
毕节市七星关区新宇建设投资有限公司

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。

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

重大风险提示

截至本报告期末，公司的财务状况与业务相较于毕节市七星关区新宇建设投资有限公司公司债券 2021 年年度报告》发生了部分变化，公司现补充重大风险提示如下：

1、应收款项回收风险

2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人应收账款和其他应收款合计分别为 385,967.53 万元、324,533.30 万元和 371,944.81 万元，占总资产的比例分别为 17.47%、14.98%和 16.86%。近三年发行人应收账款和其他应收款总额较为稳定，发行人应收账款和其他应收款集中度较高。尽管主要欠款对象为具有较高信誉的政府部门和地方国有企业，可回收性较高，但考虑到涉及金额较大，仍然存在不能及时收回款项的可能性，从而对公司的现金流状况造成负面影响。

2、存货跌价造成资产损失的风险

2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人存货余额分别为 1,077,023.87 万元、1,073,606.65 万元及 1,052,067.19 万元，占总资产的比例分别为 48.75%、49.56%及 47.68%，占比较高。发行人的存货主要为基础设施建设项目的土地使用权及项目开发成本，若未来国家产业政策调整以及区域经济环境变化，使发行人的存货价值产生波动而造成资产减值损失，或对发行人的盈利能力造成不利影响。

3、有息负债较大风险

2022 年末，发行人有息负债余额分别为 483,005.76 万元，占负债总额的比例分别为 63.31%。发行人负债构成中有息负债余额和占比较高。由于发行人承担的基础设施项目建设投入资金量大，建设周期长，融资需求大，发行人有息负债余额增长较快。虽然从债务期限结构方面来看，发行人有息负债期限较长，短期偿债压力较小，但意味着发行人未来较长时间将负担较重的财务成本，进而持续影响发行人盈利水平。

4、经营活动净现金流波动的风险

2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-3,172.1 万元及 31,263.71 万元和 3,483.70 万元，存在较大波动。如未来发行人经营活动净现金流出现较大负数，将可能对公司日常经营和支付到期债务造成一定的不利影响。

5、资本性支出压力较大风险

发行人作为毕节市七星关区重要的基础设施建设、土地开发整理和保障房建设主体，部分项目建设周期长，资金需求量大，预计未来资本支出水平持续较高，持续的资本支出将给公司的资金筹措和管理带来一定的压力，可能会引发一定程度的财务风险。

6、对外担保的风险

截至 2022 年末，发行人对外担保余额为 136,870.25 万元，对外担保余额占 2022 年末净资产的 9.48%。目前发行人尚未出现担保代偿情形，但受区域融资环境、被担保人债务偿还压力和持续融资能力等因素影响，部分被担保对象被列入失信被执行人，部分被担保债务已经出现诉讼纠纷，若相关担保债务出现逾期，发行人可能面临担保代偿风险。

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.....	15
七、 环境信息披露义务情况.....	16
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
四、 公司债券募集资金使用情况.....	17
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.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
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.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 重大诉讼情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换债券发行人.....	27
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.....	27
三、 发行人为绿色债券发行人.....	27
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	27
五、 其他特定品种债券事项.....	27
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	29
财务报表.....	31
附件一： 发行人财务报表.....	31

释义

发行人/公司/本公司/新宇建投	指	毕节市七星关区新宇建设投资有限公司
本报告、年度报告	指	毕节市七星关区新宇建设投资有限公司公司债券2022年年度报告
实际控制人	指	毕节市七星关区人民政府
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
银行间	指	全国银行间债券市场
公司债券	指	公司依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券
审计机构、中兴财光华	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、鹏元资信	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
PR 新宇 01、17 新宇建投债 01	指	2017年毕节市七星关区新宇建设投资有限公司公司债券（第一期）
PR 新宇 02、18 新宇建投债 02	指	2018年毕节市七星关区新宇建设投资有限公司公司债券（第一期）
19 新宇 01	指	毕节市七星关区新宇建设投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行债券而制作的《2017年毕节市七星关区新宇建设投资有限公司公司债券（第一期）募集说明书》、《2018年毕节市七星关区新宇建设投资有限公司公司债券（第一期）募集说明书》、《毕节市七星关区新宇建设投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）募集说明书》
中天国富证券	指	中天国富证券有限公司
开源证券	指	开源证券股份有限公司
贵阳银行毕节分行	指	贵阳银行股份有限公司毕节分行
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有公司债券的投资者
报告期	指	2023年1月1日至2023年12月31日
最近一年	指	2022年
近两年	指	2021年、2022年
工作日	指	中华人民共和国商业银行法定的对公营业日（不包括法定休息日和节假日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	毕节市七星关区新宇建设投资有限公司		
中文简称	新宇建投		
外文名称（如有）	BijieshiQixingguanqu XinYu Construction Investment Co.,Ltd.		
外文缩写（如有）	-		
法定代表人	吴华俊		
注册资本（万元）			20,000
实缴资本（万元）			20,000
注册地址	贵州省毕节市 七星关区鸭池镇同心大道中段		
办公地址	贵州省毕节市 七星关区鸭池镇同心大道中段		
办公地址的邮政编码	551700		
公司网址（如有）	-		
电子信箱	-		

二、信息披露事务负责人

姓名	陈跃忠		
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	董事兼财务总监		
联系地址	贵州省毕节市七星关区鸭池镇同心大道中段		
电话	0857-7180855		
传真	0857-7180855		
电子信箱	2063211111@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：毕节市七星关区人民政府

