

---

中国央企国际信托有限责任公司  
央企·556号集合资金信托计划  
尽职调查报告

业务经办部门：

信托经理及项目组成员：

联系电话：

填报时间：

---

## 目录

第一节 信托概况 .....	3
第二节 发行人-阜宁 JSH .....	4
一、基本情况 .....	4
二、经营情况 .....	8
三、财务情况 .....	11
四、财务指标 .....	18
五、资信情况 .....	19
六、综合评价 .....	19
第三节 保证人-FNCF .....	19
一、基本情况 .....	19
二、经营情况 .....	24
三、财务情况 .....	27
四、财务指标 .....	35
五、资信情况 .....	35
六、综合评价 .....	35
第四节 区域情况 .....	35
一、盐城市区域经济 .....	35
二、阜宁县区域经济 .....	37
第五节 资金用途 .....	39
第六节 交易方案 .....	39
一、信托要素 .....	39
二、交易方案及交易结构 .....	41
第七节 项目风险评估及控制措施 .....	42
一、项目风险评估 .....	42
二、风险控制措施 .....	43

## 第一节 信托概况

我司拟设立“央企·556号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），总规模不超过人民币【3】亿元，可分期发行。本信托计划期限为无固定期限，各期期限为【2】+N年。信托资金用于投资阜宁县JSH开发投资有限公司（以下简称“发行人”或“阜宁JSH”）发行的永续债权益投资计划（以下简称“永续债”）。发行人将该笔永续债作为权益工具科目列入所有者权益，发行前应提供会计师事务所出具的对此类交易结构（含所有交易条件）认定为权益属性的专业意见，主管部门或股东单位出具同意发行人发行本永续债的批复。永续债权益投资信托资金最终用于支付贸易采购款及偿还到期金融机构借款，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。

由阜宁县CSFZTZ集团有限公司（以下简称“保证人、”或“FNCF”）、为发行人在永续债项下触发支付义务条件时（包括发行人行使赎回权等）的支付义务提供连带责任保证担保，并出具有效决议。

发行人和保证人合称交易对手。

### 截至2023年5月29日，区域平台公司分析

单位：亿元

序号	企业名称	资产总额	外部评级	YY评级	债券余额	控股股东	主要职能
1	阜宁县城发控股集团有限公司	629	AA+	/	0	江苏省盐城市阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室	控股主体，公司是阜宁县国资平台控股主体
2	阜宁县CSFZTZ集团有限公司	208	AA	7-	18	阜宁县城发控股集团有限公司	运营主体，公司是阜宁县基础设施建设领域的主要实施主体
3	盐城海鑫投资集团有限公司	188	AA	/	0	阜宁县城发控股集团有限公司	资产运营平台/工程建设/贸易/物业租赁
4	阜宁县建设投资有限公司	166	AA	7-	7.52	阜宁县城发控股集团有限公司	运营主体，公司从事保障性安居工程投资；市政基础设施投资
5	阜宁县交通投资有	153	AA	7-	4.8	阜宁县人民政府国	运营主体，公司从事交通

	限公司					有资产监督管理办公室	基础设施投资、创业投资
6	江苏阜高创产业投资集团有限公司	132	AA	/	0	阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室	负责阜宁高新技术产业开发区基础设施建设等
7	江苏开源投资集团有限公司	129	AA	8	6	盐城海鑫投资集团有限公司	运营主体，主要负责阜宁经济开发区内城市基础设施委托代建
8	阜宁县 JSH 开发投资有限公司	109	AA	/	0	江苏省盐城市阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室	运营主体，从事 JSH 景区的开发建设

本项目发行人阜宁县 JSH 开发投资有限公司是江苏省盐城市阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室全资的运营主体，具体从事 JSH 景区的开发建设，资产规模排名第 8，属于区域内次要平台；保证人阜宁县 CSFZTZ 集团有限公司是由阜宁县城发控股集团有限公司全资的运营主体，是阜宁县基础设施建设领域的主要实施主体，资产总额排名第 2，属于区域内核心平台。根据尽调访谈，地方政府对平台公司债务总额管控，资金用途需明确，价格管控，由地方国资委逐笔审批。

## 第二节 发行人-阜宁 JSH

### 一、基本情况

#### 1. 公司介绍

公司名称	阜宁县 JSH 开发投资有限公司
注册资本	250,000.00 万元人民币
成立日期	2009-12-10
营业期限	2009-12-10 至无固定期限
公司类型	地方国企
曾用名	阜宁县 JSH 实业投资有限公司
经营范围	对旅游景点开发方面的投资；土地整理；基础设施投资、建设、管理；地下管网工程建设；建筑安装；城市园林绿化管理及维护服务；污水处理工程施工；河湖整治工程施工；水利基础设施工程施工；水资源管理；苗木、花卉、建材销售；砂石开采；房地产开发经营；房屋建筑工程施工。园林绿化工程施工；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：旅游业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园艺产品种植；花卉种植；游览景区管理（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）

#### 2. 历史沿革

## 1) 公司设立

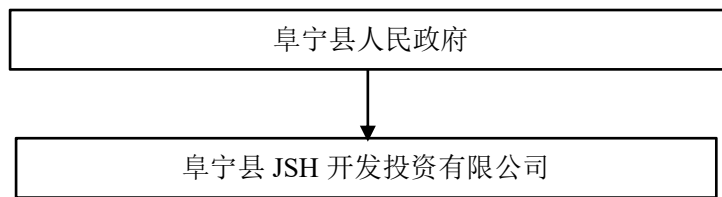
阜宁县 JSH 开发投资有限公司前身为阜宁县 JSH 实业投资有限公司，是由阜宁县白天鹅传媒有限公司于 2009 年 12 月全资设立的有限公司，初始注册资本为人民币 10.00 万元。2010 年 3 月，为整合区域建设主体及统筹安排 JSH 旅游度假区(以下简称“JSH 度假区”)建设，江苏省阜宁 JSH 旅游度假区管理委员会(原阜宁县 JSH 开发管理委员会，以下简称“JSH 管委会”)以对价 10.00 万元购买阜宁县白天鹅传媒有限公司所持公司的全部股权，并将公司名称更为现名。2016 年 3 月，JSH 管委会将所持公司 100%股权无偿划转给阜宁县恒源建设投资有限公司(以下简称“恒源建设”)。2019 年 10 月及 2020 年 9 月，公司股东先后变更为阜宁县国有资产投资经营公司(以下简称“阜宁国投”)及阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室(以下简称“阜宁县国资办”)。

## 2) 历次变更

历经多次增资，截至 2022 末，公司注册资本 25.00 亿元，实收资本 10.00 亿元，江苏省盐城市阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室为公司唯一股东和实际控制人。

## 3. 股权结构

截至 2023 年 5 月 29 日，公司控股股东为江苏省盐城市阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室，实际控制人为阜宁县人民政府。



## 4. 公司治理

根据《阜宁县 JSH 开发投资有限公司章程》(以下简称“《公司章程》”)规定：

- 1) 公司不设股东会，由股东行使下列职权：
  - (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
  - (2) 委派和更换委派和更换董事会成员，决定有关董事会成员的报酬事项；
  - (3) 委派和更换监事，决定监事的报酬事项；
  - (4) 审议批准董事会的报告；

- 
- (5) 审议批准监事的报告；
  - (6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
  - (7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
  - (8) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
  - (9) 对向股东以外的人转让出资作出决议；
  - (10) 对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决议；
  - (11) 修改公司章程；
- 2) 公司设董事会，董事会由 3 名董事组成，行使下列职权：
- (1) 董事会对股东负责，并向股东报告工作；
  - (2) 执行股东的决定；
  - (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
  - (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
  - (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
  - (6) 制订公司增加或者减少注册资本、合并、分立、解散、变更公司形式的方案；
  - (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，决定其报酬事项，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。
- 3) 公司设总经理 1 名，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聘任或者解聘以外的负责管理人员；
  - (8) 董事会授予的其他职权。

4) 公司设监事会，由 5 人组成。监事行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事会、经理行使公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

(3) 当董事会、经理的行为损害公司的利益时，要求董事会、经理予以纠正；

(4) 向股东提出提案；

(5) 对董事会、经理提起诉讼，监事列席股东会议；

(6) 公司章程规定的其他职权。

## 5. 组织架构

公司本部下设办公室、财务部、项目工程部、市场运营部和投融资部，各部门职责明确。同时，公司按照现代企业制度的要求建立了完善的管理制度，包括财务管理制度、对外担保决策制度、投融资管理办法、资金收支审批管理办法、预算管理制度、工程管理办法等。

