

大央企信托有限责任公司
大央企·XX324号信托计划
尽职调查报告

声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《大央企信托有限责任公司受托责任尽职指引》和有关规定，根据交易对手提供的和本人收集的资料，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、制定信托计划方案后完成的。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。

直接调查人签字：

2023年9月6日

信托经理签字：

2023年9月6日

部门负责人签字：

2023年9月6日

目录

一、项目概况	5
(一) 信托计划简介	5
(二) 区域平台公司分析（企业预警通口径，资产规模截至 2022 年底）	6
二、保证人—滨海农旅	6
(一) 基本情况	6
(二) 公司治理	12
1、公司治理架构	12
2、董事、监事、高级管理人员的基本情况	13
(三) 财务情况	14
1、财务分析	14
2、科目明细	21
3、财务指标分析	30
4、融资情况分析	35
5、担保情况	41
(四) 资信情况	49
1、征信情况	49
2、负面舆情	50
3、外部评级情况	52
(五) 重大法律诉讼事项	53
(六) 现场尽调	54
(七) 小结	55
三、发行人—滨海城发	55
(一) 基本情况	55
(二) 公司治理	58
1、公司治理架构	58
2、董事简介	62
(三) 财务状况	63
1、财务分析	63
2、科目明细	67
3、财务指标分析	73

4、融资情况分析	74
5、担保情况	81
(四) 资信情况	83
1、征信情况	83
2、负面舆情	84
3、外部评级情况	86
(五) 重大法律诉讼事项	87
(六) 现场尽调	87
(七) 小结	88
四、区域情况分析	88
(一) 盐城市情况	88
1、区域简介	88
2、数据分析	89
(二) 滨海县情况	90
1、区域简介	90
2、数据分析	91
五、代销机构—懒猫基金	92
六、信托概述	92
(一) 信托要素	92
(二) 交易路径	95
八、风险资本及效益测算	97
(一) 计提风险资本测算	97
(二) 公司收益预测	97
九、风险措施	97
十、发行方案	100
十一、南商行合作	100
十二、期间管理	101
十三、结论建议	102

一、项目概况

（一）信托计划简介

大央企信托有限责任公司（以下简称“大央企信托”或“受托人”）拟发起设立“大央企·XX324号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），信托总规模不超过3亿元，可分期发行。信托资金用于投资滨海县城镇建设发展有限公司（以下简称“滨海城发”或“发行人”或“债务人”）发行的永续债权投资计划，并作为其权益工具科目列入所有者权益。信托期限为无固定期限，各期期限为2+N，每期信托计划初始投资期限为2年，初始投资期限届满后，发行人如未赎回全部永续债权，信托自动递延。滨海县农旅集团有限公司（以下简称“滨海农旅”或“保证人”或“担保人”）为本信托计划下滨海城发支付永续债权本息义务提供无限连带责任保证担保。信托资金用于偿还滨海城发及其并表主体三个月内到期的金融债务，三个月内应付的工程建设款、材料采购款等合规用途，具体以投放时为准。

滨海农旅成立于2013年4月8日，注册资本金8亿元，公司大股东为滨海县国有资产经营服务中心，实际控制人为滨海县财政局。截至2022年末公司总资产252.81亿，总负债147.65亿，资产负债率58.40%。2023年6月底中诚信对公司最新信用评级为AA，评级展望为稳定。公司最新YY评级为8+。滨海农旅是滨海县基础设施建设的重要主体，且为滨海县内水利基础设施建设的唯一主体，目前承担的主要项目为滨海县内的水利基础设施建设工程。该公司不在地方政府融资平台名单内。

滨海城发成立于2013年9月4日，注册资本15亿元。公司全资股东为滨海县国有资产经营服务中心，实际控制人为滨海县人民政府。截至2022年末公司总资产383.85亿，总负债201.75亿，资产负债率52.56%。2023年6月底中诚信国际对公司最新信用评级为AA，评级展望为稳定。公司最新YY评级为7-。滨海城发是滨海县重要的城市基础设施投资和运营主体，公司主要承担滨海县土地开发整理、城乡基础设施建设、保障房开发、光伏发电及城乡综合开发等业务。该公司不在地方政府融资平台名单内。

滨海县位于江苏省东北缘、盐城中东北部，处于国家“一带一路”和长江经济带交汇点、淮河生态经济带和江苏沿海开发等国家战略交汇叠加区域，具有一定的区位优势。经过多年发展，滨海县已形成电子信息、汽车零部件和新医药等主导产业，产业结构不断升级。截至2022年末，滨海县GDP全县地区生产总值605.93亿元，比上年增长4.3%。其中：第二产业增加值244.66亿元，增长4.3%；第三产业增加值278.39亿元，增长4.5%。2022年，全县一般公共预算收入完成28.96亿元，同比增长9.0%，其中，税收收入20.40亿元，政府性基金收入78.46亿元；一般公共预算支出115.00亿元。债务方面，2022年末，滨海县一般债务和专项债务余额分别为50.88亿元和66.93亿元。全年财政自给率25.18%，负债率19.44%

（二）区域平台公司分析（企业预警通口径，资产规模截至2022年底）

序号	名称	注册资本 (亿元)	资产规模 (亿元)	外部评级	YY评级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额 (亿元)
1	滨海县城镇建设发展有限公司	15.00	383.85	AA	7-	滨海县国有资产经营服务中心	土地开发整理和城乡基础设施建设/运营主体	6.00
2	滨海县农旅集团有限公司	8.00	223.06	AA	8+	滨海县国有资产经营服务中心	水务运营及水利建设/运营主体	17.90
3	滨海交通控股集团有限公司	12.63	219.54	AA	8	滨海县国有资产经营服务中心	交通基础设施建设，公交车、公务车运营/运营主体	5.55

二、保证人—滨海农旅

（一）基本情况

保证人基本工商信息见下表：

注册名称	滨海县农旅集团有限公司
法定代表人	吕海军
注册资本	80,000 万元人民币
实缴资本	80,000 万元人民币
设立（工商注册）日期	2013年4月8日
统一社会信用代码	91320922066206714H

住所（注册地）	滨海县城育才西路 246 号
邮政编码	224500
所属行业	电力、热力、燃气及水生产和供应业
经营范围	生活饮用水集中式供应；污水处理；管道工程施工；市政公用工程施工；河湖整治工程施工；电力工程施工；农作物、苗木、林木种植；水产品养殖；畜禽饲养；酒店管理服务；住宿服务；五金产品（除电动三轮车）批发；煤炭、建材、钢材批发、零售；民用燃气经营；光伏发电；风力发电；旅游景区管理服务；农业项目、林业项目、旅游景区投资及设施运营管理；光伏发电设施设备、风力发电设施设备运营管理；房地产开发经营；土壤污染治理与修复服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	0515-80868016
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	易庆磊，董事，0515-80868016

保证人滨海农旅成立于 2013 年 04 月 08 日，注册资本金 8 亿元，保证人的控股股东为滨海县国有资产经营服务中心，直接持有保证人 100% 的股权；实际控制人为滨海县财政局。

保证人股权结构如下所示：



保证人业务主要为滨海县内的水务产业、部分酒店餐饮经营业务，同时还承担着滨海县内的水利基础设施建设任务。公司是滨海县内唯一的供水主体，水务产业主要包括供水业务、管道安装和污水处理。

1、水务产业

涉水事务产业链大致可以分为水源建设、制水、管网建设、供水、污水处理等，目前公司业务涉及滨海县内的整个水务产业链。



图：水务产业链

(1) 供水业务

目前公司的供水业务主要由三个子公司—滨海县自来水有限责任公司、滨海县渠南自来水有限公司、滨海县沿海自来水有限公司承担，业务区域涵盖县城、天场镇、现代农业产业园区、界牌镇、陈涛镇、沿海片区、八滩镇、八集镇、滨淮镇、滨海港镇、滨海港经济区、滨海港开发区、渠南片区、蔡桥镇、五汛镇、正红镇、通榆镇等区域，在上述地域中具有垄断地位。

生产中，各水厂按照一系列“预处理+常规处理+深度处理”等净水工艺对源水进行净化处理，然后将符合国家质量标准的自来水通过输水管网输送到终端用户。水质检测按国家标准进行检测，让人们都喝到放心水。

在管网建设上，公司修编完善了全域管网规划布局，顺利推进管道工程、新建小区给水工程等建设，有序推进二次供水改造工程，积极开展村级户表改造试点工作。在污水处理上，深化排水设施养护管理，积极推行污水管网建设标准化工作，规范工作流程，切实提高工作效能。

随着滨海县经济不断发展以及城乡供水一体化工程的落地，2017年起滨海县用水需求大幅增长，基本实现城乡供水一体化。

2021-2022年，保证人供水业务收入分别为7,107.31万元和7,335.39万元，毛利润分别为2,697.07万元和2,653.90万元，最近两年供水收入稳中有升。

(2) 管道安装业务

2021-2022年，保证人管道安装业务收入分别为5,428.45万元和4,609.78万元，占营业收入的7.81%和6.33%。毛利润分别为1603.25万元和1,351.71万元。公司的管道安装业务主要是为居民社区、企事业单位等提供室内外供排水设施及系统的安装。经营主体为滨海县渠南自来水有限公司、滨海县沿海自来水有限公司、滨海县润海建设工程有限公司、滨海县自来水有限责任公司，其中涉及建筑施工由滨海县润海建设工程有限公司完成。具体模式为在企业或小区（房地产开发商）具有相关需求时，与公司相

关于子公司签署《给水工程施工合同》，根据《江苏省市政工程计价定额》、《江苏省安装工程计价额》、《江苏省建设工程费用定额》等政策确定工程总价，企业或开发商依据合同支付对应价款后，公司进行落实施工建设。具体收入标准根据《江苏省市政工程计价定额》、《江苏省安装工程计价额》、《江苏省建设工程费用定额》等政策确定。该业务主要依托于整个滨海县新开工房地产和吸引入驻企业情况，也会随上述情况的改变而发生相应变化，从滨海县经济发展情况来看，预计未来会比较稳定，且呈现增长趋势。

截至目前，合同执行进度及回款情况整体良好，该业务主要依托于整个滨海县新开工房地产和吸引入驻企业情况，也会随上述情况的改变而发生相应变化，从滨海县经济发展情况来看，预计未来会比较稳定，且呈现增长趋势。

(3) 污水处理业务

污水处理业务是保证人营业收入的另一重要组成部分。2021-2022年，污水业务收入分别为 5,241.62 万元和 4,501.84 万元，占营业收入的 7.54%和 6.18%；毛利率分别为 16.07%和 13.25%。

2、代建业务

保证人代建业务主要为水利基础设施建设，2021-2022年，保证人代建业务收入分别为 6,675.30 万元和 8,010.81 万元。保证人的水利基础设施建设业务主要由母公司负责运营，保证人建设的代建类项目均为关系到当地国计民生的水利基础设施类项目。主要运营模式为与滨海县相关政府部门签订代建协议，接受委托建设水利基础设施，每年将实际完成工作量报委托方审核同意，在此基础上上浮 15%作为年度结算金额；或在项目竣工后，经审计确定总额，报委托方审核同意后在总额基础上上浮 15%作为结算金额。

收入确认的基础系《企业会计准则第 14 号——收入》中商品销售的相关规定，具体而言，根据已签订的协议，保证人负责对项目进行投资建设，合同方根据审核或审计后的金额上浮 15%支付代建费用。在项目投资建设的过程中，保证人对项目进行全面管理核算，能够对已发生的成本进行可靠计

量；建设形成的资产在结算前归属于保证人，保证人能够完全控制相关资产；委托、受托双方已经订立了协议，随着项目建设、完工，相关代建收入预计将流入企业。

3、其他版块

公司其他业务主要包括工程施工、酒店餐饮、担保、粮食储备销售、贸易等业务，具体情况如下：

(1) 酒店餐饮业务

酒店餐饮业务由控股子公司滨海国际大酒店有限公司（以下简称“滨海大酒店”）负责经营。滨海大酒店于2018年10月1日开业，2022年平均入住率为70%，同时得益于酒店收入的增长，当年公司餐饮业务收入同比增长。报告期内，保证人餐饮业务收入分别为5,219.00万元和5,017.20万元，占营业收入的7.50%和6.89%；毛利率分别为66.49%和71.65%。滨海国际大酒店有限公司提供的服务包括餐饮、客房、会议等，上游主要涉及餐饮食材、客房物料供应等，下游主要为个人、企事业单位等，较为分散。

(2) 工程施工

保证人工程施工业务的施工主体为钻井公司、兆泉水利和润海建设，其主要负责滨海县内及周边县小型工程项目的建设施工，施工周期一般不超过一年。工程施工业务的上游主要为工程耗材的供应商和分包施工单位等，下游主要为滨海县内各镇政府及周边县政府以及对应工程项目发包方等。

2021-2022年，保证人工程施工业务收入分别为25,021.91万元和15,821.15万元，占营业收入的35.98%和21.72%；毛利率分别为8.14%和8.79%，2021年该项收入较大，主要系子公司完成了县外工程、通榆河维修项目等多个较大项目。

(3) 类金融业务

1) 农村小额贷款业务

2021-2022年，农村小额贷款业务收入分别为458.42万元和412.53万元，占营业收入的0.66%和0.57%；毛利率分别为95.02%和100.00%。保证人小额贷款业务收入主要来源于子公司滨海县财信转贷服务有限公司的转贷业务，主要服务对象为小微企业，主要面向“三农”、中小企业发放贷款。

2) 中小企业服务及担保业务

保证人面向中小企业的业务主要由其控股子公司江苏立信中小企业融资担保有限公司负责运营，该公司系滨海县唯一获得《融资性担保机构经营许可证》的政府背景担保公司，许可证号：苏090202。公司主要服务对象为县域经济范围内中小微企业、“三农”以及城乡个体工商业户。

2021年度和2022年度，公司担保业务投放金额分别为5.43亿元和5.97亿元，期末在保余额分别为4.32亿元和5.51亿元。2021年和2022年，立信担保发生代偿金额分别为0.64亿元和0.13亿元，当期追偿金额分别为0.12亿元和0.12亿元。

2021年度和2022年度，公司代偿率分别为11.79%和2.18%，2021年代偿率较高，主要系受到响水“3·21”爆炸事故的影响及疫情冲击经济下行，企业经营状况受到影响，无法及时偿还贷款。截至2022年12月31日，公司累计代偿金额为2.17亿元，追偿金额为0.98亿元。发生代偿企业均为滨海县内中小民营企业，行业涉及工业制造业、化工业、服务业等，因受到经济下行的冲击及响水“3·21”爆炸事故的影响，上述企业经营状况受到影响，无法及时偿还贷款。上述担保均有反担保措施，部分代偿款已经追回，剩余款项正在追讨过程中，预计风险相对可控。

(4) 粮食储备销售和贸易

2021-2022年，粮食储备销售业务收入分别为8,276.14万元和6,833.44万元，占营业收入的比例分别为11.90%和9.38%；毛利率分别为7.36%和6.41%。贸易业务收入分别为3,808.48万元和14,025.17万元，占营业收入比例分别为6.72%和19.25%。保证人粮食储备销售业务和贸易业务均系2021年新增业务，为政府划拨子公司并入。

（二）公司治理

公司根据相关法律法规，制定了《滨海县农旅集团有限公司章程》，规范公司的组织和行为，维护公司合法权益。

1、公司治理架构

1) 股东

公司不设立股东会，采取股东作出重大决定的公示制度。股东作出如下决定时，应当采用书面形式，并由股东盖章后置备于公司：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 任命和更换非由职工代表担任的董事和监事，决定有关董事和监事的报酬事项；
- 3) 批准董事会、监事会的报告；
- 4) 批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 6) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- 7) 对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决定；
- 8) 修改公司章程；
- 9) 公司章程规定的其他职权。

2) 董事会

公司设立董事会，董事会成员7人，包含职工董事1人，其中6名董事由股东任命产生，1名职工董事由职工大会选举产生。董事会设董事长一名，董事长由股东任命产生，董事长为公司的法定代表人。董事会对股东负责，行使下列职权：

- 1) 执行股东决定，向股东报告工作；

- 2) 决定公司经营计划和投资方案;
- 3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 5) 制订公司增加或者减少注册资本的方案;
- 6) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;
- 7) 决定公司内部管理机构的设置;
- 8) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项,并根据经理提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人,决定其报酬事项;
- 9) 制定公司的基本管理制度;
- 10) 公司章程规定的其他职权。

3) 总经理

公司设经理一名,由董事会决定聘任或者解聘。经理行使下列职权:

- 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) 拟定公司内部管理机构设置方案;
- 4) 拟定公司的基本管理制度;
- 5) 制定公司的具体规章;
- 6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;
- 8) 公司章程规定的其他职权

2、董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至目前,保证人现任的董事、监事、高级管理人员的情况如下所示:

项目	姓名		职务	任职时间
董事会成员	吕海军	男	董事长	2022.5 至今
	辛海洋	男	董事兼总经理	2022.5 至今
	易庆磊	男	职工董事	2022.7 至今
	顾明堂	男	董事	2022.12 至今
	周庆国	男	董事	2022.9 至今
	陈艳华	女	董事	2022.9 至今
	孙翔龙	男	董事	2022.9 至今
监事	赵建国	男	监事会主席	2020.6 至今
	束惠南	男	监事	2020.6 至今
	戴红梅	女	监事	2020.6 至今
	朱桐	女	职工监事	2020.6 至今
	陆晔	女	职工监事	2020.6 至今
非董事高级管理人员	杜栋	男	财务部经理	2018.10 月至今

(三) 财务情况

1、财务分析

滨海农旅提供了公司 2020-2022 年审计报告及 2023 年 1-6 月财务报表，合并口径的资产负债表、损益表及现金流量表如下：

(1) 资产负债表

资产负债表(单位：万元，CNY)	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
报告期	中报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产：				
货币资金	414,825.28	292,630.32	175,217.88	58,842.20
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	4,793.23	2,327.69	1,885.43	908.05
应收票据				
应收账款	4,793.23	2,327.69	1,885.43	908.05
应收款项融资				
预付款项	14,077.86	7,250.95	5,873.27	726.65
其他应收款(合计)	243,109.07	207,781.87	138,121.50	126,742.40
应收股利				

应收利息				
其他应收款		207,781.87	138,121.50	126,742.40
买入返售金融资产				
存货	948,624.54	843,385.48	744,662.85	581,191.01
其中：消耗性生物资产				
合同资产				
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
待摊费用				
其他流动资产	554.70	535.29	112.41	1,559.88
其他金融类流动资产				
流动资产差额(特殊报表科目)				
流动资产差额(合计平衡项目)				
流动资产合计	1,625,984.69	1,353,911.60	1,065,873.34	769,970.19
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产				
以摊余成本计量的金融资产				
债权投资				
其他债权投资				
可供出售金融资产				200.00
其他权益工具投资	3,683.33	350.00	350.00	
持有至到期投资				
其他非流动金融资产				
长期应收款				
长期股权投资	127,881.17	127,881.17	71,219.65	67,151.56
投资性房地产	380,258.58	380,258.58		
固定资产(合计)	129,958.74	133,181.54	107,849.57	98,092.23
固定资产		133,181.54	107,849.57	98,092.23
固定资产清理				
在建工程(合计)	188,555.95	161,813.71	77,055.76	31,027.65
在建工程		161,813.71		31,027.65
工程物资				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	71,648.46	73,095.90	46,816.79	42,209.54
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	84.69	84.69	120.95	91.58
其他非流动资产			125,059.60	

非流动资产差额(特殊报表科目)				
非流动资产差额(合计平衡项目)				
非流动资产合计	902,070.91	876,665.59	428,472.32	238,772.55
资产差额(特殊报表科目)				
资产差额(合计平衡项目)				
资产总计	2,528,055.60	2,230,577.19	1,494,345.66	1,008,742.74
流动负债:				
短期借款	220,317.73	171,576.83	102,661.40	48,680.00
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据及应付账款	68,384.38	56,192.10	31,317.92	17,595.33
应付票据	53,318.33	43,845.55	22,150.67	8,750.00
应付账款	15,066.05	12,346.55	9,167.25	8,845.33
预收款项				542.26
合同负债	708.60	790.60	451.62	
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	864.07	964.05	802.78	730.17
应交税费	15,607.16	14,065.99	9,940.38	6,103.55
其他应付款(合计)	85,491.85	46,850.91	100,293.12	105,611.80
应付利息				2,674.90
应付股利				
其他应付款		46,850.91	100,293.12	102,936.90
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	104,639.63	116,747.93	123,856.12	82,480.39
预提费用				
递延收益-流动负债				
应付短期债券				
其他流动负债	231.00	246.01	203.54	185.12
其他金融类流动负债				
流动负债差额(特殊报表科目)				
流动负债差额(合计平衡项目)				
流动负债合计	496,244.42	407,434.42	369,526.87	261,928.62
非流动负债:				
长期借款	575,847.32	440,455.32	217,574.00	162,670.00
应付债券	188,688.10	182,688.10	163,703.54	49,745.37
租赁负债				
长期应付款(合计)	153,741.12	86,673.27	70,391.75	77,647.84
长期应付款				77,647.84
专项应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延所得税负债	58,320.39	58,320.39		
递延收益-非流动负债				

其他非流动负债	3,655.71	3,655.71	2,436.55	2,004.77
非流动负债差额(特殊报表科目)				
非流动负债差额(合计平衡项目)				
非流动负债合计	980,252.63	771,792.78	454,105.85	292,067.98
负债差额(特殊报表科目)				
负债差额(合计平衡项目)				
负债合计	1,476,497.05	1,179,227.21	823,632.72	553,996.59
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
其它权益工具				
其中: 优先股				
永续债				
资本公积金	705,800.42	705,800.42	510,646.01	306,813.44
减: 库存股				
其它综合收益	174,961.16	174,961.16		
专项储备				
盈余公积金	5,399.11	5,399.11	4,694.53	4,153.07
一般风险准备				
未分配利润	75,110.72	74,880.26	64,946.26	55,240.09
外币报表折算差额				
未确认的投资损失				
股东权益差额(特殊报表科目)				
股权权益差额(合计平衡项目)				
归属于母公司所有者权益合计	1,041,271.42	1,041,040.95	660,286.80	446,206.60
少数股东权益	10,287.13	10,309.03	10,426.14	8,539.55
所有者权益合计	1,051,558.55	1,051,349.99	670,712.94	454,746.15