报告期末实际控制人名称：毕节市七星关区人民政府

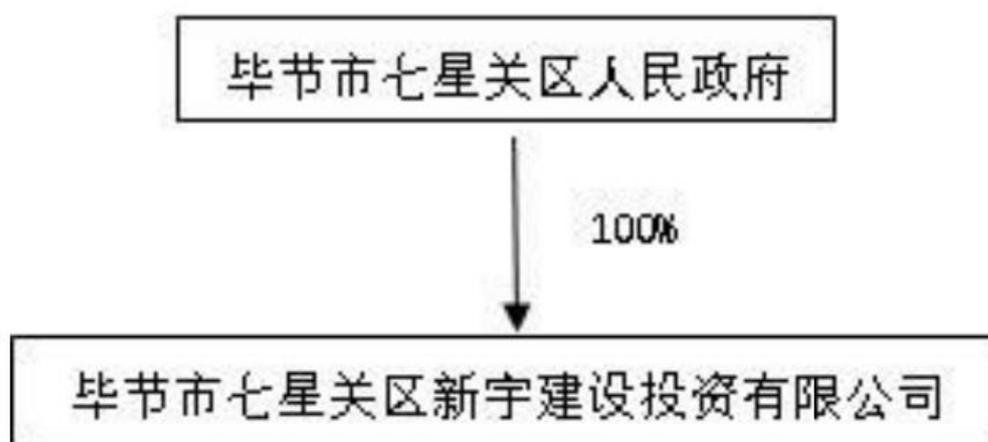
报告期末控股股东资信情况：正常

报告期末实际控制人资信情况：正常

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：100.00%、0.00%

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：100.00%、0.00%

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0.00%。

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：吴华俊

发行人的董事长或执行董事：赵克义、陈跃忠、张宇、邓军

发行人的其他董事：无

发行人的监事：胡君英、古金龙、杨进、陈冬梅、李松

发行人的总经理：吴华俊

发行人的财务负责人：陈跃忠

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

公司是经毕节市七星关区人民政府授权从事建设项目代建，建设项目投资，房地产开发，土地开发整理的主要经营实体之一，主要承担毕节市七星关区部分道路、桥梁、隧道、保障房等工程的投融资建设和部分土地开发整理工作。作为当地主要的城市基础设施建设投融资主体之一，发行人在毕节市七星关区城市化建设过程中发挥重要作用。目前，发行人的业务收入基本来源于土地开发整理和市政基础设施建设投资两大业务板块。

（1）基础设施建设业务

公司的基础设施建设业务主要通过代建管理方式运营。地方政府或其他委托方向发行人提出项目建设委托，发行人承接项目建设任务并与委托方签订代建协议，根据协议的约定负责项目手续办理、工程招标、资金筹集等工作。发行人通过招投标方式将建设任务外包给有资质的专业施工企业，对施工全过程进行监督管理。项目建设资金由发行人筹集并先行垫付，发行人和委托方根据项目进展情况对项目投入成本和应结算的代建工程款进行确认，代建工程款以委托方确认的项目投入成本加上合同约定的固定比例的代建管理费为标准计算，发行人据此确认代建业务收入，委托方按照合同约定支付已确认的代建工程款。项目完工后由发行人交委托方验收合格后移交委托方。

（2）土地开发整理业务

公司根据地方政府规划，承接土地开发整理任务，并与地方政府或地方政府授权的主体签订土地开发整理协议，明确需开发整理的地块位置、面积、工期等，作为项目主体负责实施约定土地的开发整理，所需资金由发行人筹集并先行垫付。经整理的土地达到“乡镇土地三通一平，市区内土地六通一平”的要求后交委托方验收，委托方确认后根据协议约定确认向发行人支付土地整理补偿款，支付标准根据开发整理面积按照固定单价计算。

发行人的保障性住房业务通过销售出租或政府购买服务方式运作。发行人的保障性住房业务，由发行人根据政府拆迁安置规划，向政府部门申请承接项目并办理项目审批手续。审批通过的项目，由发行人委托工程承包商具体负责项目建设，并对项目建设过程实施管理。对于通过销售出租模式运作的保障性住房业务，发行人在承接项目前，需根据拆迁安置方案对项目收益和投资成本进行论证，确保项目可行；项目完成后，发行人按照拆迁安置方案向拆迁居民交付安置性住房并办理产权变更，住建部门按照拆迁安置方案预先确定的价格向发行人支付相应的购房款项，配套的商业用房由发行人委托有资质的机构销售或出租。对于通过政府购买服务方式运作的保障性住房，发行人在项目实施前与政府部门签订政府购买服务合同；在项目实施完成后，向政府部门移交相关资产，政府部门按照合同约定向发行人支付款项。

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）发行人行业情况

1) 基础设施建设行业的现状和前景

a) 我国城市基础设施建设现状及前景

城市基础设施建设通常是指包括电力建设、交通运输、邮电通信、公用事业及市政建设等五大块基础性设施的总称。作为推动国民经济发展的基础性和先导性行业，城市基础设施建设对促进地方经济持续健康发展、改善城市生活环境与投资环境、提升城市综合服务功能及加强区域经济交流与协作有着积极的作用。中国城镇化进程的推进，必然带来对城市基础设施建设行业的巨大需求。伴随着我国城市化水平的迅速提高和城市建设投融资体制改革的不断深入，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，从单一财政投资向多层次、多渠道筹措建设资金转变。因此，在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下，未来 10-20 年间，我国的城镇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。因此，该行业的发展一直受到中央和地方政府的高度重视，是国家政策重点支持并鼓励发展的重要行业。

改革开放四十多年以来，伴随我国社会经济的快速发展和财政收入的稳定增长，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，使得我国城市基础设施建设工作取得了显著成就，城市面貌也发生了翻天覆地的变化。

根据国家统计局 2021 年 5 月发布的第七次全国人口普查数据，全国人口达到 14.12 亿，与 2010 年相比增幅为 5.38%，其中城镇人口 9.02 亿，占比已经达到 63.89%，与 2010 年相比，城镇人口比重上升 14.21 个百分点，城镇化水平提高较快。

随着我国城镇人口稳步增长，城镇化水平不断提高，市政基础设施建设仍难以满足社会和经济快速发展的需要。目前主要存在的问题具体表现为：大城市交通拥堵、市政管网老化、公园绿地锐减、空气质量下降、水源污染严重等；中小城市供水供气普及率低、道路设施不健全、污水废物处理设施缺乏等。因此，为有效缓解基础设施的供需矛盾、快速提高人民的生活质量、大力拉动宏观经济的有序增长，进一步加大城市基础设施建设投入显得尤为必要与迫切。

