

---

■■■信托·■■■729号集合资金信托计划

尽职调查报告

(报告完成日期：【2023】年【03】月)

## • 信托计划摘要

我部拟设[ ] 信托[ ] 729号集合资金信托计划，规模3亿元，初始利率不超过%/年（暂定），信托计划各期无固定期限。信托募集资金用于向盐城市大丰区城市建设集团有限公司（以下简称“大丰城建”或“债务人”，AA+评级）进行永续债权式权益性投资，投资资金用于置换金融机构借款，由盐城市大丰区兴城投资开发有限公司（以下简称“大丰兴城”或“担保人”，AA评级）对债务人在《永续债权投资合同》项下的支付义务进行担保。

## • 项目内容摘要

我司发放的各期投资资金的投资期限均为无固定期限，总规模不超过3亿元，债务人有权在各期投资资金放款日起满24个月之日或者其后的任一结息日（“提前还款日”）选择提前偿还当期债权投资的投资资金，按债权投资实际存续天数计算并结清截止提前还款日该笔投资资金所对应的利息及其他一切应付未付款项。当期债权投资于提前还款日提前到期。

### 1、利率及递延支付利息约定

（1）对于各期投资资金而言，初始利率不超过【】/年（暂定），自投资资金发放之日起2个计息年度内保持不变由债务人在各期投资资金发放之日起5个工作日内支付利息1，应付金额=该期投资资金本金金额×初始利率×365÷360；在各期投资资金发放之日起届满一年之日支付利息2，应付金额=该期投资资金本金金额×初始利率×各期投资资金发放届满1年之日（含）起至各期投资资金发放届满2年之日（不含）的期间的实际存续天数÷360。自投资资金发放之日起第3个计息年度的首日（下称“初始调整日”）调整一次投资利率，调整后的利率为该初始调整日的前一日所适用的利率加120bp（即调整后的投资利率为“初始利率+1.2%”）。自投资资金发放之日起第4个计息年度的首日（下称“二次后续调整日”）调整一次投资利率，调整后的利率为该后续调整日的前一日所适用的利率加120bp（即调整后的投资利率为初始利率+1.2%）此后各计息年度均按该利率计算利息，即调整后的投资资金年利率最高不超过12%/年或者同期同行业同类型工具平均的利率水平（以孰高者为准，以下简称“上限利率”）。

（2）递延支付利息约定。除非发生强制付息事件，在每个结息日前经提前20个工作日书面通知我司，债务人可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个结息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制；每笔递延利息在该笔第一个递延期间应按当期票面利率上浮50%累计计息，在该笔第二个递延期间（如有）应按第一个递延期间的利率再次上浮50%，以此类推，直至上浮后的利率达到12%的上限。

---

强制付息事件。任一结息日前 12 个月期间内，发生以下任一事件的，债务人不能递延当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息：1) 向股东分红或偿还任何形式的股东投入；2) 减少注册资本；3) 宣布清算；4) 因出现本合同约定的永续债权提前到期的情形。

### **三、项目来源及资金安排**

该项目为我部自主寻找开发。

资金拟由其他具有代销资格的机构分期募集、机构直投。

### **四、风控措施摘要**

1、盐城市大丰区兴城投资开发有限公司（评级 AA）对债务人在《永续债权投资合同》项下的支付义务进行担保。

### **五、收益分析**

本信托计划为主动管理类集合信托，信托报酬以 3 亿元为基数，扣除增值税后信托报酬约 0.4%/年，如有剩余报酬留至项目结束后收取。

### **六、项目成立条件**

- 1、债务人、担保人出具董事会决议
- 2、交易合同办理签约公证

## 目录

第一部分、信托要素.....	5
第二部分、信托项目背景.....	6
第三部分、信托资金投向的业务模式或交易结构.....	9
一、信托资金投向的交易结构.....	9
二、流程图.....	9
三、具体步骤.....	10
四、业务中涉及的法律文件.....	10
第四部分、区域概况和经济实力.....	11
（一）盐城市概况.....	11
第五部分、债务人-盐城市大丰区城市建设集团有限公司.....	25
一、基本情况.....	25
二、历史沿革及重大资产重组情况.....	25
三、股权结构.....	27
四、重要权益投资情况.....	27
五、治理结构等情况.....	30
六、公司主营业务情况.....	33
七、公司的财务状况.....	- 67 -
八、公司的对外担保情况.....	- 113 -
十、公司贷款卡查询及诉讼信息.....	- 123 -
第六部分、担保人-盐城市大丰区兴城投资开发有限公司.....	124
一、公司基本情况.....	124
二、公司的历史沿革及重大资产重组情况.....	124
三、公司的股权结构.....	126
四、公司的重要权益投资情况.....	126
五、公司的治理.....	127
六、经营情况.....	129
七、公司主要财务情况.....	135
九、公司信用状况.....	- 159 -
1、公司融资情况.....	- 159 -
2、对外担保情况.....	- 162 -
3、征信情况.....	- 163 -
第七部分、资金用途.....	- 164 -
第八部分、风险控制措施情况.....	- 165 -
一、信用风险及控制措施.....	- 165 -
二、管理风险及控制措施.....	- 165 -
三、操作风险及控制措施.....	- 165 -
第九部分、可行性结论.....	- 166 -

## 第一部分、信托要素

信托要素	内容		
信托名称	■■■■ 信托·■■■■ 729 号集合资金信托计划		
信托财产运用方式	我部拟设立■■■■ 信托·■■■■ 729 号集合资金信托计划，规模 3 亿元，初始利率不超过 %/年（暂定），信托计划各期无固定期限。信托募集资金用于向盐城市大丰区城市建设集团有限公司（以下简称“大丰城建”或“债务人”，AA+评级）进行永续债权式权益性投资，投资资金用于置换金融机构借款，由盐城市大丰区兴城投资开发有限公司（以下简称“大丰兴城”或“担保人”，AA 评级）对债务人在《永续债权投资合同》项下的支付义务进行担保。		
交易对手	盐城市大丰区城市建设集团有限公司（以下简称“大丰城建”或“债务人”，AA+评级）		
交易对手资金用途	用于置换债务人名下金融机构借款		
风险等级	R4		
委托人名称或范围	合格投资者		
受益人名称、受益人收益的计算方法、支付期间及方法	受益人名称：合格投资者 受益人预期收益率：7.0%-7.2%/年（据实调整） 支付方式：每年付息一次，到期未归还本金并支付最后一期利息。		
保管人名称、保管费计算方法、支付期间及方法	待定		
信托规模	不超过 3 亿元（可分期募集）		
信托期限	初始投资期限不超过 2 年		
主要保障措施	担保措施：盐城市大丰区兴城投资开发有限公司（以下简称“大丰兴城”或“担保人”，AA 评级）为信托计划提供担保		
信托报酬支付期间及方法	信托报酬税后 0.4%/年（据实调整），如有剩余部分在信托计划结束时收取。		
信托财产管理、运用和处分的具体方法或安排	募集资金进行永续债权式权益性投资		
信托财产管理中风险的揭示和承担：	主动管理类业务		
是否签订信托计划的代销协议：	是		
是否异地推介：	是（暂定）	是否关联交易：	否

---

## 第二部分、信托项目背景

债务人大丰城建以及担保人大丰兴城均为我部长期合作客户，于 2017 年合作至今并已成功、到期多笔项目，整体合作情况较好，合作期间还本付息情况较好，均未出现过逾期情况。基于良好的合作关系，拟开展本次业务。

盐城地处位于江苏省苏北平原中部，东临黄海，南与南通市、泰州市接壤，西与淮安市、扬州市毗邻，北隔灌河与连云港市相望。盐城有着得天独厚的土地、海洋、滩涂资源，是江苏省土地面积最大、海岸线最长的地级市。全市土地总面积 1.7 万平方公里，其中沿海滩涂面积 45.53 万公顷，占全省沿海滩涂面积的 75%；海岸线长 582 公里，占全省海岸线总长度的 56%。射阳河口以南沿海地段仍以每年 10 多平方公里的速度向大海延伸，被称之为“黄金海岸”，是江苏最大、最具潜力的土地后备资源。

近年来，盐城市经济保持较快发展，主要经济指标均保持较快增速。盐城市主要经济指标在江苏省 13 个地级市中位居中游水平。产业结构持续优化，第二、第三产业比重均同比提高 0.5 个百分点，盐城市逐渐形成以汽车工业、机械装备制造、纺织服装为主导的产业集群。

2022 年，盐城市全市地区生产总值突破 7000 亿元，达 7079.8 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.6%。分产业看，第一产业增加值 793.8 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 2927.8 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 3358.2 亿元，增长 3.6%。2022 年，全市规模以上工业增加值增长 9.3%。从产业看，全市四大主导产业实现产值 4037.5 亿元，同比增长 26.4%。其中，电子信息产业 722.5 亿元，增长 15%；钢铁产业 1223.3 亿元，增长 9.3%；汽车产业 625.7 亿元，增长 19.9%；新能源产业 1466 亿元，增长 58.5%。从行业看，工业产值前十大行业中，有 6 个行业实现同比增长，4 个行业产值实现两位数增长，电气机械和器材制造业增长 68.9%，有色金属冶炼和压延加工业增长 23.0%，计算机通信和其他电子设备制造业增长 19.1%，金属制品业增长 12.6%。

2022 年，全体居民人均可支配收入 38798 元，同比增长 5.5%。其中，城镇居民人均可支配收入 45896 元，增长 4.8%；农村居民人均可支配收入 27794 元，增长 6.7%。2022 年，全市居民消费价格总水平（CPI）同比上涨 2.5%。其

---

中：交通通信类上涨 7.3%，衣着类上涨 3.2%，食品烟酒类上涨 2.6%，医疗保健类上涨 2.8%，教育文化娱乐类上涨 2.3%，生活用品及服务上涨 2.0%，其他用品及服务上涨 2.0%，居住类上涨 0.1%。

2022 年，全市实现一般公共预算收入 453.26 亿元，同口径增长 8.1%，增幅居全省前列；实现一般公共预算支出 1118.2 亿元，增长 6.2%。

大丰区，江苏省盐城市市辖区，大丰地处黄海之滨，江苏省东部、盐城市南部，东临黄海，西连兴化市，南与东台市接壤，北与盐城市亭湖区交界，拥有 112 公里长的海岸线，总面积 3059 平方千米。2015 年 8 月，撤销县级大丰市，设立盐城市大丰区。

截至 2022 年末，大丰区辖大中、丰华 2 个街道，新丰镇、草堰镇、白驹镇、刘庄镇、西团镇、小海镇、大桥镇、草庙镇、万盈镇、南阳镇、三龙镇 11 个镇，另有 1 个经济技术开发区、1 个海洋经济综合开发区。境内有上海农场、川东农场、海丰农场等上海市属农场 3 家和东坝头农场、大中农场、方强农场等江苏省属农场 3 家。

2022 年大丰区地区生产总值为 817 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.6%。2022 年，全区实现一般公共预算收 58.16 亿元。2022 年末，大丰区地方政府债务余额 113.6 亿元，地方政府债务限额 120.16 亿元，负债率 14.02%，债务率 85.43%。

近年来，江苏大丰区积极策应全省“产业强链”三年行动计划，以长三角一体化产业发展基地建设为重要抓手，链式发展“3+3”产业，即新能源及装备制造、新能源汽车零部件、新一代电子信息三大战略性新兴产业，绿色转型钢铁、化工、造纸三大基础产业，重点培植风电装备、晶硅光伏、动力及储能电池、印制线路板等9条特色产业链，全力突破“顶天立地”重大项目，集聚“铺天盖地”上下游企业，致力打造“搬不走、压不垮、拆不散”的产业集群，加快建设现代化产业体系，为高质量发展蓄势赋能。

早在 2020 年，大丰区就在盐城率先实施产业链“链长制”；2022 年，大丰区出台《全区产业高质量发展实施方案》，以晶硅光伏、风电装备、印制线路板等 9 条细分产业链为重点，形成产业链工作全方位推进保障机制。据统

---

计，2022年，三大战略性新兴产业完成开票销售560亿元，同比增长34.8%，占全区规上工业比重超40%。全年开票超百亿元、50亿元、10亿元企业3家、6家、23家，分别新增1家、1家、3家。培育市三星级以上企业32家，较上年增加9家（同口径），增量创历史新高，市五星级工业企业6家，数量全市第一。



### 第三部分、信托资金投向的业务模式或交易结构

#### 一、 信托资金投向的交易结构

##### （一）信托资金投入

我部拟设立■■■■信托·■■■■729号集合资金信托计划，规模3亿元，初始利率不超过%/年（暂定），信托计划各期无固定期限。信托募集资金用于向盐城市大丰区城市建设集团有限公司（以下简称“大丰城建”或“债务人”，AA+评级）进行永续债权式权益性投资，投资资金用于置换金融机构借款，由盐城市大丰区兴城投资开发有限公司（以下简称“大丰兴城”或“担保人”，AA评级）对债务人在《永续债权投资合同》项下的支付义务进行担保。

我司发放的各期投资资金的投资期限均为无固定期限，总规模不超过3亿元，债务人有权在各期投资资金放款日起满24个月之日或者其后的任一结息日（“提前还款日”）选择提前偿还当期债权投资的投资资金，按债权投资实际存续天数计算并结清截止提前还款日该笔投资资金所对应的利息及其他一切应付未付款项。当期债权投资于提前还款日提前到期。

##### （二）信托资金的退出

信托资金的退出步骤：

1、信托计划退出的第一还款来源为债务人大丰城建的经营收入，按期还本付息；

2、信托计划退出的第二还款来源为大丰兴城提供连带责任保证担保，担保金额具体以《担保合同》的约定为准。

##### （三）后续管理

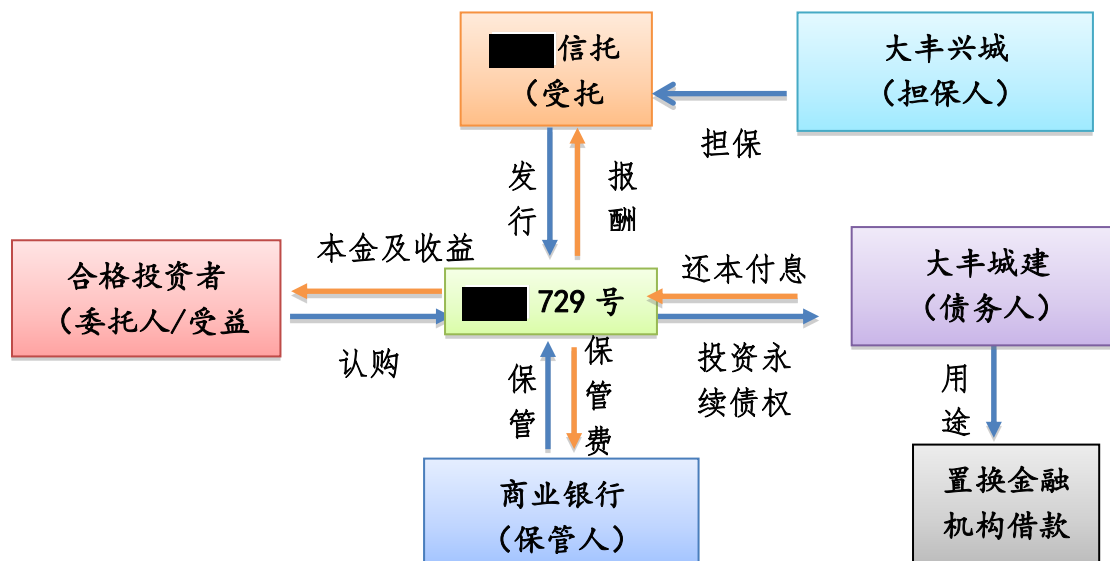
1、关注大丰城建和大丰兴城的财务状况、资金用款情况、付款情况。

2、及时编制季度管理报告及清算报告，通知各受益人。

3、本信托计划在信息披露方面按照公司的相关规定进行信息披露。

#### 二、 流程图

整体交易结构为：



### 三、 具体步骤

- 1、 我司与大丰城建签署《永续债权投资合同》；
- 2、 大丰兴城为本次信托计划提供连带责任保证担保，具体以签署的《保证合同》约定为准。

### 四、 业务中涉及的法律文件

- 1、 集合资金信托合同、信托计划说明书、风险认购申请书
- 2、 永续债权投资合同
- 3、 保证合同

## 第四部分、区域概况和经济实力

### （一）盐城市概况

#### 1、盐城基本情况

盐城，江苏省地级市，地处中国东部沿海地区，江苏省中部，长江三角洲城市群北翼。盐城东临黄海，南与南通接壤，西南与扬州、泰州为邻，西北与淮安相连，北隔灌河和连云港市相望。全市地势平坦，河渠纵横。截止 2019 年 12 月，盐城市下辖建湖、射阳、阜宁、滨海、响水 5 个县，亭湖、盐都、大丰 3 个区，东台 1 个县级市，设有盐城经济技术开发区和盐南高新区。共有 26 个街道、96 个镇，2432 个村（居、社区）。盐城市人民政府驻江苏省盐城市世纪大道 21 号。全市土地总面积 16931 平方千米，其中沿海滩涂面积 4553 平方千米，2018 年户籍人口 826.15 万人，常住人口达 721 万人。



盐城海陆空交通便捷，基本形成高速公路、铁路、航空、海运、内河航运五位一体的立体化交通运输网络。南洋国际机场和盐城大丰港区成为国家一类开放口岸，盐城市成为同时拥有空港、海港两个一类开放口岸的地级市；也是“京沪东线”的重要节点，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点。盐城大多数人口是历朝江南移民后裔，因而民俗文化属于传统的江南文化范畴。盐城也是淮剧主要的发源地。2019 年中国百强城市排行榜排 54 位。

---

**盐城市高速网络发达。沈海高速公路（国家高速 G15），**为盐城绕城高速东段，是前往上海的重要通道，原为江苏沿海高速公路，北经苏鲁界河锈针河接同江至三亚国道主干线（山东境）汾水至日照高速公路，南接苏通长江公路大桥，并与宁启高速公路交叉，途经连云港、盐城、南通三市，路线全长 403.28 千米。**盐靖高速公路（国家高速 G1515，苏高速 S29），**原为江苏宁靖盐高速公路，为盐城绕城高速西段及北段，向南最远可至靖江，向东接上沈海高速可至连云港，它基本与东边的沈海高速平行，此条高速是盐城通往苏南地区的重要通道，是盐城与外界交流重要的高速公路之一。**盐洛高速公路（国家高速 G1516），**原为盐淮高速公路（苏高速 S18），为盐城绕城高速南段，与沈海高速公路交互，然后经盐洛高速东段直达大丰港，西接京福国道主干线徐州绕城高速公路并与连徐高速公路交叉，途经盐城、淮安、宿迁、徐州四市，路线全长 308.43 千米。盐洛高速公路自东向西将沿海、宁靖盐、京沪、宁连、宁宿徐等纵向高速公路沟通，是横贯苏中—苏北腹地的一条重要的东西向交通要道。**将在 2023 年通车的宁盐高速**起自南京绕越环城高速与规划的仙新路交叉处，经仪征西北部与宿扬高速交叉后继续行进，穿越邵伯湖后与规划的连淮扬铁路、京沪高速公路依次交叉，由西向东经高邮南，兴化城区南侧，跨越兴泰高速公路，接盐靖高速公路，全长约 123 公里。估算造价约 150 亿。

盐城是中国沿海南北方过度地带，盐城铁路枢纽未来是中国东部省份沿海通往上海苏南浙江最便捷的通道。随着 2020 年底盐通高铁、沪通铁路、苏同城际的开通 盐城将成为上海苏州 1 小时经济圈、杭州 1.5 小时经济圈。因历史原因和地理位置等因素，盐城地区曾长期不通铁路。1987 年，由盐城、淮阴（今淮安）、南通三市联合提出了修建淮盐通铁路的构想。1998 年 9 月，新长铁路盐城段全线开工，工程总投资 17 亿元。2002 年 12 月，新长铁路盐城段顺利通过部、省两级验收，盐城的铁路由建设管理转入运营阶段。2005 年 7 月 1 日新长铁路开行全国直通旅客列车。到目前为止，已经有 22 列火车途经盐城火车站，可以直达北京、南京、哈尔滨、兰州、太原、成都、济南等城市；2018 年 12 月 26 日，青盐铁路建成通车；沪通铁路已于 2014 年 2 月 28 日开工，2019 年建成通车；徐宿淮盐铁路已于 2015 年 12 月 28 日开工，2019 年 12 月

16日建成通车，可以开行250-350千米/时至北京的高铁；盐通高速铁路已于2018年1月16日开工，2021年建成通车，届时可开行350千米/时至上海的高铁。



盐城高铁网示意图



盐通高铁示意图

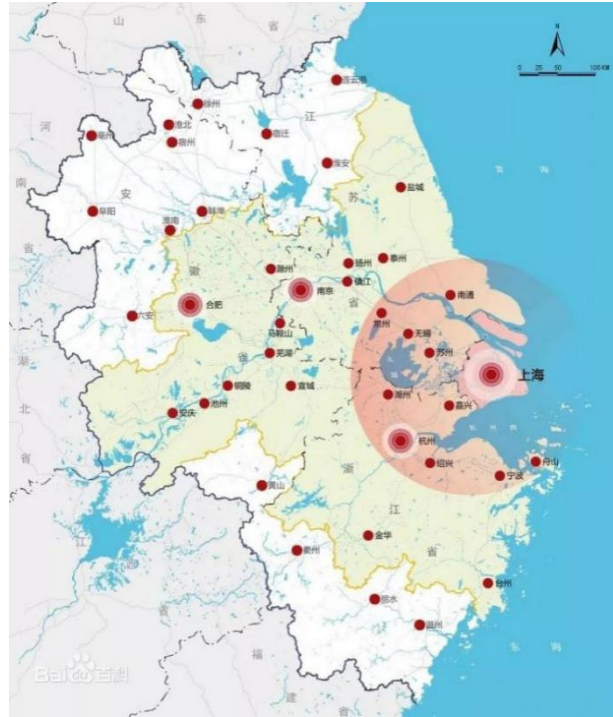
**航空方面**，盐城南洋国际机场，位于江苏省盐城亭湖区南洋镇境内，距市中心直线距离约 8.3 千米，通过沈海高速与盐淮高速和盐靖高速互通。盐城虽地处苏中、苏北，却是江苏唯一、全国第十家同时拥有空港和海港一类开放口岸的地级市，已开通盐城至北京、上海、广州、南通、昆明、厦门、武汉、长沙、哈尔滨、沈阳、台北、香港、韩国首尔、日本静冈、日本大阪等地的航班。盐城开通多条国际定期航线，并向外国籍航空器开放。

**港口方面**，2019 年 6 月，盐城港“一港四区”已建成 19 个万吨级以上码头泊位，跻身中国全国沿海亿吨大港行列。盐城港处于“一带一路”与长江经济带连接点、江苏沿海中心枢纽位置，对外通达东南亚、欧洲各大港口，对内连接陇海线直达中亚地区，联通“一带一路”沿线国家，区位优势明显、节点作用突出。同时盐城港还是长三角地区的集装箱喂给港，盐城港有四个港区，大丰港区，射阳港区、滨海港区和响水港区。射阳港区以散杂货、石油化工和集装箱运输为主，逐步发展临港工业和现代物流；滨海港区以服务后方临港工业开发为主，逐步发展部分公用货物运输功能；响水港区是承担散杂货和化工品运输为主。盐城港是江苏省沿海区域性重要港口，是上海国际航运中心的喂给港和连云港港的组合港，是盐城市和苏北地区实施沿海开发战略、加快发展外向型经济及推进工业化进程的重要依托，是以通用散杂货、石油化工和集装箱运输为主，有条件发展成为多功能、综合性的现代化港口。



2019 年 12 月 1 日，中共中央、国务院昨天印发了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》。《纲要》指出，到 2025 年，长三角一体化发展将取得实质性

进展，在科创产业、基础设施、生态环境、公共服务等领域基本实现一体化发展。盐城进一步被列为长三角一体化发展中心区的 27 座城市之一。盐城由此也在长三角城市群中有了更重要的身份定位。同时盐城还是“一带一路”建设重要节点、淮河生态经济带“出海门户”、中韩自由贸易协定框架下的两国共建三个中韩产业园其中之一所在的城市。这些国家战略规划叠加，为今后盐城



的发展创造了更好的机遇。

## 2、盐城市经济实力

近年来，盐城市经济保持较快发展，经济实力很强。2022 年，盐城市地区生产总值在江苏省下辖的 13 个地级市中排名第 8 位。

2022 年江苏各地级市经济发展情况

序号	地区	GDP（亿元）	GDP 增速（%）	一般公共预算收入（亿元）	税收收入（亿元）	土地出让收入（亿元）
1	苏州市	23,956.00	5.46	2,329.18	1,897.65	1,421.60
2	南京市	16,907.85	3.38	1,558.21	1,208.90	1,340.60
3	无锡市	14,851.00	6.05	1,133.38	852.24	1,026.00
4	南通市	11,380.00	3.20	613.00	412.60	1,022.60
5	常州市	9,550.10	5.67	631.78	502.50	828.70
6	徐州市	8,458.00	4.20	517.43	361.40	683.20
7	扬州市	7,104.98	6.10	325.49	238.10	494.20

8	盐城市	7,079.80	6.99	453.26	297.20	437.80
9	泰州市	6,402.00	6.25	416.62	316.96	403.40
10	镇江市	5,107.00	5.32	303.96	199.20	227.60
11	淮安市	4,742.00	4.22	300.10	210.00	408.40
12	宿迁市	4,112.00	10.57	271.78	218.50	278.30
13	连云港市	4,005.00	7.43	212.81	127.50	252.70

2019年-2022年盐城市主要经济指标

主要指标	2020年		2021年		2022年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值(亿元)	5,702.26	5.1%	6,617.40	7.70%	7,079.80	4.6%
人均生产总值(元)	79,149	5.3%	98,593	24.57%	105,467	7.0%
固定资产投资	-	-7.4%	-	3.70%	-	9.4
社会消费品零售总额	2,216.10	-1.1%	2,684.30	21.10	2700.6	0.6
三次产业结构	11.1:40.0:48.9		11.1:40.6:48.3		11.1:40.0:48.9	

2020-2022年盐城市各区县经济发展情况

排名	县区	2021年GDP(亿元)	2022年GDP(亿元)	增长率
1	东台市	986.10	1050	8.90%
2	大丰区	759.21	817	7.6%
3	盐都区	682.59	720	5.80%
4	射阳县	663.31	710.9	7.17%
5	建湖县	633.00	712.1	12.50%
6	亭湖区	623.66	661	5.99%
7	阜宁县	645.45	645.45	7.20%
8	滨海县	565.14	-	-
9	响水县	446.33	-	-
10	开发区	-	-	-
11	盐南高新区	-	-	-

根据盐城市统计局数据,2022年,全市地区生产总值突破7000亿元,达7079.8亿元,按不变价格计算,同比增长4.6%。分产业看,第一产业增加值



---

793.8 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 2927.8 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 3358.2 亿元，增长 3.6%。

2022 年，全市实现农林牧渔业总产值 1415.2 亿元，按可比价计算同比增长 4.2%。粮食实现增产丰收，全年粮食面积、单产和总产实现“三增”，总产量 715.8 万吨。畜禽生产稳定增长，生猪出栏 474.3 万头，家禽出栏 12565.9 万只，禽蛋产量 90.7 万吨。蔬菜瓜果、水产品生产稳定。全市蔬菜瓜果总产量 1511.1 万吨，水产品总产量 121.1 万吨。

2022 年，全市规模以上工业增加值增长 9.3%。从产业看，全市四大主导产业实现产值 4037.5 亿元，同比增长 26.4%。其中，电子信息产业 722.5 亿元，增长 15%；钢铁产业 1223.3 亿元，增长 9.3%；汽车产业 625.7 亿元，增长 19.9%；新能源产业 1466 亿元，增长 58.5%。从行业看，工业产值前十大行业中，有 6 个行业实现同比增长，4 个行业产值实现两位数增长，电气机械和器材制造业增长 68.9%，有色金属冶炼和压延加工业 23.0%，计算机通信和其他电子设备制造业增长 19.1%，金属制品业增长 12.6%。

2022 年全市工业全口径开票销售 **9700 亿元**；规上工业利润、规上工业增加值、工业用电等主要指标分别增长 **26.6%、9.4%、7.3%**，经济“稳”的基础不断夯实。龙头企业加快涌现，新增超百亿元企业 **6 家**，超百亿元企业累计达 **13 家**，**响水德龙镍业公司** 跻身中国民营企业 100 强。开票销售 10 亿元以上工业企业达 96 户，合计开票超 4700 亿元，同比增长 32.5%，占规上工业开票销售 59.1%。其中超百亿元企业 13 家，较 2021 年增加 6 家，50-100 亿元企业 6 家，20-50 亿元企业 30 家。

2022 年，全市服务业增加值同比增长 3.6%，其中信息传输、软件和信息技术服务业增长 11.7%，金融业增加值增长 6.6%。全市规模以上服务业企业实现营业收入 878.1 亿元，增长 9.7%。从行业看，规模以上服务业十个门类“九升一降”，从重点企业看，营业收入 20 强企业正增长的有 17 家，增长面达 85%，营业收入占全市比重 35.4%。

2022 年，全市实现社会消费品零售总额 2700.6 亿元，同比增长 0.6%。分行业看，批发业实现销售额 3423.6 亿元，增长 17.2%；零售业实现销售额

1875.5 亿元，增长 3.3%；住宿业实现营业收入 37.7 亿元，增长 6.7%；餐饮业实现营业收入 268.1 亿元，增长 3.4%。分商品类值看，零售额累计增长面超 7 成，其中粮油食品类、通讯器材类、文化办公用品类、金银珠宝类增长较快。新能源汽车销售持续高涨，全年累计销售额同比增长 6 倍。

2022 年，全市固定资产投资同比增长 9.4%。分产业看，工业投资增长 10.5%，服务业投资增长 8.9%。分领域看，项目投资增长 13.5%，制造业投资增长 14.3%，民间投资增长 9.9%，房地产开发投资下降 6.7%。全市高技术产业投资增长 32.9%，高于全部投资 23.5 个百分点，其中高技术制造业投资增长 29.0%，高技术服务业投资增长 68.6%。

2022 年，全市进出口首次突破 200 亿美元，达 206.4 亿美元，同比增长 19.7%。其中，出口总额 138.9 亿美元，增长 29.8%；进口总额 67.4 亿美元，增长 3.3%。全市实际使用外资 11.8 亿美元，同比增长 9.0%。

2022 年，全市金融市场保持稳健运行态势。截至 12 月末，金融机构本外币存款余额 9917.0 亿元，同比增长 8.5%；金融机构本外币贷款余额 9607.9 亿元，同比增长 18.9%。

2022 年，全体居民人均可支配收入 38798 元，同比增长 5.5%。其中，城镇居民人均可支配收入 45896 元，增长 4.8%；农村居民人均可支配收入 27794 元，增长 6.7%。2022 年，全市居民消费价格总水平（CPI）同比上涨 2.5%。其中：交通通信类上涨 7.3%，衣着类上涨 3.2%，食品烟酒类上涨 2.6%，医疗保健类上涨 2.8%，教育文化娱乐类上涨 2.3%，生活用品及服务上涨 2.0%，其他用品及服务上涨 2.0%，居住类上涨 0.1%。

2022 年，全市实现一般公共预算收入 453.3 亿元，同口径增长 8.1%；固定资产投资增长 9.2%；规上工业增加值增长 9.4%；外贸进出口总额突破 200 亿美元，外贸进出口总额增长 14.8%，注册外资实际到账增长 11.1%。

2020 年~2022 年盐城市财政收入情况盐城市财政收入情况（单位：亿元）s

项目	2020 年	2021 年	2022 年
一般公共预算收入	400.1	451.01	453.26
其中：税收收入	300.4	339.21	297.20
非税收入	99.7	111.80	156.06

政府性基金收入	633.71	799.89	742.8
上级补助收入	-	-	-
财政收入	-	-	-

2022年一般公共预算支出187.64亿元。

2020-2022年盐城市各区县财政收入情况（亿元）

排名	县区	2020 一般公共预算收入	2021 一般公共预算收入	2022 一般公共预算收入
1	东台市	54.6	60.26	60.6
2	大丰区	53.57	58.05	58.16
3	盐都区	38.42	42.52	42.82
4	建湖县	31.66	34.53	37.65
5	射阳县	30.90	33.87	28.60
6	亭湖区	39.00	45.00	45.32
7	阜宁县	28.30	30.43	30.5
8	滨海县	24.36	26.56	28.96
9	响水县	23.10	25.30	25.35

2022年末，盐城地方政府债务余额1535.33亿元，负债率21.69%，债务率98.58%。

排名	区域名称	地方政府债务余额(亿元)	负债率(%)	债务率(%)
	盐城市	1535.33	21.69	98.58
1	东台市	178.13	16.96	75.61
2	建湖县	177.76	24.96	127.06
3	射阳县	176.92	-	186.07
4	阜宁县	146.94	21.05	172.1
5	滨海县	117.81	-	77.55
6	大丰区	113.6	14.02	64.11
7	响水县	104.34	-	65.88
8	盐都区	89.12	12.38	61.04
9	亭湖区	83.38	12.45	105.04

盐城市产业发展情况：盐城市四大传统支柱产业汽车、机械、纺织、化工。中心城区以“2区2园”为主体，形成产业集群，强化产城融合。其中中心城区——国家高新区、开发区、智慧科技城、环保科技城、以及大丰副城——大丰港经济开发区，择优产业选择，发展具有特色的产业集群，形成规模优势，带动片区发展。

开发区重点发展汽车全产业、新能源汽车、软件服务产业；高新区重点发展新能源、电子信息、高端装备只会科技城重点发展智慧产业、有机光电新

材料、数字出版、科技服务产业；环保科技城重点发展环保科色装备制造产业。大丰港经济区则以发展化石新材料、现代物流、新型装备、海洋生物医药、绿色能源、农用化工、大宗物流仓储、滨海旅游等产业为主。



### 3、盐城市房地产情况

1、新建商品房新增供应情况。2022年1-12月份，全市新建商品房新增供应923.5万平方米，其中全市新建商品住房新增供应730.9万平方米。

2、新建商品房销售情况。2022年1-12月份，全市新建商品房销售722.8万平方米，其中全市新建商品住房销售559.4万平方米。

3、二手房成交情况。2022年1-12月份，全市二手房成交319.41万平方米，其中全市二手住房成交273.09万平方米。

2022年1-12月，盐城市土地出让共有543宗，土地出让面积为2177.67万 $m^2$ ，土地出让金468.94亿元，成交均价1960.75元/ $m^2$ 。其中，住宅用地出让106宗，面积为430.68万 $m^2$ ，成交均价6246.36元/ $m^2$ ，土地出让金298.52亿元；商服办公用地出让了153宗，面积为359.66万 $m^2$ ，土地出让金119.199亿元，成交均价3500.25元/ $m^2$ ；工业仓储用地出让了234宗，面积为1252.85万 $m^2$ ，土地出让金38.49亿元，成交均价474.25元/ $m^2$ 。

**盐城市房地产政策：**盐城市房地产对本地户籍居民不限购、不限售，对2套住房贷款以上的住房贷款进行限贷。对外地户籍居民在盐城无住房的，纳税满一年可购买主城区住房，暂停购买第2套住房。

#### (二) 大丰区概况

## 1、大丰基本情况

大丰区，江苏省盐城市市辖区，大丰地处黄海之滨，江苏省东部、盐城市南部，东临黄海，西连兴化市，南与东台市接壤，北与盐城市亭湖区交界，拥有 112 公里长的海岸线，总面积 3059 平方千米。2015 年 8 月，撤销县级大丰市，设立盐城市大丰区。

各区域主导产业分布



大丰是长三角城市群中一颗耀眼明珠，是麋鹿故乡、黄海港城、上海“飞地”、革命老区、长寿之乡，历史悠久，人文荟萃，开放包容。总人口 72 万人。辖 2 个街道、11 个镇、两个省级开发区，境内有江苏省属农场 3 家和沪属农场 1 个，入选全国综合实力百强区。

大丰先后荣获“全国首批生态建设示范市”、“国家首批可持续发展先进示范区”、“国家社会发展综合实验区”、“国家级卫生城市”、“中国优秀旅游城市”、“江苏省文明城市”、“江苏省卫生城市”、“江苏省园林城市”、“江苏省社会治安安市”、“全国城市环境综合整治优秀城市”、“中国最佳休闲小城”和“中国生态保护最佳湿地”。

截至 2022 年末，大丰区辖大中、丰华 2 个街道，新丰镇、草堰镇、白驹镇、刘庄镇、西团镇、小海镇、大桥镇、草庙镇、万盈镇、南阳镇、三龙镇 11 个镇，另有 1 个经济技术开发区、1 个海洋经济综合开发区。境内有上海农场、川东农场、海丰农场等上海市属农场 3 家和东坝头农场、大中农场、方强农场等江苏省属农场 3 家。

## 2. 大丰区经济实力

2022 年大丰区地区生产总值为 817 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.6%。2022 年，全区实现一般公共预算收入 58.16 亿元，同比增长 7.6%。2022 年，大丰区公共财政支出为 112.32 亿元，财政自给率为 55.71%，大丰区地方政府债务余额 113.6 亿元，地方政府债务限额 120.16 亿元，负债率 14.02%，债务率 85.43%。