近两年及最近一期,公司总资产分别为1,494,345.66万元、2,230,577.19万元、2,528,055.60万元。从构成情况来看,公司总资产以流动资产为主、非流动资产为辅。近两年及最近一期,流动资产分别为1,065,873.34万元、1,353,911.60万元、1,625,984.69万元,占总资产的比例分别为71.33%、71.34%、60.70%、64.32%。资产科目中货币资金、存货占比较大。

近两年及最近一期,公司总负债分别为823,632.72万元、1,179,227.21万元、1,476,497.05万元。从构成情况来看,公司总负债中以非流动负债为主、流动负债为辅。近两年及最近一期,非流动负债分别为454,105.85万元、771,792.78万元、980,252.63万元,占总负债的比例分别为55.13%、65.45%、66.39%。负债科目中短期借款、长期借款、应付债券占比较大。

(2) 利润表

利润表(单位:万元,CNY)	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
报告期	中报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
营业总收入	32,428.19	72,850.58	69,548.52	30,857.09
营业收入	32,428.19	72,850.58	69,548.52	30,857.09
其他类金融业务收入				
营业总成本	31,764.32	72,494.39	67,414.28	28,993.65
营业成本	26,410.05	60,832.92	56,706.93	21,234.99
税金及附加	283.00	606.71	467.23	379.93
销售费用				
管理费用	4,306.85	9,398.24	9,030.91	7,278.01
研发费用				
财务费用	764.42	1,656.52	1,209.21	100.72
其中:利息费用		2,267.02	1,281.32	378.54
减:利息收入		638.10	316.32	288.49
其他业务成本(金融类)				
加:其他收益		13,785.39	11,718.24	
投资净收益		37.95	68.09	48.35
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		37.95		
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				
资产减值损失				-55.19
信用减值损失		145.04	-117.48	
资产处置收益				
汇兑净收益				
加:营业利润差额(特殊报表科目)				
营业利润差额(合计平衡项目)	0.01			
营业利润	663.88	14,324.57	13,803.10	1,856.60
加:营业外收入		94.22	66.90	7,634.67
减:营业外支出		25.20	4.97	18.46
其中:非流动资产处置净损失				
加:利润总额差额(特殊报表科目)				
利润总额差额(合计平衡项目)				
利润总额	663.88	14,393.60	13,865.03	9,472.81
减:所得税	455.32	3,872.12	3,770.81	629.44
加:未确认的投资损失				
加:净利润差额(特殊报表科目)				
净利润差额(合计平衡项目)				
净利润	208.56	10,521.48	10,094.22	8,843.36
持续经营净利润	208.56	10,521.48	10,094.22	8,843.36

近三年保证人营业收入分别为 69,548.52 万元、72,850.58 万元、32,428.19 万元,实现净利润分别为 10,094.22 万元、10,521.48 万元、208.56 万元。近三年公司整体利润规模整体处于平稳状态。

(3) 现金流量表

23 农旅 02[252112.SH] - 现金流量表 (单位 : 万元 , CNY)	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
报告期	中报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	38,778.57	79,222.26	75,259.75	32,086.38
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	17,208.15	67,615.04	86,928.84	91,978.68
经营活动现金流入(金融类)				
经营活动现金流入差额(特殊报表科目)				
经营活动现金流入差额(合计平衡项目)	0.01			
经营活动现金流入小计	55,986.73	146,837.30	162,188.60	124,065.05
购买商品、接受劳务支付的现金	56,762.86	107,787.13	134,486.29	122,382.52
支付给职工以及为职工支付的现金	2,022.69	4,174.75	3,799.03	3,457.11
支付的各项税费	749.26	1,587.30	1,285.72	1,170.00
支付其他与经营活动有关的现金	41,086.95	84,988.56	76,614.75	33,319.43
经营活动现金流出(金融类)				
经营活动现金流出差额(特殊报表科目)				
经营活动现金流出差额(合计平衡项目)				
经营活动现金流出小计	100,621.76	198,537.75	216,185.78	160,329.06
经营活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
经营活动产生的现金流量净额	-44,635.03	-51,700.45	-53,997.19	-36,264.01
投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金				4,000.00
取得投资收益收到的现金				1.87
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			3,811.31	
投资活动现金流入差额(特殊报表科目)				
投资活动现金流入差额(合计平衡项目)				
投资活动现金流入小计			3,811.31	4,001.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		56,653.10	51,904.94	32,782.47
投资支付的现金		500.00	4,150.00	200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				625.00
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出差额(特殊报表科目)				
投资活动现金流出差额(合计平衡项目)				

投资活动现金流出小计		57,153.10	56,054.94	33,607.47
投资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
投资活动产生的现金流量净额		-57,153.10	-52,243.64	-29,605.59
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金				
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	396,510.00	563,845.99	379,449.00	217,899.04
收到其他与筹资活动有关的现金	59,361.81	16,611.21	18,350.00	28,219.00
发行债券收到的现金				
筹资活动现金流入差额(特殊报表科目)				
筹资活动现金流入差额(合计平衡项目)				
筹资活动现金流入小计	455,871.81	580,457.20	397,799.00	246,118.04
偿还债务支付的现金	151,417.55	285,310.31	122,485.79	158,853.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,676.38	52,269.69	34,346.71	31,255.50
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	76,379.69	117,300.00	16,611.21	18,350.00
筹资活动现金流出差额(特殊报表科目)				
筹资活动现金流出差额(合计平衡项目)				
筹资活动现金流出小计	251,473.62	454,880.01	173,443.71	208,459.16
筹资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
筹资活动产生的现金流量净额	204,398.19	125,577.20	224,355.29	37,658.88
汇率变动对现金的影响				
直接法-现金及现金等价物净增加额差额(特殊报表科目)				
直接法-现金及现金等价物净增加额差额(合计平衡项目)				
现金及现金等价物净增加额	159,763.16	16,723.66	118,114.46	-28,210.73
期初现金及现金等价物余额	175,330.32	158,606.67	40,492.20	68,702.93
期末现金及现金等价物余额	335,093.48	175,330.32	158,606.67	40,492.20

公司经营活动现金流入主要是销售商品、提供劳务收到的现金,和收到的其他与经营活动有关的现金。近两年及一期,公司经营活动产生的现金流量净额分别为-53,997.19万元、-51,700.45万元、-44,635.03万元。近两年内保证人经营活动现金流量净额持续为负,主要因保证人代建、工程施工业务等周期较长,前期需要垫付资金较多,导致购买商品、接受劳务支付的现金流出金额较大所致。2023年一季度较上年净流出情况有所回暖,主要系购买商品、接受劳务支付的现金,以及支付给职工以及为职工支付的现金大幅减少所致。

目前,保证人正处于经营扩张阶段,相关工程项目施工、验收、结算并实现收入的周期较长,资金投入与回收之间存在一定的时差。未来,随着保证

人各项目逐渐完工、结算并实现收入和回款，预计销售商品、提供劳务收到的现金流人的规模将有所改善，经营活动现金流情况将得到改善。未来保证人将逐步提升项目结算及回款效率，以保障自身偿债能力。

综上所述，2021-2022年，保证人经营活动现金流情况符合保证人业务及发展阶段特点，符合行业情况，具有合理性，预计不会对本次债券的偿付能力产生重大不利影响。

近两年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-52,243.64万元和-57,153.10万元。报告期内保证人投资活动现金流出规模较大，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多。

近两年及一期末，公司筹资活动现金流量净额分别为224,355.29万元、125,577.20万元和204,398.19万元。其中筹资活动现金流入分别为397,799.00万元、580,457.20万元和455,871.81万元，筹资活动现金流出分别为173,443.71万元、454,880.01万元和251,473.62万元。保证人2022年筹资活动产生的现金流量净额大幅减少主要系2022年度偿还了较多有息负债。

2、科目明细（合并口径）

2.1 货币资金

截至2022年年末，保证人货币资金分别为175,217.88万元和292,630.32万元，占流动资产比例分别为16.44%和21.61%。保证人2022年末货币资金较2021年末增加117,412.44万元，增幅为67.01%，主要系取得借款及发行债券等收到现金较多所致。

表：保证人近两年末货币资金构成情况

单位：万元

类别	2022年12月31日	2021年12月31日
库存现金	11.60	10.56
银行存款	175,318.72	158,596.11
其他货币资金	117,300.00	16,611.21
合计	292,630.32	175,217.88

2.2 其他应收款

截至2022年年末，保证人其他应收款账面价值分别为138,121.50万元和207,781.87万元，占流动资产比例分别为12.96%和15.35%。其他应收款主要为往来款。保证人2022年末其他应收款较2021年末增加69,660.37万元，增幅为50.43%，主要系与当地其他国有企业的往来款增加所致。

从2022年12月31日保证人其他应收款的前五名占比来看，保证人其他应收款前五名账面余额合计107,142.20万元，占其他应收款账面余额的51.48%，集中度较高。具体情况如下：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否关联方	性质分类	账面余额	账龄	占其他应收款账面余额比例	回款安排	近三年回款情况
滨海复久科技有限公司	往来款	否	非经营性	28,449.62	4-5年	13.67	未来3年，逐步回款	共回款0.82亿元
滨海县梨花雨建设发展有限公司	往来款	否	非经营性	22,308.34	1年以内	10.72	未来3年，逐步回款	暂未回款
滨海县沿海投资发展有限公司	往来款	否	非经营性	21,709.88	1年以内/4-5年	10.43	未来3年，逐步回款	暂未回款
滨海县大央企建设发展有限公司	往来款	否	非经营性	19,674.37	1年以内	9.45	未来3年，逐步回款	暂未回款
滨海县鑫农源农业发展有限公司	代付工程款	否	经营性	15,000.00	1年以内	7.21	未来3年，逐步回款	暂未回款
合计	-	-	-	107,142.20	-	51.48	-	-

2.3 存货

截至2022年年末，保证人存货分别为744,662.85万元和843,385.48万元，占流动资产比例分别为69.86%和62.29%。保证人2022年末存货较2021年末增加98,722.63万元，增幅为13.26%，主要是待开发土地增加。

近两年末，保证人存货具体明细情况如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	2,923.82	0.35%	1,570.67	0.21%
消耗性生物资产	120,435.00	14.28%	68,973.08	9.26%
待开发土地	231,684.68	27.47%	161,845.69	22.56%
低值易耗品	116.49	0.01%	-	-
库存商品	22,117.94	2.62%	6,128.37	0.82%
合同履约成本	466,107.55	55.27%	506,145.05	67.97%
合计	843,385.48	100.00%	744,662.85	100.00%

2022年，保证人消耗性生物性资产增加，主要系公司接受了滨海县城管局无偿划转的位于滨海县境内相关道路两侧和部分公园内的香樟等林木资产，经评估报告评估，相关林木资产评估价格为5.35亿元。

截至2022年12月31日，存货中土地明细情况如下：

单位：万元

序号	权证编号/地块名	账面价值	用途	获得方式
1	滨国用（2015）第605935号	5,410.16	商住	出让
2	滨国用（2015）第602569号	21,228.35	商住	出让
3	苏（2017）滨海县不动产权第0007690号	7,681.39	商住	出让
4	苏（2020）滨海县不动产权第0005532号	3,163.14	商服	出让
5	滨海县蚕种场土地（滨海县坎北街道果林村 国道2号）	688.63	居住	划拨
6	苏（2022）滨海县不动产权第0000700号	29,007.18	居住	出让
7	苏（2022）滨海县不动产权第0000701号	8,234.42	居住	出让
8	2021G24地块（水厂东侧地块）	5,571.66	居住	出让
9	苏（2022）滨海县不动产权第0013848号	4,272.15	居住	出让
10	2021苏（2022）滨海县不动产权第0013847号	4,351.02	居住	出让
11	2021G32地块	8,643.37	居住	出让
12	苏（2022）滨海县不动产权第0013849号	3,046.22	居住	出让
13	苏（2022）滨海县不动产权第0013850号	1,826.20	居住	出让
14	2022G17地块	21,896.50	居住、商服用地	出让
15	2022G18地块	14,132.31	居住、商服用地	出让
16	2022G20地块	28,126.00	住宅、商服用地	出让
17	2022G3地块	64,405.97	居住、商服用地	出让

	合计	231,684.68	-	出让
--	----	------------	---	----

保证人上述土地多为出让地，用途为商住用地、商服用地和居住用地。保证人获取的土地资产均具备开发转让条件，转让符合法律和国家的有关规定。保证人目前经营业务中无房地产开发经营业务，所取得的上述土地目前尚无具体的开发、转让计划，但作为滨海县重要的国有企业，保证人未来将逐步向多元化发展，将通过开发、转让的方式实现存货中土地的商业价值。

截至2022年12月31日，存货中的“合同履约成本”主要构成明细情况如下：

单位：万元

项目名称	金额	占2022年12月31日合同履约成本账面价值的比例
水务大厦续建	5,343.76	1.15%
废黄河取水口迁移	8,983.9	1.93%
县城应急水源	39,298.73	8.43%
滨海县农村饮水安全巩固提升	69,228.47	14.85%
滨海县区域供水渠南片区一期	43,615.52	9.36%
滨海县区域供水沿海片区	57,361.41	12.31%
滨海县区域供水县城片区	45,930.84	9.85%
镇区污水	31,571.01	6.77%
银杏岛森林公园	1,869.19	0.40%
沿海生态防护林及古黄河森林公园	4,062.00	0.87%
沿海林场造林示范区	16,107.94	3.46%
农创项目	130,461.67	27.99%
通榆河东坎水源地达标建设工程	1,589.88	0.34%
其他	10,683.22	2.29%
合计	466,107.55	100.00%

存货合同履约成本中主要项目的基本情况如下：

单位：亿元

项目名称	开工日期	已投资额	后续投资额	未来转让安排	预计收益	未来回款情况
滨海县区域供水渠南片区一期	2013.5	5.79	0.00	由滨海县人民政府结算并支付转让款项	每年将实际完成工作量报委托方审核同意，在此基础上上浮15%作为年度结算金额；或在项目竣工后，经审计确定总额，报委托方审核后在总额基础上上	预计未来五年内结算收入并
滨海县区域供水沿海片区	2013.5	7.34	0.00			
滨海县区域供水县城片区	2013.5	5.83	0.00			

污水处理厂迁建	2015.7	2.25	0.00			
水务大厦续建	2017.5	0.53	0.00			
废黄河取水口迁移	2017.3	0.90	0.00			
县城应急水源	2017.3	3.93	0.00			
滨海县农村饮水安全巩固提升	2016.5	6.92	0.00			
镇区污水	2019.3	3.16	3.33	由相关政府单位结算并支付转让款项	暂定每年将实际完成工作量报委托方审核同意，在此基础上上浮 15%作为年度结算金额；或在项目竣工后，经审计确定总额，报委托方审核同意后在总额基础上上浮 15%作为结算金额	预计未来年度将结算收入
银杏岛森林公园	2019.5	0.19	5.32			
沿海生态防护林及古黄河森林公园	2019.6	0.41	4.80			
沿海林场造林示范区		1.61				
农创项目	2021.4	13.05	-			
合计	-	51.91	13.45	-	-	-

2.4 长期股权投资

截至 2022 年末，保证人长期股权投资分别为 71,219.65 万元和 127,881.17 万元，占非流动资产比例分别为 16.62%和 14.59%。保证人长期股权投资由保证人对联营企业投资构成，采用权益法进行核算。

截至 2022 年 12 月 31 日，保证人长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

被投资单位	2022 年 12 月 31 日
滨海县港城城市资产经营有限公司	-
滨海新昇水产养殖有限公司	467.18
江苏北华环保科技有限公司	1,225.16
滨海中水一局生态建设管理有限公司	4,014.55
盐城市滨海净水有限公司	121,678.00
江苏盐禾丰硕食品有限公司	496.27
合计	127,881.17

2.5 固定资产

截至 2022 年年末，保证人固定资产分别为 107,849.57 万元和 133,181.54

万元，占非流动资产比例分别为 25.17%和 15.19%。保证人固定资产主要为房屋及建筑物，主要包括保证人各个供水子公司及污水处理子公司的净水厂、污水管网、水源厂、输水管道等。

近两年末，保证人固定资产明细情况如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	128,233.08	96.28%	104,118.93	96.54%
运输设备	44.73	0.03%	169.58	0.16%
机器设备	4,732.52	3.55%	2,656.50	2.46%
电子设备及其他	171.22	0.13%	904.55	0.84%
合计	133,181.54	100.00%	107,849.57	100.00%

2.6 在建工程

截至 2022 年年末，保证人在建工程分别为 77,055.76 万元和 161,813.71 万元，占非流动资产比例分别为 17.98%和 18.46%。2022 年末在建工程较 2021 年末增加 84,757.95 万元，增幅 110.00%，主要系部分项目从存货转入在建工程所致。近两年末保证人在建工程明细情况如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面价值	占比	账面价值	占比
朗坤农科园 EPCO 项目	44,289.35	27.37%	42,513.70	55.17%
滨海县正红片区 高标准农田	36,387.99	22.49%	34,542.06	44.83%
年处理畜禽粪污 20 万吨资源化利用项目	7,122.91	4.40%	-	-
滨海县现代化海 洋牧场项目	28,156.08	17.40%	-	-
滨海大套蜜梨产 业示范基地及旅 游项目	11,229.57	6.94%	-	-
滨海县黄河故道 坎东菜篮子工程 项目	0.84	0.00%	-	-
善治污水处理厂 项目	26,553.83	16.41%	-	-
2022 年滨海县高标准农田建设工 程项目	8,073.15	4.99%	-	-

合计	161,813.71	100.00%	77,055.76	100.00%
----	------------	---------	-----------	---------

2.7 无形资产

截至2022年年末保证人无形资产分别为46,816.79万元和73,095.90万元，占非流动资产比例分别为10.93%和8.34%。报告期内，保证人无形资产账面价值较为稳定。

截至2022年末，保证人无形资产明细情况如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面价值	占比	账面价值	占比
土地使用权	45,432.70	62.15%	46,811.99	99.99%
软件	4.81	0.01%	4.81	0.01%
海域使用权	27,658.40	37.84%		
合计	73,095.90	100.00%	46,816.80	100.00%

2.8 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。公司计入投资性房地产的房屋建筑物为出租房产，以持有为目的；公司计入投资性房地产的土地使用权为准备持有增值后转让的土地使用权，该部分资产以投资性房地产进行核算符合企业会计准则要求，具有合理性。

截至2022年年末保证人投资性房地产分别为0.00万元和380,258.58万元，占非流动资产比例分别为0.00%和17.05%。2022年末保证人投资性房地产较2021年末增加380,258.58万元，主要系苏(2016)滨海县不动产权第0008092号等土地使用权从存货转投资性房地产所致。

保证人投资性房地产具体明细如下：

单位：万元

所属公司	土地用途	权证编号	截至2022年末账面价值
农旅	商住	苏(2016)滨海县不动产权第0008092号	33,931.43

农旅	商住	苏(2016)滨海县不动产权第0008094号	33,839.82
农旅	商住	苏(2017)滨海县不动产权第0007693号	35,558.99
农旅	商住	苏(2017)滨海县不动产权第0007691号	23,405.08
农旅	商住	苏(2017)滨海县不动产权第0007692号	34,886.30
农旅	商住	苏(2017)滨海县不动产权第0007689号	23,723.96
农旅	商住	苏(2016)滨海县不动产权第0008093号	34,129.15
农旅	商住	苏(2021)滨海县不动产权第0007588号	47,012.55
农旅	商住	滨国用(2015)第605932号	34,728.11
农旅	商业	苏(2020)滨海县不动产权第0010733号	2,986.59
农旅	商住	苏(2022)滨海县不动产权第0023992号	17,781.96
农旅	设施农用地	苏(2020)滨海县不动产权第0009396号	11,999.47
农旅	设施农用地	苏(2020)滨海县不动产权第0009395号	13,633.33
农旅	设施农用地	苏(2020)滨海县不动产权第0009405号	15,070.66
农旅	设施农用地	苏(2020)滨海县不动产权第0009397号	16,973.16
农旅	生产基地	苏(2021)滨海县不动产权第0008456号	491.10
农旅	生产基地	苏(2021)滨海县不动产权第0008458号	17.76
农旅	生产基地	苏(2021)滨海县不动产权第0008465号	64.49
农旅	生产基地	苏(2021)滨海县不动产权第0008466号	24.67
合计			380,258.58

2.9 短期借款

截至 2022 年末，保证人短期借款分别为 102,661.40 万元和 171,576.83 万元，占流动负债的比例分别为 27.78%和 42.11%。保证人短期借款 2022 年末较 2021 年末增加 68,915.43 万元，增幅为 67.13%，主要系质押借款有所增加。截至 2022 年 12 月 31 日保证人短期借款情况具体如下：

表：近一期末保证人的短期借款分类情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日
信用借款	2,000.00
保证借款	67,833.83
质押借款	72,894.00
抵押借款	6,949.00
保证+抵押借款	21,900.00
合计	171,576.83

2.10 应付账款

截至 2022 年末，公司应付账款分别为 9,167.24 万元和 12,346.55 万元，占流动负债合计的比重分别为 2.48%和 3.03%。报告期内应付账款变化主要系公司业务正常开展过程中支付给供应商的账款变动。

2.11 其他应付款

截至 2022 年末，保证人其他应付款分别为 100,293.12 万元和 46,850.91 万元，在流动负债中的占比分别为 27.14%和 11.50%。2022 年 12 月 31 日保证人其他应付款较 2021 年末减少 53,442.21 万元，降幅为 53.29%，系公司偿还了相应的应付款项。

保证人其他应付款主要为公司在经营过程中产生的往来款及代收款，上述款项存在经营性背景，不存在替政府融资的情况

表：近两年末其他应付款情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31	2021 年 12 月 31
应付利息	0.00	0.00

应付股利	0.00	0.00
其他应付款	46,850.91	100,293.12
合计	46,850.91	100,293.12

2.12 长期借款

截至2022年末，保证人长期借款分别为217,574.00万元和440,455.32万元。保证人2022年末长期借款较2021年末增加222,881.32万元，增幅为102.44%，主要系保证人新增大套蜜梨等项目贷款导致。

表：保证人近一期末长期借款构成情况

单位：万元

类别	2022年12月31日
保证借款	270,759.91
质押借款	7,300.00
抵押借款	11,700.00
保证+质押借款	41,000.00
保证+抵押借款	151,046.41
保证+质押+抵押借款	9,900.00
减：一年内到期的长期借款	51,251.00
合计	440,455.32

3、财务指标分析

(1) 偿债能力分析

报告期内，保证人主要偿债指标如下表所示：

单位：万元

项目	2022年12月31日 /2022年度	2021年末/2021年 度
流动比率（倍）	3.32	2.88
速动比率（倍）	1.25	0.87
资产负债率（%）	52.87	55.12
EBITDA	25,166.11	21,321.08

EBITDA 利息倍数（倍）	0.48	0.62
贷款偿还率	100%	100%
利息偿付率	100%	100%

截至 2022 年年末，保证人流动比率分别为 2.88 和 3.32，速动比率分别为 0.87 和 1.25。整体来看，保证人流动比率较高，速动比率较低，主要系存货规模较大所致。保证人速动资产对流动负债的覆盖能力有待提升。

截至 2022 年年末，保证人资产负债率分别为 55.12%和 52.87%，资产负债率较为稳定，处于合理范围，具备较好的长期偿债能力。2021 年度和 2022 年度，保证人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.62 和 0.48，EBITDA 对利息的保障能力较弱。

保证人报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，信誉状况良好。

（2）盈利能力分析

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	72,850.58	69,548.52
营业成本	60,832.92	56,706.93
其他收益	13,785.39	11,718.24
投资收益	37.95	68.09
资产减值损失	0.00	0.00
信用减值损失	145.04	-117.48
营业外收入	94.22	66.90
营业外支出	25.20	4.97
利润总额	14,393.60	13,865.03
所得税费用	3,872.12	3,770.81
净利润	10,521.48	10,094.22
归属于母公司所有者的净利润	10,638.58	10,247.63

近两年企业总资产、净资产收益率保持稳定，利润水平呈增长趋势，整体判断其盈利能力较为优良。

1、营业收入分析

截至 2022 年年末，保证人营业收入分别为 69,548.52 万元和 72,850.58 万元，主要由代建、供水、管道安装、污水处理、餐饮等业务收入构成，保证人 2022 年营业收入增加，主要系贸易收入大幅增加。

报告期内，公司营业收入具体构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
代建	8,010.8	11.00	6,675.30	9.6
水务板块	16,447.0	22.58	17,777.38	25.5
其中：供水	7,335.3	10.07	7,107.31	10.2
管道安装	4,609.7	6.33	5,428.45	7.8
污水处理	4,501.8	6.18	5,241.62	7.5
其他主营业务	48,392.7	66.43	45,095.84	64.8
其中：餐饮	5,017.20	6.89	5,219.00	7.50
工程施工	15,821.15	21.72	25,021.91	35.9
粮油储备销售	6,833.44	9.38	8,276.14	11.9
粮食生产加工	5,791.23	7.95	-	-
贸易	14,025.17	19.25	3,808.93	5.48
食品销售	-	-	1,904.38	2.74
其他	904.56	1.24	865.49	1.24
其他业务	-	-	-	-
合计	72,850.58	100.00	69,548.52	100.

