



****-长盈 48 号（盐城大丰）集合资金信托计划之可行性研究报告

****-长盈 48 号（盐城大丰）集合资金信托计划

可行性研究报告

业务部门：*****

二〇二三年一月



第一部分信托计划背景及要素	5
一、项目来源	
二、销售安排	
三、交易对手	5
四、交易结构图	6
五、信托计划基本要素	6
六、项目成立前提条件	7
七、合规性分析	7
第二部分融资人——盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	8
一、公司基本情况	8
（一）基本情况	8
（二）股权关系	9
（三）重大事项变更	9
（四）公司治理	10
二、经营情况	11
（一）主营业务概况	11
（二）营业收入板块	12
（三）外部支持	13
三、财务情况	14
（一）合并财务报表	14
（二）利润表分析	21
（四）财务指标	24
（五）有息负债分析	24
四、其他重要情况	26
（一）征信情况	26
（二）对外担保情况	27
（三）涉诉情况	28
（四）资本市场情况	28
五、总体评价	29



第三部分连带责任担保人-盐城市大丰区城市建设集团有限公司	30
一、公司基本情况	30
（一）基本情况	30
（二）重大事项变更	30
（三）历史沿革	31
（四）公司治理	32
二、经营情况	34
（一）主营业务概况	34
（二）营业收入板块	36
（三）外部支持	40
三、财务情况	41
（一）合并财务报表	41
（二）资产负债结构分析	43
（三）现金流量分析	52
（四）财务指标	54
（五）有息负债分析	54
四、其他重要情况	56
（一）征信情况	56
（二）对外担保情况	57
（三）被执行及涉诉情况	66
（四）资本市场情况	66
（五）近期评级情况	67
五、总体评价	68
第四部分政府层面	69
一、行政级别	69
二、区域概况	69
（一）盐城市基本情况	69
（二）大丰区基本情况	71
第五部分平台层面	73



一、举债机制	73
二、区域融资平台概况	73
第六部分还款来源介绍	74
一、第一还款来源分析	74
二、第二还款来源分析	74
第七部分结论	74
一、交易对手主体资格真实合法有效性的结论	74
二、融资用途真实合法有效性的结论	74
三、增信措施方案真实合法有效性及其增信价值的结论	74
四、还款来源及交易对手统筹还款能力的分析结论	74



声明与保证

我们在此声明与保证：此可行性研究报告是按照****有限责任公司的有关规定，根据各方交易对手提供的和本人收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理后完成的。报告全面反映了各方交易对手及项目最主要、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。

本报告已经部门审核通过。

项目经理（经办人）签字：

部门经理（负责人）签字：

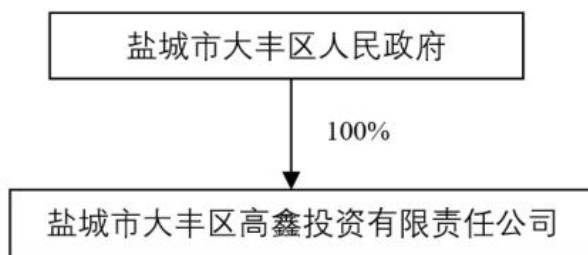
2023 年 1 月



第一部分信托计划背景及要素

一、交易对手

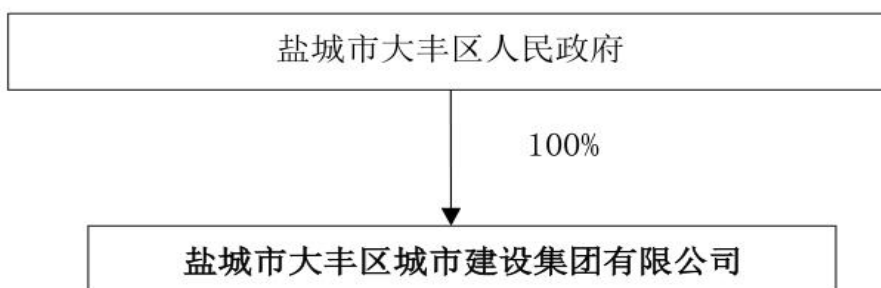
1、融资人-盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司（AA，以下简称“高鑫投资”）



高鑫投资成立于 2010 年 4 月 9 日，公司注册资本 26 亿元，法定代表人刘刚，公司是大丰区主要的投资建设主体和国有资产运营主体，承担大丰区内重大项目的投资建设，负责大丰区内基础设施及其他配套设施的建设。截至 2022 年 10 月 10 日，公司的 100%控股股东和实际控制人为盐城市大丰区人民政府。

截止 2022 年 6 月末，公司总资产 156.68 亿元，总负债 83.46 亿元，所有者权益合计 73.22 亿元，资产负债率为 53.27%，2021 年，公司实现营业收入 11.37 亿元，净利润 2.21 亿元；2022 年 1-6 月，公司实现营业收入 5.23 亿元，利润总额 0.9 亿元。

2、担保人-盐城市大丰区城市建设集团有限公司（AA+，以下简称“大丰城建”）



大丰城建成立于 2002 年 6 月 24 日，公司注册资本 30 亿元，法定代表人仇宏伟，公司为大丰区重要的基础设施建设投融资主体。截至 2022 年 10 月 10 日，公司的 100%控股股东和实际控制人为盐城市大丰区人民政府。

截至 2022 年 9 月末，公司合并总资产 777.44 亿元，合并总负债 497.03 亿元，所有者权益合计 280.41 亿元，资产负债率 63.93%。2021 年，公司实现营业收入 86.26



亿元，实现利润总额 9.4 亿元；2022 年 1-9 月，公司实现营业收入 55.16 亿元，实现利润总额 2.35 亿元。

3、增信关系说明

本次交易大丰城建为融资方的还本付息义务提供不可撤销的连带责任保证担保

二、交易结构图

我部拟发起设立“****·长盈 48 号（盐城大丰）集合资金信托计划”，信托计划拟募集资金不超过人民币 10,000 万元。信托资金用于向高鑫投资发放信托贷款，资金用途为补充流动资金。信托期限不超过 24 个月。信托计划存续期间融资人按季支付贷款利息，贷款到期融资人向信托计划还本付息。大丰城建提供连带责任保证担保。

三、信托计划基本要素

- 1、信托计划名称：****·长盈 48 号（盐城大丰）集合资金信托计划。
- 2、信托计划总规模：1 亿元。
- 3、信托计划期限：信托计划期限不超过 24 个月。
- 4、信托计划资金用途：信托资金用于向高鑫投资发放信托贷款，资金用于补充融资人流动资金。
- 5、资金退出方式：信托计划存续期间由高鑫投资按季支付贷款利息，各类信托单位到期后由高鑫投资一次性支付该类信托单位所对应的全部贷款本息。信托存续期间受益人信托利益按季度分配，各期信托单位到期后由受托人收取贷款本息后向受益人进行分配。
- 6、本金偿还方式：信托计划成立满 6 个月，融资人需偿还本金 500 万元；信托计划成立满 12 个月，融资人需偿还本金 1,500 万元，信托计划成立满 18 个月，融资人需偿还本金 3,000 万元，信托计划成立满 24 个月，融资人需偿还全部剩余本金不超过 5,000 万元。
- 7、付息方式：按季度付息。
- 8、信托利益分配方式：按季度分配信托收益，各信托单位到期分配信托本金。
- 9、担保措施：大丰城建为融资方的还本付息义务提供不可撤销的连带责任保证担保。
- 10、其他风控措施：我司与融资方高鑫投资及监管银行签署《资金监管协议》，融资方使用监管账户内资金前需提交相关的合同文件以及其他证明文件，经我



司审批同意后由监管银行进行受托支付。

四、项目成立前提条件

- 1、 我司已审核并完成银监报备。
- 2、 交易文件签署完毕。
- 3、 内部决议均已出具。
- 4、 终审会议纪要要求的其他条件具备。

五、合规性分析

1、流动性缺口合规性说明

本次信托资金用于补充融资人流动资金缺口，经测算，融资人有流动性缺口 18.94 亿元（财务数据选自 2021 年审计报告）。本次放款用于补充融资人流动性缺口为合理额度范围之内。

借款单位：盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司				单位：万元	
科目	期初余额	期末余额	平均余额	周转次数	周转天数
货币资金	239,271	94,056	166,664	0.72	498.79
应收账款	134,495	75,882	105,188	1.08	333.09
预付账款	5,202	6,953	6,078	16.23	22.18
存货	707,078	314,751	510,915	0.19	1,864.22
应付账款	133,895	111,026	122,461	0.81	446.83
预收账款	2,871	2,889	2,880	39.47	9.12
盈余公积			7,449		
未分配利润			112,839		
留存收益			120,289		
上年销售收入			113,686		
上年销售成本			98,663		
利润总额			28,701		
上年度销售利润率			25%		
预计销售收入年增长率			3%		
营运资金周转次数			20%		
营运资金量			428,808		
借款人自有资金（货币资金）			166,664		
现有流动资金贷款			72,752		
预计其他渠道提供的营运资金					
新增流动资金贷款额度（货币资金）			189,392		
自由资金=货币资金					

2、关于涉及地方隐性债务问题的相关情况说明



经查询财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台，截至 12 月末本信托计划融资方高鑫投资政府隐性债务余额为零，不承担政府隐性债务。另关于融资方高鑫投资政府隐性债务情况说明：

首先，融资方将在信托计划发行前出具书面承诺：公司政府隐性债务余额为零，不承担政府隐性债务；本次融资不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，同时地方政府对本次融资不承担任何偿债责任。本次信托贷款资金将严格按照信托贷款合同约定用途进行使用，不用于偿还地方政府隐性债务，不以任何形式直接或间接新增地方政府隐性债务。

其次，本信托计划不存在要求或接受地方党委、人大及其常委会、政府及其部门出具承诺或担保性质的文件的情况。不存在要求或接受以机关、事业单位、社会团体的国有资产进行抵押、质押以及以售后回租、售后回购等方式变相抵押、质押的情况。不存在要求或接受以政府储备土地或者未依法履行划拨、出让、租赁、作价出资或者入股等公益程序的土地抵押、质押的情况。不存在以预期土地出让收入作为企业偿债资金来源的情况。亦不存在以融资服务作为政府购买服务内容的等情况。

最后，信托贷款还款来源主要为融资方经营收入及后续融资收入，不存在以财政资金偿还或提供担保、回购等信用支持的情况。

综上，我们认为本信托计划向融资方发放信托贷款不存在新增政府隐性债务问题，符合监管 15 号文的要求。

3、不涉及房地产说明

融资人经营范围无“房地产开发”业务，实际经营中也未涉及房地产开发。

第二部分融资人——盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司

一、公司基本情况

（一）基本情况

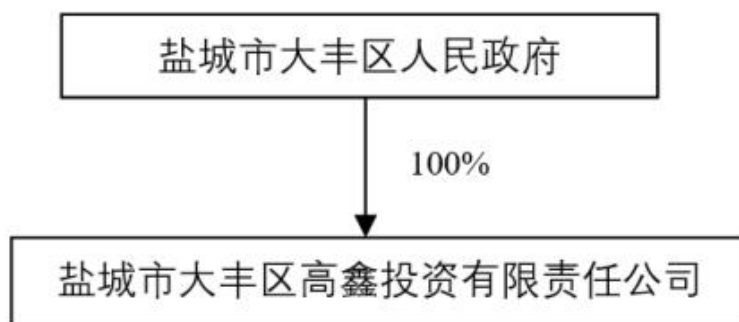
公司的基本情况如下表所列：

公司名称：	盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司
公司类型：	有限责任公司(国有独资)
住所：	盐城市大丰区五一路 1 号
统一社会信用代码：	913209825537784534
成立日期：	2010-04-09



法定代表人：	刘刚
经营范围：	工程建设与管理；设备安装；资产经营管理；信息咨询服务；苗木、建材（除危险化学品）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
注册资本：	260000 万元人民币
实收资本：	260000 万元人民币

（二）股权关系



融资人控股股东和实际控制人为盐城市大丰区人民政府。

（三）重大事项变更

1、近 5 年股权结构方面是否发生重大变更

（）有，具体说明如下：

（√）无，融资人实际控制人始终为盐城市大丰区人民政府。

2、近 5 年实际控制人是否发生变更

（）有，具体说明如下：

（√）无。

3、近 5 年主营业务及商业模式是否发生重大变更

（）有，具体说明如下

（√）无。

4、近 5 年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

（）有，具体说明如下：

（√）无。



（四）公司治理

公司是盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理委员会受盐城市大丰区人民政府委托，按照《公司法》和其他有关法律的规定，投资组建的国有独资有限责任公司。具体如下：

1、出资人

盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人履行对公司监督管理职责，行使以下权利：

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

2、董事会

公司不设股东会，设立董事会，公司董事会是公司经营管理的最高决策机构，其成员由出资人委派或更换。董事会成员 3 人，董事、董事长由盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理委员会委派或更换，经出资人批准和同意，董事长可以兼任总经理。董事会实行集体决策制度；董事会每季召开一次，每次会议应于会议召开前五日将会议时间、地点、内容等相关事项通知全体董事。董事会职权：

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



(12) 制定公司的基本管理制度。

公司董事会根据出资人的授权，可以决定公司上述重大事项，但公司的合并、分立、解散、增加或者减少注册资本和发行公司债券必须由出资人决定；其中，重要的国有独资公司合并、分立、解散、申请破产的，应由出资人审核后，报本级人民政府批准。

3、监事会

公司设监事会，监事会设监事 5 人，设监事会主席 1 名。监事会主席由大丰市人民政府国有资产监督管理委员会委派、指定或者更换。监事中应有不低于三分之一比例的职工代表，监事中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。公司董事、总经理、财务负责人不得兼任监事。监事不得兼任公司副总经理。监事行使下列职权：

- (1) 检查公司的财务；
- (2) 对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- (3) 当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；
- (4) 向出资人做监事会工作报告；
- (5) 提议召开临时监事会。

4、公司重要高管情况

刘刚，公司董事长、总经理及法定代表人，1988 年 9 月出生，本科学历；2011 年 8 月参加工作，历任大丰高新技术开发区管理委员会党政办文秘、党政办副主任，2017 年 8 月至今任公司董事长兼总经理。

二、经营情况

(一) 主营业务概况

公司是大丰区重要的基础设施投资建设主体和国有资产运营主体，近年主要承担大丰区高新区、城北新区及大丰区农村基础设施建设及征地拆迁工作。近年来，公司收入主要来自于基础设施建设业务，景区收入及苗木销售收入等其他业务对公司收入构成一定补充。

近三年公司营业收入构成及毛利率情况（单位：万元）

项目	2021-12-31			2020-12-31			2019-12-31		
	营业收入	占比	营业成本	营业收入	占比	营业成本	营业收入	占比	营业成本
基础设施建设业务	78,218.38	68.80%	62,574.71	98,221.76	82.73%	78,577.41	60,267.85	64.49%	48,214.28



苗木销售	23,033.28	20.26%	19,194.40	5,440.80	4.58%	4,534.00	10,738.53	11.49%	8,948.77
租金	7,041.81	6.19%	114.32	1,677.47	1.41%	472.72	1,663.17	1.78%	424.82
景区收入	5,008.02	4.41%	3,858.53	10,147.71	8.55%	8,291.29	19,981.82	21.38%	15,750.74
房屋销售	384.83	0.34%	247.26		0.00%		802.69	0.86%	499.63
土地		0.00%		3,232.57	2.72%	2,693.80		0.00%	
合计	113,686.32	100.00%	85,989.22	118,720.31	100.00%	94,569.22	93,454.06	100.00%	73,838.24

2019-2021 年，公司主营业务收入分别为 9.35 亿元、11.87 亿元和 11.37 亿元，整体经营情况正常。其中基础设施建设业务方面，2019-2021 年实现业务收入分别为 6.03 亿元、9.82 亿元和 7.82 亿元，占公司主营业务收入的比重分别为 64.4%、82.73% 和 68.8%；苗木销售收入分别为 1.07 亿元、0.54 亿元和 2.3 亿元，占公司主营业务收入比重分别为 11.4%、4.58%和 20.26%；景区收入分别为 2 亿元、1.01 亿元和 0.5 亿元，占公司主营业务收入的比重分别为 21.38%、8.55%和 4.41%。

近三年公司毛利润、毛利率构成（单位：万元）

项目	2021-12-31		2020-12-31		2019-12-31	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
主营业务	27,697.11	24.36%	24,151.09	20.34%	19,615.82	20.99%
基础设施建设业务	15,643.67	20.00%	19,644.35	20.00%	12,053.57	20.00%
苗木销售	3,838.88	16.67%	906.80	16.67%	1,789.76	16.67%
租金	6,927.49	98.38%	1,204.75	71.82%	1,238.35	74.46%
景区收入	1,149.49	22.95%	1,856.42	18.29%	4,231.08	21.17%
房屋销售	137.57	35.75%	0.00		303.06	37.76%
土地			538.77	16.67%		

2019-2021 年，公司主营业务毛利率分别为 20.99%、20.34%和 24.36%，毛利率整体呈上涨趋势。公司基础设施建设业务板块采取委托代建模式，板块毛利率较为稳定。

（二）营业收入板块

1. 基础设施建设开发

公司作为盐城市大丰区人民政府所属的一级平台，主要从事盐城市大丰区基础设施建设业务。该业务主要由公司本部负责，业务模式为委托代建模式，委托方主要包括盐城市大丰区高新技术区管理委员会（以下简称“高新区管委会”）和盐城市大丰区兴城投资开发有限公司（以下简称“兴城投资”）等。委托方与公司签订基础设施委托代建框架合同，公司负责委托方指定代建项目的资金筹集和建设管理工作，在项目验收合格后移交给项目委托方，委托方支付的回购款项为建设成本加成 25%左右的利润。每年年末，委托方与公司根据代建项目进度情况，共同确认工程进度结算单，并进行结算安排，公司根据工程进度结算单确认收入。

