
宿迁市城区开发投资有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

截至 2022 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险提示及说明”章节无重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券募集资金使用情况.....	16
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	16
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	16
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	20
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	24
九、 对外担保情况.....	24
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	26
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	26
三、 发行人为绿色债券发行人.....	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、 其他特定品种债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30

释义

发行人、公司、本公司	指	宿迁市城区开发投资有限公司
22 宿迁宿城债	指	2022 年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券
国资中心	指	宿迁市宿城区国有资产管理中心
惠农发展	指	宿迁市惠农产业发展股份有限公司
宿城管委会	指	江苏宿城经济开发区管理委员会
宿城经开区	指	江苏宿城经济开发区
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
报告期末	指	2022 年 12 月 31 日
元	指	人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	宿迁市城区开发投资有限公司		
中文简称	宿迁城开		
外文名称（如有）	无		
外文缩写（如有）	无		
法定代表人	杨望		
注册资本（万元）			200,000
实缴资本（万元）			200,000
注册地址	江苏省宿迁市 宿城经济开发区科工路 29 号		
办公地址	江苏省宿迁市 宿城经济开发区科工路 29 号		
办公地址的邮政编码	223800		
公司网址（如有）	无		
电子信箱	917080208@qq.com		

二、信息披露事务负责人

姓名	石艳荣		
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员		
信息披露事务负责人具体职务	董事、副总经理		
联系地址	江苏省宿迁市宿城经济开发区科工路 29 号		
电话	0527-82868578		
传真	-		
电子信箱	917080208@qq.com		

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：宿迁市宿城区国有资产管理中心

报告期末实际控制人名称：宿迁市宿城区国有资产管理中心

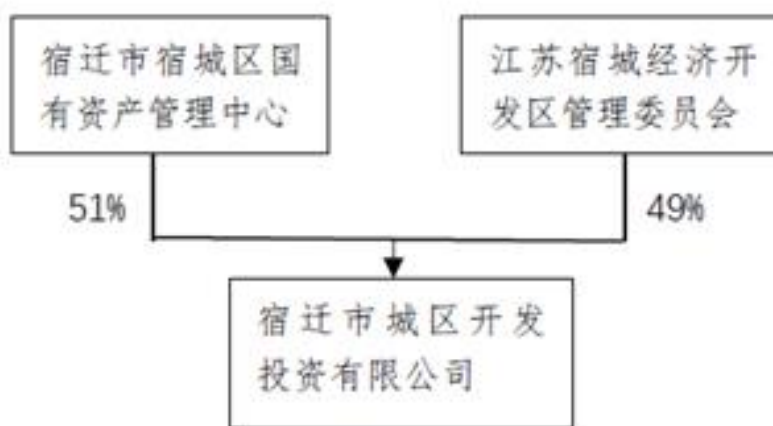
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：51%；无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：51%；无受限

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数0%。

¹均包含股份，下同。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：杨望

发行人的董事长或执行董事：杨望

发行人的其他董事：石艳荣、包江淦、李飞、荣磊

发行人的监事：单文娟、陈茂顺、白霜、曹忠、曹辉

发行人的总经理：杨望

发行人的财务负责人：石艳荣

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

根据 2017 年修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于土木工程建筑业，行业代码：E48。

发行人营业执照载明的经营范围：土地整理、房地产开发、销售；投资、建设城区基础设施项目；经营管理政府授权范围内的国有资产；电子配件组装；纸箱、纸盒、服装、帽子生产、销售；激光设备加工、销售；铜丝剪切加工、销售；房屋租赁、水电费代缴。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：供电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

发行人是宿迁市宿城区重要的基础设施建设投融资主体，主要负责宿迁市宿城区和宿城经济开发区的城市基础设施建设、房产销售、厂房租赁等业务，主营业务具有较强的区域垄断性。发行人主营业务收入主要来自于基础设施建设、房产销售、厂房出售和租赁等。

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

（1）我国城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2% 的增长速度，城市已成为我国经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。未来 10-20 年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。

城市基础设施行业承担着为城市提供公共设施、公共服务的重任，其投资和经营具有

社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。

城镇化建设为我国经济发展的重点领域，在我国城镇化快速推进过程中，地方政府投融资平台的发展，有力支持了地方城镇基础设施建设及地方经济社会发展。但在满足社会公共需要和地方经济发展的同时，地方政府投融资平台也积累了较大规模的政府性债务。近年来，国务院、财政部、国家发改委等陆续出台一系列针对地方政府融资平台的管理文件，对地方政府债务和投融资企业的管理日趋规范。

（2）房地产开发行业现状及发展趋势

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

总体看，目前房地产行业调控压力依然较大，调控方向将从行政手段逐渐转变为长效的经济手段。未来房地产调控仍然是重要的宏观政策，有望在不断调整中完善和改进。行业在可预见的未来仍将受政策影响体现出比较明显的行业波动。在目前国家政策依然支持居民自住、改善性住房需求的宏观政策背景下，预计房地产市场仍将保持平稳健康发展。

