
睢宁县新城投资开发有限公司

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

1. 其他应收款较高风险

随着主营业务规模的大幅提升，发行人各类往来款项等其他应收款也有所增加。截至 2022 年末，发行人其他应收款余额为 47.42 亿元，占当期资产总额的比例为 20.04%。近年来发行人其他应收款规模总体呈上升趋势。截至 2022 年末发行人的其他应收款账龄基本集中于 1 年以内，但仍存在一定的坏账损失风险。

2. 存货余额较大的风险

近年来，发行人经营规模逐年扩张，存货规模有所增长，截至 2022 年末，发行人存货余额 115.66 亿元，占总资产比例为 48.88%。由于发行人存货规模占流动资产和总资产比例较高，一旦经营环境发生变化，发行人将面临一定的存货跌价风险。

3. 有息债务规模较大风险

截至 2022 年末，发行人有息负债余额为 53.94 亿元，规模相对较大，有息债务主要为银行借款、应付债券及融资租赁款，系发行人为建设项目和日常运营所筹措的借款。随着未来发行人项目建设资金投入需求的不断增加，有息债务的规模可能继续增加，如不能将有息债务规模控制在合理的范围内，发行人将面临较大的偿债压力。

4. 政府补助占利润总额比例较高风险

2022 年度，发行人其他收益为 1.85 亿元，均为当地政府对发行人拨付的政府补贴，政府补贴收入占利润总额比例为 91.25%，发行人利润总额对政府补贴依赖程度较高，未来地方政府给予公司的政府补助下降或者其他支持政策扶持力度减弱，发行人获得的财政补贴可能难以为继，将会对发行人偿债能力产生一定不利影响。

截至本报告出具日，公司面临的风险因素与上一报告期“风险因素”章节没有重大变化。

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..... | 10 |
| 七、 环境信息披露义务情况..... | 11 |
| 第二节 债券事项..... | 11 |
| 一、 公司信用类债券情况..... | 11 |
| 二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况..... | 13 |
| 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..... | 13 |
| 四、 公司债券募集资金使用情况..... | 13 |
| 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..... | 14 |
| 六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况..... | 15 |
| 七、 中介机构情况..... | 16 |
| 第三节 报告期内重要事项..... | 17 |
| 一、 财务报告审计情况..... | 17 |
| 二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正..... | 17 |
| 三、 合并报表范围调整..... | 17 |
| 四、 资产情况..... | 17 |
| 五、 非经营性往来占款和资金拆借..... | 18 |
| 六、 负债情况..... | 19 |
| 七、 利润及其他损益来源情况..... | 21 |
| 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..... | 21 |
| 九、 对外担保情况..... | 22 |
| 十、 重大诉讼情况..... | 22 |
| 十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况..... | 22 |
| 十二、 向普通投资者披露的信息..... | 22 |
| 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项..... | 23 |
| 一、 发行人为可交换债券发行人..... | 23 |
| 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..... | 23 |
| 三、 发行人为绿色债券发行人..... | 23 |
| 四、 发行人为永续期公司债券发行人..... | 23 |
| 五、 其他特定品种债券事项..... | 23 |
| 第五节 发行人认为应当披露的其他事项..... | 23 |
| 第六节 备查文件目录..... | 24 |
| 财务报表..... | 26 |
| 附件一： 发行人财务报表..... | 26 |

释义

| | | |
|-------------|---|------------------------------|
| 发行人、公司、新城投资 | 指 | 睢宁县新城投资开发有限公司 |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 登记公司、登记机构 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 |
| 发行人律师 | 指 | 江苏钟山明镜律师事务所 |
| 会计师事务所 | 指 | 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 评级机构 | 指 | 大公国际资信评估有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司 |
| 《公司章程》 | 指 | 《睢宁县新城投资开发有限公司章程》 |
| 《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》 |
| 《管理办法》 | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法》 |
| 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 | 睢宁县新城投资开发有限公司 |
| 中文简称 | 新城投资 |
| 外文名称（如有） | 无 |
| 外文缩写（如有） | 无 |
| 法定代表人 | 王克胜 |
| 注册资本（万元） | 100,000.00 |
| 实缴资本（万元） | 100,000.00 |
| 注册地址 | 江苏省徐州市 睢宁县经济开发区前进路北侧、安康路西侧 |
| 办公地址 | 江苏省徐州市 睢宁县经济开发区前进路北侧、安康路西侧 |
| 办公地址的邮政编码 | 221200 |
| 公司网址（如有） | 无 |
| 电子信箱 | snxctzgs@foxmail.com |

二、信息披露事务负责人

| | |
|-------------------|--|
| 姓名 | 王克胜 |
| 在公司所任职务类型 | <input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员 |
| 信息披露事务负责人 具体职务 | 董事长 |
| 联系地址 | 睢宁县经济开发区前进路北侧、安康路西侧 |
| 电话 | 0516-68069676 |
| 传真 | 0516-68065687 |
| 电子信箱 | snxctzgs@foxmail.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：睢宁县人民政府（授权睢宁县预算外资金管理局履行出资人资格）

