万元，占当期主营业务收入比重分别为17.99%、19.33%、19.67%，主要来源于发行人自身。报告期内发行人资产出租业务保持平稳增长，主要系出租房屋的数量和单价增长所致。

其余主营业务板块，2019年-2021年工程施工业务收入分别为3,758.97万元、5,371.19万元和13,866.76万元，占当期主营业务收入比重分别为4.55%、5.88%和14.51%，主要来源于子公司金龙水利及泗洪城投子公司江苏建通绿色工程有限公司；2019年-2021年，酒店服务业务收入分别为1,330.45万元、1,256.37万元和2,296.74万元，分别占主营业务收入的1.61%、1.38%和2.40%，主要来源于子公司泗洪县宏源国际大酒店有限公司及泗洪宏城酒店有限公司；2019年-2021年，种子销售业务收入分别为3,082.73万元、2,721.83万元和4,127.25万元，分别占主营业务收入的3.73%、2.98%和4.32%，主要来源于子公司泗洪县绿农生态农业科技有限公司；2019年-2021年，招标代理业务收入分别为262.64万元、118.73万元和3.32万元，分别占主营业务收入的0.32%、0.13%和0.00%，主要来源于子公司泗洪县城投建设工程咨询有限责任公司；2019年-2021年，猪场租赁业务收入分别为0、3,536.40万元和3,260.38万元，分别占主营业务收入的0、3.87%和3.41%，主要来源于子公司泗洪县宏城农业发展有限公司。2019年-2021年，停车服务收入分别为0、0和14.66万元，

分别占主营业务收入的 0、0 和 0.02%。

（二）主营业务成本情况

2019 年-2021 年，发行人主营业务成本分别为 69,594.15 万元、69,203.24 万元和 69,176.01 万元，具体如下：

表 4-6 发行人近三年营业成本情况

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	主营业务成本	占比	主营业务成本	占比	主营业务成本	占比
工程代建	4,790.18	6.92	7,385.53	10.67	10,690.70	15.36
安置房销售	31,894.20	46.11	36,885.20	53.30	37,244.96	53.52
资产出租	17,979.93	25.99	15,073.19	21.78	14,511.76	20.85
酒店服务	748.43	1.08	447.28	0.65	432.42	0.62
工程施工	12,222.28	17.67	4,634.17	6.70	3,627.38	5.21
种子销售	1,522.19	2.20	1,943.32	2.81	3,030.62	4.35
招标代理费	8.66	0.01	40.00	0.06	56.30	0.08
土地转让收入	-	-	2,233.04	3.23	-	-
猪场租赁收入	10.15	0.01	561.50	0.81	-	-
停车服务收入	-	-	-	-	-	-
合计	69,176.01	100.00	69,203.24	100.00	69,594.15	100.00

2019-2021 年，工程代建业务成本分别为 10,690.70 万元、7,385.53 万元和 4,790.18 万元，占当期主营业务成本的比例分别为 15.36%、10.67%、6.92%，报告期内，发行人工程代建业务成本呈逐年下降趋势，主要系项目所处实施阶段不同，现代化教育项目、幸福幼儿园等项目投资金额减少所致。

2019-2021 年，发行人安置房销售业务成本分别为 37,244.96 万元、36,885.20 万元和 31,894.20 万元，占当期主营业务成本的比例分别为 53.52%、53.30%、46.11%，报告期内，安置房销售业务成本基

本保持平稳。

2019-2021 年，资产出租业务成本分别为 14,511.76 万元、15,073.19 万元、17,979.93 万元，占当期主营业务成本的比例分别为 20.85%、21.78%、25.99%，与主营业务收入变化趋势匹配。

2019-2021 年，工程施工业务成本分为 3,627.38 万、4,634.17 万元、12,222.28 万元，占当期主营业务成本的比例分别为 5.21%、6.70%、17.67%，与主营业务收入变化趋势匹配。

（三）主营业务毛利润及毛利率情况

2019-2021 年，发行人营业毛利润及毛利率情况如下所示：

表 4-7 发行人近三年营业毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2021 年度			2020 年度			2019 年度		
	毛利润	占比	毛利率	毛利润	占比	毛利率	毛利润	占比	毛利率
工程代建	697.60	2.64	12.71	1,075.56	4.85	12.71	1,556.90	11.89	12.71
安置房销售	15,831.75	59.96	33.17	7,941.23	35.84	17.72	9,884.85	75.48	20.97
资产出租	817.70	3.10	4.35	2,590.74	11.69	14.67	365.67	2.79	2.46
酒店服务	1,548.32	5.86	67.41	809.09	3.65	64.40	898.03	6.86	67.50
工程施工	1,644.48	6.23	11.86	737.02	3.33	13.72	131.59	1.00	3.50
种子销售	2,605.06	9.87	63.12	778.51	3.51	28.60	52.11	0.40	1.69
招标代理费	-5.34	-0.02	-161.09	78.73	0.36	66.31	206.34	1.58	78.56
土地转让收入			-	5,172.96	23.35	69.85	-	-	-
猪场租赁收入	3,250.23	12.31	99.69	2,974.90	13.43	84.12	-	-	-
停车服务收入	14.66	0.06	100.00	-	-	-	-	-	-
营业毛利润	26,404.45	100.00	27.63	22,158.74	100.00	24.25	13,095.48	100.00	15.84

2019-2021 年度，发行人营业毛利润分别为 13,095.48 万元、22,158.74 万元和 26,404.45 万元，综合毛利率分别为 15.84%、24.25% 和 27.63%，报告期内，发行人综合毛利率逐年上升主要系新增业务

板块、安置房销售业务及种子销售业务毛利率上升所致。

2019-2021 年度，发行人工程代建业务的毛利润为 1,556.90 万元、1,075.56 万元和 697.60 万元，占当期营业毛利润的比例分别为 11.89%、4.85%和 2.64%；毛利率分别为 12.71%、12.71%和 12.71%，发行人根据协议约定的工程完工进度，经委托方审计确认后，委托方按照项目实际发生成本加成 18%的工程项目管理费向公司支付项目款，发行人据此确认收入同时结转项目成本，因此报告期内工程代建业务毛利率无变化。

2019-2021 年度，发行人安置房销售业务的毛利润分别为 9,884.85 万元、7,941.23 万元和 15,831.75 万元，占当期营业毛利润的比例分别为 75.48%、35.84%和 59.96%；毛利率分别为 20.97%、17.72%和 33.17%。2021 年度毛利率增长较大主要系 2021 年度完成交付的安置房位于核心地段单价较高所致。

2019-2021 年度，发行人资产出租业务的毛利润分别为 365.67 万元、2,590.74 万元和 817.70 万元，占当期营业毛利润的比例分别为 2.79%、11.69%和 3.10%；毛利率分别为 2.46%、14.67%和 4.35%。2020 年度，发行人资产出租业务毛利率增长较大主要系发行人于 2019 年末终止与泗洪县机关事务管理中心签订的租赁协议，将拥有产权的 66 处房产出租给泗洪县宏鑫物业管理有限公司，该 66 处房产年租金有所上升所致。2021 年度，发行人资产出租业务毛利率下降主要系发行人子公司江苏洪渔科技产业发展有限公司支付农田租金计入资产出租业务成本所致。

2019-2021 年度，发行人工程施工业务的毛利润分别为 131.59 万元、737.02 万元和 1,644.48 万元，占当期营业毛利润的比例分别为 1.00%、3.33%和 6.23%；毛利率分别为 3.50%、13.72%和 11.86%。

报告期前期发行人毛利率较低主要系为了拓展施工业务，以较低的价格形成自己的竞争优势所致，待施工质量和业绩被认可后，逐渐以市场价格进行承接业务，2020年度发行人毛利率较上年度增长较大主要系发行人承接了部分高毛利的省级水利项目，如省级河道疏浚整治、水价改革等项目所致。

整体来看，发行人盈利业务板块较为丰富，主营业务突出。随着发行人业务模式的优化调整、承接项目的不断完工，公司主营业务规模将不断提升，公司主营业务毛利率及盈利能力将逐渐增强。

九、发行人主营业务经营模式

作为泗洪县政府重点构建的综合性投融资及建设经营主体，发行人主要负责泗洪县基础设施建设、保障房建设、资产出租和工程施工等方面的建设与运营。

（一）基础设施建设业务

1、基础设施建设业务运作模式

在基础设施方面，发行人基础设施建设业务主要由发行人及子公司泗洪城投负责。公司承担了泗洪县的基础设施建设，业务具有较强的区域专营性。发行人与泗洪县财政局签订相关协议，公司按照泗洪县财政局的要求建设项目，并在建成后移交给泗洪县财政局。

该业务会计处理方式为：公司根据协议约定的工程完工进度，经泗洪县财政局审计确认后，按照项目实际发生成本加成18%的工程项目管理费向公司支付项目款，公司据此确认收入同时结转项目成本。在资产负债表上列入“应收账款”科目，在利润表上列入“主营业务收入”科目，借记“应收账款-泗洪县财政局”，贷记“主营业务收入—基础设施收入”。在资产负债表上列入“存货”科目，在利润表上列入“主营业务成本”科目，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

2、基础设施建设业务开展情况

发行人城市基础设施建设业务，主要通过代建模式进行相应工程建设，并与政府部门签订委托代建协议。近年来，发行人代建了现代化教育项目、幸福幼儿园、宏景幼儿园、长江路幼儿园、实验小学、教育广场等项目。2019-2021 年度，发行人工程代建业务收入分别为 12,247.60 万元、8,461.10 万元和 5,487.78 万元，占当期营业收入比重分别为 14.81%、9.26%和 5.74%。报告期内，发行人工程代建业务收入呈逐年下降趋势，主要系项目所处实施阶段不同，现代化教育项目、幸福幼儿园等项目投资金额减少所致。截至 2021 年末，发行人城市基础设施建设业务的主要在建项目情况如下：

表 4-8 截至 2021 年末发行人基础设施建设业务主要在建项目情况

序号	项目名称	总投资	累计投资	尚需投资	已确认收入	已回款金额	是否为政府代建
1	现代化教育项目	42,250.00	41,465.12	784.88	48,928.84	16,531.04	是
2	幸福幼儿园	918.83	829.97	88.86	950.84	950.84	是
3	宏景幼儿园	1,112.57	1,112.57	-	1,274.59	1,274.59	是
4	长江路幼儿园	2,734.31	2,187.45	546.86	2,506.01	2,506.01	是
5	实验小学	2,875.00	2,300.00	575.00	2,715.14	2,715.14	是
6	泗洪县明德学校	1,701.00	1,310.35	390.65	1,250.71	1,250.71	是
7	县行政服务中心大楼食堂	85.00	83.44	1.56	14.77	-	是
8	体育广场改造工程	1,572.99	1,530.74	42.25	1,806.27	59.60	是
9	中小学研学实践教育基地	9,000.00	8,603.68	396.32	10,152.34	5,623.87	是
合计		62,249.70	59,423.32	2,826.38	69,599.51	30,911.80	-

（二）安置房销售业务

发行人的安置房销售业务运营主体为子公司泗洪城投，该业务以棚改安置房建设和运营为主，并涉及少量的商业、车位和安置房配套住宅。

1、安置房销售业务运作模式

在保障房业务方面，发行人是泗洪县开发建设保障性住房的唯一主体，主要由全资子公司泗洪城投承担建设任务。公司的保障房建设业务包括城市棚户区危旧房改造安置住房、限价房、经济适用房和公租房项目，以安置房为主。

对于保障房，财政局根据实购房屋价款金额统一将拆迁补偿资金支付给泗洪城投，然后根据拆迁补偿资金与实购房屋价款的差额对拆迁户进行多退少补，泗洪城投根据交房量按期与财政局结算房款，对于低于市场价格部分，政府再根据市场价格对发行人进行补助。此外，项目配套商业部分可由发行人负责销售，销售款用于平衡发行人收支。

该业务会计处理方式为：保障房建设时发生的工程款支出等成本，列入会计科目“存货”，贷记“银行存款”或“货币资金”或“应付账款”或“应付票据”，并以各保障房项目为对象设立明细账予以核算。保障房项目用于销售时，在资产负债表上归入“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”；同时结转相应成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。收到购房款时，借记“银行借款”，贷记“应收账款”。

2、安置房销售业务开展情况

2019-2021 年度，发行人安置房销售业务的收入分别为 47,129.81 万元、44,826.43 万元和 47,725.94 万元，占当期营业收入比重分别为 57.00%、49.06%和 49.93%，发行人在售项目包括黄山丽景小区、山河碧桂园、红星荷花园、高庄花园等。

表 4-9 截至 2021 年末保障房业务主要在建项目情况表

单位：万元

序号	项目	项目性质	政府代建/回购协议签订日期	预计总投资	已投资	尚需投资	已确认收入	已回款金额
1	山河碧桂园	自建	-	120,000.00	109,062.62	10,937.38	134,749.30	134,749.30
2	黄山丽景	自建	-	155,161.00	77,753.69	77,407.31	83,816.53	83,816.53
3	红星花园	自建	-	39,655.00	15,590.00	24,065.00	13,764.49	13,764.49
4	红星荷花园	自建	-	95,000.00	17,979.33	77,020.67	32,270.64	32,270.64
5	高庄花园	自建	-	100,200.00	84,066.44	16,133.56	36,084.49	36,084.49
6	红星花园二期	自建	-	70,200.00	27,593.03	42,606.97	2,310.94	2,310.94
7	高庄花园二期	自建	-	60,491.70	22,142.56	38,349.14	8,753.93	8,753.93
8	早陈阳光小区	自建	-	112,734.00	26,112.00	86,622.00	-	-
9	鸿润雅居	自建	-	24,800.00	14,510.45	10,289.55	-	-
10	滨湖花园	自建	-	6,900.00	3,503.00	3,397.00	-	-
11	车门人家	自建	-	5,400.00	4,438.00	962.00	-	-
12	明德紫郡	自建	-	12,800.00	12,251.41	548.59	-	-
13	楼尚新苑	自建	-	11,400.00	8,975.00	2,425.00	-	-
14	黄山丽景二期	自建	-	48,700.00	16,193.43	32,506.57	-	-
合计				863,441.70	440,170.96	423,270.74	311,750.32	311,750.32

（三）资产出租业务

资产出租业务主要由发行人负责。根据发行人与泗洪县机关事务管理中心签订的租赁协议，发行人将拥有产权的66处房产出租给泗洪县机关事务管理中心，租金14,100.00万元/年，租期6年（从2017年1月1日至2022年12月31日），经协议双方协商，该租赁协议于2019年末提前终止。根据发行人与泗洪县宏鑫物业管理有限公司签订的租赁协议，发行人将拥有产权的66处房产（合计面积703,094.40平方米）

出租给泗洪县宏鑫物业管理有限公司，第一年租金15,500.00万元，以后每年租金在上年租金的基础上上涨5%。租期6年（从2020年1月1日至2025年12月31日）；发行人将位于泗洪县建设北路东侧的原泗洪县妇产儿童医院房屋、附属配套及医疗设备等出租给泗洪县第一人民医院，第一年租金为2,500.00万元，第二年起租金每年递增10%，租期10年（自2019年8月1日起至2029年7月31日）。此外，发行人子公司泗洪城投将部分商业存量房租赁给一些机关单位与个体户，每年收取一定的租金。2019-2021年度，发行人资产出租业务收入分别为14,877.43万元、17,663.93万元、18,797.64万元，占当期营业收入比重分别为17.99%、19.33%、19.67%。

（四）工程施工业务

工程施工业务主要由发行人下属子公司金龙水利负责，金龙水利拥有水利水电工程施工总承包三级资质及市政公用工程施工总承包三级资质。金龙水利主要通过公开投标的方式承揽施工项目，获得项目后，与项目业主签署一般工程施工合同，依据施工合同进行施工作业并按项目进度结算。该业务会计处理方式：工程施工业务的收入、成本确认按实际完成的工程量进行确认，在资产负债表上列入“应收账款”科目，在利润表上列入“主营业务收入”科目，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入-工程施工收入”。在资产负债表上列入“存货”科目，在利润表上列入“主营业务成本”科目，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。金龙水利先后承建了泗洪县洪泽湖周边洼地治理应急防汛道路、泗洪县五里排涝站及引河疏浚工程等项目。2019-2021年度，发行人工程施工业务收入分别为3,758.97万元、5,371.19万元和13,866.76万元，占当期营业收入比重分别为4.55%、5.88%和14.51%。报告期内，工程施工业务收入逐年增长，主要系中标的水利项目增多

所致。

（五）酒店服务业务

发行人酒店服务业务主要由子公司泗洪县宏源国际大酒店有限公司及泗洪宏城酒店有限公司负责。泗洪宏源国际大酒店于2008年开业，位于开发大道，地处泗洪县工业园区内，拥有各式客房156间、大小宴会包间、大小各异的多功能商务会场等。泗洪宏城酒店有限公司经营收入主要来源于其经营的泗洪开元名庭酒店，泗洪开元名庭酒店于2020年开业，位于淮河东路，地处泗洪县行政中心区域，拥有各类客房220间（套），配备700平米的无柱式宴会厅、全日制餐厅、包厢和会议室等。2019-2021年度，发行人酒店服务业务收入分别为1,330.45万元、1,256.37万元和2,296.74万元，分别占主营业务收入的1.61%、1.38%和2.40%。2021年度，发行人酒店服务业务收入大幅增长，主要系泗洪开元名庭酒店2020年开业，2021年实现完整年度经营，营业收入增长所致。

（六）种子销售业务

发行人种子销售业务主要由子公司泗洪县绿农生态农业科技有限公司负责。种子销售业务主要由绿农生态向种子公司统一采购种子苗，而后销售给乡镇的农户。种子销售以水稻、谷物等优良种子为主。2019-2021年度，发行人种子销售业务收入分别为3,082.73万元、2,721.83万元和4,127.25万元，分别占主营业务收入的3.73%、2.98%和4.32%。2021年度，种子销售业务收入较2020年增长1,405.42万元，增幅为51.64%，主要系绿农生态目前经营情况良好，逐渐步入成熟期。

（七）招标代理业务

发行人招标代理业务主要由子公司泗洪县城投建设工程咨询有限责任公司负责。招标代理业务主要系接受招标人委托，组织招标活动，包括受招标人委托拟定招标文件，审查投标人的资质，组织评标、定标等。2019-2021年度，发行人招标代理业务收入分别为262.64万元、118.73万元和3.32万元，分别占主营业务收入的0.32%、0.13%和0.00%。报告期内，发行人招标代理业务收入波动较大，主要系泗洪县城投建设工程咨询有限责任公司成立于2018年3月，成立时间较短，业务发展尚不稳定所致。

（八）土地转让业务

发行人土地转让业务收入来自子公司泗洪县城市建设投资经营集团有限公司。2020年，泗洪县人民政府征收了泗洪城投一块商业用地（洪国用（2012）第5670号），发行人获得土地征收款收入7,406.00万元，同时结转成本2,233.04万元。

（九）猪场租赁业务

发行人猪场租赁业务主要由子公司泗洪县宏城农业发展有限公司负责。根据宏城农业与泗洪德康农牧科技有限公司（以下简称“泗洪德康”）签订的《华西希望·泗洪德康智慧养猪产业链一体化扶贫项目合作协议》，猪场租赁业务采取“建设--租赁--运营--移交（收购）”模式，即宏城农业负责所有猪场、公猪站、洗消中心等养殖场的基础设施建设，项目建成后整体出租给泗洪德康并由泗洪德康具体运营。泗洪德康每年定期定额向宏城农业支付场地租赁费用，承租10年，年租金标准为：按双方确认的宏城农业实际固定资产投资总额的10%；租赁期满前一年，泗洪德康按双方认同的实际固定资产投资总额原值回购。如德康公司愿意继续租赁，经双方协商可续租。2019-2021年度，发行人猪场租赁业务收入分别为0、3,536.40万元和

3,260.38万元，分别占主营业务收入的0、3.87%和3.41%。报告期内，发行人猪场租赁收入来自石集乡新汴村生猪养殖项目、界集镇安东村生猪养殖项目、朱湖镇马宅村生猪养殖项目及曹庙乡曹庙居公猪站项目。

（十）停车服务业务

发行人停车服务业务收入主要由子公司泗洪县宏城停车管理服务有限公司负责。泗洪县宏城停车管理服务有限公司提供县域内的停车管理及物业服务，并收取相应的停车服务费用。2019-2021年度，发行人停车服务业务收入分别为0、0和14.66万元。分别占主营业务收入的0、0和0.02%。

十、发行人所处行业情况

发行人是县政府出资设立的公司，也是泗洪县资产规模最大的国有资产运营主体，承担着泗洪县安置房项目建设和城市基础建设等职能。近年来，公司经营规模和实力不断壮大，在安置房建设及基础设施建设业务领域具有突出的优势地位，同时强大的股东背景和县政府的各项政策和资金支持，为发行人的健康长远发展提供了有力的支撑。

（一）发行人所处行业发展现状及前景

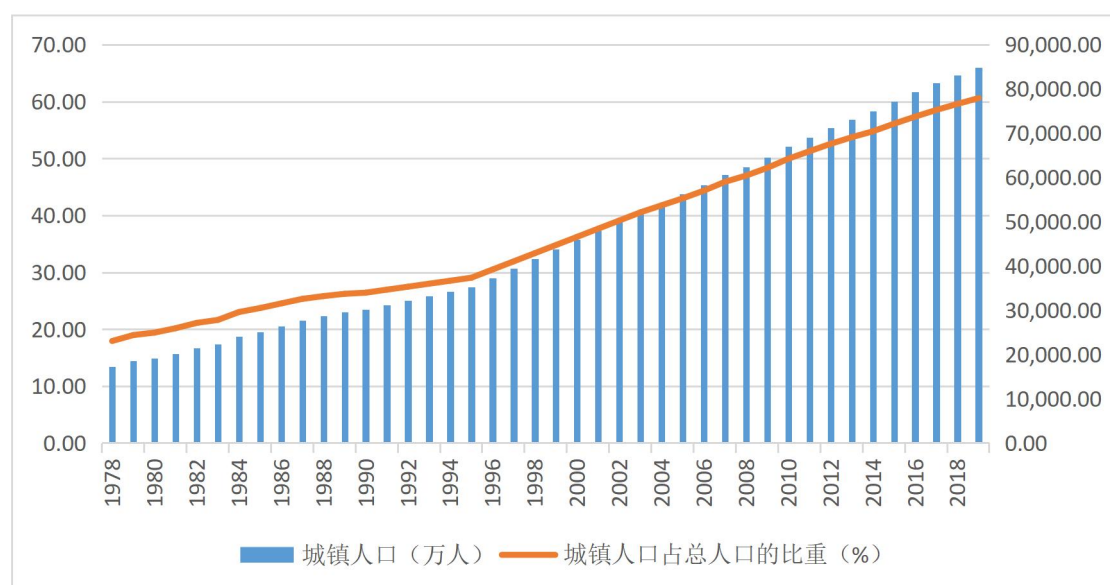
1、城市基础设施行业发展现状及前景

（1）我国基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施是建设城市物质文明和精神文明的最重要的物质基础，是保证城市生存、持续发展的支撑体系，是国民经济和社会可持续发展的基本要素，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程已经进入加速发展阶段，根据国家统计局数据显示，自 1978 年至 2020 年末，我国城镇人口总数由 17,245 万人增加至 90,220 万人，城镇人口占全国总人数的比重（城镇化率）由 17.92% 上升至 63.89%。下图为改革开放以来我国城镇人口及其占总人口的比重指标的详细变动情况。

图 4-2 1978-2020 年我国城镇人口数及其占总人数比重



数据来源：wind 数据库

根据中国社科院发布的城市蓝皮书及国家统计局数据，自 1998 年以来，我国城市化率以每年 1.5%-2.2% 的速度增长，截至 2020 年末，全国城市化率已达 63.89%，城市已成为我国国民经济发展的主要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。我国城市基础设施建设行业的增长与我国城市化水平提高相辅相成，城市化的发展增加了对城市基础设施建设的需求，同时城市基础设施的改善又发挥了城市作为周边经济中心的辐射带动作用。《中国城市发展报告》预计，到 2030 年，我国城镇化率将达到 65% 左右。根据国家统计局统

计数据显示¹，截至 2020 年末，全年全社会固定资产投资 527,270 亿元，比上年增长 2.7%。其中固定资产投资（不含农户）551,478 亿元，增长 2.9%，中国城市化进程正步入快速发展阶段。

然而，在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，随着城市化进程的不断加快，城市供水、供电、供热、道路等市政设施却不能够满足城市发展的需要，城市污水处理设施不足、处理率偏低、交通拥挤、市政管网老化等问题依然困扰着人们，城市公园等公用设施供需矛盾仍较为突出。相比而言，二三线等中小城市的市政基础设施供应不足问题表现尤为突出，严重制约了当地国民经济的发展与人民生活水平的提高。

党的十八大以来，中央已将实施“城镇化战略”作为 21 世纪迈向现代化第三步战略目标的重大措施之一。党的十八大提出，“走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展。以大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长点”。未来 20 年将是实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。

《中国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》指出，加快县城补短板强弱项，推进公共服务、环境卫生、市政公用、产业配套等设施提级扩能，增强综合承载能力和治理能力。支持东部地区基础较好的县城建设，重点支持中西部和东北城镇化地区县城建设，合理支持农产品主产区、重点生态功能区县城建设。健全县城建设投融资机制，更好发挥财政性资金作用，引导金融资本和社会资本加大投入力度。

因此，我国城市基础设施需求仍在不断增加，城市基础设施建设

¹ 数据来源：中华人民共和国 2020 年国民经济和社会发展统计公报

行业亦在不断发展。尤其是在中小城市，需求更为迫切，发展空间更大。由此带来的旧城改造、重建、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，这也是市政建设公司发展的最佳时期。未来我国城市基础设施建设行业主要发展方向为以建设资源节约型、环境友好型、社会和谐型城市为目标，以提高城市综合承载能力和城市综合管理水平为重点，促进城镇发展模式转变和城镇人居环境改善，推动国民经济和各项社会事业又好又快发展。

（2）泗洪县基础设施建设行业的现状与前景

根据泗洪县《2022 年政府工作报告》，2021 年泗洪县固定资产投资同比增长 8.5%。2021 年度泗洪县工业经济提速增效，大力实施“5321”工程，预计规模以上工业增加值增长 17.5%，新招引落户县级园区项目 133 个，协议总投资 1,092.7 亿元，分别增长 12.5%、62.6%，其中 10 亿元以上项目 20 个、50 亿元以上项目 3 个、百亿级项目 4 个，投资百亿的观云星际酒厂顺利开工。项目建设如火如荼，全年审批、核准、备案项目 724 个、计划投资 1,122.8 亿元，分别增长 23.3%、49.5%。

同时，2021 年泗洪县致力于促进城乡融合。强化规划引领，注重建管结合，加快城乡功能和品质大提升。大力推进城市能级突破，完成两河三堤东堤生态廊道等 44 项绿化工程，入选全省美丽宜居试点城市、全市唯一。综合交通体系加速构建，完成青阳南路拓宽等 7 条城区道路升级改造，国道 235、国道 344 等干线公路境内段全面建成。完成棚户区改造 2956 户、老旧小区改造 5 个，新改建公厕 40 座。深化乡村“三生”公共空间融合治理，累计盘活闲置厂房 53 万平方米，新建卫生户厕 3498 座，半城镇获批全国乡村治理示范村镇。加快农房改善，完成农房搬迁 2757 户，新增省级美丽宜居乡村 29 个、

省级特色田园乡村 3 个。加强生态环境保护治理，城南污水处理厂投入试运行，国省考断面水质优 III 比例达 83.3%，空气质量优良天数比例达 80.8%， “河湖长制” 工作获批省级智能环境治理实验基地、苏北唯一。

根据泗洪县《关于泗洪县 2021 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2022 年国民经济和社会发展规划（草案）的报告》，2021 年全县生产总值预计增长 8% 以上，规模以上工业增加值增长 17.5%，全体居民人均可支配收入增长 10%，六大主导产业产值增长 30%，研发投入占 GDP 比重为 2.1%，城镇登记失业率控制 4.3%，节能减排和大气、水环境质量完成国家、省市下达的目标任务。

2022 年泗洪县政府计划围绕创造美好生活，增添新期望。一是促进优质教育均衡。强化教育资源供给，城北高中等 4 所学校新扩建工程及 4 个小区幼儿园秋季开学投入使用，增加学位 1.3 万个，民办义务教育在校生比例调减至 15%。二是增强医疗服务能力。推进县第一人民医院创建二级甲等综合医院，年内建成甲级卫生室 6 个。三是提高住房保障供给。加快推进红星花园小区二期等项目建设，年内新建保障房 1500 套。四是优化城乡交通环境。争创国家级“四好农村路”示范县，实施生命安全防护工程 176 公里，建成美丽农村路 80 公里。

在“十四五”战略的引领下，泗洪县基础设施建设有望迎来较快的增长。

2、保障性住房行业现状和发展前景

（1）我国保障性住房建设行业的现状及前景

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由经济适用住房、廉租住房、棚户

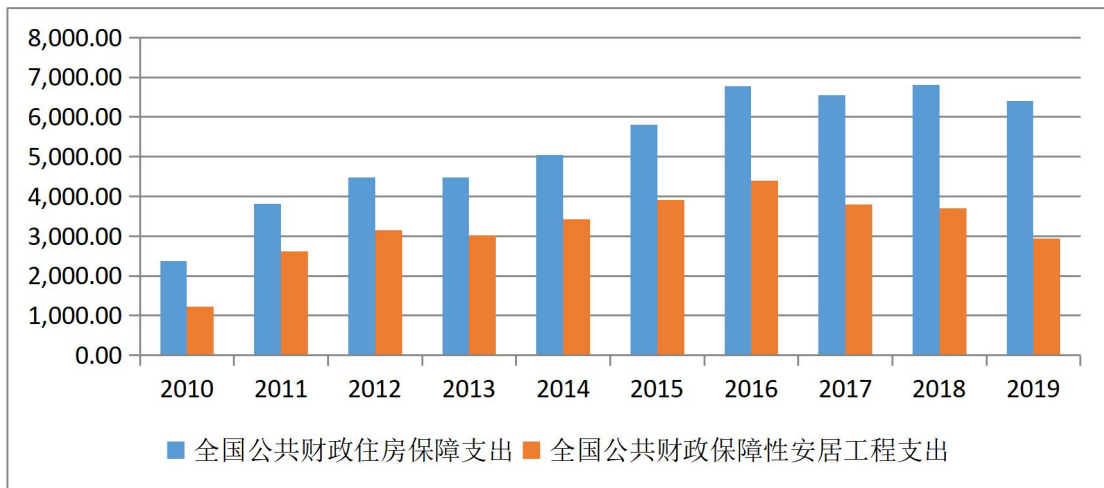
区危旧房改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房构成。改善城市低收入居民的居住条件是重要的民生问题，加快建设保障性安居工程，对改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

自2007年8月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）文以来，我国的住房保障建设取得了重大进展。2007年12月，中华人民共和国建设部、中华人民共和国发展和改革委员会等多部门又相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国国土资源部等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步攻坚。2008年底，为贯彻落实党中央、国务院关于进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长的决策部署，党中央、国务院发布的《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号）中第一项建议就是加大保障性住房建设力度，通过加大廉租住房建设力度和实施城市棚户区（危旧房、筒子楼）改造等方式，解决城市低收入住房困难家庭的住房问题。

为了让中低收入的家庭更早地过上有家可居的日子，2010年的中央经济工作会议明确提出：要加快推进住房保障体系建设，强化政府责任，调动社会各方面力量，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区和农村危房改造，大力发展公共租赁住房，缓解群众在居住方面遇到的困难，逐步形成符合国情的保障性住房体系和商品房体系。2012年12月，住房城乡建设部、国家发展改革委等七个部委联合发布的《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号）指出，为深入贯彻落实科学发展观，适应工业化、城镇化发展的需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把危旧房改造作

为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片危旧房改造，积极推进非成片危旧房改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造，着力推进资源型城市及独立工矿区棚户区改造。同时，中央财政亦在大力支持和保障保障性住房建设，截至 2020 年末，全国公共财政住房保障支出为 7,106.08 亿元，全国公共财政保障性安居工程支出为 3,129.33 亿元，占全国公共财政住房保障支出的 44.04%，下图为 2010 年至 2020 年全国保障性住房及棚户区改造的财政支出情况。

图 4-3 2010-2020 年全国保障性住房及棚户区改造的财政支出情况



数据来源：wind 数据库

根据国家统计局公布的《2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年全国各类棚户区住房改造开工 209 万套，基本建成 203 万套。全面完成 74.21 万户建档立卡贫困户脱贫攻坚农村危房改造扫尾工程任务。保障性住房建设是“十三五”时期保障和改善民生的标志性工程，大规模实施保障性住房建设，是保障和改善民生、促进社会和谐稳定的必然要求，具有重大的现实意义和深远的历史影响。“十三五”规划指出要统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设。总体来看，“十二五”期间我国保障性住房行业发展迅速，作为保障和改善民生的标志性工程，“十三五”期间，我国将发扬前期建设经验，继续将保障

性住房作为建设重点，具有巨大的发展潜力。

（2）泗洪县保障性住房建设行业的现状及前景

在江苏省委、省政府统一部署下，泗洪县按照政府主导、政策扶持、部门配合、社会参与的原则和思路，坚持加大公共财政投入，充分发挥市场机制作用，不断加快保障性住房建设，加强工程质量监管，完善准入、配置、退出机制，住房保障工作呈现出良好的发展态势。

2020年省政府下达泗洪县保障性安居工程目标任务为：新开工1000套，基本建成500套。泗洪县年初及时制定工作计划，将任务分解到部门、街道、乡镇，加强部门联动，形成工作合力，开展专项推进。