2022 年全区政府性基金收入 79.10 亿元，其中：国有土地使用权出让收入 76.88 亿元，城市基础设施配套费收入 1.21 亿万元，污水处理费收入 1.00 亿元。2022 年全区政府性基金支出预计为 59.77 亿元，其中：文化旅游体育与传媒支出 15 万元，社会保障和就业支出 390 万元，城乡社区支出 56.95 亿元，农林水支出 676 万元，其他支出 5742 万元，债务付息及发行费支出 2.14 亿元。

2022 年全区完成政府性基金收入 79.1 亿元，全区政府性基金支出预计为 59.77 亿元，加上债务还本支出、调出资金等，支出总计 85.79 亿元，结转下年支出 8.08 亿元。

2018 年-2022 年大丰区地方经济发展情况

年份	GDP（亿元）	GDP 增速	一般公共预算收入（亿元）	一般公共预算支出（亿元）
2022 年	817.00	4.6%	58.16	112.32

2021年	759.21	6.6%	58.05	115.06
2020年	686.78	4.0%	53.57	112.60
2019年	654.88	5.1%	51.01	96.07
2018年	699.93	5.2%	55.13	91.06

2018年-2022年大丰区地方政府债务情况

年份	地方政府债务余额（亿元）	地方政府债务限额（亿元）	负债率	债务率
2022年	113.6	120.16	14.02%	85.43%
2021年	107.75	114.96	14.19%	98.10%
2020年	96.66	101.66	14.07%	55.09%
2019年	81.51	86.60	12.45%	57.14%
2018年	71.29	74.90	10.18%	53.41%

截止2022年末，全区地方政府债务限额120.16亿元，其中：一般债务限额50.76亿元、专项债务限额69.4亿元。全区地方政府债务余额113.6亿元，其中：一般债务余额47.36亿元、专项债务余额66.24亿元。

近年来，江苏大丰区积极策应全省“产业强链”三年行动计划，以长三角一体化产业发展基地建设为重要抓手，链式发展“3+3”产业，即新能源及装备制造、新能源汽车零部件、新一代电子信息三大战略性新兴产业，绿色转型钢铁、化工、造纸三大基础产业，重点培植风电装备、晶硅光伏、动力及储能电池、印制线路板等9条特色产业链，全力突破“顶天立地”重大项目，集聚“铺天盖地”上下游企业，致力打造“搬不走、压不垮、拆不散”的产业集群，加快建设现代化产业体系，为高质量发展蓄势赋能。

早在2020年，大丰区就在盐城率先实施产业链“链长制”；2022年，大丰区出台《全区产业高质量发展实施方案》，以晶硅光伏、风电装备、印制线路板等9条细分产业链为重点，形成产业链工作全方位推进保障机制。据统计，2022年，三大战略性新兴产业完成开票销售560亿元，同比增长34.8%，占全区规上工业比重超40%。全年开票超百亿元、50亿元、10亿元企业3家、6家、23家，分别新增1家、1家、3家。培育市三星级以上企业32家，较上年增加9家（同口径），增量创历史新高，市五星级工业企业6家，数量全市第一。

全区坚持以加快主导产业链式集群发展为抓手，推进智能制造和数字经济“双轮驱动”、产业链和创新链“双链协同”，全力打造以先进制造业为主导的现代化产业高地。2022年共签约187个项目，并成功突破阿特斯储能、天合储能、蜂巢动力电池3个百亿级重特大项目。

### 3. 区域城投情况

截至2022年6月末，大丰区共有八家城投企业有存续债券，其中债务人盐城市大丰区城市建设集团有限公司的资产实力较强，市场认可度较高，具体如下（%，亿元）：

序号	公司名称	总资产	资产负债率	主营收入	债券余额	主体评级	实际控制人
1	盐城市大丰区城市建设集团有限公司	770.31	63.62	39.54	45.7	AA+	盐城市大丰区人民政府
2	盐城市大丰区交通投资有限责任公司	197.93	64.05	7.09	7.5	AA	盐城市大丰区人民政府
3	盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司	170.58	69.18	6.39	12.5	AA	盐城市大丰区人民政府
4	盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	156.68	53.27	-	6	AA	盐城市大丰区人民政府
5	江苏恒瑞投资开发有限公司	148.71	60.52	3.64	4.98	AA	盐城市大丰区人民政府
6	江苏明升新农村建设发展有限公司	122.97	65.84	3.64	16	AA	盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理委员会
7	盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	100.39	58.84	3.68	11.2	AA	盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理委员会
8	盐城市大丰区交通控股集团有限公司	-	-	-	4	AA	盐城市大丰区人民政府



## 第五部分、债务人-盐城市大丰区城市建设集团有限公司

### 一、基本情况

注册名称	盐城市大丰区城市建设集团有限公司
法定代表人	桂伯祥
注册资本	300,000.00 万元人民币
实缴资本	300,000.00 万元人民币
设立（工商注册）日期	2002 年 6 月 24 日
统一社会信用代码	91320982739552743U
住所（注册地）	盐城市大丰区健康东路 82 号
邮政编码	224100
所属行业	《上市公司行业分类指引》S90 综合
经营范围	房地产开发经营；城建国有资产经营；开展授权范围内国有资产的处置及信息咨询服务；蔬菜、瓜果、花卉、树木种植；水产养殖。（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）一般项目：建筑材料销售；金属材料销售；礼品花卉销售；林业产品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；土地整治服务（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）
电话及传真号码	电话：0515-83536323 传真：0515-83535549

### 二、历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）公司设立情况

大丰市人民政府于2002年6月24日根据《大丰市人民政府关于成立大丰市城建国有资产经营有限公司的通知》（大政发[2002]24号）出资成立大丰市城建国有资产经营有限公司，住所为大丰市健康东路27号，法定代表人为陶培华。企业股东为大丰市国有资产管理委员会办公室，注册资本为5,000.00万元。盐城丰华会计师事务所出具《验资报告》（（2002）丰华会验字第116号）对公司注册资本实收情况进行验证。公司经营范围为城建国有资产经营；开展授权范围内国有资产的处置及信息、咨询服务。

#### （二）公司历史沿革

公司历史沿革事件主要如下：

公司历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2007-12-14	增资	公司注册资本由5,000.00万元人民币变更为10,000.00万元人民币。盐城天翔会计师事务所有限公司出具《验资报告》（盐天翔所验[2007]204号）对公司注册资本实收情况进行验证。
2	2008-1-2	增资	公司注册资本由10,000.00万元人民币变更为15,000.00万元人民币。盐城天翔会计师事务所有限公司出具《验资报告》（盐天翔所验[2007]236号）对公司注册资本实收情况进行验证。
3	2008-12-28	增资	公司注册资本由15,000.00万元人民币变更为45,000.00万元人民币。盐城中博华联合会计师事务所出具《验资报告》（盐中博华验[2008]882号）对公司注册资本实收情况进行验证。
4	2009-6-11	增资	公司注册资本由45,000.00万元人民币变更为60,000.00万元人民币。盐城中博华联合会计师事务所出具《验资报告》（盐中博华验[2009]319号）对公司注册资本实收情况进行验证。
5	2009-8-7	增资	公司注册资本由60,000.00万元人民币变更为75,000.00万元人民币。盐城中博华联合会计师事务所出具《验资报告》（盐中博华验[2009]515号）对公司注册资本实收情况进行验证。
6	2009-12-30	增资	公司注册资本由75,000.00万元人民币变更为92,000.00万元人民币。盐城众正会计师事务所出具《验资报告》（盐众验字[2009]527号）对公司注册资本实收情况进行验证。
7	2010-3-19	增资	公司注册资本由92,000.00万元人民币变更为120,000.00万元人民币。盐城众正会计师事务所出具《验资报告》（盐众验字[2010]015号）对公司注册资本实收情况进行验证。
8	2015-9-29	其他	公司名称变更为“盐城市大丰区域建国有资产经营有限公司”。公司住所变为“盐城市大丰区健康东路82号”。
9	2017-8-1	其他	公司股东变为“盐城市大丰区人民政府”。
10	2019-11-22	其他	公司名称变更为“盐城市大丰区城市建设集团有限公司”。
11	2020-12-28	增资	公司注册资本由120,000.00万元人民币变更为300,000.00万元人民币，由股东盐城市大丰区人民政府以资本公积转增股本。

### （三）重大资产重组情况

公司未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

### 三、股权结构

#### (一) 股权结构

公司股权结构图如下：



#### (二) 控股股东/实际控制人基本情况

公司控股股东/实际控制人为盐城市大丰区人民政府持有的公司股权不存在被质押的情况，亦不存在有争议的情况。

### 四、重要权益投资情况

#### (一) 主要子公司情况

截至 2022 年 9 月末，债务人全资及控股一级子公司 14 家，均纳入合并报表范围。对于纳入合并范围内的子公司，债务人对子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营进行实质管控，具体子公司情况详见下表。

截至 2022 年 9 月末债务人一级子公司情况表

单位：万元、%

序号	公司名称	经营范围	持股比例	表决权比例	注册资本	公司层级
1	江苏恒瑞投资开发有限公司	基础设施建设、项目开发	75.00	75.00	200,000.00	一级
2	盐城市大丰区交通投资有限责任公司	交通资产投资、经营	100.00	100.00	45,314.03	一级
3	盐城市大丰区振城建设有限公司	项目管理、工程施工	100.00	100.00	20,000.00	一级
4	盐城市大丰区谐城实业	基础设施建设	100.00	100.00	10,000.00	一级

序号	公司名称	经营范围	持股比例	表决权比例	注册资本	公司层级
	发展有限公司					
5	盐城市大丰区泽城贸易发展有限公司	商品贸易	100.00	100.00	30,000.00	一级
6	盐城市大丰区万城工程项目管理有限公司	项目管理、市政施工	100.00	100.00	10,000.00	一级
7	盐城市大丰区海城旅游发展有限公司	景区开发管理	100.00	100.00	30,000.00	一级
8	盐城鑫风新能源开发有限公司	太阳能光伏系统研发	78.50	78.50	30,000.00	一级
9	盐城市大丰区沪城污水处理有限公司	污水处理、水处理工程建设	100.00	100.00	2,000.00	一级
10	盐城市大丰区广厦开发建设有限公司	农房建设改造	100.00	100.00	50,000.00	一级
11	盐城市大丰区兴达产权交易服务中心有限公司	产权（股权）交易代理	100.00	100.00	200.00	一级
12	盐城市大丰区西河口开发建设有限公司	各类工程建设活动	67.25	67.25	85,000.00	一级
13	盐城市大丰区五环体育投资有限公司	体育器材（除射击器材）及用品销售	100.00	100.00	2000.00	一级
14	盐城市大丰区五环体育场馆管理服务有限公司	体育场馆运行管理	100.00	100.00	200.00	一级

债务人主要子公司情况如下：

### 1、江苏恒瑞投资开发有限公司

江苏恒瑞投资开发有限公司成立于1993年3月，注册地址为大丰区南翔西路666号，法定代表人董海鹏，注册资本为200,000.00万元。主要经营范围为土地收购、储备、出让、投资；项目开发；基础设施建设等。

截至2021年末，江苏恒瑞投资开发有限公司资产总额1,373,461.25万元，负债总额795,835.91万元，净资产为577,625.34万元；2021年度，公司实现营业收入113,765.20万元，净利润19,536.15万元。

### 2、盐城市大丰区交通投资有限责任公司

盐城市大丰区交通投资有限责任公司成立于1999年11月，注册地址为盐城市大丰区幸福西路6号，法定代表人蔡永兴，注册资本为45,314.03万元。公司主要经营范围为交通资产投资、经营、管理。

截至 2021 年末，盐城市大丰区交通投资有限责任公司资产总额 1,821,915.61 万元，负债总额 1,115,056.76 万元，净资产为 706,858.85 万元；2021 年度，公司实现营业收入 143,789.13 万元，净利润 15,055.14 万元。

### 3、盐城市大丰区泽城贸易发展有限公司

盐城市大丰区泽城贸易发展有限公司成立于 2014 年 08 月 19 日，公司地址为盐城市大丰区健康东路 82 号，法定代表人季明根，公司注册资本 50,000.00 万元。公司主要经营范围为建筑材料、机械设备、电子产品、工艺品、家具、纺织品销售。

截至 2021 年末，盐城市大丰区泽城贸易发展有限公司资产总额 796,903.26 万元，负债总额 531,300.16 万元，净资产为 265,603.10 万元；2021 年度，公司实现营业收入 421,732.86 万元，净利润 5,085.17 万元。

#### (二) 参股公司情况

截至 2022 年 9 月末，债务人参股公司共 14 家，具体情况如下：

截至 2022 年 9 月末债务人参股公司情况表

单位：万元、%

序号	公司名称	经营范围	注册资本	持股比例
1	江苏恒瑞新城开发建设有限公司	基础设施建设	50,000.00	50.00
2	大丰铭成工程建设有限公司	房屋建筑，市政公用工程	600.00	48.38
3	江苏三水污水处理有限公司	污水处理、污水处理设施建设	2,000.00	40.00
4	江苏丰港天然气有限公司	管道燃气输配、销售	6,200.00	30.00
5	盐城海上国能风力发电有限公司	风力发电场建设及运营管理	100,000.00	40.00
6	盐城市大丰区二二八服务区管理有限公司	公路服务区运营管理	3,000.00	40.00
7	江苏恒瑞水务有限公司	工业用水生产销售、污水处理	45,000.00	44.44
8	盐城市大丰区诚中投资发展有限公司	投资与资产管理、房屋建筑工程、市政工程等	32,000.00	49.00
9	盐城市大丰区华丰投资发展有限公司	投资与资产管理、基础设施建设	28,000.00	49.00
10	盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	房地产开发；土地开发经营；对外投资、国有资产管理等	180,000.00	49.00
11	江苏明升新农村建设发展有限公司	房屋工程建筑；土石方工程建筑；道路及桥梁工程建筑等	200,000.00	49.00

序号	公司名称	经营范围	注册资本	持股比例
12	盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	工程建设与管理；设备安装；资产经营管理等	260,000.00	49.00
13	盐城市大丰区现代林业发展有限公司	普种植植材料（苗木）生产、经营；木材收购、销售；	10,000.00	40.00
14	盐城大丰区丰泰新兴产业投资基金（有限合伙）	股权投资；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动	50,000.00	30.00

## 五、治理结构等情况

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

公司按照《公司法》和《盐城市大丰区城市建设集团有限公司章程》等规定构建了完善的现代企业法人治理结构。《盐城市大丰区城市建设集团有限公司章程》对董事会、监事会、总经理等机构的职责权限有明确的规定，公司不设股东会由盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理办公室行使出资人职权。

#### 1、股东（出资人）

盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理办公室作为出资人履行对公司监督管理职责，行使下列职权：

- （1）审议批准董事会的工作报告及监事会的工作报告；
- （2）委派或更换公司董事会成员，指定公司董事长；
- （3）委派或更换公司监事会成员，指定公司监事会主席；
- （4）批准公司的合并、分立、解散、增减资本、资本转让和发行公司债券；
- （5）法律、法规规定的其他权利。

#### 2、董事会

公司设董事会，成员3人，由出资人委派或更换，董事会任期三年。董事会设董事长一人，董事长及两名董事由盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理办公室委派或更换。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内提出辞职，未经出资人免职的，该董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事会行使下列职权：

- 
- (1) 执行出资人的决定，并向出资人报告工作；
  - (2) 修改公司章程；
  - (3) 决定公司投资方案和经营计划；
  - (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
  - (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
  - (6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案，以及发行公司债券的方案；
  - (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
  - (8) 决定公司内部管理机构的设置；
  - (9) 决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项；根据总经理提名，决定聘任或解聘公司的副总经理、财务负责人及其报酬事项；
  - (10) 批注公司员工报酬方案；
  - (11) 拟定公司章程修改方案；
  - (12) 制定公司的基本管理制度。

### 3、总经理

公司设总经理、副总经理若干名，任期三年。总理由董事长提名，经董事会讨论通过，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，副总经理、财务负责人由总经理提名，经董事会批准后，由董事会聘任，也可由董事会向社会公开招聘，总经理行使职权：

- (1) 组织实施董事会的决议和决定，并将实施情况向董事会作出报告；
- (2) 主持公司的经营管理工作；
- (3) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (4) 负责提出公司的中、长期发展规划、年度经营计划、年度财务预决算方案、红利分配和弥补亏损方案；
- (5) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (6) 拟订公司的基本管理制度；
- (7) 提请聘任或者解聘副经理、财务负责人；
- (8) 聘任和解聘高级管理人员（董事会聘任或解聘的除外）；
- (9) 董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议，也可以由董事兼任。

#### 4、监事会

公司设监事会，监事会设监事 5 人。5 名监事中设职工监事 2 人，设监事会主席一名。监事、监事会主席由盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理委员会委派、更换。职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事不得兼任公司副总经理。

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

(3) 当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；

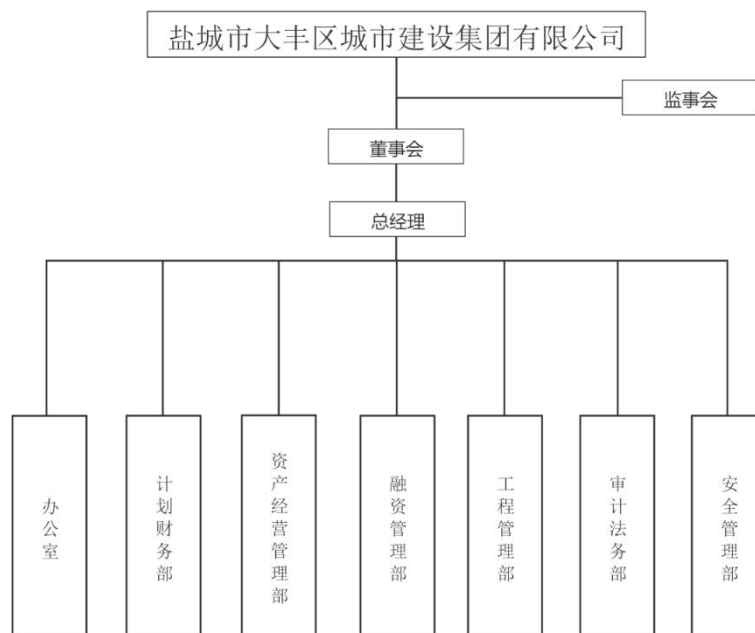
(4) 向出资人作监事会工作报告

(5) 提议召开临时董事会。

(6) 监事列席董事会会议。

公司内设 7 个职能部门，分别为办公室、计划财务部、资产经营管理部、融资管理部、工程管理部、审计法务部和安全管理部。

公司组织结构图如下：





## 六、公司主营业务情况

### （一）债务人营业总体情况

债务人作为盐城市大丰区重要的基础设施建设、城市建设和国有资产运营主体，主要围绕大丰区整体发展规划，开展基础设施建设、工程施工、保障房建设及销售和商品贸易业务，以建设更美大丰为目标，积极参与大丰区的发展中去。目前，公司按照现代企业管理理念，坚持市场化运作模式，公司负责项目建设资金的筹集及项目工程的建设，并承担建设工程的费用和风险，待项目建成后收回投资并获取利润。

### （二）债务人最近两年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

债务人主要经营业务分为四大板块：基础设施建设、工程施工、贸易业务和保障房开发业务。

#### 1、主营业务收入情况

##### 债务人近两年及一期主营业务收入构成情况

单位：万元、%

科目	2022年1-9月		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	176,654.29	32.02	218,746.04	25.36	175,360.79	24.24
工程施工	21,210.51	3.84	22,975.50	2.66	37,388.93	5.17
贸易业务	324,100.71	58.75	582,803.92	67.56	479,030.68	66.21
保障房开发	7,353.19	1.33	11,419.74	1.32	12,880.07	1.78
其他主营业务	15,793.70	2.86	19,336.98	2.24	9,233.93	1.28
<b>主营业务收入</b>	<b>545,112.40</b>	<b>98.82</b>	<b>855,282.18</b>	<b>99.15</b>	<b>713,894.40</b>	<b>98.68</b>
其他业务收入	6,533.90	1.18	7,358.13	0.85	9,585.31	1.32
<b>营业收入</b>	<b>551,646.30</b>	<b>100.00</b>	<b>862,640.31</b>	<b>100.00</b>	<b>723,479.71</b>	<b>100.00</b>

注：其他主营业务主要为供气、供电业务、物业管理服务、广告业务和租赁等。

近两年及一期，债务人主营业务收入分别为 713,894.40 万元、855,282.18 万元和 545,112.40 万元，呈逐年增长趋势。2021 年度，公司主营业务收入较 2020 年度增加 141,387.78 万元，增幅 19.81%，主要系代建项目按进度确认收入及贸易业务规模扩大所致。

债务人采取委托代建的模式开展基础设施建设业务，近两年及一期，债务人基础设施建设业务收入分别为 175,360.79 万元、218,746.04 万元和 176,654.29 万元，占营业收入的比重分别为 24.24%、25.36%和 32.02%，基础设施建设业务收入呈逐年增长趋势，主要系债务人基础设施建设项目增加所致。

债务人采取公开自主招投标的方式开展工程施工业务。近两年及一期，债务人工程施工业务收入分别为 37,388.93 万元、22,975.50 万元和 21,210.51 万元，占营业收入的比重分别为 5.17%、2.66%和 3.84%，收入呈波动趋势，2021 年度收入较 2020 年度减少 14,413.43 万元，降幅 38.55%，主要系受工程进度影响所致。

近两年及一期，债务人贸易业务收入分别为 479,030.68 万元、582,803.92 万元和 324,100.71 万元，占营业收入的比重分别为 66.21%、67.56%和 58.75%，主要贸易货种为大豆、铁矿石、煤炭等，2019 年以来公司利用自身国企背景及资金优势大力推动贸易业务，近年来业务规模呈逐年扩大趋势。

近两年及一期，债务人保障房开发业务收入分别为 12,880.07 万元、11,419.74 万元和 7,353.19 万元，占营业收入的比重分别为 1.78%、1.32%和 1.33%，占比较小，近年来呈波动趋势，主要系受项目开发周期和房地产行情影响。

近两年及一期，债务人其他主营业务收入分别为 9,233.93 万元、19,336.98 万元和 15,793.70 万元，占营业收入的比重分别为 1.28%、2.24%和 2.86%，其他业务收入主占比较小。

## 2、主营业务成本情况

### 债务人近两年及一期主营业务成本构成情况

单位：万元、%

科目	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	147,886.91	28.77	182,219.65	22.52	148,902.91	22.14
工程施工	18,974.29	3.69	19,703.62	2.44	33,423.24	4.97
贸易业务	322,311.89	62.70	576,261.56	71.23	471,087.61	70.03
保障房开发	6,105.15	1.19	10,849.22	1.34	6,530.28	0.97

其他主营业务	16,975.89	3.30	18,302.70	2.26	8,173.45	1.22
<b>主营业务成本</b>	<b>512,254.12</b>	<b>99.65</b>	<b>807,336.75</b>	<b>99.79</b>	<b>668,117.49</b>	<b>99.33</b>
其他业务成本	1,801.98	0.35	1,675.33	0.21	4,537.66	0.67
<b>营业成本</b>	<b>514,056.10</b>	<b>100.00</b>	<b>809,012.08</b>	<b>100.00</b>	<b>672,655.45</b>	<b>100.00</b>

近两年及一期，债务人主营业务成本分别为 668,117.49 万元、807,336.75 万元和 512,254.12 万元，呈逐年上升趋势，主要系贸易业务采购成本随着业务规模的扩大逐年增加所致。

近两年及一期，债务人基础设施建设业务成本分别为 148,902.91 万元、182,219.65 万元和 147,886.91 万元，占营业成本的比重分别为 22.14%、22.52%和 28.77%。2021 年度较 2020 年度增加 33,316.74 万元，增幅 22.37%，主要系按代建项目完工进度结转成本所致。

近两年及一期，债务人工程施工业务成本分别为 33,423.24 万元、19,703.62 万元和 18,974.29 万元，占营业成本的比重分别为 4.97%、2.44%和 3.69%，呈波动趋势 2021 年度较 2020 年度减少 13,719.62 万元，降幅 41.05%，主要受工程进度影响所致。

近两年及一期，债务人贸易业务成本分别为 471,087.61 万元、576,261.56 万元和 322,311.89 万元，占营业成本的比重分别为 70.03%、71.23%和 62.70%，呈上升趋势，主要为电子元件、铁矿石、大豆等物品的采购成本。

近两年及一期，债务人保障房开发业务成本分别为 6,530.28 万元、10,849.22 万元和 6,105.15 万元，占营业成本的比重分别为 0.97%、1.34%和 1.19%，与收入变化一致，主要受房地产开发周期影响。

近两年及一期，债务人其他主营业务成本分别为 8,173.45 万元、18,302.70 万元和 16,975.89 万元，占营业成本的比重分别为 1.22%、2.26%和 3.30%，占比较小。

### 3、主营业务毛利润及毛利率情况

#### 债务人近两年及一期主营业务毛利润构成情况

单位：万元、%

科目	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	28,767.37	76.53	36,526.39	68.11	26,457.88	52.06

工程施工	2,236.23	5.95	3,271.88	6.10	3,965.69	7.80
贸易业务	1,788.82	4.76	6,542.36	12.20	7,943.07	15.63
保障房开发	1,248.05	3.32	570.52	1.06	6,349.79	12.49
其他主营业务	-1,182.19	-3.14	1,034.28	1.93	1,060.48	2.09
<b>主营业务毛利润</b>	<b>32,858.27</b>	<b>87.41</b>	<b>47,945.43</b>	<b>89.40</b>	<b>45,776.91</b>	<b>90.07</b>
其他业务毛利润	4,731.92	12.59	5,682.79	10.60	5,047.65	9.93
<b>营业毛利润</b>	<b>37,590.20</b>	<b>100.00</b>	<b>53,628.22</b>	<b>100.00</b>	<b>50,824.26</b>	<b>100.00</b>

债务人近两年及一期主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度
基础设施建设	16.28	16.70	15.09
工程施工	10.54	14.24	10.61
贸易业务	0.55	1.12	1.66
保障房销售	16.97	5.00	49.30
其他主营业务	-7.49	5.35	11.48
<b>主营业务毛利率</b>	<b>6.03</b>	<b>5.61</b>	<b>6.41</b>
其他业务毛利率	72.42	77.23	52.66
<b>毛利率</b>	<b>6.81</b>	<b>6.22</b>	<b>7.02</b>

近两年及一期，债务人主营业务毛利润及主营业务毛利率分别为45,776.91万元、47,945.43万元、32,858.27万元和6.41%、5.61%和6.81%，主营业务毛利润呈逐年上升趋势，主营业务毛利率整体稳定，略有下滑，主要系毛利率较高的保障房开发业务收缩所致。

近两年及一期，债务人基础设施建设业务毛利润和毛利率分别为26,457.88万元、36,526.39万元、28,767.37万元和15.09%、16.70%、16.28%。债务人采取委托代建的方式开展基础设施建设业务，毛利率较为稳定。

近两年及一期，债务人工程施工业务毛利润和毛利率分别为3,965.69万元、3,271.87万元、2,236.23万元和10.61%、14.24%、10.54%，2021年度施工进度受疫情的影响，毛利润较2020年度有所下滑，但毛利率较为平稳。

近两年及一期，债务人贸易业务毛利润和毛利率分别为7,943.07万元、6,542.37万元、1,788.82万元和1.66%、1.12%、0.55%，债务人贸易产品主要为电子元件、铁矿石、大豆、煤炭等，由于近年来大宗市场行情不稳定，为扩大市场份额，公司毛利率较低。

近两年及一期，债务人保障房开发业务毛利润和毛利率分别为 6,349.78 万元、570.52 万元、1,248.05 万元和 49.30%、5.00%、16.97%，保障房开发业务毛利率呈现波动趋势，主要受政府拆迁安置规划、项目开发周期及房地产市场行情影响较大。

近两年及一期，债务人其他主营业务毛利润和其他主营业务毛利率分别为 1,060.48 万元、1,034.28 万元、-1,182.19 万元和 11.48%、5.35%、-7.49%，其他主营业务毛利率较高，近年其他主营业务毛利率下降主要系疫情影响所致。

### （三）债务人主要业务板块

#### 1、基础设施建设业务

债务人是盐城市大丰区最重要的基础设施建设及国有资产运营主体，其基础设施建设业务主要由公司及其子公司江苏恒瑞投资开发有限公司和盐城市大丰区交通投资有限责任公司负责运营。债务人作为盐城大丰区最主要的国有资产运营主体，承担了大丰区内大部分基础设施开发建设业务，随着市区所属面积规模的进一步扩大，未来市区基础设施开发建设任务较大，债务人该项业务有较为广阔的发展空间。

##### ①已完工项目情况

截至 2022 年 9 月末，债务人主要已完工基础设施建设项目主要为农村公路提档及改造工程、S351（大丰草庙至草堰段改扩建工程）、226 省道大丰南段改扩建工程等，合计已投资 81.85 亿元，拟回款 89.04 亿元，已回款 25.16 亿元，具体情况如下：

截至 2022 年 9 月末债务人主要已完工基础设施建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资	已投资	拟回款金额	已回款金额	报告期内确认收入情况			未来三年回款计划		
								2020年	2021年	2022年1-9月	2022年7-12月	2023年	2024年
1	农村公路提档升级及改造工程	2016-2019	2019-2025	30.84	30.84	32.56	3.84	2.02	-	-	1.82	5.90	5.90
2	S351（大丰草庙至草堰段改扩建	2016-2018	2019-2024	11.99	11.99	17.48	4.10	1.03	-	-	3.50	4.50	4.45

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资	已投资	拟回款金额	已回款金额	报告期内确认收入情况			未来三年回款计划		
								2020年	2021年	2022年1-9月	2022年7-12月	2023年	2024年
	设工程)												
3	226省道大丰南亭湖段改扩建工程	2017-2019	2020-2024	6.08	6.08	8.85	4.23	2.81	-	-	1.50	1.50	2.07
4	常新路项目	2017-2019	2021-2024	2.10	2.10	2.10	0.54	-	0.82	-	0.54	0.54	0.48
5	健康路项目	2015-2016	2020-2022	1.69	1.69	1.86	1.51	1.05	0.96	-	0.35	-	-
6	盛丰路项目	2015-2016	2021-2027	1.69	1.69	1.86	0.30	-	0.75	-	0.30	0.30	0.30
7	污水管网维修项目	2017-2019	2020-2022	1.37	1.37	1.51	1.36	1.17	-	-	0.15	-	-
8	城西卫生服务中心	2013-2014	2020-2022	1.27	1.27	1.40	1.05	0.80	-	-	0.35	-	-
9	大泗河改造项目	2013-2014	2020-2024	1.06	1.06	1.17	0.66	0.46	0.35	-	0.20	0.20	0.20
	合计			58.09	58.09	68.79	17.59	9.34	2.88	-	8.71	12.94	13.4

经与回款方初步沟通，对已完工项目 2022 年至 2024 年回款安排如上表所示，每年末根据实际情况再最终确认。

## ②在建项目情况

截至 2022 年 9 月末，债务人基础设施建设项目主要为大丰区农房改善工程、城西菜场和南翔大道（金丰路-五一河）等工程，预计总投资 40.00 亿元，已投资 32.09 亿元，具体情况如下：

### 截至 2022 年 9 月末债务人主要的在建基础设施建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资金额	报告期内确认收入情况			未来三年投资计划		
					2020年	2021年	2022年1-9月	2022年7-12月	2023年	2024年
1	大丰区农房改善工程	2020-2022	20.60	18.20	-	-	5.84	0.3	0.8	0.3
2	南翔大道（金丰路-五一河）	2012-2022	5.21	4.04	3.43	1.79	3.03	1.17	-	-
3	城西菜场	2012-2023	9.26	7.26	-	2.61	0.66	1.19	0.81	-
4	三院选址地块搬迁工程	2020-2022	1.12	0.48	-	1.08	-	0.21	0.21	0.22
5	沪丰大道环境整治	2021-2023	0.96	0.46	-	1.05	-	0.12	0.3	0.08
6	飞达中路	2016-2022	0.71	0.58	-	0.58	0.11	0.13	-	-
7	金丰路	2016-2022	0.18	0.07	-	0.54	-	0.11	-	-

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资金额	报告期内确认收入情况			未来三年投资计划		
					2020年	2021年	2022年1-9月	2022年7-12月	2023年	2024年
8	徐大高速（S226省道杆路）	2017-2023	0.45	0.29	-	0.35	-	0.1	0.06	-
9	城北污水厂	2017-2025	1.10	0.61	-	0.33	-	0.21	0.13	0.13
10	和瑞村南中心河两侧环境整治（奥凯明通）	2022-2024	0.41	0.10	-	0.22	-	0.11	0.12	0.08
	合计	-	40.00	32.09	3.43	8.55	9.64	3.65	2.43	0.81

### ③拟建项目情况

截至2022年9月末，债务人主要拟建项目如下所示：

#### 截至2022年9月末债务人主要的拟建基础设施建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	资金来源	开竣工时间	预计投资金额	未来投资计划		
					2022年10-12月	2023年	2024年
1	西河口启动区建设	自有+外部融资	2022-2023	8.00	3.00	5.00	-
	合计			8.00	3.00	5.00	-

## 2、工程施工业务

债务人工程施工业务由子公司盐城大丰路桥工程有限公司负责。大丰市路桥总公司于1994年5月成立，具有公路工程施工总承包二级资质、公路路面工程专业承包二级资质、公路路基工程专业承包二级资质和市政公用工程施工总承包三级资质。

#### 截至2022年9月末债务人工程施工业务资质证书

公司名称	资质证书	证书号	资质等级	证书有效期	证书颁发机构
大丰路桥	建筑业企业资质证书	D232079111	公路工程施工总承包贰级	2022.12.31	江苏省住房和城乡建设厅
大丰路桥	建筑业企业资质证书	D232079111	公路路面工程专业承包贰级	2022.12.31	江苏省住房和城乡建设厅
大丰路桥	建筑业企业资质证书	D232079111	公路路基工程专业承包贰级	2022.12.31	江苏省住房和城乡建设厅
大丰路桥	建筑业企业资质证书	D332109709	市政公用工程施工总承包叁级	2022.12.31	盐城市城乡建设局

---

大丰路桥成立以来先后承接了 S226 大丰段改造工程市区拓宽段、S332 大丰段养护改善工程西段、麋鹿保护区接通临海高等级公路工程、大丰市农村公路及桥梁改造工程、东宁路工程、如皋长青沙环岛西路工程等多个项目。面对本地市场项目量有限的形势，大丰路桥将业务范围拓展至江苏省各县市，争取加大外部市场开拓力度。近年来大丰路桥承接的项目分布较为分散，包括如皋市、射阳县、盱眙县、兴化市等县市。

近两年及一期，债务人工程施工收入分别为 373,88.93 万元、22,975.50 万元和 21,210.51 万元，占营业收入比重分别为 5.17%、2.66%和 3.84%，毛利率分别为 10.61%、14.24%和 10.54%。

#### ①已完工项目情况

截至 2022 年 9 月末，债务人主要已完工基础设施建设项目主要为 226 省道大丰南段改扩建工程 S226-LJ3 标段、2019 年盐城市普通国省干线公路养护大中修调增项目 2019TZ-B 标段、2019 年盐城市普通国省干线公路养护大中修工程施工项目 2019-D 标段，合计已投资 3.99 亿元，拟回款 4.35 亿元，已回款 2.59 亿元，具体情况如下：



## 截至 2022 年 9 月末债务人主要的已完工工程施工项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资	已投资	拟回款金额	已回款金额	未来回款计划		
								2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年
1	226 省道大丰南段改扩建工程 S226-LJ3 标段	2018-2020	2019-2023	1.23	1.18	1.23	0.26	0.40	0.49	-
2	2019 年盐城市普通国省干线公路养护大中修调增项目 2019TZ-B 标段	2019-2020	2020-2022	0.47	0.42	0.47	0.47	0.00	-	-
3	2019 年盐城市普通国省干线公路养护大中修工程施工项目 2019-D 标段	2019-2020	2020-2022	0.45	0.40	0.45	0.40	0.04	-	-
4	2018 年盐城市普通干线公路养护大中修工程调增计划（第二批）施工项目	2018-2019	2019-2022	0.40	0.35	0.40	0.35	0.04	-	-
5	2019 年度徐州市普通国省干线公路养护大中修工程施工项目 DZX2019-7	2019-2020	2020-2022	0.19	0.18	0.19	0.19	0.00	-	-
6	2020 年盐城市普通国省干线公路小修保养项目（一）B 标段	2020-2020	2020-2022	0.16	0.14	0.16	0.15	0.00	-	-
7	2020 年盐城市普通国省干线公路小修保养项目（二）H 标段	2020-2020	2020-2021	0.15	0.14	0.15	0.19	-	-	-
8	盐都区台湾农民创业园 2017 年农村公路提档升级改造工程	2017-2018	2018-2019	0.08	0.07	0.08	0.09	-	-	-
9	盐都区农村经济开发区 2017 年农村公路提档升级改造工程一标段	2017-2018	2018-2019	0.08	0.07	0.08	0.08	-	-	-
10	射阳县盘湾镇 2018 年农村公路路网完善工程	2018-2019	2020-2022	0.07	0.07	0.07	0.05	0.02	-	-
11	2020 年兴化市西南片、东南片农村公路提档升级工程施工项目 2020TDSJSG-	2020-2021	2020-2023	0.72	0.65	0.72	0.20	0.44	0.07	-

