2021年新沂市城市投资发展有限公司绿色债券募集说明书摘要

发 行 人：新沂市城市投资发展有限公司
主承销商：海通证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于中国债券信息网（www.chinabond.com.cn），投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

一、发行人声明

发行人承诺不承担或有融资功能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书的定履行义务，按受投资者监督。

二、发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

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

三、发行人负责人和主管会计工作负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽职声明

主承销商海通证券股份有限公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、发行人律师勤勉尽职声明

律师事务所及经办律师保证出具单位同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经其单位审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及其有关文件的信息披露文件，并进行独立投资判断，主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》（专项账户监管协议）中的安排。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

本期债券的主承销商和债权代理人及其关联方可以通过自主决策，在符合法律法规前提下认购本期债券。

七、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

投资者若对募集说明书内容在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

本期债券的发行人、主承销商、会计师事务所、信用评级机构、律师事务所均已出具经合信用承诺书，明确了诚信自律要求和违规惩戒措施。

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年新沂市城市投资发展有限公司绿色债券（简称"21新沂绿色债"）。

（二）发行总额：6亿元。

（三）债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，从第3个计息年度开始偿还本金，第3、4、5、6、7个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还本金，通过中央国债登记结算有限责任公司通过相关程序实施。

（四）发行方式：通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

此外，在本期债券存续期的第5年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，即在本期债券存续期的第5年末发行人可选择在期债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人，投资者行使回售选择权后，自债券存续期的第5年第7年，发行人分别按期末余债券的每百元本金留存的20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

（四）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3至第7个计息年度末，分别按本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，前2年每年应付利息照常发行，后5年每年应付利息随当年应付的本金偿还一起发行。

每年还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计），每年付息时，利息根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值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，期限兑付款项自兑付日起不另计利息。

在本期债券存续期内，投资者行使回售选择权后，自债券存续的第5至第7年，发行人分别按照剩余债券的每百元本金留的20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

（五）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档结所和系统向机构投资者公开发行。

（六）发行范围及对象：本期债券通过承销团成员在银行间市场公开发行部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家级津、法规另有规定者除外）；通过上海证券交易所向机构投资者公开发行部分的发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家级津、法规禁止购买者除外）。本期债券交易场所为银行间债券市场及上海证券交易所。

（七）债券担保：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。

（八）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。

释 义

在本募集说明书摘要中，除文中另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/新城投：指新沂市城市投资发展有限公司

本期债券：指2021年新沂市城市投资发展有限公司绿色债券

本次发行：指本期债券的发行

募集说明书：指2021年新沂市城市投资发展有限公司绿色债券募集说明书

募集说明书摘要：指2021年新沂市城市投资发展有限公司绿色债券募集说明书摘要

国家发改委：指国家发展和改革委员会

证监会：指中国证券监督管理委员会

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

上交所：指上海证券交易所

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定票面利率的一种发行方式

申购机构/投资者：指在中国证券登记结算有限责任公司开设A股证券账户或基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家级津、法规禁止购买者除外）

全额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束时，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式

