

XX 信托有限公司

XX 信托·东台城投信托贷款 集合资金信托计划

(基础设施类)

尽 职 调 查 报 告

调查人员： ，

调查日期：2023 年 1 月 26 日~2024 年 2 月 5 日

提交部门：

部门负责人： _

项目类型： 资产管理信托

声明与保证	4
第一部分 信托项目基本情况	5
一、信托项目基本情况	5
(一) 信托基本要素与交易结构	5
(二) 发行渠道及发行方案	8
(三) 项目背景	8
二、合规性分析	8
(一) 信托合法性分析	8
(二) 信托资金来源、交易主体、交易结构、资金用途等方面的合规性	8
三、风控指引分析	9
(一) 项目主要风险点	9
(二) 风控指引对照	9
第二部分 尽职调查的组织管理	11
一、人员和分工	11
二、尽调过程、范围及方法说明	错误! 未定义书签。
第三部分 交易对手分析	11
一、交易对手基本资料	11
(一) 基本情况及历史沿革	11
(二) 股东情况	14
(三) 交易对手公司治理结构及组织结构	14
(四) 公司经营层情况及劳资简况	18
(五) 公司内控体系	20
二、公司运营和行业情况	23
(一) 主要业务及经营收入构成	23
(二) 所属行业情况	29
三、交易对手财务状况	35
(一) 财务数据	35
(二) 财务分析	36
交易对手提供了其测算的未来三年现金流量测算表, 具体情况如下表:	63
四、交易对手信用状况	82
(一) 人行征信报告及授信情况	82
(二) 全国法院被执行人信息查询结果	83
(三) 纳税情况	84
(四) 其它	84
五、交易对手发债及信托同业合作情况	84
六、交易对手评价	86
第四部分 增信措施分析	86
一、担保人资信调查	87
(一) 基本情况及历史沿革	87

(二) 股东情况	89
(三) 担保人公司治理结构及组织结构	90
(四) 公司经营层情况及劳资简况	94
(五) 公司内控体系	96
二、公司运营和行业情况	101
(一) 主要业务及经营收入构成	101
(二) 所属行业情况	108
三、担保人财务状况	115
1. 财务数据	115
2. 财务分析	116
四、担保人信用状况	133
1. 人行征信报告及授信情况	133
2. 全国法院被执行人信息查询结果	134
3. 纳税情况	135
4. 其它	135
五、担保人发债及信托同业合作情况	135
六、担保人评价	136
七、期间管理	136
八、资金监管	136
第五部分 地方政府和区域内平台情况	137
一、基本情况	137
二、交易对手所在区域的整体情况	143
(一) 地方政府的整体情况	143
(二) 与交易对手所在区域, 同级别政府经济发展情况比照	152
三、当地政府主要平台公司与交易主体的比较	153
四、该地区近年来是否有负面舆情	154
五、公司在该区域已过会及存续项目情况, 计算区域集中度	154
第六部分 资金用途	154
第七部分 还款来源有效性说明	155
一、第一还款来源分析	155
二、其他还款来源分析	155
三、还款来源总体有效性结论	156
第八部分 尽职调查结论	156
一、可操作性	156
二、合规性、风险性	156
三、收益性	158
四、整体评价和结论	159
附录	159
附录 1 交易对手财务报表	159
附录 2 担保人财务报表	163

声 明 与 保 证

我们在此声明与保证：本报告是按照《XX 信托尽职调查工作指引》等公司有关规定，根据交易对手提供的和本部门收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

现场调查人员签字：

年 月 日

信托经理签字：

年 月 日

部门负责人签字：

年 月 日

特别提示

如果本项属于融资类贷款项目，业务部门须按照人民银行《企业征信系统信托公司企业贷款业务采集指南》的要求填写贷款业务相关信息，其准确性和完整性作为项目审核内容与放款前的依据。具体见本报告附件 2 表格。

在贷款发生及变动的下一个工作日（T+1）结束前将表格内容录入人民银行征信系统。

第一部分 信托项目基本情况

一、信托项目基本情况

(一) 信托基本要素与交易结构

信托信息汇总	
业务团队情况	业务部门：华南信托二部 业务负责人： 所在信托事业部总监： 业务团队成员： 、 、
信托基本情况	信托名称：XX 信托·东台城投信托贷款集合资金信托计划 信托规模：[2]亿元，可分期成立 信托期限：各期均为[24]个月，分期成立，可提前终止 委托人/受益人：【集合信托，合格投资人】 受托人：XX 信托有限公司 资金运作方式：【直接贷款】 资金用途：【补充 东台市 CSJS 投资发展集团有限公司日常经营所需流动资金】 信托财产退出方式：【东台市 CSJS 投资发展集团有限公司按合同约定还本付息】 信托性质：[集合] 信托类别：[固定收益类信托计划]
收益分配	【信托收益按照如下顺序进行分配（以信托合同约定为准）： （1）支付应由信托财产承担的税费； （2）支付固定信托报酬及其他信托费用； （3）按照参考收益率向受益人分配收益； （4）分配受益人的本金； （5）按照上述约定分配完毕后，则相应各期剩余信托财产（如有）作为浮动信托报酬向受托人进行支付。

项目交易结构图																													
项目基本情况	不涉及																												
交易对手基本情况	<p>交易对手名称：东台市 CSJS 投资发展集团有限公司 交易对手性质：国企 合并及母公司财务数据对比（2023 年 9 月末）：</p> <table border="1" data-bbox="296 1144 1449 1368"> <thead> <tr> <th></th> <th>总资产</th> <th>净资产</th> <th>营业收入</th> <th>公益性收入¹</th> <th>公益性收入/营业收入</th> <th>净利润</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>合并口径</td> <td>597.10</td> <td>243.53</td> <td>11.28</td> <td>10.83</td> <td>96.01%</td> <td>2.12</td> </tr> <tr> <td>母公司口径</td> <td>324.96</td> <td>128.26</td> <td>0.27</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>0.24</td> </tr> <tr> <td>母公司/合并</td> <td>54.42%</td> <td>52.67%</td> <td>2.39%</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>11.32%</td> </tr> </tbody> </table> <p>资产负债率：59.21% 债务结构：近期有息负债中银行融资占比：39.98%；非标融资占比：22.06%；银行+公募债融资占比：49.82% 发债情况：公开发债 主体评级：AA+ 区域排名：交易对手区域排名第一位。 相关融资类业务的交易对手在财政部监测平台查询结果（是否隐债主体）：非隐债主体</p>		总资产	净资产	营业收入	公益性收入 ¹	公益性收入/营业收入	净利润	合并口径	597.10	243.53	11.28	10.83	96.01%	2.12	母公司口径	324.96	128.26	0.27	-	-	0.24	母公司/合并	54.42%	52.67%	2.39%	-	-	11.32%
	总资产	净资产	营业收入	公益性收入 ¹	公益性收入/营业收入	净利润																							
合并口径	597.10	243.53	11.28	10.83	96.01%	2.12																							
母公司口径	324.96	128.26	0.27	-	-	0.24																							
母公司/合并	54.42%	52.67%	2.39%	-	-	11.32%																							
还款来源	<p>【第一还款来源：交易对手日常经营收入】 【其他还款来源：担保方日常经营收入】</p>																												
增信措施	<p>1. 抵押物具体情况：无 2. 担保人具体情况： 担保人名称：东台市 GYZC 经营集团有限公司</p>																												

¹公益性收入指市政工程建设、土地开发整理、棚户区改造/安置房建设等传统城投业务板块产生的收入，公益性收入来源于政府支付的代建费、回购款等。

	<p>性质：国企</p> <p>合并及母公司财务数据对比（2023年6月末数据）：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>总资产</th> <th>净资产</th> <th>营业收入</th> <th>公益性收入</th> <th>公益性收入/ 营业收入</th> <th>净利润</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>合并口径</td> <td>382.97</td> <td>225.25</td> <td>7.04</td> <td>1.92</td> <td>27.27%</td> <td>0.64</td> </tr> <tr> <td>母公司口径</td> <td>137.00</td> <td>54.56</td> <td>0.01</td> <td></td> <td></td> <td>-0.44</td> </tr> <tr> <td>母公司/合并</td> <td>35.77%</td> <td>24.22%</td> <td>0.14%</td> <td></td> <td></td> <td>-68.75%</td> </tr> </tbody> </table> <p>资产负债率：41.18%</p> <p>债务结构：近期有息负债中银行融资占比：62.83%；非标融资占比：24.64%；银行+公募债融资占比：75.36%</p> <p>发债情况：公开发债</p> <p>主体评级：AA</p> <p>区域排名：担保人区域综合实力排名第三位，发债类平台公司排名第二位。</p>		总资产	净资产	营业收入	公益性收入	公益性收入/ 营业收入	净利润	合并口径	382.97	225.25	7.04	1.92	27.27%	0.64	母公司口径	137.00	54.56	0.01			-0.44	母公司/合并	35.77%	24.22%	0.14%			-68.75%
	总资产	净资产	营业收入	公益性收入	公益性收入/ 营业收入	净利润																							
合并口径	382.97	225.25	7.04	1.92	27.27%	0.64																							
母公司口径	137.00	54.56	0.01			-0.44																							
母公司/合并	35.77%	24.22%	0.14%			-68.75%																							
所在区域	<p>交易对手所在政府行政级别：区县级</p> <p>最近一年GDP及所在区域排名：第1名</p> <p>最近一年一般预算收入及所在区域排名：第1名</p> <p>最近一年债务余额：195.97亿元</p> <p>区域内平台公司有息债务余额：491.41亿元</p> <p>最近一年综合财力²：240.17亿元</p> <p>债务率（债务余额/综合财力）：81.60%</p> <p>地方政府债务风险等级（即区域在沪深交易所/交易商协会分类管理）：认定结果（红橙黄绿），需提供交易对手/当地财政书面的说明材料：绿档</p> <p>负债率（债务余额/GDP）：17.52%</p> <p>含区域内融资平台有息负债的宽口径债务率（（债务余额+区域内平台公司有息债务余额）/综合财力）：286.21%</p>																												
信保基金承担方式	由交易对手承担																												
产品风险等级	【R3】																												
洗钱风险等级	【低】																												
信托产品分类	资产管理信托业务-集合资金信托计划-固定收益类信托计划																												
关联交易情况说明	【本项目不涉及关联交易】																												
其他重要信息	1. 暂无																												

² 综合财力=区域一般预算收入+政府性基金收入+国有资本运营收入+转移性收入；

（二）发行渠道及发行方案

【由财富中心以及公司认可的销售渠道发行。】

（三）项目背景

1. 客户需求：我司发行信托计划，将募集的信托资金用于向东台市 CSJS 投资发展集团有限公司发放信托贷款，闲置资金可以用于投资银行存款等高流动性、风险低的产品，信托计划募集资金用于补充交易对手日常营运所需流动资金。

2. 项目来源：自主开发。

二、合规性分析

（一）信托合法性分析

受托人将按照合同约定，将委托人交付的信托资金向东台市 CSJS 投资发展集团有限公司发放信托贷款用于补充日常经营所需流动资金，资金用途合法合规，交易结构简单明晰，要素法律权利主张明确，满足法律法规要求。

（二）信托资金来源、交易主体、交易结构、资金用途等方面的合规性

1. 信托资金来源合法合规性；本信托的委托人为合格投资者，资金来源为其自有资金，合法合规。

2. 交易主体合法合规性；
不适用。

3. 交易结构合法合规性；

本信托的交易结构设计为我司作为受托人，将信托资金用于向东台市 CSJS 投资发展集团有限公司发放信托贷款，合法合规，交易对手按约还本付息，实现信托的退出。

4. 资金用途合法合规性；

信托资金用于向交易对手发放信托贷款，闲置资金可以用于投资银行存款等

高流动性、风险低的产品，资金用途合法合规。信托计划募集资金具体用于补充交易对手日常营运所需流动资金，符合相关规定。

三、风控指引分析

(一) 项目主要风险点

本项目可能遇到的风险有市场风险、政策风险、经济周期风险、利率风险、供求风险、流动性风险、管理风险、操作及技术风险、特别提示风险、信用风险、以及不可抗力及其它风险等。

(二) 风控指引对照

	风控指引	本项目	是否符合风控指引
合作地区	展业区域应选择经济发达、区域行政层级较高、政府整体负债水平较低或适中的地区。公司鼓励在直辖市、副省级/省会城市、地市级区域展业，区县级区域原则上应选择地市级主城区及经济排名靠前的核心县域展业	展业区域为东台市，东台市位于上海两小时经济圈，由盐城市代管。地处江苏省南通、盐城、泰州三市交界处。生态旅游资源丰富，先后荣获国家生态示范区、中国优秀旅游城市；国家3A景区条子泥是我国首个滨海湿地类世界自然遗产—盐城黄海湿地的核心区；国家4A级景区黄海海滨国家森林公园为中国沿海地区最大的人工森林。	符合
一般预算收入	展业区域地市级上一年全口径一般预算收入原则上不低于100亿元，近三年一般预算收入保持增长。	2021-2023年东台市一般预算收入分别为60.26亿元、60.60亿元和65.01亿元	符合
政府债务率、负债率	展业区域上一年度的政府债务率原则上不高于100%，负债率不高于20%；包含展业区域内融资平台有息债务的上一年度宽口径债务率原则	2023年政府债务率81.60%，负债率17.52%，宽口径债务率286.21%	符合

	上不高于 500%。		
交易对手主体评级	交易对手原则上应为主体信用评级 AA(含)以上的公开发债主体,且公开发行债券到期日在我司拟发行信托计划到期日之后。	交易对手主体评级 AA+, 公开债券到期日为 2027 年 8 月 29 日	符合
交易对手债券情况	交易对手的存续债券在二级市场交易价格应较为稳定、隐含违约率较低。	最近 1 年, 交易对手存续债券在二级市场交易价格稳定	符合
交易对手排名	应选择有实际主营业务的融资平台进行合作, 原则上不接受仅为持股平台、无实际业务的“空壳型”融资平台作为交易对手。应选择当地政府核心融资平台作为交易对手。	交易对手在东台市排名第 1	符合
交易对手净资产	交易对手近一年的净资产原则上不低于 80 亿元, 资产负债率不高于 70%。	截至 2022 年底, 交易对手净资产 244.73 亿元, 资产负债率 57.30%, 截止到 2023 年 9 月末, 交易对手净资产为 243.53 亿元, 资产负债率为 59.21%。	符合
融资额度	单一主体的信用类融资规模, 地市级平台原则上不超过 5 亿元、区县级平台原则上不超过 3 亿元, 且公司不得成为交易对手有息负债的最大债权人。	本项目规模 2 亿元, 非交易对手有息负债的最大债权人	符合
区域集中度	同一区县级全部合作规模不超过当地上一年度一般预算收入的 10% 和 8 亿元孰低, 同一地级	本项目为 2 亿元, 东台市 2023 年一般预算收入为 65.01 亿元, 根据计	符合

	市全部合作规模(含其下辖区县)控制在不超过全市上一年度一般预算收入全口径)的15%和30亿元孰低值	算区域集中度为6.51亿元,本项目不超过2亿元,未超过区域集中度。	
债务结构	交易对手的债务结构应较为合理,非标融资余额占比较低、银行融资余额占比较高且较为稳定。	截至2023年9月底,有息负债中银行占比39.98%,公募债占比9.84%,非标占比22.06%,其中信托融资占比8.07%、租赁融资占比12.50%、其他占比1.50%。	符合
抵押担保	在地市级及以上区域展业,原则上可不要求抵押担保措施;在区县级展业,原则上应要求落实有效抵押。	交易对手所在区域为东台市,东台市GYZC经营集团有限公司提供保证担保	符合

第二部分 尽职调查的组织管理

一、人员和分工

【本项目尽调工作由 牵头负责】

尽调时间	参与人员	工作范围	主要尽调方法
	华南信托二部	交易前期总体沟通安排	
	华南信托二部	交易过程具体沟通、协调和执行	

第三部分 交易对手分析

一、交易对手基本资料

(一) 基本情况及历史沿革

1. 基本情况

名称	东台市 CSJS 投资发展集团有限公司
注册号	91320981796536782M
住所	东台市广场路 8 号勘探设计大厦七楼
法定代表人	宣日平
注册资本	30.00 亿元
实收资本	15.00 亿元
公司类型	地方国企
年检情况	已年检
成立日期	2007-01-11
营业期限	2007-01-11 至无固定期限
经营范围	城市资产的投资和管理，城市规划区内的土地开发经营，其他政府授权经营的项目（国家有专项审批规定的除外）。（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）
房地产资质证书	无
贷款卡号	3209810000015793

交易对手不是隐债主体。

2. 历史沿革与股权现状

(1) 历史沿革

东台市 CSJS 投资发展集团有限公司成立于 2007 年 1 月 11 日，经东台市人民政府批准，是由东台市预算外资金结算中心和东台市土地发展中心出资组建的有限公司，于 2007 年 1 月 11 日取得盐城市东台工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册资本为 20,000 万元，其中东台市预算外资金结算中心出资 18,750 万元，其中以货币出资 12,720.33 万元，以实物及土地使用权出资 6,029.67 万元，出资总额占公司实收资本的 93.75%；东台市土地发展中心以货币资金出资 1,250 万元，占公司实收资本的 6.25%。

交易对手历史沿革事件主要如下：

交易对手历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2007 年 1 月 11 日	设立	东台市 CSJS 投资发展集团有限公司成立于 2007 年 1 月 11 日，经东台市人民政府批准，是由东台市预算外资金结算中心和东台市土地发展中心出资组建的有限公司，于 2007 年 1 月 11 日取得盐城市

			东台工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册资本为20,000万元，其中东台市预算外资金结算中心出资18,750万元，其中以货币出资12,720.33万元，以实物及土地使用权出资6,029.67万元，出资总额占公司实收资本的93.75%；东台市土地发展中心以货币资金出资1,250万元，占公司实收资本的6.25%。本次出资由东台中信会计事务所分别审验并出具“中信会验字【2007】第4号”《验资报告》、“中信会验字【2007】第4-2号”、“中信会验字【2007】第4-3号”《验资报告》。
2	2010年6月25日	增资	公司全体股东一致作出决议，同意公司增加注册资本30,000.00万元，将公司注册资本由20,000.00万元增至50,000.00万元。增资后东台市预算外资金结算中心出资48,750万元，占实收资本的97.5%，东台市土地发展中心出资1,250万元，占实收资本的2.5%。本次增资由东台中信会计师事务所出具“中信会验【2011】第122号《验资报告》”。
3	2011年4月25日	其他	公司全体股东一致作出决议，同意公司股东将其所持有的48,750.00万元（占公司注册资本97.5%）股权转让给东台市人民政府；公司东台市土地发展中心将其所持有的1,250.00万元（占公司注册资本2.5%）股权转让给东台市人民政府。本次变更后，公司股东东台市人民政府持有公司50,000.00万元（占注册资本100.00%）股权。
4	2011年9月13日	增资	公司股东作出决定，同意公司增加注册资本25,000.00万元，将公司注册资本由50,000.00万元增至75,000.00万元。增资后东台市人民政府持有公司75,000.00万元（占注册资本100.00%）股权。本次增资由东台中信会计师事务所出具“中信会验【2011】第122-2号《验资报告》”。
5	2020年12月15日	其他	公司名称由“东台市CSJS投资发展有限公司”变更为“东台市CSJS投资发展集团有限公司”。
6	2021年9月30日	增资	公司股东作出决定，同意公司增加注册资本75,000.00万元，将公司注册资本由75,000.00万元增至150,000.00万元。增资后东台市人民政府持有公司150,000.00万元（占注册资本100.00%）股权。上述事项已完成工商变更登记。
7	2023年9月19日	增资	公司股东作出决定，同意公司增加注册资本150,000.00万元，将公司注册资本由150,000.00万元增至300,000.00万元。增资后东台市人民政府持有公司300,000.00万元（占注册资本100.00%）股权。上述事项已完成工商变更登记。

(2) 股权现状

2023年9月19日，公司股东作出决定，同意公司增加注册资本150,000.00万元，将公司注册资本由150,000.00万元增至300,000.00万元。增资后东台市

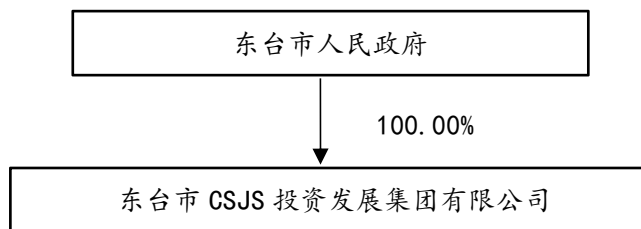
人民政府持有公司 300,000.00 万元（占注册资本 100.00%）股权。上述事项已完成工商变更登记。

自该次变化之后，交易对手股权结构未发生变化。

根据当地工商局调档信息，交易对手的股东情况如下：

股东姓名	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
东台市人民政府	货币、实物、土地使用权	300000.00	100
合计		300000.00	

股权结构图如下：



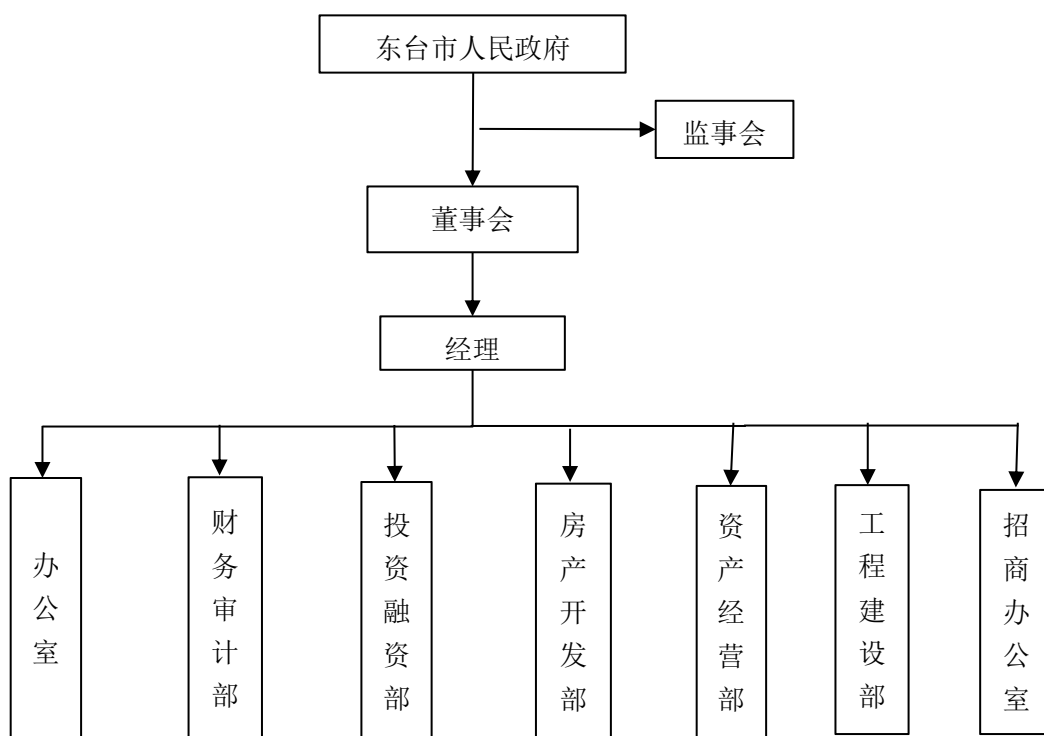
（二） 股东情况

交易对手目前注册资本 300,000.00 万元，实收资本 150,000.00 万元，控股股东为东台市人民政府，持有公司 100% 股权，公司实际控制人为东台市人民政府。

截至本报告日，交易对手的控股股东和实际控制人未有将交易对手股权质押的情况。

（三） 交易对手公司治理结构及组织结构

1. 治理结构图与组织机构图



2. 公司治理结构

交易对手严格按照《公司法》和《公司章程》的要求，规范运作，建立了较为完善的法人治理结构。《公司章程》对交易对手董事会、监事会和高级管理人员的职权和议事规则等进行了具体规定。自交易对手设立以来，依法运作，未出现重大违法违规现象。

1) 股东

根据《东台市 CSJS 投资发展集团有限公司章程》，公司不设股东会，由股东行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 决定和更换非由职工代表担任的董事，指定董事长、副董事长，决定有关董事的报酬事项；
- (3) 决定和更换非由职工代表担任的监事，指定监事会主席，决定有关监事的报酬事项；
- (4) 审议批准董事会的报告；
- (5) 审议批准监事会的报告；

- (6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (8) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (9) 对发行公司债券作出决议；
- (10) 对股东向股东以外的人转让出资作出决定；
- (11) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (12) 修改公司章程。

2) 董事会

根据《东台市 CSJS 投资发展集团有限公司章程》，公司设董事会，其成员为 5 人。董事任期为三年，任期届满，股东决定可以连任。董事在任期内，股东不得无故解除其职务。董事会会议应当经半数以上董事通过。

董事会行使下列职权：

- (1) 负责向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 制定公司的经营方针、经营计划和投资计划及投资方案，报股东批准；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案和清算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 对公司增加或者减少注册资本作出决议，报股东批准；
- (7) 拟定公司合并、分立、解散、变更公司形式的方案，报股东批准；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 制定公司经理层业绩考核办法以及决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司职工工资分配方案以及建立合理、科学的工资增长制度。
- (11) 依照法定程序 and 规定收取国（公）有资产投资收益；
- (12) 对公司发行债券作出决议，报股东批准；
- (13) 对公司的年度投资、融资和担保作出决议；
- (14) 对公司其他重大业务和行政事项作出决议。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上的董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会会议应当经半数以上董事通过。

3) 监事会

根据《东台市 CSJS 投资发展集团有限公司章程》的规定，公司设立监事会，由 5 人组成。监事的任期每届为三年。监事任期届满，连续委派可以连任。监事列席董事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、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、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

监事列席董事会会议。监事会议应当经半数以上监事通过。

4) 总经理及经营管理机构

交易对手设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理列席董事会会议。董事经股东批准可以兼任经理。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的日常生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 公司章程或董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

(四) 公司经营层情况及劳资简况

交易对手的董事、监事和高级管理人员均符合法定的任职资格和任职条件，具有丰富的从业经历，合理的知识结构。

交易对手董事、监事和高级管理人员情况表

序号	姓名	性别	任职情况	任职起始日期
董事				
1	宣日平	男	董事长	2021.12
2	王玮	男	职工董事	2014.08
3	叶飞	男	董事	2022.04
4	水冰雪	女	董事	2022.04
5	陈立地	男	董事	2022.04
监事				
1	林玲	女	监事会主席	2022.04
2	金蕾	女	职工监事	2014.08
3	王秀梅	女	职工监事	2014.08
4	张伊华	女	职工监事	2022.04
5	张奇奇	男	监事	2022.04
高级管理人员				
1	杨列	男	副总经理	2018.03
2	何伟君	男	副总经理	2022.09
3	崔栋	男	副总经理	2022.09
4	李文华	男	副总经理	2022.09

1、董事简历

宣日平，男，1971年11月出生，中共党员，本科学历。历任东台市民政局人秘股，东台市殡仪馆党总支副书记、馆长，现任东台市CSJS投资发展集团有限公司董事长。

王玮，男，1969年4月出生，中共党员，大专学历。历任东台市棉麻总公

司办事员，东台市 CSJS 投资发展有限公司办事员，东台市 CSJS 投资发展有限公司办公室副主任、主任，现任东台市 CSJS 投资发展集团有限公司职工董事。

叶飞，男，1983 年 3 月出生，中共党员，本科学历。历任东台市 GYZC 经营集团有限公司办公室文秘、办公室副主任。现任东台市 GYZC 经营集团有限公司办公室主任、东台市 CSJS 投资发展集团有限公司董事。

水冰雪，女，1997 年 4 月出生，中共党员，硕士研究生学历。现任东台市交通投资建设集团有限公司办公室职员、东台市 CSJS 投资发展集团有限公司董事。

陈立地，男，1974 年 5 月出生，中共党员，硕士研究生学历。历任盐城金腾化纤集团有限公司工艺员、化验员、生产主管、内外协调专员，盐城中威客车有限公司办公室、人力资源部以及江苏中大汽车销售有限公司市场部职员、中大集团发展规划中心副主任、常务副主任、主任，盐城国有资产投资集团有限公司战略研究部担任战略研究员，盐城国新科技实业有限公司董事，江苏奥新新能源汽车有限公司副总经理，江苏国鑫融资租赁有限公司董事、常务副总经理、董事、总经理，中国农业银行江苏省盐城分行党委委员、行长助理，江苏省苏商发展促进会副秘书长，江苏省融资租赁行业协会副会长，江苏奥新新能源商用车有限公司执行总经理。现任盐城市国有资产投资集团有限公司企业发展部部长，东台市 CSJS 投资发展集团有限公司董事。

2、监事简历

林玲，女，1980 年 11 月出生，中共党员，本科学历。历任东台市自来水公司职员，东台市 CSJS 投资发展集团有限公司会计、总账会计，东台市 CSJS 投资发展集团有限公司财务审计部副经理。现任东台市 CSJS 投资发展集团有限公司投资融资部经理、监事会主席。

金蕾，女，1974 年 8 月出生，大专学历。历任东台市 CSJS 投资发展有限公司资产经营部职员、资产经营部副经理、资产经营部副经理（主持工作），现任东台市 CSJS 投资发展集团有限公司职工监事。

王秀梅，女，1977 年 7 月出生，大专学历。历任盐城市市政工程有限公司技术经营科办事员，东台市 CSJS 投资发展有限公司工程建设部职员、工程建设

部副经理，现任东台市 CSJS 投资发展集团有限公司职工监事。

张伊华，女，1972 年 11 月出生，中共党员，大专学历。历任东台市饮服公司职员，上海市上海宾馆职员，长江农业（江苏东台）发展有限公司职员，东台希望建筑有限公司职员，东台师范附属小学职员。现任东台市 CSJS 投资发展集团有限公司助理会计师、职工监事。

张奇奇，男，1997 年 8 月出生，中共党员，硕士研究生学历。现任东台市现代农业投资发展有限公司办公室（法务部）副主任，东台市 CSJS 投资发展集团有限公司监事。

3、高级管理人员简历

杨列，男，1974 年 9 月出生，中共党员，大专学历。历任东台旧城改造二期工程员工，东台市市政养护所和东台市旧城改造四期工程员工，东台市 CSJS 投资发展有限公司工程建设部经理，东台市污水处理有限公司总经理，现任东台市 CSJS 投资发展集团有限公司副总经理。

何伟君，男，1973 年 5 月生，中共党员，大专学历。历任三仓镇财税办主任（财政所长）兼镇南居委会党总支书记，三仓镇副镇长兼财税办主任（财政所长）等。现任东台市 CSJS 投资发展集团有限公司副总经理。

崔栋，男，1988 年 11 月生，中共党员，本科学历。历任东台市民政局殡葬管理所办事员，东台市民政局殡葬管理所所长。现任东台市 CSJS 投资发展集团有限公司副总经理。

李文华，男，1973 年 12 月生，中共党员，大专学历。历任东台市 CSJS 投资发展有限公司房产开发部副经理，东台市 CSJS 投资发展有限公司工程建设部经理。现任东台市 CSJS 投资发展集团有限公司副总经理。

上述高管人员均无境外永久居留权。高管设置符合《公司法》及公司章程的规定，合法合规。

（五）公司内控体系

交易对手按照现代企业制度的要求，围绕内部防控重点，建立了符合公司实际的一整套现代企业管理制度。交易对手的内控制度较为完善，主要包括财务管

理、投资管理、融资管理、人事管理、对子公司的管理等制度，具体的制度规定如下：

1、财务管理制度

为加强公司财务管理工作，规范公司财务核算，提高会计信息质量，增强公司综合竞争力，根据财政部《企业财务通则》和《企业会计准则》及国家有关法律、行政法规，结合公司具体情况，制定《东台市 CSJS 投资发展集团有限公司财务管理制度》。

公司财务管理的基本任务是如实反映公司财务状况；做好各项财务收支的计划、控制、分析和考核工作；合理筹集资金，积极参与经营投资决策，有效利用公司各项资产，努力提高效益。

公司财务管理基本原则是建立健全企业内部财务管理制度，做好财务管理基础工作，真实反映企业财务状况，依法计算和缴纳国家税收，保障所有者及债权人的权益不受侵犯，保证企业利益不受损失。

2、投融资管理制度

为规范公司筹资行为，降低资本成本，减少筹资风险，提高资金效益，依据国家有关财经法规规定，并结合公司具体情况制定《东台市 CSJS 投资发展集团有限公司投融资管理制度》。

筹资的原则：（1）总体上以满足公司资金需要为宜，但要遵从公司的统筹安排；（2）充分利用各级政府及行业优惠政策，积极争取低成本筹资如：无偿、资助、无息或贴息贷款等；（3）长远利益与当前利益兼顾；（4）权衡资本结构（权益资本和债务资本比重）对企业稳定性、再筹资或资本运作可能带来的影响；（5）要慎重考虑公司的偿债能力，避免因到期不能偿债而陷入困境。

为加强公司投资管理，规范公司投资行为，提高资金运作效率，保证资金运营的安全性、收益性，依据国家有关财经法规规定，并结合公司具体情况制定《东台市 CSJS 投资发展集团有限公司融资管理制度》。

投资的原则：（1）必须遵守国家法律、法规，符合国家产业政策；（2）必须符合公司的发展战略；（3）必须规模适度，量力而行，不能影响公司主营业务的发展；（4）必须坚持效益原则，原则上长期投资收益率不应低于公司的净

资产收益率。

3、对外担保管理制度

为了维护投资者权益,规范东台市 CSJS 投资发展集团有限公司的对外担保行为,有效控制公司资产运营风险,促进公司健康稳定地发展,根据《中华人民共和国担保法》和《公司章程》等有关规定,制定《东台市 CSJS 投资发展集团有限公司对外担保管理制度》。公司决定提供担保前,应充分了解申请担保单位的资信状况。公司应认真审议分析被担保人的财务状况、营运状况、信用情况,审慎依法作出决定。必要时可聘请外部专业机构对实施对外担保的风险进行评估,以作为董事会或股东进行决策的依据。

4、关联交易管理制度

为保证东台市 CSJS 投资发展集团有限公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则,确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东及其他利益相关人的合法权益,根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等相关法律、法规、规范性文件及《东台市 CSJS 投资发展集团有限公司公司章程》的相关规定制订《东台市 CSJS 投资发展集团有限公司关联交易决策制度》。

关联交易的决策权限如下:

(1) 公司与关联自然人达成的交易金额低于人民币 3,000 万元的关联交易事项,以及与关联法人达成的交易金额低于人民币 100,000 万元且低于公司最近一期经审计净资产绝对值 20%的关联交易事项,由公司总经理审议批准。

(2) 公司与关联人发生的交易(公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外)金额在 100,000 万元以上,且占公司最近一期经审计净资产绝对值 20%以上的关联交易,应当将该交易提交股东审议。

(3) 股东、总经理权限以外的关联交易事项,由董事会批准。

5、资金运营管理制度

为规范资金运作,保障资金安全,防范财务风险,加强资金与财务管理,公司制定了《东台市 CSJS 投资发展集团有限公司内部控制制度》和《东台市 CSJS 投资发展集团有限公司资金管理办法》。公司本着安全性、集中性、平衡性、效

益性的原则，由东台城投财务审计部对公司日常经营资金集中归集管理。集团财务部负责集团公司及成员单位的银行账户管理，负责办理集团公司的资金筹集、内部资金调度、委托贷款及银行贷款的统借、分解、下拨和统还，负责集团和成员单位间资金的上划、下拨和对外付款。

6、短期资金调度应急预案

在资金应急调度方面，公司自有资金及筹措的外部借款资金将首先保障公司本部营运资金所需，顺序优先于对成员公司的资金池内部借贷和对固定资产及股权投资的投资，公司可基于资金池集中管控的基础上，集中调度成员公司资金，解决临时性的流动性需求。同时，公司资金管理实行统筹规划、合理布局、科学使用直接融资渠道与工具，包括年度留存收益分配使用、企业债券、短中期票据等多种方式并举。

7、信息披露事务管理制度

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，根据《公司法》、《证券法》等法律、法规及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，交易对手制定了信息披露事务管理制度。

交易对手现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应交易对手管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。交易对手内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了交易对手财务收支和经营活动的合法性和规范化。

二、公司运营和行业情况

（一）主要业务及经营收入构成

交易对手经营范围为：城市资产的投资和管理，城市规划区内的土地开发经营，其他政府授权经营的项目（国家有专项审批规定的除外）。（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）

交易对手作为东台市政府直属企业，是东台市重要的市级基础设施建设主体之一，承担东台市范围内的城市基础设施建设和国有资产运营任务，是东台市

CSJS的骨干企业，主要业务包括土地整理、基础设施建设、保障房建设及土地转让等。

交易对手近两年及最近一期营业收入构成情况

单位：万元、%

业务/板块	2023年1-9月		2022年度		2021年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地整理	60,042.73	53.25	118,677.59	83.07	45,152.41	23.43
基础设施建设	5,297.91	4.70	2,281.93	1.60	12,251.76	6.36
保障房建设	43,097.83	38.22	4,354.42	3.05	74,628.32	38.73
广告运营	-	-	23.43	0.02	42.77	0.02
停车场管理	127.97	0.11	75.63	0.05	65.19	0.03
其他业务	726.52	0.64	1,078.43	0.75	266.41	0.14
主营业务收入小计	109,292.96	96.93	126,491.43	88.54	132,406.88	68.71
土地转让	-	-	11,988.87	8.39	55,938.33	29.03
租赁业务	1,472.29	1.30	1,809.49	1.27	1,798.42	0.93
输送服务费	1,747.57	1.55	2,285.71	1.60	2,376.24	1.23
其他业务	245.09	0.22	281.04	0.20	185.14	0.10
其他业务收入小计	3,464.96	3.07	16,365.10	11.46	60,298.13	31.29
营业收入合计	112,757.92	100.00	142,856.53	100.00	192,705.01	100.00

