

记录编号：

中国 XX 国际信托有限责任公司
XX • XX199 号集合资金信托计划
尽职调查报告

业务经办部门：信托业务部

信托经理及项目组成员：

填报时间：2023 年 7 月 13 日

目 录

记录编号:	1
中国 XX 国际信托有限责任公司	1
XX • XX199 号集合资金信托计划	1
一、信托概况	4
(一) 项目概况	4
(二) 项目整体安排	5
(三) 项目资金统筹安排计划	8
(四) 信托计划核心要素	8
(五) 交易对手股权关系	11
(六) 尽调情况	11
(七) 区域内主要平台公司	
二、发行人情况分析	12
(一) 发行人的基本情况介绍	12
(三) 发行人主营业务经营情况	15
(四) 发行人的财务情况分析	16
(五) 发行人的资信情况	24
(六) 重大法律诉讼事项	25
(七) 其它重要事项总结	28
(八) 发行人小结	29
三、担保方分析	30
(一) 担保方的基本情况介绍	30
(三) 担保方主营业务经营情况	33
(四) 担保方的财务情况分析	37
(五) 担保方的资信情况	46
(六) 重大法律诉讼事项	48
(七) 其它重要事项总结	51
(八) 担保方小结	52
四、区域情况分析	53
盐城市经济、财政情况	53
五、交易方案 (参照信托方案)	56
(二) 交易方案及交易方案结构图	58
(三) 资金来源/发行方案安排	59
六、经济技术可行性分析	60
(一) 项目风险及还款来源分析	60
(二) 项目净利润分析	60
七、项目风险分析及风险控制措施	61
(一) 项目风险分析	61
(二) 项目风险控制措施	61
八、抵质押物分析	62
九、风险资本及效益评价	63
(一) 风险资本计提	63
(二) 效益评价	63

十、后续工作	64
(一) 信托计划成立前的工作	64
(二) 信托计划成立后的工作 (应包含期间管理方案)	64
十一、部门意见及建议	66

一、信托概况

（一）项目概况

我司拟设立 XX·XX199 号集合资金信托计划，规模暂定为不超过 3 亿元，信托计划各期 2+N 年。投资资金可分期发放，每期投资资金以该期实际发放投资资金为准，最终投资资金总额以各期实际发放的投资资金之和为准。信托资金用于向盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司（AA，发债主体）进行永续债权权益投资，信托资金用于偿还盐龙湖及其非房子公司的金融机构借款及合同采购款，由盐城市城镇化建设投资集团有限公司（AA，非平台内企业，发债主体）提供不可撤销的连带责任保证担保。

发行前提供会计师事务所出具的关于本永续债认定为权益工具的专项意见，并作为权益工具科目列入所有者权益，上级主管单位/股东将出具同意盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司发行本永续债的批复。信托资金最终用于盐龙湖及其非房子公司的金融机构借款及合同采购款，本信托计划发行前向我司提供用款材料，资金使用后向我司提供用款凭证，确保资金按约定用途使用。盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司有权在永续债权权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满 2 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）、其后每个付息日、后续各投资期限届满日（以下统称“赎回日”）行使赎回权，赎回全部永续债权权益投资计划、支付永续债权权益投资计划本息，本信托计划终止；同时，盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司亦有权不行使赎回权，永续债权权益投资计划的赎回权归盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司所有。若发生约定的强制赎回情形，我司有权要求盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司赎回全部永续债权权益投资计划、支付永续债权权益投资计划本息，本信托计划终止。

落实委托人代表制度（委托人代表为江苏居源建设工程有限公司，具体以合同约定为准），并在合同中明确约定原状返还等相关条款。

落实委托人代表制度安排，在信托合同中约定，在信托财产需要进行原状返还时，返还给委托人代表，江苏居源建设工程有限公司为本项目委托人代表，且该事项为所有委托人一致同意的事项，无需召开受益人大会。受托人将剩余信托

财产现状返还给委托人代表后，受托人职责相应解除，不再承担受托人职责，信托计划结束。

在相关合同中约定，全体委托人暨受益人同意并指定江苏居源建设工程有限公司认购部分信托份额并作为“委托人/受益人代表”代表全体委托人和受益人，当出现《永续债权权益投资计划投资合同》项下的永续债权权益投资计划投资利率跳升或发生强制赎回等事件后发行人无法足额清偿信托计划享有的永续债权权益投资计划投资价款本息等特殊情况下，受托人有权将剩余信托财产现状返还给委托人/受益人代表，由委托人/受益人代表将该部分信托财产变现后向其余委托人/受益人分配。且该事项为所有委托人一致同意的事项，无需召开受益人大会。受托人将剩余信托财产现状返还给委托人/受益人代表后，受托人职责相应解除，不再承担受托人职责，信托计划终止。针对上述事项应在信托文件中明确，并对现状返还相关风险向委托人/受益人进行充分揭示。

本项目资金渠道为方德保险代理有限公司代销，由合格投资者认购，初始投资利率不低于 X%/年，在初始投资期限内，受益人业绩比较基准为不超过 X%/年（具体以发行及签署合同为准），我司净信托报酬率不低于 X%/年。

（二）项目整体安排

永续债权权益投资计划期限内，盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司于每自然季度末月 10 日支付永续债权权益投资计划发行利率；除非发生强制付息事件，永续债权权益投资计划期限内的每个付息日，盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个付息日支付；前述利息递延不构成盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司未能按照约定足额支付利息；但盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司需在每个付息日前 20 个工作日内书面通知我司，且每笔递延利息在递延期间应按递延期间所适用利率调升 50BPs 累计计息；我司在扣除信托费用后每自然季度分配一次信托收益（每年 3 月 10 日、6 月 10 日、9 月 10 日、12 月 10 日起 10 个工作日之内进行分配），若盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司选择递延支付某期或某几期利息，则我司在递延支付的该等利息支付后十个工作日内进行相应信托收益的分配。利率调升部分除去税费作为信托报酬归本信托计划所有。

在初始投资期限内，永续债权益投资计划发行利率为不低于 X%/年，若发行人在初始投资期限届满日未全部赎回永续债权益投资计划，则从初始投资期限届满日起每 1 年进行利率重置，重置利率=上一投资周期利率+150BPs 且封顶利率不超过 12%/年，重置利率由受益人及我司按 1:1 享有。若发行人在某一计息期间递延支付投资收益，则递延利率从下一个付息季度起自当期投资收益率基础上调升 50BPs，直到该笔递延利息及其利息全部还清为止，递延利率不重复调升，且封顶利率不超过 12%/年，递延利率调升部分全部由我司享有。

本项目资金渠道为方德保险代理有限公司代销。

信托报酬为固定信托报酬+浮动信托报酬，信托报酬部分不低于 X%/年（不含增值税），信托收益扣除相关税费、固定信托报酬、托管费、受益人收益和发行费后剩余部分作为浮动信托报酬。印花税双方各自按责承担，我司因运用信托财产需缴纳的增值税及附加税费、律师费和第三方等中介机构费用由信托财产承担。

信托业保障基金由盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司或其指定第三方认购。

本信托计划保障措施：

1、由盐城市城镇化建设投资集团有限公司（AA，非平台内企业，发债主体，YY 评分 7-）提供不可撤销的连带责任保证担保，发行前出具内部有权机构决议。

2、强制付息

付息日前 12 个月内，发生以下事件的，盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司不得递延当期

利息以及已经递延的所有利息：

（1）向股东分红（上缴国有资本收益除外）；

（2）减少注册资本；

（3）向其他权益工具（包括但不限于其他永续债权益投资计划）支付利息和/或偿还本金或实施类似的行为（包括做出关于实施偿还的有效决议）。

3、强制赎回情形或加速清偿条款

发行人发生下列任一情形时，我司有权宣布信托计划提前到期，并收回本息：

(1) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

(2) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

(3) 发行人主体信用评级下调的，但非因发行人自身信用原因，因国内评级体系与国际接轨，国内评级体系进行系统性调整导致的评级下调除外；

(4) 负责发行人审计的会计师事务所未将本笔永续债权益投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益的；

(5) 如因会计政策、监管政策变化等原因导致该笔投资不再被认定为权益投资业务的；

(6) 本笔永续债权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。

4、利息递延下的限制事项

发行人有递延支付利息的情形时，直至全部已递延利息清偿完毕，不得从事下列行为：

(1) 向股东分红（上缴国有资本收益除外）；

(2) 减少注册资本；

(3) 向其他权益工具（包括但不限于其他永续债权益投资计划）支付利息/偿还本金。

5、突发事件公开信息披露机制

突发事件是指在发行人所有债务融资工具存续期间突然发生的、严重影响或可能严重影响其债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件。在发行人所有各期债务融资工具存续期内单独或同时发生下列突发事件时，我司将及时与发行人沟通，并有权决定是否采取向媒体公开披露该事件：

(1) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

(2) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

(3) 发行人或其高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(4) 发行人发生超过净资产 10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(5) 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

(6) 发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响债务融资工具的按时、足额兑付；

(7) 其他可能引起投资者重大损失的事件。

6、在发行人破产清算时，本信托计划项下的投资价款本金和投资利息（包括递延偿付情形下的递延投资利息及投资利息孳息）的清偿顺序劣后于发行人发行的普通债券和其他普通债务。

（三）项目资金统筹安排计划

本项目资金渠道为方德保险代理有限公司代销，由合格投资者认购，投资收益不低于 X%/年，在初始投资期限内，受益人业绩比较基准为不超过 X%/年。我司净信托报酬不低于 X%/年。

（四）信托计划核心要素

- 信托计划名称：XX·XX199 号集合资金信托计划
- 信托类型：集合资金信托
- 产品类型：权益类
- 风险等级：R3
- 委托人/受益人：合格投资者
- 受托人：中国 XX 国际信托有限责任公司（以下简称“XX 信托”）
- 信托规模：本信托计划总规模不超过 3 亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；

● **信托期限：**无固定期限，可分期设立，各期不超过 2+N 年。每期信托计划初始投资期限为 2 年，发行人有权在每期永续债权权益投资计划初始投资期限届满日行使赎回权。初始投资期限届满日，发行人如未行使赎回权赎回全部永续债权权益投资计划的，则信托自动递延进入第二个投资周期，第二个投资周期为 1 年。第二个投资周期届满日，发行人有权行使赎回权，如发行人未行使赎回权赎回全部永续债权的，则信托自动递延进入第三个投资周期，第三个投资期限为 1 年，以此类推……第 N 个投资周期。初始投资期限届满日后每 1 年为一个延续投资周期。发行人行使赎回权的，应在初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日前提前不少于 1 个月书面通知受托人，并于初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日赎回对应该期永续债权权益投资计划、支付该期永续债权权益投资收益，对应的该期信托计划终止。若发生交叉违约及加速清偿条款约定等情形，受托人有权要求发行人赎回全部各期永续债权权益投资计划、支付永续债权权益投资计划收益，则信托终止。

● **本信托计划所募集资金用于投资发行人发行的永续债权权益投资计划，并作为其权益工具科目列入所有者权益。发行人将资金用于偿还其自身及非子公司的到期金融机构借款及合同采购款。我司对信托资金的使用进行监管，放款前提供用款材料依据，放款后提供用款凭证。信托资金不得用于固定资产、股权投资，不得用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途。**

● **信托财产收益分配：**受托人取得投资收益后进行分配，分配顺序如下：
①信托费用固定部分（包括保管费、固定信托管理费、销售费），②受益人基准收益，利率重置后投资收益率每次增加 75BPs，③受益人本金，④剩余为浮动信托报酬。

● **信托投资收益：**初始投资利率不低于 X%/年（具体以发行及签署合同为准）。如果盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司在初始投资期限届满日不行使赎回权，则从初始投资期限届满日起每 1 年重置一次利率，每次重置后的利率为上期利率基础上增加 150BPs，最高年重置利率不超 12%/年。

● **业绩比较基准：**在初始投资期限内，受益人业绩比较基准为不超过 X%/年；如果盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司在初始投资期限届满

日不行使赎回权，则从初始投资期限届满日起在原业绩比较基准基础上增加 75BPs，最高不超过 9.9%。

- 发行方式：机构代销。

- 信托财产收益分配：受托人取得投资收益后进行分配，分配顺序如下：

①信托费用固定部分（包括保管费、固定信托管理费、销售费），②受益人基准收益，利率重置后投资收益率每次增加 75BPs，③受益人本金，④剩余为浮动信托报酬。

- 永续债权投资计划付息安排：永续债的投资收益支付日为每自然季度末月 10 日、初始资期限届满日及后续各投资周期届满日（适用于永续债权投资计划发生递延情形）。

- 信托利益分配安排：我司作为受托人自各期永续债权投资资金放款之日起每自然季度末月的 10 日、初始资期限届满日及后续各投资周期届满日（适用于永续债权投资计划发生递延情形）起 10 个工作日内支付一次信托相关费用、分配受益人的信托收益。