主承销商/簿记管理人/债权代理人/债权代理人保证方：指海通证券股份有限公司

评级机构/鹏元评级：指中证鹏元资信评估股份有限公司

发行人律师：指江苏同凯律师事务所

审计机构/中兴华：指中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

省再担保：指江苏省信用再担保集团有限公司

监管银行：指江苏银行股份有限公司徐州分行

债券持有人：指通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券之投资者

评级报告：指新沂市城市投资发展有限公司2021年绿色债券信用评级报告

法律意见书：指江苏同凯律师事务所关于2021年新沂市城市投资发展有限公司绿色债券法律意见书

承销协议：指发行人与主承销商签署的《2020年新沂市城市投资发展有限公司绿色债券承销协议》及其补充协议

债权代理协议：指发行人与债权代理人签署的《债权代理协议》

债券持有人会议规则：指《2020年新沂市城市投资发展有限公司绿色债券持有人会议规则》

账户监督监管协议：指《2020年新沂市城市投资发展有限公司绿色债券募集资金专项账户监管协议》

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

条例：指企业债券管理条例

最近三年及一期/报告期：指2018年、2019年、2020年及2021年一季度

计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日起至第一个起息日前的一个自然日止

承销团：指新沂市城市投资发展有限公司绿色债券承销团成员

簿记工业园管委会：指簿记工业园管理委员会

北海街道办：指新沂市北海街道办事处

本项目：指新沂市海绵城市建设项目（一期）

元：指人民币元，如无特别说明，指人民币元

基点：指0.01%

工作日：指每周一至周五，法定节假日、休息日除外

营业日：指证券交易所的正常营业日

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）

本募集说明书摘要中，如有数字尾数差异或不一致，均系四舍五入所致。

第一条 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券之前，应特别认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书摘要中披露的其他相关信息。

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、国际环境变化以及债券市场供求关系的变化等因素影响，市场利率存在波动的可能性，由于本期债券为固定利率债券，其期限较长，在债券存续期内，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能导致本期债券的实际投资收益水平存在一定的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已经综合考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿，投资者可以对利率风险进行投资，此外，本期债券存在提前偿还条款，可在发行人行使提前偿还权的情况下投资于期限较短的债券，有效规避利率风险。

（二）偿付风险与对策

风险：在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素导致债券市场环境发生变化，发行人不能从预期收益或变现能力等方面，可能影响本期债券的本息的按期偿付。

对策：发行人将进一步提高管理和监控效果，严格控制资本支出，确保公司的可持续发展，尽可能地降低本期债券的偿付风险。发行人与银行、信托公司、证券公司等金融机构保持良好的合作关系，融资渠道较为畅通，同时，发行人在本期债券存续期的第3-7个计息年度末分别按还债券发行总额的20%，平摊债券存续期内还款现金流，并提前安排必要的本息资金，保证发行人按时还本付息。

（三）流动性风险与对策

风险：由于具体上市、交易流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关合法的证券交易场所上市或交易通，存在获得证本期债券上市或交易通资格后二级市场一定会有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提交本期债券挂牌申请文件，为投资者配置债券资产提供便利。

（四）信用保证变化风险

风险：在本期债券存续期内，倘信评机构将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级，发行人目前的信用状况良好，倍债能力较强，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用状况的或潜在的因素，则本期债券的信用保证变化可能会对本期债券的投资价值产生一定的不利影响。

对策：本期债券的担保人为江苏省信用再担保集团有限责任公司，担保人的资产规模较大，资产质量较好，财务状况良好，资本实力较强，信用等级较高，担保能力较强，信用保证变化风险较小。

（五）提前还款风险与对策

风险：由于本期债券设有提前还款条款，从第3个计息年度开始偿还本金，第3、4、5、6、7个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，此外，在本期债券存续期的第5年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，即在本期债券存续期的第5年末发行人可选择在期债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人，若投资者未行使回售选择权，自本期债券存续期第5年末起，逐年分别按期末剩余债券每百元本金留的20%的比例偿还债券本金，如此反复，根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计），则期兑付款项自兑付日起不另计利息。

本期债券兑付日为2024年至2026年每年的10月21日，若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则在剩余债券的兑付日为2024年至2026年每年的10月21日，兑付款项自兑付日起不另计利息（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（六）债券担保：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。

（七）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。

发 行 人：新沂市城市投资发展有限公司
主承销商：海通证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