## 6. 主要子公司

截至 2022 年末，公司纳入合并范围的子公司 12 家，主要情况如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	持股比例	注册资本	业务性质	取得方式
1	阜宁县喻口古镇旅游有限公司	100	3,000.00	商务服务	投资设立
2	江苏 JSH 温泉酒店管理有限责任公司	49	1,249.00	商务服务	投资设立
3	江苏七彩旅游开发有限公司	100	10,000.00	商务服务	划拨
4	盐城阜农旅游管理有限公司	100	5,000.00	商务服务	划拨
5	盐城柿外桃园电子商务有限公司	100	5,000.00	商务服务	划拨
6	江苏云庭酒店有限公司	100	0	商务服务	投资设立
7	阜宁 JSH 旅游度假区管理有限公司	100	0	商务服务	投资设立
8	盐城市 JSH 生态农业发展有限公司	100	0	商务服务	投资设立
9	阜宁景和旅行社有限公司	100	0	商务服务	投资设立
10	盐城稻乡园农业发展有限公司	100	20,000.00	农业	划拨
11	盐城汶屋实业有限公司	100	5,000.00	批发业	划拨
12	盐城七彩玫瑰园艺有限公司	58.87	730.00	农业	划拨

## 7. 政府补贴

### 2020-2022 年政府补贴情况

单位：亿元

项目	2022年	2021年	2020年度
政府补贴	1.71	1.20	1.18

2020-2022年获取政府补贴收入分别为1.18亿元、1.20亿元和1.71亿元。

## 二、经营情况

### 1. 经营概况

公司负责阜宁县内的景区基础设施建设，承担的景区基础设施建设业务具有较强的区域专营性公司，负责阜宁县内JSH度假区、喻口古镇、七彩阜宁国家农业公园、温泉度假村等景区的基础设施建设，承担了打造阜宁县文化旅游产业的职责，该业务具有较强的区域专营性。主营业务收入主要为景区基建、安置房建设、景区经营管理及房屋租赁等。公司营业收入构成如下：

#### 2020-2022年营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、主营业务小计	58,011.94	99.75	61,310.69	99.85	54,633.38	99.82
工程代建	53,243.24	91.55	58,087.56	94.60	54,115.48	98.88
旅游管理	4,755.00	8.18	3,223.13	5.25	517.89	0.95
销售货物	13.70	0.02				
2、其他业务小计	146.37	0.25	93.43	0.15	96.17	0.17
租金	97.68	0.17				
其他	48.68	0.08	93.43	0.15		
合计	58,158.30	100	61,404.11	100	54,729.54	100

2020-2022年，公司营业收入分别为54,729.54万元、61,404.11万元和58,158.30万元，保持稳定，主要来自工程代建、旅游管理项目等业务。2020-2022年，工程代建建设收入占营业收入的比例分别为98.88%、94.60%和91.55%。旅游管理项目收入占营业收入的比例分别为0.95%、5.25%和8.18%。

#### 2020-2022年营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、主营业务小计	53,195.84	99.93	51,562.78	99.99	45,155.01	100
工程代建	44,369.36	83.34	48,406.30	93.88	45,096.24	99.87
旅游管理	8,818.26	16.56	3,156.48	6.12	58.78	0.13



销售货物	8.21	0.03				
2、其他业务小计	38.35	0.07	1.12	0		
租金						
其他	38.35	0.07	1.12	0		
合计	53,234.19	100	51,563.91	100	45,155.01	100

2020-2022年，公司营业成本分别为45,155.01万元、51,563.91万元和53,234.19万元，保持稳定，主要来自工程代建、旅游管理项目等业务。2020-2022年，工程代建建设成本占营业成本的比例分别为99.87%、93.88%和83.34%。旅游管理项目成本占营业成本的比例分别为0.13%、6.12%和16.56%。

### 2020-2022年毛利及毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
1、主营业务小计	4,816.10	8.30	9,747.91	16.90	9,478.37	17.35
工程代建	8,873.88	16.67	9,681.26	16.67	9,019.24	16.67
旅游管理	-4,063.26	-85.45	66.65	2.07	459.11	88.65
销售货物	5.49	40.07				
2、其他业务小计	108.02	73.80	92.31	98.80	96.17	100
租金	97.68	100				
其他	10.33	21.22	92.31	98.80		
合计	4,924.11	8.47	9,840.20	16.03	9,574.53	17.49

2020-2022年，公司营业利润分别为9,574.53万元、9,840.20万元和4,924.11万元，保持稳定，主要来自工程代建、旅游管理项目等业务。2020-2022年，工程代建建设利润占营业利润的比例分别为94.20%、98.38%和180.21%。旅游管理项目利润占营业利润的比例分别为4.80%、0.68%和-82.52%。

2020-2022年，公司营业毛利率分别为17.49%、16.03%和8.47%，保持稳定，主要来自工程代建、旅游管理项目等业务。2020-2022年，工程代建建设业务毛利率分别为16.67%、16.67%和16.67%。旅游管理项目业务毛利率分别为88.65%、2.07%和-85.457%。

## 2. 业务板块

### 1) 景区基建

公司负责阜宁县内的景区基础设施建设，承担的景区基础设施建设业务具有较强的区域专营性公司，负责阜宁县内JSH度假区、喻口古镇、七彩阜宁国家农

---

业公园、温泉度假村等景区的基础设施建设，承担了打造阜宁县文化旅游产业的职责，该业务具有较强的区域专营性。

公司景区基础设施建设业务由公司本部负责，建设资金主要来源于自筹和财政拨款。公司业务模式分为委托代建和自建自营。委托代建模式下，公司与阜宁县文化和旅游局(以下简称“阜宁文旅局”)、江苏阜农投资有限公司 5(以下简称“阜农投资”)等委托方签订委托代建协议，进行阜宁县范围内的景区开发建设、市政道路建设及改造项目的代建管理。在项目建设过程中，委托方依据工程实际完工进度逐年确认应支付的代建管理费金额，公司据此确认收入、结转成本，代建管理费以工程成本加成 20%确定，回款起始时间通常为公司确认收入后的 1-2 年内，待项目竣工决算后，委托方根据实际审定结果调整代建管理费。自建自营模式下，公司利用自有资金及外部融资进行项目建设，并通过自行运营收回投资。

截至 2022 年末，公司在建项目主要为阜宁县 JSH 旅游度假区二期、七彩农业园、JSH 生态度假村一期工程等项目，合计累计投资金额 25.61 亿元，尚需投资 5.86 亿元。

## 2) 安置房建设

公司从事的 JSH 度假区范围内的安置房建设具有较强的区域专营性，未来该业务受阜宁县安置房建设规划影响，持续性存在一定不确定性公司在 JSH 度假区景区开发过程中涉及对景区及周边原住居民的拆迁安置，并由此开展安置房建设业务，该业务具有较强的区域专营性。公司安置房建设的业务模式为委托代建，委托方为阜农投资，业务模式与景区基础设施建设业务相同。

## 3) 景区经营管理

公司 2020 年开始新增景区经营业务，主要为景区对外出租、生态酒店和温泉中心运营，分别由公司本部、云庭酒店和温泉酒店负责运营管理。

景区对外出租业务模式下，公司将 JSH 沙滩浴场等自有旅游资产对外出租给阜宁碧水缘旅游项目管理有限公司 7(以下简称“碧水缘”)经营管理，碧水缘每年支付 2000 万元承包费。

云庭生态酒店为公司自建自营项目，位于 JSH 旅游度假区内、环城大道 888 号，宗地使用面积 124628.75 平方米，建筑面积 40462.87 平方米，定位为高端

商务酒店，且具备承接阜宁县内大型会议及活动的功能，近年来业务受疫情影响较小。

温泉中心位于阜宁县 JSH 街道办事处两合村境内，东至 JSH 大桥，南至 S329 省道，西至现状空地，北至 JSH 湖边，项目总占地面积 98832.15 平方米，主要建设酒店、SPA、温泉综合楼、室内游泳馆、餐饮宴会楼和温泉别院区等；温泉中心由 JSH 管委会与民营企业南京嘉泰隆房地产实业有限公司（以下简称“南京嘉泰隆”）合资建设，其中，南京嘉泰隆持有 51% 股权，公司本部作为出资人代表以土地资产认缴出资，持有 49% 股权。根据《JSH 温泉酒店及周边配套商业开发项目的产权归属的相关说明》，项目相关资产形成于温泉酒店公司名下并由其负责后续运营管理；近年来，温泉中心业务收入受疫情影响较大，未来收入存在一定不确定性。

#### 4) 房屋租赁

公司房屋租赁业务主要为公司利用自有房屋对外出租而获得的房屋租金收入。公司可供对外出租的房产包括悦湖新城门市房、悦湖新城门市房菜市场及喻口古镇商铺等 11 处，总建筑面积 48779 平方米，出租价格基本在每平方米 100 元到 200 元之间。

### 三、 财务情况

中兴财光华会计师事务所、亚太会计师事务所及立信中联会计师事务所对 2020-2022 年的财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

#### 1. 合并资产负债表

单位：万元、%

合并资产负债表	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产：			
货币资金	21,041.11	37,401.59	24,897.13
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	1,000.00		
应收账款	52,650.26	22,770.82	28,139.79
应收款项融资			
预付款项	448.79	2,771.82	1,297.07