第一季度的完成情况为，新开工完成534套，完成率53%；基本建成完成366套，完成率37%。截止2020年七月，泗洪县还启动实施了双沟老酒厂北侧地块棚户区改造项目，共涉及被征收户1485户。截至目前，已完成签约1440户，签约率达97%。同时，对青小东侧、沁雅花园西侧、油泵厂和高庄花园三期等4个地块履行了征收计划报批程序和“四项规划”审查。

泗洪县“十四五”规划提出，将结合新一轮城市开发建设，调整财政支出结构，确保财政对农村、民生工程、保障性住房建设的投入，增加保障性住房建设用地供应，加快廉租房建设，高质量完成棚户区改造，不断扩大保障性住房覆盖面，最大限度满足城镇中低收入家庭和进城务工人员的住房需求。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是县政府出资设立的公司，也是泗洪县资产规模最大的国有资产运营主体，承担着泗洪县安置房项目建设以及城市基础建设等

职能。近年来，公司经营规模和实力不断壮大，在土地开发业务、安置房建设等领域具有突出的优势地位，同时强大的股东背景和县政府的各项政策和资金支持，为发行人的健康长远发展提供了有力的支撑。预计随着泗洪县建设规模的不断扩大、基础设施需求的不断增加，发行人的行业龙头地位将得到进一步的巩固和提升。

2、发行人在行业中的竞争优势

（1）区域优势显著

2021 年泗洪全县地区生产总值为 584.42 亿元，比上年增长 8.7%；完成一般公共预算收入 31.78 亿元，比上年增长 16.37%。其中税收收入 25.47 亿元，增长 13.65%，占一般公共预算收入的 80.14%；非税收入 6.31 亿元，增长 29.04%。一般公共预算支出 96.45 亿元，下降 2.79%。财政总收入破百亿。公司所在地经济的持续稳定增长为公司提供了良好的发展环境。

表 4-10 泗洪县 2019-2021 年经济和财政情况统计表

项目	分类	2021 年	2020 年	2019 年
地区经济(亿元)	GDP	584.42	525.41	495.45
	GDP 增速 (%)	8.70	4.50	6.90
财政情况 (亿元)	全县财政总收入	99.09	90.23	74.14
	增长率 (%)	9.8	21.70	16.40
	地方一般公共预算收入	31.78	27.31	26.32
	增长率 (%)	16.37	3.76	1.11

数据来源：泗洪县统计局经济和社会发展统计信息

（2）公司主营业务能力雄厚

发行人是泗洪县资产规模最大的国有资产运营主体，承担着泗洪县安置房项目建设以及城市基础建设等职能，且在上述领域积累了丰富的经验。近年来，公司已承接并完成大量工程项目，在项目较多的

情况下，保质保量、安全高效的完成项目的建设、管理与运营。

（3）行业垄断优势

发行人是泗洪县国有资产经营与管理的重要主体，也是泗洪县城市基础设施和保障房建设的重要主体。自成立以来，在泗洪县人民政府的大力支持下，发行人经营规模和实力不断壮大，在泗洪县城市基础设施和保障房建设方面已经形成了显著的竞争力，在行业内处于领先地位。

发行人的成立与运作，使泗洪县城市基础设施和保障房建设的投融资模式由传统的政府行为，转变为“政府引导、社会参与、市场运作”的运作模式，解决了泗洪县基础设施建设和保障房建设中资金不足的问题，为落实江苏省保障性安居工程建设目标任务，保障城区棚户区拆迁户安置，提升百姓居住条件做出了重要贡献。

（4）项目投资建设经验优势

发行人长期从事城市基础设施、保障房等工程的建设，积累了丰富的经验，并建立了完善的投资决策、建造和运营管理体系，为提升公司的市场竞争力、保持公司长期稳定的发展打下了坚实的基础。发行人按照现代化企业制度运作，在与政府合作的过程中，建立了独特的运营模式，通过市场化的操作，签订协议，明确各自的权责关系，对保障改善其持续经营能力，有效避免非市场性因素干扰，保证公司健康发展发挥了重要作用。

（5）良好的融资能力

发行人十分注重与商业银行等金融机构的合作，并和众多金融机构均建立了长久、良好的合作关系，强大的持续融资能力为其业务的拓展与承接提供了强有力的资金保障。近年来，公司银行贷款偿付率均为100.00%，无任何逾期贷款。

（6）泗洪县同类企业情况

泗洪县主要的基础设施建设企业有 2 家，分别是宏源公司及泗洪县苏展实业有限公司。泗洪县苏展实业有限公司主要财务数据如下：

表 4-11 2020 年末泗洪县城投企业情况表

单位：亿元，%

名称	总资产	净资产	资产负债率	营业收入	净利润	已发行尚未兑付债券余额	已发行尚未兑付企业债券余额	已批未发债券额度
泗洪县苏展实业有限公司	60.14	35.89	40.33	1.99	0.61	0.00	0.00	0.00

注：泗洪县苏展实业有限公司 2021 年度财务数据尚未出具。

（三）发行人地域经济情况

1、宿迁市地理区位和经济情况

宿迁市是 1996 年经国务院批准设立的地级市，地处江苏省北部，全市总面积 8555 平方公里，人口 580 万。下辖沭阳县、泗阳县、泗洪县、宿豫区、宿城区和宿迁经济技术开发区、市湖滨新区、苏州宿迁工业园区、市软件与服务外包产业园、市洋河新区等。

宿迁位于长三角北翼，处于新兴的淮海经济区的中心区域，中国经济最具活力的陇海经济带、沿海经济带、沿江经济带的交叉辐射，造就了宿迁市区位上的战略优势。宿迁东临中国八大港口之一连云港，西接全国交通枢纽徐州市，京杭大运河纵贯南北，京沪、宁宿徐、徐宿淮盐高速、宿新高速公路建成通车，新长铁路、205 国道穿境而过。西距徐州观音国际机场 60 公里，北离连云港白塔埠机场 100 公里，东到淮安涟水机场 130 公里，空港优势明显，交通便利。徐宿淮盐城际铁路 2016 年全线施工，2019 年通车后宿迁到南京 1.5 个小时、到上海 2.5 个小时、到北京 3.5 个小时左右，大大缩短宿迁到达南京、

上海的时间，形成与核心城市的“同城效应”，使宿迁真正意义上融入长三角经济圈。同时，合（肥）青（岛）高铁走向已经确定，将在宿迁市内设泗洪、宿迁两站。

宿迁是优质农副产品产区，也是著名的“杨树之乡”，所辖三县均为全国商品粮基地县和全国平原绿化先进县。宿迁是闻名中外的“水产之乡”，水域面积 350 余万亩，境内有洪泽湖（中国著名的四大淡水湖之一）、骆马湖（中国为数不多的二级水质湖）两大湖泊，盛产螃蟹、银鱼、青虾等 50 多种水产品。

宿迁人文景观众多，旅游资源丰富，是“中国优秀旅游城市”。雪枫公园、洪泽潮湿地公园、中国杨树博物馆、湖滨公园、项王故里、乾隆行宫是国家 4A 级景区。洋河酒厂工业园、双沟酒文化工业园、苏北花卉示范园、平原林海景区为全国工农业旅游示范点。目前，宿迁已经形成食品饮料、纺织服装、家居制造、机电装备四大特色产业及智能家电、绿色建材、功能材料和智能电网四大新兴产业。

近年来，宿迁市财政收入保持快速增长，根据宿迁市《2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年实现地区生产总值 3,262.37 亿元，较上年增长 4.5%；规模以上工业实现产值 2,729.87 亿元，比上年增长 10.3%；一般公共预算收入 221.17 亿元，比上年增长 4.0%，全年税收收入 189.20 亿元，增长 5.9%；社会消费品零售总额 1,258.08 亿元，比上年下降 4.7%；居民人均可支配收入 26,421 元，比上年增长 5.9%。

根据宿迁市《2022 年政府工作报告》，2021 年实现地区生产总值 3,719.01 亿元，较上年增长 9.1%；规模以上工业总产值、增加值分别增长 31.9%、16.7%，增速均居全省前两位。一般公共预算收入 267.8 亿元，增长 21.08%；社会消费品零售总额增长 16.1%；居民人

均可支配收入 29,122 元，增长 10.22%。

2、泗洪县的地理区位和经济环境

泗洪县，是江苏省宿迁市下辖县，地处江苏西北、淮河下游，东临洪泽湖，西与安徽接壤，位于长三角经济区和淮河生态经济带交叉辐射区域，行政区划面积 2731 平方公里，人口 110 万，是中国著名的名酒之乡、螃蟹之乡、生态旅游之乡，全国“绿水青山就是金山银山”实践创新基地。泗洪是中国酒都，十大名酒之一双沟大曲出产于此。泗洪坐拥中国四大淡水湖之一洪泽湖 40% 的水面，国家级洪泽湖湿地公园镶嵌其间。2017 年 10 月，被住建部命名为国家园林县城。

泗洪也拥有便捷的交通网络。邻近的京福、京沪高速公路使泗洪跻身于北京、上海“半日经济圈”，纵贯全境的宁宿徐高速公路使泗洪与南京近在咫尺，徐宿淮盐高速公路从北部穿过。省道 245 贯通县域东西，即将改建的省道 121 与即将新建的省道 330 将进一步改善泗洪的公路交通环境。截至 2019 年，全县公路总里程 2500 公里，公路路网密度为 91.5 公里/百平方公里。铁路方面，宿淮铁路穿过泗洪县，宿淮铁路作为京沪铁路、新长铁路的横向联络干线，将泗洪纳入到了苏北干线铁路网。合新高铁为客运专线，连通合肥与新沂，继续向北可达青岛，宿迁境内设宿迁站以及泗洪站。水路方面，泗洪县境内 7 条流域性河道与洪泽湖、京杭运河连接。

泗洪县农业生产条件得天独厚，农作物、林木、水产、畜禽种类繁多。矿产资源丰富，地下蕴藏有石英砂、金刚石、铁锰结核矿、褐铁矿、膨润土、天然矿泉水等矿产资源。2020 年现代农业继续加快发展，推进农业结构调整，大力发展生态、高效、特色农业，招引亿元以上农业产业化项目 10 个，新建“百园工程”项目 25 个，超额完成粮食生产和生猪保供任务。累计实施农业结构调整面积 90.36 万亩，

高标准农田占比达到 62.2%，新增国家农产品地理标志登记 4 件，全县“两品”认证总数居苏北县级前列，被评为全省发展现代高效农业成效显著县。2020 年工业转型质效双增，产业升级呈现了量增质优新态势。工业突破实现重大进展，新招引落户园区项目 143 个、总投资 671.6 亿元，同比分别增长 18.2%、23.5%，其中 10 亿元以上项目 18 个。新开工亿元以上项目 83 个、总投资 340.3 亿元，同比分别增长 31.7%、25.7%；新竣工亿元以上项目 84 个、完成投资 252.7 亿元，同比分别增长 82.6%、50.8%，投资百亿级的斯迪克产业园项目开工，工业开票销售、工业用电量同比分别增长 25.5%、23%，均居全市第一，贷款、制造业贷款增幅均居三县第一。科技创新成果显著，入选国家科技型中小企业 168 家，净增高新技术企业 31 家，斯迪克公司“复合涂层功能膜材料与技术重点实验室”获批省企业重点实验室，苏北年度唯一。近年来，泗洪县逐渐发挥产业集聚示范效应，经济实力不断增强。2019-2021 年，泗洪县实现地区生产总值分别为 495 亿元、525.41 亿元、584.42 亿元，2019-2021 年，泗洪县实现财政收入分别为 74.14 亿元、90.23 亿元和 99.09 亿元，同比增长分别为 16.40%、21.70%和 9.8%，以一般公共预算收入和上级补助收入为主。

其中，2019-2021 年，一般公共预算收入分别 26.32 亿元、27.31 亿、31.78 亿元，在财政收入中占比分别为 35.50%、30.27%、32.07%。泗洪县一般公共预算收入以税收收入为主。从税种结构来看，泗洪县主体税种为增值税、营业税、企业所得税、个人所得税等，其中以增值税占比最大。

表 4-12 2019-2021 年泗洪县主要经济指标

单位：亿元

项 目	2021 年	2020 年	2019 年
地区生产总值	584.42	525.41	495.00

社会消费品零售总额	183.59	158.64	132.64
财政收入	99.09	90.23	74.14
一般预算收入	31.78	27.31	26.32

十一、发行人业务发展规划

发行人将按照县政府总体部署，围绕泗洪县经济社会发展，立足区域投资、建设和管理实际，建立“融、投、建、管”一体化管理模式，打造以基础设施投资建设为基础，以经营城市资源、资本运作为支撑的综合性国有资产运营管理集团。

结合目前实际状况和未来发展需求，发行人计划通过整合区域内现有的优质国有资产和资源，做大、坐实公司体量，整合市场上经营业务，增加公司现金流收入，着重突出城市资源经营、中小型地产、类金融和贸易等四大板块的运营模式，以集团化管控、实体化运营为发展方向，推动公司改革创新，增强公司核心竞争力，实现国有资本做优做强。

第五条 发行人主要财务情况

一、发行人财务报表的编制基础及审计意见

发行人 2019 年度财务报告业经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（[2020]京会兴审字第 55000151 号）。发行人 2020 年度财务报告业经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（[2021]京会兴审字第 55000166 号）。发行人 2021 年度财务报告业经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（[2022]京会兴审字第 55000124 号）。

本募集说明书中所引用的发行人 2019-2021 年度财务数据均来源于上述财务报告。2019 年的财务数据来源于 2019 年度审计报告期末数，2020 年的财务数据来源于 2020 年度审计报告期末数，2021 年的财务数据来源于 2021 年度审计报告期末数。

发行人以持续经营为基础，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—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表。

投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

二、重要会计政策、会计估计的变更以及前期差错事项

（一）重要会计政策变更

1、2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《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）。

发行人执行此项会计政策对列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

表 5-1 发行人 2019 年度会计政策变更的影响表

序号	受影响的报表项目名称	影响 2018 年末/2018 年度金额增加+/减少- (元)
1	应收账款	60,170,093.66
	应收票据及应收账款	-60,170,093.66
2	应付账款	205,809,224.44
	应付票据	11,150,000.00
	应付票据及应付账款	-216,959,224.44

2、发行人自 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2018 年 12 月 7 日颁布修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）。发行人选择将首次执行本准则的累积影响数调整 2021 年 1 月 1 日的留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

3、发行人自 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年 7 月 5 日颁布修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）（简称“新收入准则”），不再执行 2006 年 2 月 15 日《财政部关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》（财会〔2006〕3 号）中的《企业会计准则第 14 号——收入》和《企业会计准则第 15 号——建造合同》。根据新收入准则的衔接规定，发行人选择仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 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。

4、发行人自 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年 3 月至 5 月期间颁布修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资

产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）。根据衔接规定，发行人追溯应用新金融工具准则，但对可比期间信息不予调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入2021年1月1日的留存收益或其他综合收益。

发行人执行上述会计政策对列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

表 5-2 发行人 2021 年度会计政策变更的影响表

序号	受影响的报表项目名称	影响 2020 年末/2020 年度金额增加+/减少- (元)
1	其他权益工具投资	306,018,000.00
	可供出售金融资产	-306,018,000.00
2	预收账款	-751,897,732.33
	合同负债	751,897,732.33
3	资产减值损失	3,667,071.49
	信用减值损失	-3,667,071.49

报告期内，发行人除以上会计政策变更外，无其他会计政策变更事项。

（二）会计估计变更

报告期内，发行人无会计估计变更事项。

（三）前期会计差错更正

2021 年度，发行人前期会计差错更正事项如下：

表 5-3 发行人前期会计差错更正事项

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数(元)
冲减对应税费	追溯调整	应交税费	-202,313.56
冲减对应往来	追溯调整	其他应收款	-3,574,206.05

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数（元）
错将转借款利息收入计入当期收入	追溯调整	未分配利润	-3,371,892.49

报告期内，发行人除以上前期会计差错更正外，无其他前期会计差错更正事项。

三、近三年发行人财务报表合并范围及变化情况

（一）合并范围

截至 2021 年末，纳入发行人合并报表范围的一级子公司共计 15 家，具体情况详见下表：

表 5-4 截至 2021 年末纳入合并报表范围的子公司明细

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	
			直接	间接
1	泗洪县城市建设投资经营集团有限公司	46,193.93	100.00	-
2	泗洪县绿农生态农业科技有限公司	26,000.00	100.00	-
3	泗洪县宏源国际大酒店有限公司	6,050.00	100.00	-
4	宿迁金龙水利建设工程有限公司	20,641.00	87.21	-
5	泗洪县大禹投资有限公司	20,000.00	40.00	26.16
6	泗洪县惠民养老产业投资发展有限公司	1,000.00	100.00	-
7	泗洪县宏聚华商贸有限公司	1,000.00	100.00	-
8	泗洪宏远水利工程有限公司	20,000.00	100.00	-
9	泗洪县永盛创业投资有限公司	10,000.00	100.00	-
10	泗洪县新农村建设投资有限公司	40,000.00	75.00	-
11	泗洪县田园柳山生态旅游开发有限公司	5,000.00	100.00	-
12	泗洪县宏源会计代账有限公司	1,000.00	100.00	-
13	江苏洪渔科技产业发展有限公司	10,000.00	100.00	-
14	泗洪县安驰商务服务有限公司	10,000.00	100.00	-
15	泗洪文化旅游发展集团有限公司	100,000.00	100.00	-

注 1：在子公司的持股比例不同于表决权的说明。

发行人2012年投资成立泗洪县大禹投资有限公司（持股40%），2013年投资成立宿迁金龙水利建设工程有限公司（持股87.21%），宿迁金龙水利建设工程有限公司2013年对泗洪县大禹投资有限公司进行投资（持股30%），故发行人对大禹投资直接持股40%，间接持股26.16%，形成控制。

注2：持有半数以上持股比例权但不控制被投资单位的依据。

2010年12月，根据泗洪县人民政府《关于明确泗洪县宏源国有资产经营有限公司对外投资资产管理的通知》（洪政发〔2010〕266号），本公司投资的江苏省农富现代农业科技发展有限公司（持股90%）、泗洪县茧丝绸有限责任公司（持股63.78%）、泗洪县广播电视信息网络有限公司（持股100%）由泗洪县国有资产管理委员会负责管理，履行出资人职责，本公司无控制权只保留账面投资价值。

2011年4月，根据泗洪县人民政府《关于明确泗洪县宏源国有资产经营有限公司对外投资资产管理的通知》（洪政发〔2011〕236号），本公司投资的泗洪县金路桥客运有限公司（持股90%）由泗洪县国有资产管理委员会负责管理，履行出资人职责，本公司无控制权只保留账面投资价值。

2013年12月，根据泗洪县人民政府《关于明确泗洪县宏源国有资产经营有限公司对外投资资产管理的通知》（洪政发〔2013〕269号），本公司投资的泗洪县泗洲大酒店有限公司（持股100%）由泗洪县国有资产管理委员会负责管理，履行出资人职责，本公司无控制权只保留账面投资价值。

注3：无实际运营的子公司说明。

发行人2020年投资成立泗洪县安驰商务服务有限公司（持股100%）尚未实际运营。

（二）近三年合并范围变化情况

1、2019年度

2019年度，发行人无新纳入合并范围的一级子公司。

2019年度不再纳入合并范围的一级子公司如下所示：

表 5-5 2019 年度不再纳入合并范围的子公司

名称	原因
----	----

泗洪县宏鑫物业管理有限公司	股权转让
---------------	------

泗洪县宏鑫物业管理有限公司本无实际运营，故泗洪县宏鑫物业管理有限公司转让对发行人发展并无重大影响。

2、2020 年度

2020 年度新纳入合并范围的一级子公司如下所示：

表 5-6 2020 年度新纳入合并范围的子公司

名称	原因
江苏洪渔科技产业发展有限公司	出资设立
泗洪县安驰商务服务有限公司	出资设立

2020 年度无不再纳入合并范围的一级子公司。

3、2021 年度

2021 年度新纳入合并范围的一级子公司如下所示：

表 5-7 2021 年度新纳入合并范围的子公司

名称	原因
泗洪文化旅游发展集团有限公司	出资设立

2021 年度无不再纳入合并范围的一级子公司。

四、发行人近三年的主要财务数据

（一）发行人近三年合并资产负债表摘要（完整资产负债表见附表二）

表 5-8 发行人近三年合并资产负债表摘要

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产总额	3,099,736.72	2,698,445.25	1,966,041.86
其中：流动资产	2,244,638.84	2,086,897.37	1,651,196.61
负债合计	1,611,608.45	1,247,733.40	835,216.70
其中：流动负债	651,577.67	506,727.80	329,846.93
所有者权益合计	1,488,128.27	1,450,711.86	1,130,825.15

其中：归属于母公司所有者权益	1,466,515.29	1,429,528.00	1,112,889.60
----------------	--------------	--------------	--------------

（二）发行人近三年合并利润表摘要（完整利润表见附表三）

表 5-9 发行人近三年合并利润表摘要

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	98,009.82	92,474.07	83,428.04
二、营业总成本	85,708.18	79,657.43	74,921.43
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	23,080.41	17,058.24	14,181.52
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	22,921.97	17,290.04	14,239.11
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	19,514.31	15,411.14	12,400.71

（三）发行人近三年合并现金流量表摘要（完整现金流量表见附表四）

表 5-10 发行人近三年合并现金流量表摘要

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	446,702.16	389,732.54	243,720.83
经营活动现金流出小计	626,800.31	497,552.29	264,855.92
经营活动产生的现金流量净额	-180,098.15	-107,819.75	-21,135.09
投资活动现金流入小计	20,174.71	1,073.75	675.68
投资活动现金流出小计	193,584.89	77,827.51	67,999.72
投资活动产生的现金流量净额	-173,410.18	-76,753.76	-67,324.04
筹资活动现金流入小计	439,164.19	396,298.00	290,327.00
筹资活动现金流出小计	147,183.92	122,726.86	176,327.04
筹资活动产生的现金流量净额	291,980.27	273,571.14	113,999.96
现金及现金等价物净增加额	-61,528.07	88,997.63	25,540.83

（四）发行人近三年母公司资产负债表摘要（完整资产负债表见附表五）

表 5-11 发行人近三年母公司资产负债表摘要

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产总额	1,817,202.18	1,605,749.78	1,369,136.91
其中：流动资产	1,304,047.65	1,182,651.85	947,176.55
负债合计	774,878.51	575,468.16	383,502.93
其中：流动负债	541,807.94	413,124.21	314,778.16
所有者权益合计	1,042,323.66	1,030,281.63	985,633.99

（五）发行人近三年母公司利润表摘要（完整利润表见附表六）

表 5-12 发行人近三年母公司利润表摘要

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	25,261.40	32,833.01	27,226.03
二、营业总成本	22,041.38	29,441.33	25,566.77
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	11,875.64	8,927.61	2,185.95
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	11,876.61	8,997.80	7,196.55
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	11,876.61	8,997.80	7,196.55

（六）发行人近三年母公司现金流量表摘要（完整现金流量表见附表七）

表 5-13 发行人近三年母公司现金流量表摘要

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	164,479.64	241,355.80	200,199.98
经营活动现金流出小计	211,850.46	295,260.35	133,303.35
经营活动产生的现金流量净额	-47,370.82	-53,904.56	66,896.63
投资活动现金流入小计	655.62	535.93	526.68

投资活动现金流出小计	53,618.21	12,480.96	39,387.24
投资活动产生的现金流量净额	-52,962.60	-11,945.03	-38,860.55
筹资活动现金流入小计	-110,377.33	119,250.00	29,700.00
筹资活动现金流出小计	35,058.97	28,208.23	31,500.00
筹资活动产生的现金流量净额	75,318.36	91,041.77	-1,800.00
现金及现金等价物净增加额	-25,015.06	25,192.19	26,236.08

（七）发行人近三年主要财务指标

表 5-14 发行人近三年主要财务指标

单位：万元

项目	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度	2019 年末/2019 年度
总资产（万元）	3,099,736.72	2,698,445.25	1,966,041.86
总负债（万元）	1,611,608.45	1,247,733.40	835,216.70
全部债务（万元）	972,097.69	732,604.17	491,834.77
所有者权益（万元）	1,488,128.27	1,450,711.86	1,130,825.15
营业总收入（万元）	98,009.82	92,474.07	83,428.04
利润总额（万元）	22,921.97	17,290.04	14,239.11
净利润（万元）	19,514.31	15,411.14	12,400.71
扣除非经常性损益后净利润（万元）	10,361.61	37,012.38	7,343.12
归属于母公司所有者的净利润（万元）	19,505.19	15,636.84	12,400.97
经营活动产生现金流量净额（万元）	-180,098.15	-107,819.75	-21,135.09
投资活动产生现金流量净额（万元）	-173,410.18	-76,753.76	-67,324.04
筹资活动产生现金流量净额（万元）	291,980.27	273,571.14	113,999.96
流动比率	3.44	4.12	5.01
速动比率	1.67	2.13	1.98
资产负债率（%）	51.99	46.24	42.48
债务资本比率（%）	39.51	33.55	30.31
营业毛利率（%）	27.63	24.25	15.84
平均总资产回报率（%）	1.04	0.91	0.66

加权平均净资产收益率（%）	1.33	1.19	1.13
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.71	0.83	0.67
EBITDA（万元）	29,731.27	21,939.19	29,412.27
EBITDA 全部债务比	0.03	0.03	0.06
EBITDA 利息倍数	4.81	5.71	20.33
应收账款周转率	1.26	1.83	12.41
存货周转率	0.06	0.07	0.07
应收账款（万元）	61,502.87	93,794.26	7,429.93
其他应收款（万元）	749,025.78	629,926.78	434,762.83

上述各指标的具体计算公式如下：

1、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

2、加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

3、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

4、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

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

6、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

7、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

8、存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

9、流动比率=流动资产÷流动负债

10、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

11、资产负债率=负债总额÷资产总额

12、营业毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入

13、总资产报酬=（利润总额+利息支出）/平均资产总额

14、平均资产总额=（资产总额期初数+资产总额期末数）/2

五、发行人财务分析

（一）财务概况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人资产总额 3,099,736.72 万元，其中流动资产合计 2,244,638.84 万元，非流动资产合计 855,097.88 万元；负债总额 1,611,608.45 万元，其中流动负债 651,577.67 万元，非流动负债 960,030.78 万元；所有者权益 1,488,128.27 万元。2021 年，发行人实现营业收入 98,009.82 万元，净利润 19,514.31 万元，经营活动产生的现金流量净额-180,098.15 万元。

近年来，公司的各项业务保持了快速、健康的发展势头，资产规模迅速扩大，公司资产负债率处于合理水平。

公司 2019-2021 年分别实现营业收入 83,428.04 万元、92,474.07 万元和 98,009.82 万元；营业利润分别为 14,181.52 万元、17,058.24 万元和 23,080.41 万元；净利润分别为 12,400.71 万元、15,411.14 万元和 19,514.31 万元，三年平均净利润 15,775.39 万元。报告期内公司净利润逐年上升。从盈利构成来看，公司利润水平对政府补贴有一定依赖。2019-2021 年度，公司分别获得政府补助 5,003.97 万元、5,114.37 万元和 9,297.33 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人所有者权益为 1,488,128.27 万元，发行人需扣除的无效资产如下：存货中林木资产 71,000 万元系为泗洪县城区所有绿化工程、存货中价值为 59,504.73 万元的风景名胜设施用地，均为公益性资产；无证房产 189,931.85 万元。

截至 2021 年末，发行人所有者权益为 1,488,128.27 万元，扣除以上无效资产后，发行人有效净资产为 1,167,691.69 万元。

综上所述，公司资产规模不断增加，负债水平处于合理水平，具备较为广阔的未来发展空间，主营业务预期收益能力将随建设项目的

增加、主营业务板块的多元化发展而持续增长。

（二）资产分析

发行人最近三年主要资产情况如下表所示：

表 5-15 最近三年发行人资产构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	126,878.93	4.09	179,472.18	6.65	81,836.11	4.16
应收票据	-	-	-	-	1,900.00	0.10
应收账款	61,502.87	1.98	93,794.26	3.48	7,429.93	0.38
预付款项	135,385.56	4.37	165,912.53	6.15	123,551.48	6.28
其他应收款	749,025.78	24.16	629,926.78	23.34	434,762.83	22.11
存货	1,155,830.34	37.29	1,008,781.22	37.38	999,131.33	50.82
其他流动资产	16,015.36	0.52	9,010.39	0.33	2,584.93	0.13
流动资产合计	2,244,638.84	72.41	2,086,897.37	77.34	1,651,196.61	83.99
长期应收款	1,387.50	0.04	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	30,601.80	1.13	22,552.91	1.15
长期股权投资	4,212.95	0.14	98.00	0.00	-	-
其他权益工具投资	61,558.19	1.99	-	-	-	-
投资性房地产	467,074.56	15.07	474,404.69	17.58	245,289.26	12.48
固定资产	80,962.80	2.61	12,882.08	0.48	10,354.08	0.53
在建工程	90,622.57	2.92	65,276.38	2.42	34,222.62	1.74
无形资产	39,365.56	1.27	20.82	0.00	3.94	0.00
商誉	2,417.43	0.08	2,417.43	0.09	2,417.43	0.12
长期待摊费用	39.00	0.00	-	-	-	-
递延所得税资产	981.87	0.03	841.68	0.03	-	-
其他非流动资产	106,475.44	3.43	25,005.00	0.93	5.00	0.00
非流动资产合计	855,097.88	27.59	611,547.89	22.66	314,845.25	16.01
资产合计	3,099,736.72	100.00	2,698,445.25	100.00	1,966,041.86	100.00

2019年-2021年末，发行人资产总额分别为1,966,041.86万元、2,698,445.25万元、3,099,736.72万元。2020年末发行人资产总额较2019年末增加732,403.39万元，增幅为37.25%，主要系发行人货币资金、应收账款、其他应收款及投资性房地产大幅增长所致。其中，货币资金较2019年末增加97,636.07万元，主要系新增“20泗宏01”公司债券（发行规模10亿元）所致；应收账款较2019年末增加86,364.33万元，主要为发行人应收财政局安置房项目工程款增加所致；其他应收款较2019年末增加195,163.95万元，主要系新增财政局及泗洪青圃建设发展有限公司往来款所致；投资性房地产较2019年末增加229,115.43万元，主要系母公司外购房屋建筑物增加，及泗洪城投部分商铺和车库实现对外出租转为以公允价值计量的投资性房地产所致。2021年末，发行人资产总额较2020年末增加401,291.47万元，增幅为14.87%，主要系发行人存货及其他应收款增长所致。其中，存货较2020年末增加147,049.11万元，主要系新增拟开发土地及开发成本账面金额增长所致。其他应收款较2020年末增加119,456.42万元，主要系新增财政局、江苏省泗洪县经济开发区管理委员会等往来款所致。

报告期内，发行人流动资产分别为1,651,196.61万元、2,086,897.37万元和2,244,638.84万元，是总资产的重要组成部分，在总资产中占比分别为83.99%、77.34%和72.41%。发行人资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款、存货、投资性房地产构成。报告期内，发行人流动资产占比逐年下降，主要系固定资产、投资性房地产增长所致。

1、货币资金

发行人的货币资金主要由库存现金、银行存款、其他货币资金构

成。2019-2021年末，货币资金账面金额分别为81,836.11万元、179,472.18万元和126,878.93万元，分别占公司总资产的4.16%、6.65%和4.09%。

发行人2020年末货币资金较2019年末增加了97,636.07万元，增幅119.31%，主要系新增“20泗宏01”（发行规模10亿元）所致。发行人2021年末货币资金较2020年末减少了52,593.25万元，降幅29.30%，主要系偿还到期债务所致。

表 5-16 截至 2021 年末发行人货币资金构成

单位：万元、%

项 目	金 额	占 比
库存现金	20.63	0.02
银行存款	88,018.90	69.37
其他货币资金	38,839.40	30.61
合 计	126,878.93	100.00

2、应收票据及应收账款

2019-2021年末，发行人的应收票据余额分别为1,900.00万元、0.00万元、0.00万元，占负债总额比重分别为0.10%、0.00%、0.00%，均为银行承兑汇票。

2019-2021年末，公司应收账款为7,429.93万元、93,794.26万元、61,502.87万元，分别占公司总资产的0.38%、3.48%和1.98%。主要为发行人应收租金、代建业务项目收入及工程业务形成的应收款项，不涉及往来占款或资金拆借。2020年末，发行人应收账款账面金额比2019年末增加86,364.34万元，主要为发行人应收财政局安置房项目工程款增加所致。2021年末，发行人应收账款账面金额比2020年末减少32,291.39万元，主要系对财政局的应收款项回款所致。

截至2021年末，发行人应收款分类情况如下：

表 5-17 截至 2021 年末发行人应收账款分类情况

单位：万元、%

分类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	3,000.00	4.65	3,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	61,502.87	95.35	-	/	61,502.87
其中：账龄分析法组合	2,461.72	3.82	-		2,461.72
无风险组合计提坏账准备的应收账款	59,041.15	91.35	-	/	59,041.15
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-		-		-
合计	64,502.87	/	3,000.00	/	61,502.87