释 义

三、募集资金投资项目建设有关情况详见本期债券《募集说明书》

四、项目收益测算详见本期债券《募集说明书》

五、募投项目的盈利性分析详见本期债券《募集说明书》

六、本期债券募集资金使用情况及发行人本期债券《募集说明书》

七、信债保障措施详见本期债券《募集说明书》

八、发行人关于本期债券募集资金用途的承诺

发行人针对本期债券募集资金用途承诺如下：发行人承诺募投项目产生的收入将优先用于本期债券的还本付息。发行人承诺不承担或有融资功能，发行人本期企业债券不涉及新增地方政府债务，发行人如安置募集资金用途，发行人将召开债券持有人会议对变更事项进行表决，经债券持有人会议决定参数通过后，按相程序规定实施变更；同时，发行人将及时进行信息披露，说明募集资金用途变更的相关情况。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：新沂市城市投资发展有限公司　　成立日期：2008年10月17日　　注册资本：100,000.00万元

信息披露事务负责人：宋勇　　信息披露联络人：岳龙　　公司类型：有限责任公司（国有独资）

住所：新沂市阿特吾南路17号　　电话：0516-88979011　　传真：0516-88979011　　法定代表人：王振和

经营范围：城市基础设施建设、项目投资及开购；建设用地的平整；拆迁安置房建设、搬配房和经济适用房建设；投化范围内国有资产管理；水利工程施工；市电和天阳属设备的开发、建设、维护、运营、管理及技术咨询；汽车及新能源汽车、汽车充电设备装配件销售、养护、维修、租赁；房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：外类工程建设活动（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）一般项目：商业综合体管理服务（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）

发行人成立于2008年10月，根据新沂市人民政府的统一部署，公司经营宗旨是：贯彻新沂市委、市政府的经济社会发展战略，通过国有资本运作、项目融资、承担城市建设、基础设施和社会事业发展等重大工程的投融资职能，承担拆迁安置房建设、城市无形资产的经营等业务，实现国有资产保值增值，为全市经济社会又好又快发展服务。

公司目前经营情况良好，盈利能力较强，资产质量较高，经营稳健，资信良好。根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华审字（2021）第021149号，截至2020年12月31日，公司的资产总额为6,837,920.68万元，负债总额为4,410,326.67万元，所有者权益合计（含少数股东权益）2,427,094.01万元，所有者权益中归属于母公司所有者权益为2,375,768.46万元，母公司资本公积为1,466.00万元，净利润34,562.37万元，2018年-2020年，公司分别实现净利润34,635.45万元、32,724.75万元和34,562.37万元，连续三年盈利，三年平均净利润为33,974.19万元，2018-2020年，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为34,646.65万元，32,731.70万元以及34,700.64万元，三年平均归属于母公司所有者的净利润为34,026.33万元，足以支付本期债券当期应付利息。

二、历史经审计及本期债券《募集说明书》

三、股东情况详见本期债券《募集说明书》

四、公司治理和组织结构情况详见本期债券《募集说明书》

五、发行人股权、参股公司情况详见本期债券《募集说明书》

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况详见本期债券《募集说明书》

七、发行人主营业务情况

发行人作为新沂市重要的城市基础设施建设主体，主营业务为工程项目建设业务、征地拆迁工程业务、自来水销售业务、保安业务及商品销售业务等，2018年-2020年，发行人营业收入分别为162,184.56万元、207,903.14万元及375,768.46万元，其中主营业务收入分别为155,333.92万元、92,464.30万元和264,921.76万元，其他业务收入分别为6,850.64万元、115,438.83万元和110,846.70万元，2018-2020年公司主营业务收入主要来源于工程项目建设业务、征地拆迁工程收入、自来水销售收入、商品销售收入及安置房销售收入等，具体情况如下：