贵州省第七次全国人口普查数据显示，贵州省常住人口为 3,856.21 万人，与 2010 年相比增幅为 10.98%，增速远高于全国水平。城乡人口结构方面，贵州省城镇化率为 53.15%，与 2010 年相比增幅为 19.34%。相比全国人口普查数据，贵州省人口增长迅速，尽管城镇化率提升明显，但与全国平均水平相比，贵州省城镇化率仍有较大上升空间。根据《毕节市 2021 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2021 年末，毕节市常驻人口为 684.48 万人，毕节市城镇化率为 38.20%。“十三五”时期，地区生产总值预计突破 2000 亿元，年均增速 8.1%，高于全国全省平均水平。城镇常住居民、农村常住居民人均可支配收入预计达到 34,820.00 元、11,210.00 元，年均增速分别为 8.5%、10.1%。综合科技进步水平指数增幅居全省第二。一批重大项目建成投产，经济社会发展支撑能力明显增强。根据毕节市“十四五”规划，毕节市“十四五”时期将坚持以创新为第一动力、协调为内生机制、绿色为普遍形态、开放为必由之路、共享为根本目的，加快融入新发展格局，全面塑造发展新优势。将基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化，建成现代化经济体系。定下了基本公共服务、基础设施通达程度达到东部平均水平，基本实现治理体系和治理能力现代化、经济结构更加优化为目标。预计将实现地区生产总值年均增长 9%，常住人口城镇化率提高到 57%左右。

b) 毕节市城市基础设施建设行业现状和前景

近年来，毕节市综合实力不断增强，工业经济实现快速发展，不断加大基础设施的建设。2022 年全市生产总值 2206.52 亿元，按不变价核算，比上年增长 0.2%。其中，第一产业增加值 551.35 亿元，增长 3.6%；第二产业增加值 560.13 亿元，下降 5.4%；第三产业增加值 1095.04 亿元，增长 1.7%。2022 年，全市固定资产投资比上年同期下降 22.6%。实体经济投资增势平稳，其中，煤炭开采和洗选业投资增长 11.2%，烟草制品业投资增长 8%，酒、饮料和精制茶制造业投资增长 55.8%。高技术产业投资快速增长，全年高技术产业投资比上年增长 32.3%，其中，高技术服务业投资增长 80.4%。

2022 年，全市一般公共预算收入 119.64 亿元，扣除留抵退税因素后比上年同期增长 3.5%。其中，税收收入 69.94 亿元，扣除留抵退税因素后比上年同期增长 6.4%。2022 年，

全市一般公共预算支出 667.91 亿元，比上年同期下降 1.1%。其中，文化旅游体育与传媒支出增长 24%，卫生健康支出增长 10.7%，社会保障和就业支出 9.5%，教育支出增长 2.21%。2022 年，全市城镇常住居民人均可支配收入 39055 元，名义增长 4.8%；农村常住居民人均可支配收入 13245 元，名义增长 6.5%。

在交通基础设施建设方面，毕节市根据毕节市城乡发展规划，加快完善立体交通网络。“十三五”期间，毕节全市累计完成公路水路固定资产投资约 861 亿元是“十二五”时期的 1.12 倍，各领域投资完成情况良好为全市“六稳”“六保”工作做出了重要贡献。“十四五”时期，毕节市将加快推进基础设施网络优化重点完善高速公路网络，通过加快贵阳经金沙至古蔺、镇雄（黔滇界）至赫章、赫章至六盘水、纳雍经六枝至晴隆等高速公路在建项目建设，进一步加强与周边省（市）的沟通联系，实现毕节与成渝地区双城经济圈、滇中城市群、黔中城市群等重要经济区的快速联系强化对外通道。同时，加快推进纳雍至赫章等城际高速公路项目建设，强化城际联系，提升市域高速公路网整体效率。“十四五”时期，毕节市预计将建设高速公路约 600 公里，含续建项目 299 公里，新开工项目 301 公里，建设收费以一级公里约 111 公里。

2) 土地开发整理行业现状和前景

a) 我国土地开发整理行业现状和发展前景

土地开发整理，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再进行有偿出让或转让的过程。按照城市总体发展规划确定的目标，城市土地开发有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。由于我国实行土地国家（或集体）所有、土地用途管制、建设用地统一管理 etc 制度，政府可以通过调节土地供应量、安排不同的土地用途来调节市场需求，有效引导投资的方向和水平，实现调控经济运行的目标。从城镇化发展来看，我国土地开发整理行业取得了快速发展，根据国家统计局发布的数据显示，2021 年末我国常住人口城镇化率达到 64.72%，农业转移人口市民化加快推进，城市群和都市圈承载能力得到增强，城市建设品质逐渐提高，城乡融合发展迈出新步伐，成渝地区建设实现良好开局，为推动高质量发展提供了有力支撑。根据《国家新型城镇化规划（2021—2035 年）》，我国将继续提高农业转移人口市民化质量，持续优化城镇化空间布局和形态，促进大中小城市和小城镇协调发展，推动形成疏密有致、分工协作、功能完善的城镇化空间格局。综合来看，随着城镇化水平的快速发展，建设用地结构的不断优化，土地价格持续的增值，未来土地开发整理行业将保持良好的发展态势。

b) 毕节市七星关区土地开发整理行业现状和发展前景

随着我国西部大开发战略的持续推进与贵州省经济发展思路的优化升级，毕节市七星关区经济得以快速发展，城镇化进程不断加快，现阶段，土地开发市场呈现良好的发展态势，市场需求旺盛，市场供应逐步增加。

根据《毕节-大方城市总体规划（2010-2030 年）》，毕节市将发展“一体两翼，一轴三核，一带八园”的城市空间结构。其中一体两翼是指中部金海湖新区，西部七星关城区，东部大方县城区；一轴三核是指城市空间拓展轴，西部行政文化核心，中部综合服务核心，东部经济文化服务核心；一带八园是指自北向南形成产业发展带，串联八个产业园区。毕节市的发展目标是成为川、滇、黔、渝四省市结合部区域性中心城市、综合铁路枢纽、现代物流中心和山水园林宜居城市。根据《毕节市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，市政府全面贯彻党的二十大精神，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，贯彻生态文明理念，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，紧抓“一带一路”、长江经济带等重大战略机遇，全面落实贵州省“四新”总体要求、“一二三四”工作思路和毕节市“11345”总体思路，按照建设“一区三高地、五个新毕节”总体部署，整体谋划全域国土空间开发保护格局。以“建设贯彻新发展理念的示范区”为统领，以高质量发展统揽全局，巩固拓展脱贫攻坚成果，依托产业接续推进乡村振兴，着力推动绿色发展、人力资源开发、体制机制创新，努力建设实力强劲、生活富裕、美丽宜居、活力迸发、文明和谐“五个新毕节”，形成人与自然和谐共生的格局，探索走出一条特色化可持续发展新路。本次总体规划预计将于 2025 年基本建成贯彻新发展理念的示范区以稳步提