表 5-18 截至 2021 年末发行人应收账款前 5 大情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	账龄	账面金额	占应收账款的比例	报告期内回款情况	未来回款计划
泗洪县财政局	非关联方	工程款、拆迁补偿款	1 年以下，5 年以上	48,751.48	75.58	部分回款	未来 5 年内逐步回款
第一人民医院	非关联方	租金	0-2 年	6,291.67	9.75	部分回款	未来 3 年内逐步回款
泗洪德康农牧科技有限公司	非关联方	工程款	1 年以下	2,061.87	3.20	部分回款	未来 5 年内逐步回款
江苏中北物资贸易有限公司	非关联方	工程款	5 年以上	2,000.00	3.10	暂未回款	暂无确定的回款安排
水泥制品厂	非关联方	工程款	5 年以上	1,000.00	1.55	暂未回款	暂无确定的回款安排

							款安排
合计	-	-		60,105.02	93.18		

2021 年末，按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 60,105.02 万元，占应收账款期末余额合计数的比例为 93.18%，因江苏中北物资贸易有限公司、水泥制品厂账龄较长但无法联系，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 3,000.00 万元。

3、其他应收款

2019-2021 年末，公司其他应收款金额分别为 434,762.83 万元、629,926.78 万元和 749,025.78 万元，分别占公司总资产的 22.11%、23.34%和 24.16%，发行人其他应收款呈现上升趋势。

发行人其他应收款主要由保证金、押金和往来款构成。报告期内，发行人其他应收款中往来款占比呈上升趋势。

2020 年末，发行人其他应收款账面金额比 2019 年末增加 195,163.95 万元，增幅为 44.89%，主要系新增财政局及泗洪青圃建设发展有限公司往来款所致。2021 年末，发行人其他应收款账面金额比 2020 年末增加 119,099.00 万元，增幅 18.91%，主要系新增江苏泗洪机械零件部制造产业园管委会、江苏省泗洪县经济开发区管理委员会等往来款所致。

（1）其他应收款按性质分类

报告期末，发行人其他应收款期末余额主要以非经营性往来款为主，非经营性其他应收款主要为往来款或拆借款，经营性其他应收款主要包含保证金和代收代付款等。非经营性其他应收款中最大欠款方为泗洪县财政局，主要由于发行人承担当地较多基础设施和保障房的建设任务，泗洪县财政局是代建业务的委托方，由此造成发行人与泗洪县财政局之间有较强的资金拆借。

截至 2021 年末，发行人其他应收款分类情况如下：

表 5-19 截至 2021 年末发行人其他应收款分类情况

单位：万元、%

分类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	749,965.65	100	939.87	0.13	749,025.78
其中：账龄组合	6,933.61	0.92	939.87	13.56	9,959.15
无风险组合计提坏账准备的其他应收款	743,032.05	99.08	-	-	743,032.05
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	749,965.65	100	939.87	0.13	749,025.78

截至 2021 年末，发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类，其基本情况、相应金额、占比情况如下：

表 5-20 截至 2021 年末发行人其他应收款分类情况

单位：万元、%

其他应收款分类	基本情况	期末余额	占其他应收款比例
经营性	保证金、押金等	9,778.06	1.31
非经营性	往来款	739,247.72	98.69
合计		749,025.78	100.00

表 5-21 截至 2021 年末发行人其他应收款前 5 大情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	金额	年限	比例	报告期内回款情况	未来回款计划
泗洪县财政局	往来款	392,747.62	0-4 年、5 年以上	52.37	部分回款	未来 5 年内逐步回款
江苏泗洪机械零部件制造产业园管委	往来款	60,572.28	1 年以内	8.08	暂未回款	未来 3 年内逐

会						步回款
泗洪县洪泽湖生态资源开发有限公司	往来款	35,000.00	0-2 年	4.67	暂未回款	未来 3 年内逐步回款
江苏省泗洪县经济开发区管理委员会	往来款	26,000.00	1 年以内	3.47	暂未回款	未来 3 年内逐步回款
江苏洪祥交通投资发展有限公司	往来款	25,000.00	0-3 年	3.33	部分回款	未来 3 年内逐步回款
合计	-	539,319.89	-	71.91	-	-

2021 年末，发行人账龄组合金额为 6,933.61 万元，计提坏账准备 939.87 万元。无风险组均为国有及事业单位，其信用程度较高、支付能力较强，发生坏账损失的风险较小，其他应收款回收有充分保障，因此未计提坏账准备。

发行人其他应收款集中度较高，主要为往来款。其中经营性其他应收款主要由代垫工程款、征迁补偿款等构成，主要欠款对象为政府部门及地方国有单位，信用级别较高，不能收回款项的可能性较低；非经营性其他应收款主要由往来款构成，欠款单位已有相应的还款安排并将根据回款计划按期偿还欠款，发行人与相关方保持沟通，并组织专门人员积极落实上述款项的催收工作，协调资金按时足额偿还发行人。

（2）非经营性往来款决策程序及定价原则

发行人非经营性往来款履行的决策程序及定价原则如下：

A. 决策权限和决策程序

根据《资金管理办法》规定，往来资金款由公司财务负责人、总经理、董事会或出资人审批。未经公司批准，各单位不可擅自借出或借取资金。

若借款人为企业法人，公司与借款人发生的交易金额超过 10,000 万元且占公司最近一年经审计净资产绝对值 5% 以上的，应当依次经财务负责人审批、总经理审批，并由董事会决定通过后提交出资人审议通过，方可实施。

公司与借款人发生的交易金额未超过 10,000 万元或占公司最近一年经审计净资产绝对值 5%（含）以下的，应当依次经财务负责人审批、总经理审批，方可实施。

若借款人为自然人，公司与借款人发生的交易金额超过 100 万元，应当依次经财务负责人审批、总经理审批，并由董事会决定通过后提交出资人审议通过，方可实施。

公司与借款人发生的交易金额未超过 100 万元，应当依次经财务负责人审批、总经理审批，并经董事会决定通过，方可实施。

公司向公司关联方借出或借取款项，单笔超过 10,000 万元的，或向单个单位借出或借取款项累计余额超过 30,000 万元的，应按照监管机构要求，及时向如债权代理人、投资者等相关机构披露。

B. 定价原则

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价；没有国家定价时执行市场价格；没有市场价格时，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用协议定价方式。

与关联方往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的权限和程序、定价机制亦根据上述标准执行。发行人子公司往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限和程序、定价机制亦根据上述标准执行。

发行人及其子公司因非经营性往来占款或资金拆借发生的其他应收账款，均按照《公司章程》、《财务管理制度》、《资金管理办法》和《借款及费用报销办法》等公司内部控制制度执行。因此，发行人非经营性往来款（资金拆借）符合《公司法》、发行人公司章程以及发行人相关内部控制制度的有关规定。

（3）政府性应收款项金额

截至 2021 年末，发行人对政府及相关部门的应收款余额为 557,783.23 万元，占 2021 年末经审计的净资产比重 37.48%。其中，对政府及相关部门的应收款余额为 50,945.04 万元，对政府及相关部门的其他应收款余额为 506,838.19 万元。

表 5-22 截至 2021 年末发行人对政府及相关部门的应收款项

单位：万元

单位	科目	性质分类	2021 年末数	关联关系
泗洪县财政局	应收账款	经营性	48,751.48	非关联方
县水利经济服务中心	应收账款	经营性	440.00	非关联方
泗洪县机电排灌管理总站	应收账款	经营性	420.00	非关联方
泗洪县水利局	应收账款	经营性	357.15	非关联方
宿迁市宿豫区曹集乡人民政府	应收账款	经营性	199.42	非关联方
其他 17 家政府单位	应收账款	经营性	776.99	非关联方
小计			50,945.04	
泗洪县财政局	其他应收款	非经营性	392,747.62	非关联方
江苏泗洪机械零部件制造产业园管委会	其他应收款	非经营性	60,572.27	非关联方
开发区管委会	其他应收款	非经营性	26,000.00	非关联方
泗洪县双沟镇人民政府	其他应收款	非经营性	21,595.80	非关联方
泗洪县人民政府金融工作办公室	其他应收款	非经营性	1,800.00	非关联方

其他 8 家政府单位	其他应收款	非经营性	4,122.50	非关联方
小计			506,838.19	
合计			557,783.23	

根据泗洪县财政局出具的《关于泗洪县宏源国有资产经营有限公司应收账款及其他应收款的还款计划的说明》，为促进上述应收政府款项资金的及时回笼，保障发行人业务开展，提高运营效率，进一步提高泗洪县基础设施建设水平，泗洪县财政局将协助发行人协调相关政府部门，及时履行付款义务，清偿对发行人的相关应付款项。泗洪县财政局及其他政府部门计划于 2022-2026 年五个年度内对全部应收政府款项偿还完毕。

发行人上述应收政府类款项的及时收回，将有效提升公司资产流动性、提高发行人偿债能力。

4、预付款项

2019-2021 年末，公司预付款项余额分别为 123,551.48 万元、165,912.53 万元和 135,385.56 万元，占当期总资产比例分别为 6.28%、6.15% 和 4.37%。预付账款主要系预付购置资产款及在建工程预付工程款。

表 5-23 报告期内，发行人预付账款余额及账龄分析

单位：万元、%

账龄	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	37,901.13	27.99	50,349.20	30.35	23,352.73	18.9
1 至 2 年	33,917.91	25.05	15,563.33	9.38	67.18	0.05
2 至 3 年	14,737.50	10.89	-	-	6.40	0.01
3 年以上	48,829.00	36.07	100,000.00	60.27	100,125.18	81.04

合计	135,385.54	100.00	165,912.53	100.00	123,551.48	100.00
----	------------	--------	------------	--------	------------	--------

表 5-24 截至 2021 年末发行人账龄超过 1 年且金额重要的预付款

单位：万元

债务人	金额	未及时结算的原因
泗洪县财政局-古徐阁项目	13,829.00	资产购置款
泗洪县财政局-文化中心项目	35,000.00	资产购置款
合计	48,829.00	

2021 年 2 月，根据泗洪县财政局下发的《关于向泗洪县宏源国有资产经营有限公司预付款 10 亿元转为股权的通知》泗财（2021）第 21 号文件通知，原宏源公司预付财政局的 10 亿工程款于古徐阁及文化中心工程项目，现变更为宏源公司对泗洪文化旅游发展集团有限公司注资款，宏源公司享有泗洪文化旅游发展集团有限公司 100% 股权。

5、存货

2019-2021 年末，公司存货金额分别为 999,131.33 万元、1,008,781.22 万元和 1,155,830.34 万元，分别占公司总资产的 50.82%、37.38%和 37.29%。发行人存货主要为拟开发土地、开发成本、林木和原材料。

2020 年末，存货较 2019 年末增加 9,649.89 万元，增幅为 0.97%，主要系新增拟开发土地所致。

2021 年末，存货较 2020 年末增加 147,049.12 万元，增幅为 14.58%，主要系新增拟开发土地及开发成本账面金额增长所致。

表 5-25 发行人 2019-2021 年末存货构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
拟开发土地	803,728.48	69.54	719,945.91	71.37	657,300.66	65.79

开发成本	278,862.20	24.13	215,608.01	21.37	270,723.36	27.10
林木	71,000.00	6.14	71,000.00	7.04	71,000.00	7.11
原材料	97.96	0.01	121.33	0.01	107.30	0.01
低值易耗品	32.40	0.00	20.15	0.00	-	-
开发产品	2,109.29	0.18	2,085.82	0.21	-	-
合计	1,155,830.34	100.00	1,008,781.22	100.00	999,131.33	100.00

报告期内，存货总体质量良好、不存在减值迹象，故未计提存货跌价准备。

截至 2021 年末，发行人开发成本金额为 278,862.20 万元，开发成本主要由基础设施建设成本构成，开发主体均为泗洪城投。开发成本前五明细如下表所示：

表 5-26 截至 2021 年末发行人开发成本明细

单位：万元

工程项目名称	是否为政府代建	项目类型	金额
红星花园二期	否	保障房	27,593.03
教育广场	否	基础设施建设	26,713.96
高庄花园	否	保障房	26,386.61
早陈阳光	否	保障房	24,257.90
高庄花园二期	否	保障房	22,142.56
合计			127,094.06

截至 2021 年末，存货中拟开发土地账面价值为 803,728.48 万元，具体明细如下：

表 5-27 截至 2021 年末发行人存货中拟开发土地使用权明细

单位：万元

序号	取得方式	土地证编号	所有权人	座落位置	证载使用权类型	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/m ² ）	抵押情况	是否缴纳出让金
1	招拍挂	洪国用（2014）第 5789 号	宏源公司	泗洪县青阳镇体育南路西侧、团结河路北侧	出让	批发零售、城镇住宅用地	49,733.00	15,367.60	成本法	3,090.02	是	是
2	招拍挂	洪国用（2014）第 5900 号	宏源公司	泗洪经济开发区内（嵩山路西侧）	出让	批发零售、城镇住宅用地	55,859.30	13,857.62	成本法	2,480.81	是	是
3	招拍挂	洪国用（2014）第 5898 号	宏源公司	泗洪经济开发区内（嵩山路东侧）	出让	批发零售、城镇住宅用地	38,715.10	8,594.32	成本法	2,219.89	是	是
4	招拍挂	洪国用（2014）第 5787 号	宏源公司	泗洪县波司登实业有限公司西侧、高速公路东侧	出让	批发零售、城镇住宅用地	55,333.00	10,258.80	成本法	1,854.01	是	是
5	招拍挂	洪国用（2014）第 5790 号	宏源公司	泗洪县波司登实业有限公司西侧、高速公路东侧	出让	批发零售、城镇住宅用地	46,800.00	8,676.72	成本法	1,854.00	是	是
6	招拍挂	洪国用（2014）第 5786 号	宏源公司	泗洪县波西登实业有限公司西侧、高速公路东侧	出让	批发零售、城镇住宅用地	46,800.00	8,676.72	成本法	1,854.00	是	是
7	招拍挂	洪国用（2014）第 5783 号	宏源公司	泗洪县青阳镇山河西路北侧	出让	批发零售、城镇住宅用地	42,800.00	7,935.13	成本法	1,854.00	是	是

序号	取得方式	土地证编号	所有权人	座落位置	证载使用权类型	证载用途	面积（m²）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/m²）	抵押情况	是否缴纳出让金
8	招拍挂	洪国用（2014）第 5785 号	宏源公司	泗洪县高速公路西侧	出让	批发零售、城镇住宅用地	15,533.00	2,879.88	成本法	1,854.04	是	是
9	招拍挂	洪国用（2014）第 5788 号	宏源公司	泗洪县青阳镇体育路东侧、山河路北侧	出让	批发零售、城镇住宅用地	21,400.00	8,265.75	成本法	3,862.50	是	是
10	招拍挂	洪国用（2014）第 5782 号	宏源公司	泗洪县青阳镇青阳北路西侧	出让	批发零售、城镇住宅用地	61,933.00	19,137.40	成本法	3,090.02	是	是
11	招拍挂	洪国用（2014）第 2999 号	宏源公司	泗洪县淮河路南侧、人民北路东侧	出让	商业用地	13,359.60	2,453.48	成本法	1,836.49	是	是
12	招拍挂	洪国用（2014）第 2605 号	宏源公司	泗洪县广场西路东侧	出让	商业用地	20,867.00	1,485.60	成本法	711.94	是	是
13	招拍挂	洪国用（2014）第 2647 号	宏源公司	泗洪县小楼居委会黄山路西侧	出让	商业用地	46,666.00	12,915.32	成本法	2,767.61	是	是
14	招拍挂	洪国用（2014）第 3006 号	宏源公司	泗洪县长江路北侧	出让	商业用地	11,315.30	2,089.23	成本法	1,846.38	是	是
15	招拍挂	洪国用（2014）第 2646 号	宏源公司	泗洪县淮河路南侧	出让	商业用地	22,831.00	6,380.81	成本法	2,794.80	是	是
16	招拍挂	洪国用（2014）第 2624 号	宏源公司	泗洪县山河路南侧、体育路西侧	出让	商业用地	160,605.00	59,982.43	成本法	3,734.78	否	是
17	招拍挂	洪国用（2014）第 2616 号	宏源公司	泗洪县长江路北侧、民生路东侧	出让	商业用地	13,021.50	3,622.89	成本法	2,782.24	否	是
18	招拍挂	洪国用（2014）第 2618 号	宏源公司	泗洪县泗洲中大街南侧、文化巷西侧	出让	商业用地	15,353.00	11,534.04	成本法	7,675.97	否	是
19	招拍挂	洪国用（2014）第 2626 号	宏源公司	泗洪县山河路南侧、体育路东侧	出让	商业用地	6,798.00	2,500.88	成本法	3,678.85	是	是

序号	取得方式	土地证编号	所有权人	座落位置	证载使用权类型	证载用途	面积（m²）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/m²）	抵押情况	是否缴纳出让金
20	招拍挂	洪国用（2014）第 2625 号	宏源公司	泗洪县泗洲西大街南侧、衡山路西侧	出让	综合用地	4,422.00	1,118.08	成本法	2,528.45	否	是
21	招拍挂	洪国用（2014）第 2619 号	宏源公司	泗洪县体育路东侧	出让	综合用地	11,002.00	3,626.94	成本法	3,296.62	否	是
22	招拍挂	洪国用（2014）第 2621 号	宏源公司	泗洪县青阳北路东侧、洪泽湖北侧	出让	综合用地	33,694.20	8,209.47	成本法	2,436.46	否	是
23	招拍挂	洪国用（2014）第 2623 号	宏源公司	泗洪县文化巷西侧	出让	综合用地	8,303.00	2,699.81	成本法	3,251.61	否	是
24	招拍挂	洪国用（2014）第 2617 号	宏源公司	泗洪县泗洲东大街北侧、书香路东侧	出让	综合用地	164,943.00	41,784.76	成本法	2,533.28	否	是
25	招拍挂	洪国用（2014）第 2641 号	宏源公司	泗洪县人民南路西侧、健康路北侧	出让	综合用地	31,764.00	10,433.76	成本法	3,284.78	否	是
26	招拍挂	洪国用（2014）第 3004 号	宏源公司	泗洪县淮河路南侧、新区一路东侧	出让	商业用地	6,697.30	1,183.53	成本法	1,767.17	是	是
27	招拍挂	洪国用（2014）第 2648 号	宏源公司	泗洪县长江路南侧、人民北路东侧	出让	综合用地	58,964.00	13,545.26	成本法	2,297.21	否	是
28	招拍挂	洪国用（2014）第 2596 号	宏源公司	泗洪县泰行山路西侧、和谐路北侧	出让	商业用地	13,238.50	2,427.01	成本法	1,833.30	是	是
29	招拍挂	洪国用（2014）第 2610 号	宏源公司	泗洪县建设北路东侧、仁和路北侧	出让	商业用地	3,994.40	583.06	成本法	1,459.69	是	是
30	招拍挂	洪国用（2014）第 2612 号	宏源公司	泗洪县长江路北侧、广场西路东侧	出让	商业用地	6,722.50	1,194.42	成本法	1,776.75	是	是
31	招拍挂	洪国用（2014）第 2614 号	宏源公司	泗洪县长江路北侧、新区一路西侧	出让	商业用地	11,698.10	2,243.53	成本法	1,917.86	是	是
32	招拍挂	洪国用（2014）第 2627 号	宏源公司	泗洪县山河路北侧、建设南路西侧	出让	综合用地	105,699.00	30,689.35	成本法	2,903.47	否	是
33	招拍	洪国用（2014）	宏源	泗洪县新区一号路东侧	出让	商业用地	13,300.00	2,544.32	成本法	1,913.02	是	是

序号	取得方式	土地证编号	所有权人	座落位置	证载使用权类型	证载用途	面积（m²）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/m²）	抵押情况	是否缴纳出让金
	挂	第 3002 号	公司									
34	招拍挂	洪国用（2014）第 2639 号	宏源公司	泗洪县长江路北侧、广场东路西侧	出让	商业用地	5,345.70	786.05	成本法	1,470.43	是	是
35	招拍挂	洪国用（2014）第 2629 号	宏源公司	泗洪县人民北路东侧、仁和路南侧	出让	商业用地	21,591.40	4,019.50	成本法	1,861.62	否	是
36	招拍挂	洪国用（2014）第 2996 号	宏源公司	洪洪县长江路北侧、人民北路东侧	出让	商业用地	11,712.00	2,149.69	成本法	1,835.46	是	是
37	招拍挂	苏（2017）泗洪县不动产权第 0020897 号、第 0020898 号、第 0020905 号、第 0020900 号、第 0020901 号、第 0020902 号、第 0020904 号	宏源公司	泗洪县洋青路东侧、淮河路南侧	出让	综合用地	144,767.00	32,406.08	成本法	2,238.50	否	是
38	招拍挂	洪国用（2014）第 2632 号	宏源公司	泗洪县长江北路北侧、新区一号东侧	出让	商业用地	9,392.50	1,396.77	成本法	1,487.11	否	是
39	政府注入	洪国用（2010）第 4795 号	宏源公司	泗洪县嵩山南路西侧山河路北侧	出让	综合用地	7,041.60	1,979.39	评估法	2,810.99	否	是
40	政府注入	洪国用（2012）第 3000 号	宏源公司	泗洪县汴河东西两侧	出让	综合用地	86,670.00	17,680.68	评估法	2,040.00	是	是
41	政府注入	洪国用（2012）第 2999 号	宏源公司	泗洪县滩河南北两岸	出让	综合用地	261,319.80	54,093.20	评估法	2,070.00	是	是
42	政府注入	洪国用（2012）第 2996 号	宏源公司	泗洪县泗洲西大街南侧嵩山南路东侧	出让	综合用地	17,260.00	3,598.71	评估法	2,085.00	否	是

序号	取得方式	土地证编号	所有权人	座落位置	证载使用权类型	证载用途	面积（m²）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/m²）	抵押情况	是否缴纳出让金
43	政府注入	洪国用（2012）第 2997 号	宏源公司	泗洪县五台山南路西侧山河路北侧	出让	综合用地	24,908.40	5,156.04	评估法	2,070.00	是	是
44	政府注入	洪国用（2012）第 2994 号	宏源公司	泗洪县宁宿徐高速入口北侧泰山北路西侧	出让	综合用地	8,697.90	1,761.32	评估法	2,024.99	否	是
45	政府注入	洪国用（2012）第 2998 号	宏源公司	泗洪县汴河两侧濉河北侧	出让	综合用地	51,565.60	10,519.38	评估法	2,040.00	是	是
46	政府注入	洪国用（2012）第 2995 号	宏源公司	泗洪县濉河南路南侧泰山北路西侧	出让	综合用地	17,643.00	3,572.71	评估法	2,025.00	否	是
47	招拍挂	洪国用（2012）第 5669 号	城投公司	泗洪县泗州西大街南侧、嵩山南路东侧	出让	商业用地	11,533.00	2,138.28	成本法	1,854.05	否	是
48	招拍挂	洪国用（2013）第 4718 号	新农村	泗洪县濉河南路南侧、宁宿徐高速公路东侧	出让	商业用地	63,000.00	12,875.00	成本法	2,043.65	否	是
49	招拍挂	洪国用（2013）第 4719 号	新农村	泗洪县通达路北侧、波司登东侧	出让	商业用地	66,666.70	12,360.00	成本法	1,854.00	否	是
50	招拍挂	洪国用（2014）第 5791 号	宏源公司	泗洪县青阳镇健康路北侧	出让	批发零售、城镇住宅用地	10,000.00	3,399.00	成本法	3,399.00	否	是
51	招拍挂	洪国用（2014）第 5761 号	宏源公司	泗洪县团结河路北侧、黄山南路东侧	出让	批发零售、城镇住宅用地	88,600.00	21,218.00	成本法	2,394.81	否	是
52	招拍挂	洪国用（2014）第 5781 号	宏源公司	泗洪县青阳镇山河路南侧、嵩山路东侧	出让	批发零售、城镇住宅用地	4,800.00	1,779.84	成本法	3,708.00	是	是
53	招拍挂	洪国用（2014）第 5792 号	宏源公司	泗洪县青阳镇山河路南侧、五台山路西侧	出让	批发零售、城镇住宅用地	4,267.00	1,713.92	成本法	4,016.69	否	是
54	招拍	洪国用（2014）	宏源	泗洪县青阳镇山河路北侧、五	出让	批发零售、	13,733.00	6,789.76	成本法	4,944.12	是	是

序号	取得方式	土地证编号	所有权人	座落位置	证载使用权类型	证载用途	面积（m²）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/m²）	抵押情况	是否缴纳出让金
	挂	第 5784 号	公司	台山南路西侧		城镇住宅用地						
55	招拍挂	洪国用（2014）第 8827 号	城投公司	体育路西侧、古徐大道北侧	出让	商服用地	46,362.00	7,162.62	成本法	1,544.93	否	是
56	招拍挂	洪国用（2014）第 9364 号	城投公司	泗洪县古徐大道北侧	出让	风景名胜设施用地	5,227.00	807.52	成本法	1,544.90	否	是
57	招拍挂	洪国用（2014）第 11088 号	城投公司	泗洪县青阳镇嵩山路东侧	出让	批发零售、住宅用地	44,662.00	14,574.50	成本法	3,263.29	否	是
58	招拍挂	洪国用（2014）第 11089 号	城投公司	泗洪县青阳镇嵩山路东侧	出让	批发零售、住宅用地	52,813.00	14,028.60	成本法	2,656.28	否	是
59	招拍挂	洪国用（2014）第 9232 号	新农村	泗洪县新滩河东侧	出让	批发零售、住宅用地	40,666.80	9,373.00	成本法	2,304.83	否	是
60	招拍挂	洪国用（2014）第 9228 号	新农村	泗洪县新滩河	出让	批发零售、住宅用地	58,000.20	13,390.00	成本法	2,308.61	否	是
61	招拍挂	洪国用（2014）第 9231 号	新农村	泗洪县滩河大桥南侧	出让	批发零售、住宅用地	34,666.80	8,034.00	成本法	2,317.49	否	是
62	招拍挂	洪国用（2015）第 6956 号	宏源公司	泗洪县经济开发区双沟西路北侧	出让	批发零售	21,533.40	3,265.03	成本法	1,516.26	是	是
63	招拍挂	洪国用（2015）第 4404 号	宏源公司	泗洪县嵩山南路西侧、山河路北侧	出让	批发零售	1,653.20	361.47	成本法	2,186.49	否	是
64	招拍挂	洪国用（2015）第 4449 号	宏源公司	泗洪县人民北路东侧	出让	批发零售	5,723.30	1,275.38	成本法	2,228.40	是	是
65	招拍挂	洪国用（2015）第 4450 号	宏源公司	泗洪县人民北路东侧	出让	批发零售	6,302.90	1,411.81	成本法	2,239.94	是	是
66	招拍挂	洪国用（2015）第 4456 号	宏源公司	泗洪县人民南路东侧	出让	批发零售	3,669.40	772.87	成本法	2,106.26	是	是
67	招拍	洪国用（2015）	宏源	泗洪县人民南路西侧	出让	批发零售、	29,593.79	5,697.32	成本法	1,925.17	否	是

序号	取得方式	土地证编号	所有权人	座落位置	证载使用权类型	证载用途	面积（m²）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/m²）	抵押情况	是否缴纳出让金
	挂	第 4405 号	公司			城镇住宅用地						
68	招拍挂	洪国用（2015）第 5168 号	宏源公司	泗洪县青阳镇洪桥居委会泗宿路南侧高速公路东侧农机大市场 A 幢	出让	商业用地	546.2	96.99	成本法	1,775.72	否	是
69	招拍挂	洪国用（2015）第 7933 号	宏源公司	泗洪县建设南路东侧	出让	综合用地	739.3	195.08	成本法	2,638.71	否	是
70	招拍挂	洪国用（2015）第 7846 号	宏源公司	泗洪县经济开发区淮河路南侧、衡山北路东侧	出让	批发零售、城镇住宅用地	40,297.00	5,536.05	成本法	1,373.81	否	是
71	招拍挂	洪国用（2015）第 7338 号	宏源公司	泗洪县衡山南路西侧、阳光路东一巷北侧	出让	批发零售	420	103.07	成本法	2,454.05	否	是
72	招拍挂	苏（2017）泗洪县不动产权第 0016627 号	宏源公司	泗洪县崇山南路东侧古徐大道北侧	出让	批发零售	11,352.80	1,754.09	成本法	1,545.07	是	是
73	招拍挂	洪国用（2009）第 4102 号	宏源公司	泗洪县行政办公区长江路北侧	出让	综合	102,957.10	9,961.72	成本法	967.56	是	是
74	招拍挂	苏（2020）泗洪县不动产权第 0001513 号	宏源公司	泗洪县溧河路西侧 2019-C01	出让	批发零售、城镇住宅用地	24,408.02	9,809.46	成本法	4,018.95	是	是
75	招拍挂	苏（2020）泗洪县不动产权第 0001515 号	宏源公司	泗洪县溧河路西侧 2019-C02	出让	批发零售、城镇住宅用地	27,817.39	11,179.67	成本法	4,018.95	是	是
76	招拍挂	苏（2020）泗洪县不动产权第 0001509 号	宏源公司	泗洪县古徐大道北侧 2019-C03	出让	批发零售、城镇住宅用地	31,361.11	12,604.68	成本法	4,019.21	是	是
77	招拍	苏（2020）泗	宏源	泗洪县古徐大道北侧	出让	批发零售、	27,442.40	11,028.97	成本法	4,018.95	是	是

序号	取得方式	土地证编号	所有权人	座落位置	证载使用权类型	证载用途	面积（m²）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/m²）	抵押情况	是否缴纳出让金
	挂	洪县不动产权第 0001511 号	公司	2019-C04		城镇住宅用地						
78	招拍挂	苏（2020）泗洪县不动产权第 0004953 号	宏源公司	泗洪县淮河路南侧 2020-C01	出让	批发零售、城镇住宅用地	30,123.45	9,312.67	成本法	3,091.50	否	是
79	招拍挂	苏（2020）泗洪县不动产权第 0004954 号	宏源公司	泗洪县淮河路南侧 2020-C02	出让	批发零售、城镇住宅用地	25,939.05	8,019.06	成本法	3,091.50	否	是
80	招拍挂	苏（2020）泗洪县不动产权第 0004952 号	宏源公司	泗洪县淮河路南侧 2020-C03	出让	批发零售、城镇住宅用地	30,662.30	9,479.25	成本法	3,091.50	是	是
81	招拍挂	苏（2020）泗洪县不动产权第 0004951 号	宏源公司	泗洪县长江路北侧 2020-C04	出让	批发零售、城镇住宅用地	16,215.88	6,015.77	成本法	3,709.80	否	是
82	招拍挂	苏（2020）泗洪县不动产权第 0020019 号	宏源公司	泗洪县建设北路东侧	出让	医卫慈善用地、医疗卫生	3,826.50	62.80	成本法	164.12	否	是
83	招拍挂	苏（2018）泗洪县不动产权第 0021804 号	城投公司	泗洪县青阳街道古徐大道北侧诚信路南侧	出让	风景名胜设施用地	48,716.00	7,526.21	成本法	1,544.92	否	是
84	招拍挂	苏（2018）泗洪县不动产权第 0021795 号	城投公司	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧	出让	商业用地	4,017.00	621.09	成本法	1,546.15	否	是
85	政府注入	苏（2018）泗洪县不动产权第 0015141 号	城投公司	泗洪县洋育路东侧、淮河路南侧	出让	综合用地	27,250.00	6,193.93	成本法	2,180.93	是	是
86	招拍	苏（2021）泗	宏源	泗洪县开发大道东侧 2020-C05	出让	批发零售用	24,052.00	11,525.30	成本法	4,791.83	否	是

序号	取得方式	土地证编号	所有权人	座落位置	证载使用权类型	证载用途	面积（m²）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/m²）	抵押情况	是否缴纳出让金
	挂	洪县不动产权第 0008549 号	公司			地						
87	招拍挂	苏（2021）泗洪县不动产权第 0008553 号	宏源公司	泗洪县青阳南路西侧 2020-C06	出让	批发零售用地	25,986.30	12,452.18	成本法	4,791.83	否	是
88	招拍挂	苏（2021）泗洪县不动产权第 0008550 号	宏源公司	泗洪县青阳南路西侧 2020-C07	出让	批发零售用地	33,214.20	15,915.66	成本法	4,791.83	否	是
89	招拍挂	苏（2021）泗洪县不动产权第 0008552 号	宏源公司	泗洪县青阳南路西侧 2020-C08	出让	批发零售用地	32,315.40	15,484.97	成本法	4,791.83	否	是
90	招拍挂	苏（2021）泗洪县不动产权第 0008548 号	宏源公司	泗洪县青阳南路西侧 2020-C09	出让	批发零售用地	32,733.40	15,685.27	成本法	4,791.83	是	是
91	招拍挂	苏（2021）泗洪县不动产权第 0008551 号	宏源公司	泗洪县开发大道东侧、莲荷路北侧 2020-C10	出让	批发零售用地	26,543.50	12,719.18	成本法	4,791.83	是	是
合计	-	-	-	-	-	-	3,130,489.49	803,728.48	-	-	-	-

6、其他流动资产

2019-2021 年末，公司其他流动资产金额分别为 2,584.93 万元、9,010.39 万元和 16,015.36 万元，占总资产的 0.13%、0.33% 和 0.52%。主要由预缴税金及待抵扣、待认证进项税金构成。

7、其他权益工具投资

2019-2021 年末，公司其他权益工具投资金额分别为 0.00 万元、0.00 万元和 61,558.19 万元，占总资产的 0.00%、0.00% 和 1.99%。