报告期末实际控制人名称：睢宁县人民政府（授权睢宁县预算外资金管理局履行出资人资格）

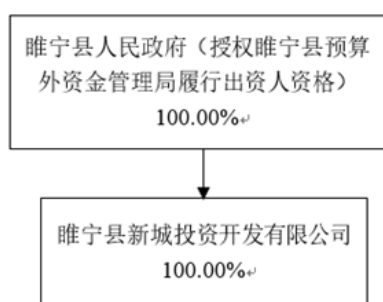
报告期末控股股东资信情况：良好

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：100.00%，非受限

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：100.00%，非受限

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0.00%。

（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：

¹均包含股份，下同。

发行人的法定代表人：王克胜
发行人的董事长或执行董事：王克胜
发行人的其他董事：段荣标、许鹏、李伟、姜贺贺
发行人的监事：宋建成、宋雅、郭昕、张昌容、王琼
发行人的总经理：段荣标
发行人的财务负责人：朱慧君
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

发行人主营业务主要包括项目建设、房屋租赁、物业管理等业务板块，项目建设业务主要由基础设施代建业务及工程代建项目业务构成，发行人近年来承担了睢宁县区域内大量的保障房建设和基建任务，为地区经济发展做出了重要贡献。

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

发行人是睢宁县内主要的城市基础设施投资和建设公司之一，在睢宁县内的基础设施建设、保障房建设等领域处于核心地位。自成立以来，发行人已陆续承担建设了睢宁县内的总部经济大楼、开发区道路、中专学校、104国道等重大项目。

发行人所经营的基础设施和保障房建设行业具有较强的区域特性，与地区经济发展水平高度相关，发行人地处徐州市睢宁县，区位优势明显。睢宁处于徐州市东南部，徐连经济带的中心区域，是江苏省规划建设的三大特大城市圈之一徐州特大城市圈“一城两翼”的重要一翼，面积1,773平方公里，总人口145万，辖15个镇，是徐州市的重要卫星城市。

睢宁县交通便利，西距全国重要铁路交通枢纽徐州87公里，东离新兴地级城市宿迁市仅35公里。104国道、宁徐高速公路及多条省道在县内交汇，徐洪河纵贯南北，徐州观音机场座落在境内，形成了水陆空立体交通网络，为农产品运输提供了可靠的保证。

在经营管理方面，发行人在长期投资建设与运营的过程中，积累了宝贵的项目建设经验，并培养了一大批专业人才，掌握了丰富的项目资源。通过近几年的精心运营，发行人在行业内树立了良好的品牌形象，形成了一套在现有体制下扩大引资融资力度、降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。

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

报告期内发行人业务、经营情况及行业情况未发生重大变化。

（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：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（%） |
| 项目建设 | 5.38 | 4.71 | 12.50 | 91.44 | 4.65 | 4.08 | 12.18 | 87.95 |
| 房屋租赁 | 0.33 | 0.08 | 77.07 | 5.57 | 0.25 | 0.03 | 87.30 | 4.67 |
| 车辆租赁 | 0.01 | - | 100.00 | 0.17 | - | - | - | - |
| 商品房销售 | 0.01 | 0.01 | 0.00 | 0.18 | 0.24 | 0.26 | -9.52 | 4.50 |
| 贷款 | 0.04 | - | 100.00 | 0.74 | 0.02 | - | 100.00 | 0.39 |
| 物业管理 | 0.07 | 0.03 | 54.63 | 1.21 | 0.06 | 0.03 | 50.00 | 1.20 |
| 网管租赁等其他 | 0.04 | 0.16 | - | 0.69 | 0.07 | 0.16 | -128.57 | 1.29 |
| 合计 | 5.89 | 4.99 | 15.28 | 100.00 | 5.29 | 4.57 | 13.57 | 100.00 |

（2）各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

不适用

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）房屋租赁：公司 2022 年度房屋租赁业务收入较 2021 年度大幅增加，主要系部分租赁物单价提升，租赁面积增加，且本期确认了部分管委会欠缴的租金收入。公司 2022 年度房屋租赁业务成本较 2021 年度大幅增加，主要系租赁面积增加带来维护成本增加。

（2）车辆租赁：公司 2022 年新增业务，主要为新鑫商贸公司业务，公司 20 年下半年成立，近两年处于发展完备阶段，22 年开始发生租车业务。

（3）商品房销售：公司 2022 年度商品房销售收入、成本有所下降，毛利率亦显著下降，主要系该板块整体规模较小，剩余面向市场化销售的保障性住房房源逐步售完所致。

（4）贷款：公司 2022 年度贷款业务收入呈现增长，主要为公司睢宁县润商科技小额贷款有限公司所实现的小额贷款业务逐步导入，收入扩张所致。

（5）网管租赁等其他：公司 2022 年度管网租赁等其他业务收入有所下降，主要系本年较上年度减少了资金占用费收入 339 万。公司 2022 年度管网租赁等其他业务毛利率显著下降，主要系减少的资金占用费收益因使用的流动资金，没有成本，所以毛利率大幅降低。

（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

根据发行人工作规划，未来发行人拟实现如下经营目标：

（1）完善管理体系，盘活存量资产。一是健全资产管理体系。进一步理查资产底数，完善资产分类管理体系；二是多措并举提高资产出租率、租金和物业费收缴率；三是抓好涉建手续完善。