2022年度，交易对手土地整理收入、基础设施建设收入、保障房建设业务3项业务收入占比分别为83.07%、1.60%和3.05%，对应的毛利润结构占比分别为90.74%、4.63%和1.85%。交易对手业务收入构成情况如下：

单位：亿元

项目	收入		成本		毛利润		毛利率
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
土地整理	11.87	83.07%	10.89	82.44%	0.98	90.74%	8.28%
基础设施建设	0.23	1.60%	0.18	1.36%	0.05	4.63%	23.81%
保障房建设	0.43	3.05%	0.41	3.10%	0.02	1.85%	5.06%
广告运营	0	0.02%	0.02	0.15%	-0.02	-1.85%	-1,016.39%
停车场管理	0.01	0.05%	0.02	0.15%	-0.01	-0.93%	-147.45%
其他业务	0.11	0.75%	0.23	1.74%	-0.12	-11.11%	-108.53%

主营业务小计	12.65	88.54%	11.74	88.87%	0.91	84.26%	7.17%
土地转让	1.2	8.39%	1.09	8.25%	0.11	10.19%	9.09%
租赁业务	0.18	1.27%	0.14	1.06%	0.04	3.70%	20.29%
输送服务费	0.23	1.60%	0.20	1.51%	0.03	2.78%	16.21%
其他业务	0.03	0.20%	0.04	0.30%	-0.01	-0.93%	-61.24%
其他业务小计	1.64	11.46%	1.47	11.13%	0.17	15.74%	10.11%
合计	14.29	100.00%	13.21	100.00%	1.08	100.00%	7.51%

交易对手营业收入分别为 192,705.01 万元、142,856.53 万元和 112,757.92 万元，近两年及一期交易对手营业收入保持基本稳定，2022 年度较 2021 年度营业收入下降 49,848.48 万元，降幅 25.87%，主要系 2022 年保障房建设收入、土地转让收入减少所致。

基础设施建设收入分别为 12,251.76 万元、2,281.93 万元和 5,297.91 万元，占营业收入的比重分别为 6.36%、1.60%和 4.70%，该业务收入呈波动趋势，主要系交易对手根据工程项目建设进度确认收入所致。

保障房建设收入分别为 74,628.32 万元、4,354.42 万元和 43,097.83 万元，占营业收入的比重分别为 38.73%、3.05%和 38.22%。交易对手承担了东台市内大部分保障房建设任务，近年来该板块收入呈下降趋势，主要受项目前期已完工交付的影响。

土地整理收入分别为 45,152.41 万元、118,677.59 万元和 60,042.73 万元，占营业收入的比重分别为 23.43%、83.07%和 53.25%。该业务系 2019 年新增板块，收入增长较快，已成为交易对手营业收入的主要组成部分。

其他业务收入分别为 60,298.13 万元、16,365.10 万元和 3,464.96 万元，占营业收入的比重分别为 31.29%、11.46%和 3.07%。其他业务收入主要来源于土地转让业务，是公司营业收入的良好补充。

交易对手是东台市的投资和运营主体，承担了东台市区土地整理、基础设施及保障房的建设工作。

1、土地整理板块

(1) 土地整理项目的业务模式

交易对手土地整理业务主要系与东台成泰新实业有限公司、东台厚耀城市发展有限公司签订委托建设合同，对区域内土地进行一级开发整理，主要承担规划报批、土地征转、收回收购和拆迁补偿等任务，业务资金来源于自有资金。交易对手在指定期限内完成土地整理，根据工程进度验收合格后交付成泰新实业、东台厚耀进行结算。成泰新实业、东台厚耀根据公司已完成的工程建设成本确定建设结算金额，并与公司签订移交结算协议。

交易对手土地一级开发整理业务预期未来能为交易对手带来较多的土地整理收入，但土地一级开发整理项目建设周期一般较长，同时收入实现受工程施工及验收结算进度的影响较大，交易对手土地整理收入确认存在一定的波动性风险。

(2) 盈利模式

根据交易对手与委托方签订的委托代建协议，交易对手在指定期限内完成承建工程，经委托方验收合格并初步审计建设成本后，结算金额按工程建设成本加成的方式计算。委托方根据建设方已完成的工程建设成本确定建设结算金额，并与建设方签订移交结算协议。

(3) 会计核算方法

交易对手主要承担土地一级开发整理过程中的规划报批、土地征转、收回收购、拆迁安置等任务。交易对手的土地整理业务资金来源于自有资金。

交易对手在支付前期费用、开发成本及项目融资资金成本时，借记科目“存货”，贷记科目“货币资金”。交易对手每年对支付的土地一级开发成本进行测算，则按照成本加一定收益的模式确认土地整理收入，借记科目“应收账款”，贷记科目“主营业务收入”；同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

(4) 土地整理业务开展情况

交易对手土地整理业务系 2019 年新增业务。2021 年度和 2022 年度，交易对手土地整理业务收入分别为 45,152.41 万元和 118,677.59 万元，主要为陆家滩拓宽及周边地块、公园南侧地块拆迁改造项目及北海路东延拆迁改造、虹润华府东侧地块拆迁改造项目等。

2、基础设施建设板块

(1) 基础设施建设项目的业务模式及盈利模式

交易对手基础设施建设业务委托方为东台成泰新实业有限公司、东台厚耀城市发展有限公司，项目完工验收合格后，委托方按照确认金额进行结算，双方根据实际发生的建设费用加成一定比例结算工程建设款项。

(2) 基础设施项目的会计核算方法

资产负债表项目会计处理：代建项目建设过程中，实际投入的成本列入会计科目“开发成本”，并以各工程项目对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货”项目。当整个代建项目建成并审计完毕后，按工程审定金额，由“开发成本”转为“开发产品”，同样在资产负债表上归入“存货”项目。交易对手代建项目一般在完工交付后，根据审计结果确认收入，在资产负债表上借记“应收账款”项目，利润表上计入“营业收入”科目；计提缴纳各项税金，计入“税金及附加”项目；同时将“存货”结转为相应的工程成本，计入“营业成本”项目。

现金流量表项目会计处理：交易对手根据审批的工程请款单支付工程建设款项，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，归入“购买商品、接收劳务支付的现金”项目；在收到委托方拨付的项目代建款时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

3、保障房建设板块

2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，交易对手保障房建设板块收入分别为 74,628.32 万元、4,354.42 万元和 43,097.83，占当年营业总收入比例分别为 38.73%、3.05%和 38.22%，呈下降趋势，主要受保障房建设项目周期影响所致。保障房建设业务分为委托代建模式和自行销售模式。

4、其他业务

交易对手其他业务主要系土地转让业务、租赁业务、广告运营、停车场管理、污水处理等。

(1) 土地转让

1) 土地转让业务模式及盈利模式

交易对手土地转让业务主要涉及交易对手本部、原子公司东台市投资发展有限公司[根据东台市政府国有资产监督管理委员会出具的《关于将东台市投资发展有限公司及下属子公司股权划出的通知》，交易对手已将东台市投资发展有限公司及下属子公司 100%股权无偿划出，划转基准日为 2021 年 7 月 1 日。因此，截至 2021 年 9 月 30 日，东台投资不再纳入交易对手合并范围。]、东台市惠民房地产开发有限公司和东台市保障性住房建设投资有限公司。

交易对手直接通过招拍挂的方式购入土地，并计入存货科目中，土地手续齐全。针对存货中部分已取得土地权证的存量土地资源，交易对手通过专业的统一规划和整体包装，提升了土地价值后，以对外招商等形式实现土地的出售。交易对手土地转让业务均系通过与东台市土地储备中心签署土地转让协议书后，通过东台市国土资源局统一通过招标、拍卖、挂牌和协议等方式对外进行转让。

交易对手用于土地转让的土地资源全部来自其存货中通过招拍挂方式获得的土地使用权。2022 年度，交易对手土地转让板块实现营业收入 11,988.87 万元。总体来看，土地转让业务是交易对手重要的收入来源之一，但受房地产市场行情变动以及政府规划的影响，交易对手土地转让面积及单位价格易产生波动。

2) 会计核算

资产负债表项目会计处理：交易对手通过招拍挂获得的土地资产，以实际成本列入会计科目“开发成本”，并以各工程项目对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货”项目。

损益表项目会计处理：交易对手土地转让业务一般在交付后，根据审计结果确认收入，计入“其他业务收入”科目；计提缴纳各项税金，计入“税金及附加”项目；同时将“存货”结转为相应的业务成本，计入“其他业务成本”项目。

(2) 租赁业务

交易对手租赁业务主要系对外出租城投商厦及其他部分商铺而产生的收入。2021 年及 2022 年，租赁业务收入分别为 1,798.42 万元和 1,809.49 万元，基本保持稳定。

(3) 其他业务

报告期内，交易对手除继续承担东台市重要基础设施、土地整理及保障房建

设等业务外，近年来公司积极转型升级，2020 年新增经营性收入业务，主要来源于子公司东台市润东广告有限公司的广告位租赁业务收入、东台市城投智能停车场建设管理有限公司的停车场收入、东台市碧之源净水有限公司的污水处理收入等。2022 年度，交易对手分别实现广告位租赁业务收入 23.43 万元、停车场收入 75.63 万元和管网输送费收入 2,285.71 万元。

（二） 所属行业情况

交易对手承担了东台市内大部分市政基础设施开发建设、保障房建设等项目。自成立以来，公司获得东台市政府持续大力支持，经营规模和经营实力不断壮大，拥有较强的竞争优势和良好的发展前景。

1、交易对手所在行业现状及前景

（1）城市基础设施建设行业现状

1) 我国城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

城市基础设施是城市吸引投资、聚集产业、形成工业新区的物质基础，是城市赖以生存和发展的基本条件，对提升城市综合服务功能、改善投资环境、加强区域交流与协作等方面具有重要意义。近年来，我国经济增速放缓、下行压力加大。在此背景下，中央经济工作会议一再强调“稳增长”的经济发展要求，使“稳增长”成为全国经济建设的主基调，其中投资发挥着重要作用。2020 至 2022 年，全国固定资产投资（不含农户）分别为 518,907 亿元、544,547 亿元和 572,138 亿元，同比分别增长 2.9%、4.9%和 5.1%；从环比速度看，12 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.49%。其中，民间固定资产投资 310,145 亿元，比上年增长 0.9%。在第三产业中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）比上年增长 9.4%。其中，铁路运输业投资增长 1.8 %；道路运输业投资增长 3.7%；水利管理业投资增长 13.6%；公共设施管理业投资下降 10.1%。

与此同时，我国也是世界上最大的发展中国家，城市基础设施还比较薄弱。截至 2022 年底，我国城镇化率为 65.22%，较 2021 年提高了 0.50 个百分点，相较于中等发达国家 80%的城镇化率，我国城镇化率仍处于较低水平。从区域看，整体上东部沿海地区等经济较为发达地带的城市基础设施较为完善，中部经济欠

发达地区的城市基础设施一般，西部经济相对落后地区的城市基础设施较为薄弱。从行政或经济地位看，行政地位越高的直辖市、计划单列市或者作为区域政治中心的省会城市、战略地位较高与经济发达的部分市、县城市基础设施发展较好，但其他市、县以及农村基础设施较为薄弱。基础设施的落后在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。

未来，随着我国总体经济和财政综合实力的稳定增长以及城市化进程的持续推进，基础设施建设的投入将不断加大，城市基础设施建设行业规模将持续扩张。同时，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立起来。此外，随着我国经济发展带来的工业化进程的不断加快，去行政化调控、回归市场化方向是我国基础设施综合开发建设行业的必然趋势，因此我国城市基础设施综合开发规模还将持续经历一段平稳增长的过程。

2) 东台市城市基础设施建设行业现状及发展趋势

近年来，东台市的基础设施建设在井然有序地持续推进。

2021年，东台市围绕提升中心城区首位度，高起点规划、高质量实施144项城建重点工程，改造棚户区10,538户，北海路东延、东亭路改造等11条道路竣工通车，振兴路跨通榆河大桥顺利合龙。高位推动弢港城市副中心建设，长三角（东台）康养基地项目加快推进，条子泥创成国家4A级景区，央视连续三天播出“寻找勺嘴鹬”特别节目。实施342个小城镇项目，时堰红庄、弢港巴斗美丽乡村建设成效显著，富安镇、三仓镇跻身全国乡村特色产业镇。东兴高速开工建设，省道229建成通车，新建改建市域骨干道路40.2公里，旅游公路1号线在全国美丽农村路评选中获最具人气路第2名，获评首批长三角高铁旅游小城。

2022年，东台市实施110项城建重点工程，振兴路跨通榆河大桥、经十路跨川东港大桥建成通车，峰峰路、白榆路等9条市区道路全线贯通。城市更新有序推进，改造老旧小区81个、背街后巷18个，提升特色街区6条、口袋公园17个。弢港城市副中心协同推进，黄海森林公园国际会展中心建成运营，长三角（东台）康养基地通过鸟评环评，弢港老集镇有机更新初具雏形。特色小镇村各

美其美。实施 128 项城镇提升项目，统筹推进“路、河、房、田、街”综合整治，被表彰为全省农村人居环境整治第一等次。三仓镇被表彰为省乡村振兴先进集体，安丰镇被评为省垃圾分类试点优秀镇。甘港村创成中国美丽休闲乡村，临塔村荣获中国传统村落，方东村获评全国乡村振兴示范基地，新创省传统村落 4 个。基础设施日益完善。东兴高速加快建设，东兴高速东延、盐东快速路东台段完成前期准备。提档升级市域骨干道路 42.5 公里、农村公路 41.5 公里，创成省首批城乡公交一体化达标县。启动应急饮用水源工程，着力提升城乡供水应急保障能力。

2023 年，东台市城市能级持续提升。国土空间规划顺利获批。实施 104 项城建重点工程，金融服务中心、百岁园邻里中心、应急水源地等功能项目加快推进，方塘河闸下迁、一级渔港和东台南通联网供水工程前期工作取得实质性突破，市区 6 个安置小区、6012 套安置房建成交房。东兴高速全线加快建设，如通苏湖北延方案报审，综合交通枢纽建成投运。承办全省“水韵江苏·非遗购物节”主会场活动，天仙缘步行街创成省示范步行街。乡村振兴加快推进。扛稳粮食保供责任，新实施高标准农田 12 万亩，盐碱地油菜、水稻创全国单产记录，粮食单产、总产、面积实现“三增”。东台西瓜入选全国“土特产”推介名录，时堰润田、许河味之鲜获评国家级示范合作社。富安镇入选首批国家农业产业强镇，三仓镇、梁垛镇临塔村、新街镇方东村等 1 镇 5 村获批省乡村振兴示范镇村，弼港镇、安丰镇红安村、东台镇三灶村等 1 镇 9 村创成省生态宜居美丽镇村，五烈镇东里村获评全国乡村治理示范村，新增省特色田园乡村、省传统村落 6 家。2023 年 9 月 23 日承办的中国农民丰收节省主场活动，得到了省市肯定。生态底蕴不断厚植。国、省考断面、入海河流、饮用水水源地水质优良比例实现“四个 100%”，PM2.5 浓度、空气优良率均居全省前列。新增成片造林 4050 亩，完成互花米草除治 4.1 万亩，实施退渔还湿、退养还滩 1.7 万亩，自然湿地保护率提高到 69.5%。黄海森林公园创成全国首家零碳景区，“文旅融合”入选中国旅游创业创新示范案例，东台获评全国首批自然资源节约集约示范县（市）、全国“两山”实践优秀城市。

（2）保障性住房建设行业现状

1) 我国保障性住房建设行业的现状及发展趋势

保障性住房建设作为稳定房价、解决中低收入人群住房困难的重要举措，长期以来都是我国一项重要的民生工程。保障性住房的建设有利于缓解市场化的商品房供求矛盾，实现“住有所居”的目标，促进房地产行业的健康发展以及社会的进步。目前城镇保障性住房包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。

根据《中华人民共和国 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，2023 年全国全年房地产开发投资 110913 亿元，其中住宅投资 83820 亿元，办公楼投资 4531 亿元，商业营业用房投资 8055 亿元；全年全国各类棚户区改造开工 159 万套，基本建成 193 万套；全国保障性租赁住房开工建设和筹集 213 万套。

“十四五”期间将是我国新型城镇化发展的重要而且关键的时期，根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，“十四五”期间我国将推进以人为核心的新型城镇化：有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。

2023 年以来保障性住房多次在重要会议中单独提及，战略高度较往年明显提升，2023 年 8 月国常会审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》（“14 号文”），明确保障性住房是新一轮房改的核心内容，将拉动建立房地产业转型发展新模式。短期看，保障性住房建设有望实现量速双升；长期看，保障性住房将与商品房形成互补，施行双轨制发展模式。保障性住房分为配租型和配售型，其中保租房规划占比超过 80%。十四五期间全国计划筹建 870 万套保障性租赁住房，预计拉动 2 万亿投资规模。这一大规模的投资计划将对房地产市场和相关产业链产生深远影响，有望推动经济增长和社会发展。

2) 东台市保障性住房建设行业的现状及发展趋势

东台市确定的首批改善农民群众住房条件试点村庄共有 20 个，新嵇村集中居住区是其中之一，规划 336 户分东西两个片区建设。西区规划在新红路西侧，128 户独栋住宅已全部建成。

富安镇富北村农民集中居住区被列为 2018 年盐城市农民居住示范区，一期

开工 24 户，目前土建工程已经全部建设到位，黑色路面、雨污管网分流、网络等工程正在全力推进。2019 年春节后二期工程开工，计划再新建 40 户。居住区设计了基础设施、绿化景观、功能配套、党建文化四大类 21 个项目。2023 年以来，东台市重点推进泰东绿郡等 6 个保障性住房建设，目前，在建工程均取得较大进展。滨河湾安置区总安置数 1040 套的小区，9 栋高层住宅楼和 1 栋综合楼均已完成土建工程验收，目前正进行管网、道路、绿化、路灯等外网配套设施建设。

2、交易对手的行业地位、竞争情况及经营战略

(1) 交易对手在行业中的地位

交易对手是东台市城市基础设施领域最主要的投资和建设主体，担负着东台市城市基础设施建设和运营的重要任务。交易对手根据东台市政府授权，从事东台市城市基础设施建设和重大社会事业项目建设，城区基础设施建设项目及配套设施的建设，以及商业基础设施的建设和经营管理。交易对手还是东台市唯一的保障性住房建设主体，承担东台市保障房、经济适用房、限价房、廉租房及配套设施建设任务。

(2) 交易对手竞争优势

1) 优越的区位环境

东台市地处江苏省南通、盐城、泰州三市交界处，东临黄海，南望长江，沿海高速、新长铁路、204 国道三条经济大动脉穿境而过，在建的临海高等级公路贯穿江苏沿海地区，是接受上海和苏南产业辐射的黄金通道。东台市拥有 85 公里海岸线和 156 万亩滩涂，每年以 150 米的成陆速度向大海延伸，年新增土地近万亩，素有“金东台”和“黄海明珠”之称。2009 年，国务院讨论并通过了《江苏沿海地区发展规划》，江苏沿海经济区的发展上升为国家战略，东台市作为江苏沿海经济区的重要组成部分，也迎来了新的发展机遇。随着该规划的实施，东台市各项建设事业将取得更好更快的发展，这无疑将使交易对手各项业务直接受益。

2) 强劲的城市发展支撑

交易对手经营所在地盐城市处于经济发达的长三角地区，2009 年 6 月国务

院审议通过《江苏沿海地区发展规划》，并上升为国家战略，提出将沿海地区建设成为中国东部地区重要的经济增长极，将盐城、连云港、南通定位为江苏沿海大开发的“桥头堡”，地方财政实力雄厚，随着盐城市经济的不断增长，盐城市财政实力也不断增强，东台市作为盐城代管县级市，根据现行的财政体制，东台市财政属于省直管，二者各自独立，东台市的党政工作仍由盐城市管辖，盐城市政府在基础设施建设、环境整治、民生工程、重大项目招引等方面给予较多支持和指导。

3) 天然的垄断优势

交易对手作为东台市政府下属唯一的国有独资投融资公司，集城市基础设施建设、土地开发与运营及保障房建设三大业务于一身，具有天然的区域内行业垄断优势地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定，需求刚性大，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的现金流入。随着东台市城区、弶港新城的开发建设及周边乡镇城镇化进程的加速，城市基础设施的需求持续稳定地增长，公司的业务量和效益将同步增加。

(3) 交易对手战略定位与发展规划

截至 2022 年末，交易对手已发展成为拥有 20 家全资及控股子公司，经营产业涉及土地转让、土地整理、保障房建设、基础设施建设、租赁业务、商品房建设等多个领域的大型综合性国资公司。交易对手将在东台市人民政府的领导和支持下，通过自我发展、自主经营，不断扩大企业规模和效益，逐步成为有核心竞争力的跨行业的综合开发经营产业集团。

加快转型步伐，开启高质量发展新征程。按照“服务功能不变、稳定当前运转，减少减缓负债、健康持续发展”的转型改革定位，依托政府在充实优质资产和财政性资金注入等方面的支持，利用土地开发经营、特许功能项目、城市基础设施、保障房建设等资源，进行城市建设综合运营，加快建立现代企业制度，以“注入经营性资产、赋予城市经营职能、探索市场运作机制”为手段，进一步解放思想、抢抓机遇、开拓创新，在保障融资平台正常运转的基础上，逐步将公司转型为实体性经营的国有企业集团。

加大经营力度，不断满足城建资金需求。加大城市经营力度，采取多项举措，

千方百计组织收入来化解债务，努力为市委、市政府挑重担。

坚持建管并重，努力提高资金投入效益。严格按市政府相关文件规定，不断强化项目管理，严把工程招标关、合同变更关和资金拨付关。全程跟踪监督管理八林新寓三期、泰和佳苑、通城佳苑等保障房，市图书馆、振兴路铁路下穿、惠阳路改造、范公南路等城市建设及基础设施重点工程和为民办实事工程建设。

增强大局意识，扎实抓好各项中心工作。扎实抓好市下达的结对帮扶企业转型升级、经济薄弱村和低收入农户等工作，切实提高服务基层、服务群众水平。强化公司投资建设的高炮广告管理，切实落实巡查、更新和维护的责任，同时，在重要节点处新增部分高炮广告位，确保高炮广告的实用性、公益性和投资效益。

坚持规范管理，确保有序科学高效运转。坚持全面从严治党。巩固“不忘初心、牢记使命”主题教育成果，把党的政治建设摆在首位，思想建党和制度治党同向发力，统筹推进党的各项建设。

三、交易对手财务状况

（一）财务数据

需取得交易对手近 3 年及最新一期的财务报告，说明近三年审计报告的出具机构以及对应出具的审计意见

表 1：资产负债表

单位：亿元

	2020	2021	2022	2023. [9]月
是否审计	√	√	√	
母公司报表				
合并报表	√	√	√	
资产总额	414.77	446.09	573.07	597.10
负债总额	223.40	217.59	328.34	353.57
所有者权益总额	191.37	228.50	244.73	243.53

表 2：利润表

单位：亿元

	2020	2021	2022	2023. [9]月
是否审计	√	√	√	

母公司报表				
合并报表	√	√	√	
主营业务收入	13.73	19.27	14.29	11.28
主营业务成本	12.52	17.75	13.21	10.47
投资收益	5.24	1.44	1.49	0.01
营业利润	8.42	4.71	3.90	2.25
利润总额	8.42	4.66	3.71	2.26
所得税	0.24	0.26	0.14	0.14
净利润	8.18	4.41	3.57	2.12

单位：亿元

表 3：现金流量表

项目	2020	2021	2022	2023. [9] 月
是否审计	√	√	√	
母公司报表				
合并报表	√	√	√	
经营活动产生的现金流量净额	-21.00	-66.16	-37.70	-8.46
投资活动产生的现金流量净额	4.54	-5.74	-7.69	-0.17
筹资活动产生的现金流量净额	42.51	65.65	37.22	15.95

（二）财务分析

1. 科目分析

1、资产结构分析

交易对手最近三年及一期的主要资产构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	423,846.03	7.1	477,790.67	8.34	380,503.86	8.53	393,271.49	9.48
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	273,053.90	4.57	205,558.03	3.59	135,426.76	3.04	86,848.99	2.09
预付款项	347,548.86	5.82	361,820.73	6.31	420,982.37	9.44	269,144.24	6.49

其他应收款	614,706.05	10.29	632,698.73	11.04	607,376.68	13.62	698,282.67	16.84
存货	2,757,311.98	46.18	2,452,860.85	42.8	1,553,355.70	34.82	1,763,444.36	42.52
一年内到期的非流动资产	-	-	368.7	0.01	600	0.01	420	0.01
其他流动资产	9,116.00	0.15	7,982.66	0.14	3,659.33	0.08	16,841.74	0.41
流动资产合计	4,425,582.83	74.12	4,139,080.36	72.23	3,101,904.70	69.54	3,228,253.47	77.83
非流动资产：								
可供出售金融资产							29,134.00	0.7
长期股权投资	1,198,873.64	20.08	1,198,873.64	20.92	1,087,526.16	24.38	724,002.68	17.46
其他权益工具投资	92,067.00	1.54	92,067.00	1.61	13,200.00	0.3		
其他非流动金融资产	3,000.00	0.05	3,000.00	0.05	10,081.83	0.23		
投资性房地产	4,430.13	0.07	46,950.93	0.82	48,340.98	1.08	49,731.03	1.2
固定资产	129,520.14	2.17	132,284.49	2.31	70,349.76	1.58	29,579.57	0.71
在建工程	523.26	0.01	29.17	0	-	-	9,498.29	0.23
无形资产	43,391.74	0.73	44,357.46	0.77	16,305.62	0.37	1,268.95	0.03
长期待摊费用	982.8	0.02	937.64	0.02	259.1	0.01	289.88	0.01
递延所得税资产	1,153.21	0.02	830.27	0.01	357.36	0.01	415.19	0.01
其他非流动资产	71,449.71	1.2	72,244.49	1.26	112,557.66	2.52	75,571.18	1.82
非流动资产合计	1,545,391.63	25.88	1,591,575.09	27.77	1,358,978.48	30.46	919,490.76	22.17
资产总计	5,970,974.46	100	5,730,655.45	100	4,460,883.17	100	4,147,744.24	100

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手总资产分别为 4,147,744.24 万元、4,460,883.17 万元、5,730,655.45 万元和 5,970,974.46 万元，随着公司经营规模的扩大，公司资产规模呈稳定增长趋势，主要表现为货币资金、应收账款、存货、其他流动资产等科目的增加。公司资产构成较为稳定，以流动资产为主。

i、主要流动资产分析

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手流动资产分别为 3,228,253.47 万元、3,101,904.70 万元、4,139,080.36 万元和 4,425,582.83 万元，占总资产的比例分别为 77.83%、69.54%、72.23%和 74.12%，总体占比相对较高。公司流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货构成。

(1) 货币资金

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手货币资金分别为 393,271.49 万元、380,503.86 万元、477,790.67 万元和 423,846.03 万元，占总资产的比重分别为 9.48%、8.53%、8.34%和 7.10%，一定程度上反映了公司货币资金充足，具备较好的偿债能力和支付能力。2021 年末，公司货币资金较 2020 年末减少 12,767.62 万元，降幅 3.25%，变动较小。2022 年末，公司货币资金较 2021 年末增加 97,286.81 万元，增幅 25.57%，主要系银行存款增加所致。2023 年 9 月末，公司货币资金较 2022 年末减少 53,944.64 万元，降幅 11.29%。

交易对手近三年及一期末货币资金明细表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
现金	0.34	0.36	1.61	6.65
银行存款	420,762.49	472,216.73	373,008.79	367,764.84
定期存单计提利息	1,941.32	4,431.70	1,093.46	
其他货币资金	1,141.88	1,141.88	6,400.00	25,500.00
合计	423,846.03	477,790.67	380,503.86	393,271.49

(2) 应收账款

交易对手应收账款核算的主要内容为基础设施建设、保障房建设及土地整理业务开展过程中形成的应收代建款项。2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手应收账款余额分别为 86,848.99 万元、135,426.76 万元、205,558.03 万元和 273,053.90 万元，占总资产的比重分别为 2.09%、3.04%、3.59%和 4.57%。2021 年末，交易对手应收账款较 2020 年末增加 48,577.77 万元，增幅 55.93%。截至 2021 年末，交易对手政府性应收款项主要系应收东台市住房和城乡建设局等单位的项目代建款项。2022 年末，公司应收账款较 2021 年末增加 70,131.27 万元，增幅 51.79%，主要系应收东台厚耀城市发展有限公司等单位的工程款增加所致。2023 年 9 月末，公司应收账款较 2022 年末增加 67,495.87 万元，增幅 32.84%，主要系应收东台厚耀城市发展有限公司等单位的工程款增加所致。

截至 2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，应收账款情况如下：

单位：万元、%

2023年9月末							
序号	客户名称	金额	占应收账款 总额比例	款项性质	账龄	坏账 准备	是否为 关联方
1	东台厚耀城市发展 有限公司	174286.55	63.83	工程款	1年以内,1-2年, 2-3年,3-4年	0.00	否
2	东台成泰新实业有 限公司	63174.37	23.14	工程款	1年以内,1-2 年,2-3年	0.00	否
3	东台市保障性住房 管理有限公司	22956.78	8.41	工程款	1-2年,2-3年	0.00	否
-	合计	260,417.70	95.38	-	-	0.00	-
2022年末							
序号	客户名称	金额	占应收账款 总额比例	款项性质	账龄	坏账 准备	是否为 关联方
1	东台厚耀城市发展 有限公司	143,479.66	69.80	工程款	1年以内,1-2年, 2-3年	0.00	否
2	东台成泰新实业有 限公司	39,947.30	19.43	工程款	1年以内,1-2年	0.00	否
3	东台市保障性住房 管理有限公司	10,704.94	5.21	工程款	1-2年	0.00	否
-	合计	194,131.90	94.44	-	-	0.00	-
2021年末							
序号	客户名称	金额	占应收账款 总额比例	款项性质	账龄情况	坏账 准备	是否为 关联方
1	东台通达投资有限 公司	58,416.00	43.13	工程款	1年以内、1-2年	0.00	否
2	东台市保障性住房 管理有限公司	56,073.35	41.40	工程款	1年以内	0.00	否
3	东台成泰新实业有 限公司	9,705.50	7.17	工程款	1年以内	0.00	否
4	东台市住房和城乡建设局	8,148.87	6.02	工程款	2-3年、3-4年	0.00	否
5	东台市地北供水有 限公司	2,250.00	1.66	工程款	1年以内、1-2年	0.00	否
-	合计	134,593.71	99.38	-	-	0.00	-

(3) 预付款项

截至2020年末、2021年末、2022年末和2023年9月末,交易对手预付款项分别为269,144.24万元、420,982.37万元、361,820.73万元和347,548.86万元,占总资产的比重分别为6.49%、9.44%、6.31%和5.82%,呈波动下降趋势。

2021 年末,交易对手预付款项较 2020 年末增加 151,838.13 万元,增幅 56.42%,主要系对东台镇房屋征收指挥部办公室、东台市城市房屋拆迁管理办公室等单位的预付拆迁款大幅增加。2022 年末,交易对手预付款项较 2021 年末下降 59,161.64 万元,降幅 14.05%,主要系对东台镇房屋征收指挥部办公室、东台市城市房屋拆迁管理办公室等单位的预付拆迁款大幅下降。2023 年 9 月末,交易对手预付款项较 2022 年末减少 14,271.87 万元,降幅为 3.94%。

交易对手近三年及一期末预付款项明细表

单位:万元、%

账龄	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	67,383.53	19.39	189,498.44	52.37	305,200.10	72.5	206,938.70	76.89
1-2 年	174,094.85	50.09	106,274.74	29.37	79,792.76	18.95	51,659.74	19.19
2-3 年	59,133.56	17.01	38,167.60	10.55	30,261.61	7.19	6,416.93	2.38
3 年以上	46,936.92	13.51	27,879.95	7.71	5,727.90	1.36	4,128.87	1.53
合计	347,548.86	100	361,820.73	100	420,982.37	100	269,144.24	100

交易对手近三年及一期末预付款项前五名情况

单位:万元、%

2023 年 9 月 30 日					
序号	单位名称	金额	占预付账款总额比例	款项性质	是否为关联方
1	东台市交通局	58,200.34	16.75	拆迁款	否
2	东台市城市管理局	37,304.20	10.73	拆迁款	否
3	东台市利民房屋拆迁服务中心有限公司	35,746.63	10.29	拆迁款	否
4	东台市城市房屋拆迁管理办公室	33,442.62	9.62	拆迁款	否
5	东台市梁垛镇财政管理所	32,180.43	9.26	拆迁款	否
-	合计	196,874.22	56.65	-	-
2022 年末					

序号	单位名称	金额	占预付账款 总额比例	款项性质	是否为关联 方
1	东台市投资发展 有限公司	77,383.80	21.39	拆迁款	否
2	东台市东台镇城 市拆迁指挥部	38,010.59	10.51	拆迁款	否
3	东台市城市管理 局	32,959.66	9.11	拆迁款	否
4	东台市城市房屋 拆迁管理办公室	30,111.44	8.32	拆迁款	否
5	东台镇房屋征收 指挥部办公室	27,495.01	7.6	拆迁款	否
-	合计	205,960.50	56.93	-	-
2021 年末					
序号	单位名称	金额	占预付账款 总额比例	款项性质	是否为关联 方
1	东台镇房屋征收 指挥部办公室	83,000.00	19.72	拆迁款	否
2	东台市城市房屋 拆迁管理办公室	67,977.21	16.15	拆迁款	否
3	东台市城市管理 局	57,416.91	13.64	拆迁款	否
4	东台市东台镇城 市拆迁指挥部	48,775.00	11.59	拆迁款	否
5	东台市投资发展 有限公司	35,258.80	8.38	拆迁款	否
-	合计	292,427.92	69.46	-	-
2020 年末					
序号	单位名称	金额	占预付账款 总额比例	款项性质	是否为关联 方
1	东台市自然资源 和规划局	105,800.92	39.31	拆迁款	否

2	东台市城市房屋 拆迁管理办公室	38,648.76	14.36	拆迁款	否
3	东台市东台镇城 市拆迁指挥部	30,804.39	11.45	拆迁款	否
4	东台市城市管理 局	22,768.00	8.46	拆迁款	否
5	东台高新技术产 业开发区管理委 员会	17,800.00	6.61	拆迁款	否
-	合计	215,822.08	80.19	-	-

4) 其他应收款

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手其他应收款分别为 698,282.67 万元、607,376.68 万元、632,698.73 万元和 614,706.05 万元，占总资产的比重分别为 16.84%、13.62%、11.04%和 10.29%，呈波动下降趋势。交易对手其他应收款主要为日常经营活动中发生的与政府有关部门及其他国有企业之间的往来款。2021 年末，交易对手其他应收款较 2020 年末减少 90,905.99 万元，降幅 13.02%，主要系 2021 年合并报表范围变动所致。2022 年末，交易对手其他应收款较 2021 年末增加 25,322.04 万元，增幅 4.17%。2023 年 9 月末较 2022 年末余额减少 17,992.68 万元，降幅为 2.84%。总体保持在稳定趋势。

交易对手近三年及一期末大额其他应收款情况

单位：万元、%

2023 年 9 月末							
序号	客户名称	金额	占其他应 收款总额 比例	款项性质	账龄情况	坏账准 备	是否为关联方
1	东台诚朴 实业发展 有限公司	235013.81	38.23	往来	1 年以内、 1-2 年、 2-3 年	0	否
2	东台市财 政局	124804.73	20.3	往来	1 年以内、 1-2 年、 3-4 年	0	否

3	东台市土地储备中心	82818.41	13.47	往来	1年以内、1-2年、2-3年、5年以上	0	否
4	东台成泰新实业有限公司	37600	6.12	往来	3-4年、4-5年	0	否
5	东台市城西片区城市更新有限公司	25010.25	4.07	往来	1年以内	0	否
-	合计	505,247.20	82.19	-	-	0	-
2022 年末							
序号	客户名称	金额	占其他应收款总额比例	款项性质	账龄情况	坏账准备	是否为关联方
1	东台诚朴实业发展有限公司	322,166.62	50.65	往来	1年以内、1-2年	0	否
2	东台市财政局	89,137.23	14.01	往来	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	0	否
3	东台市土地储备中心	82,821.55	13.02	往来	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	0	否
4	东台成泰新实业有限公司	37,600.00	5.91	往来	2-3年、3-4年	0	否
5	东台通达投资有限公司	12,080.00	1.9	往来	1-2年	0	否
-	合计	543,805.39	85.5	-	-	0	-
2021 年末							
序号	客户名称	金额	占其他应收款总额比例	款项性质	账龄情况	坏账准备	是否为关联方

1	东台通达投资有限公司	212,080.00	34.83	借款、往来款	1年以内、1-2年、2-3年	0	否
2	东台市财政局	89,787.90	14.75	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	0	否
3	东台市土地储备中心	82,702.17	13.58	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	0	否
4	东台诚朴实业发展有限公司	56,321.21	9.25	往来款	1年以内、1-2年	0	否
5	东台成泰新实业有限公司	37,600.00	6.18	往来款	1-2年、2-3年	0	否
-	合计	478,491.28	78.59	-	-	0	-