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资	已投资	拟回款 金额	已回款 金额	未来回款计划		
								2022年 10-12月	2023年	2024年
	Y3 标段									
12	C937 提闸路（银杏大道）拓宽改造工程（二次）	2021-2021	2021-2023	0.32	0.30	0.32	0.14	0.14	0.03	-
13	东台市双蟒线（下穿高铁口鑫谊酒店 东侧交叉口）大修工程	2021-2021	2021-2022	0.03	0.02	0.03	0.01	0.01	-	-
	合计	-	-	4.35	3.99	4.35	2.59	1.12	0.60	-

## ②在建项目情况

截至 2022 年 9 月末，债务人基础设施建设项目主要为盐城市大丰区农村公路三年提档升级项目，预计总投资 1.23 亿元，已投资 1.18 亿元，具体情况如下：

### 截至 2022 年 9 月末债务人主要的在建工程施工项目情况

单位：亿元

项目名称	建设期间	回款期间	总投资金额	已投资金额	未来三年投资计划		
					2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年
盐城市大丰区农村公路三年提档升级项目	2016-2023	2019-2023	1.23	1.18	0.40	0.49	-
合计	-	-	1.23	1.18	0.40	0.49	-

## ③拟建项目情况

截至 2022 年 9 月末，债务人主要拟建工程施工项目如下所示：

### 截至 2022 年 9 月末债务人主要的拟建工程施工项目情况

单位：亿元

项目名称	建设内容	建设期	总投资金额
沈海高速大丰互通至大丰港连接线	新改建 20 公里、双向四车道一级公路	2022.12-2024.12	11.00
合计	-	-	11.00

## 3、保障房销售业务

大丰区的保障房开发建设全部由债务人承担，主要由公司本部及其子公司江苏恒瑞投资开发有限公司盐城市大丰区振城建设有限公司等开展。

截至 2022 年 9 月末，债务人已完成安置的小区包括新民、长安、灶圩公寓、德惠花园以及新东苑小区等。开发保障房面积 45.55 万平方米，已销售面积 40.37 万平方米，销售回款 9.77 亿元。

近两年及一期，债务人保障房销售收入分别为 12,880.07 万元、11,419.74 万元和 7,353.19 万元，占营业收入比重分别为 1.78%、1.32%和 1.33%，具体经营情况如下：

### ①已完工项目

截至 2022 年 9 月末，公司已完工保障房项目主要为新民、长安南、灶圩公寓，德惠花园，新东苑小区及舜景中央名府小区，总投资 10.02 亿元，已销售金额 9.77 亿元，已回款 9.77 亿元，具体情况如下：

截至 2022 年 9 月末债务人已完工保障房项目情况表

单位：万平方米、亿元

序号	建设主体	项目名称	总投资	已投资	可售面积	已售面积	销售进度	已销售总额	回款金额	未来销售计划		
										2022年7-12月	2023年	2024年
1	恒瑞投资	新民、长安南、灶圩公寓	7.50	7.30	34.00	30.20	88.82%	6.82	6.82	0.60	0.40	0.08
2	振城建设	德惠花园	0.51	0.51	2.61	1.90	72.80%	0.54	0.54	0.10	0.10	-
3	振城建设	新东苑小区	0.38	0.38	2.11	1.44	68.25%	0.36	0.36	0.10	0.07	-
4	振城建设	舜景中央名府小区	1.83	1.83	6.83	6.83	100.00%	2.05	2.05	-	-	-
		合计	10.22	10.02	45.55	40.37	/	9.77	9.77	0.80	0.57	0.08

## ②在建项目

截至 2022 年 9 月末，债务人在建保障房项目主要为康馨雅苑项目、景尚名城项目和润富花园二期安置房项目，计划总投资 40.80 亿元，已投资 9.11 亿元，具体情况如下：

截至 2022 年 9 月末债务人主要在建保障房开发项目

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目主体	项目类别	建设期间	建筑面积	计划总投资	已投资	自有资金比例	资本金到位情况	是否销售	预计未来投资计划		
											2022年7-12月	2023年	2024年
1	康馨雅苑保障房项目	振城建设	保障房	2019-2022	14.97	7.20	4.57	20%	是	否	2.63	-	-
2	景尚名城保障房项目	振城建设	保障房	2019-2022	16.29	7.60	4.50	30%	是	否	3.10	-	-
3	润富花园二期安置房项目	振城建设	保障房	2021-2024	26.5	26.00	0.04	25%	否	否	7.00	10.00	9.00
	合计				57.76	40.80	9.11				12.73	10.00	9.00

## ③拟建项目

截至 2022 年 9 月末，债务人拟建项目 1 个，计划总投 14.00 亿元，具体情况如下：

截至 2022 年 9 月末债务人拟建保障房开发项目

单位：万平方米、亿元

项目名称	项目主体	类型	建设周期	可售面积	项目	总投资	未来三年投资计划
------	------	----	------	------	----	-----	----------

							2022年 10-12 月	2023年	2024年
德惠花园二期	振城建设	保障房	2022-2024	26.00	0%	14.00	5.00	5.00	4.00
合计				26.00	0%	14.00	5.00	5.00	4.00

#### 4、商品贸易业务

债务人商品贸易业务主要由盐城市大丰区泽城贸易发展有限公司、江苏恒凯贸易有限公司和江苏兴通富润贸易有限公司开展。主要开展煤炭、矿产、农产品、电子元器件等贸易业务。债务人地处东部沿海地区，拥有江苏省政府重点建设的江苏沿海三大深水海港之一的大丰港，为债务人开展商品贸易业务提供了良好的基础。

最近两年及一期，债务人商品贸易收入分别为 479,030.68 万元、582,803.92 万元和 324,100.71 万元，占营业收入比重分别为 66.21%、67.56% 和 58.75%，毛利率分别为 1.66%、1.12%和 0.55%。债务人贸易产品主要为矿产、金属、煤炭、农产品等，该商品贸易市场行情一般，毛利润较低。

#### 2021 年度及 2022 年 1-9 月商品贸易业务收入成本明细

单位：万元、%

2021 年度					
商品名称	营业收入	营业成本	毛利润	占比	毛利率
矿产、金属	450,328.38	449,067.84	1,260.54	77.27	0.28
煤炭	62,678.76	62,138.29	540.47	10.75	0.86
农产品	34,596.49	33,008.28	1,588.21	5.94	4.59
电子元件	11,398.43	11,188.92	209.51	1.96	1.84
其他	23,801.86	20,858.22	2,943.64	4.08	12.37
合计	582,803.92	576,261.56	6,542.36	100.00	1.12

单位：万元、%

2022 年 1-9 月					
商品名称	营业收入	营业成本	毛利润	占比	毛利率
矿产、金属	148,997.87	148,940.72	57.15	91.55	0.04
煤炭	13,117.62	13,063.33	54.29	8.06	0.41
农产品	255.52	254.67	0.84	0.16	0.33
其他	381.59	0.00	381.59	0.23	100.00
合计	162,752.59	162,258.72	493.87	100.00	0.30

#### 七、公司的财务状况

公司提供了2019-2022年财务报表，均由中兴华会计师事务所(特殊普通合

伙)进行审计,并出具了标准无保留审计意见。2022年1-9月的财务报表未经审计。

资产	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
<b>流动资产:</b>				
货币资金	1,044,083.85	1,248,580.74	931,184.73	679,490.29
应收票据	1,528.84	6,259.21	286.81	1.1
应收账款	1,052,897.27	872,499.41	685,172.40	663,665.00
预付款项	93,388.28	81,602.66	74,409.91	150,167.43
其他应收款	761,272.00	630,418.11	618,207.91	851,586.58
存货	2,420,953.58	2,030,050.47	1,551,176.84	1,598,721.07
其他流动资产	81,214.32	76,639.42	80,851.16	101,379.73
<b>流动资产合计</b>	<b>5,455,338.12</b>	<b>4,946,050.02</b>	<b>3,941,289.76</b>	<b>4,045,011.20</b>
<b>非流动资产:</b>				
债权投资	500.00			
可供出售金融资产		-	72,954.32	61,904.32
长期股权投资	963,523.85	963,523.85	941,129.53	54,339.53
其他非流动金融资产	74,538.99	74,438.99	-	
其他权益工具投资		-	-	
投资性房地产	1,031,378.88	1,030,506.61	973,020.32	763,292.86
固定资产	21,890.14	11,259.43	29,129.63	66,333.84
在建工程	134,138.41	107,686.17	45,408.31	128,606.32
生产性生物资产		-	-	
无形资产	2,531.24	2,585.62	211.24	4,087.91
长期待摊费用	1,698.42	1,296.02	213.14	230.54
递延所得税资产	2,068.85	1,358.50	904.33	658.5
其他非流动资产	86,800.85	86,749.50	75,696.09	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,319,069.62</b>	<b>2,279,404.68</b>	<b>2,138,666.90</b>	<b>1,079,453.80</b>
<b>资产总计</b>	<b>7,774,407.75</b>	<b>7,225,454.71</b>	<b>6,079,956.66</b>	<b>5,124,465.01</b>
<b>负债</b>				
<b>流动负债:</b>				
短期借款	576,251.89	495,470.79	324,919.26	348,456.00
应付票据	466,485.00	701,662.59	602,490.20	269,601.00
应付账款	33,895.35	36,406.93	20,593.56	24,631.43
预收款项	1,338.10	832.23	71,033.51	14,337.18
合同负债	67,154.35	60,922.45		
应付职工薪酬	236.45	197.41	526.79	397.68
应交税费	93,667.71	78,649.33	58,130.50	36,246.05
其他应付款	502,880.72	274,321.43	128,419.34	572,981.62
一年内到期的非流动负债	846,682.40	753,451.25	712,891.97	652,152.69
其他流动负债	166,268.88	205,053.92	44,949.00	13,500.00
<b>流动负债合计</b>	<b>2,754,858.85</b>	<b>2,606,968.33</b>	<b>1,963,954.13</b>	<b>1,932,303.65</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	983,782.85	855,513.48	1,069,371.50	1,091,520.50

应付债券	565,962.96	246,962.96	-	62,030.16
长期应付款	391,493.11	555,636.88	321,651.77	265,265.27
递延所得税负债	97,836.28	97,836.28	92,762.67	67,385.97
其他非流动负债	126,403.00	144,852.00	205,925.00	96,545.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,165,478.21</b>	<b>1,900,801.61</b>	<b>1,689,710.93</b>	<b>1,582,746.90</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,920,337.06</b>	<b>4,507,769.94</b>	<b>3,653,665.06</b>	<b>3,515,050.55</b>
<b>所有者权益（或股东权益）</b>				
实收资本	300,000.00	300,000.00	300,000.00	120,000.00
其他权益工具	49,970.00			
其中：优先股				
永续债	49,970.00 <sub>SS</sub>			
资本公积	1,551,855.92	1,482,355.76	1,290,378.62	800,026.05
其他综合收益	214,547.73	214,548.91	216,014.47	191,263.89
专项储备	20.46	20.15	17.17	17.01
盈余公积	20,612.93	20,612.93	17,371.64	12,470.27
未分配利润	428,792.88	413,588.35	344,992.93	256,416.13
归属于母公司所有者权益合计	2,565,799.90	2,431,126.09	2,168,774.83	1,380,193.35
少数股东权益	288,270.78	286,558.68	257,516.77	229,221.11
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,854,070.69</b>	<b>2,717,684.77</b>	<b>2,426,291.60</b>	<b>1,609,414.46</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>7,774,407.75</b>	<b>7,225,454.71</b>	<b>6,079,956.66</b>	<b>5,124,465.01</b>

### （一）资产结构分析

债务人资产情况如下：

#### 债务人报告期资产构成情况

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
<b>流动资产：</b>						
货币资金	1,044,083.85	13.43	1,248,580.74	17.28	931,184.73	15.32
应收票据	1,528.84	0.02	6259.210851	0.09	286.81	0.00
应收账款	1,052,897.27	13.54	872,499.41	12.08	685,172.40	11.27
预付款项	93,388.28	1.20	81,602.66	1.12	74,409.91	1.22
其他应收款	761,272.00	9.79	630,418.11	8.72	618,207.91	10.17
存货	2,420,953.58	31.14	2,030,050.47	28.10	1,551,176.84	25.51
其他流动资产	81,214.32	1.04	76,639.42	1.06	80,851.16	1.33
<b>流动资产合计</b>	<b>5,455,338.12</b>	<b>70.17</b>	<b>4,946,050.02</b>	<b>68.45</b>	<b>3,941,289.76</b>	<b>64.82</b>
<b>非流动资产：</b>						
债权投资	500.00	0.01				
可供出售金融资产	-	-	-	-	72,954.32	1.20
长期股权投资	963,523.85	12.39	963,523.85	13.34	941,129.53	15.48
长期非流动金融资产	74,538.99	0.96	74,438.99	1.03	-	-
投资性房地产	1,031,378.88	13.27	1,030,506.61	14.26	973,020.32	16.00
固定资产	21,890.14	0.28	11,259.43	0.16	29,129.63	0.48
在建工程	134,138.41	1.73	107,686.17	1.49	45,408.31	0.75

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
无形资产	2,531.24	0.03	2585.62	0.04	211.24	0.00
长期待摊费用	1,698.42	0.02	1296.02	0.02	213.14	0.00
递延所得税资产	2,068.85	0.03	1358.50	0.02	904.33	0.01
其他非流动资产	86,800.85	1.12	86,749.50	1.20	75,696.09	1.25
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,319,069.62</b>	<b>29.83</b>	<b>2,279,404.68</b>	<b>31.55</b>	<b>2,138,666.90</b>	<b>35.18</b>
<b>资产总计</b>	<b>7,774,407.75</b>	<b>100.00</b>	<b>7,225,454.71</b>	<b>100.00</b>	<b>6,079,956.66</b>	<b>100.00</b>

## 1、货币资金

最近两年及一期末，公司的货币资金余额分别为 931,184.73 万元、1,248,580.74 万元和 1,044,083.85 万元，在当期期末总资产中占比分别为 15.32%、17.28%和 13.43%。2021 年末，公司货币资金较 2020 年年末增加了 317,396.01 万元，增幅 34.09%，主要系借款到账导致银行存款增加及用于抵质押的存款增加所致。2022 年 9 月末，公司货币资金较 2021 年末减少 204,496.89 万元，降幅 16.38%，变化较小。债务人最近两年及一期末货币资金构成如下：

### 债务人最近两年及一期末货币资金的构成

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末
库存现金	2.68	26.45	5.13
银行存款	232,895.62	232,799.48	98,383.94
其他货币资金	811,185.55	1,015,754.80	832,795.65
<b>合计</b>	<b>1,044,083.85</b>	<b>1,248,580.74</b>	<b>931,184.73</b>

## 2、应收账款

最近两年及一期末，公司的应收账款合计分别为 685,172.40 万元、872,499.41 万元和 1,052,897.27 万元，在当期期末总资产中占比分别为 11.27%、12.08%和 13.54%。公司应收账款主要由基础设施建设业务应收代建款项、工程施工业务应收工程款及少量贸易业务过程中应收货款构成。2021 年末，公司应收账款较 2020 年末增加 187,327.01 万元，增幅 27.34%，主要系代建项目完工结算应收工程款增加所致；2022 年 9 月末，公司应收账款较 2021 年末增加 180,397.86 万元，涨幅 20.68%，主要系与盐城市大丰区城市建设指挥部之间项目结算应收工程款增加所致。

截至 2022 年 9 月末，债务人按账龄组合计提坏账准备的应收账款情况如下：



截至 2022 年 9 月末债务人按账龄组合计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元

账龄	账面余额	坏账准备
1 年以内	58,395.74	-
1 至 2 年	1,391.47	69.57
合计	59,787.22	69.57

截至 2022 年 9 月末，债务人前五名应收账款明细如下：

截至 2022 年 9 月末债务人按欠款方归集主要的应收账款账面余额情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	款项性质	是否关联方
盐城市大丰区城市建设指挥部	506,151.47	48.07	工程款	否
盐城市大丰区交通局	191,476.29	18.18	工程款	否
盐城市大丰区财政局	175,320.38	16.65	工程款	否
江苏大丰经济开发区管理委员会	67,283.98	6.39	工程款	否
盐城市大丰兴丰工程建设有限公司	52,377.09	4.97	工程款	否
合计	946,875.98	94.27	-	-

截至 2022 年 9 月末债务人应收账款账龄结构

单位：万元

到期时间	应收账款
1 年以内	361,332.60
1-2 年	180,484.32
2-3 年	103,952.05
3-4 年	59,689.53
4-5 年	68,056.65
5 年以上	279,451.70
合计	1,052,966.84

截至 2022 年 9 月末，债务人政府性应收款项主要为应收盐城市大丰区城市建设指挥部、盐城市大丰区财政局及盐城市大丰区交通局等单位的基础设施项目代建款项，均存在真实的业务背景，不存在替政府融资行为，应收款项合法合规。

### 3、预付款项

最近两年及一期末，债务人预付款项余额分别为 74,409.91 万元、81,602.66 万元和 93,388.28 万元，占总资产的比重分别为 1.22%、1.13%和 1.20%。债务人预付款项主要为拆迁款和贸易业务开展过程中预付货款。2021 年末，公司预付款项较 2020 年末增加 7,192.75 万元，增幅 9.67%，变化幅度不大；2022 年 9 月末，公司预付款项较 2021 年末增加 11,785.62 万元，增幅 14.44%，变化幅度不大。

截至 2022 年 9 月 30 日债务人前五名预付款项明细如下：

截至 2022 年 9 月末债务人按预付对象归集的前五大预付款情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例	款项性质
山焦天海有限公司	15,661.47	16.77	预付货款
北京永坤恒业科技有限公司	9,955.70	11.66	预付货款
盐城市大丰区大中街道财政管理所	9,164.03	9.81	拆迁款
中能国裕能源有限公司	6,945.29	7.44	预付货款
中国核工业华兴建设有限公司	6,445.75	6.90	预付货款
合计	48,172.23	51.58	

#### 4、其他应收款

近两年及一期末，债务人其他应收款余额分别为 618,207.91 万元、630,418.11 万元和 761,272.00 万元，占总资产的比重分别为 10.17%、8.72%和 9.79%。债务人其他应收款主要为债务人日常经营过程中发生的与政府部门及区域内国有企业之间的往来款项。2021 年末，公司其他应收款较 2020 年末增加 12,210.20 万元，增幅 1.98%，变化幅度较小；2022 年 9 月末，公司其他应收款较 2021 年末增加 130,853.89 万元，增幅 20.76%。

截至 2022 年 9 月 30 日，债务人其他应收款金额前五名的单位情况如下：

截至 2022 年 9 月末债务人其他应收款前五大明细

单位：万元、%

序号	公司名称	与债务人关系	款项性质	金额	占比	经营性/非经营性
1	盐城市大丰区交通运输局	非关联方	往来款	147,918.56	19.43	非经营性
2	大丰市城建指挥部	非关联方	往来款	63,897.72	8.39	非经营性
3	江苏大丰经济开发区管理委员会	非关联方	拆迁款	49,716.77	6.53	经营性
		非关联方	往来款	14,000.00	1.84	非经营性
4	江苏大丰经济开发区会计管理站	非关联方	往来款	8,251.45	1.08	经营性
		非关联方	往来款	49,000.00	6.44	非经营性
5	盐城市大丰区新丰镇人民政府	关联方	往来款	42,300.00	5.56	非经营性
	合计	-	-	375,084.50	49.27	-

截至 2022 年 9 月末，债务人其他应收款涉及政府性应收账款余额主要为日常业务过程中对盐城市大丰区交通运输局、江苏大丰经济开发区管理委员会及

盐城市大丰区城建指挥部等单位的代垫款项。债务人上述政府性应收款均存在真实的业务背景，不存在替政府融资行为，应收款项合法合规。

债务人其他应收款主要分为经营性和非经营性。截至 2021 年末和 2022 年 9 月末，债务人经营性其他应收款主要由与公司主营业务收支有关的往来款；非经营性其他应收款主要是与公司主营业务收支无关的往来款。截至 2021 年末和 2022 年 9 月末公司其他应收款按经营性、非经营性分类情况如下：

债务人经营性、非经营性其他应收款情况表

单位：万元、%

其他应收款	2022 年 9 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
经营性	395,640.46	51.97	238,782.28	37.88
非经营性	373,631.24	48.03	391,635.83	62.12
合计	<b>761,272.00</b>	<b>100.00</b>	<b>630,418.11</b>	<b>100.00</b>

经营性其他应收款主要为债务人因日常业务经营活动产生，主要包括与江苏大丰经济开发区管理委员会、江苏大丰市众成科技创业投资有限公司等因日常业务经营活动形成的往来款项。截至 2022 年 9 月末，债务人主要经营性其他应收款余额为 395,640.46 万元，占其他应收款比例为 51.97%。

债务人非经营性其他应收款主要为国企合作企业、政府单位的往来款。在非经营性款项决策方面，债务人按照《盐城市大丰区城市建设集团有限公司内控制度管理办法》、《盐城市大丰区城市建设集团有限公司财务管理暂行办法》等公司内部制度执行，一般由经办人申请，并经有权部门领导审核批准。

截至 2022 年 9 月末，债务人非经营性其他应收款为 373,631.24 万元，主要非经营性其他应收款情况及对手方情况如下：

截至 2022 年 9 月末债务人非经营性其他应收款前五大明细

单位：万元、%

序号	单位名称	款项性质	账面价值	是否为关联方	账龄	回款相关安排	是否已履行决策程序
1	盐城市大丰区交通运输局	往来款	147,918.56	否	1 年以内、1-2 年	预计 2027 年 6 月 30 日前陆续回款	是
2	盐城市大丰区城市建设指挥部	往来款	63,897.72	否	1 年以内、2-3 年、3-4 年、4-5 年	预计 2027 年 6 月 30 日前陆续回款	是

序号	单位名称	款项性质	账面价值	是否为关联方	账龄	回款相关安排	是否已履行决策程序
3	江苏大丰经济开发区会计管理站	往来款	49,000.00	否	1年以内、2-3年、3-4年、4-5年	预计2027年6月30日前陆续回款	是
4	新丰镇人民政府	往来款	42,300.00	否	【】	预计【】陆续回款	是
5	盐城市大丰区财政局	往来款	20,558.86	否	5年以上	预计2027年前陆续回款	是
合计		-	323,675.14	-	-	-	-

债务人非经营性其他应收款的手方主要为大丰区当地政府和地方国有企业，均为运营资金借款，有关款项将在未来逐步回款。同时经公开信息查询，上述国有企业不存在债务违约和涉及重大诉讼的情形，资质良好，无法回收的风险较低，非经营性款项对债务人偿债能力的影响较小。

#### 5、存货

最近两年及一期末，公司存货余额分别为1,551,176.84万元、2,030,050.47万元和2,420,953.58万元，占总资产的比重分别为25.51%、28.10%和31.14%，公司存货主要由开发成本和库存商品构成。2021年末，公司存货较2020年末增加478,873.63万元，增幅30.87%，主要系随着公司工程进度推进，成本投入增加所致；2022年9月末，公司存货较2021年末增加390,903.11万元，增幅19.26%，变化幅度不大。债务人最近两年及一期末存货构成如下：

#### 债务人最近两年及一期末存货情况

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末
原材料	7.01	12.87	21.50
合同履约成本	2,352,714.76	1,969,448.64	-
开发成本	-	-	1,404,422.91
开发产品	-	-	15,369.67
工程施工	-	-	6,887.39
库存商品	68,206.66	59,430.21	124,475.37
低值易耗品	25.15	22.10	-
消耗性生物资产	-	1,136.66	-
发出商品	-	-	-

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末
合计	2,420,953.58	2,030,050.47	1,551,176.84

截至2022年9月末，债务人存货中主要的合同履行成本情况如下：

截至2022年9月末债务人存货中主要的合同履行成本明细

单位：万元

序号	项目	账面价值
1	盐城市大丰区农村公路三年提档升级项目	311,688.38
2	临海高等级公路盐城段项目	212,565.54
3	西河口大中街道项目	81,948.88
4	奥体中心	79,755.03
5	待摊费用	76,634.31
6	351省道大丰草庙至草堰段改扩建工程项目	65,955.06
7	通港大道改扩建工程项目	64,935.63
8	城西菜场	63,541.21
9	污水管网维修	63,150.38
10	土地开发-拆迁补偿款	59,361.50
11	德惠花园二期	52,424.16
12	331省道盐城东段工程项目	44,755.75
13	卯西教育服务中心	44,574.01
14	No. 2021-C-6 益民路南侧、人民路东侧B地块	40,314.20
15	大丰区卯西教育服务中心	39,825.03
16	226省道大丰南段改扩建工程项目	39,765.49
17	规划展览馆装饰工程	37,627.86
18	黑臭河工程	36,067.17
19	22年利息资本化	34,710.64
20	No. 2021-C-5 益民路南侧、人民路东侧A地块	33,990.00
21	西河口开发区项目	33,239.98
22	康平路东益民路北侧	33,149.16
23	东宁路西育红路南侧	32,933.36
24	No. 2020-C-26 地块（东宁东路、南翔路南地块）	31,518.00
25	法院北侧拆迁安置房	30,077.35
26	康平路东拆迁安置房	29,632.58

序号	项目	账面价值
27	土地征用及拆迁补偿费	26,963.29
28	城镇污水管网建设项目	25,923.76
29	新丰里城市更新（飞轮厂地块）	23,734.09
30	雨污分流工程	23,638.38
31	港城高速绿化工程	18,375.94
32	白驹镇	18,085.41
33	新丰镇	17,011.36
34	大桥镇	16,771.24
35	小海镇	16,244.31
36	盐丰快速通道三期工程（343国道）大丰段拆迁款	15,732.21
37	老旧小区提升改造工程	15,627.58
38	人民路海派风情街工程	15,134.81
39	南阳镇	13,789.34
40	万盈镇	13,753.76
41	常新路	13,271.05
42	刘庄镇	13,028.84
43	大泗河改造	11,457.41
44	三龙镇	11,377.24
45	原新丰中学	11,210.87
46	西团镇	11,112.91
47	草堰镇	10,986.12
48	开发间接费	10,949.12
49	农村道路	10,885.12
50	草庙镇	10,039.86
合计		2,049,244.69

截至2022年9月末，债务人合同履行成本中主要土地明细如下：

截至2022年9月末债务人合同履行成本中主要土地明细

单位：平方米、万元

序号	坐落位置	土地证号	土地性质	土地使用权人	获取方式	是否足额缴纳出让金	入账依据	面积	账面价值
1	常新路西侧，新村路北侧，	苏（2020）大丰 区不动产权第	教育用地	万城工程	招拍挂	是	成本法	78,000.00	6,025.50

序号	坐落位置	土地证号	土地性质	土地使用权人	获取方式	是否足额缴纳出让金	入账依据	面积	账面价值
	红星河南侧	00122186号							
2	常新路西侧，新村路北侧	正在办理中	教育用地	万城工程	招拍挂	是	成本法	82,876.00	6,406.60
3	大中街道南翔路南侧，东宁路东侧	苏(2021)大丰 区不动产权第 0025044号	城镇住宅 用地	万城工程	招拍挂	是	成本法	67,995.00	31,533.30
4	大中街道常新路东侧、健康路北侧	正在办理中	商业	万城工程	招拍挂	是	成本法	9,772.00	8,920.00
5	新丰镇淮海路北侧、经二路东侧	苏(2022)大丰 区不动产权第 0030625号	商业	万城工程	招拍挂	是	成本法	46,566.00	2,178.45
6	No. 2021-C-5 益民路南侧、 人民路东侧A 地块	苏(2022)大丰 区不动产权第 0033357号	商业	万城工程	招拍挂	是	成本法	28,942.00	33,990.00
7	No. 2021-C-5 益民路南侧、 人民路东侧B 地块	苏(2022)大丰 区不动产权第 0025532号	商业	万城工程	招拍挂	是	成本法	34,791.00	40,314.20
		合计						348,9 42.00	129 ,368.05

债务人土地资产采用实际成本法核算。债务人持有的土地资产权属清晰，土地使用权人均为债务人或其子公司。土地获取途径均通过土地交易中心以招拍挂形式获得。债务人已根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市管理法》等法律法规，将所持有的土地资产依法进行了登记造册，并获得了国有土地使用权证书。债务人持有的土地资产全部为经营性用地，具备开发及转让的条件。债务人作为其土地资产的依法登记的主体，对其名下的土地资产拥有独立的处置权及收益权，科学、有序地进行开发。

## 6、其他流动资产

近两年及一期末，债务人其他流动资产账面价值分别为 80,851.16 万元、76,639.42 万元和 81,214.32 万元，占总资产的比重分别为 1.33%、1.06%和 1.04%。2021 年末，公司其他流动资产较 2020 年末减少 4,211.74 万元，降幅 5.21%，变化幅度不大；2022 年 9 月末，公司其他流动资产较 2021 年末增加

4,574.9 万元，增幅 5.97%，变化幅度不大。债务人最近两年及一期末其他流动资产明细如下：

债务人最近两年及一期末其他流动资产情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末
待摊费用	83.27	1.41	-
预交及待抵扣进项税	81,131.04	76,638.01	80,851.16
合计	81,214.32	76,639.42	80,851.16

7、其他非流动金融资产

最近两年及一期末，公司其他非流动金融资产总额分别为 72,954.32 万元、74,438.99 万元和 74,538.99 万元，占总资产的比重分别为 1.20%、1.03% 和 0.96%。2021 年末，公司可供出售金融资产较 2020 年末增加 1,484.67 万元，增幅 2.04%，变化幅度不大；2022 年 9 月末，公司其他非流动金融资产较 2021 年末增加了 100.00 万元，变化较小。

截至 2022 年 9 月末，债务人其他非流动金融资产情况如下：

截至 2022 年 9 月末债务人其他非流动金融资产主要明细

单位：万元

项目	金额
江苏中韩盐城产业园投资有限公司	10,000.00
江苏大丰农村商业银行股份有限公司	16,761.82
江苏盐城农村商业银行股份有限公司	12,000.00
盐城市大丰区洁城环保工程有限公司	399.00
江苏苏盐沿海合作开发有限公司	2,000.00
盐城市大丰金牛沿海新兴产业投资基金（有限合伙）	1,028.17
上海思融投资管理有限公司--大丰阿特斯新能源投资基金	16,000.00
盐城市大丰丰泰新兴产业投资基金（有限合伙）	3,750.00
江苏金茂融资担保有限公司	1,500.00
江苏大丰众成科技创业投资有限公司	8,000.00
江苏新常盐建设发展有限公司	1,000.00
盐城兴瑞建设工程有限公司	2,000.00
江苏盐城悦达汽车科创基金（有限合伙）	1,000,000.00
合计	74,538.99

8、长期股权投资

最近两年及一期末，债务人的长期股权投资账面价值分别为 941,129.53 万元、963,523.85 万元和 963,523.85 万元，占总资产的比重分别为 15.48%、13.34%和 12.51%。2021 年末，公司长期股权投资较 2020 年末增加 22,394.32



万元，增幅 2.38%，变化幅度不大；2022 年 9 月末，公司长期股权投资较 2021 年末无变化。

截至 2022 年 9 月末，公司长期股权投资中被投资企业，详细情况见下表：

截至 2022 年 9 月末债务人长期股权投资中被投资企业主要明细

单位：万元

序号	被投资单位	期末余额
1	江苏丰港天然气有限公司	1,882.25
2	盐城海上国能风力发电有限公司	1,987.30
3	盐城市大丰区华丰投资发展有限公司	56,570.63
4	盐城市大丰区诚中投资发展有限公司	60,244.26
5	盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	189,288.24
6	盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	288,662.53
7	江苏明升新农村建设发展有限公司	203,057.41
8	盐城大丰区丰泰新兴产业投资基金（有限合伙）	10,459.96
9	江苏恒瑞新城开发建设有限公司	22,996.21
10	大丰铭成工程建设有限公司	600.00
11	江苏三水污水处理有限公司	1,027.68
12	二二八服务区管理有限公司	1,200.00
13	江苏恒瑞水务有限公司	20,146.54
14	盐城市大丰区现代林业发展有限公司	105,400.84
	合计	963,523.85

## 9、投资性房地产

最近两年及一期末，债务人投资性房地产余额分别为 973,020.32 万元、1,030,506.61 万元和 1,031,378.88 万元，占总资产比重分别为 16.00%、14.26% 和 13.27%。2021 年末，债务人投资性房地产较 2020 年末增加 57,486.29 万元，增幅 5.91%，主要系公允价值变动及外购房产所致；2022 年 9 月末，债务人投资性房地产较 2021 年末增加 872.27 万元，增幅 0.08%，变化较小。

债务人最近两年及一期末投资性房地产明细如下：

最近两年及一期末债务人投资性房地产情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末
房产	114,307.97	114,300.19	93,999.37
土地使用权	876,409.04	875,544.55	837,785.72
海域使用权	40,661.87	40,661.87	41,235.22
合计	1,031,378.88	1,030,506.61	973,020.32

截至 2022 年 9 月 30 日，债务人投资性房地产主要构成及权属情况如下：

## 截至 2022 年 9 月末债务人主要投资性房地产构成及权属情况

单位：平方米、万元

序号	坐落位置	产权证号	用途	使用权人	取得方式	入账依据	面积	账面价值
1	大丰东宁路东侧、南翔路南侧（打靶场地块）	苏（2018）大丰区不动产权第 0018692 号	商住	大丰城建	招拍挂	评估值	3,891.00	13,849.17
2	大丰东宁路东侧、南翔路北侧（打靶场地块）	苏（2018）大丰区不动产权第 0019877 号	商住	大丰城建	招拍挂	评估值	46,047.00	
3	大丰区益民路两侧、银杏湖公园北侧	苏（2021）大丰区不动产权第 0005748 号	商服商住用地	大丰城建	招拍挂	评估值	52,744.00	17,861.68
4	四卯西闸北、斗龙港南、一线海堤	苏（2018）大丰区不动产权第 0013493 号	农用地	大丰城建	划拨	评估值	5,604,924.00	39,576.37
5	四卯西闸北、一线海堤东侧	苏（2018）大丰区不动产权第 0013502 号	农用地	大丰城建	划拨	评估值	5,037,194.00	35,567.63
6	四卯西闸北、黄海西侧	苏（2018）大丰区不动产权第 0013505 号	农用地	大丰城建	划拨	评估值	4,752,569.00	33,557.89
7	四卯西闸南、黄海西侧	苏（2018）大丰区不动产权第 0013508 号	养殖水面	大丰城建	划拨	评估值	4,260,800.00	30,085.51
8	四卯西闸南、黄海西侧	苏（2018）大丰区不动产权第 0013512 号	养殖水面	大丰城建	划拨	评估值	2,372,900.00	16,755.05
9	四卯西闸南、黄海西侧	苏（2018）大丰区不动产权第 0013513 号	养殖水面	大丰城建	划拨	评估值	3,059,000.00	21,599.60
10	四卯西闸南、黄海西侧	苏（2018）大丰区不动产权第 0013514 号	养殖水面	大丰城建	划拨	评估值	2,937,000.00	20,738.16
11	大丰市区西康路东侧	大土国用（2015）第 602216 号	商住	谐城	招拍挂	评估值	50,840.00	27,031.01
12	大丰市区西康路东侧	大土国用（2015）第 602215 号	商住	谐城	招拍挂	评估值	45,101.00	23,830.54
13	四卯西闸北、斗龙港南	苏（2018）大丰区不动产权第 0013507 号	养殖水面	恒瑞投资	划拨	评估值	16,018,047.00	114,929.49
14	开发区开拓路南侧、长安路西侧	大土国用（2013）第 9451 号	城镇住宅用地	恒瑞投资	招拍挂	评估值	20,000.00	4,702.00
15	大丰海港新城（日月湖东北）	苏（2016）大丰区不动产权第 0000431 号	商业、住宅	恒瑞投资	招拍挂	评估值	179,874.00	14,353.95
16	大丰经济开发区南翔路南、申丰路西	苏（2019）大丰区不动产权第 0000416 号	其他商服用地	恒瑞投资	招拍挂	评估值	11,771.00	1,809.20
17	大丰市港区疏港路南侧、盐厂路西侧	大土国用（2013）第 3844 号	商业、住宅	恒瑞投资	招拍挂	评估值	90,554.00	7,253.38
18	大丰市港区疏港路南侧、盐厂路西侧	苏（2016）大丰区不动产权第 0001412 号	商业、住宅	恒瑞投资	招拍挂	评估值	445,500.00	35,595.45
19	大丰港区疏港路南侧，北灌河北侧	大土国用（2013）第 5165 号	商业、住宅	恒瑞投资	招拍挂	评估值	317,004.00	25,296.92
20	大丰市经济开发区新团河南（永芳粮油北侧地块）	大土国用（2013）第 9457 号	其他商服用地	恒瑞投资	招拍挂	评估值	17,931.00	2,942.48
21	开发区长安西路东侧	苏（2019）大丰区不动	商务金融	恒瑞投资	招拍挂	评估值	33,878.00	5,173.17