- 保管银行及保管费率：拟由招商银行苏州分行托管，费率不超过 0.01%/年。

- 信托报酬率：初始投资期限内，固定信托报酬率不低于 X%/年（不含税），浮动信托报酬（若有）具体以合同约定为准。

- 信托业保障基金：由发行人或其指定的第三方缴纳。

- 相关税费：印花税（如有）由发行人与我司信托计划各自承担；增值税及附加税费、法律服务费、印刷费等由信托财产承担。

- 信托利益来源及退出方式：本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期履行永续债投资收益的偿付义务，从而实现信托计划的退出；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。

- 征信录入：本项目为权益投资产品，发行人、保证人不录入征信系统，但我司保留根据后续合同履行情况随时补录的权利。

（五）交易对手股权关系

盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司注册资本 200000 万人民币，唯一股东为盐城市城镇化建设投资集团有限公司，实际控制人为盐城市人民政府。

（六）尽调情况

一、尽调地点：

盐龙湖、城镇化办公地。

二、发行人情况分析

(一) 发行人的基本情况介绍

(1) 企业概括

公司名称	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司
公司法定代表人	费智岗
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
联系地址	盐城市盐都区龙冈镇华兴大道（F）
注册地址	盐城市盐都区龙冈镇华兴大道（F）
成立日期	2013-03-20
有效期	无固定期限
注册资本	200000 万人民币
统一社会信用代码	91320903064513876G
经营范围	土地开发经营，基础设施投资建设管理，实业投资，集体资产经营管理，现代高效农作物推广、种植、销售，现代高效农业项目开发，建筑材料、钢材批发、零售，花草、树木销售，水利工程、市政公用工程、道路工程、建筑装饰装修工程施工，房屋及场地出租。（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）
是否在平台内	否
是否公开发债	否
是否存在重大税收违法案件	否

(2) 历史沿革

公司成立于 2013 年 3 月 20 日，实际控制人为盐城市人民政府。

2014 年 5 月 29 日，公司注册资本由 1 亿元变更为 5 亿元，法定代表人由陈育群变更为葛序亮。

2016 年 8 月 29 日，公司注册资本变更，由 5 亿元变更为 10 亿元。

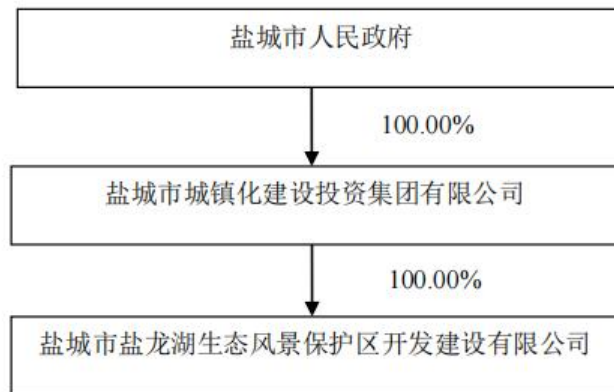
2017 年 12 月 8 日，公司注册资本变更，由 10 亿元变更为 20 亿元。

2022年3月16日，企业类型变更，由有限责任公司（国有独资）变更为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；股东备案变更，由盐城高新区投资集团有限公司变更为盐城市城镇化建设投资集团有限公司。

2022年8月9日，公司法人变更，由葛序亮变更为费智岗。

（2）股东构成及重大事项说明

公司是依法设立的有限责任公司，唯一股东为盐城城镇建投，实际控制人为盐城市人民政府。截至目前，公司注册资本 200000 万元人民币。



1、股东

公司司不设股东会，出资人行使以下职权：

（一）审核公司的发展战略规划、年度投资计划；

（二）按规定的权限和程序委派和更换非由职工代表担任的董事、监事和高级管理人员，审定董事、高级管理人员在其他企业兼职事项；

（三）按规定对管理者进行年度和任期考核，并依据考核结果决定对其奖惩，确定其薪酬标准；

（四）审议批准董事会的报告；

（五）审议批准监事会的报告；

（六）审核公司的年度财务预算、决算方案；审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

（七）按规定决定公司合并、分立，增减注册资本、发行债券，以及解散、申请破产、改制、上市；

（八）决定公司为他人提供大额担保、转让重大财产、进行大额捐赠的制度规定；

(九) 制定、修改或审定公司章程；

(十) 法律、法规、规章和规范性文件规定的其他职权。

2、董事会

公司设立董事会，董事会成员 5 名。外部董事 3 名、董事会成员由股东委派，其中职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人，董事长由董事会选举产生。董事长因故不能履行职权时，出资人可以指定其他董事代行其职权。董事会对出资人负责，行使下列职权：

(一) 执行出资人机构的规定、决议和决定，并向其报告工作；

(二) 制定公司中长期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；

(三) 制订公司的年度财务预算、决算方案；

(四) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(五) 制订公司增减注册资本、发行债券方案；

(六) 制订公司合并、分立、解散、申请破产、改制、上市方案；

(七) 决定公司内部管理机构的设置；制订公司基本管理制度；

(八) 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、其他高级管理人员，对经理层成员和其他高级管理人员实施业绩考核并决定其报酬事项；

(九) 按规定的权限和程序决定公司资本性投资、为他人提供担保、转让财产、进行捐赠事项等重大财务事项；

(十) 制订职工工资分配方案；

(十一) 拟定修改公司章程的方案；

(十二) “三重一大”以及其他应由董事会审议和决定的事项。

3、监事会

公司设监事会，监事会成员由五人组成，其中职工监事两名。非职工监事成员由出资人委派，职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一人，监事会选举产生。监事每届任期三年，监事连选可以连任。公司董事和总经理财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：

(一) 检查公司财务。

(二)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、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议。

(三)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。

(四)列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；以及决策“三重一大”事项的其他会议。研究“三重一大”事项应与监事会事先沟通。

(五)提议召开临时董事会会议。

(六)法律、法规规定和出资人机构授予的其他职权。

4、经理层

公司设总经理一名。由董事会聘任或解聘。根据业务发展需要，公司可设董事会秘书等其他高级管理职位，协助总经理开展工作。总经理任期三年，经考核合格可续聘。总经理为公司的经营层。总经理对董事会负责，行使以下职权：

(一)主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(二)拟定公司重大投资、重大资产转让、资本运营及发行人案，提交董事会审议；

(三)拟定公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；(四)拟定公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；

(五)拟定公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议；

(六)制定公司具体管理及规章制度；

(七)拟定公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；

(八)聘任或解聘除应由出资人机构、董事会聘任或者解聘以外的其他管理人员；

(九)根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

(十)董事会授予的其他职权。

(三) 发行人主营业务经营情况

(1) 公司主营业务情况

公司是盐城国家高新技术产业开发区（以下简称“盐城高新区”）及盐都区龙冈镇的基础设施投资建设主体，公司主营业务主要由工程代建业务、环卫及物业收入、煤炭钢材销售组成。公司近三年营业收入明细如下：（单位：万元）。

类别	2020 年度			2021 年度			2022 年度		
	金额	占比 (%)	毛利率 (%)	金额	占比 (%)	毛利率 (%)	金额	占比 (%)	毛利率 (%)
工程项目代建	42,062.09	67.25	12.81	46,733.99	89.75	13.04	52,065.77	97.87	12.54
环卫及物业收入	1,042.64	1.67	12.64	1,323.53	2.54	33.50	57.00	0.11	-450.97
煤炭钢材销售	15,715.73	25.13	0.66	561.16	1.08	-7.71			
其他	3,728.82	5.96	88.61	3,455.00	6.63	89.40	1,073.01	2.02	93.67
合计	62,549.29	100.00	14.43	52,073.69	100.00	17.80	53,195.78	100.00	13.68

2020 年，公司营业收入总额为 62,549.29 万元，主要由工程项目代建、环卫及物业收入、煤炭钢材销售和其他收入组成，分别为 42,062.09 万元、1,042.64 万元、15,715.73 万元、3,728.82 万元，占比分别为 67.25%、1.67%、25.13%、5.96%。代建业务收入占公司总收入比重加大，毛利率为 12.81%，是公司利润的主要来源。

2021 年，公司营业收入总额为 52,073.69 万元，较上年有所下降，主要系煤炭钢材销售业务收入减少所致。公司营业收入主要由工程项目代建、环卫及物业收入、煤炭钢材销售和其他收入组成，金额分别为 46,733.99 万元、1,323.53 万元、561.16 万元、3,455.00 万元。公司代建业务主要与盐都区政府、盐城市政府签订代建协议，根据代建协议、项目节点等支付相应款项。

2022 年，公司营业收入总额为 53,195.78 万元，主要由工程项目代建、环卫及物业收入和其他收入组成，金额分别为 52,065.77 万元、57.00 万元、1,073.01 万元。2022 年公司煤炭钢材销售业务暂无营收。2022 年公司工程代建业务收入较上年有明显增加，主要系公司收回较多工程款所致。

（四）发行人的财务情况分析

（1）合并资产负债表

单位：万元

项目（单位：万元）	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	277,661.65	293,554.36	65,203.05	48,836.74
应收票据	39,201.81	20,099.39	--	

应收账款	35,864.91	57,483.56	104,044.63	119,930.65
预付款项	100.95	--	190	
其他应收款	490,429.14	491,045.92	424,748.37	425,921.58
存货	23,968.08	206,505.03	226,532.19	218,135.35
其他流动资产	2,964.38	946.64	2,541.63	1,783.76
流动资产合计	870,190.92	1,069,634.90	823,259.87	814,608.08
非流动资产：				
长期股权投资	45,337	76,462.87	71,192.20	71,307.82
投资性房地产	32,357.58	33,041.90	33,192.05	33,192.05
在建工程	83.2	--	--	
固定资产合计	15,061.96	13,523.82	13,000.70	12,752.86
无形资产	7,089.68	7,431.95	7,300	7,260.89
长期待摊费用	--	138.31	163.82	150.17
递延所得税资产	735.73	1,078.49	1,924.97	2,098.27
其他非流动资产	18,721.47	--	--	
非流动资产合计	119,386.62	131,677.34	126,773.74	126,762.06
资产总计	989,577.54	1,201,312.24	950,033.61	941,370.14
流动负债：				
短期借款	74,750.81	107,799.39	44,260	46,330.00
应付票据	--	19,000	--	15,717.13
应付账款	3,098.12	2,054.89	8,218.49	8,098.86
预收款项	36	936.51	59.28	59.28
合同负债	1	495.39	771.81	771.81
应付职工薪酬	2.4	1.03	0.68	1.21
应交税费	38,986.55	44,764.98	53,376.72	56,053.02
其他应付款	23,728.49	35,107.93	87,586.02	82,331.85
一年内到期的非流动负债	68,435.94	204,436.48	82,306.51	43,856.82
其他流动负债	--	49.44	77.14	77.14
流动负债合计	209,039.31	414,646.04	276,656.65	253,297.12
非流动负债：				
长期借款	187,020	87,700	101,229	113,429.00
应付债券	53,562.17	153,069.24	152,469.09	152,469.09
长期应付款	92,731.51	83,935.04	13,773.72	13,773.72
递延收益	311.86	--	--	
递延所得税负债	2,105.17	2,276.25	2,313.79	2,313.79
非流动负债合计	335,730.71	326,980.53	269,785.60	281,985.60
负债合计	544,770.02	741,626.57	546,442.25	535,282.72
所有者权益：				
实收资本（或股本）	200,000	200,000	200,000	200,000.00
资本公积	142,451.92	142,451.92	71,358.36	71,358.36
其他综合收益	5,645.03	5,645.03	5,645.03	5,645.03

盈余公积	9,527.85	10,862.33	12,477.61	12,477.61
归属于母公司所有者权益合计	436,265.54	451,835.50	396,518.59	399,042.97
少数股东权益	8,444.12	7,850.17	7,072.78	7,044.47
所有者权益合计	444,709.66	459,685.67	403,591.37	406,087.44
负债和所有者权益总计	989,479.68	1,201,312.24	950,033.62	941,370.16