应收资金集中管理款			
其他应收款	321,083.39	271,816.49	257,426.59
存货	390,121.17	359,365.11	334,595.92
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	80.81	123.57	68.67
流动资产合计	786,425.52	694,249.41	646,425.17
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,453.26	1,593.21	1,739.44
其他权益工具投资		100.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	181,906.10	194,684.11	192,168.54
固定资产	110,600.38	113,673.47	4,780.04
在建工程	191.20		
生产性生物资产			
使用权资产			
无形资产	9,176.85	9,433.49	9,652.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	825.94	695.88	237.96
递延所得税资产	462.84	318.78	174.81
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计	304,616.56	320,498.93	264,151.02
资产总计	1,091,042.09	1,014,748.34	910,576.19
流动负债：			
短期借款	29,310.00	13,800.00	15,300.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	8,500.00	22,500.00	15,500.00
应付账款	46,915.07	64,473.69	85,619.53
预收款项		71.36	38.33
合同负债	76.95		
应付职工薪酬	305.61	135.10	47.00
应交税费	9,953.17	7,873.45	5,678.92
其他应付款	22,774.45	17,333.20	52,401.04
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	266,983.08	174,450.24	97,218.73

其他流动负债			
流动负债合计	384,818.33	300,637.04	271,803.55
流动负债：			
长期借款	10,418.50	11,285.00	26,200.00
应付债券			
租赁负债			
长期应付款	18,781.80	72,995.23	23,483.99
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	22,747.07	24,399.82	23,770.93
其他非流动负债	44,013.00	28,460.00	24,594.00
非流动负债合计	95,960.37	137,140.05	98,048.93
负债合计	480,778.70	437,777.09	369,852.48
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	120,000.00	100,000.00	100,000.00
其他权益工具			
资本公积	325,558.57	325,385.00	305,704.59
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	18,101.41	15,662.02	13,698.23
未分配利润	146,603.40	136,798.03	121,014.02
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	610,263.39	577,845.05	540,416.84
少数股东权益		-873.80	306.87
所有者权益（或股东权益）合计	610,263.39	576,971.25	540,723.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,091,042.09	1,014,748.34	910,576.19

从资产的规模来看，发行人总资产保持增长趋势，2020-2022年，发行人总资产分别为910,576.19万元、1,014,748.34万元和1,091,042.09万元。2022年，发行人总资产规模较2021年增加7.52%。报告期内发行人资产保持增长趋势主要系公司经营业务规模增长，对应投融资规模增加，自身盈利结余增长所致。

从资产的结构来看，发行人以流动资产为主，2020-2022年，发行人流动资产占总资产比例分别为71.00%、68.42%和72.08%，说明发行人资产流动性较好，并且符合发行人行业性质及业务模式。

2020-2022年，发行人流动资产分别为646,425.17万元、694,249.41万元和786,425.52万元。截至2022年末，发行人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，其中，存货占比最大，2020-2022年，发行人存货占流动资产比例分别为36.75%、35.41%和35.76%，符合行业的特点。

## 2. 科目分析（期初为2021年末，期末为2022年末）

### 1) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	2.25	2.39
银行存款	2,968.86	11,369.20
其他货币资金	18,070.00	26,030.00
合计	21,041.11	37,401.59

期末受限货币资金余额为18,070.00万元，用于担保的定期存单和票据保证金。

### 2) 应收账款

债务人名称	期末余额	占比
江苏阜农投资有限公司	51,201.34	97.24
阜宁碧水缘旅游项目管理有限公司	220.66	0.42
南京与你同行旅行社有限公司	43.71	0.08
史军锋	22.16	0.04
曹乐笑	13.23	0.03
合计	51,501.10	97.81

期末应收账款应收对象主要为江苏阜农投资有限公司、阜宁碧水缘旅游项目管理有限公司、南京与你同行旅行社有限公司等企业。

### 3) 预付账款

单位名称	期末余额	占比
江苏米兰船业科创发展有限公司	236.36	52.67
周赟	65.87	14.68
周鹏	43.97	9.80
阜宁天达燃气有限公司	41.52	9.25
苏州朗捷通智能科技有限公司	24.32	5.42
合计	412.04	91.82

期末预付账款预付对象主要为江苏米兰船业科创发展有限公司、周赟、周鹏等施工单位。

### 4) 其他应收款

单位名称	期末余额	占比
阜宁碧水缘旅游项目管理有限公司	118,325.23	36.85
江苏省阜宁JSH旅游度假区管理委员会	64,944.02	20.23
江苏阜农投资有限公司	20,781.48	6.47

盐城驰顺园林绿化工程有限公司	22,877.65	7.13
江苏阜农生态农业科技有限公司	14,627.43	4.56
合计	241,555.80	75.24

期末其他应收款应收对象主要为阜宁碧水缘旅游项目管理有限公司及江苏省阜宁 JSH 旅游度假区管理委员会等平台公司，为往来款。

#### 5) 存货

项目	期末余额	期初余额
开发成本	382,839.71	352,176.95
库存商品	114.54	204.36
消耗性生物资产	6,983.81	6,983.81
原材料	105.23	
低值易耗品	51.81	
在产品	26.07	
合计	390,121.17	359,365.11

期末存货主要为开发成本 38.28 亿元、消耗性生物资产 0.70 亿元及库存商品 0.01 亿元。

#### 6) 在建工程

项目	期末余额	期初余额
零星工程	191.20	
合计	191.20	

期末在建工程主要为零星工程建设项目。

#### 7) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	600.00	0
保证借款	19,760.00	13,800.00
质押借款	2,050.00	0
质押+保证借款	6,900.00	0
合计	29,310.00	13,800.00

期末短期借款主要为保证借款 1.98 亿元和质押+保证借款 0.69 亿元，合计 2.93 亿元。

#### 8) 应付账款

项目	期末余额	原因
江苏居源建设工程有限公司	10,000.00	未到偿还期
中十冶集团有限公司盐城分公司	9,695.25	未到偿还期
江苏华巍建设工程有限公司	1,856.90	未到偿还期
江苏三箭建筑工程有限公司	1,395.87	未到偿还期

合计	22,948.03	
----	-----------	--

期末应付账款应付对象主要为江苏居源建设工程有限公司、中冶集团有限公司盐城分公司等建筑单位。

### 9) 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	1,975.00	0
抵押借款	0	20,085.00
保证+抵押借款	11,283.00	0
小计	13,258.00	20,085.00
减：一年内到期部分	2,839.50	8,800.00
合计	10,418.50	11,285.00

期末长期借款主要为保证+抵押借款 1.13 亿元、保证借款 0.20 亿元，合计 1.04 亿元。

### 3. 合并利润表

合并利润表	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表
一、营业总收入	58,158.30	61,404.11	54,729.54
其中：营业收入	58,158.30	61,404.11	54,729.54
二、营业总成本	68,112.78	56,623.30	47,535.67
其中：营业成本	53,234.19	51,563.91	45,155.01
税金及附加	2,912.29	197.71	163.24
销售费用	1,275.09	1,026.56	15.49
管理费用	2,870.51	2,820.68	1,116.14
研发费用			
财务费用	7,820.70	1,014.43	1,085.79
其中：利息费用	6,945.22	843.56	820.54
利息收入	161.37	232.57	221.68
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益	17,092.67	12,000.00	11,815.03
投资收益（损失以“-”号填列）	-139.95	-146.23	1.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-139.95	-146.23	1.94
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（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10,547.59	2,515.56	25,685.94
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-579.25	-578.22	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-100.00		-416.04
资产处置收益（损失以“-”号填列）			



三、营业利润（亏损以“-”号填列）	16,866.59	18,571.92	44,280.75
加：营业外收入	29.24	18.11	11.78
其中：政府补助			0
减：营业外支出	158.59	0.086799	996.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,737.24	18,589.94	44,196.24
减：所得税费用	2,515.36	2,210.81	7,930.94
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	14,221.88	16,379.14	36,265.30

2020-2022年，公司营业收入分别为54,729.54万元、61,404.11万元和58,158.30万元。总体而言，由于各主营业务板块多为与民生相关的公共事业行业，具有一定的政策优势及区域垄断优势，营业收入相对稳定。

2020-2022年，公司净利润分别为36,265.30万元、16,379.14万元和14,221.88万元。经营情况良好。

#### 4. 合并现金流量表

合并现金流量表	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表
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	28,665.94	67,139.21	76,611.72
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	115,169.96	158,842.39	101,594.95
经营活动现金流入小计	143,835.89	225,981.60	178,206.67
购买商品、接受劳务支付的现金	10,949.00	57,988.02	38,307.42
支付给职工及为职工支付的现金	2,353.41	1,139.66	218.56
支付的各项税费	938.19	257.21	251.45
支付其他与经营活动有关的现金	167,083.74	173,314.46	231,473.24
经营活动现金流出小计	181,324.34	232,699.35	270,250.67
经营活动产生的现金流量净额	-37,488.45	-6,717.75	-92,044.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		3,564.41	
投资活动现金流入小计		3,564.41	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,672.68	47,674.04	3.10
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计	15,672.68	47,674.04	3.10
投资活动产生的现金流量净额	-15,672.68	-44,109.63	-3.10
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	20,000.00		50,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	38,135.00	13,800.00	134,234.50
收到其他与筹资活动有关的现金	233,840.77	232,298.50	45,905.65
筹资活动现金流入小计	291,975.77	246,098.50	230,140.15
偿还债务支付的现金	29,452.00	35,015.00	63,536.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,985.27	28,161.77	10,372.14
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	181,777.86	132,119.89	52,897.70
筹资活动现金流出小计	247,215.13	195,296.67	126,806.71
筹资活动产生的现金流量净额	44,760.65	50,801.83	103,333.44
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	-8,400.48	-25.54	11,286.34
加：期初现金及现金等价物余额	11,371.59	11,397.13	110.80
六、期末现金及现金等价物余额	2,971.11	11,371.59	11,397.13