升城市综合实力，国土空间开发保护格局得以优化，在川滇黔区域竞合中的引领优势初步显现，以能化产业链升级为主的多元化产业格局基本形成，“强中心”的城镇体系初步建构，“后扶贫时代”的乡村振兴成果得到巩固发展，城市宜居环境和城市治理能力显著提升。2030年全面建成贯彻新发展理念示范区，达到城市综合实力大幅跃升的目的，全面建成国家级生态建设示范城市，西部大开发闯新路下的川滇黔区域性中心城市，国家级能化循环经济为主的多元化先进制造业基地，以“七星关—金海湖—大方”为强核心引领的全域高质量协作发展城镇体系，全国乡村振兴示范性城市，全面实现“西南生态治理的锦绣高原、乌蒙理想人居的山水画城”的目标愿景。2035年全面建成山地人居样板城市，推动城市建设迈向更高层次和水平，空间治理体系和治理能力全面实现现代化，推动人与自然和谐共生、城乡建设全面融合，绘就如诗如画、令全国人民向往的美好生活画卷。

按照城乡总体规划的要求，随着城市的发展和城乡空间结构的逐步形成，将带来毕节市七星关区大规模的土地开发整理、出让业务的需求。发行人作为毕节市土地开发整理及配套基础设施建设等业务的重要实施主体，在政府的授权下负责对毕节市的土地进行整理、基础设施建设等综合开发治理，具备良好的发展前景。

3) 保障房建设行业现状和前景

a) 我国保障房建设行业现状和发展前景

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。住房保障是社会保障的重要组成部分，改善城市中低收入居民的居住条件，既是重要的民生问题，又是关系经济健康发展、社会稳定和谐的经济问题和社会问题。

根据《国家新型城镇化规划（2021—2035年）》，我国将继续加强住房供应保障。以人口净流入的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题。保障性租赁住房主要利用农村集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设。提高住宅用地中保障性租赁住房用地比例，单列租赁住房用地供应计划，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近、城市重点建设片区等区域。

2021年，十四五期间保障性住房发展的顶层设计出炉，各地陆续形成具体发展目标，为完善我国住房保障体系的重要政策部署，保障性租赁住房的建设工作正逐渐成为各地十四五时期住房发展的重要任务。2021年8月以来，在因城施策理念指导下，全国各地陆续出台十四五期间保障性住房发展具体目标。2021年作为十四五规划元年，全国保障性住房发展显著提速。据住建部数据，2021年全国40个城市计划新筹集保障性租赁住房93.6万套。十四五期间，40个重点城市初步计划新增650万套（间），预计可帮助1300万新市民、青年人等缓解住房困难。2021年，贵州省棚户区改造开工计划2.53万户，保障性安居工程基本建成任务3.75万套（户），公租房筹集任务2736套。截至2021年4月底，棚户区改造已开工5400户，开工率21.37%；城镇保障性安居工程已基本建成3万套，占年度基本建成任务的80.01%；公租房新筹集已开工1276套，开工率46.64%；全省已累计分配公租房75.5万套，分配率95.43%（不包括已盘活公租房套数）；发放城镇住房保障家庭租赁补贴3.64万户；城镇保障性安居工程完成投资80.91亿元。

b) 毕节市保障房建设行业现状和发展前景

毕节市坚持保障性住房建设与房地产开发两轮驱动，均衡发展。保障房连着中低收入家庭，通过建设保障房，承担着帮助困难群众以低成本改善住房条件，实现住有所居，各县区政府把保障性住房建设与保一方平安，促一方和谐结合起来，尽最大的努力完成保障性住房建设任务，使中低收入困难群体都能入住“保障房”，做到应保尽保。自2013年起，毕节市进一步加大住房保障覆盖范围，住房保障对象由城市低收入住房困难家庭逐步扩大到城镇中低收入住房困难家庭、新就业职工及外来务工人员等其他住房困难群体。根据《毕节市住房和城乡建设局“十三五”、2020年工作总结暨“十四五”、2021年工作打算》，2016年—2020年期间申报获批实施棚户区改造194129户，占同时期全省计划任务数的14.33%，完成开工202465户，占获批任务104.29%。完成农村危房改造147684户，同步配套“三改”100106户，完成农村老旧住房透风漏雨整治22735户。累计发放租赁补贴26283户/次。2020年底，全市城镇低收入和中等偏低收入人口人均拥有各类城镇保障性住房面积达到21.51平方米，超过“十三五”规划指标15平方米的43.40%，住房保障多

样化体系基本建成。未来，毕节将继续加强住房保障，统筹城市更新和老旧小区改造，加快补齐短板，完善服务功能，全力推进城镇老旧小区改造，实施 246 个 13781 户老旧小区改造项目。持续推进棚户区改造，新开工棚改 3139 户，加快建设 53 个 33720 套棚改安置房项目。在政府的支持下，毕节市坚持保障性住房建设具备良好的发展前景。

（2）发行人行业地位及主要优势

1）行业地位

发行人作为毕节市七星关区重要的基础设施建设、土地开发整理和保障房项目的实施主体，在资产规模、经营管理、项目运作、政府支持等方面具有一定优势。多年来，发行人在毕节市七星关区基础设施、土地开发整理和保障房建设等领域严格按照毕节市七星关区整体发展规划投资、建设、经营，为毕节市七星关区城市环境的改善与经济社会的发展做出了突出贡献。

未来几年，发行人将按照毕节市七星关区政府制定的总体规划要求，大力推进城市改造、保障房建设等市政重点工程。毕节市七星关区计划在“十四五”期间大力投资建设保障性住房，这为发行人提供了良好的发展契机，也将进一步巩固发行人在毕节市七星关区的优势地位。