（2）增强“造血功能”，提高市场化收入水平。理清招商引资整体规划与自主招商关系，加大自主招商力度，从而提高各园区入驻率，增加租金及物业费收入；通过入股合资形式盘活闲置厂房，从而实现盈利。

（3）强化内部组织保障，提高管理水平。一是要求筑牢“四个意识”，坚定“四个自信”，践行“两个维护”，以制度化、科学化思维谋发展，谋规划；二是不断强化组织保障，深化内部创新；三是完善制度管理，不断提高公司自身建设水平；四是加强党风廉政建设，规范“三公”管理，进一步加强工程项目建设、财务等重点环节监管。

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

公司未来可能面对基础设施建设行业政策和保障性住房政策变化的风险。

针对上述风险，公司拟进一步加强政策研究力度，紧跟各类宏观政策，动态调整经营战略，加强同上级主管部门的联系，积极争取业务机会。同时，公司将不断拓展市场化业务，进一步推进多元化运营，强化公司抗风险能力。

六、公司治理情况

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

是 否

（二） 发行人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：

公司具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在业务、人员、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性。

（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

关联交易的决策权限和决策程序：

除特殊情况外，关联事项一律由财务负责人和董事长审议批准。

关联交易的定价机制：

发行人关联交易的定价应主要遵循市场价格的原则；如果没有国家定价和市场价格，按照成本加合理利润的方法确定。如无法以上述价格确定，则由双方协商确定价格。

信息披露安排：

发行人将通过定期报告对公司关联交易情况进行定期披露。

（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

单位：亿元 币种：人民币

| 关联交易类型 | 该类关联交易的金额 |
|------------|-----------|
| 资金拆借，作为拆入方 | 0.20 |

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 16.02 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 100%

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 | 睢宁县新城投资开发有限公司 2021 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第二期） |
| 2、债券简称 | 21 睢新 02 |
| 3、债券代码 | 178836.SH |
| 4、发行日 | 2021 年 6 月 23 日 |
| 5、起息日 | 2021 年 6 月 24 日 |
| 6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日 | 不适用 |
| 7、到期日 | 2024 年 6 月 24 日 |
| 8、债券余额 | 5.00 |
| 9、截止报告期末的利率(%) | 7.30 |
| 10、还本付息方式 | 本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起 |

| | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| | 支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。 |
| 11、交易场所 | 上交所 |
| 12、主承销商 | 五矿证券有限公司、江海证券有限公司 |
| 13、受托管理人 | 五矿证券有限公司 |
| 14、投资者适当性安排 | 专业机构投资者 |
| 15、适用的交易机制 | 点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交 |
| 16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施 | 不适用 |

| | |
|----------------------------|---|
| 1、债券名称 | 睢宁县新城投资开发有限公司 2021 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第三期） |
| 2、债券简称 | 21 睢新 03 |
| 3、债券代码 | 197176.SH |
| 4、发行日 | 2021 年 9 月 16 日 |
| 5、起息日 | 2021 年 9 月 17 日 |
| 6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日 | 不适用 |
| 7、到期日 | 2023 年 9 月 17 日 |
| 8、债券余额 | 7.00 |
| 9、截止报告期末的利率(%) | 7.00 |
| 10、还本付息方式 | 本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。 |
| 11、交易场所 | 上交所 |
| 12、主承销商 | 五矿证券有限公司、江海证券有限公司 |
| 13、受托管理人 | 五矿证券有限公司 |
| 14、投资者适当性安排 | 专业机构投资者 |
| 15、适用的交易机制 | 点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交 |
| 16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施 | 不适用 |

| | |
|--------------------------|---|
| 1、债券名称 | 2022 年睢宁县新城投资开发有限公司公司债券 |
| 2、债券简称 | 22 睢宁新城债/22 睢新债 |
| 3、债券代码 | 2280236.IB/184410.SH |
| 4、发行日 | 2022 年 6 月 8 日 |
| 5、起息日 | 2022 年 6 月 10 日 |
| 6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日 | 不适用 |
| 7、到期日 | 2029 年 6 月 10 日 |
| 8、债券余额 | 10.00 |
| 9、截止报告期末的利率(%) | 3.82 |
| 10、还本付息方式 | 每年期末付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息 |

| | |
|----------------------------|--|
| | 随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。 |
| 11、交易场所 | 上交所+银行间 |
| 12、主承销商 | 财达证券股份有限公司 |
| 13、受托管理人 | 财达证券股份有限公司 |
| 14、投资者适当性安排 | 机构投资者 |
| 15、适用的交易机制 | 点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交 |
| 16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施 | 不适用 |

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的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