保障性住房是指政府在对中低收入家庭实行分类保障过程中所提供的限定供应对象、建设标准、销售价格或租金标准，具有社会保障性质的住房。保障性住房一般由廉租房、经济适用房、公共租赁房（政策性租赁住房）、限价房（两限商品住房）以及棚改房构成。

2016年2月，中共中央、国务院颁布《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，提出大力推进城镇棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造。2017年4月，根据《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房[2017]80号），通知明确增加“增加租赁住房有效供应；超大、特大城市和其它住房供求矛盾突出的热点城市，要增加公租房、共有产权房供应，扩大公租房保障范围”。2019年5月，根据《住房和城乡建设部 国家发展改革委财政部自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（[2019]55号），规定优先安排保障性住房建设。“十三五”期间，全国安置性住房建设累计投入各类资金约6000亿元，建成集中安置区约3.5万个，建成安置住房266万余套。

“十四五”规划提出有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。根据《住房和城乡建设部关于下达保障性安居工程 2021 年第一批中央预算内投资计划的通知》（发改投资[2021]198 号），保障性安居工程 2021 年第一批中央预算投资计划 2,969,300 万元，其中城镇老旧小区改造 1,949,800 万元，棚户区改造 1,019,500 万元。新一轮的城镇化进程将更大力度助推保障性住房建设，未来保障性住房建设行业发展空间广阔。

（3）发行人行业地位及竞争优势

发行人是宿迁市宿城区和宿城经济开发区重要的基础设施建设投融资主体，主要负责宿迁市宿城区和宿城经济开发区的城市基础设施建设、房产销售、厂房租赁等业务。作为宿城区和宿城经济开发区重要的开发建设主体，发行人主营业务具有较强的区域垄断性，凭借强大的股东背景，发行人得到了当地政府的各项资金和政策支持，为自身的快速、健康发展提供了强有力的支撑。

1) 区域经济优势

宿迁市位于江苏省北部，属于长三角经济圈、东陇海产业带、沿海经济带、沿江经济带的交叉辐射区。宿城区是 1996 年 9 月伴随地级宿迁市组建而设立的行政区域，是宿迁中心城市的主城区、座下区，是全市政治、经济、文化、科教、金融和交通中心。现辖 8 个乡镇、7 个街道、1 个省级经济开发区和 1 个省级现代农业产业园区，总面积 854 平方公里，总人口 82 万。

宿城经济开发区于 2002 年 4 月启动建设，2006 年 4 月被省政府正式批准为省级开发区。先后获批省级知识产权示范园区、省级循环化改造示范试点园区、省级生态工业园区等 20 多项省级以上荣誉。逐步形成了纺织服装、绿色建材、激光光电“2+1”产业集聚发展模式。在全省省级以上开发区排名中位列第 57 位，5 年连续上升 14 个位次，区域的快速发展为发行人的业务开展提供了广阔的空间。

2) 区域垄断优势

发行人作为宿城区和宿城经济开发区重要的城市基础设施建设主体，集城市基础设施建设、房屋销售、厂房租赁业务于一身，实行统一管理和运营，具有明显的垄断优势，基本没有外来竞争，市场相对稳定，需求刚性大，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。随着宿城区和宿城经济开发区的快速发展，发行人未来一段时间收益稳定增长和可持续发展都有较强的保障，区域内垄断经营地位使发行人业务稳定、经营稳健、可持续盈利能力增强。

3) 政府支持优势

作为宿城区和宿城经济开发区重要的投融资主体，为支持公司城建工程与房地产业务的开展，江苏宿城经济开发区管理委员会以财政补贴、资源配置、税收优惠等方式对发行人提供全方位、多角度的优惠政策。2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人收到财政

补贴金额分别为货币 6,800.00 万元、12,300.00 万元和 6,000.00 万元，此外，在项目资源、资产注入方面，发行人也享有诸多优惠政策，增强了发行人的经营实力和盈利能力，为公司的可持续经营发展提供保障。

4) 良好的融资能力

凭借其垄断性的行业地位和优质的经营资产，发行人积极加强与商业银行等金融机构合作，多渠道、全方位筹集资金。先后与工商银行、南京银行、兴业银行、江苏银行、国家开发银行等建立了良好的银企关系。良好的融资能力有效的支持了发行人的可持续发展，并为发行人在资本市场后续融资提供了有力的偿债保障。

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

未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房产销售	3,203.73	5,881.97	-83.60	4.20	11,998.51	20,883.52	-74.05	15.94
建设业务	67,885.98	56,629.18	16.58	89.10	57,427.04	47,966.00	16.47	76.28
租赁业务	4,634.73	1,016.94	78.06	6.08	5,815.24	1,079.71	81.43	7.72
其他业务	465.74	444.70	4.52	0.61	48.26	42.00	12.98	0.06
合计	76,190.17	63,972.80	16.04	100.00	75,289.05	69,971.23	7.06	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