2021 年末，公司其他权益工具投资金额较 2020 年末增加 61,558.19 万元，主要系会计政策变更，可供出售金融资产调整至其他权益工具投资列报所致。

截至 2021 年末，公司其他权益工具投资情况如下：

表 5-28 截至 2021 年末公司投资单位情况

单位：万元

被投资单位	期末余额
江苏省农富现代农业科技发展有限公司	1,350.00
泗洪县金路桥客运有限公司	450.00
泗洪县广播电视信息网络有限公司	600.00
泗洪县茧丝绸有限责任公司	224.80
泗洪县泗州大酒店有限公司	50.00
泗洪苏北苏粮投资管理中心（有限合伙）	2,000.00
江苏省信用再担保集团有限公司	2,500.00
缤纷泗洪电子商务股份有限公司	14.00
泗洪县永盛创业投资有限公司科技创业投资基金	400.00
泗洪县苏盛融资担保有限公司	30,000.00
泗洪县虹州宾馆有限公司	210.00
泗洪华晨工程质量检测有限公司	700.00
泗洪县美佳物业管理有限责任公司	50.00
泗洪县方圆房地产测绘有限公司	50.00

被投资单位	期末余额
宿迁市鸿城管输天然气有限公司	1,250.00
江苏苏北粮油股份有限公司	2,000.00
宿迁和天下建材科技有限公司	8,620.00
宿迁市宏景水处理有限责任公司	2,100.00
泗洪京环环境服务有限公司	800.00
功夫动漫（江苏）有限公司	90.00
泗洪县永盛创业投资有限公司	600.00
江苏久嘉工程建设有限公司	381.09
江苏泗洪农村商业银行股份有限公司	6,120.00
泗洪华鑫工贸有限公司	998.31
合计	61,558.19

持股半数以上但不控制被投资单位的依据如下：

2018 年 4 月，泗洪苏北苏粮投资管理中心（有限合伙）由本公司与泗洪中道太平企业管理有限公司、中标创新基金管理有限公司合伙共同出资设立的专项投资基金，中标创新基金管理有限公司为基金管理人，本公司作为优先级投资人，每年固定享有投资额的 6.5% 的收益。

2010 年 12 月，根据泗洪县人民政府《关于明确泗洪县宏源国有资产经营有限公司对外投资资产管理的通知》（洪政发〔2010〕266 号），本公司投资的江苏省农富现代农业科技发展有限公司（持股 90%）、泗洪县茧丝绸有限责任公司（持股 63.78%）、泗洪县广播电视信息网络有限公司（持股 100%）由泗洪县国有资产管理委员会负责管理，履行出资人职责，本公司无控制权只保留账面投资价值。

2011 年 4 月，根据泗洪县人民政府《关于明确泗洪县宏源国有资产经营有限公司对外投资资产管理的通知》（洪政发〔2011〕236 号），本公司投资的泗洪县金路桥客运有限公司（持股 90%）由泗洪县国有资产管理委员会负责管理，履行出资人职责，本公司无控制权只保留账面投资价值。

2013 年 12 月，根据泗洪县人民政府《关于明确泗洪县宏源国有资产经营有限公司对外投资资产管理的通知》（洪政发〔2013〕269 号），本公司投资的泗

洪县泗洲大酒店有限公司（持股 100%）由泗洪县国有资产管理委员会负责管理，履行出资人职责，本公司无控制权只保留账面投资价值。

2010 年 12 月根据泗洪县人民政府《关于明确泗洪县城市建设投资经营有限责任公司对外投资资产管理的通知》（洪政发〔2010〕264 号），本公司的子公司泗洪县城市建设投资经营有限责任公司投资的泗洪县城乡规划设计院有限公司（持股 100%）、泗洪县永泰建筑业咨询服务有限公司（持股 100%）、泗洪方圆房地产测绘有限公司（持股 100%）、泗洪县明亮路灯安装有限公司（持股 100%）、泗洪县华晨工程质量检测有限公司（持股 100%），由泗洪县国有资产管理委员会负责管理，履行出资人职责，本公司无控制权只保留账面投资价值。

2013 年 12 月根据泗洪县人民政府《关于明确泗洪县城市建设投资经营有限责任公司对外投资资产管理的通知》（洪政发〔2013〕268 号），本公司的子公司泗洪城投投资的泗洪县美佳物业管理有限责任公司（持股 100%）由泗洪县国有资产管理委员会负责管理，履行出资人职责，本公司无控制权只保留账面投资价值。

2020 年 12 月，城投公司对江苏建通绿色工程有限公司总计投资 55,170,000.00 元，持股 51%。公司管理暂由持股 42%的个人股东朱奎明全权负责，城投公司不实际参与公司经营、对公司决策不享有一票否决权，暂不构成实质性的控制。

8、长期股权投资

2019-2021 年末，公司长期股权投资金额分别为 0.00 万元、98.00 万元和 4,212.95 万元，2020 年公司新增对联营企业泗洪县追思园殡葬服务有限公司的股权投资。2021 年公司新增对联营企业泗洪县追思园殡葬服务有限公司的股权投资共计 4,114.95 万元。

9、投资性房地产

2019-2021 年末，发行人投资性房地产分别为 245,289.26 万元、474,404.69 万元和 467,074.56 万元，占总资产的 12.48%、17.58%和 15.07%。2020 年末，公司投资性房地产较 2019 年末增加 229,115.43 万元，增幅为 93.41%，主要系母公司外购房屋建筑物增加，及泗洪

城投部分商铺和车库实现对外出租转为以公允价值计量的投资性房地产所致。2021 年末，公司投资性房地产较 2020 年末减少 7,330.13 万元，降幅为 1.55%，主要系计提折旧所致。

截至2021年末，发行人投资性房地产明细如下所示：

表 5-29 截至 2021 年末发行人投资性房地产明细

单位：万元

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
1	洪房权证泗洪县字第 S022996 号	泗洪县建设北路东侧 1 幢,2 幢,3 幢	综合	3,854.53	1,300.90	成本法	否	是
2	洪房权证泗洪县字第 S023754 号	泗洪县人民南路西侧 13 幢, 14 幢	综合	86.59	21.43	成本法	否	是
3	洪房权证泗洪县字第 S023753 号	泗洪县人民南路西侧 10 幢, 11 幢, 12 幢	综合	722.17	178.74	成本法	否	是
4	洪房权证泗洪县字第 S023751 号	泗洪县人民南路西侧 7 幢, 8 幢, 9 幢	综合	3,864.39	956.20	成本法	否	是
5	洪房权证泗洪县字第 S023747 号	泗洪县人民南路西侧 4 幢, 5 幢, 6 幢	综合	313.14	77.50	成本法	否	是
6	洪房权证泗洪县字第 S023740 号	泗洪县人民南路西侧 1 幢, 2 幢, 3 幢	综合	530.78	122.05	成本法	否	是
7	洪房权证泗洪县字第 S028780 号	泗洪县人民北路西侧 1 幢,2 幢, 3 幢	综合	2,597.05	654.46	成本法	否	是
8	洪房权证泗洪县字第 S022995 号	泗洪县山河路南侧, 人民南路东侧 1 幢,2 幢,3 幢	综合	4,357.44	1,764.76	成本法	否	是
9	洪房权证泗洪县字第 S020003 号	洪县珠江路北侧, 人民路东侧 1 幢, 2 幢,3 幢	办公楼、食堂、宿舍	4,843.53	544.90	成本法	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m²）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
			舍					
10	洪房权证泗洪县字第 S020004 号	泗洪县珠江路北侧，人民路东侧 4 幢，5 幢	教学楼、宿舍	5,967.51	671.35	成本法	否	是
11	洪房权证泗洪县字第 S037368 号	泗洪县山河路北侧 4 幢，5 幢，6 幢	商业	2,161.90	895.03	成本法	否	是
12	洪房权证泗洪县字第 S037370 号	泗洪县山河路北侧 7 幢，8 幢	商业	93.17	37.57	成本法	否	是
13	洪房权证泗洪县字第 S037366 号	泗洪县山河路北侧 1 幢，2 幢，3 幢	商业	1,202.08	497.66	成本法	否	是
14	洪房权证泗洪县字第 S022041 号	泗洪县珠江路南侧（工业园东区）9-12 幢	工业	601.25	40.59	成本法	否	是
15	洪房权证泗洪县字第 S022047 号	泗洪县珠江路南侧（工业园东区）1-4 幢，6-8 幢	工业	6,606.03	445.91	成本法	否	是
16	洪房权证泗洪县字第 S060535 号	泗洪县青阳镇洪桥路北侧 1 幢，2 幢，3 幢，4 幢	综合	1,584.12	413.46	成本法	否	是
17	洪房权证泗洪县字第 S060537 号	泗洪县青阳镇五台山路东侧 1 幢，2 幢	综合	1,954.22	510.05	成本法	否	是
18	洪房权证泗洪县字第 S060536 号	泗洪县青阳镇五台山路东侧 1,2, 3 幢	综合	3,966.05	1,035.14	成本法	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
19	洪房权证泗洪县字第 S022997 号	泗洪县建设南路东测 1 幢	综合	1,668.63	675.80	成本法	否	是
20	洪房权证泗洪县字第 S023755 号	泗洪县泗洲西大街南侧 1 幢,2 幢,3 幢	综合	722.13	181.98	成本法	否	是
21	洪房权证泗洪县字第 S028303 号	泗洪县泗洲山河路南侧 1 幢,2 幢,3 幢	商业	688.77	161.17	成本法	否	是
22	洪房权证泗洪县字第 S028304 号	泗洪县泗洲山河路南侧 4 幢,5 幢	商业	499.32	116.84	成本法	否	是
23	洪房权证泗洪县字第 S028307 号	泗洪县开发区东侧黄山路西侧, 滩河路北侧 1 幢,2 幢	仓库	5,628.66	379.93	成本法	否	是
24	洪房权证泗洪县字第 S028306 号	泗洪县开发区东区黄山路西侧 1 幢	办公	1,647.21	111.19	成本法	否	是
25	洪房权证泗洪县字第 S028305 号	泗洪经济开发区东区黄山路 1 幢,2 幢	厂房	3,342.97	225.65	成本法	否	是
26	洪房权证泗洪县字第 S044476 号	泗洪县体育西路 1 幢,2 幢,3 幢	综合	1,291.66	325.50	成本法	否	是
27	洪房权证泗洪县字第 S051048 号	泗洪县宁徐路西侧（农资大市场）15 幢 02#	商业	475.02	181.70	成本法	否	是
28	洪房权证泗洪县字第 S038641 号	泗洪县宁徐路西侧（农资大市场）15 幢 03#	商业	329.21	130.37	成本法	否	是
29	洪房权证泗洪县字第 S025688	泗洪县五台山南路西侧一幢	商业	483.16	206.55	成本法	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
	号							
30	洪房权证泗洪县字第 S019424 号	泗洪县城头乡四分场观鸟园对面 1#-34#幢	商业	9,966.44	2,690.94	成本法	否	是
31	洪房权证泗洪县字第 S023722 号	泗洪县人民南路东侧 1 幢.2 幢.3 幢	综合	2,375.42	481.02	成本法	否	是
32	洪房权证泗洪县字第 S023729 号	泗洪县人民南路东侧 7 幢.8 幢.9 幢	综合	1,336.37	270.62	成本法	否	是
33	洪房权证泗洪县字第 S023724 号	泗洪县人民南路东侧 4 幢.5 幢.6 幢	综合	747.15	151.30	成本法	否	是
34	洪房权证泗洪县字第 S023732 号	泗洪县人民南路东侧 10 幢	综合	120.42	24.39	成本法	否	是
35	洪房权证泗洪县字第 S019562 号	泗洪县洪泽湖路南侧（洪中清华园）5 幢 43，44	商业	94.11	42.35	成本法	否	是
36	洪房权证泗洪县字第 S019563 号	泗洪县洪泽湖路南侧（洪中清华园）3 幢 7#-14#	商业	376.68	169.51	成本法	否	是
37	洪房权证泗洪县字第 S019564 号	泗洪县洪泽湖路南侧（洪中清华园）7 幢 65#-67#	商业	137.24	61.76	成本法	否	是
38	洪房权证泗洪县字第 S019565 号	泗洪县洪泽湖路南侧（洪中清华园）7 幢 62#，63#	商业	86.30	38.84	成本法	否	是
39	洪房权证泗洪县字第 S019566 号	泗洪县洪泽湖路南侧（洪中清华园）7 幢 57,58,59#	商业	137.24	61.76	成本法	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m²)	账面价值(万元)	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
40	洪房权证泗洪县字第 S019558 号	泗洪县洪泽湖路南侧（洪中清华园）3 幢 4	商业	50.98	22.94	成本法	否	是
41	洪房权证泗洪县字第 S019559 号	泗洪县洪泽湖路南侧（洪中清华园）6 幢 56	商业	39.63	17.83	成本法	否	是
42	洪房权证泗洪县字第 S019560 号	泗洪县洪泽湖路南侧（洪中清华园）3 幢 17#、18#	商业	94.17	42.38	成本法	否	是
43	洪房权证泗洪县字第 S019561 号	泗洪县洪泽湖路南侧（洪中清华园）5 幢 33#-36#	商业	188.22	84.70	成本法	否	是
44	洪房权证泗洪县字第 S001587 号	泗洪县幼儿园南侧 1 幢	商业	1,243.25	333.59	成本法	否	是
45	泗洪县房权证字第 085666 号	泗洪县人民南路	办公	2,771.09	164.65	成本法	否	是
46	洪房权证泗洪县字第 S016697 号	泗洪县人民中路东侧县医院宿舍楼北侧 1 幢 2.3 层	住宅	915.7	17.93	成本法	否	是
47	洪房权证泗洪县字第 S001472 号	泗洪县人民中路东侧步行街内 1 幢	商住	723.66	19.12	成本法	否	是
48	洪房权证泗洪县字第 S001470 号	泗洪县人民中路东侧步行街内 1 幢	商业	377.72	7.82	成本法	否	是
49	洪房权证泗洪县字第 S028241 号	泗洪县泗州东大街南侧（东盛大都会）A 幢 8#	商业	54.07	22.52	成本法	否	是
50	洪房权证泗洪县字第 S088912 号	泗洪县健康路北侧汴河路西侧 1、2、3 幢	商业	8,078.31	2,237.27	成本法	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
51	洪房权证泗洪县字第 S082056 号	泗洪县长江路北侧广场西路东侧 1 幢	商业	5,722.02	1,417.02	成本法	否	是
52	洪房权证泗洪县字第 S082163 号	长江路北侧，新区一号路西侧	商业	8,701.89	2,158.25	成本法	否	是
53	洪房权证泗洪县字第 S082322 号	泗洪县泰行山路西侧和谐路北侧 1 幢	商业	11,224.13	2,784.18	成本法	否	是
54	洪房权证泗洪县字第 S082165 号	和谐路北侧，新区一号路东侧	商业	6,371.03	1,526.25	成本法	否	是
55	洪房权证泗洪县字第 S082049 号	泗洪县建设北路东侧仁和路北侧 1 幢	商业	5,287.20	1,305.70	成本法	否	是
56	洪房权证泗洪县字第 S082051 号	泗洪县淮河路南侧新区一号路东侧 1 幢	商业	9,717.75	2,399.31	成本法	否	是
57	洪房权证泗洪县字第 S082055 号	泗洪县长江路北侧广场东路西侧 1 幢	商业	6,848.38	1,688.47	成本法	否	是
58	洪房权证泗洪县字第 S082343 号	泗洪县人民北路东侧仁和路南侧 1 幢	商业	10,235.41	2,517.28	成本法	否	是
59	洪房权证泗洪县字第 S082166 号	泗洪县长江路北侧人民北路东侧 1 幢	商业	6,643.99	1,636.80	成本法	否	是
60	苏（2018）泗洪县不动产权第 0020897 号、苏（2018）泗洪县不动产权第 0020898 号、苏	泗洪县洋青路东侧淮河路南侧 1-7 幢	综合	42,219.26	5,785.71	成本法	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
	（2018）泗洪县不动产权第 0020900 号、苏（2018）泗洪县不动产权第 0020901 号、苏（2018）泗洪县不动产权第 0020902 号、苏（2018）泗洪县不动产权第 0020904 号、苏（2018）泗洪县不动产权第 0020905 号							
61	洪房权证泗洪县字第 S082157 号	泗洪县山河路北侧建设南路西侧 1-15 幢	综合	45,300.12	11,152.38	成本法	否	是
62	洪房权证泗洪县字第 S082373 号	泗洪县长江路南侧人民北路东侧 1-8 幢	综合	21,053.18	5,229.42	成本法	否	是
63	洪房权证泗洪县字第 S088911 号	泗洪县团结河路北侧黄山南路东侧 1-9 幢	商业	41,669.73	10,582.15	成本法	否	是
64	洪房权证泗洪县字第 S082323 号	泗洪县泗州东大街北侧书香路东侧 1-17 幢	综合	85,633.13	21,303.14	成本法	否	是
65	洪房权证泗洪县字第 S082050 号	泗洪县人民南路西侧健康路北侧 1、2、3、4 幢	综合	9,335.76	2,333.14	成本法	否	是
66	洪房权证泗洪县字第 S082058 号	泗洪县青阳北路东侧洪泽湖路北侧 1、2、3、4、5、6、7 幢	综合	20,539.96	5,093.79	成本法	否	是
67	洪房权证泗洪县字第 S082794 号	泗洪县文化巷西侧 1、2 幢	综合	10,505.22	2,906.48	成本法	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m²）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
	号							
68	洪房权证泗洪县字第 S082326 号	泗州西大街南侧，衡山路西侧 1-5 幢	综合	1,512.13	405.45	成本法	否	是
69	洪房权证泗洪县字第 S082048 号	泗洪县体育路东侧 1、2、3、4 幢	综合	6,364.29	1,747.23	成本法	否	是
70	洪房权证泗洪县字第 S082462 号	泗州大街南侧，文化巷西侧	商业	15,362.23	4,098.23	成本法	否	是
71	洪房权证泗洪县字第 S082771 号	山河路南侧，嵩山路东侧	商业	4,255.27	1,044.00	成本法	否	是
72	洪房权证泗洪县字第 S082284 号	山河路南侧，体育路东侧	商业	5,376.86	1,323.74	成本法	否	是
73	洪房权证泗洪县字第 S082168 号	泗洪县山河路南侧、体育路西侧 1、2、3、4、5、6 幢	商业	3,367.84	774.45	成本法	否	是
74	洪房权证泗洪县字第 S082162 号	泗洪县长江路北侧、民生路东侧 1 幢	商业	10,964.07	2,696.21	成本法	否	是
75	苏（2016）泗洪县不动产权第 0016198 号	淮河路南侧，新区一号路东侧	商业	1,357.23	2,325.83	成本法	否	是
76	洪房权证泗洪县字第 S082221 号	淮河路南侧，民生路东侧	商业	16,842.97	4,232.36	成本法	否	是
77	洪房权证泗洪县字第 S082325 号	小楼居委会黄山路西侧	商业	16,139.71	3,994.19	成本法	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
78	洪房权证泗洪县字第 S082054 号	长江路北侧，广场东路东侧	商业	8,981.50	2,233.01	成本法	否	是
79	洪房权证泗洪县字第 S082159 号	山河路南侧，体育路西侧	商业	6,056.66	1,518.43	成本法	否	是
80	洪房权证泗洪县字第 S082059 号	淮河路南侧，人民北路东侧	商业	10,745.24	2,670.78	成本法	否	是
81	洪房权证泗洪县字第 S082160 号	长江路北侧，新区一号路东侧	商业	12,251.75	3,037.52	成本法	否	是
82	洪房权证泗洪县字第 S082321 号	仁和路北侧，广场西路东侧	商业	53,395.33	13,088.08	成本法	否	是
83	洪房权证泗洪县字第 S084192 号	山河路北侧，五台山路西侧	商业	7,685.93	1,899.83	成本法	否	是
84	洪房权证泗洪县字第 S088849 号	体育南路西侧、图结河路北侧 1 幢	商业	2,422.72	567.72	成本法	否	是
85	洪房权证泗洪县字第 S087764 号	淮河路南侧，新区一号路东侧 1 幢	商业	4,192.64	1,035.03	成本法	否	是
86	洪房权证泗洪县字第 s104773 号	泗州大转盘西北角、泰山路西侧一幢	商业	9,271.21	2,635.87	成本法	否	是
87	洪房权证泗洪县字第 s099050 号	泗洪县长江路南侧（锦绣华庭）B 幢 101-104,201-204/301-304	商业	590.3	214.95	成本法	否	是
88	洪房权证泗洪县字第 s099051 号	泗洪县长江路南侧（锦绣华庭）B	商业	145.41	52.95	成本法	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
	号	幢 105、205、305						
89	洪房权证泗洪县字第 s099052 号	泗洪县人民南路东侧 1 幢、2 幢	商业	1,487.31	322.43	成本法	否	是
90	洪房权证泗洪县字第 s096934 号	泗洪县人民北路东侧仁和路北侧 1 幢	商业	3,988.02	801.66	成本法	否	是
91	洪房权证泗洪县字第 s099053 号	泗洪县山河路南侧（农机汽车大市场）A 幢	商业	2,528.26	808.02	成本法	否	是
92	洪房权证泗洪县字第 s096935 号	泗洪县建设南路东侧 1 幢	商业	1,301.34	255.92	成本法	否	是
93	洪房权证泗洪县字第 s099037 号	泗洪县淮河路南侧衡山路东侧 1-10 幢	商业	36,987.53	9,340.81	成本法	否	是
94	洪房权证泗洪县字第 s099035 号	泗洪县衡山南路西侧阳光路东一巷 1 幢	商业	1,109.17	319.85	成本法	否	是
95	洪房权证泗洪县字第 S096936 号	泗洪县人民南路西侧 1-10 幢	商业	11,784.37	2,340.10	成本法	否	是
96	洪房权证泗洪县字第 s096930 号	泗洪县人民南路东侧 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢	商业	719.66	112.50	成本法	否	是
97	洪房权证泗洪县字第 s096932 号	泗洪县嵩山南路西侧山河路北侧 1 幢	商业	1,142.39	224.62	成本法	否	是
98	洪房权证泗洪县字第 s096933 号	泗洪县人民北路东侧 1 幢	商业	4,519.63	909.88	成本法	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
99	洪房权证泗洪县字第 s099031 号	泗洪县双沟西路北侧 1 幢、2 幢	商业	13,793.77	3,189.09	成本法	否	是
100	洪房权证泗洪县字第 s101586 号	泗洪县宿公路北侧（金鼎湾）2 幢 103	商业	801.9	290.08	成本法	否	是
101	房权证第 S080958 号	泗洪县工人路与五台山交叉路口	公有	2,440.63	298.00	成本法	否	是
102	洪房权证第 S025730 号	泗洪县建设南路西侧 1 幢	商业	1,788.51	839.32	成本法	否	是
103	洪房权证第 S084191 号	泗洪县山河路北侧、建设南路东侧 1 幢	商业	3,103.74	1,451.51	成本法	否	是
104	洪房权证泗洪县字第 s104773 号（城西汽车站）	泗州大转盘西北角、泰山路西侧一幢	商业	9,271.21	5,115.87	成本法	否	是
105	洪房权证泗洪县字第 S0101586 号	玫瑰丽都门市房（房产+契税）	商业	779.44	331.67	成本法	否	是
106	产权证正在办理中	明德紫郡 1 幢 1 单元 101 商铺、102 商铺	-	-	578.39	成本法	否	是
107	2019 泗洪县不动产权第 0035978 号	泗洪县体育北路西侧濉河路北侧世纪花园 32 幢 101 室	商业	742.75	1,607.68	成本法	否	是
108	2019 泗洪县不动产权第 0035977 号	泗洪县体育北路西侧濉河路北侧世纪花园 32 幢 201 室	商业	894.80	970.06	成本法	否	是
109	2019 泗洪县不动产权第 0035975 号	泗洪县体育北路西侧濉河路北侧世纪花园 32 幢 301 室	商业	894.80	776.52	成本法	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
110	2019 泗洪县不动产权第 0035974 号	泗洪县体育北路西侧濉河路北侧世纪花园 32 幢 302 室	商业	1,200.91	1,020.54	成本法	否	是
111	2019 泗洪县不动产权第 0035979 号	泗洪县体育北路西侧濉河路北侧世纪花园 32 幢 401 室	商业	894.80	672.12	成本法	否	是
112	2019 泗洪县不动产权第 0035980 号	泗洪县体育北路西侧濉河路北侧世纪花园 32 幢 501 室	商业	894.80	672.12	成本法	否	是
113	2019 泗洪县不动产权第 0035982 号	泗洪县体育北路西侧濉河路北侧世纪花园 32 幢 601 室	商业	894.80	672.12	成本法	否	是
114	2019 泗洪县不动产权第 0035278 号	泗洪县建设北路东侧病房楼 1 幢	医疗	26,339.61	20,479.29	成本法	否	是
115	房产证号：洪房字第 S099031 号	泗洪县双沟西路 1 号	批发零售用地	3,387.00	1,549.99	成本法	否	是
116	苏（2020）泗洪县不动产权第 0051415 号	泗洪县临淮镇城投湿地大道西侧 1 幢	仓储用地/仓储	620.80	35.21	成本法	否	是
117	苏（2020）泗洪县不动产权第 0051417 号	泗洪县临淮镇城投湿地大道西侧 2 幢	仓储用地/仓储	655.70	37.19	成本法	否	是
118	苏（2020）泗洪县不动产权第 0051418 号	泗洪县临淮镇城投湿地大道西侧 3 幢	仓储用地/	655.70	37.19	成本法	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
			仓储					
119	苏（2020）泗洪县不动产权第0051423号	泗洪县临淮镇城投湿地大道西侧5幢	仓储用地/仓储	725.40	41.14	成本法	否	是
120	苏（2020）泗洪县不动产权第0051424号	泗洪县临淮镇城投湿地大道西侧4幢	仓储用地/仓储	180.00	10.21	成本法	否	是
121	苏（2020）泗洪县不动产权第0051425号	泗洪县临淮镇城投湿地大道西侧6幢	仓储用地/仓储	830.00	47.07	成本法	否	是
122	苏（2020）泗洪县不动产权第0051431号	泗洪县临淮镇城投湿地大道西侧7幢	仓储用地/仓储	455.00	25.81	成本法	否	是
123	苏（2020）泗洪县不动产权第0051434号	泗洪县临淮镇城投湿地大道西侧8幢	仓储用地/仓储	497.40	28.21	成本法	否	是
124	苏（2020）泗洪县不动产权第0051437号	泗洪县临淮镇城投湿地大道西侧9幢	仓储用地/仓储	497.40	28.21	成本法	否	是
125	苏（2020）泗洪县不动产权第0051439号	泗洪县临淮镇城投湿地大道西侧10幢	仓储用地/	497.40	28.21	成本法	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
			仓储					
126	苏（2020）泗洪县不动产权第0051441号	泗洪县临淮镇城投湿地大道西侧11幢	仓储用地/仓储	913.50	51.81	成本法	否	是
127	苏（2020）泗洪县不动产权第0051443号	泗洪县临淮镇城投湿地大道西侧12幢	仓储用地/仓储	80.00	4.54	成本法	否	是
128	苏（2020）泗洪县不动产权第0051444号	泗洪县临淮镇城投湿地大道西侧13幢	仓储用地/仓储	107.10	6.08	成本法	否	是
129	苏（2020）泗洪县不动产权第0051446号	泗洪县临淮镇城投湿地大道西侧14幢	仓储用地/仓储	107.10	6.08	成本法	否	是
130	苏（2020）泗洪县不动产权第0051574号	泗洪县临淮镇城投湿地大道西侧15幢	仓储用地/仓储	497.40	28.21	成本法	否	是
131	苏（2020）泗洪县不动产权第0051447号	泗洪县临淮镇城投湿地大道西侧16幢	仓储用地/仓储	497.40	28.21	成本法	否	是
132	苏（2020）泗洪县不动产权第0051448号	泗洪县临淮镇城投湿地大道西侧17幢	仓储用地/	643.00	36.47	成本法	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m²）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
			仓储					
133	苏（2020）泗洪县不动产权第0026019号	泗洪县青阳南路东侧水岸城邦 C8 幢合 101461	批发零售用地/商业服务	4,881.01	5,096.53	成本法	否	是
134	苏（2020）泗洪县不动产权第0026007号	泗洪县青阳路东侧水岸城邦 C2 幢 101	批发零售用地/商业服务	5,128.71	5,386.07	成本法	否	是
135	产权证正在办理中	香格里拉 S3 栋 101	-	-	2,394.84	成本法	否	否
136	产权证正在办理中	文化城.花鸟市场 18 套房产	-	-	372.66	成本法	否	否
137	产权证正在办理中	玫瑰丽都 30#合 209861 号房	-	-	418.49	成本法	否	否
138	苏（2021）泗洪县不动产权第0003370号	泗洪县山河路北侧汴堤路西侧尚城世家 3 幢 106 室	批发零售用地/商业服务	842.85	1,572.79	成本法	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m²）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
139	苏（2021）泗洪县不动产权第0008276号	泗洪县泗州大街北侧富园广场 19 幢 1-105	批发零售用地/商业服务	3,644.82	5,842.33	成本法	否	否
140	苏（2021）泗洪县不动产权第0024287号	泗洪金融街 6#-101	批发零售用地/商业服务	8,611.69	165.19	成本法	否	是
141	苏（2022）泗洪县不动产权第0000264号	步行街泗州大街南侧（原会议中心）	商业服务	1,705.08	196.67	成本法	否	是
142	产权证正在办理中	泗洪县殡仪馆			730.00	成本法	否	是
143	产权证正在办理中	鼎世华府			29.90	成本法	否	是
144	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路体育南路东门北楼 1#		25.00	101.96	公允价值	否	是
145	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路体育南路东门北楼 2#		25.00	101.96	公允价值	否	是
146	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路体育南路东门北楼 3#		62.00	252.83	公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
147	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路体育南路东门南楼 1#		25.00	101.96	公允价值	否	是
148	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路体育南路东门南楼 2#		25.00	101.96	公允价值	否	是
149	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路体育南路东门南楼 3#		87.00	354.78	公允价值	否	是
150	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路体育南路东门南楼 4#		25.00	101.96	公允价值	否	是
151	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路体育南路东门南楼 5#		19.00	77.48	公允价值	否	是
152	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路体育南路东门南楼 6#		19.00	77.48	公允价值	否	是
153	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路体育南路东门南楼 7#		13.20	53.83	公允价值	否	是
154	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路体育南路东门南楼 8#		53.60	218.58	公允价值	否	是
155	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路体育南路东门南楼 9#		41.60	169.65	公允价值	否	是
156	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路体育南路东门南楼 10#		25.58	104.32	公允价值	否	是
157	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路体育南路东门南		13.20	53.83	公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
		11#						
158	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路体育南路东门北侧		318.00	752.02	公允价值	否	是
159	苏（2019）泗洪县不动产权第0019351 号	泗洪县青阳镇武夷山东侧明德路南侧黄河花园 1 幢 B 区 06 室	批发零售用地/商业服务	2,568.37	16,029.81	公允价值	否	是
160	苏（2019）泗洪县不动产权第0019350 号	泗洪县青阳镇武夷山东侧明德路南侧黄河花园 1 幢 A 区 05 室	批发零售用地/商业服务	3,758.13		公允价值	否	是
161	苏（2019）泗洪县不动产权第0019370 号	泗洪县青阳镇武夷山东侧明德路南侧黄河花园 24 幢 2401 室	批发零售用地/商业服务	303.19	1,421.44	公允价值	否	是
162	苏（2019）泗洪县不动产权第0019353 号	泗洪县青阳镇武夷山东侧明德路南侧黄河花园 22 幢 2201 室	批发零售用地/	257.81		公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
			商业服务					
163	苏（2019）泗洪县不动产权第0019354号	泗洪县青阳镇武夷山东侧明德路南侧黄河花园22幢2202室	批发零售用地/商业服务	259.02	656.30	公允价值	否	是
164	苏（2019）泗洪县不动产权第0019355号	泗洪县青阳镇武夷山东侧明德路南侧黄河花园22幢2203室	批发零售用地/商业服务	260.23	659.35	公允价值	否	是
165	苏（2019）泗洪县不动产权第0019356号	泗洪县青阳镇武夷山东侧明德路南侧黄河花园22幢2204室	批发零售用地/商业服务	261.45	662.45	公允价值	否	是
166	苏（2019）泗洪县不动产权第0019357号	泗洪县青阳镇武夷山东侧明德路南侧黄河花园22幢2205室	批发零售用地/商业服务	262.70	665.62	公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m²）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
167	苏（2019）泗洪县不动产权第0019358号	泗洪县青阳镇武夷山东侧明德路南侧黄河花园22幢2206室	批发零售用地/商业服务	263.91	668.69	公允价值	否	是
168	苏（2019）泗洪县不动产权第0019359号	泗洪县青阳镇武夷山东侧明德路南侧黄河花园22幢2207室	批发零售用地/商业服务	265.12	671.76	公允价值	否	是
169	苏（2019）泗洪县不动产权第0019360号	泗洪县青阳镇武夷山东侧明德路南侧黄河花园22幢2208室	批发零售用地/商业服务	299.39	758.58	公允价值	否	是
170	苏（2019）泗洪县不动产权第0019363号	泗洪县青阳镇武夷山东侧明德路南侧黄河花园23幢2301室	批发零售用地/商业服务	279.07	707.10	公允价值	否	是
171	苏（2019）泗洪县不动产权第0019364号	泗洪县青阳镇武夷山东侧明德路南侧黄河花园23幢2302室	批发零售	251.20	636.48	公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
			用地/ 商业 服务					
172	苏（2019）泗洪县不动产权第0019365号	泗洪县青阳镇武夷山东侧明德路南侧黄河花园23幢2303室	批发 零售 用地/ 商业 服务	252.25	639.14	公允价值	否	是
173	苏（2019）泗洪县不动产权第0019366号	泗洪县青阳镇武夷山东侧明德路南侧黄河花园23幢2304室	批发 零售 用地/ 商业 服务	253.29	641.77	公允价值	否	是
174	苏（2019）泗洪县不动产权第0019367号	泗洪县青阳镇武夷山东侧明德路南侧黄河花园23幢2305室	批发 零售 用地/ 商业 服务	254.11	643.86	公允价值	否	是
175	苏（2019）泗洪县不动产权第0019371号	泗洪县青阳镇武夷山东侧明德路南侧黄河花园24幢2402室	批发 零售 用地/ 商业	324.56	822.36	公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
			服务					
176	苏（2019）泗洪县不动产权第0019375号	泗洪县青阳镇武夷山东侧明德路南侧黄河花园24幢2406室	批发零售用地/商业服务	228.70	579.47	公允价值	否	是
177	产权证正在办理中	泰山南路黄河菜市场门口08		86.14	278.88	公允价值	否	是
178	产权证正在办理中	泰山南路黄河菜市场门口06		56.88	184.15	公允价值	否	是
179	产权证正在办理中	泰山南路菜市场东门10#、11#		174.35	564.48	公允价值	否	是
180	产权证正在办理中	泰山南路黄河花园菜市场		1,982.00	2,789.95	公允价值	否	是
181	产权证正在办理中	泰山南路黄河花园地下车库		11,906.00	3,073.59	公允价值	否	否
182	产权证正在办理中	衡山南路,近山河路5#二层不包括南边二间		400.00	945.94	公允价值	否	是
183	产权证正在办理中	衡山南路,近山河路5#5-02单层		62.03	244.48	公允价值	否	是
184	产权证正在办理中	衡山南路,近山河路5#5-08单层		62.03	244.48	公允价值	否	是
185	产权证正在办理中	衡山南路,近山河路5#三层、6#四五层		1,499.32	1,793.93	公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ²)	账面价值(万元)	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
186	产权证正在办理中	衡山南路,近山河路 5#(5、6 二间)		155.07	366.72	公允价值	否	是
187	产权证正在办理中	衡山南路,近山河路 6#6-01 单层		287.98	681.03	公允价值	否	是
188	产权证正在办理中	衡山南路,近山河路 6#三层		823.00	984.72	公允价值	否	是
189 190	产权证正在办理中	衡山南路,近山河路 6#6-02、7#7-01、7-02、7-03、7-04		552.62	1,306.86	公允价值	否 否	是
191	产权证正在办理中	衡山南路,近山河路 6#二层				公允价值	否	是
192	产权证正在办理中	衡山南路,近山河路 7#7-06		868.23	2,737.64	公允价值	否	是
193	产权证正在办理中	衡山南路,近山河路 7#7-05		58.81	231.80	公允价值	否	是
194	产权证正在办理中	衡山南路,近山河路 7#7-07、7-08		58.81	231.80	公允价值	否	是
195	产权证正在办理中	衡山南路,近山河路 7#二三层 7-9、10、11、12		117.62	463.59	公允价值	否	是
196	产权证正在办理中	衡山南路,近山河路 8#8-02		2,205.24	3,414.60	公允价值	否	是
197	产权证正在办理中	衡山南路,近山河路 8#二三四层大通铺		62.20	245.16	公允价值	否	是
198	产权证正在办理中	衡山南路,近山河路 9#9-11		1,500.00	2,322.61	公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
199	产权证正在办理中	衡山南路,近山河路 9#二三四层大通铺		58.75	231.56	公允价值	否	是
200 201	产权证正在办理中	泗洪开发区 淮河路 嵩山北路 1#1-02、1-03、1-04 一二层		2,410.95	3,733.14	公允价值	否 否	是
202	产权证正在办理中	泗洪开发区 淮河路 嵩山北路 2#2-03		558.92	1,180.14	公允价值	否	是
203 204	产权证正在办理中	泗洪开发区 淮河路 嵩山北路 1#-2#之间商铺 2-04、2-05 一二层				公允价值	否 否	是
205 206	产权证正在办理中	泗洪开发区 淮河路 嵩山北路 1#-2#之间商铺 2-06 一二层		127.75	359.65	公允价值	否 否	是
207	产权证正在办理中	泗洪开发区 淮河路 嵩山北路 2#2-01、2-02 一二层		251.2	530.40	公允价值	否	是
208	产权证正在办理中	泗洪开发区 淮河路 嵩山北路 3#-4#之间商铺 3-10				公允价值	否	是
209	产权证正在办理中	泗洪开发区 淮河路 嵩山北路 3#3-03		127.73	269.70	公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
210	苏（2019）泗洪县不动产权第0030215号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园4幢2-01号	批发零售用地/商业服务	606.82	1,281.28	公允价值	否	是
211	苏（2019）泗洪县不动产权第0030214号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园4幢1-01号	批发零售用地/商业服务			公允价值	否	是
212	苏（2019）泗洪县不动产权第0030032号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园5幢01号	批发零售用地/商业服务	180.64	381.41	公允价值	否	是
213	苏（2019）泗洪县不动产权第0030033号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园5幢02号	批发零售用地/商业服务	262.28	553.79	公允价值	否	是
214	苏（2019）泗洪县不动产权第0030034号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园5幢03号	批发零售	1,268.99	5,135.38	公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
			用地/ 商业服务					
215	苏（2019）泗洪县不动产权第0030035号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园5幢04号	批发零售用地/ 商业服务	1,163.15		公允价值	否	是
216	苏（2019）泗洪县不动产权第0030036号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园5幢05号	批发零售用地/ 商业服务	169.86	358.65	公允价值	否	是
217	苏（2019）泗洪县不动产权第0030037号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园5幢06号	批发零售用地/ 商业服务	132.02	278.76	公允价值	否	是
218	苏（2019）泗洪县不动产权第0030038号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园5幢07号	批发零售用地/ 商业	127.73	269.70	公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
			服务					
219	苏（2019）泗洪县不动产权第 0030039 号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园 5 幢 08 号	批发零售用地/商业服务	127.73	269.70	公允价值	否	是
220	苏（2019）泗洪县不动产权第 0030040 号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园 5 幢 09 号	批发零售用地/商业服务	127.73	269.70	公允价值	否	是
221	苏（2019）泗洪县不动产权第 0030077 号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园 6 幢 01 号	批发零售用地/商业服务	127.73	269.70	公允价值	否	是
222	苏（2019）泗洪县不动产权第 0030078 号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园 6 幢 02 号	批发零售用地/商业服务	132.71	280.22	公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
223	苏（2019）泗洪县不动产权第 0030079 号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园 6 幢 03 号	批发零售用地/商业服务	132.71	280.22	公允价值	否	是
224	苏（2019）泗洪县不动产权第 0030080 号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园 6 幢 04 号	批发零售用地/商业服务	133.53	281.95	公允价值	否	是
225	苏（2019）泗洪县不动产权第 0030081 号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园 6 幢 05 号	批发零售用地/商业服务	136.39	574.23	公允价值	否	是
226	苏（2019）泗洪县不动产权第 0030082 号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园 6 幢 06 号	批发零售用地/商业服务	135.57		公允价值	否	是
227	苏（2019）泗洪县不动产权第 0030083 号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园 6 幢 07 号	批发零售	135.57	286.26	公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
			用地/ 商业 服务					
228	苏（2019）泗洪县不动产权第0030084号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园6幢08号	批发 零售 用地/ 商业 服务	123.08	259.88	公允价值	否	是
229	苏（2019）泗洪县不动产权第0030085号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园6幢09号	批发 零售 用地/ 商业 服务	123.08	779.64	公允价值	否	是
230	苏（2019）泗洪县不动产权第0030163号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园8幢01号	批发 零售 用地/ 商业 服务	123.08		公允价值	否	是
231	苏（2019）泗洪县不动产权第0030164号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园8幢02号	批发 零售 用地/ 商业	123.08		公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
			服务					
232	苏（2019）泗洪县不动产权第 0030165 号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园 8 幢 03 号	批发零售用地/ 商业服务	126.57	267.26	公允价值	否	是
233	苏（2019）泗洪县不动产权第 0030166 号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园 8 幢 04 号	批发零售用地/ 商业服务	250.43	528.78	公允价值	否	是
234	苏（2019）泗洪县不动产权第 0030167 号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园 8 幢 05 号	批发零售用地/ 商业服务	394.87	833.76	公允价值	否	是
235	苏（2019）泗洪县不动产权第 0030168 号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园 8 幢 06 号	批发零售用地/ 商业服务	171.25	361.60	公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
236	苏（2019）泗洪县不动产权第0030169号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园8幢07号	批发零售用地/商业服务	167.79	354.29	公允价值	否	是
237	苏（2019）泗洪县不动产权第0030170号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园8幢08号	批发零售用地/商业服务	169.85	358.64	公允价值	否	是
238	苏（2019）泗洪县不动产权第0030171号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园8幢09号	批发零售用地/商业服务	182.24	384.79	公允价值	否	是
239	苏（2019）泗洪县不动产权第0030204号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园9幢01号	批发零售用地/商业服务	182.24	384.79	公允价值	否	是
240	苏（2019）泗洪县不动产权第0030205号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园9幢02号	批发零售	169.85	358.64	公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
			用地/ 商业 服务					
241	苏（2019）泗洪县不动产权第0030206号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园9幢03号	批发 零售 用地/ 商业 服务	167.79	354.29	公允价值	否	是
242	苏（2019）泗洪县不动产权第0030207号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园9幢04号	批发 零售 用地/ 商业 服务	168.55	355.89	公允价值	否	是
243	苏（2019）泗洪县不动产权第0030208号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园9幢05号	批发 零售 用地/ 商业 服务	250.43	528.78	公允价值	否	是
244	苏（2019）泗洪县不动产权第0030209号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园9幢06号	批发 零售 用地/ 商业	126.57	267.26	公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
			服务					
245	苏（2019）泗洪县不动产权第0030210号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园9幢07号	批发零售用地/商业服务	123.08	259.88	公允价值	否	是
246	苏（2019）泗洪县不动产权第0030211号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园9幢08号	批发零售用地/商业服务	123.08	259.88	公允价值	否	是
247	苏（2019）泗洪县不动产权第0030212号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园9幢09号	批发零售用地/商业服务	123.08	259.88	公允价值	否	是
248	产权证正在办理中	泗洪开发区 淮河路 嵩山北路10#10-2 一二层		123.08	259.88	公允价值	否	是
249	苏（2019）泗洪县不动产权第0039324号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园10幢03室	批发零售用地/	135.57	286.26	公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
			商业服务					
250	苏（2019）泗洪县不动产权第0039325号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园10幢04室	批发零售用地/商业服务	135.57	286.26	公允价值	否	是
251	苏（2019）泗洪县不动产权第0039326号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园10幢05室	批发零售用地/商业服务	136.39	287.99	公允价值	否	是
252	苏（2019）泗洪县不动产权第0039327号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园10幢06室	批发零售用地/商业服务	191.00	403.29	公允价值	否	是
253	苏（2019）泗洪县不动产权第0039328号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园10幢07室	批发零售用地/商业服务	268.94	548.14	公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
254	苏（2019）泗洪县不动产权第0039329号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园10幢08室	批发零售用地/商业服务	332.43	671.87	公允价值	否	是
255	苏（2019）泗洪县不动产权第0039330号	泗洪经济开发区富康路北侧嵩山北路西侧兴康花园10幢09室	批发零售用地/商业服务	340.74	841.21	公允价值	否	是
256	产权证正在办理中	泗洪开发区 淮河路 嵩山北路兴康花园地下车库		419.07	841.21	公允价值	否	否
257	产权证正在办理中	泗洪开发区 淮河路 嵩山北路居委会办公楼一楼前面一间门面房		398.25	841.21	公允价值	否	是
258	产权证正在办理中	泗洪开发区 淮河路 双沟西路7号团结河菜市场二三层		285.25	595.86	公允价值	否	是
259	产权证正在办理中	泗洪县人民南路与团结河路交汇处团结河菜市场四层		1,833.69	3,676.13	公允价值	否	是
260	产权证正在办理中	泗洪县人民南路与团结河路交汇处团结河菜市场南门5#		29,787.00	8,378.29	公允价值	否	是
261	产权证正在办理中	泗洪县人民南路与团结河路交汇		54.00	136.82	公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
		处团结河菜市场西门 9#						
262	产权证正在办理中	泗洪县人民南路与团结河路交汇处团结河菜市场西门 10#		9,919.87	13,963.63	公允价值	否	是
263	产权证正在办理中	泗洪县人民南路与团结河路交汇处团结河菜市场西门 11#				公允价值	否	是
264	产权证正在办理中	泗洪县人民南路与团结河路交汇处团结河菜市场西门 12#		1,830.00	2,575.99	公允价值	否	是
265	产权证正在办理中	泗洪县人民南路与团结河路交汇处团结河菜市场		26.74	94.10	公允价值	否	是
266	产权证正在办理中	泗洪县人民南路与团结河路交汇处杉鑫小区东侧商铺		50.71	178.46	公允价值	否	是
267	产权证正在办理中	泰山南路 4 号 20#-3		50.71	178.46	公允价值	否	是
268	产权证正在办理中	大楼街道 民心路黄山北路 3#3-01、3-02、3-03、3-04 一二层		50.71	178.46	公允价值	否	是
269	产权证正在办理中	大楼街道 民心路黄山北路 6#6-01、6-05 一二层		50.71	178.46	公允价值	否	是
270	产权证正在办理中	大楼街道 民心路黄山北路 6#6-03		3,271.00	4,604.40	公允价值	否	是
271	产权证正在办理中	大楼街道 民心路黄山北路 24#、25#		2,900.00	4,082.16	公允价值	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
272	产权证正在办理中	大楼街道 民心路黄山北路 11#、12#、16#		65.90	185.53	公允价值	否	否
273	产权证正在办理中	大楼街道 民心路黄山北路 16-09#		696.21	1,470.03	公允价值	否	否
274	产权证正在办理中	大楼街道 民心路黄山北路菜市场				公允价值	否	是
275	产权证正在办理中	大楼街道 民心路黄山北路楚天地地下车库		595.81	1,258.04	公允价值	否	否
276	产权证正在办理中	大楼街道 民心路黄山北路洪桥停车场		85.49	204.57	公允价值	否	是
277	产权证正在办理中	大楼街道 民心路黄山北路北门西 1#2#3#		1,244.00	2,626.66	公允价值	否	否
278	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路地下车库		17,853.00	37,695.96	公允价值	否	否
279	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路地下车库		64.77	155.00	公允价值	否	否
280	产权证正在办理中	泗洪县青阳街道		2,628.00	3,699.28	公允价值	否	否
281	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路健康路		14,140.00	3,315.00	公允价值	否	否
282	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路衡山南路近山河路		65,530.30	13,836.49	公允价值	否	否
283	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路衡山南路近山河路		348.00	734.79	公允价值	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
284	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路青阳南路		15,311.00	7,193.05	公允价值	否	否
285	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路青阳南路		2,730.00	11,528.59	公允价值	否	否
286	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路青阳南路		21,560.06	6,526.52	公允价值	否	否
287	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路青阳南路		4,754.76	1,524.00	公允价值	否	否
288	产权证正在办理中	青阳街道 顺河路青阳南路		3,255.36	985.45	公允价值	否	否
289	洪国用（2012）第 5666 号	泗洪县团结河路北侧	商住用地	29,996.11	10,148.50	公允价值	否	否
290	洪国用（2012）第 5668 号	泗洪县山河路北侧、体育南路西侧	商业用地	6,672.30	2,138.60	公允价值	否	否
291	洪国用（2012）第 5667 号	泗洪县体育南路西侧	商业用地	6,195.03	1,985.63	公允价值	否	否
292	洪国用（2014）第 9090 号	泗洪县健康路北侧、建设南路东侧	批发零售、住宅用地	11,704.04	3,751.38	公允价值	否	否
293	洪国用（2014）第 9086 号	泗洪县健康路北侧、建设路西侧、嵩山路东侧	批发零售、住宅用地	10,342.62	3,315.01	公允价值	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	成本法/公允价值计量	抵押情况	是否出租
合计			-	1,117,940.57	467,074.56	-	-	-