2）主要优势

a）区位优势和经济发展潜力优势

毕节市位于贵州省西北部，地处四川、云南、贵州省结合部，是珠三角地区连接西南地区，以及长三角地区连接东盟的重要通道。规划建设的厦门至成都、杭州至瑞丽高速公路和成都至贵阳快速铁路、隆昌至黄桶铁路、昭通至黔江铁路等将成为毕节试验区对外重要的交通通道。2013 年 5 月，毕节飞雄机场正式开通，将毕节市与北京、上海、广州等国内大城市紧密联系起来。毕节市目前正着力打造成川滇黔结合部的区域性经济中心，建设成为西南地区重要的区域综合交通枢纽，具有得天独厚的区位优势，而发行人所在的毕节市七星关区又是毕节市辖区里的发展突出区域，其区域经济优势显而易见。近年来毕节市 GDP 快速增长，较快的固定资产投资增长速度会进一步扩大内需并加快城镇化进程，加上产业结构的持续优化以及关注民计、改善民生等政策措施的出台，可以预见，毕节市未来基础设施建设投资需求将不断增加，为发行人提供了良好的发展契机。

b）政府支持优势

作为毕节市七星关区重要的城市基础设施建设、土地开发整理与开发主体，毕节市七星关区政府对发行人的发展大力支持。根据公司投资和发展需要，毕节市七星关区政府向发行人注入大量优质资产，扩大了公司的规模，增强了公司的经营实力。同时，毕节市七星关区政府在项目开发、税收方面给予发行人多方面支持，进一步提高了公司的综合实力，使发行人持续健康的发展。毕节市“十四五”规划，将继续大力发展城市基础设施建设、提高城镇化发展水平、加大保障性安居工程建设力度。总体上看，毕节市七星关区政府给予发行人很大支持力度，公司的外部经营环境宽松，有利于公司未来的发展。

c）良好的融资能力优势

发行人与多家银行和金融机构建立了密切和广泛的合作关系，并且信用评级状况良好。发行人良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展。通过积极加强与银行的合作，发行人多渠道、全方位筹集资金，较好地保障了公司的资金需求，并为进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

d）较强的管理及人力资源优势

发行人在当地市场深耕多年，高级管理人员具备丰富的项目管理经验、基础设施建设经验，公司已经形成高质量、高效率的管理机制，在当前管理项目多的情况下，能够保障公司较好的控制工程质量和成本。

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

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，故未对公司生产经营和偿债能力产生的影响。

（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：亿元 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 (%)
土地整理业务收入	3.10	1.22	60.68	36.08	3.22	1.27	60.68	38.64
工程建设业务收入	5.50	4.78	13.04	63.92	5.09	4.43	13.04	61.13
其他业务	-	-	-	-	0.02	-	100.00	0.23
合计	8.60	6.00	30.23	100.00	8.33	5.69	31.65	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

公司不存在占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务）。

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。

报告期内，发行人其他业务减少超过 30%主要来源于上年度公司新增前期承建项目的建设管理费本年度没有所致。

（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

发行人在毕节市七星关区建设用地开发和城市基础设施建设投资中发挥着重要作用。公司坚持稳中求进，在积极稳妥中求发展，做到既服务当地经济和社会事业，又保证公司健康发展。发行人立足毕节市七星关区的政策和区位优势，并结合国家产业政策要求，紧跟毕节市七星关区城市建设规划和城市空间布局，积极参与本区重大基础设施建设、棚户区改造建设、土地开发整理等项目，充分发挥发行人在毕节七星关区城市化进程中的重要作用。

城市基础设施建设投资方面，在毕节市七星关区“四化同步、园城共建、三产联动、圈层融合”的发展思路下，发行人将根据政府工作重点，结合国家产业政策筹划项目，做好项目各阶段工作。同时从公众利益出发，大力实施惠民之举，重点围绕加快完善立体交通网络、加快城市路网、地下综合管廊基础设施建设等项目展开，做好道路工程、桥梁、

隧道、管网等基础设施建设，改善居民生活条件，优化城乡居民人居环境，提升城市化进程。在关注民生的同时，突出经济和社会效益，做到互惠双赢，实现市场化经营，更有利于公司的长远健康发展。

在融资模式上，发行人将改变以往银行贷款的单一模式，大力拓宽融资渠道，创新融资方式，通过发行债券、合资合作等多种渠道融通资金，科学合理的选择融资方式，实现融资方式多样化，主体层次多元化，渠道多样化，同时要提升自身盈利能力，改善公司经营管理，提升公司业务经营效率，通过直接融资或引入社会投资，为城市建设投资提供更多稳定的资金来源。

除此之外，作为国有企业，在毕节市七星关区城市建设过程中将坚持政企分开原则，按照建立现代企业制度的要求，切实创新内部管理机制，加强人员培训，提高办事能力和工作效率为核心，造就一支高素质的干部队伍和员工队伍，提高管理效能，增强发展活力，凝聚团结力，激发创造力，使公司逐步发展壮大为独立经营、管理规范、业务健康发展的具有较强竞争力的市场化经营主体。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）风险方面：

1）经济周期风险

发行人所处的基础设施建设行业、土地开发整理行业和保障房建设行业是关系到国计民生的基础性产业，该等行业通常受到政府的统一规划和管理，地区人口、经济发展、财政实力及政府支持力度等因素对行业影响较大，因此该等行业的投资规模及运营收益水平与经济周期具有明显的关联性。由于发行人自身对于基础设施建设、土地开发整理和保障房建设业务的控制力较弱，如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，导致政府对基础设施建设、土地开发整理和保障房的投资力度下降，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流减少，从而影响本次债券的兑付。

2）市场竞争风险

发行人基础设施建设业务对政府依赖较大，基础设施建设耗资巨大，而且往往具有极强的公益性，在赋予实际的城投公司独立的投融资主体地位之后，政府在诸多方面给予支持。随着国家对地方政府债务处理指导办法的出台，PPP模式下引进多方资金共同参与城市经营性基础设施建设，发行人的市场垄断地位可能会逐步丧失，未来发行人可能面临市场竞争风险。如果发行人不能在市场竞争中进一步优化管理能力、盈利能力，将可能面临收入下滑的风险，进而影响偿债能力。

3）项目建设风险

发行人承担的基础设施建设和保障房建设，项目建设周期较长。在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。此外土地整理拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响公司资金平衡的运营能力。

5）合同履约风险

发行人与施工单位签订各类施工合同，如果未来发行人资金流紧张，可能对外签署的施工合同不能按时付款，进而产生履约风险。由于建设规模大，工程较多，施工合同签订合法性、严谨性以及工程建设质量、其他不可抗力等因素都有可能影响施工合同的履约，而如果发行人发生履约风险，可能会在一段时间内影响发行人信用以及资信，对发行人后续施工以及融资能力均带来负面影响。