序号	坐落位置	产权证号	用途	使用权人	取得方式	入账依据	面积	账面价值
	(长安西路东侧地块)	产证明第 0016477 号	用地					
22	开发区长安西路东侧	大土国用(2013)第 9452 号	商务金融用地	恒瑞投资	招拍挂	评估值	72,375.00	11,051.66
23	大丰市经济开发区四号路东侧(长途车站南侧地块)	苏(2017)大丰区不动产权第 0009152 号	其他商服用地	恒瑞投资	招拍挂	评估值	100,974.00	15,115.81
24	大丰市区幸福路北侧、康平北路西侧	大土国用(2013)第 9416 号	其他商服用地	恒瑞投资	招拍挂	评估值	59,670.00	26,732.16
25	开发区疏港路北侧(港路北侧(汇坚三期 36926M2))	大土国用(2016)第 600448 号	其他商服用地	恒瑞投资	招拍挂	评估值	36,926.00	5,538.90
26	大丰经济开发区长安东路东侧	大土国用(2014)第 7219 号	商业金融用地	恒瑞投资	招拍挂	评估值	51,120.00	7,800.91
27	开发区长安路西侧	(苏 2017)大丰区不动产权第 0015659 号	其他商服用地	恒瑞投资	招拍挂	评估值	34,488.00	5,649.13
28	大丰市经济开发区昌平路西侧(原俊天家纺)	大土国用(2013)第 4546 号	工业用地	恒瑞投资	招拍挂	评估值	11,540.70	231.97
29	开发区南翔路北侧(原振阳机电)	大土国用(2013)第 4545 号	工业用地	恒瑞投资	招拍挂	评估值	7,616.00	159.17
30	大丰经济开发区风电产业园北侧、332 省道西侧	大土国用(2012)第 5388 号	商住	风电产业园	招拍挂	评估值	72,737.00	21,814.87
31	大丰经济开发区 332 省道东侧、新村路南侧	大土国用(2015)第 606544 号	商住	风电产业园	招拍挂	评估值	20,828.00	6,246.62
32	开发区丰惠蝴蝶湾东南侧	苏 2021 大丰区不动产权第 0012714 号	城镇住宅用地	兴丰置业	招拍挂	评估值	29,646.00	18,010.71
33	开发区申丰路东侧、南翔路南侧	苏 2021 大丰区不动产权第 0012727 号	商住	兴丰置业	招拍挂	评估值	66,090.00	34,999.03
34	盐城市大丰经济区斗龙港东侧路东侧 1 幢-4 幢(丛林互动地块)	苏(2019)大丰区不动产权第 0022284 号	工业用地	资产管理	招拍挂	评估值	33,399.00	723.05
35	开发区斗龙港东侧江苏大奇金属磨料有限公司	大土国用(2013)第 9105 号	工业用地	资产管理	招拍挂	拍卖价	75,234.00	4,168.44
36	高端装备制造业标准厂房(122.4 亩,南环路南侧、七灶河北侧)	苏 2020 大丰区不动产权第 0121829 号	工业用地	晶瑞开发	招拍挂	评估值	81,629.00	1,745.99
37	标准厂房(68.1 亩,华天能源内)	苏 2020 大丰区不动产权第 0120662 号	工业用地	晶瑞开发	招拍挂	评估值	45,505.00	1,470.09
38	大丰港海港新城港区港华路西侧、洋辉路南侧	苏(2017)大丰区不动产权第 0024587 号	商住	大丰交投	招拍挂	评估值	192,170.00	49,573.30

序号	坐落位置	产权证号	用途	使用权人	取得方式	入账依据	面积	账面价值
39	大丰港海港新城晨光路南侧、辰辉路东侧	苏(2017)大丰区不动产权第0024586号	商住	大丰交投	招拍挂	评估值	140,904.00	36,348.42
40	大丰港经济区纬三路西侧	苏(2016)大丰区不动产权第0000574号	商业用地	大丰交投	招拍挂	评估值	66,682.00	17,201.68
41	大丰市区常新路东侧、疏港路北侧	苏(2018)大丰区不动产权第0019988号	商住	大丰交投	招拍挂	评估值	55,800.00	29,405.78
42	大丰市区常新路西侧、疏港路北侧	苏(2018)大丰区不动产权第0019985号	商住	大丰交投	招拍挂	评估值	50,629.00	27,214.53
43	大丰市区常新路西侧、疏港路北侧	苏(2018)大丰区不动产权第0019986号	商住	大丰交投	招拍挂	评估值	52,337.00	27,580.83
44	大丰市川东闸以东、一线海堤以东	苏(2016)大丰区不动产权第0006543	沿海滩涂	大丰交投	划拨	评估值	6,419,300.00	18,114.66
45	中路港水产养殖场	苏(2016)大丰区不动产权第0006567	农用地	大丰交投	划拨	评估值	621,500.20	1,753.82
46	中路港水产养殖场	苏(2016)大丰区不动产权第0006566	农用地	大丰交投	划拨	评估值	4,649,225.40	13,119.68
47	川东港河南侧	国海证 NO. 2016032098204941	渔业用海-围海养殖	大丰交投	划拨	评估值	26,120.80	1,857.74
48	徐秀莹项目用海东侧	国海证 NO. 2016032098204931	渔业用海-围海养殖	大丰交投	划拨	评估值	33,306.83	3,174.95
49	沿海滩涂发展有限公司项目用地东侧	国海证 NO. 2016032098204961	渔业用海-开发式养殖	大丰交投	划拨	评估值	239,139.20	17,124.27
50	沿海滩涂发展有限公司项目用地东侧	国海证 NO. 2016032098204954	渔业用海-开发式养殖	大丰交投	划拨	评估值	266,426.67	19,078.26
51	大丰区东宁路东侧幸福路南侧大丰金融服务中心102室	苏(2019)大丰区不动产权第0021456号	其他商服用地	大丰城建	招拍挂	评估值	4,709.23	1,096.85
52	大丰区东宁路东侧幸福路南侧大丰金融服务中心101室	苏(2019)大丰区不动产权第0021457号	其他商服用地	大丰城建	招拍挂	评估值	1,403.81	
53	大丰区东宁路东侧幸福路南侧大丰金融服务中心103室	苏(2019)大丰区不动产权第0021458号	其他商服用地	大丰城建	招拍挂	评估值	5,075.50	
54	大丰区东宁路东侧幸福路南侧大丰金融服务中心104室	苏(2019)大丰区不动产权第0021460号	其他商服用地	大丰城建	招拍挂	评估值	588.63	
55	大丰区东宁路东侧幸福路南侧大丰金融服务中心201室	苏(2019)大丰区不动产权第0021461号	其他商服用地	大丰城建	招拍挂	评估值	195.75	
56	大丰区东宁路东侧幸福路南侧大丰金融服	苏(2019)大丰区不动产权第0021462号	其他商服用地	大丰城建	招拍挂	评估值	977.01	

序号	坐落位置	产权证号	用途	使用权人	取得方式	入账依据	面积	账面价值
	务中心 601 室							
57	大丰区东宁路东侧幸福路南侧大丰金融服务中心 401 室	苏(2019)大丰区不动产权第 0021463 号	其他商服用地	大丰城建	招拍挂	评估值	384.23	
58	大丰区东宁路东侧幸福路南侧大丰金融服务中心 501 室	苏(2019)大丰区不动产权第 0021464 号	其他商服用地	大丰城建	招拍挂	评估值	271.69	
59	大丰区东宁路东侧幸福路南侧大丰金融服务中心 301 室	苏(2019)大丰区不动产权第 0021465 号	其他商服用地	大丰城建	招拍挂	评估值	356.97	
60	大丰区大中街道人民北路 411 号 1 幢、2 幢、3 幢	苏(2019)大丰区不动产权第 0000562 号(超力机械)	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	855.73	
61	大丰区大中街道人民北路 411 号 4 幢、5 幢、6 幢	苏(2019)大丰区不动产权第 0000565 号(超力机械)	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	495.12	
62	大丰区大中街道人民北路 411 号 10 幢、11 幢、12 幢	苏(2019)大丰区不动产权第 0000569 号(超力机械)	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	2,920.15	
63	大丰区大中街道人民北路 411 号 13 幢、14 幢、15 幢	苏(2019)大丰区不动产权第 0000570 号(超力机械)	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	3,325.36	
64	大丰区大中街道人民北路 411 号 16 幢、17 幢、18 幢	苏(2019)大丰区不动产权第 0000571 号(超力机械)	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	2,401.34	
65	大丰区大中街道人民北路 411 号 7 幢、8 幢、9 幢	苏(2019)大丰区不动产权第 0000573 号(超力机械)	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	5,181.30	
66	大丰区大中街道人民北路 411 号 19 幢、20 幢、21 幢	苏(2019)大丰区不动产权第 0000574 号(超力机械)	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	4,709.23	17,355.42
67	大丰区大中街道人民北路 411 号 22 幢、23 幢、24 幢	苏(2019)大丰区不动产权第 0000575 号(超力机械)	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	1,403.81	
68	大丰区大中街道人民北路 411 号 25 幢、26 幢、63 幢	苏(2019)大丰区不动产权第 0000576 号(超力机械)	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	5,075.50	
69	大丰区大中街道人民北路 411 号 27 幢、28 幢、29 幢	苏(2019)大丰区不动产权第 0000577 号(超力机械)	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	588.63	
70	大丰区大中街道人民北路 411 号 33 幢、34 幢、35 幢	苏(2019)大丰区不动产权第 0000578 号(超力机械)	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	195.75	
71	大丰区大中街道人民北路 411 号 30 幢、31 幢、32 幢	苏(2019)大丰区不动产权第 0000579 号(超力机械)	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	977.01	
72	大丰区大中街道人民	苏(2019)大丰区不动	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	384.23	

序号	坐落位置	产权证号	用途	使用权人	取得方式	入账依据	面积	账面价值
	北路 411 号 39 幢、40 幢、41 幢	产权第 0000580 号（超力机械）						
73	大丰区大中街道人民北路 411 号 36 幢、37 幢、38 幢	苏（2019）大丰区不动产权第 0000581 号（超力机械）	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	271.69	
74	大丰区大中街道人民北路 411 号 42 幢、43 幢、44 幢	苏（2019）大丰区不动产权第 0000582 号（超力机械）	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	356.97	
75	大丰区大中街道人民北路 411 号 48 幢、49 幢、50 幢	苏（2019）大丰区不动产权第 0000583 号（超力机械）	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	2,528.08	
76	大丰区大中街道人民北路 411 号 51 幢、52 幢、53 幢	苏（2019）大丰区不动产权第 0000584 号（超力机械）	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	222.00	
77	大丰区大中街道人民北路 411 号 45 幢、46 幢、47 幢	苏（2019）大丰区不动产权第 0000585 号（超力机械）	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	1,412.51	
78	大丰区大中街道人民北路 411 号 54 幢、55 幢、56 幢	苏（2019）大丰区不动产权第 0000586 号（超力机械）	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	617.51	
79	大丰区大中街道人民北路 411 号 57 幢、58 幢、59 幢	苏（2019）大丰区不动产权第 0000587 号（超力机械）	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	372.31	
80	大丰区大中街道人民北路 411 号 64 幢	苏（2019）大丰区不动产权第 0000588 号（超力机械）	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	2,465.53	
81	大丰区大中街道人民北路 411 号 60 幢、61 幢、62 幢	苏（2019）大丰区不动产权第 0000589 号（超力机械）	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	431.96	
82	市区人民北路 272 号 26 幢、27 幢、43 幢	苏（2017）大丰区不动产权第 0016969 号（亚丰）	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	5,175.81	
83	市区人民北路 272 号 7 幢、9-1 幢、9-2 幢	苏（2017）大丰区不动产权第 0016971 号（亚丰）	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	3,799.28	7,344.39
84	市区人民北路 272 号 8 幢、17 幢	苏（2017）大丰区不动产权第 0016974 号（亚丰）	商住	谐城实业	招拍挂	评估值	2,300.75	
	合计						59,033,318.18	941,311.74

截至 2022 年 9 月末，债务人投资性房地产中土地使用权共计 50 宗，其中招拍挂出让地共计 35 宗，划拨地 11 宗，海域使用权共计 4 宗，全部通过划拨取得。

债务人投资性房地产中 35 宗出让用地均通过土地交易中心以招拍挂形式获得。债务人已根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市管理法》等法律法规，将所持有的土地资产依法进行了登记造册，并获得了国有土地使用权证书，土地资产权属清晰。根据《大丰市人民政府关于将“储备中心 38-30-10”等 8 宗土地使用权注入大丰市城建国有资产经营有限公司的通知》，大丰区政府同意将 8 宗土地使用权注入大丰城建公司；2019 年大丰城建将坐落于四卯西闸北、斗龙港南的 1 宗土地投资注入到子公司恒瑞投资公司，5 亿元计入恒瑞投资实收资本，其余部分增记恒瑞投资资本公积。上述 8 宗用地尚未缴纳土地出让金及相关税费；根据《盐城市大丰区人民政府专题会议纪要第 70 号》，大丰区政府同意将上述表格中 4 宗海域使用权以及中路港、川东闸一线海堤以东 3 宗土地使用权注入大丰交投公司。上述 4 宗海域使用权和 3 宗土地使用权尚未缴纳土地出让金及相关税费。上述 11 宗土地的使用权和 4 宗海域使用权归债务人所有，权属清晰，不存在争议。债务人依法享有土地和海域的处置权和相关收益权，不影响债务人对上述地块和海域进行开发、转让。

## 10、固定资产

最近两年及一期末，债务人固定资产分别为 29,129.63 万元、11,259.43 万元和 21,890.14 万元，占总资产比重分别为 0.48%、0.16%和 0.28%。2021 年末，公司固定资产较 2020 年末减少 17,870.20 万元，降幅 61.35%，主要系处置资产所致；2022 年 9 月末，公司固定资产较 2021 年末增加 10,630.71 万元，增幅 94.42%，主要系在建工程转入的房屋及建筑物增多所致。

债务人近两年及一期固定资产明细如下：

最近两年及一期末债务人固定资产情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末
房屋及建筑物	13,182.46	5,399.95	24,114.32
机器设备	6,362.37	3,629.72	3,426.17
运输设备	1,238.90	1,222.72	1,111.03
办公设备	1,082.91	996.79	456.68
其他设备	23.49	10.25	21.44
合计	21,890.14	11,259.43	29,129.63

## 11、在建工程

最近两年及一期末，债务人在建工程分别为 45,408.31 万元、107,686.17 万元和 134,138.41 万元，占总资产比重分别为 0.75%、1.49%和 1.73%。2021 年末，公司在建工程较 2020 年末增加 62,277.86 万元，增幅 137.15%，主要系海博快递物流智能仓储中心、风电标准厂房等项目投入增加所致；2022 年 9 月末，公司在建工程较 2021 年末增加 26,452.24 万元，增幅 24.56%。

截至 2022 年 9 月末，债务人主要在建工程明细如下：

**截至 2022 年 9 月末债务人主要在建工程明细**

单位：万元

序号	项目	账面余额
1	智能仓储物流中心	29,322.72
2	斗龙港生态组团城市森林公园项目	26,381.03
3	风电装备高标准厂房（164.3 亩，理研公司北侧）	25,463.01
4	新四军八路军白驹会师纪念馆工程	11,541.50
5	沪苏集聚区污水处理项目	9,389.80
6	高端装备制造业标准厂房（122.4 亩，南环路南侧、七灶河北侧）	6,357.87
7	全民健身大楼工程	4,782.76
8	丰耐德项目	3,777.36
9	三龙镇污水处理项目	3,315.69
10	沪苏大丰产业联动集聚区污水处理厂倒虹井及管线工程	1,981.56
11	南建工室内装饰工程	1,915.42
12	白驹镇会师土地	1,074.03
13	大丰区夜游经济配套工程	1,070.94
	<b>合计</b>	<b>126,373.68</b>

债务人在建工程项目，主要由智能仓储物流中心、斗龙港生态组团城市森林公园项目、风电装备高标准厂房和新四军八路军白驹会师纪念馆项目等构成。智能仓储物流中心建设智能仓储物流区（城市快消品仓配和工业仓储）、快递分拨中心区、物流商务服务（物流信息交易中心）三个功能区及其他配套设施，未来将会给债务人带来租金等收入；斗龙港生态组团城市森林公园定位为“人与自然和谐共融的绿肺”，未来将会给债务人带来稳定的门票收入；新四军八路军白驹会师纪念馆主要用于传承弘扬红色文化，未来将会给债务人带来培训、门票等收入。除此之外，债务人其他在建工程主要为债务人未来可能展开的污水处理业务、园区运营和物业业务、新能源业务等打下基础。

**12、无形资产**



最近两年及一期末，债务人无形资产账面余额分别为 211.24 万元、2,585.62 万元和 2,531.24 万元，占总资产比重分别为 0.003%、0.04%和 0.03%。2021 年末，公司无形资产较 2020 年末增加 2,374.38 万元，增幅 1124.02%，主要系 2021 年度新增合并水发华夏和五环体育公司后增加土地使用权所致；2022 年 9 月末，公司无形资产较 2021 年末减少 54.38 万元，降幅 2.10%，变化较小。

债务人最近两年及一期无形资产明细如下：

最近两年及一期末债务人无形资产明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末
土地使用权	2,512.78	2,567.49	190.99
软件	18.46	18.13	10.94
其他	-	-	9.32
合计	2,531.24	2,585.62	211.24

### 13、其他非流动资产

最近两年及一期末，其他非流动资产分别为 75,696.09 万元、86,749.50 万元和 86,800.85 万元，占总资产的比重分别为 1.25%、1.20%和 1.13%。2021 年末，公司其他非流动资产较 2020 年末增加 11,053.41 万元，增幅 14.60%；2022 年 9 月末，公司其他非流动资产较 2021 年末增加 51.35 万元，增幅 0.06%，变化较小。

截至 2022 年 9 月末，债务人其他非流动资产明细如下

截至 2022 年 9 月末债务人其他非流动资产明细

单位：万元

序号	项目名称	金额
1	知青纪念馆	74,984.55
2	南区景观湖	9,894.62
3	科技园标房	1,921.69
	合计	86,800.85

债务人其他非流动资产中，知青纪念馆为公司有收益权无处置权资产，故会计核算将其重分类为其他非流动资产；南区景观湖、科技园标房属于子公司恒瑞投资资产，目前正处于待处置状态，与江苏大丰经济开发区管委会就处置事宜达成初步意向，故会计核算将其重分类为其他非流动资产。

## (二) 负债构成分析

报告期各期末，债务人负债情况如下：

### 最近两年及一期末债务人负债构成情况

单位：万元、%

项目	2022年9月30日		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>						
短期借款	576,251.89	11.59	495,470.79	10.99	324,919.26	8.89
应付票据	466,485.00	9.39	701,662.59	15.57	602,490.20	16.49
应付账款	33,895.35	0.68	36,406.93	0.81	20,593.56	0.56
预收款项	1,338.10	0.03	832.23	0.02	71,033.51	1.94
合同负债	236.45	0.00	60,922.45	1.35		
应付职工薪酬	67,154.35	1.35	197.41	0.00	526.79	0.01
应交税费	93,667.71	1.88	78,649.33	1.74	58,130.50	1.59
其他应付款	502,880.72	10.12	274,321.43	6.09	128,419.34	3.51
一年内到期的非流动负债	846,682.40	17.03	753,451.25	16.71	712,891.97	19.51
其他流动负债	166,266.88	3.35	205,053.92	4.55	44,949.00	1.23
<b>流动负债合计</b>	<b>2,754,858.85</b>	<b>55.43</b>	<b>2,606,968.33</b>	<b>57.83</b>	<b>1,963,954.13</b>	<b>53.75</b>
<b>非流动负债：</b>						
长期借款	983,782.85	19.79	855,513.48	18.98	1,069,371.50	29.27
应付债券	565,962.96	11.39	246,962.96	5.48	-	-
长期应付款	441,463.11	8.88	555,636.88	12.33	321,651.77	8.80
递延所得税负债	97,836.28	1.97	97,836.28	2.17	92,762.67	2.54
其他非流动负债	126,403.00	2.54	144,852.00	3.21	205,925.00	5.64
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,215,448.21</b>	<b>44.57</b>	<b>1,900,801.61</b>	<b>42.17</b>	<b>1,689,710.93</b>	<b>46.25</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,970,307.06</b>	<b>100.00</b>	<b>4,507,769.94</b>	<b>100.00</b>	<b>3,653,665.06</b>	<b>100.00</b>

### 1、短期借款

债务人的短期借款主要为保证借款、抵押借款和质押借款，近两年及一期末，债务人短期借款余额分别为324,919.26万元、495,470.79万元和576,251.89万元，占总负债的比重分别为8.89%、10.99%和11.59%。2021年末，债务人短期借款较年初增加170,551.53万元，增幅52.49%，主要系公司日常经营过程中，短期融资需求增加所致；2022年9月末，公司短期借款较2021年末增加80,781.10万元，增幅16.30%。

债务人最近两年及一期末短期借款明细项目情况如下：

### 最近两年及一期末债务人短期借款明细

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末
信用借款	-	-	-
保证借款	377,634.71	333,088.16	262,469.26

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末
抵押借款	48,000.00	32,007.70	-
质押借款	150,561.00	130,157.29	34,450.00
保证+抵押借款	-	-	28,000.00
保证+质押借款	-	-	-
应计利息	56.18	217.63	-
合计	576,251.89	495,470.79	324,919.26

## 2、应付票据

最近两年及一期末，债务人应付票据分别为 602,490.20 万元、701,662.59 万元和 466,485.00 万元，占总负债的比重分别为 16.49%、15.57%和 9.39%。2021 年末，公司应付票据较 2020 年末增加 99,172.39 万元，增幅 16.46%，主要系贸易开展过程中商票结算增加所致；2022 年 9 月末，公司应付票据较 2021 年末减少 235,177.59 万元，降幅 33.52%，主要系部分票据正常到期导致。

债务人最近两年及一期末应付票据构成情况如下：

### 最近两年及一期末债务人应付票据明细

单位：万元

种类	2022年9月末	2021年末	2020年末
商业承兑汇票	355,322.00	175,854.00	98,890.20
银行承兑汇票	74,163.00	499,576.50	473,600.00
信用证	37,000.00	26,232.09	30,000.00
合计	466,485.00	701,662.59	602,490.20

## 3、应付账款

最近两年及一期末，债务人应付账款余额分别为 20,593.56 万元、36,406.93 万元和 33,895.35 万元，占总负债的比重分别为 0.56%、0.81%和 0.68%，债务人应付账款主要为应付工程建设款、材料款等。2021 年末，公司应付账款较 2020 年末增加 15,813.37 万元，增幅 76.79%，主要系应付工程款增加所致；2022 年 9 月末，公司应付账款较 2021 年末减少 2,511.58 万元，降幅 6.90%。

债务人最近两年及一期末应付账款按账龄列示的明细如下：

### 最近两年及一期末债务人应付账款账龄明细

单位：万元、%

账龄	2022年9月末		2021年末		2020年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	22,025.80	64.98	32,976.06	90.58	17,402.50	84.51
1至2年	9,007.33	26.57	1,466.01	4.03	789.73	3.83

2至3年	1,024.03	3.03	297.22	0.82	458.71	2.23
3年以上	1,838.19	5.42	1,667.64	4.58	1,942.62	9.43
合计	33,895.35	100.00	36,406.93	100.00	20,593.56	100.00

截至2022年9月30日，债务人主要应付账款明细如下：

截至2022年9月末债务人主要应付账款明细

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占应付账款比例	账龄	款项性质	是否为关联方
1	应付外汇账款	8,233.24	24.29	1年以内	贸易款	否
2	中国核工业华兴建设有限公司	6,999.12	20.65	1年以内、1-2年	工程款	否
3	江苏磁丰数字科技有限公司	1,288.58	3.80	1年以内、1-2年	贸易款	否
4	上海同济联合建设技术有限公司	1,231.31	3.63	3年以上	工程款	否
5	226省道大丰南段改扩建工程施工(S226-LM1)标段	1,192.66	3.52	3年以上	工程款	否
	合计	18,944.91	55.89			

#### 4、预收款项

最近两年及一期末，债务人预收款项分别为71,033.51万元、832.23万元和1,338.10万元，占总负债的比重分别为1.94%、0.02%和0.03%。目前，债务人预收款项主要为预收房租。2021年末，公司预收款项较2020年末减少70,201.28万元，降幅98.83%，主要系按照最新会计准则，部分重分类至合同负债科目所致；2022年9月末，公司预收款项较2021年末增505.87万元，增幅60.78%，主要系恒瑞投资等子公司房租与租赁款增加。

#### 5、其他应付款

最近两年及一期末，公司其他应付款总额分别为128,419.34万元、274,321.43万元和502,880.72万元，占总负债的比重分别为3.51%、6.09%和10.12%。2021年末，公司其他应付款较2020年末增加145,902.09万元，增幅113.61%，主要系增加与区域内国有企业之间的往来所致；2022年9月末，公司其他应付款较2021年末增加228,559.29万元，增幅83.32%，主要系公司对盐城市大丰区交通控股集团有限公司的其他应付款增加较多所致。

债务人最近两年及一期末其他应付款构成情况如下：

最近两年及一期末债务人其他应付款账龄明细

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末
应付利息	18.90	-	4,154.94
其他应付款	502,861.82	274,321.43	124,264.40
合计	502,880.72	274,321.43	128,419.34

截至2022年9月末，债务人主要其他应付款前五大情况如下：

截至2022年9月末债务人其他应付款前五大明细

单位：万元

序号	单位名称	账面余额	账龄	款项性质	是否为关联方
1	盐城市大丰区交通控股集团有限公司	172,156.27	1年以内、1-2年	往来款	是
2	盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	110,810.68	1年以内	往来款	否
3	大丰冶信	66,370.00	1年以内、1-2年	借款	否
4	路桥帮贷	28,199.55	1年以内	借款	否
5	江苏大丰众成科技创业投资有限公司	27,064.75	1年以内	往来款	否
	合计	404,601.24			

6、一年内到期的非流动负债

最近一期末，债务人一年内到期的非流动负债规模为846,682.40万元，占总负债的比重为17.03%。

债务人最近两年及一期末一年内到期的非流动负债情况如下：

最近一期末债务人非流动负债明细

单位：万元

项目	2022年9月末
一年内到期的长期借款	390,524.70
一年内到期的长期应付款	385,490.05
一年内到期的应付债券	217.36
一年内到期的其他非流动负债	217.36
一年内到期的应付债券利息	4,613.28
合计	846,682.40

7、其他流动负债

最近两年及一期末，债务人其他流动负债规模分别为44,949.00万元、205,053.92万元和166,266.88万元，占总负债的比重分别为1.23%、4.55%和3.35%。2021年末，公司其他流动负债较2020年末增加160,104.92万元，增幅356.19%，主要系债务人于2021年9月发行的一般短期融资券，第一期发行

总规模为 8 亿元；2022 年 9 月末，公司其他非流动负债较 2021 年减少 38,787.04 万元，降幅 18.92%，变化不大。

## 8、长期借款

最近两年及一期末，债务人长期借款余额分别为 1,069,371.50 万元、855,513.48 万元和 983,782.85 万元，占总负债的比重分别为 29.27%、18.98% 和 19.79%。2021 年末，公司长期借款较 2020 年末减少 213,858.02 万元，降幅 20.00%，主要系部分借款将于 1 年内到期，故重分类至一年内到期的非流动负债科目所致；2022 年 9 月末，公司长期借款较 2021 年末增加 128,269.38 万元，增幅 14.99%。

债务人长期借款主要是银行借款、信托借款等，债务人通过银行项目贷款、信托资金等多种方式筹措基础设施建设资金。债务人两年及一期末长期借款明细项目情况如下：

最近两年及一期末债务人长期借款明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末
信用借款	34,000.00	35,600.00	-
质押借款	102,335.00	134,760.00	81,705.00
抵押借款	4,150.00	33,100.00	-
保证借款	978,377.56	851,110.28	1,318,942.50
保证+抵押借款	178,170.00	78,680.00	96,980.00
保证+质押借款	74,175.00	52,500.00	113,900.00
保证+抵押+质押借款	3,100.00	-	3,200.00
长期借款应计利息	1,374,307.56	127.76	-
减：一年内到期的长期借款	390,524.70	330,349.33	545,356.00
一年内到期的长期借款利息	-	15.23	-
合计	983,782.85	855,513.48	1,069,371.50

## 9、应付债券

最近两年及一期末，债务人应付债券余额账面价值分别为 0.00 万元、246,962.96 万元和 565,962.96 万元，占总负债的比重分别为 0.00%、5.48% 和 11.39%。2021 年末，公司应付债券较 2020 年末增加 246,962.96 万元，主要系公司本部发行私募公司债“21 大城 01”、“21 大城 02”、“21 大城 03”、“21 大城 04”及子公司发行私募公司债“21 恒投 01”和“21 恒投 02”所致。2022 年 9 月末，公司应付债券较 2021 年末增加 319,000.00 万元，增幅 129.17%，主要系公司本部发行“22 大丰 01”、“22 大丰城建 CP001”、“22

大丰城建 PPN001”、“22 大丰城建 PPN002”及子公司发行企业债“22 大丰交投债”所致。

债务人及其子公司无违约或延迟支付债券或其他债务融资工具的情况。

## 10、长期应付款

最近两年及一期末，债务人长期应付款分别为 321,651.77 万元、555,636.88 万元和 441,463.11 万元，占总负债的比重分别为 8.80%、12.33% 和 8.88%。2021 年末，公司长期应付款较 2020 年末增加 233,985.11 万元，增幅 72.74%，主要为融资租赁款和其他借款增加所致；2022 年 9 月末，公司长期应付款较 2021 年末减少 114,173.77 万元，降幅 20.55%。

债务人最近两年及一期末长期应付款明细项目情况如下：

### 最近两年及一期末债务人长期应付款明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末
融资租赁	428,787.99	469,509.41	181,459.64
其他	371,751.00	402,691.25	129,992.50
专项应付款	26,414.17	24,413.27	10,199.63
减：一年内到期部分	385,490.05	340,977.04	-
合计	441,463.11	555,636.88	321,651.77

## 11、递延所得税负债

最近两年及一期末，债务人递延所得税负债分别为 92,762.67 万元、97,836.28 万元和 97,836.28 万元，占总负债的比重分别为 2.54%、2.17% 和 2.00%。2021 年末，公司递延所得税负债较 2020 年末增加 5,073.61 万元，增幅 5.47%，主要系投资性房地产公允价值变动确认所致；2022 年 9 月末，公司递延所得税负债较 2021 年末无变化。

## 12、其他非流动负债

最近两年及一期末，债务人其他非流动负债分别为 205,925.00 万元、144,852.00 万元和 126,403.00 万元，占总负债的比重分别为 5.64%、3.21% 和 2.54%，占比不高。2021 年末，公司其他非流动负债较 2020 年末减少 61,073.00 万元，降幅 29.66%，主要系部分按期限重分类至一年内到期的非流动负债所致；2022 年 9 月末，公司其他非流动负债较 2021 年末减少 18,449.00 万元，降幅 12.74%。

## (二) 利润表主要项目分析

公司 2019-2022 年 9 月末合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>551,646.30</b>	<b>862,640.31</b>	<b>723,479.71</b>	<b>533,922.88</b>
减：营业成本	551,646.30	809,012.07	672,655.45	493,847.05
税金及附加	547,567.01	4,597.83	12,085.06	3,377.40
销售费用	514,056.10	932.09	75.86	259.7
管理费用	10,015.07	7,873.37	17,513.78	13,521.78
财务费用	530.46	14,679.07	14,167.45	11,327.61
其中：利息费用	6,938.57	21,606.79	22,391.92	12,778.12
利息收入	16,026.80	8,457.80	14,103.01	2,912.62
加：其他收益	22,892.53	19,849.35	44,767.58	35,242.34
投资收益（损失以“-”号填列）	571.18	28,531.89	20,982.70	-1,176.89
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	571.18	21,457.55	41,089.88	1,634.74
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,832.97	-1,816.70	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-983.32	673.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）	56.55	1,136.01	-11.38	6.37
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>24,766.59</b>	<b>94,703.98</b>	<b>112,827.56</b>	<b>47,969.72</b>
加：营业外收入	180.83	1,839.47	52.13	6,855.95
减：营业外支出	1,471.35	2,515.06	1,607.37	328.01
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>23,476.06</b>	<b>94,028.39</b>	<b>111,272.32</b>	<b>54,497.66</b>
减：所得税费用	7,016.83	15,304.47	25,168.26	10,089.57
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>16,459.23</b>	<b>78,723.92</b>	<b>86,104.06</b>	<b>44,408.09</b>

### 债务人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度
营业收入	551,646.30	862,640.31	723,479.71
毛利润	37,590.20	47,945.43	45,776.91
其他收益	22,892.53	19,849.35	44,767.58
投资收益	571.18	28,531.89	20,982.70
利润总额	23,476.06	94,028.39	111,272.32
净利润	16,459.23	78,723.92	86,104.06
营业毛利率（%）	6.81	6.22	7.02
营业净利率（%）	2.98	9.13	11.90
总资产报酬率（%）	0.31	1.74	2.39
净资产收益率（%）	0.59	3.06	4.27

最近两年及一期，公司营业收入分别为 723,479.71 万元、862,640.31 万元和 551,646.30 万元，近年来随着公司业务的拓展和经营规模的扩大，营业收



入呈逐年上升趋势，基础设施建设业务和贸易业务为公司收入的主要来源。2021年度，公司营业收入较上年同期增加139,160.60万元，增幅19.23%，主要系随着疫情控制，大宗市场回暖，贸易业务收入增加所致。

最近两年及一期，公司毛利润分别为45,776.91万元、47,945.43万元和37,590.20万元，呈逐年上升趋势。2021年度，公司毛利润较2020年度增加4,479.30万元，增幅8.81%，主要系占比较大的贸易业务收入增幅较大所致。

最近两年及一期，公司其他收益分别为44,767.58万元、19,849.35万元和22,892.53万元，其他收益主要为日常经营过程中收到的政府补助。

最近两年及一期，公司投资收益分别为20,982.70万元、28,531.89万元和571.18万元。投资收益主要为权益法核算长期股权投资取得的收益、持有可供出售金融资产期间取得的投资收益及处置股权投资产生的投资收益。2020年，公司投资收益由负转正且有较大提升，主要系本年度权益法下对投资企业盐城市大丰区华丰投资发展有限公司确认投资收益18,982.03万元所致；2021年，公司投资收益较上年度有所增加，主要系本年度权益法下对投资企业盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司、盐城市大丰区兴城投资开发有限公司和江苏明升新农村建设发展有限公司等公司确认投资收益所致。

最近两年及一期，公司净利润分别为86,104.06万元、78,723.92万元和16,459.23万元。

最近两年，公司总资产报酬率和净资产收益率分别为2.39%、1.7%和4.27%、3.06%。

## 1、债务人盈利能力指标分析

### 债务人报告期内主要盈利指标

单位：万元、%

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度
营业收入	551,646.30	862,640.31	723,479.71
营业成本	514,056.10	807,336.75	672,655.45
毛利润	37,590.20	53,628.24	50,824.26
毛利率	6.81	6.22	7.02
管理费用	6,938.57	7,873.37	17,513.78
财务费用	16,026.80	14,679.07	14,167.45
营业利润	24,766.59	94,703.98	112,827.56
利润总额	23,476.06	94,028.39	111,272.32
净利润	16,459.23	78,723.92	86,104.06

最近两年及一期，债务人营业收入分别为 723,479.71 万元、862,640.31 万元和 551,646.30 万元，毛利润分别为 50,824.26 万元、53,628.24 万元和 37,590.20 万元，毛利率分别为 7.02%、6.22%和 6.81%。

债务人期间费用分析表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度	
	金额	占期间费用比	金额	占比	金额	占比
销售费用	530.46	2.26	932.09	3.97	75.86	0.24
管理费用	6,938.57	29.53	7,873.37	33.53	17,513.78	55.15
财务费用	16,026.80	68.21	14,679.07	62.51	14,167.45	44.61
期间费用合计	<b>23,495.83</b>	<b>100.00</b>	<b>23,484.53</b>	<b>100.00</b>	<b>31,757.09</b>	<b>100.00</b>
期间费用占主营业务成本	<b>4.59</b>		<b>2.91</b>		<b>4.75</b>	

最近两年及一期，公司期间费用分别为 31,757.09 万元、23,484.53 万元和 23,495.83 万元，占主营业务成本的比重分别为 4.75%、2.91%和 4.59%。近年来随着债务人整体经营规模的扩大及融资规模的扩张，管理费用及财务费用呈逐年增加趋势，但占主营业务成本的比重呈逐年下降趋势，债务人成本管控能力较好。

债务人补贴收入分别为 44,792.72 万元、19,849.68 万元和 22,892.53 万元，占当期营业收入的比重分别为 6.19%、2.30%和 4.15%。债务人政府补助主要来自于盐城市大丰区财政局、盐城市大丰区交通局及盐城市江苏大丰经济开发区管理委员会等单位。

最近两年及一期，债务人非经常性损益分别为 105,273.54 万元、70,299.21 万元和 25,172.44 万元，明细如下：

非经常性损益明细表

单位：万元

科目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度
其他收益	22,892.53	19,849.35	44,767.58
投资收益	571.18	28,531.89	20,982.70
公允价值变动损益	-	21,457.55	41,089.88
资产处置收益	56.55	1,136.01	-11.38
营业外收入	180.83	1,839.47	52.13
营业外支出	1,471.35	2,515.06	1,607.37
总计	<b>25,172.44</b>	<b>70,299.21</b>	<b>105,273.54</b>

最近两年及一期，债务人非经常性损益主要由其他收益、投资收益和公允价值变动损益构成，债务人计入其他收益和营业外收入的主要来源为政府补

助，主要由于债务人是区域内最重要的基础设施建设主体，当地政府对债务人支持力度大，但由于棚改结束以及基础设施建设项目数量不可控，报告期内非经常性损益逐年递减。长远来看，债务人非经常性损益仍然具有可持续性。

## 2、债务人盈利能力的可持续性分析

债务人按照现代企业管理理念，坚持市场化运作模式，承担城市基础设施建设和安置房项目，上述业务为债务人营业收入及利润总额的主要来源。同时债务人也积极拓展贸易收入、物业管理收入等，收入多元化有益于债务人盈利能力可持续性。债务人每年接受的政府补助占利润总额比重较高，故债务人的非经常性损益对利润总额影响较大，但作为盐城市大丰区重要的安置房和城市基础建设的投融资、建设开发主体，债务人收到的政府补助规模稳步增加且具有较强的可持续性，因而公司盈利能力的稳定性和可靠性得到了有力的保障。