10、固定资产

2019-2021 年末，公司固定资产账面净额分别为 10,354.08 万元、12,882.08 万元和 80,962.80 万元，占总资产的比重分别为 0.53%、0.48%和 2.61%。发行人固定资产主要有房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子设备及其他。

2020 年末，公司固定资产净额较 2019 年末增加 2,528.00 万元，增幅 24.42%，主要系新增房屋及建筑物所致。2021 年末，公司固定资产净额较 2020 年末增加 68,080.72 万元，增幅 528.49%，主要系泗洪文化旅游发展集团有限公司纳入合并范围后，新增 69,050.33 万元房屋及建筑物所致。

表 5-30 截至 2021 年末发行人固定资产情况

单位：万元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
账面原值	84,684.46	39.18	152.66	1,867.80	86,744.10
累计折旧	5,164.13	31.91	85.76	499.50	5,781.30
减值准备	-	-	-	-	-
账面价值	79,520.33	7.27	66.90	1,368.30	80,962.80

表 5-31 截至 2021 年末发行人固定资产房屋建筑物明细

所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押情况	是否出租
洪房权证泗洪县字第 s092587 号	泗洪县香江路南侧、洋青公路西侧 1 幢 4-13 层	综合	5,732.50	1751.15	成本法	否	否
洪房权证泗洪县字第 s082321 号	泗洪县仁和路北侧广场西路东侧 1 幢	商业	53,395.33	68.76	成本法	否	否
宁房权证建转字第 459512 号	松花江东街 107 号	商业	91.04	219.44	成本法	否	是
洪房权证泗洪县字第 s022999 号	泗洪县人民南路东侧 1 幢、2 幢	综合	224.85	56.63	成本法	否	否
苏（2017）泗洪县不动产权第 0051350 号	泗洪县经济开发区长江路南侧开发大道西侧 3 幢	批发零售用地/商业服务	13,469.76	6,894.18	成本法	否	否
苏（2017）泗洪县不动产权第 0051351 号	泗洪县经济开发区长江路南侧开发大道西侧 1 幢	批发零售用地/商业服务	2,940.54		成本法	否	否
苏（2017）泗洪县不动产权第 0051352 号	泗洪县经济开发区长江路南侧开发大道西侧 2 幢	批发零售用地/商业服务	541.76		成本法	否	否
产权正在办理中	泗洪县衡山北路东侧、濉河路北侧	-	2,564.22	766.23	成本法	否	否
产权正在办理中	人民路西侧、濉河路北侧	-	1,735.36	713.61	成本法	否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012597 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧诚信路南侧	风景名胜设施用地	50,484.00	51,171.00	评估法	否	否

所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押情况	是否出租
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012559 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 A1 幢	批发零售用地/商业服务	979.30			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012560 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 A2 幢	批发零售用地/商业服务	1,159.90			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012561 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 A3 幢	批发零售用地/商业服务	1,264.20			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012562 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 A4 幢	批发零售用地/商业服务	1,224.10			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012563 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 A5 幢	批发零售用地/商业服务	871.20			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012588 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 C1 幢	批发零售用地/商业服务	391.70			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012592 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 C2 幢	批发零售用地/商业服务	411.40			否	否

所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押情况	是否出租
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012589 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 C3 幢	批发零售用地/商业服务	690.60			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012591 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 C4 幢	批发零售用地/商业服务	411.40			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012593 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 C5 幢	批发零售用地/商业服务	766.80			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012594 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 D1 幢	批发零售用地/商业服务	1,584.50			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012595 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 D2 幢	批发零售用地/商业服务	391.70			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012596 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 D3 幢	批发零售用地/商业服务	545.40			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012564 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 B1 幢	批发零售用地/商业服务	475.20			否	否

所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押情况	是否出租
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012566 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 B2 幢	批发零售用地/商业服务	594.50			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012567 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 B3 幢	批发零售用地/商业服务	594.50			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012568 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 B4 幢	批发零售用地/商业服务	594.50			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012570 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 B5 幢	批发零售用地/商业服务	497.70			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012571 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 B6 幢	批发零售用地/商业服务	220.30			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012572 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 B7 幢	批发零售用地/商业服务	267.30			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012575 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 B8 幢	批发零售用地/商业服务	267.30			否	否

所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押情况	是否出租
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012576 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 B9 幢	批发零售用地/商业服务	179.90			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012578 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 B10 幢	批发零售用地/商业服务	360.30			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012579 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 B11 幢	批发零售用地/商业服务	359.00			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012580 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 B12 幢	批发零售用地/商业服务	267.30			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012581 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 B13 幢	批发零售用地/商业服务	267.30			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012582 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 B14 幢	批发零售用地/商业服务	220.60			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012583 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 B15 幢	批发零售用地/商业服务	497.70			否	否

所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押情况	是否出租
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012584 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 B16 幢	批发零售用地/商业服务	521.60			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012586 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 B17 幢	批发零售用地/商业服务	521.50			否	否
苏（2021）泗洪县不动产权第 0012587 号	泗洪县青阳街道古徐大道北侧体育南路西侧古徐城东区 B18 幢	批发零售用地/商业服务	497.70			否	否
产权正在办理中	陈圩乡大王庄东南	-	-	12,363.02	成本法	否	否
产权正在办理中	陈圩乡大王庄东南	-	-	5,516.31	成本法	否	否
合计			149,075.76	79,520.33	-	-	-

11、在建工程

2019-2021 年末，公司在建工程账面价值分别为 34,222.62 万元、65,276.38 万元和 90,622.57 万元，占当期总资产的比重分别为 1.74%、2.42%和 2.92%，在报告期内持续增长。公司在建工程中不含工程物资。在建工程明细如下表所示：

表 5-32 截至 2021 年末发行人在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	是否为政府 代建	期末余额
1	城市之家(原长途汽车站)项目	基础设施	否	1,871.44
2	人才公寓	基础设施	否	856.44
3	吴湾码头项目	基础设施	否	6,231.94
4	泗洪县第一人民医院改造项目	基础设施	否	-
5	城区停车便利化项目	基础设施	是	53.01
6	泗洪县中小学供冷供暖综合能源服务项目	基础设施	否	893.95
7	大王庄停车场	基础设施	否	136.51
8	大王庄二期	基础设施	否	11,168.93
9	智慧养猪产业链一体化扶贫项目	基础设施	否	69,400.34
10	泗洪现代渔业产业园区建设项目	基础设施	否	10.00
合计		-	-	90,622.56

12、无形资产

2019-2021 年末，公司无形资产账面价值分别为 3.94 万元、20.82 万元和 39,365.56 万元，占当期总资产的比重分别为 0.00%、0.00%和 1.27%。发行人无形资产由土地使用权、专利权、软件构成，2021 年末，发行人无形资产较 2020 年末增长了 39,344.74 万元，涨幅为 188,975.70%，主要系新增土地使用权所致。

表 5-33 截至 2021 年末发行人无形资产土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	所有人	座落位置	证载使用权类型	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/m ² ）	抵押情况	是否缴纳出让金
1	招拍挂	苏（2022）泗洪县不动产权第 0011032 号	泗洪文旅	泗洪县石集乡柳山湖东侧	出让	文化设施用地	40,649.00	3,658.41	成本法	900.00	否	是
2	招拍挂	苏（2022）泗洪县不动产权第 0011033 号	泗洪文旅	泗洪县石集乡柳山湖东侧	出让	文化设施用地	30,281.00	2,725.29	成本法	900.00	否	是
3	招拍挂	苏（2022）泗洪县不动产权第 0011034 号	泗洪文旅	泗洪县石集乡柳山湖东侧	出让	文化设施用地	29,283.00	2,635.47	成本法	900.00	否	是
4	招拍挂	苏（2022）泗洪县不动产权第 0011035 号	泗洪文旅	泗洪县石集乡柳山湖东侧	出让	文化设施用地	45,452.00	4,090.68	成本法	900.00	否	是
5	招拍挂	苏（2022）泗洪县不动产权第 0011036 号	泗洪文旅	泗洪县石集乡柳山湖东侧	出让	文化设施用地	74,990.00	6,749.10	成本法	900.00	否	是
6	招拍	苏（2022）泗	泗洪	泗洪县半城镇拂晓路南侧	出让	交通服务	16,592.00	1,493.28	成本法	900.00	否	是

序号	取得方式	土地证编号	所有人	座落位置	证载使用权类型	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/m ² ）	抵押情况	是否缴纳出让金
	挂	洪县不动产权第 0004190 号	文旅			场站用地						
7	招拍挂	苏（2022）泗洪县不动产权第 0004337 号	泗洪文旅	泗洪县半城镇拂晓路北侧	出让	文化设施用地	41,947.10	3,775.23	成本法	900.00	否	是
8	招拍挂	苏（2022）泗洪县不动产权第 0004340 号	泗洪文旅	泗洪县半城镇拂晓路南侧	出让	文化设施用地	34,915.10	3,142.35	成本法	900.00	否	是
9	招拍挂	苏（2022）泗洪县不动产权第 00013394 号	泗洪文旅	泗洪县半城镇拂晓路南侧	出让	文化设施用地	11,639.00	1,047.51	成本法	900.00	否	是
10	招拍挂	苏（2022）泗洪县不动产权第 00013403 号	泗洪文旅	泗洪县半城镇拂晓路北侧	出让	文化设施用地	27,450.00	2,470.50	成本法	900.00	否	是
11	招拍挂	苏（2022）泗洪县不动产权第 00013408 号	泗洪文旅	泗洪县半城镇拂晓路北侧	出让	文化设施用地	9,262.00	833.58	成本法	900.00	否	是

序号	取得方式	土地证编号	所有权人	座落位置	证载使用权类型	证载用途	面积（m²）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/m²）	抵押情况	是否缴纳出让金
12	招拍挂	苏（2022）泗洪县不动产权第00013412号	泗洪文旅	泗洪县半城镇拂晓路北侧	出让	文化设施用地	34,397.00	3,095.73	成本法	900.00	否	是
13	招拍挂	苏（2022）泗洪县不动产权第00013416号	泗洪文旅	泗洪县半城镇拂晓路北侧	出让	文化设施用地	36,787.00	3,310.83	成本法	900.00	否	是
14	招拍挂	土地证正在办理中	泗洪文旅	泗洪县石集乡柳山湖东侧	-	-	3,448.00	310.32	成本法	900.00	否	否
合计							437,092.20	39,338.28		900.00		

13、其他非流动资产

2019-2021 年末,公司其他非流动资产账面价值分别为 5.00 万元、25,005.00 万元和 106,475.44 万元, 占当期总资产的比例为 0.00%、0.93%和 3.43%。发行人 2020 年新增 25,000.00 万元委托贷款投资。2020 年 9 月 1 日, 发行人子公司泗洪城投、江苏丰远新材料科技有限公司、江苏银行股份有限公司泗洪支行签署《对公客户委托贷款合同》, 约定泗洪城投将 2.5 亿元资金以约定的利率(第一年利率 6.5%、第二年利率 6.8%、第三年利率 7.1%执行)委托江苏银行发放给江苏丰远新材料科技有限公司, 借款期限 3 年。发行人 2021 年非流动资产账面价值较 2020 年增加 81,470.44 万元, 系新增预付土地出让金。

(三) 负债分析

发行人最近三年主要负债情况如下表所示:

表 5-34 最近三年负债构成情况

单位: 万元、%

负债项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	25,671.00	1.59	28,336.00	2.27	18,475.00	2.21
应付票据	28,177.20	1.75	-	-	420.00	0.05
应付账款	11,843.82	0.73	10,649.41	0.85	26,178.79	3.13
预收款项	-	-	75,189.77	6.03	26,346.18	3.15
合同负债	97,856.62	6.07	-	-	-	-
应付职工薪酬	325.56	0.02	287.33	0.02	207.83	0.02
应交税费	19,041.23	1.18	16,687.43	1.34	10,970.23	1.31
其他应付款	324,115.34	20.11	215,764.62	17.29	159,678.90	19.12
一年内到期的非流动负债	143,046.91	8.88	159,813.23	12.81	87,570.00	10.48
其他流动负债	1,500.00	0.09	-	-	-	-
流动负债合计	651,577.67	40.43	506,727.80	40.61	329,846.93	39.49
长期借款	603,132.00	37.42	428,111.00	34.31	346,645.00	41.50

递延所得税负债	36,976.85	2.29	36,976.85	2.96	-	-
应付债券	172,070.57	10.68	116,343.95	9.32	38,724.77	4.64
长期应付款	44,591.36	2.77	39,573.80	3.17	-	-
其他非流动负债	103,260.00	6.41	120,000.00	9.62	120,000.00	14.37
非流动负债合计	960,030.78	59.57	741,005.60	59.39	505,369.77	60.51
负债合计	1,611,608.45	100.00	1,247,733.40	100.00	835,216.70	100.00

2019-2021 年末，发行人负债总额为 835,216.70 万元、1,247,733.40 万元和 1,611,608.45 万元。2020 年末发行人负债总额较 2019 年末增加 412,516.70 万元，增幅 49.39%，主要系预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券增加所致。其中，预收款项较 2019 年末增加 48,843.59 万元，主要系保障房项目对外销售时，预收购房款增加；其他应付款较 2019 年末增加 56,085.72 万元，主要系往来款增多所致；一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 72,243.23 万元，主要系一年内即将到期的长期借款增加所致；长期借款较 2019 年末增加 81,466.00 万元，主要系发行人因业务发展需要，银行借款增多所致；应付债券较 2019 年末增加 77,619.18 万元，主要系 2020 年新发行 10 亿元“20 泗宏 01”公司债券所致。2021 年末，发行人负债总额较 2020 年末增加 363,875.05 万元，增幅 29.16%，主要系其他应付款及长期借款增加所致。其中，其他应付款较 2020 年末增加 108,350.71 万元，主要系往来款增多所致；长期借款较 2020 年末增加 175,021.00 万元，主要系发行人因业务发展需要，银行借款增多所致。

从负债构成来看，2019-2021 年末，发行人流动负债占负债总额的比例分别 39.49%、40.61%和 40.43%。2019-2021 年末，发行人非流动负债占比分别为 60.51%、59.39%和 59.57%。截至 2021 末，发行人不存在逾期未偿还负债。总体来看，发行人负债结构合理，以长

期负债为主，短期内偿付压力较小，符合发行人保障房业务、基础设施建设等业务周期较长的特点。

1、短期借款

2019-2021 年末，发行人短期借款余额分别为 18,475.00 万元、28,336.00 万元和 25,671.00 万元，占负债总额比重分别为 2.21%、2.27%和 1.59%。报告期内发行人短期负债波动上升，系发行人业务增加所需。

表 5-35 发行人最近三年短期借款情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
质押借款	-	9,500.00	995.00
抵押借款	3,890.00	-	-
保证借款	21,281.00	18,335.00	17,480.00
信用借款	500.00	501.00	-
合计	25,671.00	28,336.00	18,475.00

截至 2021 年末，发行人短期借款明细如下：

表 5-36 截至 2021 年末发行人短期借款明细表

单位：万元、%

借款人	贷款单位	借款余额	利率	借款期限	借款性质
新农村	泗洪农村商业银行泗洪县支行	5,000.00	4.35	2021/9/15-2022/9/12	保证借款
新农村	江苏常熟农村商业银行股份有限公司泗洪支行	995.00	5.00	2021/12/17-2022/12/16	保证借款
绿农生态	南京银行股份有限公司泗洪支行	2,700.00	一年期 LPR	2021/12/23-2022/12/7	保证借款
绿农生态	江苏常熟农村商业银行股份有限公司	4,000.00	5.50	2021/12/17-2022/12/16	保证借款

	有限公司泗洪支行				
宏远水利	江苏常熟农村商业银行股份有限公司泗洪支行	995.00	5.50	2021/12/17-2022/12/16	保证借款
泗洪文旅	南京银行股份有限公司泗洪支行	1,500.00	一年期 LPR 加 145 个基点	2021/12/10-2022/12/9	保证借款
泗洪文旅	南京银行股份有限公司泗洪支行	1,000.00	一年期 LPR 加 145 个基点	2021/12/2-2022/12/1	抵押借款
盛泰商贸	中国工商银行股份有限公司泗洪支行	300.00	5.00	2021/12/22-2022/12/21	保证借款
盛泰商贸	江苏银行股份有限公司泗洪支行	190.00	5.22	2020/8/26-2022/8/25	抵押借款
盛泰商贸	南京银行股份有限公司泗洪支行	900.00	5.00	2021/11/26-2022/11/24	保证借款
宏源大酒店	泗洪农村商业银行泗洪县支行	2,600.00	6.09	2021/11/3-2022/10/20	保证借款
宏源大酒店	南京银行股份有限公司泗洪支行	500.00	5.45	2021/9/10-2022/9/8	保证借款
宏聚华	南京银行股份有限公司泗洪支行	2700.00	5.45	2021/12/23-2022/12/12	抵押借款
宏聚华	中国工商银行股份有限公司泗洪支行	500.00	5.20	2021/9/27-2022/9/27	信用借款
宏聚华	建设银行泗洪县支行	1.00	一年期 LPR 加 35 个基点	2021/9/16-2022/2-4	保证借款
宏城农业	江苏常熟农村商业银行股份有限公司泗洪支行	490.00	5.60	2021/3/29-2022/3/28	保证借款
宏城农业	江苏常熟农村商业银行股份有限公司泗洪支行	500.00	5.60	2021/3/29-2022/3/28	保证借款

江苏建通	南京银行股份有限公司宿迁分行	800.00	6.00	2021/12/30-2022/12/27	保证借款
总计		25,671.00			

2、应付票据及应付账款

2019-2021 年末，发行人的应付票据余额分别为 420.00 万元、0.00 万元和 28,177.20 万元，占负债总额比重分别为 0.05%、0.00%和 1.75%，为银行承兑汇票及商业承兑汇票。