### 1) 经营活动现金流量分析

2020-2022年，公司经营活动现金流量净额分别为-92,044.00万元、-6,717.75万元和-37,488.45万元，2020-2022年净额为负主要为承接政府委托代建业务投入较大，尚未到结算期。

### 2) 投资活动现金流量分析

2020-2022年，公司投资活动现金流量净额分别为-3.10万元、-44,109.63万元和-15,672.68万元，2020-2022年净额为负主要为新设立子公司及固定资产投资支出较大，2022年流出净额减少，呈现逐年好转。

### 3) 筹资活动现金流量分析

2020-2022年，公司投资活动现金流量净额分别为103,333.44万元、50,801.83万元和44,760.65万元，2020-2022年筹资性现金流持续流入，能够较好的覆盖投资项目支出需求。

## 四、 财务指标

单位：%

项目	2022年末	2021年末	2020年末
资产负债率	44.07	43.14	40.62
流动比率	2.04	2.31	2.38

速动比率	1.03	1.11	1.15
------	------	------	------

从短期偿债指标来看,2020-2022 年末,流动比率分别为 2.38、2.31 和 2.04,速动比率分别为 1.15、1.11 和 1.03,处于合理水平。

从长期偿债指标来看,2020-2022 年末,资产负债率分别为 40.62%、43.14%和 44.07%,处于合理水平。

## 五、 资信情况

### 1. 评级情况

大公国际评级于 2022 年 10 月 26 日对其主体信用等级进行评级,主体评级结果为 AA,展望稳定。

## 六、 综合评价

大公国际评级于 2022 年 10 月 26 日对其主体信用等级进行评级,主体评级结果为 AA,展望稳定。

## 第三节 保证人-FNCF

### 一、 基本情况

#### 1. 公司介绍

公司名称	阜宁县 CSFZTZ 集团有限公司
成立日期	2008-06-06
营业期限	2008-06-06 至无固定日期
公司类型	地方国企
经营范围	房产开发经营、地产开发经营;城市资产投资经营;投资市政、绿化及城市配套工程;水利工程施工;管道工程建设;污水排放管网工程建设、运行及管理;房屋租赁服务;花卉、树木、建材(除危险化学品)销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)许可项目:第三类医疗器械经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:第一类医疗器械销售;第二类医疗器械销售;树木种植经营;水果种植(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)

#### 2. 历史沿革

##### 1) 公司设立

公司成立于 2008 年 6 月,成立时注册资本 15,000 万元人民币,由阜宁县城市资产经营公司(阜宁县城市建设投资中心)和阜宁县国有资产投资经营公司分

---

两期出资。2008年6月3日阜宁县国有资产投资经营公司注入货币资金3,000万元，2008年7月29日阜宁县城城市资产经营公司（阜宁县城城市建设投资中心）注入货币资金1,500万元，土地使用权出资10,500万元，合计实收资本达到15,000万元。以上出资已经盐城万园联合会计师事务所审验，并出具盐万园验[2008]169号验资报告。

## 2) 历次变更

2015年5月18日，公司股东会作出决议，同意将公司注册资本由15,000万元增加到50,000万元，此次增资额为35,000万元，由阜宁县城城市资产经营公司（阜宁县城城市建设投资中心）出资35,000万元，出资方式为货币。以上出资已经盐城正信联合会计师事务所审验，并出具盐信验字[2015]第5号验资报告。

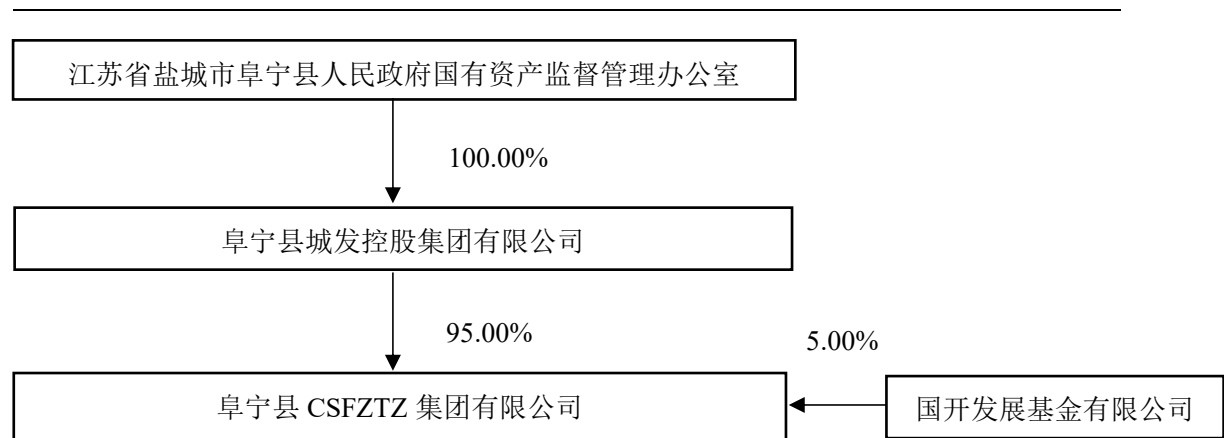
2016年1月18日，公司股东会作出决议，同意将公司注册资本由50,000万元增加到65,000万元，此次增资额为15,000万元，由国开发展基金有限公司出资15,000万元，出资方式为货币。

2021年7月27日，公司股东会作出决议，同意股东阜宁县城城市资产经营公司（阜宁县城城市建设投资中心）、阜宁县国有资产投资经营公司将分别持有的公司47,000万元及3,000万元股权无偿转让给阜宁县人民政府国有资产监督管理委员会；同意将公司注册资本由65,000万元增加到300,000万元，此次增资额为235,000万元，由阜宁县人民政府国有资产监督管理委员会出资235,000万元，出资方式为货币。

2022年8月8日，公司股东会作出决议，同意股东阜宁县人民政府国有资产监督管理委员会将持有的公司285,000万元股权无偿转让给阜宁县城发控股集团有限公司。

## 3. 股权结构

截至2023年5月29日，公司控股股东为阜宁县城发控股集团有限公司，持有公司95%股权，阜宁县人民政府为公司甲实际控制人。



#### 4. 公司治理

公司按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构和治理制度。

股东会是公司的权力机构，根据《公司章程》，股东会行使以下职权：决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；选举和更换总经理、财务负责人、特殊岗位负责人（印章管理人）；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修改公司章程；公司章程规定的其他职权。

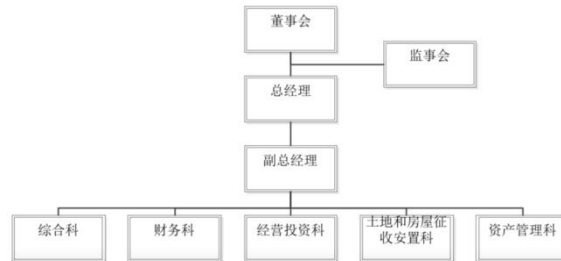
董事会对股东会负责，董事会成员为 7 人，其中：通过职工代表大会选举产生的职工代表董事 1 名，其余 6 名由股东会选举产生，董事长由股东会选举产生。根据《公司章程》，董事会行使以下职权：负责召集股东会会议，并向股东会报告工作；执行股东会的决议；制订公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或者解聘公司副经理和除应由股东会委派的其他高管人员及其报酬事项；制定公司的基本管理制度；股东会书面授予的其他职权。

公司设监事会，成员 3 人，监事会设主席 1 人，由监事会选举产生。监事会中职工监事的人数为 1 人。股东代表监事由股东会选举产生，职工监事由公司职工通过职工代表大会选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满，连选可以连

任。根据公司章程，监事会行使以下职权：检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；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；提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；向股东会会议提出提案；依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

公司设经理，由董事会决定聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟定公司内部管理机构设置方案；拟定公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；决定聘任或解聘除应由董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员；董事会授予的其他职权。

## 5. 组织架构



## 6. 主要子公司

截至2022年末，公司纳入合并范围的子公司主要情况如下：

单位：%

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
阜宁县康庄投资发展有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	实业投资，施工	100.00		投资设立
阜宁县旭升建设有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	施工建设		53.33	投资设立
阜宁县庙湾旅游景区管理有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	游览景区管理	100.00		投资设立
阜宁县建苏工程建设施工图市查有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	专业技术服务业	100.00		投资设立
阜宁县融易办印章刻制有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	批发业		100.00	投资设立