表：最近三年发行人营业收入明细表

单位：万元，%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程项目建设	93,544.83	24.89	36,092.02	17.36	94,614.08	58.34
自来水销售	3,990.65	1.06	3,552.95	1.71	3,053.23	1.88
保安业务	3,862.54	1.03	2,483.26	1.19	2,693.25	1.66
征地拆迁工程	22,250.69	5.92	12,192.04	5.86	28,962.62	17.86
商品销售	64,411.38	17.14	22,418.14	10.78	24,503.80	15.11
房屋销售	72,130.07	19.20	12,905.20	6.21	0.00	0.00
主营业务小计	4,711.60	1.25	2,820.70	1.36	1,506.93	0.93
主营业务收入合计	264,921.76	70.50	92,464.30	44.47	155,333.92	95.78
土地出让业务	93,108.06	24.78	102,562.23	49.33	0.00	0.00
租赁业务	11,135.19	2.96	9,082.07	4.37	3,485.74	2.15
安装业务	5,036.02	1.34	2,823.60	1.36	3,364.90	2.07
其他业务小计	1,567.43	0.42	970.93	0.47	0.00	0.00
其他业务收入合计	110,846.70	29.50	115,438.83	55.53	6,850.64	4.22
合计	**375,768.46**	**100.00**	**207,903.14**	**100.00**	**162,184.56**	**100.00**

2018年-2020年，发行人营业收入分别为162,184.56万元、207,903.14万元和375,768.46万元，2020年同比增加167,865.32万元，增幅80.74%，主要是公司工程项目建设收入及房屋销售收入上涨所致。

表：近三年发行人营业成本明细表

单位：万元，%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
工程项目建设	79,620.28	25.44	31,250.31	18.25	80,777.40	59.06
自来水销售	3,201.45	1.02	2,927.31	1.71	2,322.57	1.70
保安业务	3,247.02	1.04	2,104.05	1.23	2,436.70	1.78
征地拆迁工程	18,542.54	5.93	10,160.03	5.93	24,135.51	17.65
商品销售	58,585.42	18.72	20,837.36	12.18	23,213.39	16.97
房屋销售	78,896.86	25.21	10,652.87	6.22	0.00	0.00
主营业务小计	3,189.94	1.02	2,027.02	1.18	934.91	0.68
主营业务成本合计	245,283.23	78.38	79,978.95	46.70	133,820.48	97.84
土地出让业务	63,443.80	20.27	88,207.55	51.51	0.00	0.00
租赁业务	182.61	0.06	399.79	0.23	152.40	0.11
安装业务	3,913.99	1.25	2,362.71	1.38	2,804.16	2.05
其他业务小计	119.08	0.04	297.67	0.17	0.00	0.00
其他业务成本合计	67,659.47	21.62	91,267.72	53.30	2,956.55	2.16
合计	**312,942.71**	**100.00**	**171,246.66**	**100.00**	**136,777.03**	**100.00**

2018年-2020年，发行人营业成本分别为136,777.03万元、171,246.66万元和312,942.71万元，随着经营规模的不断扩大，呈现增长的态势。

2019年度营业成本较2018年度增加34,469.63万元，增幅25.20%，主要系发行人新增的土地出让业务的成本增加所致。

2020年度营业成本较2019年度增加141,696.05万元，增幅82.74%，主要系房屋销售投入增多所致。

表：近三年发行人主营业务毛利润明细表

单位：万元，%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
工程项目建设	13,924.55	22.16	4,841.71	13.21	13,836.68	54.46
自来水销售	789.20	1.26	625.64	1.71	730.66	2.88
保安业务	615.52	1.01	379.20	1.03	256.55	1.01
征地拆迁工程	3,708.45	5.90	2,032.01	5.54	4,827.10	19.00
商品销售	5,825.96	9.27	1,560.79	4.26	1,290.41	5.08
房屋销售	-6,766.79	-10.77	2,252.32	6.14	0.00	0.00
主营业务-其他	1,521.64	2.42	793.69	2.17	572.02	2.25
主营业务毛利润小计	19,618.53	31.26	12,485.36	34.06	21,513.44	84.67
土地出让业务	29,664.26	47.22	14,354.68	39.16	0.00	0.00
租赁业务	10,952.58	17.43	8,682.28	23.69	3,333.35	13.12
安装业务	1,123.03	1.79	460.88	1.26	560.74	2.21
其他业务-其他	1,448.35	2.31	673.26	1.84	0.00	0.00
其他业务毛利润合计	43,188.22	68.74	24,171.13	65.94	3,894.09	15.33
合计	**62,805.75**	**100.00**	**36,656.47**	**100.00**	**25,407.52**	**100.00**