2019-2021 年末，发行人的应付账款余额分别为 26,178.79 万元、10,649.41 万元和 11,843.82 万元，占负债总额比重分别为 3.14%、0.85%和 0.73%，发行人的应付账款主要为应付工程款。2020 年末较 2019 年末减少了 15,529.38 万元，减幅为 59.32%，主要原因为江苏时代建设工程有限公司负责的山河佳苑和兴康花园等部分工程款完成结算。

表 5-37 近三年发行人的应付账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2021 年末余额		2020 年末余额		2019 年末余额	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	3,741.90	31.59	2,032.26	19.08	22,269.80	85.07
1 至 2 年	2,032.02	17.16	6,446.04	60.53	1,858.73	7.10
2 至 3 年	3,947.48	33.33	1,830.37	17.19	308.28	1.18
3 年以上	2,122.42	17.92	340.74	3.20	1,741.98	6.65
合计	11,843.82	100.00	10,649.41	100.00	26,178.79	100.00

表 5-38 截至 2021 年末发行人账龄超过 1 年的重要应付账款情况

单位：万元、%

项目	金额	未偿还或结转的原因
江苏新秀置业有限公司	2,174.53	工程未结算
泗洪县界集镇人民政府	2,100.00	工程未结算

项目	金额	未偿还或结转的原因
江苏兴邦建工集团有限公司	200.00	工程未结算
江苏省灌云县水利工程总队	183.00	工程未结算
宿迁中能电气设备有限公司	150.00	工程未结算
宿迁金龙水利19年洪泽湖搬迁项目部	127.04	工程未结算
中国第四冶金建设有限责任公司	110.00	工程未结算
合计	5,044.57	-

3、合同负债

2019-2021 年末，发行人的合同负债分别为 0.00 万元、0.00 万元和 97,856.62 万元，占负债总额比重分别为 0.00%、0.00%和 6.07%，主要为预收购房款。2021 年末，发行人合同负债余额较 2020 年增加 97,856.62 万元，主要系会计政策变更，预收款项调整至合同负债列报所致。

4、其他应付款

2019-2021 年末，发行人的其他应付款（含应付利息和应付股利）余额为 159,678.90 万元、215,764.62 万元和 324,115.34 万元，占负债总额比重分别为 19.12%、17.29%和 20.11%，主要为应付利息、保证金和往来款。其中，应付利息主要为应付债券利息。2020 年末发行人其他应付款项余额较 2019 年末增加 35.12%，主要系往来款增多所致。2021 年末发行人其他应付款项余额较 2020 年末增加 50.22%，主要亦系往来款增多所致。

表 5-39 近三年发行人其他应付款构成

单位:万元

项 目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付利息	3,243.92	3,646.36	2,767.50
其他应付款	320,871.42	212,118.26	156,911.40
合 计	324,115.34	215,764.62	159,678.90

表 5-40 截至 2021 年末发行人的前五大其他应付款明细表

单位:万元、%

项目	与本公司关系	期末余额	占其他应付款总额的比例	款项性质
泗洪县人民政府青阳街道办事处	非关联方	49,711.00	15.49	往来款
泗洪兴农现代农业服务有限公司	非关联方	49,137.68	15.31	往来款
泗洪县洪泽湖生态资源开发有限公司	非关联方	33,375.18	10.40	往来款
泗洪苏展实业有限公司	非关联方	7,000.00	2.18	往来款
泗洪县水利局	非关联方	2,100.00	0.65	往来款
合计		141,323.86	44.04	

5、一年内到期的非流动负债

2019-2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 87,570.00 万元、159,813.23 万元和 143,046.91 万元，占负债总额比重分别为 10.48%、12.81%和 8.88%，主要为一年内到期的长期借款及长期应付款。

2020 年末较 2019 年末增加 72,243.23 万元，增幅为 82.50%，主要系发行人前期因项目建设等需求而增加的大量金融债务即将到期所致。2021 年末较 2020 年末减少 16,766.31 万元，降幅为 10.49%，主要系一年内到期的应付债券减少所致。发行人一年内到期的长期负债占流动负债的比重较大，主要是项目建设等需要向金融机构大量融资所致。

报告期内发行人的一年内到期的非流动负债具体明细如下：

表 5-41 近三年发行人一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

借款类别	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一年内到期的长期借款	116,690.00	111,146.00	67,570.00
一年内到期的应付债券	-	20,000.00	20,000.00

借款类别	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一年内到期的长期应付款	26,356.91	28,667.23	-
合计	143,046.91	159,813.23	87,570.00

6、长期借款

2019-2021 年末,发行人的长期借款余额分别为 346,645.00 万元、428,111.00 万元和 603,132.00 万元,占负债总额比重分别为 41.50%、34.31%和 37.42%。发行人长期借款的占比较高,主要因为发行人的项目建设周期长,需要长期借款来匹配项目资金需求。

表 5-42 发行人近三年长期借款类别情况表

单位: 万元、%

借款类别	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	106,782.00	17.70	110,772.00	25.87	30,600.00	8.83
保证借款	360,185.00	59.72	189,550.00	44.28	153,740.00	44.35
信用借款	-	-	-	-	30,000.00	8.65
质押借款	136,165.00	22.58	127,789.00	29.85	132,305.00	38.17
合计	603,132.00	100.00	428,111.00	100.00	346,645.00	100.00

表 5-43 截至 2021 年末发行人的长期借款明细情况表

单位: 万元、%

借款人	贷款银行	年末余额	借款日	到期日
新农村	中国农业发展银行泗洪县支行	79,385.00	2018/1/25	2036/1/24
新农村	南京银行泗洪支行	20,900.00	2021/2/5	2025/2/5
新农村	南京银行泗洪支行	15,000.00	2021/10/21	2025/10/17
新农村	国家开发银行江苏省分行	70,000.00	2021/4/27	2036/4/28
宏源公司	中国银行泗洪支行	17,000.00	2021/2/25	2028/12/26
宏源公司	中国银行泗洪支行	14,000.00	2020/2/26	2028/12/26

金龙水利	上海浦东发展银行股份有限公司宿迁分行	13,800.00	2016/9/19	2028/9/14
宏远水利	中国工商银行股份有限公司泗洪支行	1,625.00	2016/6/13	2023/6/13
宏远水利	中国工商银行股份有限公司泗洪支行	5,575.00	2016/6/15	2023/6/15
宏远水利	中国工商银行股份有限公司泗洪支行	7,425.00	2016/9/30	2023/9/30
宏远水利	南京银行股份有限公司泗洪支行	19,500.00	2020/1/13	2023/1/13
绿农生态	江苏银行	26,400.00	2021/12/21	2024/12/10
绿农生态	南京银行股份有限公司泗洪支行	20,000.00	2020/10/28	2023/10/27
绿农生态	南京银行股份有限公司泗洪支行	29,900.00	2021/5/13	2024/5/10
泗洪文旅	中国农业发展银行泗洪县支行	12,660.00	2021/8/12	2036/8/11
城投	中国农业发展银行泗洪县支行	21,500.00	2019/8/23	2028/12/26
城投	江苏银行股份有限公司泗洪支行	27,300.00	2020/6/12	2023/6/11
城投	南京银行股份有限公司宿迁分行	2,800.00	2019/6/25	2024/6/18
城投	中国农业发展银行泗洪县支行	3,800.00	2020/1/13	2025/1/10
城投	中国农业发展银行泗洪县支行	3,300.00	2020/4/15	2025/4/14
城投	中国农业发展银行泗洪县支行	4,160.00	2021/6/24	2028/6/23
城投	中国农业发展银行泗洪县支行	10,000.00	2021/10/25	2026/10/23
城投	中国农业发展银行泗洪县支行	30,000.00	2021/1/26	2026/1/25
城投	中国建设银行股份有限公司泗洪支行	2,000.00	2021/2/25	2026/2/24
城投	中国建设银行股份有限公司泗洪支行	8,000.00	2021/1/15	2030/12/26
城投	中国银行股份有限公司泗洪支行	29,620.00	2019/7/12	2022/8/22
城投	中国建设银行股份有限公司泗洪支行	27,160.00	2016/8/3	2026/8/2
城投	中国农业银行股份有限公司泗洪县支行	7,750.00	2019/4/29	2026/12/26
城投	中国银行股份有限公司泗阳支行	700.00	2020/9/18	2030/12/26
城投	中国银行股份有限公司泗洪支行	6,100.00	2020/11/26	2025/11/25
城投	中国农业发展银行泗洪县支行	2,250.00	2020/12/14	2025/12/13

城投	中国农业发展银行泗洪县支行	5,800.00	2020/12/14	2025/12/13
城投	中国农业发展银行泗洪县支行	9,360.00	2020/12/14	2025/12/13
宏城农业	中国农业发展银行泗洪县支行	17,704.00	2019/7/23	2029/7/20
宏城农业	中国工商银行泗洪支行	30,658.00	2020/1/2	2029/12/20
总计		603,132.00		

7、应付债券

2019-2021 年末，发行人应付债券余额分别为 38,724.77 万元、116,343.95 万元和 172,070.57 万元，占负债总额比重分别为 4.64%、9.32%和 10.68%。

2020 年末发行人应付债券较 2019 年末增加 77,619.18 万元，增幅为 200.44%，主要系新发行“20 泗宏 01”公司债券所致。2021 年末发行人应付债券较 2020 年末增加 55,726.62 万元，增幅为 47.90%，主要系新发行“21 泗洪宏源 PPN001”及“21 泗洪宏源 PPN002”所致。报告期内发行人应付债券具体明细如下表。

表 5-44 近三年发行人的应付债券情况

单位：万元

项 目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
15 泗洪债	19,911.96	19,478.29	38,724.77
20 泗宏 01	97,438.97	96,865.65	-
21 泗洪宏源 PPN001	34,790.00	-	-
21 泗洪宏源 PPN002	19,929.65	-	-
合 计	172,070.57	116,343.95	38,724.77

公司于 2015 年 3 月 16 日发行 7 年期固定利率债券“15 泗洪债”，票面利率为 6.15%，发行总额为 10 亿元，每年付息一次，付息日为每年的 3 月 16 日，同时设置提前偿还本金条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度，逐年平均按照债券发行

总额的 20% 的比例等额偿还本金，所筹措资金中 6 亿元用于黄山丽景苑小区保障性住房项目、4 亿元用于山河佳苑碧桂园保障性住房项目。

公司于 2020 年 9 月 18 日发行 5 年期固定利率债券公司债券“20 泗宏 01”，票面利率为 6.8%，第 3 年末发行人拥有调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行总额为 10 亿元，每年付息一次，付息日为每年的 9 月 18 日，本金偿还日为 2025 年 9 月 18 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金偿还日为 2023 年 9 月 18 日。

公司于 2021 年 9 月 7 日发行定向债务融资工具“21 泗洪宏源 PPN001”，发行期限 3 年，票面利率 7.08%，发行总额 2 亿元，兑付日为 2024 年 9 月 9 日，募集资金用途为补充流动资金。

公司于 2021 年 12 月 13 日发行定向债务融资工具“21 泗洪宏源 PPN002”，发行期限 3 年，票面利率 4.3%，发行总额 3.5 亿元，兑付日为 2024 年 12 月 15 日，募集资金用途为补充流动资金，偿还有息负债。

8、长期应付款

2019-2021 年末，发行人的长期应付款分别为 0.00 万元、39,573.80 万元和 44,591.36 万元，均为融资租赁款。

9、其他非流动负债

2019-2021 年末，发行人的其他非流动负债分别为 120,000.00 万元、120,000.00 万元和 103,260.00 万元。报告期内发行人其他非流动负债明细如下：

表 5-45 近三年发行人的其他非流动负债情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
江苏省棚户区（危旧房）江苏银行改造基金一期项目-宿迁市泗洪县一期项目	73,260.00	90,000.00	90,000.00

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
南京银行 19 年融资计划款	30,000.00	30,000.00	30,000.00
合计	103,260.00	120,000.00	120,000.00

2016 年江苏省城乡建设投资有限公司与泗洪县人民政府委托本公司的子公司泗洪城投就江苏省棚户区（危旧房）江苏银行改造基金一期项目-宿迁市泗洪县一期项目建设事宜签订《委托建设管理协议》，协议约定江苏省城乡建设投资有限公司根据项目实施进度拨付泗洪城投建设资金，同时泗洪城投与江苏省城乡建设投资有限公司就资金使用事宜达成协议，约定未经江苏城投书面同意，不得改变资金用途。

2019 年宏源公司与南京银行股份有限公司签订《债权融资计划承销协议》发行申购利率区间为 6.3-6.5% 的债权融资计划 3 亿元。

10、有息负债

发行人有息负债主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、其他非流动负债和长期应付款。截至 2021 年末，发行人有息负债总额合计为 1,091,771.84 万元。

表 5-46 截至 2021 年末发行人有息负债明细情况表

单位：万元、%

项目	金额	占有息负债合计数比例
短期借款	25,671.00	2.35
一年内到期的非流动负债	143,046.91	13.10
长期借款	603,132.00	55.24
应付债券	172,070.57	15.76
其他非流动负债	103,260.00	9.46
长期应付款	44,591.36	4.08
合计	1,091,771.84	100.00

截至 2021 年末，发行人有息债务期限结构如下表所示：

表 5-47 截至 2021 年末发行人有息债务期限结构情况

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	其他非流动负债	长期应付款	合计
1 年以内	25,671.00	143,046.91	-	-	-		168,717.91
1 年以上	-	-	603,132.00	172,070.57	103,260.00	44,591.36	923,053.93
合计	25,671.00	143,046.91	603,132.00	172,070.57	103,260.00	44,591.36	1,091,771.84

截至 2021 年末，发行人有息债务信用融资与担保融资结构如下：

表 5-48 截至 2021 年末发行人融资担保结构情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
抵押借款	233,002.22	21.34
质押借款	159,225.00	14.58
保证借款	443,626.00	40.63
信用借款	255,918.62	23.44
合计	1,091,771.84	100.00

表 5-49 截至 2021 年末发行人前十大有息债务明细

序号	债权人	债务类型	债务规模（亿元）	利率	期限	担保或抵质押情况
1	20 泗宏 01	债券	9.68	6.80%	2020/9/18-2025/9/18	-
2	江苏省城乡建设投资有限公司	贷款	9.00	中国人民银行公布的五年期以上同期人民币贷款基准利率上浮 10%	2016/1/1-2025/12/31	-
3	中国农业发展银行泗洪支行	贷款	8.53	4.90%	2018/1/25-2036/1/24	质押
4	国家开发银行江苏省分行	贷款	7.00	4.75%	2021/4/29-2036/4/28	保证
5	中国银行股份有限公司泗洪支行	贷款	4.00	5.00%	2019/7/12-2022/8/22	质押
6	21 泗洪宏源 PPN002	债券	3.48	4.30%	2016/8/3-2026/9/7	-

序号	债权人	债务类型	债务规模（亿元）	利率	期限	担保或抵质押情况
7	中国工商银行泗洪支行	贷款	3.54	5.05%	2020/1/2-2029/12/20	抵押
8	中国建设银行股份有限公司泗洪支行	贷款	3.40	4.90%	2016/8/3-2026/8/2	保证、质押
9	南京银行股份有限公司泗洪支行"	贷款	3.00	实际提款日前一工作日全国银行间拆借中心公布的一年期以上贷款基础利率加2.15%，按季调整	2020/10/28-2023/10/27	-
10	中国农业发展银行泗洪县支行	贷款	3.00	4.95%	2021/1/26 - 2026/1/25	保证
合计			54.63			

在本期债券存续期内，发行人存量有息负债偿还压力测算如下：

表 5-50 债券存续期有息债务偿还压力测算

单位：亿元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
有息债务当年偿付规模	23.68	24.93	17.94	20.13	4.17	2.96	4.82	1.65
其中：银行借款偿还规模	14.24	20.74	9.28	7.82	4.17	2.96	4.82	1.65
已发行债券偿还规模	2.00	0.00	5.50	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他债务偿还规模	7.44	4.19	3.16	2.31	0.00	0.00	0.00	0.00
本期债券偿付规模	0.00	0.36	0.36	1.56	1.49	1.42	1.34	1.27
合计	23.68	25.29	18.30	21.69	5.66	4.38	6.16	2.92

注：本期债券存续期存量有息负债偿还压力测算基于以下假设：

- 1、存量有息负债的基准日为 2021 年 12 月 31 日；
- 2、假设本期债券在 2022 年完成发行，利率预计为 6.00%；
- 3、本期债券存续期内有息负债无增加。

发行人将根据项目借款合同的约定、资金的松紧程度、项目实施进度合理安排偿还银行借款本息。截至 2021 年末，发行人账面货币

资金为 126,878.93 万元，应收账款为 61,502.87 万元、预付款项为 135,385.56 万元、其他应收款为 749,025.78 万元。以上应收款项回款后，发行人可以偿付近年到期借款的本息。随着县政府对发行人支持力度加大，通过注入经营性资产以及提供基础设施建设和安置房业务支持等方式，发行人债务融资仍存在较大空间。

综上所述，发行人资产规模逐年提升，资产负债结构处于合理水平，与其所处行业及经营特征相符，债务融资空间较大。本期债券发行，有助于改善发行人负债构成、拓宽发行人融资渠道；此外，企业债较长的兑付时间使得发行人获得较稳定的中长期资金，可以满足泗洪县建设项目中长期的资金需求。

（四）净资产分析

2019-2021 年末，发行人净资产构成如下表所示：

表 5-51 发行人近三年净资产构成情况

单位：万元、%

项 目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	214,000.00	14.38	214,000.00	14.75	214,000.00	18.92
资本公积	924,317.28	62.11	905,207.59	62.40	713,404.19	63.09
未分配利润	209,785.37	14.10	193,095.44	13.31	180,090.78	15.93
盈余公积	7,482.08	0.50	6,294.42	0.43	5,394.64	0.48
其他综合收益	110,930.55	7.45	110,930.55	7.65	-	-
归属于母公司所有者权益	1,466,515.29	98.55	1,429,528.00	98.54	1,112,889.60	98.41
少数股东权益	21,612.98	1.45	21,183.86	1.46	17,935.55	1.59
所有者权益合计	1,488,128.27	100.00	1,450,711.86	100.00	1,130,825.15	100.00

2019-2021 年末，发行人所有者权益分别为 1,130,825.15 万元、1,450,711.86 万元和 1,488,128.27 万元，2020 年发行人所有者权益增长 319,886.70 万元，增幅 28.29%，主要为资本公积增长所致。2021

年发行人所有者权益增长 37,416.41 万元，增幅 2.58%，主要系资本公积和未分配利润增长所致。

1、实收资本

2019-2021 年末，发行人实收资本均为 214,000.00 万元，未发生变动。

2、资本公积

2019-2021 年末，发行人资本公积分别为 713,404.19 万元、905,207.59 万元和 924,317.28 万元，占所有者权益的比例分别为 63.09%、62.40%和 62.11%。

2020 年度，发行人资本公积较 2019 年度增加 191,803.40 万元，增幅 26.89%，主要系泗洪县财政局注入货币资金作为对发行人的权益支持，以加快泗洪县基础设施建设以及保障房开发建设，充实发行人资本运营能力。

3、未分配利润

2019-2021 年末，发行人未分配利润分别为 180,090.78 万元、193,095.44 万元和 209,785.37 万元，占所有者权益合计的比例分别为 15.93%、13.31%和 14.10%。未分配利润呈逐年增加态势，主要系公司盈利累积所致。

（五）营运能力分析

发行人近三年主要营运能力指标如下：

表 5-52 发行人近三年营运能力指标

单位：万元

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
应收账款及应收票据	61,502.87	93,794.26	9,329.93
存货	1,155,830.34	1,008,781.22	999,131.33
总资产	3,099,736.72	2,698,445.25	1,966,041.86

流动资产	2,244,638.84	2,086,897.37	1,651,196.61
营业收入	98,009.82	92,474.07	83,428.04
营业成本	69,542.54	69,203.24	69,594.15
应收账款周转率（次）	1.26	1.83	12.41
存货周转率（次）	0.06	0.07	0.07
总资产周转率（次）	0.03	0.04	0.04

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、应收账款平均余额=（年初应收账款+年末应收账款）/2

3、存货周转率=营业成本/存货平均余额

4、存货平均余额=（年初存货+年末存货）/2

5、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

6、总资产平均余额=（年初总资产+年末总资产）/2

2019-2021年末，发行人应收账款周转率分别为12.41、1.83和1.26，2020年度发行人应收账款周转率下降较大，主要系应收账款大幅增长所致。总体而言，发行人的应收账款周转率符合同行业、同类型公司的特点，处于合理水平。

2019-2021年末，公司存货分别为999,131.33万元、1,008,781.22万元和1,155,830.34万元，存货周转率分别为0.07、0.07和0.06，总体保持较低水平。发行人存货主要为安置房建设的开发成本、待开发土地使用权以及完工待结算的工程项目，随着发行人所承接的城市基础设施建设项目的不断增加，发行人存货规模将呈不断增长态势。由于公司主要从事基础设施等重大项目的建设，具有建设周期和资金回收期较长的特点，存货周转率相对低于其他行业，符合发行人所在行业特点。

2019-2021年末，发行人总资产周转率分别为0.04、0.04和0.03，总资产周转率维持在较低水平。总资产周转率有所下降主要系报告期内泗洪县政府高度支持发行人的发展，通过资本注资、优质资产划拨

等方式增强发行人实力，使得发行人资产规模不断增加所致。未来，随着发行人业务规模的扩大和主营业务多元化发展，营业收入预计将稳步增长，该项指标将会有所改善。

（六）盈利能力分析

表 5-53 发行人 2019-2021 年盈利能力指标

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	98,009.82	92,474.07	83,428.04
营业成本	69,542.54	69,203.24	69,594.15
营业毛利率（%）	27.63	24.25	15.84
其他收益	9,311.14	6,537.09	5,000.00
投资收益	1,833.50	1,071.20	674.92
营业利润	23,080.41	17,058.24	14,181.52
营业外收入	60.67	238.56	74.26
利润总额	22,921.97	17,290.04	14,239.11
净利润	19,514.31	15,411.14	12,400.71
平均总资产回报率（%）	1.04	0.91	0.66
加权平均净资产收益率（%）	1.33	1.19	1.13

注：（1）净资产收益率=净利润/净资产平均余额

（2）总资产报酬=（利润总额+利息支出）/平均资产总额

（3）平均资产总额=（资产总额期初数+资产总额期末数）/2

1、营业收入分析

2019-2021 年度，发行人实现主营业务收入分别为 82,689.63 万元、91,361.97 万元和 95,580.46 万元。公司主营业务收入包括安置房销售收入、工程代建业务收入、资产出租业务收入、工程施工业务收入、种子销售业务收入等，其中安置房销售、工程代建业务及资产出租业务收入为主要收入。2019-2021 年度公司营业收入构成如下表所示：

表 5-54 发行人 2019-2021 年度营业收入构成

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比
工程代建	5,487.78	5.74	8,461.10	9.26	12,247.60	14.81
安置房销售	47,725.94	49.93	44,826.43	49.06	47,129.81	57.00
资产出租	18,797.64	19.67	17,663.93	19.33	14,877.43	17.99
酒店服务	2,296.74	2.40	1,256.37	1.38	1,330.45	1.61
工程施工	13,866.76	14.51	5,371.19	5.88	3,758.97	4.55
种子销售	4,127.25	4.32	2,721.83	2.98	3,082.73	3.73
招标代理费	3.32	0.00	118.73	0.13	262.64	0.32
土地转让收入	-		7,406.00	8.11	-	--
猪场租赁收入	3,260.38	3.41	3,536.40	3.87	-	-
停车服务收入	14.66	0.02	-	-	-	-
合计	95,580.46	100.00	91,361.97	100.00	82,689.63	100.00

安置房销售业务收入主要来自于泗洪城投安置房销售收入；工程代建业务收入主要来自于发行人及子公司泗洪城投工程代建收入；资产出租业务收入主要来自于发行人房屋出租收入；工程施工业务收入主要来自于发行人下属子公司金龙水利及泗洪城投子公司江苏建通施工收入。整体来看，发行人主营业务收入占比较大，主营业务突出。

2、营业成本分析

2019-2021 年度，发行人主营业务成本分别为 69,594.15 万元、69,203.24 万元和 69,176.01 万元。

表 5-55 发行人 2019-2021 年度营业成本构成

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	主营业务成本	占比	主营业务成本	占比	主营业务成本	占比
工程代建	4,790.18	6.92	7,385.53	10.67	10,690.70	15.36

安置房销售	31,894.20	46.11	36,885.20	53.30	37,244.96	53.52
资产出租	17,979.93	25.99	15,073.19	21.78	14,511.76	20.85
酒店服务	748.43	1.08	447.28	0.65	432.42	0.62
工程施工	12,222.28	17.67	4,634.17	6.70	3,627.38	5.21
种子销售	1,522.19	2.20	1,943.32	2.81	3,030.62	4.35
招标代理费	8.66	0.01	40.00	0.06	56.30	0.08
土地转让收入	-	-	2,233.04	3.23	-	-
猪场租赁收入	10.15	0.01	561.50	0.81	-	-
停车服务收入	-	-	-	-	-	-
合计	69,176.01	100.00	69,203.24	100.00	69,594.15	100.00

3、利润来源分析

2019-2021 年度，发行人的营业利润分别为 14,181.52 万元、17,058.24 万元和 23,080.41 万元；净利润分别为 12,400.71 万元、15,411.14 万元和 19,514.31 万元。2019-2021 年度，发行人营业毛利率分别为 15.84%、24.25%和 27.63%，发行人营业毛利率呈逐年上升趋势。

发行人承担了大量基础设施建设项目，为泗洪县经济社会发展做出了较大贡献，因此，泗洪县财政局及相关政府单位给予发行人积极的政策支持，每年公司都将获得较为稳定的财政补贴。

表 5-56 2019-2021 年度发行人营业收入与补贴收入及其比率

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	98,009.82	92,474.07	83,428.04
政府补贴	9,297.33	5,114.37	5,003.97
营业收入/（营业收入+政府补贴）	91.34	94.76	94.34

发行人 2019-2021 年度营业收入/（营业收入+政府补贴）比例均高于 70%，即政府补贴/（营业收入+政府补贴）比例均低于 30%，

符合国发〔2010〕19号、发改办财金〔2010〕2881号、财预〔2010〕412号以及发改办财金〔2012〕3451号等文件相关规定的要求。

综上，发行人的利润构成与增长主要和公司从事项目建设等业务密切相关，公司的净利润对财政补贴具有一定的依赖性。随着发行人业务规模的不断扩大、业务收入的多元化发展、管理水平的不断提高，公司营业收入将不断增加，营业利润也将逐步增加并成为主要利润来源。

（七）偿债能力分析

表 5-57 发行人近三年偿债能力指标

项目	2021 年度/末	2020 年末/度	2019 年末/度
流动比率（次）	3.44	4.12	5.01
速动比率（次）	1.67	2.13	1.98
资产负债率（%）	51.99	46.24	42.48
EBITDA 利息保障倍数	4.81	5.71	20.33

注：（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=负债合计/资产总计

（4）EBITDA利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+折旧与摊销）/（财务费用中的利息支出+资本化利息）

从短期偿债能力来看，2019-2021年末发行人的流动比率分别为5.01、4.12和3.44，速动比率分别为1.98、2.13和1.67。近年来，发行人短期偿债指标处于较好水平。公司流动资产主要系货币资金、应收款项、存货中正在投资建设的项目以及土地使用权，资产质量较高，发生资产减损的可能性较小，流动性良好。发行人流动性较为充裕，可有效抵御短期的还款压力，短期偿债能力较强。

从长期偿债指标来看，2019-2021年末，发行人的资产负债率分

别为 42.48%、46.24%和 51.99%，发行人资产负债率逐年上升，主要系发行人新增借款所致。发行人整体负债水平较为合理，长期债务偿还能力尚可。2019-2021 年度发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 20.33、5.71 和 4.81，2020 年末 EBITDA 利息保障倍数有所下降，主要系发行人因业务发展需要，有息负债规模大幅增长，使得利息支出大幅增长所致。

综上所述，发行人流动性良好，盈利能力和偿债能力较强，进一步融资空间较大。随着公司主营业务多元化发展及经营规模不断扩大，预计未来公司的营业收入将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

（八）现金流量分析

表 5-58 发行人 2019-2021 年度现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	446,702.16	389,732.54	243,720.83
经营活动现金流出小计	626,800.31	497,552.29	264,855.92
经营活动产生的现金流量净额	-180,098.15	-107,819.75	-21,135.09
投资活动现金流入小计	20,174.71	1,073.75	675.68
投资活动现金流出小计	193,584.89	77,827.51	67,999.72
投资活动产生的现金流量净额	-173,410.18	-76,753.76	-67,324.04
筹资活动现金流入小计	439,164.19	396,298.00	290,327.00
筹资活动现金流出小计	147,183.92	122,726.86	176,327.04
筹资活动产生的现金流量净额	291,980.27	273,571.14	113,999.96
现金及现金等价物净增加额	-61,528.07	88,997.63	25,540.83

经营活动现金流方面，2019-2021 年度，发行人经营活动现金流量净额分别为-21,135.09 万元、-107,819.75 万元和-180,098.15 万元，现金净流量呈流出状态。2019 年度，发行人经营活动现金流量净额

为负主要系发行人支付的往来款金额较大导致支付其他与经营活动有关的现金规模较大所致。2020年度，发行人经营活动现金流量净额为负主要系发行人支付的往来款金额较大导致支付其他与经营活动有关的现金规模较大所致。2021年度，发行人经营活动现金流量净额为负主要系发行人经营活动收到的现金金额较小导致销售商品、提供劳务收到的现金规模较小及发行人支付的往来款金额较大导致支付其他与经营活动有关的现金规模较大所致。2020年度，发行人经营活动现金流量净额较2019年度减少86,684.66万元，降幅410.15%，主要系发行人支付的往来款金额增多导致支付其他与经营活动有关的现金规模增加。2021年度，发行人经营活动现金流量净额较2020年度减少72,278.40万元，降幅67.04%，主要系发行人经营活动支出的现金金额大幅增长导致购买商品、接受劳务支付的现金规模大幅增长及发行人支付的往来款金额增长导致支付其他与经营活动有关的现金规模增长所致。未来发行人将根据资金情况合理安排项目投资建设进度，并加强应收账款和其他应收款回收管理；同时，发行人将通过进一步开拓市场化业务，多元化公司收入来源，未来现金流量净额将转负为正，实现现金净流入。

投资活动现金流方面，2019-2021年度，发行人投资活动产生的净现金流分别为-67,324.04万元、-76,753.76万元和-173,410.18万元。近年来发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系随着公司业务逐步深入和扩张，投资不断加大所致。

筹资活动现金流方面，2019-2021年度，发行人筹资活动产生的净现金流分别为113,999.96万元、273,571.14万元和291,980.27万元，筹资活动产生的净现金流呈流入状态，主要是近年来发行人由于业务发展的资金需求较大，从金融机构大幅借款所致。目前发行人主

要通过银行贷款方式筹资，与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，在各商业银行及资本市场均拥有优良的信用记录，融资能力较强。本期债券的发行将有助于发行人继续拓宽融资渠道，优化融资结构，提高财务风险抵抗能力，为未来的可持续发展提供有力支持。

2019-2021 年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 25,540.83 万元、88,997.63 万元和 -61,528.07 万元。2021 年度，发行人现金及现金等价物净增加额为负主要系经营活动产生的现金流量净额及投资活动产生的现金流量净额为负所致。经营活动产生的现金流量净额为负主要系发行人经营活动收到的现金金额较小导致销售商品、提供劳务收到的现金规模较低及发行人支付的往来款金额较大导致支付其他与经营活动有关的现金规模较大。投资活动产生的现金流量净额为负主要系随着公司业务逐步深入和扩张，投资不断加大所致。2020 年度，发行人现金及现金等价物净增加额较 2019 年度增加 63,456.80 万元，增幅 248.45%，主要系发行债券收到的现金增加及偿还债务支付的现金减少导致筹资活动产生的现金流量净额增加。2021 年度，发行人现金及现金等价物净增加额较 2020 年度减少 150,525.7 万元，降幅 32.62%，主要系经营活动支出的现金金额大幅增长导致购买商品、接受劳务支付的现金规模大幅增长及发行人支付的往来款金额增长导致支付其他与经营活动有关的现金规模增长，且随着公司业务逐步深入和扩张，投资不断加大导致投资活动产生的现金支出增多。

六、关联方及关联交易情况

（一）持有发行人 5%以上股权的股东

表 5-59 出资人情况

出资人名称	注册地	业务性质	出资人对本公司的持股比例（%）	出资人对本公司的表决权比例（%）
-------	-----	------	-----------------	------------------

泗洪县人民政府	泗洪	事业单位	100.00	100.00
---------	----	------	--------	--------

（二）发行人的子公司情况

1、一级子公司

参见“三、近三年发行人财务报表合并范围及变化情况”之“（一）合并范围”。

2、泗洪城投子公司情况

截至 2021 年末，泗洪城投子公司情况如下：

表 5-60 截至 2021 年末泗洪城投子公司情况

公司全称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	注册地	主营业务
泗洪县城乡规划设计院有限公司	20.00	100.00	泗洪县	城乡规划设计
泗洪县永泰建筑业咨询服务有限公司	30.00	100.00	泗洪县	建筑工程项目管理咨询
泗洪县方圆房地产测绘有限公司	50.00	100.00	泗洪县	房地产测绘
泗洪县明亮路灯安装有限公司	200.00	100.00	泗洪县	路灯安装、维护
泗洪华晨工程质量检测有限公司	700.00	100.00	泗洪县	工程质量检测
泗洪县美佳物业管理有限责任公司	50.00	100.00	泗洪县	物业管理服务
泗洪县城市项目管理有限责任公司	2,000.00	100.00	泗洪县	工程项目管理、房地产开发等
泗洪县城投建设工程咨询有限责任公司	200.00	100.00	泗洪县	建设工程咨询等
泗洪宏城酒店有限公司	5,000.00	100.00	泗洪县	租赁和商务服务业
泗洪县宏城农业发展有限公司	3,800.00	100.00	泗洪县	农业领域内技术开发技术咨询等
泗洪县古徐城旅游发展有限责任公司	1,000.00	100.00	泗洪县	旅游项目开发等
江苏建通绿色工程有限公司	6,000.00	100.00	泗洪县	建筑安装业
泗洪县宏城停车管理服务有限公司	300.00	100.00	泗洪县	道路运输业