债券代码：178836.SH、197176.SH

债券简称：21 睢新 02、21 睢新 03

债券约定的投资者保护条款名称：

交叉违约条款

投资者保护条款的触发和执行情况：

是 否

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：2280236.IB/184410.SH

| | |
|--------------------|---|
| 债券简称 | 22 睢宁新城债/22 睢新债 |
| 募集资金总额 | 10.00 |
| 使用金额 | 7.5 |
| 批准报出日前余额 | 2.5 |
| 专项账户运作情况 | 公司开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动。本公司、受托管理人与宁波银行南京分行、南京银行徐州分行分别签订了《账户及资金监管协议》，规定由监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金严格按照《募集说明书》披露的资金投向，确保专款专用。 |
| 约定的募集资金使用用途（请全文列示） | 本期债券行总额不超过发行总额不超过 10 亿元（含 10 亿元），其中 4 亿元用于补充公司运营资金，6 亿元用于刘楼小区项目。 |

| | |
|--------------------------------|---|
| 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 | 3.5亿用于刘楼小区项目，4亿用于补充公司运营资金 |
| 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） | 本期债券募投项目为刘楼小区项目，截至报告期末刘楼小区项目24栋住宅楼主体已完工，附属设施准备施工。 |

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） | 178836.SH |
| 债券简称（如有） | 21 睢新 02 |
| 报告期初评级机构 | 不适用 |
| 报告期末评级机构 | 大公国际资信评估有限公司 |
| 报告期初评级结果的评级出具时间 | 不适用 |
| 报告期末评级结果的评级出具时间 | 2021年9月7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） | 不适用 |
| 报告期末债项评级（如有） | AA |
| 报告期初主体评级展望（如有） | 稳定 |
| 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 | 因融资需要，新增债项评级 |

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：178836.SH

| | |
|---|---|
| 债券简称 | 21 睢新 02 |
| 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容 | 本期债券无担保。 偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券到期一次还本。 偿债保障措施：（1）制定《债券持有人会议规则》（2）聘请债券受托管理人（3）设立专门的偿付工作小组（4）严格的信息披露（5）设立偿债保障金专户（6）加强募集资金的使用管理（7）其他后续保障措施 |
| 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） | 不适用 |
| 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 | 本期债券无担保，偿债计划及偿债保障措施均有效执行。 |

债券代码：197176.SH

| | |
|---|---|
| 债券简称 | 21 睢新 03 |
| 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容 | 本期债券无担保。偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券到期一次还本。偿债保障措施：（1）制定《债券持有人会议规则》（2）聘请债券受托管理人（3）设立专门的偿付工作小组（4）严格的信息披露（5）设立偿债保障金专户（6）加强募集资金的使用管理（7）其他后续保障措施 |
| 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） | 不适用 |
| 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 | 本期债券无担保，偿债计划及偿债保障措施均有效执行。 |

债券代码：2280236.IB/184410.SH

| | |
|----------------------|--|
| 债券简称 | 22 睢宁新城债/22 睢新债 |
| 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容 | 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。 偿债计划：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息 |

| | |
|---|---|
| | 随本金一起支付。 |
| 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） | 不适用 |
| 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 | 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，偿债计划均有效执行。 |

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

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

（二）受托管理人/债权代理人

| | |
|------|-----------------------------------|
| 债券代码 | 178836.SH、197176.SH |
| 债券简称 | 21睢新02、21睢新03 |
| 名称 | 五矿证券有限公司 |
| 办公地址 | 深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道3165号五矿金融大厦2401 |
| 联系人 | 李欣 |
| 联系电话 | 0755-82545555 |

| | |
|------|------------------------|
| 债券代码 | 2280236.IB/184410.SH |
| 债券简称 | 22睢宁新城债/22睢新债 |
| 名称 | 财达证券股份有限公司 |
| 办公地址 | 北京市丰台区金泽西路晋商联合大厦15层 |
| 联系人 | 罗强、王笛、牛津、赵豪、王媛媛、霍茹、王伟航 |
| 联系电话 | 010-83251655 |

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

| | |
|------|---------------------|
| 债券代码 | 178836.SH |
| 债券简称 | 21睢新02 |
| 名称 | 大公国际资信评估有限公司 |
| 办公地址 | 北京市海淀区西三环北路89号3层-01 |

| | |
|------|----------------------|
| 债券代码 | 2280236.IB/184410.SH |
| 债券简称 | 22睢宁新城债/22睢新债 |
| 名称 | 中诚信国际信用评级有限责任公司 |
| 办公地址 | 北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101 |

（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 | 往来款等其他、借款 |
| 存货 | 开发成本、消耗性生物资产 |

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 | 10.06 | 4.25 | 7.48 | 34.57 |
| 应收票据 | 0.56 | 0.24 | 0.07 | 706.05 |
| 预付款项 | 0.52 | 0.22 | 3.12 | -83.37% |
| 存货 | 115.66 | 48.88 | 65.51 | 76.54 |
| 长期应收款 | 0.17 | 0.07 | 0.32 | -45.21 |
| 其他非流动金融资产 | 6.29 | 2.66 | 3.99 | 57.68 |