2020年末

序号	客户名称	金额	占其他应收款总额比例	款项性质	账龄情况	坏账准备	是否为关联方
1	东台通达投资有限公司	212,080.00	30.31	借款、	1年以内、1-2年	0	否
2	东台市财政局	84,030.37	12.01	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	0	否
3	东台市土地储备中心	82,475.95	11.79	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年	0	否

					以上		
4	东台诚朴实业发展有限公司	57,303.84	8.19	往来款	1 年以内	0	否
5	东台市预算外资金结算中心	39,712.56	5.68	往来款	1-2 年、3-4 年、5 年以上	0	否
	合计	475,602.72	67.98			0	

5) 存货

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末, 交易对手存货分别为 1,763,444.36 万元、1,553,355.70 万元、2,452,860.85 万元和 2,757,311.98 万元, 分别占总资产的 42.52%、34.82%、42.80%和 46.18%, 金额呈上升趋势。交易对手存货由开发成本、开发产品、开发用土地以及原材料构成。2021 年末, 交易对手存货较 2020 年末下降 210,088.66 万元, 降幅为 11.91%, 主要系 2021 年合并范围变动导致开发用土地及开发成本大幅减少所致。截至 2022 年末, 交易对手存货较 2021 年末上升 899,505.15 万元, 增幅为 57.91%, 主要系开发产品和开发成本的增加所致。截至 2023 年 9 月末, 交易对手存货较 2022 年末增加 304,451.13 万元, 增幅为 12.41%。

交易对手近三年及一期末存货明细

单位: 万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
开发产品	428,618.81	413,987.24	185,926.46	154,626.63
开发成本	2,170,782.32	1,880,950.73	1,198,691.73	1,294,746.07
开发用土地	157,831.07	157,831.07	168,729.89	314,071.65
原材料	33.35	45.23	7.62	-
库存商品	46.44	46.58	-	-
合计	2,757,311.98	2,452,860.85	1,553,355.70	1,763,444.36

截至 2023 年 9 月末交易对手存货中土地使用权明细表

单位：年、平方米、万元

序号	土地使用权证号	坐落	取得方式	使用权类型	用途	面积	入账价值	入账方式	是否缴纳土地出让金
1	苏(2021)东台市不动产权第1410707号	国富实业南侧	招拍挂	出让	商住	18,679.00	4,232.66	成本法	是
2	东国用(2008)第231125号	海陵南路西、串场河东侧	招拍挂	出让	住宅	11,492.00	1,829.21	成本法	是
3	苏(2019)东台市不动产权第1401392号	海道桥南首、串场河西侧	招拍挂	出让	城镇住宅	18,581.00	3,578.39	成本法	是
4	苏(2022)东台市不动产权第1436029号	串场河西侧	招拍挂	出让	商住	43,829.00	8,733.47	成本法	是
5	苏(2019)东台市不动产权第1411759号	工农桥南东侧院内	出让/自建 房	出让	城镇住宅/ 仓储	6,372.00	744.52	成本法	是
6	苏(2022)东台市不动产权第1436031号	城南中学南侧	招拍挂	出让	商住	66,268.00	15,258.62	成本法	是
7	苏(2022)东台市不动产权第1436030号	城南菜场西侧	招拍挂	出让	商住	16,527.00	3,826.71	成本法	是
8	东国用(2011)第141428号	国富实业南侧	招拍挂	出让	商住	5,537.00	1,254.68	成本法	是
9	东国用(2013)第280041号	东台市沿海经济区通海大道南侧	招拍挂	出让	商服	52,490.00	10,143.28	成本法	是
10	东国用(2013)第280042号	东台市沿海经济区三仓河北侧	招拍挂	出让	商服	61,169.00	11,094.55	成本法	是
11	东国用(2013)第280043号	东台市沿海经济区三仓河北侧	招拍挂	出让	商服	51,785.00	9,392.60	成本法	是
12	东国用(2013)第280044号	东台市沿海经济区三仓河南侧	招拍挂	出让	商服	55,924.00	9,520.46	成本法	是
13	东国用(2013)第280045号	东台市沿海经济区港城大道北侧	招拍挂	出让	商服	55,466.00	10,060.21	成本法	是
14	东国用(2013)第280046号	东台市沿海经济区三仓河南侧	招拍挂	出让	商服	56,087.00	10,172.84	成本法	是

序号	土地使用权证号	坐落	取得方式	使用权类型	用途	面积	入账价值	入账方式	是否缴纳土地出让金
15	东国用(2013)第280047号	东台市沿海经济区港城大道北侧	招拍挂	出让	商服	55,304.00	10,030.83	成本法	是
16	东国用(2013)第280048号	东台市沿海经济区通海大道南侧	招拍挂	出让	商服	61,803.00	11,209.54	成本法	是
17	苏(2021)东台市不动产权第1413202号	西环路东侧、宁树路南侧	招拍挂	出让	商住	14,645.00	4,800.55	成本法	是
18	东国用(2013)第280060号	西环路西侧、宋城南侧	招拍挂	出让	商住	5,415.00	1,707.89	成本法	是
19	东国用(2013)第280061号	纬一路北侧、红星河西路西侧	招拍挂	出让	商住	48,203.00	15,106.47	成本法	是
20	东国用(2013)第280063号	纬八路东侧、东进路南侧	招拍挂	出让	商住	12,590.00	3,944.82	成本法	是
21	苏(2021)东台市不动产权第1422758号	海春轩塔西侧	招拍挂	出让	商住	9,513.00	3,000.32	成本法	是
22	苏(2021)东台市不动产权第1443068号	站前路东侧、九里沟南侧	招拍挂	出让	商服	34,120.00	8,188.46	成本法	是
-	合计	-	-	-	-	-	157,831.07	-	-

ii、主要非流动资产分析

交易对手 2020-2022 年以及 2023 年 9 月末非流动资产分别为 919,490.76 万元、1,358,978.48 万元、1,591,575.09 万元和 1,545,391.63 万元，占总资产的比例分别为 22.17%、30.46%、27.77%和 25.88%，基本保持稳定。从资产构成来看，交易对手非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产和其他非流动资产构成。

(1) 长期股权投资

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手的长期股权投资分别为 724,002.68 万元、1,087,526.16 万元、1,198,873.64 万元和 1,198,873.64 万元，分别占总资产的 17.46%、24.38%、20.92%和 20.08%，金额呈上升趋势。2021 年末较 2020 年末增加 363,523.49 万元，增幅 50.21%，主要系东台市预算外资金结算中心将其所持有的东台市城兴投资发展有限公司 40%的股权及权益无偿划转给交易对手。2022 年末较 2021 年末增加 111,347.47 万元，增幅 10.24%，主要系交易对手将持有的东台市城兴投资发展有限公司 40%股权、东台市 GYZC 经营集团有限公司 45%股权无偿划出至东台市国联控股有限公司，同时将东台市国联控股有限公司 40%的股权划入，本次划转导致交易对手长期股权投资增加 72,219.18 万元。2023 年 9 月末较 2022 年末无变化。

交易对手近三年及一期末长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
东台市 GYZC 经营集团有限公司	-	-	728,780.84	722,053.01
普天智慧城市投资江苏有限公司	2,029.58	2,029.58	2,012.78	1,949.66
东台市城兴投资发展有限公司	-	-	356,732.54	
东台市国联控股有限公司	1,157,732.56	1,157,732.56	-	
东台市净水有限公司	39,111.50	39,111.50	-	
合计	1,198,873.64	1,198,873.64	1,087,526.16	724,002.68

(2) 其他权益工具投资

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末, 交易对手其他权益工具投资分别为 0.00 万元、13,200.00 万元、92,067.00 万元和 92,067.00 万元, 分别占总资产的 0.30%、1.61% 和 1.54%。2021 年末交易对手其他权益工具投资较 2020 年末增加 13,200.00 万元, 主要系交易对手自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则, 2021 年末, 交易对手可供出售金融资产科目转入至其他权益工具投资科目中。2022 年末交易对手其他权益工具投资较 2021 年末增加 78,867.00 万元, 主要系交易对手新增投资盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业(有限合伙)所致。

截至 2023 年 9 月末交易对手其他权益工具投资明细表

单位: 万元、%

被投资单位	金额	在被投资单位持股比例
东台市信用融资担保有限责任公司	5,800.00	9.67
东台市城东高新技术投资发展有限公司	3,000.00	3.00
盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业(有限合伙)	83,267.00	50.00
合计	92,067.00	-

(3) 其他非流动金融资产

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末, 交易对手其他非流动金融资产分别为 0.00 万元、10,081.83 万元、3,000.00 万元和 3,000.00 万元, 分别占总资产的 0.23%、0.05% 和 0.05%。其他非流动金融资产主要系交易对手购买的理财产品。

(4) 投资性房地产

投资性房地产主要是交易对手用于出租的房产, 按照历史成本确认账面价值。2020-2022 年以及 2023 年 9 月末, 交易对手投资性房地产余额分别为 49,731.03 万元、48,340.98 万元、46,950.93 万元和 4,430.13 万元, 分别占总资产的 1.20%、1.08%、0.82% 和 0.07%。2021 年末, 交易对手投资性房地产较 2020 年末减少 1,390.05 万元, 降幅为 2.80%, 变动幅度不大。2022 年末, 交易对手投资性房地产较 2021 年末减少 1,390.05 万元, 降幅为 2.88%, 变动幅度不大。截至 2023 年 9 月末, 交易对手投资性房地产较 2022 年末减少 42,520.80 万元, 降幅为 90.56%。

交易对手 2020-2022 年以及 2023 年 9 月末投资性房地产明细表

单位: 万元、%

项目	2023年9月末		2022年末		2021年末		2021年末	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
房屋及建筑物	3,014.69	68.05	27,173.84	57.88	27,858.14	57.63	28,542.44	57.39
土地使用权	1,415.44	31.95	19,777.09	42.12	20,482.84	42.37	21,188.59	42.61
合计	4,430.13	100	46,950.93	100	48,340.98	100	49,731.03	100.00

交易对手投资性房地产主要为房屋、建筑物及土地使用权构成。

(5) 固定资产

2020-2022年以及2023年9月末，交易对手固定资产分别为29,579.57万元、70,349.76万元、132,284.49万元和129,520.14万元，主要为房屋建筑物、运输设备、机器设备、办公及电子设备及管网设备，占总资产比例分别为0.71%、1.58%、2.31%和2.17%。2021年末交易对手固定资产较2020年末增加40,770.20万元，增幅为137.83%，主要系交易对手股东会决议将原“存货-开发成本”中文广大楼项目建成转为自用房屋及建筑物所致。2022年末交易对手固定资产较2021年末增加61,934.72万元，增幅为88.04%，主要系结发街区项目和何垛河项目成本转入所致。

(6) 无形资产

2020-2022年以及2023年9月末，交易对手无形资产分别为1,268.95万元、16,305.62万元、44,357.46万元和43,391.74万元，占总资产比例分别为0.03%、0.37%、0.77%和0.73%。2021年末，交易对手无形资产较2020年末增加15,036.67万元，增幅为1184.97%，主要系政府无偿划入停车场收费许可权13,084.62万元所致。2022年末，交易对手无形资产较2021年末增加28,051.84万元，增幅为172.04%，主要系企业合并增加所致。截至2023年9月末，交易对手无形资产较2022年末减少965.72万元，降幅为2.18%，变动幅度较小。

(7) 其他非流动资产

2020-2022年以及2023年9月末，交易对手其他非流动资产分别为75,571.18万元、112,557.66万元、72,244.49万元和71,449.71万元，占总资产比例分别为1.82%、2.52%、1.26%和1.20%。2021年末，交易对手其他非流动资产较2020年末增加36,986.49万元，增幅48.94%，主要系交易对手接受无

偿划入的污水处理设施资产所致。2022 年末，交易对手其他非流动资产较 2021 年末减少 40,313.17 万元，降幅 35.82%，主要系交易对手以污水处理设施资产 39,232.57 万元实物出资东台市净水有限公司所致。截至 2023 年 9 月末，交易对手其他非流动资产较 2022 年末减少 794.78 万元，降幅为 1.10%，变动幅度较小。

II、负债状况分析

交易对手最近三年及一期主要负债构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月 30 日		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	242,945.15	6.87	190,034.35	5.79	107,735.35	4.95	82,768.25	3.7
应付票据	126,000.00	3.56	227,700.00	6.93	11,260.00	0.52	25,500.00	1.14
应付账款	25,087.44	0.71	33,094.22	1.01	29,823.32	1.37	3,284.15	0.15
预收款项	438.04	0.01	251.21	0.01	210.22	0.01	226,051.32	10.12
合同负债	83,152.60	2.35	87,453.05	2.66	85,463.70	3.93	-	-
应付职工薪酬	200.54	0.01	168.59	0.01	91.12	0	38.69	0
应交税费	29,827.56	0.84	26,939.78	0.82	25,254.31	1.16	22,125.42	0.99
其他应付款	869,682.95	24.6	740,129.31	22.54	325,659.01	14.97	775,220.69	34.7
一年内到期的非流动负债	617,507.47	17.47	419,192.24	12.77	317,230.16	14.58	315,281.72	14.11
其他流动负债	7,481.06	0.21	59,378.97	1.81	171,714.14	7.89	100,000.00	4.48
流动负债合计	2,002,322.79	56.63	1,784,341.71	54.34	1,074,441.33	49.38	1,550,270.25	69.39
非流动负债：								
长期借款	661,622.50	18.71	523,890.00	15.96	292,870.00	13.46	315,947.00	14.14
应付债券	695,000.00	19.66	795,000.00	24.21	682,600.00	31.37	136,800.00	6.12
长期应付款	176,731.10	5	180,153.84	5.49	125,971.67	5.79	231,004.25	10.34
非流动负债合计	1,533,353.60	43.37	1,499,043.84	45.66	1,101,441.67	50.62	683,751.25	30.61
负债合计	3,535,676.40	100	3,283,385.55	100	2,175,882.99	100	2,234,021.50	100

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手总负债分别为 2,234,021.50 万元、2,175,882.99 万元、3,283,385.55 万元和 3,535,676.40 万元，近年来负债规模整体呈上升趋势，主要系公司 2021 年新增合并子公司，同时随着业务规模扩大，融资需求增加。

i、主要流动负债分析

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手流动负债分别为 1,550,270.25 万元、1,074,441.33 万元、1,784,341.71 万元和 2,002,322.79 万元，占总负债的比重分别为 69.39%、49.38%、54.34%和 56.63%，占比呈现上升趋势。公司流动负债主要由短期借款、应付票据、预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

(1) 短期借款

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手短期借款分别为 82,768.25 万元、107,735.35 万元、190,034.35 万元和 242,945.15 万元，占总负债的比重分别为 3.70%、4.95%、5.79%和 6.87%，金额呈上升趋势。2021 年末，交易对手短期借款较 2020 年末增加 24,967.11 万元，增幅 30.17%。2022 年末，交易对手短期借款较 2021 年末增加 82,299.00 万元，增幅 76.39%，主要系增加银行借款所致。截至 2023 年 9 月末，交易对手短期借款较 2022 年末增加 52,910.80 万元，增幅为 27.84%。

交易对手最近三年及一期末短期借款明细表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
质押借款	90,900.00	76,280.00	77,855.00	4,700.00
抵押+保证借款	23,000.00	23,000.00	15,900.00	53,000.00
保证借款	108,968.28	71,108.78	13,850.00	25,068.25
信用借款	19,774.48	19,364.95	-	
应计利息	302.39	280.63	130.35	
合计	242,945.15	190,034.35	107,735.35	82,768.25

(2) 应付账款

交易对手应付账款主要是在项目建设业务过程中发生的应付工程款。2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手应付账款分别为 3,284.15 万元、29,823.32 万元、33,094.22 万元和 25,087.44 万元，占总负债的比重分别为 0.15%、1.37%、1.01%和 0.71%。2021 年末，交易对手应付账款较 2020 年末增加 26,539.17 万元，增幅 808.10%，主要系应付的工程款增加所致。2022 年末，交易对手应

付账款较 2021 年末增加 3,270.90 万元，增幅 10.97%，主要系应付的工程款增加所致。截至 2023 年 9 月末，交易对手应付账款较 2022 年末降低 8,006.78 万元，降幅为 24.19%，主要系应付的工程款减少所致。

截至 2022 年末交易对手应付账款前五名情况表

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	款项性质	账龄情况	占比	是否为关联方
1	东台市泓泰建设工程有限公司	12,792.36	工程款	1 年以内	38.65	否
2	江苏明华建设有限公司	5,827.22	工程款	1 年以内	17.61	否
3	八林三期暂估工程款	3,131.76	工程款	4-5 年	9.46	否
4	东台市人民医院	2,447.24	房屋建筑物款	1 年以内	7.39	否
5	江苏弘盛建设工程集团有限公司	2,181.09	工程款	1 年以内	6.59	否
-	合计	26,379.68	-	-	79.71	-

(3) 预收款项

交易对手预收款项主要为保障房建设业务开展中形成的预收安置房结算款等款项。2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手预收款项分别为 226,051.32 万元、210.22 万元、251.21 万元和 438.04 万元，占总负债的比重分别为 10.12%、0.01%、0.01%和 0.01%。2021 年末，交易对手预收款项较 2020 年末减少 225,841.10 万元，降幅 99.91%，主要系交易对手自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则，将部分预收款项转至合同负债科目中。2022 年末，交易对手预收款项较 2021 年末增加 40.99 万元，增幅 19.50%，主要系交易对手预收租赁款增加所致。截至 2023 年 9 月末，交易对手预收款项较 2022 年末增加 186.83 万元，增幅 74.37%，主要系交易对手预收租赁款增加所致。

(4) 合同负债

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手合同负债分别为 0.00 万元、85,463.70 万元、87,453.05 万元和 83,152.60 万元，占总负债的比重分别为 0.00%、3.93%、2.66%和 2.35%，主要为预收房款。2021 年末，交易对手合同负债主要系因执行新准则从预收款项重分类所致。

(5) 应交税费

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手应交税费分别为 22,125.42 万元、25,254.31 万元、26,939.78 万元和 29,827.56 万元，占总负债的比重分别为 0.99%、1.16%、0.82%和 0.84%，主要为企业所得税和增值税等。

(6) 其他应付款

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手其他应付款分别为 775,220.69 万元、325,659.01 万元、740,129.31 万元和 869,682.95 万元，占总负债的比例分别为 34.70%、14.97%、22.54%和 24.60%。2021 年末，交易对手其他应付款较 2020 年末减少 449,561.68 万元，降幅为 57.99%，主要系合并范围变动所致。2022 年末，交易对手其他应付款较 2021 年末增加 414,470.30 万元，增幅为 127.27%，截至 2023 年 9 月末，交易对手其他应付款较 2022 年末增加 129,553.64 万元，增幅为 17.50%，报告期内其他应付款大额上升主要系 2022 年新增对东台市玉带片区城市更新有限公司、东台市陆家滩片区城市更新有限公司、东台市四塘片区城市更新有限公司、东台市长青片区城市更新有限公司的其他应付款，系交易对手与项目公司进行项目合作形成的往来，该部分资金主要投入到与项目公司合作的土地整理、基础设施建设和保障房建设项目中。

交易对手近三年及一期末其他应付款分类明细表

单位：万元

款项性质	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应付利息	-	-	-	14,828.20
其他应付款	869,682.95	740,129.31	325,659.01	760,392.49
合计	869,682.95	740,129.31	325,659.01	775,220.69

交易对手近三年末其他应付款前五名明细表

单位：万元、%

2022 年末					
公司名称	余额	占比	款项性质	是否关联方	未偿还或结转的原因
拆迁补偿款转房款	178,055.44	24.06	往来款	否	未结算
东台市陆家滩片区城市更新有限公司	94,640.00	12.79	往来款	否	未结算

东台市碧之源净水有限公司	77,797.27	10.51	往来款	否	未结算
东台市长青片区城市更新有限公司	55,552.63	7.51	往来款	否	未结算
东台市四塘片区城市更新有限公司	52,645.89	7.11	往来款	否	未结算
合计	458,691.23	61.97	-	-	-
2021 年末					
公司名称	余额	占比	款项性质	是否关联方	未偿还或结转的原因
东台市碧之源净水有限公司	120,086.14	36.87	往来款	否	未结算
东台市预算外资金结算中心	117,731.06	36.15	往来款	否	未结算
拆迁补偿款转房款	56,038.62	17.21	往来款	否	未结算
东台市物业管理办公室	10,917.20	3.35	往来款	否	未结算
东台市润东净水有限公司	8,958.49	2.75	往来款	否	未结算
合计	313,731.51	96.34	-	-	-
2020 年末					
公司名称	余额	占比	款项性质	是否关联方	未偿还或结转的原因
东台惠民城镇化建设发展有限公司	176,388.11	23.2	往来款	否	未结算
江苏东台经济开发区财政分局	150,233.09	19.76	往来款	否	未结算
东台经济开发区为民资产经营有限公司	99,447.10	13.08	往来款	否	未结算
江苏益东资产经营管理有限公司	68,978.44	9.07	往来款	否	未结算

东台市博斯特商贸有限公司	42,391.04	5.57	往来款	否	未结算
合计	537,437.77	70.68	-	-	-

(7) 一年内到期的非流动负债

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手一年内到期的非流动负债分别为 315,281.72 万元、317,230.16 万元、419,192.24 万元和 617,507.47 万元，占总负债的比例分别为 14.11%、14.58%、12.77%和 17.47%。2021 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 1,948.44 万元，增幅为 0.62%，变动较小。2022 年末，交易对手一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 101,962.08 万元，增幅为 32.14%，主要系一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款增加所致。截至 2023 年 9 月末，交易对手一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 198,315.23 万元，增幅为 47.31%，主要系一年内到期的应付债券和一年内到期的长期借款增加所致。

ii、主要非流动负债分析

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手非流动负债分别为 683,751.25 万元、1,101,441.67 万元、1,499,043.84 万元和 1,533,353.60 万元，占总负债的比重分别为 30.61%、50.62%、45.66%和 43.37%，金额呈上升趋势。交易对手非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

(1) 长期借款

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手长期借款分别为 315,947.00 万元、292,870.00 万元、523,890.00 万元和 661,622.50 万元，占总负债的比例分别为 14.14%、13.46%、15.96%和 18.71%，金额呈上升趋势。2021 年末，交易对手长期借款较 2020 年末减少 23,077.00 万元，降幅为 7.30%，变动较小。2022 年末，交易对手长期借款较 2021 年末增加 231,020.00 万元，增幅为 78.88%，主要系 2022 年新增合并子公司，同时随着业务规模扩大，融资需求增加。截至 2023 年 9 月末，交易对手长期借款较 2022 年末增加 137,732.50 万元，增幅为 26.29%，主要系保证借款新增较多。

(2) 应付债券

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末, 交易对手应付债券分别为 136,800.00 万元、682,600.00 万元、795,000.00 万元和 695,000.00 万元, 占总负债的比重分别为 6.12%、31.37%、24.21%和 19.66%。2021 年末, 交易对手应付债券较 2020 年末增加 545,800.00 万元, 增幅为 398.98%, 主要系交易对手新增 21 东台 01、21 东台 02、21 东台城投 PPN001 等债券。2022 年末, 交易对手应付债券较 2021 年末增加 112,400.00 万元, 增幅为 16.47%, 主要系交易对手新增 22 东台 F1、22 东台城投债、22 东台城投 MTN001 等债券。2023 年 9 月末, 交易对手应付债券较 2022 年末减少 100,000.00 万元, 降幅 12.58%, 主要系部分债券转入一年内到期的非流动负债。

(3) 长期应付款

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末, 交易对手长期应付款分别为 231,004.25 万元、125,971.67 万元、180,153.84 万元和 176,731.10 万元, 占总负债的比例分别为 10.34%、5.79%、5.49%和 5.00%。2021 年末, 交易对手长期应付款较 2020 年末减少 105,032.58 万元, 降幅 45.47%, 主要系交易对手融资租赁借款到期偿还所致。2022 年末, 交易对手长期应付款较 2021 年末增加 54,182.18 万元, 增幅 43.01%, 主要系交易对手新增融资租赁借款所致。截至 2023 年 9 月末, 交易对手长期应付款较 2022 年末减少 3,422.74 万元, 降幅为 1.90%, 主要系融资租赁借款增加所致。

III、现金流量分析

近三年及一期交易对手现金流量表

单位: 万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入	383,198.83	744,609.83	363,003.30	242,240.88
经营活动现金流出	467,804.05	1,121,572.39	1,024,631.29	452,240.29
经营活动产生的现金流量净额	-84,605.23	-376,962.56	-661,627.99	-209,999.40
投资活动现金流入	664.09	12,131.99	21,530.90	55,648.89
投资活动现金	2,362.91	89,027.77	78,885.70	10,249.84

流出				
投资活动产生的现金流量净额	-1,698.82	-76,895.78	-57,354.80	45,399.05
筹资活动现金流入	1,210,824.70	1,501,441.20	1,449,320.36	835,601.84
筹资活动现金流出	1,051,274.91	1,129,244.61	792,826.02	410,482.77
筹资活动产生的现金流量净额	159,549.79	372,196.59	656,494.34	425,119.08
现金及现金等价物净增加额	73,245.74	-81,661.50	-62,489.09	260,514.30

1、经营活动现金流量分析

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手经营活动净现金流量净额分别为-209,999.40 万元、-661,627.99 万元、-376,962.56 万元和-84,605.23 万元。2021 年度，交易对手经营活动净现金流量净额较去年同期减少 451,628.59 万元，降幅较大，主要系交易对手及子公司东方建设项目投入资金较大导致购买商品、接受劳务支付的现金较去年同期大幅增长所致。2022 年度，交易对手经营活动净现金流量净额较去年同期增加 284,665.43 万元，增幅较大，主要系交易对手收到其他与经营活动有关的现金较去年同期大幅增长所致。2023 年 1-9 月，交易对手经营活动净现金流量仍呈净流出状态，主要系业务规模扩大，公司支付购买商品、接受劳务支付的现金较多所致。

交易对手收到的其他与经营活动有关的现金主要包括收到的与经营活动有关的其他往来款、政府补助、定期存款利息收入。报告期内其明细如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
利息收入	78.16	56.06
政府补助	25,337.70	26,394.47
其他	19.14	19.51
资金往来款	634,933.09	214,416.65
合计	660,368.09	240,886.68

2021-2022 年以及 2023 年 9 月末，公司经营活动产生的现金流量流出分别

为 452,240.90 万元、1,024,631.29 万元、1,121,572.39 万元和 -467,804.50 万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 434,674.19 万元、915,582.34 万元、771,630.26 万元和 354,492.52 万元，占经营活动现金流出的比重分别为 96.12%、89.36%、68.80%和 75.78%。交易对手主要从事土地整理、基础设施建设、保障房建设业务，该类业务前期拆迁、工程建设成本较高，城市土地整理、基础设施建设、保障房建设业务具有前期投入大，建设周期长的特点，因此交易对手经营性现金流出较大，导致经营性现金流持续为负。

2、投资活动现金流量分析

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手投资活动产生的现金流量净额分别是 45,399.05 万元、-57,354.80 万元、-76,895.78 万元和 -1,698.82 万元。2021 年度交易对手投资活动产生的现金流量净额为负主要系交易对手购买理财产品导致投资支付的现金流出较多。2022 年度交易对手投资活动产生的现金流量净额为负主要系交易对手主要系购买理财产品和对盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）的出资导致投资支付的现金流出较多。2023 年 1-9 月交易对手投资活动净现金流量仍呈净流出状态，但相较于去年同期净流出规模缩减。

3、筹资活动现金流分析

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手筹资活动现金流入分别为 835,601.84 万元、1,449,320.36 万元、1,501,441.20 万元和 1,210,824.70 万元。随着公司不断拓宽融资渠道，公司筹资活动产生的现金流较为充沛，可以较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。报告期内，公司筹资活动现金流出分别为 410,482.77 万元、792,826.02 万元、1,129,244.61 万元和 1,051,274.91 万元，主要为偿还到期借款支出的现金。报告期内，公司筹资活动净现金流量分别是 425,119.08 万元、656,494.34 万元、372,196.59 万元和 159,549.79 万元。

在当地政府的大力支持下，随着未来业务量的增长、大量基础设施建设的陆续完工以及交易对手各类应收款项的收回，预计交易对手经营活动产生的现金流净额将得到改善，获取现金的能力将得到增强。综合来看，预计未来交易对手现

金流改善空间较大，可以为公司偿还债务提供良好的保障。

交易对手提供了其测算的未来三年现金流量测算表，具体情况如下表：

单位：亿元

科目	预估增长率	2024 年	2025 年	2026 年
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	按照最近 2 年平均增长率	4.89	4.89	4.89
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	按照最近 2 年平均增长率	89.10	89.10	89.10
经营活动现金流入小计		93.99	93.99	93.99
购买商品、接受劳务支付的现金	按照最近 2 年平均增长率	22.43	22.43	22.43
支付给职工以及为职工支付的现金	按照最近 2 年平均增长率	0.01	0.01	0.01
支付的各项税费	按照最近 2 年平均增长率	0.54	0.54	0.54
支付其他与经营活动有关的现金	按照最近 2 年平均增长率	66.29	66.29	66.29
经营活动现金流出小计		89.27	89.27	89.27
经营活动产生的现金流量净额		-4.72	-4.72	-4.72
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计				
投资活动产生的现金流量净额				
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	2021-2022 平均值	5.40	5.40	5.40
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	2020-2022 平均值	44.09	44.09	44.09
收到其他与筹资活动有关的现金	2020-2022 平均值	35.75	35.75	35.75
发行债券收到的现金		54.70	54.70	54.70
筹资活动现金流入小计		139.95	139.95	139.95

由于公司投资活动不固定，不对公司投资现金流作出估计

偿还债务支付的现金	实际情况	101.93	53.63	93.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2020-2022 平均值	10.26	10.26	10.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	2020-2022 平均值	26.71	26.71	26.71
筹资活动现金流出小计		138.90	90.60	130.38
筹资活动产生的现金流量净额		1.04	49.35	9.57
现金及现金等价物净增加额		-3.68	44.62	4.84
期初现金及现金等价物余额		20.86	17.18	61.80
期末现金及现金等价物余额		17.18	61.80	66.65

2. 能力分析

i. 盈利能力分析

交易对手最近两年及一期主要盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	112,757.92	142,856.53	192,705.01	137,259.00
营业成本	104,671.83	132,128.73	177,482.41	125,224.34
期间费用	7,922.31	6,998.52	5,415.09	3,778.43
营业利润	22,547.31	39,017.96	47,084.92	84,159.31
其他收益	25,429.70	25,338.06	26,395.59	25,189.61
利润总额	22,570.79	37,113.74	46,632.98	84,168.65
净利润	21,208.30	35,701.71	44,069.92	81,750.03
营业毛利率	7.17	7.51	7.9	8.77
平均净资产收益率	0.79	1.42	2.07	4.73
平均总资产回报率	0.4	0.74	1.08	2.31

2020-2022 年以及 2023 年 9 月末，交易对手分别实现营业收入为 137,259.00 万元、192,705.01 万元、142,856.53 万元和 112,757.92 万元，交易对手报告期内的营业收入主要由土地整理收入、基础设施建设业务收入、保障房建设业务收入及土地转让收入等构成。最近三年及一期，交易对手分别实现净利润 81,750.03 万元、44,069.92 万元、35,701.71 万元和 21,208.30 万元，利润来源主要是土地整理业务、基础设施建设业务和土地转让业务等。总体来看，交易对手的净利润处于较高水平，近两年平均归属于母公司所有者的净利润为 37,108.80 万元，足以覆盖信托本息。

最近三年，交易对手实现净利润 81,750.03 万元、44,069.92 万元、35,701.71 万元，2021 年度公司净利润较大，主要系 2021 年营业收入较高所致。

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月, 交易对手营业毛利率分别为 8.77%、7.90%、7.51% 和 7.17%, 呈下降趋势; 公司平均总资产回报率分别为 2.31%、1.08%、0.74% 和 0.40%, 随着公司利润总额的下降呈下降趋势; 公司的净资产收益率分别为 4.73%、2.07%、1.42% 和 0.79%。总体来看, 最近两年公司盈利指标表现良好, 盈利能力较好。

ii. 偿债能力分析

最近三年及一期, 交易对手主要偿债能力指标如下:

指标	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年
流动比率	2.21	2.32	2.89	2.08
速动比率	0.83	0.95	1.44	0.94
资产负债率 (%)	59.21	57.30	48.78	53.86
EBITDA (万元)	-	43,928.60	51,199.21	87,397.18
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00

从短期偿债指标来看, 最近三年及一期末, 交易对手流动比率分别为 2.08、2.89、2.32 和 2.21, 整体呈现下降趋势, 主要是由于流动负债的增长幅度高于流动资产增长幅度所致; 速动比率分别为 0.94、1.44、0.95 和 0.83。总体来看, 报告期内交易对手流动比率及速动比率均保持在较好的水平。

从长期偿债指标来看, 最近三年及一期末, 交易对手的资产负债率分别为 53.86%、48.78%、57.30% 和 59.21%, 报告期内交易对手负债水平始终保持在较为稳定且合理的水平, 负债规模可控。最近三年, 交易对手 EBITDA 分别为 87,397.18、51,199.21 万元和 43,928.60 万元, 近两年交易对手主营业务发展态势良好, 盈利能力较稳定。

从贷款偿还率来看, 交易对手自成立以来, 始终按期偿还有关债务。交易对手经营状况良好, 且具有较好的发展前景。在生产经营过程中, 交易对手与商业银行等金融机构建立了长期的良好合作关系。交易对手的贷款到期均能按时偿付, 从未出现逾期情况, 具有良好的资信水平。

iii. 运营能力分析

交易对手最近三年及一期主要营运能力年化指标

单位: 次

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
应收账款周转率	0.47	0.84	1.73	1.66
存货周转率	0.04	0.07	0.11	0.08

从应收账款周转率来看，最近三年及一期末，应收账款周转率分别为 1.66、1.73、0.84 和 0.47，报告期内交易对手应收账款周转率波动较大，主要原因为交易对手营业收入波动较大，应收账款逐年增多导致。

从存货周转率来看，最近三年及一期末，交易对手存货周转率分别为 0.08、0.11、0.07 和 0.04，近年来交易对手存货周转率呈下降趋势，主要原因是随着交易对手代建项目的开发建设，交易对手存货金额有所增加。周转率相对较低，与交易对手所处的行业以及主营业务特性有关。交易对手的主要业务包括工程施工等，行业的周期性使得交易对手在账面上长期持有较大规模的存货。

3. 本次交易后交易对手财务状况的变化

本次交易后，交易对手负债增加 2 亿元，对交易对手整体财务状况未发生较大影响。

4. 母公司口径报表与合并口径报表对比

母公司自身有业务经营，非控股平台，母公司口径报表与合并口径报表对比如下：

单位：亿元、%

项目	2020年			2021年			2022年			2023年9月		
	合并报表	本部报表	本部占比	合并报表	本部报表	本部占比	合并报表	本部报表	本部占比	合并报表	本部报表	本部占比
资产总计	414.77	281.4	67.84%	446.09	393.48	88.21%	573.07	294.19	51.34%	597.1	324.96	54.42%
负债合计	223.4	105.67	47.30%	217.59	184.19	84.65%	328.34	161.14	49.08%	353.57	196.7	55.63%
净资产	191.37	175.73	91.83%	228.5	209.29	91.59%	244.73	133.05	54.37%	243.53	128.26	52.67%
营业收入	13.73	7.23	52.66%	19.27	7.59	39.39%	14.29	1.56	10.92%	11.28	0.27	2.39%
净利润	8.18	3.04	37.16%	4.41	2.68	60.77%	3.57	1.56	43.70%	2.12	0.24	11.32%

5. 有息负债结构分析

1) 有息负债结构分析

项目	借款余额 (亿元)	占比
银行融资	99.54	39.98%
债券融资	94.5	37.96%
其中：公募债券	24.5	9.84%
私募债券	70	28.12%
非标融资	54.92	22.06%
其中：租赁融资	31.11	12.50%
信托融资	20.08	8.07%
定融及其他	3.73	1.50%
合计	248.96	100.00%

截止到 2023 年 9 月末，交易对手有息负债合计为 248.96 亿元，交易对手主要融资渠道来源于银行融资、债券融资和融资租赁，其中银行融资余额为 99.54 亿元，占比 39.98%；债券融资余额为 94.50 亿元，占比 37.96%；非标融资余额合计为 54.92 亿元，占比 22.06%，银行融资+公募债在有息负债中占比为 49.82%，融资结构较为合理。

2) 债务到期

债券行权的情况：

到期时间	借款余额 (亿元)	占比
2024 年 8 月底之前	88.42	35.51%
2024 年 9 月至 2024 年 12 月	13.51	5.43%
2025 年 1 月至 2025 年 12 月	53.63	21.54%
2026 年 1-8 月	36.88	14.81%
2026 年 9 月之后	56.53	22.71%
合计	248.97	100.00%

债券不行权的情况：

到期时间	借款余额 (亿元)	占比
2024 年 8 月底之前	83.42	33.51%
2024 年 9 月至 2024 年 12 月	13.51	5.43%
2025 年 1 月至 2025 年 12 月	38.63	15.52%
2026 年 1-8 月	41.88	16.82%
2026 年 9 月之后	71.53	28.73%
合计	248.97	100.00%

债券行权情况下信托存续期间有息负债分类

项目	借款余额 (亿元)	占比
银行融资	30.43	29.26%
债券融资	55	52.88%
其中：公募债券	5	4.81%
私募债券	50	48.08%
非标融资	18.57	17.86%
其中：租赁融资	8.94	8.60%
信托融资	9.63	9.26%
定融及其他		0.00%
合计	104	100.00%
占总息有息负债比例	41.78%	