公司全称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	注册地	主营业务
江苏淘乐商业管理有限公司	100.00	100.00	泗洪县	公共设施管理业

持有半数以上持股比例但不控制被投资单位的依据：

2010 年 12 月根据泗洪县人民政府《关于明确泗洪县城市建设投资经营有限责任公司对外投资资产管理的通知》（洪政发〔2010〕264 号），本公司的子公司泗洪县城市建设投资经营有限责任公司投资的泗洪县城乡规划设计院有限公司（持股 100%）、泗洪县永泰建筑业咨询服务有限公司（持股 100%）、泗洪方圆房地产测绘有限公司（持股 100%）、泗洪县明亮路灯安装有限公司（持股 100%）、泗洪县华晨工程质量检测有限公司（持股 100%）由泗洪县国有资产管理委员会负责管理，履行出资人职责，本公司无控制权只保留账面投资价值。

2013 年 12 月根据泗洪县人民政府《关于明确泗洪县城市建设投资经营有限责任公司对外投资资产管理的通知》（洪政发〔2013〕268 号），本公司的子公司泗洪县城市建设投资经营有限责任公司投资的泗洪县美佳物业管理有限责任公司（持股 100%）由泗洪县国有资产管理委员会负责管理，履行出资人职责，本公司无控制权只保留账面投资价值。

（三）发行人合营和联营企业情况

截至 2021 年末，发行人合营和联营企业情况如下：

表 5-61 截至 2021 年末发行人合营和联营企业情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)
				直接	间接	
泗洪县追思园殡葬服务有限公司	泗洪县	泗洪县	农业高新技术研发；种植、销售等	49.00	-	49.00

（四）其他关联方情况

无。

（五）关联交易情况

1、关联方应收款项

无。

2、关联方应付款项

无。

3、关联方担保

①本公司作为担保方

截至 2021 年末，本公司作为担保方的关联方担保情况如下：

表 5-62 截至 2021 年末本公司作为担保方的关联方担保情况

被担保方	担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
泗洪县金路桥客运有限公司	6,555.55	2020/3/30	2024/3/25	否
泗洪县金路桥客运有限公司	3,277.77	2020/3/30	2024/3/25	否
泗洪县金路桥客运有限公司	3,000.00	2021/11/10	2022/11/8	否
江苏省农富现代农业科技发展有限公司	14,175.00	2020/5/21	2030/3/20	否
江苏省农富现代农业科技发展有限公司	5,000.00	2020/4/1	2027/9/20	否
江苏省农富现代农业科技发展有限公司	4,175.00	2020/3/25	2030/3/20	否
江苏省农富现代农业科技发展有限公司	5,000.00	2020/3/30	2030/3/20	否
江苏省农富现代农业科技发展有限公司	5,000.00	2020-9-16	2026-9-20	否
江苏省农富现代农业科技发展有限公司	5,000.00	2020-9-25	2030-9-1	否
江苏省农富现代农业科技发展有限公司	5,000.00	2020-12-17	2024-9-20	否
江苏省农富现代农业科技发展有限公司	4,000.00	2020-12-10	2026-9-20	否
江苏省农富现代农业科技发展有限公司	3,000.00	2021-1-26	2028-3-20	否
江苏省农富现代农业科技发展有限公司	6,000.00	2021-1-1	2030-9-1	否
缤纷泗洪电子商务股份有限公司	800.00	2021-9-30	2022-9-29	否

②本公司作为被担保方

截至 2021 年末，本公司作为被担保方的关联方担保情况如下所示：

表 5-63 截至 2021 年末本公司作为被担保方的关联方担保情况

担保方	担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
泗洪城投	18,000.00	2020/2/26	2028/12/26	否

七、或有事项情况分析

（一）担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保余额合计为 468,589.87 万元，占 2021 年末净资产比例为 31.49%。发行人对外担保明细如下：

表 5-64 截至 2021 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保人	被担保人	担保余额	贷款银行	担保类型
1	宏源公司	泗洪嘉通实业有限公司	1,000.00	江苏泗洪农村商业银行股份有限公司	保证
2	宏源公司	泗洪嘉通实业有限公司	66.00	江苏泗洪农村商业银行股份有限公司	保证
3	宏源公司	泗洪嘉通实业有限公司	144.00	江苏泗洪农村商业银行股份有限公司	保证
4	宏源公司	泗洪嘉通实业有限公司	264.00	江苏泗洪农村商业银行股份有限公司	保证
5	宏源公司	泗洪宏康实业有限公司	3,500.00	江苏泗洪农村商业银行股份有限公司	保证
6	宏源公司	泗洪宏康实业有限公司	2,000.00	江苏泗洪农村商业银行股份有限公司	保证
7	宏源公司	泗洪宏诚实业有限公司	2,000.00	江苏泗洪农村商业银行股份有限公司	保证
8	宏源公司	泗洪宏诚实业有限公司	2,950.00	江苏银行股份有限公司泗洪支行	保证
9	宏源公司	泗洪宏康实业有限公司	4,080.00	江苏银行股份有限公司泗洪支行	保证
10	宏源公司	泗洪瑞泰置业有限公司	465.38	江苏银行股份有限公司泗洪支行	保证
11	宏源公司	泗洪瑞泰置业有限公司	1,518.84	江苏银行股份有限公司泗洪支行	保证
12	宏源公司	泗洪瑞泰置业有限公司	1,692.31	江苏银行股份有限公司泗洪支行	保证
13	宏源公司	江苏泗洪县金水特种水产养殖有限公司	17,700.00	上海浦东发展银行股份有限公司宿迁分行	保证
14	宏源公司	江苏泗洪县金水特种	700.00	上海浦东发展银行股份	保证

序号	担保人	被担保人	担保余额	贷款银行	担保类型
		水产养殖有限公司		有限公司宿迁分行	
15	宏源公司	泗洪宏诚实业有限公司	3,000.00	中国工商银行股份有限公司泗洪支行	保证
16	宏源公司	泗洪宏诚实业有限公司	2,500.00	中国工商银行股份有限公司泗洪支行	保证
17	宏源公司	泗洪宏诚实业有限公司	2,000.00	中国工商银行股份有限公司泗洪支行	保证
18	宏源公司	泗洪宏诚实业有限公司	500.00	中国工商银行股份有限公司泗洪支行	保证
19	宏源公司	江苏洪祥交通投资发展有限公司	2,000.00	中国工商银行股份有限公司泗洪支行	保证
20	宏源公司	江苏洪祥交通投资发展有限公司	10,000.00	中国工商银行股份有限公司泗洪支行	保证
21	宏源公司	江苏洪祥交通投资发展有限公司	5,000.00	中国工商银行股份有限公司泗洪支行	保证
22	宏源公司	江苏洪祥交通投资发展有限公司	5,000.00	中国工商银行股份有限公司泗洪支行	保证
23	宏源公司	泗洪县第一人民医院	3,000.00	中国工商银行股份有限公司泗洪支行	保证
24	宏源公司	泗洪县第一人民医院	2,495.00	中国工商银行股份有限公司泗洪支行	保证
25	宏源公司	江苏洪祥交通投资发展有限公司	16,800.00	中国民生银行股份有限公司宿迁分行	保证
26	宏源公司	江苏洪祥交通投资发展有限公司	3,200.00	中国民生银行股份有限公司宿迁分行	保证
27	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	8,400.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
28	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	3,200.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
29	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	600.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
30	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	600.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
31	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	400.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
32	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	400.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
33	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	400.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
34	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	400.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证

序号	担保人	被担保人	担保余额	贷款银行	担保类型
35	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	400.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
36	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	400.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
37	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	400.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
38	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	400.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
39	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	400.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
40	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	400.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
41	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	400.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
42	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	400.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
43	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	400.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
44	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	400.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
45	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	400.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
46	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	600.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
47	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	600.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
48	宏源公司	泗洪嘉通实业有限公司	2,540.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
49	宏源公司	泗洪嘉通实业有限公司	2,286.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
50	宏源公司	泗洪嘉通实业有限公司	1,270.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
51	宏源公司	泗洪嘉通实业有限公司	1,270.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
52	宏源公司	泗洪县第一人民医院	3,000.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
53	宏源公司	泗洪县第一人民医院	2,000.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
54	宏源公司	泗洪瑞泰置业有限公司	4,738.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
55	宏源公司	泗洪瑞泰置业有限公司	1,500.00	中国农业银行股份有限公司	保证

序号	担保人	被担保人	担保余额	贷款银行	担保类型
		司		公司宿迁支行	
56	宏源公司	泗洪瑞泰置业有限公司	1,692.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
57	宏源公司	泗洪瑞泰置业有限公司	1,565.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
58	宏源公司	泗洪瑞泰置业有限公司	1,943.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
59	宏源公司	泗洪瑞泰置业有限公司	5,077.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
60	宏源公司	泗洪瑞泰置业有限公司	423.00	中国农业银行股份有限公司宿迁支行	保证
61	宏源公司	泗洪县第一人民医院	4,000.00	中国银行股份有限公司宿迁分行	保证
62	宏源公司	江苏翔实实业发展有限公司	3,100.00	中国银行股份有限公司宿迁分行	保证
63	宏源公司	泗洪县金路桥交通建设有限公司	24,800.00	中国农业发展银行泗洪县支行	保证
64	宏源公司	泗洪县金路桥交通建设有限公司	2,700.00	中国农业发展银行泗洪县支行	保证
65	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	18,000.00	交通银行股份有限公司宿迁分行	保证
66	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	10,000.00	交通银行股份有限公司宿迁分行	保证
67	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	7,000.00	交通银行股份有限公司宿迁分行	保证
68	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	14,000.00	交通银行股份有限公司宿迁分行	保证
69	宏源公司	江苏清源水务投资有限公司	8,500.00	苏州银行股份有限公司	保证
70	宏源公司	泗洪兴农现代农业服务有限公司	9,243.68	江苏金融租赁股份有限公司	保证
71	宏源公司	泗洪县金路桥交通建设有限公司	6,680.00	苏银金融租赁股份有限公司	保证
72	宏源公司	江苏泗洪县金水特种水产养殖有限公司	1,000.00	江苏泗洪农村商业银行股份有限公司	保证
73	宏源公司	泗洪青圃建设发展有限公司	2,000.00	中国光大银行股份有限公司南京分行	保证
74	宏源公司	江苏清源水务投资有限公司	15,000.00	中航国际租赁有限公司	保证
75	宏源公司	大圆塘体育发展有限公司	14,500.00	华宝信托有限责任公司	保证

序号	担保人	被担保人	担保余额	贷款银行	担保类型
76	宏源公司	泗洪兴农现代农业服务有限公司	15,000.00	华夏银行股份有限公司南京分行	保证
77	宏源公司	泗洪兴农现代农业服务有限公司	10,000.00	华夏银行股份有限公司南京分行	保证
78	宏源公司	江苏清源水务投资有限公司	7,909.40	苏银金融租赁股份有限公司	保证
79	宏源公司	泗洪县第一人民医院	3,000.00	兴业银行股份有限公司南京分行	保证
80	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	3,000.00	上海浦东发展银行股份有限公司宿迁分行	保证
81	宏源公司	江苏翔实实业发展有限公司	13,930.00	中国工商银行股份有限公司泗洪支行	保证
82	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	6,463.28	徽银金融租赁有限公司	保证
83	宏源公司	泗洪县苏泰实业有限公司	2,500.00	江苏常熟农村商业银行股份有限公司泗洪支行	保证
84	宏源公司	泗洪县苏泰实业有限公司	1,100.00	江苏常熟农村商业银行股份有限公司泗洪支行	保证
85	宏源公司	泗洪县苏泰实业有限公司	2,500.00	江苏常熟农村商业银行股份有限公司泗洪支行	保证
86	宏源公司	江苏清源水务投资有限公司	490.00	江苏常熟农村商业银行股份有限公司泗洪支行	保证
87	宏源公司	江苏清源水务投资有限公司	500.00	江苏常熟农村商业银行股份有限公司泗洪支行	保证
88	宏源公司	江苏洪祥交通投资发展有限公司	500.00	江苏常熟农村商业银行股份有限公司泗洪支行	保证
89	宏源公司	江苏洪祥交通投资发展有限公司	490.00	江苏常熟农村商业银行股份有限公司泗洪支行	保证
90	宏源公司	泗洪县苏泰实业有限公司	500.00	江苏泗洪农村商业银行股份有限公司	保证
91	宏源公司	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	5,000.00	中国工商银行股份有限公司泗洪支行	保证
92	宏源公司	泗洪兴农现代农业服务有限公司	11,000.00	江苏银行股份有限公司泗洪支行	保证
93	宏源公司	泗洪县洪发粮食购销有限公司	1,500.00	南京银行股份有限公司泗洪支行	保证
94	宏源公司	泗洪兴农现代农业服务有限公司	1,000.00	南京银行股份有限公司泗洪支行	保证
95	宏源公司	泗洪县第一人民医院	503.98	南京银行股份有限公司泗洪支行	保证
96	宏源公司	江苏翔实实业发展有	1,900.00	南京银行股份有限公司	保证

序号	担保人	被担保人	担保余额	贷款银行	担保类型
		限公司		泗洪支行	
97	宏源公司	江苏翔实实业发展有限公司	900.00	南京银行股份有限公司泗洪支行	保证
98	宏源公司	泗洪宏诚实业有限公司	2,500.00	南京银行股份有限公司泗洪支行	保证
99	宏源公司	泗洪县青阳投资经营有限公司	2,900.00	华夏银行股份有限公司南京分行	保证
100	宏源公司	泗洪青圃建设发展有限公司	12,000.00	华夏银行股份有限公司南京分行	保证
101	宏源公司	泗洪青圃建设发展有限公司	2,500.00	南京银行股份有限公司泗洪支行	保证
102	宏源公司	泗洪宏康实业有限公司	2,500.00	南京银行股份有限公司泗洪支行	保证
103	宏源公司	泗洪嘉通实业有限公司	11,000.00	南京银行股份有限公司泗洪支行	保证
104	宏源公司	泗洪嘉通实业有限公司	12,100.00	南京银行股份有限公司泗洪支行	保证
105	泗洪城投	江苏清源水务投资有限公司	50,000.00	中国农业发展银行泗洪县支行	抵押

被担保方均为泗洪县的国资企业，违约代偿风险较小。

表 5-65 截至 2021 年末发行人对外担保余额前五名企业的基本情况

单位：万元、%

序号	公司名称	实际控制人	经营范围	担保余额	占比	是否关联方
1	泗洪洪泽湖生态资源开发有限公司	泗洪县财政局	旅游资源开发投资；旅游门票销售；会议接待；物业管理；水产品养殖；销售：鲜活水产品；服务：住宿；水上客运。人力资源服务（不含职业中介活动）；教育咨询服务（不含教育培训活动）；从事语言能力、艺术、体育、科技等培训的营利性民办培训机构（除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教育培训）；礼仪服务；宠物服务（不含动物诊疗）；文化艺术辅导；体育指导）	83,463.28	17.81	否

2	江苏清源水务投资有限公司	泗洪县人民政府	供水、农田水利、防汛、排水基础设施投资、建设；河道开发；水表检定；供水管网、污水管网销售；水务技术研究、开发咨询；给排水管件生产、销售；机械租赁。一般项目：与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务	82,399.40	17.58	否
3	泗洪兴农现代农业服务有限公司	泗洪县财政局	为土地流转和规模经营、农业科技发展、新型农业现代化和产业化提供中介服务；为农业发展及与农业有关的经营项目提供技术、机械全程化、社会化一体化服务；销售、种植：水稻、谷物、蔬菜、花卉、苗木、食用菌；土地整理、开发；基础设施建设；粮食生产基地建设；土地复垦、土地整理开发；水利水电建设工程、桥梁工程、市政工程、道路建设工程施工；机电设备安装；销售：供水设备、水利设备及配件；农业园区基础设施建设；河道疏浚、河湖整治；农田水利建设；农田基础建设。	46,243.68	9.87	否
4	江苏洪祥交通投资发展有限公司	泗洪县财政局	县政府授权范围内的国有资产投资、经营、管理和处置资产，以及承高速公路、铁路、枢纽场站、水利工程、道路工程、桥梁工程、市政工程、停车场交通项目的投资；道路工程施工及养护；县区公交场站建设；道路普通货物运输；货物仓储（危险品除外）；汽车租赁；投资管理信息、商务信息、财务信息、资产管理咨询服务；企业管理服务；输水管道工程施工；交通工程项目建设、工程监理。	42,990.00	9.17	否
5	泗洪县金路桥交通建设有限公司	泗洪县财政局	交通基础设施建设工程、市政基础设施建设工程施工；交通基础设施项目、市政基础设施项目投资；交通基础设施建设工程项目管理。	34,180.00	7.29	否

发行人对外担保均严格按照内部流程执行，且发行人不存在为其他企业发行债券提供担保的情况。公司对外担保行为实行统一管理，分支机构、职能部门不得擅自对外提供担保，未经公司股东批准的，

公司及子公司不得对外担保，也不得相互提供担保。

（二）重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债情况

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在重大未决诉讼或未决仲裁，不存在对其正在经营和财务状况产生实质性不利影响的重大诉讼、仲裁案件。

（三）重大承诺

截至本募集说明书签署之日，发行人及其合并报表范围内子公司不存在可能对发行人的合法存续、持续经营以及本期发行的本息偿付产生实质性影响的重大承诺事项。

（四）其他或有事项

2021年2月，根据泗洪县财政局下发的《关于向泗洪县宏源国有资产经营有限公司预付款10亿元转为股权的通知》泗财（2021）第21号文件通知，原宏源公司预付财政局的10亿工程款于古徐阁及文化中心工程项目，现变更为宏源公司对泗洪文化旅游发展集团有限公司注资款，宏源公司享有泗洪文化旅游发展集团有限公司100%股权。

八、受限资产情况

截至2021年末，发行人受限资产总额为360,585.68万元，占2021年末净资产的比例为24.23%。公司受限资产情况如下：

表 5-66 截至 2021 年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	12,838.60	保证金
存货	347,747.08	抵押
合计	360,585.68	

截至本募集说明书签署之日，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。公司资产抵

押、质押及其他所有权受到限制的资产情况无重大变化。

九、发行人**2019-2021**年末合并资产负债表（见附表二）

十、发行人**2019-2021**年合并利润表（见附表三）

十一、发行人**2019-2021**年合并现金流量表（见附表四）

十二、发行人**2019-2021**年末母公司资产负债表（见附表五）

十三、发行人**2019-2021**年母公司利润表（见附表六）

十四、发行人**2019-2021**年母公司现金流量表（见附表七）

第六条 发行人信用状况

一、发行人历史评级情况

发行人近三年主体信用评级情况如下表所示：

表6-1 发行人近三年主体信用评级情况

评级类型	评级日期	信用级别	变动方向	评级机构	标的债券
主体评级	2018/6/6	AA	维持	东方金诚 国际信用 评估有限 公司	15泗洪债
主体评级	2019/6/20	AA	维持		
主体评级	2020/6/20	AA	维持		20泗宏01
主体评级	2021/11/26	AA	维持		21泗洪宏 源PPN002

发行人于2015年3月公开发行企业债券，债券名称为2015年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券（简称“15泗洪债”），经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，该期债券发行人主体信用等级为AA。近三年，东方金诚对该债券进行了跟踪评级，发行人主体评级情况均为AA，与本次评级结果没有差异。

发行人于2020年9月发行了总额为人民币10亿元的“泗洪县宏源国有资产经营有限公司2020年非公开发行公司债券（第一期）”（简称“20泗宏01”），经东方金诚综合评定，该期债券发行人主体信用等级为AA，与本次评级结果没有差异。

发行人于2021年9月7日发行了总额为2.00亿元的“泗洪县宏源国有资产经营有限公司2021年度第一期定向债务融资工具”（简称“21泗洪宏源PPN001”）。经东方金诚综合评定，该期债券发行人主体信用等级为AA，与本次评级结果没有差异。

发行人于2021年12月13日发行了总额为3.50亿元的“泗洪县宏源国有资产经营有限公司2021年度第二期定向债务融资工具”（简称“21泗洪宏源PPN002”），经东方金诚综合评定，该期债券发行人主体信用等级为AA，与本次评级结果没有差异。

二、评级报告

（一）信用评级结论

经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

（二）标识所代表的涵义

AAA级信用等级，表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；AA级信用等级，表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

发行人的长期主体信用等级为AA，表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本期债券的信用等级为AAA，表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（三）评级观点

大公国际主要评级观点如下：

公司是宿迁市泗洪县重要的城市基础设施建设和国有资产运营主体，主要承担泗洪县的工程代建及安置房项目建设等任务。本次评级结果表明，近年来，宿迁市及泗洪县经济和财政实力持续增强，为公司发展提供了良好的外部环境；公司主要承担泗洪县的工程代建及并为当地唯一安置房项目建设等任务主体，在泗洪县经济发展中具有重要地位。但同时，公司在建项目较多，未来仍面临一定的资本支出压力；有息债务规模增长较快，债务压力逐年增加；公司对外担保余额较大，担保比率较高，且被担保企业区域集中度较高，存在一定或有风险。江苏省信用再担保集团有限公司（以下简称“江苏再担保”）为本次债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用，瀚华融资担保股份有限公司（以下简称“瀚华担保”）

为本次债券品种二提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

1、主要优势/机遇

（1）近年来，宿迁市及泗洪县经济和财政实力持续增强，为公司发展提供了良好的外部环境；

（2）公司是泗洪县城市基础设施建设和国有资产运营重要的经营主体，主要承担泗洪县的工程代建及并为当地唯一安置房项目建设等任务主体，在泗洪县经济发展中具有重要地位；

（3）江苏再担保为本次债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用，瀚华担保为本次债券品种二提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

2、主要风险/挑战

（1）公司在建项目较多，未来仍面临一定的资本支出压力；

（2）公司有息债务规模增长较快，债务压力逐年增加；

（3）公司对外担保余额较大，担保比率较高，且被担保企业区域集中度较高，存在一定或有风险。

3、展望

预计未来，宿迁市及泗洪县经济仍将稳定发展，公司作为泗洪县城市基础设施建设和国有资产运营重要的经营主体，在城市建设领域仍处于重要地位，并继续得到宿迁市及泗洪县的政府支持。综合考虑，大公对未来1~2年宏源公司的信用评级展望为稳定。

三、跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对泗洪县宏源国有资产经营有限公司（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定

期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在本次债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。

四、发行人银行授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的融资能力。

截至 2021 年末，发行人及其子公司共获得包括建设银行、工商银行、江苏银行、中国农业发展银行等多家银行给予的授信额度为人民币 1,020,910.00 万元，其中已使用授信额度为 923,362.00 万元，尚

余授信额度 97,548.00 万元。

表6-2 2021年末发行人各类可用融资授信情况表

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国农业发展银行泗洪县支行	222,200.00	186,120.00	36,080.00
中国建设银行股份有限公司泗洪支行	92,000.00	76,000.00	16,000.00
江苏银行股份有限公司泗洪支行	129,230.00	123,485.00	5,745.00
上海浦东发展银行股份有限公司宿迁分行	14,200.00	14,200.00	-
江苏常熟农村商业银行股份有限公司泗洪支行	8,980.00	7,980.00	1,000.00
江苏泗洪农村商业银行	10,500.00	10,500.00	-
中国农业银行股份有限公司泗洪县分行	110,500.00	100,677.00	9,823.00
中国工商银行泗洪支行	167,900.00	157,400.00	10,500.00
南京银行股份有限公司宿迁分行	25,000.00	25,000.00	-
中国民生银行股份有限公司宿迁分行	10,500.00	-	10,500.00
江苏民丰农村商业银行宿迁分行	76,900.00	76,900.00	-
中国银行股份有限公司泗洪支行	76,000.00	70,000.00	6,000.00
国家开发银行江苏分行	12,000.00	12,000.00	-
华夏银行股份有限公司宿迁分行	222,200.00	186,120.00	36,080.00
合计	1,020,910.00	923,362.00	97,548.00

五、发行人近三年债务违约情况

截至2021年末，根据中国人民银行征信系统查询信息，发行人及主要子公司未发生债务违约情况。

六、发行人近三年债券偿还情况

截至本募集说明书出具日，发行人及主要子公司处于存续期内的债券总额 15.50 亿元，未出现不按期还本付息的情况。

表6-3 发行人债券发行历史情况

单位：亿元、%、年

债券名称	发行人	债券种类	发行规模	余额	起息日	期限	利率	担保	债券余额
16泗宏源	泗洪县宏源国有资产经营有限公司	公司债	10.00	0.00	2016-01-14	3	6.39	无	已到期
15泗洪债	泗洪县宏源国有资产经营有限公司	企业债	10.00	0.00	2015-03-16	7	6.15	发行人以其自身合法拥有的国有土地使用权提供抵押担保	已到期
20泗宏01	泗洪县宏源国有资产经营有限公司	公司债	10.00	10.00	2020-09-18	5	6.8	无	未到期
21泗洪宏源PPN001	泗洪县宏源国有资产经营有限公司	定向工具	2.00	2.00	2021-09-09	3	7.08	无	未到期
21泗洪宏源PPN002	泗洪县宏源国有资产经营有限公司	定向工具	3.50	3.50	2021-12-15	3	4.3	由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保	未到期
合计			35.50	15.50					

除本次债券外，发行人不存在已批未发企业债券额度。

截至本募集说明书出具日，前次企业债券募集资金使用情况如下：

表6-4 前次企业债券募集资金使用情况

单位：亿元

债券简称	发行规模	已使用金额	募集资金使用情况
15泗洪债	10.00	10.00	全部用于黄山丽景苑小区保障性住房项目和山河佳苑碧桂园保障性住房项目。

对于前次募投项目，公司按照规划项目进度及客观情况投入资金及建设。截至本募集说明书出具日，前次募投资金均已使用完毕，黄山丽景苑小区保障性住房项目及山河佳苑碧桂园保障性住房项目目前均进展正常。发行人在使用募集资金时，履行了相应申请和审批手续。发行人已按照募集说明书承诺的募集资金投向和投资金额安排使

用募集资金，实行专款专用。不会对本次募投项目实施产生相关重大不利影响。

第七条 增信情况

本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

一、担保人基本情况

公司名称：江苏省信用再担保集团有限公司

法定代表人：瞿为民

注册资本：98.98 亿元人民币

成立时间：2009 年 12 月 18 日

控股股东：江苏省财政厅

实际控制人：江苏省财政厅

经营范围：再担保业务，担保业务，投资和资产管理，财务顾问，市场管理，商务服务，社会经济咨询，资产评估，设备及房屋租赁。（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）

江苏省信用再担保集团有限公司（以下简称“江苏省再担保”）是江苏省委、省政府为促进中小微企业和实体经济发展、支持创业创新、服务“三农”经济而成立的省属大型国有金融类企业。

截至 2021 年末，江苏省再担保实收资本 98.98 亿元，总资产 264.83 亿元，净资产 158.59 亿元，公司银行授信额度为 966.10 亿元。2021 年末合并口径下再担保业务期末在保余额为 582.94 亿元。拥有子公司 17 家，业务涵盖再担保、担保、融资租赁、科技小贷、创业投资、资产管理、典当服务、互联网金融等金融服务领域。

截至 2022 年 3 月末，江苏省再担保融资性担保责任余额 797.77 亿元，净资产放大倍数为 8.46 倍。截至本募集说明书出具日，江苏省再担保已对发行人非公开定向债务融资工具 PPN3.5 亿元债券发行提供融资担保服务，不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形。

按照《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%。对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的 60% 计算”。截至 2022 年 3 月末，江苏省再担保对同一被担保人的融资担保责任余额上限为 9.425 亿元，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额上限为 14.1375 亿元。发行人主体信用评级为 AA 级，江苏省再担保对发行人的融资担保责任余额为 5.7 亿元，对发行人及其关联方的融资担保责任余额为 5.7 亿元。其中，江苏省再担保为发行人非公开定向债务融资工具 PPN3.5 亿元债券发行提供融资担保服务，担保责任余额按 60% 计算即 2.1 亿元。本次提供的债券发行规模上限为 6 亿元，担保责任余额按 60% 计算即 3.6 亿元。

江苏省再担保为发行人债券发行提供 6 亿元全额无条件不可撤销连带责任保证担保符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度（银保监发〔2018〕1 号）和《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37 号）中关于担保集中度的相关规定。

经大公国际综合评定，江苏省再担保信用评级为 AAA，第三方担保可以有效提高本期债券偿付能力。

二、担保人业务情况

江苏省再担保成立以来，以政策性再担保业务为基础，以为中小企业健康发展服务为核心，向“集团化、多元化”方向发展。此外公司通过设立子公司和收购方式涉足了小额贷款、融资租赁、典当等业务

领域。

直保业务方面，江苏省再担保的直接担保业主要由集团本部的区域金融部、产业金融部、普惠金融部和子公司江苏省信用融资担保有限责任公司负责开展，其中区域金融部主要承接省内国有企业承接的重点区域规划以及重大项目的融资担保增信业务，产业金融部主要为旅游、绿色等省级重点领域和重点产业提供融资担保增信，普惠金融部主要为小微企业、“三农”、创新创业群体等提供产品类融资担保服务。公司直保业务以债务融资工具（企业债、债券、公司债和信托计划等）担保和大额贷款担保为主。近年来，公司间接融资担保业务以项目贷款为主，流动贷款为辅；直接融资担保业务以企业债和债券为主，信托等非标业务占比持续下降，新增项目投放主要为地方国有企业，风险控制较为谨慎。

再担保业务方面，江苏省再担保于 2010 年正式开展再担保业务，引入地方政府参股，目前在江苏省内 13 个地级市均设立了分公司，实现省内业务全覆盖。目前，公司再担保业务主要包括三种业务模式：风险补偿模式、风险分担模式和比例再担保模式。风险补偿模式下，公司仅设定再担保承保项目条件，由合作担保公司独立展业，合作担保公司逐月报备项目并缴纳再担保费用，公司设定代偿上限为备案金额的 0.12%，从而有效降低了风险补偿模式下再担保业务的代偿风险。风险分担模式下，由地方政府出资建立风险分担基金，对符合条件的小微企业、涉农企业和科技型企业所形成的担保业务进行风险分担，建立地方政府、银行、担保机构和再担保机构的风险共担机制。比例再担保模式下，原担保机构按照一定的比例向公司申请再担保，发生代偿后，公司按照约定方式和比例对原担保机构给予代偿补偿。

资金经营业务方面，江苏省再担保的资金经营业务主要包括信托

计划投资、委托贷款和股权投资等，并留存了较大规模的货币资金以满足流动性需求。《融资担保公司资产比例管理办法》颁布以来，公司积极调整大类资产配置，固定收益类债权的投资形式逐步转向短期委托贷款，信托投资比重下降；另一方面，随着持续增资及债券发行，公司期末货币资金余额增幅较大。

其他业务方面，江苏省再担保通过子公司江苏省再保融资租赁有限公司（以下简称“再保租赁”）开展融资租赁业务，客户来源包括分公司推介、银行及其他合作机构介绍和业务部门自主开发等。再保租赁的承租人以省内国有企业为主，包括少量省外公立医院和民营企业。此外，江苏省再担保通过子公司江苏信保科技小额贷款股份有限公司（以下简称“再保科贷”）和江苏再保典当有限公司（以下简称“再保典当”）开展小额贷款业务和典当业务。

三、担保人主要财务情况

近三年江苏省再担保财务数据如下表所示：

表 7-1 近三年江苏省再担保财务数据

项目	2021 年	2020 年	2019 年
总资产	264.83	223.40	172.17
净资产	158.59	125.22	93.65
实收资本	98.98	88.17	75.13
营业收入	22.62	21.57	18.26
投资收益	5.73	0.58	0.92
净利润	7.23	5.47	4.81
担保责任余额（直保）	789.04	626.99	664.72
担保责任余额（再保）	0	0	155.12
净资产担保倍数	4.98	5.01	7.10
融资性担保放大倍数	7.78	7.31	6.9
担保风险准备金	25.25	21.99	19.57

项目	2021 年	2020 年	2019 年
准备金拨备率(%)	3.25	3.51	2.94
流动资产占比(%)	62.92	64.29	55.96
担保代偿率(%)	0.21	0.08	0.32
总资产收益率(%)	2.96	2.77	3.04
净资产收益率(%)	4.90	4.54	5.35

综上，江苏省再担保资质较好，可有效提升本期债券偿付的安全性。

四、担保人信用状况

江苏省再担保自成立以来内控及风险管理体系逐步完善，各项主营业务发展势头良好，初步搭建起具有自身特色的金融集团框架；新一轮增资扩股完成后，资本实力有所增强，资产规模不断扩大。大公国际资信评估有限公司给予江苏省再担保主体长期信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定。该信用等级反映了江苏省再担保代偿能力很强，风险很小。