发生变动的原因：

（1）2022年末公司货币资金较上年末大幅增加的原因系本年公司因资金筹措力度较大，

故货币资金增幅较大。

（2）2022年末公司应收票据较上年末大幅增加的原因系本年公司生产经营活动扩张，商业承兑汇票增幅较大。

（3）2022年末公司预付款项较上年末大幅减少的原因系预付供应商款项减少。

（4）2022年末公司存货较上年末大幅增加的原因系本年度公司经营活动扩张，消耗性生物资产投资增多所致。

（5）2022年末公司长期应收款较上年末大幅减少的原因系融资租赁款保证金减少。

（6）2022年末公司其他非流动金融资产较上年末大幅增加的原因系本年度公司经营活动扩张，权益工具投资增加。

（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 | 10.06 | 4.59 | | 45.66 |
| 存货/在建工程 | 119.25 | 1.90 | | 1.60 |
| 投资性房地产 | 20.81 | 17.88 | | 85.95 |
| 固定资产 | 6.23 | 0.10 | | 1.68 |
| 合计 | 156.35 | 24.47 | — | — |

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

单位：亿元 币种：人民币

| 受限资产名称 | 账面价值 | 评估价值（如有） | 受限金额 | 受限原因 | 对发行人可能产生的影响 |
|--------|-------|----------|-------|---------|----------------|
| 投资性房地产 | 20.81 | | 17.88 | 融资/担保抵押 | 正常业务往来，未产生重大影响 |
| | | | | | |

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：12.07 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：2.09 亿元；

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

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：9.98 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：0.00 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：7.07%，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 20.25 亿元和 29.36 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 45.00%。

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 | - | 2.00 | 6.99 | 14.90 | 23.89 | 81.37% |
| 银行贷款 | - | 1.10 | 0.65 | 3.00 | 4.75 | 16.18% |
| 非银行金融机构贷款 | - | 0.23 | 0.08 | 0.41 | 0.72 | 2.45% |
| 其他有息债务 | - | - | - | - | - | - |

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 13.98 亿元，企业债券余额 9.91 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 6.99 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 36.46 亿元和 53.94 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 47.94%。

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 | - | 2.00 | 6.99 | 14.90 | 23.89 | 44.29% |
| 银行贷款 | - | 3.06 | 1.97 | 16.01 | 21.04 | 39.01% |
| 非银行金融机构贷款 | - | 2.14 | 1.64 | 4.73 | 8.51 | 15.78% |
| 其他有息债务 | - | 0.50 | - | - | 0.50 | 0.93% |

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 13.98 亿元，企业债券余额 9.91 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 6.99 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

（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 (%) |
|-------------|-------|-----------------|-------|----------|
| 短期借款 | 3.86 | 1.63 | 2.55 | 51.20 |
| 应付票据 | 5.55 | 2.35 | 3.45 | 60.76 |
| 应交税费 | 0.95 | 0.40 | 0.55 | 72.86 |
| 一年内到期的非流动负债 | 15.13 | 6.39 | 7.99 | 89.29 |
| 长期借款 | 15.06 | 6.36 | 5.56 | 170.90 |
| | | | | |

发生变动的的原因：

- （1）2022 年末公司短期借款较上年末大幅增加的原因系保证借款规模大幅增加。
- （2）2022 年末公司应付票据较上年末大幅增加的原因系商业承兑汇票规模大幅增加。
- （3）2022 年末公司应交税费较上年末大幅增加的原因系增值税大幅增加。
- （4）2022 年末公司一年内到期的非流动负债较上年末大幅增加的原因系 1 年内到期的应付债券大幅增加，21 睢新 01 和 21 睢新 03 将于 1 年内到期。
- （5）2022 年末公司长期借款较上年末大幅增加的原因系保证借款+抵押借款规模大幅增加，一年内到期的长期借款大幅减少。

（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：2.03 亿元

报告期非经常性损益总额：1.72 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

单位：亿元 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 |
|----------|-------|--------------------------------|-------------|----------|
| 投资收益 | 0.01 | 权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益 | -0.00 | 可持续性较强 |
| 公允价值变动损益 | -0.07 | 按公允价值计量的投资性房地产 | -0.07 | 具有一定可持续性 |
| 资产减值损失 | - | 不适用 | - | 不适用 |
| 营业外收入 | 0.01 | 罚款收入及其他营业外收入 | 0.01 | 具有一定可持续性 |
| 营业外支出 | 0.07 | 滞纳金、罚金 | 0.07 | 具有一定可持续性 |
| 信用减值损失 | 0.01 | 坏账损失 | 0.01 | 具有一定可持续性 |
| 资产处置损益 | - | 不适用 | - | 不适用 |
| 其他收益 | 1.85 | 与企业日常活动相关的政府补助 | 1.85 | 可持续性较强 |

（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

报告期内公司经营活动产生的现金流量净额为负，主要系本期公司项目建设力度较大，支付工程款项较多，导致经营活动现金流出规模较大所致。

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：21.84 亿元

报告期末对外担保的余额：43.01 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：21.17 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

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 |
|------------|---------------|----------|--------------------------------|----------|--------|-------|------------|----------------------------------|
| 江苏双溪实业有限公司 | 非关联方 | 8 | 主要承担空港经开区基础设施建设任务和睢宁县道路工程建设等任务 | 良好 | 直担、反担保 | 14.66 | 2025年5月19日 | 被担保人资信情况良好，代偿风险小，对发行人偿债能力无重大不利影响 |
| 合计 | — | — | — | — | — | 14.66 | — | — |

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

不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

。

（以下无正文）

(以下无正文，为《睢宁县新城投资开发有限公司公司债券 2022 年年度报告》
盖章页)