公司主要基础设施代建业务情况（单位：万元）



名称	项目名称	委托方名称	对应开发模式	开工时间	完工时间/预计完工时间	总投资额
基础设施建设收入	斗龙生态组团路、桥及周边绿化工程	盐城市大丰区金茂国有综合资产经营有限公司	委托代建	2018 年	2021 年	177,000.00
基础设施建设收入	福成路二标段	大丰高新区管理委员会	委托代建	2019 年	2022 年	16,873.18
基础设施建设收入	道路改造升级工程	盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	委托代建	2018 年	2024 年	4178.03
基础设施建设收入	五一河景观带	盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	委托代建	2018 年	2024 年	72,918.70

2. 景区业务

公司公园景区开发管理业务收入主要是来自于裕丰城镇及其子公司的收入。公园景区开发管理业务收入主要包括荷兰花海景区门票收入、餐饮收入、花卉苗木销售收入和住宿收入。因裕丰城镇 2021 年不再纳入合并范围，公司该收入占比减少。

公园景区开发管理业务主要由裕丰城镇负责，主要负责荷兰花海主题公园的开发及运营。裕丰旅游向游客提供荷兰花海景区的旅游服务，并向游客收取门票费用。

荷兰花海景区目前的收入来源主要由门票收入、餐饮收入和苗木销售收入三部分构成。2019 年 12 月公司荷兰花海二期项目完工，该项目为“只有爱·戏剧幻城”的设计、建设及运营，包含 6 大剧场，坐落于荷兰花海景区，投入运营后公司景区经营规模进一步扩大。2020 年公司实现旅游收入 1.01 亿元，较上年下降 49.22%，主要系 2020 年未产生旅游业务下的苗木销售收入所致。2020 年由于公司经营的全季酒店开始全面对外运营，住宿收入大幅增长。裕丰城镇划出后公司不再产生旅游业务收入，2021 年公司旅游收入为 0.5 亿元，较上年下降 50.6%。

3. 其他业务

公司 2021 年实现了部分苗木销售收入及租金收入。2021 年实现 2.3 亿元苗木销售收入，毛利率为 16.67%。租金收入 0.7 亿元，毛利率为 98.38%。

（三）外部支持



财政补贴方面，2019-2021 年，公司分别获得政府补助 1.44 亿元、1.28 亿元和 0.48 亿元。资产划拨方面，2021 年，大丰区政府将裕丰城镇 51%股权划拨至斗龙港集团，同时以货币资金向公司注资 22 亿元，同时注入部分区属企业股权。

公司作为大丰区的主要基础设施建设主体，承担着大丰区的项目建设，公司在建项目较多，基础设施建设有持续性，未来基础设施建设方面的补贴有可持续性。

三、财务情况

融资人提供了中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2019-2021 年度财务报表审计报告及未经审计的 2022 年半年报，具体如下：

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
流动资产：				
货币资金	119,480.81	94,056.41	239,270.89	130,872.50
应收票据及应收账款	130,791.53	75,881.84	134,494.66	119,898.69
预付款项	7,841.86	6,952.87	5,202.14	5,223.99
其他应收款	403,648.33	384,711.24	746,222.05	680,515.11
存货	303,212.65	314,751.29	707,078.44	591,971.51
其他流动资产	3,022.00	2,999.57	14,539.66	17,885.18
流动资产合计	967,997.18	879,353.22	1,846,807.84	1,546,366.98
非流动资产：				
可供出售金融资产			54,450.00	32,140.00
其他权益工具投资	33,150.00	30,150.00		
其他非流动金融资产	17,250.00	35,550.00		
长期应收款	22,508.26	2,265.44	1,000.00	
长期股权投资	257,241.50	257,241.50	468.49	484.19
投资性房地产	102,154.72	100,653.09	73,753.87	72,654.71
固定资产	24,747.17	25,556.50	132,920.68	123,068.16
在建工程	61,403.14	28,857.65	52,720.27	26,137.94
无形资产	20,101.77	20,310.54	68,986.72	67,719.33
长期待摊费用			23,769.72	26,438.42
递延所得税资产	631.13	1,204.21	1,912.35	1,512.16
其他非流动资产	59,656.38	55,992.69		
非流动资产合计	598,844.06	557,781.61	409,982.09	350,154.92
资产总计	1,566,841.24	1,437,134.83	2,256,789.93	1,896,521.89
流动负债：				
短期借款	89,728.56	86,206.56	296,979.00	248,623.00
应付票据及应付账款	135,575.08	111,026.47	133,894.77	114,892.66
预收款项			3,043.76	2,817.46



合同负债	2,948.59	2,889.28		
应付职工薪酬	1.91	1.91	1.91	37.44
应交税费	24,712.41	18,360.41	33,545.65	31,513.95
其他应付款	62,585.51	75,162.31	142,165.83	61,419.74
一年内到期的非流动负债	86,519.55	97,924.09	317,846.48	61,982.17
其他流动负债	163.51	158.17		
流动负债合计	402,235.12	391,729.20	927,477.38	521,286.42
非流动负债：				
长期借款	364,297.97	311,495.72	365,451.32	544,423.00
应付债券	59,792.14	9,956.47	99,225.32	11,856.00
长期应付款			275,464.29	248,397.09
递延所得税负债	8,307.08	8,307.08		
非流动负债合计	432,397.19	329,759.28	740,140.93	804,676.09
负债合计	834,632.32	721,488.48	1,667,618.32	1,325,962.51
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	260,000.00	260,000.00	260,000.00	260,000.00
资本公积金	328,944.63	321,461.63	234,029.44	234,029.44
其它综合收益	13,896.11	13,896.11		
盈余公积金	7,449.34	7,449.34	5,009.11	4,023.56
未分配利润	121,918.85	112,839.27	88,069.61	70,004.39
归属于母公司所有者权益合计	732,208.93	715,646.35	587,108.15	568,057.39
少数股东权益			2,063.46	2,501.99
所有者权益合计	732,208.93	715,646.35	589,171.61	570,559.38
负债和所有者权益总计	1,566,841.24	1,437,134.83	2,256,789.93	1,896,521.89

2、资产分析

近三年及 2022 年 6 月末公司资产结构

项目	2022-6-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
流动资产：				
货币资金	7.63%	6.54%	10.60%	6.90%
应收票据及应收账款	8.35%	5.28%	5.96%	6.32%
其他应收款	25.76%	26.77%	33.07%	35.88%
存货	19.35%	21.90%	31.33%	31.21%
流动资产合计	61.78%	61.19%	81.83%	81.54%
非流动资产：				
长期股权投资	16.42%	17.90%	0.02%	0.03%
投资性房地产	6.52%	7.00%	3.27%	3.83%
固定资产	1.58%	1.78%	5.89%	6.49%
在建工程	3.92%	2.01%	2.34%	1.38%
非流动资产合计	38.22%	38.81%	18.17%	18.46%



2019-2021 年及 2022 年 6 月末，公司资产总额分别为 189.65 亿元、225.68 亿元、143.71 亿元和 156.68 亿元，2021 年公司资产总额较上年末下降主要系公司合并报表范围内子公司裕丰城镇于 2021 年 7 月初不再纳入合并范围。

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，公司流动资产占总资产的比重分别为 81.54%、81.83%、61.19%和 61.78%，主要由货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款和存货构成，2021 年公司流动资产占比下降主要系裕丰城镇 2021 年 7 月初不再纳入合并范围，公司应收账款和其他应收款减少；非流动资产占总资产的比重分别为 18.46%、18.17%、38.81%和 38.22%，主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产和在建工程构成。

流动资产

（1）货币资金

截至 2021 年末，公司货币资金余额为 9.41 亿元，占当期总资产的比重为 6.54%。公司货币资金主要由库存现金、银行存款和其他货币资金构成，公司其他货币资金主要系质押存单、银行承兑汇票保证金。

截至 2021 年末公司货币资金情况

单位：元

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	38,658.60	45,155.08
银行存款	122,925,437.22	369,749,907.22
其他货币资金	817,600,000.00	2,022,913,871.17
合计	940,564,095.82	2,392,708,933.47

（2）应收票据及应收账款

截止 2021 年末，融资人应收票据及应收账款余额 7.59 亿元，占总资产的比重为 5.28%。其中公司应收账款主要为应收委托代建方建设工程款项，其中对大丰高新区管理委员会的应收款占比为 92.85%。从应收账款的账龄分布情况看，公司账龄为一年内的应收账款余额 7.44 亿元，占比 98%，公司应收账款质量较好。

截至 2021 年末按欠款方归集的应收账款主要单位情况



单位：元

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
大丰高新区管理委员会	706,406,367.36	92.85	
江苏哈迪斯科技有限公司	45,460,737.93	5.98	1,118,345.12
江苏鑫源昌科技有限公司	8,925,000.00	1.17	855,378.35
合计	760,792,105.29	100.00	1,973,723.47

截至 2021 年末公司按账龄统计的应收账款情况

单位：元

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	743,684,538.42	699,047,616.53
1 至 2 年	17,107,566.87	415,652,727.22
2 至 3 年		79,538,276.83
3 至 4 年		2,385,244.95
小 计	760,792,105.29	1,196,623,865.53
减：坏账准备	1,973,723.47	1,677,304.79
合 计	758,818,381.82	1,194,946,560.74

(3) 其他应收款

截止 2021 年末，融资人其他应收款余额为 38.47 亿，占总资产的比重为 26.77%。公司其他应收款主要为对大丰区政府或国有企业的往来款，前五名分别为盐城市大丰兴丰工程建设有限公司 7.58 亿元、盐城市大丰东方水处理有限公司 7.57 亿元、大丰高新技术区管理委员会 4.95 亿元、盐城市大丰区中房兴城市建设有限公司 3.21 亿元、大丰高欣建设有限公司 2.45 亿元。

截至 2021 年末按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
盐城市大丰兴丰工程建设有限公司	758,090,355.12	19.72	
盐城市大丰东方水处理有限公司	757,119,120.30	19.69	
大丰市高新技术区管理委员会	494,918,775.00	12.87	
盐城市大丰区中房兴城市建设有限公司	320,515,974.80	8.34	
大丰高欣建设有限公司	244,516,120.80	6.36	
合计	2,575,160,346.02	66.98	

(4) 存货



截至 2021 年末，融资人存货账面价值为 31.48 亿元，占公司总资产的比重为 21.9%，公司存货主要系土地成本与合同履约成本，公司合同履约成本主要系公司本部的基础设施建设项目。

截至 2021 年末公司存货情况

单位：元

项 目	期末余额		
	成本	跌价准备	账面价值
低值易耗品	73,963.00		73,963.00
土地成本	60,732,234.04		60,732,234.04
合同履约成本	3,086,706,705.17		3,086,706,705.17
合 计	3,147,512,902.21		3,147,512,902.21

截至 2021 年公司存货情况

公司名称	项目名称
大丰高鑫	会展中心
大丰高鑫	高新区初级中学
大丰高鑫	三纺厂宿舍区土地整理项目
大丰高鑫	五一河景观带
大丰高鑫	万丰路
大丰高鑫	五一路
大丰高鑫	安置房
大丰高鑫	幸福路
大丰高鑫	启航产业园
大丰高鑫	科创园
大丰高鑫	新北路
大丰高鑫	新能源汽车城
大丰高鑫	高丰路
大丰高鑫	三平方公里
大丰高鑫	北兴路
大丰高鑫	疏港公路绿化带
大丰高鑫	现代设施农业园
大丰高鑫	裕丰路
大丰高鑫	广丰路
大丰高鑫	健康路
大丰高鑫	福成公园
大丰高鑫	德硕地块
大丰高鑫	启航产业园二期
大丰高鑫	道路改造升级工程
大丰高鑫	丰裕村
大丰高鑫	世贸天阶
大丰高鑫	万达广场
大丰高鑫	大丰市绿丰蔬菜冷藏有限公司



大丰高鑫	房产、土地
大丰高鑫	大华机械厂
大丰高鑫	飞达路

非流动资产

（1）长期股权投资

截至 2021 年末，公司长期股权投资余额为 25.72 亿元。2021 年公司长期股权投资大幅增加，主要系裕丰城镇不再纳入合并范围，公司对裕丰城镇投资转入本科目所致。

（2）投资性房地产

截至 2021 年末，公司投资性房地产 10.07 亿元，主要包括软件园、启航未来智能终端产业项目、商务大厦、风情街及创业园会所等房屋及建筑物。

截至 2021 年末公司投资性房地产情况

单位：元

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、上年年末余额	803,333,273.08	803,333,273.08
二、本期变动	203,197,598.92	203,197,598.92
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入	131,048,584.50	131,048,584.50
合并范围增加	204,062,111.00	204,062,111.00
减：处置		
合并范围减少	312,324,812.08	312,324,812.08
公允价值变动	180,411,715.50	180,411,715.50
三、期末余额	1,006,530,872.00	1,006,530,872.00

（3）在建工程

截至 2021 年末，公司在建工程 2.89 亿元，主要系公司名下在建苏州外国语学校、科创园及郁金香健康养生文化中心项目。

2、负债分析

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，公司负债总额分别为 132.6 亿元、166.76 亿元、72.15 亿元和 83.46 亿元，2021 年公司负债总额较上年末下降主要系公司合并报表范围内子公司裕丰城镇于 2021 年 7 月初不再纳入合并范围。

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，公司流动负债占总负债的比重分别为 39.31%、55.62%、54.29%和 48.19%，主要由短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款和一



年内到期的非流动负债构成；公司非流动负债占总负债的比重分别为 60.69%、

44.38%、45.71%和 51.38%，主要由长期借款和应付债券构成。

（1）短期借款

截至 2021 年末，公司短期借款余额为 8.62 亿元，以保证借款和质押借款为主。2021 年公司短期借款较 2020 年下降 70.97%，主要系公司合并范围内子公司裕丰城镇不再纳入合并范围所致。

截至 2021 年末公司短期借款情况

单位：元

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	650,500,000.00	1,568,740,000.00
抵押借款		83,000,000.00
质押借款	210,900,000.00	1,318,050,000.00
短期借款应付利息	665,586.58	
合计	862,065,586.58	2,969,790,000.00

（2）应付票据

近年公司应付票据规模持续增加，截至 2021 年末公司应付票据 7.96 亿元主要为银行承兑汇票。

截至 2021 年末公司应付票据明细

单位：元

项 目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	684,900,000.00	37,254,851.27
商业承兑汇票	111,515,463.69	536,000,000.00
信用证		100,000,000.00
合 计	796,415,463.69	673,254,851.27

（3）一年内到期的非流动负债

截至 2021 年末，公司一年内到期的非流动负债余额为 9.79 亿元，包括一年内到期的长期借款和应付利息。公司一年内到期的非流动负债较 2020 年末大幅减少，主要系公司偿还部分到期债务所致。

截至 2021 年 12 月 31 日一年内到期的非流动负债情况

单位：元



项 目	期末余额	上年年末余额
1 年内到期的长期借款	977,944,379.32	2,800,826,810.16
1 年内到期的长期应付款		377,637,948.09
1 年内到期的应付利息	1,296,545.21	
合 计	979,240,924.53	3,178,464,758.25

（4）长期借款

公司长期借款主要为保证借款及保证借款+抵/质押借款，2021 年末长期借款余额为 31.15 亿元，，较 2020 年末均有所下降，主要系裕丰城镇不再纳入公司合并范围所致。

（5）应付债券

2021 年末公司应付债券余额为 1 亿元，截至 2021 年末，公司应付债券明细如下

（单位：元）：

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	合并范围减少	期末余额
19 裕丰 01			223,562.43	119,229,465.64	
20 裕丰 01			366,725.76	198,677,890.08	
20 裕丰 02			915,914.90	495,852,071.02	
20 裕丰 03				180,000,000.00	
21 丰鑫 01	100,000,000.00		-435,293.40		99,564,706.60
小计	100,000,000.00		-435,293.40	993,759,426.74	99,564,706.60
减：一年内到期部分期末余额					
合计	100,000,000.00		-435,293.40	993,759,426.74	99,564,706.60

（二）利润表分析

单位：万元

项目	2022-6-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
营业总收入	52,294.53	113,686.32	123,099.97	100,861.69
营业收入	52,294.53	113,686.32	123,099.97	100,861.69
营业总成本	44,996.97	98,662.88	122,344.79	96,255.43
营业成本	39,251.11	85,989.21	96,065.62	74,340.92
税金及附加	936.98	1,826.48	1,095.74	717.56
销售费用		631.37	1,248.25	809.74
管理费用	4,119.10	9,677.91	14,927.86	10,018.70
财务费用	689.78	537.91	9,007.32	10,368.51
其中：利息费用		996.94	9,204.24	11,299.42
减：利息收入		608.93	500.06	4,865.75
加：其他收益	24.57	4,779.22	12,796.32	14,356.30
投资净收益	2,120.58	2,591.17	11,407.56	-17.51



公允价值变动净收益		8,120.72		
资产减值损失			-1,600.75	-1,185.50
信用减值损失	2,292.34	-1,875.02		
资产处置收益		24.46	-144.12	
营业利润	11,735.05	28,663.99	23,214.19	17,759.55
加：营业外收入	238.24	79.75	53.16	28.78
减：营业外支出	40.93	42.83	96.62	42.60
利润总额	11,932.37	28,700.91	23,170.74	17,745.73
减：所得税	2,852.78	6,568.82	4,558.51	3,347.80
净利润	9,079.58	22,132.09	18,612.23	14,397.93

