

---

央企国际信托有限责任公司  
央企·542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 .....	4
第二节 发行人 .....	5
一、基本情况 .....	5
二、经营情况 .....	9
三、财务情况 .....	13
四、财务指标 .....	23
五、综合评价 .....	25
第三节 保证人 .....	25
一、基本情况 .....	25
二、经营情况 .....	30
三、财务情况 .....	35
四、财务指标 .....	45
五、综合评价 .....	45
第四节 区域情况 .....	46
一、盐城市区域经济 .....	46
二、亭湖区区域经济 .....	47
第五节 资金用途 .....	48
第六节 交易方案 .....	48
一、信托要素 .....	48
二、交易方案及交易结构 .....	51
第七节 项目风险评估及控制措施 .....	52
一、项目风险评估 .....	52
二、风险控制措施 .....	53

## 第一节 信托概况

我司拟设立“央企·542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【5】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【1】+N年。信托资金用于投资 XXXXXX（以下简称“发行人”或“THCT”）发行的永续债权权益投资计划（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，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，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。

发行人和保证人合称交易对手。

### 截至 2023 年 4 月 11 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	XXXXXX	520	AA+	7	52.2	盐城市人民政府	运营主体，主要负责盐城市城东、城北片区开发运营
2	盐城市亭湖区国有资产投资经营有限公司	340	AA	7-	30.28	盐城市亭湖区人民政府	运营主体，负责在亭湖区城市基础设施建设、土地整理开发
3	盐城兴北实业投资有限公司	210	AA	7-	15.08	盐城城北开发建设投资有限公司	运营主体，主要负责盐城市城北片区开发运营
4	XXXXXX	149	AA	8+	21.03	盐城市亭湖区国有资产投资经营有限公司	运营主体，负责在亭湖区城市基础设施建设、土地整理开发
5	江苏嘉亭实业投资有限公司	121	AA	8+	8.65	XXXXXX	运营主体，主要负责盐城市城东片区开发运营

本项目发行人 THCT 是亭湖公投全资子公司，是运营主体，负责在亭湖区城市基础设施建设、土地整理开发，资产规模排名第 4，属于区域内重要平台；保证人 HYKG 是由盐城市人民政府全资的运营主体，主要负责盐城市城东、城北片区开发运营，资产总额排名第 1，属于区域内核心平台，交易对手均能够稳定获取政府政策及补贴方面的支持。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

## 一、基本情况

### 1. 公司介绍

公司名称	XXXXXX
注册资本	200,000.00 万元
成立日期	2006 年 7 月 28 日
营业期限	2006 年 7 月 28 日至无固定日期
公司类型	地方国企
经营范围	从事城市建设及相关项目的投资经营；政府委托的城市土地开发；房屋租赁；房地产经纪；物业服务；房地产开发、经营；建材、水卫器材、金属材料、生活日用品（除电动三轮车）批发、零售。（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：建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：社会经济咨询服务；融资咨询服务；工程管理服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；园艺产品种植；森林公园管理；公园、景区小型设施娱乐活动；污水处理及其再生利用；防洪除涝设施管理（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

2006 年 7 月 28 日，发行人系由盐城市亭湖区国有资产投资经营公司出资设立，经营范围：从事城市建设及相关项目的投资经营（国家有专项规定的办理审批手续后方可经营），公司注册资本为 2,000 万元，首期实缴资本 400 万元，经江苏仁禾中衡会计师事务所有限公司审验，并出具了苏仁中会验[2006]第 035 号《验资报告》。

2007 年 4 月，盐城市亭湖区国有资产投资经营公司完成剩余 1,600 万元注册资本的缴纳，盐城信达会计师事务所有限公司针对上述验资事项出具盐信达所验字[2007]36 号报告。

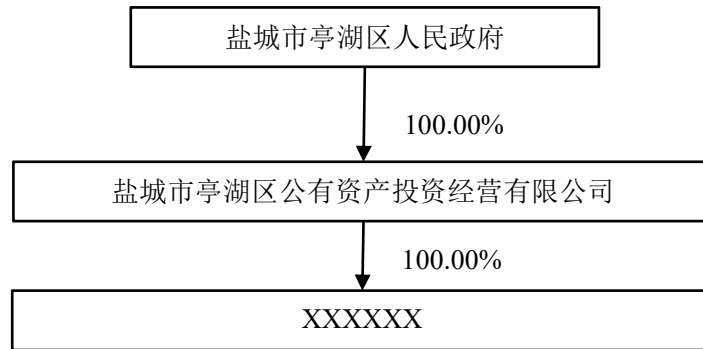
#### 2) 历次变更

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2008-6-19	变更注册资本	公司注册资本变更为人民币 40,000 万元，公司实收资本变更为人民币 9,000 万元，变更经盐城众正会计师事务所审验，出具了盐众正验字 [2008] 376 号《验资报告》 审验。
2	2008-6-24	增资	盐城市亭湖区国有资产投资经营公司完成出资 7,000 万元，公司实收资本变更为人民币 16,000 万元，变更经盐城众正会计师事务所审验，出具了盐众正验字 [2008] 379 号《验资报告》。
3	2010-4-16	增资	盐城市亭湖区国有资产投资经营公司完成出资 12,000 万元，公司实收资本变更为人

			人民币 28,000 万元，变更经盐城众正会计师事务所审验，出具了盐众正验字 [2010] 055 号《验资报告》。
4	2010-5-6	增资	盐城市亭湖区国有资产投资经营公司完成出资 12,000 万元，公司实收资本变更为人民币 40,000 万元，变更经盐城众正会计师事务所审验，出具了盐众正验字 [2010] 061 号《验资报告》。
5	2011-12-18	变更注册 资本	经发行人股东决定，公司注册资本变更为 100,000 万元，公司实收资本变更为 100,000 万元，变更经江苏仁禾中衡会计师事务所有限公司审验，出具了苏仁中会验 [2011] 第 062 号《验资报告》。
6	2022-6-13	变更注册 资本	经发行人股东决定，公司注册资本变更为 200,000 万元，截至本募集说明书签署之日新增注册资本已缴纳 20,000 万元，公司实收资本为 120,000 万元。

### 3. 股权结构

截至 2023 年 4 月 11 日，发行人控股股东为盐城市亭湖区国有资产投资经营有限公司，实际控制人为盐城市亭湖区人民政府。



### 4. 公司治理

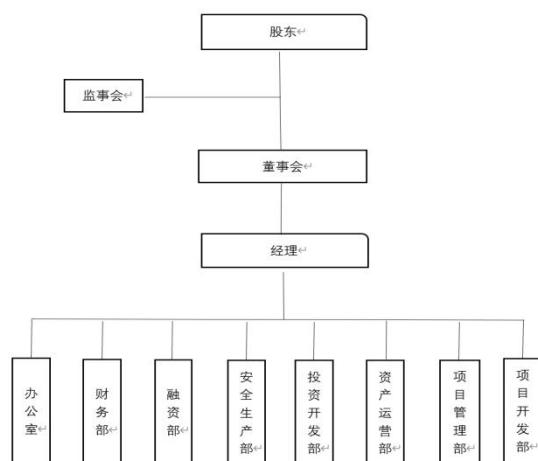
公司不设股东会，由盐城市亭湖区国有资产投资经营有限公司行使股东会职权。

董事会由七名董事组成，由股东选举产生。董事任期三年，任期届满，经股东任命可以连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。公司设董事长一名由董事会选举产生。

公司设监事会，设监事会主席一名，职工监事二名。监事会主席由监事会选举产生，其中职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事会主席、监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责。

### 5. 组织架构



## 6. 主要子公司

截至 2022 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司 78 家，主要情况如下：

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	净资产	收入
1	盐城亭顺餐饮管理有限公司	餐饮管理;餐饮服务;食品销售;住宿服务。	100.00%	68.19	55.49	332.24
2	盐城千汇置业有限公司	房地产开发经营;政府委托的城市土地开发;物业服务;房地产经纪。	100.00%	227,740.59	14,356.66	-
3	盐城市千汇物业管理有限公司	物业服务;家政服务;建筑物清洁服务;停车场管理服务。	100.00%	12,499.58	-167.45	312.14
4	盐城易汇地产有限公司	房地产开发经营。	100.00%	31,593.48	19,972.07	-
5	江苏亭湖公用设施有限公司	房屋建筑和市政基础设施项目工程;市政设施管理;交通设施维修;工程管理服务;园林绿化工程施工;城市绿化管理;建筑物清洁服务	100.00%	2,017.20	971.32	3,589.40
6	盐城市亭湖城市更新建设有限公司	建设工程施工;土地整治服务;工程管理服务;房屋拆迁服务;物业管理;住房租赁;信息咨询服务;建筑材料销售;树木种植经营;园林绿化工程施工;市政设施管理	100.00%	50,021.04	50,014.85	-

7	盐城建军路建设管理有限公司	住宿服务；建设工程施工；房地产开发经营；工程管理服务；组织文化艺术交流活动；物业管理；租赁服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；会议及展览服务；停车场服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；住房租赁；土地整治服务；房屋拆迁服务	100.00%	5,766.65	453.35	29.87
---	---------------	---	---------	----------	--------	-------

## 7. 存续债券

截至 2023 年 4 月 11 日，发行人本部存续债券合计 21.03 亿元：

单位：亿元、%、年

序	证券代码	证券名称	发行日期	利率	剩余年限	证券余额	债券评级
1	114743.SH	23 亭湖 01	2023-01-13	7.2	2.8932	6.96	
2	182311.SH	22 亭湖 01	2022-08-03	6.0	2.4411	12.74	
3	177897.SH	21 亭湖 01	2021-02-03	7.5	0.9425	0.30	
4	166743.SH	20 亭湖 02	2020-04-28	6.5	0.1836	1.03	AA+
		合计		21.03			

## 二、 经营情况

### 1. 经营概况

发行人作为亭湖区政府重点打造的主要投融资主体，肩负着亭湖区基础设施、土地整理开发、保障性住房、城市交通工程等重任。发行人经营范围是：从事城市建设及相关项目的投资经营；政府委托的城市土地开发；房屋租赁；房地产经纪；物业服务；房地产开发、经营；建材、水卫器材、金属材料、生活日用品（除电动三轮车）批发、零售。（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：建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：社会经济咨询服务；融资咨询服务；工程管理服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；园艺产品种植；森林公园管理；公园、景区小型设施娱乐活动；污水处理及其再生利用；防洪除涝设施管理（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）

目前，发行人经营业务主要包括土地整理开发业务、城市基础设施建设业务、安置房销售业务和物业服务等。

### 2020-2022 年 6 月营业收入构成情况

单位：万元

业务类别	2022年1-6月		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			631.58	1.07	86.77	0.19
土地整理业务	20,890.18	71.29	28,442.43	48.17	45,714.29	98.03
项目代建业务	5,889.01	20.10	27,522.94	46.61	-	-
租赁业务	1,996.35	6.81	1,788.07	3.03	554.61	1.19
物业等服务业务	277.75	0.95	447.24	0.76	277.74	0.60
商品销售	250.23	0.85	214.31	0.36	-	-
合计	29,303.51	100.00	59,046.57	100.00	46,633.41	100.00

### 2020-2022年6月营业成本构成情况

单位：万元

业务类别	2022年1-6月		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			328.15	0.74	43.76	0.14
土地整理业务	15,180.20	61.99	20,965.63	46.98	30,282.79	97.17
项目代建业务	4,841.65	19.77	20,706.18	46.40	-	-
租赁业务	3,318.75	13.55	1,937.21	4.34	626.69	2.01
物业等服务业务	919.46	3.75	487.60	1.09	211.87	0.68
商品销售	226.92	0.93	200.80	0.45	-	-
合计	24,486.98	100.00	44,625.57	100.00	31,165.11	100.00

### 2020-2022年6月毛利润和毛利率构成情况

单位：万元

项目	2022年1-6月		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			303.44	48.04	43.01	49.57
土地整理业务	5,709.98	27.33	7,476.80	26.29	15,431.49	33.76
项目代建业务	1,047.36		6,816.76	24.77		
租赁业务	-1,322.40	-66.24	-149.14	-8.34	-72.08	-13.00
物业等服务业务	-641.72	-231.05	-40.36	-9.02	65.88	23.72
商品销售	23.30		13.51	6.30	0.00	
合计	4,816.53	16.44	14,421.00	24.42	15,468.30	33.17