发行人为城投类企业，无产业类业务。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上

的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）2022年度发行人房产销售业务营业收入同比降低73.30%，营业成本同比降低71.83%，主要系安置房销售根据政府安置情况而定，2022年度销售量有所降低；

（2）2022年度发行人其他业务营业收入同比增加865.00%，营业成本同比增加958.81%，主要系少量物业费收入、劳务费收入、水电费收入等，占主营业务收入的比重很低。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

发行人在宿城经济开发区党工委、管委会正确领导下，按照“不忘初心、牢记使命”主题教育要求，紧紧围绕中心工作，担当作为，真抓实干，求实创新，扎实推进各项工作顺利开展。

按照公司的发展战略，公司将进一步完善现代企业制度，力求实现较快的发展，使经济效益和综合实力稳步提升。发行人作为宿城区和宿城经济开发区重要的基础设施建设、经营管理主体，将围绕狠抓项目建设、强化融资职能、探索市场化运作等方面全方位开展各项工作，强化城市基础设施融资、投资、建设，进一步增强融资能力，提高项目管理水平和资金使用效率，在更高层面上寻找资源、利用资源、放大资源、整合资源，促进城市基础设施建设和金融资本的有机融合、加速集聚，从而更好的服务于宿迁市实体经济和城市建设。为贯彻落实发展规划，发行人将通过以下举措来实现发展目标：

（1）科学谋划，建设精品工程。

作为宿城区和宿城经济开发区重要的城市建设投融资平台，公司的基本职能就是紧紧围绕宿城区的战略部署，充分利用目前区域经济发展优势，全力做好融资工作和推进宿城区配套工程建设。发行人将对照重点工程计划，科学谋划工程进度，以打造精品工程为主线，确保中粮凤巢农贸市场、光电产业综合体、牛仔产业园等一系列精品工程尽早完工并投入使用。同时，加快拟建项目的启动，推动光电产业综合体三期等优质工程的开工建设，全面推动宿城区基础设施建设业务的快速发展。

（2）凝心聚力，强化融资职能。

作为宿城区重要的投融资主体，发行人将以强化融资职能为重点，提早进行工作谋划，开拓公司融资渠道，丰富公司融资方式，降低资金综合成本，与各金融机构建立密切的合作关系，确保各年度稳定的融资额度，为项目的建设提供稳定的资金来源，助力城投公司各项工作顺利开展，有效推进开发区产城融合进程。

（3）明确定位，探索市场运作。

未来，公司将积极参与宿迁市城市建设总体规划，充分把握宿迁市发展目标、总体布局、功能分区以及重点工程、主要基础设施的定位；争取政策，全面进入城市基础设施投

资、工业园与市场建设、保障房建设、租赁、建筑工程施工、市政工程施工等领域，形成公司经营全面发展。同时加强与市场化经营主体的良性合作，推动城投公司市场化运作进程，做大做强工程建设，努力获得持续化收益。

（4）强化基础管理，提高战略规划能力

通过明晰界限，分解职能，提高公司项目前期规划力；通过市场运作、品牌营销，提升公司整体影响力；通过机制调整和机制创新，提高公司核心竞争力；通过人力资源规划和文化建设，增强公司员工的凝聚力和综合能力。针对目前稳定的发展势头，公司正取得跨越式发展，未来根据内外部环境的变化，不断进行适当调整，使公司内部资源达到最优化的配置，外部资源得到最充分的利用。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

发行人主要从事宿迁市宿城区和宿城经济开发区基础设施建设项目，由于基础设施建设业务的行业特点，在建设期间的成本投入、工程质量的优劣均会直接影响发行人的经营状况。城市基础设施建设业务受经济发展速度及国家调控政策影响比较大。经济周期的变化会直接导致经济活动对土地需求的变化，从而导致基础设施建设业务量及结算回款的变化。以上因素有可能导致发行人的经营业绩受到一定的影响。

应对措施：

发行人定期将完工项目确认移交给委托部门，并发送正式函件确认收入及回款金额，定期跟踪回款，保证款项顺利收回。

六、公司治理情况

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

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人根据《中华人民共和国公司法》和其他相关规定，制定了《宿迁市城区开发投资有限公司章程》，建立了现代法人治理结构，具有独立完整的业务及自主经营能力，相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立，具体如下：

1、业务方面独立

发行人拥有较为完整的业务系统，具有面向市场自主经营的能力。控股股东除行使股东权利之外，不对发行人的业务活动进行任何干预。控股股东及其子公司未从事与发行人产生实质竞争的业务。

2、人员方面独立

发行人与控股股东在劳动、人事及工资管理上是独立的，经理、副总经理等高级管理

人员均在发行人领取薪酬，均未在控股单位担任除董事、监事以外的其他职务。

3、资产方面独立

发行人与控股股东明确划分资产所属关系，拥有独立的生产系统及配套设施。

4、财务方面独立

发行人设有独立的财务部门和财务人员，拥有专职的会计人员，并建立了独立的财务核算体系、独立的财务会计制度；发行人独立在银行开立账户，有独立的银行账号。发行人独立纳税，有独立的纳税登记号。发行人独立对外签订借款合同，独立进行财务决策。发行人与出资人在财务方面是独立的。