2、营业成本分析

报告期内，保证人营业成本分别为 56,706.93 万元和 60,832.92 万元。保证人营业成本主要由代建、供水、管道安装、污水处理、餐饮等业务成本构成，主要业务板块营业成本的变动趋势与营业收入基本保持一致。

报告期内，公司主营业务成本具体构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
代建	6,965.9	11.0	5,804.6	10.2
水务板块	11,844.9	22.5	12,634.7	22.2
其中：供水	4,681.4	10.0	4,410.2	7.7
管道安装	3,258.0	6.33	3,825.2	6.75

污水处理	3,905.3	6.18	4,399.3	7.7
其他主营业务	42,022.0	66.4	38,267.5	67.4
其中：餐饮	1,422.6	6.89	1,748.9	3.08
工程施工	14,429.9	21.7	22,985.84	40.5
粮油储备销售	6,395.1	9.38	7,667.0	13.5
粮食生产加工	5,757.8	7.95	-	-
贸易	13,996.7	19.2	3,808.4	6.7
食品销售	-	-	1,884.0	3.3
其他	19.73	1.24	173.28	0.3
其他业务	-	-	-	-
合计	60,832.9	100.00	56,706.9	100.00

3、毛利润及毛利率分析

截至 2022 年年末，公司业务毛利润情况如下所示：

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
代建	1,044.89	8.69	870.69	6.78
水务板块	4,602.06	38.29	5,142.60	40.05
其中：供水	2,653.90	22.08	2,697.07	21.00
管道安装	1,351.71	11.25	1,603.25	12.48
污水处理	596.45	4.96	842.29	6.56
其他主营业务	6,370.71	53.01	6,828.29	53.17
其中：餐饮	3,594.59	29.91	3,470.09	27.02
工程施工	1,391.21	11.58	2,036.07	15.86
粮油储备销售	438.26	3.65	609.13	4.74
粮食生产加工	33.40	0.28	-	-
贸易	28.41	0.24	0.45	0.00
食品销售	-	-	20.35	0.16
其他	884.83	7.36	692.21	5.39
其他业务	-	-	-	-
合计	12,017.66	100.00	12,841.59	100.00

截至 2022 年年末保证人毛利润分别为 12,841.59 万元和 12,017.66 万元。保证人毛利润主要来源于代建、供水、管道安装、污水处理、餐饮等业务。2022

年毛利润较 2021 年减少 823.93 万元，降幅为 6.42%，主要系公司水务业务及工程施工业务减少利润较大。

报告期内，公司业务毛利率情况如下所示：

单位：万元、%

项目	2022 年度	2021 年度
代建	13.04	13.04
水务板块	27.98	28.93
其中：供水	36.18	37.95
管道安装	29.32	29.53
污水处理	13.25	16.07
其他主营业务	13.16	15.14
其中：餐饮	71.65	66.49
工程施工	8.79	8.14
粮油储备销售	6.41	7.36
粮食生产加工	0.58	-
贸易	0.20	0.01
食品销售	-	1.07
其他	97.82	79.98
其他业务	-	-
合计	16.50	18.46

报告期内，保证人毛利率分别为 18.46%和 16.50%，2022 年度保证人毛利率降低，主要原因为其他主营业务中贸易业务、粮油生产加工等传统业务毛利率较低，上述业务 2022 年度占收入的比例增加，故导致综合毛利率降低。

(3) 营运能力分析

项目	2022 年	2021 年
营运能力		
存货周转率（次，年化）	0.08	0.09
应收账款周转率（次，年化）	34.58	49.79
总资产周转率（次，年化）	0.04	0.06

公司的业务以水务产业为主，回款较快，因此应收账款周转率较高，报告期内，保证人应收账款周转率分别为 49.79 和 34.58。同时，公司合同履行成

本比重较大，存货周转率和总资产周转率都较低。报告期内，保证人的存货周转率分别为 0.09 和 0.08，总资产周转率分别为 0.06 和 0.04。

4、融资情况分析

截至 2023 年 6 月 30 日，保证人对外融资余额为 111.52 亿元，具体情况如下：

融资主体	贷款银行	贷款期限	余额	担保单位
银行贷款-固定资产贷款				
滨海县农旅集团有限公司	浦发银行	2016.3.21-2025.7.1	4,900.00	交通、城发
滨海县港城城市污水处理有限公司	浦发银行	2017.3.31-2026.12.30	3,900.00	城发公司
滨海县农旅集团有限公司	江苏国开行	2016.3.25-2025.3.25	7,000.00	滨海县港城城市资产经营有限公司
滨海县农旅集团有限公司	滨海中行	2019.12.16-2020.6.21	-	城发公司
		2020.6.21-2026.6.21	13,000.00	城发公司
		2021.12.10-2028.10.15	16,000.00	城发公司
滨海县农旅集团有限公司	滨海农发行	2015.12.3-2025.11.18	8,225.00	宏达公司
滨海县农旅集团有限公司	滨海中行	2019.10.08-2028.10.15	19,000.00	滨海县港城城市资产经营有限公司
滨海县兴港建设发展有限公司	中国农业发展银行	2016.10.18-2028.10.18	9,500.00	
滨海国际大酒店有限公司	昆山农商行	2020.06.30-2026.09.20	-	
		2020.06.30-2026.09.20	7,500.00	
滨海丰硕农业发展有限公司	农发行	2020.9.14-2030.9.13	25,080.00	农旅集团
滨海鑫农源发展有限公司	盐城农商行	2020.12.18-2026.12.10	1,632.00	农旅集团
	滨海中行	2020.12.18-2026.12.10	5,868.00	农旅集团
滨海善治污水处理有限公司	江苏银行	2021.01.15-2026.01.14	8,800.00	城发、农旅
滨海善治污水处理有限公司	南京银行盐城分行	2021.01.15-2028.12.20	8,125.00	农旅集团
滨海善治污水处理有限公司	南京银行盐城分行	2021.05.31-2028.12.20	8,125.00	农旅集团
滨海丰硕农业发展有限公司	农发行	2021.8.31-2036.08.30	29,000.00	农旅集团
滨海丰硕农业发展有限公司	农商行	2021.09.17-2027.08.20	8,000.00	农旅集团
滨海丰硕农业发展有限公司	华夏银行	2021.12.10-2026.12.10	7,000.00	农旅集团
滨海丰硕农业发展有限公司	华夏银行	2022.01.04-2026.12.10		农旅
滨海丰硕农业发展有限公司	农行	2021.12.10-2031.01.01	27,000.00	农旅集团
滨海丰硕农业发展有限公司	昆山农商行	2021.12.10-2031.01.01	3,000.00	农旅集团
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	农行	2022.06.22-2025.06.22	19,500.00	农旅集团
		2022.06.13-2032.06.13		
滨海县广润生态环境有限公司	农发行	2022.09.07-2042.03.07	119,234.00	农旅集团、经开

滨海海湾海洋牧场有限公司	工行	2022.09.16-2037.04.07	23,812.41	农旅集团
		2022.09.30-2037.04.07		
		2022.12.29-2037.04.07		
滨海丰裕农业种植有限公司	南京银行盐城分行	2022.10.27-2027.9.20	4,000.00	农旅、交投
		2022.10.31-2027.9.20	6,000.00	
滨海丰硕农业发展有限公司	滨海建行	2022.11.09-2029.02.26	1,000.00	交投
		2023.01.01-2029.02.26	10,052.00	
滨海县广润生态环境有限公司	滨海中行	2022.12.04-2028.12.21	10,000.00	沿海投资
		2023.01.06-2028.12.21	11,026.00	
	南京银行盐城分行	2022.12.13-2028.12.21	10,000.00	
		2023.01.18-2028.12.21	5,000.00	
2023.02.21-2028.12.21	7,500.00			
江苏奕帆农业种植有限公司	中行	2022.12.22-2031.01.21	20,000.00	沿海投资
		2023.01.16-2031.01.21	6,796.00	
滨海丰裕农业种植有限公司	南京银行盐城分行	2022.12.30-2027.12.20	10,000.00	农旅、交投
		2023.01.03-2027.12.20	6,000.00	
		2023.02.22-2027.12.20	2,000.00	
		2023.03.08-2027.12.20	2,000.00	
滨海县乡村资产经营有限公司	江苏银行	2023.01.12-2031.06.25	14,000.00	农旅
		2023.02.24-2031.06.25	4,300.00	
滨海县乡村资产经营有限公司	光大银行	2023.01.19-2032.08.01	6,000.00	农旅
		2023.5.31-2033.1.18	2,000.00	
滨海丰裕农业种植有限公司	邮储银行	2023.01.19-2027.12.20	7,040.00	城发
滨海丰裕农业种植有限公司	上海银行	2023.01.31-2028.01.31	10,000.00	农旅
江苏奕帆农业种植有限公司	农行	2023.03.01-2036.2.27	15,000.00	农旅
		2023.04.27-2036.02.27	5,600.00	农旅
		2023.06.06-2026.06.06	3,400.00	
滨海县农创建设发展有限公司	中国银行股份有限公司滨海支行	2021.08.31-2026.12.21	4,125.00	
		2021.12.31-2027.12.21	2,999.00	
滨海县农创建设发展有限公司	中国银行股份有限公司滨海支行	2022.03.30-2027.12.21	1,790.00	
		2022.04.01-2027.12.21	2,670.00	
		2022.06.16-2027.12.21	1,790.00	
		2022.11.16-2028.12.21	1,602.91	
	江苏射阳农村商业银行股份有限公司	2022.03.31-2028.12.21	1,835.00	
滨海县农创建设发展有限公司	江苏银行股份有限公司	2021.04.30-2024.04.02	500.00	
		2021.09.11-2024.10.02	1,000.00	
滨海县大央企建设发展有限公司	中国银行股份有限公司滨海支行	2023.01.17-2031.12.22	7,000.00	沿海投资
		2023.02.21-2031.12.22	6,160.00	
滨海县农旅集团有限公司	工行	2023.05.31-2029.12.21	3,350.00	
滨海县农旅城市投资建设有限公司	农行	2023.06.08-2028.06.04	30,000.00	
		2023.06.20-2030.06.05	18,000.00	

滨海丰裕农业种植有限公司	农发行	2023.06.21-2038.06.15	25,700.00	
银行贷款-固定资产贷款小计			670,437.32	
银行贷款-流动资产贷款				
滨海县广润生态环境有限公司	华夏银行股份有限公司盐城分行	2022.05.27-2024.05.26	1,760.00	
苏北电子商务(滨海)有限公司	华夏银行股份有限公司盐城分行	2022.06.24-2024.06.10	2,900.00	
滨海县沿海自来水有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城分行	2022.07.05-2023.07.04	2,000.00	
滨海丰裕农业种植有限公司	中国工商银行股份有限公司滨海支行	2022.08.19-2023.08.19	1,000.00	
江苏奕帆农业科技有限公司	南京银行股份有限公司盐城分行	2022.08-26-2023.08.23	1,000.00	
滨海县乡村资产经营有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城分行	2022.09.16-2023.09.15	2,000.00	
江苏兆泉水利工程有限公司	江苏昆山农村商业银行股份有限公司滨海支行	2022.10.15-2023.10.08	1,000.00	
江苏奕帆农业科技有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城分行	2022.10.26-2023.11.25	1,850.00	
滨海县自来水有限责任公司	中国民生银行股份有限公司盐城分行	2022.11.17-2023.11.16	3,000.00	
滨海港城城市污水处理有限公司	华夏银行股份有限公司盐城分行	2022.11.18-2023.11.15	2,800.00	
滨海县鑫农源农业发展有限公司	渤海银行股份有限公司盐城分行	2022.11.25-2023.11.24	1,000.00	
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	中国银行股份有限公司滨海支行	2023.01.04-2023.08.26	750.00	
滨海县渠南自来水有限公司	中国银行股份有限公司滨海支行	2023.01.04-2023.09.22	700.00	
滨海县农旅有限公司	南京银行股份有限公司盐城分行	2023.01.18-2024.01.15	5,000.00	
宝曼电子(江苏)有限公司	江苏滨海农村商业银行股份有限公司	2023.01.19-2024.01.10	1,900.00	
滨海广厦建筑安装工程有限公司	江苏滨海农村商业银行股份有限公司	2023.01.19-2024.01.10	1,900.00	
滨海县揽河建设工程有限公司	江苏滨海农村商业银行股份有限公司	2023.01.19-2024.01.10	1,900.00	
滨海旭宴高分子材料科技有限公司	江苏滨海农村商业银行股份有限公司	2023.01.19-2024.01.10	1,900.00	
滨海奕凯塑业有限公司	江苏滨海农村商业银行股份有限公司	2023.01.20-2024.01.10	1,900.00	
滨海港城城市污水处理有限公司	江苏银行股份有限公司盐城分行	2023.01.19-2024.01.18	3,600.00	
江苏奕帆农业科技有限公司	华夏银行股份有限公司盐城分行	2023.02.24-2026.02.10	600.00	
江苏奕帆农业科技有限公司	中国工商银行股份有限公司滨海支行	2023.03.20-2024.03.20	999.00	
江苏兆泉水利工程有限公司	江苏苏宁银行股份有限公司	2023.03.21-2024.03.20	1,000.00	
滨海国际大酒店有限公司	江苏昆山农村商业银行股份有限公司滨海支行	2023.03.31-2023.09.22	750.00	
滨海古黄河林场有限公司	盐城滨海兴福村镇银行股份有限公司	2023.03.10-2024.02.10	490.00	
滨海丰硕农业发展有限公司	盐城滨海兴福村镇银行股份有限公司	2023.03.10-2024.02.10	490.00	
滨海县大央企建设发展有限公司	南京银行股份有限公司盐城分行滨海支行	2023.03.27-2024.03.27	4000	
滨海县农创建设发展有限公司	南京银行股份有限公司盐城分行滨海支行	2023.03.20-2024.03.20	4000	

滨海县梨花雨建设发展有限公司	南京银行股份有限公司盐城分行滨海支行	2023.03.28-2024.03.28	4000	
江苏兆泉水利工程有限公司	江苏滨海农村商业银行股份有限公司	2023.05.19-2024.05.10	1,000.00	
滨海国际大酒店有限公司	江苏滨海农村商业银行股份有限公司	2023.05.18-2024.05.10	1,000.00	
滨海县沿海自来水有限公司	华夏银行股份有限公司盐城分行	2023.05.16-2024.01.01	3,000.00	
滨海丰硕农业发展有限公司	浙商银行股份有限公司盐城分行	2023.05.17-2024.05.16	16,640.00	
滨海港城城市污水处理有限公司	江苏滨海农村商业银行股份有限公司	2023.05.23-2026.05.10	1,000.00	
滨海县渠南自来水有限公司	江苏滨海农村商业银行股份有限公司	2023.05.23-2026.05.10	1,000.00	
滨海县沿海自来水有限公司	江苏滨海农村商业银行股份有限公司	2023.05.23-2026.05.10	1,000.00	
江苏兆泉水利工程有限公司	首都银行(中国)有限公司南京分行	2023.05.29-2023.11.29	2,000.00	
江苏兆泉水利工程有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城分行	2023.05.31-2024.05.30	6,000.00	
滨海县鑫农源农业发展有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城分行	2023.06.15-2024.06.14	8,000.00	
滨海县沿海自来水有限公司	南京银行股份有限公司盐城分行	2023.06.19-2024.06.14	1,000.00	
滨海县沿海自来水有限公司	江苏苏宁银行股份有限公司	2023.06.29-2024.06.28	1,000.00	
滨海县农创建设发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司盐城分行	2023.06.28-2024.06.28	1,700.00	
银行贷款-流动资产贷款小计			100,529.00	
融资租赁				
滨海县自来水有限责任公司	苏州金融租赁股份有限公司	2018.07.25-2023.07.25	971.96	交通控股
滨海港城城市污水处理有限公司	苏州金融租赁股份有限公司	2018.11.20-2023.11.20	697.69	交通控股
滨海县农旅集团有限公司	徽银金融租赁有限公司	2018.11.30-2023.11.30	1,096.80	城发公司
滨海县农旅集团有限公司	青岛城乡建设融资租赁有限公司	2019.01.25-2024.01.25	1,739.14	城发公司
农旅集团、沿海水司	中建投融资租赁(上海)有限公司	2020.04.27-2025.04.27	4,402.61	交通控股
滨海县农旅集团有限公司	哈银金融租赁有限责任公司	2020.07.15-2024.07.15	6,781.42	交投、城发
滨海县农旅集团有限公司	江苏华文融资租赁有限公司	2021.02.03-2025.02.02	5,000.00	城发
滨海县农旅集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	2021.03.30-2024.03.30	4,800.00	城发
滨海县农旅集团有限公司	长江联合金融租赁有限公司	2021.07.12-2024.07.12	5,265.23	城发
滨海丰硕农业发展有限公司	中交融资租赁有限公司	2022.04.22-2025.04.22	4,813.15	农旅、城发
滨海丰硕农业发展有限公司	中交融资租赁有限公司	2022.08.30-2025.08.30	2,302.69	农旅、城发
滨海县农旅集团有限公司	海南财致融资租赁有限公司	2022.09.09-2025.09-09	13,528.41	城发
滨海丰硕农业发展有限公司	无锡恒基长盛融资租赁有限公司	2022.10.28-2025.10.27	5,072.94	农旅、富轩
滨海县渠南自来水有限公司	苏州金融租赁股份有限公司	2022.10.28-2025.10.20	2,540.23	交通控股
滨海丰硕农业发展有限公司	苏商融资租赁有限公司	2022.11.17-2025.11.16	6,764.24	农旅
滨海县自来水有限责任公司	广东粤海融资租赁有限公司	2022.12.09-2025.12.09	16,926.76	农旅、城发
滨海丰硕农业发展有限公司	诚泰融资租赁(天津)有限公司	2022.12.21-2025.12.21	841.77	农旅、城发
滨海丰硕农业发展有限公司	诚泰融资租赁(上海)有限公司	2022.12.29-2025.11.25	4,208.86	农旅、城发

滨海古黄河林场有限公司	江南金融租赁股份有限公司	2023.01.03-2027.09.10	5,000.00	农旅、丰硕
滨海古黄河林场有限公司	江南金融租赁股份有限公司	2023.01.16-2027.09.10	10,000.00	农旅、丰硕
江苏兆泉水利工程有限公司	江苏新华日报商业保理有限公司	2023.01.18-2025.01.17	5,000.00	农旅集团
滨海陶湾海洋牧场有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	2023.01.19-2028.01.20	9,582.21	农旅集团
滨海陶湾海洋牧场有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	2023.02.24-2028.02.24	6,130.70	农旅
滨海县农旅集团有限公司	海南财致融资租赁有限公司	2023.02.28-2028.02.28	10,000.00	城发
滨海县沿海自来水有限公司	厦门金融租赁有限公司	2023.02.28-2023.11.20	7,200.00	城发
滨海县自来水有限责任公司	东盛融资租赁有限公司	2023.03.01-2025.03.01	4,410.94	农旅、交投
滨海古黄河林场有限公司	江南金融租赁股份有限公司	2023.03.11-2027.09.10	5,000.00	农旅、丰硕
滨海丰硕农业发展有限公司	南通国润租赁有限公司	2023.03.27-2026.03.27	4,154.94	农旅、城发
滨海县沿海自来水有限公司	南京紫金融资租赁有限责任公司	2023.06.25-2026.06.25	5,000.00	省国信
融资租赁小计			159,232.69	
债券融资				
农旅集团	2021年银行中票（公开）	2021.02.03-2026.02.03	50,000.00	江苏省信用再担保集团有限公司
农旅集团	2021年非公开发行公司债券（第一期，品种一）	2021.09.03-2026.09.03	24,000.00	海兴集团
农旅集团	2021年非公开发行公司债券（第二期）	2021.11.05-2024.11.05	30,000.00	海兴集团
农旅集团	2022年银行中票	2022.01.01-2026.12.31	30,000.00	江苏省信用再担保集团有限公司
农旅集团	2022年非公开发行公司债券（第一期）	2022.04.29-2027.04.29	15,000.00	
农旅集团	2022年非公开发行公司债券（第二期）	2022.05.25-2025.05.25	10,000.00	
农旅集团	2022年非公开发行公司债券（第三期）	2022.07.01-2025.07.01	10,000.00	
农旅集团	2022年非公开发行公司债券（第四期）	2022.07.28-2025.07.28	10,000.00	
农旅集团	2023年非公开发行公司债	2023.06.14-2025.06.05	6,000.00	
债券融资小计			185,000.00	
有息债务合计			1,115,199.01	