公司是大丰区重要的基础设施投资建设主体和国有资产运营主体，近年主要承担大丰区高新区、城北新区及大丰区农村基础设施建设及征地拆迁工作。公司收入主要来自于基础设施建设业务，景区收入及苗木销售收入等其他业务对公司收入构成一定补充。2021 年公司营业收入有所下降，主要系裕丰城镇不再纳入合并范围影响。2022 年 1-6 月公司实现营业收入 5.23 亿元，毛利率为 24.94%。公司持续获得政府补助，计入其他收益，对公司利润贡献较大。

（三）现金流量分析

单位：万元

项目	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	893.61	41,816.78	128,531.50	84,458.80
收到的税费返还	2,225.75			
收到其他与经营活动有关的现金	59,302.89	140,539.12	179,360.86	82,659.20
经营活动现金流入小计	62,422.25	182,355.90	307,892.36	167,118.00
购买商品、接受劳务支付的现金	2,264.04	73,692.20	193,550.50	135,674.68
支付给职工以及为职工支付的现金	397.29	1,679.16	2,918.27	2,234.85
支付的各项税费	597.50	1,796.68	5,548.65	7,709.78
支付其他与经营活动有关的现金	89,342.77	215,889.69	104,430.53	170,703.12
经营活动现金流出小计	92,601.60	293,057.74	306,447.96	316,322.42
经营活动产生的现金流量净额	-30,179.35	-110,701.83	1,444.40	-149,204.42
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	19,800.00			
取得投资收益收到的现金	2,120.58	6.53		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		450.00	2,375.31	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		539.74		
收到其他与投资活动有关的现金			42,654.26	2,190.09
投资活动现金流入小计	21,920.58	996.27	45,029.57	2,190.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35,405.30	82,005.94	51,174.72	81,144.52



投资支付的现金	4,500.00	14,750.00	22,310.00	3,050.00
支付其他与投资活动有关的现金		45,260.59	1,131.85	56,520.00
投资活动现金流出小计	39,905.30	142,016.53	74,616.57	140,714.52
投资活动产生的现金流量净额	-17,984.73	-141,020.26	-29,587.00	-138,524.42
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	7,483.00	220,000.00		
取得借款收到的现金	270,349.86	605,411.28	720,718.00	737,317.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28,125.00	136,820.00	73,051.88	21,935.88
发行债券收到的现金			88,000.00	
筹资活动现金流入小计	305,957.86	962,231.28	881,769.88	759,252.88
偿还债务支付的现金	177,710.16	569,202.70	568,402.17	408,887.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,534.22	76,780.97	114,690.83	69,213.18
支付其他与筹资活动有关的现金	49,875.00	89,380.00	154,781.61	21,913.00
筹资活动现金流出小计	254,119.38	735,363.67	837,874.61	500,013.70
筹资活动产生的现金流量净额	51,838.48	226,867.61	43,895.27	259,239.18
现金及现金等价物净增加额	3,674.40	-24,854.48	15,752.66	-28,489.67
期初现金及现金等价物余额	12,296.41	37,150.89	21,398.23	49,887.90
期末现金及现金等价物余额	15,970.81	12,296.41	37,150.89	21,398.23

1、经营活动现金流分析

2019 年度、2020 年度、2021 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-149,204.42 万元、1,444.40 万元和-110,701.83 万元。2019 年和 2021 年公司经营活动产生的现金流量净额均为负，且数额较大，主要是因为公司作为大丰高新区及大丰农村基础设置建设职能的主要承担者，项目建设所需投入资金较大，资金往来款支出较多。2020 年，公司经营活动产生的现金流量净额为正，主要是因为收到其他与经营活动有关的现金较多。

报告期内，公司经营活动现金流入主要来源于销售商品、提供劳务收到的现金、收到其他与经营活动有关的现金。公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付其他与经营活动有关的现金，公司支付其他与经营活动有关的现金包括付现费用、手续费以及与其他国有平台公司的往来支出。

2、投资活动现金流分析

近年来，公司投资活动现金流近年来呈净流出状态，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金额较大。

3、筹资活动现金流分析

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 259,239.18 万元、43,895.27 万元和 226,867.61 万元，始终保持净流入状态。报告期



内，公司筹资活动现金流入主要来自于取得借款所收到的现金、收到其他与筹资活动有关的现金，现金流出主要为公司偿还债务本金和分配股利、利润或偿付利息所支付的现金及支付其他与筹资活动有关的现金。公司筹资渠道主要为银行借款、发行债券及信托贷款等。

（四）财务指标

1、偿债能力分析

项目	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
资产负债率	53.27%	50.20%	73.89%	69.92%
现金短期债务比	43%	36%	35%	37%

偿债能力指标方面，截至 2022 年 6 月末，公司资产负债率为 53.27%，2021 年末资产负债率为 50.20%，较 2020 年末下降 23.69 个百分点，主要系公司偿还部分债务及裕丰城镇不再纳入合并范围，总负债下降，同时公司所有者权益有所增加。截至 2022 年 6 月末公司现金短期债务比为 0.43，近年持续维持在较低水平。整体看，公司债务压力有所缓解，但仍面临短期偿债压力。

2、盈利能力分析

项目	2022-06-30	2021 年	2020 年	2019 年
收现比	1.71%	36.78%	104.41%	83.74%
营业收入	5.23	11.37	12.31	10.09
营业利润	1.17	2.87	2.32	1.78
其他收益	0.00	0.48	1.28	1.44
投资收益	0.21	0.26	1.14	0.00
利润总额	1.19	2.87	2.32	1.77
销售毛利率	24.94%	24.36%	21.96%	26.29%

盈利能力指标方面，截至 2022 年 6 月末，公司收现比为 1.71%，2021 年公司收现比为 36.78%。截止 2022 年 6 月末营业收入为 5.23 亿元，2021 年营业收入为 11.37 亿元。2021 年 7 月后裕丰城镇不再纳入合并范围，公司营业收入及营业利润有所下滑。2022 年 6 月末销售毛利率为 24.94%，2021 年末销售毛利率为 24.36%，2020 年末销售毛利率为 21.96%，2021 年公司销售毛利率有所提升。

（五）有息负债分析

根据企业提供的有息负债明细，截至 2022 年 9 月末，融资人存续有息负债余额为 75.35 亿元，具体情况如下：

（1）期限结构

到期时间	到期金额（万元）	占比
------	----------	----



2022 年	93,476.99	12%
2023 年	251,201.00	33%
2024 年	156,515.88	21%
2025 年及以后	252,313.81	33%
总计	753,507.67	100%

根据截至 2022 年 9 月末的有息负债明细，公司 2022-2024 年到期的有息债务为 50.12 亿元，占总息债务的 67%，融资人短期内存在一定债务到期偿付压力。

（2）融资类型

金融机构类型	余额	占比	数量
银行	316,118.81	41.95%	17
信托	113,573.00	15.07%	5
债券	60,000.00	7.96%	
金融租赁	24,267.09	3.22%	5
非金租赁	87,548.77	11.62%	
保理	51,000.00	6.77%	
小贷	2,000.00	0.27%	
资产	99,000.00	13.14%	
合计	753,507.67	100.00%	

融资人有息负债以银行、信托为主，融资结构较为清晰。银行融资 31.61 亿，占比 41.95%；信托融资 11.36 亿，占比 15.07%；债券融资 6 亿，占比 7.96%；金融租赁渠道融资余额 2.43 亿元，占比 3.22%；非金租赁渠道融资余额 8.75 亿元，占比 11.62%；保理、小贷和资产管理公司等其他机构渠道融资余额 15.2 亿，占比 20.17%。

公司在 27 家金融机构融资余额 45.40 亿，平均融资余额 1.68 亿元；在 5 家信托机构有存续融资，平均融资余额为 2.27 亿元。融资人在本地金融机构融资余额合计 33.48 亿，占金融机构融资总额的 73.3%，本地机构支持力度较高。

2022 年 1-9 月新增融资放款余额为 32.62 亿元，主要为银行融资。公司前三大新增金融机构放款主要为工商银行新增放款 5.46 亿元、新增债券 5 亿元、华鑫信托新增放款 4.97 亿元。

债权人	放款余额
工商银行	54,635.81
国盛证券	50,000.00
华鑫信托	49,680.00
国盛租赁	30,000.00
国通信托	12,937.00
兴业银行（中原信 托）	20,000.00
中信银行	18,000.00
苏州信托	1,876.00



扬子保理	15,000.00
浦发银行	13,100.00
国泰租赁	12,008.51
中皋保理	8,000.00
南京银行	7,500.00
光大信托	6,960.00
常熟农商行	3,900.00
光大银行	4,000.00
恒丰银行	3,800.00
苏州银行	2,800.00
浙商银行	3,000.00
邮储银行	2,300.00
鑫鑫小贷	2,000.00
江南村镇银行	1,800.00
华夏银行	1,000.00
交通银行	1,000.00
兴业银行	900.00
合计	326,197.32

（3）集中度

金融机构	余额	占比
工商银行	95,478.81	26.61%
兴业银行	52,600.00	14.66%
华鑫信托	49,680.00	13.85%
南京银行	33,500.00	9.34%
中国银行	30,490.00	8.50%
浦发银行	22,100.00	6.16%
西部信托	21,992.00	6.13%
国通信托	19,942.00	5.56%
中信银行	18,000.00	5.02%
苏州信托	14,999.00	4.18%
合计	358781.81	100.00%

融资人按集中度归集的融资余额前十名机构如上表所示，包括 6 家银行与 4 家信托公司。前十名机构的合计融资余额为 35.88 亿元，整体来看，融资人对银行融资依赖度较高。

四、其他重要情况

（一）征信情况



根据高鑫投资提供的截至 2022 年 11 月 2 日的征信报告，融资人共在 38 家金融机构办理过信贷业务，目前在 20 家金融机构的业务仍未结清，当前借贷交易余额为 237130.8 万元，均为正常类。

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	38	20	2017

借贷交易		担保交易	
余额	237130.80	余额	750
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

（二）对外担保情况

根据企业提供的对外担保明细，截止 2022 年 6 月末公司对外担保余额 34.66 亿元，被担保方均为国有企业，无对民营企业的担保。

截至 2022 年 6 月末公司对外担保明细（单位：万元）

被担保人	担保余额	借款期限
江苏恒瑞投资	4,500.00	2022.3.17-2023.3.15
裕丰旅游	4423.76	2020.08.21-2023.8.21
裕丰旅游	4000.33	2020.09.18-2023.09.17
裕丰旅游	13,900.00	2022.6.30-2023.5.24
高欣建设	3,800.00	2022.1.28-2023.1.27
城建集团	26,500.00	2021.12.28-2022.12.23
大丰沿海开发集团	30,000.00	2020.01.07-2029.12.20
兴城投资	20,000.00	2020.02.24-2025.02.24
裕丰旅游	8,000.00	2022.6.15-2022.12.22
大丰风电产业园	2,700.00	2021.8.20-2022.8.19
兴城投资	7,000.29	2020/8/21-2025/8/21
兴通建设工程	6,000.00	2021.2.8-2023.2.8
兴通建设工程	2,500.00	2021.12.15-2022.11.30
兴通建设工程	1,500.00	2022.1.12-2022.11.30
华丰投资	6,300.00	2022.1.28-2023.1.28
裕丰城镇	20,000.00	2021.02.05-2023.2.05
裕丰城镇	9,080.57	2021.1.6-2024.1.6
裕丰旅游	20,000.00	2021.1.4-2026.6.15
大丰区明丰建设	4,800.00	2021.5.28-2024.5.27
城建集团	50,000.00	2021.8.27-2023.8.27
裕丰旅游	20,000.00	2021.8.30-2023.8.30
城建集团	16,500.00	2021.12.20-2022.12.19



高新软件	2,500.00	2022.6.24-2023.6.24
高欣文化传媒	2,400.00	2022.6.24-2023.6.24
骏德工程建设	1,700.00	2022.6.24-2023.6.24
兴城投资	7,000.00	2022.1.27-2023.1.26
东方水处理	2,000.00	2022.1.27-2023.1.26
裕丰城镇	11,000.00	2022.2.1-2030.12.20
裕丰旅游	20,000.00	2022.2.11-2024.2.11
明升新农村	12,000.00	2022.3.24-2023.9.24
江苏恒瑞投资	4,500.00	2022.5.20-2023.5.20
盐城市大丰区恒泰水务	2,000.00	2022.6.1-2023.5.30
合计	346,604.95	

（三）涉诉情况

经过全国法院被执行人信息查询系统查询，截至 2022 年 11 月 08 日，公司有 1 项被执行信息。执行标的金额为 102.92 万元，主要系公司对江苏龙典建设集团有限公司（以下简称“龙典建设”）担保所致。法院判决生效后，龙典建设未履行案款给付义务，作为龙典建设担保人，公司被列为被执行人。目前申请执行人已同意终结本次执行程序，整体来看，该案件标的金额不大，公司代偿风险较小。

The screenshot shows the '中国执行信息公开网' (China Execution Information Disclosure Network) interface. The search criteria include: 被执行人姓名/名称: 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司; 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: ECVs. The search results table shows one entry with 序号 1, 姓名 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司, 立案时间 2018年9月11日, and 案号 (2018)苏0982执2068号.

（四）资本市场情况

1、公司债券情况

截至 2022 年 11 月，公司存续债券余额为 6 亿元，明细如下（单位：亿元）

债券简称	上市日	到期日	债券余额	票面利率 (%)	债券类型	评级
21 丰鑫 01	2021/12/23	2023-12-23	1	7.5	私募	AA
22 丰鑫 01	2022/1/28	2024-01-14	5	7.5	私募	AA



合计			6			
----	--	--	---	--	--	--

2、外部评级情况

2022 年 2 月 22 日，中证鹏元给与公司主体信用 AA 评级，评级展望稳定。

五、总体评价

融资人作为大丰区重要的国有资产投资运营主体及基础设施建设主体，在大丰区的建设和发展中具有重要地位，公司基础设施建设业务具有较好的持续性，可为融资人提供稳定收入来源。当地政府仍然在财政补贴及资产注入等方面给予公司较大支持，2022 年融资人发行一笔债券，外部融资渠道通畅，经营状况良好，具备较好的偿债能力。



第三部分连带责任担保人-盐城市大丰区城市建设集团有限公司

一、公司基本情况

（一）基本情况

公司的基本情况如下表所列：

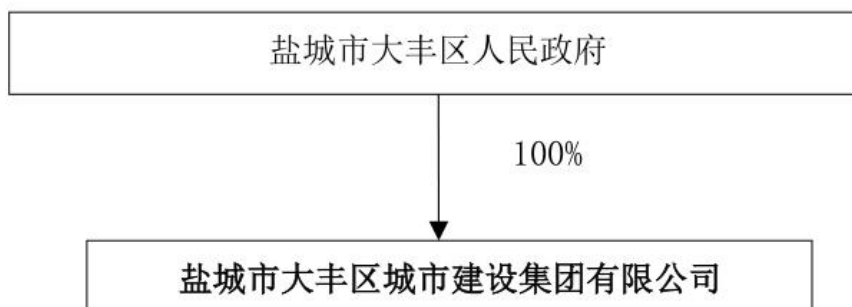
名称	盐城市大丰区城市建设集团有限公司
法定代表人	桂伯祥
住所	盐城市大丰区健康东路 82 号
办公地址	盐城市大丰区健康东路 82 号
设立日期	2002-06-24
注册资本	人民币 300,000.00 万元
实缴资本	人民币 300,000.00 万元
统一社会信用代码	91320982739552743U
经营范围	房地产开发经营；城建国有资产经营；开展授权范围内国有资产的处置及信息咨询服务；蔬菜、瓜果、花卉、树木种植；水产养殖。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：建筑材料销售；金属材料销售；礼品花卉销售；林业产品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；土地整治服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）重大事项变更

1、近 5 年股权结构方面是否发生重大变更

（）有，具体说明如下：

（√）无。



盐城市大丰区城市建设集团有限公司系国有独资有限公司，出资人为盐城市大丰区人民政府，出资比例占公司注册资本的 100%。

2、近 5 年实际控制人是否发生变更



- () 有，
(√) 无。

3、近 5 年主营业务及商业模式是否发生重大变更

- () 有，具体说明如下：
(√) 无。

4、近 5 年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

- () 有。
(√) 无。

(三) 历史沿革

1、设立情况

盐城市大丰区城市建设集团有限公司原名大丰市城建国有资产经营有限公司，原大丰市人民政府于 2002 年 6 月 24 日根据《大丰市人民政府关于成立大丰市城建国有资产经营有限公司的通知》（大政发[2002]24 号）出资成立，设立登记时注册资本 5,000.00 万元，实收资本为 5,000.00 万元，其中货币出资 1,185.00 万元，实物出资 1,335.00 万元，无形资产土地使用权出资 2,480.00 万元。由盐城丰华会计师事务所审验并出具“【2002】丰华会验字第 116 号”《验资报告》。

2、股本变更情况

2006 年 12 月 13 日，公司住所变为“大丰市健康东路 82 号”。公司法定代表人由“陶培华”变更为“阮绍荣”。2007 年 12 月 14 日，公司法定代表人由“阮绍荣”变更为“顾国华”。公司注册资本由 5,000.00 万元人民币变更为 10,000.00 万元人民币。盐城天翔会计师事务所有限公司出具《验资报告》（盐天翔所验[2007]204 号）对公司注册资本实收情况进行验证。

2008 年 1 月 2 日，公司注册资本由 10,000.00 万元人民币变更为 15,000.00 万元人民币。盐城天翔会计师事务所有限公司出具《验资报告》（盐天翔所验[2007]236 号）对公司注册资本实收情况进行验证。