5、发行人机构独立

发行人拥有独立的决策管理机构和完整的生产单位，具有独立健全的法人治理结构和独立、完整的组织机构，与控股股东及其职能部门完全分开，各自独立运作，控股股东及其职能部门与发行人及其职能部门之间不存在从属关系。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人关联交易遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，以维护公司和其他股东的利益为根本。关联交易的价格主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格，按照协议价格。交易双方根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的管理交易协议中予以明确。发行人与关联方发生关联往来定价合理公允。

债券存续期内，发行人在定期报告中披露关联方及关联交易情况。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
其他应收款	1.96
其他应付款	0.04

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为0.1亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的
适用 不适用

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

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2022年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券
2、债券简称	22 宿迁宿城债
3、债券代码	2280483.IB,184635.SH
4、发行日	2022年11月25日
5、起息日	2022年11月29日
6、2023年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2029年11月29日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.70
10、还本付息方式	本期债券单利按年计息，每年付息一次，附本金分期偿付条款，分次还本，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度，每年分别偿付本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%，以上年度每年的应付利息随当年兑付的本金一并支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司、安信证券股份有限公司
13、受托管理人	不适用
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、竞价和协议交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：2280483.IB,184635.SH

债券简称	22 宿迁宿城债
募集资金总额	8.00
使用金额	8.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	报告期内，本期债券募集资金专项账户运作正常。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券拟募集资金 8.00 亿元，拟全部用于新材料标准化厂房项目
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	与募集说明书披露用途一致
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	截至定期报告批准报出日，募投项目已完工并有部分已开始出租，协议租金约为 1,700 万元

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√ 适用 不适用

债券代码：2280483.IB,184635.SH

<p>债券简称</p>	<p>22 宿迁宿城债</p>
<p>增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容</p>	<p>（一）增信机制：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。</p> <p>（二）本期债券的偿债计划</p> <p>1、本期债券偿债安排</p> <p>本期债券发行规模 8 亿元，期限为 7 年，每年付息一次，同时设置提前偿还条款，分次还本，在债券存续的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。因此，债券存续期内，偿付本息的规模及时间较为明确，不确定性因素较少，有利于提前制定相应偿债计划。</p> <p>发行人为了维护本期债券持有人的合法利益，在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责筹集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。公司制定了详细的偿债计划，并建立了专项偿债账户，用于提前安排必要的还本资金，保证按时还本付息，以对债券还本付息提供保障。</p> <p>2、偿债计划的人员安排</p> <p>自本期债券发行之日起，发行人将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持相对稳定。自成立之日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。</p> <p>3、偿债计划的财务安排</p> <p>本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于本期债券募投项目的收益、发行人经营活动所产生的现金收入，此外，发行人通过筹资活动形成的现金流入也将对本期债券的本息偿付做出补充。针对公司未来的财务状况、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、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。</p> <p>此外，因经济环境变化或其他不可预见因素导致无法依靠自身经营产生的现金流偿付本期债券时，发行人将通过充分调动自有资金、变现各类资产、银行借款等渠道筹集还本付息资金。</p> <p>（三）本期债券的偿债保障措施</p> <p>1、募集资金的良好投向是本期债券的偿付保障</p> <p>本期债券募集资金 8 亿元，拟全部用于新材料标准化厂房项目。本期债券募集资金投资项目具有良好的经营效益，为发行人偿还本期债券提供了有力保障。发行人承诺将本期债券募集资金投资项目产生的收入优先用于偿还本期债券的本息。</p> <p>项目运营期 12 年营业收入总额为 137,111.71 万元（不含税），利润总额合计为 22,738.51 万元，共计缴纳所得税款为 5,684.63 万元，净利润为 17,053.89 万元。</p> <p>根据测算，在本期债券存续期内，可实现净收益为 66,780.18 万元，以债券票面利率 5.0%进行测算，可覆盖用于项目部分对应募集资金利息的 3.34 倍，本息偿还资金</p>

	<p>缺口为 33,219.82 万元，发行人将以自身经营活动现金流及利润进行偿还；在项目运营期内，可实现净收益为 122,057.80 万元，可覆盖项目总投资的 1.07 倍。</p> <p>2、发行人良好的财务状况和盈利能力是本期债券偿还的基础</p> <p>随着发行人不断加强公司内部管理，推进公司运营的制度化、规范化建设，近几年公司发展迅速，资产规模不断扩大。随着发行人所处行业的快速发展及其自身经营状况的不断改善，发行人的盈利能力和长期偿债能力将进一步得到提升。</p> <p>总体来看，发行人的资产负债水平较低，营业收入和盈利能力状况良好，净利润保持在较高水平，具有较强的偿债能力，为本期债券本息按期足额偿付提供了保障。随着发行人经营资产的扩大、资产结构的调整及内部管理效率的提升，预计发行人未来将维持较好的盈利水平，财务状况有望得到进一步改善。</p> <p>总体来说，发行人目前债务结构较为稳定，未来不能还本付息的风险较小，偿债能力较强。随着业务规模增长，盈利能力持续提升，发行人对债务偿还保障能力将进一步增强。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施执行情况良好