阜宁县新城置业有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	房地产开发经营	100.00		股权收购
阜宁县新辉地产有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	房屋建筑业		100.00	投资设立
盐城超维地理信息技术有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	信息传输、软件和信息技术		100.00	投资设立
江苏铭恒酒店管理有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	酒店管理	100.00		股权收购
阜宁县远翔汽车服务有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	洗车服务	100.00		投资设立
阜宁县庙湾园林景观工程有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	工程施工	100.00		投资设立
阜宁华阜商贸有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	五金经营	100.00		股权收购
上海科利恒贸易有限公司	上海市	上海市	销售健身器材		100.00	股权收购
富合高度(上海)融资租赁有限公司	上海市	上海市	融资租赁业务		75.00	股权收购
阜宁县信息化发展有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	信息化产业投资	100.00		投资设立
阜宁县阜泰农村小额贷款有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	面向“三农”、中小企业发放贷	87,93	12.07	投资设立
阜宁县富兴达建设投资有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	租赁和商务服务业	100.00		股权收购
阜宁县阜泰产业投资有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	租赁和商务服务业	51.00		投资设立
盐城绿建教育科技有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	科学研究和技术服务业	100.00		股权收购
阜宁海德电梯有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	专用设备制造业	80.00		投资设立
阜宁县城发建设开发集团有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	土木工程建筑业	100.00		投资设立
阜宁县民发置业有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	房地产业		100.00	投资设立
阜宁县城发运营管理集团有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	管理服务业	100.00		投资设立
阜宁县城发智慧城市科技有限责任公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	研究和试验发展		100.00	投资设立
阜宁县城发物业管理有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	房地产业	100.00		控制权转移

## 7. 存续债券

截至 2023 年 5 月 29 日，公司本部存续债券合计 18 亿元：

单位：亿元

序	证券简称	证券类别	当前余额	发行日期	到期/回售日期	风控措施
1	21 阜宁城投 PPN002	定向工具	3.00	2021/8/5	2023/8/6	
2	22 阜宁债	私募债	6.00	2022/11/7	2025/11/8	
3	21 阜宁城投 PPN001	定向工具	3.00	2021/6/2	2024/6/3	
4	17 阜宁债	一般企业债	2.00	2017/3/13	2024/3/14	保证
5	21FNCFPN003	定向工具	4.00	2021/12/14	2023/12/15	
	合计		18.00			

## 8. 政府补贴

### 2020-2022 年政府补贴情况

单位：亿元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
政府补贴	3.43	2.74	2.00

2020-2022 年，获取政府补贴收入分别为 2.00 亿元、2.74 亿元和 3.43 亿元。

## 二、 经营情况

### 1. 经营概况

公司是阜宁县基础设施建设领域的主要实施主体。根据阜宁县政府对公司的职能定位，公司主要负责市政工程及配套设施建设、城市存量土地开发经营、重大项目资金筹措及投入、保障性住房开发建设以及承担市政府招商引资主体和对外合资合作平台等工作。根据阜宁县新一轮城市规划的要求，公司将继续在阜宁县城市基础设施建设中发挥重要作用，在城市基础设施建设资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位。

### 2020-2022 年营业收入构成情况

单位：万元、%

业务类别	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
安置房销售	25,483.80	17.84	18,967.77	14.26	43,538.94	36.56
项目代建	80,001.23	56.00	60,083.07	45.19	31,600.30	26.54
土地整理	31,888.26	22.32	52,115.83	39.19	41,814.61	35.11
现代服务	2,007.79	1.41	1,011.18	0.76	1,320.50	1.11
贷款业务	397.46	0.28	243.70	0.18	350.55	0.29
制造业	-	-	-	-	8.11	0.00
其他业务	3,088.99	2.16	545.90	0.41	454.53	0.38
合计	142,867.52	100.00	132,967.45	100.00	119,087.53	100.00



2020-2022年，公司营业收入分别为119,087.53、132,967.45万元和142,867.52万元，主要来自项目代建、安置房销售、土地整理等。2020-2022年，项目建设收入占营业收入的比例分别为26.54%、45.19%、56.00%。安置房销售收入占营业收入的比例分别为36.56%、14.26%和17.84%。土地整理收入占营业收入的比例分别为35.11%、39.19%和22.32%。

### 2020-2022年营业成本构成情况

单位：万元、%

业务类别	2022年度		2021年度		2020年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
安置房销售	17,657.72	16.85	13,788.11	13.91	27,429.53	34.51
项目代建	66,667.69	63.61	50,090.65	50.52	25,704.72	32.34
土地整理	17,374.85	16.58	32,440.98	32.72	23,550.49	29.63
现代服务	758.20	0.72	339.03	0.34	677.48	0.85
贷款业务	-	-	-	-	-	-
制造业	-	-	-	-	2.01	0.00
其他业务	2,350.85	2.24	2,486.84	2.51	2,115.71	2.66
合计	104,809.30	100.00	99,145.62	100.00	79,479.93	100.00

2020-2022年，公司营业成本分别为79,479.93万元、99,145.62万元和104,809.30万元，主要来自项目代建、安置房销售、土地整理等。2020-2022年，项目代建成本占营业成本的比例分别为32.34%、50.52和63.61%。安置房销售成本占营业成本的比例分别为34.51%、13.91%和16.85%。土地整理成本占营业成本的比例分别为29.63%、32.72%和16.58%。

### 2020-2022年毛利及毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
安置房销售	7,826.08	30.71	5,179.66	27.31	16,109.41	37.00
项目代建	13,333.54	16.67	9,992.42	16.63	5,895.58	18.66
土地整理	14,513.41	45.51	19,674.85	37.75	18,264.12	43.68
现代服务	1,249.59	62.21	672.15	66.47	643.02	48.70
贷款业务	397.46	100.00	243.7	100.00	350.55	100.00
制造业	-	-	-	-	6.1	75.22
其他业务	738.14	23.90	-1940.94	-355.55	-1661.18	-365.47
合计	38,058.22	26.64	33,821.83	25.44	39,607.60	34.79

---

2020-2022年，公司毛利率分别为34.79%、25.44%和26.64%，主要来自项目代建、土地整理、安置房销售等。2020-2022年，项目代建毛利率分别为18.66%、16.63%和16.67%。土地整理毛利率分别为43.68%、37.75%和45.51%。安置房销售毛利率分别为37.00%、27.31%和30.71%。

## 2. 业务板块

### 1) 安置房销售

公司作为阜宁县主要的安置房开发建设主体，受阜宁县人民政府、阜宁县JSH开发管理委员会等政府部门委托，承担了较多安置房建设任务。为加快解决在危旧房和城中村拆迁改造中存在的拆迁户的居住问题，2019年开始公司在往年安置房代建业务基础上新增通过市场购买现成房产，并向有拆迁安置需求的相关单位转让安置房源以赚取差价。为做好JSH开发建设工作，对被拆迁居民进行集中统一安置，解决拆迁范围内存在棚户区改造和农村宅基地用地粗放、布局零乱、容积率低的突出问题，阜宁县政府决定由阜宁碧水源旅游项目管理有限公司、江苏阜农投资有限公司从公司收购现有存量安置房用于拆迁安置工作。

### 2) 项目代建

公司是阜宁县市政工程建设的主要实施主体，具体负责城市基础设施及配套设施建设等，区域内具有一定的业务专营优势。

**业务模式：**近年公司承担了阜宁县内市政工程建设任务，公司工程项目回购主体主要为区域内的国有企业，回购款包括项目建设成本并加计20-30%的维护费、管理费，实际结算中可对维护费、管理费的比例进行协商调整。目前公司主要在建的工程项目包括工业地产、求是广场、党群服务中心项目等。在建项目完工后主要通过政府或其指定的主体回购的方式实现收入，不排除后续根据政府统筹安排另行进行出售、出租等市场化模式回笼资金。公司的委托代建业务基本属于阜宁县重点民生工程，受到阜宁县人民政府的高度重视和大力支持，未来具备较好的增长空间，阜宁县人民政府作出的资金平衡安排将为公司带来稳定的收益。

**会计处理模式：**项目建成交付使用后，公司以财务决算价为实际投资成本，在投资成本的基础上加管理服务费的方式结算工程收入。确认收入时，借：银行存款或应收账款；贷：主营业务收入，贷：应交税费；同时，借：主营业务成本，贷：存货。

公司代建收入来自阜宁县知行学校、阜宁县东风路幼儿园城河路园区、阜宁城河现代实验学校三所学校代建项目，部分来自工业地产、求是广场代建项目。

截至 2022 年末，公司主要在建的工程项目计划总投资 16.38 亿元，累计已投资 9.84 亿元，尚需投资 6.54 亿元。

### 3) 土地整理

公司在阜宁县政府授权范围内开展土地整理开发业务，公司整理开发的土地包括政府直接注入公司的土地资产和公司购入的土地资产。2020 年度，公司交付了阜国用（2009）第 00163 号、阜国用（2009）第 00164 号和苏（2017）阜宁县不动产权第 0010329 号等土地，实现土地整理开发业务收入 4.18 亿元；2021 年度，公司交付了阜国用（2014）第 008665 号和阜国用（2014）第 008666 号土地，实现土地整理开发业务收入 5.21 亿元。总体而言，公司土地整理开发业务收入受土地出让计划的影响较大，土地整理开发业务收入存在一定不确定性。