2008 年 6 月 16 日，公司经营范围由“城建国有资产经营；开展授权范围内国有资产的处置及信息、咨询服务”变更为“房地产开发经营。城建国有资产经营；开展授权范围内国有资产的处置及信息咨询服务。（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)”。

2008 年 12 月 28 日，公司注册资本由 15,000.00 万元人民币变更为 45,000.00 万元人民币。盐城中博华联合会计师事务所出具《验资报告》（盐中博华验[2008]882 号）对公司注册资本实收情况进行验证。

2009 年 6 月 11 日，公司注册资本由 45,000.00 万元人民币变更为 60,000.00 万元人民币。盐城中博华联合会计师事务所出具《验资报告》（盐中博华验[2009]319 号）对公司注册资本实收情况进行验证。

2009 年 8 月 7 日，公司注册资本由 60,000.00 万元人民币变更为 75,000.00 万元人民币。盐城中博华联合会计师事务所出具《验资报告》（盐中博华验[2009]515 号）对公司注册资本实收情况进行验证。

2009 年 12 月 30 日，公司注册资本由 75,000.00 万元人民币变更为 92,000.00 万元人民币。盐城众正会计师事务所出具《验资报告》（盐众验字[2009]527 号）对公司注册资本实收情况进行验证。

2010 年 3 月 19 日，公司注册资本由 92,000.00 万元人民币变更为 120,000.00 万元人民币。盐城众正会计师事务所出具《验资报告》（盐众验字[2010]015 号）对公司注册资本实收情况进行验证。

2019 年 11 月 22 日，公司更名为盐城市大丰区城市建设集团有限公司。

2020 年 12 月 28 日，公司注册资本由 120,000.00 万元人民币变更为 300,000.00 万元人民币，由股东盐城市大丰区人民政府以资本公积转增股本。

（四）公司治理

公司是依《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和国家有关法律、行政法规在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的非金融企业法人，具有独立法人资格。公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和国家有关法律、行政法规，制定了公司章程，公司章程为公司的最高行为准则，所有的企业行为均在章程指导下完成。

公司设立了董事会、监事会、经理层。决策层、监督层、经理层按照公司章程规定各司其职，各负其责。董事会处于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；公司经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

1、出资人职责

盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理委员会代表大丰区人民政府履行出资人职权，依法享有资产收益，参与重大决策和选择管理者等出资人权利。公司不设股东



会由盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理委员会行使出资人职权。行使如下权利：

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

2、董事会

公司董事会由 7 人组成，设董事长一名，职工董事一名，外部董事 4 名，董事长及董事会成员由出资人指定或更换。其中，职工董事由公司职工代表大会或其他民主形式选举产生。经出资人批准和同意，董事可以兼任总经理。未经出资人同意，公司董事长、董事以及高级管理人员，不得在其他有限责任公司、股份有限公司或者其他经济组织兼职。

董事会行使下列职权：

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

3、监事会

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



监事会行使以下职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- (3) 当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；
- (4) 向出资人作监事会工作报告；
- (5) 提议召开临时董事会。
- (6) 监事列席董事会会议。

4、公司主要高级管理人员基本情况

桂伯祥，男，1974 年 8 月生，本科学历。1996.10-1997.06，任大丰市交通局川东，通商交管所办事员；1997.06-2005.08，就职于大丰市交通局会计(借用)；2005.08-2012.09，任大丰市交通局团委副书记；2011.06-2013.10，任大丰市交通运输局南阳中心交管所副所长；2013.10-2015.08，任大丰市交通运输局南阳中心交管所副所长（正股级）；2015.08-2015.12，任盐城市大丰区交通运输局南阳中心交管所副所长（正股级）；2015.12-2017.04，任盐城市大丰区交通运输局南阳中心交管所副所长（正股级）、盐城市大丰区通达交通服务有限公司董事长兼总经理；2017.04-2017.05，任盐城市大丰区交通运输局南阳中心交管所副所长（正股级）、盐城市大丰区通达交通服务有限公司董事长兼总经理、盐城市大丰区交通投资有限公司常务副总经理；2017.05-2017.07，任盐城市大丰区交通运输局南阳中心交管所副所长（正股级）；2017.07-2019.09，任盐城市大丰区交通投资有限责任公司副总经理；2019.09-2022.3，任盐城市大丰区交通投资有限责任公司总经理；2022.4-2022.10，任盐城市大丰区城市建设集团有限公司总经理；2022.10-至今，任盐城市大丰区城市建设集团有限公司董事长、总经理和法定代表人。

李阳，男，1991 年 2 月生，本科学历。历任苏亚金诚会计师事务所会计专员，大丰万达纺织有限公司财务科员工，盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司融资业务经理，盐城市大丰区城市建设集团有限公司监事、融资部副经理，现任盐城市大丰区城市建设集团有限公司职工董事、融资部经理。

二、经营情况

（一）主营业务概况

公司作为盐城市大丰区重要的基础设施建设、城市建设和国有资产运营主体，主要负责大丰区的基础设施建设，公司主要经营业务分为四大板块：工程施工业务、基



基础设施建设、保障房开发业务和贸易板块。

公司近三年营业收入构成情况（单位：万元、%）

科目	2019 年		2020 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	152,959.48	28.65	175,360.79	24.24	218,746.04	25.36
工程施工	17,864.50	3.35	37,388.93	5.17	22,975.50	2.66
贸易业务	327,887.89	61.41	479,030.68	66.21	582,803.92	67.56
保障房开发	23,300.88	4.36	12,880.07	1.78	11,419.74	1.32
其他业务	11,910.12	2.23	18,819.24	2.60	26,695.11	3.09
合计	533,922.88	100.00	723,479.71	100.00	862,640.31	100.00

2019-2021年末，公司营业收入分别为533,922.88万元、723,479.71万元、862,640.31万元，呈逐年增长趋势。2020年度，公司营业收入较2019年增加189,556.83万元，增幅35.50%，主要系贸易板块收入增幅较大所致；2021年度，公司营业收入较2020年度增加139,160.60万元，增幅19.23%，主要系代建项目按进度确认收入及贸易业务规模扩大所致。

公司近三年毛利润构成情况（单位：万元、%）

科目	2019 年		2020 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	23,495.24	58.63	26,457.88	52.06	36,526.39	66.05
工程施工	2,065.86	5.15	3,965.69	7.80	3,271.88	5.92
贸易业务	3,638.87	9.08	7,943.07	15.63	6,542.36	11.83
保障房开发	2,633.11	6.57	6,349.79	12.49	570.52	1.03
其他业务	8,242.74	20.57	6,107.83	12.02	6,717.09	15.18
合计	40,075.83	100.00	50,824.26	100.00	53,628.24	100.00

公司近三年毛利率（单位：%）

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
基础设施建设	15.36	15.09	16.70
工程施工	11.56	10.61	14.24
贸易业务	1.11	1.66	1.12
保障房销售	11.30	49.30	5.00
其他业务	69.21	32.46	25.16
合计	7.51	7.02	6.22

近三年，公司主营业务毛利润及毛利率分别为40,075.83万元、50,824.26万元、53,628.24万元和7.51%、7.02%、6.22%，公司毛利润呈逐年上升趋势，毛利率呈下降趋势，主要系占收入比重最高的贸易业务毛利率较低所致。

近三年，公司基础设施建设业务毛利润和毛利率分别为 23,495.24 万元、



26,457.88 万元、36,526.39 万元和 15.36%、15.09%、16.70%。公司采取委托代建的方式开展基础设施建设业务，毛利率较为稳定。

近三年，公司工程施工业务毛利润和毛利率分别为 2,065.86 万元、3,965.69 万元、3,271.88 万元和 11.56%、10.61%、14.24%，受 2021 年度施工进度的影响，毛利润较 2020 年度有所下滑，但毛利率较为平稳。

近三年，公司贸易业务毛利润和毛利率分别为 3,638.87 万元、7,943.07 万元、6,542.37 万元和 1.11%、1.66%、1.12%，公司贸易产品主要为电子元件、铁矿石、大豆、煤炭等，由于近年来大宗市场行情不稳定，为扩大市场份额，公司毛利率较低。

近三年，公司保障房开发业务毛利润和毛利率分别为 2,633.11 万元、6,349.78 万元、570.52 万元和 11.30%、49.30%、5.00%，保障房开发业务毛利率呈现波动趋势，主要受政府拆迁安置规划、项目开发周期及房地产市场行情影响较大。

近三年，公司其他业务毛利润和毛利率分别为 8,242.74 万元、6,107.83 万元、6,717.09 万元和 69.21%、32.46%、25.16%，其他业务主要由物业管理业务、广告业务及租赁业务构成，毛利率较高，2020 年度毛利率大幅下降主要系疫情影响所致。

（二）营业收入板块

1、基础设施建设

（1）业务运作模式及盈利模式

公司是盐城市大丰区最重要的基础设施建设及国有资产运营主体，其基础设施建设业务主要由公司本部、子公司江苏恒瑞投资开发有限公司（以下简称“恒瑞投资”）和盐城市大丰区交通投资有限责任公司（以下简称“大丰交投”）负责实施。公司及子公司接受盐城市大丰区城市建设指挥部（以下简称“大丰区指挥部”）、盐城市大丰兴丰工程建设有限公司（以下简称“兴丰建设”）、盐城市大丰区交通运输局（以下简称“大丰区交通局”）和江苏大丰经济开发区管委会（以下简称“大丰经开管委会”）委托进行基础设施项目开发建设，上述委托人与公司业务实施主体公司签订《委托建设协议书》等协议，公司及其子公司盐城市大丰区万城工程项目管理有限公司作为项目工程建设总包单位，负责盐城市大丰范围内的基础设施开发建设，具体建设内容包括但不限于区域内的道路、桥梁、广场、自来水管网、雨污水管网、绿化、路灯、电力设施等工程建设工作。公司及子公司负责项目建设资金的筹集及项目工程的建设，并承担建设工程的费用和风险。项目竣工后，于规定时限内交付委托方，经双方验收合格后，委托方按照确认金额及委托代建协议约定的时间按年进行结算，金额按照代建项目实际总投资加上 5-25%左右加成比例，按年由委托人支付公司。



每年年末，公司及其子公司与盐城市大丰区城市建设指挥部、盐城市大丰兴丰工程建设有限公司、盐城市大丰区交通运输局及江苏大丰经济开发区管委会根据《建设项目中期结算确认书》等约定，由委托方或者委托方授权单位、公司等作为资产接收单位和回款方，与公司及其子公司确认营业收入和营业成本。

（2）业务开展情况

公司是盐城大丰区的投资和运营主体，承担了大丰区市区内所有基础设施的建设工作。基础设施开发建设业务主要以“代建项目”的模式，与盐城市大丰区、高新区、开发区管委会等签订《委托建设协议书》，对大丰区、高新区、开发区范围内的市政、道路、桥梁、污水管网及绿化工程等基础设施及公共配套设施开展建设，代建项目竣工后由盐城市大丰区、高新区、开发区管委会等在项目经审计的建设成本上加付一定利润的方式回款，形成公司的营业收入。随着市区所属面积规模的进一步扩大，未来市区基础设施开发建设任务较大，公司该项业务有较为广阔的发展空间。

①已完工项目情况

截至 2022 年 3 月末，公司主要已完工基础设施建设项目主要为农村公路提档及改造工程、S351（大丰草庙至草堰段改扩建工程、麋鹿线）工程、226 省道大丰南段改扩建工程等，合计已投资 81.85 亿元，拟回款 89.04 亿元，已回款 25.16 亿元，2022 年 4~12 月预计回购收入 12.73 亿元左右。

②在建及拟建项目情况

主要在建项目	概算总投资	已投资	建设期限	类型
大丰区农房改善工程	15.59	13.19	2020.03~2021.12	代建
海博快递物流智能仓储中心	6.73	1.53	-	自建
盐城市大丰区沪城污水处理厂工程	0.96	0.61	-	自建
三龙镇污水处理厂	1.00	0.07	-	自建
卯西教育服务中心	9.00	2.93	2021.01~2022.09	自建
合计	33.28	18.33	-	-
主要拟建项目	概算总投资		建设期限	类型
西河口启动区建设		8.00	2022~2023	代建
建筑垃圾分类处理中心		1.00	2022~2023	自建
惠民公墓		0.50	2022	自建
飞达路菜场		2.50	2022~2024	自建
合计		12.00	-	-

截至 2022 年 3 月末，公司主要在建基础设施项目为大丰区农房改善工程、海博快递物流智能仓储中心和盐城市大丰区沪城污水处理厂工程等，概算总投资为 33.28 亿元，已投资 18.33 亿元，尚需投资 14.95 亿元。公司主要基础设施拟建项目为西河口启动区建设和达路菜场等项目，概算总投资 12.00 亿元。



2、工程施工板块

公司工程施工业务由大丰市路桥工程总公司负责。大丰市路桥总公司于 1994 年 5 月成立，具有公路工程施工总承包二级资质、公路路面工程专业承包二级资质、公路路基工程专业承包二级资质和市政公用工程施工总承包三级资质。

（1） 业务运作模式

主要通过公开投标的方式承接项目，再与工程发包单位签订合同协议书。发包单位根据建设进度支付大丰路桥工程款，竣工验收合格后支付部分工程款，剩余款项作为质量保证金，一般质保金比例为 15%-20%，待质保期过确认工程无缺陷后付清。由于施工业务的特性限制，加之承接项目以政府道路工程为主，大丰路桥工程施工项目资金回笼相对滞后，项目前期所需资金主要自筹。

（2） 业务开展情况

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

3、商品贸易

公司商品贸易业务主要由盐城市大丰区泽城贸易发展有限公司、江苏恒凯贸易有限公司和江苏兴通富润贸易有限公司开展。主要开展煤炭、矿产、农产品、电子元器件等贸易业务。

（1） 业务运作模式

公司开展业务的子公司均为非生产性企业，所以其采用的是“以销定购定库存”的业务模式，在收到业务订单后进行采购，继而销售给下游企业，收取货款并进行开票结算，有效避免了过度采购导致存货大量积压的风险。

公司业务模式：①公司贸易商品全部采购模式：基本以销定购为主，该种采购模式占公司的销售模式的 90%以上，按在手订单采购商品；对部分原料型大宗商品，公司在充分研究市场行情后，经过公司评审小组评审在价格合适时会适当采购，增加库存。②公司贸易商品销售模式：公司根据市场需求，甄选主要客户进行沟通，然后对业务稳定、规模较大、管理规范、诚信的客户提供公司的产品信息，通过磋商、最后确定协议或合同意向，从而达到销售的目的。



公司的主要盈利模式如下：进销差价及服务的增值收益，公司通过为客户提供从产品原辅料采购、成品交易的服务，从中赚取的进销差价及服务费。长期合作客户的规模产品，可通过原料大规模采购获得低价成本，提高盈利水平。

公司在经营过程中，不存在仓单质押融资现象，公司采购及销售模式：对于入库商品严格出入库手续，完善商品购销管理制度。对于外购外销商品，严格货权转移手续，确保合同、开票、付款、货权转移等一一对应，对于运输过程中产生的风险由上下游客户承担。

（2）业务开展情况

公司地处东部沿海地区，拥有江苏省政府重点建设的江苏沿海三大深水海港之一的大丰港，为公司开展商品贸易业务提供了良好的基础。公司煤炭主要从山东、山西、浙江等地的煤企及地区较大的采购商处采购，下游客户主要为长三江上海、江苏及盐城周边电厂、大型企业等，也有部分销往其他地区；公司农产品主要为进口大豆，主要从美国、巴西等大豆产地采购，下游客户主要为大丰港经济区内的江苏北大荒油脂有限公司；公司矿产、金属主要从中东、澳洲、美洲、进口，主要销往江苏悦达港口物流发展有限公司。总体而言，公司贸易业务的上游供应商及下游销售客户相对集中。

近三年公司商品贸易收入持续增长，主要由于公司依托大丰港积极开展内外贸业务，其次由于和高新技术企业合作的电子元件产品规模增长。公司贸易产品主要为矿产、金属、煤炭、农产品等，该商品贸易市场行情一般，毛利润较低。2021 年贸易销售额前三的是矿产、金属、煤炭和农产品，占比合计 95.45%。

4、保障房开发

公司作为大丰区内最主要的保障房开发主体，保障房开发建设主要由公司本部、大丰兴丰置业有限公司和盐城市大丰区振城建设有限公司负责。

（1）业务运作模式

公司根据大丰区政府的安置计划进行保障房建设、销售，保障房项目建设由公司自筹资金并通过招拍挂方式取得保障房建设用地，并根据土地价款制定保障房销售价格。项目完工后，公司本部及子公司向符合安置房购买资格的拆迁户进行定向销售，与被安置户签订《商品房买卖合同》后，若保障房销售价格超出拆迁补偿安置费用的，则差额部分由安置户自行承担并支付，公司本部及子公司向安置户开具增值税发票。

（2）业务开展情况



截止 2022 年 3 月末公司主要在建及拟建保障房项目情况（单位：亿元）

主要在建项目	概算总投资	已投资	建设期限
康馨雅苑保障房项目	7.20	4.57	2019~2022
景尚名城保障房项目	7.60	4.50	2019~2022
润富花园二期安置房项目	26.00	0.04	2021~2024
合计	40.80	9.11	-
主要拟建项目	概算总投资		建设期限
德惠花园二期	10.50		2022~2024

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2022 年 3 月末，公司在建保障房项目有润富花园二期安置房项目、景尚名城保障房项目和康馨雅苑保障房项目等项目，概算总投资为 40.80 亿元，已投资额 9.11 亿元；公司拟建保障房项目为德惠花园二期项目，概算总投资 10.50 亿元。