近三年及2023年一季度，公司资产总计989,577.54万元、1,201,312.24万元、950,033.61万元、941,370.14万元，呈上升趋势，其中主要以流动资产为主，分别为870,190.92万元、1,069,634.90万元、823,259.87万元、814,608.08万元，流动资产中主要以货币资金、其他应收款、存货为主。近三年及2023年一季度，非流动资产分别为119,386.62万元、131,677.34万元、126,773.74万元、126,762.06万元。

近三年及2023年一季度，公司总负债分别为544,770.02万元、741,626.57万元、546,442.25万元、535,282.72万元，随着公司资产规模增加，公司负债规模有所增长。公司负债主要流动负债与非流动负债比例均衡，近三年及2023年一季度，公司流动负债合计分别为209,039.31万元、414,646.04万元、276,656.65万元、253,297.12万元，非流动负债分别为335,730.71万元、326,980.53万元、269,785.60万元、281,985.60万元。公司负债主要由其他应付款、一年内到期的非流动负债、短期借款、长期借款等科目组成。

近三年及2023年一季度，公司所有者权益分别为444,709.66万元、459,685.67万元、403,591.37万元、406,087.44万元，公司所有者权益呈增长趋势。

2022年末，公司货币资金合计65,203.05万元，较上一年末大幅减少228,351.31万元，跌幅为77.79%，组要原因是其他货币资金大幅减少所致。详情如下（单位：万元）：

2022年和2021年末公司货币资金详情

项目	期末余额	期初余额 ¹
库存现金		
银行存款	493.05	85,654.36

¹ 期末余额为2022年末余额，期初余额为2021年末余额，若无特殊说明全文如此。

其他货币资金	64,710.00	207,900.00
合计	65,203.05	293,554.36

2022年末，公司其他应收款（合并口径）余额合计424,748.37万元，较上一年末减少66,297.55万元，降幅为13.50%，主要系账龄在1-2年的其他应收款减少所致。其他应收款前五名合计金额364,266.55万元，占比84.49%，集中度较高，主要为与其他公司的业务往来款。详情如下（单位：万元）：

2022年末和2021年末公司其他应收款详情

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	424,748.37	491,045.92
合计	424,748.37	491,045.92

2022年末公司其他应收款余额前五名情况

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
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	业务款	163,960.53	1-3年	38.03%
盐城华都森林公园有限公司	业务款	1-3年	1-3年	20.32%
盐城市盐都区龙岗镇财政所	业务款	60,754.61	1-5年	14.09%
盐城瑞阳科技有限公司	业务款	31,358.81	1-2年	7.27%
盐城腾龙物业管理有限公司	业务款	20,588.74	1-3年	4.78%
合计		364,266.55		84.49%

2022年末，公司存货余额226,532.19万元，较上一年末增长20,027.16万元，涨幅为9.70%，主要是由于主营业务扩张，对存货需求增大，导致开发成本、工程施工余额增长所致。详情如下（单位：万元）：

2022年和2021年末公司存货详情

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
原材料	11.82	-	11.82	6.26	-	6.26
开发成本	39,495.47	-	39,495.47	11,573.48	-	11,573.48
合同履约成本	185,299.98	-	185,299.98	193,208.67	-	193,208.67
消耗性生物资产	1,724.92	-	1,724.92	1,716.62	-	1,716.62
合计	226,532.19	-	226,532.19	206,505.03	-	206,505.03

2022年末，公司短期借款余额44,260.00万元，较去年减少63,539.39万元，降幅为58.94%，主要系质押借款及票据融资大幅减少所致，详情如下（单位：万元）：

2022 年和 2021 年末公司短期借款详情

项目	期末余额	期初余额
质押借款	25,300.00	53,170.00
保证借款	17,960.00	24,530.00
票据融资	1,000.00	30,099.39
合计	44,260.00	107,799.39

2022 年末，公司其他应付款余额 87,586.02 万元，较上一年末余额增加 52,478.09 万元，涨幅为 149.48%，主要系公司往来款的增加。公司其他应付款主要由往来款组成。详情如下（单位：万元）：

2022 年和 2021 年末公司其他应付款分类详情

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	3,340.27
应付股利	-	-
其他应付款	87,586.02	31,767.66
合计	87,586.02	35,107.93

2022 年和 2021 年末按款项性质列示的公司其他应付款详情

项目	期末余额	期初余额
业务往来款	86,651.53	31,574.68
工程保证金	824.49	127.30
投标保证金	10.10	9.60
履约保证金	8.80	4.50
其他	91.10	51.57
合计	87,586.02	31,767.66

2022 年末，公司一年内到期的非流动负债余额 82,306.51 万元，较去年末减少 122,129.97 万元，降幅为 59.74%，主要是一年内到期的长期借款减少所致。详情如下（单位：万元）：

2022 年和 2021 年末公司一年内到期的非流动负债详情

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	60,000.00	195,632.00
一年内到期的长期应付款	19,316.80	8,804.48
一年内到期的应付债券利息	2,989.71	
合计	82,306.51	204,436.48

2022 年末，公司长期借款余额 101,229.00 万元，较去年末增加 13,529.00 万元，涨幅为 15.43%，主要是保证借款大幅增加所致。详情如下（单位：万元）：

2022 年和 2021 年末公司长期借款详情

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	18,400.00	15,900.00

保证借款	82,829.00	21,800.00
信用借款		50,000.00
合计	101,229.00	87,700.00

(2) 合并利润表

单位：万元

项目(单位：万元)	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-3月
一、营业总收入	62,549.29	52,073.69	53,195.78	16,187.19
其中：营业收入	62,549.29	52,073.69	53,195.78	16,187.19
二、营业总成本	64,490.43	54,677.15	58,274.80	17,344.77
其中：营业成本	54,184.69	42,803.07	45,919.75	14,255.40
营业税金及附加	679.37	726.01	1,319.41	489.76
管理费用	1,227.87	1,962.61	1,799.02	620.89
财务费用	8,398.50	9,185.46	9,236.62	1,978.72
加：投资收益	1,464.64	1,125.87	678.14	115.62
其他收益	23,181.99	21,736.89	28,584.81	5,200.00
公允价值变动收益	584.33	684.32	150.15	
资产处置收益	1,542.23	-31.93	--	
资产减值损失	-1,605.57	--	--	-
信用减值损失	--	-1,371.05	-4,047.98	-693.22
三、营业利润	23,226.48	19,540.63	20,286.09	3,464.83
加：营业外收入	87.76	1.58	0.2	0.02
减：营业外支出	123.33	241.55	52.06	3.43
四、利润总额	23,190.91	19,300.66	20,234.23	3,461.42
减：所得税费用	5,843.87	4,324.64	5,232.63	965.36
五、净利润	17,347.04	14,976.02	15,001.60	2,496.06

近三年及2023年一季度，公司营业收入分别为62,549.29万元、52,073.69万元、53,195.78万元、16,187.19万元，营业利润分别为23,226.48万元、19,540.63万元、20,286.09万元、3,464.83万元，呈平稳发展趋势，净利润分别为17,347.04万元、14,976.02万元、15,001.60万元、2,496.06万元，总体上公司经营能力尚可。

2020年，公司营业收入总额为62,549.29万元，主要由工程项目代建、环卫及物业收入、煤炭钢材销售和其他收入组成，分别为42,062.09万元、1,042.64万元、15,715.73万元、3,728.82万元，占比分别为67.25%、1.67%、25.13%、5.96%。代建业务收入占公司总收入比重加大，毛利率为12.81%，是公司利润的主要来源。

2021年，公司营业收入总额为52,073.69万元，较上年有所下降，主要系煤炭钢材销售业务收入减少所致。公司营业收入主要由工程项目代建、环卫及物业收入、煤炭钢材销售和其他收入组成，金额分别为46,733.99万元、1,323.53万元、561.16万元、3,455.00万元。公司代建业务主要与盐都区政府、盐城市政府签订代建协议，根据代建协议、项目节点等支付相应款项。

2022年，公司营业收入总额为53,195.78万元，主要由工程项目代建、环卫及物业收入和其他收入组成，金额分别为52,065.77万元、57.00万元、1,073.01万元。2022年公司煤炭钢材销售业务暂无营收。2022年公司工程代建业务收入较上年有明显增加，主要系公司收回较多工程款所致。

近三年，公司收到政府补助金额分别为2.32亿元、2.17亿元、2.86亿元，呈稳定上升趋势。

(3) 合并现金流量表

项目(单位:万元)	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-3月
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	89,270.75	31,013.12	7,093.97	1,748.66
收到的税费返还	--	--	--	
收到其他与经营活动有关的现金	412,458.87	335,547.41	568,427.20	184,481.46
经营活动现金流入小计	501,729.62	366,560.53	575,521.17	186,230.12
购买商品、接受劳务支付的现金	93,674.52	234,444.07	46,829.12	2,704.56
支付给职工以及为职工支付的现金	362.63	632.92	218.35	41.85
支付的各项税费	322.25	925.87	673.89	88.48
支付其他与经营活动有关的现金	373,921.42	226,145.25	407,542.11	148,424.15
经营活动现金流出小计	468,280.82	462,148.11	455,263.47	151,259.04
经营活动产生的现金流量净额	33,448.80	-95,587.58	120,257.70	34,971.08
二、投资活动产生的现金流量:				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,542.23	1,418.56	1,325.00	
收到其他与投资活动有关的现金	89,735.06	24,920.00	--	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00		
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00		
投资活动现金流入小计	91,277.29	26,338.56	1,325.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	254.83	1,948.31	1,256.24	8.40

投资支付的现金	30,200.00	1,000.00	--	
支付其他与投资活动有关的现金	187,650.30	20,000.00	1,067.03	
投资活动现金流出小计	218,105.13	22,948.31	2,323.27	8.40
投资活动产生的现金流量净额	-126,827.84	3,390.25	-998.27	-8.40
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	114,759.00	240,640.00	189,129.00	36,470.00
收到其他与筹资活动有关的现金	245,353.43	98,246.95	--	
发行债券收到的现金	28,950.00		--	
筹资活动现金流入小计	389,062.43	338,886.95	189,129.00	36,470.00
偿还债务支付的现金	129,815.10	100,790.00	367,364.16	64,639.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,549.03	33,869.18	19,242.26	6,449.59
支付其他与筹资活动有关的现金	136,047.39	51,387.63	6,943.33	
筹资活动现金流出小计	295,411.52	186,046.81	393,549.75	71,088.99
筹资活动产生的现金流量净额	93,650.91	152,840.14	-204,420.75	-34,618.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	271.87	60,642.81	-85,161.32	343.69
期初现金及现金等价物余额	24,739.69	25,011.55	85,654.36	493.04
六、期末现金及现金等价物余额	25,011.56	85,654.36	493.04	836.73
项目（单位：万元）	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-3月

近三年及2023年一季度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为33,448.80万元、-95,587.58万元、120,257.70万元、34,971.08万元。从经营活动来看，2022年，公司经营活动现金流入同比增长57.01%，主要系收到其他与经营活动有关的现金（往来款）增长所致；经营活动现金流出同比变化不大。2022年，公司经营活动现金由净流出转为净流入。同期，公司销售商品、提供劳务收到的现金大幅下降，主要系贸易收入和工程项目回款减少所致。

近三年及2023年一季度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-126,827.84万元、3,390.25万元、-998.27万元、-8.40万元。从投资活动来看，2022年，公司投资活动现金流规模较小，主要系处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回和支出的现金。2022年，公司投资活动现金净流出0.10亿元，由负转正。

近三年及2023年一季度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为93,650.91万元、152,840.14万元、-204,420.75万元、-34,618.99万元。从筹资活动来看，2022年，公司筹资活动现金流入同比下降44.19%，均为取得借款

收到的现金；筹资活动现金流出同比增长 111.53%，主要系偿还债务支付的现金增长所致。2022 年，公司筹资活动现金由净流入转为净流出。

(五) 发行人的资信情况

融资情况：

截至 2023 年 3 月 31 日，公司银行授信额度 22.50 亿元，已用 11.34 亿元。据悉，公司流贷将持续借新偿旧，银行借款实际还款压力较小。

银行授信额度详情

单位：万元

银行	授信额度	已使用	未使用
建行盐都支行	30,000.00	20,000.00	10,000.00
常熟农商行盐城分行	6,000.00	3,000.00	3,000.00
江苏银行盐都支行	2,000.00	2,000.00	0.00
盐城农商行龙冈支行	2,400.00	2,400.00	0.00
盐城农商行盐都区支行	6,000.00	6,000.00	0.00
农行中汇支行	8,000.00	3,700.00	4,300.00
广州银行	2,000.00	1,000.00	1,000.00
邮储银行	2,000.00	1,000.00	1,000.00
江苏银行盐都支行	10,000.00	5,225.00	4,775.00
江苏射阳农商行	3,000.00	2,000.00	1,000.00
上海银行盐城分行	12,000.00	11,000.00	1,000.00
民生银行盐城分行	10,000.00	0.00	10,000.00
南京银行盐城分行	30,000.00	5,000.00	25,000.00
浦发银行	4,040.00	2,800.00	1,240.00
中国银行城南支行	700.00	700.00	0.00
昆山农商行盐都支行	2,000.00	1,000.00	1,000.00
华夏银行	9,000.00	4,500.00	4,500.00
渤海银行	2,000.00	0.00	2,000.00
交通银行	1,950.00	950.00	1,000.00
大丰农商行	1,000.00	0.00	1,000.00
苏宁银行	2,000.00	0.00	2,000.00
首都银行	4,000.00	4,000.00	0.00
农业银行	2,000.00	2,000.00	0.00
浙商银行股份有限公司盐城分行	6,400.00	0.00	6,400.00
浙江稠州银行	19,000.00	0.00	19,000.00
光大银行盐城分行	11,600.00	3,500.00	8,100.00
中国银行盐都支行	35,200.00	30,900.00	4,300.00
中国银行城南支行	700.00	700.00	0.00
合计	224,990.00	113,375.00	111,615.00

(六) 重大法律诉讼事项

截至报告日，公司不存在重大未决诉讼或仲裁。



The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Website' (中国执行信息公开网) search page. The search criteria are as follows:

- 被执行人姓名/名称: 盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司
- 身份证号码/组织机构代码: 需完整填写
- 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)
- 验证码: xi4h

The search result section indicates: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司 相关的结果。' (No results found for 盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司 within the national court system).