未来随着盐城市大丰区的不断发展以及城市基础设施的不断完善更新，公司的营业收入和补助收入也将不断增加，同时，债务人还将合理缩减运营成本，优化工作人员激励方案，合理利用财务杠杆，降低企业融资成本，从开源节流两方面着手，增强公司的盈利能力。

### （三）现金流分析

现金流量表

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	435,654.66	758,332.55	838,162.34	479,650.44
收到的税费返还	5,037.18	1,124.58	1,337.68	1,129.70
收到其他与经营活动有关的现金	363,942.44	342,316.60	291,205.86	329,221.79
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>804,634.27</b>	<b>1,101,773.73</b>	<b>1,130,705.88</b>	<b>810,001.93</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	889,449.58	1,100,411.05	914,123.54	723,320.61
支付给职工以及为职工支付的现金	4,696.72	6,492.80	4,862.37	4,950.22
支付的各项税费	14,493.35	4,783.35	17,517.73	3,443.15
支付其他与经营活动有关的现金	204,958.05	171,890.93	284,333.13	218,835.15
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,113,597.70</b>	<b>1,283,578.14</b>	<b>1,220,836.76</b>	<b>950,549.13</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-308,963.43</b>	<b>-181,804.40</b>	<b>-90,130.88</b>	<b>-140,547.20</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	2,124.45	10,000.00	101
取得投资收益收到的现金	571.18	4,097.57	1,071.93	448.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	45.2	66.54	1,237.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金金额	-	-	-2,526.41	-

收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>571.18</b>	<b>6,267.21</b>	<b>8,612.06</b>	<b>1,786.72</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	48,515.05	53,596.20	44,691.90	14,559.56
投资支付的现金	600	6,025.97	18,350.00	38,562.71
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	1,637.28	1,067.68
支付其他与投资活动有关的现金	2,235.63	-	-	175.08
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>51,350.67</b>	<b>59,622.17</b>	<b>64,679.18</b>	<b>54,365.03</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-50,779.49</b>	<b>-53,354.96</b>	<b>-56,067.12</b>	<b>-52,578.30</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	70,259.00	113,210.00	5,403.41	18,962.71
取得借款所收到的现金	1,651,073.06	1,833,408.72	1,095,318.26	1,468,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,298,986.09	1,719,888.01	1,377,461.57	551,619.07
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>3,020,318.15</b>	<b>3,666,506.73</b>	<b>2,478,183.23</b>	<b>2,038,981.78</b>
偿还债务所支付的现金	1,169,070.66	1,250,204.71	893,469.00	981,727.94
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	153,119.90	238,496.62	221,549.46	156,127.34
支付其他与筹资活动有关的现金	1,340,719.62	1,808,205.24	1,284,182.76	672,090.10
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,662,910.19</b>	<b>3,296,906.57</b>	<b>2,399,201.22</b>	<b>1,809,945.38</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>357,407.96</b>	<b>369,600.15</b>	<b>78,982.01</b>	<b>229,036.40</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>43.51</b>	<b>-22.88</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-2,291.45</b>	<b>134,417.92</b>	<b>-67,215.99</b>	<b>35,910.90</b>
加：期初现金及现金等价物余额	232,825.93	98,408.01	165,624.00	129,713.11
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>230,534.48</b>	<b>232,825.93</b>	<b>98,408.01</b>	<b>165,624.00</b>

### 1、经营活动产生的现金流量分析

债务人经营活动产生的现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金构成，债务人收到其他与经营活动有关的现金主要为利息收入、政府补助及往来款项。最近两年及一期，债务人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 838,162.34 万元、758,332.55 万元和 435,654.66 万元，2021 年度较 2020 年度减少 79,829.79 万元，降幅 9.52%，主要系工程项目及保障房项目回款较慢所致；债务人收到其他与经营活动有关的现金包括收回往来款项、利息收入和政府补助等，最近两年及一期分别为 291,205.86 万元、342,316.60 万元和 363,942.44 万元，2021 年度较 2020 年度增加 51,110.74 万元，增幅 17.55%，主要系日常经营过程中增加部分往来款项所致。

债务人经营活动产生的现金流出主要由购买商品、接收劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金构成。其中，支付其他与经营活动有关的现金主要为往来款及公司日常经营支出。最近两年及一期，债务人购买商品、接收

---

劳务支付的现金分别为 914,123.54 万元、1,100,411.05 万元和 889,449.58 万元，2021 年度较 2020 年度增加 186,287.51 万元，增幅 20.38%，主要系贸易开展过程中对外采购规模扩大，现金流出增加所致；支付其他与经营活动有关的现金分别为 284,333.13 万元、171,890.93 万元和 204,958.05 万元，2021 年度较 2020 年度减少 112,442.20 万元，降幅 39.55%，主要系本期减少对外往来款支出所致。

最近两年及一期，债务人经营活动现金流量净额分别为-90,130.88 万元、-181,804.40 万元和-308,963.43 万元。债务人经营活动现金流量净额持续为负，主要系债务人承建的基础设施工程及保障房等项目建设期内资金投入较大，而现金流入又与投资支出之间存在一定的时滞，从而导致经营活动现金净流入出现波动，呈现大额净流出状态。经营活动产生的现金流是债务人偿还债务的重要来源，经营活动净现金流的波动将影响债务人偿债资金来源的稳定性。预计未来随着公司在建项目的完工回款，公司经营性现金流会逐渐向好。

## **2、投资活动产生的现金流量分析**

债务人投资活动产生的现金流入主要为收回投资收到的现金、取得投资收益收到的现金及处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额，最近两年及一期，公司投资活动现金流入分别为 8,612.06 万元、6,267.21 万元和 571.18 万元。债务人投资活动支出的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投资支付的现金，最近两年及一期，公司投资活动现金流出分别为 64,679.18 万元、59,622.17 万元和 51,350.67 万元，近年来购建固定资产、无形资产和其他长期资产金额较高主要系智能仓储物流中心、斗龙港生态组团城市森林公园等自营项目投入持续增加所致。最近两年及一期，公司投资活动现金流量净额分别为-56,067.12 万元、-53,354.96 万元和-50,779.49 万元，近年来均呈负数，主要系债务人长期资产和股权投资支出增加。

## **3、筹资活动产生的现金流量分析**

债务人筹资活动产生的现金流入主要为取得借款所收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金。最近两年及一期，债务人取得借款所收到的现金分别为 1,095,318.26 万元、1,833,408.72 万元和 1,651,073.06 万元，2021 年度较 2020 年度增幅 67.39%，主要系日常经营过程中融资需求扩大，新增贷款到账所

致。最近两年及一期，债务人收到其他与筹资活动有关的现金分别为 1,377,461.57 万元、1,719,888.01 万元和 1,298,986.09 万元，2021 年度较 2020 年度增加 342,426.44 万元，主要系融资租赁借款、信托借款保证金收回、定期存单到期收回等。

债务人筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务所支付的现金、分配股利、利润或偿付利息所支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。最近两年及一期，债务人偿还债务所支付的现金分别为 893,469.00 万元、1,250,204.71 万元和 1,169,070.66 万元，金额呈逐年增长趋势，主要系公司近年来融资规模较大；最近两年及一期，债务人分配股利、利润或偿付利息所支付的现金分别为 221,549.46 万元、238,496.62 万元和 153,119.90 万元，2021 年度较 2020 年度增幅 7.65%，主要系当年到期债务较上年增幅较多，利息支出也较上年度增加所致。最近两年及一期，债务人支付其他与筹资活动有关的现金分别为 1,284,182.76 万元、1,808,205.24 万元和 1,340,719.62 万元，2021 年度较 2020 年度增幅 40.81%，主要系支付到期的融资租赁款项所致。

最近两年及一期，公司筹资活动现金流量净额分别为 78,982.01 万元、369,600.15 万元和 357,407.96 万元，2021 年度，债务人筹资活动现金流净额相对 2020 年度增加 290,618.14 万元，增幅 367.95%，主要系公司日常经营所需流动资金增加，贷款规模扩大所致。

#### （四）偿债能力分析债务人主要偿债能力指标

财务指标	2022 年 9 月 末	2021 年末	2020 年末
流动比率（倍）	2.14	1.90	2.01
速动比率（倍）	1.22	1.12	1.22
资产负债率（%）	63.19	62.39	60.09
EBITDA（亿元）	5.78	11.84	13.73
EBITDA 利息保障倍数 （倍）	-	0.47	0.85
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

#### 1、短期偿债能力

最近两年及一期末，公司流动比率分别为 2.01、1.90 和 2.14，速动比率分别为 1.22、1.12 和 1.22，债务人短期偿债能力良好。

## 2、长期偿债能力

最近两年及一期末，债务人的资产负债率分别为 60.09%、62.39% 和 63.19%，总体资产负债率总体处于合理水平。最近两年及一期末，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.85、0.47 和 0.24，对利息的保障情况较好。从贷款偿还率来看，债务人自成立以来资信状况良好，近年来与银行及其他主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何违约事件，贷款偿付率和利息偿付率均达到 100%。

## 八、公司的借款情况

截至 2022 年 9 月末，公司有息债务规模 366.73 亿元，具体明细如下：

贷款单位名称	还款日期	期末审定余额	种类
南京银行股份有限公司盐城分行	2022/11/4	28,000.00	银行借款
恒丰银行股份有限公司南京分行	2022/12/20	16,500.00	银行借款
华夏银行股份有限公司盐城分行	2023/6/7	27,000.00	银行借款
平安银行股份有限公司南京分行	2023/2/25	10,000.00	银行借款
平安银行股份有限公司南京分行	2022/12/23	16,500.00	银行借款
浙商银行股份有限公司盐城分行	2023/8/21	9,900.00	银行借款
莱商银行	2023/3/1	5,000.00	银行借款
农业银行	2022/10/20	9,550.00	银行借款
恒丰银行股份有限公司南京分行	2023/3/10	4,500.00	银行借款
平安银行股份有限公司南京分行	2023/5/20	4,500.00	银行借款
南京银行股份有限公司盐城分行	2023/6/12	10,000.00	银行借款
南京银行股份有限公司盐城分行	2023/6/21	5,000.00	银行借款
南京银行股份有限公司盐城分行	2023/7/28	5,000.00	银行借款
常熟农商行	2023/3/7	900.00	银行借款
首都银行	2023/9/27	400.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2023/6/23	1,800.00	银行借款
江苏银行股份有限公司大丰支行	2022/11/1	2,850.00	银行借款
江苏银行股份有限公司大丰支行	2023/7/14	4,200.00	银行借款
江苏银行股份有限公司大丰支行	2023/7/14	100.00	银行借款
恒丰银行股份有限公司南京江北支行	2023/9/29	2,700.00	银行借款
华夏银行股份有限公司大丰支行	2023/7/4	8,500.00	银行借款
兴业银行盐城大丰支行	2023/1/5	5,940.00	银行借款
兴业银行盐城大丰支行	2023/1/6	9,860.00	银行借款
兴业银行盐城大丰支行	2023/3/2	3,000.00	银行借款
常熟农商行大丰支行	2023/3/7	1,000.00	银行借款
大丰农商行中心支行	2023/5/15	4,900.00	银行借款
光大银行大丰支行	2022/10/28	2,000.00	银行借款
浙商银行大丰支行	2023/1/4	19,200.00	银行借款

江苏太仓商业银行股份有限公司大丰支行	2022/11/18	1,990.00	银行借款
邮政银行股份有限公司大丰支行	2023/5/18	800.00	银行借款
江苏大丰江南村镇银行股份有限公司大丰支行	2023/5/23	500.00	银行借款
江苏大丰农村商业银行股份有限公司大丰支行	2023/7/4	2,000.00	银行借款
常熟农商行大丰支行	2023/1/18	1,000.00	银行借款
兴业银行大丰支行	2023/1/7	3,960.00	银行借款
兴业银行大丰支行	2023/2/25	2,970.00	银行借款
上海银行盐城分行	2023/3/24	1,000.00	银行借款
江苏大丰江南村镇银行股份有限公司大丰支行	2023/8/19	500.00	银行借款
江苏大丰农村商业银行股份有限公司大丰营业部	2022/12/30	4,000.00	银行借款
交通银行股份有限公司盐城大丰支行	2023/1/5	1,800.00	银行借款
兴业银行股份有限公司盐城大丰支行	2022/12/14	1,000.00	银行借款
浙商银行盐城分行	2023/1/29	4,550.00	银行借款
浙商银行盐城分行	2023/1/29	4,800.00	银行借款
浙商银行盐城分行	2023/1/29	3,800.00	银行借款
浙商银行盐城分行	2023/1/29	4,850.00	银行借款
江苏苏宁银行总行营业部	2023/5/31	2,000.00	银行借款
浙商银行大丰支行 2906	2023/1/14	7,600.00	银行借款
浙商银行大丰支行 2906	2023/1/19	8,550.00	银行借款
交通银行大丰支行	2023/6/17	2,600.00	银行借款
江苏苏宁银行	2023/9/29	1,000.00	银行借款
江苏大丰农村商业银行股份有限公司城中支行	2023/3/20	800.00	银行借款
交通银行大丰支行	2023/6/1	1,500.00	银行借款
工行 1109690109200109953	2023/1/13	960.00	银行借款
交通银行盐城分行	2023/6/1	1,000.00	银行借款
华夏银行 16056000000099915	2024/4/4	500.00	银行借款
交通银行大丰支行	2022/12/21	500.00	银行借款
江苏大丰江南村镇银行股份有限公司	2022/10/14	500.00	银行借款
工商银行大丰支行	2023/1/12	960.00	银行借款
上海银行盐城分行	2023/1/29	1,000.00	银行借款
华夏银行股份有限公司大丰支行	2023/1/12	931.00	银行借款
交通银行股份有限公司大丰支行	2022/12/20	500.00	银行借款
浙商银行盐城大丰支行	2023/1/4	3,840.00	银行借款
浙商银行盐城大丰支行	2023/1/4	11,500.00	银行借款
浙商银行盐城大丰支行	2023/1/7	3,840.00	银行借款
江苏信保科技小额贷款股份有限公司	2023/7/4	600.00	其他金融机构借款
江苏信保科技小额贷款股份有限公司	2023/7/14	300.00	其他金融机构借款
上海银行股份有限公司盐城分行	2023/2/16	1,000.00	银行借款
常熟农商行大丰支行	2023/3/7	900.00	银行借款
江苏大丰江南村镇银行股份有限公司	2023/6/9	500.00	银行借款
南京银行盐城大丰支行	2023/8/24	3,500.00	银行借款
浙商银行大丰支行	2023/1/20	8,550.00	银行借款
上海银行	2023/1/24	7,100.00	银行借款
莱商银行	2023/2/18	4,560.00	银行借款
农业银行	2022/10/20	9,550.00	银行借款
大丰江南村镇银行	2023/6/10	500.00	银行借款
常熟农商行大丰支行	2023/1/5	2,900.00	银行借款
苏州银行盐城大丰支行	2022/12/13	10,450.00	银行借款



江苏银行大丰支行	2023/3/21	1,000.00	银行借款
上海银行盐城分行	2023/3/24	10,000.00	银行借款
国家开发银行江苏省分行(美元7500万元)	2022/12/28	48,423.75	银行借款
兴业银行	2022/11/30	5,000.00	银行借款
兴业银行	2022/11/3	7,124.44	银行借款
广发银行	2023/4/29	7,000.00	银行借款
兴业银行	2022/11/3	3,836.52	银行借款
江苏大丰江南村镇银行股份有限公司	2023/6/8	500.00	银行借款
常熟农商行	2022/12/31	2,000.00	银行借款
莱商银行	2023/2/17	950.00	银行借款
兴业银行股份有限公司盐城分行	2023/1/24	3,000.00	银行借款
江苏大丰江南村镇银行股份有限公司	2023/6/8	500.00	银行借款
江苏常熟农村商业银行	2023/1/18	4,800.00	银行借款
农业银行	2023/4/27	9,550.00	银行借款
农业银行	2023/5/6	9,550.00	银行借款
南京银行	2023/3/31	1,000.00	银行借款
农业银行	2023/4/28	9,550.00	银行借款
苏州市姑苏区鑫鑫农村小额贷款股份有限公司	2023/1/4	2,000.00	其他金融机构借款
中国邮政储蓄银行股份有限公司盐城市幸福东大街支行	2023/1/23	500.00	银行借款
江苏大丰农村商业银行股份有限公司中心支行	2023/3/10	400.00	银行借款
江苏大丰江南村镇银行股份有限公司健康西路支行	2023/3/10	500.00	银行借款
江苏盐城农村商业银行股份有限公司	2023/2/23	4,500.00	银行借款
江苏金创信用再担保股份有限公司	2022/12/16	1,000.00	其他金融机构借款
农行营业部	2023/2/21	9,550.00	银行借款
江苏大丰江南村镇银行股份有限公司健康西路支行	2023/4/10	500.00	银行借款
江苏大丰农村商业银行股份有限公司中心支行	2023/6/13	500.00	银行借款
华夏银行股份有限公司盐城分行	2022/10/22	14,000.00	银行借款
江苏银行股份有限公司盐城分行	2023/2/27	2,850.00	银行借款
南京银行股份有限公司盐城大丰支行	2023/3/23	4,000.00	银行借款
江苏大丰农村商业银行股份有限公司营业部	2023/3/10	1,000.00	银行借款
中国农业银行	2023/2/21	9,550.00	银行借款
江苏金创信用再担保股份有限公司	2022/11/4	440.00	其他金融机构借款
江苏金创信用再担保股份有限公司	2022/11/4	140.00	其他金融机构借款
江苏金创信用再担保股份有限公司	2022/11/4	295.00	其他金融机构借款
江苏金创信用再担保股份有限公司	2022/11/4	800.00	其他金融机构借款
江苏金创信用再担保股份有限公司	2022/11/10	325.00	其他金融机构借款
苏州农发商业保理有限公司	2022/11/30	1,000.00	其他金融机构借款
苏州农发商业保理有限公司	2022/11/30	800.00	其他金融机构借款
苏州农发商业保理有限公司	2022/11/30	500.00	其他金融机构借款
江苏盛泽东方农发商业保理有限公司	2022/11/30	1,500.00	其他金融机构借款
恒丰银行股份有限公司南京分行	2023/5/19	5,000.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司盐城分行	2023/2/11	4,500.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司盐城分行	2022/11/29	6,200.00	银行借款
江苏大丰农村商业银行中心行	2023/3/3	3,000.00	银行借款
兴业银行股份有限公司盐城分行	2022/12/15	1,000.00	银行借款
华夏银行股份有限公司盐城分行	2023/5/26	3,500.00	银行借款
华夏银行股份有限公司盐城分行	2022/11/3	4,750.00	银行借款

江苏太仓农村商业银行股份有限公司大丰支行	2022/12/6	1,000.00	银行借款
悦达保理（江苏）	2022/11/30	5,000.00	其他金融机构借款
大丰农商行战略发展部	2023/6/20	1,000.00	银行借款
苏宁银行	2023/6/29	2,000.00	银行借款
南通金控商业保理有限公司	2025/8/17	2,000.00	其他金融机构借款
2018 恒瑞定融	2022/12/1	240.00	其他金融机构借款
2019 恒瑞挂牌融资 3 年期（小微）	2023/2/1	14,500.00	其他金融机构借款
2020 恒瑞 01 挂牌融资（3 年期）	2023/1/9	1,700.00	其他金融机构借款
2020 恒瑞投资 02 挂牌融资（3 年期）	2023/1/9	10,000.00	其他金融机构借款
2020 恒瑞投资 03 挂牌融资（3 年期）	2023/1/9	7,510.00	其他金融机构借款
2020 恒瑞投资 04 挂牌融资（3 年期）	2023/1/9	2,900.00	其他金融机构借款
2020 恒瑞投资 05 挂牌融资（3 年期）	2023/1/9	7,890.00	其他金融机构借款
2020 恒瑞投资 06 挂牌融资（3 年期）	2023/1/9	7,000.00	其他金融机构借款
2020 恒瑞投资 08 挂牌融资项目（3 年期）	2023/1/9	5,000.00	其他金融机构借款
2020 年挂牌融资项目二号（三年期）	2023/1/9	4,147.00	其他金融机构借款
苏州农发商业保理有限公司	2022/10/18	2,950.00	其他金融机构借款
中国光大银行股份有限公司南京分行 1.75 亿	2022/10/9	17,500.00	银行借款
7-4 中国光大银行股份有限公司南京分行 2 亿	2024/8/10	4,000.00	银行借款
8-1 中国银行股份有限公司大丰支行	2024/12/20	10,000.00	银行借款
10-1 中国民生银行股份有限公司	2025/11/20	1,666.67	银行借款
10-2 中国民生银行股份有限公司	2025/11/20	2,666.67	银行借款
10-3 中国民生银行股份有限公司	2025/11/20	1,500.00	银行借款
11-1 中国建设银行股份有限公司盐城大丰支行	2022/12/16	14,185.00	银行借款
11-2 中国建设银行股份有限公司盐城大丰支行	2028/6/27	2,000.00	银行借款
12 苏州银行股份有限公司盐城大丰支行	2024/12/15	600.00	银行借款
中信银行	2028/12/20	3,400.00	银行借款
工行	2024/8/10	400.00	银行借款
兴业银行盐城大丰支行	2031/12/21	151.25	银行借款
华夏银行盐城大丰支行	2023/5/24	995.00	银行借款
盐城农商行	2024/8/4	1,000.00	银行借款
中国农业发展银行股份有限公司大丰支行	2025/3/10	6,250.00	银行借款
南京银行盐城分行 1.3 亿	2026/12/20	500.00	银行借款
华夏银行大丰支行 1000 万	2024/3/18	100.00	银行借款
交通银行	2033/12/20	317.00	银行借款
江苏银行股份有限公司盐城大丰支行	2026/1/14	90.00	银行借款
中国工商银行股份有限公司大丰支行	2023/6/1	250.00	银行借款
江苏大丰农村商业银行股份有限公司中心支行	2025/12/20	1,200.00	银行借款
工行大丰支行	2026/12/18	2,350.00	银行借款
农发行 6 亿借款	2030/6/27	7,500.00	银行借款
农发行 4 亿借款	2030/6/27	5,000.00	银行借款
农发行 1 亿借款	2030/6/27	1,250.00	银行借款
兴业银行盐城大丰支行 3 亿（2017.2-2025.2）	2023/2/5	1,000.00	银行借款
兴业银行盐城大丰支行 3 亿（2017.2-2025.2）	2023/8/5	1,000.00	银行借款
江苏银行	2024/10/27	8,550.00	银行借款
中国银行大丰支行	2023/10/20	4,500.00	银行借款
南京银行股份有限公司盐城大丰支行	2024/11/15	3,000.00	银行借款
上海浦东发展银行大丰支行	2027/2/20	750.00	银行借款
农行 4.1 亿	2024/6/20	20,144.00	银行借款

盐城农商行 3000 万	2022/12/20	954.00	银行借款
中国银行	2024/6/20	3,234.28	银行借款
江苏银行	2024/6/21	925.83	银行借款
江苏银行 7200 万	2023/6/21	500.00	银行借款
工商银行 3000 万	2023/6/1	75.00	银行借款
江南银行 500 万	2023/3/11	50.00	银行借款
兴业银行股份有限公司盐城大丰支行	2027/1/18	3,340.00	银行借款
兴业银行股份有限公司盐城大丰支行	2027/1/18	1,660.00	银行借款
兴业银行股份有限公司盐城大丰支行	2027/1/18	1,670.00	银行借款
兴业银行股份有限公司盐城大丰支行	2027/1/18	1,400.00	银行借款
兴业银行股份有限公司盐城大丰支行	2027/1/18	330.00	银行借款
兴业银行股份有限公司盐城大丰支行	2027/1/18	1,600.00	银行借款
中国民生银行股份有限公司盐城大丰支行	2027/11/14	5,000.00	银行借款
中国民生银行股份有限公司盐城大丰支行	2024/10/15	6,000.00	银行借款
中国民生银行股份有限公司盐城大丰支行	2028/2/28	2,500.00	银行借款
苏州银行股份有限公司盐城大丰支行	2024/12/15	600.00	银行借款
南京银行股份有限公司盐城大丰支行	2023/1/5	7,500.00	银行借款
南京银行股份有限公司盐城大丰支行	2025/12/20	3,000.00	银行借款
中信银行股份有限公司大丰支行	2028/12/20	850.00	银行借款
中信银行股份有限公司大丰支行	2028/12/20	1,700.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2024/1/26	70.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2024/2/1	60.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2024/2/1	60.00	银行借款
陆家嘴国际信托有限公司	2022/11/6	30,000.00	信托借款
陆家嘴国际信托有限公司	2022/11/27	20,000.00	信托借款
华夏银行股份有限公司盐城大丰支行	2023/6/21	990.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2025/12/29	390.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2025/12/29	350.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2025/12/29	250.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2025/12/29	215.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2025/12/29	135.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2025/12/29	100.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2025/12/29	60.00	银行借款
江苏银行股份有限公司盐城分行	2027/7/1	90.00	银行借款
江苏银行股份有限公司盐城分行	2027/7/1	10.00	银行借款
民生银行股份有限公司盐城分行	2022/12/3	24,680.00	银行借款
民生银行股份有限公司盐城分行	2022/12/13	14,805.00	银行借款
民生银行股份有限公司盐城分行	2023/1/13	19,740.00	银行借款
民生银行股份有限公司盐城分行	2023/1/16	9,870.00	银行借款
上海爱建信托有限责任公司	2023/4/30	2,100.00	信托借款
上海爱建信托有限责任公司	2023/4/30	4,030.00	信托借款
上海爱建信托有限责任公司	2023/4/30	3,870.00	信托借款
上海爱建信托有限责任公司	2023/7/16	4,250.00	信托借款
上海爱建信托有限责任公司	2023/7/23	1,300.00	信托借款
上海爱建信托有限责任公司	2023/7/30	120.00	信托借款
上海爱建信托有限责任公司	2023/8/6	230.00	信托借款
上海爱建信托有限责任公司	2023/8/13	1,390.00	信托借款
中国金谷国际信托有限责任公司	2023/1/21	3,820.00	信托借款

中国金谷国际信托有限责任公司	2023/2/5	1,650.00	信托借款
中国金谷国际信托有限责任公司	2023/4/28	830.00	信托借款
中国金谷国际信托有限责任公司	2023/6/30	1,260.00	信托借款
中国金谷国际信托有限责任公司	2023/8/19	1,820.00	信托借款
中国金谷国际信托有限责任公司	2023/8/26	300.00	信托借款
中国金谷国际信托有限责任公司	2023/9/2	1,370.00	信托借款
中国金谷国际信托有限责任公司	2023/9/10	150.00	信托借款
中国金谷国际信托有限责任公司	2023/9/16	860.00	信托借款
中国金谷国际信托有限责任公司	2023/9/23	2,170.00	信托借款
中国金谷国际信托有限责任公司	2023/9/30	1,420.00	信托借款
平安信托有限责任公司	2024/3/28	20.00	信托借款
苏州市聚鑫商业保理有限公司	2023/2/1	6,000.00	其他金融机构借款
华鑫国际信托有限公司	2023/1/29	2,750.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司	2023/2/3	2,390.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司	2023/2/5	1,570.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司	2023/2/9	1,660.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司	2023/2/23	2,430.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司	2023/2/26	3,150.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司	2023/3/3	2,990.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司	2023/3/5	4,030.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司	2023/3/8	2,810.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司	2023/3/10	1,790.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司	2023/3/12	1,150.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司	2023/3/16	3,330.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司	2023/3/18	1,820.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司	2023/3/22	4,400.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司	2023/3/25	5,380.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司	2023/3/29	1,400.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司	2023/4/2	4,940.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司	2023/4/7	1,920.00	信托借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2022/11/29	6,475.00	银行借款
苏州银行股份有限公司盐城大丰支行	2023/2/3	4,500.00	银行借款
南通金控商业保理	2025/9/30	2,000.00	其他金融机构借款
江苏银行股份有限公司盐城大丰支行	2027/2/16	50.00	银行借款
江苏银行股份有限公司盐城大丰支行	2027/2/16	50.00	银行借款
江苏省国际信托有限公司	2022/10/10	19,000.00	信托借款
19-华鑫国际信托有限公司	2023/8/5	59,234.00	信托借款
中融国际信托有限公司	2023/10/13	43,170.00	信托借款
债权融资计划/南京银行	2023/4/29	15,000.00	银行借款
徽商银行/徽银基金	2025/11/24	15,000.00	银行借款
通用环球国际融资租赁(天津)有限公司	2022/12/4	5,432.04	租赁借款
江苏省国际租赁有限公司	2022/12/23	1,999.56	租赁借款
华融金融租赁股份有限公司	2022/10/15	8,822.24	租赁借款
苏州国发融资租赁有限公司 20201206 号	2023/6/29	1,720.69	租赁借款
苏州国发融资租赁有限公司 20210101 号	2023/7/29	1,715.28	租赁借款
苏州国发融资租赁有限公司 20210901 号	2023/9/27	2,330.27	租赁借款
苏州国发融资租赁有限公司 20210902 号	2023/9/27	998.69	租赁借款
苏商融资租赁有限公司 202109002B 号	2023/4/8	903.29	租赁借款

苏商融资租赁有限公司 202109004B 号	2023/4/8	903.29	租赁借款
国泰租赁有限公司 202108206 号	2023/8/31	4,991.94	租赁借款
苏州市相城融资租赁有限公司 2021006001 号	2023/7/13	2,000.00	租赁借款
苏州市相城融资租赁有限公司 2021007001 号	2023/9/29	500.00	租赁借款
浙江国金融资租赁股份有限公司	2023/9/29	2,541.00	租赁借款
五矿国际信托	2023/3/6	15,000.00	信托借款
徽银金融租赁有限公司	2025/5/26	3,982.73	租赁借款
上海越秀融资租赁有限公司	2024/6/22	1,664.21	租赁借款
盐城国盛融资租赁	2024/8/25	1,664.47	租赁借款
无锡财通融资租赁有限公司	2026/11/12	2,727.26	租赁借款
苏州金融租赁股份有限公司	2025/6/21	943.54	租赁借款
同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司	2025/9/13	1,592.50	租赁借款
苏州金融租赁股份有限公司	2025/5/20	595.64	租赁借款
苏银金融租赁股份有限公司	2024/2/3	2,415.38	租赁借款
江苏宝涵租赁有限公司	2024/8/25	3,333.33	租赁借款
苏州圆恒租赁	2025/8/13	2,500.00	租赁借款
江苏腾海融资租赁有限公司	2025/2/7	1,666.67	租赁借款
顺泰融资租赁股份有限公司	2025/3/18	1,609.27	租赁借款
苏银金融租赁股份有限公司 48 号	2023/9/27	1,033.49	租赁借款
苏银金融租赁股份有限公司 51 号	2023/9/27	826.14	租赁借款
江苏省再保融资租赁有限公司	2025/7/1	1,176.38	租赁借款
海通恒信国际融资租赁股份有限公司	2024/11/22	10,497.66	租赁借款
冀银金融租赁 4 亿	2023/8/15	4,000.00	租赁借款
中交租赁	2023/8/5	1,347.45	租赁借款
江苏资产管理有限公司	2023/7/9	30,000.00	其他金融机构借款
苏州城投商业保理	2023/8/10	12,000.00	其他金融机构借款
紫金信托	2025/6/28	40,000.00	信托借款
苏银金融租赁股份有限公司	2023/7/29	27.04	租赁借款
江苏越秀融资租赁	2025/9/22	932.99	租赁借款
苏澳融资租赁（江苏）有限公司	2025/1/26	1,932.88	租赁借款
冀银租赁	2023/8/15	1,800.00	租赁借款
徽银租赁	2023/7/10	2,000.00	租赁借款
哈银租赁	2023/8/10	6,866.27	租赁借款
苏银租赁	2023/6/2	3,190.91	租赁借款
无锡财通租赁	2023/8/8	5,153.41	租赁借款
江苏省再保融资租赁有限公司	2023/7/1	1,265.55	租赁借款
远东租赁	2023/2/5	2,636.42	租赁借款
国盛租赁	2023/7/30	1,664.47	租赁借款
光大幸福租赁	2023/11/10	1,625.57	租赁借款
江苏金茂融资租赁有限公司	2023/7/24	1,315.62	租赁借款
浙江香溢租赁有限责任公司	2023/12/1	1,743.17	租赁借款
南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司	2023/12/25	1,738.30	租赁借款
广东耀达融资租赁有限公司	2026/1/15	961.26	租赁借款
中航国际租赁有限公司	2023/6/3	3,573.44	租赁借款
江苏省再保融资租赁有限公司	2025/9/21	995.74	租赁借款
邦银金融租赁股份有限公司	2023/4/27	4,025.02	租赁借款
上海越秀融资租赁有限公司	2025/7/1	936.52	租赁借款
上海越秀融资租赁有限公司	2024/4/28	2,663.08	租赁借款

苏州金融租赁股份有限公司	2023/9/15	428.69	租赁借款
青岛城乡建设融资租赁有限公司	2023/12/27	2,252.21	租赁借款
远东宏信(天津)融资租赁有限公司	2023/12/11	2,791.03	租赁借款
远东宏信(天津)融资租赁有限公司	2023/9/23	2,496.78	租赁借款
远东宏信(天津)融资租赁有限公司	2024/1/20	3,635.27	租赁借款
短期融资券	2022/10/29	70,000.00	信用
江苏银行理财直融	2023/3/21	20,000.00	信用
江苏广电集团保理	2023/8/3	7,500.00	保证借款
南京金旅商业保理有限公司	2023/01/19	5,000.00	保证借款
南京金旅商业保理有限公司	2023/05/19	5,000.00	保证借款
无锡金投商业保理有限公司	2023/03/09	5,000.00	保证借款
江苏新华日报商业保理	2024/05/27	5,000.00	保证借款
江苏新华日报商业保理	2024/9/1	5,000.00	保证借款
江苏锡铁商业保理有限公司	2023/04/28	10,000.00	保证借款
中信信用证	2024/9/1	3,649.40	质押借款
天津信托	2023/10/20	3,930.00	保证借款
久实融资租赁	2023/7/28	18,000.00	保证借款
中国光大银行股份有限公司南京分行	2024/8/10	7,000.00	银行借款
中国银行股份有限公司大丰支行	2024/12/20	14,000.00	银行借款
中国银行股份有限公司大丰支行	2028/6/20	42,757.00	银行借款
中国民生银行股份有限公司	2025/11/20	5,527.78	银行借款
中国民生银行股份有限公司	2025/11/20	8,844.44	银行借款
中国民生银行股份有限公司	2025/11/20	5,620.00	银行借款
中国建设银行股份有限公司盐城大丰支行(5月提款)	2028/6/27	3,000.00	银行借款
中国建设银行股份有限公司盐城大丰支行(6月提款)	2028/6/27	11,000.00	银行借款
苏州银行股份有限公司盐城大丰支行	2024/12/15	9,900.00	银行借款
中国进出口银行江苏省分行	2024/2/10	30,000.00	银行借款
中信银行	2028/12/20	30,600.00	银行借款
光大银行	2023/4/27	9,000.00	银行借款
中国工商银行股份有限公司盐城大丰支行	2024/8/10	400.00	银行借款
兴业银行盐城大丰支行	2032/5/12	890.00	银行借款
兴业银行盐城大丰支行	2032/5/12	333.75	银行借款
盐城农商行	2024/8/4	1,500.00	银行借款
中国农业发展银行股份有限公司大丰支行	2025/3/10	7,600.00	银行借款
中国农业发展银行股份有限公司大丰支行	2025/3/10	1,900.00	银行借款
南京银行盐城分行 0177#	2026/12/20	8,700.00	银行借款
南京银行盐城分行 0177#	2026/12/20	3,800.00	银行借款
光大银行大丰支行	2027/12/20	4,000.00	银行借款
光大银行大丰支行	2027/12/20	4,000.00	银行借款
华夏银行大丰支行	2024/3/18	850.00	银行借款
交通银行盐城大丰支行	2033/12/20	9,833.00	银行借款
交通银行盐城大丰支行	2033/12/20	2,950.00	银行借款
交通银行盐城大丰支行	2033/12/20	5,900.00	银行借款
建行大丰支行	2026/12/21	15,000.00	银行借款
建行大丰支行	2026/12/21	15,000.00	银行借款
建行大丰支行	2026/12/21	1,242.00	银行借款