债券不行权情况下信托存续期间有息负债分类

项目	借款余额 (亿元)	占比
银行融资	30.43	32.37%
债券融资	45	47.87%
其中：公募债券	5	5.32%
私募债券	40	42.55%
非标融资	18.57	19.76%
其中：租赁融资	8.94	9.51%
信托融资	9.63	10.24%
定融及其他		0.00%
合计	94	100.00%
占总息有息负债比例	37.76%	

注：对于期限为 A+B 年的债券（即债券含投资人回售选择权等权利的），若 A 年对应的债券到期日处于信托存续期间，则信托存续期间有息负债按照行权及不行权两种情况进行分类。

预估本信托于 2024 年 8 月成立，信托期限 2 年，到期日预计为 2026 年 8 月末，信托存续期间，债券行权的情况下有息负债到期规模为 104 亿元，占有息负债的 41.78%；债券不行权的情况下有息负债到期规模为 94.00 亿元，占有息负债的 37.76%，交易对手短期偿债压力尚可。

6. 或有负债情况（财务报表附注反映及征信报告反映）

截止 2023 年 9 月末，交易对手为其他单位提供债务担保形成的或有负债合

计为 155.35 亿元，占总资产比例 26.02%，占净资产比例 63.79%，被担保企业均为国企，被担保国有企业经营状况均正常，交易对手承担或有负债的风险较小，对公司偿债能力影响较小。具体明细如下：

序号	担保方名称	被担保方名称	贷款机构	担保起始日	担保到期日	担保余额
1	东台市 CSJS 投资发展有限公司	东台市惠民城镇化建设集团有限公司	紫金信托有限责任公司	2023/2/17	2024/2/17	20,000.00
2				2023/1/17	2024/1/17	20,000.00
3		东台市交通投资建设集团有限公司	中信银行股份有限公司盐城分行	2020/7/24	2028/12/31	38,400.00
4		东台市交通投资建设集团有限公司	中融国际信托有限公司	2022/6/1	2024/6/1	26,140.00
5		东台市交通投资建设集团有限公司	中融国际信托有限公司	2022/6/2	2024/6/1	10,610.00
6		东台市交通投资建设集团有限公司	中融国际信托有限公司	2022/6/8	2024/6/1	7,610.00
7		东台市交通投资建设集团有限公司	中融国际信托有限公司	2022/6/10	2024/6/1	3,500.00
8		东台市四塘片区城市更新有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司东台支行	2022/11/17	2029/6/20	9,000.00
9		东台市四塘片区城市更新有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司东台支行	2022/11/11	2029/6/20	3,000.00
10		东台市润东净水有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司东台支行	2023/1/11	2029/6/20	500.00
11		东台市海诚科技发展有限公司	中国银行股份有限公司盐城分行	2021/3/25	2028/12/20	11,900.00
12		东台市海诚科技发展有限公司	中国银行股份有限公司东台支行	2022/1/10	2028/12/20	14,465.00
13		东台市四塘片区城市更新有限公司	中国银行股份有限公司东台支行	2022/12/6	2029/6/20	10,000.00
14		东台市四塘片区城市更新有限公司	中国银行股份有限公司东台支行	2022/11/14	2029/6/20	7,000.00
15		东台市四塘片区城市更新有限公司	中国银行股份	2023/1/3	2029/6/20	11,000.00

			有限公司东台支行			
16	东台东仁置业有限公司		中国银行股份有限公司东台支行	2023/1/18	2025/12/21	10,000.00
17	东台市海港投资发展有限公司		中国农业银行股份有限公司盐城分行	2017/7/26	2027/2/15	9,200.00
18	东台市金滩涂农场有限公司		中国农业银行股份有限公司盐城分行	2020/6/5	2032/4/21	6,900.00
19	东台市陆家滩片区城市更新有限公司		中国农业银行股份有限公司盐城分行	2022/5/1	2027/6/21	8,750.00
20				2022/5/1	2026/12/21	8,750.00
21				2022/5/1	2026/6/21	8,750.00
22				2022/5/1	2027/12/21	8,750.00
23				2022/5/1	2028/6/21	7,500.00
24				2022/4/29	2025/12/21	5,000.00
25				2022/5/1	2025/12/21	2,500.00
26				东台市四塘片区城市更新有限公司		中国农业银行股份有限公司盐城分行
27	2022/10/31	2028/6/20	6,250.00			
28	2022/10/31	2027/12/20	6,250.00			
29	2022/10/29	2026/12/20	5,000.00			
30	2022/10/31	2027/6/20	5,000.00			
31	2022/10/29	2026/6/20	5,000.00			
32	2022/10/31	2029/6/20	5,000.00			
33	东台市城兴投资发展有限公司		中国农业银行股份有限公司盐城分行	2022/8/31	2025/6/21	4,400.00
34				2022/8/31	2024/12/21	3,800.00
35				2022/8/31	2025/12/21	3,800.00
36	东台市城兴投资发展有限公司		中国农业银行股份有限公司盐城分行	2022/7/29	2024/6/21	4,400.00
37				2022/7/29	2024/12/21	600.00
38	东台市城兴投资发展有限公司		中国农业银行股份有限公司盐城分行	2022/9/20	2025/12/21	600.00
39				2022/9/20	2026/6/21	4,400.00
40	东台惠民城镇化建设发展有限公司		中国农业银行股份有限公司盐城分行	2022/2/2	2027/12/31	2,456.00
41	东台惠民城镇化建设发展有限公司		中国农业银行股份有限公司盐城分行		2028/6/30	2,456.00
42	东台惠民城镇化建设发展有限公司		中国农业银行股份有限公司		2027/6/30	2,456.00

		盐城分行			
43	东台惠民城镇化建设发展有限公司	中国农业银行 股份有限公司 盐城分行		2028/12/31 2,456.00	
44	东台惠民城镇化建设发展有限公司	中国农业银行 股份有限公司 盐城分行		2026/12/31 2,361.00	
45	东台惠民城镇化建设发展有限公司	中国农业银行 股份有限公司 盐城分行		2029/6/30 1,605.00	
46	东台惠民城镇化建设发展有限公司	中国农业银行 股份有限公司 盐城分行		2026/6/30 1,322.00	
47	东台惠民城镇化建设发展有限公司	中国农业银行 股份有限公司 盐城分行	2022/1/14	2025/12/31 1,464.00	
48	东台惠民城镇化建设发展有限公司	中国农业银行 股份有限公司 盐城分行		2025/6/30 1,464.00	
49	东台惠民城镇化建设发展有限公司	中国农业银行 股份有限公司 盐城分行		2026/6/30 1,039.00	
50	东台惠民城镇化建设发展有限公司	中国农业银行 股份有限公司 盐城分行		2024/12/31 661.00	
51	东台惠民城镇化建设发展有限公司	中国农业银行 股份有限公司 盐城分行		2023/12/31 661.00	
52	东台惠民城镇化建设发展有限公司	中国农业银行 股份有限公司 盐城分行		2024/6/30 661.00	
53	东台惠民城镇化建设发展有限公司	中国农业银行 股份有限公司 盐城分行		2023/1/19	2029/6/30 851.00
54	东台惠民城镇化建设发展有限公司	中国农业银行 股份有限公司 盐城分行			2029/12/31 449.00
55	东台市现代农业投资发展有限公司	中国农业银行 股份有限公司 盐城分行	2022/1/28	2029/1/30 1,000.00	
56				2028/7/30 1,000.00	
57				2030/1/30 1,000.00	
58				2029/7/30 1,000.00	
59				2030/7/30 600.00	

60	东台市现代农业投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司盐城分行	2022/3/23	2032/1/18	1,000.00
61				2031/7/30	1,000.00
62				2031/1/30	1,000.00
63				2030/7/30	400.00
64	东台市现代农业投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司盐城分行	2022/1/26	2028/1/30	900.00
65	东台市现代农业投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司盐城分行	2022/1/25	2027/1/30	900.00
66	东台市现代农业投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司盐城分行	2022/1/26	2027/7/30	900.00
67	东台市现代农业投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司盐城分行	2022/1/25	2026/7/30	900.00
68	东台市现代农业投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司盐城分行	2022/1/26	2025/1/30	700.00
69	东台市现代农业投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司盐城分行	2022/1/26	2025/7/30	700.00
70	东台市现代农业投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司盐城分行	2022/1/25	2024/7/30	700.00
71	东台市现代农业投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司盐城分行	2022/1/25	2024/1/30	200.00
72	东台市现代农业投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司盐城分行	2022/1/26	2026/1/30	700.00
73	东台市润格农业投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司盐城分行	2022/11/16	2030/4/20	600.00
74			2022/7/29	2029/4/20	600.00
75			2022/7/29	2028/10/20	600.00
76			2022/7/29	2028/4/20	550.00
77			2022/11/16	2029/10/20	400.00
78			2022/7/29	2029/10/20	200.00
79			2022/7/29	2027/10/20	50.00
80	东台市润格农业投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司盐城分行	2022/5/1	2025/10/20	550.00
81				2024/4/20	500.00
82				2024/10/20	400.00
83				2025/4/20	400.00

84				2026/4/20	150.00
85	东台市润格农业投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司盐城分行	2022/5/26	2027/4/20	550.00
86				2026/10/20	550.00
87				2027/10/20	500.00
88				2026/4/20	400.00
89	东台市林栖农业投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司盐城分行	2023/1/9	2030/6/20	900.00
90				2031/6/20	900.00
91				2029/12/20	900.00
92				2030/12/20	900.00
93				2028/6/20	750.00
94				2027/12/20	750.00
95				2029/6/20	750.00
96				2028/12/20	750.00
97				2027/6/20	600.00
98				2031/12/20	400.00
99	2026/12/20	400.00			
100	东台市林栖农业投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司盐城分行	2023/1/1	2026/6/20	500.00
101				2025/12/20	500.00
102				2024/12/20	300.00
103				2025/6/20	300.00
104				2026/12/20	200.00
105				2024/6/20	200.00
106	东台惠民城镇化建设发展有限公司	中国农业发展银行东台市支行	2022/8/31	2030/8/30	26,300.00
107	东台市城兴投资发展有限公司	中国农业发展银行东台市支行	2022/9/30	2027/9/29	24,600.00
108	东台市长青片区城市更新有限公司	中国民生银行股份有限公司东台支行	2022/8/11	2028/6/20	22,800.00
109	东台市玉带片区城市更新有限公司	中国民生银行股份有限公司东台支行	2022/12/21	2028/12/20	21,939.95
110			2023/1/1	2028/12/20	35,060.05
111	东台市交通投资建设集团有限公司	中国民生银行股份有限公司东台分行	2019/11/21	2024/11/18	20,089.00
112	东台市交通投资建设集团有限公司	中国建设银行股份有限公司东台支行	2020/5/22	2028/5/21	29,300.00
113	东台海港现代农业有限公司	中国建设银行	2016/9/21	2026/7/20	4,360.00

			有限公司东台支行			
114	东台惠民城镇化建设发展有限公司		中国建设银行有限公司东台支行	2021/9/14	2028/8/31	3,600.00
115	东台海港现代农业有限公司		中国建设银行有限公司东台支行	2016/10/12	2026/7/20	2,760.00
116	东台海港现代农业有限公司		中国建设银行有限公司东台支行	2016/11/18	2026/7/20	1,980.00
117	东台市交通投资建设集团有限公司		中国光大银行股份有限公司盐城分行	2021/12/29	2024/12/20	5,700.00
118	东台市碧之源净水有限公司		中国光大银行股份有限公司盐城分行	2023/1/18	2024/1/17	3,000.00
119	东台市金滩涂农场有限公司		浙商银行股份有限公司盐城分行	2022/12/9	2023/11/14	5,000.00
120	东台惠民城镇化建设发展有限公司		浙商金汇信托股份有限公司	2022/2/18	2024/2/18	7,290.00
121				2022/1/26	2024/1/26	2,500.00
122				2022/2/25	2024/2/25	210.00
123	东台市新风景美丽乡村建设有限公司		浙商金汇信托股份有限公司	2022/3/25	2024/3/25	14,510.00
124				2022/4/15	2024/4/15	7,850.00
125				2022/4/1	2024/4/1	2,480.00
126				2022/4/8	2024/4/8	2,260.00
127				2022/4/21	2024/4/21	600.00
128				2022/4/27	2024/4/27	300.00
129	东台市金滩涂农场有限公司		浙江浙银金融租赁股份有限公司	2021/1/6	2025/1/15	5,800.00
130	东台市碧之源净水有限公司		浙江浙银金融租赁股份有限公司	2021/2/8	2025/2/15	3,997.83
131	东台市碧之源净水有限公司		浙江浙银金融租赁股份有限公司	2021/2/7	2025/2/15	1,200.38
132	东台市地北供水有限公司		浙江浙银金融租赁股份有限公司	2022/2/8	2025/2/8	7,832.69
133	东台市城兴投资发展有限公司		浙江浙银金融	2022/1/4	2026/1/4	7,791.02

		租赁股份有限 公司			
134	东台市润东净水有限公司	浙江浙银金融 租赁股份有限 公司	2022/1/21	2026/1/21	6,800.00
135	东台惠民城镇化建设集团有限公司	渝农商金融租 赁有限责任公 司	2022/6/16	2027/6/16	4,000.00
136	东台惠民城镇化建设集团有限公司	渝农商金融租 赁有限责任公 司	2022/8/2	2027/8/2	2,400.00
137	东台惠民城镇化建设集团有限公司	渝农商金融租 赁有限责任公 司	2023/7/5	2027/9/1	1,800.00
138	东台惠民城镇化建设集团有限公司	渝农商金融租 赁有限责任公 司	2022/9/1	2027/9/1	2,400.00
139	东台市金滩涂农场有限公司	兴业银行股份 有限公司南京 分行	2022/2/25	2029/2/24	19,500.00
140	东台市城兴投资发展有限公司	兴业银行股份 有限公司南京 分行	2022/7/28	2029/6/30	4,000.00
141	东台市现代农业投资发展有限公司	兴业银行股份 有限公司南京 分行	2022/6/30	2029/6/30	7,000.00
142	东台市现代农业投资发展有限公司	兴业银行股份 有限公司南京 分行	2022/8/31	2029/6/30	3,000.00
143	东台市现代农业投资发展有限公司	兴业银行股份 有限公司南京 分行	2022/9/21	2029/6/30	1,000.00
144	东台市交通投资建设集团有限公司	苏州银行股份 有限公司东台 支行	2020/1/2	2024/12/10	12,340.00
145	东台市碧之源净水有限公司	苏银金融租赁 股份有限公司	2019/3/29	2024/3/29	3,420.35
146	东台市耀美绿化有限公司	苏银金融租赁 股份有限公司	2021/12/10	2024/12/10	4,401.38
147	东台市民生公交有限公司	苏银金融租赁 股份有限公司	2019/10/12	2024/10/12	3,377.18
148	东台黄海森林投资发展有限公司	苏银金融租赁	2021/2/8	2026/2/8	4,072.69

			股份有限公司			
149	东台黄海森林投资发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司		2021/2/8	2026/2/8	4,072.69
150	东台市金滩涂农场有限公司	苏银金融租赁股份有限公司		2021/1/5	2024/1/5	1,455.03
151	东台市梁北生物科技有限公司	苏银金融租赁股份有限公司		2020/9/28	2023/9/28	717.32
152	东台惠民城镇化建设发展有限公司	陕西省国际信托股份有限公司		2022/7/8	2024/7/8	25,000.00
153	东台市交通投资建设集团有限公司	陕西省国际信托股份有限公司		2022/4/14	2024/4/14	7,450.00
154	东台市交通投资建设集团有限公司	陕西省国际信托股份有限公司		2022/4/12	2024/4/12	4,810.00
155	东台市交通投资建设集团有限公司	陕西省国际信托股份有限公司		2022/4/29	2024/4/29	2,880.00
156	东台市交通投资建设集团有限公司	陕西省国际信托股份有限公司		2022/4/15	2024/4/15	2,340.00
157	东台市交通投资建设集团有限公司	陕西省国际信托股份有限公司		2022/4/22	2024/4/22	1,940.00
158	东台市交通投资建设集团有限公司	厦门国际信托有限公司		2020/3/6	2025/3/6	8,000.00
159	东台市润东净水有限公司	平安银行股份有限公司盐城分行营业部		2022/9/30	2023/9/28	7,000.00
160	东台市金滩涂农场有限公司	平安银行股份有限公司盐城分行营业部		2022/12/29	2023/12/28	5,000.00
161	东台市交通投资建设集团有限公司	南京银行股份有限公司东台支行		2019/12/12	2024/11/20	16,500.00
162	东台市海滨投资发展有限公司	南京银行股份有限公司东台支行		2020/6/18	2025/6/16	12,300.00
163	东台市海滨投资发展有限公司	南京银行股份有限公司东台支行		2020/6/18	2025/6/16	9,900.00

164	东台市长青片区城市更新有限公司	南京银行股份有限公司东台支行	2022/8/5	2028/6/20	34,200.00
165	东台市 GYZC 经营集团有限公司	南京银行股份有限公司东台支行	2023/4/11	2024/4/11	5,000.00
166	东台市城东高新技术投资发展有限公司	南京银行股份有限公司东台支行	2022/10/28	2023/10/25	2,500.00
167	东台市城兴投资发展有限公司	南京银行股份有限公司东台支行	2023/1/18	2025/12/21	10,000.00
168	东台市 GYZC 经营集团有限公司	南京银行股份有限公司东台支行	2023/1/19	2025/12/20	3,200.00
169	东台市碧之源净水有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	2020/9/18	2024/9/18	4,059.20
170	东台市交通投资建设集团有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	2022/9/28	2024/9/28	30,000.00
171	东台通达投资有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	2022/3/25	2024/3/25	20,000.00
172	东台市交通投资建设集团有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	2022/3/30	2024/3/30	10,000.00
173	东台市城东高新区技术投资发展有限公司	交通银行股份有限公司盐城分行	2020/4/8	2028/12/26	11,250.00
174	东台黄海森林投资发展有限公司	交通银行股份有限公司盐城分行	2021/2/10	2027/12/10	6,045.00
175	东台黄海森林投资发展有限公司	交通银行股份有限公司盐城分行	2019/3/26	2027/12/10	3,055.00
176	东台黄海森林投资发展有限公司	交通银行股份有限公司盐城分行	2019/3/19	2027/12/10	1,950.00
177	东台黄海森林投资发展有限公司	交通银行股份有限公司盐城分行	2019/2/20	2027/12/10	1,950.00
178	东台市城东高新区技术投资发展有限公司	交通银行股份有限公司盐城分行	2019/12/30	2028/12/26	3,750.00
179	东台市玉带片区城市更新有限公司	交通银行股份有限公司	2022/12/21	2028/12/20	26,943.80

			有限公司盐城分行			
180	东台市碧之源净水有限公司		交通银行股份有限公司盐城分行	2023/5/26	2023/11/26	3,500.00
181	东台市玉带片区城市更新有限公司		交通银行股份有限公司盐城分行	2023/1/9	2028/12/20	32,050.98
182	东台市民生公交有限公司		江苏银行股份有限公司盐城分行	2019/10/12	2027/12/10	3,312.50
183	东台市城兴投资发展有限公司		江苏银行股份有限公司东台支行	2019/10/14	2027/12/10	437.50
184	东台市碧扬金属材料有限公司		江苏银行股份有限公司东台支行	2019/10/14	2027/12/12	4,250.00
185	东台东仁置业有限公司		江苏银行股份有限公司东台支行	2023/1/10	2025/12/21	25,000.00
186	东台市海诚科技发展有限公司		江苏盐城农村商业银行股份有限公司	2021/3/26	2028/12/20	3,400.00
187	东台市碧之源净水有限公司		江苏苏宁银行股份有限公司	2022/11/30	2023/11/29	2,000.00
188	东台市城兴投资发展有限公司		江苏省国际信托有限责任公司	2022/3/31	2024/3/31	30,000.00
189	东台市 GYZC 经营集团有限公司		江苏省国际信托有限责任公司	2022/10/31	2024/4/30	30,000.00
190	东台市交通投资建设集团有限公司		江苏省国际信托有限责任公司	2022/4/8	2025/4/8	29,500.00
191	东台惠民城镇化建设集团有限公司		江苏省国际信托有限责任公司	2022/4/29	2024/4/29	22,000.00
192	东台市 GYZC 经营集团有限公司		江苏江南农村商业银行股份有限公司	2022/11/23	2023/11/22	4,500.00
193	东台厚耀城市发展有限公司		江苏东台农村商业银行股份	2022/11/26	2024/11/15	4,455.00

			有限公司			
194	东台市玉带片区城市更新有限公司	江苏东台农村商业银行股份有限公司	2021/12/30	2028/12/20	4,435.00	
195	东台市碧之源净水有限公司	江苏东台农村商业银行股份有限公司	2023/2/8	2024/2/5	3,000.00	
196	东台市玉带片区城市更新有限公司	江苏东台农村商业银行股份有限公司	2023/1/5	2028/12/20	1,783.76	
197	东台市碧之源净水有限公司	江苏常熟农村商业银行股份有限公司	2023/2/17	2024/1/31	1,000.00	
198	东台市海诚科技发展有限公司	江苏滨海农村商业银行股份有限公司	2021/4/23	2028/12/20	1,700.00	
199	东台惠民城镇化建设发展有限公司	江苏滨海农村商业银行股份有限公司	2022/2/7	2029/6/30	888.00	
200	东台惠民城镇化建设发展有限公司	江苏滨海农村商业银行股份有限公司	2022/1/14	2031/12/31	350.00	
201	东台市城兴投资发展有限公司	江南金融租赁股份有限公司	2020/3/16	2025/3/10	6,832.33	
202	东台市城东污水处理有限公司	冀银金融租赁股份有限公司	2020/6/17	2024/6/17	5,000.00	
203	东台黄海森林投资发展有限公司	冀银金融租赁股份有限公司	2020/9/21	2025/9/21	6,800.00	
204	东台市金滩涂农场有限公司	冀银金融租赁股份有限公司	2021/1/14	2024/1/14	1,427.04	
205	东台市碧之源净水有限公司	冀银金融租赁股份有限公司	2021/5/7	2024/5/7	2,666.67	
206	东台市地北供水有限公司	徽银金融租赁有限公司	2021/1/4	2026/1/4	7,500.00	
207	东台市城东高新技术投资发展有限公司	徽银金融租赁有限公司	2021/1/5	2026/1/5	7,500.00	
208	东台市碧之源净水有限公司	徽银金融租赁有限公司	2019/9/18	2024/9/18	2,274.55	
209	东台市 GYZC 经营集团有限公司	华鑫国际信托有限公司	2023/2/24	2025/2/24	10,410.00	
210	东台市 GYZC 经营集团有限公司	华鑫国际信托有限公司	2023/3/2	2025/3/2	4,000.00	

211	东台市 GYZC 经营集团有限公司	华鑫国际信托有限公司	2023/3/23	2024/3/21	2,990.00
212	东台市 GYZC 经营集团有限公司	华鑫国际信托有限公司	2023/3/16	2024/3/14	5,810.00
213	东台通能电子有限公司	华夏银行股份有限公司盐城分行	2020/12/30	2025/12/21	3,670.00
214	东台市润东净水有限公司	华夏银行股份有限公司盐城分行	2023/2/8	2024/2/5	8,000.00
215	东台市诚信市政绿化工程有限公司	华夏银行股份有限公司盐城分行	2023/3/10	2025/3/10	495.00
216	东台市交通投资建设集团有限公司	恒丰银行股份有限公司南京分行	2022/11/30	2023/11/29	13,700.00
217	东台市交通投资建设集团有限公司	杭州银行股份有限公司南京分行	2023/1/28	2024/1/12	10,000.00
218	东台市交通投资建设集团有限公司	杭州银行股份有限公司南京分行	2023/1/19	2024/1/12	10,000.00
219	东台市润东净水有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	2023/1/10	2026/1/10	9,121.22
220	东台市润东净水有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	2022/12/30	2025/12/30	8,263.40
221	东台市润东净水有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	2023/1/6	2026/1/6	8,263.40
222	东台市碧之源净水有限公司	海发宝诚融资租赁有限公司	2023/1/17	2023/11/16	7,495.37
223	东台市碧之源净水有限公司	海发宝诚融资租赁有限公司	2023/1/17	2023/11/16	7,495.37
224	东台市城东高新区技术投资发展有限公司	国药控股(中国)融资租赁有限公司	2019/6/21	2024/6/21	927.54
225	东台市城东高新区技术投资发展有限公司	国药控股(中国)融资租赁有限公司	2019/6/21	2024/6/21	927.54
226	东台市城东高新区技术投资发展有	国药控股(中	2020/4/10	2024/4/10	404.08

	限公司	国)融资租赁有限公司			
227	东台市城东高新区技术投资发展有限公司	国药控股(中国)融资租赁有限公司	2020/4/10	2024/4/10	404.08
228	东台惠民城镇化建设发展有限公司	'	2022/2/25	2024/2/25	670.00
229	东台市碧之源净水有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	2021/6/4	2025/2/4	4,485.73
230	东台市民生公交有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	2019/7/31	2024/7/31	2,264.63
231	东台市碧之源净水有限公司	光大幸福融资租赁有限公司	2020/12/22	2023/12/22	891.89
232	东台市城兴投资发展有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	2022/5/19	2024/5/19	2,810.00
233	东台市城兴投资发展有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	2023/7/21	2025/7/21	1,800.00
234	东台市城兴投资发展有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	2022/5/26	2024/5/26	2,300.00
235	东台市城兴投资发展有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	2023/8/4	2025/8/4	180.00
236	东台市城兴投资发展有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	2023/7/28	2025/7/28	1,430.00
237	东台市城兴投资发展有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	2023/4/26	2025/4/26	3,660.00
238	东台市城兴投资发展有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	2022/6/10	2024/6/10	910.00
239	东台市城兴投资发展有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	2022/12/16	2024/12/26	690.00
240	东台市城兴投资发展有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	2022/6/1	2024/6/1	650.00
241	东台市城兴投资发展有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	2022/11/18	2024/11/18	600.00
242	东台黄海沐林酒店有限公司	冀银金融租赁股份有限公司	2023/6/13	2028/6/13	11,609.60
243	东台果蔬椒乡农业科技发展有限公司(南沈灶)	中国农业银行股份有限公司东台支行	2023/6/8	2043/6/7	15,000.00
244	东台市城兴投资发展有限公司	西部信托有限公司	2023/6/5	2025/6/4	30,000.00
245	东台绿明珠林业发展有限公司(城投)	交通银行	2023/6/27	2024/6/26	600.00
246	东台市城兴投资发展有限公司	江苏省国际信	2022/9/9	2025/9/9	20,000.00

			托有限责任公司			
247		东台市城兴投资发展有限公司	西部信托有限公司	2023/6/30	2024/12/30	19,290.00
248		东台市城兴投资发展有限公司	华夏银行股份有限公司盐城分行	2023/4/27	2024/3/20	5,000.00
249		东台市交通投资建设集团有限公司	中融国际信托有限公司	2022/6/15	2024/6/1	1,940.00
250		东台市城兴投资发展有限公司	西部信托有限公司	2023/7/21	2025/1/21	710.00
252		东台市城兴投资发展有限公司	南京银行	2023/9/26	2035/9/20	10,000.00
253		东台市 GYZC 经营集团有限公司	南京银行东台支行	2023/1/13	2024/1/13	15,000.00
254		东台市城兴投资发展有限公司	南京银行东台支行	2023/9/22	2024/9/22	2,000.00
251	东台市文化旅游投资发展集团有限公司	东台市现代农业投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司盐城分行	2023/9/27	2024/9/27	20,000.00
合计	-	-	-	-	-	1,553,511.74

7. 是否对重大资产购买相关保险。

不涉及。

四、交易对手信用状况

(一) 人行征信报告及授信情况

查询时间：2024年2月28日

根据我司查询版《企业信用报告》，截至2024年2月28日，交易对手共在15家金融机构办理过信贷业务，目前在2家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为3.47亿元，无关注类、不良类余额。担保交易余额为25.66亿元，当前保证人/反担保人（其他借贷交易）余额为300.96亿元。

(二) 全国法院被执行人信息查询结果

查询时间：2024 年 2 月 4 日

中国执行信息公开网
——司法为民 司法便民——

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 东台市城市建设投资发展集团有限公司

身份证号码/组织机构代码: 91320981796536782M

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: vxfa

验证码正确!

查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 91320981796536782M 东台市城市建设投资发展集团有限公司相关的结果。

经查询，交易对手无被执行信息。

经查询，交易对手共 6 件涉诉案件，其中作为原告的为 4 件；作为被告的为 1 件。上述涉诉案件中均为民事案件，其中 2 件为房屋租赁合同纠纷，2 件为建设工程施工合同纠纷，1 件为房屋拆迁安置补偿合同纠纷，1 件为民间借贷纠纷，未对经营产生影响。

序号	案件名称	相关案号	案由	案件类型	案件身份	当前审理程序
1	江苏东达集团股份有限公司相关民间借贷纠纷	(2023)苏 0981 执 1769 号 (2022)苏 0981 民初 4790 号	民间借贷纠纷	民事案件, 执行案件	原告	首次执行
2	东台市 CSJS 投资发展集团有限公司与陈曙相关房屋租赁合同纠纷	(2023)苏 0981 民初 4258 号	房屋租赁合同纠纷	民事案件	原告	民事一审
3	东台市 CSJS 投资发展集团有限公司	(2023)苏 0981 民	房屋租赁合同纠纷	民事案件	原告	民事一审

	与张国平相关房屋租赁合同纠纷	初 4256 号				
4	东台市 CSJS 投资发展集团有限公司与江苏省建工集团装饰工程有限公司相关建设工程施工合同纠纷	(2023) 苏 0981 民初 2202 号	建设工程施工合同纠纷	民事案件	原告	民事一审
5	东台市广播电视台, 东台市 CSJS 投资发展有限公司等相关建设工程施工合同纠纷	(2019) 苏 0981 民初 133 号	建设工程施工合同纠纷	民事案件	-	民事一审(达成调解)
6	朱健武与东台市 CSJS 投资发展有限公司相关房屋拆迁安置补偿合同纠纷	(2017) 苏 0981 民初 1231 号	房屋拆迁安置补偿合同纠纷	民事案件	被告	民事一审, 已结案

(三) 纳税情况

【交易对手不存在偷税、漏税、被税务机关处罚的历史情况】

(四) 其它

【交易对手无房开资质, 为非房地产开发企业, 无被执行信息、股权冻结、经营异常等情况, 涉诉案件共 6 件, 未对经营产生影响。】

【交易对手无重大安全生产事故。】

【交易对手无环境保护处罚记录或环境污染重大事故。】

五、交易对手发债及信托同业合作情况

2023 年 6 月 26 日, 中诚信国际信用评估有限责任公司出具编号为信评委函字【2023】跟踪 1192 号的主体跟踪评级报告, 交易对手主体信用等级为 AA+, 评级展望为稳定。

截止 2024 年 3 月, 东台城投目前存续债券 13 只, 余额为 99.50 亿元, 其中

公募债券 19.50 亿元，私募债券 80.00 亿元。具体如下：

序号	债券简称	发行日期	到期日期	债券期限 (年)	债券规模 (亿)	当前余额 (亿)	票面利率 (%)	主体/债项 评级	近一年最 高隐含违 约率	近三个月 最高 YTM	最近一年 债券行权 情况	下一个行权 日期
1	22 东台城投 MTN001	2022/1/18	2027/1/20	5	5	5	4.78	AA/无	0.245	4.1617	/	2025/1/20
2	21 东台城投 MTN002	2021/10/22	2026/10/26	5	6.5	6.5	5.5	AA/无	0.245	2.8098	/	2024/10/26
3	22 东台城投债	2022/8/25	2027/8/29	5	8	8	3.35	AA/AAA	0.2225	3.235	/	2025/8/29
公募债小计					19.5	19.5						
1	23 东台城投 PPN005	2023/12/12	2025/12/14	2	5	5	3.47	AA/无	0.122	3.4698	/	
2	22 东台 F1	2022/6/16	2027/6/17	5	10	10	4	AA/无	0.245	3.6545	/	2025/6/17
3	23 东台 02	2023/12/8	2026/12/12	3	10	10	3.35	AA/无	0.122	3.3643	/	
4	23 东台 01	2023/6/20	2026/6/21	3	10	10	4.5	AA/无	0.1634		/	
5	23 东台城投 PPN003	2023/5/25	2026/5/29	3	5	5	3.98	AA/无	0.1634	3.5457	/	2025/5/29
6	23 东台城投 PPN002	2023/3/20	2026/3/22	3	10	10	4.78	AA/无	0.1712	3.8294	/	2025/3/22
7	23 东台城投 PPN001	2023/1/5	2026/1/6	3	5	5	5.2	AA/无	0.245	5.908	/	
8	23 东台城投 PPN004	2023/9/25	2025/9/27	2	5	5	3.9	AA/无	0.132	3.33	/	
9	21 东台 02	2021/3/25	2024/3/29	3	10	10	6.2	AA/无	0.245	3.1683	/	
10	24 东台 01	2024-2-23	2027-2-23	3	10	10	2.9	AA/无	0.0826	2.8995	/	
私募债小计					80	80						
合计					99.5	99.5						

交易对手当前存续的信托同业合作情况如下：

合作机构	贷款主体	期限	规模(万元)	年利率	增信措施	贷款起止日
陆家嘴国际信托有限公司	东台市 GYZC 经营集团有限公司	2 年	20000.00	-	保证担保	2022.4.9-2024.3.31

六、交易对手评价

东台市以电子信息、高端装备、新材料和大健康为主导产业，产业转型为全市经济、财政实力增长提供了一定支撑，近三年东台市 GDP、地方一般预算收入均保持增长，且各项经济指标均排在盐城市上游。交易对手在东台市基础设施建设领域处于领导地位，代表当地政府参与城区的基础设施建设、土地整理和保障房建设项目，与其他市级平台的职能定位不同、各自分工明确，资产规模在区域内最大，区域重要性强。交易对手的经营状况良好，财务状况较为健康，且无违约事项发生，本次信托交易后，为交易对手进一步提供资金支持，维持其更好运转。

第四部分 增信措施分析

本项目增信措施有

1. 担保：【东台市 GYZC 经营集团有限公司提供无限责任连带担保，担保金额为 20000 万元】
2. 期间管理：【不参与】
3. 资金监管：【不实施。】

一、担保人资信调查

(一) 基本情况及历史沿革

1. 基本情况

名称	东台市 GYZC 经营集团有限公司
注册号	9132098167764027XH
住所	东台市望海东路 65 号
法定代表人	高应贵
注册资本	15.00 亿元
实收资本	148710.00 万元
公司类型	地方国企
年检情况	已年检
成立日期	2008-07-11
营业期限	长期
经营范围	政府授权的国有资产的经营、管理及沿海滩涂资源经营利用，实业投资。（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）
房地产资质证书	无

2. 历史沿革与股权现状

(1) 历史沿革

担保人成立于 2008 年 7 月 11 日，系东台市预算外资金结算中心及东台市 CSJS 投资发展有限公司共同出资组建，于盐城市东台工商行政管理局注册成立，成立时注册资本为 20,000 万元，其中，东台市预算外资金结算中心认缴 19,000 万元，东台市 CSJS 投资发展有限公司认缴 1,000 万元。担保人设立时的股权结构如下：

股东名称	注册资本及占比	
	出资金额	占比
东台市预算外资金结算中心	19,000.00	95.00
东台市 CSJS 投资发展有限公司	1,000.00	5.00
注册资本总额	20,000.00	100.00

担保人历史沿革事件主要如下：

序号	发生时间	事件类型	基本情况
----	------	------	------

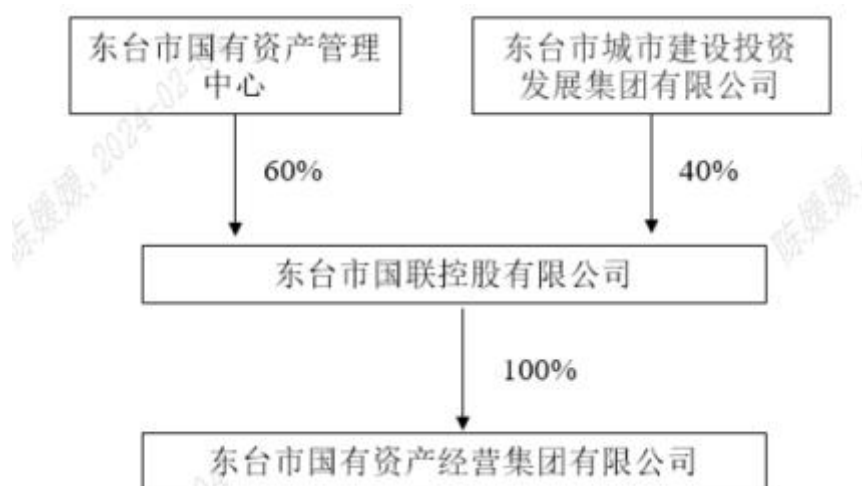
1	2009-2-6	增资	2009年1月5日,担保人股东会作出股东会决议,同意东台市 GYZC 经营有限公司注册资本由 20,000 万元增加至 25,000 万元,由东台市预算外资金结算中心出资。 2009年2月6日,盐城市东台工商行政管理局核准了东台市 GYZC 经营有限公司的变更登记事宜。
2	2012-3-23	增资	2012年3月12日,担保人股东会作出股东会决议,同意东台市 GYZC 经营有限公司注册资本由 25,000 万元增加至 64,710 万元,由东台市预算外资金结算中心出资。 2012年3月23日,盐城市东台工商行政管理局核准了东台市 GYZC 经营有限公司的变更登记事宜。
3	2018-12-16	股权转让	2018年12月16日,东台市预算外资金结算中心将所持有的担保人股权 28,119.50 万元转让给东台市 CSJS 投资发展有限公司。
4	2021-3-10	更名	2021年3月10日,担保人名称变更为东台市 GYZC 经营集团有限公司。
5	2023-1-4	股东变更、增资	根据东台市政府国有资产监督管理办公室《东台市政府国有资产监督管理办公室关于国裕现代农业、城兴投资等资产的整合工作方案的批复》(东国资办【2022】33号),同意将东台市预算外资金结算中心和城投集团所持有的东台市 GYZC 经营集团有限公司全部股权无偿划转给东台市国联控股有限公司。本次股权划转完成后,注册资本由 64710 万元增加至 150000 万元,均由东台市国联控股有限公司实缴出资。