截至2023年6月30日，公司融资余额为111.52亿元，以银行信贷为主，银行信贷77.09亿元，占比近7成，构成以长期的固定资产贷款为主。债券融资18.50亿元，非标融资近15.92亿元，分别占比16.59%和14.28%。截至目前，公司暂无信托融资。

从还款时间来看，公司2023年需还款2.99亿元，占比2.68%；2024年需还款12.72亿元，占比11.41%，2025年需还款13.19亿元，占比11.83%，2026年及以后需偿还剩余82.61亿元，占比74.08%。

公司融资明细未来到期情况如下表所示：

(单位：亿、%)	比例	2023年到期	2024年到期	2025年到期	2026年及后到期	合计
银行	69.13%	1.99	7.86	2.01	65.23	77.09
非标-信托	0.00%	0	0	0	0	0
债券	16.59%	0	3	3.6	11.9	18.5
非标-租赁	14.28%	1	1.86	7.58	5.48	15.92
合计	100.00%	2.99	12.72	13.19	82.61	111.52
到期余额占总余额的比例		2.68%	11.41%	11.83%	74.08%	100.00%

保证人资信状况良好，与国内主要金融机构保持着友好合作关系，融资渠道畅通。截至2022年末，保证人从国内各家银行获得的综合授信额度64.90亿元，已使用额度为51.28亿元，未使用额度为13.62亿元。明细情况如下：

单位：万元

截至2022年年末，保证人银行授信情况如下：

授信机构	授信总额	已使用授信	可使用授信
农发行	120,000.00	89,000.00	31,000.00
农商行	10,000.00	10,000.00	-
中行	144,000.00	108,500.00	35,500.00
工行	25,000.00	23,812.41	1,187.59
华夏银行	21,000.00	21,000.00	-
建行	12,000.00	11,000.00	1,000.00
国开行	40,000.00	37,000.00	3,000.00
江苏银行	17,000.00	10,000.00	7,000.00
昆山农商行	18,000.00	18,000.00	-
民生银行	50,000.00	50,000.00	-
南京银行	107,500.00	50,000.00	57,500.00
农行	47,000.00	47,000.00	-
浦发银行	35,000.00	35,000.00	-
盐城农商行	2,500.00	2,500.00	-
合计	649,000.00	512,812.41	136,187.59

5、担保情况

截止 2023 年 6 月 30 日，保证人及其子公司（不含母子公司之间的担保）对外担保余额合计 679,757.05 万元，担保对象均为当地国有企业，担保方式为保证担保，明细如下：

表：保证人 2023 年 6 月 30 日对外担保情况

单位：万元

被担保人	担保方式	到期日期	担保余额
滨海县交通控股集团有限公司	保证	2025.11.22	5,310.00
滨海县交通控股集团有限公司	保证	2025.11.22	1,360.00
滨海县交通控股集团有限公司	保证	2025.11.22	790.00
滨海县交通控股集团有限公司	保证	2025.11.22	220.00
滨海县城镇建设发展有限公司	保证	2030.12.07	31,100.00
江苏盐阜港口集团有限公司	保证	2031.11.07	8,500.00
滨海县城镇建设发展有限公司	保证	2026.12.10	6,500.00
滨海县城镇建设发展有限公司	保证	2024.06.17	21.00
滨海县城镇建设发展有限公司	保证	2024.06.17	210.00
滨海县艾思伊环保有限公司	保证	2025.01.03	3,859.26
滨海县城镇建设发展有限公司	保证	2024.06.17	2,031.50
滨海县城镇建设发展有限公司	保证	2024.06.17	136.50
滨海县城镇建设发展有限公司	保证	2024.06.17	626.00
滨海县城镇建设发展有限公司	保证	2024.06.17	42.00
滨海县农创建设发展有限公司	保证	2024.10.02	750.00
滨海县农创建设发展有限公司	保证	2024.10.02	750.00

滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2030.09.13	16,700.00
滨海县艾思伊环保有限公司	保证	2024.06.21	7,000.00
滨海县沿海投资发展有限公司	保证	2025.06.21	1,875.00
滨海县沿海投资发展有限公司	保证	2025.06.20	2,625.00
滨海县鑫农源农业发展有限公司	保证	2026.12.31	1,632.00
滨海县城镇建设发展有限公司	保证	2030.12.18	5,500.00
滨海县城镇建设发展有限公司	保证	2027.12.17	6,350.00
滨海县鑫农源农业发展有限公司	保证	2026.12.10	5,868.00
滨海善治污水处理有限公司	保证	2026.01.14	8,800.00
滨海善治污水处理有限公司	保证	2028.12.20	4,875.00
滨海善治污水处理有限公司	保证	2028.12.20	3,250.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2030.09.13	5,520.00
滨海县交通控股集团有限公司	保证	2028.12.20	1,720.00
滨海善治污水处理有限公司	保证	2028.12.20	8,125.00
滨海县沿海投资发展有限公司	保证	2023.12.21	331.30
滨海县艾思伊环保有限公司	保证	2025.06.21	10,698.80
滨海县沿海投资发展有限公司	保证	2025.06.21	1,674.80
滨海县城镇建设发展有限公司	保证	2027.06.28	3,700.00
滨海县沿海投资发展有限公司	保证	2025.06.21	1,432.89
滨海县沿海投资发展有限公司	保证	2026.12.21	4,125.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2030.09.13	2,860.00

滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2036.08.30	29,000.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2027.08.20	3,000.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2027.08.20	3,000.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2027.08.20	2,000.00
滨海县沿海投资发展有限公司	保证	2025.06.21	1,178.48
滨海县沿海投资发展有限公司	保证	2025.06.21	506.25
滨海县沿海投资发展有限公司	保证	2025.06.21	362.59
滨海县沿海投资发展有限公司	保证	2025.06.21	1,521.53
江苏驰骏智能装备有限公司（富轩子公司）	保证	2026.09.29	5,049.98
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2026.12.10	2,800.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2026.12.10	2,800.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2023.12.19	900.00
滨海县农创建设发展有限公司	保证	2027.12.21	2,999.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2023.12.19	100.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2024.06.19	900.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2024.12.19	900.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2025.06.19	1,200.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2025.06.19	690.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2025.12.19	1,890.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2026.06.19	1,890.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2026.12.19	1,890.00

滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2027.06.19	2,025.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2027.12.19	2,025.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2028.06.19	2,025.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2028.12.19	2,025.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2029.06.19	2,160.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2029.12.19	2,160.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2030.06.19	2,160.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2030.12.19	2,160.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2027.01.04	700.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2027.01.04	700.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2030.12.19	2,900.00
滨海县城镇建设发展有限公司	保证	2026.03.07	8,224.55
滨海县城镇建设发展有限公司	保证	2026.03.15	8,224.55
滨海县农创建设发展有限公司	保证	2028.12.21	1,250.00
滨海县农创建设发展有限公司	保证	2028.12.21	2,000.00
滨海县农创建设发展有限公司	保证	2028.12.21	3,000.00
江苏精益智能制造有限公司（富轩子公司）	保证	2026.12.28	14,000.00
滨海广润生态环境有限公司	保证	2024.05.10	1,760.00
滨海县农创建设发展有限公司	保证	2028.12.21	2,000.00
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	保证	2023.12.13	600.00
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	保证	2024.06.13	600.00

滨海业之旺文化旅游发展有限公司	保证	2024.12.13	800.00
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	保证	2025.06.13	800.00
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	保证	2025.12.13	700.00
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	保证	2026.06.13	1,000.00
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	保证	2026.12.13	1,200.00
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	保证	2027.06.13	1,200.00
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	保证	2027.12.13	1,200.00
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	保证	2028.06.13	1,200.00
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	保证	2028.12.13	1,200.00
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	保证	2029.06.13	1,200.00
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	保证	2029.12.13	1,250.00
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	保证	2030.06.13	1,250.00
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	保证	2030.12.13	1,250.00
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	保证	2031.06.13	1,250.00
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	保证	2031.12.13	1,250.00
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	保证	2032.06.13	1,250.00
江苏精益智能制造有限公司（富轩子公司）	保证	2026.12.28	14,000.00
滨海县沿海自来水有限公司	保证	2023.07.04	2,000.00
滨海县沿海自来水有限公司	保证	2023.08.23	1,000.00
滨海县乡村资产经营有限公司	保证	2023.09.15	2,000.00
滨海县陶湾海洋牧场有限公司	保证	2037.04.07	2,596.44

滨海县陶湾海洋牧场有限公司	保证	2037.04.07	12,215.96
江苏奕帆农业科技股份有限公司	保证	2023.11.25	1,850.00
滨海丰裕农业种植有限公司	保证	2027.09.20	4,000.00
滨海丰裕农业种植有限公司	保证	2027.09.20	6,000.00
滨海县艾思伊环保有限公司	保证	2023.11.08	4,000.00
滨海县艾思伊环保有限公司	保证	2023.11.09	400.00
滨海县农创建设发展有限公司	保证	2028.12.21	1,602.91
滨海县港城城市污水处理有限公司	保证	2023.11.15	2,800.00
滨海县乡村资产经营有限公司	保证	2031.06.25	14,000.00
滨海县交通控股集团有限公司	保证	2023.12.15	13,000.00
滨海县陶湾海洋牧场有限公司	保证	2028.01.19	9,582.21
滨海丰裕农业种植有限公司	保证	2027.12.20	10,000.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2028.01.31	9,582.11
江苏驰骏智能装备有限公司（富轩子公司）	保证	2027.07.10	8,722.28
滨海县陶湾海洋牧场有限公司	保证	2037.04.07	9,000.00
滨海县沿海投资发展有限公司	保证	2026.02.10	7,199.16
滨海县沿海投资发展有限公司	保证	2026.02.10	7,199.16
滨海县乡村资产经营有限公司	保证	2032.08.20	6,000.00
滨海丰裕农业种植有限公司	保证	2027.12.20	4,000.00
滨海县交通控股集团有限公司	保证	2027.11.08	3,600.00
滨海县港城城市污水处理有限公司	保证	2024.01.18	3,600.00

滨海县艾思伊环保有限公司	保证	2023.12.29	3,000.00
滨海县开发区经济发展有限公司	保证	2024.01.17	3,000.00
滨海丰裕农业种植有限公司	保证	2027.12.20	2,000.00
滨海县交通控股集团有限公司	保证	2027.11.08	1,800.00
滨海县交通控股集团有限公司	保证	2023.12.25	1,300.00
滨海县鑫农源农业发展有限公司	保证	2023.11.20	1,000.00
滨海县鑫农源农业发展有限公司	保证	2023.11.20	1,000.00
滨海业之旺文化旅游发展有限公司	保证	2023.08.26	750.00
滨海县渠南自来水有限公司	保证	2023.09.22	700.00
江苏驰骏智能装备有限公司（富轩子公司）	保证	2028.01.16	16,759.79
滨海丰裕农业种植有限公司	保证	2028.01.31	10,000.00
滨海县陶湾海洋牧场有限公司	保证	2028.02.21	6,130.70
江苏奕帆农业科技有限公司	保证	2027.08.21	700.00
江苏奕帆农业科技有限公司	保证	2027.02.21	100.00
江苏奕帆农业科技有限公司	保证	2026.08.21	100.00
江苏奕帆农业科技有限公司	保证	2025.08.21	50.00
江苏奕帆农业科技有限公司	保证	2026.02.21	50.00
滨海丰裕农业种植有限公司	保证	2027.12.20	2,000.00
滨海县乡村资产经营有限公司	保证	2031.06.25	4,300.00
江苏奕帆农业科技有限公司	保证	2026.02.10	600.00
江苏奕帆农业科技有限公司	保证	2028.08.21	1,400.00

江苏奕帆农业科技有限公司	保证	2029.08.21	1,400.00
江苏奕帆农业科技有限公司	保证	2029.02.21	1,400.00
江苏奕帆农业科技有限公司	保证	2030.02.21	1,400.00
江苏奕帆农业科技有限公司	保证	2030.08.21	2,200.00
江苏奕帆农业科技有限公司	保证	2031.02.21	1,100.00
江苏奕帆农业科技有限公司	保证	2028.02.21	900.00
江苏奕帆农业科技有限公司	保证	2027.08.21	200.00
江苏兆泉水利建设有限公司	保证	2024.03.20	1,000.00
滨海县城镇建设发展有限公司	保证	2024.03.15	7,300.00
滨海县恒港仓储有限公司 (交投子公司)	保证	2030.09.15	8,000.00
滨海县城镇建设发展有限公司	保证	2024.03.15	7,000.00
滨海县天源新能源有限公司(城发子公司)	保证	2026.03.09	5,480.35
滨海丰裕农业种植有限公司	保证	2027.12.20	2,000.00
江苏滨海水利建筑工程有限公司(交投子公司)	保证	2024.03.022	2,000.00
滨海县沿海自来水有限公司	保证	2024.01.01	3,000.00
江苏奕帆农业科技有限公司	保证	2031.08.21	2,200.00
江苏奕帆农业科技有限公司	保证	2032.02.21	2,200.00
江苏奕帆农业科技有限公司	保证	2032.08.21	300.00
江苏奕帆农业科技有限公司	保证	2031.02.21	1,100.00
江苏奕帆农业科技有限公司	保证	2032.08.21	300.00
滨海丰硕农业发展有限公司	保证	2024.05.16	16,640.00

滨海县海滨投资开发有限公司	保证	2024.05.17	7,500.00
滨海县沿海自来水有限公司	保证	2024.05.10	1,000.00
滨海县港城城市污水处理有限公司	保证	2024.05.10	1,000.00
滨海县渠南自来水有限公司	保证	2024.05.10	1,000.00
滨海县道路桥梁工程有限公司（交投子公司）	保证	2024.05.23	5,000.00
滨海县乡村资产经营有限公司	保证	2032.08.20	2,000.00
滨海县城镇建设发展有限公司	保证	2023.11.31	15,000.00
江苏兆泉水利建设有限公司	保证	2024.05.30	6,000.00
滨海县城镇建设发展有限公司	保证	2023.12.20	3,000.00
滨海县城镇建设发展有限公司	保证	2023.12.20	2,000.00
滨海县沿海自来水有限公司	保证	2024.06.14	1,000.00
滨海丰裕农业种植有限公司	保证	2038.06.15	25,700.00
滨海农创建设发展有限公司	保证	2024.06.28	1,700.00
江苏滨海粮油产业发展有限公司	保证	2024.06.20	1,700.00
江苏滨海粮油产业发展有限公司	保证	2024.06.20	1,200.00
		合计	670,757.05

（四）资信情况

1、征信情况

根据企业2023年9月4日征信报告,公司自2014年首次有信贷记录以来,共在18家金融机构办理过信贷业务,目前未结清信贷机构12家,借贷交易余额10.90亿元,相关还款责任余额67.96亿元,上述征信记录均为正常类,无不良及违约记录。

报告编号: 2023090416511360183959
 查询机构: 中国金谷国际信托有限责任公司

身份标识

报告时间: 2023-09-04T16:51:13
 查询原因: 贷前(保前)审查

企业名称	滨海县农旅集团有限公司
中征码	3209220000186352
统一社会信用代码	91320922066206714H
组织机构代码	066206714
工商注册号	91320922066206714H
纳税人识别号(国税)	91320922066206714H
纳税人识别号(地税)	91320922066206714H

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	18	12	2015

借贷交易		担保交易	
余额	100972.89	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	20	103972.89	0	0	0	0	20	103972.89

2、负面舆情

1) 被执行人查询

被执行人信息查询

被执行人姓名/名称: 滨海县农旅集团有限公司

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: sn28

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 滨海县农旅集团有限公司 相关的结果。

经中国执行信息公开网查询，未发现与公司被执行或相关的裁判文书信息。

2) 反洗钱查询

反洗钱系统查询无结果。

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	滨海县城镇建设发展有限公司	统一社会信用代码	91320922076395141C	2023/9/27 19:06:57	0000		0
2	机构	滨海县农旅集团有限公司	统一社会信用代码	91320922066206714H	2023/9/27 19:06:57	0000		0

3) 暂停续作查询

中国信达集团大数据平台

集团暂停续作客户清单

客户名称: 滨海县农旅集团有限公

搜索

重置

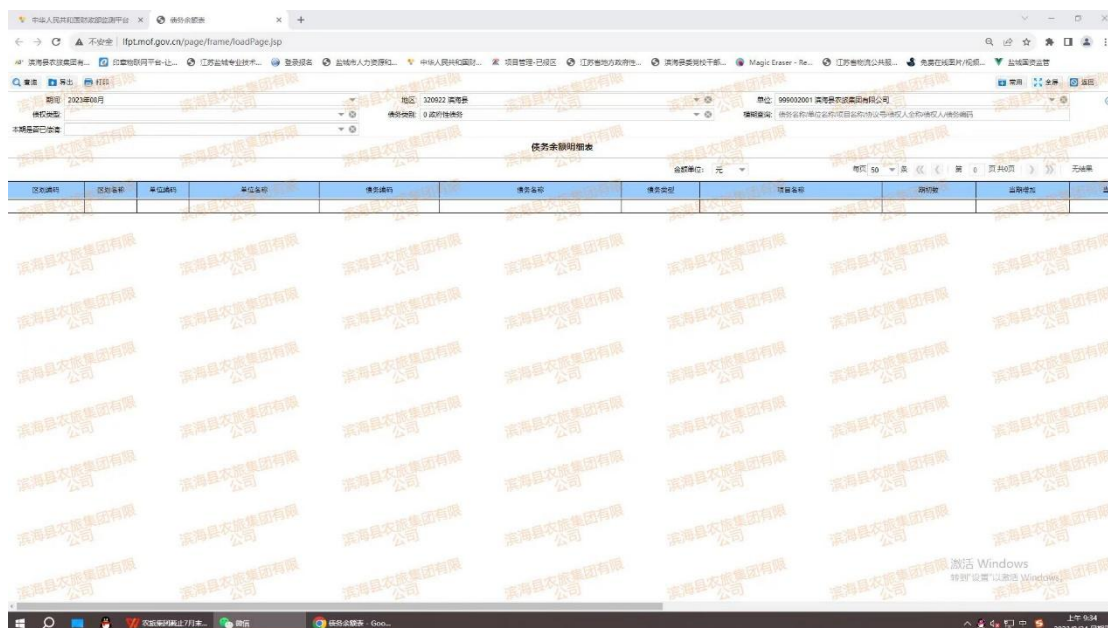
说明: 请输入客户名称或集团客户名称进行查询

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
无数据				

经查询，滨海农旅未在集团暂停续作名单内。

4) 隐债查询

经查询，滨海农旅未涉及隐形债务，隐债余额为0。



3、外部评级情况

中诚信国际对公司最新主体评级为AA，评级展望为稳定，YY最新评级8+，处于较高且稳定的资信水平。



滨海县农旅集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第二期）
2023 年度跟踪评级报告



本次跟踪发行人及评级结果	滨海县农旅集团有限公司	AA/稳定
本次跟踪担保主体及评级结果	盐城市海兴集团有限公司	AA+/稳定
本次跟踪债项及评级结果	“21 农旅 03”	AA+

评级观点

本次跟踪维持主体及债项上次评级结论，该债项级别充分考虑了盐城市海兴集团有限公司（以下简称“海兴集团”）提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。中诚信国际认为滨海县经济财政实力稳定增长，潜在的支持能力较强。滨海县农旅集团有限公司（以下简称“滨海农旅”或“公司”）为滨海县重要的水利基础设施建设和运营主体，对滨海县政府的重要性较高，与滨海县政府关联度高。中诚信国际预计，滨海农旅各业务运营稳定，水务业务专营性强，资产规模持续增长；同时，需关注已完工项目结转较慢、自营项目资金支出和资金平衡压力、债务规模增长较快、面临短期偿付压力等对其经营和整体信用状况造成的影响。

评级展望

中诚信国际认为，滨海县农旅集团有限公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。

调级因素

可能触发评级上调因素：区域经济实力显著增强；公司资本实力显著扩充，展业范围明显扩大，盈利能力大幅增长且具有可持续性。

可能触发评级下调因素：公司地位下降，致使股东及各方支持意愿减弱；公司财务指标出现明显恶化，再融资环境恶化导致流动性紧张等。

（五）重大法律诉讼事项

共检索到 2 篇文书

法院层级↓ 裁判日期↓ 审判程序↓

全选 批量收藏

江苏立信中小企业融资担保有限公司、江苏省华宝纺织有限公司等追偿权纠纷民事一审民事判决书

江苏省滨海县人民法院 (2021)苏0922民初4438号 2021-12-29

[裁判理由]

本院认为，合法的担保借款合同受法律保护。担保人为债务人垫付借款后，有权向债务人和反担保人追偿。本案中，省担保公司和被告华宝公司签订的委托贷款借款合同、反担保保证合同等均合法有效，各方均应依约履行。原告立信公司履行其担保责任替被告华宝公司向市担保公司垫付了183...

 收藏  下载

宜兴市建工建筑安装有限责任公司与江苏久德建设工程有限公司、滨海县水务发展有限公司（现更名为**滨海县农旅集团有限公司**）等建设工程施工合同纠纷二审民事判决书

江苏省盐城市中级人民法院 (2020)苏09民终2296号 2020-07-23

[裁判理由]

本院认为，朗新明公司承接水某公司的滨海县区域供水和县城污水处理厂迁建工程B T项目后，与建工公司签订《滨海县区域供水工程沿海片区一级网管一（E）标段施工合同》和《滨海县区域供水工程沿海片区二级管网二标段工程施工合同》，将建设项目发包给建工公司施工。建工公司未取得...