6）安全生产风险

发行人目前业务范围涉及的基础设施建设和保障房建设等，均涉及到安全生产问题。虽然发行人已经严格按照国家及行业标准要求进行建设及检查监督，但是影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素及自然因素。一旦发生安全生产的突发事件，将对发行人的经营带来不利影响。

7）市场结构单一风险

目前，发行人主要承担毕节市七星关区的基础设施代建、土地开发整理以及保障房项目建设业务，主要依托于七星关区本地的市场，存在市场结构单一的风险。

（2）对策方面：

发行人将进一步加强与政府的沟通、协商，争取获得持续稳定的政府支持，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高公司整体运营实力；拓展公司业务，实现多元化发展，丰富公司收入结构，增强公司的盈利能力和抗风险能力。同时针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切联系，加强政策信息的收集和研究，及时了解 and 判断政策变化，并根据国家政策的变化制定出相应发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

针对管理方面的风险，发行人将进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。同时按照市场化招聘机制，选拔优秀人才参与到国有资产的经营、管理中来。

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：

发行人资产完整、人员独立、机构独立、财务独立、业务经营独立，拥有独立完整的法人治理结构和组织架构，实现了与控股股东、实际控制人及其他关联方在资产、人员、机构、财务和业务经营上的相互独立。

（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

1、决策权限与程序：

发行人的关联交易遵循公平、公开、公允的原则，并签订合同或协议。发行人的关联交易定价方法主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价。发行人关联交易金额较大，或是事项影响较大的，应经公司董事会审议批准

2、定价机制：

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

3、信息披露安排：

根据公司《信息披露制度》及《募集说明书》之约定进行披露。

（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

3. 担保情况

适用 不适用

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 0.00%。

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	2017年毕节市七星关区新宇建设投资有限公司公司债券（第一期）
2、债券简称	17新宇建投债01、PR新宇01
3、债券代码	1780274.IB、127621.SH
4、发行日	2017年9月8日
5、起息日	2017年9月8日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年9月8日
8、债券余额	2.80
9、截止报告期末的利率(%)	7.60
10、还本付息方式	每年付息一次，自第三个计息年度开始逐年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	开源证券股份有限公司
13、受托管理人	中国农业发展银行毕节市分行
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
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

1、债券名称	毕节市七星关区新宇建设投资有限公司2019年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）
2、债券简称	19新宇01
3、债券代码	162186.SH
4、发行日	2019年9月23日

5、起息日	2019年9月23日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年9月23日
8、债券余额	1.50
9、截止报告期末的利率(%)	8.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中天国富证券有限公司
13、受托管理人	中天国富证券有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易
15、适用的交易机制	采取报价、询价交易方式
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

1、债券名称	2018年毕节市七星关区新宇建设投资有限公司公司债券（第一期）
2、债券简称	18新宇建投债01、PR新宇02
3、债券代码	1880130.IB、127843.SH
4、发行日	2018年8月16日
5、起息日	2018年8月16日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年8月16日
8、债券余额	7.80
9、截止报告期末的利率(%)	8.05
10、还本付息方式	每年付息一次，自第三个计息年度开始逐年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	开源证券股份有限公司
13、受托管理人	贵阳银行股份有限公司毕节分行
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
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

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

债券代码（如有）	1880130.IB、127843.SH；1780274.IB、127621.SH
债券简称（如有）	18 新宇建投债 01、PR 新宇 02；17 新宇建投债 01、PR 新宇 01
报告期初评级机构	中证鹏元资信评估有限公司
报告期末评级机构	中证鹏元资信评估有限公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2021年6月29日
报告期末评级结果的评级出具时间	2022年6月29日
报告期初主体评级（如有）	AA
报告期末主体评级（如有）	AA-
报告期初债项评级（如有）	AA
报告期末债项评级（如有）	AA-
报告期初主体评级展望（如有）	负面
报告期末主体评级展望（如有）	稳定
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	否
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	否
评级结果变化的原因	公司企业信用报告中存在较大规模逾期债务，未结清信贷中存在多笔不良及关注类贷款记录、短期债务偿付压力很大、面临较大资金支出压力、资产流动性弱、面临很大的或有负债风险。

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：1780274.IB、127621.SH；1880130.IB、127843.SH

债券简称	17 新宇建投债 01、PR 新宇 01；18 新宇建投债 01、PR 新宇 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、发行人良好的财务状况保证了本期债券本息的偿付；2、募集资金投资项目的稳定收益是本期债券还本付息的可靠保障；3、优良的可变现资产是本期债券本息偿付的进一步保障；4、毕节市七星关区政府的支持为本期债券按期偿付奠定了基础；5、本期债券设置了本金提前偿还条款，有效减轻债券到期偿付压力；6、聘请了募集资金监管人、偿债资金监管人，设置了募集资金及偿债资金专项账户；7、债权代理协议的签订及债券持有人会议规则的设立，为本期债券按期偿付提供制度保障。
增信机制、偿债计划及其他	无

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）	
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	正常执行

债券代码：162186.SH

债券简称	19 新宇 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	公司设立了偿债资金专户，聘请了债券受托管理人并制定了《债券持有人会议规则》。公司加强募集资金的使用管理，严格执行资金管理计划，严格履行信息披露义务，确保债券按时还本付息。
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	正常执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜成门外大街 2 号万通金融中心 A 座 24 层
签字会计师姓名	张磊、尹盘林

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1780274. IB、127621. SH
债券简称	17 新宇建投债 01、PR 新宇 01
名称	中国农业发展银行毕节市分行
办公地址	贵州省毕节市七星关区开行路
联系人	郭春
联系电话	0857-8224081

债券代码	162186. SH
债券简称	19 新宇 01
名称	中天国富证券有限公司
办公地址	深圳市南山区科苑南路 3099 号中国储能大厦 50 层
联系人	袁誉宾
联系电话	0755-33522852

债券代码	1880130. IB、127843. SH
债券简称	18 新宇建投债 01、PR 新宇 02
名称	贵阳银行股份有限公司毕节分行

办公地址	贵州省毕节市七星关区碧阳街道大道 172 号
联系人	肖杰
联系电话	0857-8220667

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	1780274. IB、127621. SH；1880130. IB、127843. SH；
债券简称	17 新宇建投债 01、18 新宇建投债 01
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