(3) 股权现状

根据当地工商局调档信息,担保人的股东情况如下:

股东姓名	出资方式	出资额(万元)	持股比例(%)
东台市国联控股有限公司	货币	150000.00	100
合计		150000.00	

股权结构图如下：



(二) 股东情况

担保人的控股股东为东台市国联控股有限公司，持有担保人 100.00%股份；
担保人实际控制人为东台市人民政府。

1、担保人控股股东基本情况

名称：东台市国联控股有限公司

法定代表人：高应贵

成立日期：2018年5月24日

公司类型：有限责任公司（国有控股）

注册资本：150,000.00 万元人民币

统一社会信用代码：91320981MA1WL6A297

注册地址：东台市望海东路 65 号

所属行业：土木工程建筑业

经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；农业专业及辅助性活动；花卉种植；水果种植；蔬菜种植；树木种植经营；市政设施管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业总部管理；采购代理服务；城乡市容管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；土

地整治服务;土地调查评估服务;热力生产和供应;房地产评估;房地产经纪;房地产咨询;市场营销策划;会议及展览服务;健康咨询服务(不含诊疗服务);护理机构服务(不含医疗服务);物业管理;物业服务评估(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)

2023年1月,经交易对手发布《东台市CSJS投资发展集团有限公司关于放弃财产和接受无偿划入资产的公告》称,经东台市政府国有资产监督管理委员会研究决定,将交易对手持有的东台市GYZC经营集团有限公司(即担保人)45%股权无偿划出至东台市国联控股有限公司(原名为东台市国裕现代农业科技发展有限公司,以下简称“东台国联”),将东台国联40%股权无偿划转至交易对手。截至2023年1月4日,本次股权划转事项已完成工商变更登记。

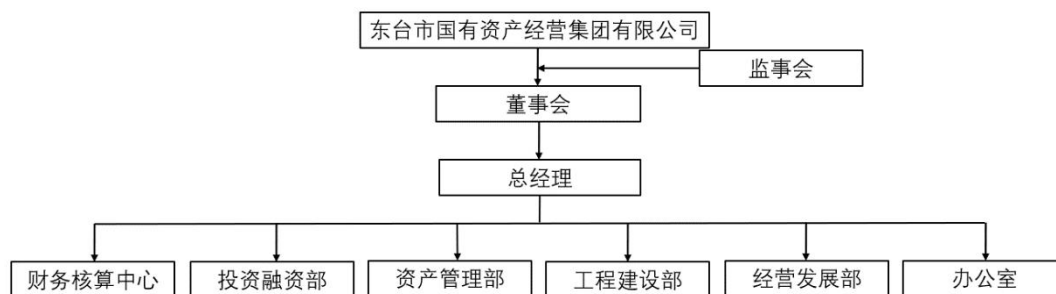
上述股权划转事项系东台市人民政府为规范国有资产管理体制,进一步集聚资源,推进平台公司整合提升和高质量发展的举措。股权转让完成后且担保人增资后,交易对手间接持有担保人40%股权。

2、担保人控股股东主要财务数据

截至2022年12月31日,东台市国联控股有限公司经审计的资产总计为5,138,593.83万元,所有者权益合计2,268,944.92万元;2022年实现营业总收入152,774.18万元,净利润34,150.10万元。

(三) 担保人公司治理结构及组织结构

1. 治理结构图与组织机构图



2. 公司治理结构

担保人严格按照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规，制定了《东台市 GYZC 经营集团有限公司章程》，建立了完善的公司治理结构，设有股东、党组织、董事会、监事会和经理层。此外，担保人还设有财务核算中心、投资融资部、资产管理部、工程建设部、经营发展部和办公室等职能部门。担保人治理结构运行情况如下：

1) 股东

股东作为出资者按投入公司的资本额，享有资产收益、重大决策和选择管理者等权利，并承担相应的义务。

股东享有以下权利：

- (1) 决定公司各种重大事项；
- (2) 查阅各项会议记录和公司财务会计报告；
- (3) 按期分取公司利润；
- (4) 公司终止后，已发获取剩余财产；
- (5) 其他法定权利。

2) 党支部

公司设党支部。党支部设书记 1 名，原则上由董事长担任。符合条件的党支部委员可以通过法定程序进入董事会、监事会、经理层，董事会、经理层成员中符合条件的党员可以依照有关规定和程序进入党支部委员会。同时，按规定设立纪检机构。

公司党支部根据《中国共产党章程》等党内法规履行下列职权：

(1) 保证监督党和国家方针政策在公司的贯彻执行，承担全面从严治党主体责任，领导公司思想政治工作、统战工作、精神文明建设、企业文化和工会、共青团等群团工作，领导党风廉政建设，支持纪检监察机构履行监督职能；

(2) 前置研究董事会、总经理办公会拟决定事项中关系公司发展战略，中长期发展规划，资产重组、产权转让、资本运作、大额投资的原则性方向性问题，公司的合并、分离、变更、解散以及内部管理机构的设置和调整，下属企业的设立和撤销，以及其他涉及企业改革发展稳定、重大经营管理事项、重大投资决策和职工切身利益的重大问题；

(3) 坚持党管干部原则与股东依法选择经营管理者及经营管理者依法行使职权相结合,把加强党的领导和充分发扬民主结合起来,发挥党组织在干部选拔任用工作中的领导和把关作用;

(4) 研究决定党支部委员会成员分工,负责公司人才队伍建设和后备干部培养与管理,推荐各级党代表、人大代表、政协委员等初步人选候选人;

(5) 前置研究公司中层管理人员的选拔、任用、考核、奖惩、兼职、责任追究等事项;

(6) 前置研究公司及子公司以市场化方式公开选聘经营管理人员的原则、程序、方式等;

(7) 前置研究公司薪酬分配的原则和各级管理人员履职待遇、业务支出的总体方案,向经理层提出意见和建议;

(8) 听取公司年度经营情况、年度财务预算和决算报告,研究公司年度预算以外事项,向经理层提出意见和建议;

(9) 前置研究重大安全责任事故、群访集访等突发事件、重大违纪案件和影响公司稳定的重大事件,作出处理决定或提出处理意见;

(10) 其他需要党支部研究或决定的重要事项。

3) 董事会

公司设董事会,董事会是公司的执行机构。公司董事会由5名董事组成,其中职工董事1名,职工董事由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生,外部董事4名,由股东委派产生。

董事长为公司法定代表人。董事长由公司三分之二以上的董事选举产生。

董事会对股东负责,行使以下权利:

- (1) 执行市政府、市国资办的规定、决议和决定,并向其报告工作;
- (2) 制定公司发展战略规划和年度投资计划;按规定的权限和程序决定公司投资计划;决定公司的经营计划和投资方案;
- (3) 制订公司的年度财务预算、决算方案;
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (5) 制订公司增减注册资本、发行债券方案;

- (6) 制订公司合并、分立、解散、申请破产、改制、上市方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；制订公司基本管理制度；
- (8) 按规定的权限和程序决定聘任或解聘公司总经理或副总经理一财务负责人、其他高级管理人员，并决定其报酬事项；
- (9) 按规定的权限和程序决定为他人提供担保事项；
- (10) 拟定修改集团（子企业）章程的方案；
- (11) “三重一大”以及其他应由董事会审议和决定的事项。

董事任期为三年，可以连选连任。

4) 监事会

公司设立监事会，由三人组成，是公司的监督机构。其中外部监事 1 名，由股东委派产生，公司职工监事 2 名，由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

监事会主席由公司监事过半数选举产生。监事任期为每届三年，届满可连选连任。

监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

监事可以列席董事会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经全体监事半数以上通过。监事会应当对所议事项的决定形成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。

监事会的职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、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、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；
- (4) 向股东提出提案；
- (5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起

诉讼；

(6) 公司章程规定的其他职权。

5) 经理

公司经理由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，负责公司日常经营管理工作，行使以下职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置的方案；
- (4) 拟订公司基本管理制度；
- (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；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

(四) 公司经营层情况及劳资简况

姓名	职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
高应贵	董事长兼总经理	2022年5月-至今	是	否
戚思明	董事	2022年5月-至今	是	否
王玮	董事	2022年5月-至今	是	否
高宝重	董事	2022年5月-至今	是	否
陈月	职工董事	2022年5月-至今	是	否
张小燕	监事会主席	2022年5月-至今	是	否
吕达	职工监事	2022年5月-至今	是	否
杨锦涵	监事	2022年5月-至今	是	否
杨胜	副总经理	2014年6月-至今	是	否
戴俊楨	副总经理	2014年6月-至今	是	否

1、董事会成员

高应贵，男，1974年7月出生，历任东台市财政局契税所副所长，东台市

财政局预算外资金结算中心副主任、东台市财政国资管理中心副主任、东台市 GYZC 经营集团有限公司副总经理，2014 年 5 月至今任东台市 GYZC 经营集团有限公司执行董事、总经理，现任东台市 GYZC 经营集团有限公司董事长。

戚思明，男，1968 年 10 月出生，历任盐城无线电总厂会计、财政所会计、所长，盐城咏恒投资副总经理、总经理。现任盐城高新区投资集团有限公司常务副总经理、东台市 GYZC 经营集团有限公司董事。

王玮，男，1969 年 4 月出生，历任东台市棉麻公司职员、东台市 CSJS 投资发展集团有限公司办公室职员、东台市 CSJS 投资发展集团有限公司办公室副主任，2011 年 3 月至今任东台市 CSJS 投资发展集团有限公司办公室主任，现任东台市 GYZC 经营集团有限公司董事。

高宝重，男，1998 年 5 月出生，中共党员，本科学历，哈尔滨工业大学管理学学士，2021 年东台市“名校优生”，任职于东台市文化旅游投资发展集团，目前参与“名校优生乡村振兴”挂职于溱东镇周黄村党委副书记，现任东台市 GYZC 经营集团有限公司董事。

陈月，女，1983 年 5 月出生，历任东台市邮政局营业员、总账辅助会计，2013 年 6 月至今历任东台市 GYZC 经营集团有限公司投发部办事员、副经理、经理，现任东台市 GYZC 经营集团有限公司职工董事。

2、监事会成员

张小燕，女，1981 年 1 月出生，历任苏州繁源制衣有限公司后道主管、江苏辉腾建设工程有限公司职工、江苏金华宇建设有限公司职工，现任东台市 GYZC 经营集团有限公司资产经营部兼工程部经理。

杨锦涵，男，1997 年 12 月出生，中共党员，本科学历，哈尔滨工业大学管理学学士，2021 年东台市“名校优生”，现任东台市文化旅游投资发展集团成员。

吕达，男，1995 年 11 月出生，研究生学历，浙江大学建筑学硕士，2021 年东台市“名校优生”，现任职于东台市 GYZC 经营集团有限公司。

3、非董事高级管理人员

杨胜，男，1967 年 11 月出生，中共党员，大学学历。历任许河镇财政所会

计，东台市廉贻镇财政所副所长，东台市 GYZC 经营集团有限公司资产经营部经理、滩涂资源经营部经理。现任东台市 GYZC 经营集团有限公司副总经理。

戴俊桢，男，1971 年 9 月出生，中共党员，大专学历。历任东台市廉贻乡财政所会计，东台市时堰镇财政所会计、副所长，东台市 GYZC 经营有限公司财务审计部经理、投资发展部经理。现任东台市 GYZC 经营集团有限公司副总经理。

（五）公司内控体系

担保人根据《公司法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式及董事会、监事会的议事规则和程序，确保担保人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，担保人还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。担保人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了财务管理、内部管理、合同管理、子公司管理、关联交易管理、信息披露管理和募集资金使用管理等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

1、财务管理规则

担保人根据《公司法》、《会计法》、《企业内部控制基本规范》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的相关规定，制定了《财务管理规则》。公司应在每年 12 月 31 日前编制次年资金收支计划。公司必须严格执行相关规定控制现金余额，所有资金支付必须有审批手续完备的凭证方可操作，对开具的银行承兑汇票、定期存单等应造册登记，慎重保管。公司需严格执行财务收支审批程序，各类收入的收取须按审批后的合同约定执行，资产经营部门对收入的真实性、及时性负责，公司实行收支计划控制，各部门支出一般应在预算管理范围内的项目、额度中进行列支，各项往来结算必须凭审批后的单据进行账务处理，严格控制往来的发生，不得发生单方往来，定期核对往来，按规定进行书面函证，及时清收相关往来。公司财务核算中心负责资产管理工作，应建立健全各项资产台账。未经批准，不得将单位的资产游离于公司监管之外。应加强包括现金支票、转账支票、各类结算凭证、公司购制的各类收据和税务部门发放的各类票证等在内的各类票据的管理，公司总账会计负责各类票据的管理，各类票据应进行严格

的领用缴销登记制度，定期实地检查各类票据的使用结存情况。财务核算中心应按相关法律法规等的要求，加强会计基础工作。财务档案包括会计凭证、会计账簿、会计报表和其他会计资料等，应建立档案，妥善保管。按《会计档案管理办法》的规定进行保管和销毁。

2、内部管理制度

担保人为了进一步强化公司内部管理，推进管理制度化，切实履行相关职能，更好地服务全市经济和社会事业发展，根据有关法律、法规及公司章程规定，特制定《内部管理制度》。制度规定公司作息时间参照党政机关作息制度要求，员工应按时上、下班，不得迟到、早退。考勤实行自主登记制度，由办公室负责定期公布考勤结果。节假日，公司安排人员值班，值班人员应按时到班，处理值班事务，并做好来电及相关情况记录，遇有重大情况及时报告。公司员工因私请假，应执行请、销假制度，公司员工应按岗位工作要求，尽职尽责做好本职工作。公司办公室负责相关办公用品的采购、入库、领用和保管等工作。公司相关办公用品由各部门提出采购计划，办公室报总经理审批后采购，同质办公用品不得高于市场零售价。办公用品按需领用，办公室做好相关办公用品的领用情况登记。公司公务用车由办公室负责管理、调度。优先保证公司经营用车，优先保证紧急公务用车。公务用车由办公室实行派车单使用登记制度。公司对外接待由办公室具体负责。公司接待一律凭单报支，事前未能取得市内派餐单、市外接待审批单的，事后需补办，否则不予报销相关支出。公文处理必须严格执行国家保密规定，坚持实事求是、精简高效原则，处理流程做到及时、准确、安全。公司工作计划、总结、对外宣传报道等由办公室具体负责。公司印章刻制由相关部门提交申请，办公室签署后报总经理批准后执行，任何部门和个人不得擅自刻制公司印章。各类公章、合同专用章、法人代表名章由办公室专人保管，公司财务专用章、相关印鉴由财务审计部总账会计或分管副总经理保管。公章一般用于公司发文、对外报送的总结、计划等文件；对外签订的合同、协议等使用合同专用章；对外报送的财务报表使用财务专用章。重要的对外用印文件应留存原件或复印件备查。办公室对公司档案管理具体负责，各类档案根据管理需要指定专人保管。档案管理人员要坚持原则，保守机密，严格执行档案管理制度，提高警惕，防止失密、泄

密等事故发生。

3、合同管理制度

担保人为了推进公司内控体系建设，规范合同管理，根据国家相关法律法规规定，结合公司实际情况，制定《合同管理制度》。公司在经营管理活动中涉及到的合同均适用该制度的规定，但劳动、劳务及聘用等劳动人事性质的合同或文件除外。公司的合同管理工作应在法定代表人的领导下，由与合同内容相关的业务部门及经办人员负责承办，其他相关职能部门按职能分工配合进行。总经理在公司章程规定的权限内或根据公司股东授权签署或授权代表签署合同，有权在公司章程规定的权限内或根据公司股东授权批准重大合同的签署、变更、解除及合同纠纷处理等相关事宜。业务部门及经办人员应负责合同相对方的资质资信等相关信息资料的调研及收集，合同招投标、商务谈判工作；草拟合同，提请公司律师审核、修订合同；办理合同的审批、签字、盖章等；申请付款或交付标的物，代表公司履行合同义务；处理合同纠纷等事宜。合同秉承归口管理、统一用印的管理原则。业务部门拟订立合同的，经办人员应与合同相对方开始洽商前调研和收集合同相对方的经营资质、资信等方面的情况。业务部门的经办人员负责具体合同的洽商、谈判工作，重大合同应向公司申请由律师、财务人员、业务人员组成谈判小组进行洽商、谈判，必要时可聘请其他外部专家参与。业务部门的经办人员负责收集、草拟合同文本或审核合同相对方提供的合同文本。各类合同在审批前均须认真审核，合同订立均应采取书面形式。合同签署后，业务部门及经办人员必须遵循法律法规规定及合同约定履行相关的义务及行使相应的权利，督促合同相对方及时、全面履约，确保合同的及时、全面履行，维护公司的权益。业务部门及经办人员负责代表公司行使合同权利、履行合同义务，实时跟踪合同履行进度及情况，根据需要，向部门负责人、分管副总经理或总经理报备履行情况。如涉及公司向合同相对方支付款项的，由业务部门的经办人员向财务部门申请付款。如合同涉及公司履行如交付标的物等给付义务的，由业务部门的经办人员向职能部门申请给付。业务部门的经办人员原则上不得收取合同相对方的现金，但经总经理同意的除外。按照以上规定收取现金的，应由 2 人或 2 人以上经手并在收取现金当日将全额款项交至或汇至财务部门。财务部门或职能部门应留存相应

的收款或付款凭证、给付或收货证明材料等资料备查。财务部门应根据法律法规规定及合同约定开具发票等单据。合同履行过程中如涉及变更（含合同转让，下同）、解除合同的，应按照以下程序履行审批程序：对于日常合同的变更、解除，业务部门的经办人员应将变更、解除事由逐级向部门负责人、分管副总经理、总经理报告，并提交《合同变更单》或《合同解除说明》，重大合同还需经公司律师等评估分析提供意见后，由该合同签署时的最终审批人决定是否变更、解除。合同变更、解除前，仍应按照原合同履行。变更或解除合同应当采用书面形式，并按规定经审批后加盖公章。变更或解除合同的文本作为原合同的组成部分，并按规定进行归档和保管。如发生合同纠纷，业务部门会同公司律师根据情况，在3-5日内提出处理意见，提交公司总经理审批。合同印章由公司办公室统一管理，并指定专人负责保管。公司原则上应至少持三份合同原件，经办部门负责所有合同文本原件及相关资料的归档与保管。

4、子公司管理制度

为加强对子公司的管理、维护公司整体形象和全体投资者利益，担保人根据《公司法》、《管理办法》、《公司章程》等法律、法规和规章，特制定《子公司管理制度》。加强对子公司的管理，旨在建立有效的管控与整合机制，对担保人的组织、资源、资产、投资等事项和公司的规范运作进行风险控制，提高公司的整体运作效率和抵抗风险能力。公司依据对子公司资产控制和公司规范运作要求，通过子公司自身的权力机构对其重大事项进行管理。同时，负有对子公司指导、监督和相关服务的义务。子公司在担保人总体方针目标框架下，独立经营和自主管理，合法有效地运作企业财产。担保人制定的各项制度规定，子公司经自身权力机构批准后，应当遵照执行。子公司应当依据《公司法》及有关法律法规的规定，建立健全治理结构和各项管理制度。子公司应当加强自律性管理，并自觉接受担保人的工作检查与监督，对担保人董事会、监事会提出的质询，应当如实反映情况和说明原因。子公司财务管理的基本任务是：贯彻执行国家的财政、税收政策，根据国家法律、法规及其他有关规定，结合公司的具体情况制定会计核算和财务管理的各项规章制度，确保资料的合法、真实和完整；合理筹集和使用资金，有效控制经营风险，提高资金使用效率和效益；有效利用公司的各项资

产，加强成本控制管理，保证公司资产保值增值和持续经营。子公司应当履行信息披露的基本义务。该制度适用于担保人下属各子公司。

5、关联交易管理制度

为进一步加强关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司股东和债权人的合法利益，特别是中小投资者的合法利益，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公正、公开的原则，根据中国证监会有关规范关联交易的规范性文件的规定、中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则《关联方关系及其交易的披露》及《公司章程》的规定，担保人特制订《关联交易管理制度》。制度所称关联交易是指是指按有关法律法规和监管要求所规定的关联方及其交易。公司关联交易的内部控制应当遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，不得损害公司和股东的利益。担保人在规范关联方及其交易行为时，至少应关注涉及关联交易业务的下列风险：（1）关联交易及其披露违反国家法律法规，可能遭受外部处罚、经济损失和信誉损失。（2）关联交易未经适当审批或超越授权审批，可能因重大差错、舞弊、欺诈而导致损失。（3）关联方界定不准确，可能导致财务报告信息不真实、不完整。（4）关联交易定价不合理，可能导致公司资产损失或中小股东权益受损。（5）关联交易执行不当，可能导致公司经营效率低下或资产遭受损失。公司应当及时、准确、完整识别关联方及关联交易，公司不得通过没有真实交易背景的“第三方中转交易”等方式将关联交易非关联化。公司关联方包括关联法人和关联自然人。公司的关联交易指公司或者其控股子公司与公司关联方之间发生的可能导致转移资源或者义务的事项。制度规定了公司关联交易的定价原则和定价方法、关联交易审批流程、决策权限、决策程序。经审议通过的关联交易，签订书面合同协议，明确关联方交易的定价原则和价格水平，交易双方的权利义务及法律责任。公司董事、监事及高级管理人员需关注公司是否存在被关联人占用资金等侵占公司利益的问题。

6、信息披露管理制度

为加强对公司信息披露工作的管理，规范公司的信息披露行为，保证公司真实、准确、完整地披露信息，维护公司股东的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》等有关法律法规以及相关管理要求，制订了《信息披露管理制度》。该

制度明确了信息披露事务管理部门、负责人和职责，信息披露对象及标准，信息披露流程，董事、监事、高级管理人员等在信息披露中的职责，未公开信息的保密措施、内幕信息知情人的范围和保密责任，财务管理和会计核算的内部控制及监督机制，公司子公司的信息披露制度，档案管理，责任和处罚等具体事项。

二、公司运营和行业情况

（一）主要业务及经营收入构成

公司经营范围：政府授权的国有资产的经营、管理及沿海滩涂资源经营利用，实业投资。（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）

担保人作为东台市 GYZC 经营主体，在东台市政府的指导下，承担了东台市城市基础设施建设、农产品销售和国有资产经营等任务，形成了以工程施工收入、农产品销售收入、旅游景区收入和国有资产经营收入为主的收入结构。

项目	2023年6月末		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	1.92	27.27%	3.82	34.26%	5.9	49.58%	5.29	52.22%
树苗销售业务	0.13	1.85%	0.18	1.61%	0.18	1.51%	0.11	1.09%
粮食销售业务	1.85	26.28%	2.22	19.91%	2.74	23.03%	2.17	21.42%
管网维修费	0.02	0.28%	0.03	0.27%	0.02	0.17%	0.01	0.10%
房屋租金和土地 承包业务	1.16	16.48%	1.79	16.05%	1.31	11.01%	1.1	10.86%
景区业务	0.53	7.53%	0.92	8.25%	0.72	6.05%	0.61	6.02%
酒店业务	0.48	6.82%	0.63	5.65%	0.44	3.70%	0.28	2.76%
安保业务	0.24	3.41%	0.53	4.75%	0.51	4.29%	0.48	4.74%
劳务派遣业务	0.47	6.68%	0.85	7.62%	-			
其他	0.25	3.55%	0.07	0.63%	0	0.00%	0.08	0.79%
其他业务		0.00%	0.09	0.81%	0.09	0.76%		
合计	7.04	100.00%	11.15	100.00%	11.9	100.00%	10.13	100.00%

2022年度，担保人工程施工收入、粮食销售收入、房屋租金、土地承包业务收入和景区业务收入占比分别为34.26%、19.91%、16.05%和8.25%，对应的毛利润结构占比分别为15.38%、4.01%、30.10%、23.75%。

单位：亿元

项目	收入		成本		毛利润		毛利率
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
工程施工	3.82	34.26%	3.36	39.81%	0.46	16.97%	12.04%
树苗销售业务	0.18	1.61%	0.06	0.71%	0.12	4.43%	66.67%
粮食销售业务	2.22	19.91%	2.11	25.00%	0.11	4.06%	4.95%
管网维修费	0.03	0.27%	-	-	-	-	-
房屋租金和土地 承包业务	1.79	16.05%	0.89	10.55%	0.9	33.21%	50.28%
景区业务	0.92	8.25%	0.21	2.49%	0.71	26.20%	77.17%
酒店业务	0.63	5.65%	0.3	3.55%	0.33	12.18%	52.38%
安保业务	0.53	4.75%	0.32	3.79%	0.21	7.75%	39.62%
劳务派遣业务	0.85	7.62%	0.84	9.95%	0.01	0.37%	1.18%
其他	0.07	0.63%	0.07	0.83%	0	0.00%	0.00%
其他业务	0.09	0.81%	0.28	3.32%	-0.19	-7.01%	-211.11%
合计	11.15	100.00%	8.44	100.00%	2.99	100.00%	24.30%

最近三年，担保人工程施工收入分别为 52,924.52 万元、59,036.79 万元和 38,216.60 万元，占营业收入比例分别为 52.22%、49.58%和 34.26%。工程施工业务是担保人最主要的业务板块之一，由于建设项目有所减少，2022 年度担保人工程施工收入较 2021 年有所减少。

最近三年，担保人农产品销售收入分别为 22,837.53 万元、29,126.57 万元和 24,053.83 万元，占营业收入的比例分别为 22.51%、24.47%和 21.57%。担保人农产品销售业务以粮食销售为主；担保人树苗销售和蚕种销售业务以市场化方式运作，公司成立时，东台市政府划拨给担保人一定土地，其中包括东台市早期围垦形成的滩涂用地，担保人将部分滩涂用地出租给农户以获取租金收入，部分用地由公司自身发展农业种植和养殖业，重点培育农业基地，大力发展具有滩涂特色的种植、养殖业，进一步形成了以粮食、苗木、蚕种等农业经济作物为主要产品的农业产业经营格局。担保人树苗产品主要为水杉、柳树、银杏、杨树等，来自于东台黄海国家森林公园、东台市新川农场、东台市黄海原种场及东台市林场等单位，蚕种主要来自于东台市种畜场。

最近三年，担保人资产出租承包业务收入分别为 10996.11 万元、13,124.64 万元和 17,887.86 万元，占营业收入比例分别为 10.86%、11.03%和 16.04%。担保人资产出租承包业务采取委托经营模式，担保人将待出租承包资产委托其他单位经营，收取租金。

最近三年，担保人旅游景区业务收入分别为 6125.98 万元、7,199.86 万元和 9,229.77 万元，占营业收入比例分别为 6.02%、6.05%和 8.25%。担保人旅游景区业务由子公司黄海森投负责，黄海森投主要利用黄海国家森林公园生物资源丰富、植被保护完好、生态环境优良的优势，进一步完善基础设施、推动健康养生、旅游度假产业加速发展。

担保人业务主要由工程施工、农产品销售、资产出租承包、旅游景区等业务板块组成。

1、工程施工板块

委托代建工程施工是担保人主营业务之一，担保人一直严格按照东台市政府

经营城市的总体部署，完成东台市及东台市沿海经济开发区的路网、公共设施、供水设施等城市基础设施建设项目。担保人委托代建工程施工业务主要集中在东台市沿海经济开发区及东台市黄海森林景区，主要由东台市海滨投资发展有限公司及东台黄海森林投资发展有限公司负责。根据担保人与东台市沿海经济开发区管理委员会签署的《委托代建及项目回购协议书》，项目竣工决算后对工程价款进行结算并安排支付，付款期限不超过 5 年。经开区管委会根据担保人实际完工程量支付工程投资成本，并额外支付担保人工程投资成本 15% 的建设服务费弥补担保人融资成本和作为投资收益；根据担保人与东台市绿之康景区旅游发展有限公司签署的《委托代建回购协议书》，东台市绿之康景区旅游发展有限公司将其开发范围内的黄海森林景区基础设施建设项目委托担保人投资建设，根据确认的项目投资总额的 125% 向担保人支付委托建设回购款。

2、农产品销售板块

担保人农产品销售业务主要包括树苗销售、蚕种销售和粮食销售等，主要运营主体为担保人全资子公司东台市粮食购销总公司。

担保人农产品销售业务以粮食销售为主，2021 年度和 2022 年度粮食销售收入占农产品销售收入分别为 93.91% 和 92.47%。担保人粮食销售业务主要采取经销模式，自农户等粮食提供方采购麦子、水稻、玉米等作物后出售。由于粮食收购价格存在政府指导因素，该业务毛利率较低。此外，粮食销售业务中还包括少量担保人子公司东台市黄海原种场自产粮食的销售。

担保人树苗销售和蚕种销售业务以市场化方式运作。公司成立时，东台市政府划拨给担保人一定土地，其中包括东台市早期围垦形成的滩涂用地，担保人将部分滩涂用地出租给农户以获取租金收入，部分用地由公司自身发展农业种植和养殖业，重点培育农业基地，大力发展具有滩涂特色的种植、养殖业，进一步形成了以粮食、苗木、蚕种等农业经济作物为主要产品的农业产业经营格局。担保人树苗产品主要为水杉、柳树、银杏、杨树等，来自于东台黄海国家森林公园、东台市新川农场、东台市黄海原种场及东台市林场等单位，蚕种主要来自于东台市种畜场。

3、资产出租承包板块

报告期内，担保人通过将滩涂、土地、鱼塘承包给农户及出租自有房产等方式获得资产出租承包收入。

担保人资产出租承包业务采取委托经营模式，担保人将待出租承包资产委托其他单位经营，收取租金。2021 年度和 2022 年度，担保人资产出租承包业务分别确认收入 13,124.64 万元和 17,887.86 万元。2022 年度较 2021 年度担保人出租收入有一定幅度的增长，主要是因为新签了资产出租合同。

4、旅游景区板块

担保人旅游景区板块业务由子公司黄海森林投资发展有限公司负责，黄海森投主要利用黄海国家森林公园生物资源丰富、植被保护完好、生态环境优良的优势，进一步完善基础设施、推动健康养生、旅游度假产业加速发展。担保人旅游景区业务主要为对黄海国家森林公园景区的经营，包括景区门票的出售及景区内配套设施收入如讲解服务收入、商铺租金收入、停车场收入、旅游商品销售收入、酒店收入等。担保人独立自主经营开发黄海森林公园景区，景区运营权和收费权属于担保人所有。

担保人景区门票收入主要来自于个人及团体游客，收入结算主要有两种方式，一种是现场付款，一般以散客和小型旅行社为主；一种是针对与担保人具有长期合作关系的大型旅行社或网络平台公司，允许有一定账期，一般采用月度对账现款结算。担保人门票收入由子公司黄海森林投资代收，代收的门票收入按季度结算给担保人。门票收入业务的成本主要为人工成本、电子平台购票渠道的成本和景区维护支出，计入子公司黄海森林投资营业成本，最终通过并表在担保人财报中体现，景区的收费权长期有效，不存在核定的经营期限，亦尚无证据显示收费即将终止。

担保人景区配套设施收入主要来自于入园的个人及团体在景区内游览时的二次消费，包括讲解、游览车收入、酒店收入等，景区收入主要以现金结算为主。景区采购模式方面，担保人的采购由相关公司采购部门统一对外采购；结算模式方面，公司景区以客运、餐饮、住宿等二次消费为主，结算模式为以现金结算为主，兼有预收和应付的结算方式，其中预收账款主要是和旅行社以及电商平台之间的结算价款，应付账款主要是和景区相关供应商之前的结算价款。上述担保人

景区项目收费手续齐备，合法合规，且符合国家相关产业政策。担保人景区配套设施收入主要为讲解服务收入、商铺租金收入、停车场收入、旅游商品销售收入、酒店收入等，报告期内，担保人景区配套设施成本主要包括人员工资、景区设施维修保养支出和旅游服务类开支等。

2021 年度和 2022 年度，担保人旅游景区业务分别确认收入 7,199.86 万元和 9,229.77 万元。报告期内担保人旅游景区业务收入较为稳定，2021-2022 年度分别占营业收入的 6.05%和 8.28%，是担保人营业利润的有效补充，主要原因为担保人积极拓展旅游业务的经营模式，一方面黄海国家森林公园与中青旅等旅行社合作，大力开拓旅游团渠道，另一方面担保人开展广告位、影视场地、探险乐园、林下地块等业务，仅 2022 年春节期间的，黄海国家森林公园接待游客超 12 万人次。

5、其他业务板块

担保人其他业务主要为酒店业务、安保服务、海域使用权使用费及粮食代储业务，2021-2022 年度，担保人其他业务收入分别为 10,531.41 万元和 22,127.86 万元，占营业收入比例分别为 8.85%和 19.84%。2022 年度，担保人其他业务收入较 2021 年度增加 11,596.45 万元，增幅为 110.11%，主要系新增劳务派遣业务收入 8,476.01 万元所致。

2019 年度，担保人新增安保业务，该业务经营主体为东台市保安服务公司。担保人安保业务的主要客户群体为东台市域范围内的金融、学校、医院、政府机关、事业单位及大型公共活动。2021 年度及 2022 年度，担保人安保业务收入分别为 5,117.15 万元和 5,347.90 万元。由于安保业务客户均具备较长期的业务需求，该业务预计可长期运营，为担保人提供稳定的收入来源。

担保人酒店业务经营主体为东台迎宾馆，目前东台迎宾馆由南京金陵酒店管理公司经营管理。东台迎宾馆占地面积 107,620 平方米，建筑面积 32,000 平方米，设有 190 间客房及 1,000 平方米的宴会厅，拥有会议中心、娱乐中心和健身中心。2021 年度和 2022 年度，担保人酒店业务分别确认收入 4,351.87 万元和 6,305.62 万元。作为东台市经营和设施水准较高的酒店，东台迎宾馆受益于东台市经济发展和对外交流水平的提升，报告期内收入基本呈增长趋势。

担保人海域使用权使用费收入主要来源为东台市弥港天源资产管理有限公司出租持有的海域使用权,粮食代储业务收入主要为担保人子公司东台市粮食购销总公司以自有仓库为其他省市在东台市采购粮食提供代储服务的收入。

2022 年度,担保人新增劳务派遣业务,该业务经营主体为东台市人社人力资源服务有限公司,该公司控股股东于 2022 年 6 月 17 日由东台市人力资源服务中心变更为东台市国创实业有限公司,故自 2022 年度起纳入担保人合并范围。2022 年度,担保人劳务派遣业务实现收入 8,476.01 万元,2023 年 1-6 月劳务派遣业务实现收入 4661.94 万元,由于该板块业务客户均具备较长期的业务需求,该业务预计可长期运营,为担保人提供稳定的收入来源。

（二） 所属行业情况

1、基础设施建设行业现状和发展前景

（1）我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施建设主要围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力和提高城市运行效率开展，包括机场、地铁、公共汽车和轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路和人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化和环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能和加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

2008年后，在宽松的融资环境及国务院出台的“4万亿”投资计划刺激下，城投企业数量及融资规模快速上升，为城市基础设施建设投资快速增长提供了资金支持，但城投企业债务风险也随之加大。为了防范地方政府融资平台债务增长可能带来的系统性风险，2010年以来，国家出台了一系列政策法规约束地方政府及其融资平台债务规模的无序扩张，并要求逐步剥离城投企业的政府融资职能，城投企业逐步开始规范转型。

2014年，新《预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）先后出台，构建了地方政府债务管理的法律制度框架，明确了“开前门、堵后门”的核心监管思路。此后，中央政府一方面加快建立和完善地方政府举债融资机制，另一方面对2014年底地方政府存量债务进行甄别、清理，并通过发行地方政府债券进行置换，强调剥离城投企业地方政府融资职能。2017年，一系列地方政府隐性债务监管政策密集出台，奠定了“控增化存”的监管基调。2018年开始，国内经济下行压力加大，基础设施建设投资托底经济的作用再次凸显，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台政府融资职能前提下，政府持续加大基础设施领域补短板的力度，并在资金端提供较大力度的支持，发挥基础设施建设逆经济周期调节作用。

2021年，宏观经济有所恢复，地方政府隐性债务监管形势再度趋严。2021

年4月，沪深交易所收紧城投企业公司债券发行审核条件，明确提出发行公司债券不得新增政府债务，并对不同资质企业发债进行分类管理。2021年7月，银保监发(2021)15号文及补充通知要求切实把控好金融闸门，从金融机构端加强城投企业新增流动资金贷款管理，并明确隐性债务主体认定标准，承担隐性债务的城投企业再融资压力有所上升。

2022年以来，国内外环境复杂性、不确定性加剧，宏观经济下行压力进一步加大，“稳增长”压力凸显，城投企业融资监管政策“有保有压”。2023年，在“稳增长”的明确目标要求及政策持续发力下，城投企业作为地方政府基础设施建设的重要实施主体，将持续获得地方政府的支持。