经中国裁判文书网查询，滨海农旅涉及诉讼多为民事纠纷，但是不涉及金融借贷纠纷。与企业沟通得知对企业经营不产生实质影响。

（六）现场尽调

- 1、尽调方式：现场尽调
- 2、尽调人员：XXX、XXX
- 3、地点：滨海农旅办公室



（七）小结

经分析，我认为：保证人滨海农旅经营情况良好，具有较好的盈利能力和现金流获取能力；与多家银行等金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具备较强的间接融资能力，具有畅通的外部融资渠道，总体判断为优质的投资类交易对手。

三、发行人-滨海城发

（一）基本情况

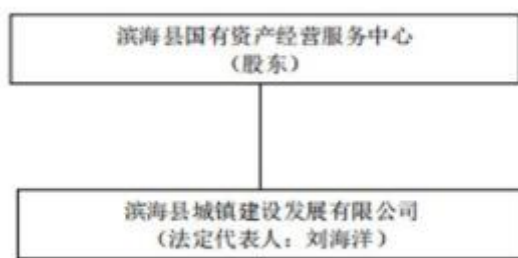
1、基本信息

注册号/统一社会信用代码	91320922076395141C	名称	滨海县城镇建设发展有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)	法定代表人	刘海洋
注册资本	150000 万人民币	成立日期	2013-09-04
营业期限	2013-09-04 至 无固定期限		
注册地址	盐城市滨海县经济开发区工业园北区（明达北路大学生创业园智谷D栋）		
经营范围	土地开发服务，保障性住房开发服务，城乡综合开发（含新农村建设、旧城改造、城中村改造），城乡基础设施建设，市政公用设施建设，保障性住房建设和管理，光伏发电，营利性医疗服务，经营性养老服务，设计、制作、发布、代理国内户外广告、一般形式印刷品广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

	一般项目：金属材料销售；建筑材料销售；煤炭及制品销售；水泥制品制造；物业管理；劳务服务（不含劳务派遣）（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）		
登记机关	滨海县行政审批局	核准日期	2023-03-22
股东信息	滨海县国有资产经营服务中心 100%占股		
经营状态	存续		

发行人滨海城发成立于2013年9月4日，注册资本15亿元。公司全资股东为滨海县国有资产经营服务中心，实际控制人为滨海县人民政府。

滨海城发股权结构如下图所示：



作为滨海县重要的城市基础设施投资和运营主体，公司主要承担滨海县土地开发整理、城乡基础设施建设、保障房开发、光伏发电及城乡综合开发等业务。近三年，公司实现营业总收入分别为6.84亿元、10.10亿元、16.93亿元，收入逐年递增，公司经营情况良好。公司收入主要来自城建工程、土地开发整理和商品销售业务，此外，工程施工、技术服务和利息收入等其他业务对公司营业收入形成良好补充。近三年的收入利润结构如下：

单位：亿、%

	2020年			2021年			2022年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
城建工程	1.38	20.16	12.10	4.80	47.50	13.04	3.01	17.77	7.05
房屋销售	-	-	-	0.48	4.72	68.12	3.40	20.07	12.44
土地开发整理	-	-	-	1.52	15.10	10.43	1.66	9.83	10.43
商品销售	3.16	46.18	2.27	2.47	24.51	2.72	0.40	2.38	2.50
光伏电力销售	0.16	2.28	74.30	0.09	0.87	25.24	0.26	1.51	78.27
天然气销售	0.001	0.01	100.00	0.03	0.25	66.78	0.76	4.47	1.10
工程施工	0.07	0.97	66.58	0.18	1.79	19.29	0.47	2.80	3.52
苗木销售	-	-	-	-	-	-	6.16	36.40	12.80
其他业务	2.08	30.40	25.04	0.53	5.26	66.10	0.81	4.77	53.80
营业收入/毛利率合计	6.84	100.00	13.45	10.10	100.00	15.87	16.93	100.00	13.39

1) 城建工程

公司为滨海县重要的基础设施和市政工程项目投融资及建设主体，承接了滨海县主要的道路、桥梁、景观、绿化和教育等基础设施工程及其配套提升工程项目，其中公司本部主要负责城区道路建设及改造、绿化、亮化等市政基础设施工程建设；子公司滨海县兴海资产投资经营管理有限公司（以下简称“兴海公司”）主要负责教育调整布局类工程建设，子公司滨海县城投环境实业投资有限公司（以下简称“环境实业”）主要负责滨海县城市管理局委托的相关工程。业务模式方面，滨海县住建局、滨海县教育局和滨海县城市管理局（以下统称“委托方”）分别与公司、兴海公司和环境实业（以下统称“受托方”）签订委托建设协议，委托方将各类城建工程项目发包给受托方，受托方负责项目投资与建设，委托方按项目审计成本加成一定比例向受托方支付工程款。收入确认和回款方面，公司按照工程完工进度确认收入，在工程竣工决算审计后由委托方安排资金预算予以支付。

2022年，公司城建工程收入3.00亿元，均来自兴海公司教育类工程建设项目，主要确认收入项目包括坎北小学、城东高中、滨淮中心小学、城西小学等，当年公司未收到回款。

截至2022年末，公司主要在建项目包括道路、绿化、学校和环境整治等工程项目。同期末，公司拟建城建工程项目包括城市道路畅通工程、回味滨海老城改造项目、五汛镇中心卫生院整体搬迁项目等，计划总投资30.75亿元。

2) 土地开发整理

公司土地开发整理业务由本部负责，根据滨海县住建局与公司签订的土地一级开发协议书，滨海县住建局委托公司负责滨海县城全部区域的土地开发整理工作。协议项目下的土地完成开发整理后，委托方滨海县住建局按项目审计成本加成一定比例向公司支付工程款。公司按照工程完工进度确认收入，在工程竣工决算审计后由政府单位安排资金预算予以支付。土地整理业务收入确认具有一定波动性，2022年公司实现土地整理业务收入1.66亿元，当期未实现回款。

3) 保障房项目

公司为滨海县唯一的保障房项目投资建设主体，业务由公司本部负责承接。目前公司的保障房项目以自主开发为主，即公司自建，完工后通过安置房定向销售和配套商业（若有）自行销售方式实现资金平衡。2022年，公司无新增完工保障房项目。

在建保障房项目方面，截至2022年末，公司在建保障房项目包括滨海县城区棚户区改造安居工程项目、书香世家、锦绣园二期、春风庭、海棠苑等。其中滨海县城区棚户区改造安居工程项目为“19 滨海城发债/19 滨海债”的募投项目。该项目包含三个小区，分别为西域香苑、东城香苑和御景花园，总建筑面积53.07万平方米，计划总投资19.56亿元。截至2022年末，公司预收款项中预收房款主要为安置户购房款，回款情况良好，由于尚未交房未确认收入，计划于2022年陆续交付。截至2022年末，公司暂无保障房拟建计划。

商业地产开发方面，2020年公司成立滨海恒发地产有限公司，负责商业地产项目的投资与建设。2021年，公司新增完工商品房项目为德辉楼（安园），该项目总投资1.07亿元，建筑面积2.33万平方米，已销售0.52亿元，当年公司房屋销售收入主要来自该项目。

在建项目方面，截至2022年末，公司主要在建项目为汇德居，建设周期为2020年~2022年，建筑面积为4.39万平方米，计划总投资1.20亿元，已投资0.90亿元，已销售金额0.50亿元。

（二）公司治理

1、公司治理架构

公司严格按照《公司法》等有关法律、法规的要求，建立并不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完善的公司治理结构。公司为国有独资公司。根据《公司法》和《滨海县城镇建设发展有限公司章程》相关规定，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

股东

公司不设股东会，采取股东作出重大决定的公示制度。股东作出如下决定时，应当采用书面形式，并由股东盖章后置备于公司：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 任命和更换非由职工代表担任的董事、监事、决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3) 批准董事会、监事会的报告；
- 4) 批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 6) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- 7) 对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决定；
- 8) 修改公司章程；
- 9) 公司章程规定的其他职权。

董事会

公司设董事会，董事会成员五名，其中3名由股东任命产生，其余2名由职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，职工董事连选可连任，非职工董事可以由股东继续任命。

董事会设董事长一人，由股东任命产生，董事长为公司的法定代表人。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- 1) 执行股东决定，向股东报告工作；
- 2) 决定公司经营计划和投资方案；
- 3) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 4) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5) 制定公司增加或者减少注册资本的方案；

- 6) 制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- 7) 决定公司内部管理机构的设置；
- 8) 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；
- 9) 制定公司的基本管理制度；
- 10) 公司章程规定的其他职权。

经理

公司设经理 1 名，由董事会聘任或者解聘，经理行使下列职权：

- 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决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

经理列席董事会会议。

监事

公司设监事会，监事会成员为五人，其中三名由股东任命产生，其余二名职工监事由职工代表大会选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满，职工监事连选可连任，非职工监事可以由股东继续任命。

监事会设主席一人，由股东任命产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行或者不履行职务的，由半数以上监事共同一名监事召集和主持监事会会议。

监事会决议须经半数以上监事通过，监事会决议的表决实行一人一票。

监事行使下列职权：

1) 检查公司财务；

2) 对董事、高级管理人员的行为进行监督，对违反法律、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建议；

3) 当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正；

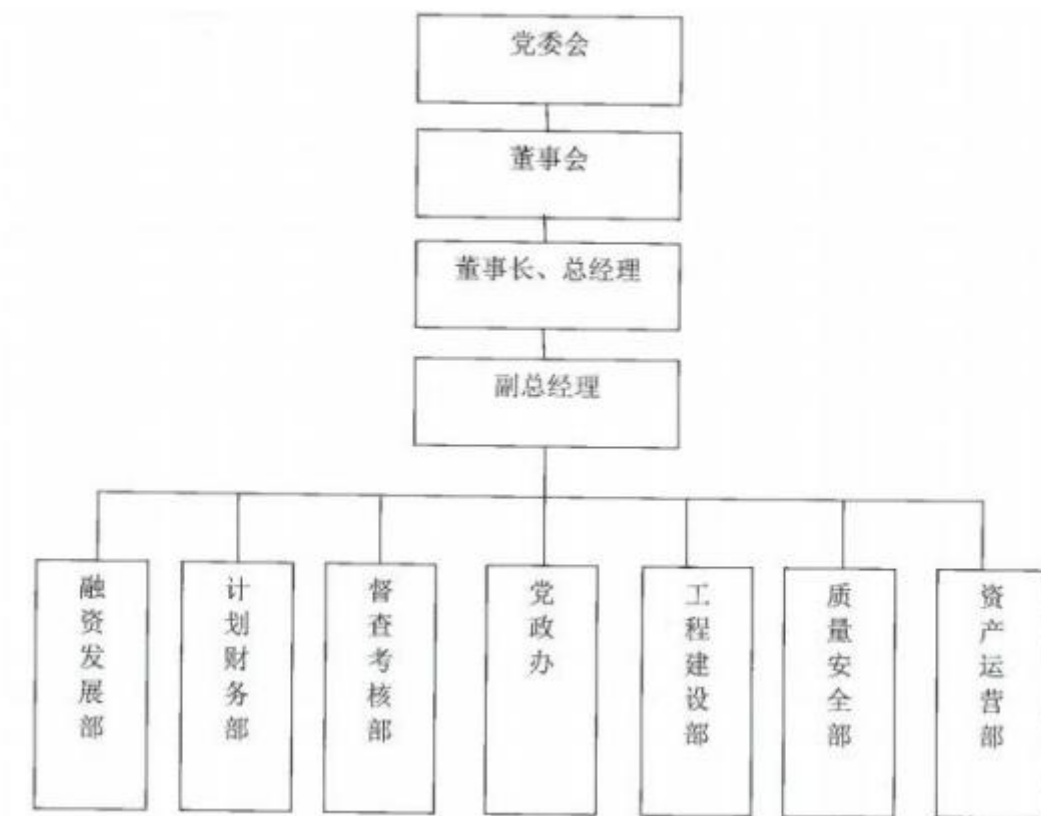
4) 向股东提出提案；

5) 依照《公司法》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。董事、高级管理人员不得兼任监事。

公司在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据企业定位、业务特点及业务需要，公司下设七个职能部门，各部门职责明确、运转良好。

公司组织架构图如下：



2、董事简介

刘海洋先生，出生于1966年9月，于1985年9月参加工作，于1993年12月加入中国共产党。

1982年9月至1985年7月，于江苏盐城师范学校体育专业读书；

1985年9月至1989年11月，任职于盐城市纺织厂职工子弟中学教师；

1989年11月至1990年10月，任职于滨海县粮油贸易公司经营部经理、副经理；

1990年10月至1991年3月，于滨海县陈铸乡社教点工作；

1995年7月至2001年3月，任滨海县通盛粮油公司董事长、总经理、八滩粮库主任；

2001年3月至2001年12月，任滨海县通盛米业公司董事长；

2001年12月至2002年5月，任滨海县江南春米业公司总经理；

2002年5月至2004年2月，任滨海县粮食购销公司总经理、县粮食局党委委员；

2004年2月至2005年5月，任滨海县粮食局副科级局长助理、县粮食购销公司总经理；

2005年5月至2009年1月，任滨海县粮食局党委委员、副局长、县粮食购销公司总经理；

2009年1月至2010年2月，任滨海县农业局党委委员、副局长；

2010年2月至2016年6月，任滨海县农业委员会党委委员、副主任。

2016年6月至至今，任滨海县城镇发展建设有限公司董事长、法人。

（三）财务状况

1、财务分析

（1）资产负债表

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	116,768.21	191,881.01	345,091.18	329,672.86
交易性金融资产	-	9,020.00	20.00	1,020.00
应收票据	1,620.32	424.42	555.98	2,565.98
应收账款	123,013.46	190,875.71	552,071.17	643,819.60
应收款项融资	-	501.74	-	0.00
预付款项	101,988.79	33,874.79	27,811.66	27,851.37
其他应收款	451,657.03	369,216.51	551,457.16	585,226.90
存货	456,271.56	911,829.80	1,668,856.84	1,671,982.91
其他流动资产	40,935.28	13,270.80	12,060.30	15,318.31
流动资产合计	1,292,254.65	1,720,894.78	3,157,924.29	3,277,457.93
非流动资产：				
可供出售金融资产	250.00	-	-	
长期股权投资	9,715.25	4,722.39	6,075.39	6,075.39
其他权益工具投资	-	11,845.00	45,039.61	48,372.95
其他非流动金融资产	-	10,605.00	10,605.00	10,605.00
投资性房地产	68,108.45	88,071.05	410,080.46	413,202.87
在建工程	27,533.90	41,305.80	54,480.61	56,940.86
固定资产合计	178,828.65	111,945.69	110,705.25	110,163.58
使用权资产	-	1,427.25	1,378.31	1,378.31

无形资产	12,326.85	16,696.34	31,195.74	35,303.68
商誉	363.82	363.82	363.82	363.82
长期待摊费用	-	17.57	13.98	
递延所得税资产	1,708.69	1,619.91	2,133.82	2,133.83
其他非流动资产	16,923.11	3,496.42	8,515.01	7,538.23
非流动资产合计	315,758.72	292,116.24	680,587.00	692,078.53
资产总计	1,608,013.37	2,013,011.02	3,838,511.29	3,969,536.46
流动负债：				
短期借款	42,790.00	115,592.14	190,599.10	208,909.10
应付票据	8,800.00	4,400.00	44,804.73	13,083.89
应付账款	60,017.98	71,013.81	90,973.90	116,391.39
预收款项	4,084.00	4,484.50	4.00	
合同负债	75,367.85	115,598.37	154,246.02	153,646.73
应付职工薪酬	-	41.46	83.94	102.41
应交税费	32,293.27	38,724.37	57,157.78	56,403.40
其他应付款	128,594.35	114,782.22	249,585.10	230,525.69
一年内到期的非流动负债	51,603.25	123,544.16	192,081.04	192,081.04
其他流动负债	3,793.91	15,726.75	16,215.19	16,215.19
流动负债合计	407,344.61	603,907.78	995,750.80	987,358.83
非流动负债：				
长期借款	438,459.80	490,147.13	848,923.76	931,757.76
应付债券	70,222.47	56,430.40	42,633.37	42,633.37
租赁负债	-	550.90	516.63	516.63
长期应付款	100,000.00	64,242.00	67,703.89	80,955.90
递延所得税负债	6,445.93	7,737.85	62,001.59	62,001.58
非流动负债合计	615,128.20	619,108.28	1,021,779.24	1,117,865.25
负债合计	1,022,472.81	1,223,016.06	2,017,530.04	2,105,224.08
所有者权益：				
实收资本(或股本)	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
资本公积	368,211.55	568,017.95	1,505,211.51	1,544,154.61
其他综合收益	-	-	80,703.43	80,703.44
盈余公积	8,976.13	10,620.73	12,921.40	12,921.40
未分配利润	58,019.20	60,739.64	69,994.26	74,382.28
归属于母公司所有者权益合计	585,206.88	789,378.32	1,818,830.60	1,862,161.73
少数股东权益	333.68	616.64	2,150.65	2,150.65
所有者权益合计	585,540.56	789,994.96	1,820,981.25	1,864,312.38
负债和所有者权益总计	1,608,013.37	2,013,011.02	3,838,511.29	3,969,536.46

近三年及最近一期，公司总资产分别为 1,608,013.37 万元、2,013,011.02 万元、3,838,511.29 万元、3,969,536.46 万元。从构成情况来看，公司总资产以流动资产为主、非流动资产为辅。近三年及最近一期，流动资产分别为

1,292,254.65 万元、1,720,894.78 万元、3,157,924.29 万元、3,277,457.93 万元，占总资产的比例分别为 80.36%、85.49%、82.27%、82.57%。资产科目中应收账款、其他应收款、存货占比较大。

近三年及最近一期，公司总负债分别为 1,022,472.81 万元、1,223,016.06 万元、2,017,530.04 万元、2,105,224.08 万元。从构成情况来看，公司总负债中流动负债为及非流动负债占比平均。近三年及最近一期，流动负债分别为 407,344.61 万元、603,907.78 万元、995,750.80 万元、987,358.83 万元，占总负债的比例分别为 39.84%、49.38%、49.35%、46.90%。负债科目中其他应付款、一年内到期非流动负债、长期借款占比较大。

(2) 损益表

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	68,419.65	100,984.66	169,267.07	114,251.30
其中:营业收入	68,419.65	100,984.66	169,267.07	114,251.30
二、营业总成本	95,765.80	103,979.24	174,366.75	114,140.01
其中:营业成本	59,218.10	84,962.70	146,602.48	97,113.60
营业税金及附加	1,687.63	3,286.54	1,841.52	544.12
销售费用	170.36	396.88	884.42	299.34
管理费用	7,925.86	9,287.78	11,662.85	3,843.77
财务费用	26,763.85	6,045.34	13,375.48	12,339.18
加:公允价值变动收益	13,804.64	4,327.41	5,741.81	
投资净收益	2,792.28	1,376.44	198.73	1,092.11
信用减值损失	-	-701.96	-837.76	
资产减值损失	-728.86	-	-	-
资产处置收益	-	2,903.02	1,100.16	-
其他收益	29,361.05	12,718.77	19,828.55	0.15
三、营业利润	17,882.96	17,629.10	20,931.81	1,203.55
加:营业外收入	556.06	118.68	20.74	3,747.13
减:营业外支出	105.78	945.66	159.05	562.65
四、利润总额	18,333.24	16,802.12	20,793.50	4,388.03
减:所得税费用	6,579.23	7,154.11	3,864.20	
五、净利润	11,754.01	9,648.01	16,929.30	4,388.03

对应3年营收结构及毛利率水平如下表:

项目	2020年			2021年			2022年		
	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率
工程施工	0.06	0.88%	66.58%	0.16	1.58%	60.03%	0.47	2.78%	61.44%

城建工程	1.37	20.03%	12.09%	4.79	47.43%	13.04%	3.00	17.72%	7.05%
光伏电力销售	0.15	2.19%	74.29%	0.08	0.79%	25.24%	0.25	1.48%	78.27%
土地开发整理				1.52	15.05%	10.43%	1.66	9.81%	10.43%
房屋销售				0.47	4.65%	68.12%	3.39	20.02%	12.44%
贸易	3.15	46.05%	2.26%	2.47	24.46%	2.72%	1.15	6.79%	2.50%
其他业务	2.11	30.85%	100.00%	0.61	6.04%	41.63%	7.01	41.41%	30.53%
合计	6.84	100.00%	13.45%	10.10	100.00%	15.84%	16.93	100.00%	13.41%

近三年发行人营业收入分别为 68,419.65 万元、100,984.66 万元、169,267.07 万元，实现净利润分别为 11,754.01 万元、9,648.01 万元、16,929.30 万元。近三年公司整体利润规模整体处于平稳状态。各子科目与总额的比例处于稳定状态。

(3) 现金流量表

项目(单位:万元)	2020年度	2021年度	2022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	153,797.11	84,754.58	133,237.86
收到的税费返还	5,267.76	--	3,927.07
收到其他与经营活动有关的现金	314,096.67	283,732.62	338,146.66
经营活动现金流入小计	473,161.54	368,487.20	475,311.59
购买商品、接受劳务支付的现金	326,712.35	291,455.80	425,777.76
支付给职工以及为职工支付的现金	3,586.61	4,693.89	5,584.58
支付的各项税费	2,844.01	5,049.08	3,737.43
支付其他与经营活动有关的现金	311,390.70	206,909.19	237,905.13
经营活动现金流出小计	644,533.67	508,107.96	673,004.90
经营活动产生的现金流量净额	-171,372.13	-139,620.76	-197,693.31
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		1,889.30	--
取得投资收益收到的现金	2,700.06		258.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5.98	7,050.00	4,727.00
收到其他与投资活动有关的现金	587,821.59	264,506.96	45,280.58
投资活动现金流入小计	590,527.63	273,446.26	50,265.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63,624.73	33,189.05	13,574.07
投资支付的现金	4,894.00	6,500.00	11,453.00
支付其他与投资活动有关的现金	511,484.88	256,006.96	31,100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,330.00	--	--
投资活动现金流出小计	582,333.61	295,696.01	56,127.07