2018年-2020年度，发行人毛利润分别为25,407.52万元、36,656.47万元和62,825.75万元，随着经营规模的不断扩大，毛利润呈现增长的态势。

2019年度毛利润较2018年度增加12,248.95万元，增幅48.22%，主要系发行人2019年新增部门的土地出让业务。

2020年度毛利润较2019年度增加26,169.28万元，增幅71.39%，主要来自于工程项目建设业务。

表：近三年发行人毛利率明细表

单位：%

项目	2020年度毛利率	2019年度毛利率	2018年度毛利率
工程项目建设	14.89	13.41	14.62
自来水销售	19.78	17.61	23.93
保安业务	16.37	15.27	9.53
征地拆迁工程	16.67	16.67	16.67
商品销售	9.04	6.96	5.27
房屋销售	-9.38	17.45	0.00
主营业务-其他	32.30	28.14	37.96
主营业务毛利率	7.41	13.50	13.85
土地出让业务	31.86	14.00	0.00
租赁业务	98.36	95.60	95.63
安装业务	22.28	16.32	16.66
其他业务-其他	92.40	69.34	0.00
其他业务毛利率	38.96	20.94	56.84

2018-2020年，发行人主营业务毛利率分别为13.85%、13.50%和7.41%，主营业务毛利率呈下降趋势，工程项目建设毛利率分别为14.62%、13.41%和14.89%，2020年毛利率呈较大幅上升态势，主要系工程项目建设结算时间滞后，工程项目建设毛利率呈现一定的波动性，报告期内发行人工程项目所确定的结算单位分别为：城投拆迁工程项目建设的结算单位为城投集团；城投拆迁工程项目建设的结算单位为城投集团；自有建设项目的结算单位为各项目的业主单位。报告期内，发行人工程项目建设板块整体毛利率上升；自来水销售毛利率分别为23.93%、17.61%和19.78%，发行人2020年自来水销售毛利率上升，主要是因为发行人近几年一直在扩大供水区域，2018年城乡供水一体化项目并网实施，随着项目的完工，发行人毛利率逐渐增加。

八、发行人主营业务情况

发行人作为新沂市重要的城市基础设施建设主体，该业务主要由发行人及其子公司未东新城公司等负责投资建设及经营管理，工程项目建设业务是发行人报新新沂市城市建设的总体规划报受和政府单位委托，负责新沂市范围内重大工程建设与运营。

发行人承担的工程项目建设业务的经营模式为：发行人通过独立成立子公司的工程施工单位或市政公司，通过参与政府部门采购程序，并与新沂市人民政府签订委托代理协议，发行人作为委托代理人，代理政府部门采购工程项目，并代建工程项目，并在工程项目建设完成后，由政府部门进行验收并结算，并按照协议约定收取工程项目建设的代理费用。

目前，发行人工程项目建设业务的经营模式主要为：发行人通过独立成立子公司的工程施工单位或市政公司，通过参与政府部门采购程序，并与新沂市人民政府签订委托代理协议，发行人作为委托代理人，代理政府部门采购工程项目，并代建工程项目，并在工程项目建设完成后，由政府部门进行验收并结算，并按照协议约定收取工程项目建设的代理费用。

目前，发行人工程项目建设板块整体毛利率上升；自来水销售毛利率分别为23.93%、17.61%和19.78%，发行人2020年自来水销售毛利率上升，主要是因为发行人近几年一直在扩大供水区域，2018年城乡供水一体化项目并网实施，随着项目的完工，发行人毛利率逐渐增加。