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

1、会计政策变更

（1）企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”），其中就“企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”，以及“亏损合同的判断”作出规定，自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释第 15 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”），其中就“发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”，以及“企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”作出规定，自公布之日起施行。执行解释第 16 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、会计估计变更

本报告期无应披露的会计估计变更事项。

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	往来款、保证金及备用金
存货	开发成本、待开发土地
在建工程	毕节市七星关区力帆花园棚户区改造建设项目、毕节市七星关区平安家园棚户区改造建设项目、毕节市七星关区青湾家园棚户区改造建设项目、毕节市七星关区同心花园棚户区改造建设项目、石桥边物流园区工程项目、七星关区 2018 年城区沿河两岸城镇棚户区改造项目、毕节市城市环境整治“19456”工程、改善农村人居环境建设项目、七星关区八寨镇小城镇建设工程、茶亭片区城镇棚户区改造项目、新型城镇化建设项目、毕节市七星关区赤水河环线公路工程、毕节市七星关区 2019 年新增易地扶贫搬迁梨树安置点（幸福家园）建设工程、毕节西连接线及西出口片区整治工程、经六路-梨甘路快速化改造工程、公租房项目、毕节市学院路改造工程、毕节市七星关区南部新区六合安置房（房源房）建设工程

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：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金	0.03	0.01	1.13	-97.78
应收账款	10.79	4.89	7.43	45.30
其他流动资产	0.002	0.001	0.16	-98.86
递延所得税资产	0.03	0.01	0.02	44.65

发生变动的原因：

（1）货币资金

本期末货币资金科目较上期末减少 97.78%，主要是公司日常经营支付款项所致。

（2）应收账款

本期末其他流动资产较上期末增长 45.30%，主要是报告期内新增对毕节市七星关区财

政局的应收账款所致。

（3）其他流动资产

本期末其他流动资产较上期末减少 98.86%，主要是公司处置持有的理财产品所致。

（4）递延所得税资产

本期末其他流动资产较上期末增长 44.56%，主要是信用减值损失产生的可抵扣暂时性差异增加所致。

（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（%）
存货	6.53	6.53	-	6.02
合计	6.53	6.53	—	—

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：0.87 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

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

否。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.87 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：0.87 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：0.39%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

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 52.30 亿元和 48.30 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-7.66%。

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	--	-	4.00	7.92	11.92	24.69%
银行贷款	-	-	1.28	23.80	25.08	51.93%
非银行金融机构贷款	-	-	1.05	9.87	10.92	22.61%
其他有息债务	-	-	0.04	0.34	0.38	0.78%

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 1.49 亿元，企业债券余额 10.43 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 4.00 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 52.30 亿元和 48.30 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-7.66%。

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	-	-	4.00	7.92	11.92	24.69%
银行贷款	-	-	1.28	23.80	25.08	51.93%
非银行金融机构贷款	-	-	1.05	9.87	10.92	22.61%
其他有息债务	-	-	0.04	0.34	0.38	0.78%

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 1.49 亿元，企业债券余额 10.43 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 4.00 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 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 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

单位：亿元 币种：人民币

债务名称 (如为公司信用类债券的,则填写债券代码和简称)	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
-	兴业国际信托有限公司	信托公司	1.82	本息均逾期	因公司资金紧张未支付本金所致	1.82	发行人与本案的债权人兴业信托于 2023 年 4 月 6 日进行了协商,达成调整还款方案,相关协议正处于审查流程中,待后续达成和解后债权人将撤销对上述的强制执行。

（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	0.29	0.38	0.11	169.17
其他应付款	17.61	23.09	13.30	32.42
其他流动负债	0.34	0.44	-	100.00
应付债券	7.92	10.39	11.92	-33.53
长期应付款	0.73	0.96	1.33	-45.12

发生变动的的原因:

(1) 应付账款

本期末应付账款科目较上期末增加 169.17%，主要是公司最近 1 年内应付工程款增加所致。

(2) 其他流动负债款

本期末其他流动负债科目较上期末增长 32.42%，主要是公司最近 1 年内往来款增加所致，以 2022 年末其他应付款期末余额前五名单位情况来看，主要为公司与毕节市开源建设投资（集团）有限公司以及毕节市天厦房地产开发有限公司往来款为主。

（3）其他流动负债

本期末其他流动负债科目较上期末增长 100.00%，主要是公司将债券利息计入此科目所致。

（4）应付债券

本期末应付债券科目较上期末减少 33.35%，主要是 17 新宇建投债 01 以及 18 新宇建投债 01 提前偿还本金所致。

（5）长期应付款

本期末长期应付款科目较上期末减少 45.12%，主要是公司对远东国际租赁有限公司的长期应付款到期所致。

（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：2.38 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.02 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二）投资状况分析

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

公司经营活动产生的现金净流量为 0.35 亿元与报告期净利润 2.26 亿元存在重大差异，差异主要是由于公司的项目建设中确认收入和回收资金存在一定的时滞，经营性应收应付项目的差异所导致。

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：14.57 亿元

报告期末对外担保的余额：13.69 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.88 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：0.00 亿元

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

十、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

原告姓名（名称）	被告姓名（名称）	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额（如有）	目前所处的诉讼程序
兴业信托有限公司	毕节市七星关区新宇建设投资有限公司、毕节市开源建设投资(集团)有限公司、毕节市兴农城乡建设发展有限公司	2018年3月23日，兴业信托与发行人签署了信托贷款合同，并由开源公司、兴农公司提供连带责任担保。本次案件主要是由于发行人因资金紧张，未按照约定支付信托本金18,205万元所致。其间发行人多次和债权人兴业信托协商调整还款计划，均未达成一致意见。该案件于2021年1月12日在福建省福州市中级人民法院开庭审理，因双方未达成和解，发行人于2022年9月7日被福州中院纳入被执行人。	2022年9月7日	福建省福州市中级人民法院	18,205万元	该案件目前已经终本，福州市中级人民法院于2023年3月6日对发行人出具了限制消费令，发行人与本案的债权人兴业信托于2023年4月6日进行了协商，达成调整还款方案，相关协议正处于审查流程中，待后续达成和解后债权人将撤销对上述的强制执行。
嘉泰汇融基金管理有限公司	毕节市德溪建设开发有限公司、毕节市开源建设投资(集团)有限公司、毕节市七星关区新宇建设投资有限公司、贵州环宇基础设施建设有限公司	该案件系发行人2017年9月为毕节德溪在嘉泰基金的借款提供无限连带责任保证担保，由于毕节德溪逾期未偿还本金及利息被嘉泰基金起诉所致。	2023年3月3日	贵州省贵阳市中级人民法院	-	目前德溪公司已和嘉泰基金初步达成和解意向，相关协议正处于审查流程中，待后续达成和解后债权人将向法院申请撤销上述的强制执行
百瑞信托有限公司	毕节市兴农城乡建设发展有限公司、毕节市开	2020年1月，百瑞信托与兴农公司签署了信托贷款合同，并由开源公司、德溪公司提供信用担保。百瑞信托累计放款金额	2022年9月7日	郑州市中级人民法院	22,500.00万元	郑州市中级人民法院于2023年4月11日对兴农公司以及担保方开源公司、德溪公司以及