七、中介机构情况

（一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	中国北京丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001 室
签字会计师姓名	周雪明、黄春磊

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	2280483.IB,184635.SH
债券简称	22 宿迁宿城债
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	中国北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
联系人	史超
联系电话	010-65051166

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	2280483.IB,184635.SH
债券简称	22 宿迁宿城债
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

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

适用 不适用

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

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	主要为与宿迁市盛园投资管理有限公司、宿迁市兴园管理服务、宿迁市上实贸易有限公司等公司的往来款
存货	主要系根据发行人与宿城区财政局和江苏城厦建设工程有限公司签署的《委托建设协议》由发行人承担的基础设施建设项目投入成本
投资性房地产	主要为已出租或拟出租的园区厂房

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收票据	35.41	0.003	20.00	77.03
应收账款	107,255.20	8.01	33,679.51	218.46
预付款项	481.40	0.04	366.40	31.39
其他流动资产	0.00	0.00	1,464.48	-100.00
无形资产	10,971.30	0.82	7,895.85	38.95

发生变动的原因：

- 1、截至报告期末，发行人应收票据同比增长 77.03%，主要为银行承兑汇票增加；
- 2、截至报告期末，发行人应收账款同比增长 218.46%，主要系新增对宿迁市宿城经济开发区管委会的应收代建款项，与发行人经营活动相关；
- 3、截至报告期末，发行人预付款项同比增长 31.39%，主要系报告期内工程量增加所致；
- 4、截至报告期末，发行人其他流动资产同比减少 100%，主要系税费不再为负数，预缴税金减少所致；
- 5、截至报告期末，发行人无形资产同比增长 38.95%，主要系新增土地使用权所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	4.11	2.70	-	65.69
投资性房地产	40.01	25.92	-	64.78
无形资产	1.10	0.58	-	52.73
合计	45.21	29.20	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：18.26 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：5.23 亿元，收回：12.56 亿元；

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

无。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：10.93 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.25 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：17.98%，是否超过合并口径净资产的10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

主要系发行人作为开发区重要的基础设施建设投融资主体，与区域内其他国有企业往来款较多。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	3.78	34.58%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	7.15	65.42%
合计	10.93	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
宿迁市上实贸易有限公司	-0.97	3.64	良好	资金往来	2 年以内	2 年以内
客户:宿迁市粮食物流发展有限公司	1.88	1.88	良好	资金往来	1 年以内	1 年以内
客户:宿迁市众安置业有限公司	-0.62	1.52	良好	资金往来	2 年以内	2 年以内
客户:宿迁市耿车镇循环经济产业园投资发展有限公司	0.06	1.51	良好	资金往来	2 年以内	2 年以内
客户:宿迁市上园园林绿化有	0.56	0.56	良好	资金往来	2 年以内	2 年以内

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款及 未收回原因	回款安排	回款期限结 构
限公司						

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、 负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 24.95 亿元和 26.90 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 7.82%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的 占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不 含）至 1 年（含）	超过 1 年 (不含)		
公司信用 类债券	-	-	-	7.93	7.93	29.48%
银行贷款	-	-	5.53	6.36	11.89	44.20%
非银行金 融机构贷 款	-	-	1.56	4.28	5.84	21.71%
其他有息 债务	-	-	-	1.24	1.24	4.61%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 7.93 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 31.40 亿元和 45.85 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 46.02%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的 占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不 含）至 1 年（含）	超过 1 年 (不含)		
公司信用 类债券	-	-	-	7.93	7.93	17.30%
银行贷款	-	-	9.3	18.24	27.54	60.07%
非银行金 融机构贷 款	-	-	1.56	7.58	9.14	19.93%
其他有息	-	-	-	1.24	1.24	2.70%

债务						
----	--	--	--	--	--	--

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 7.93 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付账款	2.74	0.93	0.68	-43.91
预收账款	0.0002	0.0003	0.84	-99.97
合同负债	0.78	1.07	-	-
其他流动负债	0.07	0.10	-	-
一年内到期的非流动负债	3.66	5.00	1.44	154.88
长期借款	18.24	24.93	9.82	85.83
长期应付款	7.58	10.36	3.89	94.85