投资活动产生的现金流量净额	8,194.02	-22,249.75	-5,861.24
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	89,000.00	--	70,057.68
取得借款收到的现金	156,790.00	343,697.14	607,132.05
收到其他与筹资活动有关的现金	--	180,174.30	79,198.14
筹资活动现金流入小计	245,790.00	523,871.44	756,387.87
偿还债务支付的现金	81,585.00	184,085.65	293,212.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	45,418.34	55,400.64	70,016.32
支付其他与筹资活动有关的现金	4,383.26	85,952.18	163,094.58
筹资活动现金流出小计	131,386.60	325,438.47	526,323.09
筹资活动产生的现金流量净额	114,403.40	198,432.97	230,064.78
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	-48,774.71	36,562.46	26,510.23
期初现金及现金等价物余额	122,942.92	74,168.21	110,730.66
六、期末现金及现金等价物余额	74,168.21	110,730.67	137,240.89

近三年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-171,372.13万元、-139,620.76万元、-197,693.31万元。公司城建和土地整理等业务回款较差，同时城建、土地整理和房地产开发投入较大，公司经营活动现金流净流出规模较大。

近三年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为8,194.02万元、-22,249.75万元、-5,861.24万元，公司投资获得现金流主要是赎回和购买理财产品，以及自营项目的投入。近两年公司投资活动净现金流量呈流出态势。整体来看，发行人投资规模处于行业合理水平。

近三年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为114,403.40万元、198,432.97万元、230,064.78万元。近三年公司筹资活动金现金流持续为正，主要系公司获得住建局拨款，同时新增借款规模较大，公司外部融资力度较强。

总体看来，滨海城发基本保持了资金来源与运用之间的平衡，自身信用良好，目前资金周转状况正常，现金流状况基本反映了公司所处行业的性质，并与公司目前所处发展阶段相符。

2、科目明细

2.1 货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 116,768.21 万元、191,881.01 万元、345,091.18 万元、329,672.86 万元，占总资产的比例分别为 7.26%、9.53%、8.99%、8.31%，发行人货币资金总体呈逐年增长趋势。2022 年末，公司货币资金较 2021 年末增加 153,210.17 万元，涨幅为 79.85%，主要系借款流入金额增加，银行存款增加。2023 年 3 月末公司货币资金较上年有所下降，整体变动较小。

截至 2022 年末，公司货币资金明细如下：

项目	余额 (单位：万元)	占比(单位：%)
库存现金	26.35	0.01%
银行存款	137,214.56	39.76%
其他货币资金	206,421.35	59.82%
未到期应收利息	1,428.92	0.41%
合计	345,091.18	100.00%

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	余额 (单位：万元)
保证金	4,453.00
定期存单	189,966.49
合计	206,421.35

2.2 应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款净额分别为 123,013.46 万元、190,875.71 万元、552,071.17 万元、643,819.60 万元，占总资产的比例分别为 7.65%、9.48%、14.38%、16.22%。2022 年末，公司应收账款规模较上年末大幅增加 361,195.46 万元，涨幅为 189.23%，主要系对滨海复久科技有限公司、滨海县财政局等的应收往来款增加所致。2023 年 3 月末较上年末增加 91,748.43 万元，涨幅为 16.62%。

2022 年末，公司应收账款前五大欠款方明细如下：

项目	余额	占比(%)
----	----	-------

	(单位: 万元)	
滨海复久科技有限公司	150,111.11	27.14
滨海县财政局	128,547.44	23.25
滨海县教育局	112,261.49	20.30
滨海县住房和城乡建设管理局	64,661.63	11.69
滨海永安园林绿化工程有限公司	61,609.32	11.14
合计	517,190.99	93.52

2.3 其他应收款

近三年及一期末, 发行人其他应收款分别为 451,657.03 万元、369,216.51 万元、551,457.16 万元、585,226.90 万元, 占总资产的比重分别为 28.09%、18.34%、14.37%、14.74%。公司其他应收款主要为公司与当地政府部门及国有企业的往来款, 2022 年末, 公司其他应收款较 2021 年末增加了 182,240.65 万元, 涨幅 49.36%, 主要系与滨海县住房和城乡建设管理局往来款增加所致。2023 年 3 月末, 其他应收款规模较上年末增长 33,769.74 万元, 涨幅为 6.12%。

2022 年末, 公司前五大其他应收款对象明细如下:

项目	余额 (单位: 万元)	占比(%)
滨海县住房和城乡建设管理局	150,221.74	26.99
滨海悦海建设发展有限公司	57,606.88	10.35
江苏滨海经济开发区沿海工业园管理委员会	39,375.66	7.08
滨海复久科技有限公司	31,719.79	5.70
滨海宏进贸易有限公司	31,114.00	5.59
合计	310,038.07	55.71

2.4 存货

近三年及一期末, 发行人存货分别为 456,271.56 万元、911,829.80 万元、1,668,856.84 万元、1,671,982.91 万元, 占总资产比例分别为 28.37%、45.30%、43.48%、42.12%, 占比较大。发行人存货主要由拟开发土地、合同履行成本、开发成本构成。近年来, 随着公司对基础设施建设和安置房项目的投入, 存货规模不断增长。2022 年末发行人存货较 2021 年末增加 757,027.04 万元, 增幅 83.02%, 主要是存货-工程施工较上年增加。2023 年 3 月末较上年末变动较小。

2022年末，公司存货明细如下：

项目	余额 (单位：万元)	占比(单位：%)
拟开发土地	334,410.55	20.04%
合同履行成本	811,856.32	48.65%
开发成本	460,941.85	27.62%
库存商品	1,884.62	0.11%
原材料	595.61	0.04%
消耗性生物资产	59,167.91	3.55%
合计	1,668,856.85	100.00%

2.5 投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为68,108.45万元、88,071.05万元、410,080.46万元、413,202.87万元，占总资产的比例分别为4.24%、4.38%、10.68%、10.41%，金额呈逐年上升趋势。投资性房地产主要为土地使用权资产及房屋建筑物资产。2023年3月末，公司投资性房地产较上年末变动较小，主要为房屋建筑物变动。

截至2022年末，公司投资性房地产明细如下：

项目	余额 (单位：万元)	占比
房屋建筑物	123,987.23	30.23%
土地使用权	286,093.23	69.77%
合计	410,080.46	100.00%

2.6 在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为27,533.90万元、41,305.80万元、54,480.61万元、56,940.86万元，占总资产的比例分别为1.71%、2.05%、1.42%、1.43%。2022年末，在建工程主要为人才大厦、冠华学校房产及装修、天然气输送工程等。2022年末较上年末增加了13,174.81万元，涨幅为31.90%，主要系对滨海生物医药创新集聚区（一期）等项目的增资所致。

截至2022年末，公司在建工程明细如下：

项目	2022.12.31
----	------------

	账面余额（万元）
风力发电工程	97.43
界牌镇光伏工程	951.08
便民疏导点	2,084.20
人才大厦	13,352.78
天然气输送工程	8,794.40
城北商务楼	693.19
新安邻里中心	462.60
仁和商业街	950.09
房产超市	731.41
云海小镇扩建工程	1,852.58
年处理垃圾 35 万吨项目	183.49
冠华学校房产及装修	12,050.85
领海外 Z1Z9 海上风电场	1,247.92
热电项目	2,893.50
停车场工程	761.57
滨海生物医药创新集聚区（一期）	4,595.40
滨海生物科技创新集聚区（一期）	2,494.58
其他工程	283.54
合计	54,480.61

2.7 短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款分别为 42,790.00 万元、115,592.14 万元、190,599.10 万元、208,909.10 万元，占总负债的比例分别为 4.18%、9.45%、9.45%、9.92%。公司短期借款主要由保证借款、质押借款构成，2022 年规模较同比增长 64.89%至 190,599.10 万元，2023 年 3 月末公司新增 18,310.00 万元短期借款，主要系质押借款、信用借款、抵押借款的增加所致。

截至 2022 年末，公司短期借款明细如下：

项目	余额 (单位：万元)	占比
质押借款	106,399.10	55.82%
保证借款	75,200.00	39.45%
抵押借款	3,000.00	1.57%
抵押+保证	3,000.00	1.57%
质押+保证	3,000.00	1.57%
合计	190,599.10	100.00%

2.8 应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款分别为 60,017.98 万元、71,013.81 万元、90,973.90 万元、116,391.39 万元，占总负债的比例分别为 5.87%、5.81%、4.51%、5.53%，2022 年末公司应付账款较上年末有增长 19,960.09 万元，涨幅为 28.11%，主要是应付工程款的增加所致。2023 年 3 月末较上年末增加 25,417.49 万元，涨幅为 27.94%。

截至 2022 年末，公司应付账款明细如下：

项目	余额 (单位：万元)	占比
应付工程款	88,153.62	96.90%
应付技术服务费	457.48	0.50%
应付商品采购款	1,608.48	1.77%
应付资产收购款	754.32	0.83%
合计	90,973.90	100.00%

2.9 其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 128,594.35 万元、114,782.22 万元、249,585.10 万元、230,525.69 万元，占总负债的比例分别为 12.58%、9.39%、12.37%、10.95%，2022 年末公司其他应付款较上年末有大幅增长，增加 134,802.88 万元，涨幅为 117.44%。2023 年 3 月末较上年末变动较小。

截至 2022 年末，公司期末账龄超过一年的重要应付账款明细如下：

项目	余额 (单位：万元)	原因
江苏省建工集团有限公司	5,309.66	未到结算期
盐城龙鼎市政工程有限公司	2,534.78	未到结算期
江苏亿航建设工程集团有限公司	1,622.04	未到结算期
合计	9,466.47	

2.10 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为 438,459.80 万元、490,147.13 万元、848,923.76 万元、931,757.76 万元，占总负债的比例分别为 42.88%、

40.08%、42.08%、44.26%，整体呈上升趋势。截至2022年末，公司长期借款规模较上年末大幅增长73.20至848,923.76万元，主要系保证借款、抵押借款的增加所致；2023年3月末，公司长期借款较上年末新增82,834.00万元，涨幅为9.76%。

截至2022年末，公司长期借款明细如下：

项目	余额 (单位：万元)
质押借款	125,340.00
保证借款	233,874.00
抵押借款	63,528.35
信用借款	14,042.00
抵押成证	339,545.34
质押成证	98,909.60
抵押+质押+保证	122,089.00
减：一年内到期的长期借款	148,404.53
合计	848,923.76

3、财务指标分析

(1) 偿债能力分析

项目	2020年末	2021年末	2022年末	2023年3月末
短期偿债能力				
流动比率	3.17	2.85	3.17	3.32
速动比率	1.80	1.28	1.47	1.60
现金比率	1.41	0.33	0.35	0.33
长期偿债能力				
资产负债率(%)	63.59%	60.76%	52.56%	53.03%
权益乘数	2.75	2.55	2.11	2.13
长期负债比率(%)	38.25%	30.76%	26.62%	28.16%

从短期偿债能力指标看，近三年及一期公司的流动比率与速动比率均保持在较高水平，总体保持平稳，滨海城发短期偿债能力尚可。

近三年及最新一期，公司资产负债率为63.59%、60.76%、52.56%、53.03%，长期负债比率为38.25%、30.76%、26.62%、28.16%。随着经营规模的扩大，

近年来公司资产负债率呈现平稳发展趋势。近几年随着滨海城发整体实力的逐步增强，后续融资能力较强。

(2) 盈利能力分析

项目	2020年	2021年	2022年
盈利能力			
总资产收益率（%/年）	0.73%	0.53%	0.58%
毛利率（%）	13.45%	15.87%	13.39%
营业利润率（%）	26.14%	17.46%	12.37%
销售净利率（%）	17.18%	9.55%	10.00%
净资产收益率（%/年）	2.01%	1.40%	1.30%

近三年，公司销售净利率分别为 17.18%、9.55%、10.00%，总资产收益率分别为 0.73%、0.53%、0.58%，净资产收益率为 2.01%、1.40%、1.30%。整体看，盈利能力指标变化稳定，综合盈利能力良好。

(3) 营运能力分析

项目	2020年	2021年	2022年
营运能力			
存货周转率	0.13	0.12	0.11
应收账款周转率	0.56	0.64	0.46

近三年滨海城发存货周转率较低，但总体稳定，近三年连续上升，存货主要以工程施工成本为主，主要是承担的基础设施建设及安置房建设项目周期较长，导致存货余额较高，从而影响了存货的周转水平。公司近三年应收账款周转率较低，2021年度有所上升，主要原因系应收账款金额上升幅度较大所致，总体来讲符合公司所处的行业特点。

4、融资情况分析

截至 2023 年 6 月 30 号，公司合并口径下融资明细如下表所示：

举债主体（公司）	债权人全称	合同约定用途	举债时间	债务期限（XX个月）	截止 2023 年 6 月末债务余额	担保措施

滨海县城镇建设发展有限公司	中国农业发展银行滨海县支行	老城棚户区安居工程改造(2015年锦绣园)	2015.12.3	180	16,025.00	抵押
滨海县城镇建设发展有限公司	中国工商银行股份有限公司滨海支行	滨海坎南社区环境整治项目	2016.8.26	136	6,350.00	抵押
滨海县城镇建设发展有限公司	江苏银行股份有限公司盐城分行	"城中村"改造项目建设	2016.10.5	120	13,638.00	抵押
滨海县城镇建设发展有限公司	江苏银行股份有限公司盐城分行	"城中村"改造项目建设	2016.10.5	120	20,974.00	抵押
滨海县兴海资产投资经营管理有限公司	中国银行股份有限公司滨海支行	县城教育布局调整项目	2016.10.8	120	9,000.00	抵押
滨海县城镇建设发展有限公司	中国农业发展银行滨海县支行	"城中城"改造(2016年)	2016.12.26	168	31,100.00	抵押
滨海县城镇建设发展有限公司	中国工商银行股份有限公司滨海支行	道路桥梁改造项目	2017.3.3	96	4,900.00	信用
滨海县城镇建设发展有限公司	中国银行股份有限公司滨海支行	道路桥梁改造项目	2017.2.24	108	4,800.00	担保
滨海县天润污水处理有限公司	兴业银行股份有限公司盐城分行	城区河道水系环境综合整治项目(一期工程)	2017.4.21	96	24,000.00	抵押
滨海县城镇建设发展有限公司	中国建设银行股份有限公司滨海支行	"城中村"改造项目建设	2017.5.17	116	6,500.00	抵押
滨海县城镇建设发展有限公司	国家开发银行江苏省分行	"城中村"改造2期项目	2018.1.5	300	23,850.00	抵押
滨海县城镇建设发展有限公司	江苏银行股份有限公司盐城分行	13.5MW光伏项目建设	2018.6.26	120	2,400.00	抵押
滨海县城镇建设发展有限公司	中国建设银行股份有限公司滨海支行	"城中村"改造2期项目建设	2018.7.27	276	41,250.00	抵押
滨海县城镇建设发展有限公司	国家开发银行江苏省分行	"城中村"改造2期项目	2018.12.28	300	76,000.00	抵押
滨海县城镇建设发展有限公司	中国建设银行股份有限公司滨海支行	"城中村"改造2期项目建设	2019.1.2	276	13,750.00	抵押
滨海县城镇建设发展有限公司	广州证券股份有限公司、国融证券股份有限公司	三个安置小区项目	2019.8.26	84	60,000.00	抵押
滨海县城镇建设发展有限公司	南京银行股份有限公司盐城分行	"城中村"改造2期项目建设	2019.8.27	52	8,925.00	担保
滨海县城镇建设发展有限公司	中国建设银行股份有限公司滨海支行	10镇(区)污水处理厂及配套管网工程建设	2020.1.1	84	5,500.00	担保

滨海县城镇建设发展有限公司	中国农业银行股份有限公司滨海县支行	城东 A5 安置小区项目建设	2020.1.1	60	6,094.50	担保
滨海县城镇建设发展有限公司	江苏滨海农村商业银行股份有限公司	城东 A5 安置小区项目建设	2020.1.3	60	409.50	抵押
滨海县产城融合工业发展有限公司	中国工商银行股份有限公司滨海支行	工业园区一期提升工程项目	2020.8.1	120	16,016.00	抵押
滨海县产城融合工业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司滨海县支行	工业园区一期提升工程项目建设	2020.12.17	180	54,690.00	抵押
滨海县产城融合工业发展有限公司	江苏滨海农村商业银行股份有限公司	工业园区一期提升工程项目建设	2020.12.23	180	1,888.35	抵押
滨海县城镇建设发展有限公司	中国工商银行股份有限公司滨海支行	西湖初中项目	2020.12.25	120	5,500.00	担保+抵押
滨海县兴海资产投资经营管理有限公司	中国建设银行股份有限公司滨海支行	县城教育布局调整 (置换中国银行股份有限公司滨海支行) 项目建设	2021.1.1	90	12,000.00	担保+抵押
滨海县兴海资产投资经营管理有限公司	中国建设银行股份有限公司滨海支行	农村教育布局调整 (置换华夏)项目建设	2021.2.1	90	14,400.00	信用
滨海通惠燃气有限公司	中国工商银行股份有限公司滨海支行	新建天然气综合利用一期工程项目建设	2021.4.1	156	15,000.00	信用
滨海县产城融合工业发展有限公司	江苏银行股份有限公司盐城分行	工业园区二期提升工程项目	2021.5.14	138	49,212.74	信用
滨海县城镇建设发展有限公司	中国农业发展银行滨海县支行	农村集中住房一期工程	2021.7.16	72	3,700.00	担保+抵押
滨海恒发地产有限公司	江苏银行股份有限公司盐城分行	城区保障房建设工程项目项目	2021.11.12	48	43,942.50	担保+抵押
滨海恒发地产有限公司	中国银行股份有限公司滨海支行	城区保障房建设工程项目项目	2021.12.6	48	46,066.00	担保+抵押
滨海县城市更新建设发展有限公司	交通银行股份有限公司盐城分行	景湖路两侧地块项目	2022.1.7	60	9,720.00	信用
滨海县城市更新建设发展有限公司	中国银行股份有限公司滨海支行	景湖路两侧地块项目	2022.1.10	60	35,697.00	质押
滨海县城市更新建设发展有限公司	江苏银行股份有限公司滨海支行	景湖路两侧地块项目	2022.1.20	60	17,052.00	信用
滨海通惠燃气有限公司	远东宏信租赁公司	补流	2022.3.7	48	8,224.55	担保
滨海通惠燃气有限公司	远东宏信租赁公司	补流	2022.3.15	48	8,224.55	担保
滨海县城市更新建设发展有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城分行	老旧小区项目建设	2022.3.30	84	20,000.00	担保
滨海县城市更新建设发展有限公司	中国农业银行股份有限公司滨海县支行	城北片区城市更新项目	2022.4.14	84	70,000.00	担保

滨海县天源新能源有限公司	兴业银行股份有限公司盐城分行	滨海县120MW屋面分布式光伏发电项目	2022.4.15	132	27,500.00	担保+抵押
盐城市海拓建设工程有限公司	兴业银行股份有限公司盐城分行	补流	2022.4.22	36	9,800.00	信用
滨海县兴海资产投资经营管理有限公司	兴业银行股份有限公司盐城分行	补流	2022.4.29	36	9,800.00	信用
滨海县城投环境实业投资有限公司	兴业银行股份有限公司盐城分行	补流	2022.5.20	36	7,350.00	担保
盐城市海拓建设工程有限公司	中国工商银行股份有限公司滨海支行	补流	2022.6.22	12	960.00	担保
滨海县智汇城市建设发展有限公司	中国银行股份有限公司滨海支行	城东东三片区城市更新项目建设	2022.6.27	66	36,435.00	抵押
滨海通惠燃气有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司盐城分行	天然气综合利用一期工程	2022.8.31	120	30,000.00	抵押
滨海县城镇建设发展有限公司	国家开发银行江苏省分行	主城供热片区热电联产项目	2022.9.13	240	4,800.00	抵押
滨海县城镇建设发展有限公司	中国农业发展银行江苏省分行	高等职业技术学院	2022.9.17	168	12,000.00	抵押
盐城市海拓建设工程有限公司	江苏滨海农村商业银行股份有限公司	补流	2022.9.20	12	2,000.00	信用
盐城市海拓建设工程有限公司	江苏银行股份有限公司盐城分行	补流	2022.9.30	12	1,000.00	担保
滨海县城投环境实业投资有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城分行	补流	2022.11.18	12	3,000.00	担保
滨海县城投环境实业投资有限公司	中智天宏商业保理有限公司	补流	2022.12.9	24	20,000.00	信用
滨海县智汇城市建设发展有限公司	中国建设银行股份有限公司滨海支行	补流	2023.1.1	12	9,600.00	担保
滨海县兴海资产投资经营管理有限公司	江苏银行股份有限公司盐城分行	补流	2023.1.1	12	4,750.00	担保
滨海县恒发热电有限公司	中国银行股份有限公司滨海支行	补流	2023.1.4	6	9,500.00	担保
滨海县城投环境实业投资有限公司	中智天宏商业保理有限公司	补流	2023.1.5	24	25,000.00	担保
滨海通惠燃气有限公司	中国农业银行有限公司滨海县支行	补流	2023.1.8	12	6,700.00	担保
盐城市海拓建设工程有限公司	中国银行股份有限公司滨海支行	补流	2023.1.9	6	9,500.00	担保
盐城市海拓建设工程有限公司	中国银行股份有限公司滨海支行	补流	2023.1.10	6	5,500.00	担保
滨海县兴海资产投资经营管理有限公司	中国农业银行有限公司滨海县支行	补流	2023.1.14	12	6,700.00	担保