睢宁县新城投资开发有限公司

2023年 4 月 28 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：睢宁县新城投资开发有限公司

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 | 1,006,055,114.37 | 747,596,811.01 |
| 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 | 56,423,803.40 | 7,000,000.00 |
| 应收账款 | 1,914,382,488.74 | 1,621,822,650.03 |
| 应收款项融资 | | |
| 预付款项 | 51,937,549.54 | 312,322,229.25 |
| 应收保费 | | |
| 应收分保账款 | | |
| 应收分保合同准备金 | | |
| 其他应收款 | 4,742,088,876.19 | 3,733,812,492.09 |
| 其中：应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 买入返售金融资产 | | |
| 存货 | 11,565,785,237.69 | 6,551,327,669.19 |
| 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 | 122,938,984.38 | 125,640,739.04 |
| 流动资产合计 | 19,459,612,054.31 | 13,099,522,590.61 |
| 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 | 17,450,000.00 | 31,850,000.00 |
| 长期股权投资 | 50,485,540.00 | 49,237,619.53 |
| 其他权益工具投资 | 8,800,000.00 | 8,800,000.00 |

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 其他非流动金融资产 | 629,321,354.19 | 399,121,626.19 |
| 投资性房地产 | 2,080,625,874.50 | 1,861,200,900.00 |
| 固定资产 | 623,427,680.66 | 640,979,755.37 |
| 在建工程 | 359,223,524.56 | 428,062,194.51 |
| 生产性生物资产 | 431,840,688.00 | |
| 油气资产 | | |
| 使用权资产 | | |
| 无形资产 | 162,418.67 | 172,365.00 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | | |
| 长期待摊费用 | | |
| 递延所得税资产 | 1,772,198.10 | 1,972,097.49 |
| 其他非流动资产 | | |
| 非流动资产合计 | 4,203,109,278.68 | 3,421,396,558.09 |
| 资产总计 | 23,662,721,332.99 | 16,520,919,148.70 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | 386,139,165.92 | 255,382,768.06 |
| 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 | 554,980,214.52 | 345,218,951.28 |
| 应付账款 | 391,565,438.71 | 359,460,381.22 |
| 预收款项 | 89,118,502.28 | 78,357,561.61 |
| 合同负债 | 641,995,456.79 | 495,861,735.15 |
| 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 | 474,996.57 | 442,835.61 |
| 应交税费 | 95,444,663.47 | 55,214,826.11 |
| 其他应付款 | 2,025,303,518.30 | 1,948,643,778.53 |
| 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 | 1,512,887,124.91 | 799,228,838.64 |
| 其他流动负债 | 57,779,591.11 | 52,148,270.46 |
| 流动负债合计 | 5,755,688,672.58 | 4,389,959,946.67 |

| | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 非流动负债： | | |
| 保险合同准备金 | | |
| 长期借款 | 1,506,120,000.00 | 555,970,000.00 |
| 应付债券 | 1,489,789,782.01 | 1,394,681,749.83 |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 租赁负债 | | |
| 长期应付款 | 568,854,646.27 | 522,150,123.38 |
| 长期应付职工薪酬 | | |
| 预计负债 | | |
| 递延收益 | | |
| 递延所得税负债 | 218,022,335.09 | 215,649,478.68 |
| 其他非流动负债 | | |
| 非流动负债合计 | 3,782,786,763.37 | 2,688,451,351.89 |
| 负债合计 | 9,538,475,435.95 | 7,078,411,298.56 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | |
| 实收资本（或股本） | 1,000,000,000.00 | 1,000,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 资本公积 | 11,863,026,259.30 | 7,373,661,403.30 |
| 减：库存股 | | |
| 其他综合收益 | 541,728,657.60 | 529,002,011.01 |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 63,192,785.95 | 48,355,823.06 |
| 一般风险准备 | | |
| 未分配利润 | 657,048,000.66 | 490,090,417.41 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | 14,124,995,703.51 | 9,441,109,654.78 |
| 少数股东权益 | -749,806.47 | 1,398,195.36 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 14,124,245,897.04 | 9,442,507,850.14 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 23,662,721,332.99 | 16,520,919,148.70 |

公司负责人：王克胜 主管会计工作负责人：朱慧君 会计机构负责人：张虎

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：睢宁县新城投资开发有限公司

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 | 445,441,586.25 | 370,680,673.95 |
| 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 | 100,000.00 | |
| 应收账款 | 1,763,963,229.99 | 1,520,700,463.02 |
| 应收款项融资 | | |
| 预付款项 | 7,067,960.83 | 290,409,008.51 |
| 其他应收款 | 2,650,742,424.33 | 2,416,143,706.30 |
| 其中：应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 存货 | 8,863,387,945.85 | 4,507,200,099.68 |
| 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 | 78,811,134.50 | 78,811,134.50 |
| 流动资产合计 | 13,809,514,281.75 | 9,183,945,085.96 |
| 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 | 7,500,000.00 | 17,100,000.00 |
| 长期股权投资 | 2,883,486,345.52 | 2,867,238,425.05 |
| 其他权益工具投资 | 638,121,354.19 | 407,921,626.19 |
| 其他非流动金融资产 | | |
| 投资性房地产 | 626,624,220.00 | 627,608,900.00 |
| 固定资产 | 144,580,869.24 | 148,892,536.43 |
| 在建工程 | | |
| 生产性生物资产 | 431,840,688.00 | |
| 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 | 852,938.40 | 1,396,051.78 |
| 其他非流动资产 | | |
| 非流动资产合计 | 4,733,006,415.35 | 4,070,157,539.45 |
| 资产总计 | 18,542,520,697.10 | 13,254,102,625.41 |
| 流动负债： | | |