发生变动的的原因：

- 1、截至报告期末，发行人应付账款同比减少 43.91%，主要系新增部分应付工程款所致；
- 2、截至报告期末，发行人预收账款同比减少 99.97%，主要系涉及项目结算所致；
- 3、截至报告期末，发行人合同负债余额 0.78 亿元，全部为报告期内新增，主要系运河港项目的预收合同未履约货款；
- 4、截至报告期末，发行人其他流动负债余额 0.07 亿元，全部为报告期内新增，主要系应交增值税；
- 5、截至报告期末，发行人一年内到期的非流动负债同比增长 154.88%，主要系部分长期借款即将在一年内到期所致；
- 6、截至报告期末，发行人长期借款同比增长 85.83%，主要系发行人根据业务发展需要加大融资力度所致；
- 7、截至报告期末，发行人长期应付款同比增长 94.85%，主要系发行人根据业务发展需要加大融资力度所致。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况**（一）基本情况**

报告期利润总额：9,722.26 万元

报告期非经常性损益总额：7,014.70 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
其他收益	6,000.00	政府补助	6,000.00	与业务相关，具有一定可持续性
投资收益	-256.87	权益法核算的长期股权投资收益	-256.87	不可持续
公允价值变动损益	1,061.60	按公允价值计量的投资性房地产	1,061.60	不可持续
资产减值损失	-	-	-	-
信用减值损失	62.70	坏账损失	62.70	不可持续
营业外收入	288.06	与企业日常活动无关的政府补助	288.06	不可持续
营业外支出	140.79	罚款支出等	140.79	不可持续

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

报告期公司净利润 7,673.84 万元，经营活动产生的现金净流量为-180,489.69 万元，主要系部分代建款项结算较慢及往来款有所增加所致。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：6.82 亿元

报告期末对外担保的余额：12.35 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：5.53 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.1 亿元

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

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
宿迁市运河港区开发集团有限公司	非关联方	3.00	基础设施建设市场化运营和国有资产管理	良好	信用担保	1.20	2025年9月8日	无重大不利影响
宿迁市运河港区开发集团有限公司	非关联方	3.00	基础设施建设市场化运营和国有资产管理	良好	信用担保	5.35	2030年6月28日	无重大不利影响
宿迁市运河港区开发集团有限公司	非关联方	3.00	基础设施建设市场化运营和国有资产管理	良好	信用担保	0.68	2036年6月20日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	7.23	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

一、宿迁市城区开发投资有限公司股权结构发生重大变化或控股股东发生变更

（一）变化或变更背景

根据宿城区人民政府第 82 号文件，宿迁市城区开发投资有限公司 100%股权无偿划转至宿迁宿城国有资本控股(集团)有限公司。上述变动主要系区内国有资产正常管理调整，并已于 2023 年 3 月 21 日完成工商变更。

（二）变化或变更具体情况

变更前，发行人注册资本和实收资本为 200,000.00 万元，宿迁市宿城区国有资产管理中心持有公司 51.00%股权，江苏宿城经济开发区管理委员会持有公司 49.00%股权。发行人控股股东和实际控制人均为宿迁市宿城区国有资产管理中心。

变更后，发行人全资控股股东为宿迁宿城国有资本控股(集团)有限公司，该公司成立于 2017 年 4 月 21 日，注册资本 200,000 万元，经营范围为“一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；工程管理服务；园区管理服务；市政设施管理；土地使用权租赁；股权投资；信息技术咨询服务；融资咨询服务；工程造价咨询业务；组织文化艺术交流活动；市场营销策划；市场调查(不含涉外调查);教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动)(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)”。宿迁宿城国有资本控股(集团)有限公司持有的发行人股权未被质押。

（三）发行人独立性情况

公司严格按照《公司法》《证券法》等有关法律法规和公司章程的要求规范运作，具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。公司与出资人之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产体系，自主经营、独立核算、自负盈亏。

（四）影响分析

目前公司经营状况稳定、财务状况良好，上述控股股东发生变动的情况对公司日常管理、生产经营、财务状况及偿债能力无不利影响。发行人实际控制人未发生变更，仍为宿迁市宿城区国有资产管理中心。公司、全体董事、监事和高级管理人员、履行同等职责的人员以及相关信息披露义务人承诺披露信息的真实、准确、完整、及时，并将按照相关自律规则的规定，履行相关后续信息披露义务。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

(以下无正文，为《宿迁市城区开发投资有限公司公司债券年度报告（2022年）》盖章页)

宿迁市城区开发投资有限公司



2023年6月9日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：宿迁市城区开发投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	411,223,859.93	370,647,487.70
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	354,053.14	200,000.00
应收账款	1,072,551,995.22	336,795,101.38
应收款项融资		
预付款项	4,814,000.00	3,664,000.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,947,383,997.27	3,505,981,147.45
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,417,863,614.73	3,740,227,635.50
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		14,644,829.31
流动资产合计	8,854,191,520.30	7,972,160,201.34
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	161,742,419.73	159,311,118.71
其他权益工具投资	128,000,000.00	128,000,000.00