中行大丰支行	2026/12/21	15,000.00	银行借款
中行大丰支行	2026/12/25	15,000.00	银行借款
江苏银行股份有限公司盐城大丰支行	2026/1/14	4,275.00	银行借款
中国工商银行股份有限公司大丰支行	2029/12/1	2,850.00	银行借款
江苏大丰农村商业银行股份有限公司中心支行	2025/12/20	3,100.00	银行借款
中国工商银行股份有限公司大丰支行	2026/12/18	10,100.00	银行借款
中国农业发展银行盐城市大丰区支行	2030/6/27	52,500.00	银行借款
中国农业发展银行盐城市大丰区支行	2030/6/27	35,000.00	银行借款
中国农业发展银行盐城市大丰区支行	2030/6/27	8,750.00	银行借款
农发行9亿贷款	2037/4/28	60,000.00	银行借款
中国进出口银行	2024/5/27	25,000.00	银行借款
兴业银行股份有限公司盐城大丰支行	2025/2/5	18,000.00	银行借款
江苏银行	2024/10/27	8,450.00	银行借款
江苏银行	2024/10/27	4,064.00	银行借款
中国银行股份有限公司大丰支行	2023/10/20	2,500.00	银行借款
南京银行股份有限公司盐城大丰支行	2024/11/15	4,000.00	银行借款
上海浦东发展银行大丰支行	2027/2/20	3,400.00	银行借款
苏州农发商业保理有限公司	2022/10/18	-2,950.00	其他金融机构借款
中国农业银行股份有限公司盐城分行	2024/6/20	7,818.00	银行借款
江苏盐城农村商业银行股份有限公司	2024/6/20	1,569.00	银行借款
中国银行	2025/12/20	10,045.83	银行借款
中国银行	2025/12/20	1,880.02	银行借款
中国银行	2025/12/20	1,815.00	银行借款
中国银行	2025/12/20	1,750.02	银行借款
中国银行	2025/12/20	680.84	银行借款
江苏银行	2025/12/20	2,870.00	银行借款
江苏银行	2025/12/20	536.00	银行借款
江苏银行	2025/12/20	518.00	银行借款
江苏银行	2025/12/20	500.00	银行借款
江苏银行	2025/12/20	194.17	银行借款
江苏银行	2030/11/15	6,325.00	银行借款
江苏银行	2030/11/15	200.00	银行借款
工商银行	2030/12/1	2,850.00	银行借款
江南银行	2031/3/17	400.00	银行借款
华夏银行	2032/1/29	5,000.00	银行借款
江苏银行	2031/7/28	6,000.00	银行借款
浦发银行	2032/1/29	5,910.00	银行借款
兴业银行股份有限公司盐城大丰支行	2027/1/18	11,654.00	银行借款
兴业银行股份有限公司盐城大丰支行	2027/1/18	5,846.00	银行借款
兴业银行股份有限公司盐城大丰支行	2027/1/18	5,827.00	银行借款
兴业银行股份有限公司盐城大丰支行	2027/1/18	4,900.00	银行借款
兴业银行股份有限公司盐城大丰支行	2027/1/18	1,173.00	银行借款
兴业银行股份有限公司盐城大丰支行	2027/1/18	5,600.00	银行借款
中国民生银行股份有限公司盐城大丰支行	2027/11/14	24,800.00	银行借款
中国民生银行股份有限公司盐城大丰支行	2024/10/15	11,900.00	银行借款
中国民生银行股份有限公司盐城大丰支行	2028/2/28	11,250.00	银行借款
苏州银行股份有限公司盐城大丰支行	2024/12/15	9,900.00	银行借款
南京银行股份有限公司盐城大丰支行	2025/12/20	11,500.00	银行借款

中信银行股份有限公司大丰支行	2028/12/20	7,650.00	银行借款
中信银行股份有限公司大丰支行	2028/12/20	15,300.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2024/2/1	6,475.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2024/1/26	5,550.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2022/11/29	5,550.00	银行借款
中国华融资产管理股份有限公司江苏省分公司	2023/11/23	38,500.00	其他金融机构借款
国民信托	2024/2/11	5,020.00	信托借款
国民信托	2024/2/15	10,880.00	信托借款
国民信托	2024/2/18	7,110.00	信托借款
国民信托	2024/2/23	1,980.00	信托借款
国民信托	2024/3/2	3,600.00	信托借款
国民信托	2024/3/4	1,410.00	信托借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2025/12/29	4,576.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2025/12/29	4,107.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2025/12/29	2,933.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2025/12/29	2,523.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2025/12/29	1,584.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2025/12/29	1,173.00	银行借款
上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2025/12/29	704.00	银行借款
中国工商银行股份有限公司盐城大丰支行	2025/12/15	10,000.00	银行借款
中国工商银行股份有限公司盐城大丰支行	2025/6/15	10,000.00	银行借款
中国工商银行股份有限公司盐城大丰支行	2024/12/15	5,000.00	银行借款
中国工商银行股份有限公司盐城大丰支行	2024/12/10	5,000.00	银行借款
中国工商银行股份有限公司盐城大丰支行	2024/6/15	5,000.00	银行借款
江苏银行股份有限公司盐城分行	2027/7/1	4,265.00	银行借款
江苏银行股份有限公司盐城分行	2027/7/1	85.00	银行借款
中国金谷国际信托有限责任公司	2023/10/14	2,310.00	信托借款
中国金谷国际信托有限责任公司	2023/10/21	300.00	信托借款
中国金谷国际信托有限责任公司	2023/11/25	100.00	信托借款
中国金谷国际信托有限责任公司	2023/12/2	600.00	信托借款
中国金谷国际信托有限责任公司	2023/12/16	630.00	信托借款
中国金谷国际信托有限责任公司	2024/4/27	2,180.00	信托借款
中国金谷国际信托有限责任公司	2024/5/12	5,230.00	信托借款
苏州信托有限公司	2023/12/15	19,909.00	信托借款
平安信托有限责任公司	2024/3/28	5,900.00	信托借款
中融信托	2024/1/12	11,330.00	信托借款
中融信托	2024/1/12	13,280.00	信托借款
中融信托	2024/1/12	3,180.00	信托借款
中融信托	2024/1/12	2,110.00	信托借款
浦发、南京银团贷	2034/7/20	24,000.00	银行借款
浦发、南京银团贷	2034/7/20	24,000.00	银行借款
苏州银行股份有限公司盐城大丰支行	2023/2/3	4,500.00	银行借款
南通金控商业保理	2025/9/30	4,000.00	其他金融机构借款
江苏银行股份有限公司盐城大丰支行	2027/2/16	2,850.00	银行借款
21大城01公司债	2023/11/19	91,762.57	债券
21大城02公司债	2024/11/19	5,969.03	债券
21大城03公司债	2023/11/26	24,935.33	债券
21大城04公司债	2023/12/24	49,883.93	债券



22 公司债	2025/1/6	127,000.00	债券
PPN	2025/7/28	84,000.00	债券
PPN	2025/8/29	33,000.00	债券
21 恒投 01 募集资金	2023/04/29	74,412.09	债券
22 大丰交投债	2029/4/29	75,000.00	债券
通用环球国际融资租赁（天津）有限公司	2024/6/4	4,352.30	租赁借款
江苏省国际租赁有限公司	2025/6/25	4,020.55	租赁借款
苏州国发融资租赁有限公司（2020）1206 号	2023/12/29	904.40	租赁借款
苏州国发融资租赁有限公司 20210101 号	2024/1/29	896.94	租赁借款
苏州国发融资租赁有限公司 20210901 号	2024/9/27	2,481.26	租赁借款
苏州国发融资租赁有限公司 20210902 号	2024/9/27	1,063.40	租赁借款
苏商融资租赁有限公司 202109002B	2026/10/8	3,666.60	租赁借款
苏商融资租赁有限公司 202109004B	2026/10/8	3,666.60	租赁借款
国泰租赁有限公司 202108206 号	2024/8/31	5,355.23	租赁借款
苏州市相城融资租赁有限公司 2021006001 号	2024/10/13	4,800.00	租赁借款
苏州市相城融资租赁有限公司 2021007001 号	2024/12/29	1,200.00	租赁借款
浙江国金融资租赁股份有限公司	2025/6/25	4,848.23	租赁借款
华鑫国际信托有限公司 418 号	2024/6/14	760.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司 418 号	2024/6/14	21,540.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司 418 号	2024/6/17	890.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司 418 号	2024/6/29	3,430.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司 418 号	2024/6/29	180.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司 418 号	2026/7/6	3,020.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司 418 号	2026/7/6	150.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司 419 号	2024/6/22	760.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司 419 号	2024/6/22	17,360.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司 419 号	2024/6/24	340.00	信托借款
华鑫国际信托有限公司 419 号	2024/6/24	1,540.00	信托借款
紫金信托有限责任公司 319 号	2024/6/28	30,000.00	信托借款
苏州信托有限公司恒信 B2214 号	2024/6/17	14,700.00	信托借款
苏州信托有限公司恒信 B2214 号	2024/6/21	300.00	信托借款
中融国际信托有限公司	2023/10/9	300.00	信托借款
中融国际信托有限公司	2023/10/13	6,330.00	信托借款
债权融资计划/南京银行	2025/3/23	20,000.00	其他金融机构借款
徽商银行/徽银基金	2026/1/4	44,432.00	其他金融机构借款
徽银金融租赁有限公司	2025/5/26	8,796.59	租赁借款
上海越秀融资租赁有限公司	2024/6/22	1,778.69	租赁借款
盐城国盛融资租赁有限公司	2024/8/25	1,772.66	租赁借款
无锡财通融资租赁有限公司	2026/11/12	10,970.30	租赁借款
江东区国际信托	2024/6/21	10,000.00	信托借款
光大兴陇信托有限责任公司	2024/8/5	3,190.00	信托借款
光大兴陇信托有限责任公司	2024/8/12	890.00	信托借款
光大兴陇信托有限责任公司	2024/8/19	2,960.00	信托借款
光大兴陇信托有限责任公司	2024/8/26	380.00	信托借款
光大兴陇信托有限责任公司	2024/9/29	2,530.00	信托借款
西部信托有限公司	2024/8/18	19,365.00	信托借款
苏州金融租赁股份有限公司	2025/6/21	1,831.96	租赁借款
同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司	2025/9/13	3,407.50	租赁借款

苏州金融租赁股份有限公司	2025/5/20	1,333.09	租赁借款
苏银金融租赁股份有限公司	2024/2/3	1,275.10	租赁借款
苏州园恒融资租赁有限公司	2024/8/13	5,000.00	租赁借款
江苏宝涵租赁有限公司	2024/6/25	3,333.33	租赁借款
江苏腾海融资租赁有限公司	2025/2/7	2,500.00	租赁借款
顺泰融资租赁股份有限公司	2025/3/18	2,627.58	租赁借款
苏银金融租赁股份有限公司	2029/1/27	7,858.87	租赁借款
苏银金融租赁股份有限公司	2029/2/3	8,066.22	租赁借款
江苏省再保融资租赁有限公司	2025/7/1	3,444.55	租赁借款
海通恒信国际融资租赁股份有限公司	2022-08-22	14,043.13	租赁借款
冀银金融租赁股份有限公司	2025/8/15	8,000.00	租赁借款
中交融资租赁有限公司	2026/2/10	5,995.43	租赁借款
苏银金融租赁股份有限公司	2027/1/29	95.24	租赁借款
苏银金融租赁股份有限公司	2027/1/29	194.93	租赁借款
江苏越秀融资租赁	2025/9/22	2,067.01	租赁借款
无锡金控商业保理	2023/9/25	10,000.00	其他金融机构借款
冀银金融租赁股份有限公司	2025/8/15	3,600.00	租赁借款
徽银金融租赁有限公司	2026/1/10	5,000.00	租赁借款
哈银金融租赁有限责任公司	2024/2/10	3,593.60	租赁借款
苏银金融租赁股份有限公司	2026/2/2	14,501.53	租赁借款
无锡财通融资租赁有限公司	2024/2/26	2,701.23	租赁借款
苏澳融资租赁(江苏)有限公司	2025/1/26	3,147.07	租赁借款
江苏省再保融资租赁有限公司	2025/7/1	2,431.20	租赁借款
盐城国盛融资租赁有限公司	2024/4/30	1,772.66	租赁借款
光大幸福融资租赁有限公司	2024/11/10	937.58	租赁借款
江苏金茂融资租赁有限公司	2025/1/24	6,684.38	租赁借款
远东宏信(天津)融资租赁有限公司	2024/1/21	6,504.20	租赁借款
远东宏信(天津)融资租赁有限公司	2024/4/2	3,814.21	租赁借款
浙江香溢租赁有限责任公司	2023/12/1	452.81	租赁借款
南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司	2023/12/25	450.44	租赁借款
广东耀达融资租赁有限公司	2026/1/15	2,716.32	租赁借款
江苏省再保融资租赁有限公司	2025/9/21	2,197.89	租赁借款
上海越秀融资租赁有限公司	2025/7/1	2,063.48	租赁借款
上海越秀融资租赁有限公司	2024/4/28	2,837.89	租赁借款
青岛城乡建设融资租赁有限公司	2023/12/27	590.58	租赁借款
远东宏信(天津)融资租赁有限公司	2024/1/20	725.45	租赁借款
远东宏信(天津)融资租赁有限公司	2024/1/20	1,331.74	租赁借款
南通金控商业保理有限公司	2025/8/17	4,000.00	其他金融机构借款
恒瑞投资资产收益权01号(美裕盈)	2025	1,306.00	其他金融机构借款
恒瑞投资资产收益权01号(美裕盈)	2025	6,733.00	其他金融机构借款
恒瑞投资资产收益权01号(美裕盈)	2025	2,132.00	其他金融机构借款
恒瑞投资资产收益权01号(美裕盈)	2025	13,129.00	其他金融机构借款
恒瑞投资资产收益权01号(美裕盈)	2025	6,700.00	其他金融机构借款
江苏信保科技小额贷款股份有限公司	2025/7/3	400.00	其他金融机构借款
江苏信保科技小额贷款股份有限公司	2025/7/3	200.00	其他金融机构借款
江苏信保科技小额贷款股份有限公司	2025/7/3	600.00	其他金融机构借款
江苏信保科技小额贷款股份有限公司	2025/7/3	600.00	其他金融机构借款
江苏恒瑞1号应收账款债权资产定融产品	2024/3/1	20,000.00	其他金融机构借款

2021 江苏恒瑞投资挂牌融资项目（深圳鸿博）	2024/11/1	20,352.00	其他金融机构借款
2021 江苏恒瑞投资挂牌融资项目（常茂）	2024/9/1	40,000.00	其他金融机构借款
恒瑞投资资产收益权 01 号（美裕盈）	2025	10,251.00	其他金融机构借款
合计		<b>3,667,324.62</b>	

融资类型如下：

	银行	债券	信托	租赁	定融	保理	其他	合计
金额	172.87	63.6	55.12	35.48	18.15	9.13	12.38	366.73
占比	47.14%	17.34%	15.03%	9.67%	4.95%	2.49%	3.38%	142.99%

融资期限如下：

	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 及以后	合计
金额	46.27	122.67	61.03	59.32	77.44	366.73
占比	12.62%	33.45%	16.64%	16.18%	21.12%	100.00%

## 八、公司的对外担保情况

截至 2022 年 9 月末，公司对外担保（不含合并范围内关联方的担保）总计 2,092,732.66 万元，占当期末净资产的比例为 74.63%，详细情况见下表：

被担保企业	债权人	9 月末
江苏大丰海港控股集团有限公司	南京银行股份有限公司大丰支行	30,000.00
江苏丰农现代农业发展有限公司	国泰租赁有限公司	12,008.51
江苏明升新农村建设发展有限公司	国投泰康信托有限公司	8,430.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	交通银行股份有限公司盐城分行	6,000.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	国投泰康信托有限公司	23,599.00
盐城市大丰区华丰投资发展有限公司	恒丰银行股份有限公司南京分行	5,000.00
盐城市大丰区海城实业发展有限公司	浙商银行股份有限公司盐城分行	5,000.00
盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	5,000.00
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	徐州恒鑫金融租赁股份有限公司	4,605.20
盐城市大丰区宏豹农业开发有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城分行	5,000.00
盐城市大丰区黄海环保科技有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	4,619.59

盐城市林韵水湾旅游发展有限公司	南京银行股份有限公司大丰支行	5,000.00
江苏大丰海港控股集团有限公司	江苏大丰农村商业银行股份有限公司	5,000.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	3,600.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	国投泰康信托有限公司	3,290.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	国投泰康信托有限公司	3,140.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	国投泰康信托有限公司	3,049.00
大丰东方湿地海洋资源开发经营有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城分行	3,000.00
江苏海润实业有限公司	浙商银行股份有限公司盐城分行	3,000.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2,000.00
江苏丰农现代农业发展有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城分行	2,000.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	国投泰康信托有限公司	550.00
盐城市大丰区福安公墓	江苏大丰农村商业银行股份有限公司	57.00
盐城市大丰区福安公墓	江苏大丰农村商业银行股份有限公司	29.00
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	江苏省国际信托有限责任公司	30,000.00
大丰海港港口有限责任公司	交通银行股份有限公司盐城分行	30,000.00
大丰海港港口有限责任公司	恒丰银行股份有限公司南京江北支行	14,000.00
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	中融国际信托有限公司	13,280.00
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	中融国际信托有限公司	11,330.00
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	中国银行股份有限公司盐城分行	10,315.38
盐城市斗龙港开发建设有限公司	兴业银行股份有限公司南京分行	10,000.00
盐城市大丰区广宏农业发展有限公司	江苏银行股份有限公司大丰支行	10,000.00
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	江苏银行股份有限公司大丰支行	9,812.19
江苏盐城港供应链科技集团有限公司	江苏大丰农村商业银行股份有限公司	9,800.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	华夏银行股份有限公司盐城分行	9,500.00
盐城市大丰区城镇净水有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城分行	7,822.00

盐城市大丰区海城实业发展有限公司	江苏银行股份有限公司大丰支行	8,000.00
盐城市大丰区文化旅游集团有限公司	华夏银行股份有限公司盐城分行	5,800.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	国投泰康信托有限公司	5,670.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	国联信托股份有限公司	5,650.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	国投泰康信托有限公司	5,240.00
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	南京银行股份有限公司大丰支行	5,031.89
江苏明升新农村建设发展有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	5,000.00
江苏丰收大地投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城分行	5,000.00
盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司	5,000.00
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城分行	5,000.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	5,000.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	江苏银行股份有限公司大丰支行	4,800.00
盐城市大丰区华丰投资发展有限公司	江苏银行股份有限公司大丰支行	4,300.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	国联信托股份有限公司	4,190.00
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	南京银行股份有限公司大丰支行	4,000.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	国联信托股份有限公司	3,870.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	国联信托股份有限公司	3,640.00
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	中融国际信托有限公司	3,180.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	国联信托股份有限公司	2,650.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	华夏银行股份有限公司盐城分行	12,000.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	国投泰康信托有限公司	2,490.00
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	中融国际信托有限公司	2,110.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	2,000.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	国投泰康信托有限公司	1,920.00
盐城市大丰区海城实业发展有限公司	江苏银行股份有限公司大丰支行	1,500.00

江苏裕丰旅游开发有限公司	国投泰康信托有限公司	1,290.00
盐城市大丰区海城实业发展有限公司	五矿国际信托有限公司	1,010.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	国投泰康信托有限公司	760.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	国投泰康信托有限公司	690.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	国投泰康信托有限公司	500.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	国投泰康信托有限公司	370.00
盐城市大丰区海城实业发展有限公司	五矿国际信托有限公司	300.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	交通银行股份有限公司盐城分行	2,000.00
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	交通银行股份有限公司盐城分行	5,031.89
盐城市大丰区梅花湾旅游实业发展有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城分行	3,000.00
盐城市大丰区城镇净水有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城分行	9,778.00
盐城市大丰区华丰投资发展有限公司	江苏银行股份有限公司大丰支行	100.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	国投泰康信托有限公司	1,600.00
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	华融金融租赁股份有限公司	6,404.63
盐城市斗龙港开发建设有限公司	兴业银行股份有限公司南京分行	10,000.00
盐城市大丰区民生水务有限公司	江苏苏豪融资租赁有限公司	4,236.38
江苏大丰众成科技创业投资有限公司	浙商银行股份有限公司盐城分行	16,300.00
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	江苏银行股份有限公司大丰支行	16,470.00
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	江苏银行股份有限公司大丰支行	5,000.00
盐城大丰启航电子科技有限公司	苏州信托有限公司	11,970.00
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	中国银行股份有限公司盐城分行	29,930.00
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	江苏银行股份有限公司大丰支行	4,000.00
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	交通银行股份有限公司盐城分行	14,600.00
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	江苏银行股份有限公司大丰支行	3,000.00
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	南京银行股份有限公司大丰支行	14,600.00

江苏裕丰旅游开发有限公司	国投泰康信托有限公司	1,958.00
江苏大丰众成科技创业投资有限公司	浙商银行股份有限公司盐城分行	14,800.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司 大丰支行	4,666.00
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	西部信托有限公司	5,352.00
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	西部信托有限公司	2,103.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	南京银行股份有限公司大丰支行	4,000.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	紫金信托有限责任公司	20,000.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	南京银行股份有限公司盐城分行	7,000.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司 大丰支行	27,000.00
江苏恒瑞水务有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	4,147.16
江苏明升新农村建设发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司 大丰支行	7,000.00
盐城市大丰区华丰投资发展有限公司	恒丰银行股份有限公司盐城分行	6,000.00
盐城市大丰区海城实业发展有限公司	五矿国际信托有限责任公司	13,690.00
大丰东方湿地海洋资源开发经营有限公司	中国银行股份有限公司大丰支行	5,000.00
大丰东方湿地海洋资源开发经营有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	3,442.25
大丰东方湿地海洋资源开发经营有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司 大丰支行	7,000.00
大丰高欣建设有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城 分行	3,750.00
大丰海港港口有限责任公司	航天科工金融租赁有限公司	4,500.47
大丰海港港口有限责任公司	上海浦东发展银行股份有限公司 大丰支行	4,950.00
大丰市东方水处理有限公司	兴业银行股份有限公司盐城分行	29,000.00
大丰市东方水处理有限公司	兴业银行股份有限公司盐城分行	3,500.00
江苏大丰港水务发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	3,342.36
江苏大丰港水务发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	2,225.93
江苏大丰港兴农农产品仓储物流有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司 大丰支行	19,750.00
江苏大丰港兴农农产品仓储物流有限公司	江苏省国际信托有限责任公司	9,800.00

江苏大丰港兴农产品仓储物流有限公司	中国银行股份有限公司大丰支行	14,910.00
江苏大丰港兴农产品仓储物流有限公司	兴业银行股份有限公司南京分行	25,500.00
江苏大丰港兴农产品仓储物流有限公司	江苏太仓农村商业银行股份有限公司大丰支行	4,350.00
江苏大丰海港控股集团有限公司	华融金融租赁股份有限公司	6,936.00
江苏大丰沿海开发集团有限公司	江苏银行股份有限公司盐城分行	13,875.00
江苏大丰沿海开发集团有限公司	江苏银行股份有限公司盐城分行	4,625.00
江苏大丰盐土大地农业科技有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	25,000.00
江苏大丰盐土大地农业科技有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	5,000.00
江苏大丰众成科技创业投资有限公司	工行大丰支行	4,500.00
江苏大丰众成科技创业投资有限公司	浙商银行股份有限公司盐城分行	8,200.00
江苏大丰众成科技创业投资有限公司	常熟农商行大丰支行	1,000.00
江苏丰收大地投资发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	5,941.30
江苏丰收大地投资发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	5,490.42
江苏丰收大地投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	9,334.00
江苏丰收大地投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	6,500.00
江苏海容生态农林有限公司	江苏银行股份有限公司盐城分行	20,000.00
江苏恒瑞水务有限公司	兴业银行股份有限公司盐城分行	20,000.00
江苏恒瑞新城开发建设有限公司	农发行大丰支行（抵押）	22,000.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	公司债	35,000.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	公司债	25,000.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	公司债	20,000.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	公司债	50,000.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	公司债	10,000.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	南京银行股份有限公司盐城分行	7,000.00
江苏三水污水处理有限公司	大丰农商行	



		850.00
江苏裕丰城镇建设发展有限公司	公司债	32,000.00
江苏裕丰城镇建设发展有限公司	公司债	5,000.00
江苏裕丰城镇建设发展有限公司	公司债	50,000.00
江苏裕丰城镇建设发展有限公司	公司债	18,000.00
江苏裕丰城镇建设发展有限公司	公司债	20,000.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	1,149.94
江苏裕丰旅游开发有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	659.57
江苏裕丰旅游开发有限公司	河北省金融租赁有限公司	10,958.90
江苏裕丰旅游开发有限公司	江苏银行股份有限公司盐城分行	19,656.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	远东国际租赁有限公司	2,112.33
江苏裕丰旅游开发有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	26,000.00
盐城大丰水浒文化产业发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	2,243.83
盐城市大丰区高新创投有限责任公司	南京银行大丰支行	4,000.00
盐城市大丰区福安公墓	江苏大丰农村商业银行股份有限公司	156.00
盐城市大丰区高新创投有限责任公司	江南金融租赁股份有限公司	3,683.23
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	冀银金融租赁股份有限公司	8,195.00
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	长江联合金融租赁股份有限公司	2,280.09
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	中国工商银行股份有限公司盐城大丰支行	25,000.00
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	中国银行股份有限公司盐城分行	30,490.00
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	南京银行股份有限公司盐城分行	17,000.00
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	广州越秀融资租赁有限公司	2,629.26
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	公司债	50,000.00
盐城市大丰区海城实业发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	7,053.04
盐城市大丰区海城实业发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	7,053.04

盐城市大丰区海港开发建设有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司 大丰支行	4,950.00
盐城市大丰区华丰农业开发有限公司	华夏银行大丰支行	16,150.00
盐城市大丰区华丰农业开发有限公司	北京银行	20,000.00
盐城市大丰区华丰投资发展有限公司	兴业银行股份有限公司盐城分行	5,000.00
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	苏州信托有限公司	15,000.00
盐城市大丰区梅花湾旅游实业发展有限公司	徽银金融租赁有限公司	1,800.00
盐城市大丰区民生水务有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	6,675.61
盐城市大丰区上海知青纪念馆景区管理有限公司	大丰农商行	1,000.00
盐城市大丰区天边湖实业有限公司	江南金融租赁股份有限公司	1,868.98
盐城市大丰区鑫海资产经营有限公司	太仓银行大丰支行	1,400.00
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	长江联合金融租赁股份有限公司	6,102.53
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	中国银行股份有限公司大丰支行	12,400.00
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	公司债	20,000.00
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	公司债	50,000.00
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	大丰工行	3,850.00
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	公司债	11,000.00
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	中国银行股份有限公司盐城分行	10,437.50
盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司	大丰农商行	2,800.00
盐城市大丰人民医院	交通银行股份有限公司盐城分行	20,750.00
盐城市大丰兴丰工程建设有限公司	江苏银行股份有限公司盐城分行	4,500.00
江苏海阅实业有限公司	江南金融租赁股份有限公司	13,816.48
江苏大中旅游实业发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	5,373.06
盐城市大丰区城镇净水有限公司	兴业银行股份有限公司南京分行	35,000.00
盐城市大丰区镇村水务发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	5,278.06

盐城兴瑞建设工程有限公司	大丰农商行	4,900.00
江苏丰收大地种业发展有限公司	南京银行大丰支行	2,500.00
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	南京银行大丰支行	3,000.00
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	华夏银行大丰支行	5,000.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	华夏银行大丰支行	12,000.00
盐城市海园污水处理有限公司	太仓银行大丰支行	900.00
盐城市大丰区文化旅游集团有限公司	华夏银行大丰支行	9,000.00
江苏骏德工程建设有限公司	常熟农商行大丰支行	2,000.00
江苏大丰众成科技创业投资有限公司	华夏银行大丰支行	5,800.00
盐城市大丰区海城实业发展有限公司	中国银行盐城分行	10,250.00
江苏大丰港兴农产品仓储物流有限公司	盐城国盛融资租赁有限公司	6,666.66
江苏裕丰旅游开发有限公司	华夏银行大丰支行	15,060.00
盐城市大丰兴丰工程建设有限公司	常熟农商行大丰支行	1,000.00
盐城兴瑞建设工程有限公司	常熟农商行大丰支行	1,000.00
江苏丰收大地投资发展有限公司	常熟农商行大丰支行	2,000.00
盐城市大丰区黄海环保科技有限公司	常熟农商行大丰支行	1,000.00
盐城市大丰东方水处理有限公司	常熟农商行大丰支行	1,000.00
盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司	交通银行大丰支行	12,000.00
盐城市大丰兴丰工程建设有限公司	浦发银行大丰支行	2,000.00
盐城兴瑞建设工程有限公司	大丰农商行	4,900.00
盐城鼎瑞新能源发展有限公司	大丰农商行	4,900.00
盐城鼎瑞新能源发展有限公司	浦发银行大丰支行	1,800.00
盐城鼎瑞新能源发展有限公司	兴业银行大丰支行	1,000.00
盐城鼎瑞新能源发展有限公司	兴业银行大丰支行	375.00
盐城市大丰区梅花湾旅游实业发展有限公司	华夏银行大丰支行	2,800.00

盐城市大丰区交控新能源有限公司	江苏银行大丰支行	20,000.00
盐城市大丰高新创投有限责任公司	常熟农商行大丰支行	1,000.00
江苏大丰海港控股集团有限公司	浙商银行有限公司盐城分行	10,000.00
江苏大丰海港控股集团有限公司	江苏大丰农村商业银行股份有限公司	5,000.00
江苏大丰海港控股集团有限公司	江苏大丰农村商业银行股份有限公司	3,000.00
江苏丰农现代农业发展有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城大丰支行	2,000.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	江苏银行股份有限公司大丰支行	12,000.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	江苏大丰农村商业银行股份有限公司	10,000.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	江苏大丰农村商业银行股份有限公司	9,000.00
江苏裕丰旅游开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司大丰支行	3,000.00
盐城市大丰区华丰投资发展有限公司	恒丰银行股份有限公司南京分行	2,000.00
江苏裕丰城镇建设发展有限公司	南京银行股份有限公司大丰支行	1,800.00
江苏明升新农村建设发展有限公司	公司债	19,950.00
大丰东方湿地海洋资源开发经营有限公司	渤海银行股份有限公司苏州分行	10,000.00
江苏盐城港供应链科技集团有限公司	浙商银行有限公司盐城分行	8,000.00
盐城市大丰区城镇净水有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	20,000.00
盐城市大丰区城镇净水有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城大丰支行	2,000.00
盐城市大丰区福安公墓	江苏大丰农村商业银行股份有限公司	10.00
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	光大兴陇信托有限责任公司	6,960.00
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	光大兴陇信托有限责任公司	380.00
盐城市大丰区海城实业发展有限公司	江苏省国际信托有限责任公司	20,000.00
盐城市大丰区华丰投资发展有限公司	恒丰银行股份有限公司南京分行	6,000.00
盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司	稠州银行莫愁湖支行	4,500.00
江苏丰收大地种业发展有限公司	江南金融租赁股份有限公司	10,000.00
盐城市大丰东方水处理有限公司	恒丰银行南京分行	6,000.00

盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	中信银行大丰支行	7,000.00
盐城市大丰区广宏农业发展有限公司	江南金融租赁股份有限公司	10,000.00

被担保对象中主要为大型国有企业、政府单位、事业单位等，资质良好，公司报告期内未实际履行过代偿责任。

## 十、公司贷款卡查询及诉讼信息

经 2023 年 2 月 13 日查询人行征信系统，根据公司提供的中国人民银行企业信用报告，公司对外融资余额为 51.48 亿元，对外担保余额为 0 元。无不良、关注类贷款。历史上共出现过 8 笔欠息行为，均已结清，并出具说明。经查询国家企业信用信息公示系统，公司无资产司法冻结情况和抵质押信息。

经查询裁判文书网、执行信息网、仲裁网和盐城市大丰区三级法院网站，未发现公司存在重大涉诉和被执行情况、公司贷款卡查询及诉讼信息

经查询人行征信系统，根据公司提供的中国人民银行企业信用报告，无不良、关注类贷款。历史上共出现过 8 笔欠息行为，均已结清，并出具说明。

经查询国家企业信用信息公示系统，公司无资产司法冻结情况和抵质押信息。经查询裁判文书网、执行信息网、仲裁网和盐城市大丰区三级法院网站，未发现公司存在重大涉诉和被执行情况。

## 第六部分、担保人-盐城市大丰区兴城投资开发有限公司

### 一、公司基本情况

注册名称	盐城市大丰区兴城投资开发有限公司
法定代表人	韦磊
注册资本	人民币180,000万元
实缴资本	人民币180,000万元
设立（工商注册）日期	2008年3月25日
统一社会信用代码	913209826730483672
住所（注册地）	盐城市大丰区高新技术区五一路1号
邮政编码	224100
所属行业 <sup>1</sup>	土木工程建筑业、房地产开发及旅游业饭店
经营范围	房地产开发；土地开发经营；对外投资、国有资产管理；基础设施工程建筑；非融资性担保；物业管理；土地整理；信息咨询服务。（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）
电话及传真号码	0515-68856983
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	吴嵩磊，董事，0515-68856983

### 二、公司的历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）公司设立情况

盐城市大丰区兴城投资开发有限公司系经大丰市人民政府批准，由盐城市大丰区金茂国有综合资产经营有限公司与大丰市滩涂国有资产经营有限公司分期出资成立，设立时注册资本为人民币10,000万元，实收资本为5,000万元，出资方式为货币。首期出资于2008年03月12日经盐城丰华会计师事务所出具的“丰华会（2008）验32号”《验资报告》验证，其中盐城市大丰区金茂国有综合资产经营有限公司出资4,000万元，大丰市滩涂国有资产经营有限公司出资额为1,000万元。

截至2008年04月15日，公司收到第二期出资款，其中盐城市大丰区金茂国有综合资产经营有限公司出资4,000万元，大丰市滩涂国有资产经营有限公司出资1,000万元，出资方式为货币。第二期出资经盐城丰华会计师事务所于2008年04月15日出具“丰华会（2008）验51号”《验资报告》验证。至此，公司10,000万注册资本已足额缴纳到位，盐城市大丰区金茂国有综合资产

经营有限公司出资比例为 80%，大丰市滩涂国有资产经营有限公司出资比例为 20%。

2008 年 4 月 21 日，经盐城市大丰工商行政管理局核准，公司完成上述实收资本缴纳事宜。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	盐城市大丰区金茂国有总和资产经营有限公司	8,000.00	80.00
2	大丰市滩涂国有资产经营有限公司	2,000.00	20.00
合计		10,000.00	100.00

## （二）公司历史沿革

公司历史沿革事件主要如下：

公司历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2010-03-05	经营范围变更	变更为“许可经营项目：房地产开发。一般经营项目：土地开发经营；对外投资、国有资产管理；基础设施工程建筑；投资担保（限本省行政辖区内）；物业管理；土地整理；信息咨询服务。”
2	2010-12-20	经营范围变更	变更为“房地产开发；土地开发经营；对外投资、国有资产管理；基础设施工程建筑；非融资性担保；物业管理；土地整理；信息咨询服务”
3	2013-01-22	股权转让与增资	大丰市滩涂国有资产经营有限公司与盐城市大丰区金茂国有综合资产经营有限公司签订《股权转让协议》，协议约定大丰市滩涂国有资产经营有限公司将其持有的 20% 股份转让给盐城市大丰区金茂国有综合资产经营有限公司。同日，公司股东做出决定，将公司注册资本由 10,000 万元变更增至 20,000 万元，增资部分全部由股东盐城市大丰区金茂国有综合资产经营有限公司以货币形式出资。
4	2016-06-15	增资	公司股东盐城市大丰区金茂国有综合资产经营有限公司决定为公司增资 60,000.00 万元人民币，变更后的注册资本为 80,000.00 万元，实收资本为 80,000.00 万元
5	2016-12-12	增资	公司股东盐城市大丰区金茂国有综合资产经营有限公司决定为公司增资 100,000.00 万元，变更后的注册资本为 180,000.00 万元，实收资本为 180,000.00 万元
6	2017-10-10	住所变更	变更后的住所为盐城市大丰区高新技术区五一路 1 号
7	2020-11-24	股权转让	盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理办公室将公司 49% 的股权划转给大丰城建
8	2021-03-23	经营范围变更	新增经营范围“一般项目：建筑材料销售；树木种植经营；园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外的项

目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)”

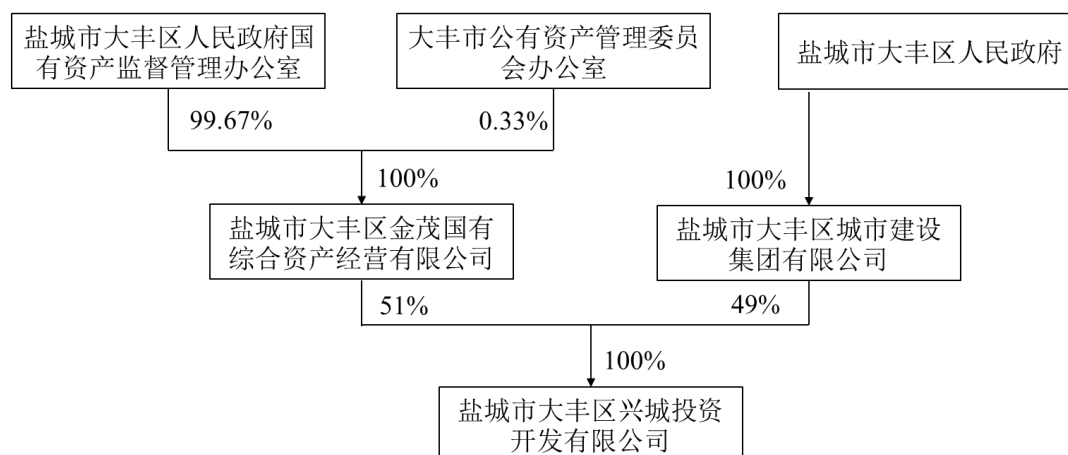
### （三）重大资产重组情况

报告期内，公司未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、公司的股权结构

### （一）股权结构

截至报告期末，公司股权结构图如下：



### （二）控股股东基本情况

公司控股股东的具体情况如下：

控股股东名称	盐城市大丰区金茂国有综合资产经营有限公司
成立日期	2004年2月26日
注册资本	人民币30,000.00万元
主营业务	授权范围内的国有资产投资；信息咨询（除中介）服务。
资产规模	29.52亿元（2021年12月末母公司单体数据）
所持有的公司股份是否被质押	否