业务模式：公司在阜宁县政府授权范围内，开展土地整理开发业务。截至 2021 年末，公司拥有待开发土地余额 26.51 亿元，均已办理国有土地使用权证，土地性质为出让，用途为批发零售用地、城镇住宅用地等。公司开发的土地包括政府直接注入公司的土地资产和公司购入的土地资产，业务运作模式为公司取得土地使用权后进行整理等工作，土地平整好后进行出售。未来随着阜宁城市建设步伐的不断加快，招商引资工作的持续推进，公司将加大对这些土地资源的合理利用和综合开发，土地整理开发收入将成为公司重要的收入来源。另外，公司计划凭借优质的土地资源，与区域内知名开发商合作开发商品房项目，将进一步提升公司土地整理开发业务收益。

## 三、 财务情况

苏亚金诚会计师事务所对公司 2020-2022 年的财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

单位：万元

### 1. 合并资产负债表

合并资产负债表	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产：			

货币资金	182,996.91	215,733.10	228,534.21
交易性金融资产	42,173.71	47,560.24	
应收票据及应收账款	359,037.93	208,249.14	168,647.79
应收票据	36,895.00	90.00	5,060.00
应收账款	322,142.93	208,159.14	163,587.79
预付款项	11,372.21	35,522.64	93,061.55
其他应收款(合计)	617,830.30	675,589.85	637,130.31
应收股利	1,600.00	1,600.00	
应收利息			2,967.50
其他应收款	616,230.30	673,989.85	634,162.82
存货	573,758.93	567,107.48	471,254.70
划分为持有待售的资产		49,113.04	
其他流动资产	1,395.34	1,245.65	45,347.42
流动资产合计	1,788,565.34	1,800,121.14	1,643,976.00
非流动资产:			
可供出售金融资产			37,500.00
其他非流动金融资产	38,100.00	37,500.00	
长期应收款		184.64	531.45
长期股权投资			68,659.84
投资性房地产	52,730.51	54,714.43	56,698.35
固定资产(合计)	134,304.99	137,935.32	142,777.51
固定资产	134,304.99	137,935.32	142,777.51
在建工程(合计)	6,987.96	1,534.00	613.99
在建工程	6,987.96	1,534.00	613.99
无形资产	55,232.94	57,085.60	58,938.27
长期待摊费用	120.63	302.16	619.83
其他非流动资产	6,971.63	7,338.56	7,724.80
非流动资产合计	294,448.65	296,594.70	374,064.02
资产总计	2,083,013.99	2,096,715.84	2,018,040.02
流动负债:			
短期借款	127,307.73	34,355.88	77,268.40
应付票据及应付账款	35,222.18	147,609.78	125,704.00
应付票据	11,195.00	135,500.00	106,783.54
应付账款	24,027.18	12,109.78	18,920.46
预收款项	105.68		7,588.84
合同负债	3,415.71	3,833.05	
应付职工薪酬			32.38
应交税费	65,952.43	51,632.84	39,815.63
其他应付款(合计)	319,667.72	310,469.63	410,937.57
应付利息			4,766.98
其他应付款	319,667.72	310,469.63	406,170.59
一年内到期的非流动负债	358,102.28	80,114.65	229,698.00

流动负债合计	910,307.37	628,015.83	891,044.82
非流动负债:			
长期借款	217,695.00	251,426.00	214,052.00
应付债券	109,971.36	181,197.68	119,476.15
长期应付款(合计)	55,300.00	255,429.68	76,663.79
长期应付款	55,300.00	255,429.68	76,663.79
非流动负债合计	382,966.36	688,053.35	410,191.95
负债合计	1,293,273.73	1,316,069.18	1,301,236.77
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	125,000.00	125,000.00	65,000.00
资本公积金	524,435.36	524,435.36	524,300.27
盈余公积金	12,167.43	11,165.19	11,220.08
未分配利润	115,505.26	107,459.51	102,319.65
归属于母公司所有者权益合计	777,108.05	768,060.06	702,840.00
少数股东权益	12,632.21	12,586.60	13,963.25
所有者权益合计	789,740.26	780,646.66	716,803.25

从资产的规模来看，保证人总资产较为稳定，2020-2022年，保证人总资产分别为2,018,040.02万元、2,096,715.84万元和2,083,013.99万元。2022年，保证人总资产规模较2021年减少0.66%。

从资产的结构来看，保证人以流动资产为主，2020-2022年，保证人流动资产占总资产比例分别为81.46%、85.85%和85.86%，说明保证人资产流动性较好，并且符合保证人行业性质及业务模式。

2020-2022年，保证人流动资产分别为1,643,976.00万元、1,800,121.14万元和1,788,565.34万元。截至2022年末，保证人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，其中，存货占比最大，2020-2022年，保证人存货占流动资产比例分别为28.67%、31.50%和32.08%，符合行业的特点。

## 2. 科目分析（期初为2021年末，期末为2022年末）

### 1) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	40,350.96	127,042.00
其他货币资金	140,959.98	88,691.10
应收利息	1,685.96	
合计	182,996.91	215,733.10

期末受限货币资金余额为 15.43 亿元，用于开具质押定期存款和其他货币资金中借款保证金、票据保证金、用于开具票据的质押定期存单、用于借款的质押定期存单、其他保证金。

## 2) 应收账款

债务人名称	期末余额	占比
阜宁县财政局	138,873.27	43.10
江苏阜宁经济开发区管理委员会	65,085.75	20.20
阜宁县土地储备中心	32,652.12	10.13
江苏阜农投资有限公司	26,757.99	8.30
阜宁县恒源建设投资有限公司	26,705.22	8.29
合计	290,074.35	90.02

期末应收账款应收对象主要为阜宁县财政局等政府部门。

## 3) 预付账款

单位名称	期末余额	占比
阜宁县洲业车业有限公司	11,000.00	96.73
阜宁县城市资产经营公司	95.19	0.84
盐城市林海建筑工程有限公司	67.70	0.60
南京大学环境规划设计研究院	38.00	0.33
盐城益大建设有限公司	343,701.32	0.30
合计	11,235.26	98.80

期末预付账款预付对象主要为阜宁县洲业车业有限公司等施工单位。

## 4) 其他应收款

单位名称	期末余额	占比
阜宁县康达农业水利建设有限公司	59,058.71	往来款
阜宁县财政局	53,304.96	往来款
阜宁县国有资产投资经营公司	52,124.23	往来款
江苏科瑞恒置业有限公司	48,676.90	往来款
阜宁县城市园林绿化工程有限公司	39,327.56	往来款
合计	252,492.36	

期末其他应收款应收对象主要为阜宁县康达农业水利建设有限公司、阜宁县财政局等政府部门，为往来款。

## 5) 存货

项目	期末余额	期初余额
库存商品	96,476.67	91,702.37
开发成本	265,479.52	210,316.47
开发产品	5,535.93	
待开发土地	206,247.22	265,069.05

合同履约成本	19.59	19.59
合计	573,758.93	567,107.48

期末存货主要为开发成本成本 26.55 亿元、待开发土地 20.62 亿元及库存商品 0.96 亿元。

#### 6) 投资性房地产

项目	期末余额	期初余额
房屋、建筑物	24,883.66	25,819.88
土地使用权	27,846.85	28,894.55
合计	52,730.51	54,714.43

期末投资性房地产主要为房屋、土地使用权。

#### 7) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	84,267.22	7,000.00
保证借款	32,900.00	27,300.00
抵押借款	10,000.00	
应付利息	140.50	55.88
合计	127,307.73	34,355.88

期末短期借款主要为质押借款 8.43 亿元、保证借款 3.29 亿元、抵押借款 1.00 亿元和应付利息 0.01 亿元，合计 12.73 亿元。

#### 8) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收房款	3,244.94	3,151.02
阜宁县县级非税收入收缴电子化代理银行项目款		628.93
全县党政机关协同办公系统 XC 适配改造	26.55	26.55
IDC 机房安全设备项目款	86.79	
施工图项目	194,883.73	
其他项目	37.94	26.55
合计	3,415.71	3,833.05

期末合同负债主要为预收房款和施工图款。

#### 9) 其他应付款

借款类别	期末余额	期初余额
往来款	308,659.96	256,691.13
资金借用	10,899.10	53,601.29
个人往来	86.36	138.24
保证金	22.30	38.96

借款类别	期末余额	期初余额
合计	319,667.72	310,469.63

期末其他应付款主要为往来款 30.87 亿元和资金借用 1.09 亿元, 合计 31.96 亿元。

### 10) 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	14,250.00	19,200.00
抵押借款	35,750.00	148,686.00
保证借款	85,079.00	83,540.00
质押并保证	34,200.00	
抵押并保证	48,416.00	
合计	217,695.00	2,514,260,000.00

期末长期借款主要为保证借款 8.51 亿元、抵押并保证 4.84 亿元和抵押借款 3.58 亿元, 合计 21.77 亿元。

### 11) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
17 阜宁债	20,000.00	40,000.00
19 阜宁债		41,629.78
22 阜宁债	60,000.00	
21 阜宁城投 PPN001	29,971.36	29,975.48
21 阜宁城投 PPN002		29,603.51
21FNCPPN003		39,988.90
合计	109,971.36	181,197.68