作为亭湖区主要的基础设施建设主体，发行人报告期内主要从事亭湖区基础设施和保障房建设以及土地开发整理等业务。

报告期内，受项目完工进度和政府土地出让计划的影响，发行人2021年度营业收入较2020年度上升26.62%。主要是2021年基础设施代建项目完工，确认相关业务收入所致。公司其他收入主要包括物业服务和房屋租赁等，单项收入



规模较小。2021 年度，公司毛利润和综合毛利率均有所小幅下降，主要是 2021 年土地整理业务涉及地块的利润下降所致。最近一期，公司毛利润和毛利率均为负值，主要系租赁、物业管理等业务亏损所致。

## 2. 业务板块

### 1) 土地整理开发业务

发行人是亭湖区内重要的土地整理开发实施主体。公司土地开发整理业务模式主要为：发行人接受盐城市亭湖区财政局、盐城振园实业有限公司等交易对手方的委托，使用自有资金和银行借款等对受托地块（不取得土地使用权）进行土地开发整理，待土地达到出让条件后，与交易对手方参照市场价格及政府指导价格进行结算。公司根据结算金额确认为土地整理开发收入，并结转相应的土地整理开发成本（包含拆迁费及土地平整等成本费用）。

自成立以来，公司承接了黄海东路北侧新光大道西侧地块开发、东工学院地块开发及威特集团地块开发等土地开发整理项目。2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人土地整理开发收入分别为 45,714.29 万元、28,442.43 万元和 20,890.18 万元。整体来看，土地开发整理业务收入随着土地市场行情及政府土地出让计划变化存在一定不确定性。

截至 2022 年末，公司土地开发整理项目已投资金额为 10.96 亿元，发行人存续的土地整理开发项目主要包括长坝城中村、伯乐达二期地块、五星农贸路边地块、青墩接线西、清溪路南侧安置房地块等。主要项目情况如下表：

单位：万元

序号	地块名称	金额	项目类别
1	长坝城中村四期地块	63,129.84	土地整理项目
2	亭湖新区其他地块	11,662.06	土地整理项目
3	伯乐达二期项目	10,240.00	土地整理项目
4	智达纺机地块	8,909.41	土地整理项目
5	五星农贸路地块	4,565.83	土地整理项目
6	青墩接线西、清溪路南侧安置房地块	4,399.40	土地整理项目
7	东环路东、清溪路北、青年路南侧	2,173.81	土地整理项目
8	气象局北侧地块	1,193.79	土地整理项目
9	大洋湾项目	1,179.37	土地整理项目
10	永大药业地块	663.66	土地整理项目
11	新四军纪念馆周边老旧小区改造	229.13	土地整理项目
12	青墩连接线西侧体育馆周边地块	201.72	土地整理项目

13	瑞智生物项目	177.16	土地整理项目
14	德惠南侧 124 亩地块	162.27	土地整理项目
15	东亭路东、跃进路西、世纪大道北，丹溪路南侧地块	154.58	土地整理项目
16	碧桂园 56 亩地块（东环路西、世纪大道北）	138.95	土地整理项目
17	新丰西小区绿化工程	89.87	土地整理项目
18	建军路商圈	88.78	土地整理项目
19	盐南新村西北侧道路桥梁改造工程	74.71	土地整理项目
20	东环路东，东亭路西，世纪大道北、丹溪路南侧地块	44.86	土地整理项目
21	其他地块	29.56	土地整理项目
22	科创园	24.33	土地整理项目
23	新河湾地块	21.25	土地整理项目
24	东环路东、北林路南、青年路北侧	11.28	土地整理项目
25	红星美凯龙南侧酒店地块	5.48	土地整理项目
26	亭湖区主干道两侧老旧房屋改造	0.30	土地整理项目
	合计	109,571.41	

截至 2022 年 6 月末，土地整理开发业务拟建项目尚需投入 109,571.41 万元。

## 2) 城市基础设施建设业务

城市基础设施建设业务是发行人近年主要从事的主营业务之一。发行人基础设施建设业务模式为：发行人通过与盐城市亭湖区相关单位及其他委托企业签订项目代建协议进行基础设施项目建设。项目竣工结算后，发行人根据竣工结算报告和工程结算审定单据或报告进行成本确认，并在该成本基础上按照约定的毛利率进行收入确认，项目完工后结算，委托企业按照代建协议约定向发行人支付项目建设费。

发行人 2020 年度城市基础设施建设业务板块未实现收入，主要系该业务板块收入确认时点为项目完工验收结算时，由于项目周期的不确定性，导致发行人该板块的收入出现较大的不确定性。

截至 2021 年末，公司主要在建项目包括青年路初级中学、田家炳小学扩建、五台山路、东亭路提升、青墩接线等项目，计划总投资 18.26 亿元，累计投资 5.37 亿元，尚需投资 12.89 亿元，后续资金来源主要由公司自有资金和银行配套贷款解决。随着发行人代建项目的完工，预计未来三年该业务板块收入将成为发行人重要的收入来源。

公司拟建的基础设施代建项目有亭湖区第一小学、盐城师范学院附属学校、跃进路（康乐苑至世纪大道）等，计划总投资合计 16.21 亿元。截至 2022 年末，发行人城市基础设施建设业务板块拟建项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	建设周期	拟投资金额
1	盐城师范学院附属学校	2022-2025	21,200.00
2	亭湖第一初级中学周边配套道路	2022-2024	2,500.00
3	亭湖第一小学周边配套道路	2022-2024	2,100.00
4	天山路小学教育装备提升工程	2022-2024	2,000.00
5	跃进路（康乐苑至世纪大道）	2022-2024	13,000.00
6	泰山路北延（太湖路—建军路）	2022-2024	3,500.00
7	华湖路东延（西亭路—中亭路）	2022-2024	4,200.00
8	武夷山路（清溪路—香榭路段）	2022-2024	2,100.00
9	育才路提升改造工程	2022-2024	5,000.00
10	文港路市政工程提升改造项目	2022-2024	21,000.00
11	新洋港廊道	2022-2025	70,000.00
12	亭湖区电动自行车充电桩建设项目	2022-2023	4,000.00
13	同曦鸣城及周边项目	2022-2025	4,700.00
14	便仓镇串场河（蚌蜒河至立新河段）	2022-2023	3,500.00
15	兰亭路景观绿化及交安设施增设改造工程	2022-2024	3,300.00
	合计		162,100.00

### 3) 安置房销售业务

发行人安置房销售业务的业务模式为：发行人是亭湖区保障房建设业务的实施主体，由亭湖区政府授权对盐城市亭湖区内保障房进行整体拆迁、平整、建设及销售管理。发行人作为保障房建设的项目业主和实施主体，负责办理项目立项、规划、环评等项目手续，并与施工单位签订合同，约定建筑材料、设备、购买配件等事宜，同时监督实施。项目完工后，经审定后确认成本，并由发行人负责对外进行销售。安置房部分按政府指导价格进行销售，剩余房屋按市场价销售。

上述安置房销售业务会计处理方式为：在安置房建设阶段，发行人与施工单位签订建设合同，在安置房建设完成后，根据双方确认的施工单位实际建设投入确认为：“存货-开发成本”，同时减少“银行存款”等；在安置房对外销售阶段，发行人根据实际销售金额确认安置房销售收入，增加“银行存款”、“应收账款”等，同时确认为“主营业务收入”，同时结转“主营业务成本”，减少“存货-开发成本”。

报告期内，公司在售的保障房项目为富康社区安置房——滨河人家。可销售面积为 8.29 万平方米，截至 2021 年末已售面积 6.96 万平方米；2020 年公司确

认保障房销售收入 86.77 万元，毛利率为 49.57%，2021 年公司确认保障房销售收入 631.58 万元，毛利率为 48.04%。

截至 2021 年末，公司在建保障房项目包括球宇地块安置房、三洼棚改安置房、五星农贸路地块安置房，计划总投资 33.60 亿元，累计已投资 11.47 亿元，后续资金来源主要拟由公司自有资金和银行配套贷款解决。发行人在建的安置房项目具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	总投资金额	已投金额	剩余金额	开工时间	竣工时间
1	五星农贸路地块安置房	166,000.00	69,333.63	96,666.37	2020 年	2027 年
2	三洼棚改安置房	120,000.00	29,513.52	90,486.48	2019 年	2023 年
3	球宇地块安置房	50,000.00	15,844.81	34,155.19	2020 年	2024 年
	合计	336,000.00	114,691.96	221,308.04	-	-

截至 2022 年末，发行人上述在建安置房尚未开始销售，预计将在 2022 年进行销售。

截至 2022 年末，公司拟建保障房项目为长坝城中村安置房四期、便仓安置房项目，拟投资合计 21.00 亿元。整体来看，公司在建保障房项目较多，预计未来会形成一定收益。

### 三、 财务情况

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对 2019-2021 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；2022 年 9 月末数据为公司财务报表数据，未经过审计。

#### 1. 合并资产负债表

单位：万元

	2021/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
报告期	三季度报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
货币资金	148,676.61	105,042.03	106,219.13	12,171.47
应收票据及应收账款	54,570.97	28,440.34	8,982.32	30.20
应收票据	0.00		8,957.05	
应收账款	54,570.97	28,440.34	25.26	30.20
预付款项	33.18	3,420.86		143,461.00
其他应收款(合计)	679,485.93	548,680.62	767,498.21	589,049.67
应收利息	0.00			47.61

其他应收款	679,485.93	548,680.62	767,498.21	589,002.07
存货	593,419.02	422,633.25	247,627.44	166,552.31
其他流动资产	5,315.49	2,075.49	45.28	1,541.06
流动资产合计	1,481,501.19	1,110,292.59	1,130,372.39	912,805.71
非流动资产：	0.00			
可供出售金融资产	0.00		2,173.79	
其他权益工具投资	8,003.01	2,504.65		
投资性房地产	151,724.05	111,547.94	25,564.26	9,777.62
固定资产(合计)	35,383.27	55,832.91	23,885.18	25,098.77
固定资产	35,383.27	55,832.91	23,885.18	25,098.77
在建工程(合计)	0.00	24,332.80	33,870.29	22,700.75
在建工程	0.00	24,332.80	33,870.29	22,700.75
使用权资产	3,934.27	4,414.31		
长期待摊费用	3,028.54			
递延所得税资产	151.79	151.79	65.29	0.05
非流动资产合计	202,224.93	198,784.39	85,558.81	57,577.18
资产总计	1,683,726.12	1,309,076.98	1,215,931.19	970,382.89
流动负债：	0.00			
短期借款	16,474.20	22,009.91	24,000.00	41,065.00
应付票据及应付账款	26,644.70	30,158.26	2.71	4,026.85
应付票据	8,671.00	21,671.00		4,000.00
应付账款	17,973.70	8,487.26	2.71	26.85
预收款项	692.80	130.70	164.53	94.90
合同负债	10.95	22.47		
应付职工薪酬	62.39	15.76	12.89	1.19
应交税费	36,224.38	39,172.63	32,752.07	27,134.58
其他应付款(合计)	105,899.99	90,343.26	256,153.89	207,179.15
应付利息	0.00	57.86	10,261.13	8,007.94
其他应付款	105,899.99	90,285.39	245,892.76	199,171.21
一年内到期的非流动负债	290,307.15	116,698.04	96,007.53	73,360.00
其他流动负债	0.99	0.22		
流动负债合计	476,317.56	298,551.26	409,093.61	352,861.67
非流动负债：	0.00			
长期借款	466,301.88	224,373.42	181,121.04	143,940.00
应付债券	127,400.00	197,990.47	154,177.40	60,245.50
租赁负债	3,776.06	3,618.13		
长期应付款(合计)	0.00			9,176.15
专项应付款	0.00			9,176.15
非流动负债合计	597,477.94	425,982.02	335,298.44	213,361.65
负债合计	1,073,795.50	724,533.28	744,392.05	566,223.32
所有者权益(或股东权益)：	0.00			
实收资本(或股本)	12.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00

资本公积金	34.68	346,848.35	252,999.75	202,999.75
盈余公积金	1.46	14,583.95	12,632.48	10,466.89
未分配利润	128,405.24	123,099.78	105,969.46	90,692.94
归属于母公司所有者权益合计	609,837.54	584,532.08	471,601.69	404,159.58
少数股东权益	93.09	11.62	-62.54	
所有者权益合计	609,930.63	584,543.69	471,539.15	404,159.58
负债和所有者权益总计	1,683,726.12	1,309,076.98	1,215,931.19	970,382.89