### （三）实际控制人基本情况

盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理办公室为公司的实际控制人。

## 四、公司的重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至最近一年末，担保人合并报表内子公司12家，无重要子公司，其中主要子公司为1家，情况如下：



主要子公司具体情况

主要子公司具体情况									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	单位：亿元，%		
							收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	大丰东方湿地海洋资源开发经营有限公司	基础设施建设	100.00	13.14	7.14	6.00	0.00	0.00	是

大丰东方湿地海洋资源开发经营有限公司成立于2015年2月5日，注册资本60,000.00万元，为担保人全资子公司；经营范围为“海洋资源管理服务；基础设施建设；管道工程建设；土地整理；建筑材料销售；市政工程施工；水利工程施工；污水处理；农产品（除非包装种子）、饲料销售；花卉、树木种植、销售。（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）”。

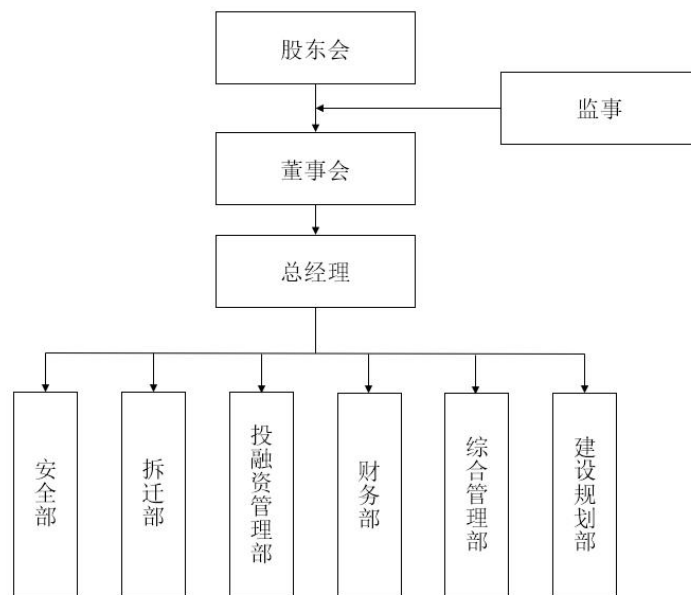
2021年末，该公司的资产总额为131,367.78万元，负债总额为71,416.34万元，净资产为59,951.44万元；2021年实现营业收入0.00万元，实现净利润0.00万元。2021年度该公司资产总额和负债总额较2020年度分别下降32.88%和47.40%，主要系使用货币资金偿还部分有息负债所致。

（二）参股公司情况

截至最近一年末，担保人不存在重要的参股公司、合营企业和联营企业。

五、公司的治理

公司的组织结构图如下：



---

公司的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

根据《公司法》和国家有关法律、法规的规定，公司制定了《公司章程》，并设立了董事会、监事和经营层，建立了符合《公司法》和现代企业制度要求的分工合理、相互监督、相互制衡的内部治理结构。董事会处于决策的核心地位，监事处于监督评价的核心地位；公司经营层负责公司的日常经营管理，是决策的执行人。公司的董事会、监事和经营层均能按照《公司章程》独立有效运行。公司自设立以来，一直依法运行，未出现重大违法违规行为。

根据《公司章程》，盐城市大丰区兴城投资开发有限公司不设股东会，由盐城市大丰区金茂国有综合资产经营有限公司和盐城市大丰区城市建设集团有限公司行使股东职权，股东行使以下职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）决定公司高级管理人员报酬、事项、员工的工资；（3）决定公司的年度财务预算方案、决算方案；（4）决定公司的利润分配和弥补亏损的方案；（5）对公司增加或减少注册资本作出决定；（6）对聘用、解聘会计师事务所作出决定；（7）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；（8）修改公司的章程。

公司设董事会，由3名董事组成，董事由股东委派产生，任期三年，任期届满，由股东决定连任或重新委派。董事会设董事长1人，由董事会选举产生，任期三年。董事会对股东负责，行使下列职权：（1）向股东报告工作；（2）执行股东的决议；（3）制订公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定聘任或者解聘公司总经理、副经理、财务负责人及其报酬事项；（10）制定公司的基本管理制度。

公司设立监事1名，由股东委派产生，监事任期为每届为三年，任期届满，由股东决定连任或重新委派。监事行使以下职权：（1）检查公司财务；（2）对董事长、董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事长、董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事长、董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事长、董事、高级管理人员予以纠正；（4）向股东提出提案。

公司设总经理 1 名，产生方式由董事会聘任，任期三年，经理对股东负责，行使以下职权：（1）主持公司的生产经营计划和投资方案；（2）组织实施公司的年度经营计划和投资方案；（3）拟定公司内部管理机构设置方案；（4）拟定公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人。

## 六、经营情况

### （一）担保人最近两年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，担保人营业收入情况如下：

业务板块名称	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政设施工程	36,206.97	98.51	68,273.11	94.05	67,222.94	93.32
酒店经营	473.80	1.29	1,459.43	2.01	1,149.30	1.60
其他	26.48	0.07	42.68	0.06	-	-
其他业务	47.62	0.13	2,818.96	3.88	3,665.92	5.09
合计	<b>36,754.88</b>	<b>100.00</b>	<b>72,594.17</b>	<b>100.00</b>	<b>72,038.16</b>	<b>100.00</b>

报告期各期，担保人营业毛利润情况如下：

业务板块名称	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政设施工程	5,887.31	98.57	11,101.32	77.79	10,930.56	73.79
酒店经营	20.56	0.34	337.52	2.37	216.76	1.46
其他	17.06	0.29	12.56	0.09	-	-
其他业务	47.62	0.80	2,818.96	19.75	3,665.92	24.75
合计	<b>5,972.55</b>	<b>100.00</b>	<b>14,270.36</b>	<b>100.00</b>	<b>14,813.24</b>	<b>100.00</b>

报告期各期，担保人营业毛利率情况如下：

业务板块名称	2022年1-6月	2021年度	2020年度
市政设施工程	16.26	16.26	16.26
酒店经营	4.34	23.13	18.86
其他	64.42	29.44	-
其他业务	100.00	100.00	100.00

综合毛利率	16.25	19.66	20.56
-------	-------	-------	-------

### (三) 主要业务板块

#### 1、市政设施工程业务板块

担保人市政设施工程业务的基础设施建设项目是以委托代建的模式运作，由委托方按决算成本上浮一定比例予以结算。目前担保人委托代建的项目均与委托方签订了委托代建协议，约定的上浮比例为 20%左右。

2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，担保人市政设施工程业务板块营业收入分别为 67,222.94 万元、68,273.11 万元和 36,206.97 万元，呈逐年上升趋势，市政设施工程业务板块占营业收入比重分别为 93.32%、94.05%和 98.51%；毛利率均为 16.26%，较为稳定。

担保人目前代建项目的委托方为大丰区城东新区管委会（现已并入大丰区高新技术区管委会）以及盐城市大丰东方水处理有限公司，担保人与委托方签订委托代建协议，负责具体项目的报建和项目实施。在项目实施过程中，委托方每年与担保人确认当年的工程量，并根据委托代建协议的约定与担保人结算当年确认收入的金额。在项目完成后，由相关部门对项目进行竣工验收和决算。委托方根据委托代建协议约定的条件支付担保人的代建工程款项。

担保人项目建设情况如下：

项目名称	委托方	项目状态	2022年1-6月 确认投资额	加成比例	2022年1-6月 确认收入金额 (不含税)	(预计) 完工时间	(预计)回 款时间
鹿鸣路	盐城市大丰东方水处理有限公司	完工	7,219.20	20.00	8,620.99	已完工	1-3年
新村东路	盐城市大丰东方水处理有限公司	完工	4,143.51	20.00	4,948.08	已完工	1-3年
东宁路	盐城市大丰东方水处理有限公司	完工	8,704.64	20.00	10,394.86	已完工	1-3年
社区卫生院	盐城市大丰东方水处理有限公司	完工	10,252.31	20.00	12,243.05	已完工	1-3年
合计	-	-	<b>30,319.66</b>	-	<b>36,206.97</b>	-	-

2021年担保人代建项目明细表

单位：万元，%

项目名称	委托方	项目状态	2021年确认 投资额	加成比例	2021年确认 收入金额	(预计)完 工时间	(预计)回 款时间
------	-----	------	----------------	------	-----------------	--------------	--------------

					(不含税)		
拆迁安置房	盐城市大丰 东方水处理 有限公司	完工	10,959.59	20.00	13,087.68	已完工	1-3年
幸福路	盐城市大丰 东方水处理 有限公司	完工	2,373.57	20.00	2,834.45	已完工	1-3年
幸福公园	盐城市大丰 东方水处理 有限公司	完工	5,787.29	20.00	6,911.04	已完工	1-3年
冬柏路	盐城市大丰 东方水处理 有限公司	完工	7,940.61	20.00	9,482.48	已完工	1-3年
市机关事务局	盐城市大丰 东方水处理 有限公司	完工	8,310.21	20.00	9,923.85	已完工	1-3年
团结路	盐城市大丰 东方水处理 有限公司	完工	8,746.18	20.00	10,444.47	已完工	1-3年
湿地公园	盐城市大丰 区高新技术 区管委会	在建	13,054.33	20.00	15,589.15	3年以内	1-3年
合计	-	-	<b>57,171.79</b>	-	<b>68,273.11</b>	-	-

2020年担保人代建项目明细表

单位：万元，%

项目名称	委托方	项目状态	2020年确认 投资额	加成比例	2020年确认 收入金额 (不含税)	(预计)完 工时间	(预计)回 款时间
小学、幼儿园	盐城市大丰 区高新技术 区管委会	完工	20,095.35	20.00	23,997.36	已完工	1-3年
拆迁安置房	盐城市大丰 东方水处理 有限公司	完工	15,457.96	20.00	18,459.51	已完工	1-5年
文化会展中心	盐城市大丰 东方水处理 有限公司	在建	9,397.74	20.00	11,222.55	2021年底	1-3年
新区图书馆	盐城市大丰 东方水处理 有限公司	完工	3,953.67	20.00	4,721.38	已完工	1-3年
团结河风光带	盐城市大丰 东方水处理 有限公司	完工	3,287.24	20.00	3,925.54	已完工	1-3年
档案馆、老干局	盐城市大丰 东方水处理 有限公司	完工	2,137.64	20.00	2,552.72	已完工	1-3年
大华路、大	盐城市大丰	完工	474.86	20.00	567.06	已完工	1-3年

华路背景林	区高新技术区管委会						
幸福路、丰华路等绿化	盐城市大丰区高新技术区管委会	完工	477.77	20.00	570.54	已完工	1-3年
北兴路、大中路、阜南路绿化	盐城市大丰区高新技术区管委会	完工	231.25	20.00	276.15	已完工	1-3年
东方路北兴路大中路阜南路绿化	盐城市大丰区高新技术区管委会	完工	9.34	20.00	11.15	已完工	1-3年
高新区城市规划	盐城市大丰区高新技术区管委会	完工	421.20	20.00	502.98	已完工	1-3年
海棠花园围墙西侧绿化	盐城市大丰区高新技术区管委会	完工	40.21	20.00	48.02	已完工	1-3年
飞达路、大华路、春柳路、冬柏路字牌	盐城市大丰区高新技术区管委会	完工	41.03	20.00	48.99	已完工	1-3年
环湖北路至鹿鸣北路背景林	盐城市大丰区高新技术区管委会	完工	267.12	20.00	318.99	已完工	1-3年
合计	-	-	<b>56,292.38</b>	-	<b>67,222.94</b>	-	-

担保人就读建项目与委托方签订委托代建协议，定期与委托方对代建项目建设进度及工程量进行确认，并签订建设项目结算确认书，担保人根据双方书面确认的金额确认代建业务收入。根据担保人与盐城市大丰区城东新区管理委员会签订的委托代建协议，项目在工程正式运行待保质期期满后三个月内结清余款，预计回款周期在5年内。担保人在报告期内对前述项目的收入确认情况符合上述委托代建协议的约定。担保人报告期内委托代建的项目在收入确认过程中不存在应确认收入而未确认的情形。

公司市政设施工程业务通过代建方式开展，不涉及由地方政府及其所属部门举借债务的情况，公司因市政设施工程业务而产生的债务不由地方政府及其所属部门提供担保，公司委托代建业务符合《中华人民共和国预算法》关于地方政府债务管理的有关规定。

公司市政设施工程业务为其根据业务需要进行投资建设，不存在违规为政府垫资建设的情况，公司委托代建业务符合《政府投资条例》关于地方政府债务管理的相关规定。

公司从事市政设施工程业务不存在为地方政府举借债务的情形，不存在新增政府债务的情况。公司不属于地方政府融资平台，不承担政府融资职能，不存在地方政府为公司债务提供担保的情况。公司委托代建业务符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）关于地方政府债务管理的相关规定。

公司不属于地方政府融资平台，不存在为地方政府举债或变相举债的情形。公司本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。公司市政设施工程业务符合《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）关于地方政府债务管理的相关规定。

公司从事市政设施工程业务相关的建设资金由公司自筹及金融机构融资取得，不存在政府及其有关部门举借债务筹措资金的情形，公司对外融资不存在地方政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协议的情形。公司市政设施工程业务符合《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）关于地方政府债务管理的相关规定。

综上，公司市政设施工程业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，公司市政设施工程业务不存在违规替政府垫资的情形，公司市政设施工程业务不涉及新增地方政府隐性债务。

#### 担保人项目储备情况

担保人未来拟建项目主要为文化产业聚集区、健康路东延道路工程项目等，前述项目计划总投资金额合计为 2.15 亿元。公司未来拟建项目情况为：

担保人未来拟建项目情况		
单位：万元		
项目名称	计划总投资金额	计划建设周期
健康路东延道路工程	3,018.00	1-2 年
文化产业集聚区	15,000.00	1-3 年
老旧小区改造	500.00	0.5-1 年
公园改造提升	3,000.00	1-2 年
合计	21,518.00	-



## 2、酒店经营板块

担保人酒店经营业务由担保人子公司盐城市大丰区东苑酒店管理有限公司（以下简称“东苑酒店”）负责经营，主要提供住宿、餐饮、会议、宴会等服务，属于综合型的酒店。酒店坐落于大丰区高新技术区西北侧，东方湿地公园内，酒店是结合商务、会议、度假的文化园林型酒店，是目前高新技术区内较少的高档餐饮酒店之一，随着高新技术区大力推进招商引资，大丰区旅游项目的开发，酒店的业务将在政府的大力支持以及市场的带动下获得较好的发展。

酒店业务委托书香酒店投资管理集团有限公司（以下简称“书香酒店”）管理经营，其授权东苑酒店对外使用“书香世家”的品牌经营，充分利用书香酒店的品牌影响力、资源的整合力、丰富的酒店管理经验对酒店项目进行托管经营。酒店经营的主要收入来自餐饮和客房。

2020年度、2021年度和2022年1-6月，公司酒店经营业务分别实现收入为1,149.30万元、1,459.43万元和473.80万元，占营业收入总额的比重分别为1.60%、2.01%和1.29%。

## 七、公司主要财务情况

本报告所载的2019-2021年度财务数据摘自担保人经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具审议意见类型为标准无保留意见的审计报告，2022年1-9月财务数据摘自担保人未经审计的2022年3季度度财务报表。本节的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

公司最近三年及一期的合并资产负债表：

合并资产负债表

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	40,121.83	19,825.53	104,915.47	34,721.86
应收票据	-	-	-	-
应收账款	78,082.70	68,995.25	66,410.26	52,148.02
预付款项	655.45	1,242.57	4,500.59	1,339.52
其他应收款	328,155.47	323,186.98	316,352.10	321,339.67
存货	466,697.62	462,555.71	438,756.83	427,379.04
其他流动资产	44.91	83.7	3.34	2,030.00
<b>流动资产合计</b>	<b>914,161.80</b>	<b>875,889.73</b>	<b>930,938.59</b>	<b>838,958.12</b>

<b>非流动资产：</b>				
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	27,695.15	27,535.11	587.21	587.21
投资性房地产	89,961.00	89,961.00	88,956.96	83,500.00
固定资产	7,866.49	8,146.65	8,432.12	8,650.84
在建工程	5,374.44	5,223.22	4,623.92	473.27
无形资产	5,694.60	5,813.79	5,972.71	6,131.63
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	5.42	183.88	303.78	143.48
其他非流动资产	-	-	82.27	182.27
<b>非流动资产合计</b>	<b>136,597.11</b>	<b>136,863.65</b>	<b>108,958.97</b>	<b>99,668.69</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,050,758.91</b>	<b>1,012,753.38</b>	<b>1,039,897.56</b>	<b>938,626.81</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	73,915.49	40,455.49	79,650.00	34,100.00
应付票据	10,750.00	23,550.00	52,200.00	6,215.00
应付账款	30,571.32	43,631.51	14,043.42	13,207.86
预收款项	-	-	2,035.20	2,041.86
合同负债	1,934.45	1,954.46	-	-
应付职工薪酬	-	1.76	-	-
应交税费	20,632.29	19,139.65	16,517.06	13,913.05
其他应付款	62,429.08	5,451.67	67,877.22	133,515.72
一年内到期的非流动负债	153,747.71	145,590.09	128,810.23	159,836.17
其他流动负债	96.92076	98.12	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>354,077.26</b>	<b>279,872.74</b>	<b>361,133.14</b>	<b>362,829.66</b>
<b>非流动负债：</b>		-		
长期借款	187,455.89	237,918.86	169,772.00	154,538.00
应付债券	42,500.00	83,748.43	69,566.39	-
长期应付款	8,800.00	8,800.00	51,193.69	43,112.72
递延所得税负债	5,790.77	5,790.77	4,934.27	5,250.11
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>244,546.66</b>	<b>336,258.06</b>	<b>295,466.35</b>	<b>202,900.83</b>
<b>负债合计</b>	<b>598,623.93</b>	<b>616,130.80</b>	<b>656,599.49</b>	<b>565,730.49</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	140,623.18	180,000.00	180,000.00	180,000.00
其他权益工具	29,860.00			
其中：优先股				
永续债	29,860.00			
资本公积	140,623.18	120,623.18	120,623.18	120,623.18

其他综合收益	9,901.56	9,901.56	9,901.56	13,125.34
盈余公积	8,901.80	8,901.80	7,480.33	6,102.34
未分配利润	82,568.10	76,912.90	65,010.16	52,762.83
归属于母公司的所有者权益合计	<b>451,854.64</b>	<b>396,339.44</b>	<b>383,015.23</b>	<b>372,613.70</b>
少数股东权益	280.33	283.14	282.84	282.62
所有者权益合计	<b>4,521,349,785.03</b>	<b>396,622.58</b>	<b>383,298.07</b>	<b>372,896.32</b>
负债和所有者权益总计	<b>1,050,758.91</b>	<b>1,012,753.38</b>	<b>1,039,897.56</b>	<b>938,626.81</b>

### (一) 资产结构分析

报告期各期末，担保人资产情况如下：

资产结构分析						
单位：万元、%						
项目	2022年9月末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	40,121.83	3.82	19,825.53	1.96	104,915.47	10.09
应收账款	78,082.70	7.43	68,995.25	6.81	66,410.26	6.39
预付款项	655.45	0.06	1,242.57	0.12	4,500.59	0.43
其他应收款	328,155.47	31.23	323,186.98	31.91	316,352.10	30.42
存货	466,697.62	44.42	462,555.71	45.67	438,756.83	42.19
其他流动资产	44.91	0.00	83.7	0.01	3.34	0
流动资产合计	914,161.79	87.00	<b>875,889.73</b>	<b>86.49</b>	<b>930,938.59</b>	<b>89.52</b>
长期股权投资	27,695.15	2.64	27,535.11	2.72	587.21	0.06
投资性房地产	89,961.00	8.56	89,961.00	8.88	88,956.96	8.55
固定资产	7,866.49	0.75	8,146.65	0.8	8,432.12	0.81
在建工程	5,374.44	0.51	5,223.22	0.52	4,623.92	0.44
无形资产	5,694.60	0.54	5,813.79	0.57	5,972.71	0.57
长期待摊费用	-		-	-	-	-
递延所得税资产	5.42		183.88	0.02	303.78	0.03
其他非流动资产	-		-	-	82.27	0.01
非流动资产合计	136,597.11	13.00	<b>136,863.65</b>	<b>13.51</b>	<b>108,958.97</b>	<b>10.48</b>
资产总计	<b>1,050,758.91</b>	<b>100</b>	<b>1,012,753.38</b>	<b>100</b>	<b>1,039,897.56</b>	<b>100</b>

近年来，担保人资产总额相对稳定。2022年9月末，担保人总资产规模为1,050,758.91万元，较2021年末有所上升。

从资产结构看，2020年末、2021年末及2022年9月末，担保人总资产中流动资产规模分别为930,938.59万元、875,889.73万元和914,161.79万元，占当期总资产的比例分别为89.52%、86.49%和87.00%，主要由存货、其他应收款、应收账款及货币资金构成；非流动资

产规模分别为 108,958.97 万元、136,863.65 万元及 136597.11 万元，占当期总资产的比例分别为 10.48%、13.51%及 13.00%，主要由投资性房地产和长期股权投资构成。

### 1、货币资金

2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，担保人货币资金余额分别为 104,915.47 万元、19,825.53 万元和 40121.83 万元，占资产总额的比例分别为 10.09%、1.96%和 3.82%。报告期内，担保人货币资金为现金、银行存款以及其他货币资金。

2021 年末，担保人货币资金较 2020 年末减少了 85,089.94 万元，降幅为 81.10%，主要系保证金和定期存单减少所致。2022 年 9 月末，货币资金较 2021 年末增加了 20,296.30 万元，增幅为 102.37%，主要系保证金与质押存单增加所致。近两年及一期末，担保人货币资金构成情况如下：

最近两年末担保人货币资金结构						
单位：万元，%						
科目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	0.11	0.00	5.12	0.03	2.13	0
银行存款	3,071.72	7.66	5,090.40	25.68	5,353.34	5.1
其他货币资金	37,050.00	92.34	14,730.00	74.3	99,560.00	94.9
货币资金合计	40,121.83	100.00	<b>19,825.53</b>	<b>100</b>	<b>104,915.47</b>	<b>100</b>

担保人受限货币资金金额为 37,050.00 万元，占货币资金总额的 92.34%。担保人货币资金受限金额较大，主要系担保人为银行借款所质押的定期存单和保证金较多所致。随着后续银行借款的到期，担保人可使用这部分定期存单和保证金偿还对应借款。

### 2、应收账款

近两年及一期末，担保人应收账款账面价值分别为 66,410.26 万元、68,995.25 万元和 78082.7 万元，占资产总额的比例分别为 6.39%、6.81%和 7.43%。

截至 2022 年 9 月末，担保人应收账款主要欠款单位包括大丰高新区管理委员会、盐城市大丰东方水处理有限公司，合计金额为 78082.7 万元，上述款项均为担保人工程施工业务形成的未结算工程款。

担保人 2022 年9 月末应收账款主要客户情况				
单位：万元，%				
单位名称	与本公司关系	金额	坏账准备	比例
盐城市大丰东方水处理有限公司	非关联方	53,641.47	-	68.70
大丰高新区管理委员会	非关联方	19,515.00	-	24.99
合计	-	73,156.47	-	93.69

2021 年末，担保人应收账款较 2020 年末增加 2,584.99 万元，增幅为 3.89%，主要系 2021 年部分代建项目确认收入但工程款尚未回款所致。2022 年 9 月年末，担保人应收账款较 2021 年末增加 9,087.45 万元，增幅为 13.17%，主要系工程款未回款所致。

最近两年及一期末，担保人应收账款账龄分布及坏账准备如下表所示：

账龄	2022年9月30日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
1年以内	51,135.70	65.49	58,299.99	84.50	41,865.85	63.04
1-2年	23,092.55	29.57	10,690.44	15.49	6.59	0.00
2-3年	3,850.75	4.93	4.08	0.01	1.57	0.00
3年以上	5.79	0.01	1.73	0.00	24,536.78	36.95
账面余额	<b>78,082.70</b>	<b>100.00</b>	<b>68,996.24</b>	<b>100.00</b>	<b>66,410.80</b>	<b>100.00</b>
减：坏账准备	2.09		0.99		0.53	
账面价值	<b>78,082.70</b>		<b>68,995.25</b>		<b>66,410.27</b>	

### 3、预付款项

公司预付款项主要为预付的工程款。近两年及一期末，担保人预付款项分别为 4,500.59 万元、1,242.57 万元和 655.45 万元，占资产总额的比例分别为 0.43%、0.12%和 0.06%。公司预付款项主要为对下游建筑商的预付工程款 2021 年，担保人预付款项为 1,242.57 万元，较 2020 年末下降了 3,258.02 万元，降幅 72.39%。上述变动主要系担保人委托代建业务量在不同期间内变动所致。2022 年 9 月末预付账款较 2021 年末有所下降。

最近两年及一期末，担保人预付款项账龄构成情况如下：

担保人预付款项账龄构成情况						
单位：万元，%						
账龄	2022年9月30日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重

1年以内	9.98	1.52	613.74	49.39	3,307.00	73.47
1-2年	13.96	2.13	8.93	0.72	35.87	0.80
2-3年	36.31	5.54	32.04	2.58	123.60	2.75
3年以上	595.20	90.81	587.86	47.31	1,034.12	22.98
合计	655.45	100.00	1,242.57	100.00	4,500.58	100.00

截至2022年9月末，担保人主要预付款项情况如下：

担保人2022年9月末预付款项前三名情况				
单位：万元、%				
单位名称	与本公司关系	金额	比例	款项性质
江苏春辉生态农林股份有限公司	非关联方	270	62.79	工程款
江苏森洋环境建设集团有限公司	非关联方	160	37.21	工程款
合计	-	430	100.00	-

#### 4、其他应收款

担保人其他应收款主要为与其他单位的往来款及借款。近两年及一期末，担保人其他应收款账面价值分别为316,352.10万元、323,186.98万元和328,155.47万元，占资产总额的比例分别为30.42%、31.91%和31.23%。公司其他应收款欠款方主要为大丰区国有企业，欠款方信誉较好，实力较强，违约风险小。

2021年末，担保人其他应收款账面价值较2020年末增加6,834.88万元，增幅为2.16%。2022年9月末其他应收款账面价值较2021年末增加4968.49万元，增幅为2%。

最近两年末，担保人其他应收款构成如下表所示：

账龄	2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	比重	金额	比重
1年以内	165,628.70	51.13	94,200.42	29.66
1-2年	55,052.84	17.00	99,746.16	31.41
2-3年	47,173.32	14.56	65,947.90	20.77
3年以上	56,066.66	17.31	57,672.20	18.16
账面余额合计	323,921.52	100.00	317,566.68	100.00
减：坏账准备	734.55		1,214.58	
账面价值合计	323,186.98		316,352.10	

截至2022年9月末，担保人其他应收款前五大明细如下表所示：

2022年9月末担保人期末余额前五名的其他应收款情况单位：万元，%

单位名称	金额	是否为关联方	账龄	占原值比例	款项性质	最近两年回款情况
盐城市大丰区东方水处理有限公司	97,147.33	非关联方	1年以内、1-2年	30.26	非经营性	67,015.88
大丰高新区管理委员会	69,138.36	非关联方	1年以内、3年以上	21.54	非经营性	-
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	45,809.01	非关联方	1年以内、3年以上	14.27	非经营性	20,000.00
江苏欣晨建设工程有限公司	39,166.60	非关联方	1年以内、2-3年	12.2	非经营性	-
江苏丰农现代农业发展有限公司	29,600.00	非关联方	1年以内、1-2年、3年以上	9.22	非经营性	54,169.70
合计	280,861.30	-	-	87.49	-	

公司对于对外拆借资金需履行内部决策程序，由财务部对资金拆借方的资金拆借原因及合理性进行核实，经核实后由财务部提交申请，经财务负责人审批同意后，报董事会批准同意。报告期内，公司非经营性其他应收款主要由于相关拆借方向担保人借入周转资金形成，大部分为当地国有企业。

报告期内非经营性往来占款或资金拆借形成的具体原因是担保人作为高新技术开发区内最大的国有企业，为支持配合管委会对区内企业经营发展的统筹安排，视自身情况将部分资金拆借给区内其他企业用于资金周转，具有一定的必要性及合理性。主要债务人全部为国有控股企业或政府单位，与担保人之间不存在关联关系，未出现经营风险、逾期还款等事项，并都出具了相应的借款确认及回款计划说明，回款风险较小。

截至2021年9月末，公司上述非经营性其他应收款相关资金拆借方就部分款项已与担保人签订了还款计划或往来款偿还说明，具体如下：

①盐城市大丰高新区管理委员会

截至2021年9月30日，公司其他应收盐城市大丰高新区管理委员会款项为105,009.19万元，债务人已与担保人签订了往来款偿还说明，并制定了详细的回款计划。具体回款安排如下：

单位：万元

时间	偿还金额
2023年	5,009.19
2024年	25,000.00
2025年	25,000.00
2026年	25,000.00

2027年	25,000.00
合计	<b>105,009.19</b>

公司作为盐城市大丰区内重要的国有企业，承担着区域内市政基础设施建设等任务，且公司已根据市场化要求，建立起较为完善的公司法人治理结构，按照《公司法》和《公司章程》的规定开展市场化融资。公司对盐城市大丰高新区管理委员会的应收款项不涉及地方政府及其所属部门举借债务或为其他单位和个人的债务提供担保；不涉及新增地方政府债务；在地方政府债务认定过程中未被认定为政府性债务，不属于地方政府债务；不涉及地方政府对担保人出资；不涉及地方政府及相关部门对担保人融资担保，未违反《预算法》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）等关于地方政府债务管理的有关规定。

## ②江苏欣晨建设工程有限公司

截至2021年9月30日，公司其他应收江苏欣晨建设工程有限公司款项为41,666.60万元，债务人已与担保人签订了债权债务确认协议，并制定了详细的回款计划。具体回款安排如下：

单位：万元

时间	偿还金额
2023年	1,666.60
2024年	10,000.00
2025年	10,000.00
2026年	20,000.00
合计	<b>41,666.60</b>

江苏欣晨建设工程有限公司，成立于2017年8月24日，企业性质为国有企业，注册资本为4,060.00万元，实际控制人为盐城市大丰区人民政府，主要经营范围为“工程建设与管理；设备安装；资产经营管理；信息咨询服务；苗木、建材（除危险化学品）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

江苏欣晨建设工程有限公司主体信用较好，不存在重大行政处罚、失信惩戒等情形。截至最近一年末，江苏欣晨建设工程有限公司总资产为4.91亿元，净资产为3.22亿元；2021年度营业收入为4.14亿元，净利润为0.12亿元。



后续，公司上述其他应收款项将按回款计划收回。

### ③江苏丰农现代农业发展有限公司

截至2021年9月30日，公司其他应收江苏丰农现代农业发展有限公司款项为13,050.00万元，债务人已与担保人签订了债权债务确认协议，并制定了详细的回款计划。具体回款安排如下：

单位：万元

时间	金额
2023年	3,000.00
2024年	3,000.00
2025年	3,000.00
时间	金额
2026年	4,050.00
合计	<b>13,050.00</b>

江苏丰农现代农业发展有限公司，成立于2015年10月15日，企业性质为国有企业，注册资本为5,000.00万元，实际控制人为盐城市大丰区高新技术区管理委员会，主要经营范围为“水果、蔬菜、园艺作物、谷物种植；林木的培育和种植；农业科学研究、农业技术推广；园林绿化工程施工；农业观光服务。（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）”。

江苏丰农现代农业发展有限公司主体信用较好，不存在重大行政处罚、失信惩戒等情形。截至最近一年末，江苏丰农现代农业发展有限公司总资产为3.91亿元，净资产为1.39亿元；2021年度营业收入为4.02亿元，净利润为0.28亿元。后续，公司上述其他应收款项将按回款计划收回。

### 5、存货

担保人的存货主要包括原材料、低值易耗品、库存商品、开发成本及工程成本。最近两年及一期末，担保人存货账面价值分别为438,756.83万元、462,555.71万元和466,697.62万元，占资产总额的比例分别为42.19%、45.67%和44.42%，成为总资产中主要组成部分。担保人存货主要为公司尚未结算代建项目投入的工程成本及房地产开发业务形成的开发成本。

2021年末，担保人存货账面价值较2020年末增加23,798.88万元，增幅为5.42%，2022年9月末存货账面价值较2021年末增加4141.91万元，保持相

---

对稳定。报告期内，担保人存货金额稳步上升，主要系担保人代建业务规模不断增加，部分代建业务尚未结算转入收入所致。

类别	2022年9月末		2021年12月末		2020年12月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合同履行成本	378,839.84	81.17	374,838.46	81.04	354,365.82	80.77
土地成本	76,528.29	16.40	76,528.29	16.54	76,528.29	17.44
开发成本	8,661.47	1.86	8,475.63	1.83	7,768.19	1.77
库存商品	2,448.40	0.52	2,443.55	0.53	50.72	0.01
低值易耗品	32.81	0.01	55.42	0.01	34.33	0.01
原材料	186.41	0.04	214.35	0.05	9.48	0.00
合计	<b>466,697.22</b>	<b>100.00</b>	<b>462,555.71</b>	<b>100.00</b>	<b>438,756.83</b>	<b>100.00</b>

截至2021年12月31日，公司存货中合同履行成本科目涉及主要项目情况如下：

项目名称	项目类别	合同或协议签订时间	开工时间	竣工时间	总投资额	已投资额
沿海生态现代湿地公园	委托小建	2019年	2019年9月	2021年底	40,000.00	38,154.30
湿地公园绿化亮化	委托小建	2014年	2014年12月	2017年4月	32,500.00	32,500.00
小学、幼儿园	委托小建	2019年	2020年1月	2022年底	6,000.00	2,788.11
东宁路	委托小建	2014年	2015年2月	2019年7月	40,000.00	37,086.95
拆迁安置房	委托小建	2013年	2014年8月	2015年6月	14,553.65	14,553.65
新村东路	委托小建	2013年	2014年8月	2020年1月	85,000.00	89,742.01
湿地公园配套设施	委托小建	2013年	2014年8月	2015年6月	12,965.78	12,965.78
鹿鸣路	委托小建	2019年	2019年10月	2021年底	17,000.00	17,173.29
社区卫生院	委托小建	2015年	2015年10月	2016年6月	12,069.70	12,069.70
每棠花园及五河绿化工程	委托小建	2017年	2018年2月	2021年底	12,000.00	12,276.65
新区博物馆	委托小建	2015年	2016年4月	2017年5月	12,000.00	11,931.70
生态广场	委托小建	2015年	2016年10月	2018年1月	9,026.83	10,120.50
新区图书馆	委托小建	2015年	2016年2月	2016年12月	5,843.38	5,843.38
名人馆	委托小建	2014年	2015年3月	2017年1月	10,000.00	9,974.65
合计	-	2018年	2019年2月	2021年底	4,000.00	4,168.39
		-	-	-	<b>312,959.34</b>	<b>311,349.06</b>

上表中竣工项目主要为竣工后尚未完成工程验收的项目。后续随着项目的验收完成，担保人存货中的工程成本将逐步结转收入。

#### 6、投资性房地产

近两年及一期末，担保人投资性房地产分别为 88,956.96 万元、89,961.00 万元和 89961 万元，占资产总额比例分别为 8.55%、8.88%和 8.56%，公司投资性房地产为丰华国际服务中心项目。2021 年末，担保人投资性房地产余额较上年增加 1,004.04 万元，增幅为 1.13%。2022 年 9 月末较 2021 年末保持稳定。

#### 7、递延所得税资产

近两年及一期末，担保人递延所得税资产分别为 303.78 万元、183.88 万元和 5.42 万元，占资产总额分别为 0.03%、0.02%和 0.00%。2021 年末担保人递延所得税资产较 2020 年末减少 119.89 万元，降幅为 39.47%；2022 年 9 月末较 2021 年末减少 178.46 万元，降幅为 97.05%。报告期内递延所得税资产的变动幅度较大，主要系该科目基数较小所致。

#### 8、其他非流动资产

近两年及一期末，担保人其他非流动资产分别为 82.27 万元、0 万元和 0 万元，占资产总额分别为 0.01%、0.00%和 0.00%。2021 年末，担保人其他非流动资产较 2020 年末减少 82.27 万元，减少 100.00%。

### (二) 负债结构分析

报告期各期末，担保人负债情况如下：

负债结构分析						
单位：万元、%						
项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	73915.49	11.76	40,455.49	6.57	79,650.00	12.13
应付票据	10750.00	1.71	23,550.00	3.82	52,200.00	7.95
应付账款	30571.32	4.86	43,631.51	7.08	14,043.42	2.14
预收款项	-	-	-	-	2,035.20	0.31
应交税费	20632.29	3.28	19,139.65	3.11	16,517.06	2.52
其他应付款	62429.08	9.93	5,451.67	0.88	67,877.22	10.34
合同负债	1934.45	0.31	1,954.46	0.32	-	-