| | | |
|------------------------|------------------|------------------|
| 短期借款 | 100,159,500.00 | 100,000,000.00 |
| 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 | 47,191,048.72 | 128,218,951.28 |
| 应付账款 | 144,296,840.36 | 242,381,474.76 |
| 预收款项 | 77,928,715.17 | 76,500,613.53 |
| 合同负债 | 632,105,108.07 | 484,443,080.01 |
| 应付职工薪酬 | | |
| 应交税费 | 86,523,462.65 | 44,180,842.44 |
| 其他应付款 | 3,469,952,978.03 | 3,812,297,811.63 |
| 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 | 1,072,009,303.43 | 425,123,593.03 |
| 其他流动负债 | 56,889,459.73 | 43,599,877.20 |
| 流动负债合计 | 5,687,056,416.16 | 5,356,746,243.88 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | 300,000,000.00 | 75,000,000.00 |
| 应付债券 | 1,489,789,782.01 | 1,394,681,749.83 |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 租赁负债 | | |
| 长期应付款 | 41,215,252.35 | 30,000,000.00 |
| 长期应付职工薪酬 | | |
| 预计负债 | | |
| 递延收益 | | |
| 递延所得税负债 | 54,323,970.91 | 54,570,140.91 |
| 其他非流动负债 | | |
| 非流动负债合计 | 1,885,329,005.27 | 1,554,251,890.74 |
| 负债合计 | 7,572,385,421.43 | 6,910,998,134.62 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | |
| 实收资本（或股本） | 1,000,000,000.00 | 1,000,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 资本公积 | 9,282,974,243.54 | 4,793,609,387.54 |
| 减：库存股 | | |
| 其他综合收益 | 68,436,872.72 | 68,436,872.72 |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 63,192,785.95 | 48,355,823.06 |

| | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 未分配利润 | 555,531,373.46 | 432,702,407.47 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 10,970,135,275.67 | 6,343,104,490.79 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 18,542,520,697.10 | 13,254,102,625.41 |

公司负责人：王克胜 主管会计工作负责人：朱慧君 会计机构负责人：张虎

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 | 588,581,041.39 | 528,514,015.74 |
| 其中：营业收入 | 588,581,041.39 | 528,514,015.74 |
| 利息收入 | | |
| 已赚保费 | | |
| 手续费及佣金收入 | | |
| 二、营业总成本 | 559,269,083.04 | 497,033,694.70 |
| 其中：营业成本 | 498,627,306.25 | 456,785,772.84 |
| 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 | 27,039,318.60 | 15,624,717.23 |
| 销售费用 | 4,473,254.56 | |
| 管理费用 | 27,805,752.76 | 25,098,108.15 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | 1,323,450.87 | -474,903.52 |
| 其中：利息费用 | | |
| 利息收入 | 3,678,104.28 | 3,771,534.50 |
| 加：其他收益 | 184,945,597.00 | 140,000,000.00 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 1,475,839.46 | 188,587.01 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 1,478,839.46 | 188,587.01 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-” | | |

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| 号填列) | | |
| 公允价值变动收益 (损失以“—”号填列) | -7,477,436.50 | 16,813,700.00 |
| 信用减值损失 (损失以“-”号填列) | 799,597.45 | -525,931.59 |
| 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) | 209,055,555.76 | 187,956,676.46 |
| 加: 营业外收入 | 1,114,091.79 | 1,758,005.77 |
| 减: 营业外支出 | 7,482,601.96 | 591,579.34 |
| 四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列) | 202,687,045.59 | 189,123,102.89 |
| 减: 所得税费用 | 12,336,801.28 | 16,760,914.56 |
| 五、净利润 (净亏损以“—”号填列) | 190,350,244.31 | 172,362,188.33 |
| (一) 按经营持续性分类 | | |
| 1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列) | 190,350,244.31 | 172,362,188.33 |
| 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) | 192,498,246.14 | 171,984,055.90 |
| 2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列) | -2,148,001.83 | 378,132.43 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | 12,726,646.59 | |
| (一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | 12,726,646.59 | |
| 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 | 12,726,646.59 | |
| (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) 自用房地产转化为公允价值计量的投资性房地产, 转化日公允价值大于账面价值的差额 | 12,726,646.59 | |
| (10) 其他 | | |
| (二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | |
| 七、综合收益总额 | 203,076,890.90 | 172,362,188.33 |
| (一) 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 205,224,892.73 | 171,984,055.90 |
| (二) 归属于少数股东的综合收益总额 | -2,148,001.83 | 378,132.43 |
| 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: 0.00 元, 上期被合并方实现的净利润为: 0.00 元。