截至 2023 年 7 月 11 日，发行人无重大税收违法失信情况。国家税务总局查询详情如下：



The screenshot shows the '国家税务总局江苏省税务局' (State Taxation Administration Jiangsu Provincial Tax Service) search page. The search criteria are as follows:

- 地区查询: 南京, 无锡, 徐州, 常州, 苏州, 南通, 连云港
- 纳税人名称: 盐城市盐龙湖生态风景保护区开发
- 纳税人识别号: [Empty]
- 注册地址: [Empty]
- 确定失信主体的税务机关: [Empty]
- 地区: [Empty]
- 年度: [Empty]
- 月份: [Empty]
- 法定代表人姓名: [Empty]
- 法定代表人身份证号码: [Empty]

The search result section indicates: '很遗憾，没有检索到任何记录!' (Very sorry, no records found!).

根据国家企业信用信息公示系统，无异常情况。融资人查询结果如下：



盐城市盐龙湖生态风景保护区开发有限公司

存续 (在营、开业、在册)

发送报告

信息分享

信息打印

统一社会信用代码: 91320903064513876G
注册号:
法定代表人: 费智岗
登记机关: 盐城市盐都区行政审批局
成立日期: 2013年03月20日

- 基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息 | 公告信息

营业执照信息

· 统一社会信用代码: 91320903064513876G
· 注册号:
· 类型: 有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)
· 注册资本: 200000.000000万人民币
· 登记机关: 盐城市盐都区行政审批局
· 住所: 盐城市盐都区龙冈镇华兴大道 (F)
· 经营范围: 土地开发经营, 基础设施投资建设管理, 实业投资, 集体资产经营管理, 现代高效农作物推广、种植、销售, 现代高效农业项目开发, 建筑材料、钢材批发、零售, 花草、树木销售, 水利工程、市政公用工程、道路工程、建筑装饰装修工程施工, 房屋及场地出租。 (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)
· 企业名称: 盐城市盐龙湖生态风景保护区开发有限公司
· 法定代表人: 费智岗
· 成立日期: 2013年03月20日
· 核准日期: 2022年08月09日
· 登记状态: 存续 (在营、开业、在册)
提示: 根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则, 按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照事项的通知》要求, 国家企业信用信息公示系统将营业执照照面公示内容作相应调整, 详见https://gkml.samr.gov.cn/nsjg/djzsj/202209/t20220901_349745.html

营业期限信息

· 营业期限自: 2013年03月20日
· 营业期限至:



盐城市盐龙湖生态风景保护区开发有限公司

存续 (在营、开业、在册)

发送报告

信息分享

信息打印

统一社会信用代码: 91320903064513876G
注册号:
法定代表人: 费智岗
登记机关: 盐城市盐都区行政审批局
成立日期: 2013年03月20日

- 基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息 | 公告信息

行政处罚信息

序号	决定书文号	违法行为类型	行政处罚内容	决定机关名称	处罚决定日期	公示日期	详情
暂无行政处罚信息							

共 查询到 0 条记录 共 0 页



盐城市盐龙湖生态风景保护区开发有限公司

存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 91320903064513876G
注册号:
法定代表人: 费智岗
登记机关: 盐城市盐都区行政审批局
成立日期: 2013年03月20日

发送报告

信息分享

信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息 | 公告信息

列入经营异常名录信息

序号	列入经营异常名录原因	列入日期	作出决定机关 (列入)	移出经营异常名录原因	移出日期	作出决定机关 (移出)
1	未依照《企业信息公示暂行条例》第八条规定的期限公示年度报告的	2015年7月7日		列入经营异常名录3年内且依照《经营异常名录管理办法》第六条规... 更多	2015年7月15日	盐城市盐都区市场监督管理局
2	未依照《企业信息公示暂行条例》第八条规定的期限公示年度报告的	2015年7月7日		列入经营异常名录3年内且依照《经营异常名录管理办法》第六条规... 更多	2015年7月15日	盐城市盐都区市场监督管理局

共查询到 2 条记录 共 1 页

首页 | 上一页 | 1 | 下一页 | 末页



盐城市盐龙湖生态风景保护区开发有限公司

存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 91320903064513876G
注册号:
法定代表人: 费智岗
登记机关: 盐城市盐都区行政审批局
成立日期: 2013年03月20日

发送报告

信息分享

信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息 | 公告信息

列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息

序号	类别	列入严重违法失信名单 (黑名单) 原因	列入日期	作出决定机关 (列入)	移出严重违法失信名单 (黑名单) 原因	移出日期	作出决定机关 (移出)
暂无列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 | 上一页 | 下一页 | 末页

根据融资人提供的征信报告显示,截至2023年6月14日,发行人当前有5家未结清信贷交易的机构,当前借贷余额为103694.18万元,不良和违约负债余额为0万元。

身份标识

企业名称	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司
中征码	3209010001542748
统一社会信用代码	91320903064513876G
组织机构代码	064513876
工商注册号	91320903064513876G
纳税人识别号(国税)	91320903064513876G
纳税人识别号(地税)	91320903064513876G

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
2014	25	5	2019

借贷交易		担保交易	
余额	103694.18	余额	0
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

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	30	87414.18	0	0	0	0	30	87414.18
短期借款	3	16280	0	0	0	0	3	16280
合计	33	103694.18	0	0	0	0	33	103694.18

(七) 其它重要事项总结

经查询, 该企业非信达暂停续作客户。

客户名称 说明: 请输入客户名称或集团客户名称进行查询

集团客户名称	客户名称	相关项目名称	客户类型	项目所属单位	暂停续作
无数据					

经查询，该企业反洗钱系统黑名单。

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发有限公司	统一社会信用代码	91320903064513876G	2023/7/13 14:53:59	0000		0
2	机构	盐城市城镇化建设投资集团有限公司	统一社会信用代码	91320903MA1MFHD0XU	2023/7/13 14:53:59	0000		0

三、担保方分析

(一) 担保方的基本情况介绍

(1) 企业概括

公司名称	盐城市城镇化建设投资集团有限公司
公司法定代表人	倪才春
企业性质	有限责任公司(国有独资)
联系地址	盐城市盐都区日月路 9 号
注册地址	盐城市盐都区日月路 9 号
成立日期	2016 年 02 月 25 日
有效期	无固定期限
注册资本	人民币 20 亿元
统一社会信用代码	91320903MA1MFHD0XU
经营范围	城镇化重点投资项目的建设、运营、管理，实业投资，政府授权的国有资产和国有股权的经营、管理，政府委托的经营性资产、准经营资产的经营和非经营性资产的管理，政府委托的土地收储、整理与开发，政府委托的资产收益管理、资产重组，基础设施的建设、改造、管理，政府委托的棚户区改造、开发、经营、管理，政府委托的养老产业、农业项目、河道疏浚、新能源产业、电子商务、云计算、智能化产业，物流产业，市政公用工程、桥梁工程、园林绿化工程、水利水电工程、公用事业项目的投资管理，房地产开发与经营，房屋租赁，物业管理，建筑装饰装潢材料销售，市场营销策划，信息咨询服务，会展服务，旅游文化、教育、酒店项目的投资开发和经营管理。医护人员防护用品零售；医护人员防护用品批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；医用口罩零售；医用口罩批发（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）
是否在平台内	否
是否公开发债	是
是否存在重大税收违法案件	否

(2) 历史沿革

2015 年 9 月 30 日盐城市人民政府下发《盐城市人民政府关于同意成立盐城市城镇化建设投资有限公司的批复》（盐政复〔2015〕39 号），同意成立盐城市城镇化建设投资有限公司，由市政府作为出资人，公司注册资本 20.00 亿元。

2016年2月25日，公司收到股东货币出资200,000.00万元，上述出资由盐城正信联合会计师事务所出具的“盐信盐字(2016)第007号”、“盐信验字(2016)第009号”《验资报告》予以验证。

2017年3月27日，公司名称变更为盐城市城镇化建设投资集团有限公司。

截至目前，公司不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题；公司不存在以储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营资产等注资的情况。

截至目前，公司的注册资本为人民币200,000.00万元，实收资本为人民币200,000.00万元，控股股东及实际控制人均为盐城市人民政府。

(2) 股东构成及重大事项说明

盐城市城镇化建设投资集团有限公司系国有独资有限公司。盐城市人民政府持有公司100%股权，是企业的控股股东及实际控制人，对公司履行出资人职责



担保人已按照《中华人民共和国公司法》及相关法律、法规的要求，制定了《盐城市城镇化建设投资集团有限公司章程》，设立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人治理结构。公司为国有独资公司，不设股东会，出资人为盐城市人民政府。公司设董事会，由董事会决定公司的重大事项；监事会负责对董事会及其成员以及其他高级管理人员进行监察，防止其滥用职权，侵犯股东、公司及公司员工的合法利益；经营管理机构负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

1、董事会

公司设立董事会，成员为7人，其中内部董事2名，外部董事4名，职工董事1名。董事会成员按干部管理权限和程序委派，职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事会成员任期三年，任期届满，可以连任。董事任期届满，非职工董事经考核合格可以连任，职工董事连选可以连任。任期届满未及时更换和委派，或者董事在任期内提出辞职尚未履行相关程序的，该董事仍应当依照法

律、法规和公司章程规定履行董事职务。董事会设董事长一人，由出资机构从董事会成员中指定。董事会是公司的决策机构，对出资人机构负责，行使下列职权：

- (1) 执行出资人机构的规定、决议和决定，并向其报告工作；
- (2) 制定公司中长期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) 制定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；制定公司基本管理制度；
- (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高经理、其他高级管理人员，对经理层成员和其他高级管理人员实施业绩考核并决定其报酬事项；
- (9) 按规定的权限和程序决定公司资本性投资、为他人提供担保、转让财产、进行捐赠事项等重大财务事项；
- (10) 制定职工工资分配方案；
- (11) 拟定修改公司章程的方案；
- (12) “三重一大”以及其他应由董事会审议和决定的事项。

2、监事会

担保人设监事会，监事会成员由五人组成，其中职工监事两名，非职工监事成员由出资人机构委派，职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一人，按干部管理权限和法定程序在监事会成员中指定。监事每届任期三年，监事连选可以连任(另有规定除外)。公司董事和总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。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、公司章程或者董事会决议的董事、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) 列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；列席董经理办公会及研究经济工作的党委会，以及决策“三重一大”事项的其他会议。研究“三重一大”事项应与监事会事先沟通；

(5) 提议召开临时董事会会议；

(6) 法律、法规规定和出资人机构授予的其他职权。

3、高级管理人员

担保人设总经理 1 名、副总经理多名。公司董事会成员经批准可以兼任总经理、副总经理。总经理、副总经理及其他高级管理人员按规定程序由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持并向董事会报告公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 拟定公司重大投资、重大资产转让、资本运营及融资方案，提交董事会审议；