期末应付债券为 11.00 亿元比期初减少 7.12 亿元。

## 3. 合并利润表

合并利润表	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表
营业总收入	142,867.52	132,967.45	119,087.53
营业收入	142,867.52	132,967.45	119,087.53
营业总成本	171,493.18	161,897.61	134,541.91
营业成本	104,809.30	99,145.62	79,479.93
税金及附加	6,591.07	4,942.88	7,407.67
销售费用			364.51
管理费用	11,143.27	10,967.05	10,050.13
财务费用	48,949.53	46,842.07	37,239.67
其中: 利息费用	52,259.90	49,483.26	37,912.45
减: 利息收入	4,299.64	6,836.86	3,551.97



加：其他收益	34,310.22	27,401.26	20,019.85
投资净收益	2,270.33	4,739.04	2,776.50
公允价值变动净收益		-382.49	
资产减值损失			-357.50
信用减值损失	-212.30	-342.40	
资产处置收益	1,507.17	7,103.01	
营业利润	9,249.76	9,588.26	6,984.48
加：营业外收入	20.49	30.72	67.70
减：营业外支出	40.73	37.28	61.48
利润总额	9,229.52	9,581.70	6,990.69
减：所得税	135.92	1,073.45	91.94
净利润	9,093.60	8,508.25	6,898.75

2020-2022年，公司营业总收入分别为119,087.53万元、132,967.45万元和142,867.52万元，呈现逐年稳步增长态势。

2020-2022年，公司营业总成本分别为134,541.91万元、161,897.61万元和171,493.18万元，呈现逐年稳步增长态势。

2020-2022年，公司利润总额分别为6,990.69万元、9,581.70万元和9,229.52万元，相对较为稳定。

2020-2022年，公司净利润分别为6,898.75万元、8,508.25万元和9,093.60万元，相对较为稳定。

综上所述，2020-2022年，公司经营状况稳定，盈利水平偏低，利润实现主要来源于政府补贴收入，有较强持续性。

#### 4. 合并现金流量表

合并现金流量表	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	年报	年报	年报
报表类型	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	37,714.37	93,663.57	161,194.13
收到的税费返还			2.28
收到其他与经营活动有关的现金	974,442.15	1,060,807.12	835,122.87
经营活动现金流入小计	1,012,156.53	1,154,470.69	996,319.28
购买商品、接受劳务支付的现金	120,432.54	153,612.31	113,703.48
支付给职工以及为职工支付的现金	1,518.50	1,026.57	1,015.14
支付的各项税费	733.41	459.20	432.02
支付其他与经营活动有关的现金	802,859.83	991,994.09	876,526.76
经营活动现金流出小计	925,544.27	1,147,092.17	991,677.40
经营活动产生的现金流量净额	86,612.26	7,378.52	4,641.88

投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	5,913.53	8,953.40	31,068.40
取得投资收益收到的现金	3,098.48	5,959.22	2,031.79
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	647.41	346.81	318.88
投资活动现金流入小计	52,278.19	15,259.43	33,419.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金	5,145.67	2,896.09	2,426.74
支付其他与投资活动有关的现金	1,127.00	27,634.43	86,830.20
投资活动现金流出小计	6,272.67	444.64	23,767.76
投资活动产生的现金流量净额	6,272.67	30,975.16	113,024.70
筹资活动产生的现金流量：	46,005.52	-15,715.73	-79,605.63
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		60,000.00	10,000.00
取得借款收到的现金	275,955.01	277,590.00	243,558.40
收到其他与筹资活动有关的现金	249,298.23	615,411.51	238,141.71
筹资活动现金流入小计	525,253.24	953,001.51	491,700.11
偿还债务支付的现金	190,821.00	371,202.60	160,117.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,525.50	64,974.07	54,233.14
支付其他与筹资活动有关的现金	462,108.80	516,808.55	171,116.17
筹资活动现金流出小计	712,455.29	952,985.22	385,466.32
筹资活动产生的现金流量净额	-187,202.06	16.29	106,233.79
汇率变动对现金的影响			
现金及现金等价物净增加额	-54,584.28	-8,320.92	31,270.05
期初现金及现金等价物余额	81,698.93	90,019.85	58,749.80
期末现金及现金等价物余额	27,114.65	81,698.93	90,019.85

2020-2022年，公司经营活动现金流量净额分别为4,641.88万元、7,378.52万元和86,612.26万元，公司经营活动现金流量净额为正值，主要系公司说明公司现金产生能力强，净利润质量高，应收账款管理良好。

2020-2022年，公司投资活动现金流量净额分别为-79,605.63万元、-15,715.73万元和46,005.52万元。公司经营活动现金流量净额由负转正，主要是因为公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投资支付的现金金额逐步缩小。

2020-2022年，公司筹资活动现金流量净额分别为106,233.79万元、16.29万元和-187,202.06万元，2020-2022年筹资性现金流净额由正转负，2022年度根据资金安排对高成本资金进行偿还。

## 四、 财务指标

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
资产负债率	62.09	62.77	64.48
流动比率	1.96	2.87	1.85
速动比率	1.33	1.96	1.32

从短期偿债指标来看,2020-2022 年末,流动比率分别为 1.85、2.87 和 1.96,速动比率分别为 1.32、1.96 和 1.33,处于合理水平。

从长期偿债指标来看,2020-2022 年末,资产负债率分别为 64.48%、62.77% 和 62.09%,处于合理水平。

## 五、 资信情况

### 1. 评级情况

中证鹏元于 2022 年 6 月 13 日对其主体信用等级进行评级,主体评级结果为 AA,展望稳定。

## 六、 综合评价

中证鹏元于 2022 年 6 月 13 日对其主体信用等级进行评级,主体评级结果为 AA,展望稳定。

## 第四节 区域情况

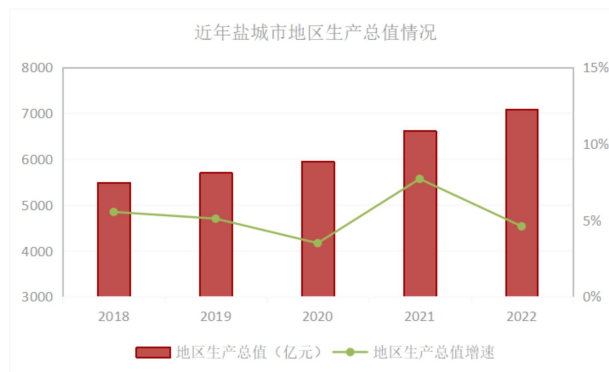
### 一、 盐城市区域经济

盐城市地处江淮平原东部,江苏省沿海地区中部,长三角辐射范围内,东临黄海,是江苏沿海生态城市、新型工商业城市和长三角地区会员城市。盐城市是江苏省面积最大的地级市,市域面积 1.7 万平方公里。全市常住人口 720 万人,户籍人口 824.7 万人,其中城镇人口 496.50 万人,乡村人口 328.20 万人,城镇化率 64.03%,比上年提高 1.13 个百分点。盐城市下辖东台市 1 个县级市和建湖、射阳、阜宁、滨海和响水 5 个县,市区下设盐都、亭湖、大丰 3 个区以及盐城高新区。

盐城市交通便利,拥有公路、铁路、水路和航空立体交通运输网络。盐城市海岸线总长为 582 公里,港口资源丰富。城市沿岸有陈家港区口岸。产业方面,盐城市拥有汽车、机械、纺织和化工等四大支柱产业。



2022年盐城地区生产总值实现7079.8亿元，增长4.6%，总量列301个同类地级市（不含直辖市、副省级市、省会城市）第15位；人均GDP超过10万元。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%。固定资产投资增长9.2%；规上工业增加值增长9.4%。



2022年，盐城市一般公共预算收入453.3亿元，同口径增长8.1%，增幅居全省前列，财政收入的增幅与质量实现双提高。政府性基金收入742.80亿元，财政自给率40.53%。

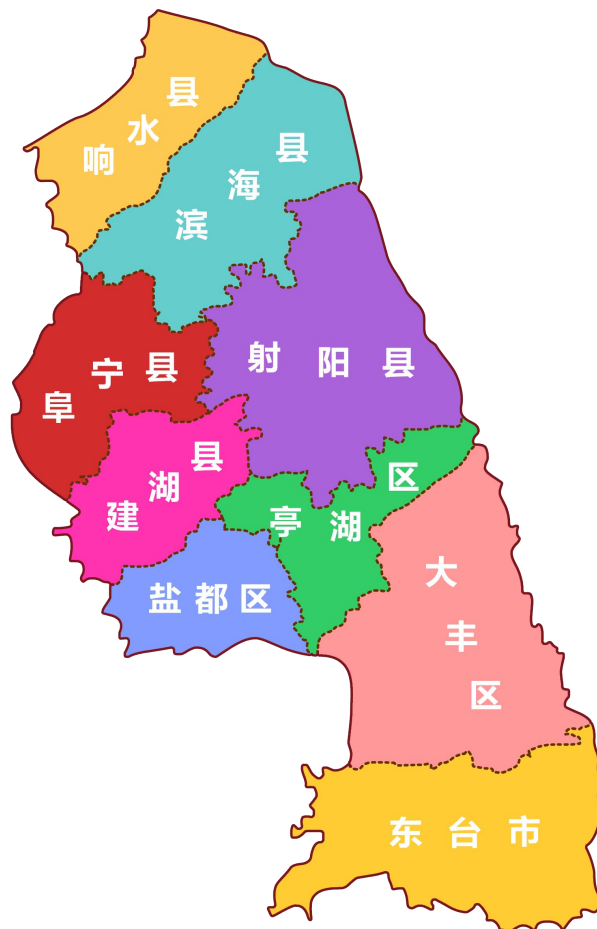
2022年政府债务余额为1535.33亿元，较上年提高4.24%，债务率98.58%，负债率21.69%。