(2) 东台市基础设施建设的现状及前景

根据《东台市国民经济和社会发展第十四个五年规划》显示，“十四五”时期东台市城镇常住人口保障性住房覆盖率指标预计达到35%。“十四五”期间，东台市将完善“住有所居”的住房保障体系。坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”，加强保障性住房管理，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障体系。加快品牌房企和品牌物业引进，从优化配套设施、提升品质形态等方面着手，建设一批宜居舒适的精品楼盘。按需建设安置房，有序推进公共租赁住房货币补贴，推进保障方式从以实物为主向实物与货币并行转变。加快改善重点群众居住条件，着力解决城镇人均可支配收入线以下住房困难家庭、新就业无房职工和符合条件的外来务工人员公共租赁住房保障需求，稳步推动从“忧居”到“有居”再到“优居”的历史性跨越。加强保障性住房和房地产市场监管力度，实现保障房全面、规范和动态监管。

近年来，东台市把解决群众急难愁盼，呼应民生企盼放在首位，有序推进保障性住房建设，保障性住房建设呈现量、速双升的良好局面。

2023年，该市重点推进泰东绿郡等6个保障性住房建设，目前，在建工程均取得较大进展。滨河湾安置区总安置数1040套的小区，9栋高层住宅楼和1栋综合楼均已完成土建工程验收，目前正进行管网、道路、绿化、路灯等外网配套设施建设。

近年来，东台市加大城市基础设施建设力度，改善城乡发展条件，全力推进

城市各项交通主要道路建设;大力推进工农桥改建等 64 项城建重点工程建设,提升城镇化建设质量;建成各类保障房 1.9 万多套、243 万平方米;先后实施 16 个水污染物减排项目和 3 个大气减排项目,城市环境综合整治实现预期目标。此外,随着苏通大桥的建成通车,东台已经融入上海两小时经济圈,成为青岛至上海沿海经济流上的重要节点。宁靖盐、沿海两条高速公路和新长铁路贯穿全境,是苏北接轨上海和接受苏南产业辐射的第一站。随着江苏沿海开发正式上升为国家战略,东台市已成为江苏沿海中部重要的节点城市。

2、粮食行业现状和发展前景

(1) 我国粮食行业的现状及前景

2023 年,党中央、国务院高度重视粮食生产,各地区各部门严格落实耕地保护和粮食安全责任,持续加大对粮食生产的支持力度,有力克服黄淮罕见“烂场雨”、华北东北局地严重洪涝、西北局部干旱等不利因素影响,全年粮食产量再创历史新高。2023 年全国粮食总产量 13908.2 亿斤,比上年增长 177.6 亿斤,增长 1.3%,连续 9 年稳定在 1.3 万亿斤以上。

①粮食播种面积增加 954.6 万亩,增长 0.5%

2023 年,中央实施新一轮千亿斤粮食产能提升行动,全方位夯实粮食安全根基,继续提高小麦、稻谷最低收购价,完善玉米大豆生产者补贴,增加产粮大县奖励资金规模,扩大三大粮食作物完全成本保险和种植收入保险实施范围,向实际种粮农民发放一次性补贴 100 亿元,多措并举提高农民种粮积极性。各地贯彻落实粮食安全党政同责,调整优化种植结构,积极推进间套复种、整改复耕,挖掘面积潜力。全国粮食播种面积 17.85 亿亩,比上年增长 954.6 万亩,增长 0.5%。

小麦和玉米面积增加,稻谷面积稳中略降。2023 年,全国谷物播种面积 14.99 亿亩,比上年增长 986.3 万亩,增长 0.7%。其中,稻谷播种面积 4.34 亿亩,比上年减少 751.6 万亩,下降 1.7%;小麦播种面积 3.54 亿亩,比上年增长 163.2 万亩,增长 0.5%;玉米播种面积 6.63 亿亩,比上年增长 1723.2 万亩,增长 2.7%。

豆类面积小幅增长,薯类面积有所下降。2023 年,国家出台稳定大豆生产一揽子支持政策,提高大豆生产者补贴,加大金融信贷支持,推广大豆玉米带状

复合种植，引导新型农业经营主体种植大豆，稳定大豆种植规模。全国豆类播种面积 1.80 亿亩，比上年增加 174.3 万亩，增长 1.0%。其中，大豆播种面积 1.57 亿亩，比上年增加 345.1 万亩，增长 2.2%，连续两年稳定在 1.5 亿亩以上。全国薯类播种面积 1.06 亿亩，比上年减少 206.0 万亩，下降 1.9%。

②粮食亩产增加 2.9 公斤，增长 0.8%

2023 年，尽管华北东北部分地区发生洪涝灾害，但全国大部农区光温水匹配较好，气象条件总体有利于粮食作物生长发育和产量形成。同时，今年开展粮油等主要作物大面积单产提升行动，重点推广耐密品种，集成配套栽培技术，实施效果明显。全国粮食单产 389.7 公斤/亩，每亩产量比上年增加 2.9 公斤，增长 0.8%。

稻谷、玉米单产增加，小麦单产略减。2023 年，全国谷物单产 427.9 公斤/亩，每亩产量比上年增加 2.7 公斤，增长 0.6%。其中，稻谷单产 475.8 公斤/亩，每亩产量比上年增加 3.8 公斤，增长 0.8%；由于收获期受严重“烂场雨”天气影响，小麦单产 385.4 公斤/亩，每亩产量比上年减少 5.0 公斤，下降 1.3%；玉米单产 435.5 公斤/亩，每亩产量比上年增加 6.4 公斤，增长 1.5%。

豆类和薯类单产均实现增加。2023 年，全国豆类单产 132.5 公斤/亩，每亩产量比上年增加 0.6 公斤，增长 0.4%。其中，大豆单产 132.7 公斤/亩，每亩产量比上年增加 0.7 公斤，增长 0.5%。全国薯类单产 285.1 公斤/亩，每亩产量比上年增加 8.8 公斤，增长 3.2%。

③粮食总产量增加 177.6 亿斤，增长 1.3%

2023 年，全国夏粮产量为 2923.0 亿斤，比上年减少 25.0 亿斤，下降 0.8%；早稻产量为 566.7 亿斤，比上年增加 4.3 亿斤，增长 0.8%。全国秋粮播种面积稳中有增，大部分地区灾情较轻，特别是北方旱地雨水多墒情好，秋粮产量增加。上年长江流域部分地区高温干旱导致秋粮减产，今年农业气象年景正常，实现恢复性增产。全国秋粮产量 10418.4 亿斤，比上年增加 198.4 亿斤，增长 1.9%。全年粮食总产量 13908.2 亿斤，比上年增加 177.6 亿斤，增长 1.3%。

玉米产量增加，小麦和稻谷产量下降。2023 年，全国谷物产量 12828.6 亿斤，比上年增加 163.7 亿斤，增长 1.3%。其中，稻谷产量 4132.1 亿斤，比上年

减少 37.8 亿斤，下降 0.9%；小麦产量 2731.8 亿斤，比上年减少 22.7 亿斤，下降 0.8%；玉米产量 5776.8 亿斤，比上年增加 232.8 亿斤，增长 4.2%。

豆类和薯类产量稳中略增。2023 年，全国豆类产量 476.8 亿斤，比上年增加 6.6 亿斤，增长 1.4%。其中，大豆产量 416.8 亿斤，比上年增加 11.2 亿斤，增长 2.8%。全国薯类产量 602.8 亿斤，比上年增加 7.3 亿斤，增长 1.2%。（三）多数省份粮食增产。全国 31 个省（区、市）中，有 27 个粮食增产。其中，新疆通过调整种植结构，优化水资源配置，新增耕作面积，播种面积大幅增加，受此影响增产 61.1 亿斤；山东、吉林、四川、辽宁、内蒙古、安徽粮食增产均超过 10 亿斤。

粮食安全始终是关系我国国民经济发展、社会稳定和国家自立的全局性重大战略问题。为此，必须在更高层次上保障国家粮食安全，树立科学的粮食安全观，增强高效协同的粮食安全保障能力，牢牢守住粮食安全的底线，

我国既是农业生产大国，也是粮食消费大国。我国粮食产量实现了连年丰收，但也面临不少挑战。粮食生产方式转变、作物种植结构调整、粮食进口量居高不下、增产边际成本增加、环境因素制约加剧、供求矛盾突出等问题日益突显。与此同时，我国粮食存储还存在库存粮食多、库存设施水平不高、收储方式不精细等短板。对于我国这样一个拥有十几亿人口的大国而言，未来粮食供求的结构性矛盾仍将存在。

2023 年我国粮食产量再创新高，且连续 8 年保持在 1.3 万亿斤以上。随着国家各项政策的出台，我国粮食市场化程度明显提升，市场各类主体价格博弈程度加深，粮食购销活跃，行情向好。未来，在国家政策不断利好的情况下，我国粮食行业将进一步发展，市场前景向好。粮食消费升级已经成为推动粮食产业经济高质量发展的重要引擎。目前，我国已进入消费需求持续增长、消费结构加快升级、消费拉动经济作用明显增强的阶段。为适应消费升级的需要，我国大力推进粮食产业经济高质量发展，提高粮油产品供给质量和流通效率，更好地满足人民群众多样化的粮油产品需求，促进粮食产业和消费“双升级”。消费升级带动粮食产业高质量发展，粮食行业迎来新机遇。

未来国家将继续加大对农业农村的投入力度、完善农业补贴制度和市场调控

机制、提高农村金融服务质量和水平、积极引导社会资源投向农业农村、大力开拓农村市场、稳定发展粮食等大宗农产品生产、大力建设高标准农田、提高农业科技创新和推广能力、健全农产品市场体系、构筑牢固的生态安全屏障、完善国家粮食安全保障体系等。

(2) 东台市粮食行业的现状及前景

东台市农业现代化迈出新步伐。2021 年东台市创成省级农业综合标准化示范市和全国新型职业农民培育示范市，农业综合发展水平继续位列全省第一板块，农业现代化监测综合得分 81.52 分，现代农业示范区建设水平位居全国第六。农业规模企业发展到 284 家。高效农业面积占耕地面积比重提高至 74%。创成国家级农产品加工示范基地、省农业综合标准化示范市和省生态循环农业建设示范市。

东台市作为上海、江苏地区重要的农产品供应基地，具有良好的粮食流通行业基础。随着农业现代化的不断发展，东台市的粮食生产和粮食流通将保持稳定增长。

3、担保人的行业地位和竞争优势

(1) 担保人的行业地位

东台市 GYZC 经营集团有限公司是东台市为进一步加大国有资产经营力度，规范国有资产经营行为，进一步提高国有资产综合效益而设立的国有公司制企业。2008 年 7 月，经市委、市政府批准成立，其职能主要是从事对沿海滩涂资源（包括海域）、行政事业单位经营性资产、改制企业单位剥离和托管资产的集中经营，主要负责国有资产运营以及东台市沿海经济区开发建设。

围绕深化国有资产管理模式和经营方式改革，实现国有资产提质增效，提升国有资产经营收益；谋求资本运营方式和融资规模总量新突破，保障全市重点工程建设资金支持，促进经济社会又好又快发展这一经营宗旨，公司以国有产权为纽带，整合全市各种性质、各个类别、分散于各有关部门和单位的经营性国有资产，通过对资产的集中经营和统一管理，规范国有资产的经营行为，实现国有资产的保值增值。同时，充分发挥和有效挖掘国有资产的价值和功能，促进国有资产、资源提质增效。

(2) 担保人的竞争优势

① 区域经济优势

东台市地处江苏省南通、盐城、泰州三市交界处，东临黄海，南望长江，沿海高速、新长铁路、204 国道三条经济大动脉穿境而过，是接受上海和苏南产业辐射的黄金地带。东台市属县级市建制，总面积 3,175.67 平方公里，2021 年末户籍人口 105.46 万人。据《2023 年东台市人民政府工作报告》数据显示，2022 年东台市地区生产总值跨上千亿级台阶、达 1,050 亿元。2022 年全年完成固定资产投资 460 亿元，一般公共预算收入 60.6 亿元，金融机构存款余额达 1396 亿元、贷款达 983 亿元，城乡居民人均可支配收入分别增长 5.1%、6.8%。2022 年，东台市获得江苏省政府真抓实干成效明显地区 9 项表彰、总数全省前 3，再次入选中国工业百强县（市）、中国创新百强县（市），跻身全国绿色发展百强县（市）、全国乡村振兴百强县（市），全国县域百强排名前移至第 37 位。

近年来，东台市充分发挥地处江苏沿海开发区域、接轨长三角一体化经济圈等综合优势，不断推进新型工业化、城乡一体化和农业现代化。在工业上，已形成机械、轻纺、建材、五金工具等为支柱的工业体系；在农业上，农林牧鱼总产值全国领先，已成为上海、江苏等地区重要的农产品供应基地。

2009 年，国务院讨论并通过了《江苏沿海地区发展规划》，江苏沿海经济区的发展上升为国家战略，东台市作为江苏沿海经济区的重要组成部分，也迎来了新的发展机遇。随着该规划的实施，东台市各项建设事业将取得更好更快的发展，将使担保人各项业务直接受益

② 地方政府的大力支持

担保人为东台市经济持续发展、城市基础设施建设、滩涂资源开发经营以及国有资产综合经营管理作出了巨大贡献，得到了东台市政府各方面的大力支持。在工程建设方面，担保人得到了东台市政府的大力支持。担保人积极参与东台市相关城市基础设施工程及滩涂围垦工程建设。担保人及其子公司也承担了东台市沿海经济开发区的主要市政基础设施建设任务。

③ 良好的融资能力

担保人与多家商业银行建立了密切和广泛的合作关系，并且在银行内部信用评级状况良好。担保人良好的资信条件和融资能力有力地支持了担保人的可持续

发展，通过积极加强与商业银行的合作，多渠道、全方位筹集城建资金，较好地保障了担保人的资金需求，并为担保人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

④较强的管理及人力资源优势

担保人在长期的城市基础设施投资建设运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效的管理程序，在当前管理、运营项目多的情况下，能够保障公司较好的控制工期质量和成本。公司管理层及核心员工相对稳定，员工整体素质较高。高级管理人员具备丰富的公用事业产业建设、国有资产运营经验。

三、担保人财务状况

1. 财务数据

【需取得交担保人近3年及最新一期的财务报告，说明近三年审计报告的出具机构以及对应出具的审计意见】

表 1：资产负债表

单位：亿元

	2020	2021	2022	2023. [6]月
是否审计	√	√	√	
母公司报表				
合并报表	√	√	√	
资产总额	273.91	300.63	367.95	382.97
负债总额	86.42	111.64	143.34	157.71
所有者权益总额	187.49	188.99	224.62	225.25

表 2：利润表

单位：亿元

	2020	2021	2022	2023. [6]月
是否审计	√	√	√	
母公司报表				
合并报表	√	√	√	
主营业务收入	10.13	11.90	11.15	7.04
主营业务成本	8.18	9.76	8.44	5.26

投资收益	0.08	0.00	0.11	0.00
营业利润	1.76	1.70	1.90	0.78
利润总额	1.73	1.68	1.90	0.81
所得税	0.11	0.18	0.20	0.17
净利润	1.62	1.50	1.70	0.64

单位：亿元

表 3：现金流量表

项目	2020	2021	2022	2023. [6]月
是否审计	√	√	√	
母公司报表				
合并报表	√	√	√	
经营活动产生的现金流量净额	7.10	-11.73	-24.14	-4.75
投资活动产生的现金流量净额	-5.50	-5.99	-3.12	-4.45
筹资活动产生的现金流量净额	1.10	21.92	26.41	17.59

2. 财务分析

(1) 科目分析

1、资产结构分析

担保人近三年末主要资产构成情况

单位：万元、%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	365,742.24	9.55	315,098.36	8.56	250,470.49	8.33	213,842.10	7.81
交易性金融资产		0.00	-	-	2,006.90	0.07		
应收账款	140,668.23	3.67	121,638.39	3.31	91,579.95	3.05	81,356.18	2.97
预付款项	1,308.42	0.03	1,408.92	0.04	283.46	0.01	3,290.02	0.12
其他应收款	863,402.35	22.55	874,265.19	23.76	799,625.62	26.6	628,503.87	22.95
存货	538,228.50	14.05	472,073.41	12.83	236,444.85	7.86	238,757.01	8.72
其他流动资产	3,373.25	0.09	1,952.18	0.05	3,335.05	0.11	1,858.57	0.07
流动资产合计	1,912,722.98	49.94	1,786,436.45	48.55	1,383,746.32	46.03	1,167,607.74	42.63
长期股权投资	1,072.99	0.03	1,072.99	0.03	986.49	0.03	957.96	0.03

资								
其他权益工具投资	81,096.62	2.12	74,296.62	2.02	74,206.62	2.47		
其他非流动金融资产	18,047.23	0.47	18,865.43	0.51	17,304.66	0.58		
投资性房地产	489,400.10	12.78	489,400.10	13.3	489,041.03	16.27	488740	17.84
固定资产	163,119.21	4.26	160,214.16	4.35	141,884.90	4.72	102,035.39	3.73
在建工程	66,046.18	1.72	51,419.65	1.4	43,979.58	1.46	60,950.02	2.23
无形资产	1,033,601.04	26.99	1,033,820.74	28.1	792,048.03	26.35	792,164.80	28.92
长期待摊费用	2,026.01	0.05	1,491.72	0.04	1,609.25	0.05	1,001.60	0.04
递延所得税资产	177.39	0.00	156.4	0	155.42	0.01	136.14	0.00
其他非流动资产	62,359.24	1.63	62,359.24	1.69	61,374.21	2.04	60428.1	2.21
非流动资产合计	1,916,946.02	50.06	1,893,097.06	51.45	1,622,590.19	53.97	1,571,470.63	57.37
资产总计	3,829,669.00	100	3,679,533.51	100	3,006,336.51	100	2,739,078.37	100

近三年及一期，担保人资产总额分别为 2,739,078.37 万元、3,006,336.51 万元、3,679,533.51 万元和 3,829,669.00 万元。随着担保人业务规模的逐步扩大，担保人的资产总额持续增长。2022 年末总资产较 2021 年末增加 673,196.99 万元，增幅 22.39%。

i、流动资产分析

从资产结构分析，近三年及一期，公司流动资产占资产总额的比例分别为 42.63%、46.03%、48.55%和 49.94%，报告期内流动资产占总资产比例较为稳定。

担保人流动资产主要由其他应收款、货币资金、存货和应收账款构成，担保人主要流动资产科目分析如下：

①货币资金

近三年及一期，担保人货币资金余额分别为 213,842.10 万元、250,470.49 万元、315,098.36 万元、365,742.24 万元，占总资产的比例分别为 7.81%、8.33%、8.56%和 9.55%，货币资金数额呈增长态势且占流动资产的比重处于较高水平。2022 年末货币资金较 2021 年末增加 64,627.87 万元，增幅为 25.80%，主要系银

行借款增加所致。

担保人近三年末货币资金构成情况

单位：万元

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 6 月末
库存现金	6.59	10.79	9.62	13.57
银行存款	211,085.76	246,224.04	312,377.87	359,614.69
其他货币资金	2,749.75	4,235.67	2,710.87	6,113.97
合计	213,842.10	250,470.49	315,098.36	365,742.24

②应收账款

近三年及一期，担保人应收账款金额分别为 81,356.18 万元、91,579.95 万元、121,638.39 万元、140,668.23 万元，占总资产的比例分别为 2.97%、3.05%、3.31%和 3.67%。报告期内，担保人应收账款主要为东台市沿海湿地旅游度假经济区管理委员会的相关款项，账龄主要集中在一年以内。2022 年末应收账款较 2021 年末增加 30,058.44 万元，增幅为 32.82%。

担保人 2023 年 6 月末末应收账款前五名明细情况

单位：万元、%

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
东台沿海湿地旅游度假经济区管理委员会	123961.77	88.12	
东台市财政局	10894.02	7.74	
东台市安丰古镇文化旅游发展有限公司	1750.00	1.24	
东台海港现代农业有限公司	961.61	0.68	
合计	137567.39	97.78	

截至 2022 年末担保人应收账款前五名客户情况表

单位：万元、%

债务人名称	是否关联方	欠款金额	占应收账款期末余额合计数的比例
东台沿海湿地旅游度假经济区管理委员会	否	111,015.66	91.27
东台市财政局	否	7,963.42	6.55
乐万家米业有限公司	否	322.82	0.27

债务人名称	是否关联方	欠款金额	占应收账款期末余额合计数的比例
江苏中禾种业有限公司	否	188.65	0.16
江苏东台农村商业银行股份有限公司	否	50.00	0.04
合计		119,540.55	98.29

截至 2022 年末，担保人应收账款主要为东台市沿海湿地旅游度假经济区管理委员会的相关款项，款项对应工程施工业务。

③其他应收款

近三年及一期，担保人其他应收款金额分别为 628,503.87 万元、799,625.62 万元、874,265.19 万元、863,402.35 万元，占总资产的比例分别为 22.95%、26.60%、23.76%和 22.55%。近年来担保人其他应收款金额相对较大，主要原因是担保人作为东台市 GYZC 经营主体，与东台市主要的国有企业、政府单位之间建立了良好的业务关系。2022 年末担保人其他应收款较 2021 年末增加 74,639.57 万元，增幅为 9.33%，主要系对东台市财政局应收款项增加所致。

担保人 2023 年 6 月末其他应收款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
东台市财政局	往来款	274129.95	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	31.72	
东台沿海湿地旅游度假经济区管理委员会	往来款	180052.58	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	20.84	
东台黄海海滨国家森林公园管理中心	往来款	54327.35	1-2 年、2-3 年、3 年以上	6.29	
江苏东台经济开发区管理委员会	往来款	58600.00	1 年以内、2-3 年、3 年以上	6.78	
东台市城东高新技术投资发展有限公司	往来款	27682.00	1-2 年、3 年以上	3.20	
合计	—	594791.87	—	68.83	

截至报告期末，担保人前五大其他应收款中有四个对手方为当地政府部门，除政府部门外，担保人其他应收款的主要交易对手方为东台市城东高新技术投资

发展有限公司。东台市城东高新技术投资发展有限公司为当地国有企业，其控股股东及实际控制人为东台市 GYZC 管理中心，持有其 95% 的股份。东台市城东高新技术投资发展有限公司的经营范围高新技术投资开发，政府授权的城东新区内土地开发经营，农村土地综合整治，新社区、新市镇设施建设（房地产开发除外），其他政府授权的经营项目（国家有专项审批规定的项目除外），物业服务，房屋租赁。（以上经营范围国家有专项规定的从其规定）

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

东台市城东高新技术投资发展有限公司经营情况正常，该公司报告期内未出现失信、债务违约等情况，信用资质良好。预计不会对担保人的偿债能力造成重大不利影响。

④ 存货

近三年及一期，担保人存货余额分别为 238,757.01 万元、236,444.85 万元、472,073.41 万元、538,228.50 万元，占总资产比例分别为 8.72%、7.86%、12.83% 和 14.05%。担保人存货主要由待开发土地和工程施工构成，待开发土地主要为商服用地，为担保人持有以待开发的土地。2022 年末担保人存货较 2021 年末增加 235,628.56 万元，增幅为 99.65%，主要系新增子公司东台市悦铭置业有限公司、东台市拓城置业有限公司 2022 年末缴纳出让金尚未缴纳契税的土地使用权所致。

近三年及一期担保人存货构成表

单位：万元

项目	2023 年 6 月	2022 年	2021 年	2020 年
原材料	359.10	254.17	201.67	173.02
低值易耗品	56.40	30.09	27.08	204.75
库存商品	14,712.80	26,099.03	15,027.04	11,883.64
在产品	327.28	260.39	372.3	283.62
待开发土地使用权	310,698.29	263,187.33	116,549.53	113,509.53
合同履约成本	212,070.33	182,134.35	104,267.04	112,702.27
包装物和其他	4.31	108.06	0.19	0.19

合计	538,228.50	472,073.41	236,444.85	238,757.01
----	------------	------------	------------	------------

ii、非流动资产分析

近三年及一期，担保人非流动资产总额分别为 1,571,470.63 万元、1,622,590.19 万元、1,893,097.06 万元、1,916,946.02 万元，占资产比重分别为 57.37%、53.97%、51.45%、50.06%。

从非流动资产构成看来，公司非流动资产主要由无形资产、投资性房地产、固定资产、在建工程和其他权益工具投资等构成。

①其他权益工具投资及其他非流动金融资产

自 2021 年起，担保人采用新金融工具准则，原“可供出售金融资产”科目计入“其他权益工具投资”及“其他非流动金融资产”科目。

2021 年末和 2022 年末，担保人其他权益工具投资金额分别为 74,206.62 万元和 74,296.62 万元，占总资产的比例分别为 2.47%和 2.02%，2022 年末较 2021 年末增加 90.00 万元，增幅 0.12%；2021 年末和 2022 年末，担保人其他非流动金融资产金额分别为 17,304.66 万元和 18,865.43 万元，占总资产的比例分别为 0.58%和 0.51%，2022 年末较 2021 年末增加 1,560.77 万元，增幅 9.02%。2023 年 6 月末较 2022 年末无明显变化。

②投资性房地产

近三年及一期，担保人投资性房地产分别为 488,740.00 万元、489,041.03 万元、489,400.10 万元和 489,400.10 万元，变化较小，占总资产比例分别为 17.84%、16.27%、13.30%和 12.78%，为担保人对外出租使用，主要为承包给农户用作农副产品养殖。2021 年末，担保人投资性房地产较 2020 年增加 301.03 万元，2022 年末，担保人投资性房地产较 2021 年末增加 359.07 万元，增幅 0.07%。2023 年 6 月末与 2022 年末一致。

③固定资产

近三年及一期，担保人固定资产分别为 102,035.39 万元、141,884.90 万元、160,214.16 万元和 163,119.21 万元，占总资产比例分别为 3.73%、4.72%、4.35%和 4.26%。2022 年末，担保人固定资产较 2021 年末增加 18,329.26 万元，增幅为 12.92%，主要为增加房屋建筑物。2023 年 6 月末较 2022 年末增加 2905.05 万

元，增幅 1.81%，

④在建工程

近三年及一期，担保人在建工程账面余额分别为 60,950.02 万元、43,979.58 万元、51,419.65 万元和 66,046.18 万元，占总资产的比例分别为 2.23%、1.46%、1.40%和 1.72%。2022 年末在建工程较 2021 年末增加 7,440.07 万元，增幅为 16.92%。2023 年 9 月末较 2022 年末增加 14626.53 万元，增幅为 28.45%，主要为其他零星工程增多。

近三年及一期担保人在建工程账面余额构成表

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年	2021 年	2020 年
创业大厦	2,109.28	2,109.28	2,109.28	2,109.28
住建大厦	32,404.71	32,404.71	32,404.71	32,404.71
安丰粮库仓库扩建工程	1,389.76	1,239.30	1,151.78	991.34
黄海森林公园景区	0	0	520.32	22646.44
弥港粮库扩建工程	2,978.93	2,623.79	1,413.71	294.32
溱东粮库扩建工程	6,370.67	3,823.74	2,182.18	265.31
地表水厂工程	6,862.49	4,416.44	3,977.41	1735.09
其他零星工程	9,896.978662	911.91	220.18	278.89
头灶粮库扩建工程	4,033.37	3,890.47	-	
水务大厦				224.63
合计	66,046.18	51,419.65	43,979.57	60,950.00

⑤无形资产

近三年及一期，担保人无无形资产分别为 792,164.80 万元、792,048.03 万元、1,033,820.74 万元和 1,033,601.04 万元，占总资产比例分别为 28.92%、26.35%、28.10%和 26.99%，占非流动资产的比重处于较高水平。2022 年末，担保人无无形资产较 2021 年末增加 241,772.71 万元，增幅为 30.53%，主要系新增部分海域使用权所致。

近三年及一期担保人无无形资产账面余额构成表

单位：万元

项目	2023年6月30日	2022年	2021年	2020年
土地使用权	633,531.37	633,751.43	634,191.09	634,118.35
软件及其他	6.41	6.05	1.78	6.29
海域使用权	400,063.26	400,063.26	157,855.17	158,040.16
合计	1,033,601.04	1,033,820.74	792,048.03	792,164.80

II、负债结构分析

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	206,910.91	13.12	200,060.11	13.96	158,618.90	14.21	159,076.09	18.41
应付票据	81,000.00	5.14	96,000.00	6.7	34,600.00	3.1	8,000.00	0.93
应付账款	7,167.83	0.45	6,044.30	0.42	4,542.61	0.41	2,956.91	0.34
预收款项	1,681.26	0.11	698.41	0.05	617.49	0.06	2964.38	0.34
应付职工薪酬	723.33	0.05	656.87	0.05	398.82	0.04	221.69	0.03
合同负债	4,335.65	0.27	4020.99	0.28	3,832.97	0.34		
应交税费	20,003.56	1.27	18,007.27	1.26	14,307.77	1.28	11,221.87	1.30
其他应付款	159,025.18	10.08	146,193.60	10.2	204,156.99	18.29	206,108.44	23.85
一年内到期的非流动负债	267,073.27	16.93	166,931.33	11.65	133,839.49	11.99	80,445.65	9.31
其他流动负债	57,180.99	3.63	37,278.97	2.6	23.64	0		
流动负债合计	805,101.98	51.05	675,891.86	47.15	554,938.68	49.71	470,995.03	54.50
长期借款	496,972.50	31.51	416,955.00	29.09	266,726.00	23.89	162,140.00	18.76
应付债券	113,168.50	7.18	187,807.65	13.1	104,741.86	9.38	94,650.61	10.95
长期应付款	69,055.37	4.38	59,438.04	4.15	95,916.08	8.59	41,430.81	4.79
递延收益	24,532.84	1.56	24,991.21	1.74	25,907.96	2.32	26,824.72	3.10
递延所得税负债	68,290.57	4.33	68,290.57	4.76	68,200.80	6.11	68,125.55	7.88
非流动负债合计	772,019.78	48.95	757,482.47	52.85	561,492.71	50.29	393,171.68	45.50
负债合计	1,577,121.76	100	1,433,374.33	100	1,116,431.39	100	864,166.71	100

近三年及一期，担保人负债总额分别为 864,166.71 万元、1,116,431.39 万

元、1,433,374.47 万元和 1,577,121.76 万元，总体呈增长趋势。

从负债结构分析，担保人流动负债和非流动负债在负债中地位大致相同。近三年及一期，担保人流动负债分别为 470,995.03 万元、554,938.68 万元、675,891.86 万元和 805,101.98 万元，占负债总额比例分别为 54.50%、49.71%、47.15%和 51.05%；非流动负债分别为 393,171.68 万元、561,492.71 万元、757,482.47 万元和 772,019.78 万元，占负债总额比例分别为 45.50%、50.29%、52.85%和 48.95%。担保人流动负债以短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主，非流动负债以长期借款和应付债券为主。

①短期借款

近三年及一期，担保人短期借款余额分别为 159,076.09 万元、158,618.90 万元、200,060.11 万元和 206,910.91 万元，占总负债的比例分别为 18.41%、14.21%、13.96%和 13.12%。2022 年末短期借款较 2021 年末增加 41,441.21 万元，增幅为 26.13%，主要系新增部分保证借款所致。

担保人近三年及一期短期借款明细情况

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年	2021 年	2020 年
质押借款	41,910.00	38,310.00	36,945.00	52,265.09
抵押借款	350	350	200	4,800.00
保证借款	146,650.00	126,164.00	99,467.00	71,516.00
信用借款	16,920.10	24,472.99	12,409.00	10,495.00
保证+抵押借款	9,950.00	10,500.00	9,000.00	19,000.00
保证+质押借款	965.00	10	-	1,000.00
短期借款应付利息	65.81	253.12	597.9	
合计	216,810.91	200,060.11	158,618.90	159,076.09

②应付票据

近三年及一期，担保人应付票据金额分别为 8,000.00 万元、34,600.00 万元、96,000.00 万元和 81,000.00 万元，占总负债的比例分别为 0.93%、3.10%、6.70%和 5.14%，主要由商业承兑汇票和银行承兑汇票构成。2022 年末应付票据较 2021 年末增加 61,400.00 万元，增幅为 177.46%，主要系银行承兑汇票及商

业承兑汇票规模均有所增加所致。

③其他应付款

近三年及一期,担保人其他应付款余额分别为 206,108.44 万元、204,156.99 万元、146,193.60 万元和 159,025.18 万元,占总负债的比例分别为 23.85%、18.29%、10.20%和 10.08%。2022 年末其他应付款较 2021 年末减少 57,963.39 万元,降幅为 28.39%,主要系往来款减少所致。

2023 年 6 月末按欠款方归集的期末余额前五名的其他应付款情况

单位:万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应付款期末余额合计数的比例 (%)
东台海滨科技创业园管理有限公司	往来款	23528.96	1 年以内、1-2 年	14.80
东台条子泥景区管理有限公司	往来款	22000.00	1 年以内	13.83
盐城市兴东投资发展有限公司	往来款	21801.01	1 年以内、1-2 年	13.71
东台市润格农业投资发展有限公司	往来款	10687.99	1 年以内	6.72
东台海港现代农业有限公司	往来款	10586.69	1 年以内	6.66
合计		88604.66		55.72

④一年内到期的非流动负债

近三年及一期,担保人一年内到期的非流动负债金额分别为 80,445.65 万元、133,839.49 万元、166,931.33 万元和 267,073.27 万元,占总负债的比例分别为 9.31%、11.99%、11.65%和 16.93%。2022 年末一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 33,091.84 万元,增幅为 24.73%,主要系一年内到期的长期借款增加所致。2023 年 6 月末较 2022 年末增加 100141.94 万元,增幅 59.99%,主要系一年内到期的长期借款以及应付债券增加所致。

近三年及一期担保人一年内到期的非流动负债结构表(单位:万元)

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年	2021 年	2020 年
一年内到期的长期借款	144,169.50	83,027.00	56,615.00	37,193.00
一年内到期的应付债券	64,947.83	29,956.07	30,000.00	30,000.00
一年内到期的长期应付款	53,086.40	44,168.44	43,444.36	13,252.65
一年内到期的长期借款应付利息	423.26123	601.22	316.21	
一年内到期的应付债券应付利息	4,019.35	7,053.94	2,553.31	
一年内到期的长期应付款应付利息	426.93	2,124.67	909.61	
合计	267,073.27	166,931.33	133,839.49	80,445.65

⑤长期借款

近三年及一期，担保人长期借款金额分别为 162,140.00 万元、266,726.00 万元、416,955.00 万元和 496,972.50 万元，占总负债的比例分别为 18.76%、23.89%、29.09%和 31.51%。2022 年末长期借款较 2021 年末增加 150,229.00 万元，增幅 56.32%，主要系 2022 年度新增金滩涂农场高效农业项目、港城副中心、黄海森林公园 5A 创建配套项目等工程开发，导致本期贷款规模有所增加。2023 年 6 月末较 2022 年末增加 80017.50 万元，增幅 19.19%，主要系保证借款增加所致。

近三年及一期担保人长期借款构成情况

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年	2021	2020 年
保证借款	449,561.00	287,069.00	119,797.00	75,781.00
质押借款	20,200.00	20,200.00	-	
抵押借款		5,288.00	20,064.00	34,840.00
保证+抵押	80,384.00	92,426.50	152,980.00	49,582.00
保证+抵押+质押	90,997.00	94,998.50	30,500.00	39,130.00
减：一年内到期的长期借款	144,169.50	83,027.00	56,615.00	37,193.00
合计	496,972.50	416,955.00	266,726.00	162,140.00

⑥应付债券

近三年及一期，担保人应付债券金额分别为 94,650.61 万元、104,741.86 万元、187,807.65 万元和 113,168.50 万元，占总负债的比例分别为 10.95%、9.38%、13.17%和 7.18%。2022 年末应付债券较 2021 年末增加 83,065.79 万元，增幅 79.31%，主要系 2022 年新发行“22 东台国资债”所致。2023 年 6 月末较 2022 年末减少 74639.15 万元，主要系“21 东台国资 PPN001”债券到期归还债券本金及应付利息。

(2) 能力分析

指标名称	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一、获利能力			
1、长期资本报酬率	0.36%	1.21%	1.18%
2、总资产利润率	0.22%	0.57%	0.58%

3、毛利率	25.29%	24.27%	18.00%
4、营业利润率	11.53%	17.03%	14.08%
5、销售净利率	9.07%	15.22%	12.60%
6、股东权益报酬率	0.28%	0.82%	0.80%
二、短期偿债能力			
1、流动比率	2.38	2.64	2.49
2、速动比率	1.71	1.94	2.07
3、现金比率	0.45	0.47	0.45
三、长期偿债能力			
1、资产负债比率	41.18%	38.96%	37.14%
2、产权比率	70.02%	63.81%	59.07%
3、有形净值债务比率	24.71%	25.55%	27.47%
4、营运资金长期负债比率	143.47%	146.61%	147.61%
5、长期负债比率	20.16%	20.59%	18.68%
6、有息负债率	31.23%	28.69%	25.08%
四、运营能力			
1、总资产周转率	0.02	0.03	0.04
2、固定资产周转率	0.44	0.74	0.98
3、流动资产周转率	0.04	0.07	0.09
4、存货周转率	0.10	0.24	0.41
5、应收账款周转率	0.54	1.05	1.38
五、成长能力			
1、营业收入增长率	10.14%	-6.30%	17.44%
2、营业利润增长率	57.02%	13.31%	-3.25%
3、总资产增长率	4.08%	22.39%	9.76%
4、固定资产增长率	1.81%	12.92%	39.05%
5、股东权益增长率	0.28%	18.85%	0.80%
6、净利润增长率	30.01%	13.21%	-7.37%

i. 盈利能力分析

近两年及一期，担保人营业收入分别为 119,019.26 万元、111,515.91 万元和 70,418.18 万元。从业务板块来看，资产出租承包收入及工程施工收入占比存在一定波动，农产品销售业务占担保人营业收入的比例稳定持续上升。