滨海县君博物流有限公司	中国工商银行股份有限公司滨海支行	补流	2023.1.17	12	500.00	信用
滨海县方成农业开发有限公司	中国工商银行股份有限公司滨海支行	补流	2023.1.17	12	500.00	信用
滨海恒创装饰装潢有限公司	中国工商银行股份有限公司滨海支行	补流	2023.2.15	12	2,885.00	担保
滨海县天源新能源有限公司	远东国际租赁有限公司	补流	2023.3.9	36	5,653.57	抵押
滨海县天源新能源有限公司	远东国际租赁有限公司	补流	2023.3.9	12	2,826.78	担保
滨海县天源新能源有限公司	交通银行北京分行	补流	2023.3.27	12	960.00	担保
滨海县城镇建设发展有限公司	中国建设银行股份有限公司滨海支行	县人才公寓项目	2023.3.10	264	15,000.00	担保
盐城市海拓建设工程有限公司	华夏银行股份有限公司盐城分行	补流	2023.3.14	12	2,000.00	担保
滨海恒欣物业服务有限公司	中国工商银行股份有限公司滨海支行	补流	2023.3.21	12	960.00	担保
滨海县天源新能源有限公司	中国工商银行股份有限公司滨海支行	补流	2023.3.21	12	960.00	信用
滨海县恒发电有限公司	中国工商银行股份有限公司滨海支行	补流	2023.3.21	12	960.00	担保
滨海县城镇建设发展有限公司	华夏银行股份有限公司盐城分行	补流	2023.3.24	12	14,300.00	担保
盐城市海拓建设工程有限公司	江苏苏宁银行股份有限公司	补流	2023.3.28	12	1,000.00	担保
滨海通惠燃气有限公司	通州湾融资租赁(江苏)有限公司	补流	2023.3.28	36	6,000.00	抵押
滨海县兴海资产投资经营管理有限公司	江苏滨海农村商业银行股份有限公司	补流	2023.3.29	12	2,808.18	担保
滨海县天润污水处理有限公司	江苏滨海农村商业银行股份有限公司	补流	2023.3.29	12	2,783.96	担保
盐城市海拓建设工程有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城分行	补流	2023.4.7	12	5,000.00	担保
盐城市海拓建设工程有限公司	中国农业银行股份有限公司滨海县支行	补流	2023.4.10	12	9,900.00	担保
滨海县天润污水处理有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城分行	补流	2023.4.14	6	7,125.00	担保
滨海县天润污水处理有限公司	中国建设银行股份有限公司滨海支行	补流	2023.4.21	12	9,600.00	信用
滨海县产城融合工业发展有限公司	江苏银行股份有限公司盐城分行	科创园项目一期建设	2023.4.25	138	10,000.00	信用
滨海县天润污水处理有限公司	中国光大银行股份有限公司	补流	2023.4.27	6	7,125.00	担保

	司盐城分行					
滨海县天源新能源有限公司	山东汇通金融租赁有限公司	补流	2023.4.28	36	10,000.00	抵押
滨海通惠燃气有限公司	南京银行股份有限公司盐城分行	补流	2023.5.26	12	500.00	担保
江苏润海供应链管理有限公司	浙商银行股份有限公司盐城分行	补流	2023.5.30	12	7,500.00	担保
江苏润海供应链管理有限公司	浙商银行股份有限公司盐城分行	补流	2023.5.30	12	1,000.00	担保
滨海通惠燃气有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城分行	补流	2023.5.30	12	8,000.00	担保
滨海县城镇建设发展有限公司	南京银行股份有限公司盐城分行	补流	2023.5.31	6	20,000.00	担保
滨海县天润污水处理有限公司	中国建设银行股份有限公司滨海支行	补流	2023.5.31	12	9,600.00	信用
滨海恒欣物业服务服务有限公司	交通银行股份有限公司盐城分行	补流	2023.6.1	12	600.00	担保
滨海县城投环境实业投资有限公司	盐城滨海兴福村镇银行有限责任公司	补流	2023.6.2	12	490.00	担保
滨海县恒发电有限公司	盐城滨海兴福村镇银行有限责任公司	补流	2023.6.2	12	490.00	担保
滨海县天源新能源有限公司	盐城滨海兴福村镇银行有限责任公司	补流	2023.6.2	12	490.00	抵押
滨海县智汇城市建设发展有限公司	中国建设银行股份有限公司滨海支行	补流	2023.6.9	12	9,600.00	担保
滨海县恒发电有限公司	华夏银行股份有限公司盐城分行/江苏银行股份有限公司	主城区供热管网项目	2023.6.13	90	3,000.00	担保
滨海恒创装饰装潢有限公司	中国光大银行股份有限公司市行营业部	补流	2023.6.15	12	6,000.00	担保
江苏润海供应链管理有限公司	交通银行股份有限公司盐城城中支行	补流	2023.6.15	12	600.00	担保
滨海县产城融合工业发展有限公司	江苏银行股份有限公司盐城分行	科创园项目一期建设	2023.6.19	138	9,650.00	担保
滨海县智汇城市建设发展有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	补流	2023.6.21	36	10,282.71	信用
滨海县兴海资产投资经营管理有限公司	中国工商银行股份有限公司滨海支行	补流	2023.6.27	12	960.00	信用
滨海县智汇城市建设发展有限公司	中国工商银行股份有限公司滨海支行	补流	2023.6.27	12	960.00	担保
滨海县城投环境实业投资有限公司	中国光大银行股份有限公司盐城分行	补流	2023.6.30	36	2,000.00	抵押

滨海盛众城市建设发展有限公司	兴业银行股份有限公司盐城分行	滨海经济开发区工业园南区产业提升项目	2023.6.30	132	15,000.00	担保
合计					1274264.88	

截至2023年6月末，滨海城发融资余额为127.43亿元，以银行特别是长期贷款为主，银行信贷111.81亿元占比近9成。债券、其他非标融资为辅。

截至2023年6月末，发行人暂无信托融资。

从还款时间来看，发行人以长期融资为主。2023年需还款7.46亿元，占比5.85%；2024年需还款15.55亿元，占比12.20%；2025年还需还款8.74亿元，占比6.86%；2026年及以后需偿还剩余95.68亿元，占比75.08%。情况如下表所示：

(单位：亿元、%)	比例	2023年到期	2024年到期	2025年到期	2026年及后到期	合计
银行	87.74%	7.46	13.27	6.24	84.84	111.81
信托		0	0	0	0	0
债券	4.71%				6.00	6.00
非标-租赁及保理	7.55%	0	2.28	2.5	4.84	9.62
合计	100%	7.46	15.55	8.74	95.68	127.43
到期余额占总余额的比例		5.85%	12.20%	6.86%	75.08%	100.00%

截至2022年12月末，滨海城发银行授信1,072,250.00万元，已使用979,683.33万元，明细如下：

银行	授信额度(万元)	已使用(万元)	未使用(万元)
中国农业银行	180,000.00	168,401.50	11,598.50
江苏银行	150,000.00	149,773.24	226.76
国家开发银行	120,000.00	104,650.00	15,350.00
中国建设银行	120,000.00	106,600.00	13,400.00
中国银行	120,000.00	113,112.00	6,888.00
兴业银行	100,000.00	80,950.00	19,050.00
中国工商银行	70,000.00	57,511.00	12,489.00
中国农业发展银行	65,000.00	63,900.00	1,100.00
中国光大银行	42,250.00	42,250.00	0.00
南京银行	30,000.00	29,925.00	75.00
上海浦东发展银行	30,000.00	30,000.00	0.00
华夏银行	20,000.00	16,500.00	3,500.00

江苏滨海农村商业银行	15,000.00	10,641.99	4,358.01
江苏昆山农村商业银行	5,000.00	468.60	4,531.40
交通银行	5,000.00	5,000.00	0.00
合计	1,072,250.00	979,683.33	92,566.67

5、担保情况

截至2023年6月末，滨海城发合并口径下对外担保余额为52.83亿元，全部为对国企的保证担保，未来违约可能性较低，预计发行人承担代偿责任的可能性较低，具体情况如下：

被担保单位全称	授信银行或金融机构	余额（截止2023/6/31）	担保起始日（担保合同）	担保到期日（担保合同）
滨海县海腾建设发展有限公司	建设银行滨海支行	45,000.00	2023/1/6	2031/12/31
滨海恒卓商业管理服务有限公司	光大银行盐城分行	12,000.00	2023/1/10	2031/10/20
滨海县沿海投资发展有限公司	徽银金融租赁有限公司	10,000.00	2023/1/13	2026/1/13
滨海丰裕农业种植有限公司	邮政储蓄银行滨海支行	7,040.00	2023/1/19	2028/1/19
滨海县农创建设发展有限公司	南京银行滨海支行	4000	2023/3/2	2026/2/27
滨海县大央企建设发展有限公司	南京银行滨海支行	4000	2023/3/2	2026/2/27
滨海县梨花雨建设发展有限公司	南京银行滨海支行	4000	2023/3/2	2026/2/27
滨海海滨投资开发有限公司	华夏银行盐城分行	7400	2023/3/15	2024/1/10
滨海县硕海农业发展有限公司	江苏长江商业银行股份有限公司盐城分行、邮政储蓄银行滨海支行	3000	2023/4/26	2032/10/20
滨海海滨投资开发有限公司	光大银行股份有限公司盐城分行	7500	2023/5/18	2024/5/17
滨海县春和园林绿化工程有限公司	光大银行股份有限公司盐城分行	5000	2023/5/30	2024/5/29
滨海农旅城市建设发展有限公司	农业银行滨海支行	30000	2023/6/8	2028/6/8
滨海农旅城市建设发展有限公司	农业银行滨海支行	18000	2023/6/8	2028/6/8
滨海县鑫农源农业发展有限公司	光大银行股份有限公司盐城分行	8000	2023/6/15	2024/6/14
滨海医药产业园开发有限公司	工商银行滨海支行	11800	2023/6/19	2036/12/31
滨海恒辉园林绿化工程有限公司	光大银行股份有限公司盐城分行	7000	2023/6/21	2024/6/20
滨海交通控股集团有限公司	兴业银行南京分行	1,500.00	2016/12/26	2027/12/25
滨海交通控股集团有限公司	兴业银行南京分行	8,100.00	2016/12/26	2027/12/25
滨海交通控股集团有限公司	兴业银行南京分行	423.00	2016/12/26	2027/12/25
滨海交通控股集团有限公司	兴业银行南京分行	1,350.00	2016/12/26	2027/12/25
滨海交通控股集团有限公司	兴业银行南京分行	405.00	2016/12/26	2027/12/25
滨海交通控股集团有限公司	农业银行滨海支行	14,560.00	2017/1/1	2026/12/31
滨海交通控股集团有限公司	滨海农商行	0.00	2017/1/1	2026/12/31
滨海县阳光城市公交有限公司	苏银金融租赁	3,750.00	2019/7/5	2024/7/5
滨海交通控股集团有限公司	江苏金融租赁	2,877.74	2019/7/25	2024/7/25
滨海交通控股集团有限公司	中国银行滨海支行	0.00	2020/5/27	2021/12/21
滨海交通控股集团有限公司	中国银行滨海支行	0.00	2021/1/6	2022/12/21
滨海交通控股集团有限公司	中国银行滨海支行	0.00	2021/7/5	2023/12/21

滨海交通控股集团有限公司	中国银行滨海支行	1,960.00	2022/1/5	2024/12/21
滨海交通控股集团有限公司	中国银行滨海支行	1,960.00	2022/7/4	2025/6/31
滨海交通控股集团有限公司	中国银行滨海支行	1,960.00	2023/1/4	2025/12/21
滨海交通控股集团有限公司	江苏滨海农商行	1,464.00	2020/1/10	2028/12/31
滨海交通控股集团有限公司	江苏金融租赁	4,484.21	2020/6/3	2025/6/3
滨海交通控股集团有限公司	贵银金融租赁	2,500.00	2020/9/16	2025/9/16
滨海交通控股集团有限公司	江苏银行滨海支行	20,925.00	2021/2/1	2025/7/30
滨海交通控股集团有限公司	江苏银行滨海支行	6,975.00	2021/5/27	2025/7/30
滨海交通控股集团有限公司	徽银金融租赁	10,980.89	2021/7/6	2026/7/6
滨海交通控股集团有限公司	广州越秀租赁	2,605.39	2021/7/19	2024/7/19
滨海恒辉园林绿化工程有限公司	南京银行滨海支行	20,000.00	2021/10/29	2029/6/15
滨海恒辉园林绿化工程有限公司	滨海农商行	2,500.00	2021/12/28	2029/6/15
滨海恒锦企业管理有限公司	南京银行滨海支行	5,000.00	2022/6/30	2028/6/14
滨海恒锦企业管理有限公司	南京银行滨海支行	5,000.00	2022/6/30	2028/6/14
滨海恒锦企业管理有限公司	南京银行滨海支行	5,000.00	2022/6/30	2028/6/14
滨海恒锦企业管理有限公司	南京银行滨海支行	5,000.00	2022/6/30	2028/6/14
滨海恒锦企业管理有限公司	南京银行滨海支行	5,000.00	2022/6/30	2028/6/14
滨海恒锦企业管理有限公司	南京银行滨海支行	5,000.00	2022/6/30	2028/6/14
滨海恒锦企业管理有限公司	南京银行滨海支行	2,000.00	2022/6/30	2028/6/14
滨海恒锦企业管理有限公司	南京银行滨海支行	4,000.00	2022/6/30	2028/6/14
滨海恒锦企业管理有限公司	南京银行滨海支行	1,000.00	2022/6/30	2028/6/14
滨海恒锦企业管理有限公司	南京银行滨海支行	6,000.00	2022/6/30	2028/6/14
滨海县广播电视台	江苏金融租赁	2,676.41	2020/10/19	2025/10/19
滨海县农旅集团有限公司	浦发银行盐城分行	1,000.00	2016/1/18	2025/7/1
滨海县农旅集团有限公司	浦发银行盐城分行	1,300.00	2016/1/18	2025/7/1
滨海县农旅集团有限公司	浦发银行盐城分行	1,300.00	2016/1/18	2025/7/1
滨海县农旅集团有限公司	浦发银行盐城分行	1,300.00	2016/1/18	2025/7/1
滨海县港城城市污水处理有限公司	浦发银行盐城分行	3,900.00	2017/3/31	2026/12/30
滨海县农旅集团有限公司	徽银金融租赁	1,096.80	2018/11/30	2023/11/30
滨海县农旅集团有限公司	中国银行滨海支行	13,000.00	2019/12/10	2028/10/15
滨海县农旅集团有限公司	中国银行滨海支行	16,000.00	2019/12/10	2028/10/15
滨海县善治污水处理有限公司	华宝信托	8,800.00	2021/1/15	2026/1/14
滨海县农旅集团有限公司	广州越秀租赁	4,800.00	2021/3/30	2024/3/30
滨海县农旅集团有限公司	长江联合租赁	5,265.23	2021/7/12	2024/7/12
盐城市沿海化工园区经济发展有限公司(滨海县沿海投资发展有限公司)	华夏银行盐城分行	4,000.00	2020/6/3	2025/12/3
盐城市沿海化工园区经济发展有限公司(滨海县沿海投资发展有限公司)	华夏银行盐城分行	2,500.00	2020/6/3	2025/12/3
盐城市沿海化工园区经济发展有限公司(滨海县沿海投资发展有限公司)	华夏银行盐城分行	1,500.00	2020/6/3	2025/12/3

盐城市沿海化工园区经济发展有限公司(滨海县沿海投资发展有限公司)	华夏银行盐城分行	500.00	2020/6/3	2025/12/3
滨海海滨投资开发有限公司	工商银行滨海支行	13,000.00	2022/2/1	2032/1/31
	工商银行滨海支行	8,823.00	2022/2/1	2032/1/31
滨海悦海建设发展有限公司	江苏银行滨海支行	15029.00	2022/3/30	2029/12/5
	江苏银行滨海支行	4677.00	2022/3/30	2029/12/5
	江苏银行滨海支行	4389.00	2022/3/30	2029/12/5
	中国银行滨海支行	10,189.30	2022/3/30	2029/12/5
滨海县海川新能源有限公司	工商银行滨海支行	11,000.00	2023/1/1	2032/12/21
江苏富轩实业有限公司	徽银金融租赁有限公司	3,180.98	2021/4/19	2026/4/19
江苏富轩实业有限公司	江南金融租赁有限公司	7,161.12	2021/4/27	2024/4/10
江苏富轩实业有限公司	浙江国金融资租赁股份有限公司	2,649.10	2021/9/6	2024/9/6
滨海县经发建设发展有限公司	中国建设银行股份有限公司滨海支行	10,500.00	2022/2/9	2028/12/21
江苏富轩实业有限公司	国药控股(中国)融资租赁有限公司	4,224.59	2022/11/9	2025/11/9
江苏富轩实业有限公司	国药控股(中国)融资租赁有限公司	4,224.59	2022/11/9	2025/11/9
江苏富轩实业有限公司	光大银行股份有限公司盐城分行	3,000.00	2022/12/30	2023/12/29
江苏盐阜港口集团有限公司滨海县滨海港投资开发公司(滨海港投资开发公司)	农业发展银行滨海支行	8,500.00	2016/11/1	2031/11/30
滨海医药产业园开发有限公司	工商银行滨海支行	6,500.00	2018/10/24	2030/6/20
滨海医药产业园开发有限公司	工商银行滨海支行	4,000.00	2018/10/24	2030/6/20
滨海医药产业园开发有限公司	工商银行滨海支行	1,000.00	2018/10/24	2030/6/20
江苏滨海港新能源有限公司(江苏盐城港滨海港港务有限公司)	江南金融租赁	2,329.51	2019/8/30	2024/8/10
江苏省滨海中等专业学校	南京银行滨海支行	2,300.00	2021/11/16	2024/11/15
	合计	528635.86		

(四) 资信情况

1、征信情况

根据企业2023年9月4日征信报告,公司自2013年首次有信贷记录以来,共在13家金融机构办理过信贷业务,目前未结清信贷机构9家,借贷交易余额30.57亿元,还款责任余额为105.13亿元,上述征信记录均为正常类,无不良及违约记录。

报告编号: 2023090416512251783881

查询机构: 中国金谷国际信托有限责任公司

身份标识

报告时间: 2023-09-04T16:51:22

查询原因: 贷前(保前)审查

企业名称	滨海县城镇建设发展有限公司
中征码	3209220000187085
统一社会信用代码	91320922076395141C
组织机构代码	076395141
工商注册号	91320922076395141C
纳税人识别号(国税)	91320922076395141C
纳税人识别号(地税)	91320922076395141C

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
2013	13	9	2016

借贷交易		担保交易	
余额	305694.50	余额	47
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、负面舆情

1) 被执行人查询

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: 滨海县城镇建设发展有限公司

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: xfpm

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 滨海县城镇建设发展有限公司 相关的结果。

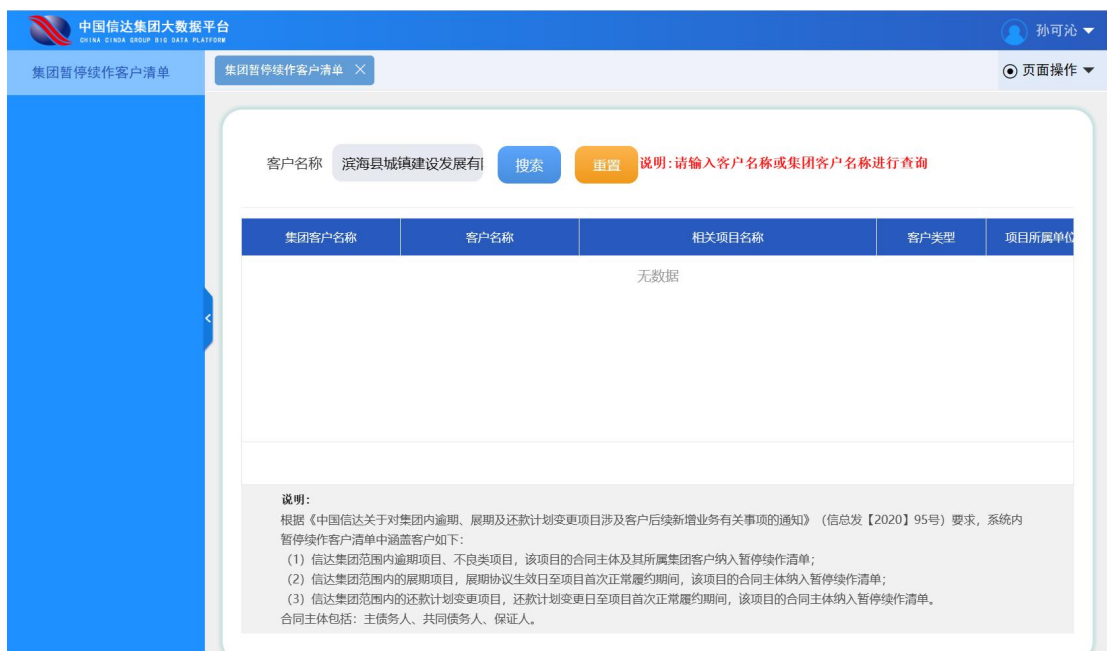
经中国执行信息公开网查询，未发现与公司被执行或相关的裁判文书信息。

2) 反洗钱查询

经公司系统反洗钱查询，滨海城发表现为未命中。

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	滨海县城镇建设发展有限公司	统一社会信用代码	91320922076395141C	2023/9/27 19:06:57	0000		0
2	机构	滨海县农旅集团有限公司	统一社会信用代码	91320922066206714H	2023/9/27 19:06:57	0000		0

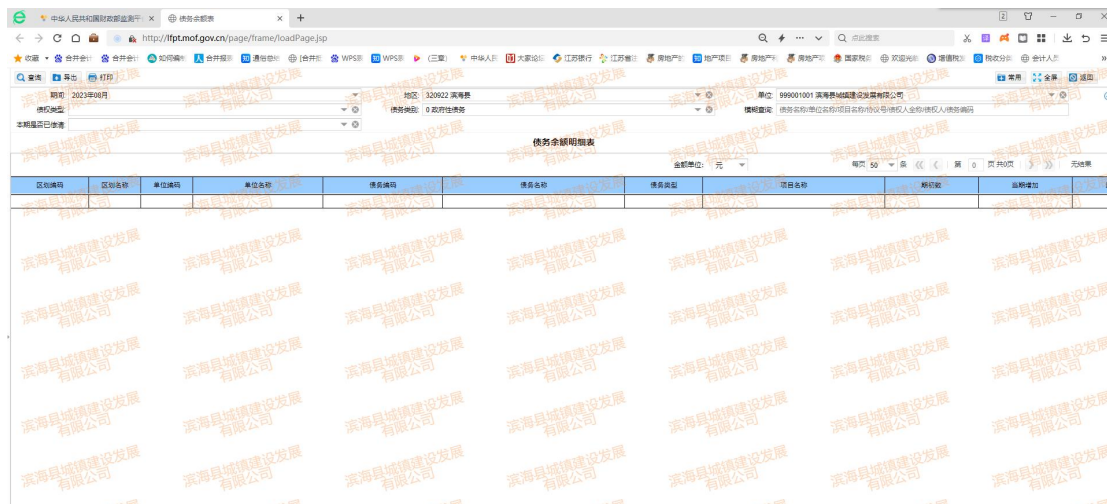
3) 暂停续作查询



经查询,滨海城发未在集团暂停续作名单内。

4) 隐债系统查询

经查询,滨海城发未涉及隐债,隐债余额为0。



3、外部评级情况

2023年6月底,中诚信国际对公司最新主体评级为AA,评级展望为稳定,YY最新评级7-,处于较高且稳定的资信水平。

(五) 重大法律诉讼事项

The screenshot displays a search results page for civil cases. On the left is a navigation menu with categories like '案由' (Cause of Action), '法院层级' (Court Level), '地域及法院' (Region and Court), and '裁判年份' (Judgment Year). The main content area shows two cases under the '民事二审' (Civil Second Instance) filter:

- Case 1:** 张红鑫、江苏省建筑工程集团有限公司等案外人执行异议之诉民事二审民事判决书. Court: 江苏省盐城市中级人民法院. Date: 2022-06-07.
- Case 2:** 沈九如与上海邻趣网络科技有限公司劳动争议二审民事判决书. Court: 江苏省盐城市中级人民法院. Date: 2021-05-21.