(3) 拟定公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；

(4) 拟定公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；

(5) 指定公司具体管理及规章制度；

(6) 拟定公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；

(7) 聘任或解聘除由出资人机构、董事会聘任或者解聘以外的其他管理人员；

(8) 根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

(9) 根据《盐城市城镇化集团董事会对于董事长、经理层首选事项清单(试行)》履行总经理职责。

(三) 担保方主营业务经营情况

(1) 公司营业情况

担保人作为盐城市重要的城市基础设施建设投融资主体之一，公司主要承担了盐城市盐都区内部分基础设施建设任务，同时从事粮食收储及贸易、酒店经营等业务。

1、营业收入分析

担保人的营业收入主要为基础设施建设、土地开发整理、粮食收储与贸易、餐饮住宿等。

担保人近三年又一期营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目		2020 年度		2021 年度		2022 年度		2023 年 1-3 月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程 业务	基础设施建设	28,284.60	16.46	50,386.25	27.51	74,040.73	37.26	41,823.58	58.06
	土地开发整理	43,025.23	25.03	36,618.00	19.99	40,874.25	20.57	10,859.71	15.08
粮食等农产品贸易		74,967.72	43.61	72,125.60	39.37	40,077.71	20.17	7,953.68	11.04
餐饮住宿		4,670.17	2.72	5,110.99	2.79	11,213.15	5.64	3,007.29	4.18
其他	苗木销售	4,728.56	2.75	4,951.73	2.7	6,685.88	3.36	1,693.13	2.35
	水产品销售	0.00	0.00	0.00	0.00	9,935.44	5.00	2,668.62	3.70
	物业管理	18	0.01	406.25	0.22	386.59	0.19	324.74	0.45
	人力代理	7,790.99	4.53	9,635.99	5.26	11,140.88	5.61	2,918.56	4.05
	其他	8,404.27	4.89	3,943.53	2.15	4,357.81	2.19	780.23	1.08
合计		171,889.56	100	183,178.35	100	198,712.44	100	72,029.54	100

近三年又一期，担保人营业收入分别为 171,889.56 万元、183,178.35 万元、198,712.44 万元和 72,029.54 万元，主营业务收入呈逐年增长的趋势，主要是担保人主营范围不断扩大所致。从结构看，工程业务(含基础设施建设和土地开发整理)和粮食等农产品贸易是担保人收入的主要来源。

近三年又一期，担保人工程业务收入分别为 71,309.84 万元、87,004.26 万元、114,914.98 万元、52,683.29 万元，在营业收入中占比分别为 41.49%、47.50%、57.83%和 73.14%，工程业务板块收入和占比呈逐年增长的趋势。2022 年工程业务收入较上年增长 32.08%，主要系工程建设项目增长所致。

近三年又一期，担保人粮食等农产品贸易收入分别为 74,967.72 万元、72,125.60 万元、40,077.71 万元和 7,953.68 万元，在营业收入中占比分别为 43.61%、39.37%、20.17%和 11.04%，粮食等农产品贸易收入和占比呈逐年下降的趋势，主要系担保人将发展重心转移，主动减少了粮食贸易所致。

近三年又一期，担保人餐饮住宿收入分别为 4,670.17 万元、5,110.99 万元、6,102.16 万元和 3,007.29 万元，在营业收入中占比分别为 2.72%、2.79%、5.64%和 4.18%，收入呈稳定增长的趋势。

近三年又一期，担保人其他业务收入分别为 20,941.82 万元 18,937.51 万元、32,506.60 万元和 8,385.28 万元，在营业收入中的占比分别为 12.18%、10.34%、16.36%和 11.64%，金额及占比有所增长。其他业务收入主要为物业管理、苗木销售、人事代理业务、水产品销售的收入。2022 年其他业务收入较上年增长 71.65%，主要系当年划入的子公司大纵湖湖区新增水产品销售收入所致。

2、营业成本分析

担保人近三年又一期营业成本构成情况表

单位：万元、%

项目		2020 年度		2021 年度		2022 年度		2023 年 1-3 月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程业务	基础设施建设	22,274.12	16.06	39,679.18	24.92	62,780.62	38.02	34,109.28	57.79
	土地开发整理	30,203.31	21.78	35,984.25	22.6	40,129.67	24.30	10,592.34	17.95
粮食等农产品贸易		69,785.88	50.31	66,944.97	42.04	34,284.73	20.76	6,744.73	11.43
餐饮住宿		1,137.98	0.82	1,404.64	0.88	5,489.66	3.32	1,320.14	2.24
其他	苗木销售	3,986.65	2.87	4,153.02	2.61	3,698.80	2.24	943.67	1.60
	水产品销售	0.00	0.00	0.00	0.00	6,364.21	3.85	1,781.48	3.02
	物业管理	28.98	0.02	125.57	0.08	577.51	0.35	449.37	0.76
	人力代理	7,712.02	5.56	9,542.03	5.99	11,033.10	6.68	2,891.37	4.90
	其他	3,569.59	2.57	1,409.01	0.88	762.39	0.46	191.27	0.32
合计		138,698.54	100	159,242.66	100	165,120.69	100	59,023.65	100

近三年又一期，担保人主营业务成本分别为 138,698.54 万元、159,242.66 万元、165,120.69 万元和 59,023.65 万元，营业成本随着收入的上升而增加。从结构看，主要由工程业务和粮食等农产品贸易成本构成。整体看，担保人各项业务成本与当期收入变动趋势保持一致。

3、营业利润及毛利率分析

担保人近三年又一期毛利润构成情况表

单位：万元、%

项目		2020 年度		2021 年度		2022 年度		2023 年 1-3 月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程业务	基础设施建设	6,010.48	18.11	10,707.07	44.73	11,260.11	33.52	7,714.30	59.31
	土地开发整理	12,821.92	38.63	633.75	2.65	744.58	2.22	267.37	2.06

粮食等农产品贸易	5,181.84	15.61	5,180.63	21.64	5,792.98	17.25	1,208.95	9.30	
餐饮住宿	3,532.19	10.64	3,706.35	15.48	5,723.49	17.04	1,687.15	12.97	
其他	苗木销售	741.91	2.24	798.71	3.34	2,987.08	8.89	749.46	5.76
	水产品销售	0.00	0.00	0.00	0.00	3,571.23	10.63	887.14	6.82
	物业管理	-10.98	-0.03	280.68	1.17	-190.92	-0.57	-124.63	-0.96
	人力代理	78.97	0.24	93.96	0.39	107.78	0.32	27.19	0.21
	其他	4,834.68	14.57	2,534.52	10.59	3,595.42	10.70	588.96	4.53
合计	33,191.02	100	23,935.69	100	33,591.75	100	13,005.89	100	

担保人近三年又一期毛利率表

单位：%

项目		2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-3 月
工程 业务	基础设施建设	21.25	21.25	15.21	18.44
	土地开发整理	29.80	1.73	1.82	2.46
粮食等农产品贸易		6.91	7.18	14.45	15.20
餐饮住宿		75.63	72.52	51.04	56.10
其他	苗木销售	15.69	16.13	44.68	44.26
	水产品销售	-	-	35.94	33.24
	物业管理	-61.00	69.09	-49.39	-38.38
	人力代理	1.01	0.98	0.97	0.93
	其他	57.53	64.27	82.51	75.49
综合毛利率		19.31	13.07	16.90	18.06

近三年又一期，担保人毛利润分别 33,191.01 万元、23,935.70 万元、33,591.75 万元和 13,005.89 万元，毛利率分别为 19.31%、13.07%、16.90%和 18.06%，有所波动。

近三年又一期，担保人工程业务毛利润分别为 18,832.41 万元、11,340.83 万元、12,004.69 万元和 7,981.67 万元，毛利率分别为 26.41%、13.03%、10.45%和 15.15%。担保人工程业务利润由基础设施建设和土地开发整理构成，2021 年土地开发整理业务毛利率因土地指标成本上升而下降至 1.73%，导致当年工程业务毛利润和毛利率有所下降。

近三年又一期，担保人粮食等农产品贸易业务毛利润分别为 5,181.84 万元、5,180.63 万元、5,792.98 万元和 1,208.95 万元，毛利率分别为 6.91%、7.18%、14.45%和 15.02%。2022 年毛利率大幅上升，主要系国家对行业的支持，粮食价格上升所致。

近三年又一期，担保人餐饮住宿业务毛利润分别为 3,532.19 万元、3,706.35 万元、5,723.49 万元和 1,687.15 万元，毛利率分别为 75.63%、72.52%、51.04%和 56.10%。近三年酒店餐饮住宿板块毛利润随收入的增长而增长。2022 年餐饮住宿业务毛利率较上年有所下降，主要系当年并入桃花源旅游的处于亏损状态。

近三年又一期，担保人其他业务毛利润分别为 5,644.58 万元、3,707.88 万元、10,070.59 万元和 2,128.12 万元，毛利率分别为 26.95%、19.58%、30.98%和 25.38%。有所波动。2022 年其他业务毛利润大幅增长，主要系增加了水产品销售业务的毛利润。2022 年其他的业务毛利率大幅增长，主要系苗木销售毛利率因苗木成本下降而增长。

（四）担保方的财务情况分析

（1）合并资产负债表

单位：万元

项目(单位:万元)	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
流动资产:				
货币资金	317,113.32	385,625.73	394,931.40	392,347.74
交易性金融资产 (当期损益)	-	8,507.08	-	-
以公允价值计量且 其变动计入当期损 益的金融资产	8,233.18			
应收票据	140.00	94.31	3,000.00	-
应收账款	51,355.47	82,955.91	117,328.76	168,482.25
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	2,331.41	2,951.14	2,254.43	2,125.92
其他应收款	589,776.61	450,863.23	1,418,210.03	1,510,618.25
存货	450,019.28	850,345.56	1,297,533.06	1,318,972.86
一年内到期的非流 动资产	-	1,000.00	-	-
其他流动资产	11,131.48	9,850.58	12,210.62	15,970.08
流动资产合计	1,430,100.75	1,792,193.54	3,245,468.30	3,408,517.10
非流动资产:				
可供出售金融资产	8,000.00	-	-	-
持有至到期投资	1,000.00	-	-	-
长期股权投资	34,737.61	34,769.56	110,060.86	110,276.49
其他权益工具投资	-	11,000.00	13,333.33	13,333.33

(其他综合收益)				
投资性房地产	44,021.95	46,988.18	232,425.46	232,425.46
固定资产	115,156.59	119,657.94	126,956.19	124,889.90
在建工程	323,591.02	423,787.99	606,138.06	649,515.42
无形资产	35,546.92	38,013.84	45,368.09	44,614.97
长期待摊费用	35.55	-	752.85	481.74
递延所得税资产	2,035.92	1,663.70	2,983.78	3,319.57
其他非流动资产	13,682.95	16,449.52	91,629.81	90,984.00
非流动资产合计	577,808.51	692,330.73	1,229,648.43	1,269,840.88
资产总计	2,007,909.26	2,484,524.27	4,475,116.73	4,678,357.98
流动负债：				
短期借款	242,768.74	249,846.00	485,301.52	423,883.58
应付票据	192,517.10	124,000.00	135,100.00	138,986.85
应付账款	13,907.47	14,021.63	18,572.34	18,048.79
预收款项	7,212.07	1,179.48	59.28	59.28
合同负债	-	3,800.24	22,309.59	10,631.18
应付职工薪酬	1,048.28	1,193.46	1,725.54	921.30
应交税费	15,888.85	21,645.26	77,785.68	82,508.69
其他应付款	66,743.61	59,524.66	146,590.30	125,655.68
一年内到期的非流动负债	146,672.56	292,372.39	565,997.59	428,702.09
其他流动负债	-	54,831.66	111,164.90	170,381.31
流动负债合计	686,758.68	822,414.78	1,564,606.74	1,399,778.75
非流动负债：				
长期借款	317,908.86	472,154.00	534,923.01	591,910.51
应付债券	79,422.51	134,609.01	333,600.77	434,851.70
长期应付款	187,079.08	144,251.99	392,676.80	550,067.40
递延收益	9,080.59	8,920.87	16,614.45	16,434.67
递延所得税负债	13,789.76	14,368.49	46,031.79	46,156.58
非流动负债合计	607,280.80	774,304.36	1,323,846.82	1,639,420.86
负债合计	1,294,039.48	1,596,719.14	2,888,453.56	3,039,199.61
所有者权益：				
实收资本(或股本)	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	440,085.53	597,176.94	1,271,050.42	1,316,050.42
盈余公积	1,609.60	2,056.19	2,076.05	2,076.05
未分配利润	70,374.67	86,772.00	105,462.14	112,985.83
归属于母公司所有者权益合计	712,069.80	886,005.13	1,578,588.61	1,631,112.30
少数股东权益	1,800.00	1,800.00	8,074.55	8,046.06
所有者权益合计	713,869.80	887,805.13	1,586,663.16	1,639,158.36