其他流动负债	96.92	0.02	98.12	0.02	-	-
应付职工薪酬	-	-	1.76	0	-	-
一年内到期的非流动负债	153747.71	24.46	145,590.09	23.63	128,810.23	19.62
流动负债合计	<b>354077.26</b>	<b>56.34</b>	<b>279,872.74</b>	<b>45.42</b>	<b>361,133.14</b>	<b>55</b>
长期借款	187455.89	31.31	237,918.86	38.61	169,772.00	25.86
应付债券	42500.00	6.76	83,748.43	13.59	69,566.39	10.59
长期应付款	8800.00	1.40	8,800.00	1.43	51,193.69	7.8
递延所得税负债	5790.77	0.92	5,790.77	0.94	4,934.27	0.75
非流动负债合计	<b>244546.66</b>	<b>43.66</b>	<b>336,258.06</b>	<b>54.58</b>	<b>295,466.35</b>	<b>45</b>
负债合计	<b>598623.92</b>	<b>100.00</b>	<b>616,130.80</b>	<b>100</b>	<b>656,599.49</b>	<b>100</b>

最近两年及一期末，担保人负债总额分别为 656,599.49 万元、616,130.80 万元和 628483.93 万元，负债总额呈下降趋势。2021 年，担保人负债总额较 2020 年末减少 40,468.69 万元，降幅为 6.16%，2022 年 9 月较 2021 年末增加 12353.13 万元，降幅为 2%。其中，流动负债占负债总额的比例分别为 55.00%、45.42%和 42.28%，流动负债主要以短期借款、应付账款、其他应付款与一年内到期的非流动负债为主。非流动负债占负债总额的比例分别为 45.00%、54.58%和 43.66%，主要以长期借款和应付债券为主。

#### 1、短期借款

担保人短期借款主要为银行借款。近两年及一期末，短期借款余额分别为 79,650.00 万元、40,455.49 万元和 73915.48 万元，在总负债中的占比分别为 12.13%、6.57%和 11.76%。2021 年末担保人短期借款较 2020 年末减少 39,194.51 万元，降幅为 49.21%，主要系 2021 年部分借款到期偿还所致。2022 年 9 月末较 2021 年末增加 33,460.00 万元，增幅 82.71%，主要系保证借款增加所致。

近两年担保人短期借款情况如下：

借款类别	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重
保证借款	34,500.00	85.28	37,800.00	47.46
质押借款	5,900.00	14.58	41,850.00	52.54
短期借款应付利息	55.49	0.14	-	-
合计	<b>40,455.49</b>	<b>100.00</b>	<b>79,650.00</b>	<b>100.00</b>

## 2、应付票据

近两年及一期末，担保人应付票据分别为 52,200.00 万元、23,550.00 万元和 10,750.00 万元，在负债总额中的占比分别为 7.95%、3.82%和 1.71%。2021 年末，担保人应付票据较 2020 年末下降 28,650.00 万元，降幅为 54.89%，2022 年 9 月末较 2021 年末下降 12,800.00 万元，降幅为 54.35%。担保人应付票据的下降主要系商业承兑汇票减少所致。截至报告期末，担保人应付票据主要为银行承兑汇票。

## 3、其他应付款

担保人其他应付款主要为与其他公司的资金拆借款。近两年及一期末，担保人其他应付款分别为 67,877.22 万元、5,451.67 万元和 62429.08 万元，占负债总额的比例分别为 10.34%、0.88%和 9.93%。报告期内，担保人 2021 年末较 2020 年末减少 60,216.67 万元，降幅达到 91.97%，主要系公司归还部分拆借资金，资金拆借减少所致。2022 年 9 月末较 2021 年末增加 56977.41 万元，增幅为 1045.14%，主要系盐城市大丰区元联科技有限公司等往来款增加所致。

## 4、一年内到期的非流动负债

担保人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。最近两年及一期末，担保人一年内到期的非流动负债分别为 128,810.23 万元、145,590.09 万元和 153747.71 万元，占负债总额的比例分别为 19.62%、23.63%和 24.46%。2021 年末，担保人一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 16,779.87 万元，增幅为 13.03%，主要系一年内到期长期借款增加所致。2022 年 9 月末较 2021 年末增加 8157.62 万元，增幅为 5.6%，主要系部分一年内到期的一年内到期的应付债券增加所致。

最近两年及一期末担保人一年内到期的非流动负债构成情况			
单位：万元			
项目	2022 年9 月末	2021 年末	2020 年末
一年内到期的长期借款	115,024.96	145,267.92	104,248.00
一年内到期的应付债券	38,400.58	0.00	24,562.23
一年内到期的融资借款应付利息	322.18	322.18	0.00
合计	153,747.71	145,590.09	128,810.23

## 5、长期借款

最近两年及一期末，担保人长期借款分别为 169,772.00 万元、237,918.86 万元和 187455.89 万元，占负债总额的比例分别为 25.86%、38.61%和 31.31%，担保人长期借款余额近年来有所增长。担保人作为盐城市大丰区基础设施建设的重要载体，肩负大量工程项目建设任务，为满足工程项目建设资金需求，担保人持续利用负债融资筹集项目建设资金。担保人长期借款 2021 年末较 2020 年末增加 68,146.86 万元，增幅为 40.14%。主要系 2021 年末原计入长期应付款的融资租赁融资转入长期借款所致。2022 年 9 月末较 2021 年末减少 50462.97 万元，降幅为 21.21%。

## 6、应付债券

最近两年及一期末，担保人应付债券分别为 69,566.39 万元、83,748.43 万元和 42500 万元，占负债总额的比例分别为 10.59%、13.59%和 6.76%。2021 年末应付债券较 2020 年末增加 14,182.04 万元，增幅为 20.39%，主要系发行了三期公司债券所致。2022 年 9 月末较 2021 年末减少 41248.43 万元，降幅为 49.25%，主要系部分应付债券重分类至一年内到期的非流动负债所致。

## 7、担保人有息负债情况

最近两年及一期末，担保人有息负债余额分别为 490,192.31 万元、507,712.87 万元和 487479.09 万元，占同期末总负债的比例分别为 74.66%、82.40%和 77.56%。

2022 年 9 月末，担保人有息负债余额和类型如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末	
	金额	占比
短期借款	73,915.49	16.15
一年内到期的非流动负债	153,747.71	33.60
长期借款	187,455.89	40.96
应付债券	42,500.00	9.29
合计	<b>457,619.09</b>	100.00

截至 2022 年 9 月末，担保人有息债务到期期限分布、有息债务信用融资与担

保融资分布情况如下：

单位：万元，%

有息债务期限	规模	占有息债务总额的比例
短期借款	73,915.49	16.15
一年内到期的非流动负债	153,747.71	33.60
短期有息负债小计	227,663.20	49.75
长期借款	187455.89	40.96
应付债券	42,500.00	9.29
长期有息负债小计	229,955.89	50.25
合计	457,619.09	100.00

## （二）利润表分析

公司最近三年及一期的合并利润表

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>51,528.56</b>	<b>72,594.17</b>	<b>72,038.16</b>	<b>63,086.21</b>
营业收入	51,528.56	72,594.17	72,038.16	63,086.21
<b>二、营业总成本</b>	<b>45,271.49</b>	<b>65,729.30</b>	<b>59,626.49</b>	<b>51,711.50</b>
减：营业成本	43,075.90	58,323.81	57,224.92	49,622.76
税金及附加	167.62	4,767.87	947.59	629.22
销售费用	260.29	288.88	248.31	291.25
管理费用	2056.18	2,369.23	1,150.10	1,185.55
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-288.51	-20.49	55.57	-17.28
加：投资收益	-	-46.21	-	-0.05
其他收益	95.14	5,504.73	3,503.75	4,002.37
公允价值变动净收益	-	3,426.00	3,035.00	3,500.00
信用减值损失	713.82	479.58	-	-
资产减值损失	-	-	-641.18	-376.1
资产处置收益	-	-0.02	-	-1.36
<b>三、营业利润</b>	<b>7,066.03</b>	<b>16,228.96</b>	<b>18,309.23</b>	<b>18,499.57</b>
加：营业外收入	2.33	58.96	199.34	91.73
减：营业外支出	-	26.6	1,439.81	150.53



	10.26			
<b>四、利润总额</b>	7,058.10	<b>16,261.32</b>	<b>17,068.77</b>	<b>18,440.77</b>
减：所得税费用	1,405.70	2,936.80	3,443.23	3,677.27
<b>五、净利润</b>	<b>5,652.40</b>	<b>13,324.52</b>	<b>13,625.53</b>	<b>14,763.50</b>
归属于母公司所有者的净利润	5,655.21	13,324.21	13,625.32	14,762.35
少数股东损益	-2.81	0.31	0.22	1.15

### 1、营业收入及营业成本分析

报告期内，公司营业收入和营业成本及相关变动情况如下：

#### 公司主营业务收入、成本及利润

单位：万元项目	2022年1-9月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	<b>51,528.56</b>	<b>100.00</b>	<b>72,594.17</b>	<b>100</b>	<b>72,038.16</b>	<b>100</b>
市政设施工程	50,537.07	98.08	68,273.11	94.05	67,222.94	93.32
酒店经营	899.11	1.74	1,459.43	2.01	1,149.30	1.6
其他	55.66	0.11	42.68	0.06	-	-
其他业务	36.72	0.07	2,818.96	3.88	3,665.92	5.09
营业成本	43,075.90	<b>100.00</b>	<b>58,323.81</b>	<b>100</b>	<b>57,224.92</b>	<b>100</b>
市政设施工程	42,319.66	98.24	57,171.79	98.02	56,292.38	98.37
酒店经营	741.78	1.72	1,121.91	1.92	932.53	1.63
其他	1.56	0.00	30.11	0.05	-	-
其他业务	12.90	0.03	-	-	-	-
营业毛利润	<b>8,452.66</b>	<b>100.00</b>	<b>14,270.36</b>	<b>100</b>	<b>14,813.24</b>	<b>100</b>
市政设施工程	8,217.41	97.22	11,101.32	77.79	10,930.56	73.79
酒店经营	157.33	1.86	337.52	2.37	216.76	1.46
其他	54.10	0.64	12.56	0.09	-	-
其他业务	23.81	0.28	2,818.96	19.75	3,665.92	24.75
营业毛利率		<b>16.40</b>		<b>19.66</b>		<b>20.56</b>
市政设施工程		16.26		16.26		16.26
酒店经营		17.50		23.13		18.86
其他		97.20		29.44		-
其他业务		100		100		100

公司主营业务包括市政设施工程业务及酒店经营业务。2020年、2021年和2022年1-9月，公司营业收入分别为72,038.16万元、72,594.17万元和

51528.56 万元。2021 年，担保人营业收入较 2020 年有所上升，主要系当年市政设施工程业务较上年收入增多所致。

担保人市政设施工程业务的基础设施建设项目是以委托代建的模式运作，由委托方按决算成本上浮一定比例予以结算。目前担保人委托代建的项目均与委托方签订了委托代建协议，约定的上浮比例为 20%左右。担保人目前代建项目的委托方为大丰区城东新区管委会（现已并入大丰区高新技术区管委会）以及盐城市大丰东方水处理有限公司，担保人与委托方签订委托代建协议，负责具体项目的报建和项目实施。在项目实施过程中，委托方每年与担保人确认当年的工程量，并根据委托代建协议的约定与担保人结算当年确认收入的金额。在项目完成后，由相关部门对项目进行竣工验收和决算。委托方根据委托代建协议约定的条件支付担保人的代建工程款项。

担保人酒店经营业务由担保人子公司盐城市大丰区东苑酒店管理有限公司（以下简称“东苑酒店”）负责经营，主要提供住宿、餐饮、会议、宴会等服务，属于综合型的酒店。酒店业务委托书香酒店投资管理集团有限公司（以下简称“书香酒店”）管理经营，其授权东苑酒店对外使用“书香世家”的品牌经营，充分利用书香酒店的品牌影响力、资源的整合力、丰富的酒店管理经验对酒店项目进行托管经营。酒店经营的主要收入来自餐饮和客房。

报告期内，公司毛利率分别为 20.56%、19.66%和 16.40%，最近两年公司整体毛利水平相对稳定，有小幅下降主要系毛利率先对较低的委托代建业务收入占比增加所致，2022 年 1-9 月毛利率有一定程度下降，主要系受疫情影响酒店经营业务毛利率大幅下降所致。

## 2、期间费用分析

期间费用明细情况及相关分析如下：

报告期内，担保人期间费用的构成及其占营业收入的比重情况						
单位：万元，%						
	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度	
项目	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	260.29	0.51	288.88	0.4	248.31	0.34

管理费用	2,056.18	3.99	2369.23	3.26	1,150.10	1.6
财务费用	-288.51	-0.56	-20.49	-0.03	55.57	0.08
期间费用合计	<b>2,027.96</b>	3.94	<b>2637.62</b>	<b>3.63</b>	<b>1,453.98</b>	<b>2.02</b>

最近两年及一期，公司期间费用合计分别为 1,453.98 万元、2,175.84 万元和 2,027.96 万元，占营业收入的比例分别为 2.02%、3.63%和 3.94%。公司期间费用规模较小且保持相对稳定。

报告期内，公司销售费用分别为 248.31 万元、288.88 万元和 260.29 万元，保持相对稳定；管理费用分别为 1,150.10 万元、2369.23 万元和 2,056.18 万元，公司管理费用主要为职工薪酬、折旧费用等，2021 年管理费用较 2020 年度显著上升，主要系本期支付会展中心物业费用较多所致；财务费用分别为 55.57 万元、-20.49 万元和-288.51 万元，因代建项目建设期间的借款利息符合资本化条件，利息费用计入代建项目的工程成本，故报告期内担保人财务费用规模较小。

### 3、政府补贴收入分析

2020 年度和 2021 年度，公司获得政府补贴收入分别为 3,500.00 万元和 5,500.00 万元，占公司净利润比重分别为 25.69%及 41.28%。报告期内，担保人所获政府补贴主要为担保人从事基础设施委托代建业务取得的基础设施建设补助以及经营性补助。

### 4、净利润与净资产收益率分析

报告期内公司利润指标如下所示：

报告期内担保人利润指标			
单位：万元			
项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度
营业利润	7066.03	16,228.96	18,309.23
利润总额	7058.10	16,261.32	17,068.77
净利润	5652.40	13,324.52	13,625.53
净资产收益率 (%)	1.34	3.42	3.60

注：上表中 2022 年 1-9 月数据未经年化

公司主营业务为基础设施建设的委托代建以及旅游业务，最近两年及一期，公

司净利润分别为 13,625.53 万元、13,324.52 万元和 5652.39 万元，净利润水平较为稳定。

最近两年及一期，公司净资产收益率分别为 3.60%、3.42%和 1.34%。公司净资产收益率水平相对较低，主要由于公司计入存货的工程施工与土地成本规模较大，这些存货尚未结转确认收入，致使公司净资产规模偏大，摊薄了公司的净资产收益率。

### （三）现金流量分析

公司最近三年及一期的合并现金流量表

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	47,726.61	65,694.48	58,476.03	56,081.09
收到的税费返还		-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	37,767.34	7,180.43	64,396.21	238,539.06
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>85,493.94</b>	<b>72,874.91</b>	<b>122,872.24</b>	<b>294,620.15</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	24,118.08	99,536.54	24,451.40	41,108.91
支付给职工以及为职工支付的现金	828.57	920.81	648.25	481.23
支付的各项税费	139.45	4,738.90	1,860.55	661.03
支付的其他与经营活动有关的现金	6,167.90	47,617.86	80,502.28	107,272.74
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>31,254.00</b>	<b>152,814.11</b>	<b>107,462.49</b>	<b>149,523.91</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>54,239.95</b>	<b>-79,939.20</b>	<b>15,409.75</b>	<b>145,096.24</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		-	-	-
收回投资收到的现金	15,000.00	35,000.00	-	-
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	0.01	0.01	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>15,000.01</b>	<b>35,000.01</b>	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	421.90	315.4	4,546.89	33,004.13
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-
投资支付的现金	117.56	2,702.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	0.06
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>539.46</b>	<b>3,017.40</b>	<b>4,546.89</b>	<b>33,004.15</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>14,460.55</b>	<b>31,982.61</b>	<b>-4,546.89</b>	<b>-33,004.18</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	0.00			
吸收投资收到的现金	20,000.00	-	-	-
取得借款收到的现金	227,775.90	243,806.96	308,076.39	175,496.93

收到的其他与筹资活动有关的现金	20,230.00	155,280.00	48,215.00	58,900.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>338,730.09</b>	<b>399,086.96</b>	<b>356,291.39</b>	<b>234,96.93</b>
偿还债务所支付的现金	245,161.83	215,854.30	190,861.90	273,430.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	51,018.26	50,737.80	48,074.68	48,554.12
支付的其他与筹资活动有关的现金	42,550.00	85,058.21	129,609.07	39,326.06
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>338,730.09</b>	<b>351,650.31</b>	<b>368,545.64</b>	<b>361,310.18</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-70,724.19</b>	<b>47,436.65</b>	<b>-12,254.25</b>	<b>-126,913.26</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-2,023.69</b>	<b>-519.94</b>	<b>-1,391.39</b>	<b>-14,821.20</b>
加：期初现金及现金等价物余额	5,095.53	5,615.47	7,006.86	21,828.06
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>3,071.83</b>	<b>5,095.53</b>	<b>5,615.47</b>	<b>7,006.86</b>

报告期各期，担保人现金及现金等价物净增加额分别为-1,391.39万元、-519.94万元和-2023.69万元，持续为净流出，主要系担保人2020年偿还债务支付的现金较多而导致了筹资活动现金流量为负以及2021年购买商品、接受劳务支付的现金较多导致经营活动产生的现金流呈现净流出所致。

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

最近两年及一期，担保人经营活动产生的现金流量净额分别为15,409.74万元、-79,939.20万元和54239.94万元。公司收到、支付的其他与经营活动有关的现金主要为与大丰区当地国有企业及政府间的往来款。

2021年，担保人经营活动现金流量净额较2020年减少了95,348.95万元，经营活动现金流量净额持续下降，主要系担保人2021年购买商品、接受劳务支付的现金较多所致。

#### 2、投资活动产生的现金流量分析

最近两年及一期，担保人投资活动产生的现金流量净额分别为-4,546.89万元、31,982.61万元和14460.54万元。公司2020年投资活动产生的现金流量净额为负，主要系期间购建固定资产、无形资产和其他长期资产产生现金支出较多所致。公司2021年投资活动产生的现金流量净额由负转正，主要系期间收回投资收到的现金较多所致。

报告期内，担保人主要投资活动现金流出的具体投向情况如下：

单位：万元

报告期	投资项目	投资金额	预计收益实现方式	回收周期
-----	------	------	----------	------

2020年度	城东菜场	3,689.86	建成后转入投资性房地产，出租收取租金实现	经营期内逐步回收
	污水管网	301.88	建成后通过污水厂运营实现	经营期内逐步回收
	丰华国际商务大厦	391.96	建成后转入投资性房地产，出租收取租金实现	经营期内逐步回收
2021年度	城东菜场	199.63	建成后转入投资性房地产，出租收取租金实现	经营期内逐步回收
2022年1-6月	城东菜场	323.79	建成后转入投资性房地产，出租收取租金实现	经营期内逐步回收
	污水处理厂	50.00	建成后通过污水厂运营实现	经营期内逐步回收

报告期内，担保人投资支出主要包括丰华国际商务大厦、城东菜场及污水管网项目等，上述项目均为大丰区高新技术区内的重要的市政工程项目，系为满足担保人生产经营业务发展所需支出，有益于拓展担保人的业务范围，进而提升担保人的盈利能力，预计上述项目投产运营后将取得较好的投资回报，进一步服务于担保人主营业务发展和长远战略的实现，预计不会对担保人偿债能力产生重大不利影响。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

最近两年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-12,254.25万元、47,436.65万元和-70724.18万元。2021年，担保人筹资活动产生的现金流量净额较2020年增加59,690.90万元，主要系2021年收到其他与筹资活动有关的现金增加所致。

### （四）偿债能力分析

最近两年及一期担保人偿债能力指标			
偿债能力指标	2022年1-9月末	2021年末	2020年末
流动比率（倍）	2.58	3.13	2.58
速动比率（倍）	1.26	1.48	1.36
资产负债率（%）	59.81	60.84	63.14
EBITDA（万元）	5,320.93	16,662.01	17,450.63
EBITDA利息保障倍数（倍）	0.20	0.33	0.35
EBITDA全部债务比（%）	1.08	3.14	3.49

注：上表中2022年1-9月数据未经年化

#### 1、流动比率与速动比率

---

最近两年及一期，担保人流动比率分别为 2.58 倍、3.13 倍和 2.58 倍，速动比率分别为 1.36 倍、1.48 倍和 1.26 倍。公司短期偿债能力整体较为稳定且相对较强，流动资产可以对流动负债形成较好覆盖。报告期内，担保人流动比率、速动比率持续上升，主要系担保人通过发行债券、筹集长期借款等方式置换短期融资所致。

从短期偿债指标来看，担保人报告期内流动比率、速动比率有所上升。随着担保人业务规模的扩展，担保人的流动资产和流动负债能够较好的匹配，流动资产对流动负债覆盖情况良好，表明担保人具备较强的短期偿还债务能力。

## 2、资产负债率

从长期偿债指标来看，近两年及一期，担保人资产负债率分别为 63.14%、60.84%和 59.81%。为满足公司基础设施建设项目资金需求量大、建设周期长的特点，公司近年来进行了较多的债务融资，公司资产负债率水平相对较高，但整体处于行业平均水平。

## 3、EBITDA 利息倍数及 EBITDA 全部债务比

最近两年及一期，担保人 EBITDA 分别为 17,450.63 万元、16,662.01 万元和 5,320.93 万元，担保人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.35、0.33 和 0.20，EBITDA 全部债务比为 3.49%、3.14%和 1.08%。担保人利息保障倍数和全部债务比较低，主要系报告期内担保人承担了较多的基础设施代建业务，融资规模和资本化利息金额较多所致。

2021 年末担保人 EBITDA 利息保障倍数较 2020 年有所下降，主要系利息支出增加导致。

公司的资产负债率正常，流动比率及速动比率等短期偿债指标良好；公司近几年持续盈利，净利润水平保持稳定，具备较强的偿债能力。基于公司一贯的稳健经营原则及股东有力的外部支持，公司相信在保证经营所需资金情况下仍有能力及时偿还到期债务。

## （八）未决诉讼、仲裁情况

截至最近一年末，担保人及其下属子公司重大诉讼或仲裁情况如下：

重大诉讼、仲裁事项

单位：万元

序号	案件	案由	进展情况	涉案金额	资产查封/冻结情况	判决或裁决结果及执行情况	是否形成预计负债
1	(2021)苏09民初624号	建设工程施工合同纠纷	一审审理中	12,004.00	无	一审审理中，暂未出具生效判决	否
合计				<b>12,004.00</b>	-	-	-

法院尚未作出判决，担保人预计可能承担一定的法律责任，但考虑到该诉讼事项是担保人正常生产经营活动产生，审计完成后即可确认相应的收入与成本，因此该诉讼事项对担保人偿债能力无重大不利影响。

(九) 受限资产情况

截至最近一年末，担保人受限资产金额为 159,486.55 万元，占净资产的比例为 40.21%，占总资产的比例为 15.75%，受限资产规模相对较大。公司受限资产主要系担保人以土地使用权、房屋、应收账款及货币资金为自身、子公司以及区域内其他国有企业金融机构借款提供担保产生。担保人作为大丰区高新技术区主要的国有企业之一，为支持区域内国有企业的经营和生产，在管委会的协调下对其他国有企业融资提供抵押担保。

担保人受限资产具体情况如下：

最近一年末担保人的资产受限情况

单位：万元，%

受限资产	账面价值	受限原因	债权人	债务人	融资期限	融资利率
货币资金	14,730.00	票据保证金、定期存单质押	-	-	-	-
应收账款	26,354.06	质押担保	华鑫国际信托有限公司	盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	2年	11.20
			华宝信托有限责任公司		2年	10.60
存货-土地使用权	2,421.96	抵押担保	江苏资产管理有限公司	盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	2年	8.20
	2,889.90	抵押担保	广州银行股份有限公司	大丰高欣建设有限公司	2年	6.51
	4,306.43	抵押担保	苏银金融租赁股份有限公司	大丰东方湿地海洋资源开发有限公司	5年	7.42
	5,206.45	抵押担保	兴业银行股份有限公司南京分行	盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	12年	6.80



投资性房地产	89,961.00	抵押担保	中国华融资产管理股份有限公司	盐城市大丰东方水处理有限公司	2年	8.00
				大丰高欣建设有限公司	2年	8.00
无形资产-土地使用权	5,813.79	抵押担保	工商银行股份有限公司	盐城市大丰区中房兴城市场建设有限公司	12年	5.04
固定资产	7,802.96	抵押担保	浙商银行股份有限公司	江苏欣晨建设工程	1年	4.71
合计	<b>159,486.55</b>	-				

担保人上述受限资产均用于对金融机构借款的抵押和质押，无除上表中内容外的其他重要条款。对于定期存单质押，将在借款到期后用于偿还借款，受限土地及房产将于借款还款完毕后办理解除抵押手续，担保人及被担保单位信用状况良好，预计在未来业务中将按时偿还各类借款，上述资产受限不会对担保人的偿债能力产生重大不利影响。

## 九、公司信用状况

### 1、公司融资情况

截至 2022 年 9 月，公司及子公司对外融资余额为 44.28 亿元。

具体使用情况如下：

单位：万元

融资主体	债权人全称	余额	到期日
兴城	浦发银行	7000	2023/7/18
兴城	中信银行	8000	2023/5/10
东方湿地	浦发银行	10500	2023/12/20
东方湿地	中国银行	11500	2025/3/6
东方湿地	渤海银行	10000	2023/7/5
兴城	华夏银行	8500	2023/7/19
兴城	南京银行	3500	2022/12/9
东苑	南京银行	500	2023/9/20
东苑	太仓银行	500	2023/1/13
东苑	江南银行	500	2023/9/19
兴城	中国银行	5587.46	2027/6/25
兴城	中国银行	10437.5	2028/12/25
兴城	中国银行	31100	2028/8/27
东方湿地	兴业银行	2700	2022/12/10

兴城	工商银行	3850	2022/12/16
中房兴城	工商银行	5300	2024/12/1
东方湿地	光大银行	3000	2023/4/7
兴城	华宝信托	20000	2025/2/20
兴城	天风证券	20000	2023/4/2
兴城	天风证券	7500	2023/9/9
兴城	天风证券	11000	2023/3/19
兴城	天风证券	37500	2025/8/31
兴城	天风证券	5000	2025/9/5
兴城	江苏国际租赁	6394.61	2025/6/25
兴城	长江联合租赁	7000.29	2025/8/21
东方湿地	苏银金租	10994.62	2025/11/30
兴城	浙商银行	4950	2022/11/29
兴城	越秀租赁	2500.01	2024/1/20
兴城	徽银金租	7337.27	2026/1/21
东方湿地	鑫鑫小贷	500	2024//1/4
东方湿地	鑫鑫小贷	1500	2024//4/1
兴城	光大信托	3190	2023/3/18
兴城	光大信托	780	2023/3/25
兴城	光大信托	500	2023/4/1
兴城	光大信托	2370	2023/7/9
兴城	光大信托	4230	2023/7/16
兴城	光大信托	2360	2023/7/23
兴城	光大信托	2270	2023/7/30
兴城	光大信托	2890	2023/8/6
兴城	光大信托	3870	2023/8/13
兴城	光大信托	520	2023/8/20
兴城	常熟农商行	900	2023/3/30
兴城	五矿信托	4050	2022/10/23
兴城	五矿信托	2690	2022/10/30
兴城	五矿信托	1280	2022/12/18
兴城	五矿信托	2210	2023/1/2
兴城	五矿信托	3000	2023/1/6
兴城	五矿信托	840	2023/1/16
兴城	五矿信托	600	2023/1/23
兴城	五矿信托	3600	2023/1/29
兴城	五矿信托	5000	2023/8/4
兴城	五矿信托	1000	2023/8/5
兴城	五矿信托	100	2023/2/5
兴城	五矿信托	630	2022/10/22
兴城	五矿信托	1900	2022/11/26
兴城	五矿信托	4000	2023/1/7
兴城	五矿信托	1000	2023/1/28
兴城	五矿信托	1000	2023/1/29
兴城	五矿信托	3800	2024/3/4

兴城	五矿信托	900	2024/3/11
兴城	五矿信托	300	2024/3/18
兴城	五矿信托	2510	2024/3/25
兴城	五矿信托	2660	2024/4/8
兴城	五矿信托	3530	2024/4/15
兴城	五矿信托	1470	2023/4/20
兴城	五矿信托	1000	2023/10/22
兴城	五矿信托	300	2024/4/22
兴城	五矿信托	630	2023/11/25
兴城	金谷信托	550	2023/8/31
兴城	金谷信托	1400	2023/11/3
兴城	金谷信托	300	2023/11/10
兴城	金谷信托	1810	2023/11/17
兴城	金谷信托	700	2023/11/24
兴城	金谷信托	2000	2023/12/3
兴城	金谷信托	450	2023/12/8
兴城	金谷信托	1350	2023/12/10
兴城	金谷信托	1290	2023/12/17
兴城	金谷信托	780	2023/12/24
兴城	金谷信托	680	2023/12/31
兴城	金谷信托	4830	2024/1/7
兴城	金谷信托	1330	2024/1/21
兴城	金谷信托	650	2024/1/28
兴城	金谷信托	300	2024/2/11
兴城	金谷信托	950	2024/2/18
兴城	金谷信托	600	2024/2/24
兴城	西部信托	2360	2022/10/9
兴城	西部信托	10185	2022/10/15
兴城	西部信托	2103	2022/10/22
兴城	西部信托	5352	2022/10/28
湿地海洋	苏州信托	11970	2023/12/9
湿地海洋	国元信托	1772	2023/12/30
湿地海洋	国元信托	1420	2024/2/28
湿地海洋	国元信托	1650	2024/3/9
湿地海洋	国元信托	1950	2024/3/11
湿地海洋	国元信托	4780	2024/3/16
湿地海洋	国元信托	2490	2024/3/23
湿地海洋	国元信托	3250	2024/3/25
湿地海洋	国元信托	620	2024/4/1
兴城	苏商租赁	4569.9	2027/1/27
兴城	华鑫信托	2250	2024//1/30
兴城	华鑫信托	4960	2024/2/11
兴城	华鑫信托	4950	2024/2/18
兴城	华鑫信托	3680	2024/2/25
兴城	华鑫信托	2700	2024/3/4

兴城	华鑫信托	2830	2024/3/9
兴城	华鑫信托	5110	2024/3/11
兴城	华鑫信托	3380	2024/3/18
合计		<b>442833.66</b>	

## (二) 具体融资情况分析

	银行	债券	信托	租赁	其他	合计
金额	12.83	8.1	19.27	3.88	0.2	44.28
占比	28.97%	18.29%	43.52%	8.76%	0.45%	100.00%

	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后	合计
金额	4.56	16.14	7.32	9.83	6.43	44.28
占比	10.30%	36.45%	16.53%	22.20%	14.52%	100.00%

公司融资中主要以信托、银行以及债券融资为主，其中信托融资占比较高，主要合作信托有我司、五矿信托、西部信托、华宝信托、金谷信托以及苏州信托。主要到期集中在2023年，整体到期压力尚可。

## 2、对外担保情况

### 兴城对外担保明细 2022.9

被担保人	债权机构	担保余额	期限
盐城市大丰区城市建设集团有限公司	中国银行	76,757.00	2019.11.4-2028.6.20
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	浦发银行	11,000.00	2018.3.15-2024.2.13
盐城市大丰区城市建设集团有限公司	华夏银行	28,000.00	2021.6.29-2022.6.15
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	恒丰银行	7,600.00	2021.12.27- 2022.12.26
大丰风电产业园投资发展有限公司	华夏银行	9,000.00	2021/4/23-2022/4/20
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	浦发银行	7,800.00	2022/1/25-2023/1/25
大丰市路桥工程总公司	恒丰银行	5,000.00	2021.5.19-2022.5.18
江苏裕丰旅游开发有限公司	贵银金租	2,458.83	2018.6.8-2022.11.8
江苏裕丰旅游开发有限公司	浙商银行	4,950.00	2020.5.18-2023.5.17
江苏丰收大地投资发展有限公司	盐城农商行	3,000.00	2020.1.13-2022.11.10
盐城市大丰水浒文化产业发展有限公司	盐城农商行	3,000.00	2019.10.31- 2022.10.15
江苏裕丰旅游开发有限公司	华夏银行	5,000.00	2020.11.29- 2021.11.29
大丰市路桥工程总公司	华夏银行	4,000.00	2021.7.9-2022.5.16
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	中建投租赁	8,263.43	2020.6.12-2025.6.12

盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	冀银金融租赁	10,243.75	2020.8.28-2024.8.24
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	九鼎金融租赁	7,374.76	2020.9.9-2025.9.9
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	浙江稠州银行	9,500.00	2021/12/23- 2022/12/21
大丰高欣建设有限公司	广州银行	6,300.00	2021.01.04- 2023.01.04
大丰高欣建设有限公司	恒丰银行	3,800.00	2022/1/28-2023/1/27
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	工商银行	10,843.00	2020.12.21- 2030.12.01
盐城市大丰区城市建设集团有限公司	华鑫信托	30,000.00	2021.02.05- 2023.02.05
盐城市大丰区兴通工程建设有限公司	爱建信托	20,000.00	2021.4.30-2023.4.30
盐城市大丰区城市建设集团有限公司	国泰租赁	15,000.00	2021/8/31-2024/8/31
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	中信银行	18,000.00	2022/1/27-2023/1/27
江苏水发华夏环境科技有限公司	华夏银行	6,000.00	2022/1/29-2031/1/15
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	广发银行	5,000.00	2022.4.20-2023.4.20
盐城市大丰区华丰投资发展有限公司	光大银行	3,000.00	2022.3.31-2023.3.30
江苏大中旅游实业发展有限公司	光大银行	5,000.00	2022.4.28-2023.4.27
盐城市大丰区城市建设集团有限公司	光大银行	10,000.00	
<b>合计</b>		<b>320,890.77</b>	

公司对外担保余额为 32.09 亿元，均为对区域内平台的担保，代偿风险小。

### 3、征信情况

截至 2023 年 02 月 13 日，担保人借贷交易余额为 12.13 亿元，担保交易余额为 0.075 亿元，已结清、相关还款责任及未结清交易均为正常类，无关注类或欠息情况。

通过国家企业信用信息公示系统查询，截止 2023 年 2 月 13 日，大丰兴城暂无列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息情况，无行政处罚信息。

经过中国执法信息公开网被执行人信息查询系统查询，截至 2023 年 2 月 6 日，无与盐城市大丰区兴城投资开发有限公司有关的执行信息。

2021 年 6 月 25 日，中诚信跟踪评级给予大丰兴城主体长期信用等级 AA，评级展望为稳定。

---

## 第七部分、资金用途

### 一、信托资金需求合理性分析

本信托计划的资金用途为用于归还金融机构借款，并由债务人出具相关承诺，对应置换借款不涉及政府隐性债务，项目组放款前将提供合计债务金额不超过3亿的相关融资合同及凭证。

### 二、信托资金偿付分析

交易对手大丰城建为盐城市大丰区重要的基础设施建设主体。公司营业收入主要来源于市政基础设施建设及酒店经营业务，政府支持力度大，整体运营情况良好，再融资能力以及情况良好。

---

## 第八部分、风险控制措施情况

### 一、信用风险及控制措施

风险：盐城市大丰区城市建设集团有限公司的偿付能力将直接影响本信托受益人的收益。若因债务人的偿债能力发生不利变化，将可能影响信托到期信托受益权的实现。

控制措施：盐城市大丰区兴城投资开发有限公司提供担保。

### 二、管理风险及控制措施

风险：在信托资金的管理运用过程中，可能发生受托人因其知识、管理水平有缺陷，获取的信息不完全或存在误差，以及对经济形势、政策走势等判断失误的情况，从而影响信托资金运作的收益水平和收益兑付。

控制措施：为保证受益人能够按时、足额获取收益，受托人将发挥在金融信托领域的专业优势，严格实行相关责任制度和分离制度，坚持各种调查、审查、检查制度，建立严格有效的风险防范和控制制度。

### 三、操作风险及控制措施

风险：即受托人未履行合同规定的各项受托人职责和义务而产生的风险。

管理措施：将在严格按照合同要求管理信托事务管理，包括信托财产管理、对投资者收益分配、信息披露等具体工作，以保证本信托计划项目的顺利进展。

---

## 第九部分、可行性结论

本次项目永续债投资主体是盐城市大丰区城市建设集团有限公司，为盐城市大丰区最大的 AA+发债主体，为大丰区最主要的基础设施建设主体。担保人盐城市大丰区兴城投资开发有限公司为大丰区 AA 发债主体，公司获得政府支持力度较大，整体担保实力较强，项目整体违约风险较小。

截至 2022 年 9 月末，债务人大丰城建总资产 777.44 亿元，净资产 280.41 亿元，资产负债率 63.93%。大丰城建 2021 年营业收入达 86.26 亿元，净利润为 7.87 亿元，大公国际评级给予 AA+主体信用等级。截至 2022 年 9 月末，担保人兴城投资总资产 105.08 亿元，净资产 42.23 亿元，资产负债率 59.81%。大丰兴城 2021 年营业收入达 7.26 亿元，净利润 1.33 亿元，大公国际评级给予 AA 主体信用等级。

2022 年，全区实现地区生产总值 817 亿元，全区实现一般公共预算收入 58.16 亿元，大丰区公共财政支出为 112.32 亿元，全市公共财政收入质量较好。

综上所述，我认为本项目符合公司的要求，风险可控，具有可操作性，本信托产品可为信托计划的受益人获取风险可控的投资收益，本信托计划方案切实可行，报请公司批准实施。