5、其他业务

公司其他业务主要收入包括供气、供电业务、租赁业务、物业管理服务等。

（1）公司供气、供电业务主要由谐城实业、南京丰曳、盐城市鼎瑞新能源发展有限公司负责。主要为谐城实业及盐城市鼎瑞新能源发展有限公司的供电业务收入及南京丰曳天然气业务收入。目前，南京丰曳在气源端与江苏省国信集团下的江苏省天然气公司进行气源上的战略合作，以获取稳定的海外进口天然气指标。同时利用江苏省天然气公司的稳定气源，进一步开发用气量稳定的终端大用户，如苏州港华燃气、大丰港华燃气、南京华润燃气等稳定需求的用气终端。

（2）公司租赁业务主要由谐城实业、恒瑞投资、科创园、兴丰置业、鼎瑞开发公司负责，主要为公司将其持有的物业对外出租的租金收入。

（3）物业管理服务该业务由子公司盐城市大丰润城物业服务有限公司负责，主要为公司建设的新民、长安南、灶圩公寓、德惠花园、新东苑小区、舜景中央名府小区 4 个安置房小区提供物业管理服务产生的收入，截止 2022 年 3 月末物业管理面积约 40 万平方米。安保收入主要来源于子公司盐城市大丰区保安服务有限公司，主要负责大丰区域内的安保服务，包括运钞车押运、银行安保、社区安保、物业保洁，园区管理等。

（三）外部支持

作为大丰区重要的基础设施建设主体，公司在资产注入和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持。2021 年全年，公司获得政府补助 1.98 亿元。

公司近三年获得财政补贴情况（单位：亿元）

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
财政补助	1.98	4.48	3.52



三、财务情况

(一) 合并财务报表

1、合并资产负债表

融资人提供了中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2019-2021 年度财务报表审计报告及未经审计的 2022 年三季度报，具体如下：

单位：万元

项目	2022-9-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
货币资金	1,044,083.85	1,248,580.74	931,184.73	679,490.29
应收票据及应收账款	1,054,426.10	878,758.62	685,459.21	663,666.10
预付款项	93,388.28	81,602.66	74,409.91	150,167.43
其他应收款	761,272.00	630,418.11	618,207.91	851,586.58
存货	2,420,953.58	2,030,050.47	1,551,176.84	1,598,721.07
其他流动资产	81,214.32	76,639.42	80,851.16	101,379.73
流动资产合计	5,455,338.12	4,946,050.02	3,941,289.76	4,045,011.20
债权投资	500	-		
可供出售金融资产			72,954.32	61,904.32
其他非流动金融资产	74,538.99	74,438.99		
长期股权投资	963,523.85	963,523.85	941,129.53	54,339.53
投资性房地产	1,031,378.88	1,030,506.61	973,020.32	763,292.86
固定资产	21,890.14	11,259.43	29,129.63	66,333.84
在建工程	134,138.41	107,686.17	45,408.31	128,606.32
无形资产	2,531.24	2,585.62	211.24	4,087.91
长期待摊费用	1,698.42	1,296.02	213.14	230.54
递延所得税资产	2,068.85	1,358.50	904.33	658.5
其他非流动资产	86,800.85	86,749.50	75,696.09	
非流动资产合计	2,319,069.62	2,279,404.68	2,138,666.90	1,079,453.80
资产总计	7,774,407.75	7,225,454.71	6,079,956.66	5,124,465.01
短期借款	576,251.89	495,470.79	324,919.26	348,456.00
应付票据	466,485.00	701,662.59	602,490.20	269,601.00
应付账款	33,895.35	36,406.93	20,593.56	24,631.43
合同负债	67,154.35	60,922.45	-	
预收款项	1,338.10	832.23	71,033.51	14,337.18
应付职工薪酬	236.45	197.41	526.79	397.68
应交税费	93,667.71	78,649.33	58,130.50	36,246.05
其他应付款	502,880.72	274,321.43	128,419.34	572,981.62
一年内到期的非流动负债	846,682.40	753,451.25	712,891.97	652,152.69
其他流动负债	166,266.88	205,053.92	44,949.00	13,500.00
流动负债合计	2,754,858.85	2,606,968.33	1,963,954.13	1,932,303.65
长期借款	983,782.85	855,513.48	1,069,371.50	1,091,520.50
应付债券	565,962.96	246,962.96		62,030.16
长期应付款	441,463.11	555,636.88	321,651.77	265,265.27
递延所得税负债	97,836.28	97,836.28	92,762.67	67,385.97
其他非流动负债	126,403.00	144,852.00	205,925.00	96,545.00
非流动负债合计	2,215,448.21	1,900,801.61	1,689,710.93	1,582,746.90
负债合计	4,970,307.06	4,507,769.94	3,653,665.06	3,515,050.55



实收资本（或股本）	300,000.00	300,000.00	300,000.00	120,000.00
资本公积	1,551,855.92	1,482,355.76	1,290,378.62	800,026.05
其他综合收益	214,547.73	214,548.91	216,014.47	191,263.89
专项储备	20.46	20.15	17.17	17.01
盈余公积	20,612.93	20,612.93	17,371.64	12,470.27
未分配利润	428,792.88	413,588.35	344,992.93	256,416.13
归属于母公司股东权益合计	2,515,829.90	2,431,126.09	2,168,774.83	1,380,193.35
少数股东权益	288,270.78	286,558.68	257,516.77	229,221.11
所有者权益合计	2,804,100.69	2,717,684.77	2,426,291.60	1,609,414.46
负债和所有者权益总计	7,774,407.75	7,225,454.71	6,079,956.66	5,124,465.01

2、合并利润表

单位：万元

项目	2022-9-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
一、营业总收入	551,646.30	862,640.31	723,479.71	533,922.88
其中：营业收入	551,646.30	862,640.31	723,479.71	533,922.88
二、营业总成本	547,567.01	837,094.44	716,497.61	522,333.53
其中：营业成本	514,056.10	809,012.07	672,655.45	493,847.05
税金及附加	10,015.07	4,597.83	12,085.06	3,377.40
销售费用	530.46	932.09	75.86	259.7
管理费用	6,938.57	7,873.37	17,513.78	13,521.78
财务费用	16,026.80	14,679.07	14,167.45	11,327.61
加：其他收益	22,892.53	19,849.35	44,767.58	35,242.34
投资收益（损失以“—”号填列）	571.18	28,531.89	20,982.70	-1,176.89
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		21,457.55	41,089.88	1,634.74
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-2,832.97	-1,816.70		
资产减值损失（损失以“—”号填列）			-983.32	673.82
资产处置收益（损失以“—”号填列）	56.55	1,136.01	-11.38	6.37
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	24,766.59	94,703.98	112,827.56	47,969.72
加：营业外收入	180.83	1,839.47	52.13	6,855.95
减：营业外支出	1,471.35	2,515.06	1,607.37	328.01
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	23,476.06	94,028.39	111,272.32	54,497.66
减：所得税费用	7,016.83	15,304.47	25,168.26	10,089.57
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	16,459.23	78,723.92	86,104.06	44,408.09

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2022-9-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
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	435,654.66	758,332.55	838,162.34	479,650.44
收到的税费返还	5,037.18	1,124.58	1,337.68	1,129.70
收到其他与经营活动有关的现金	363,942.44	342,316.60	291,205.86	329,221.79
经营活动现金流入小计	804,634.27	1,101,773.73	1,130,705.88	810,001.93
购买商品、接受劳务支付的现金	889,449.58	1,100,411.05	914,123.54	723,320.61
支付给职工以及为职工支付的现金	4,696.72	6,492.80	4,862.37	4,950.22
支付的各项税费	14,493.35	4,783.35	17,517.73	3,443.15
支付其他与经营活动有关的现金	204,958.05	171,890.93	284,333.13	218,835.15
经营活动现金流出小计	1,113,597.70	1,283,578.14	1,220,836.76	950,549.13
经营活动产生的现金流量净额	-308,963.43	-181,804.40	-90,130.88	-140,547.20
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		2,124.45	10,000.00	101
取得投资收益收到的现金	571.18	4,097.57	1,071.93	448.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		45.2	66.54	1,237.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-2,526.41	
投资活动现金流入小计	571.18	6,267.21	8,612.06	1,786.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,515.05	53,596.20	44,691.90	14,559.56
投资支付的现金	600	6,025.97	18,350.00	38,562.71
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			1,637.28	1,067.68
支付其他与投资活动有关的现金	2,235.63			175.08
投资活动现金流出小计	51,350.67	59,622.17	64,679.18	54,365.03
投资活动产生的现金流量净额	-50,779.49	-53,354.96	-56,067.12	-52,578.30
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	70,259.00	113,210.00	5,403.41	18,962.71
取得借款收到的现金	1,651,073.06	1,833,408.72	1,095,318.26	1,468,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,298,986.09	1,719,888.01	1,377,461.57	551,619.07
筹资活动现金流入小计	3,020,318.15	3,666,506.73	2,478,183.23	2,038,981.78
偿还债务支付的现金	1,169,070.66	1,250,204.71	893,469.00	981,727.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	153,119.90	238,496.62	221,549.46	156,127.34
支付其他与筹资活动有关的现金	1,340,719.62	1,808,205.24	1,284,182.76	672,090.10
筹资活动现金流出小计	2,662,910.19	3,296,906.57	2,399,201.22	1,809,945.38
筹资活动产生的现金流量净额	357,407.96	369,600.15	78,982.01	229,036.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	43.51	-22.88		
五、现金及现金等价物净增加额	-2,291.45	134,417.92	-67,215.99	35,910.90
加：期初现金及现金等价物余额	232,825.93	98,408.01	165,624.00	129,713.11
六、期末现金及现金等价物余额	230,534.48	232,825.93	98,408.01	165,624.00

（二）资产负债结构分析

项目	2022-9-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
货币资金	13.43%	17.28%	15.32%	13.26%
应收票据及应收账款	13.56%	12.16%	11.27%	12.95%
其他应收款	9.79%	8.72%	10.17%	16.62%
存货	31.14%	28.10%	25.51%	31.20%
流动资产合计	70.17%	68.45%	64.82%	78.94%
长期股权投资	12.39%	13.34%	15.48%	1.06%
投资性房地产	13.27%	14.26%	16.00%	14.90%



在建工程	1.73%	1.49%	0.75%	2.51%
非流动资产合计	29.83%	31.55%	35.18%	21.06%
资产总计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
短期借款	11.59%	10.99%	8.89%	9.91%
应付票据	9.39%	15.57%	16.49%	7.67%
其他应付款	10.12%	6.09%	3.51%	16.30%
一年内到期的非流动负债	17.03%	16.71%	19.51%	18.55%
其他流动负债	3.35%	4.55%	1.23%	0.38%
流动负债合计	55.43%	57.83%	53.75%	54.97%
长期借款	19.79%	18.98%	29.27%	31.05%
应付债券	11.39%	5.48%	0.00%	1.76%
长期应付款	8.88%	12.33%	8.80%	7.55%
非流动负债合计	44.57%	42.17%	46.25%	45.03%
负债合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

1、资产分析

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，公司资产总额分别为 5,124,465.01 万元、6,079,956.66 万元、7,225,454.71 万元和 7,774,407.75 万元，随着公司经营规模的扩大，总资产呈逐年增加的趋势，主要表现为货币资金、长期股权投资、投资性房地产等科目的增加，从资产结构来看，公司流动资产占比分别为 78.94%、64.82%、68.45%和 60.17%，公司以流动资产为主。

（1）货币资金

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，公司货币资金余额分别为 679,490.29 万元、931,184.73 万元、1,248,580.74 万元和 1,044,083.85 万元，占总资产的比重分别为 13.26%、15.32%、17.28%和 13.43%。2020 年末，公司货币资金较 2019 年末增加 251,694.44 万元，增幅 37.04%，主要系存单质押所致；2021 年末，公司货币资金较 2020 年末增加 317,396.01 万元，增幅 34.09%，主要系借款到账导致银行存款增加及用于抵质押的存款增加所致。

截至 2021 年末公司货币资金构成情况（单位：元）

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	264,500.59	51,320.35
银行存款	2,327,994,816.99	983,839,441.10
其他货币资金	10,157,548,037.45	8,327,956,533.43
合 计	12,485,807,355.03	9,311,847,294.88

（2）应收票据和应收账款

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，公司应收票据及应收账款余额分别为 663,665.00 万元、685,172.40 万元、872,499.41 万元和 1,054,426.10 万元，占总资产的比重分



别为 12.95%、11.27%、12.16%和 13.56%，公司应收账款主要由基础设施建设业务应收代建款项、工程施工业务应收工程款及少量贸易业务过程中应收货款构成。截至 2021 年末，公司应收账款前五名分别为应收大丰区城市建设指挥部 40.43 亿元、大丰区财政局 17.52 亿元、大丰区交通局 13.21 亿元，江苏大丰经济开发区管理委员会 5.93 亿元和兴丰建设 5.24 亿元，应收账款前五名单位占应收账款的比重为 94.36%，公司应收账款集中度较高，回收质量较好。

截至 2021 年末公司按欠款方归集的应收账款前 5 名（单位：元）

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
盐城市大丰区城市建设指挥部	4,042,949,538.03	46.33	
盐城市大丰区财政局	1,753,203,802.61	20.09	
盐城市大丰区交通局	1,321,161,587.26	15.14	
江苏大丰经济开发区管理委员会	593,426,053.48	6.80	
盐城市大丰兴丰工程建设有限公司	523,767,107.91	6.00	
合 计	8,234,508,089.29	94.36	

（3）其他应收款

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，公司其他应收款余额分别为 851,586.58 万元、618,207.91 万元、630,418.11 万元和 761,272.00 万元，占总资产的比重分别为 16.62%、10.17%、8.72%和 9.79%。公司其他应收款主要为公司日常经营过程中发生的与政府部门及区域内国有企业之间的往来款项。2020 年末，公司其他应收款较 2019 年末减少 233,378.67 万元，降幅 27.41%，主要系公司收回部分往来款所致；2021 年末，公司其他应收款较 2020 年末增加 12,210.20 万元，增幅 1.98%，变化幅度较小。

截至 2021 年末担保人其他应收款前五位客户

（单位：元）

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
盐城市大丰区交通运输局	往来款	1,479,185,599.61	1 年以内、1-2 年	23.27	
盐城市大丰区城市建设指挥部	往来款	574,730,961.32	1 年以内、2-3 年、3-4 年、4-5 年	9.04	
江苏大丰经济开发区会计管理站	往来款	558,967,261.13	1 年以内、2-3 年、3-4 年、4-5 年	8.79	
江苏大丰众成科技创业投资有限公司	往来款	513,680,931.56	1 年以内、2-3 年、3-4 年、4-5 年	8.08	
江苏大丰风电产业园管理办公室	往来款	310,380,000.00	1-2 年、4-5 年、5 年以上	4.88	
合 计		3,436,944,753.62		54.06	

（4）存货



2019-2021 年及 2022 年 9 月末，公司存货余额分别为 1,598,721.07 万元、1,551,176.84 万元、2,030,050.47 万元和 2,420,953.58 万元，占总资产的比重分别为 31.20%、25.51%、28.10%和 31.14%。公司存货主要包括原材料、合同履约成本、库存商品，近年来逐年增加，主要为公司基建业务投资持续增加所致。2021 年末公司存货余额同比增加 47.89 亿元，主要是对代建项目投入所致，存货中合同履约成本和库存商品分别为 196.94 亿元和 5.94 亿元。担保人 2021 年末存货结构如下：

单位：元

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	128,656.80		128,656.80
合同履约成本	19,694,486,363.28		19,694,486,363.28
库存商品	594,302,050.65		594,302,050.65
低值易耗品	221,004.45		221,004.45
消耗性生物资产	11,366,635.08		11,366,635.08
合 计	20,300,504,710.26		20,300,504,710.26

（5）长期股权投资

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，公司的长期股权投资账面价值分别为 54,339.53 万元、941,129.53 万元、963,523.85 万元和 963,523.85 万元，占总资产的比重分别为 1.06%、15.48%、13.34%和 12.39%。2020 年末，公司长期股权投资较 2019 年末增加 886,790.00 万元，增幅 1631.94%，主要系新增对盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司、江苏明升新农村建设发展有限公司及盐城市大丰区诚中投资发展有限公司等公司的股权投资所致，公司对以上公司持股比例均为 49%，未达到控股条件，不纳入合并报表范围，故该划拨事项不构成重大资产重组；2021 年末，公司长期股权投资较 2020 年末增加 22,394.32 万元，增幅 2.38%，变化幅度不大。

（7）投资性房地产

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，公司投资性房地产余额分别为 763,292.86 万元、973,020.32 万元、1,030,506.61 万元和 1,031,378.88 万元，占总资产比重分别为 14.90%、16.00%、14.26%和 13.27%。2020 年末，公司投资性房地产较 2019 年末增加 209,727.46 万元，增幅 27.48%，主要系是由于公司将存货、固定资产等科目中土地使用权、房产等转为以公允价值计量的投资性房地产所致；2021 年末，公司投资性房地产较 2020 年末增加 57,486.29 万元，增幅 5.91%，主要系公允价值变动及外购房产所致。



（8）在建工程

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，公司在建工程分别为 128,606.32 万元、45,408.31 万元、107,686.17 万元和 134,138.41 万元，占总资产比重分别为 2.51%、0.75%、1.49%、1.73%。2020 年末，公司在建工程较 2019 年末减少 83,198.01 万元，降幅 64.69%，主要是由于合并口径调整，盐城市大丰区华丰投资发展有限公司、盐城市大丰区诚中投资发展有限公司名下在建工程调出；2021 年末，公司在建工程较 2020 年末增加 62,277.86 万元，增幅 137.15%，主要系海博快递物流智能仓储中心、风电标准厂房等项目投入增加所致。