源建设投资(集团)有限公司、毕节市德溪建设开发投资有限公司、毕节市七星关区新宇建设投资有限公司	22,500 万元，由于兴农公司未能按合同对本金进行偿还，2022年3月17日发行人作为追加担保方与百瑞信托、兴农公司、开源公司以及德溪公司在郑州市中级人民法院的调解下与百瑞信托签订《调解协议书》。由于兴农公司未能按照《调解协议书》的约定按时还款，百瑞信托于2022年5月13日向郑州市中级人民法院申请了对发行人的执行。				发行人出具了限制消费令，目前各涉案方正积极与百瑞信托协商调整还款计划等相关事宜，计划通过后，债务人将按新的还款计划执行，案件尚未和解。
---	--	--	--	--	---

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

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，也可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）进行查询。

（以下无正文）

(以下无正文，为毕节市七星关区新宇建设投资有限公司公司债券年度报告
(2022年)盖章页)

毕节市七星关区新宇建设投资有限公司
2023年4月28日



财务报表

附件一：

发行人财务报表

资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,514,972.06	113,403,222.59
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,078,946,673.70	742,542,700.90
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	2,640,501,465.58	2,502,790,252.74
其中：应收利息		
应收股利		
存货	10,520,671,882.70	10,736,066,489.14
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	178,504.65	15,642,952.19
流动资产合计	14,242,813,498.69	14,110,445,617.56
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		
其他权益工具投资	5,000,000.00	5,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	524,699.12	612,137.66
在建工程	7,813,436,540.13	7,543,688,558.72
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	3,142,412.21	2,172,359.69
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,822,103,651.46	7,551,473,056.07
资产总计	22,064,917,150.15	21,661,918,673.63
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	29,040,420.94	10,789,076.91
预收款项		
合同负债	233,715,712.35	208,894,653.46
应付职工薪酬		
应交税费	684,812,315.40	585,458,165.34
其他应付款	1,761,232,431.15	1,330,029,943.23
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	636,689,716.63	519,810,839.62
其他流动负债	33,742,191.78	
流动负债合计	3,379,232,788.25	2,654,982,678.56
非流动负债：		
长期借款	3,367,245,300.00	3,458,625,300.00
应付债券	792,380,401.59	1,192,045,141.13
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	73,000,000.00	133,012,645.29
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	17,248,182.39	
非流动负债合计	4,249,873,883.98	4,783,683,086.42
负债合计	7,629,106,672.23	7,438,665,764.98

所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	11,792,082,486.39	11,803,923,720.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	118,894,869.84	96,270,866.19
未分配利润	2,324,833,121.69	2,123,058,322.46
归属于母公司所有者权益合计	14,435,810,477.92	14,223,252,908.65
所有者权益（或股东权益）合计	14,435,810,477.92	14,223,252,908.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,064,917,150.15	21,661,918,673.63

法定代表人：吴华俊 主管会计工作负责人：陈跃忠 会计机构负责人：陈润

利润表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年度	2021年度
一、营业收入	859,823,827.99	832,795,842.46
减：营业成本	599,886,042.66	569,235,948.63
税金及附加	10,956,021.95	10,206,226.37
销售费用		
管理费用	8,830,383.91	9,959,087.08
研发费用		
财务费用	-2,057.98	-14,954.00
其中：利息费用		
利息收入	8,929.84	91,296.38
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	2,200,685.71	1,283,967.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以		

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“-”号填列)	-4,010,210.07	-3,748,023.73
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)	238,343,913.09	240,945,477.90
加：营业外收入	57,396.53	8,478.91
减：营业外支出		54.16
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	238,401,309.62	240,953,902.65
减：所得税费用	12,161,273.13	12,270,639.55
四、净利润（净亏损以“－”号填列)	226,240,036.49	228,683,263.10
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	226,240,036.49	228,683,263.10
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	226,240,036.49	228,683,263.10

(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		228,683,263.10
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：吴华俊 主管会计工作负责人：陈跃忠 会计机构负责人：陈润

现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年度	2021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	1,746,727.20	895,035,509.53
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	49,106,279.02	2,520,023.54
经营活动现金流入小计	50,853,006.22	897,555,533.07
购买商品、接受劳务支付的现金	2,271,597.50	539,657,094.21
支付给职工及为职工支付的现金	1,776,779.78	8,014,801.45
支付的各项税费		1,232,408.62
支付其他与经营活动有关的现金	11,967,658.86	36,014,108.30
经营活动现金流出小计	16,016,036.14	584,918,412.58
经营活动产生的现金流量净额	34,836,970.08	312,637,120.49
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	299,178.15	1,283,967.25
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	299,178.15	1,283,967.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		113,563,056.25
投资支付的现金		110,464,447.54
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	52,089.58	
投资活动现金流出小计	52,089.58	224,027,503.79
投资活动产生的现金流量净额	247,088.57	-222,743,536.54

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		120,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		936,804,020.27
筹资活动现金流入小计		1,056,804,020.27
偿还债务支付的现金		745,020,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,972,309.18	371,250,230.44
支付其他与筹资活动有关的现金		35,146,052.72
筹资活动现金流出小计	35,972,309.18	1,151,416,283.16
筹资活动产生的现金流量净额	-35,972,309.18	-94,612,262.89
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	-888,250.53	-4,718,678.94
加：期初现金及现金等价物余额	3,403,222.59	8,121,901.53
六、期末现金及现金等价物余额	2,514,972.06	3,403,222.59

法定代表人：吴华俊 主管会计工作负责人：陈跃忠 会计机构负责人：陈润