近两年及一期，担保人营业外收入分别为 172.34 万元、196.95 万元和 453.06 万元，其他收益分别为 33,346.21 万元、33,771.11 万元和 13,769.12 万元。担保人作为东台市主要的国有资产运营和基础设施建设主体，一直受到当地政府的大力支持，政府补助收入具有较好的可持续性。担保人经营活动产生的利润维持

稳定。担保人其他收益主要为与企业日常活动相关的政府补助。

近两年，公司营业收入规模呈上升趋势。公司多年的基础设施建设逐步显现效益，毛利率较为稳定，主要是公司营业收入主要为基础设施建设垄断行业，利润保障程度较高。

公司总资产收益率及净资产收益率的水平偏低，主要是担保人资产规模较大且部分资产尚未结算产生收入，这也是我国正处于城市化进程中，大多数城建企业所体现出的行业特征。

ii. 短期偿债能力分析

近两年及一期，担保人流动比率分别为 2.49、2.64 和 2.38，速动比率分别为 2.07、1.94 和 1.71，变动幅度不大，保持在合理区间内。

iii. 长期偿债能力分析

近两年及一期，担保人资产负债率分别为 37.14%、38.96%和 41.18%，变化幅度不大且资产负债率较低，报告期内担保人股东对其扶持力度较高，为担保人持续注入资产，资本公积迅速增长。。

总体看来，担保人负债水平控制平稳，财务结构趋于稳健，债务偿付能力较强，担保人经营的稳健性、盈利的持续性以及较强的抗市场风险能力为债务偿还提供了可靠的保障。

iv. 运营能力分析

近两年及一期，担保人的应收账款周转率分别为 1.38、1.05 和 0.54。应收账款周转率呈波动趋势。未来，公司将不断加强对应收账款的催收和管理。近两年及一期，担保人存货周转率为 0.41、0.24 和 0.10，总资产周转率为 0.04、0.03 和 0.02。上述财务指标与担保人主要承担城市基础设施建设职能有关，担保人大量资产计入存货，导致存货数量偏大，存货周转率因而偏低。同时，由于担保人资产规模较大且部分资产尚未结算产生收入，因此较低的资产周转水平指标属于合理范围。

(3) 有息负债结构分析

①有息负债结构分析

项目	借款余额（亿元）	占比
银行融资	71.9	62.83%

债券融资	14.34	12.53%
其中：公募债券	14.34	12.53%
私募债券		0.00%
非标融资	28.19	24.64%
其中：租赁融资	10.79	9.43%
信托融资	14.32	12.51%
定融及其他	3.08	2.69%
合计	114.43	100.00%

截止到 2023 年 6 月末，担保人有息负债合计为 114.43 亿元，其中银行融资余额为 71.90 亿元，占比 62.83%；债券融资余额为 14.34 亿元，占比 12.53%；非标融资余额合计为 28.19 亿元，占比 24.64%，融资结构较为健康。

(4) 或有负债情况（财务报表附注反映）

截止到 2023 年 6 月 30 日，担保人对外担保合计为 90.26 亿元，被担保人均为企业，占净资产的 40.07%。

担保单位	被担保单位	开始日	到期日	担保余额(万元)
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市碧之源净水有限公司	2016/6/23	2024/6/20	4,500.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市碧之源净水有限公司	2017/1/3	2026/6/20	8,000.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市梁北生物科技有限公司	2017/1/5	2024/6/20	2,500.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市东方建设投资发展有限公司	2019/8/14	2023/8/14	3,750.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市交通投资建设集团有限公司	2019/9/3	2027/2/20	8,600.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市交通投资建设集团有限公司	2019/12/24	2024/12/20	25,000.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市水务建设投资有限公司	2019/12/24	2026/6/20	2,945.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市水务建设投资有限公司	2020/6/24	2028/10/10	2,986.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市恒业建设发展有限公司	2020/8/18	2024/8/15	10,148.74
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台惠民城镇化建设集团发展有限公司	2020/11/11	2023/11/11	2,500.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台惠民城镇化建设集团发展有限公司	2021/9/10	2026/8/10	2,050.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台惠民城镇化建设集团发展有限公司	2021/9/26	2028/9/10	18,170.45
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市交通投资建设集团有限公司	2021/11/30	2031/11/29	20,000.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台海港现代农业有限公司	2021/12/24	2027/12/30	19,485.09
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台海之韵湿地旅游发展有限公司	2021/12/27	2029/2/20	12,133.34

东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台惠民城镇化建设集团发展有限公司	2021/12/31	2034/6/20	5,400.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台惠民城镇化建设集团发展有限公司	2022/1/5	2034/6/20	16,200.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台惠民城镇化建设集团发展有限公司	2022/1/7	2034/6/20	18,000.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市保障性住房建设投资有限公司	2022/1/26	2025/1/26	7,411.19
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台惠民城镇化建设集团发展有限公司	2022/1/30	2034/6/20	4,600.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市东方建设投资发展有限公司	2022/6/24	2024/6/24	5,530.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市保障性住房建设投资有限公司	2022/6/27	2027/12/20	52,500.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市保障性住房建设投资有限公司	2022/6/29	2027/12/20	17,500.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市东方建设投资发展有限公司	2022/6/30	2024/6/30	2,530.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市东方建设投资发展有限公司	2022/7/8	2024/7/8	770
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市东方建设投资发展有限公司	2022/7/15	2024/7/15	930
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台惠民城镇化建设集团发展有限公司	2022/7/29	2023/7/28	5,000.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市梁北生物科技有限公司	2022/8/5	2030/12/21	18,750.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市文化旅游投资发展集团有限公司	2022/8/31	2027/12/30	5,000.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市文化旅游投资发展集团有限公司	2022/9/6	2039/6/30	21,500.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市东方建设投资发展有限公司	2022/9/9	2025/9/9	20,000.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台条子泥景区管理有限公司	2022/9/22	2031/12/21	43,425.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市恒业建设发展有限公司	2022/10/21	2024/10/21	1,670.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市恒业建设发展有限公司	2022/10/28	2024/10/28	1,800.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台三仓润农现代农业产业园发展有限公司	2022/11/1	2031/6/20	7,600.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台三仓润农现代农业产业园发展有限公司	2022/11/1	2031/6/20	1,900.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台海滨科技创业园管理有限公司	2022/11/2	2026/6/20	12,550.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市恒业建设发展有限公司	2022/11/4	2024/11/4	460
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市润东净水有限公司	2022/11/8	2025/11/8	12,729.24
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市恒业建设发展有限公司	2022/11/11	2024/11/11	100
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市海之韵湿地旅游发展有限公司	2022/11/16	2023/11/15	3,000.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台惠民城镇化建设集团发展有限公司	2022/11/29	2023/11/20	8,000.00

东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市文化旅游投资发展集团有限公司	2022/11/30	2025/11/20	4,400.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市恒业建设发展有限公司	2022/12/2	2024/12/2	1,660.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市保障性住房建设投资有限公司	2022/12/21	2025/12/15	5,000.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市保障性住房建设投资有限公司	2023/1/1	2025/12/15	28,000.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市文化旅游投资发展集团有限公司	2023/1/1	2040/6/30	1,100.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市文化旅游投资发展集团有限公司	2023/1/1	2039/12/30	400
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市保障性住房建设投资有限公司	2023/1/3	2025/12/15	25,000.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台海港现代农业有限公司	2023/1/3	2029/12/17	9,750.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台三仓润农现代农业产业园发展有限公司	2023/1/3	2031/6/20	7,600.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台三仓润农现代农业产业园发展有限公司	2023/1/4	2031/6/20	1,900.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台海港现代农业有限公司	2023/1/5	2029/12/17	29,250.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台通达投资有限公司	2023/1/6	2026/1/6	4,221.66
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台绿之鑫绿化工程有限公司	2023/1/12	2024/1/5	1,500.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市萌达农业投资发展有限公司	2023/1/19	2032/12/13	5,580.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市东方建设投资发展有限公司	2023/1/19	2024/1/19	660
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市东方建设投资发展有限公司	2023/2/3	2024/2/3	1,210.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市东方建设投资发展有限公司	2023/2/10	2024/2/10	1,210.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市东方建设投资发展有限公司	2023/2/17	2024/2/17	500
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市东方建设投资发展有限公司	2023/2/24	2024/2/24	1,470.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市东方建设投资发展有限公司	2023/3/3	2024/3/3	4,630.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市恒业建设发展有限公司	2023/3/10	2025/3/10	430
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市东方建设投资发展有限公司	2023/3/10	2024/3/10	300
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市保障性住房建设投资有限公司	2023/3/23	2025/12/15	2,000.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市西溪旅游文化景区投资发展有限公司	2023/3/29	2024/3/28	2,300.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市绿之鑫绿化工程有限公司	2023/4/3	2024/4/2	1,000.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台通达投资有限公司	2023/4/4	2026/4/4	7,000.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市绿之康景区旅游发展有限公司	2023/4/18	2024/4/13	1,500.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市交通投资建设集团有限公司	2023/5/25	2024/5/22	15,000.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市交通投资建设集团有限公司	2023/5/30	2024/5/30	15,000.00
东台市 GYZC 经营集团有限公司	东台市保障性住房建设投资有限公司	2023/6/28	2026/6/20	14,000.00

东台市海滨投资发展有限公司	东台海之韵湿地旅游发展有限公司	2019/3/22	2027/9/10	7,750.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台海之韵湿地旅游发展有限公司	2020/11/6	2028/12/20	20,800.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台海之韵湿地旅游发展有限公司	2020/10/30	2028/12/20	4,100.00
东台市海滨投资发展有限公司	江苏东台三仓润丰现代农业产业园有限公司	2020/12/24	2030/12/3	640
东台市海滨投资发展有限公司	江苏东台三仓润丰现代农业产业园有限公司	2021/1/4	2030/12/3	3,840.00
东台市海滨投资发展有限公司	江苏东台三仓润丰现代农业产业园有限公司	2021/1/20	2030/12/3	822
东台市海滨投资发展有限公司	江苏东台三仓润丰现代农业产业园有限公司	2021/2/1	2030/12/3	1,098.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台海港现代农业有限公司	2016/11/18	2026/7/20	3,000.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台海港现代农业有限公司	2016/10/12	2026/7/20	4,900.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台海港现代农业有限公司	2016/9/21	2026/7/20	10,100.00
东台市海滨投资发展有限公司	盐城市兴东投资发展有限公司	2020/5/29	2027/5/27	8,500.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台市海诚科技发展有限公司	2020/11/27	2025/7/20	3,500.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台市海诚科技发展有限公司	2020/11/6	2025/7/20	2,500.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台市海诚科技发展有限公司	2020/12/3	2025/7/20	3,900.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台市梁北生物科技有限公司	2021/10/29	2024/10/28	4,700.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台海港现代农业有限公司	2017/12/28	2024/12/20	3,000.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台市海诚科技发展有限公司	2020/6/30	2031/6/19	6,900.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台市海诚科技发展有限公司	2020/9/1	2027/6/20	2,000.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台市海诚科技发展有限公司	2021/1/1	2026/12/20	6,500.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台海之韵湿地旅游发展有限公司	2021/2/5	2029/10/30	9,000.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台海之韵湿地旅游发展有限公司	2021/1/4	2029/10/30	20,000.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台市海诚科技发展有限公司	2021/3/25	2028/12/20	11,900.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台市海诚科技发展有限公司	2021/3/26	2028/12/20	3,400.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台市海诚科技发展有限公司	2021/4/23	2028/12/20	1,700.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台市海诚科技发展有限公司	2021/12/30	2028/12/20	4,435.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台市海诚科技发展有限公司	2022/1/10	2028/12/20	14,465.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台市海诚科技发展有限公司	2022/1/4	2027/12/21	4,615.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台市海诚科技发展有限公司	2022/2/28	2027/12/21	4,615.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台市海诚科技发展有限公司	2022/6/23	2027/12/21	2,307.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台市艺丰园绿化有限公司	2023/2/4	2024/1/15	2,000.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台条子泥景区管理有限公司	2023/1/1	2023/12/11	5,000.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台条子泥景区管理有限公司	2022/9/22	2031/12/21	43,425.00

东台市海滨投资发展有限公司	东台条子泥景区管理有限公司	2023/3/24	2031/12/21	4,825.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台通达投资有限公司	2022/11/21	2023/11/21	5,000.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台市梁北生物科技有限公司	2022/12/23	2023/12/21	4,000.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台海港现代农业有限公司	2023/1/5	2029/12/17	29,250.00
东台市海滨投资发展有限公司	东台条子泥景区管理有限公司	2023/3/29	2026/2/27	2,900.00
合计				902,582.71

(3) 是否对重大资产购买相关保险。

担保人未购买相关保险。

四、担保人信用状况

1. 人行征信报告及授信情况

查询时间：2024年2月28日

根据我司查询版《企业信用报告》，截至2024年2月28日，担保人共在14家金融机构办理过信贷业务，目前在9家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为21.81亿元，无关注类、不良类余额。担保交易余额为3.20亿元，当前保证人/反担保人（其他借贷交易）余额为236.74亿元。

身份标识

企业名称	东台市国有资产经营集团有限公司
中征码	3209810000165006
统一社会信用代码	9132098167764027XH
组织机构代码	67764027X
工商注册号	9132098167764027XH
纳税人识别号（国税）	9132098167764027XH
纳税人识别号（地税）	9132098167764027XH

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2008	14	9	2015

借贷交易		担保交易	
余额	218090	余额	32041
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

2. 全国法院被执行人信息查询结果

查询时间：2024 年 2 月 5 日

经查询，担保人无被执行信息。



中国执行信息公开网

—— 司法为民 司法便民 ——

[首页](#)
[执行公开服务](#)

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码: 验证码正确! 查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 9132098167764027XH 东台市国有资产经营集团有限公司相关的结果。

经查询，担保人共有 1 件涉诉案件，为 2019 年的房屋租赁合同纠纷，以调解形式结束，未对担保人经营产生较大影响。

序号	案件名称	相关案号	案由	案件类型	案件身份	当前审理程序
1	东台市 GYZC 经营有限公司, 东台市水之尚健体俱乐部有限公司相关房屋租赁合同纠纷	(2019) 苏 0981 民初 4782 号 (2023) 苏 0981 执 356 号	房屋租赁合同纠纷	民事案件, 执行案件	原告	首次执行

3. 纳税情况

【担保人无偷税、漏税、被税务机关处罚的历史情况。】

4. 其它

【担保人无被执行人、股权冻结，经营异常等情况。】

【担保人无重大安全生产事故。】

【担保人无环境保护处罚记录或环境污染重大事故。】

五、担保人发债及信托同业合作情况

2023 年 6 月 20 日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具编号为中鹏信评【2023】跟踪第【579】号 01 的《2022 年东台市 GYZC 经营集团有限公司公司债券 2023 年跟踪评级报告》，担保方主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

债券类别	债券名称	起息日	到期日期	金额 (亿)	当前 余额 (亿)	票面 利率 (%)	主体/ 债项 评级	近一年最 高隐含违 约率	近三个 月最高 YTM	最近一年债 券行权情况
私募债	24 东台国资 PPN001	2024-01-10	2027-01-10	4.40	4.40	3.50	AA/无	0.1446	3.4999	
公开债	22 东台国资债	2022-01-14	2029-01-14	8.30	8.30	3.97	AAA	0.2035	3.6165	2025/1/14
	G22 东台国资 01	2022-12-02	2025-12-02	3.10	3.10	4.40	AA/无		/	
小计				11.40						
	合计			15.80	15.80					

担保方当前存续的信托同业合作情况如下：

合作机构	贷款主体	期限	规模(万元)	年利率	增信措施	贷款起止日
华鑫信托	东台市 GYZC 经营集团有限公司	2 年	49820.00	7.5%	保证担保	2023.2.24-2025.5.26
国投泰康信托	东台市 GYZC 经营集团有限公司	2 年	33410	7.2-7.5%	保证担保	2023.5.26-2025.6.20

六、担保人评价

东台市位于上海两小时经济圈，2022 年成为城市首个 GDP 突破亿的县级市。东台市位于上海两小时经济圈。整体经济实力较强，已形成新一代信息技术、新能源、高端装备新材料、大健康五大主导产业，着力打造全国康养产业发展示范区。担保人作为东台市主要的国有资产经营平台，继续获得了较大的外部支持。2022 年担保人接受政府划入股权、海域使用权、固定资产使得公司资本公积净增加 25.53 亿元，大幅提升公司资本实力。2022 年公司收到东台市财政局划拨的财政补贴 3.38 亿元，有效提升了公司的盈利水平。担保人在建、拟建项目较多、规模较大，业务多元化发展势头仍较好。担保能力尚可。

七、期间管理

【按照《信托业务存续期管理办法》，每季度对项目进行现场走访，项目到期前 3 个月、1 个月赴项目现场与交易对手确认资金还款安排等贷后检查相关事项。】

八、资金监管

【本项目不设置资金监管】

第五部分 地方政府和区域内平台情况

一、基本情况

1. 地理位置及区位图

1.1 盐城市

盐城市位于江苏省苏北平原中部，东临黄海，南与南通市接壤，西部和西南部分别以扬州市、泰州市为邻，北与连云港市相连。全市总面积 1.69 万平方公里，是江苏省面积最大的城市。市区规划面积 1,862 平方公里，下设 4 个区，分别是盐都区、亭湖区、盐城市经济技术开发区和城南新区，下辖 2 个代管县级市和 5 个县，常住人口 798.67 万人。

盐城市滩涂、岸线、油气、农副产品资源较为丰富。盐城市沿海滩涂总面积 4,550 平方公里(含辐射沙洲)，占全省滩涂总面积的 67%，其中可供开发利用的沿海滩涂面积为 1.300 平方公里；海岸线绵延 582 公里，占江苏省内海岸线总长的 56%，沿海有陈家港区、大丰港区等港区口岸，其中陈家港为国家二类开放岸，大丰港为对外开放一类口岸；盐城市的石油天然气预计总储量 2,000 亿立方米，已探明蕴藏量 800 亿立方米，拥有中国东部沿海地区最大的陆上油气田以及全国第二大储油沉积盆地-黄海储油沉积盆地，勘探开发前景广阔；盐城市是江苏省最大的农副产品生产基地，海洋及动植物资源丰富，粮棉油、桑果菜和禽蛋鱼等主要农产品种养规模和总量均位居江苏省首位。

1.2 东台市

东台市位于上海两小时经济圈，生态旅游资源丰富。东台市系江苏省辖县级市，由盐城市代管，东台市总面积 3,175.67 平方公里，为江苏省面积最大的县(市)，下辖 14 个镇。境内驻有江苏省属弶港农场、新曹农场。截至 2023 年上半年，东台市常住人口 163.7 万人。东台市位于江苏省沿海中部，盐城市最南端，东与黄海相连，南与南通市海安县接壤，西与泰州市兴化市毗邻，北与盐城大丰区分区交界。随着 2020 年底盐通高铁的开通运行，东台进入高铁时代，融入上海 2 小时经济圈，成为苏北接轨上海和接受苏南产业辐射的第一站。东台市生态旅游资源丰富，先后荣获国家生态示范区、中国优秀旅游城市；国家 3A 景区条子泥

是我国首个滨海湿地类世界自然遗产—盐城黄海湿地的核心区；国家 4A 级景区黄海海滨国家森林公园为中国沿海地区最大的人工森林。

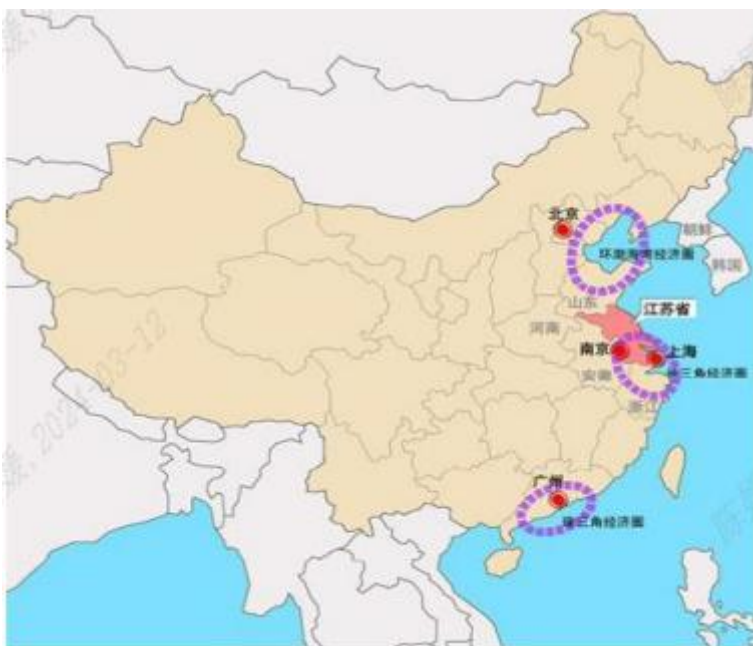


2. 本地区在全国、地区经济布局中的地位

2.1 盐城市

盐城市于 2008 年被正式纳入长三角区域范围，随着长三角经济一体化步伐的加快，盐城市正逐步推进与上海市和长三角核心地区的对接融合，以地方政府合作的方式引进项目，为盐城市的发展带来了广阔前景。2009 年 6 月，国务院常务会议讨论并通过了《江苏沿海地区发展规划》，明确指出要将江苏沿海地区建设成为我国东部地区重要的经济增长极。加快连云港、盐城和南通三个中心城市建设，集中布局临港产业，形成功能清晰的沿海产业和城镇带。

江苏省在全国的位置图：



盐城市在江苏省的位置图



2.2 东台市

东台市地处江苏省南通、盐城、泰州三市交界处，东临黄海，南望长江，沿海高速、新长铁路、204 国道三条经济大动脉穿境而过，在建的临海高等级公路贯穿江苏沿海地区，是接受上海和苏南产业辐射的黄金通道。东台市拥有 85 公里海岸线和 156 万亩滩涂，每年以 150 米的成陆速度向大海延伸，年新增土地近万亩，素有“金东台”和“黄海明珠”之称。2009 年，国务院讨论并通过了《江苏沿海地区发展规划》，江苏沿海经济区的发展上升为国家战略，东台市作为江苏沿海经济区的重要组成部分，也迎来了新的发展机遇。随着该规划的实施，东台市各项建设事业将取得更好更快的发展，这无疑将使发行人各项业务直接受益。

3. 主要经济指标及经济主要特点

3.1 盐城市

近年来盐城市加强培育引导,推动产业转型升级,汽车、钢铁、新能源和电子信息等主导产业持续增长,电子信息、钢铁跻身千亿级产业集群,立铠精密、天合光能、阿特斯、SKI 动力电池二期、东山精密 1°C 载板等重大项目相继落户盐城;同时,依托四大主导产业,加强创新链和产业链深度对接,聚焦“5+2”战略性新兴产业和 23 条重点产业链,实现工业经济跨越发展,促进区域经济持续增长。2022 年,盐城市实现地区生产总值 7,079.80 亿元,按不变价格计算较上年增长 4.6%,增速居江苏省下辖地级市首位;同年,盐城市人均 GDP10.56 万元,居省内第 10 位。

盐城市经济发展水平在江苏省位居中游,2023 年盐城市地区生产总值达到 7403.87 亿元,按不变价格计算,同比增长 5.9%。分产业看,第一产业增加值 818.87 亿元,增长 3.7%;第二产业增加值 2981.18 亿元,增长 6.9%;第三产业增加值 3603.82 亿元,增长 5.5%。全市规模以上工业增加值增长 8.1%。全市服务业增加值同比增长 5.5%。全市实现社会消费品零售总额 2872.50 亿元,同比增长,6.4%。全市固定资产投资同比增长 9.2%。

注:数据来源于盐城市统计局(https://tjj.yancheng.gov.cn/art/2024/2/1/art_1773_4145324.html)

3.2 东台市

近年来东台市经济体量在盐城市各区县中排名第一,2022 年成为盐城市首个 GDP 突破千亿的县级市,人均 GDP 在盐城市排名靠前且高于全国平均水平,整体经济实力较强。东台市近年多次入选中国工业百强县(市)、中国创新百强县(市),2022 年全国县域百强排名前移至第 37 位。从产业结构来看,东台市以第二、第三产业为主,三产比例由 2020 年的 14:35.4:50.6 调整为 2022 年的 15:36.3:48.7,第一产业占比有所提升。从拉动经济增长的因素来看,2020-2022 年东台市外贸持续快速增长,但近年固定资产投资规模有所波动;东台市消费市场以批发零售业为主、稳定向好,对当地经济发展形成较好支撑。

2023 年东台市实现地区生产总值 1118.5 亿元,按可比价格计算同比增长 7.0%。分三次产业看,第一产业增加值 171.1 亿元,同比增长 4.5%;第二产业

增加值 385.8 亿元,同比增长 7.5%;第三产业增加值 561.7 亿元,同比增长 7.3%。

4. 中央有无特殊规划或政策

2021 年 6 月,国家发改委发布关于印发《长江三角洲地区多层次轨道交通规划》的通知,《规划》提出,到 2025 年,形成干线铁路、城际铁路、市域(郊)铁路、城市轨道交通多层次、优衔接、高品质的轨道交通系统,长三角地区成为多层次轨道交通深度融合发展示范引领区。轨道交通总里程达到 2.2 万公里以上,新增里程超过 8000 公里,高速铁路通达地级以上城市,铁路联通全部城区常住人口 20 万以上的城市,轨道交通运输服务覆盖 80%的城区常住人口 5 万以上的城镇。到 2035 年,建成高质量现代化轨道上的长三角,长三角成为轨道交通网络化、一体化、智能化、绿色化发展的样板区。“十四五”共规划 24 个项目,总里程 3702 公里,总投资 6907 亿元。新长铁路扩能改造规划为长 558 公里,自江苏新沂、宿迁、淮安、盐城,经东台、海安、泰兴、靖江、江阴、无锡至浙江长兴。估算投资 194 亿元。项目建成后,将大大缩短东台与南京的时长,促进经济进一步发展。

盐城市主要经济指标表(近三年可查询的经济指标)

项目	2021 年		2022 年		2023 年	
	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)
地区生产总值(亿元)	6617.4	7.7	7079.8	4.6	7403.9	5.9
第一产业增加值(亿元)	735.8	3.5	793.8	3.8	818.9	3.7
第二产业增加值(亿元)	2686.1	8.1	2927.8	6	2981.2	6.9
第三产业增加值(亿元)	3195.5	8.2	3358.2	3.6	3603.8	5.5
三次产业结构	11.1:40.6:48.3		11.2:41.4:47.4		11.06:40.27:48.67	
工业增加值(亿元)	-	29.1	-	17.8	-	8.1

固定资产投资 (亿元)	-	3.7	-	9.4	-	9.2
社会消费品零售总额 (亿元)	2684.3	21.1	2700.6	0.6	2872.5	6.4
进出口总额 (亿美元)	174.2	45.9	200	19.7	1452.4	7.5

东台市主要经济指标表 (近三年可查询的经济指标)

项目	2020年		2021年		2022年		2023年	
	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)
地区生产总值 (亿元)	893.4	5.8	986.1	8.9	1050.52	4.7	1118.5	7
第一产业增加值 (亿元)	124.3	2.9	142.9	6.2	157.35	4	171.1	8.74
第二产业增加值 (亿元)	316.6	5.7	353.6	9.5	381.65	5.1	385.8	1.09
第三产业增加值 (亿元)	452.5	6.5	489.6	9.3	511.52	4.6	561.7	9.81
三次产业结构	14:35.4:50.6		14.5:35.9:49.6		15:36.3:48.7		15.30:34.49:50.22	
工业增加值 (亿元)	-	-	152.5	20.3	203.4	8.6	228.3	10.5
固定资产投资 (亿元)	483.1	4.2	418	-	460	11.2	-	12.9
社会消费品零售总额 (亿元)	245.63	1.3	300.9	22.5	308.4	2.5	339.9	10.2
进出口总额 (亿美元)	12.5	21.7	14.2	13.3	15.2	7	17.21	15.5

数据来源于盐城市统计局

https://tjj.yancheng.gov.cn/art/2024/2/1/art_1773_4145324.html

及东台市人民政府官网：

https://www.dongtai.gov.cn/art/2022/4/13/art_32069_3835224.html

二、交易对手所在区域的整体情况

（一）地方政府的整体情况

1. 地方政府财政收入、领导班子、核心产业等方面的整体情况。

1.1 盐城市

盐城市的四大支柱产业是汽车产业、钢铁产业、新能源产业、电子信息产业。

盐城的汽车产业是支柱产业之一，产业总值占到盐城工业总产值的近 10%。盐城已经成为江苏省最大的乘用车生产基地，形成了以东风悦达起亚为龙头的产业集群。

钢铁产业盐城的钢铁产业也是支柱产业之一，从零起步，现在已经发展成为盐城的支柱产业。盐城拥有三大产业基地，包括滨海精品板材带材钢铁基地、响水不锈钢生产基地和大丰特殊钢产业基地。

海上新能源是未来清洁能源发展的重要支撑，大力发展海上新能源，对于保障能源安全、加快能源转型、应对气候变化具有重要意义。盐城作为全球风电装备、全国光伏电池组件综合产能最大的基地之一，随着盐城新能源产业融合集群发展示范的深入推进，新能源的综合实力和发展效益将显著跃升，加速向全球新能源科技创新策源中心和智能制造中心迈进。

盐城的电子信息产业也是支柱产业之一，主要企业包括 SK 新能源(江苏)有限公司、江苏理研科技股份有限公司等。

这四大支柱产业在盐城的经济发展中占据重要地位，其中汽车产业和钢铁产业在工业总产值中占有较大比例，新能源产业在新能源发电方面具有显著优势，电子信息产业则在新兴产业中占有一席之地。

1.2 东台市

东台市积极承接产业高位转移，制造业高质量发展，已形成新一代信息技术、新能源、高端装备、新材料、大健康五大主导产业；服务业内部结构不断优化，加快构建“1+4”发展格局。东台市积极承接产业高位转移，制造业高质量发展，已形成新一代信息技术、新能源、高端装备、新材料、大健康五大主导产业。新一代信息技术产业突破核心器件、智能终端等领域，新能源产业以储能电池、晶

硅光伏为重点，新材料产业拓展特种合金、电子材料和绿色建筑材料，高端装备产业主攻规模化集聚、智能化提升，大健康产业集聚医疗器械、生物制品和健康食品。2022年，东台市五大主导产业拥有规上企业484家，占东台市规上企业总数的75.5%；五大主导产业规模突破1,200亿元，占制造业比重进一步提高至78%。域内5家重点工业园区（东台经济开发区、高新技术产业开发区、沿海经济区、精密制造产业园、合金材料产业园）开票销售占全市比重85%以上，为东台工业经济高质量发展的重要支撑，除东台经济开发区为省级开发区外，其他四家均为市级园区，经济开发区主攻固态电池、芯片封装等高附加值项目，沿海经济区坚持发展新能源、大健康、生态旅游等特色产业，高新区专注做强半导体、晶硅光伏产业，争创省级高新区。

2023年，产业基础在项目突破中更加厚实。产业规模持续壮大。全口径工业开票销售1710亿元、增长19.8%，五大主导产业规模超1450亿元、占比达85%，集成电路、晶硅光伏、风电装备等3条重点产业链分别增长40.3%、39.7%、38.3%。特钢材料入选省级中小企业特色产业集群。重大项目支撑有力。深入开展招商引资和项目推进攻坚行动，全年新开工亿元以上产业项目91个、盐城第一，晶澳、天合、智泰3个项目占盐城新开工百亿项目数一半。新竣工亿元以上产业项目50个，晶澳项目实现了百日首线试产、一年全面投产。4个列省、53个列盐城重大项目超额完成年度投资计划。企业培育成效明显。实施提质增效行动，新增规上工业企业102家、总数达760家，新增销售超亿元企业20家、总数达210家，磊达集团应税销售超130亿元。荟轩、万力等5家企业完成股改。富乐华跻身省独角兽，富乐德、东强创成国家绿色工厂，富乐德、科森入选国家5G工厂，领胜获评省优秀企业，世目创成省智能制造示范车间。“智改数转”相关做法在全省作典型交流。

发展动能在改革创新中更趋强劲。科技创新持续推进。入选国家创新型县(市)建设名单、盐城唯一。深入实施“科技创新提升年”活动，净增国家高企91家、总数达373家；新增省级专精特新企业43家、总数达89家；新增国家级专精特新“小巨人”企业7家、总数达9家，其中国家高企、“小巨人”新增数均占盐城1/5以上。新增有效发明专利735件，比2019年之前总量多137件。耀鸿电

子承担盐城首个国家级产业链协同攻关项目。重点改革持续深化。扎实推进三级政务服务体系省级试点建设，积极打造“15分钟+24小时”政务服务圈。常态开展“主官走流程”，全面推行“拿地即开工”，重大项目审批时限提速30%。东台被列为省深化医改试点、省国有资产清查利用专项行动试点、省级绿色金融改革创新改革试验区。开放合作持续拓展。实际利用外资6070万美元、完成进出口16.7亿美元，分别增长25%、10%。精致旺合金创成省跨国公司功能性机构、盐城唯一。开发区获批省“互联网+先进制造业”特色产业基地，高新区创成省现代服务业高质量发展集聚示范区，西溪景区创成国家级夜间文旅消费集聚区。

东台市服务业内部结构不断优化，加快构建“1+4”发展格局。东台市生产性服务业增加值占服务业增加值比例显著提升，商贸、旅游、物流、科创服务、康养等产业持续壮大。东台市服务业集聚发展态势初显，空间布局不断优化，加快构建“1+4”发展格局。现有东台科技服务业集聚区、西溪文化产业集聚区、安丰钢材市场服务业集聚区3家盐城市级及以上服务业集聚区。此外，长三角（东台）康养基地（启动区）、黄海湿地旅游综合开发、何垛河创意文化带等一批服务业龙头项目加速谋划建设。

注：“1”就是以东台大市区为主阵地，大力发展现代商贸业；“4”就是以高新区为主阵地，发展科创服务业；以内河港、204国道、344国道、610省道沿线等为重要节点，加速培育壮大现代物流业；以沿海经济区为核心区，积极发展生态康养业；以西溪景区为孵化基地，大力发展文化创意产业。

2. 经济结构、产业发展以及所处发展周期（初创/成长/成熟/过剩）、是否过剩产业、产业的可持续性

2.1 盐城市

盐城市聚焦“四个走在前”“四个新”重大任务，坚持稳中求进工作总基调，全面展开“四个三”工作布局，对绿色低碳发展示范区建设、工业强市战略、高水平建设农业强市、办好人民满意教育等事关全局、事关未来的重大课题进行部署，完善产业发展行动方案、推进招商体制调整等重大事项，扎实推动高质量发展，围绕推动经济运行率先整体好转，强化政策支持，狠抓项目建设，挖掘消费潜力，全市经济承压前行、持续改善、积极向好，高技术产业投资和工业技改投

资增速保持全省前列，列省和市级重大项目完成投资超 1800 亿元，淮河入海水道二期等重大工程加快建设。政府性债务风险等级转绿，融资成本在上年度大幅下降的基础上再降 49 个 BP。经营主体培育成效明显，财政累计拨付涉企资金 46.7 亿元、惠及企业超 1.5 万户，新增“四上”企业 2890 家、全省第二，建筑业企业新增数全省第一。金融对实体经济支持有力，各项贷款余额增长 20%、全省第二。消费市场持续回暖，“515 消费节”影响力不断扩大，汽车、住房等大宗消费逐步复苏，社会消费品零售总额预计增长 6.5%。农业基本盘更加稳固，农林牧渔业总产值保持全省第一，粮食总产再创新高、连续九年超 140 亿斤，入选第四批国家农业绿色发展先行区创建名单。

入选全国首批碳达峰试点城市、全国首批数字化绿色化协同转型发展综合试点城市。产业能级不断攀升，围绕“5+2”新兴产业和 23 条重点产业链，聚力强链补链延链，新开工、新竣工亿元以上产业项目 750 个 450 个，通威、晶澳、蜂巢等百亿级项目建成投产，新一代信息技术产业规模突破千亿，工业经济总量迈上万亿台阶。新能源产业集群入选首批省级战略性新兴产业融合示范集群，中欧海上新能源发展合作论坛成功举办。东台特钢材料、射阳风电装备、建湖石油装备、响水不锈钢 4 个产业集群获评省级中小企业特色产业集群。企业培育成效明显，新增国家高新技术企业 466 家，新增国家专精特新小巨人企业 33 家、省级专精特新中小企业 266 家、总量均实现翻番；完成 IPO 报会企业 3 家、股改企业 28 家。立铠、富乐华、画你爱萌 3 家企业获评省独角兽企业，列苏北苏中首位。创新动力显著增强，深入开展“科技创新提升年”活动，高新技术产业产值突破 4000 亿元，北京、上海、深圳、南京、常州等地 5 个“科创飞地”全面运营，江苏沿海可再生能源技术创新中心获批省级技术创新中心。新建省级以上研发机构 71 家，规上工业企业研发机构建设认定率突破 50%，大丰金风科技入选全国首批“赛马争先”创新平台名单，东台获评国家创新型县(市)数实融合步伐加快，数字经济核心产业规模超 2500 亿元，规上工业企业数字化转型覆盖率超 70%，国家智能工厂建设实现“零”的突破。新增省级现代服务业高质量发展集聚示范区 6 家，苏北首位。绿色低碳发展示范区建设全面推进，厅市共建事项加快落地，省公共机构节能低碳示范单位和能效领跑者数量全省第一盐城高新区、环科城分