截至 2021 年末公司在建工程明细（单位：元）



项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
智能仓储物流中心	152,907,312.47		152,907,312.47	134,949,130.58		134,949,130.58
路桥公司新建办公楼	211,146.79		211,146.79			
风电园工程项目	5,535,945.41		5,535,945.41	5,376,126.57		5,376,126.57
大丰区科技创业园西侧地块围墙工程	196,148.87		196,148.87	146,322.00		146,322.00
科技孵化园厂房二楼装饰工程	3,375,042.42		3,375,042.42	1,620,652.80		1,620,652.80
科技创业园 7 号、8 号厂房智能化设备采购	404,437.18		404,437.18	404,437.18		404,437.18
科创园 1 号 3 号屋面防水	356,312.07		356,312.07	356,312.07		356,312.07
科创园 7#8#18#19# 厂房外墙改造工程	200,218.29		200,218.29	91,400.00		91,400.00
科创园门头及指引牌改造工程	113,884.12		113,884.12	113,884.12		113,884.12
人才公寓	2,415,567.56		2,415,567.56	424,780.98		424,780.98
书香公寓	3,193,152.41		3,193,152.41	3,189,381.74		3,189,381.74
职工公寓	4,820,136.17		4,820,136.17	2,607,207.04		2,607,207.04
货运南站	328,199.30		328,199.30	300,980.43		300,980.43
其他工程	170,000.00		170,000.00	170,000.00		170,000.00
1000 吨/日生活废水处理改造项目	6,736,497.30		6,736,497.30	791,400.09		791,400.09
风电装备高标准厂房（164.3 亩，理研公司北侧）	275,397,611.25		275,397,611.25	36,640,259.18		36,640,259.18
高端装备制造标准厂房（122.4 亩，南环路南侧、七灶河北侧）	9,303,050.68		9,303,050.68	4,000.00		4,000.00
光学新材料高标准厂房（100 亩，锦风路东侧、永跃路南侧）	9,510,107.90		9,510,107.90	11,492.14		11,492.14
标准厂房（68.1 亩，华天能源内）	4,000.00		4,000.00	4,000.00		4,000.00
防伪新材料标房（40 亩）	4,826,605.15		4,826,605.15	9,236.92		9,236.92
原海港控股地块测绘费	7,358.49		7,358.49			
标房 1 号西北角幕墙工程	88,057.28		88,057.28			
开发区管委会办公楼食堂装修改造	90,359.21		90,359.21			
斗龙港生态组团城市森林公园项目	263,312,904.81		263,312,904.81	103,076,543.67		103,076,543.67
新四军八路军白驹会师纪念馆工程	86,384,837.14		86,384,837.14	81,529,049.37		81,529,049.37
白驹镇会师土地	10,740,322.50		10,740,322.50			



项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
光伏发电二期工程	30,689.00		30,689.00			
大丰区人民政府110KW太阳能光伏建设项目	4,766.27		4,766.27	4,766.27		4,766.27
大丰草堰政府10Kv（增容）配电工程项目	141,740.18		141,740.18	9,800.00		9,800.00
人社大厦综合楼	63,557,281.71		63,557,281.71	61,538,000.00		61,538,000.00
草堰镇新能源光伏车棚项目	989,907.24		989,907.24			
三龙镇新能源光伏车棚项目	885,717.24		885,717.24			
区政府光伏车棚改造项目	40,000.00		40,000.00			
226省道与高速连接线交叉口电子显示屏				2,296,764.11		2,296,764.11
沪苏集聚区污水处理项目	61,432,705.17		61,432,705.17	15,812,976.84		15,812,976.84
沪苏大丰产业联动集聚区污水处理厂倒虹井及管线工程	19,815,562.57		19,815,562.57	2,604,204.08		2,604,204.08
围墙、尾水倒虹管、临时用电工程	13,775.18		13,775.18			
大丰港经济区中水回用项目	457,411.74		457,411.74			
2019 港-G-07 沪苏集聚区	6,222,617.80		6,222,617.80			
三龙镇污水处理项目	6,650,243.33		6,650,243.33			
全民健身中心大楼工程	75,990,044.56		75,990,044.56			
合 计	1,076,861,676.76		1,076,861,676.76	454,083,108.18		454,083,108.18

2、负债分析

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，公司总负债分别为 3,515,050.55 万元、3,653,665.06 万元、4,507,769.94 万元和 4,970,307.06 万元。其中，流动负债分别为 1,932,303.65 万元、1,963,954.13 万元、2,606,968.33 万元和 2,754,858.85 万元，在总负债中占比分别为 54.97%、53.75%、57.83%和 55.43%；非流动负债分别为 1,582,746.90 万元、1,689,710.93 万元、1,900,801.61 万元和 2,215,448.21 万元，在总负债中占比分别为 45.03%、46.25%、42.17%和 44.57%。近年来由于公司经营规模扩大，融资规模逐年增加，债务结构较为均衡，主要由短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券及长期应付款构成。

（1）短期借款

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，公司短期借款余额分别为 348,456.00 万元、324,919.26 万元、495,470.79 万元和 576,251.89 万元，占总负债的比重分别为



9.91%、8.89%、10.99%和 11.59%。2020 年末，公司短期借款较 2019 年末减少 23,536.74 万元，降幅 6.75%，主要系部分短期借款到期兑付所致；2021 年末，公司短期借款较年初增加 170,551.53 万元，增幅 52.49%，主要系公司日常经营过程中，短期融资需求增加所致。

（2）应付票据

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，公司应付票据分别为 269,601.00 万元、602,490.20 万元、701,662.59 万元和 466,485.00 万元，占总负债的比重分别为 7.67%、16.49%、15.57%和 9.39%。2020 年末，公司应付票据较 2019 年末增加 332,889.20 万元，增幅 123.47%，主要为公司在日常业务经营活动中票据结算量增加所致。2021 年末，公司应付票据较 2020 年末增加 99,172.39 万元，增幅 16.46%，主要系贸易开展过程中商票结算增加所致。

截至 2021 年末公司应付票据情况（单位：元）

种类	期末余额	年初余额
商业承兑汇票	1,758,540,000.00	988,901,994.02
银行承兑汇票	4,995,765,000.00	4,736,000,000.00
信用证	262,320,857.46	300,000,000.00
合计	7,016,625,857.46	6,024,901,994.02

（3）其他应付款

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，公司其他应付款总额分别为 572,981.62 万元、128,419.34 万元、274,321.43 万元和 502,880.72 万元，占总负债的比重分别为 16.30%、3.51%、6.09%和 10.12%。公司其他应付款主要为对区域内国企的往来款，截至 2021 年末，公司按欠款方归集的排名前四的其他应付款余额 21.58 亿元，全部为国有企业，占全部其他应付款比重 78.67%。2020 年末，公司其他应付款较 2019 年末减少 444,562.28 万元，减少 77.59%，主要系部分往来款项结清所致；2021 年末，公司其他应付款较 2020 年末增加 145,902.09 万元，增幅 113.61%，主要系增加与区域内国有企业之间的往来所致。

截至 2021 年末公司按欠款方归集的排名前四名的其他应付款明细（单位：元）

单位名称	款项性质	期末余额	账龄
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	往来款	884,372,848.16	1 年以内
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	往来款	865,006,500.00	1 年以内
盐城市大丰兴丰工程建设有限公司	往来款	280,639,287.14	1 年以内、1-2 年
江苏恒瑞水务有限公司	往来款	127,516,745.38	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上



(4) 一年内到期的非流动负债

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债规模分别为 652,152.69 万元、846,682.40 万元、753,451.25 万元和 693,606.57 万元，占总负债的比重分别为 18.55%、19.51%、16.71%和 17.03%。2020 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 60,739.28 万元，增幅 9.31%，主要系部分长期应付款将于一年内到期，按债务到期期限重分类至该科目所致；2021 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 40,559.28 万元，增幅 5.69%，变化幅度不大。

截至 2021 年末公司一年内到期的非流动负债明细(单位：元)

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	3,303,493,333.34	5,453,560,033.34
一年内到期的长期借款利息	152,300.43	
一年内到期的长期应付款	3,409,770,438.30	1,515,742,037.60
一年内到期的应付债券		159,617,600.73
一年内到期的应付债券利息	48,306,447.71	
一年内到期的非流动负债	772,790,000.00	
合 计	7,534,512,519.78	7,128,919,671.67

(5) 长期借款

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，公司长期借款余额分别为 1,091,520.50 万元、1,069,371.50 万元、855,513.48 万元和 983,782.85 万元，占总负债的比重分别为 31.05%、29.27%、18.98%和 19.79%。截至 2021 年末，公司长期借款主要由质押借款和保证借款构成。

截至 2021 年末公司长期借款明细

单位：元

项 目	期末余额	年初余额
信用借款	356,000,000.00	
质押借款	1,347,600,000.00	817,050,000.00
抵押借款	331,000,000.00	
保证借款	8,511,102,777.77	13,189,425,000.00
保证+抵押借款	786,800,000.00	969,800,000.00
保证+质押借款	525,000,000.00	1,139,000,000.00
保证+抵押+质押借款		32,000,000.00
长期借款应计利息	1,277,644.59	
减：一年内到期的长期借款（附注六、25）	3,303,493,333.34	5,453,560,033.34
一年内到期的长期借款利息（附注六、25）	152,300.43	
合 计	8,555,134,788.59	10,693,714,966.66

(6) 应付债券



2019-2021 年及 2022 年 9 月末，公司应付债券余额账面价值分别为 62,030.16 万元、0.00 万元、246,962.96 万元和 565,962.96 万元，占总负债的比重分别为 1.76%、0.00%、5.48%和 11.39%。2020 年末，公司应付债券较 2019 年末减少 62,030.16 万元，降幅 100.00%，主要系部分债券到期兑付及部分结转至一年内到期的应付债券所致；2021 年末，公司应付债券较 2020 年末增加 246,962.96 万元，主要系公司本部发行私募公司债“21 大城 01”、“21 大城 02”、“21 大城 03”、“21 大城 04”及子公司发行私募公司债“21 恒投 01”和“21 恒投 02”所致。

（7）长期应付款

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，公司长期应付款分别为 265,265.27 万元、321,651.77 万元、555,636.88 万元和 441,463.11 万元，占总负债的比重分别为 7.55%、8.80%、12.33%和 8.88%。2020 年末，公司长期应付款较 2019 年末增加 56,386.50 万元，增幅 21.26%，主要系融资租赁款增加所致；2021 年末，公司长期应付款较 2020 年末增加 233,985.11 万元，增幅 72.74%，主要为融资租赁款和其他借款增加所致。

（三）现金流量分析

1、经营活动现金流量分析

公司经营活动产生的现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金构成，公司收到其他与经营活动有关的现金主要为利息收入、政府补助及往来款项。2020 年经营活动产生的现金流入较 2019 年度增长了 74.74%，均主要系公司贸易业务规模扩大，现金流入增加所致，2021 年度较 2020 年度减少 79,829.79 万元，降幅 9.52%，主要系工程项目及保障房项目回款较慢所致；公司收到其他与经营活动有关的现金包括收回往来款项、利息收入和政府补助等，近三年分别为 329,221.79 万元、291,205.86 万元和 342,316.60 万元，2020 年度较 2019 年度变化不大，2021 年度较 2020 年度增加 51,110.74 万元，增幅 17.55%，主要系日常经营过程中增加部分往来款项所致。

公司经营活动产生的现金流出主要由购买商品、接收劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金构成。其中，支付其他与经营活动有关的现金主要为往来款及公司日常经营支出。2020 年度公司经营活动产生的现金流出较 2019 年度变化幅度不大，2021 年度较 2020 年度增加 186,287.51 万元，增幅 20.38%，主要系贸易开展过程中对外采购规模扩大，现金流出增加所致；支付其他与经营活动有关的现金分别为 218,835.15 万元、284,333.13 万元、171,890.93 万元和 258,034.58 万元，2020 年度



较 2019 年度增幅 29.93%，主要为支付往来款项，2021 年度较 2020 年度减少 112,442.20 万元，降幅 39.55%，主要系本期减少对外往来款支出所致。

近三年，公司经营活动现金流量净额分别为-140,547.20 万元、-90,130.88 万元和-181,804.40 万元，2020 年度，公司经营活动现金流量净额较 2019 年增加 50,416.32 万元，主要系随着公司贸易板块业务的扩张，销售商品、提供劳务收到的现金比 2019 年度增加较多所致；2021 年度，公司经营活动现金流量金额较上年同期减少 91,673.52 万元，降幅 101.71%，主要系当期贸易业务对外采购规模扩大及工程项目投入增加所致。

2、投资活动现金流量分析

公司投资活动产生的现金流入主要为收回投资收到的现金、取得投资收益收到的现金及处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额。

公司投资活动支出的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投资支付的现金，近年来购建固定资产、无形资产和其他长期资产金额较高主要系智能仓储物流中心、斗龙港生态组团城市森林公园等自营项目投入持续增加所致。

近三年，公司投资活动现金流量净额分别为-52,578.30 万元、-56,067.12 万元和-53,354.96 万元，近年来均呈负数，主要系公司对外投资较多。

3、筹资活动现金流量分析

公司筹资活动产生的现金流入主要为取得借款所收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金。2020 年度公司取得借款所收到的现金较 2019 年度减少了 25.41%，主要为 2020 年公司新增融资规模较上年度有所减少所致，2021 年度较 2020 年度增幅 67.39%，主要系日常经营过程中融资需求扩大，新增贷款到账所致；2020 年度公司收到其他与筹资活动有关的现金较 2019 年度增加 825,842.50 万元，2021 年度较 2020 年度增加 342,426.44 万元，主要系融资租赁借款、信托借款保证金收回、定期存单到期收回等。

公司筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务所支付的现金、分配股利、利润或偿付利息所支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。近年来公司偿还债务所支付的现金金额呈逐年增长趋势，主要系公司经营规模增加，融资规模较大；2020 年度公司支付其他与筹资活动有关的现金较 2019 年度增幅 91.07%，2021 年度较 2020 年度增幅 40.81%，主要系支付到期的融资款项所致。



近三年，公司筹资活动现金流量净额分别为229,036.40万元、78,982.01万元和369,600.15万元，2020年度，公司筹资活动现金流净额相对2019年减少150,054.39万元，主要系2020年公司新增借款增速减缓所致，2021年度，公司筹资活动现金流净额相对2020年度增加290,618.14万元，增幅367.95%，主要系公司日常经营所需流动资金增加，贷款规模扩大所致。

（四）财务指标

1、偿债能力指标

项目	2022-9-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
资产负债率(%)	63.93%	62.39%	60.09%	68.59%
流动比率	1.98	1.90	2.01	2.09
速动比率	1.10	1.12	1.22	1.27
EBITDA 利息保障倍数		1.3	0.85	0.6

近三年及最新一期，公司流动比率分别为 2.09、2.01、1.90 和 1.98，速动比率分别为 1.27、1.22、1.12 和 1.1，流动比率和速动比率较高，公司短期偿债能力良好。

近三年及最新一期，发行人的资产负债率分别为 68.59%、60.09%、62.39%和 63.93%，总体资产负债率总体处于合理水平。近三年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.60、0.85 和 1.30，对利息的保障情况一般，指标呈逐年上升趋势，公司长期偿债能力较好。

2、盈利能力指标

项 目	2022 年 9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	551,646.30	862,640.31	723,479.71	862,641.31
毛利润	37,590.20	53,628.24	50,824.26	40,075.83
利润总额	23,476.06	94,028.39	111,272.32	94,029.39
净利润	16,459.23	78,723.92	86,104.06	78,724.92
营业毛利率	6.81%	6.22%	7.02%	4.65%
营业净利率	2.98%	9.13%	11.90%	9.13%
总资产报酬率		1.09%	1.54%	0.93%
净资产收益率		2.90%	4.27%	2.83%

近三年，公司营业收入分别为 533,922.88 万元、723,479.71 万元和 862,640.31 万元，近年来随着公司业务的拓展和经营规模的扩大，营业收入呈逐年上升趋势，基础设施建设业务和贸易业务为公司收入的主要来源。近三年，公司毛利润和净利润均呈逐年上升趋势。近三年，公司总资产报酬率和净资产收益率分别为 0.93%、1.54%、1.09%和 2.83%、4.27%和 2.90%，呈逐年上升趋势。

（五）有息负债分析

1、有息负债情况



根据企业提供的融资明细，截止 2022 年 6 月末，公司有息负债余额为 368.6 亿元，具体明细如下：

(1) 期限结构

到期时间	到期金额（万元）	占比
2022 年	911,906.17	25%
2023 年	1,185,072.49	32%
2024 年	529,278.82	14%
2025 年	419,791.46	11%
2026 年及以后	640,406.91	17%
总计	3,686,455.85	100%

从有息负债期限来看，公司 2022-2024 年间到期的有息债务共计 262.6 亿元，占比 71%，在信托计划存续期内存在一定的偿债压力。

(2) 融资类型

融资类型	余额（万元）	占比
银行	1,675,968.06	45%
债券	598,962.96	16%
信托	554,863.00	15%
金融租赁	115,454.47	3%
非金融租赁	243,066.11	7%
定融	189,948.00	5%
再担保公司	3,000.00	0.1%
保理公司	92,200.00	3%
小贷	2,000.00	0%
资管	68,500.00	2%
基金	67,493.25	2%
债权融资计划	75,000.00	2%
总计	3,686,455.85	100.00%

担保人存续有息负债中，银行、债券和信托融资比重较高，是担保人的主要融资来源。其中银行借款余额167.6亿元，占比45%；债券融资余额59.9亿元，占比16%；信托融资余额55.49亿元，占比15%；租赁渠道融资余额35.85亿元，占比10%；剩余融资渠道有再担保、保理、小贷、资管、基金和债权融资计划，合计占比14%。