负债和所有者权益 总计	2,007,909.28	2,484,524.27	4,475,116.72	4,678,357.97
----------------	--------------	--------------	--------------	--------------

近三年又一期，公司资产总额分别为 2,007,909.28 万元、2,484,524.27 万元、4,475,116.73 万元、4,678,357.97 万元。公司总资产呈逐年增长趋势，2022 年末，公司总资产较年初增加 1,990,592.46 万元，增幅 80.12%，主要系当年划入的 4 家子公司并表所致

从结构看，2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司流动资产为 1,430,100.77 万元、1,792,193.54 万元、3,245,468.29 万元和 3,408,517.10 万元，分别占资产总额的 71.22%、72.13%、72.52%和 72.86%；非流动资产为 577,808.51 万元、692,330.73 万元、1,229,648.44 万元和 1,269,840.87 万元，分别占资产总额的 28.78%、27.87%、27.48%和 27.14%。公司资产以流动资产为主，流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

近三年又一期，担保人负债总额分别为 1,294,039.48 万元、1,596,719.14 万元、2,888,453.57 万元和 3,039,199.62 万元，随着公司业务规模的增长，公司负债规模相应增加，2022 年末大幅增长系当年划入 4 家子公司并表所致。

从结构看，2020-2022 年末及 2023 年 3 月末流动负债分别为 686,758.68 万元、822,414.78 万元、1,564,606.75 万元和 1,399,778.76 万元，分别占负债总额的 53.07%、51.51%、54.17%和 46.06%；非流动负债分别为 607,280.80 万元、774,304.36 万元、1,323,846.82 万元和 1,639,420.86 万元，分别占负债总额的 46.93%、48.49%、45.83%和 53.94%。

近三年又一期末，担保人所有者权益合计分别为 713,869.80 万元、887,805.13 万元、1,586,663.16 万元和 1,639,158.36 万元，由实收资本、资本公积、盈余公积、未分配利润和少数股东权益构成，其中实收资本和资本公积占比较大。2022 年末，公司所有者权益较上年末增加 698,858.03 万元，增幅为 78.72%，主要系资本公积因政府无偿划入的大纵湖湖区、盐龙湖生态、桃花源旅游股权增加所致。

2022 年末，公司货币资金合计 394,931.40 万元，较上一年末变动较小。详情如下：

担保人近一年货币资金构成情况

单位：万元、%

项目	2022年末	
	金额	占比
库存现金	15.37	0.00
银行存款	80,282.36	20.33
其他货币资金	314,633.67	79.67
合计	394,931.40	100.00

2022 年末，公司其他应收款（合并口径）余额合计 1,418,210.03 万元，较上年末增加 967,345.80 万元，增幅 214.55%，主要系当年划入的 4 家子公司并表所致。担保人对其他应收款坏账准备的计提采用账龄分析法，根据账龄组合确定计提比例，在资产负债表日，担保人对单项金额重大的其他应收款单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的其他应收款不计提坏账准备。

担保人近一年其他应收账款账龄结构及坏账准备

单位：万、%

项目	2022 年末	
	金额	占比
1 年以内	1,045,051.21	73.29
1-2 年	195,476.81	13.71
2-3 年	117,284.79	8.23
3 年以上	68,071.48	4.77
小计	1,425,884.29	100.00
减：坏账准备	7,674.26	
合计	1,418,210.03	

近一年担保人其他应收款前五大明细

单位：万元、%

2022 年末					
单位名称	金额	占比	款项性质	账龄	是否关联方
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	270,409.59	18.96	应收工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年	否
盐城市盐都交通建设发展有限公司	154,242.37	10.82	应收销售款	1 年以内、1-2 年	否
盐城市兴湖开发有限公司	120,729.99	8.47	应收工程款	1 年以内、1-2 年	否

盐城华都森林公园有限公司	105,857.46	7.42	应收工程款	1年以内、1-2年、2-3年	否
盐城市农兴绿化工程有限公司	81,300.00	5.70	应收工程款	1年以内	否
合计	732,539.42	51.37			

2022年末，公司存货余额1,297,533.06万元，较上年末增加447,187.50万元，增幅52.59%，主要系当年划入的4家子公司并表所致。担保人存货包括开发成本、开发产品、原材料和低值易耗品。详情如下（单位：万元）：

2022年末公司存货详情

项目	2022年末	
	金额	占比
工程施工	691,258.41	53.27
原材料	679.90	0.05
库存商品	33,838.89	2.61
消耗性生物资产	5,701.02	0.44
开发成本	485,246.19	37.40
开发土地	80,808.65	6.23
合计	1,297,533.06	100.00

2022年末，公司在建工程余额606,138.06万元。公司在建工程主要为自营建设项目，2022年末，在建工程较年初增加182,350.07万元，增幅43.03%，主要系划入4个子公司并入当期报表所致。详情如下：

近一年末担保人在建工程情况明细

单位：万元

项目	2022年末
老年社会福利院二期	44,105.35
老年社会福利院一期	44,973.39
供水管网及水处理工程	100,980.50
粮仓建设改造工程	10,999.98
草房子项目	49,710.94
城投商务大厦	17,133.63
驿都酒店改造工程	36,223.52
三胡故里项目	12,229.41
桃花源项目	48,708.27

大纵湖风景区	239,845.67
其他零星项目	1,227.41
合计	606,138.06

2022 年末，公司短期借款余额 485,301.52 万元，较去年增加 235,455.52 万元，增幅 94.24%%，主要系当年划入 4 家子公司并表所致，详情如下：

近一年担保人短期借款构成明细表

单位：万元、%

借款类别	2022 年末	
	金额	占比
质押借款	141,732.00	29.20
抵押借款	4,400.00	0.91
保证借款	313,553.00	64.61
信用借款	17,116.52	3.53
抵押+保证借款	8,500.00	1.75
合计	485,301.52	100.00

2022 年末，公司其他应付款余额 146,590.30 万元，较上年末增加 87,065.64 万元，增幅 146.27%，主要系当年划入 4 家子公司并表所致。担保人其他应付款主要为担保人与国有企业的往来款。详情如下：

担保人近一年其他应付款前五大明细

单位：万元、%

2022 年末				
单位名称	款项性质	金额	占比	是否为关联方
盐城市盐都区财政局	往来款	33,985.64	23.18	否
盐城市富鸿安农业科技发展有限公司	往来款	11,200.00	7.64	否
盐城市润烨新建设有限公司	往来款	8,000.00	5.46	否
盐城市盐都区鞍湖街道办事处	往来款	7,774.52	5.30	否
盐城市盘龙园林绿化有限公司	往来款	7,154.39	4.88	否
合计		68,114.55	46.46	

2022 年末，公司一年内到期的非流动负债余额 565,997.59 万元。近两年担保人一年内到期的非流动负债呈逐年增长趋势，随着业务规模的扩大，担保人的债务规模有所增加。2022 年末较上年末增加 273,625.20，增幅 90.25%，主要系当年划入 4 家子公司并表所致，详情如下：

担保人近一年一年内到期的非流动负债构成明细表

单位：万元、%

借款类别	2022 年末	
	余额	占比
一年内到期的长期借款	167,726.50	29.63
一年内到期的应付债券	116,360.19	20.56
一年内到期的长期应付款	281,910.90	49.81
合计	565,997.59	100.00

2022 年末，公司长期借款余额 534,923.01 万元，较去年增加 62,769.01 万元，涨幅为 13.29%，主要是保证借款大幅增加所致。详情如下：

担保人近一年长期借款构成明细表

单位：万元、%

项目	2022 年末	
	余额	占比
保证借款	404,927.00	75.7
抵押借款	106,941.00	19.99
保证+抵押	133,514.51	24.96
保证+质押	43,500.00	8.13
保证+质押+抵押	13,767.00	2.57
减：一年内到期的长期借款	167,726.50	31.36
合计	534,923.01	100.00

(2) 合并利润表

单位：万元

项目(单位:万元)	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年1-3月
一、营业总收入	171,889.56	183,178.35	198,712.44	72,029.54
其中：营业收入	171,889.56	183,178.35	198,712.44	72,029.54
二、营业总成本	163,999.04	186,249.13	216,952.53	73,971.11
其中：营业成本	138,698.54	159,242.66	165,120.69	59,023.65
营业税金及附加	1,234.23	1,504.23	3,777.41	1,455.77
销售费用	3,829.92	4,752.52	8,586.55	2,678.71
管理费用	12,509.77	14,862.16	22,072.23	6,510.72
财务费用	7,726.58	5,887.56	17,395.65	4,302.26
加：其他收益	19,167.57	21,795.16	41,774.27	12,830.49
投资收益	72.88	557.14	6,223.22	258.58

公允价值变动收益	168.60	2,550.90	582.51	
信用减值损失	-	1,488.87	-4,118.93	-1,343.13
资产减值损失	-1,009.77	-	-	-
资产处置收益	-2,434.31	33.24	-8.58	-2.78
三、营业利润	23,855.49	23,354.53	26,212.40	9,801.60
加：营业外收入	47.38	104.88	3.47	9.88
减：营业外支出	99.12	296.45	123.01	61.64
四、利润总额	23,803.75	23,162.96	26,092.86	9,749.84
减：所得税费用	3,023.15	6,319.04	8,158.48	2,254.63
五、净利润	20,780.60	16,843.92	17,934.38	7,495.21

近三年及2023年一季度，公司营业收入分别为171,889.56万元、183,178.35万元、198,712.44万元、72,029.54万元，呈增长趋势，营业利润分别为23,855.49万元、23,354.53万元、26,212.40万元、9,801.60万元，呈稳定上升趋势，净利润分别为20,780.60万元、16,843.92万元、17,934.38万元、7,495.21万元，与营业收入及营业利润的变动方向保持一致，呈稳定上升态势。

近三年，公司收到政府补助金额分别为2.32亿元、2.17亿元、2.86亿元，保持稳定。

(3) 合并现金流量表

项目（单位：万元）	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-3月
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	194,489.30	155,123.71	199,095.84	16,397.45
收到的税费返还	1,454.61	1,992.55	2,896.52	-
收到其他与经营活动有关的现金	92,822.76	329,632.35	357,462.33	41,251.89
经营活动现金流入小计	288,766.67	486,748.61	559,454.69	57,649.34
购买商品、接受劳务支付的现金	278,968.49	578,630.65	259,469.00	36,149.94
支付给职工以及为职工支付的现金	12,450.28	15,372.48	23,244.27	7,506.12
支付的各项税费	4,561.54	3,296.34	6,429.80	4,271.92
支付其他与经营活动有关的现金	137,593.72	17,814.29	574,949.49	92,910.98
经营活动现金流出小计	433,574.03	615,113.76	864,092.56	140,838.96
经营活动产生的现金流量净额	-144,807.36	-128,365.15	-304,637.87	-83,189.62
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	0.00	78.69	26,058.62	-
取得投资收益收到的现金	64.43	491.09	245.82	142.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,481.15	112.86	16.15	
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	40,981.09	105,103.32	-

投资活动现金流入小计	6,545.58	41,663.73	131,423.91	142.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	71,626.36	83,960.92	48,749.95	18,637.47
投资支付的现金	10,408.67	3,000.00	4,000.00	100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			2,404.44	100.00
支付其他与投资活动有关的现金			6,764.93	
投资活动现金流出小计	82,035.03	86,960.92	61,919.32	18,837.47
投资活动产生的现金流量净额	-75,489.45	-45,297.19	69,504.59	-18,694.51
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	--	--	1,000.00	--
取得借款收到的现金	639,333.25	795,623.22	1,306,040.53	448,797.05
发行债券收到的现金	80,000.00	94,782.50	209,350.50	184,155.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,588.00	-	108,590.00	20,437.40
筹资活动现金流入小计	725,921.25	890,405.72	1,624,981.03	653,389.45
偿还债务支付的现金	378,823.58	516,624.60	1,345,099.46	449,077.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	67,933.99	69,389.27	150,228.31	44,128.73
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	57,166.66	4,018.29	1,038.60
筹资活动现金流出小计	446,757.57	643,180.53	1,499,346.06	494,244.44
筹资活动产生的现金流量净额	279,163.68	247,225.19	125,634.97	159,145.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	58,866.87	73,562.85	-109,498.31	57,260.88
期初现金及现金等价物余额	57,367.35	116,234.22	189,797.07	80,298.76
六、期末现金及现金等价物余额	116,234.22	189,797.07	80,298.76	137,559.64