近三年及一期，总资产分别为 970,382.89 万元、1,215,931.19 万元、1,309,076.98 万元和 1,683,726.12 万元。从资产结构看，近三年及一期末，流动资产分别为 912,805.71 万元、1,130,372.39 万元、1,110,292.59 万元和 1,481,501.19 万元，占总资产的比重分别为 94.07%、92.96%、84.81%和 97.99%。流动资产以货币资金、其他应收款和存货为主。近三年及一期末，非流动资产分别为 57,577.18 万元、85,558.81 万元、198,784.39 万元和 202,224.93 万元，占总资产的比重分别为 5.93%、7.04%、15.19%和 12.01%，非流动资产占比较低，资产流动性较好。非流动资产以长期股权投资、固定资产为主。资产结构以流动资产为主，符合主营业务特征。

近三年及一期，总负债分别为 566,223.32 万元、744,392.05 万元、724,533.28 万元和 1,073,795.50 万元。从负债结构看，近三年及一期末，流动负债分别为 352,861.67 万元、409,093.61 万元、298,551.26 万元和 476,317.56 万元，占总负债的比重分别为 62.32%、54.96%、41.21%和 44.36%。流动负债以货币资金、其他应收款和存货为主。近三年及一期末，非流动负债分别为 213,361.65 万元、335,298.44 万元、425,982.02 万元和 597,477.94 万元，占总负债的比重分别为 37.68%、45.04%、58.79%和 55.64%，非流动负债相对合理。非流动负债以长期借款、应付债券为主，符合主营业务特征。

## 1) 资产科目分析

### (1) 货币资金

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，货币资金分别为 106,219.13 万元、105,042.03 万元和 63,681.58 万元，占总资产的比例分别为 8.74%、8.02%和 4.26%，主要为库存现金和银行存款。2021 年末货币资金较 2020 年末减少 1,177.10 万元，降幅 1.11%，主要原因是基础设施建设项目资金支出增加及偿还到期借款，导致货币资金减少。2022 年 6 月末货币资金较 2021 年末减少

41,360.45 万元，降幅-39.38%，主要系土地整理项目资金支出增加，导致货币资金减少。

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人货币资金构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	0.96	0.00	4.79	0.00	3.15	0.00
银行存款	63,679.94	100.00	105,035.18	99.99	106,214.41	100.00
其他货币资金	0.68	0.00	2.06	0.00	1.57	0.00
合计	63,681.58	100.00	105,042.03	100.00	106,219.13	100.00

截至 2022 年 6 月末发行人货币资金中受限货币资金为质押存单 24,000.00 万元，保证金 870.00 万元。

### (2) 其他应收款

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，应收账款分别为 25.26 万元、28,440.34 万元和 56,219.07 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、2.17%和 3.76%。报告期内发行人应收账款逐年增加，主要系土地整理业务和基础设施代建业务结算金额部分尚未回款所致。

截至 2022 年 6 月末，发行人应收账款明细如下：

单位：万元、%

债务人名称	期末余额	账龄	占比
盐城市亭湖区财政局	56,189.86	一年以内	99.95
盐城市亭湖区城市经营有限公司	20.44	一年以内	0.04
盐城海瀛欧堡实业有限公司	8.77	一年以内	0.02
合计	56,219.07	-	100.00

### (3) 其他应收款

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人其他应收款分别为 767,498.21 万元、548,680.62 万元和 626,463.84 万元，占总资产的比例分别为 63.12%、41.91%和 41.94%。其他应收款主要由与盐城市亭湖区国有企业之间的往来款构成。2021 年末其他应收款较 2020 年末减少 218,817.59 万元，降幅为 28.51%，主要系发行人逐渐收回往来款所致。2022 年 6 月末，其他应收款较年

初增加 77,783.22 万元,主要原因是发行人与盐城兴北实业投资有限公司及盐城泰鑫实业投资有限公司之间往来款有所增加,均为亭湖区国有企业。

**截至 2022 年 6 月末发行人其他应收款金额前五名情况表**

单位:万元、%

单位名称	关系	融资平台	款项性质	期末余额	账龄	占比
盐城南洋经济发展实业有限公司	非关联方	否	往来款	106,231.00	1-2 年、2-3 年、3-4 年	16.94
江苏亨发实业有限公司	非关联方	否	往来款	102,615.62	1-2 年、2-3 年	16.37
盐城市锦绣城市建设投资有限公司	关联方	否	往来款	99,460.00	5 年以上	15.86
盐城市鹤业实业投资有限公司	关联方	否	往来款	53,430.25	1 年以内	8.52
盐城市亭湖区财政局	非关联方	否	往来款	34,007.57	1 年以内	5.42
合计	-	-	-	395,744.44	-	63.11

最近一期末,发行人其他应收款前五大主要是与盐城南洋经济发展实业有限公司、江苏亨发实业有限公司、盐城市锦绣城市建设投资有限公司、盐城市鹤业实业投资有限公司、盐城市亭湖区财政局之间的往来款项。

**(4) 存货**

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末,存货分别为 247,627.44 万元、422,633.25 万元和 543,164.89 万元,占总资产的比例分别为 20.37%、32.28% 和 36.36%。2021 年末存货较 2020 年末增加 175,005.81 万元,增幅 70.67%,主要原因是发行人增加了安置房建设成本及基础设施工程成本,导致存货增加。2022 年 6 月末存货较 2021 年末增加 120,531.64 万元,增幅 28.52%,主要系发行人增加土地整理及基础设施建设工程成本。发行人存货逐年增加均系日常经营活动投产所需,增加幅度合理。

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末,发行人存货构成明细如下:

单位:万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发成本	393,424.64	72.43	310,041.22	73.35	174,118.86	70.31
土地整理项目	143,471.82	26.41	111,479.89	26.38	73,508.58	29.69
劳务成本	6,240.04	1.15	1,101.94	0.26	-	-
原材料	28.39	0.01	10.20	0.00	-	-
合计	543,164.89	100.00	422,633.25	100.00	247,627.44	100.00



## (5) 投资性房地产

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，投资性房地产分别为 25,564.26 万元、111,547.94 万元和 153,856.89 万元，占总资产的比例分别为 2.10%、8.52% 和 10.30%。2020 年度发行人新增投资性房地产—长亨商务楼 B 座；2021 年末，发行人投资性房地产账面价值较 2020 年末增加 85,983.68 万元，增幅 336.34%，主要原因是新增投资性房地产德惠尚书房 378 套、绿园商务中心、文化艺术中心、澄达东景苑。2022 年 6 月末，投资性房地产账面价值较年初增加 42,308.95 万元，增幅 37.93%，主要原因是新增竹林商业城、人才公寓二期。

## 2) 负债结构分析

### (1) 短期借款

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，短期借款分别为 24,000.00 万元、22,009.91 万元和 16,473.06 万元，占总负债的比例分别为 3.22%、3.04% 和 1.86%。报告期内发行人短期借款逐年减少，主要由于偿还到期的短期借款所致。

截至 2022 年 6 月末，发行人短期借款具体情况如下：

单位：万元

放款机构	债务余额	借款日期	到期时间
大丰农商行	2,000.00	2022/3/31	2023/3/22
恒丰银行	13,500.00	2022/6/8	2023/6/7
南京银行	950.00	2022/6/30	2023/6/29
应付利息	23.06	-	-
合计	16,473.06	-	-

### (2) 其他应付款

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，其他应付款分别为 256,153.89 万元、90,343.26 万元和 78,575.50 万元，占总负债的比例分别为 34.41%、12.47% 和 8.89%。其中应付利息和其他应付款科目的具体情况如下：

#### 1) 应付利息

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，应付利息分别为 10,261.13 万元、57.86 万元和 1,094.86 万元，占总负债的比例分别为 1.38%、0.01% 和 0.12%（根据新金融工具准则，发行人将 2020 年末计入应付利息科目的短期借款利息、

长期借款利息及应付债券利息调整计入短期借款及一年内到期的非流动负债列示)，占比较小，主要为发行人部分有息债务计提的利息。

## 2) 其他应付款

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，其他应付款分别为 245,892.76 万元、90,285.39 万元和 77,480.64 万元，占总负债的比例分别为 33.03%、12.46% 和 8.76%。发行人其他应付款主要为借款及往来款，包括金融资产交易所定向融资计划和发行人向地方国有企业拆借的款项。2021 年末，发行人其他应付款较 2020 年末下降 63.28%，主要系定融到期偿还以及对江苏黄海金融控股集团有限公司的借款偿还所致。2022 年 6 月末发行人其他应付款较年初下降 14.18%，主要系往来款减少所致。

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人其他应付款具体情况如下：

单位：万元、%

款项性质	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
借款	34,500.00	44.53	35,500.00	39.32	189,691.50	77.14
保证金	875.55	1.13	1,176.72	1.30	8,582.23	3.49
往来款	42,105.09	54.34	53,608.68	59.38	47,619.02	19.37
合计	77,480.64	100.00	90,285.39	100.00	245,892.76	100.00

截至 2022 年 6 月末，其他应付款前五大情况如下：

单位：万元；%

单位名称	关联关系	款项性质	期末余额	占比
盐城市亭湖区城市经营有限公司	关联方	往来款	11,828.85	15.05
盐城市亭湖区大洋街道办事处大星村村委会	非关联方	借款	20,858.75	26.55
盐城市亭湖区文峰街道办事处	非关联方	往来款	18,400.00	23.42
盐城金大地农业发展有限公司	非关联方	借款	14,736.11	18.75
盐城市亭湖区住房和城乡建设局	非关联方	往来款	5,439.94	6.92
合计	-	-	71,263.66	90.69

## (3) 一年内到期的非流动负债

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，一年内到期的非流动负债分别为 96,007.53 万元、116,698.04 万元和 291,370.47 万元，占总负债的比例分别为 12.90%、16.11%和 32.95%。报告期内发行人一年内到期的非流动负债大幅

增加，主要是由于发行人一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券重分类以及根据新金融工具准则部分有息债务利息计入科目调整所致。

最近两年及一期末，一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末
一年内到期的长期借款	79,728.78	108,994.34	96,007.53
长期借款利息	1,822.55	1,358.75	-
一年内到期的应付债券	202,360.73	-	-
应付债券利息	7,053.68	5,940.22	-
一年内到期的租赁负债	404.73	404.73	-
合计	291,370.47	116,698.04	96,007.53

#### (4) 长期借款

截至2020年末、2021年末和2022年6月末，长期借款分别为181,121.04万元、224,373.42万元和432,279.78万元，占总负债的比例分别为24.33%、30.97%和48.88%。报告期内发行人长期借款保持稳定增长。

截至2022年6月末，发行人长期借款明细如下：

单位：万元

放款机构	借款账面价值	借款日期	到期时间
中国民生银行盐城亭湖支行	3,150.00	2019/11/21	2024/11/18
中国民生银行盐城亭湖支行	2,812.50	2021/1/5	2024/12/3
中国民生银行盐城亭湖支行	1,500.00	2019/12/6	2024/12/3
中国民生银行盐城亭湖支行	1,500.00	2020/6/3	2024/12/3
中信银行盐城分行	45,000.00	2021/12/20	2028/12/20
中信银行盐城分行	15,590.00	2020/12/23	2028/12/20
中国建设银行盐城亭湖支行	19,181.25	2020/11/30	2028/10/31
中国建设银行盐城亭湖支行	6,806.25	2020/10/9	2028/9/13
中国建设银行盐城亭湖支行	10,000.00	2022/2/24	2028/1/20
中国建设银行盐城亭湖支行	20,000.00	2022/2/24	2028/1/20
江苏银行盐城文峰支行	4,875.00	2021/3/11	2027/9/3
江苏盐城农村商业银行亭湖区支行	6,150.00	2021/3/26	2024/3/15
江苏盐城农村商业银行亭湖区支行	100.00	2021/3/26	2023/9/30
江苏盛泽东方农发商业保理有限公司	3,000.00	2022/1/26	2024/1/10
通州湾融资租赁（江苏）有限公司	3,330.46	2021/8/13	2024/6/20
中航国际租赁有限公司	8,695.72	2021/6/25	2024/6/25
中航国际租赁有限公司	5,492.46	2020/1/3	2024/1/3
中航国际租赁有限公司	1,394.65	2019/12/13	2023/12/13
盐城国盛融资租赁有限公司	7,085.07	2020/10/31	2023/10/31
中国农业银行盐城亭湖支行	3,886.00	2021/4/23	2025/11/20