经中国裁判文书网查询，公司涉及诉讼多为劳动争议纠纷，不涉及金融借款纠纷，与公司沟通得知此些诉讼对公司经营不产生影响。

(六) 现场尽调

- 1、尽调方式：现场尽调
- 2、尽调人员：XXX、XXX
- 3、地点：滨海县城镇建设发展有限公司



（七）小结

经分析，我认为：发行人滨海城发作为滨海重要的基础设施建设主体，公司在增资、资产划拨、财政补贴等方面得到了政府的大力支持；公司近三年持续盈利，经营情况良好，具有较优的盈利能力和现金流获取能力，为到期债务本息偿付提供了较好的保障；与多家银行等金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具备较强的间接融资能力，具有畅通的外部融资渠道；外部评级水平符合公司风险偏好，总体判断为优质的投资类交易对手。

四、区域情况分析

（一）盐城市情况

1、区域简介

盐城市位于江苏沿海中部，地处北纬 $32^{\circ}34' \sim 34^{\circ}28'$ ，东经 $119^{\circ}27' \sim 120^{\circ}54'$ 之间。东临黄海，南与南通市、泰州市接壤，西与淮安市、扬州市毗邻，北隔灌河与连云港市相望。盐城市有着得天独厚的土地、海洋、滩涂资源，是江苏省土地面积最大、海岸线最长的地级市。全市土地总面积1.69万平方千米，其中沿海滩涂面积4553平方千米，占全省沿海滩涂面积的70%；海岸线长582千米，占全省海岸线总长度的56%。射阳河口以南沿海地段还以每年10多平方千米的速度向大海延伸，被誉为“黄金海岸”，是江苏最大、最具潜力的土地后备资源。

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

2022年，全市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%。



2、数据分析

科目（单位：亿元）	2020年	2021年	2022年
（一）一般公共预算收入	400.10	451.01	453.26
其中：税收收入	300.40	339.21	297.26
非税收入	99.70	111.80	156.00
（二）转移性收入	405.77	332.40	370.88
（三）政府性基金收入	638.95	799.89	742.80
可支配收入（1+2+3）	1,444.82	1,583.30	1,566.94
（五）一般公共预算支出	973.60	1,053.17	1,118.20
地区生产总值	5,918.38	6,617.39	7,079.80
政府债务	1,370.19	1,472.83	1,535.33
债务率	94.83%	93.02%	97.98%
负债率	23.15%	22.26%	21.69%
财政自给率	41.09%	42.82%	40.53%

2022年，盐城市GDP7,079.80亿元，同比增长4.6%，实现财政总收入1,566.94亿元，全区全年实现一般公共预算收入453.26亿元，其中：税收收

入297.26亿元，占一般公共预算收入的占比为65.58%，收入结构合理。全年全市政府债务余额总计1,535.33亿元，债务率为97.98%，负债率为21.69%，政府债务情况整体保持良好。2022年盐城市政府财政自给率为40.53%，自身财政有较强造血能力，自给水平较高。2023年上半年，盐城GDP3143亿元，同比增长6.1%，与扬州差距较小位列第8。一般财政收入275.88亿元，保持快速增长。

2023上半年江苏各市GDP（亿元）						
排名	城市	2023 H2	2022 H2	增量	名义增长	实际增长
江苏省		60465.3	56909.14	3556.16	6.25%	6.6%
1	苏州	11458.4	10962.4	496	4.52%	4.7%
2	南京	8316.92	7879.4	437.52	5.55%	5.6%
3	无锡	7105.67	6714.75	390.92	5.82%	6.6%
4	南通	6032.4	5663.59	368.81	6.51%	7.0%
5	常州	4525.4	4264.62	260.78	6.11%	7.0%
6	徐州	4009.09	3719.06	290.03	7.80%	8.0%
7	扬州	3417.36	3239.37	177.99	5.49%	6.2%
8	盐城	3413.41	3229.78	183.63	5.69%	6.1%
9	泰州	3208.78	3028.63	180.15	5.95%	6.2%
10	镇江	2635.11	2475.65	159.46	6.44%	6.9%
11	淮安	2432.08	2272.69	159.39	7.01%	8.0%

（二）滨海县情况

1、区域简介

滨海县位于江苏省东北缘、盐城中东北部，西南与阜宁县相连，西与涟水县接壤，南襟射阳河、苏北灌溉总渠与射阳县毗邻，北依废黄河、中山河与响水县相望，西枕204国道，苏北灌溉总渠横穿东西境，处于国家“一带一路”和长江经济带交汇点、淮河生态经济带和江苏沿海开发等国家战略交汇叠加区域。全县总面积1880平方公里，海岸线44.6公里，人口107万。

滨海历史悠久，人杰地灵，建国前先后有一大批革命家，艺术家在此留下足迹。新中国成立后，涌现一批知名人士，专家学者，企业家，尤以书法艺术享誉海内外，是江苏省唯一“书法之县”。

滨海经济快速发展，农副产品资源丰富，是全国著名的何首乌之乡，优质粮棉生产基地县，林业生产大县，草柳编织大县；工业蓬勃兴起，已形成化工，纺织，机械，食品等一批支柱产业；三产服务行业发展迅速，人气兴旺，建立了多种门类的服务体系。

滨海有优越的发展环境，便捷的交通使滨海融入了上海经济圈。境内 204 国道，省道陈李公路，海堤公路与宁靖盐，京沪，宁连高速及已动工兴建的沿海高速联成一体，成为盐城市乃至苏北交通最发达的县份之一。通榆运河南接长江水道，入海水道，中山河，苏北灌溉总渠贯穿境内并西接京杭运河，滨海港已成为国家二类开放港口，是苏北沿海建 10-20 万吨码头的理想选址；盐城和连云港机场已开通北京，广州，上海，杭州，大连，沈阳，厦门等城市航线，形成四通八达的海陆空运输体系。经过多年发展，滨海县已形成电子信息、汽车零部件和新医药等主导产业，产业结构不断升级。

2、数据分析

科目（单位：亿元）	2020 年	2021 年	2022 年
（一）一般公共预算收入	24.36	26.56	28.96
其中：税收收入	17.66	21.25	20.40
非税收入	6.70	5.31	8.56
（二）上级补助收入	50.83	46.19	46.71
（三）政府性基金收入	30.13	56.11	78.46
可支配收入（1+2+3）	105.32	128.86	154.13
（五）一般公共预算支出	91.15	100.05	115.00
地区生产总值	503.86	565.13	605.93
政府债务	81.56	99.27	117.81
债务率	77.44%	77.04%	76.44%
负债率	16.19%	17.57%	19.44%
财政自给率	26.73%	26.55%	25.18%

2022 年，滨海县 GDP605.93 元，实现财政总收入 154.13 亿元，全区全年实现一般公共预算收入 28.96 亿元，其中：税收收入 20.40 亿元。2022 年全区全年一般公共预算支出 115.00 亿元，政府债务余额总计 117.81 亿元，债务率为 76.44%，负债率为 19.44%，政府债务情况整体保持良好。2022 年滨海县政府财政自给率为 25.18%，财政自给水平较高，自身财政有较强造血能力。滨海县 2023 年上半年地区生产总值 275.15 亿元，同比增长 7.3%，一

般预算收入 19.76 亿元,增长 35.9%,增速排名盐城第 2,其中税收收入 14.82 亿元,增长 49.7%。根据项目组调研,滨海县今年以来一般预算收入增长迅速,主要是税收收入拉动明显,并且预计可持续性较强,预计 2023 年一般预算收入可突破 30 亿元。主要税收贡献来自于两方面:第一,传统工业-钢铁化工等优势产业产销旺盛,开票收入增加;第二,滨海县重点引进的几个大项目陆续投产,其中包括国内最大的 LNG 储备基地—中海油盐城绿能港项目,税收拉动明显。

五、代销机构—懒猫基金

懒猫基金是我司机构部准入的销售机构,懒猫基金中国人民银行所属中国互联网金融协会首批会员单位,也是中国证券投资基金业协会会员单位,是经证监会核准获批基金销售牌照的正规军。懒猫基金由证监会批准的中证机构间市场报价系统代理交易的全类资产的第三方销售机构。各类型代销产品目前无违约情况发生。

六、信托概述

(一) 信托要素

- 信托名称: 大央企·XX324号集合资金信托计划;
- 信托类型: 主动管理类集合资金信托计划;
- 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: 大央企信托有限责任公司;
- 交易对手: 滨海城发(发行人)、滨海农旅(保证人);
- 委托人代表: 滨海城发指定的【滨海县城市更新建设发展有限公司】为本项目的委托人代表;

● **信托规模：**不超过3亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；

● **信托期限：**本信托计划无固定期限，可分期成立，各期期限为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（N）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、支付该期永续权益投资收益，对应的该期信托计划终止。若发生加速清偿条款/强制赎回等情形，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；

● **信托资金用途：**本项目信托资金用于向滨海城发进行永续权益投资，滨海城发将所得资金用于归还发行人及其子公司三个月内到期的金融机构借款和债券；发行人不得将信托资金用于自身及相关子公司固定资产、股权投资，不得用于房地产、土地整理、两高一剩等国家禁止生产、经营的领域和用途，我司有权对资金用途情况进行追踪，放款前提供用款材料依据，放款后提供用款凭证；

● **永续债权权益投资计划：**指发行人定向向大央企信托发行的永续债权权益投资计划，每1元永续债权权益投资计划的认购金额为人民币1元，大央企信托向发行人支付合同约定的认购对价款后，大央企信托即相应取得对发行人的永续债权权益投资计划，发行人按照合同约定的利率向大央企信托偿还永续债权权益投资计划本息（永续债权权益投资计划本金即认购对价款），并承担合同约定的其他责任；

● **永续债权权益投资计划发行利率：**永续债权权益投资计划初始投资期限内，预计不低于【8.0】%/年（暂定），初始投资期限届满日或后续各投资期限届

满日若发行人未赎回全部永续债权，则于第2个至第N个投资周期投资日进行利率重置；

● **赎回权**：在任何一个赎回日，发行人有权按本金加应付利息（包括所有递延支付的利息）赎回本信托持有的永续债权权益投资计划；同时，发行人亦有权不行使赎回权。永续债权权益投资计划的赎回权归发行人所有；

● **永续债权权益投资计划重置利率**：如果发行人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【200】BPs，最高年重置利率不超过【12.5】%；

● **永续债权权益投资计划利息支付**：永续债权权益投资计划期限内，发行人于每自然季度末月10日、初始资期限届满日及后续各投资周期届满日（适用于永续债权权益投资计划发生递延情形）支付；

● **递延支付利息**：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，发行人可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个付息日支付；前述利息递延不构成发行人未能按照约定足额支付利息；但发行人需在每个付息日前20个工作日内书面通知大央企信托，每笔递延利息在递延期间应按递延期间所适用利率调升【200】Bps，递延利率调升上限为【12.5】%，递延支付的调升利息部分扣除税费后向受益人分配；

● **受益人业绩比较基准（含发行费）**：如果发行人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【150】BPs，最高不超过【11】%/年；

● **托管费**：不超过【0.01】%/年，托管银行暂定招商银行苏州分行（具体以合同约定为准）；

● **信托报酬**：本项目固定信托报酬不低于【0.5】%/年（不含增值税）；

● **信托利益来源**：偿债主体滨海城发按照合同约定支付永续债权权益投资计划本息，保证人提供连带责任担保的担保款；

● **信托利益分配方式**：受托人在扣除信托费用后每自然季度末月10日、初始资期限届满日、后续各投资周期届满日（适用于永续债权权益投资计划发生

递延情形)后十个工作日内进行分配,若发行人选择递延支付某期或某几期利息,则受托人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;

● **信托业保障基金:**由发行人或指定的第三方认购,认购份额按本信托规模的1%计算,信托存续期间按照人民银行一年期存款基准利率计息,如本信托顺利退出并分配,则在信托终止时将返还认购方本益,如本信托到期时未能退出,则认购资金本益用于补偿本信托的收益;

● **增值税及附加:**印花税双方各自按责承担,律师费和第三方等中介机构费用由信托财产承担,受托人因运用信托财产需缴纳的增值税及附加税费由信托财产承担。

(二) 交易路径

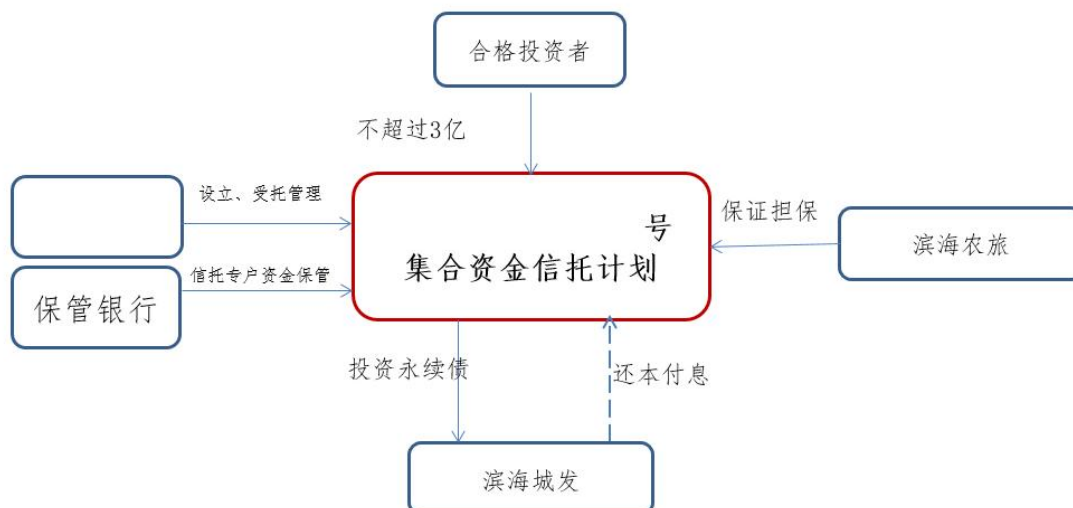
交易结构

大央企信托有限责任公司拟发起设立“大央企·XX324号集合资金信托计划”,信托总规模不超过3亿元,可分期发行。信托资金用于投资滨海城发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。信托期限为无固定期限,各期期限为2+N,每期信托计划初始投资期限为2年,初始投资期限届满后,发行人如未赎回全部永续债权,信托自动递延。滨海农旅为本信托计划下滨海城发支付永续债权本息义务提供无限连带责任保证担保。

合作方式:投资

合作期限:无固定期限,自初始投资期限起算日起至发行人赎回受托人持有的永续债权权益投资计划之日止。

交易结构图:



交易流程：

➤ 投入：

- (1) 委托人将合法所有资金委托给大央企信托设立“大央企·XX324号集合资金信托计划”；
- (2) 委托人分别与受托人签署《资金信托合同》，并各自交付信托资金；
- (3) 大央企信托与发行人签署《永续债权益投资计划投资合同》、与保证人签订《保证合同》、与保管行签订《账户保管协议》等相关协议/文件（届时以实际签署合同/协议名称为准）；
- (4) 大央企信托分次将信托资金支付至发行人指定的账户。

➤ 退出：

信托存续期间，发行人支付永续债权益投资计划本息；发行人行使赎回权或永续债权益投资计划投资合同约定的强制赎回事件发生时，支付永续债权益投资计划本金以及剩余债权收益，实现信托资金退出；如发行人行使赎回权或永续债权益投资计划投资合同约定的强制赎回事件发生时，但发行人无法足额清偿发行的永续债权益投资计划本息，导致我司享有的永续债权益投资计划未能足额获得清偿的，受托人有权向发行人追偿或将剩余信托财产现状返还给委

托人代表，受托人职责相应解除，以实现退出。受托人按照信托合同约定在扣除信托费用后向受益人分配信托利益，信托利益分配完毕，本信托结束。

八、风险资本及效益测算

（一）计提风险资本测算

风险资本计提系数 1.5%，按信托规模 3 亿元测算，风险计提资本【450】万元。

（二）公司收益预测

本信托的固定信托报酬不低于【0.5】%/年，按信托金额【3】亿计算，如各期不提前终止，则可获得固定信托报酬【150】万元/年。

九、风险措施

本信托计划的保障措施为：

- 1、抵押担保（ 是 否 ）
- 2、质押担保（ 是 否 ）
- 3、保证担保（ 是 否 ）

滨海农旅为滨海城发归还在本信托项下的债权债务义务提供连带责任保证担保，并提供内部有权机构就该事项的有效决议。

4、滨海城发及所有投资人同意并指定【**滨海县城市更新建设发展有限公司**】认购部分信托份额并作为委托人/受益人代表，当出现永续债利率跳升或强制赎回等事件发生后发行人无法足额清偿信托计划享有的永续债权益投资计划等特殊情况下，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分配。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，信托计划结束。针对上述事项在信托文件中明确，并对现状返还相关风险向委托人/受益人进行充分揭示。

5、强制付息安排

若在某一投资收益支付日前的投资期限内触发以下情形的，发行人应支付当期投资收益及此前已递延投资收益及孳息（如有）：

（1）该投资收益支付日前 12 个月发行人向其股东分红或分配股息（包括做出关于向股东分红或分配股息的有效决议，上缴国有资本收益除外）；

（2）该投资收益支付日前 12 个月发行人减少注册资本（包括做出关于减少注册资本的有效决议）；

（3）该投资收益支付日前 12 个月发行人向其他权益工具（包括但不限于其他永续权益投资计划永续债权投资计划/永续债权）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）。

6、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投资计划）支付利息和/或偿还本金。

7、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，发行人应及时与大央企沟通，大央企根据具体情况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) 发行人或发行人的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。

8、强制赎回情形或加速清偿条款

若发生下列任一情形时,大央企信托有权宣布本笔永续债权益投资计划提前到期/停止投放,并收回本息:

(1) 发行人、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的债务,以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行的债务;或未能清偿到期应付的任何金融机构到期债务;

(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) 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;

(4) 因会计政策、监管政策变化导致本信托计划不再被认定为权益投资业务的;

(5) 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;

(6) 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。

9、本信托发行前，滨海农旅就发行永续债权权益投资计划事宜提供内部有权机构的有效决议，发行人提供内部有权机构的有效决议。

10、本信托计划发行前由滨海农旅、滨海城发分别出具承诺函，明确自身非隐债主体且本信托计划投放不涉及增加地方政府隐性债务。

11、其他约定事项

在相关合同中约定，发行人确保信托资金不用于固定资产、股权、房地产领域、不用于国家禁止生产、经营的领域和用途。

本信托计划仅限江苏当地投资者认购，且签约地点为交易对手（发行人、担保人）的办公场所或其书面指定的其他办公场所。

相关合同文本明确提示：发行人破产清算时，信托计划项下的投资价款本金和投资利息（包括递延支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务和其他普通债务。

十、发行方案

1、发行方式

本信托计划拟由懒猫基金代销，代销费暂定不超过【0.05】%/年（代销费收取时间为各期信托单位的初始投资期限内即存续的2年内），发行方案以最终上会版为准。

2、发行成本

受益人业绩比较基准，以实际发行为准。

上述发行方案实际操作时若涉及异地发行，我部将按照监管要求进行异地推介报备。

十一、南商行合作

(1) 本业务不是“提交总部由董事会、股东会决策的重大项目”；

(2) 与商业银行合作事项：委托资金托管（待定）；

(3) 是否与南商银行合作及原因：南商银行没有信托资金托管资格。

十二、期间管理

我部将按照公司《非事务管理类项目期间管理办法》，及时与运营管理总部就本项目期间管理工作进行对接，协同负责本项目的期间管理事宜。

（一）期间管理责任人及主要职责

1. 信托经理及团队：

信托经理：XXX、XXX

团队成员：XX\

2. 项目外派管理人员：

无。

（二）期间管理工作安排

1、日常管理

建立项目管理台账，记录放款、还款、分配、信息披露等内容，及时录入企业征信等信息系统（如有），按约定向受益人披露相关信息，严格依据合同进行管理。

2、项目跟踪检查

每季度收集的内容包括但不限于：1) 发行人的财务报表；2) 合同约定的其他期间管理资料，如银行保管报告等。

信托计划成立后收取用款依据；定期对发行人现场进行走访；

跟进发行人整体履约情况、新取得融资情况等；了解发行人资信状况、履约还款和担保能力等情况；密切关注发行人的融资情况和担保余额。

3、收益分配及到期前管理

按信托交易文件的约定提醒并督促发行人按时偿还债务，按时向受益人进行收益分配和系统录入。项目到期前 3-6 个月密切关注还款情况。拟在相关合同中约定：发行人按季偿付，我司按季分配受益人收益，如若出现偿付问题，我司可事先及时采取措施，缓解兑付压力。

4、外派人员管理

无。

5、委托第三方管理

无。

6、信息披露

按季度披露信托资金管理报告、信托资金运用及收益情况以及其他重大临时信息。

十三、结论建议

通过上述分析，我认为该项目可操作性强，操作流程成熟，风险可控，并能为公司带来可观收益，建议公司予以实施。

集团业务部