1、经营活动产生的现金流量净额

近三年又一期，担保人经营活动产生的现金流量净额分别为-144,807.35万元、-128,365.15万元、-304,637.87万元和-83,189.62万元。担保人的经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金，销售商品、提供劳务收到的现金主要为工程收入、粮食等农产品贸易收入回款，收到其他与经营活动有关的现金为担保人与区域内国有企业往来收款、收保证金、政府补助和利息收入。担保人的经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金，购买商品、接受劳务支付的现金主要为工程投入、粮食等农产品贸易成本支出，支付其他与经营活动有关的现金主要为担保人与区域内国有企业往来付款、保证金等。

近三年又一期，公司经营活动现金流量净额呈流出状态，2022年度-304,637.87万元，较上年减少176,272.72万元，降幅137.32%，主要系公司支

付其他与经营活动有关的现金为 574,949.49 万元，较上年同期增加 557,135.20 万元，增幅 3127.46%，主要因为公司当年新增子公司盐龙湖生态公司和大纵湖湖区公司，公司新增与江苏盐龙湖农业发展投资有限公司、盐城华都森林公园有限公司、盐城市兴湖开发有限公司等应收往来款、销售款及工程建设款项等。

2、投资活动产生的现金流量净额

近三年又一期，担保人投资活动产生的现金流量净额分别为-75,489.46 万元、-45,297.20 万元、69,504.59 万元和-18,594.51 万元。担保人投资活动现金流入金额较小，2021 年和 2022 年投资活动现金流入较上年大幅增加系当年取得子公司的现金净额 40,981.09 万元和 105,103.32 万元。担保人投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。近年来投资活动现金流量净额多为流出状态，主要是由于公司经营扩张需要，对土地和工业园区的投入逐步加大所致。2022 年投资活动现金流量净额流入 69,504.59 万元，主要系收到的与投资活动有关的现金增加较多，为本期取得的子公司的现金净额。

3、筹资活动产生的现金流量

近三年又一期，担保人筹资活动产生的现金流量净额分别为 279,163.68 万元、247,225.19 万元、125,634.97 万元和 159,145.01 万元。近三年担保人筹资活动产生的现金流量净额均为正，主要是因为公司项目投资增加带来的融资规模增加所致，体现出担保人较强的融资能力。随着公司不断拓宽融资渠道，公司的筹资活动产生的现金流较为充沛，能够较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

（五）担保方的资信情况

融资情况：

截至 2023 年 3 月末，公司银行授信额度 198.28 亿元，已用 140.84 亿元。据悉，公司流贷将持续借新偿旧，银行借款实际还款压力较小。

银行授信额度详情

单位：万元

授信单位	授信额度	已用	未用
南京银行股份有限公司	21	17.23	3.77
中信银行股份有限公司	20.8	7.9	12.9
中国农业发展银行	20	13.22	6.78
江苏银行股份有限公司	15	12.6	2.4

中国光大银行股份有限公司	12	11.56	0.44
中国银行股份有限公司	11.1	7.69	3.41
华夏银行股份有限公司	9.88	6.29	3.59
国家开发银行	9.3	5.25	4.05
中国建设银行股份有限公司	8	7.43	0.57
中国民生银行股份有限公司	8	7.42	0.58
上海银行股份有限公司	6.5	4.4	2.1
江苏常熟农村商业银行股份有限公司	5	1.42	3.58
渤海银行股份有限公司	4.8	1.8	3
中国农业银行	4.5	4.43	0.07
广州银行股份有限公司	4	3.89	0.11
苏州银行股份有限公司	3.95	2.91	1.04
江苏大丰农村商业银行股份有限公司	3.95	2.91	1.04
江苏盐城农村商业银行股份有限公司	3	2.02	0.98
宁波银行股份有限公司	3	2.66	0.34
兴业银行股份有限公司	3	2.67	0.33
上海浦东发展银行	2.5	2.44	0.06
恒丰银行股份有限公司	2.5	1.35	1.15
浙商银行股份有限公司	2.5	1.94	0.56
北京银行股份有限公司	2	1.75	0.25
浙江稠州商业银行	2	1.45	0.55
厦门国际银行	2	0.82	1.18
杭州银行	2	1	1
江苏射阳农村商业银行	1.3	1.28	0.02
广发银行股份有限公司	1	0.8	0.2
交通银行	0.7	0.48	0.22
天津滨海农村商业银行	0.6	0.3	0.3
中国邮政储蓄银行	0.5	0.2	0.3
苏宁银行	0.5	0.2	0.3
东台农商银行	0.5	0.49	0.01
首都银行(中国)	0.4	0.3	0.1
江苏昆山农村商业银行	0.3	0.2	0.1
江苏建湖农村商业银行	0.2	0.14	0.06
合计	198.28	140.84	57.44

对外担保情况：

截至 2023 年 4 月 23 日，担保方对外担保金额合计 **168.41 亿元**，占总资产的 **36.00%**；此外，被担保企业全部为**当地国有企业**，无对民企担保。据悉该等企业经营状况良好，无代偿需求、风险。

综上，担保方对外担保金额保持在合理区间、被担保企业资质较好、代偿风险较低。

(六) 重大法律诉讼事项

截至报告日，公司不存在重大未决诉讼或仲裁。



The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Website' (中国执行信息公开网) search interface. The search criteria are as follows:

被执行人姓名/名称:	盐城市城镇化建设投资集团有限公司
身份证号码/组织机构代码:	需完整填写
执行法院范围:	全国法院 (包含地方各级法院)
验证码:	fgdy

The search result section displays a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 盐城市城镇化建设投资集团有限公司 相关的结果。' (No results found for 盐城市城镇化建设投资集团有限公司 within the national courts (including local courts).)

截至 2023 年 7 月 10 日，担保方无重大税收违法失信情况。国家税务总局查询详情如下：



The screenshot shows the 'State Taxation Administration Jiangsu Provincial Tax Service' (国家税务总局江苏省税务局) search interface. The search criteria are as follows:

地区查询:	南京
纳税人名称:	盐城市城镇化建设投资集团有限公司
纳税人识别号:	
注册地址:	
确定失信主体的税务机关:	
地区:	
年度:	
月份:	
法定代表人姓名:	
法定代表人身份证号码:	

The search result section displays a message: '很遗憾，没有检索到任何记录!' (Sorry, no records found!).

根据国家企业信用信息公示系统，无异常情况。担保人查询结果如下：



盐城市城镇化建设投资集团有限公司

存续 (在营、开业、在册)

集团名称: 盐城市城镇化建设投资集团 集团简称:
统一社会信用代码: 91320903MA1MFHD0XU
注册号:
法定代表人: 倪才春
登记机关: 盐城市盐都区行政审批局
成立日期: 2016年02月25日

发送报告

信息分享

信息打印

基础信息

行政许可信息

行政处罚信息

列入经营异常名录信息

列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息

公告信息

营业执照信息

- 统一社会信用代码: 91320903MA1MFHD0XU
- 企业名称: 盐城市城镇化建设投资集团有限公司
- 注册号:
- 法定代表人: 倪才春
- 类型: 有限责任公司(国有独资)
- 成立日期: 2016年02月25日
- 注册资本: 200000.000000万人民币
- 核准日期: 2023年02月15日
- 登记机关: 盐城市盐都区行政审批局
- 登记状态: 存续 (在营、开业、在册)
- 住所: 盐城市盐都区日路9号
- 经营范围: 城镇化重点投资项目的建设、运营、管理, 实业投资, 政府授权的国有资产和国有股权的经营、管理, 政府委托的经营性资产、准经营性资产的经营和非经营性资产的管理, 政府委托的土地收储、整理与开发, 政府委托的资产收益管理、资产重组, 基础设施的建设、改造、管理, 政府委托的棚户区改造、开发、经营、管理, 政府委托的养老产业、农业项目、河道疏浚、新能源产业、电子商务、云计算、智能化产业, 物流产业, 市政公用工程、桥梁工程、园林绿化工程、水利水电工程、公用事业项目的投资管理, 房地产开发与经营, 房屋租赁, 物业管理, 建筑装饰装潢材料销售, 市场营销策划, 信息咨询服务, 会展服务, 旅游文化、教育、酒店项目的投资开发和经营管理, 医护人员防护用品零售; 医护人员防护用品批发; 卫生用品和一次性使用医疗用品销售; 医用口罩零售; 医用口罩批发 (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)

提示: 根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则, 按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照照面事项的通知》要求, 国家企业信用信息公示系统将营业执照照面公示内容作相应调整, 详见https://gkml.samr.gov.cn/nsjg/djzcj/202209/t20220901_349745.html



盐城市城镇化建设投资集团有限公司

存续 (在营、开业、在册)

集团名称: 盐城市城镇化建设投资集团 集团简称:
统一社会信用代码: 91320903MA1MFHD0XU
注册号:
法定代表人: 倪才春
登记机关: 盐城市盐都区行政审批局
成立日期: 2016年02月25日

发送报告

信息分享

信息打印

基础信息

行政许可信息

行政处罚信息

列入经营异常名录信息

列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息

公告信息

行政处罚信息

序号	决定书文号	违法行为类型	行政处罚内容	决定机关名称	处罚决定日期	公示日期	详情
暂无行政处罚信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 < 上一页 下一页 > 末页

盐城市城镇化建设投资集团有限公司

存续 (在营、开业、在册)

集团名称: 盐城市城镇化建设投资集团 集团简称:
统一社会信用代码: 91320903MA1MFHD0XU
注册号:
法定代表人: 倪才春
登记机关: 盐城市盐都区行政审批局
成立日期: 2016年02月25日

发送报告
信息分享
信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | **列入经营异常名录信息** | 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息 | 公告信息

列入经营异常名录信息

序号	列入经营异常名录原因	列入日期	作出决定机关 (列入)	移出经营异常名录原因	移出日期	作出决定机关 (移出)
暂无列入经营异常名录信息						

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 * 上一页 下一页 * 末页

盐城市城镇化建设投资集团有限公司

存续 (在营、开业、在册)

集团名称: 盐城市城镇化建设投资集团 集团简称:
统一社会信用代码: 91320903MA1MFHD0XU
注册号:
法定代表人: 倪才春
登记机关: 盐城市盐都区行政审批局
成立日期: 2016年02月25日

发送报告
信息分享
信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | **列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息** | 公告信息

列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息

序号	类别	列入严重违法失信名单 (黑名单) 原因	列入日期	作出决定机关 (列入)	移出严重违法失信名单 (黑名单) 原因	移出日期	作出决定机关 (移出)
暂无列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 * 上一页 下一页 * 末页

根据企业提供的征信报告显示,截至2023年5月22日,担保方当前有24家未结清信贷交易的机构,当前借贷余额为550501.15万元,不良和违约负债余额为0万元。

身份标识

企业名称	盐城市城镇化建设投资集团有限公司
中征码	3209030000032286
统一社会信用代码	91320903MA1MFHD0XU
组织机构代码	MA1MFHD0X
工商注册号	91320903MA1MFHD0XU
纳税人识别号(国税)	91320903MA1MFHD0XU
纳税人识别号(地税)	91320903MA1MFHD0XU

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
2016	29	24	2017

借贷交易		担保交易	
余额	550501.15	余额	10000
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

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	47	444003.15	0	0	0	0	47	444003.15
短期借款	12	106498	0	0	0	0	12	106498
合计	59	550501.15	0	0	0	0	59	550501.15

(七) 其它重要事项总结

经查询, 该企业非信达暂停续作客户。

客户名称 搜索 说明: 请输入客户名称或集团客户名称进行查询

集团客户名称	客户名称	相关项目名称	客户类型	项目所属单位	暂停续作
无数据					

经查询，该企业反洗钱系统黑名单。

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发有限公司	统一社会信用代码	91320903064513876G	2023/7/13 14:53:59	0000		0
2	机构	盐城市城镇化建设投资集团有限公司	统一社会信用代码	91320903MA1MFHD0XU	2023/7/13 14:53:59	0000		0

（八）担保方小结

（1）外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2020年-2022年，盐城市生产总值呈稳定增长趋势。近年来，盐城市财政收入逐年增长，财政实力较强。随盐城市经济的不断发展，公司未来发展前景良好。