中国农业银行盐城亭湖支行	10,000.00	2021/5/1	2025/11/20
江苏建湖农村商业银行营业部	586.60	2021/5/1	2025/11/20
中国农业银行盐城亭湖支行	11,667.00	2021/11/2	2025/11/20
中国农业银行盐城亭湖支行	9,340.00	2021/6/3	2025/11/20
中国农业银行盐城亭湖支行	31,112.00	2022/1/1	2025/11/20
江苏建湖农村商业银行营业部	1,812.74	2022/3/18	2025/11/20
中国民生银行股份有限公司盐城亭湖支行	14,487.00	2022/6/30	2026/6/29
远东国际融资租赁有限公司	1,727.16	2021/11/29	2024/11/29
远东国际融资租赁有限公司	2,093.47	2021/11/19	2024/11/19
远东国际融资租赁有限公司	3,027.01	2022/1/17	2025/1/17
中国农业银行盐城亭湖支行	5,000.00	2022/1/26	2029/1/20
中国农业银行盐城亭湖支行	10,000.00	2022/1/28	2029/1/20
中国农业银行盐城亭湖支行	15,000.00	2022/2/1	2029/1/20
江苏银行盐都支行	7,000.00	2022/1/27	2029/1/20
江苏银行盐都支行	8,000.00	2022/2/7	2029/1/20
交行盐城分行	10,000.00	2022/2/14	2029/1/20
交行盐城分行	5,000.00	2022/1/27	2029/1/20
中行亭湖支行	14,650.00	2022/3/15	2027/3/15
中行亭湖支行	7,850.00	2022/3/23	2027/3/15
中行亭湖支行	5,995.00	2022/6/24	2027/3/15
交行盐城分行	57,682.44	2022/2/1	2027/12/21
中行开发区支行	28,300.00	2022/3/19	2027/12/21
射阳农商行	2,400.00	2022/6/27	2027/6/11
合计	432,279.78	-	-

## 2. 合并利润表

	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
报告期	三季度	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
营业总收入	47,484.52	59,046.57	46,633.41	49,156.92
营业收入	47,484.52	59,046.57	46,633.41	49,156.92
营业总成本	56,969.39	60,160.36	45,651.63	44,907.45
营业成本	44,140.22	44,625.57	31,165.11	32,114.76
税金及附加	1,130.84	1,082.34	887.09	724.98
销售费用	168.67			
管理费用	5,065.35	4,321.28	2,259.06	1,946.93
财务费用	6,464.31	10,131.17	11,340.37	10,120.78
其中：利息费用	22,535.16	22,793.01	39,492.84	33,812.77
减：利息收入	16,076.38	12,667.74	28,156.55	23,901.34
加：其他收益	15,023.81	20,010.78	19,326.00	16,001.72
投资净收益	0.00	283.49	34.28	
资产减值损失	0.00		-261.02	103.50
信用减值损失	0.00	-345.99		

营业利润	5,538.94	18,834.49	20,081.03	20,354.70
加：营业外收入	53.32	0.00	0.02	0.18
减：营业外支出	16.45	63.07	39.05	10.20
利润总额	5,575.80	18,771.42	20,042.01	20,344.67
减：所得税	0.48	-81.00	2,636.89	1,711.61
净利润	5,575.32	18,852.42	17,405.12	18,633.06

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 49,156.92 万元、46,633.41 万元、59,046.57 万元和 47,484.52 万元，主要来源于土地整理业务收入及项目代建业务收入。报告期内，受项目完工进度和政府土地出让计划的影响，发行人 2021 年度营业收入较 2020 年度上升 26.62%。主要是 2021 年基础设施代建项目完工，确认相关业务收入所致。

近三年及一期，发行人分别实现净利润 18,633.06 万元、17,405.12 万元、18,852.42 万元和 5,575.32 万元，净利率分别为 37.91%、37.32%、31.93%和 11.74%。2020 年度公司净利润和净利率较 2021 年度均有所小幅下降，主要是 2020 年土地整理业务涉及地块的利润下降所致。2022 年 1-9 月公司净利润和净利率有所下降，主要系业务收入尚未结算所致。

近三年及一期，发行人政府补助收入分别为 16,001.72 万元、19,326.00 万元、20,010.78 万元和 15,023.81 万元。发行人每年获得的政府补助较为稳定。

### 3. 合并现金流量表

	2021/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
报告期	三季度报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	33,248.37	39,559.31	49,048.46	51,660.33
收到其他与经营活动有关的现金	16,097.61	329,231.49	181,943.73	109,861.85
经营活动现金流入小计	49,345.98	368,790.80	230,992.19	161,522.18
购买商品、接受劳务支付的现金	192,124.59	239,183.37	117,634.63	83,887.87
支付给职工以及为职工支付的现金	2,397.19	2,303.51	700.61	429.70
支付的各项税费	792.03	575.49	473.06	337.35
支付其他与经营活动有关的现金	120,668.38	1,361.48	91,417.31	196,268.93
经营活动现金流出小计	315,982.18	243,423.84	210,225.61	280,923.86
经营活动产生的现金流量净额	-266,636.20	125,366.96	20,766.58	-119,401.67
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				12.00
取得投资收益收到的现金			81.89	

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		811.14		
收到其他与投资活动有关的现金			260.00	3,436.60
投资活动现金流入小计		811.14	341.89	3,448.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,906.06	111,296.66	10,523.20	1,110.05
投资支付的现金	5,498.36	200.00	2,173.79	
支付其他与投资活动有关的现金			50,000.00	
投资活动现金流出小计	12,404.42	111,496.66	62,696.99	1,110.05
投资活动产生的现金流量净额	-12,404.42	-110,685.52	-62,355.10	2,338.55
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	2.00	94,877.60	50,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,029.00		
取得借款收到的现金	454,551.96	234,765.40	337,072.74	123,465.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,000.00	17,300.00	18,191.50	118,977.00
筹资活动现金流入小计	478,551.96	346,943.00	405,264.24	242,442.00
偿还债务支付的现金	121,536.46	138,299.70	197,609.17	78,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,082.89	49,295.31	37,959.68	28,700.51
支付其他与筹资活动有关的现金	12,257.41	189,206.53	30,059.20	26,916.65
筹资活动现金流出小计	159,876.76	376,801.54	265,628.05	133,617.16
筹资活动产生的现金流量净额	318,675.20	-29,858.54	139,636.19	108,824.84
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	39,634.58	-15,177.10	98,047.66	-8,238.28
期初现金及现金等价物余额	91,042.03	106,219.13	8,171.47	16,409.75
期末现金及现金等价物余额	130,676.61	91,042.03	106,219.13	8,171.47

## 1) 经营活动现金流量分析

发行人所处行业为建筑行业，主营业务是土地整理开发、城市基础设施建设及安置房建设等。公司经营活动产生的现金流入主要为收到客户转入的土地整理开发款、代建工程款项及其他款项，经营活动产生的现金流出主要是支付土地整理开发款、代建工程或其他工程垫付款。

2020年度、2021年度和2022年1-9月，经营活动现金流量净额分别为20,766.58万元、125,366.96万元和-266,636.20万元。

发行人经营情况和回款情况正常，报告期内确认的营业收入分别为46,633.41万元、59,046.57万元和47,484.52万元，对应各期销售商品、提供劳务收到的现金流入分别为49,048.46万元、39,559.31万元和33,248.37万元。2022年1-9月销售商品、提供劳务收到的现金流入较少，主要是尚未结算所致。发行人营业收入和现金流情况较为稳定，经营活动现金流具有可持续性。

除主营业务收入影响外，发行人支付其他与经营活动有关的现金增长明显，主要为企业与日常经营相关的往来借款等资金流出较大。

## 2) 投资活动现金流量分析

2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，投资活动现金流量净额分别为 -62,355.10 万元、-110,685.52 万元和 -12,404.42 万元。报告期内，发行人投资活动现金流量净额为负，2020 年度发行人投资所支出的金额较大，主要系借出款项较大；2021 年度发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支出的金额较大，主要系发行人购置德惠尚书房 378 套、绿园商务中心、文化艺术中心等房屋建筑物所致。

报告期内，发行人存在大额购建固定资产、无形资产和其他长期资产支出的情形。发行人报告期内购买的上述房屋建筑物主要用于出租经营，收益主要来源于租金收入，回款周期较长。

## 3) 筹资活动现金流量分析

2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，筹资活动现金流量净额分别为 139,636.19 万元、-29,858.54 和 318,675.20 万元。2020 年度，发行人筹资活动现金流为净流入，主要是因为发行人为满足经营业务的资金需求加大了融资力度；2021 年度，发行人筹资活动现金流为净流出，主要系发行人大量偿还借款所致；2022 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流为净流入，主要是因为发行人增加大量银行借款。

综上，发行人现金流量结构相对合理，符合自身发展阶段及所在行业特点和其所处经营环境。

## 四、 财务指标

项目	2022 年 9 月	2021 年末	2020 年末
流动比率（倍）	3.11	3.72	2.76
速动比率（倍）	1.86	2.30	2.16
资产负债率（%）	63.77	55.35	61.22
EBITDA 利息保障倍数（倍）		0.92	1.53

从短期偿债指标来看，近二年及一期，流动比率分别为 2.76、3.72 和 3.11，速动比率分别为 2.16、2.30 和 1.86，均属于较为合理水平。

从长期偿债指标来看，近二年及一期，资产负债率分别为 61.2%、55.35%和 63.77%。为满足日常经营和项目建设需要，支持各项业务稳步增长，通过多种方式筹集项目建设资金，负债规模近年来有所上升，但资产负债率仍相对合理且维持在行业合理水平。

## 五、综合评价

东方金诚评级于 2022 年 8 月 31 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

### 一、基本情况

#### 1. 公司介绍

公司名称	XXXXXX
注册资本	500,000 万
成立日期	2012-06-15
营业期限	2012-06-15 至长期
公司类型	有限责任公司(国有独资)
经营范围	许可项目：建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：土地整治服务；企业总部管理；园区管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；创业空间服务；科技推广和应用服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；私募基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；创业投资（限投资未上市企业）；建筑用钢筋产品销售；树木种植经营；林业产品销售；非居住房地产租赁；住房租赁（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

公司系经盐城市人民政府盐政复 [2012] 16 号文批准于 2012 年 6 月 15 日成立，公司性质为国有独资有限责任公司，盐城市人民政府授权盐城市亭湖区人民政府履行国有资产出资人职责。

2012 年 6 月 15 日，公司设立时的初始注册资本为 50,000.00 万元，均为货币形式出资，其中公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司首期出资



---

30,000.00 万元。该次出资已经由盐城山川会计师事务所于 2012 年 6 月 15 日出具的“盐山川验字（2012）第 14 号《验资报告》”审验。

## 2) 历次变更

### （1）2013 年 9 月 11 日，变更注册资本

2013 年 9 月 5 日，公司实收资本由 30,000.00 万元变更为 50,000.00 万元，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资 20,000.00 万元。该次出资已经由盐城山川会计师事务所 2013 年 9 月 5 日出具的“盐山川验字（2013）第 29 号”《验资报告》审验。

2013 年 9 月 11 日，公司完成本次工商变更登记。

### （2）2014 年 12 月 16 日，变更注册资本

2014 年 12 月 16 日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资 47,000.00 万元，公司实收资本由 50,000.00 万元变更为 97,000.00 万元。该次出资已经由盐城山川会计师事务所于 2014 年 12 月 16 日出具的“盐山川验字（2014）第 30 号”《验资报告》审验。

2014 年 12 月 18 日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资 53,000.00 万元，公司实收资本由 97,000.00 万元变更为 150,000.00 万元。该次出资已经由盐城山川会计师事务所 2014 年 12 月 18 日出具的“盐山川验字（2014）第 31 号”《验资报告》审验。

2014 年 12 月 22 日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资 50,000.00 万元，公司实收资本由 150,000.00 万元变更为 200,000.00 万元。该次出资已经由盐城山川会计师事务所 2014 年 12 月 23 日出具的“盐山川验字（2014）第 32 号”《验资报告》审验。