五、担保函主要内容

江苏省再担保为本期债券向债券持有人出具了担保函。被担保的债券为 7 年期企业债券品种一，发行面额总计为人民币 6 亿元（以国家发展和改革委员会最终核准、发行人实际发行数量为准）。江苏省再担保在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期及本期债券到期之日起两年内，如发行人不能全部兑付债券本息，江苏省再担保保证将本金与利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入债券登记托管机构或债权代理人指定的账户。

六、担保人与发行人、债权人、债券持有人之间的权利义务关系及违约责任

江苏省再担保承诺在本期债券存续期及本期债券到期之日起两年内，如发行人不能全部兑付债券本息，江苏省再担保应主动承担担保责任，保证将本金与利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入债券登记托管机构或债权代理人指定的账户。债券持有人可按照《债券持有人会议规则》的规定要求保证人承担保证责任。本期债券的债权代理人有权代表债券持有人要求担保人履行保证责任。

七、担保协议及程序的合法合规性

江苏省再担保召开了项目评审会，经代表 100%表决权的评委通过表决，并作出如下决议：同意江苏省再担保为发行人本次拟发行 6 亿元企业债券品种一担任担保人，提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。江苏省再担保与发行人签订了担保协议，并出具了担保函。担保协议及程序均合法合规。

八、担保方尚在存续期内的债券情况

截至 2021 年末，江苏省再担保已发行且仍在存续期内的债券为“19 信保 Y1”和“20 信保 Y1”，“19 信保 Y1”起息日期为 2019 年 10 月 25 日，债券期限为 3+N 年可续期，发行规模为 10.00 亿元，票面利率为 4.24%，目前该债券尚未到偿付日。“20 信保 Y1”起息日期为 2020 年 11 月 5 日，债券期限为 3+N 年可续期，发行规模为 15.00 亿元，票面利率为 4.20%，目前该债券尚未到偿付日。

第八条 税项

声明：所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。

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

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据2016年5月1日生效的《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税【2016】36号），债务融资工具利息收入及买卖价差收入需要缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期债券利息收入和转让本期债券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

但对债券在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明

书之日，投资者在全国银行间债券市场买卖、赠与或继承债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

投资者所应缴纳的上述税项不与债券的各项支出构成抵扣。

第九条 信息披露安排

本公司将严格按照中国人民银行、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响债券投资者实现其债券兑付的重大事项的披露工作。披露时间不晚于发行人在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、债券发行前的信息披露

公司在本期债券发行日2个工作日前，通过中国货币网、中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站披露如下文件：

（一）2022年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券（品种一）募集说明书；

（二）2022年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券信用评级报告及跟踪评级安排；

（三）2022年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券（品种一）法律意见书；

（四）泗洪县宏源国有资产经营有限公司2019-2021年度经审计的财务报告；

（五）国家发改委要求的其他需披露的文件。

二、债券存续期内重大事项的信息披露

在本期债券发行过程及存续期间，发行人将通过中国货币网、中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站披露下列有关信息，内容包括但不限于如下事项：

（一）公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）公司变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“债权代理人”）、信用评级机构；

（三）公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）公司控股股东或者实际控制人变更；

（六）公司发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）公司股权、经营权涉及被委托管理；

（十）公司丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

（十二）公司转移债券清偿义务；

（十三）公司一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）公司未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）公司涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）公司分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）公司涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项；

（二十二）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，发行人也应当及时履行信息披露义务。

三、债券存续期内定期信息披露

公司将严格按照国家发改委的相关规定，在债券存续期间，通过中国货币网、中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站定期披露以下信息：

（一）每年4月30日以前，披露上一年度年度报告和审计报告；

（二）每年8月31日以前，披露本年度上半年的半年度报告；

（三）每年4月30日和10月31日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。

第一季度信息披露时间不得早于上一年度信息披露时间。

上述所有信息披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、指定媒体或其他场合披露的时间。

四、本息兑付事项

公司将在债券本息兑付日前5个工作日，通过中国货币网、中国债券信息网和上海证券交易所网站或国家发改委认可的其他网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对于信息

披露作出调整。

五、信息披露事务管理制度主要内容

为建立健全公司信息披露制度，提高公司信息披露水平和信息披露的规范性，保护投资者合法权益，公司本着公平、公正、公开的原则，依据《中华人民共和国公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等法律法规，以及中国银行间市场交易商协会《（2012）银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等自律规则，制定了《信息披露管理制度》，明确了应当披露的信息及披露标准，未公开信息的传递、审核、披露流程，信息披露事务管理部门及其负责人职责，董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责，未公开信息的保密措施，内幕信息知情人的范围和保密责任等规定。

六、信息披露事务负责人

信息披露事务负责人名称及其职位：徐军；董事长兼总经理

信息披露事务负责人联系方式：0527-80791769

第十条 投资者保护机制

一、违约事件及其触发条件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

- （一）发行人未能偿付任一期/次债券的到期利息；
- （二）任一期/次债券到期未能偿付应付本金；
- （三）发行人丧失清偿能力（在该等情形下，不以债券本息偿付期届至为限）；
- （四）在本期债券存续期内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。
- （五）预计到期无法偿付任一期/次债券利息和/或本金；
- （六）发生重大亏损（净资产损失超过10%以上，含10%），或重大损失（净资产损失在10%以下）可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- （七）减资、合并、分立、解散、重组及申请破产（自董事会就该等事项作出决议或收到法院破产受理裁定之日起）；
- （八）发生重大仲裁、诉讼或受到重大行政处罚可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- （九）未能履行《募集说明书》的其他约定对发行人还本付息能力产生重大影响；
- （十）本期债券被暂停或终止转让交易；
- （十一）违反债权代理协议项下承诺事项和义务或发生与陈述、保证内容不符的其他情况。

二、违约责任

发行人不能按时偿还本期债券任一期/次本息时，债权代理人将按照债券持有人会议决议依法申请法定机关采取财产保全措施。

三、应急事件

应急事件是指发行人突然出现的，可能导致本期债券不能按期、足额兑付，并可能影响到金融市场稳定的事件。

在本期债券存续期内单独或同时发生下列应急事件时，可以启动投资者保护应急预案：

（一）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于企业债券、公司债券、债务融资工具、中期票据、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

（二）发行人或发行人的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到本期债券的按时、足额兑付；

（三）发行人发生超过净资产10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到本期债券的按时、足额兑付；

（四）发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

（五）发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响本期债券的按时、足额兑付；

（六）其他可能引起投资者重大损失的事件；

应急事件发生后，发行人和主承销商应立即按照约定启动投资者保护应急预案，保障投资者权益，减小对债券市场的不利影响。

四、债券违约的救济机制和处置程序

（一）加速清偿的宣布

如果上述违约事件发生，单独或合计持有未偿还债券本金余额达本期发行债券总额10%的债券持有人或债权代理人可以提议召开债

券持有人会议，通过债券持有人会议决议是否启动提前偿债程序，宣布所有未偿还债券本金和相应利息立即到期。

（二）措施

在宣布加速清偿后但在债权代理人取得相关法院判决前，如果发行人采取了以下救济措施：1、向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项的总和：（1）债权代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；（2）所有迟付的利息；（3）所有到期应付本金；（4）法律允许范围内的复利；2、除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件均已得到救济或被豁免；3、取消违约的决定不与任何法院判决相冲突；持有未偿还债券本金半数以上的债券持有人可以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

（三）其他救济方式

如果发生违约事件，债权代理人可自行，或根据单独或合并持有未偿还债券本金余额达本期发行债券总额二分之一以上的债券持有人的指示，采取任何可行的法律救济方式回收债券本金和利息，或强制发行人履行《债权代理协议》或本期债券条款项下的义务。

五、不可抗力

（一）债权代理协议所称的不可抗力，是指依《中华人民共和国民法典》规定在债权代理协议签订并生效后，非由于债权代理协议双方的过失或疏忽，发生了债权代理协议双方不能预见、不能避免且不能克服的使债权代理协议不能履行或不能如期履行的客观情况。

（二）当不可抗力事件发生并影响债权代理协议的履行时，发生事件的一方当事人应当立即以债权代理协议规定的方式将事件情况如实书面通知对方，并应当采取适当措施防止损失的扩大，没有采取

适当措施致使损失扩大的，应对扩大的损失负责。

（三）发生不可抗力事件的一方当事人应当在不可抗力事件发生后15日内请求并获得事件发生地的政府有关部门或公证机构出具的证明文件。

（四）因不可抗力不能履行债权代理协议的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。

六、弃权

出席持有人会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

七、争议解决机制

（一）对于发行人及债权人双方在履行债权代理协议中发生的争议，首先由双方协商解决；协商不成，任何一方均可向江苏省宿迁市泗洪县有管辖权的人民法院提起诉讼；除非判决另有判定，任何一方为诉讼而实际支付的费用（包括但不限于诉讼费和合理的律师费）由败诉方承担。

（二）在双方协商和诉讼期间，双方应本着诚信原则继续履行债权代理协议不涉及争议的部分。

八、债券持有人会议机制

（一）触发债券持有人会议召开的情形

出现下列情形之一时，应当按照本规则召开债券持有人会议：

- 1、拟变更募集说明书的约定；

- 2、拟变更或解聘债权代理人；
- 3、发行人未能按照《2021年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券之偿债资金专户监管协议》约定及时足额提取偿债资金；
- 4、发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；
- 5、发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、结算及申请破产；
- 6、变更偿债资金专户监管人；
- 7、根据《债券持有人会议规则》约定，有权提议召开债券持有人会议的人士或机构认为发生对债券持有人权益存在重大影响的其他事项时。

（二）会议召集与决策程序

1、会议召集

债券持有人会议由发行人负责召集并主持，发行人未召集的，由本期债券的债权代理人负责召集并主持，更换债权代理人的债券持有人会议由发行人召集并主持。此外，若债权代理人或发行人不召集或未能及时召集债券持有人会议的，单独或合计持有未偿还债券本金余额20%的债券持有人有权召集并主持。

提议召开债券持有人会议的一方应将提议召开会议的申请及议案以书面方式告知会议召集人。

会议召集人应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内（含两个工作日）对提议人的资格、议案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审查。会议召集人审查通过的，应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内（含两个工作日）书面通知该提议人。

会议召集人应于会议召开前三十日以书面方式通知全体债券持有人、拟列席人员及其他相关人员，书面通知中应说明：

- （1）会议召开的时间、地点；
- （2）会议主持、列席人员；
- （3）出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序；
- （4）债券持有人会议的议事日程及会议议案；
- （5）债券持有人参加债券持有人会议应携带的相关证明；
- （6）会议费用承担规则；
- （7）会议召集人信息；
- （8）其他召集人认为需通知的必要事项。

拟出席会议的债券持有人应在会议召开日十五天前以书面方式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的债券面值。若出席会议的债券持有人所代表的债券面值总额未超过未偿还的本期债券的本金总额的二分之一，需要重新通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案。

另行通知后，会议的召开不受前款出席会议的比例限制。

发布召开债券持有人会议的通知后，会议不得无故延期，因特殊原因必须延期召开债券持有人会议的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少十日以书面方式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，并在延期召开的书面通知中说明原因并公布延期后的召开日期。

债券持有人会议原则上应在发行人的住所地召开。

会议召集人应对债券持有人会议制作签到单及会议记录。出席会议的发行人代表、债权代理人及债券持有人应在会议记录上签名。

2、决策程序

债券持有人有权参加债券持有人会议或委托代理人参加会议，行使表决权。

债券持有人委托代理人参加债券持有人会议的，应在授权委托书中说明委托人、被委托人、代表债券面值、对会议议案是否享有表决权、出具委托书的日期等内容。委托人为法人的，应在授权委托书加盖其公章；委托人为投资组织的，应出具有效的证明。

债券持有人拥有的表决权与其持有的债券金额一致，即每100元人民币债券享有一票表决权。

债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在书面通知中列明的决议在本期债券持有人会议上不得进行表决。

（三）决议生效条件以及债券持有人决议的效力范围

本期债券持有人会议作出的决议，须经出席会议的本期债券持有人所持表决权二分之一以上（含二分之一）的债券持有人或代理人通过。

债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。

债券持有人会议决议通过后两个工作日内（含两个工作日）由会议召集人以公告等书面方式通知全体债券持有人。

债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的决议除外。

债券代理人应监督债券持有人会议决议的执行，及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议得到具体落实。债权代理人对于决议是否落实及落实结果不作任何承诺，也不承担任何责任。

议案未获得通过的，会议召集人应在会议决议书面通知中作出说明。

就会议决议所作出的书面通知的内容中应包括；出席会议的债券持有人和代理人人数、所持（代理）债券份额及占债券发行总额的比例、表决方式以及决议的内容等。

债券持有人会议采取现场记名方式进行投票表决，不得采取通讯、网络等表决方式。

九、涉及债券持有人权益的重要条款的修改、变更机制及生效条件

债权代理协议的修改若直接涉及债券持有人权利和义务，应经债券持有人会议同意并确认，除非此等修改或补充是依照适用法律、法规而做出。

债券持有人会议规则的修改应经债券持有人会议根据债券持有人会议规则的有关规定通过，但涉及发行人权利、义务条款的修改，应当事先取得发行人的书面同意；涉及债权代理人权利、义务的修改，亦应事先取得债权代理人的书面同意。

债券持有人会议按照国家发改委规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

第十一条 发行有关机构

声明：发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

一、发行人：泗洪县宏源国有资产经营有限公司

住所：泗洪县泗州东大街 15 号

法定代表人：徐军

经办人员：陆文凤

办公地址：泗洪县青阳镇泗州大街与泰山南路交叉口东北 100 米
青阳镇工业园商务服务中心办公楼 16 层

联系电话：0527-80791769

传真：0527-80791769

邮政编码：223900

二、主承销商、簿记管理人：中航证券有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 栋 41 层

法定代表人：丛中

经办人员：王岩、何开文、韩絮

办公地址：北京市望京东园四区 2 号中航产融大厦中航证券 32 层

联系电话：010-59562461

传真：010-59562531

邮政编码：100102

三、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

法定代表人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号

法定代表人：黄红元

经办人员：段东兴

办公地址：上海市浦东南路528号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

五、审计机构：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区裕民路18号2206房间

执行事务合伙人：张恩军

经办人员：郑湘

办公地址：北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

联系电话：010-82250666

传真：010-82250851

邮政编码：100037

六、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路89号3层-01

法定代表人：吕柏乐

经办人员：孟爽

办公地址：北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

联系电话：010-67413300

传真：010-67413300

邮政编码：100089

七、发行人律师：广东诚公律师事务所

住所：深圳市福田区中康路卓越梅林中心广场（北区）第3栋一单元

604

负责人：荣发

经办人员：荣发

办公地址：深圳市福田区中康路卓越梅林中心广场（北区）第3栋一单元604

联系电话：0755-88022299

传真：0755-88022299

邮政编码：518049

八、债权代理人/专项账户监管银行：江苏银行股份有限公司宿迁分行

住所：宿迁市宿城区青海湖路17号

负责人：陆建萱

经办人员：宋倩

办公地址：泗洪县人民路与洪泽湖路交汇处中央公馆小区商业广场一幢

联系电话：0527-80708006

传真：0527-80708006

邮政编码：223900

九、担保人：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市庐山路246号金融城3号楼

负责人：瞿为民

经办人员：胡惠利

办公地址：南京市庐山路246号金融城3号楼

联系电话：0527-81881778

传真：0527-81881778

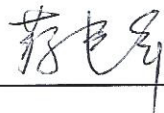
邮政编码：210019

第十二条 发行有关机构声明

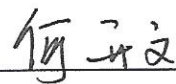
一、主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人:



蔡建军



何开文

法定代表人:



丛中



二、律师事务所声明

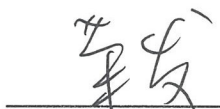
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负责人：



罗振辉

签字律师：



荣发



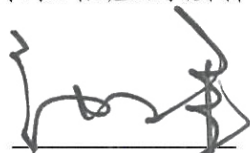
谭忠秋



三、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告（泗洪县宏源国有资产经营有限公司2019年度财务报表审计报告、2020年度财务报表审计报告、2021年度财务报表审计报告，报告号：[2020]京会兴审字第55000151号、[2021]京会兴审字第55000166号、[2022]京会兴审字第55000124号）的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用的内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负责人：

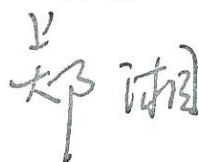


张恩军

签字会计师：



郑湘



潘晓青



潘涛



北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2022 年 6 月 7 日

四、信用评级机构声明

本机构及签字的信用评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的信用评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

吕柏乐

吕柏乐

签字分析师：

温彦芳

温彦芳

华杉

华杉

王海云

王海云

大公国际资信评估有限公司



2022年6月7日

五、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等有关规定，本公司符合公开发行企业债券的条件。

法定代表人：



徐 军

泗洪县宏源国有资产经营有限公司

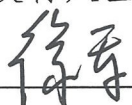


2022年 6 月 7 日

六、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

发行人全体董事签名：



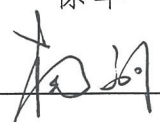
徐军



王兆龙



董家扣

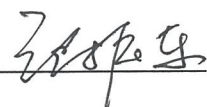


杨翔

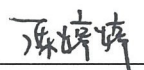


王雪松

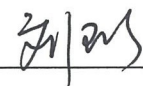
发行人全体监事签名：



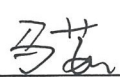
张振东



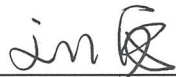
陈婷婷



刘璐

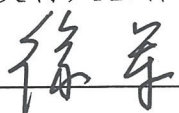


马茹



刘勇

发行人全体高级管理人员签名：



徐军



余明明



薛园



杨洋

泗洪县宏源国有资产经营有限公司



2022年 6月 7日

第十三条 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家发展和改革委员会对本次债券发行的注册文件；
- （二）泗洪县宏源国有资产经营有限公司2019-2021年度审计报告；
- （三）《2022年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券（品种一）募集说明书》；
- （四）大公国际资信评估有限公司为本次债券出具的信用评级报告；
- （五）广东诚公律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《专项账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》；
- （七）募集资金用于的项目相关批复文件；
- （八）担保合同和担保函；
- （九）保证人最近一年的财务报告。

二、查询地址

（一）投资人可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

1、泗洪县宏源国有资产经营有限公司

住所：泗洪县泗州东大街15号

法定代表人：徐军

经办人员：陆文凤

办公地址：泗洪县青阳镇泗州大街与泰山南路交叉口东北100米青阳镇工业园商务服务中心办公楼16层

联系电话：0527-80791769

传真：0527-80791769

邮政编码：223900

2、中航证券有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 栋 41 层

法定代表人：丛中

联系人：王岩、何开文、韩絮

联系地址：北京市望京东园四区 2 号中航产融大厦中航证券 32 层

联系电话：010-59562461

传真：010-59562531

邮政编码：100102

网址：<http://www.avicsec.com>

（二）投资者可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、国家发改委网站：

<http://www.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限责任公司：

<http://www.chinabond.com.cn>

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2022 年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券（品种一）发行网点表

序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
1	中航证券有限公司证券承销与保荐分公司▲	北京市望京东园四区 2 号中航产融大厦中航证券 32 层	韩絮	010-64818328

附表二：发行人 2019-2021 年合并资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,268,789,323.82	1,794,721,826.86	818,361,121.87
应收票据		-	19,000,000.00
应收账款	615,028,698.43	937,942,622.66	74,299,265.45
预付款项	1,353,855,605.19	1,659,125,310.27	1,235,514,849.55
其他应收款	7,490,257,804.82	6,299,267,794.78	4,347,628,299.13
存货	11,558,303,355.56	10,087,812,249.23	9,991,313,305.20
其他流动资产	160,153,595.18	90,103,861.05	25,849,279.30
流动资产合计	22,446,388,383.00	20,868,973,664.85	16,511,966,120.50
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	306,018,000.00	225,529,100.00
长期应收款	13,875,000.00	-	-
长期股权投资	42,129,501.00	980,000.00	
其他权益工具投资	615,581,905.41	-	-
投资性房地产	4,670,745,635.16	4,744,046,921.73	2,452,892,646.24
固定资产	809,628,026.96	128,820,769.16	103,540,783.95
在建工程	906,225,724.24	652,763,820.88	342,226,205.24
无形资产	393,655,592.57	208,233.50	39,379.78
商誉	24,174,345.45	24,174,345.45	24,174,345.45
长期待摊费用	390,000.00	-	-
递延所得税资产	9,818,697.02	8,416,767.87	
其他非流动资产	1,064,754,407.60	250,050,000.00	50,000.00
非流动资产合计	8,550,978,835.41	6,115,478,858.59	3,148,452,460.66
资产总计	30,997,367,218.41	26,984,452,523.44	19,660,418,581.16

附表二：发行人 2019-2021 年合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	256,710,000.00	283,360,000.00	184,750,000.00
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			-
应付票据及应付账款	400,210,185.39	106,494,126.89	265,987,929.44
预收款项	-	751,897,732.33	263,461,839.12
合同负债	978,566,208.46		
应付职工薪酬	3,255,567.82	2,873,316.78	2,078,294.07
应交税费	190,412,272.95	166,874,316.81	109,702,269.67
其他应付款	3,241,153,351.92	2,157,646,207.27	1,596,789,003.10
持有待售负债			-
一年内到期的非流动负债	1,430,469,128.43	1,598,132,256.80	875,700,000.00
其他流动负债	15,000,000.00	-	-
流动负债合计	6,515,776,714.97	5,067,277,956.88	3,298,469,335.40
非流动负债：			
长期借款	6,031,320,000.00	4,281,110,000.00	3,466,450,000.00
应付债券	1,720,705,745.39	1,163,439,473.29	387,247,701.90
其中：优先股			-
永续债			-
长期应付款	445,913,562.00	395,738,023.27	-
长期应付职工薪酬			-
专项应付款			-
预计负债			-
递延收益			-
递延所得税负债	369,768,511.46	369,768,511.46	-
其他非流动负债	1,032,600,000.00	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
非流动负债合计	9,600,307,818.85	7,410,056,008.02	5,053,697,701.90
负债合计	16,116,084,533.82	12,477,333,964.90	8,352,167,037.30
所有者权益：			
实收资本	2,140,000,000.00	2,140,000,000.00	2,140,000,000.00
其他权益工具			-
其中：优先股			-
永续债			-
资本公积	9,243,172,833.62	9,052,075,903.78	7,134,041,864.60
减：库存股			-
其他综合收益	1,109,305,534.37	1,109,305,534.37	-
专项储备		-	-
盈余公积	74,820,790.93	62,944,181.57	53,946,385.55
未分配利润	2,097,853,719.43	1,930,954,351.57	1,800,907,770.44
归属于母公司所有者权益合计	14,665,152,878.35	14,295,279,971.29	11,128,896,020.59
少数股东权益	216,129,806.24	211,838,587.25	179,355,523.27
所有者权益合计	14,881,282,684.59	14,507,118,558.54	11,308,251,543.86
负债和所有者权益总计	30,997,367,218.41	26,984,452,523.44	19,660,418,581.16

附表三：发行人 2019-2021 年合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	980,098,219.89	924,740,741.92	834,280,350.28
其中：营业收入	980,098,219.89	924,740,741.92	834,280,350.28
二、营业总成本	857,081,754.30	796,574,256.27	749,214,295.85
其中：营业成本	695,425,352.36	692,032,384.18	695,941,488.04
税金及附加	29,241,049.93	10,931,481.63	7,618,898.77
销售费用	17,923,611.08	24,147,323.59	26,381,584.78
管理费用	45,768,806.51	32,896,429.60	24,976,311.93
财务费用	68,722,934.42	36,566,637.27	-5,703,987.67
其中：利息费用	61,842,493.38	38,401,956.64	337,650.68
利息收入	2,942,766.32	4,235,693.32	6,189,581.86
加：其他收益	93,111,373.68	65,370,929.54	50,000,000.00
投资收益（损失以“—”号填列）	18,334,970.62	10,712,027.85	6,749,176.68
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-123,910.67	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,731,627.29	-33,667,071.49	-
资产处置收益（损失以“—”号填列）	2,196,875.00	-	-
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	230,804,146.93	170,582,371.55	141,815,231.11
加：营业外收入	606,687.56	2,385,625.05	742,623.64
减：营业外支出	2,191,120.47	67,579.00	166,743.03
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	229,219,714.02	172,900,417.60	142,391,111.72
减：所得税费用	34,076,625.32	18,788,976.47	18,384,012.15
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	195,143,088.70	154,111,441.13	124,007,099.57
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	195,143,088.70	154,111,441.13	124,007,099.57

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
列)			
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、少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	91,218.99	-2,256,936.02	-2,617.21
2、归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	195,051,869.71	156,368,377.15	124,009,716.78
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额	195,143,088.70	154,111,441.13	124,007,099.57
归属于母公司股东的综合收益总额	195,051,869.71	156,368,377.15	124,009,716.78
归属于少数股东的综合收益总额	91,218.99	-2,256,936.02	-2,617.21

附表四：发行人 2019-2021 年合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 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	1,538,126,385.41	1,245,501,776.04	758,665,785.41
收到其他与经营活动有关的现金	2,928,895,173.12	2,651,823,612.77	1,678,542,522.31
经营活动现金流入小计	4,467,021,558.53	3,897,325,388.81	2,437,208,307.72
购买商品、接受劳务支付的现金	2,125,788,378.43	1,294,307,545.96	553,569,631.54
支付给职工以及为职工支付的现金	26,102,033.00	15,794,406.02	15,453,534.39
支付的各项税费	82,702,510.78	35,801,563.00	33,916,400.25
支付其他与经营活动有关的现金	4,033,410,182.22	3,629,619,387.61	2,045,619,644.70
经营活动现金流出小计	6,268,003,104.43	4,975,522,902.59	2,648,559,210.88
经营活动产生的现金流量净额	-1,800,981,545.90	-1,078,197,513.78	-211,350,903.16
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	16,947.40		
取得投资收益收到的现金	20,834,970.62	10,712,027.85	6,666,845.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,196,875.00	25,500.00	90,000.00
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	178,698,336.05		
投资活动现金流入小计	201,747,129.07	10,737,527.85	6,756,845.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,419,243,415.56	455,696,202.85	679,760,050.26
投资支付的现金	409,419,501.00	322,578,900.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	100,000,000.00		
支付其他与投资活动有	7,186,008.57	-	237,166.38

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
关的现金			
投资活动现金流出小计	1,935,848,925.13	778,275,102.85	679,997,216.64
投资活动产生的现金流量净额	-1,734,101,796.06	-767,537,575.00	-673,240,371.14
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	615,910,000.00		
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	2,560,608,848.88	2,420,480,000.00	2,857,050,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,215,123,049.55	550,000,000.00	46,220,000.00
发行债券收到的现金		992,500,000.00	
筹资活动现金流入小计	4,391,641,898.43	3,962,980,000.00	2,903,270,000.00
偿还债务支付的现金	1,089,171,541.00	1,079,716,565.22	1,747,650,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	210,168,993.35	94,043,879.58	5,057,650.68
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	172,498,700.00	53,508,161.60	10,562,770.73
筹资活动现金流出小计	1,471,839,234.35	1,227,268,606.40	1,763,270,421.41
筹资活动产生的现金流量净额	2,919,802,664.08	2,735,711,393.60	1,139,999,578.59
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-615,280,677.88	889,976,304.82	255,408,304.29
加：期初现金及现金等价物余额	1,756,883,993.13	804,181,032.89	548,772,728.60
六、期末现金及现金等价物余额	1,141,603,315.25	1,694,157,337.71	804,181,032.89

附表五：发行人 2019-2021 年母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	460,846,984.64	590,997,577.56	339,075,670.41
应收票据及应收账款	62,916,666.67	35,416,666.67	10,416,666.66
预付款项	521,438,502.00	1,033,148,502.00	1,081,148,502.00
其他应收款	4,336,328,227.76	3,345,835,246.79	1,995,127,423.22
存货	7,658,946,164.28	6,821,120,480.48	6,045,997,238.84
流动资产合计	13,040,476,545.35	11,826,518,473.50	9,471,765,501.13
非流动资产：			
可供出售金融资产		71,748,000.00	71,748,000.00
长期应收款	13,875,000.00		
长期股权投资	2,362,349,875.44	1,709,490,374.44	1,646,571,074.44
其他权益工具投资	377,988,000.00		
投资性房地产	2,318,793,660.61	2,391,971,036.51	2,452,892,646.24
固定资产	22,320,351.40	35,551,508.03	38,086,905.90
在建工程	36,218,327.35	22,218,449.43	10,305,000.00
非流动资产合计	5,131,545,214.80	4,230,979,368.41	4,219,603,626.58
资产总计	18,172,021,760.15	16,057,497,841.91	13,691,369,127.71

附表五：发行人 2019-2021 年母公司资产负债表（续）

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	240,000,000.00		
预收款项			
应付职工薪酬	2,475,251.90	2,314,553.88	1,860,260.43
应交税费	100,929,103.32	88,189,010.80	74,959,253.34
其他应付款	5,039,675,011.71	3,820,738,515.07	2,870,962,044.18
一年内到期的非流动负债	35,000,000.00	220,000,000.00	200,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	5,418,079,366.93	4,131,242,079.75	3,147,781,557.95
非流动负债：			
长期借款	310,000,000.00	160,000,000.00	
应付债券	1,720,705,745.39	1,163,439,473.29	387,247,701.91
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
非流动负债合计	2,330,705,745.39	1,623,439,473.29	687,247,701.91
负债合计	7,748,785,112.32	5,754,681,553.04	3,835,029,259.86
所有者权益：			
实收资本	2,140,000,000.00	2,140,000,000.00	2,140,000,000.00
其它权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	7,563,870,061.43	7,558,843,903.43	7,196,345,442.60

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
减：库存股			
其它综合收益			
专项储备			
盈余公积	74,820,790.92	62,944,181.57	53,946,385.55
未分配利润	644,545,795.48	541,028,203.87	466,048,039.70
所有者权益合计	10,423,236,647.83	10,302,816,288.87	9,856,339,867.85
负债和所有者权益总计	18,172,021,760.15	16,057,497,841.91	13,691,369,127.71

附表六：发行人 2019-2021 年母公司利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	252,614,001.21	328,330,103.08	272,260,346.88
减：营业成本	209,417,846.28	283,892,225.24	252,024,627.27
税金及附加	2,569,264.62	2,245,189.50	2,053,571.99
销售费用		-	-
管理费用	8,621,317.10	9,350,083.56	6,961,184.81
研发费用			-
财务费用	-194,650.63	-1,074,181.67	-5,371,707.17
其中：利息费用	500,000.00	150,200.00	-
利息收入	720,529.27	1,268,086.34	5,383,057.05
加：其他收益	80,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	4,359,276.13	5,359,276.13	5,266,845.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,196,875.00		-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	118,756,374.97	89,276,062.58	71,859,515.48
加：营业外收入	60,000.06	752,176.60	187,582.05
减：营业外支出	50,281.58	50,279.00	81,600.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	118,766,093.45	89,977,960.18	71,965,497.53
减：所得税费用		-	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	118,766,093.45	89,977,960.18	71,965,497.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	118,766,093.45	89,977,960.18	71,965,497.53
（二）终止经营净利润（净			-

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
亏损以“—”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额	118,766,093.45	89,977,960.18	71,965,497.53

附表七：发行人 2019-2021 年母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 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	219,835,459.22	166,248,863.84	235,677,825.31
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金	1,424,960,910.19	2,247,309,127.97	1,766,321,987.54
经营活动现金流入小计	1,644,796,369.41	2,413,557,991.81	2,001,999,812.85
购买商品、接受劳务支付的现金	134,019,379.04	70,346,143.82	68,665,821.33
支付给职工以及为职工支付的现金	3,915,169.29	3,300,778.18	2,649,950.00
支付的各项税费	1,498,678.84	622,712.51	1,332,460.24
支付其他与经营活动有关的现金	1,979,071,374.17	2,878,333,909.59	1,260,385,248.24
经营活动现金流出小计	2,118,504,601.34	2,952,603,544.10	1,333,033,479.81
经营活动产生的现金流量净额	-473,708,231.93	-539,045,552.29	668,966,333.04
二、投资活动产生的现金流量：			-
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金	4,359,276.13	5,359,276.13	5,266,845.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,196,875.00		-
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			-
投资活动现金流入小计	6,556,151.13	5,359,276.13	5,266,845.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	88,792,601.04	123,829,550.03	372,872,383.79
投资支付的现金	347,389,501.00	980,000.00	21,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	100,000,000.00		-
支付其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流出小计	536,182,102.04	124,809,550.03	393,872,383.79

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资活动产生的现金流量净额	-529,625,950.91	-119,450,273.90	-388,605,538.29
三、筹资活动产生的现金流量：			-
吸收投资收到的现金			-
取得借款收到的现金	200,000,000.00	200,000,000.00	297,000,000.00
发行债券收到的现金		992,500,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	903,773,291.55	-	-
筹资活动现金流入小计	1,103,773,291.55	1,192,500,000.00	297,000,000.00
偿还债务支付的现金	303,000,000.00	220,000,000.00	310,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,481,001.63	45,509,266.66	5,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	4,108,700.00	16,573,000.00	-
筹资活动现金流出小计	350,589,701.63	282,082,266.66	315,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	753,183,589.92	910,417,733.34	-18,000,000.00
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	-250,150,592.92	251,921,907.15	262,360,794.75
加：期初现金及现金等价物余额	590,997,577.56	339,075,670.41	76,714,875.66
六、期末现金及现金等价物余额	340,846,984.64	590,997,577.56	339,075,670.41

（本页无正文，为《2022年泗洪县宏源国有资产经营有限公司公司债券（品种一）募集说明书》之盖章页）

泗洪县宏源国有资产经营有限公司



2022年 6 月 7 日