九、发行人主要业务情况

发行人作为新沂市重要的城市基础设施建设主体，主营业务为工程项目建设业务、征地拆迁工程业务、自来水销售业务、保安业务及商品销售业务等，2018年-2020年，发行人营业收入分别为162,184.56万元、207,903.14万元及375,768.46万元，其中主营业务收入分别为155,333.92万元、92,464.30万元和264,921.76万元，其他业务收入分别为6,850.64万元、115,438.83万元和110,846.70万元。2018-2020年公司主营业务收入主要来源于工程项目建设业务、征地拆迁工程收入、自来水销售收入、商品销售收入及安置房销售收入等，具体情况如下：

表：近三年发行人营业收入明细表

单位：万元，%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程项目建设	93,544.83	24.89	36,092.02	17.36	94,614.08	58.34
自来水销售	3,990.65	1.06	3,552.95	1.71	3,053.23	1.88
保安业务	3,862.54	1.03	2,483.26	1.19	2,693.25	1.66
征地拆迁工程	22,250.69	5.92	12,192.04	5.86	28,962.62	17.86
商品销售	64,411.38	17.14	22,418.14	10.78	24,503.80	15.11
房屋销售	72,130.07	19.20	12,905.20	6.21	0.00	0.00
主营业务小计	4,711.60	1.25	2,820.70	1.36	1,506.93	0.93
主营业务收入合计	264,921.76	70.50	92,464.30	44.47	155,333.92	95.78
土地出让业务	93,108.06	24.78	102,562.23	49.33	0.00	0.00
租赁业务	11,135.19	2.96	9,082.07	4.37	3,485.74	2.15
安装业务	5,036.02	1.34	2,823.60	1.36	3,364.90	2.07
其他业务小计	1,567.43	0.42	970.93	0.47	0.00	0.00
其他业务收入合计	110,846.70	29.50	115,438.83	55.53	6,850.64	4.22
合计	**375,768.46**	**100.00**	**207,903.14**	**100.00**	**162,184.56**	**100.00**

2018年-2020年，发行人营业收入分别为162,184.56万元、207,903.14万元和375,768.46万元，2020年同比增加167,865.32万元，增幅80.74%，主要是公司工程项目建设收入及房屋销售收入上涨所致。

表：近三年发行人营业成本明细表

单位：万元，%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
工程项目建设	79,620.28	25.44	31,250.31	18.25	80,777.40	59.06
自来水销售	3,201.45	1.02	2,927.31	1.71	2,322.57	1.70
保安业务	3,247.02	1.04	2,104.05	1.23	2,436.70	1.78
征地拆迁工程	18,542.54	5.93	10,160.03	5.93	24,135.51	17.65
商品销售	58,585.42	18.72	20,837.36	12.18	23,213.39	16.97
房屋销售	78,896.86	25.21	10,652.87	6.22	0.00	0.00
主营业务小计	3,189.94	1.02	2,027.02	1.18	934.91	0.68
主营业务成本合计	245,283.23	78.38	79,978.95	46.70	133,820.48	97.84
土地出让业务	63,443.80	20.27	88,207.55	51.51	0.00	0.00
租赁业务	182.61	0.06	399.79	0.23	152.40	0.11
安装业务	3,913.99	1.25	2,362.71	1.38	2,804.16	2.05
其他业务小计	119.08	0.04	297.67	0.17	0.00	0.00
其他业务成本合计	67,659.47	21.62	91,267.72	53.30	2,956.55	2.16
合计	**312,942.71**	**100.00**	**171,246.66**	**100.00**	**136,777.03**	**100.00**

2018年-2020年，发行人营业成本分别为136,777.03万元、171,246.66万元和312,942.71万元，随着经营规模的不断扩大，呈现增长的态势。