2014 年 12 月 16 日，公司完成本次工商变更登记。

### （3）2016 年 9 月 28 日，变更注册资本

2016 年 3 月 23 日至 2016 年 3 月 24 日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资 80,000.00 万元，公司实收资本由 200,000.00 万元变更为 280,000.00 万元。该次出资已经由盐城正中联合会计师事务所 2016 年 3 月 25 日出具的“盐正中验字（2016）第 033 号”《验资报告》审验。

---

2016年9月5日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资70,000.00万元，公司实收资本由280,000.00万元变更为350,000.00万元。该次出资已经由盐城正中联合会计师事务所2016年9月5日出具的“盐正中验字(2016)第102号”《验资报告》审验。

2016年9月28日，公司完成本次工商变更登记。

(4) 2018年3月21日，变更注册资本

2017年12月15日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资30,000.00万元，公司注册资本(实收资本)由350,000.00万元变更为380,000.00万元。该次出资已经由江苏名都会计师事务所2017年12月15日出具的“江名都验字(2017)第058号”《验资报告》审验。

2017年12月18日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资30,000.00万元，公司注册资本(实收资本)由380,000.00万元变更为410,000.00万元。该次出资已经由江苏名都会计师事务所2017年12月18日出具的“江名都验字(2017)第061号”《验资报告》审验。

2017年12月19日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资35,000.00万元，公司注册资本(实收资本)由410,000.00万元变更为445,000.00万元。该次出资已经由江苏名都会计师事务所2017年12月19日出具的“江名都验字(2017)第063号”《验资报告》审验。

2017年12月20日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资5,000.00万元，公司注册资本(实收资本)由445,000.00万元变更为450,000.00万元。该次出资已经由江苏名都会计师事务所2017年12月20日出具的“江名都验字(2017)第064号”《验资报告》审验。

2018年3月21日，公司完成本次工商变更。

(5) 2020年2月28日，变更注册资本

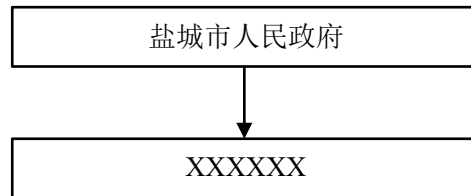
2018年10月12日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资50,000.00万元，公司注册资本(实收资本)由450,000.00万元变更为500,000.00万元。该次出资已经由盐城安顺会计师事务所2018年12月16日出具的“盐安顺验[2018]035号”《验资报告》审验。2020年02月28日，公司注册资本变更为500,000.00万元。

---

2020年2月28日，公司完成本次工商变更。

### 3. 股权结构

截至2023年4月11日，保证人控股股东为盐城市人民政府，实际控制人为盐城市人民政府。



### 4. 公司治理

#### 出资人

盐城市人民政府授权盐城市亭湖区人民政府履行国有资产出资人的职责。下列事项由出资人研究决定：

- (1) 委派或更换公司董事、从董事会成员中指定公司董事长，决定公司董事的报酬及奖惩事项；
- (2) 批准公司董事会拟订或修改的公司章程；
- (3) 根据需要向公司委派监事和财务总监；
- (4) 决定公司的合并、分立、解散、增减资本和发行债券等；
- (5) 授权方规定的其他权利。

当公司发生重大决策失误及重大经营失误，被授权方有临时处置权。

#### 董事会

根据《公司法》，公司不设股东会，设董事会。董事会是公司的决策机构，决定公司的重大事项。

董事会由五人组成（含职工代表一人），设董事长一名。董事由被授权方委派或更换，董事中的职工代表由公司职工民主选举产生，董事长由被授权方从董事会成员中指定。董事会可视需要下设办事机构。公司的董事长、董事，未经被授权方的同意，不得兼任其他有限公司、股份有限公司或者其他经营组织的负责人。董事每届任期三年，可连选连任。董事会对被授权方负责，行使下列职权：

- (1) 审定公司的经营方针、发展规划、投融资方案和年度经营计划；
- (2) 审定公司年度财务预算、决算方案；
- (3) 决定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

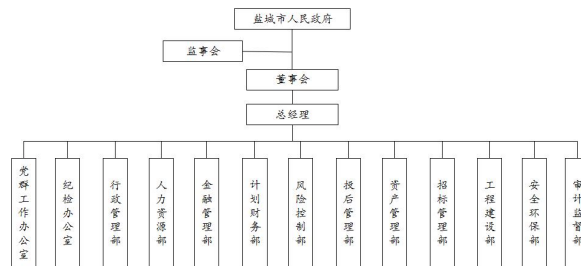
- (4) 聘任或解聘公司总经理，决定其报酬和奖惩事项。根据总经理的提名，聘任或者解聘财务负责人，决定其报酬事项；
- (5) 制定公司的基本规章；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 依照法定程序 and 规定收取公司国有资产投资收益；
- (8) 根据授权范围决定公司重大投资决策和资产经营方式；
- (9) 拟定国有资产产权转让或产权收购方案；拟定公司增加或者减少注册资本的方案，对子公司增加或者减少注册资本作出本公司的决定；
- (10) 批准全资子公司章程。决定全资子公司的董事人选，指定董事长，并决定其收入；向控股子公司、参股企业委派代表并对其进行考核；
- (11) 被授权方授予公司董事会的其他职权等。

### 监事会

监事会由五人组成，其中公司职工代表二人。监事会中的职工代表由公司职工选举产生。被授权方委派和政府其他部门派出的监事人数不得超过监事会成员总数的三分之二。公司董事会成员、经理和财务负责人不能兼任监事。监事会主席由被授权方在监事会成员中指定。监事的任期每届为三年，监事连任不得超过两届。

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或者解聘，总经理对董事会负责。

## 5. 组织架构



## 6. 主要子公司

截至 2022 年 9 月末，保证人纳入合并范围的子公司 10 家，主要情况如下：

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	业务性质
1	盐城海之达贸易有限公司	0.88	100.00	贸易
2	盐城环保会展贸易有限公司	0.10	100.00	服务
3	江苏中科重工股份有限公司	1.08	50.30	加工
4	江苏海瀛腾飞市政建设工程有限公司	0.81	51.00	工程
5	盐城润瀛实业投资有限公司	10.00	100.00	投资
6	江苏海瀛资产管理有限公司	0.51	100.00	服务
7	盐城海瀛欧堡实业有限公司	2.00	100.00	建筑
8	上海摩辰次贸易有限公司	0.30	100.00	贸易
9	江苏嘉亭实业投资有限公司	30.00	100.00	投资管理
10	盐城宝瓶湖实业发展有限公司	1.00	100.00	服务

## 7. 存续债券

截至 2023 年 4 月 11 日，保证人本部存续债券合计 52.20 亿元：

单位：亿元、%、年

序	证券代码	证券名称	发行日期	利率	剩余年限	证券余额	债券评级
1	2380035. IB	23 海瀛集团债 01	2023-02-28	4.3800	7.0000	6.0000	AAA
2	114416. SH	22 海瀛 02	2022-12-05	5.5000	2.7616	6.8000	AA+
3	102280605. IB	22 盐城海瀛 MTN001	2022-03-22	6.2000	1.0575+1	3.0000	AA+
4	032100980. IB	21 海瀛实业 PPN002	2021-09-01	6.7000	0.5041+1	2.5000	
5	177503. SH	21 海瀛 01	2021-01-07	7.0000	0.8493	5.0000	
6	032001040. IB	20 盐城海瀛 PPN001	2020-12-07	7.0000	0.7726	2.5000	
7	102002099. IB	20 盐城海瀛 MTN001	2020-11-03	6.2000	0.6767	2.0000	AA+
8	162633. SH	20 海瀛 01	2020-09-17	7.0000	0.5425	5.0000	
9	196902. SH	21 海瀛 04	2021-08-26	6.8000	0.4849	5.0000	
10	178885. SH	21 海瀛 03	2021-08-05	6.7000	0.4274	5.0000	
11	194745. SH	22 海瀛 D2	2022-06-15	5.4000	0.2932	4.4000	
12	178698. SH	21 海瀛 02	2021-05-27	6.7000	0.2356	5.0000	
		合计				52.20	

## 二、 经营情况

### 1. 经营概况

目前公司的主营业务主要分为四大板块：基础设施建设业务、电力设备加工制造业务、商品销售业务、工程施工。公司主营业务板块概况如下：

#### 2020-2022 年 9 月营业收入构成情况

单位：万元、%

业务类别	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
主营业务收入	140,180.86	88.12	260,077.19	93.15	267,410.49	93.30
电力设备加工制造业务	11,907.70	7.49	21,045.35	7.54	24,852.47	8.67
商品销售收入	-	-	22,137.85	7.93	51,260.60	17.88
工程施工收入	56,201.28	35.33	95,460.05	34.19	72,858.35	25.42
基础设施建设收入	72,071.88	45.31	121,433.94	43.49	118,439.07	41.32
其他业务收入	18,889.68	11.88	19,123.84	6.85	19,211.11	6.70

营业收入合计	159,070.54	100.00	279,201.03	100.00	286,621.60	100.00
--------	------------	--------	------------	--------	------------	--------

报告期内，分别实现营业收入 286,621.60 万元、279,201.03 万元和 159,070.54 万元。从业务构成来看，形成了以基础设施建设业务、电力设备加工制造业务、商品销售业务、工程施工为主，以其他业务收入等为辅的多元化收入结构。

### 2020-2022 年 9 月营业成本构成情况

单位：万元、%

业务类别	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
主营业务成本	125,882.80	94.81	235,380.67	98.20	246,177.40	98.45
电力设备加工制造业务	9,020.81	6.79	16,623.41	6.94	21,851.75	8.74
商品销售业务		-	22,053.13	9.20	51,152.12	20.46
工程施工业务	52,782.40	39.75	89,354.97	37.28	68,164.94	27.26
基础设施建设业务	64,079.59	48.26	107,349.16	44.78	105,008.59	42.00
其他业务成本	6,889.56	5.19	4,318.48	1.80	3,872.29	1.55
营业成本合计	132,772.36	100.00	239,699.15	100.00	250,049.69	100.00

报告期内，分别实现营业成本 250,049.69 万元、239,699.15 万元和 132,772.36 万元。从业务构成来看，形成了基础设施建设业务、电力设备加工制造业务、商品销售业务、工程施工为主，以其他业务收入等为辅的多元化收入结构。主营业务成本变动趋势与主营业务收入变动趋势基本保持一致。

### 2020-2022 年 9 月营业利润及毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务成本	14,298.06		24,696.52		21,233.09	
电力设备加工制造业务	2,886.89	24.24	4,421.93	21.01	3,000.72	12.07
商品销售业务	-		84.72	0.38	108.48	0.21
工程施工业务	3,418.88	6.08	6,105.09	6.40	4,693.41	6.44
基础设施建设业务	7,992.29	11.09	14,084.78	11.60	13,430.48	11.34
其他业务成本	12,000.13	63.53	14,805.36	77.42	15,338.82	79.84
营业成本合计	26,298.19	16.53	39,501.88	14.15	36,571.91	12.76

报告期内，分别实现主营业务毛利润 36,571.91 万元、39,501.88 万元和 26,298.19 万元，主营业务毛利率分别为 12.76%、14.15% 和 16.53%。报告期内，

利润贡献主要来自基础设施建设业务、电力设备加工制造业务、商品销售业务、工程施工。

## 2. 业务板块

### 1) 基础设施建设业务

公司基础设施建设业务仍主要由公司本部及子公司江苏嘉亭实业投资有限公司（以下简称“嘉亭实业”）负责，继续承担盐城市城东、城北片区道路、环境治理等基础设施建设和安置房建设等业务，业务模式分为代建和自建。代建模式下，公司本部与江苏盐城环保科技城管理委员会、盐城市住房和城乡建设局签订委托协议，子公司嘉亭实业与亭湖区人民政府以及盐城南洋经济发展实业有限公司签订委托协议，负责项目资金筹措、前期设计、施工建设、工程竣工结算等，项目竣工移交后，委托单位按照项目投入成本加成一定比例（一般为10%或15%）进行结算。自建模式下，公司自筹资金进行建设，并进行自主运营。