指标 (亿元)	2022年	2021年	2020年
GDP	7079.80	6617.39	5918.38
一般公共预算收入	453.26	451.01	400.1
其中：税收收入	297.26	339.21	300.4
政府性基金收入	742.80	799.89	638.95

转移性收入	361.35	373.37	362.5
财政支出	1118.20	1053.17	973.60
地方综合财力	1557.41	1624.27	1401.55
财政自给率	40.53%	42.81%	41.07%
地方政府债务余额	1,535.33	1,472.83	1,370.20
债务率	98.58%	90.68%	97.76%
负债率	21.69%	22.26%	23.02%

## 二、 阜宁县区域经济

阜宁县，隶属江苏省盐城市。地处江淮平原中部和江苏省沿海中部，县域面积 1439 平方公里，辖建制镇 13 个、街道办事处 4 个，以及省级阜宁经济开发区、高新区、JSH 旅游度假区、现代服务业园区、公兴社区、硕集社区。阜宁县背倚苏北平原，面临苏中水网，南与建湖县、北与滨海县接壤，东与射阳县毗邻，西与淮安市涟水县隔废黄河相望，西南与淮安市楚州区交界。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，阜宁县户籍人口为 1103404 人。



2020-2022 年，阜宁县财政收支情况（单位：万元、%）

项目	2022 年	2021 年	2020 年
----	--------	--------	--------

GDP	700.17	645.45	574.22
地方综合财力（一）+（二）+（三）			
（一）公共财政收入	30.50	30.43	28.31
其中：税收收入	22.00	24.26	22.12
（二）转移性收入	/	83.99	77.21
（三）政府基金性收入	54.80	74.20	59.60
财政支出	119.68	97.39	91.44
债务余额	146.94	139.17	125.75
一般债务余额	58.96	52.19	49.91
财政自给率	27.81	31.24	30.96
负债率	20.99	21.56	21.90
债务率	172.27	73.59	75.92

## 第五节 资金用途

信托资金用于投资阜宁县 JSH 开发投资有限公司发行的永续债权益投资计划。永续债权益投资信托资金最终用于支付贸易采购款及偿还到期金融机构借款。

## 第六节 交易方案

### 一、 信托要素

- **信托名称：**央企·556 号集合资金信托计划（以下简称“本信托”）；
- **信托类型：**主动管理类；
- **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：**中国央企国际信托有限责任公司（以下简称“央企信托”）；
- **交易对手：**阜宁 JSH（发行人）、FNCF（保证人）
- **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：**本信托计划无固定期限，可分期成立，各期期限为【2】+N 年；
- **投资期限：**永续债权益投资计划无固定期限，可分期投资，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；

● **资金用途：**信托资金用于投资发行人发行的永续债权权益投资计划，永续债权权益投资信托资金最终用于支付贸易采购款及偿还到期金融机构借款。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不超过【100】BPs，③受益人本金，④剩余为浮动信托报酬；

● **永续债权投资计划投资收益率：**初始投资期限内，预计不低于【】%/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。重置利率=上一投资周期利率+【100】BP，且封顶利率不超过【】%。若发行人递延支付某一计息期间的投资收益，则递延利率从下一个付息季度起在当期投资收益率基础上调升50BP，直到该笔递延利息及其孳息全部还清为止，递延利率不重复调升；

● **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），发行人有权提前付息；

- 
- **受益人业绩比较基准：**各投资期限届满，发行人未赎回全部永续债权的，投资收益率重置，受益人业绩比较基准亦进行重置，重置后业绩比较基准每次增加不超过【100】BPs（与投资收益率调升同步），封顶不超过【】%/年；
  - **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、初始投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。
  - **托管费：**保管费率不高于【】%/年，保管银行为招商银行；
  - **信托报酬：**初始投资期限内，固定信托报酬率不低于【】%/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、 交易方案及交易结构

### 1. 交易方案

**合作方式：**永续债权形式的权益性投资

**合作期限：**永续债权权益投资计划无固定期限，可分期投资，各期期限为【2】+N 年；

**交易流程：**

➤ 投入：

（1）委托人将合法所有资金委托给受托人央企信托设立“央企·556 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）受托人与发行人签署《永续权益投资合同》并向发行人进行永续债权



式权益性投资；

(4) 受托人与保证人签署《保证合同》；

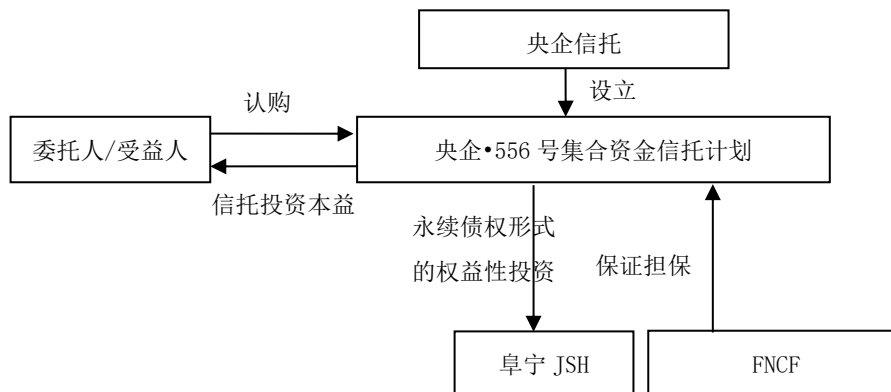
(5) 受托人分次将信托资金支付至发行人账户。

注：以上合同名称以实际签署或出具为准。

➤ 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。

## 2. 交易结构



## 第七节 项目风险评估及控制措施

### 一、 项目风险评估

受托人将恪尽职守地管理信托财产，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，但受托人在管理、运用或处分信托财产过程中，可能面临包括但不限于市场风险在内的各种风险，以下是对相关风险的具体分析：

#### 1. 市场风险

因宏观经济运行、货币政策、财政政策等国家政策的变化、金融市场利率的波动等，均可能对市场及交易对手经营情况产生影响，从而影响交易对手偿债能力及保证人担保能力。

#### 2. 政策风险

---

国家对国有资本运营、市政建设行业政策有可能会改变，从而直接影响交易主体的履约能力。

货币政策、财政政策、产业政策等国家政策的变化对货币市场、资本市场产生一定的影响，可能导致利率水平、市场价格波动，从而影响企业收益。

### 3. 流动性风险

本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期支付永续债权利息，信托计划到期由发行人清偿永续债权益投资计划本息实现退出，存在信托财产难以迅速变现进而影响履约能力的风险。

### 4. 操作风险

未按照相关金融法规及相关管理规定办理业务而出现操作风险。

### 5. 其他风险

除以上所述风险外，本信托还存在尽职调查不能穷尽的风险以及其他因政治、经济、自然灾害等不可抗力对信托财产产生影响的风险。

## 二、 风险控制措施

### 1. 抵押担保（否）

### 2. 质押担保（否）

### 3. 保证担保（是）

由阜宁县 CSFZTZ 集团有限公司为发行人在永续债项下触发支付义务条件时（包括发行人行使赎回权等）的支付义务提供连带责任保证担保，并出具有效决议。

### 4. 交易合同强制执行公证（否）

不强制办理，交易对手较难配合强执，交易对手均为国有企业，信用状况良好。

### 5. 资金监管（否）

### 6. 其它措施（非融资类业务，不录入征信、已取得征信授权书）

#### 1) 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债权权益投资计划/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）。

## 2) 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，我司有权宣布本笔永续债权权益投资计划提前到期，并收回本息：

(1) 发行人、担保人未能清偿到期应付的任何中期票据、债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券或境外债券等公开发行债务的本金或利息；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) 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) 负责发行人年度审计的会计师事务所未将本笔永续债权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本笔永续债权权益投资计划不再被认定为权益投资业务的。

(6) 本笔永续债权权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。

## 3) 清偿顺序

在发行人破产清算时，本合同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。

## 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）支付利息和/或偿还本金。

#### 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业务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行业务；

- (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) 其他落实措施：

- (1) 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，该委托人代表由阜宁碧水缘旅游项目管理有限公司担任（暂定，最终以发行前合同约定为准），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。

---

(2) 签约地点为发行人或担保人的办公场所或由其书面指定的其他办公场所。