其他非流动金融资产	131,750,000.00	133,750,000.00
投资性房地产	4,000,509,800.00	3,161,510,800.00
固定资产	6,368,909.52	6,846,106.43
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	109,713,048.59	78,958,464.98
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	3,465,202.86	3,621,949.82
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,541,549,380.70	3,671,998,439.94
资产总计	13,395,740,900.99	11,644,158,641.28
流动负债：		
短期借款	723,800,000.00	720,680,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	274,600,000.00	271,000,000.00
应付账款	67,893,546.17	121,048,507.07
预收款项	24,860.00	84,193,621.00
合同负债	77,981,651.15	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	360,224.62	387,265.35
应交税费	294,061,792.80	237,840,857.21
其他应付款	1,812,191,465.74	2,497,781,135.70
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	366,170,051.93	143,665,183.03
其他流动负债	7,018,348.85	
流动负债合计	3,624,101,941.26	4,076,596,569.36

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,824,152,000.00	981,606,562.60
应付债券	792,831,182.82	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	757,900,000.00	388,970,247.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	318,542,506.54	285,793,985.56
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,693,425,689.36	1,656,370,795.16
负债合计	7,317,527,630.62	5,732,967,364.52
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,552,945,189.50	2,552,945,189.50
减：库存股		
其他综合收益	896,479,462.92	806,195,918.36
专项储备		
盈余公积	64,845,579.32	55,158,081.07
一般风险准备		
未分配利润	508,701,665.41	444,409,021.80
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,022,971,897.15	5,858,708,210.73
少数股东权益	55,241,373.22	52,483,066.03
所有者权益（或股东权益）合计	6,078,213,270.37	5,911,191,276.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,395,740,900.99	11,644,158,641.28

公司负责人：杨望 主管会计工作负责人：石艳荣 会计机构负责人：白霜

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：宿迁市城区开发投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		

货币资金	254,690,663.07	87,534,370.05
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	354,053.14	200,000.00
应收账款	1,068,056,125.46	333,765,120.98
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	4,048,754,096.06	4,086,921,786.84
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,932,033,802.32	3,507,675,194.35
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	8,303,888,740.05	8,016,096,472.22
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,153,190,423.46	258,071,722.44
其他权益工具投资	128,000,000.00	128,000,000.00
其他非流动金融资产	131,750,000.00	133,750,000.00
投资性房地产	4,000,509,800.00	3,161,510,800.00
固定资产	1,515,956.50	1,624,064.50
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,458,729.96	3,430,062.50
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,417,424,909.92	3,686,386,649.44
资产总计	13,721,313,649.97	11,702,483,121.66
流动负债：		

短期借款	349,000,000.00	449,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	234,600,000.00	111,000,000.00
应付账款	206,080,549.72	75,764,107.96
预收款项		83,143,621.00
合同负债	77,981,651.15	
应付职工薪酬		
应交税费	292,324,533.06	238,411,704.82
其他应付款	3,981,051,838.48	3,453,174,244.58
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	363,670,051.93	143,665,183.03
其他流动负债	7,018,348.85	
流动负债合计	5,511,726,973.19	4,554,158,861.39
非流动负债：		
长期借款	635,502,000.00	676,616,562.60
应付债券	792,831,182.82	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	428,000,000.00	320,070,247.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	313,969,755.36	285,793,985.56
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,170,302,938.18	1,282,480,795.16
负债合计	7,682,029,911.37	5,836,639,656.55
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,552,945,189.50	2,552,945,189.50
减：库存股		
其他综合收益	882,761,209.37	806,195,918.36
专项储备		
盈余公积	64,845,579.32	55,158,081.07

未分配利润	538,731,760.41	451,544,276.18
所有者权益（或股东权益）合计	6,039,283,738.60	5,865,843,465.11
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,721,313,649.97	11,702,483,121.66

公司负责人：杨望 主管会计工作负责人：石艳荣 会计机构负责人：白霜

合并利润表
2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	761,901,748.40	752,890,484.41
其中：营业收入	761,901,748.40	752,890,484.41
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	734,826,144.38	736,801,946.31
其中：营业成本	639,727,961.32	699,712,291.85
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	23,987,780.67	11,240,083.13
销售费用		
管理费用	43,914,963.42	23,964,529.38
研发费用		
财务费用	27,195,438.98	1,885,041.95
其中：利息费用	11,904,919.50	1,645,619.87
利息收入	3,483,140.53	6,966,588.80
加：其他收益	60,000,000.00	123,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,568,698.98	-1,702,544.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,568,698.98	-1,702,544.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	10,616,024.52	-8,442,340.24
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	626,987.81	-6,146,649.59
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	95,749,917.37	122,797,003.61
加: 营业外收入	2,880,596.54	1,676,260.92
减: 营业外支出	1,407,927.66	214,225.59
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	97,222,586.25	124,259,038.94
减: 所得税费用	20,484,137.19	130,012.09
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	76,738,449.05	124,129,026.85
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	76,738,449.05	124,129,026.85
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	73,982,191.95	126,859,411.50
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	2,756,257.11	-2,730,384.65
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	76,565,291.01	35,800,256.44
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	76,565,291.01	35,800,256.44
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他	76,565,291.01	35,800,256.44
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	153,303,740.06	159,929,283.29
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	150,545,432.87	162,659,667.94
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	2,758,307.19	-2,730,384.65
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：杨望 主管会计工作负责人：石艳荣 会计机构负责人：白霜