2019年度营业成本较2018年度增加34,469.63万元，增幅25.20%，主要系发行人新增的土地出让业务的成本增加所致。

2020年度营业成本较2019年度增加141,696.05万元，增幅82.74%，主要系房屋销售投入增多所致。

表：近三年发行人主营业务毛利润明细表

单位：万元，%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
工程项目建设	13,924.55	22.16	4,841.71	13.21	13,836.68	54.46
自来水销售	789.20	1.26	625.64	1.71	730.66	2.88
保安业务	615.52	1.01	379.20	1.03	256.55	1.01
征地拆迁工程	3,708.45	5.90	2,032.01	5.54	4,827.10	19.00
商品销售	5,825.96	9.27	1,560.79	4.26	1,290.41	5.08
房屋销售	-6,766.79	-10.77	2,252.32	6.14	0.00	0.00
主营业务-其他	1,521.64	2.42	793.69	2.17	572.02	2.25
主营业务毛利润小计	19,618.53	31.26	12,485.36	34.06	21,513.44	84.67
土地出让业务	29,664.26	47.22	14,354.68	39.16	0.00	0.00
租赁业务	10,952.58	17.43	8,682.28	23.69	3,333.35	13.12
安装业务	1,123.03	1.79	460.88	1.26	560.74	2.21
其他业务-其他	1,448.35	2.31	673.26	1.84	0.00	0.00
其他业务毛利润合计	43,188.22	68.74	24,171.13	65.94	3,894.09	15.33
合计	**62,805.75**	**100.00**	**36,656.47**	**100.00**	**25,407.52**	**100.00**

2018年-2020年度，发行人毛利润分别为25,407.52万元、36,656.47万元和62,825.75万元，随着经营规模的不断扩大，毛利润呈现增长的态势。

2019年度毛利润较2018年度增加12,248.95万元，增幅48.22%，主要系发行人2019年新增部门的土地出让业务。

2020年度毛利润较2019年度增加26,169.28万元，增幅71.39%，主要来自于工程项目建设业务。

表：近三年发行人毛利率明细表

单位：%

项目	2020年度毛利率	2019年度毛利率	2018年度毛利率
工程项目建设	14.89	13.41	14.62
自来水销售	19.78	17.61	23.93
保安业务	16.37	15.27	9.53
征地拆迁工程	16.67	16.67	16.67
商品销售	9.04	6.96	5.27
房屋销售	-9.38	17.45	0.00
主营业务-其他	32.30	28.14	37.96
主营业务毛利率	7.41	13.50	13.85
土地出让业务	31.86	14.00	0.00
租赁业务	98.36	95.60	95.63
安装业务	22.28	16.32	16.66
其他业务-其他	92.40	69.34	0.00
其他业务毛利率	38.96	20.94	56.84

2018-2020年，发行人主营业务毛利率分别为13.85%、13.50%和7.41%，主营业务毛利率呈下降趋势，工程项目建设毛利率分别为14.62%、13.41%和14.89%，2020年毛利率呈较大幅上升态势，主要系工程项目建设结算时间滞后，工程项目建设毛利率呈现一定的波动性，报告期内发行人工程项目所确定的结算单位分别为：城投拆迁工程项目建设的结算单位为城投集团；城投拆迁工程项目建设的结算单位为城投集团；自有建设项目的结算单位为各项目的业主单位。报告期内，发行人工程项目建设板块整体毛利率上升；自来水销售毛利率分别为23.93%、17.61%和19.78%，发行人2020年自来水销售毛利率上升，主要是因为发行人近几年一直在扩大供水区域，2018年城乡供水一体化项目并网实施，随着项目的完工，发行人毛利率逐渐增加。

八、发行人主营业务情况

发行人作为新沂市重要的城市基础设施建设主体，主营业务为工程项目建设业务、征地拆迁工程业务、自来水销售业务、保安业务及商品销售业务等，2018年-2020年，发行人营业收入分别为162,184.56万元、207,903.14万元及375,768.46万元，其中主营业务收入分别为155,333.92万元、92,464.30万元和264,921.76万元，其他业务收