截至2022年9月末，公司主要在建基础设施项目包括鑫港家园棚改安置房项目、凤翔家园棚改安置房项目、通榆河生态景观廊道工程项目等，具体情况如下表所示：

截至2022年9月末公司主要在建基础设施项目情况

单位：万元

项目名称	建设期间	委托方	总投资额	已投资额
鑫港家园棚改安置房项目	2019-2022	盐城市亭湖区住房和城乡建设局	48,800.00	43,084.05
道路项目	2020-2022	盐城市亭湖区住房和城乡建设局	20,000.00	15,492.26
凤翔家园棚改安置房项目	2019-2022	盐城市亭湖区住房和城乡建设局	44,200.00	25960.57
电子信息产业园四期工程	2021-2023	盐城市亭湖区人民政府	35,000.00	235.62
新建工业厂房工程项目及配套设施	2018-2022	盐城市亭湖区住房和城乡建设局	26,000.00	23,595.70
青洋安置房	2020-2023	环科城管委会	32,000.00	8,958.79
通榆河生态景观廊道工程项目	2021-2023	盐城市亭湖区住房和城乡建设局	121,500.00	62,412.90
凯胜 IPAD 项目	2021-2023	环科城管委会	60,000.00	50,478.15
合计			387,500.00	230,218.04

截至2022年9月末，该公司拟建项目主要为通榆河河道整治工程项目、清新环境厂房及集体宿舍装修工程项目、盐城市雨污水分流项目等项目。

### 截至2022年9月末公司主要拟建基础设施项目情况

单位：万元、年

序号	项目名称	计划总投资	工期	资金来源
1	永兴工业园兴园路项目	3,000.00	0.5年	自有资金
2	通榆河河道整治工程项目	42,000.00	2年	自有资金
3	清新环境厂房及集体宿舍装修工程项目	5,000.00	0.5年	自有资金
4	盐城市雨污水分流改造项目	9,025.00	1年	自有资金
	合计	59,025.00		

### 2) 工程施工业务

公司工程施工业务仍由子公司江苏海瀛腾飞市政建设工程有限公司（以下简称“海瀛腾飞”）负责，主要承接盐城市内及下属区县政府单位发包项目。海瀛腾飞主要负责项目的招投标和项目的施工，具有建筑工程总承包贰级、市政公用工程总承包贰级、建筑装修装饰工程专业承包贰级、钢结构工程专业承包叁级资质。海瀛腾飞接受项目业主委托，根据建设方案对基础设施及相关附属设施进行施工建设，验收合格后移交至委托方。海瀛腾飞在施工期间严格对工程进度进行确认，每月末要求业主支付相应项目进度款，直至项目建设完成交付之前，业务需要支付70%~80%的进度款（具体由合同约定），剩余工程款在工程交付完毕之后的1年内完成交付；项目完全结算之后，预留部分工程款作为质量保证金，质量保证金的预留时间因不同项目而略有差异，通常为1~3年。

截至2022年9月末，海瀛腾飞主要在建工程施工项目包括盐城市亭湖区老旧小区整治改造工程，新丰河、东民灶沟和三灶河等六条河道整治工程项目，新新洋路、新盐路和绿城路等六条道路工程项目等，具体情况如下表所示：

### 2022年9月末公司工程施工业务主要在建项目

单位：年、万元

项目名称	发包方	总投资	已投资
盐城市亭湖区老旧小区整治改造工程（2022年）	盐城市亭湖区住房和城乡建设局	34,281.00	4,265.20
新丰河、东民灶沟和三灶河等六条河道整治工程项目	盐城城北开发建设投资有限公司	11,505.13	557.60
新洋路、新盐路和绿城路等六条道路工程项目	盐城城北开发建设投资有限公司	41,970.94	5,496.70
合计		87,757.07	10,319.5



截至2022年9月末，海瀛腾飞主要拟建工程施工项目包括瑞鹤路西、世纪大道北侧地块（屏模组）公建配套工程、瑞鹤路西、世纪大道北侧地块（屏模组）室内装修工程等，具体情况如下表所示：（单位：万元）

项目名称	项目类型	发包方	计划总投资	是否签署协议	预计竣工时间	项目的回款及结算安排	确认收入方式
瑞鹤路西、世纪大道北侧地块（屏模组）公建配套工程	工程施工	江苏盐城环保科技城管理委员会	6,944.35	是	2022年	按照合同或协议约定回款	根据完工进度于资产负债表日按照完工百分比法确认收入
瑞鹤路西、世纪大道北侧地块（屏模组）室内装修工程	工程施工	江苏盐城环保科技城管理委员会	8,176.92	是	2022年		
冷链仓项目	工程施工	江苏银宝控股集团有限公司	10,139.99	否	2022年		
合计			25,261.26				

### 3) 商品贸易、加工业务及其他

公司商品销售业务仍由子公司盐城海之达贸易有限公司（以下简称“海之达”）负责。海之达采购销售的产品主要包括煤炭、钢材等，采用传统的批发兼零售销售模式，贸易业务一般采取以销定采的模式，结算方式是发票开立后一个月内现金结算，正常下游客户回款后再付给上游供应商。2021年，海之达前五大供应商采购金额在采购总额中占比96.18%，前五大客户销售金额在销售总额中占比99.47%，对主要供应商和客户的依赖仍然较大。

### 4) 电力设备加工制造业务

公司电力设备加工制造业务仍由子公司江苏中科重工股份有限公司（以下简称“中科重工”）负责。中科重工主要原材料采购自江浙地区，销售客户为全国大中型电站、发电厂和各类化工企业，客户主要分布在东北、华北、西北以及西南地区。中科重工的主要产品有膜式水冷壁、空气过滤器、锅炉配件、扩容器、省煤器等，原材料主要为钢材、焊接材料等，生产所需的管材均由发包方提供并运至生产基地，其余材料由中科重工自行采购，材料价格包含在合同总价中。销售回款方式一般是在合同签订生效后7~10日支付合同总价的20%，在产品完工后经客户确认后支付40%，货验收合格后支付30%，余留10%的质保金在一年后支付。

2021年，中科重工前五大供应商采购金额在采购总额中占比66.40%，前五大客户销售金额在销售总额中占比78.63%，供应商和客户集中度均有所提升。因产品结构调整，2021年，公司加工业务主要供应商和客户发生变化。

### 5) 其他业务

其他收入主要包括资产租赁收入以及资金拆借形成的利息收入，规模较小，对营业收入贡献较低。2021年，公司实现资产租赁收入0.56亿元，利息收入1.33亿元。截至2021年末，公司对外借款本金19.66亿元，其中江苏东亭环保科技有限公司13.59亿元，利率是8%和10%；海瀛（福建）融资租赁有限公司盐城分公司6.08亿元，5.00%~6.80%，根据公司与其续签的借款合同，将到期未支付利息纳入本金，即本金调整为7.51亿元，期限1年（2022年1月1日至2022年12月31日），利率10%。

## 三、 财务情况

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对2019-2021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；2022年9月末数据为公司财务报表数据，未经过审计。

单位：万元

### 1. 合并资产负债表

	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
流动资产：				
货币资金	458,865.33	571,283.17	612,736.69	250,878.32
应收票据		--	16,436.35	1,800.00
应收账款	410,585.12	337,352.81	285,557.38	263,351.15
应收款项融资	19,053.00	14,010.14	--	--
预付款项	23,950.59	11,789.71	40,559.60	111,241.12
其他应收款	1,591,973.20	1,587,419.22	1,498,567.56	1,267,312.06
存货	949,403.45	932,502.66	812,077.12	387,161.41
其他流动资产	12,855.09	10,545.28	7,379.50	7,600.60
流动资产合计	3,466,685.77	3,464,902.98	3,273,314.20	2,289,344.66
非流动资产：				
可供出售金融资产		--	364,345.54	164,378.49
其他债权投资	2,053.00	1,053.00	--	--
长期应收款		--	--	145,986.50
长期股权投资	338,680.54	332,855.64	200,697.36	290,851.63
其他非流动金融资产	386,592.10	382,592.10	--	--

投资性房地产	475,702.37	470,815.80	223,204.44	--
固定资产	276,370.08	283,381.58	278,993.12	346,306.79
在建工程	200,805.28	156,316.27	40,135.72	27,150.20
无形资产	47,300.31	47,780.58	42,569.42	30,699.86
商誉	3,957.93	3,957.93	3,957.93	3,957.93
长期待摊费用	83.26	213.97	3,807.04	5,795.46
递延所得税资产	1,227.00	1,227.00	927.33	917.16
其他非流动资产	9,932.98	9,932.98	5,850.21	560.00
非流动资产合计	1,742,652.03	1,690,126.85	1,164,488.12	1,016,604.03
资产总计	5,209,337.80	5,155,029.83	4,437,802.31	3,305,948.69
流动负债：				
短期借款	342,747.88	394,514.17	349,310.00	291,140.00
应付票据	67,910.00	40,151.48	92,051.74	118,596.00
应付账款	55,184.56	64,818.83	77,016.59	46,984.62
预收款项	487.14	520.90	3,575.33	2,029.38
合同负债	793.64	531.95	--	--
应付职工薪酬	1,259.78	814.56	710.88	1,634.15
应交税费	96,352.22	92,347.48	77,131.33	52,538.17
其他应付款	72,704.85	68,329.87	54,261.79	131,445.05
一年内到期的非流动负债	693,073.30	681,486.78	416,613.54	220,390.08
其他流动负债	166,690.71	230,910.87	179,016.68	42,389.00
流动负债合计	1,497,204.08	1,574,426.87	1,249,687.89	907,146.45
非流动负债：				
长期借款	907,403.92	647,361.51	811,291.38	498,910.00
应付债券	242,593.68	448,687.78	244,489.42	251,000.00
长期应付款	203,974.95	237,348.92	175,367.56	128,284.80
递延所得税负债	11,840.55	11,840.55	11,516.37	30.09
其他非流动负债	200,556.00	119,109.00	73,033.00	--
非流动负债合计	1,566,369.10	1,464,347.75	1,315,697.73	878,224.89
负债合计	3,063,573.18	3,038,774.63	2,565,385.61	1,785,371.34
所有者权益				
实收资本(或股本)	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	1,347,813.42	1,347,813.42	1,138,124.86	747,678.49
其他综合收益	29,562.24	29,562.24	29,056.41	90.28
专项储备	11.78	11.78	--	--
盈余公积	17,521.93	17,521.93	13,791.38	9,298.27
一般风险准备		--	15.66	42.96
未分配利润	238,479.79	209,693.83	167,286.96	136,464.76
归属于母公司所有者权益合计	2,133,389.17	2,104,603.20	1,848,275.28	1,393,574.76
少数股东权益	12,375.45	11,652.00	24,141.42	127,002.59
负债和所有者权益总计	5,780,951.63	5,162,551.20	4,829,629.61	4,033,759.33
所有者权益合计	2,145,764.62	2,116,255.21	1,872,416.70	1,520,577.35

负债和所有者权益总计	5,209,337.80	5,155,029.83	4,437,802.31	3,305,948.69
------------	--------------	--------------	--------------	--------------

近年来随公司业务开展，资产规模和负债规模均呈现增长趋势。近三年及2022年9月末，公司总资产分别为3,305,948.69万元、4,437,802.31万元、5,155,029.83万元和5,209,337.80万元，同期，负债规模分别为1,785,371.34万元、2,565,385.61万元、3,038,774.63万元和3,063,573.18万元。2021年末公司资产总额较2020年末增加717,227.52万元，增幅为16.16%，主要系长期股权投资、投资性房地产以及在建工程等增加所致。如下为HYKG的资产负债表的分析：