公司负责人: 王克胜 主管会计工作负责人: 朱慧君 会计机构负责人: 张虎

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 | 544,487,548.64 | 442,638,247.79 |
| 减: 营业成本 | 474,974,492.35 | 384,998,339.46 |
| 税金及附加 | 19,334,464.05 | 8,468,751.19 |
| 销售费用 | 4,473,254.56 | |
| 管理费用 | 11,044,525.45 | 11,624,937.99 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | -470,971.23 | -760,332.93 |
| 其中: 利息费用 | | |

| | | |
|------------------------|----------------|----------------|
| 利息收入 | 1,892,385.02 | 849,227.98 |
| 加：其他收益 | 126,943,500.00 | 50,009,503.08 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 1,475,839.46 | 188,587.01 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 188,587.01 | 389,688.80 |
| 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） | -984,680.00 | 7,913,200.00 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | 2,172,453.51 | -407,665.05 |
| 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） | 164,738,896.43 | 96,010,177.12 |
| 加：营业外收入 | 755,300.41 | 26,596,113.63 |
| 减：营业外支出 | 7,378,775.47 | 274,185.44 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 158,115,421.37 | 122,332,105.31 |
| 减：所得税费用 | 9,745,792.49 | 11,731,110.07 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | 148,369,628.88 | 110,600,995.24 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 148,369,628.88 | 110,600,995.24 |
| （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 | 148,369,628.88 | 110,600,995.24 |
| 七、每股收益： | | |
| （一）基本每股收益(元/股) | | |
| （二）稀释每股收益(元/股) | | |

公司负责人：王克胜 主管会计工作负责人：朱慧君 会计机构负责人：张虎

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 | 206,817,562.59 | 352,616,958.94 |
| 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 | 907,768,845.80 | 773,891,707.30 |
| 经营活动现金流入小计 | 1,114,586,408.39 | 1,126,508,666.24 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 1,150,769,811.16 | 1,683,419,041.39 |
| 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 | 12,340,605.28 | 13,651,553.03 |
| 支付的各项税费 | 29,666,809.44 | 12,803,255.68 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 1,009,015,001.62 | 876,566,085.99 |
| 经营活动现金流出小计 | 2,201,792,227.50 | 2,586,439,936.09 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,087,205,819.11 | -1,459,931,269.85 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | | 2,700,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | 227,918.99 | 113,773.69 |
| 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 | 227,918.99 | 2,813,773.69 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 102,220,466.18 | 288,034,175.54 |
| 投资支付的现金 | 230,199,728.00 | 453,603,386.19 |
| 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 | 332,420,194.18 | 741,637,561.73 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -332,192,275.19 | -738,823,788.04 |

| | | |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | 10,243,700.00 | 874,600,000.00 |
| 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 | 2,912,576,555.49 | 2,314,500,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 517,555,450.65 | 353,000,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 3,440,375,706.14 | 3,542,100,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 1,130,510,019.60 | 592,010,947.30 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 170,763,870.01 | 132,343,158.56 |
| 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 | 636,500,000.00 | 293,924,025.20 |
| 筹资活动现金流出小计 | 1,937,773,889.61 | 1,018,278,131.06 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,502,601,816.53 | 2,523,821,868.94 |
| 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 | 83,203,722.23 | 325,066,811.05 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 463,472,785.81 | 138,405,974.76 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 546,676,508.04 | 463,472,785.81 |

公司负责人：王克胜 主管会计工作负责人：朱慧君 会计机构负责人：张虎

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 | 164,350,704.95 | 293,396,124.98 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1,416,156,727.80 | 781,011,502.19 |
| 经营活动现金流入小计 | 1,580,507,432.75 | 1,074,407,627.17 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 526,634,895.59 | 600,746,649.47 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | 6,940,110.54 | 6,940,110.54 |
| 支付的各项税费 | 18,748,066.41 | 5,436,654.02 |

| | | |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 1,581,820,923.48 | 1,265,134,556.42 |
| 经营活动现金流出小计 | 2,134,143,996.02 | 1,878,257,970.45 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -553,636,563.27 | -803,850,343.28 |
| 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 | 227,918.99 | 113,773.69 |
| 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 | 227,918.99 | 113,773.69 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 219,496.35 |
| 投资支付的现金 | 245,199,728.00 | 853,603,386.19 |
| 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 | 245,199,728.00 | 853,822,882.54 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -244,971,809.01 | -853,709,108.85 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | 10,243,700.00 | 674,600,000.00 |
| 取得借款收到的现金 | 1,450,000,000.00 | 1,500,000,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 14,600,000.00 | 34,000,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 1,474,843,700.00 | 2,208,600,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 532,796,145.56 | 137,772,597.52 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 63,678,269.86 | 53,585,654.22 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 5,000,000.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 596,474,415.42 | 196,358,251.74 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 878,369,284.58 | 2,012,241,748.26 |
| 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 | 79,760,912.30 | 354,682,296.13 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 365,680,673.95 | 10,998,377.82 |

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 445,441,586.25 | 365,680,673.95 |
|----------------|----------------|----------------|

公司负责人：王克胜 主管会计工作负责人：朱慧君 会计机构负责人：张虎