金融机构债权人共计48家，平均融资余额4.89亿元。其中银行30家，平均融资余额5.59亿元；信托机构11家，平均融资余额5.04亿元；金融租赁7家，平均融资余额1.65亿元。当地金融机构融资余额占比80.01%，公司受当地金融机构认可度较高。

(3) 集中度

序号	债权人	余额（亿元）	占例
1	农业发展银行	188,750.00	16.45%



2	华鑫国际信托有限公司	175,944.00	15.33%
3	民生银行股份有限公司	157,620.55	13.73%
4	中行	130,963.00	11.41%
5	南京银行	99,000.00	8.63%
6	浙商银行	91,030.00	7.93%
7	江苏银行	83,788.00	7.30%
8	中融国际信托有限公司	79,800.00	6.95%
9	兴业银行	72,000.00	6.27%
10	华夏银行	68,705.00	5.99%
合计		1,147,600.55	100.00%

担保人按集中度归集的融资余额前十名机构如上表所示，包括8家银行、2家信托。前十名机构的合计融资余额114.76亿元，占全部金融机构融资的48.91%，集中度较高。

四、其他重要情况

（一）征信情况

根据我司查询的担保方截至 2022 年 11 月 14 日的征信报告，担保人共在 42 家金融机构办理过信贷业务，目前在 20 家金融机构的业务仍未结清，当前借贷交易余额为 53.41 亿元，均为正常类；已结清信贷也均为正常类。

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
2002	42	20	2014

借贷交易		担保交易	
余额	534146.38	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	39	375399.38	0	0	0	0	39	375399.38
短期借款	10	128747	0	0	0	0	10	128747
循环透支	1	30000	0	0	0	0	1	30000
合计	50	534146.38	0	0	0	0	50	534146.38

已结清信贷信息概要

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
中长期借款	76	0	0	76
短期借款	78	0	0	78
循环透支	2	0	0	2
贴现	88	0	0	88
合计	244	0	0	244

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
银行承兑汇票	232	0	0	232
信用证	2	0	0	2
合计	234	0	0	234

(二) 对外担保情况

根据公司提供的对外担保明细，截至 2022 年 6 月末，公司对外担保余额合计 203.02 亿元。被担保企业主要为大丰区国有企业或事业单位控股企业，存续一家对民营企业江苏三水污水处理有限公司的担保，担保余额 947 万元，整体来看，公司对民营企业的担保余额较小，代偿风险较小。公司对外担保情况如下：

截至 2022 年 6 月末大丰城建对外担保明细

单位：万元

被担保企业	6 月末	担保期限
江苏大丰海港控股集团有限公司	30,000.00	2022/5/13-2023/5/12
江苏丰农现代农业发展有限公司	13,000.00	2022/5/30-2025/5/30
江苏明升新农村建设发展有限公司	8,430.00	2022/5/26-2023/11/26
江苏裕丰旅游开发有限公司	6,000.00	2022/6/15-2022/12/22
江苏明升新农村建设发展有限公司	5,140.00	2022/6/2-2023/12/2
盐城市大丰区华丰投资发展有限公司	5,000.00	2022/6/29-2023/6/28



****-长盈 48 号（盐城大丰）集合资金信托计划之可行性研究报告

盐城市大丰区海城实业发展有限公司	5,000.00	2022/6/30-2023/6/28
盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司	5,000.00	2022/6/24-2025/6/24
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	5,000.00	2022/6/10-2025/6/10
盐城市大丰区宏豹农业开发有限公司	5,000.00	2022/4/28-2023/4/27
盐城市大丰区黄海环保科技有限公司	5,000.00	2022/5/18-2025/5/18
盐城市林韵水湾旅游发展有限公司	5,000.00	2022/6/29-2026/3/20
江苏大丰海港控股集团有限公司	5,000.00	2022/6/29-2023/6/20
江苏明升新农村建设发展有限公司	3,600.00	2022/6/17-2023/6/17
江苏明升新农村建设发展有限公司	3,290.00	2022/6/9-2023/12/9
江苏明升新农村建设发展有限公司	3,140.00	2022/6/10-2024/6/10
江苏明升新农村建设发展有限公司	3,049.00	2022/5/19-2023/11/19
大丰东方湿地海洋资源开发经营有限公司	3,000.00	2022/4/8-2023/4/7
江苏海阅实业有限公司	3,000.00	2022/5/19-2023/5/18
江苏裕丰旅游开发有限公司	2,000.00	2022/6/30-2031/8/15
江苏丰农现代农业发展有限公司	2,000.00	2022/5/25-2023/5/24
江苏明升新农村建设发展有限公司	550.00	2022/6/1-2024/6/1
盐城市大丰区福安公墓	58.00	2022/6/30-2023/12/20
盐城市大丰区福安公墓	30.00	2022/5/27-2023/12/20
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	30,000.00	2022/3/31-2024/3/31
大丰海港港口有限责任公司	30,000.00	2022/3/30-2023/1/14
大丰海港港口有限责任公司	14,000.00	2022/2/22-2023/2/21
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	13,280.00	2022/1/14-2024/1/12
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	11,330.00	2022/1/12-2024/1/12
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	10,315.38	2022/1/7-2028/11/20
盐城市斗龙港开发建设有限公司	10,000.00	2022/3/10-2031/3/9



盐城市大丰区广宏农业发展有限公司	10,000.00	2022/1/26-2031/7/28
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	9,812.19	2022/1/10-2028/11/20
江苏盐城港供应链科技集团有限公司	9,800.00	2022/2/25-2023/2/20
江苏明升新农村建设发展有限公司	9,500.00	2022/1/4-2029/1/4
盐城市大丰区城镇净水有限公司	8,000.00	2022/1/25-2030/12/27
盐城市大丰区海城实业发展有限公司	8,000.00	2022/1/18-2028/7/17
盐城市大丰区文化旅游集团有限公司	5,800.00	2022/1/25-2031/11/24
江苏裕丰旅游开发有限公司	5,670.00	2022/2/18-2023/8/18
江苏裕丰旅游开发有限公司	5,650.00	2022/2/11-2024/2/11
江苏裕丰旅游开发有限公司	5,240.00	2022/2/25-2023/8/25
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	5,031.89	2022/1/14-2028/11/20
江苏明升新农村建设发展有限公司	5,000.00	2022/2/24-2024/2/24
江苏丰收大地投资发展有限公司	5,000.00	2022/3/29-2023/3/28
盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限公司	5,000.00	2022/1/28-2030/1/27
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	5,000.00	2022/2/10-2023/2/9
江苏明升新农村建设发展有限公司	5,000.00	2022/2/23-2024/2/23
江苏明升新农村建设发展有限公司	4,700.00	2022/1/1-2022/12/23
盐城市大丰区华丰投资发展有限公司	4,300.00	2022/1/20-2023/1/9
江苏裕丰旅游开发有限公司	4,190.00	2022/1/21-2024/1/21
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	4,000.00	2022/3/25-2023/3/24
江苏裕丰旅游开发有限公司	3,870.00	2022/3/11-2024/3/11
江苏裕丰旅游开发有限公司	3,640.00	2022/2/25-2024/2/25
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	3,180.00	2022/1/19-2024/1/12
盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限公司	3,000.00	2022/3/8-2030/1/27
江苏裕丰旅游开发有限公司	2,650.00	2022/1/27-2024/1/27



****-长盈 48 号（盐城大丰）集合资金信托计划之可行性研究报告

江苏明升新农村建设发展有限公司	2,500.00	2022/3/24-2029/2/15
江苏裕丰旅游开发有限公司	2,490.00	2022/3/10-2023/9/10
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	2,110.00	2022/1/21-2024/1/12
江苏裕丰旅游开发有限公司	2,000.00	2022/3/23-2023/3/23
江苏裕丰旅游开发有限公司	1,920.00	2022/3/17-2024/3/17
盐城市大丰区海城实业发展有限公司	1,500.00	2022/3/31-2028/7/17
江苏裕丰旅游开发有限公司	1,290.00	2022/3/4-2023/9/4
盐城市大丰区海城实业发展有限公司	1,010.00	2022/1/28-2023/3/6
江苏裕丰旅游开发有限公司	760.00	2022/1/21-2024/1/21
江苏裕丰旅游开发有限公司	690.00	2022/1/27-2024/1/27
江苏裕丰旅游开发有限公司	500.00	2022/3/23-2024/3/23
江苏裕丰旅游开发有限公司	370.00	2022/2/11-2024/2/11
盐城市大丰区海城实业发展有限公司	300.00	2022/1/21-2023/3/6
江苏裕丰旅游开发有限公司	2,000.00	2021/12/30-2022/12/22
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	5,031.89	2021/12/30-2028/11/20
盐城市大丰区梅花湾旅游实业发展有限公司	3,000.00	2021/12/28-2022/12/27
盐城市大丰区城镇净水有限公司	10,000.00	2021/12/28-2030/12/27
盐城市大丰区华丰投资发展有限公司	100.00	2021/12/24-2022/12/23
江苏裕丰旅游开发有限公司	1,600.00	2021/12/23-2022/12/23
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	7,622.39	2021/12/21-2023/12/15
盐城市斗龙港开发建设有限公司	10,000.00	2021/12/16-2026/12/15
盐城市大丰区民生水务有限公司	4,236.38	2021/12/16-2024/12/16
江苏大丰众成科技创业投资有限公司	16,300.00	2021/12/15-2024/12/6
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	16,470.00	2021/12/15-2028/11/20
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	5,000.00	2021/12/10-2028/11/20



盐城大丰启航电子科技有限公司	11,970.00	2021/12/9-2024/3/9
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	29,930.00	2021/12/9-2028/11/20
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	4,000.00	2021/12/6-2028/11/20
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	14,600.00	2021/11/29-2028/11/20
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	3,000.00	2021/11/29-2028/11/20
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	14,600.00	2021/11/26-2028/11/20
江苏裕丰旅游开发有限公司	1,958.00	2021/11/19-2023/11/19
江苏大丰众成科技创业投资有限公司	14,800.00	2021/11/19-2024/11/17
江苏裕丰旅游开发有限公司	4,833.00	2021/11/4-2029/9/27
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	5,352.00	2021/10/28-2023/1/28
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	2,103.00	2021/10/22-2023/1/22
江苏明升新农村建设发展有限公司	4,000.00	2021/10/21-2022/10/20
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	10,185.00	2021/10/15-2023/1/15
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	2,360.00	2021/10/9-2023/1/9
盐城市大丰区华丰投资发展有限公司	2,000.00	2021/9/30-2022/9/29
江苏裕丰旅游开发有限公司	20,000.00	2021/8/30-2023/8/30
江苏明升新农村建设发展有限公司	7,000.00	2021/8/25-2030/6/15
江苏裕丰旅游开发有限公司	27,000.00	2021/8/23-2031/5/20
江苏恒瑞水务有限公司	5,724.62	2021/8/30-2026/8/31
江苏明升新农村建设发展有限公司	7,000.00	2021/8/10-2030/6/15
盐城市大丰区华丰投资发展有限公司	6,000.00	2021/7/30-2022/7/29
盐城市大丰区海城实业发展有限公司	13,690.00	2021/7/1-2023/7/1
大丰东方湿地海洋资源开发经营有限公司	5,000.00	2016/12/29-2023/12/20
大丰东方湿地海洋资源开发经营有限公司	3,676.43	2020/11/30-2025/11/30
大丰东方湿地海洋资源开发经营有限公司	7,000.00	2017/10/13-2023/12/20



大丰高欣建设有限公司	3,750.00	2019/11/28-2022/11/27
大丰海港港口有限责任公司	6,000.41	2018/05/25-2023/05/30
大丰海港港口有限责任公司	9,900.00	2019/09/11-2023/04/20
大丰市东方水处理有限公司	29,000.00	2020/06/23-2032/06/21
大丰市东方水处理有限公司	3,500.00	2015/11/18-2022/11/17
江苏大丰港水务发展有限公司	3,342.36	2019/01/24-2024/01/24
江苏大丰港水务发展有限公司	2,225.93	2019/04/30-2024/04/30
江苏大丰港兴农农产品仓储物流有限公司	19,750.00	2019/06/26-2027/12/15
江苏大丰港兴农农产品仓储物流有限公司	9,800.00	2020/03/19-2025/03/10
江苏大丰港兴农农产品仓储物流有限公司	14,910.00	2019/06/26-2027/12/15
江苏大丰港兴农农产品仓储物流有限公司	27,250.00	2019/08/27-2027/09/05
江苏大丰港兴农农产品仓储物流有限公司	4,840.00	2019/06/25-2027/06/15
江苏大丰海港控股集团有限公司	8,625.82	2020/10/10-2023/09/15
江苏大丰海港控股集团有限公司	8,560.00	2019/12/11-2022/12/11
江苏大丰沿海开发集团有限公司	15,000.00	2020/03/19-2028/03/18
江苏大丰沿海开发集团有限公司	5,000.00	2020/04/27-2028/03/18
江苏大丰盐土大地农业科技有限公司	25,000.00	2020/08/18-2031/08/15
江苏大丰盐土大地农业科技有限公司	5,000.00	2021/2/5-2031/8/15
江苏大丰众成科技创业投资有限公司	9,000.00	2018/02/01-2023/01/01
江苏大丰众成科技创业投资有限公司	8,200.00	2021/06/18-2024/06/16
江苏大丰众成科技创业投资有限公司	1,000.00	2021/2/1-2024/1/31
江苏丰收大地投资发展有限公司	6,425.38	2020/06/19-2025/06/19
江苏丰收大地投资发展有限公司	4,941.65	2020/01/22-2025/01/22
江苏丰收大地投资发展有限公司	9,667.00	2020/09/27-2029/09/27
江苏丰收大地投资发展有限公司	9,000.00	2016/07/28-2024/07/20



江苏海容生态农林有限公司	20,000.00	2021/1/20-2033/1/20
江苏恒瑞水务有限公司	20,000.00	2016/05/23-2028/05/03
江苏恒瑞新城开发建设有限公司	22,000.00	2016/12/01-2034/12/01
江苏明升新农村建设发展有限公司	35,000.00	2021/1/29-2024/1/29
江苏明升新农村建设发展有限公司	25,000.00	2021/1/27-2024/1/27
江苏明升新农村建设发展有限公司	20,000.00	2019/09/12-2022/09/12
江苏明升新农村建设发展有限公司	20,000.00	2019/11/20-2022/11/20
江苏明升新农村建设发展有限公司	50,000.00	2020/04/13-2025/04/13
江苏明升新农村建设发展有限公司	10,000.00	2020/08/03-2023/08/03
江苏明升新农村建设发展有限公司	7,000.00	2021/6/29-2030/6/15
江苏三水污水处理有限公司	947.00	2020/04/01-2025/03/01
江苏裕丰城镇建设发展有限公司	32,000.00	2021/7/29-2024/7/29
江苏裕丰城镇建设发展有限公司	5,000.00	2019/12/27-2022/12/27
江苏裕丰城镇建设发展有限公司	50,000.00	2020/06/30-2023/06/30
江苏裕丰城镇建设发展有限公司	18,000.00	2020/10/20-2023/10/20
江苏裕丰城镇建设发展有限公司	20,000.00	2020/01/16-2023/01/16
江苏裕丰旅游开发有限公司	2,263.68	2018/05/31-2023/05/31
江苏裕丰旅游开发有限公司	1,294.08	2020/03/18-2023/03/18
江苏裕丰旅游开发有限公司	10,958.90	2018/12/20-2023/12/10
江苏裕丰旅游开发有限公司	19,656.00	2020/03/26-2026/12/10
江苏裕丰旅游开发有限公司	2,112.33	2018/06/21-2023/06/21
江苏裕丰旅游开发有限公司	26,000.00	2021/02/01-2023/02/01
盐城大丰水浒文化产业发展有限公司	3,300.74	2019/10/18-2023/10/18
盐城市大丰区高新创投有限责任公司	4,000.00	2021/8/17-2022/8/16
盐城市大丰区福安公墓	156.00	2017/01/20-2023/12/20
盐城市大丰区高新创投有限责任公司	7,316.29	2020/03/23-2023/03/10



盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	9,219.38	2020/08/28-2024/08/28
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	2,536.23	2019/08/15-2024/08/15
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	25,000.00	2019/09/26-2029/09/20
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	30,490.00	2020/01/19-2028/12/10
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	18,000.00	2021/01/04-2026/12/22
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	3,446.92	2021/3/29-2024/3/29
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	50,000.00	20220114-20260114
盐城市大丰区海城实业发展有限公司	7,457.03	2021/6/28-2026/6/28
盐城市大丰区海城实业发展有限公司	7,457.03	2021/6/30-2026/6/30
盐城市大丰区海港开发建设有限公司	19,000.00	2018/08/20-2025/08/27
盐城市大丰区华丰农业开发有限公司	16,150.00	2020/11/12-2030/11/122020/12/09-2030/12/09
盐城市大丰区华丰农业开发有限公司	20,000.00	2020/01/11-2030/12/20
盐城市大丰区华丰投资发展有限公司	5,000.00	2014/12/26-2024/12/25
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	15,000.00	2020/12/15-2022/12/15
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	30,000.00	2021/2/24-2023/2/24
盐城市大丰区梅花湾旅游实业发展有限公司	2,100.00	2019/03/27-2024/03/27
盐城市大丰区民生水务有限公司	8,195.07	2019/10/16-2024/10/16
盐城市大丰区上海知青纪念馆景区管理有限公司	1,000.00	2020/06/01-2023/05/20
盐城市大丰区天边湖实业有限公司	3,651.94	2020/03/20-2023/03/10
盐城市大丰区鑫海资产经营有限公司	1,700.00	2019/02/12-2024/02/12
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	7,000.29	2020/08/21-2025/08/21
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	12,400.00	2019/07/26-2025/06/10
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	20,000.00	2020/04/03-2023/04/03
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	50,000.00	2020/09/10-2023/09/10
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	3,850.00	2019/12/18-2022/12/18