### 1) 资产科目分析

	2022年三季度	占比	2021年报	占比
流动资产：				
货币资金	458,865.33	8.81	571,283.17	11.01
应收票据			--	0.00
应收账款	410,585.12	7.88	337,352.81	6.50
应收款项融资	19,053.00	0.37	14,010.14	0.27
预付款项	23,950.59	0.46	11,789.71	0.23
其他应收款	1,591,973.20	30.56	1,587,419.22	30.60
存货	949,403.45	18.23	932,502.66	17.97
其他流动资产	12,855.09	0.25	10,545.28	0.20
流动资产合计	3,466,685.77	66.55	3,464,902.98	66.78
非流动资产：				
可供出售金融资产			--	
其他债权投资	2,053.00	0.04	1,053.00	0.02
长期应收款			--	
长期股权投资	338,680.54	6.50	332,855.64	6.42
其他非流动金融资产	386,592.10	7.42	382,592.10	7.37
投资性房地产	475,702.37	9.13	470,815.80	9.07
固定资产	276,370.08	5.31	283,381.58	5.46
在建工程	200,805.28	3.85	156,316.27	3.01
无形资产	47,300.31	0.91	47,780.58	0.92
商誉	3,957.93	0.08	3,957.93	0.08
长期待摊费用	83.26	0.00	213.97	0.00
递延所得税资产	1,227.00	0.02	1,227.00	0.02
其他非流动资产	9,932.98	0.19	9,932.98	0.19
非流动资产合计	1,742,652.03	33.45	1,690,126.85	32.58
资产总计	5,209,337.80	100.00	5,155,029.83	99.36

从资产结构看，近三年及2022年三季度末，公司流动资产分别2,289,344.66万元、3,273,314.20万元、3,464,902.98万元3,466,685.77万元，占总资产的

比重分别为 69.25%、73.76%、67.21%和 66.55%。2021 年末公司流动资产较 2020 年末增加 191,588.79 万元，增幅为 5.85%，主要系公司存货和其他应收款增加所致。公司流动资产以货币资金、应收账款、其他应收款和存货为主。

近三年及 2022 年三季度末，公司非流动资产分别 1,016,604.03 万元、1,164,488.12 万元、1,690,126.85 万元 1,742,652.03 万元，占总资产的比重分别为 30.75%、26.24%、32.58%和 33.45%。公司非流动资产以长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产和固定资产为主。

### (1) 货币资金

近三年及 2022 年三季度末，公司货币资金分别 250,878.32 万元、612,736.69 万元、571,283.17 万元 458,865.33 万元，占总资产比重分别为 7.59%、13.81%、11.08%和 8.81%。2020 年末较 2019 年末，货币资金增加 361,858.37 万元，增幅为 144.24%，主要是筹资活动中借款增加导致现金流入增加所致；2021 年末，公司货币资金较 2020 年末减少了 41,453.51 万元，降幅为 6.77%，变动不大。

### (2) 应收账款

近三年及 2022 年三季度末，公司应收账款分别为 263,351.15 万元、285,557.38 万元、337,352.81 万元和 410,585.12 万元，占总资产的比重分别 7.97%、6.43%、6.54%和 7.88%。2020 年末较 2019 年末增加 22,206.23 万元，增幅为 8.43%；2021 年末公司应收账款较 2020 年末增加了 51,795.43 万元，增幅为 18.14%，主要系公司工程施工业务和基础设施代建两板块业务发展迅速，产品交付和工程竣工形成的未结算款项增加所致。

#### 2022 年 9 月末其他应收款前五名明细

单位：元

单位名称	款项性质	期末余额	占比
江苏盐城环保科技城管理委员会	非关联方	1,085,833,243.14	26.10%
盐城南洋经济发展实业有限公司	非关联方	926,598,797.39	22.27%
盐城市亭湖区住房和城乡建设局	非关联方	739,062,000.00	17.77%
盐城市亭湖区人民政府	非关联方	404,145,668.94	9.71%
江苏亭湖经济开发区管委会	非关联方	203,950,000.00	4.90%
合计		3,359,589,709.47	80.76%

### (3) 其他应收款

近三年及2022年三季度末,公司其他应收款余额分别为1,267,312.06万元、1,498,567.56万元、1,587,419.22万元和1,591,973.20万元,分别占资产总额的38.33%、33.77%、30.79%和30.56%,占总资产的比例较大。2021年末公司其他应收款较2020年末增加了88,851.65万元,增幅为5.93%。其他应收款主要系与江苏盐城环保产业园内政府部门及国有企业之间发生的资金往来款。

#### 截至2022年9月末公司前五大其他应收款情况

单位:元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占比
盐城环科城资产投资运营管理有限公司	往来款	2,622,726,320.92	16.46%
江苏东亭环保科技有限公司	往来款	1,579,188,839.70	9.91%
盐城南洋经济发展实业有限公司	往来款	1,566,852,196.94	9.84%
江苏亭发实业有限公司	往来款	1,529,267,869.97	9.60%
盐城市环保产业发展投资有限公司	往来款	1,122,730,867.76	7.05%
合计	—	8,420,766,095.29	52.86%

#### (4) 存货

近三年及2022年三季度末,公司存货分别为387,161.41万元、812,077.12万元、932,502.66万元和949,403.45万元,占资产总额的比例分别为15.24%、11.71%、17.79%和18.23%,金额及占比均较大。公司存货中开发成本占主要部分,主要为公司代建的基础设施开发成本。

项目	2022年9月末	2021年末
原材料	27,232,354.16	30,506,413.54
在产品	22,952,679.75	60,864,983.25
库存商品	16,180,438.79	11,761,486.60
合同履约成本	9,427,668,981.38	9,221,893,710.06
合计	9,494,034,454.08	9,325,026,593.45

#### (5) 长期股权投资

近三年及2022年三季度末,公司长期股权投资科目余额分别为290,851.63万元、200,697.36万元、332,855.64万元和338,680.54万元,占总资产的比例分别为8.80%、4.52%、6.42%和6.50%。2020年末较2019年末减少90,154.27万元,降幅为31.00%,主要系公司退出了对江苏中瀛环保科技有限公司的股权投资。2021年末公司长期股权投资较2020年末增加了132,158.28万元,增幅为65.85%,主要系本期权益法核算的被投资单位盐城兴北实业投资有限公司投资收益增加。

## (6) 其他非流动金融资产

2021 年末及 2022 年三季度末，公司其他非流动金融资产分别为 382,592.10 万元和 386,592.10 万元，占总资产的比重分别为 7.37%和 7.42%。公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，可供出售金融资产科目转入至其他债权投资和其他非流动金融资产科目中，2021 年末公司其他非流动金融资产较 2020 年末增加 45,200.00 万元，主要系对盐城枫杨环保产业投资基金（有限合伙）和盐城海瀛锦狮股权投资合伙企业（有限合伙）等新增投资所致。2021 年，公司对盐城枫杨环保产业投资基金（有限合伙）增加投资 22,000.00 万元，对盐城海瀛锦狮股权投资合伙企业（有限合伙）增加投资 20,000 万元。

## (7) 投资性房地产

最近两年及 2022 年三季度末，公司投资性房地产分别为 223,204.44 万元、470,815.80 万元和 475,702.37 万元，占总资产的比重分别为 5.03%、9.07%和 9.13%。2021 年末公司投资性房地产较 2020 年末增加了 247,611.36 万元，增幅为 110.93%，主要系外购和政府划拨所得。根据 2021 年 1 月 19 日盐城市亭湖区政府国有资产监督管理办公室文件【亭国资（2021）6 号】，关于将原亭湖开发区管委会名下德惠公租房国有产权无偿划拨给江苏嘉亭实业投资有限公司的批复，上述德惠公租房资产已经江苏明润资产评估造价咨询有限公司评估，评估价值为 62,969,600.00 元。根据 2021 年 12 月盐城市亭湖区政府国有资产监督管理办公室文件，将原盐城市环保产业发展投资有限公司名下亭湖区希望大道 59 号不动产无偿划拨给本公司，上述房产已经江苏富华资产评估有限公司评估，评估价值为 1,140,539,400.00 元。

## (8) 固定资产

最近三年 2022 年三季度末，公司固定资产分别为 346,306.79 万元、278,993.12 万元、283,381.58 万元和 276,370.08 万元，占总资产的比重分别为 10.48%、6.29%、5.46%及 5.31%。2020 年较 2019 年固定资产大幅减少 67,313.67 万元，降低 19%，主要因为 2020 年 12 月，公司原自用房产改为出租，自固定资产转为投资性房地产并采用公允价值计量。

## 2) 负债结构分析

	2022 年三季度	占比	2021 年报	占比
--	-----------	----	---------	----

流动负债：				
短期借款	342,747.88	11.19	394,514.17	12.98
应付票据	67,910.00	2.22	40,151.48	1.32
应付账款	55,184.56	1.80	64,818.83	2.13
预收款项	487.14	0.02	520.9	0.02
合同负债	793.64	0.03	531.95	0.02
应付职工薪酬	1,259.78	0.04	814.56	0.03
应交税费	96,352.22	3.15	92,347.48	3.04
其他应付款	72,704.85	2.37	68,329.87	2.25
一年内到期的非流动负债	693,073.30	22.62	681,486.78	22.43
其他流动负债	166,690.71	5.44	230,910.87	7.60
流动负债合计	1,497,204.08	48.87	1,574,426.87	51.81
非流动负债：				
长期借款	907,403.92	29.62	647,361.51	21.30
应付债券	242,593.68	7.92	448,687.78	14.77
长期应付款	203,974.95	6.66	237,348.92	7.81
递延所得税负债	11,840.55	0.39	11,840.55	0.39
其他非流动负债	200,556.00	6.55	119,109.00	3.92
非流动负债合计	1,566,369.10	51.13	1,464,347.75	48.19
负债合计	3,063,573.18	100.00	3,038,774.63	100.00

近三年及 2022 年三季度末，公司负债规模呈现增长趋势，分别为 1,785,371.34 万元、2,565,385.61 万元、3,038,774.63 万元和 3,063,573.18 万元。2020 年末较 2019 年末增加 780,014.27 万元，增幅为 43.69%，主要是一年内到期的非流动负债、其他流动负债和长期借款增加所致。公司负债总额总体因业务的扩大呈现增长态势；2021 年末较 2020 年末负债增加 473,389.02 万元，增幅为 18.45%，主要为短期借款、一年内到期的非流动负债、应付债券、其他非流动负债增加所致。

近三年及 2022 年三季度末，公司流动负债分别为 907,146.45 万元、1,249,687.89 万元、1,574,426.87 万元和 1,497,204.08 万元，占总负债比重分别为 50.81%、48.71%、51.81%和 48.87%。公司流动负债以短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债为主。

近三年及 2022 年三季度末，公司非流动负债分别为 878,224.89 万元、1,315,697.73 万元、1,464,347.75 万元和 1,566,369.10 万元，占总负债比重分别为 49.19%、51.29%、48.19%和 51.13%。公司非流动负债以长期借款、应付债券和长期应付款为主。



### (1) 短期借款

近三年及 2022 年三季度末，公司短期借款分别为 291,140.00 万元、349,310.00 万元、394,514.17 万元和 342,747.88 万元，占总负债的比重分别为 16.31%、13.62%、12.98%和 11.19%。2020 年末较 2019 年末增加 58,170.00 万元，增幅为 19.98%，主要系公司规模扩大，质押借款增加所致。2021 年末公司短期借款较 2020 年末增加了 45,204.17 万元，增幅为 12.94%，主要系公司业务规模扩大对短期资金需求增加所致。近三年及一期公司短期借款情况如下：

#### 近三年公司短期借款情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	101,245.00	25.66	148,050.00	42.38	52,425.00	18.01
抵押借款	37,400.00	9.48	18,100.00	5.18	4,900.00	1.68
保证借款	255,270.00	64.7	183,160.00	52.43	217,335.00	74.65
信用借款	-	0	-	0	16,480.00	5.66
应付利息	599.17	0.15	-	0		
合计	394,514.17	100	349,310.00	100	291,140.00	100

### (2) 一年内到期的非流动负债

近三年及 2022 年三季度末，公司一年内到期的非流动负债分别为 220,390.08 万元、416,613.54 万元、681,486.78 万元和 693,073.30 万元，占总负债的比重分别为 12.34%、16.24%、22.43%和 22.62%。2020 年末较 2019 年末增加 196,223.46 万元，增幅为 89.03%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券增加所致；2021 年末公司一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加了 264,873.24 万元，增幅为 63.58%，主要系一年内到期的长期借款、应付债券、长期应付款增加所致。

### (3) 长期借款

近三年及 2022 年三季度末，公司长期借款分别为 498,910.00 万元、811,291.38 万元、647,361.51 万元和 907,403.92 万元，占总负债的比重分别为 27.94%、31.62%、21.30%和 29.62%。2020 年末较 2019 年末增加了 312,381.38 万元，增幅为 62.61%，主要系增加业务发展需要增加借款所致；2021 年末公司长期借款较 2020 年末下降了 163,929.87 万元，降幅为 20.21%，主要系银行借款和信托借款到期偿还所致。