别创成国家级和省级绿色园区，射阳港经开区、大丰港经开区、黄海新区和盐城经开区列入省新型电力系统园区级试点，低(零)碳产业园建设取得阶段性成果。

2.2 东台市

东台市抢抓长三角一体化、沿海发展、一带一路等多重战略机遇，充分发挥黄海湿地生态优势，紧扣“绿色智造地、生态康养城”战略定位，着力做强五大主导产业，打造全国康养产业发展示范区。机遇方面，东台市作为唯一纳入长三角核心区的苏北县级市，长三角一体化、沿海发展、一带一路等多重国家区域重大战略叠加融合，为更好接轨上海、全面融入长三角区域创新和产业体系提供了战略条件；黄海湿地作为全国唯一的滨海湿地类型遗产、全省唯一的世界自然遗产，有利于东台市扩大生态优势和生态经济影响力；盐通高铁等重大基础设施建设拉近了与上海、南京和苏南的距离。规划方面，东台市围绕“绿色智造地”战略定位，着力做强新一代信息技术、新能源、高端装备、新材料、大健康五大主导产业，围绕打造“生态康养城”战略定位，全力推动长三角（东台）康养基地建设，打造全国康养产业发展示范区。

东台市产业结构不断优化，大力发展先进制造业，工业开票销售突破千亿，连续三年入选“全省制造业创新转型成效明显地区”。大力发展高端商贸、科创服务、现代物流、健康服务和文化创意等现代服务业，创成省级全域旅游示范区，跻身全国县域旅游综合竞争力百强县（市），创成省生产性服务业集聚示范区。大力推进农业高质量发展，高效设施农业规模保持全省县级市第一，“东台西瓜”“东台大米”“沈灶青椒”等产品获批国家农产品地理标志，创成全国农产品质量安全市、全国特色农产品优势区、全国主要农作物生产全程机械化示范市等。新业态新模式不断涌现，获评全国休闲农业和乡村旅游示范市、中国电商示范百佳县（市）、全国“互联网+”农产品出村进城工程试点市，入选首届中国创新百强县（市），获批建设国家海洋经济发展示范区。

东台市电子信息产业已初步形成移动终端、射频系统、半导体材料、光电器材等布局，产业发展速度快，发展前景广阔。需进一步推动电子信息产业从结构件、元器件制造向终端产品制造的跨越，使之成为沿海区域最具特色的支撑产业。随着产业基础高级化和产业链现代化攻坚战取得显著成效，先进制造业规模不断

壮大，生产性服务业比重不断提升，农业快速现代化；投资结构不断优化，新经济发展步伐加快，东台市的经济发展动能持续增强。

3. 地方财政收入结构

3.1 盐城市财政收入结构

项目(单位:亿元)	2021年	2022年	2023年
(一) 一般公共预算收入	451.01	453.26	482.73
其中: 税收收入	339.21	297.26	341.25
非税收入	111.8	156	141.48
税收收入占比	75.21%	65.58%	70.69%
(二) 政府性基金预算收入	799.89	742.8	810.19
(三) 国有资本经营收入	21.53	16.55	31.1
(四) 转移性收入	373.37	361.35	444.07
综合财力合计(=(一)+ (二)+ (三)+ (四))	1645.8	1573.96	1768.09
一般公共预算收入/综合财力合计	27.40%	28.80%	27.30%
(四) 一般公共预算支出	1053.17	1093.91	1228.34
(五) 政府性基金预算支出	681.73	587.73	679.56
财政支出合计	1734.9	1681.64	1907.9
财政自给率	42.82%	41.44%	39.30%
地区 GDP	6603.97	7079.78	7403.87
债务余额	1472.83	1535.33	1654.87
债务率	89.49%	97.54%	93.60%
负债率	22.30%	21.69%	22.35%
城投有息债务	5452.04	6540.16	6540.16
综合债务=(债务余额+城投有息债务)	6924.87	8075.49	8195.03
综合债务率	420.76%	513.06%	463.50%
综合负债率	89.49%	97.54%	110.69%

3.2 东台市财政收入结构

项目(单位:亿元)	2020年	2021年	2022年	2023年
(一) 一般公共预算收入	54.6	60.26	60.6	65.01
其中: 税收收入	42.6	47.01	44.2	50.81
非税收入	12	13.25	16.4	14.2
税收收入占比	78.02%	78.01%	72.94%	78.16%
(二) 政府性基金预算收入	44.18	62.25	56.3	53.81

(三) 国有资本经营收入	0.03	0.04	0.04	1.92
(四) 转移性收入	77.29	83.99	105.97	119.43
其中：一般公共预算地方转移性收入	26.48	26.59	17.44	
共同财事权转移支付收入			13.22	
返还性收入	10.11	10.11	10.11	
专项转移支付收入	8.57	6.95	5.16	
上年结余收入	2.89	3.06	3.56	
调入资金	29.24	37.28	51.48	
动用预算稳定调节资金			5	
综合财力合计 (= (一) + (二) + (三) + (四))	176.1	206.54	222.91	240.17
一般预算收入/综合财力合计	31.01%	27.41%	25.72%	27.07%
(四) 一般公共预算支出	118.38	127.8	139.81	149.389
(五) 政府性基金预算支出	60.36	69.27	59.73	70.75
财政支出合计	178.74	197.07	199.54	220.14
财政自给率	46.12%	47.15%	43.34%	43.37%
地区 GDP	893.35	986.08	1050.52	1118.5
债务余额	143.78	164.13	178.13	195.97
债务率	81.65%	79.47%	79.91%	81.60%
负债率	16.09%	16.64%	16.96%	17.52%
城投有息债务	243.21	333.35	491.41	491.41
综合债务=(债务余额+城投有息债务)	386.99	497.48	669.54	687.38
综合债务率	219.76%	240.86%	300.36%	286.21%
综合负债率	43.32%	50.45%	63.73%	61.46%

注：以上数据来源于江苏省财政厅官网

(<https://www.jszfwf.gov.cn/yjsgk/front/glwj/list.do?groupid=224&channel=5>)

4. 政府债务情况：

4.1 盐城市

2023 年盐城市地区生产总值为 7403.87 亿元, 位列江苏省 13 地市第 8 位(第 7 位、第 9 位分别为扬州市、泰州市)。同期实现一般公共预算收入 482.73 亿元, 位列江苏省 13 地市第 7 位(第 6 位、第 8 位分别为徐州市、泰州市)。盐城市 2023 年税收收入为 341.25 亿元, 政府性基金收入 810.19 亿元。

标准口径债务方面, 盐城市 2023 年地方政府债务余额 1654.87 亿元, 负债率为 22.35%, 债务率为 93.60%, 债务率在江苏省排名第 11 位(第 10 位、第 12 位分别为无锡市、常州市)。

宽口径债务方面,截至 2023 年末盐城市所有城投平台有息债务规模 6540.16 亿元,位列江苏省第 6 位(第 5、第 7 位分别为无锡市、泰州市);有息债务合计 8,195.03 亿元,宽口径负债率为 110.69%,宽口径债务率为 463.5%,宽口径债务率在江苏省地市中排名第 8 位(第 7、第 9 位分别为扬州市、徐州市)。

另外,截至 2023 年末,盐城市政府有息债务主要分布在大丰区、东台市、建湖县,其中,大丰区债务规模 933.08 亿元,占比 11.39%;东台市债务规模 687.38 亿元,占比 8.39%;建湖县债务规模 636.36 亿元,占比 7.77%;3 地合计占比 27.55%。

根据地方财政资料显示,截至 2023 年 12 月底,盐城市地方政府债务余额为【1654.87】亿元,2023 年【盐城市】地区 GDP【7403.87】亿元,地方可用财力为【1768.09】亿元。据此测算,【盐城市】地区债务率=(地方政府债务余额÷地方综合财力)×100%=【93.60】%;负债率(即债务余额与 GDP 的比率)=(地方政府债务余额÷GDP)×100%=【22.35】%。

根据查询区域内所有平台的有息负债余额为【6540.16】亿元(数据来源于企业预警通,查询时间为 2024 年 3 月 12 日),据此测算含区域内融资平台有息负债的地区宽口径债务率【(地方政府债务余额+地方平台公司有息负债余额)÷地方综合财力】×100%=【463.5】%。

2021-2023 年,盐城市宽口径债务率分别为 420.76%、513.06%和 463.50%,主要系盐城市平台公司增加融资引起有息负债增加。

4.2 东台市

2022 年东台市地区生产总值为 1050.52 亿元,位列盐城市 9 区县第 1 位(第 2 位、第 3 位分别为大丰区、盐都区)。同期实现一般公共预算收入 60.6 亿元,位列江苏省盐城市 9 区县第 1 位(第 2 位、第 3 位分别为大丰区、亭湖区)。东台市 2022 年税收收入为 44.20 亿元,政府性基金收入 56.30 亿元。2023 年东台市地区生产总值 1118.5 亿元,同期实现一般公共预算收入 65.01 亿元,税收收入为 50.81 亿元(因 2023 年地方政府财务数据尚未完全披露,故暂不做地区比较)。

标准口径债务方面,东台市 2023 年 12 月地方政府债务余额 195.97 亿元,负债率为 17.52%,地区债务率为 81.60%,债务率在盐城市 9 区县中排名第 8 位

(第 7 位、第 9 位分别为亭湖区、盐都区)。

宽口径债务方面,截至 2023 年 12 月末东台市所有城投平台有息债务规模 491.41 亿元,位列盐城市第 2 位(第 1 位、第 3 位分别为大丰区、亭湖区);有息债务合计 687.38 亿元,宽口径负债率为 61.46%,宽口径债务率为 286.21%,宽口径债务率在盐城市各区县中排名第 8 位(第 7 位、第 9 位分别为响水县、盐都区)。

根据地方财政资料显示,截至 2023 年 12 月底,地方政府债务余额为【195.97】亿元,2023 年【东台市】地区 GDP 为【1118.50】亿元,地方可用财力为【240.17】亿元。据此测算,【东台市】地区债务率=(地方政府债务余额÷地方综合财力)×100%=【81.60】%;负债率(即债务余额与 GDP 的比率)=(地方政府债务余额÷GDP)×100%=【17.52】%。

根据查询区域内所有平台的有息负债余额为【491.41】亿元(数据来源于企业预警通,查询时间为 2024 年 2 月 5 日),据此测算含区域内融资平台有息负债的地区宽口径债务率【(地方政府债务余额+地方平台公司有息负债余额)÷地方综合财力】×100%=【286.21】%。

2020-2023 年,东台市宽口径债务率分别为 219.76%、240.86%、300.36%和 286.21%,主要系东台市平台公司增加融资引起有息负债增加。

5. 对地方金融生态环境情况(金融行业是否发达、与平台公司业务合作是否顺畅、是否存在抽贷、压贷、断贷情况)

2023 年,盐城市金融市场保持稳健运行态势。截至 12 月末,盐城市金融机构本外币存贷款余额 22980.2 亿元,同比增长 17.7%。其金融机构本外币存款余额 11448.9 亿元,增长 15.4%;贷款余额 11531.3 亿元,增长 20.0%。整体金融环境良好,不存在抽贷、压贷、断贷情况。

东台市以电子信息、高端装备、新材料和大健康为主导产业,产业转型为全市经济、财政实力增长提供了一定支撑,近三年东台市 GDP、地方一般预算收入均保持增长,且各项经济指标均排在盐城市上游。

近年来,东台市高度重视金融业发展,全力支持金融与实体经济、生态建设、民生保障等深度融合,2023 年实现金融业增加值 66.9 亿元,存贷规模始终保持

盐城前列。市委市政府高度重视企业股改上市工作，持续加大企业上市引导、扶持和服务力度，按下企业上市“快进键”。通过资本对接路演活动，为东台市上市重点企业提供展示自身项目和交流合作的机会，同时也为投资人提供了解市场、发现优质项目的机遇。各金融机构与平台公司业务合作顺畅、不存在抽贷、压贷、断贷情况等。

6. 地方政府关于地方政府债务和融资平台的政策和相关要求，本区域在沪深交易所/交易商协会分类管理为绿/橙/黄/红档：绿档。

（二）与交易对手所在区域，同级别政府经济发展情况比照

1. 江苏省

地区	2023 年 GDP		2023 年一般公共预算收入	
	金额（亿元）	排名	金额（亿元）	排名
苏州市	24,653.37	1	2456.81	1
南京市	17,421.40	2	1,619.98	2
无锡市	15,456.19	3	1,195.42	3
常州市	10,116.36	5	680.30	4
徐州市	8,900.44	6	545.96	6
扬州市	7,423.26	7	347.57	9
盐城市	7,403.87	8	482.73	7
泰州市	6,731.66	9	449.13	8
镇江市	5,264.07	10	320.71	10
淮安市	5,015.06	11	316.61	11
宿迁市	4,398.07	12	302.00	12
连云港市	4,363.61	13	256.02	13
南通市	11813.30	6	680.16	5

盐城市在江苏省 13 个地级市中排名位第 8 位。

2. 盐城市

地区	2022 年 GDP		2022 年人均 GDP		2023 年一般公共预算收入	
	金额（亿元）	排名	金额（亿元）	排名	金额（亿元）	排名
东台市	1,050.52	1	118,195.00	1	65.01	1
大丰区	816.63	2	117,704.00	2	61.99	2
盐都区	714.81	3	102,057.00	5	43.32	4
建湖县	712.10	4	116,814.00	3	41.56	5
射阳县	709.67	5	93,402.00	7	32.92	6
阜宁县	700.17	6	88,138.00	8	32.51	7

亭湖区	661.00	7	96,553.00	6	45.56	3
滨海县	605.93	8	73,849.00	9	31.86	8
响水县	480.55	9	104,855.00	4	27.26	9

东台市 2022 年 GDP 以及一般预算收入位居第一位。因盐城市各区县 2023 年 GDP 尚未完全公布，故暂无法提供准确数据。

三、当地政府主要平台公司与交易主体的比较

截至 2022 年末，东台市主要的已发债投融资平台共 4 家。东台市 CSJS 投资发展集团有限公司（交易对手）主要负责东台市城建工作，为东台市市属重要平台。东台市 GYZC 经营集团有限公司（担保人）主要负责国有资产运营以及东台市沿海经济区开发建设，其中东台市沿海经济区开发建设主要由东台国资子公司东台市海滨投资发展有限公司和东台黄海森林投资发展有限公司负责。东台市城兴投资发展有限公司、东台惠民城镇化建设集团有限公司为片区开发平台，分别负责东台高新区、东台经济开发区的投融资建设。2022 年 12 月原东台市国裕现代农业科技发展有限公司更名为东台市国联控股有限公司（简称“东台国联”），2023 年 1 月东台市预算外资金结算中心和东台城投将其持有的东台国资、东台市城兴投资发展有限公司股权均划归至东台国联。

企业名称	主体信用评级	债券存续余额（亿元）	总资产	总负债	净资产	资产负债率（%）	营业收入（亿元）	净利润
			亿元	亿元	亿元			（亿元）
东台市 CSJS 投资发展集团有限公司	AA+	94.5	573.07	328.34	244.73	57.29%	14.29	3.57
东台市 GYZC 经营集团有限公司	AA	15.8	367.95	143.33	224.62	38.95%	11.15	1.70
东台市城兴投资发展有限公司	AA	12.1	141.95	51	90.95	35.93%	4.13	1.76
东台惠民城镇化建设集团有限公司	AA	31.92	202.57	121.67	80.9	60.06%	42.74	1.01

根据 2022 年末上述公司财务数据，交易对手的总资产及净资产在当地排名第 1，担保人综合实力排名第 3。

四、该地区近年来是否有负面舆情

【区域内或平台公司领导层不存在被免职、双规、审查、犯罪等情况；区域内无其他平台公司违约、国有企业违约情况】

五、公司在该区域已过会及存续项目情况，计算区域集中度

公司在该区域无过会及存续项目情况，根据计算区域集中度为 6 亿元，本项目不超过 2 亿元，未超过区域集中度。

第六部分 资金用途

交易对手本次申请融资用于补充其日常流动资金，基于监管机构给出的流动资金测算参考方法，对融资人的合理资金需求进行了测算。按照交易对手母公司财报数据，营运资金测算情况如下，交易对手的资金缺口约为 195.87 亿元，本次申请融资 2 亿元，未超出流动资金贷款资金缺口。

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	周转次数	周转天数
自有资金（货币资金）	69,387.85	228,142.38		
应收账款	12,664.43	12,209.76	1.25	287.74
预付账款	779.73	157,427.88	0.18	2024.14
存货	180,393.11	814,343.27	0.03	12726.85
预收账款			0.00	0.00
应付账款	16,503.48	16,916.32	0.84	427.58
现有流动资金贷款	20,030.56			
其他渠道的营运资金				
主营业务收入	15,560.30	75,906.66		
主营业务成本	14,068.88	68,995.16		
利润总额	15,373.50	27,846.56		
销售利润率	98.80%	36.69%		
销售收入年增长率（预计）	5.00%			
营运资金周转次数	0.02			
营运资金量	2,048,122.69			
流动资金贷款需求量	1,958,704.28			
$\text{营运资金量} = \text{上年度销售收入} \times (1 - \text{上年度销售利润率}) \times (1 + \text{预计销售收入年增长率}) / \text{营运}$				

资金周转次数
新增流动资金贷款额度=营运资金量-借款人自有资金(货币资金)-现有流动资金贷款-其他渠道提供的营运资金
营运资金周转次数=360/(存货周转天数+应收账款周转天数-应付账款周转天数+预付账款周转天数-预收账款周转天数)

第七部分 还款来源有效性说明

一、第一还款来源分析

本项目第一还款来源为交易对手的经营收入。

截止2022年末,交易对手资产总额为573.07亿元,所有者权益合计为244.73亿元,负债总额为328.34亿元,资产负债率为57.30%;截至2022年年末全年累计实现营业收入14.29亿元。截止到2023年9月30日,交易对手会计报表资产总额为597.10亿元,所有者权益为243.53亿元,负债总额为353.57亿元,资产负债率为59.21%,2023年1-9月累计实现营业收入为11.28亿元。交易对手融资类型较为多元化,主要为银行、发债、信托和租赁,再融资能力较强。交易对手作为东台市最重要的基础设施建设主体,主要开展城区范围内的基础设施建设、土地整理和保障房建设业务,职能重要性依然突出,且是区域内资产规模最大的公司,同时项目储备较充足,业务稳定性和可持续性较强。交易对手由东台市人民政府直接控股,根据市政府意图承担重大项目投资建设任务,股权结构和业务开展均与市政府具有高度的关联性。交易对手在获得项目建设专项资金拨付、财政贴息、运营补贴等方面有良好记录,政府资金注入对交易对手资本支出和还本付息具有重要支撑。整体而言,第一还款来源可靠。

二、其他还款来源分析

第二还款来源为担保人日常经营收入。

截至2022年年末,担保人资产总额为367.95亿元,所有者权益合计为224.62亿元,负债总额为143.34亿元,资产负债率为38.96%;截至2022年年末全年

累计实现营业收入 11.15 亿元。截止到 2023 年 6 月 30 日，担保人会计报表资产总额为 382.97 亿元，所有者权益为 225.25 亿元，负债总额为 157.71 亿元，资产负债率为 41.18%，担保人存货中待结转的合同履约成本仍有 18 亿元，未来收入有一定保障。2023 年 1-6 月累计实现营业收入为 7.04 亿元，担保人主营业务收入较为稳定，租金、景区运营、酒店经营、安保服务、劳务派遣等业务收入进一步增长，业务收入更加多元化，担保人为东台市人民政府下属重要企业，实际控制人为东台市人民政府，2022 年担保人收到东台市财政局拨付的补助 3.38 亿元，第二还款来源较为可靠。

三、还款来源总体有效性结论

第一，交易对手为东台市排名第一的地方国企，公开信用良好。交易对手和担保人综合实力尚可，且本次融资规模 2 亿元相对于融资人整体资产和负债而言，规模不大，隐含风险较小；第二，交易对手及担保人主营业务收入较为稳定，业务多元化，业务可持续性较强，未来收入有一定的保障；第三，东台市政府对交易对手和担保人支持力度较大，在获得项目建设专项资金拨付、财政补贴等方面有较大支持，政府资金注入对交易对手还款具有较为重要的作用。

第八部分 尽职调查结论

一、可操作性

本信托计划以募集的信托资金用于向交易对手发放信托贷款，最终用于交易对手日常经营所需流动资金。交易结构简单明晰，便于操作。

二、合规性、风险性

（一）信托合规性分析

本信托计划符合以下规定：

- 1、本信托计划的设立符合《信托公司集合资金信托计划管理办法》

- (1) 委托人为合格投资者；
- (2) 信托期限不少于 1 年；
- (3) 信托资金有明确的投资方向和投资策略，且符合国家产业政策以及其他有关规定；
- (4) 信托受益权划分为等额份额的信托单位；
- (5) 信托合同约定受托人报酬，除合理报酬外，信托公司不得以任何名义直接或间接以信托财产为自己或他人牟利；
- (6) 中国银行保险监督管理委员会规定的其他要求。

(二) 风险性

信托项目主要风险点：

(一) 政策风险

对于信托计划而言主要有：

1、政策风险

国家货币政策、财政政策、产业政策的调整会引起所投资的证券价格波动，从而对信托计划收益产生影响。

2、经济周期风险

随着经济运行的周期性变化，证券市场的收益水平也呈周期性变化，信托投资的收益水平也会随之变化，从而产生风险。

3、利率风险

市场利率的波动会对证券市场产生影响，从而影响信托计划收益。

4、供求风险

在宏观经济环境、政府政策、市场监管、市场参与主体及经营环境发生变化时，市场供求关系发生变化从而导致所投资的证券价格波动并对信托收益产生影响。

(二) 管理风险

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

- 1、对投资判断错误或失误等因素影响信托资金运作的收益水平。
- 2、对委托人信息披露不全面造成委托人、受益人对信托资产发生可能亏损时所产生的负面影响。

（三）操作及技术风险

信托财产管理过程中，受托人、保管人可能操作失误或违反其操作规程，从而影响信托财产的收益。

（四）不可抗力及其它风险

直接或间接因受托人所不能控制的情况、环境导致受托人延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致信托财产损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、电子或机械设备或通讯线路失灵、电话或其它接收系统出现问题、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。

除以上揭示的风险外，本信托计划不排除证券行业的风险、尽职调查不能穷尽的风险，聘请的中介机构的信用风险，以及其他因政治、经济、自然灾害等不可抗力对信托财产产生影响。

信托计划的风险防范及管控措施：

（一）市场风险防范

受托人将密切关注国家宏观经济和市场资金状况，对未来政策和市场走势做出科学判断，监督投资顾问的投资策略、投资组合，降低市场非系统性风险和系统风险带来的损失。

（二）管理风险之对策

受托人制定严密的项目运行管理计划，并设置专职过程管理岗位，监督信托项目运行情况及信托经理尽职管理情况，并及时向委托人和受益人进行信息披露。

（三）其他风险之对策

受托人将履行勤勉尽责的义务，向信托计划委托人、受益人充分披露信息揭示各种系统性风险。

三、收益性

【本项目收益较好，与风险相匹配。】

四、整体评价和结论

本信托交易结构清晰，各交易主体合规，不存在违反法律法规的情况；增信措施有效，能够提供还款保障；经分析所面对的各种风险较低且可控；还款来源可靠有保障。

交易对手所在区域经济发展迅速，符合公司相关风控指引；该交易结构清晰合规；增信措施完善；还款来源可靠有保障；风险较低且可控；若本项目实施，我司预计可获得约 320 万元信托报酬，收益可观，具备较强的可行性，特提请公司审议实施。

附录

附录 1 交易对手财务报表

附录 1-1 资产负债表 单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末
流动资产：			
货币资金	423,846.03	477,790.67	380,503.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-
应收账款	273,053.90	205,558.03	135,426.76
预付款项	347,548.86	361,820.73	420,982.37
其他应收款	614,706.05	632,698.73	607,376.68
存货	2,757,311.98	2,452,860.85	1,553,355.70
一年内到期的非流动资产	-	368.70	600.00
其他流动资产	9,116.00	7,982.66	3,659.33
流动资产合计	4,425,582.83	4,139,080.36	3,101,904.70
非流动资产：			

项目	2023年9月末	2022年末	2021年末
可供出售金融资产	-	-	-
长期股权投资	1,198,873.64	1,198,873.64	1,087,526.16
其他权益工具投资	92,067.00	92,067.00	13,200.00
其他非流动金融资产	3,000.00	3,000.00	10,081.83
投资性房地产	4,430.13	46,950.93	48,340.98
固定资产	129,520.14	132,284.49	70,349.76
在建工程	523.26	29.17	0.00
无形资产	43,391.74	44,357.46	16,305.62
长期待摊费用	982.80	937.64	259.10
递延所得税资产	1,153.21	830.27	357.36
其他非流动资产	71,449.71	72,244.49	112,557.66
非流动资产合计	1,545,391.63	1,591,575.09	1,358,978.48
资产总计	5,970,974.46	5,730,655.45	4,460,883.17
流动负债：			
短期借款	242,945.15	190,034.35	107,735.35
应付票据	126,000.00	227,700.00	11,260.00
应付账款	25,087.44	33,094.22	29,823.32
预收款项	438.04	251.21	210.22
合同负债	83,152.60	87,453.05	85,463.70
应付职工薪酬	200.54	168.59	91.12
应交税费	29,827.56	26,939.78	25,254.31
其他应付款	869,682.95	740,129.31	325,659.01
一年内到期的非流动负债	617,507.47	419,192.24	317,230.16
其他流动负债	7,481.06	59,378.97	171,714.14
流动负债合计	2,002,322.79	1,784,341.71	1,074,441.33
非流动负债：			
长期借款	661,622.50	523,890.00	292,870.00
应付债券	695,000.00	795,000.00	682,600.00
长期应付款	176,731.10	180,153.84	125,971.67
非流动负债合计	1,533,353.60	1,499,043.84	1,101,441.67
负债合计	3,535,676.40	3,283,385.55	2,175,882.99
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	150,000.00	150,000.00	150,000.00
资本公积	1,750,990.22	1,793,370.35	1,604,828.10
其他综合收益	-	-	92,289.85
盈余公积	31,812.94	31,812.94	30,256.51
未分配利润	394,819.52	385,192.17	354,185.48

项目	2023年9月末	2022年末	2021年末
归属于母公司所有者权益	2,327,622.68	2,360,375.46	2,231,559.94
少数股东权益	107,675.39	86,894.44	53,440.24
所有者权益(或股东权益)合计	2,435,298.07	2,447,269.90	2,285,000.18
负债和所有者权益(或股东权益)总计	5,970,974.46	5,730,655.45	4,460,883.17

附录 1-2 利润表 单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度
一、营业总收入	112,757.92	142,856.53	192,705.01
营业收入	112,757.92	142,856.53	192,705.01
减：营业成本	104,671.83	132,128.73	177,482.41
税金及附加	1,824.33	2,811.93	3,094.26
销售费用	1,479.67	427.65	0.00
管理费用	5,939.39	6,145.55	5,494.01
研发费用	-	-	-
财务费用	503.24	425.32	-78.92
其中：利息费用	605.70	424.18	0.00
利息收入	134.33	78.16	56.06
加：其他收益	25,429.70	25,338.06	26,395.59
投资收益（损失以“－”号填列）	119.02	14,921.07	14,435.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	14,585.93	13,843.12
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-81.83	81.83
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-1,340.86	-2,076.69	-541.73
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	22,547.31	39,017.96	47,084.92
加：营业外收入	26.95	19.14	19.51
减：营业外支出	3.47	1,923.36	471.45
三、利润总额（亏损	22,570.79	37,113.74	46,632.98

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度
总额以“-”号填列)			
减：所得税费用	1,362.49	1,412.04	2,563.06
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	21,208.30	35,701.71	44,069.92
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	2,780.95	3,138.58	2,415.45
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	18,427.35	32,563.12	41,654.47
五、其他综合收益税后净额	-		
以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
六、综合收益总额	21,208.30	35,701.71	44,069.92

附录 1-3 现金流量表 单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	49,918.67	84,197.32	122,116.62
收到的税费返还	-	44.42	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	333,280.16	660,368.09	240,886.68
经营活动现金流入小计	383,198.83	744,609.83	363,003.30
购买商品、接受劳务支付的现金	354,492.52	771,630.26	915,582.34
支付给职工以及为职工支付的现金	1,503.49	1,856.12	1,502.25
支付的各项税费	1,837.38	9,652.70	1,668.90
支付其他与经营活动有关的现金	109,970.66	338,433.31	105,877.81
经营活动现金流出小计	467,804.05	1,121,572.39	1,024,631.29
经营活动产生的现金流量净额	-84,605.23	-376,962.56	-661,627.99
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	544.87	7,600.00	20,920.00
取得投资收益收到的现金	119.02	335.14	592.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.20	0.06	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	4,196.79	18.04

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度
投资活动现金流入小计	664.09	12,131.99	21,530.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	578.07	8,557.37	6,081.25
投资支付的现金	1,048.20	80,470.40	25,368.70
支付其他与投资活动有关的现金	736.64	0.00	47,435.75
投资活动现金流出小计	2,362.91	89,027.77	78,885.70
投资活动产生的现金流量净额	-1,698.82	-76,895.78	-57,354.80
三、筹资活动所产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	18,000.00	33,020.00	75,000.00
子公司吸收少数股东投资收到的现金	18,000.00	-	-
取得借款收到的现金	459,570.00	572,723.72	378,865.00
发行债券收到的现金	350,000.00	329,012.81	765,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	383,254.70	566,684.66	230,455.36
筹资活动现金流入小计	1,210,824.70	1,501,441.20	1,449,320.36
偿还债务支付的现金	572,600.00	545,394.81	459,618.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	106,950.07	129,352.70	99,865.61
支付其他与筹资活有关的现金	371,724.84	454,497.10	233,342.16
筹资活动现金流出小计	1,051,274.91	1,129,244.61	792,826.02
筹资活动产生的现金流量净额	159,549.79	372,196.59	656,494.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	0.26	-0.64
五、现金及现金等价物净增加额	73,245.74	-81,661.50	-62,489.09
加：期初现金及现金等价物余额	208,570.91	290,232.40	352,721.49
六、期末现金及现金等价物余额	281,816.65	208,570.91	290,232.40

附录2 担保人财务报表

附录2-1：资产负债表 单位：万元

	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31
流动资产：			

货币资金	365,742.24	315,098.36	250,470.49
交易性金融资产			2,006.90
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	140,668.23	121,638.39	91,579.95
应收票据			
应收账款	140,668.23	121,638.39	91,579.95
应收款项融资			
预付款项	1,308.42	1,408.92	283.46
其他应收款(合计)	863,402.35	874,265.19	799,625.62
应收股利			
应收利息			
其他应收款	863,402.35	874,265.19	799,625.62
买入返售金融资产			
存货	538,228.50	472,073.41	236,444.85
待摊费用			
其他流动资产	3,373.25	1,952.18	3,335.05
其他金融类流动资产			
流动资产合计	1,912,722.98	1,786,436.45	1,383,746.32
非流动资产：			
可供出售金融资产			
其他权益工具投资	81,096.62	74,296.62	74,206.62
持有至到期投资			
其他非流动金融资产	18,047.23	18,865.43	17,304.66
长期应收款			
长期股权投资	1,072.99	1,072.99	986.49
投资性房地产	489,400.10	489,400.10	489,041.03
固定资产(合计)	163,119.21	160,214.16	141,884.90
固定资产	163,119.21	160,214.16	141,884.90
固定资产清理			
在建工程(合计)	66,046.18	51,419.65	43,979.58
在建工程	66,046.18	51,419.65	43,979.58
工程物资			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,033,601.04	1,033,820.74	792,048.03
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	2,026.01	1,491.72	1,609.25
递延所得税资产	177.39	156.40	155.42
其他非流动资产	62,359.24	62,359.24	61,374.21

非流动资产合计	1,916,946.02	1,893,097.06	1,622,590.19
资产总计	3,829,669.00	3,679,533.51	3,006,336.51
流动负债：			
短期借款	206,910.91	200,060.11	158,618.90
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	88,167.83	102,044.30	39,142.61
应付票据	81,000.00	96,000.00	34,600.00
应付账款	7,167.83	6,044.30	4,542.61
预收款项	1,681.26	698.41	617.49
合同负债	4,335.65	4,020.99	3,832.97
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	723.33	656.87	398.82
应交税费	20,003.56	18,007.27	14,307.77
其他应付款(合计)	159,025.18	146,193.60	204,156.99
应付利息			
应付股利			
其他应付款	159,025.18	146,193.60	204,156.99
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	267,073.27	166,931.33	133,839.49
预提费用			
递延收益-流动负债			
应付短期债券			
其他流动负债	57,180.99	37,278.97	23.64
其他金融类流动负债			
流动负债合计	805,101.98	675,891.86	554,938.68
非流动负债：			
长期借款	496,972.50	416,955.00	266,726.00
应付债券	113,168.50	187,807.65	104,741.86
租赁负债			
长期应付款(合计)	69,055.37	59,438.04	95,916.08
长期应付款	54,857.26	46,442.10	90,033.25
专项应付款	14,198.11	12,995.94	5,882.83
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延所得税负债	68,290.57	68,290.57	68,200.80
递延收益-非流动负债	24,532.84	24,991.21	25,907.96
其他非流动负债			
非流动负债合计	772,019.78	757,482.47	561,492.71
负债合计	1,577,121.76	1,433,374.33	1,116,431.39
所有者权益(或股东权益)：			

实收资本(或股本)	148,710.00	148,710.00	64,710.00
其它权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积金	1,510,285.61	1,510,285.61	1,255,005.69
减：库存股			
其它综合收益	205,088.55	205,088.55	205,088.55
专项储备			
盈余公积金	2,164.94	2,164.94	2,164.94
一般风险准备			
未分配利润	115,874.93	109,485.84	92,543.80
归属于母公司所有者权益合计	1,982,124.03	1,975,734.94	1,619,512.99
少数股东权益	270,423.21	270,424.23	270,392.14
所有者权益合计	2,252,547.23	2,246,159.18	1,889,905.12
负债和所有者权益总计	3,829,669.00	3,679,533.51	3,006,336.51

附录 2-2：利润表 单位：万元

科目	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
营业总收入	70,418.18	111,515.91	119,019.26	101,346.33
营业收入	70,418.18	111,515.91	119,019.26	101,346.33
其他类金融业务收入				
营业总成本	76,314.12	127,796.88	135,511.89	112,977.17
营业成本	52,609.03	84,445.72	97,594.53	81,795.18
税金及附加	2,689.04	2,786.42	2,102.42	1,651.25
销售费用	3,997.26	7,028.17	8,582.13	7,783.07
管理费用	14,315.99	19,495.27	16,162.91	12,429.43
研发费用				
财务费用	2,702.80	14,041.29	11,069.91	9,318.24
其中：利息费用	3,762.41	15,129.74	7,316.88	12,504.91
减：利息收入	3,219.53	3,390.73	3,531.77	5,915.13
其他业务成本(金融类)				
加：其他收益	13,769.12	33,771.11	33,346.21	27,992.73
投资净收益	4.14	1,114.30	35.50	836.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		86.50	28.52	33.26
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益				
公允价值变动净收益		359.07	301.03	-949.21

资产减值损失				1,323.48
信用减值损失	-83.96	-4.63	-77.14	
资产处置收益			-109.13	
汇兑净收益				
营业利润	7,793.37	18,958.89	17,003.84	17,572.81
加：营业外收入	453.06	196.95	172.34	55.93
减：营业外支出	128.85	169.18	419.76	310.05
其中：非流动资产处置净损失				
利润总额	8,117.57	18,986.66	16,756.42	17,318.70
减：所得税	1,729.51	2,012.53	1,762.96	1,132.06
加：未确认的投资损失				
净利润	6,388.06	16,974.13	14,993.46	16,186.64

附录 2-3 现金流量表 单位：万元

科目	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	39,069.95	93,089.06	109,502.99
收到的税费返还	13.30	2,589.97	
收到其他与经营活动有关的现金	273,628.58	293,854.62	237,860.64
经营活动现金流入小计	312,711.83	389,533.65	347,363.63
购买商品、接受劳务支付的现金	83,681.53	272,181.32	86,153.35
支付给职工以及为职工支付的现金	8,037.70	13,195.38	11,672.51
支付的各项税费	3,098.90	3,484.92	3,384.50
支付其他与经营活动有关的现金	265,398.25	342,088.97	363,460.38
经营活动现金流出小计	360,216.39	630,950.60	464,670.73
经营活动产生的现金流量净额	-47,504.56	-241,416.95	-117,307.11
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	2,818.20	3,339.43	
取得投资收益收到的现金	4.14	1,027.80	6.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6.52	79.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		9,693.36	
投资活动现金流入小计	2,822.34	14,067.10	86.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	46,343.93	18,977.33	31,488.93
投资支付的现金	1,000.00	18,800.20	28,461.56
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		7,500.00	
投资活动现金流出小计	47,343.93	45,277.53	59,950.49

投资活动产生的现金流量净额	-44,521.60	-31,210.43	-59,863.92
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		84,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	388,845.70	638,406.89	595,123.00
收到其他与筹资活动有关的现金	46,220.00	4,436.42	39,300.00
发行债券收到的现金			
筹资活动现金流入小计	435,065.70	726,843.31	634,423.00
偿还债务支付的现金	214,074.51	326,689.55	315,609.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,761.82	57,253.96	59,826.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	13,356.74	78,836.70	39,787.49
筹资活动现金流出小计	259,193.06	462,780.20	415,223.49
筹资活动产生的现金流量净额	175,872.63	264,063.11	219,199.51
汇率变动对现金的影响			
现金及现金等价物净增加额	83,846.48	-8,564.27	42,028.48
期初现金及现金等价物余额	140,983.22	149,547.49	107,519.01
期末现金及现金等价物余额	224,829.70	140,983.22	149,547.49