（2）公司业务具有专营性。担保人作为盐城市级平台，承接盐城市基础设施建设业务，是盐城市重要的基础设施投资建设主体，业务具有专营性与可持续性。

（3）公司在财政补贴和资金注入方面获得股东的大力支持。2020-2022年，公司获得政府补贴金额分别为2.32亿元、2.17亿元、2.86亿元，呈增长趋势。考虑到公司未来将继续在盐城市的基础设施建设领域中发挥重要作用，预计实际控制人及相关各方未来将继续给予公司支持。

四、区域情况分析

盐城市经济、财政情况

盐城，江苏省地级市，地处中国东部沿海地区，江苏省中部，长江三角洲城市群北翼。盐城东临黄海，南与南通接壤，西南与扬州、泰州为邻，西北与淮安相连，北隔灌河和连云港市相望。全市地势平坦，河渠纵横。盐城下辖3区5县1市，全市土地总面积16,931平方千米，其中沿海滩涂面积4,553平方千米，拥有江苏唯一的世界自然遗产中国黄（渤）海候鸟栖息地。

盐城海陆空交通便捷，基本形成高速公路、铁路、航空、海运、内河航运五位一体的立体化交通运输网络。南洋国际机场和盐城大丰港区成为国家一类开放口岸，盐城市成为同时拥有空港、海港两个一类开放口岸的地级市；也是“京沪东线”的重要节点，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点。盐城大多数人口是历朝江南移民后裔，因而民俗文化属于传统的江南文化范畴。盐城也是淮剧主要的发源地。2021年中国百强城市排行榜排33位。

2022年，盐城地区生产总值突破7000亿元，达7079.8亿元，按不变价格计算，同比增长4.6%。分产业看，第一产业增加值793.8亿元，增长3.8%；第二产业增加值2927.8亿元，增长6.0%；第三产业增加值3358.2亿元，增长3.6%。

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

2022年，盐城规模以上工业增加值增长9.3%。从产业看，全市四大主导产业实现产值4037.5亿元，同比增长26.4%。其中，电子信息产业722.5亿元，增长15%；钢铁产业1223.3亿元，增长9.3%；汽车产业625.7亿元，增长19.9%；新能源产业1466亿元，增长58.5%。从行业看，工业产值前十大行业中，有6个行业实现同比增长，4个行业产值实现两位数增长，电气机械和器材制造业增

长 68.9%，有色金属冶炼和压延加工业 23.0%，计算机通信和其他电子设备制造业增长 19.1%，金属制品业增长 12.6%。

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



2022 年全市实现一般公共预算收入 453.26 亿元，完成预算（调整预算，下同）的 101.7%，同口径增长 8.1%。实现一般公共预算支出 1118.2 亿元，完成预算的 96.4%，比上年增长 6.2%。全市实现政府性基金预算收入 742.8 亿元，完成预算的 102.7%，比上年下降 7.1%，主要原因是国有土地使用权出让收入减少。实现政府性基金预算支出 570.51 亿元，完成预算的 96.3%，比上年下降 16.3%。省财政厅核定，2022 年末全市政府债务限额 1636.21 亿元，年末政府债务余额 1535.33 亿元，政府债务率预计 85.2%。2022 年末市级政府债务限额 405.1 亿元，年末政府债务余额 347.33 亿元，政府债务率预计 76.2%。全市政府债务还本支出 181.27 亿元，付息和发行费支出 53.11 亿元。市级政府债务还本支出 65.4 亿元，付息和发行费支出 13.36 亿元。

财政自给率 40.53%, 负债率 21.69%, 债务率 98.58%, 符合公司要求。

五、交易方案（参照信托方案）

- 信托计划名称：XX·XX199 号集合资金信托计划
- 信托类型：集合资金信托
- 产品类型：权益类
- 风险等级：R3
- 委托人/受益人：合格投资者
- 受托人：中国 XX 国际信托有限责任公司（以下简称“XX 信托”）
- 信托规模：本信托计划总规模不超过 3 亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；

● 信托期限：无固定期限，可分期设立，各期不超过 2+N 年。每期信托计划初始投资期限为 2 年，发行人有权在每期永续债权权益投资计划初始投资期限届满日行使赎回权。初始投资期限届满日，发行人如未行使赎回权赎回全部永续债权权益投资计划的，则信托自动递延进入第二个投资周期，第二个投资周期为 1 年。第二个投资周期届满日，发行人有权行使赎回权，如发行人未行使赎回权赎回全部永续债权的，则信托自动递延进入第三个投资周期，第三个投资期限为 1 年，以此类推……第 N 个投资周期。初始投资期限届满日后每 1 年为一个延续投资周期。发行人行使赎回权的，应在初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日前提前不少于 1 个月书面通知受托人，并于初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日赎回对应该期永续债权权益投资计划、支付该期永续债权权益投资收益，对应的该期信托计划终止。若发生交叉违约及加速清偿条款约定等情形，受托人有权要求发行人赎回全部各期永续债权权益投资计划、支付永续债权权益投资计划收益，则信托终止。

● 本信托计划所募集资金用于投资发行人发行的永续债权权益投资计划，并作为其权益工具科目列入所有者权益。发行人将资金用于偿还其自身及非房产公司的到期金融机构借款及合同采购款。我司对信托资金的使用进行监管，放款前提供用款材料依据，放款后提供用款凭证。信托资金不得用于固定资产、

股权投资，不得用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途。

● 信托财产收益分配：受托人取得投资收益后进行分配，分配顺序如下：

①信托费用固定部分（包括保管费、固定信托管理费、销售费），②受益人基准收益，利率重置后投资收益率每次增加 75BPs，③受益人本金，④剩余为浮动信托报酬。

● 信托投资收益：初始投资利率不低于 X%/年（具体以发行及签署合同为准）。如果盐城市城镇化建设投资集团有限公司在初始投资期限届满日不行使赎回权，则从初始投资期限届满日起每 1 年重置一次利率，每次重置后的利率为上期利率基础上增加 150BPs，最高年重置利率不超 12%/年。

● 业绩比较基准：在初始投资期限内，受益人业绩比较基准为不超过 X%/年；如果盐城市城镇化建设投资集团有限公司在初始投资期限届满日不行使赎回权，则从初始投资期限届满日起在原业绩比较基准基础上增加 75BPs，最高不超过 9.9%。

● 发行方式：机构代销。

● 信托财产收益分配：受托人取得投资收益后进行分配，分配顺序如下：

①信托费用固定部分（包括保管费、固定信托管理费、销售费），②受益人基准收益，利率重置后投资收益率每次增加 75BPs，③受益人本金，④剩余为浮动信托报酬。

● 永续债权投资计划付息安排：永续债的投资收益支付日为每自然季度末月 10 日、初始资期限届满日及后续各投资周期届满日（适用于永续债权投资计划发生递延情形）。

● 信托利益分配安排：我司作为受托人自各期永续债权投资资金放款之日起每自然季度末月的 10 日、初始资期限届满日及后续各投资周期届满日（适用于永续债权投资计划发生递延情形）起 10 个工作日内支付一次信托相关费用、分配受益人的信托收益。

● 保管银行及保管费率：拟由招商银行苏州分行托管，费率不超过 0.01%/年。

● 信托报酬率：初始投资期限内，固定信托报酬率不低于 X%/年（不含税），浮动信托报酬（若有）具体以合同约定为准。

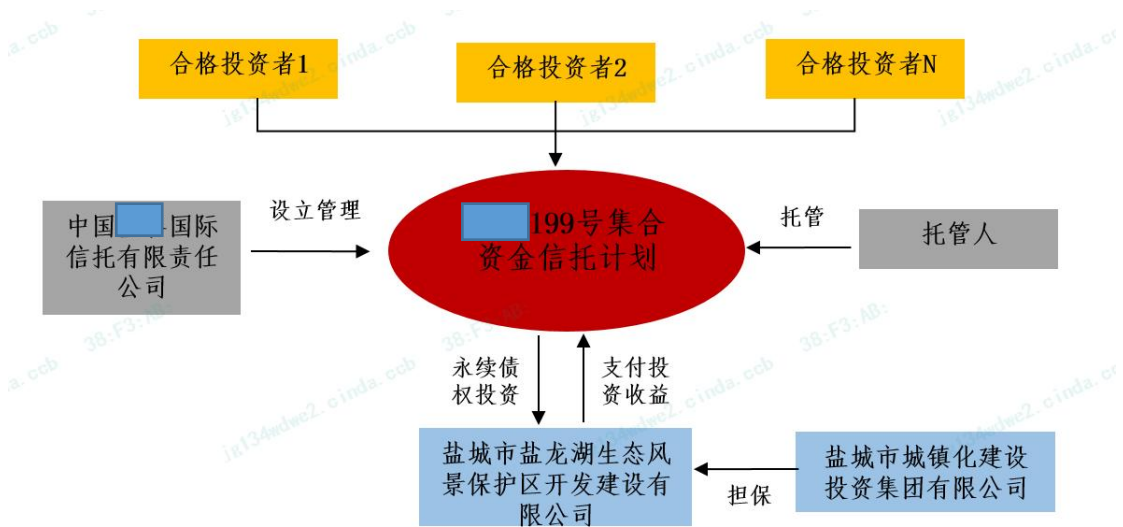
● 信托业保障基金：由发行人或其指定的第三方缴纳。

● 相关税费：印花税（如有）由发行人与我司信托计划各自承担；增值税及附加税费、法律服务费、印刷费等由信托财产承担。

● 信托利益来源及退出方式：本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期履行永续债投资收益的偿付义务，从而实现信托计划的退出；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。

● 征信录入：本项目为权益投资产品，发行人、保证人不录入征信系统，但我司保留根据后续合同履行情况随时补录的权利。

（二）交易方案及交易方案结构图



投入：

我司拟设立 XX·XX199 号集合资金信托计划，规模暂定为不超过 3 亿元，信托计划各期 2+N 年。投资资金可分期发放，每期投资资金以该期实际发放投资资金为准，最终投资资金总额以各期实际发放的投资资金之和为准。信托资金用于向盐龙湖（AA，非平台内企业，发债主体）进行永续债权投资，信托资金用于偿

还盐龙湖及其非房子公司的金融机构借款及合同采购款，由城镇化（AA，非平台内企业，发债主体，YY 评分 7-）担保。

本项目资金渠道为方德保险代理有限公司代销，由合格投资者认购，初始投资利率不低于 X%/年，在初始投资期限内，受益人业绩比较基准为不超过 X%/年（具体以发行及签署合同为准），我司净信托报酬率不低于 X%/年。

退出：

本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期履行永续债投资收益的偿付义务，从而实现信托计划的退出；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。

（三）资金来源/发行方案安排

本项目拟由合格自然人投资者认购；发行方式：由方德保险代理有限公司代销。

六、经济技术可行性分析

（一）项目风险及还款来源分析

本项目核心交易对手为盐城城镇化集团。

近年来，盐城市经济财政实力继续增强，为公司的发展提供了较好的外部环境；公司核心交易对手城镇化作为盐城市重要的基础设施建设投融资主体，在当地经济发展中仍发挥重要作用；公司继续得到当地政府在资金、资产和股权划拨等方面的有力支持。综合来看，公司的抗风险能力很强，偿债能力很强。

（二）项目净利润分析

本项目初始投资利率不低于 X%/年，在初始投资期限内，受益人业绩比较基准为不超过 X%/年（具体以发行及签署合同为准），我司净信托报酬率不低于 X%/年。

七、项目风险分析及风险控制措施

（一）项目风险分析

公司目前经营和财务状况良好，但在本项目的存续期内，如果出现不可控因素如宏观经济环境、国家经济政策和资本市场状况等发生变化，导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，则可能会影响本项目本息到期时的按期偿付，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（二）项目风险控制措施

本项目拟采用保证担保方式增信，由盐城城镇化集团（AA）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保受托管理人将对担保事项予以持续监督。产品发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

八、抵质押物分析

无抵质押物。

九、风险资本及效益评价

（一）风险资本计提

本项目风险资本计提系数 1.5%/年，风险资本计提 450 万元。

（二）效益评价

固定信托报酬不低于 X%/年，按前文所述的信托规模及期限测算，可获得信托报酬不低于 300 万。

十、后续工作

（一）信托计划成立前的工作

信托计划成立前需完成签署各方交易合同，各交易对手(发行人及担保人)出具内部有效决议，满足全部放款条件。

（二）信托计划成立后的工作（应包含期间管理方案）

信托计划成立后需同发行人、担保方及主承销商保持密切联系，跟踪各主体的财务状况，提前确认付息及还本计划。

十一、部门意见及建议

我认为本项目形式合规、风险可控、收益可观，建议推进。