## 2. 合并利润表

	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
一、营业总收入	159,070.54	279,201.03	286,621.60	287,495.90
其中：营业收入	159,070.54	279,201.03	286,621.60	287,495.90
二、营业总成本	163,838.20	288,685.59	288,905.02	284,770.27
其中：营业成本	132,772.36	239,699.15	250,049.69	252,400.21
税金及附加	2,642.90	4,752.79	4,182.67	2,748.27
销售费用	549.61	602.72	679.02	807.36
管理费用	12,290.86	17,745.83	15,722.36	15,425.13
研发费用	174.14	453.63	967.06	370.52
财务费用	15,408.33	25,431.47	17,304.21	13,018.78
加：公允价值变动收益	--	--	7,323.61	--
投资收益	5,824.90	19,122.00	1,640.02	423.25
资产处置收益	--	337.91	263.16	713.87
资产减值损失	--	--	1,090.28	1,979.07
信用减值损失	--	1,451.53	--	--
其他收益	37,303.48	43,690.98	42,404.81	40,524.40
三、营业利润	38,360.73	52,214.80	48,257.90	42,408.07
加：营业外收入	308.99	3,040.84	110.42	68.7
减：营业外支出	231.72	385.32	335.43	429.94
四、利润总额	38,438.00	54,870.31	48,032.89	42,046.82
减：所得税费用	8,928.58	8,836.64	14,771.88	11,211.14
五、净利润	29,509.41	46,033.67	33,261.01	30,835.68

公司营业总收入主要来源于基础设施建设业务、加工业务、商品销售业务和工程施工业务。近三年及2022年前三季度，公司上述收入分别为287,495.90万元、286,621.60万元、279,201.03万元和159,070.54万元。近三年，公司营业收入总体保持稳定。近三年及一期，公司营业总成本分别为284,770.27万元、288,905.02万元、288,685.59万元和163,838.20万元，营业成本总体保持稳定。收入与成本分析详见业务情况板块的分析。

其他收入主要为政府补助，每年公司政府补助的情况相对稳定。

## 3. 合并现金流量表

	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	131,709.84	221,498.94	209,691.49	272,118.94
收到的税费返还	4,860.89	4,028.09	1,329.63	--
收到其他与经营活动有关的现金	210,576.47	437,059.50	352,871.23	326,941.42
经营活动现金流入小计	347,147.21	662,586.53	563,892.35	599,060.36
购买商品、接受劳务支付的现金	152,251.82	284,575.88	207,814.60	270,275.67

支付给职工以及为职工支付的现金	6,440.57	7,218.89	5,522.25	6,366.20
支付的各项税费	4,712.27	9,325.66	4,733.23	6,535.57
支付其他与经营活动有关的现金	176,036.18	356,401.33	331,804.71	241,488.12
经营活动现金流出小计	339,440.85	657,521.76	549,874.79	524,665.56
经营活动产生的现金流量净额	7,706.36	5,064.77	14,017.56	74,394.80
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	--	8,000.00	1,466.00	569.50
取得投资收益收到的现金	--	957.37	75.73	0.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	--	709.89	2,250.75	1,742.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	--	--	--	477.31
收到其他与投资活动有关的现金	--	560.00	300.00	--
投资活动现金流入小计	--	10,227.26	4,092.48	2,790.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40,794.15	79,862.86	21,118.08	78,814.65
投资支付的现金	5,000.00	52,639.98	56,900.00	9,370.00
支付其他与投资活动有关的现金	--	2,033.17	2,867.36	--
投资活动现金流出小计	45,794.15	134,536.01	80,885.44	88,184.65
投资活动产生的现金流量净额	-45,794.15	-124,308.75	-76,792.96	-85,394.64
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	--	--	215,730.00	6,210.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	--	--	--	6,210.00
取得借款收到的现金	1,029,046.00	1,415,365.00	1,342,018.18	1,024,424.92
收到其他与筹资活动有关的现金	199,385.81	436,116.30	334,130.38	245,198.81
筹资活动现金流入小计	1,228,431.81	1,851,481.30	1,891,878.56	1,275,833.73
偿还债务支付的现金	924,398.11	1,126,778.03	687,764.50	798,178.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	143,850.87	200,096.53	183,963.71	101,043.85
支付其他与筹资活动有关的现金	188,086.24	364,213.07	656,542.68	321,403.54
筹资活动现金流出小计	1,256,335.21	1,691,087.63	1,528,270.89	1,220,625.82
筹资活动产生的现金流量净额	-27,903.40	160,393.67	363,607.67	55,207.92
五、现金及现金等价物净增加额	-65,991.20	41,149.69	300,832.27	44,208.08
加：期初现金及现金等价物余额	416,591.38	375,441.69	74,609.42	30,401.34
六、期末现金及现金等价物余额	350,600.19	416,591.38	375,441.69	74,609.42

### 1) 经营活动现金流量分析

近三年及 2022 年前三季度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 74,394.80 万元、14,017.56 万元、5,064.77 万元和 7,706.36 万元。公司 2020 年经营活动产生的现金流量净额为 14,017.56 万元，较 2019 年减少了 60,377.24 万元，主要是支付的往来款增加，导致支付其他与经营活动有关的现金增加；公

司 2021 年度经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度减少了 8,952.79 万元，主要系购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。

## 2) 投资活动现金流量分析

近三年及 2022 年前三季度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -85,394.64 万元、-76,792.96 万元、-124,308.75 万元和 -45,794.15 万元。近年来，随着公司业务的扩张，投资不断加大，导致了投资活动产生的现金流量净额呈净流出状态。公司的投资活动现金主要用于购置资产以及股权投资等。

## 3) 筹资活动现金流量分析

近三年及 2022 年前三季度，公司筹资活动净现金流量分别是 55,207.92 万元、363,607.67 万元、160,393.67 万元和 -27,903.40 万元。近年来，随着公司经营规模的扩张导致资金需求不断扩大，筹资流入规模较大，主要系取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金所致。公司主要依靠银行借款、发行债券、发行债务融资工具等方式融资。

## 四、 财务指标

项目	2022 年 9 月	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产负债率 (%)	58.81%	58.95%	57.81%	54.00%
流动资产/总资产 (%)	66.55%	67.21%	73.76%	69.25%
流动负债/负债合计 (%)	48.87%	51.81%	48.71%	50.81%
偿债能力				
流动比率	2.32	2.20	2.62	2.52
速动比率	1.68	1.61	1.97	2.10
盈利能力				
销售净利率 (%)	18.55%	16.49%	11.60	10.73
净资产收益率	1.36	2.38	2.23	3.96
总资产收益率	0.57	0.96	0.86	1.16

近三年及 2022 年三季度末，公司的流动比率分别为 2.52、2.62、2.20 和 2.32，速动比率分别为 2.10、1.97、1.61 和 1.68，均远大于 1 且呈现较高水平，反映公司短期偿债能力较强。从流动资产构成来看，其中货币资金、应收账款、其他应收款和存货占比较大，公司流动资产具有较强的流动性，公司具备较强的短期偿债能力。

近三年及 2022 年三季度末，公司的资产负债率分别为 54%、57.81%、58.95% 和 58.81%。公司整体负债水平较为稳定合理，长期债务偿还能力良好。

---

近三年及一期，公司净资产收益率分别为 3.96%、2.23%、2.38%和 1.36%，总资产收益率分别为 1.16%、0.86%、0.96%和 0.57%。公司净资产收益率和总资产收益率 2020 年呈下降趋势，主要系公司 2020 年末净资产和总资产增长较多所致，2021 年有所回升主要系公司主要板块盈利能力增强。

总体来看，现有负债水平合理，财务结构稳健，长短期偿债能力较好。

## 五、 综合评价

大公国际评级于 2022 年 7 月 28 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

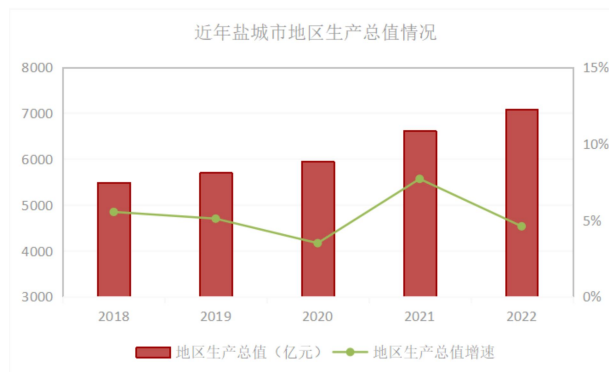
### 一、 盐城市区域经济

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、 亭湖区区域经济

亭湖区，隶属江苏省盐城市。地处黄海之滨，盐城市政治经济文化中心。亭湖区东至黄海海岸；南与盐城市大丰区接壤，西与盐都区隔街相望，北与建湖、射阳 2 县相连，总面积 800 平方公里。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，亭湖区常住人口 798003 人。



2020-2022 年，亭湖区财政收支情况（单位：亿元、%）

指标（亿元）	2022 年	2021 年	2020 年
GDP	669.5	623.66	561.36
一般公共预算收入	45.32	45.00	39.00
其中：税收收入	31.85	37.09	32.34
政府性基金收入	34.06	63.49	50.54
转移性收入			
财政支出	56.87	55.58	48.16
地方综合财力	79.38	108.49	89.54

财政自给率	79.70	80.97	80.98
地方政府债务余额	83.38	81.59	82.43
债务率	105.04	63.64	91.90
负债率	12.45	13.08	14.68

## 第五节 资金用途

信托资金用于投资 XXXXXX 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·542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：**央企国际信托有限责任公司（以下简称“央企信托”）；
- **交易对手：**THCT（发行人）、HYKG（保证人）；
- **信托规模：**本信托计划总规模不超过【5】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【1】+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【1】+N年。每期信托计划初始投资期限为【1】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的，则信托自动递延进入第三个投资周期，第三个投资期限为【1】年，以此类推……第N个投资周期。初始投资期限届满日后每【1】年为一个延续投资周期。发行人行使赎回权的，应在初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日前提前不少于1个月书面通知受托人，并于



---

初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日赎回对应该期永续债权益投资计划、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益投资计划、支付永续债权益投资计划收益，则信托终止；

● **资金用途：**信托资金用于投资 XXXXXX 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。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；

● **发行方式：**【机构代销】打包价不高于【】%/年，信托计划支付由代销机构代销的信托单位对应的代销费，对应的时间以代销的信托单位对应的初始投资期限为限，即超过初始投资期限后信托单位存续的，该部分不再支付代销费；

● **永续债权益投资计划投资收益率：**初始投资期限内，预计不低于【】%/年，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，则于第 1 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；

● **永续债权益投资计划付息安排：**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（适用于永续债权益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：**初始投资期限内，为不超过【6.5】%/年。各投资期限届满，发行人未赎回全部永续债的，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【1】+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·542 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》；

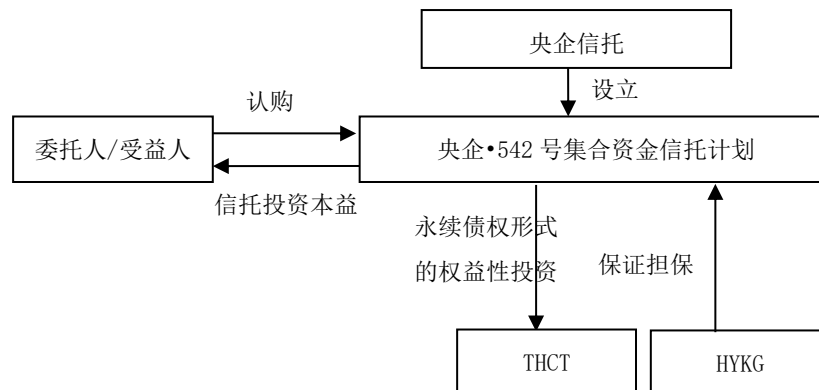
（5）受托人分次将信托资金支付至发行人账户。

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XXXXXX为XXXXXX对于本永续债的支付义务及赎回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的债务的本金或利息；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) 会计师事务所未将本笔永续债权益投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益的；

(5) 如因会计政策、监管政策变化等原因导致本笔永续债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债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

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

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

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

（5）发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

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

（7）其他可能引起投资者重大损失的事件。