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	724,047,378.43	743,450,088.23
减：营业成本	623,174,290.69	690,743,915.48
税金及附加	22,221,173.68	9,544,251.79
销售费用		
管理费用	37,967,228.69	18,799,105.77
研发费用		
财务费用	678,647.18	140,073.14
其中：利息费用		
利息收入	2,026,043.88	6,102,100.06
加：其他收益	60,000,000.00	123,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	-2,568,698.98	-1,702,544.66

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,568,698.98	-1,702,544.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10,616,024.52	-8,442,340.24
信用减值损失（损失以“-”号填列）	3,885,330.16	-5,524,828.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	111,938,693.89	131,553,029.11
加：营业外收入	2,334,538.54	838,760.92
减：营业外支出	1,402,830.80	205,225.59
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	112,870,401.63	132,186,564.44
减：所得税费用	15,995,419.15	285,467.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	96,874,982.48	131,901,096.96
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	96,874,982.48	131,901,096.96
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	76,565,291.01	35,800,256.44
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	76,565,291.01	35,800,256.44
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他	76,565,291.01	35,800,256.44
六、综合收益总额	173,440,273.49	167,701,353.40
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：杨望 主管会计工作负责人：石艳荣 会计机构负责人：白霜

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	107,246,985.60	816,614,439.85
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,344,236,351.34	1,195,745,471.75
经营活动现金流入小计	1,451,483,336.94	2,012,359,911.60
购买商品、接受劳务支付的现金	456,346,309.45	711,693,976.59
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	22,438,708.58	15,711,054.40

支付的各项税费	95,806,198.22	5,892,659.09
支付其他与经营活动有关的现金	2,153,950,978.01	1,179,677,220.08
经营活动现金流出小计	2,728,542,194.27	1,912,974,910.16
经营活动产生的现金流量净额	-1,277,058,857.32	99,385,001.44
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,000,000.00	20,000,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,000,000.00	20,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	664,931,831.95	309,535,046.80
投资支付的现金	5,000,000.00	21,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	669,931,831.95	330,535,046.80
投资活动产生的现金流量净额	-667,931,831.95	-310,535,046.80
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	90,000,000.00	4,347,060.00
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	2,305,120,000.00	1,284,118,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	602,100,000.00	451,854,940.00
筹资活动现金流入小计	2,997,220,000.00	1,740,320,000.00
偿还债务支付的现金	474,677,230.70	792,799,054.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	320,391,633.77	221,101,035.50
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	346,584,075.03	368,408,010.00
筹资活动现金流出小计	1,141,652,939.50	1,382,308,099.87
筹资活动产生的现金流量净额	1,855,567,060.50	358,011,900.13
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	-89,423,628.77	146,861,854.77

加：期初现金及现金等价物余额	230,647,487.70	83,785,632.93
六、期末现金及现金等价物余额	141,223,858.93	230,647,487.70

公司负责人：杨望 主管会计工作负责人：石艳荣 会计机构负责人：白霜

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	54,979,844.60	782,896,240.52
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,080,862,756.11	1,726,994,052.95
经营活动现金流入小计	1,135,842,600.71	2,509,890,293.47
购买商品、接受劳务支付的现金	105,216,456.90	615,669,274.29
支付给职工及为职工支付的现金	13,627,498.26	8,580,492.66
支付的各项税费	44,172,359.27	2,090,919.54
支付其他与经营活动有关的现金	28,048,404.14	1,514,968,113.74
经营活动现金流出小计	191,064,718.57	2,141,308,800.23
经营活动产生的现金流量净额	944,777,882.14	368,581,493.24
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,000,000.00	20,000,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,000,000.00	20,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	631,128,785.46	252,875,687.76
投资支付的现金	807,687,400.00	28,646,940.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,438,816,185.46	281,522,627.76
投资活动产生的现金流量净额	-1,436,816,185.46	-261,522,627.76
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	965,720,000.00	732,448,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	300,000,000.00	377,454,940.00
筹资活动现金流入小计	1,265,720,000.00	1,109,902,940.00

偿还债务支付的现金	153,457,230.70	675,119,054.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	296,484,098.93	202,998,326.59
支付其他与筹资活动有关的现金	306,584,075.03	368,408,010.00
筹资活动现金流出小计	756,525,404.66	1,246,525,390.96
筹资活动产生的现金流量净额	509,194,595.34	-136,622,450.96
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	17,156,292.02	-29,563,585.48
加：期初现金及现金等价物余额	7,534,370.05	37,097,955.53
六、期末现金及现金等价物余额	24,690,662.07	7,534,370.05

公司负责人：杨望 主管会计工作负责人：石艳荣 会计机构负责人：白霜