****-长盈 48 号（盐城大丰）集合资金信托计划之可行性研究报告

盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	11,000.00	2021/3/19-2023/3/19
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	10,437.50	2021/3/18-2027/6/25
盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司	2,800.00	2019/12/27-2022/12/20
盐城市大丰人民医院	27,000.00	2018/01/04-2026/12/20
盐城市大丰兴丰工程建设有限公司	4,280.00	2019/01/29-2026/01/14
江苏海阅实业有限公司	13,816.48	2021/6/12-2024/6/10
江苏大中旅游实业发展有限公司	5,794.60	2021/4/6-2026/4/6
盐城市大丰区城镇净水有限公司	35,000.00	2021/2/7-2031/2/6
盐城市大丰区镇村水务发展有限公司	6,102.01	2021/2/5-2024/2/5
盐城兴瑞建设工程有限公司	4,900.00	2022/6/16-2023/6/16
江苏丰收大地种业发展有限公司	2,500.00	2021/10/27-2022/10/24
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	3,500.00	2021/12/03-2022/08/16
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	5,000.00	2021/11/23-2022/11/23
江苏明升新农村建设发展有限公司	12,000.00	2021/11/25-2022/11/25
盐城市海园污水处理有限公司	900.00	2021/12/27-2022/12/27
盐城市大丰区文化旅游集团有限公司	5,800.00	2021/11/24-2031/11/24
江苏骏德工程建设有限公司	2,000.00	2021/12/23-2024/12/22
盐城市大丰兴丰工程建设有限公司	17,930.00	2020/9/03-2023/9/01
江苏大丰众成科技创业投资有限公司	5,800.00	2021/12/28-2022/12/9
盐城市大丰区海城实业发展有限公司	11,500.00	2018/01/08-2026/05/08
江苏大丰港兴农产品仓储物流有限公司	6,666.66	2020/01/16-2023/04/20
江苏裕丰旅游开发有限公司	15,580.00	2020/12/29-2027/3/15
盐城市大丰兴丰工程建设有限公司	900.00	2021/2/1-2024/1/31
盐城市大丰东方水处理有限公司	6,000.00	2021/3/24-2022/3/23
盐城兴瑞建设工程有限公司	1,000.00	2021/12/23-2024/12/22



****-长盈 48 号（盐城大丰）集合资金信托计划之可行性研究报告

江苏丰收大地投资发展有限公司	2,000.00	2022/01/04-2025/01/03
盐城市大丰区黄海环保科技有限公司	1,000.00	2021/12/23-2024/12/22
盐城市大丰东方水处理有限公司	1,000.00	2022/1/7-2025/1/6
盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司	6,000.00	2022/02/01-2030/12/20
盐城市大丰兴丰工程建设有限公司	2,000.00	2022/3/29-2023/3/29
盐城兴瑞建设工程有限公司	4,900.00	2022/6/16-2023/6/10
盐城鼎瑞新能源发展有限公司	4,900.00	2022/5/23-2023/5/15
盐城鼎瑞新能源发展有限公司	1,800.00	2022/6/24-2023/6/23
盐城鼎瑞新能源发展有限公司	1,000.00	2022/5/13-2032/5/12
盐城鼎瑞新能源发展有限公司	375.00	2022/6/27-2032/5/12
盐城市大丰区梅花湾旅游实业发展有限公司	2,800.00	2022/5/18-2023/5/17
盐城市大丰区交控新能源有限公司	20,000.00	2022/6/24-2034/6/24
盐城市大丰高新创投有限责任公司	1,000.00	2021/12/23-2024/12/22
合计	2,030,158.88	

（三）被执行及涉诉情况

经查询中国执行信息公开网，截至目前，公司不存在被执行情况。

（四）资本市场情况

截至 2022 年 11 月 7 日，担保人存续有 8 笔存续债券，债券存量规模 45.7 亿



元，无历史违约记录。

债券简称	上市日	到期日	债券余额	票面	募集类型
22 大丰城建 PPN002	2022-08-25	2025-08-29	3.3	4.5	私募
22 大丰城建 PPN001	2022-07-27	2025-07-28	8.4	5.0	私募
22 大丰 01	2022-01-05	2025-01-06	12.7	6.0	私募
21 大城 02	2021-11-18	2024-11-19	0.6	6.5	私募
21 大城 04	2021-12-24	2023-12-24	5.0	6.3	私募
21 大城 03	2021-11-26	2023-11-26	2.5	6.9	私募
21 大城 01	2021-11-18	2023-11-19	9.2	6.4	私募
22 大丰城建 CP001	2022-10-25	2023-10-26	4.0	3.5	公募
合计			45.7		

（五）近期评级情况

根据大公国际资信评估有限公司 2022 年 7 月 28 日出具的信用评级报告，担保人主体评级为 AA+，评级展望维持稳定。



大丰城建 2022 年度主体跟踪评级报告

信用等级公告

DGZX-R【2022】00947

大公国际资信评估有限公司通过对盐城市大丰区城市建设集团有限公司的信用状况进行跟踪评级，确定盐城市大丰区城市建设集团有限公司的主体长期信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定。

特此通告。



大公国际资信评估有限公司
评审委员会主任 席宁
二〇二二年七月二十八日



五、总体评价

公司作为大丰区最重要的基础设施建设投融资主体，具有较高的区域专营性；公司持续得到当地政府在资金、资产和股权划拨等方面的有力支持。综合来看，公司的融资渠道畅通，区域专营性强，获得外部支持力度大，本次能为信托计划提供有力的担保。



第四部分政府层面

一、行政级别

- 1、省级及一线城市（省级、直辖市、北上广深）（）
- 2、地市级及以上（）
- 3、省会城市下属区县级及全国 50 强县（）
- 4、全国 50-100 强县（）
- 5、一般县区级（√）

二、区域概况

交易对手位于江苏省盐城市大丰区。其中：

（1）江苏省在 2021 年中国城市 GDP 百强榜单位居第 2 位。

（2）2021 年，盐城市 GDP 在江苏省下辖市排名为第 8 位，位居 2022 年百强市第 35 名；

（3）2021 年，大丰区实现 GDP759.21 亿元，在盐城市下辖区（县）排名第 2 位。

融资人所属区域为盐城市大丰区。经查询公开市场平台及当地人民政府网站，融资人及担保人所属区域财政情况如下：

（一）盐城市基本情况

盐城市是江苏省下辖地级市，地处中国东部沿海中部，江苏省中部，位于长江三角洲城市群北翼。盐城东临黄海，南与南通接壤，西南与扬州、泰州为邻，西北与淮安相连，北隔灌河和连云港市相望。盐城是沪、宁、徐三大区域中心城市 300 千米辐射半径的交会点，是江苏沿海中心城市，长三角新兴的工商业城市，湿地生态旅游城市，是江苏省委、省政府确定的“重点发展沿江、大力发展沿海、发展东陇海线”的三沿战略及“海上苏东”发展战略实施的核心地区，是“京沪东线”的重要节点，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点，盐城在区域经济格局中具有独特的区域优势。盐城下辖 3 区 5 县 1 市，面积 1.69 万平方千米（江苏省第一），户籍人口 826.15 万人（江苏省第二）。在 2021 年江苏省地区生产总值中，盐城排在第 8 位。

1、经济情况



2018-2021 年末盐城市主要经济指标(单位：亿元，%)

项目	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	5487.1	5.50%	5702.3	5.10%	5953.4	3.50%	6617.4	7.70%
人均地区生产总值(元)	75987	10.50%	79149	5.30%	-	-	98593	7.60%
人均可支配收入(元)	29488	9.10%	32096	8.80%	33707	5.00%	36764	9.10%
全市规模以上工业总产值	6247	10.00%	4352	-0.20%	4730.4	6.80%	-	21.90%
固定资产投资	-	9.40%	-	4.90%	-	-7.40%	-	3.70%
社会消费品零售总额	1778.7	6.80%	1920.1	8.00%	2216.12	15.42%	2684.3	21.10%
进出口总额(亿美元)	95.5	10.40%	96.1	0.70%	119.36	24.20%	174.2	45.90%
三次产业结构	10.5:44.4:45.1		10.9:41.6:47.5		11.1:40.0:48.9		11.1:40.6:48.3	

2021 年,盐城地区生产总值是 6617.4 亿元,增长 7.7%,总量、增速分别列长三角地区第 14 位、第 34 位。2021 年,全市实现地区生产总值 6617.4 亿元,按不变价格计算,比上年增长 7.7%。其中,第一产业实现增加值 735.8 亿元,比上年增长 3.5%;第二产业实现增加值 2686.1 亿元,比上年增长 8.1%;第三产业实现增加值 3195.5 亿元,比上年增长 8.2%,三次产业增加值比例调整为 11.1:40.6:48.3。盐城市工业生产增幅有所回升,全市规模以上工业增加值同比增长 11.9%;高新技术产业不断发展,高新技术产业产值占规上工业产值比重达 41.5%。盐城市消费市场持续回暖,全市实现社会消费品零售总额 2,684.3 亿元,同比增长 21.1%。盐城市全社会固定资产投资同比增长 3.7%。盐城市房地产投资和销售均实现较高的增速,全市房地产开发投资 607.9 亿元,同比增长 17.6%,其中住宅投资完成 469.3 亿元,同比增长 16.9%。

2021 年,整体来看,盐城市经济总量保持平稳增长,工业经济稳健运行,经济实力依然很强。

2、财政情况



2019-2021 年盐城市财政收入情况（单位：亿元）

项目	2019 年	2020 年	2021 年
综合财力	1,106.30	1,396.31	1,624.27
一般公共预算收入	383	400.1	451.01
其中：税收收入	294.98	300.4	339.21
非税收入	88.03	99.7	117.79
转移性收入	326.12	362.5	373.37
上级补助收入	-	-	-
财政总收入	1,048.23	1,177.31	1,206.14
政府性基金收入	397.18	633.71	799.89
一般公共预算支出	877.52	974.16	1053.48
地区生产总值	5702.26	5,953.40	6,617.40
债务余额	1177.38	1,370.20	1,472.83
其中：一般债务余额	594.69	602.41	633.96
专项债务余额	582.69	767.79	838.87
债务率	106.43%	98.13%	90.68%
负债率	20.65%	23.02%	22.26%
财政自给率	43.65%	41.07%	42.81%

2019-2021 年盐城市一般公共预算收入分别为 383.00 亿元、400.1 亿元和 451.01 亿元。近三年来，盐城市一般公共预算收入逐年增加。截止 2021 年末，盐城市实现一般公共预算收入 451.01 亿元，比上年同期增长 12.7%，增幅居江苏省第二位，完成年初预算的 105.3%，圆满完成收入预算目标。其中：税收收入完成 339.21 亿元，比上年同期增 12.9%。

政府债务方面，截至 2021 年末，盐城市地方政府一般债务限额 666.80 亿元，专项债务限额 880.68 亿元；一般债务余额 633.96 亿元，专项债务余额 838.87 亿元，政府债务率 90.68%，负债率 22.26%。

整体来看，盐城市经济平稳增长，固定资产投资保持较高增速，支柱产业发展潜力较好，未来随着交通基础设施建设水平不断提升，盐城经济实力和财政实力将进一步增强。

（二）大丰区基本情况

大丰区位于江苏省东部，盐城市南部，东临黄海，西连兴化市，南与东台市接壤，北与盐城市亭湖区交界，拥有 112 公里的海岸线，作为长三角城市群中的盐城市的临海新城区，受长江三角洲经济圈辐射，区位优势明显。

1、经济情况

2021 年，大丰区经济实力持续提升，实现地区生产总值 759.2 亿元，在盐城市下辖各区县中排名第 2 位，同比增长 6.6%，其中，第一产业增加值 111.06 亿元，增长



3.4%；第二产业增加值 253.21 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 394.94 亿元，增长 7.0%，三次产业结构比为 14.6:33.4:52.0。人均地区生产总值为 117,561 元。2021 年，大丰区规模以上工业增加值同比增长 12.0%；固定资产投资同比下降 17.3%，其中，制造业投资同比增长 3.1%；社会消费品零售总额同比增长 19.4%；实现进出口总额 42.0 亿美元，同比增长 46.5%。

表 1 2019~2021 年大丰区主要经济指标及增速（单位：亿元、%）

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	759.2	6.6	686.8	4.0	654.9	-
人均地区生产总值（元）	117,561.0	-	-	-	93,581.0	5.3
一般公共预算收入	58.1	8.4	53.6	5.0	51.0	-7.5
规模以上工业增加值	-	12.0	-	6.5	-	0.6
全社会固定资产投资	-	-17.3	-	4.2	-	5.7
社会消费品零售总额	245.8	19.4	205.9	1.4	202.7	7.9
进出口总额（亿美元）	42.0	46.5	28.7	21.8	23.6	2.2
三次产业结构	14.6:33.4:52.0		14.4:32.7:52.9		13.6:34.8:51.6	

数据来源：2019~2021 年大丰区国民经济和社会发展统计公报

2、财政情况

2021 年，大丰区综合财力 109.54 亿元，其中一般公共预算收入 58.05 亿元，同比增长 8.36%，税收收入为 46.44 亿元，占一般公共预算收入的比重为 80.00%；政府性基金收入 51.49 亿元，同比增长 28.2%。2021 年，大丰区实现一般公共预算支出为 115.06 亿元，同比小幅增加；政府性基金预算支出为 54.74 亿元。

截至 2021 年末，大丰区地方政府债务余额 107.75 亿元，其中一般债务余额为 47.65 亿元，专项债务余额为 60.10 亿元。

2021 年，大丰区政府债务率 98.37%，政府负债率 14.19%，财政自给率 50.45%。

2019-2021 年大丰区财政收支情况

单位：亿元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
一般公共预算收入	58.05	53.57	51.01
其中：税收收入	46.44	41.8	40.96
非税收收入	11.61	11.77	10.05
税收收入占比	80%	78%	80%
政府性基金收入	51.49	40.16	27.08
综合财力	109.54	93.73	78.09
一般公共预算支出	115.06	112.6	96.07
政府性基金支出	54.74	23.18	16.78



国民生产总值	759.21	686.78	654.88
债务限额	114.96	101.66	86.6
债务余额	107.75	96.66	81.51
其中：一般债务余额	47.65	45.69	44.76
专项债务余额	60.1	50.96	36.75
债务率	98.37%	103.13%	104.38%
负债率	14.19%	14.07%	12.45%
财政自给率	50.45%	47.58%	53.10%

其中（1）地方综合财力=公共财政收入+上级补助收入+政府性基金收入；（2）负债率=政府债务余额/地区生产总值；（3）债务率=政府债务余额/地方综合财力

第五部分平台层面

一、举债机制

从制度上看，目前平台公司均属以企业法人身份独立运营，公司存量及新增债务均按照市场化方式筹措并承担偿还责任，公司不承担地方政府隐性债务，不涉及地方政府性债务，未列入国家审计署及财政部新增地方政府性债务统计范畴内。

二、区域融资平台概况

大丰区主要政府融资平台共八家，1家AA+与7家AA，按资产规模排序，本次融资人排名5，担保人排名第1。具体情况如下（数据时间：20211231，单位：亿元，%）：

序号	公司名称排名	主体评级	总资产 (亿元)	营业收入 (亿元)	政府补助 (亿元)	债券余额 (亿元)
1	盐城市大丰区城市建设集团有限公司	AA+	722.55	86.26	1.98	48.7
2	盐城市大丰区交通投资有限责任公司	AA	182.19	14.38	—	7.5
3	盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司	AA	166.68	10.23	0.88	12.5
4	盐城市大丰区交通控股集团有限公司	AA	150.7	9.13	0.90	4
5	盐城市大丰区高鑫	AA	143.71	11.37	0.48	6



	投资有限责任公司					
6	江苏恒瑞投资开发有限公司	AA	137.35	11.38	1.56	7.48
7	江苏明升新农村建设发展有限公司	AA	114.59	5.37	0.9	17.99
8	盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	AA	101.28	7.26	0.55	8.1

第六部分还款来源介绍

一、第一还款来源分析

第一还款来源为融资人经营及销售收入。融资人作为大丰区重要的国有资产投资运营主体及基础设施建设主体，区内地位突出，基础设施建设业务稳定；另外，融资人在资产注入及财政补贴等方面得到了股东及相关各方的支持，未来势必也将持续获得大丰区政府的支持。近年来融资人运行情况良好，偿付能力有保障。

二、第二还款来源分析

第二还款来源为担保人经营收入及可调配资金。担保人作为大丰区第一大平台及最重要的基础设施建设投融资主体，区域内地位高，受股东及相关方支持力度大，且自身资产规模较大，业务覆盖面较广，具有较强的担保能力。

第七部分结论

一、交易对手主体资格真实合法有效性的结论

综上，本项目交易对手资格真实合法有效。

二、融资用途真实合法有效性的结论

综上，本项目融资用途真实合法有效。

三、增信措施方案真实合法有效性及其增信价值的结论

综上，本项目增信措施方案真实合法有效；

四、还款来源及交易对手统筹还款能力的分析结论

1、综上，本项目还款来源相对明确，还款来源较为可靠和充足。

2、综上，本项目交易对手资信实力良好，区域内地位较高，信托期内债务压力较



****-长盈 48 号（盐城大丰）集合资金信托计划之可行性研究报告

轻，且担保方实力较强，融资渠道通畅，能提供可靠担保。

部门名称：*****

二零二三年一月