

---

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

## 第一节 信托概况

我司拟设立“XX·XXXX号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），总规模不超过人民币【3】亿元，可分期发行。本信托计划期限不超过【36】个月，各期信托单位期限为【24】个月。

信托计划资金以组合方式进行运作，项目类型为固定收益类，信托资金运用方式多样，不限于贷款、收益权买入返售、债券投资和专项金钱债权计划投资等形式。信托计划不低于80%用于投资阜宁县CSFZ投资集团有限公司（以下简称“债务人”或“阜宁CT”）的专项金钱债权计划，不超过20%投资于高流动性资产如银行存款、货币基金、国债、国债逆回购、信托业保障基金或我司管理的标准化债券池等。投资专项金钱债权计划的信托资金最终用于债务人、债务人母公司及其非房子公司偿还金融机构借款，发行前提供合同等用款资料，资金使用后向我司提供用款凭证，确保资金按约定用途使用。

由阜宁县CFKG集团有限公司（以下简称“保证人”或“阜宁CK”）为债务人对应的还本付息义务提供连带责任保证担保，并出具有效决议。

债务人和保证人合称交易对手。

### 截至2024年3月18日，区域平台公司分析

单位：亿元

序号	企业名称	资产总额	外部评级	YY评级	债券余额	控股股东	主要职能
1	阜宁县CFKG集团有限公司	724.71	AA+	7-	4.52	阜宁县人民政府国有资产监督管理委员会	控股主体，公司是阜宁县国资控股主体
2	阜宁县CSFZ投资集团有限公司	216.55	AA	7-	18	阜宁县CFKG集团有限公司	运营主体，公司是阜宁县基础设施建设领域的主要实施主体
3	阜宁县建设投资有限公司	184.75	AA	7-	3	阜宁县CFKG集团有限公司	运营主体，公司从事保障性安居工程投资；市政基础设施投资
4	阜宁县交通投资有限公司	151.78	AA	7-	4.8	阜宁县人民政府国有资产监督管理委员会	运营主体，公司从事交通基础设施投资、创业投资
5	江苏开源投资集团有限公司	132.94	AA	8	3	盐城海鑫投资集团有限公司	运营主体，主要负责阜宁经济开发区内城市基础设施委托代建

---

本项目债务人阜宁 CT 是阜宁 CK 全资子公司，是阜宁县基础设施建设领域的主要实施主体，资产规模排名第 2，属于区域内重要平台；保证人阜宁 CK 是由阜宁县人民政府国有资产监督管理委员会控股的主体，全面负责阜宁县基础设施建设，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 债务人

### 一、 基本情况

#### 1. 公司介绍

公司名称	阜宁县 CSFZ 投资集团有限公司
统一社会信用代码	91320923676382838X
注册资本	300,000 万元人民币
法定代表人	张栋天
地址	阜宁县城南大厦 A 座 26、27 层
营业期限	2008 年 6 月 6 日至无固定期限
经营范围	经营范围：房产开发经营、地产开发经营；城市资产投资经营；投资市政、绿化及城市配套工程；水利工程施工；管道工程建筑；污水排放管网工程建设、运行及管理；房屋租赁服务；花卉、树木、建材（除危险化学品）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：第三类医疗器械经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；树木种植经营；水果种植（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

#### 2. 历史沿革

##### 1) 公司设立

阜宁县 CSFZ 投资集团有限公司系于 2008 年 6 月由阜宁县城市资产经营公司和阜宁县国有资产投资经营公司出资设立，初始注册资本为 15000.00 万元。其中，阜宁县国资公司以货币形式出资 3000.00 万元，阜宁县城资公司分别以货币和土地使用权出资 1500.00 万元和 10500.00 万元。

##### 2) 历次变更

2015 年 5 月 18 日，公司注册资本由 15000.00 万元增加至 50000.00 万元，由阜宁县城资公司以货币形式增资。

2016 年，公司注册资本由 50000.00 万元增加至 65000.00 万元，由国开发展基金有限公司以货币形式出资。

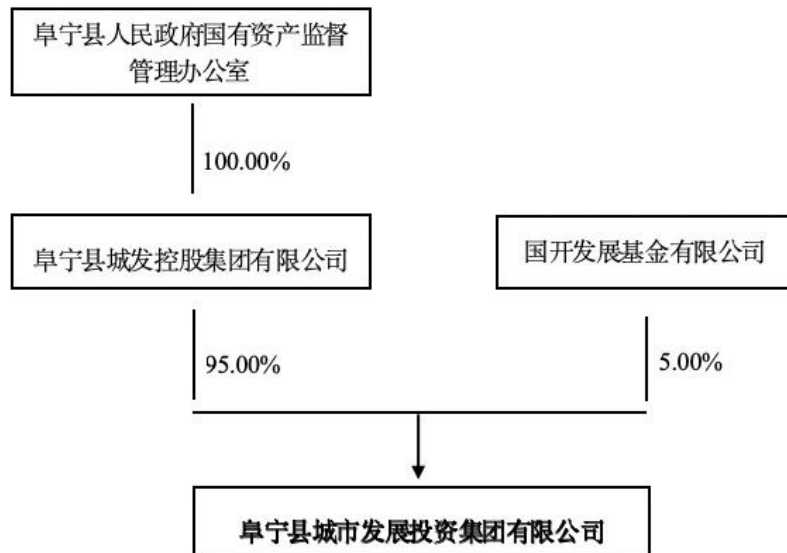
2021 年 8 月，阜宁县城资公司和阜宁县国资公司分别将其持有公司的 47000.00 万元股权和 3000.00 万元股权无偿转让给阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室，同期，公司更为现名，注册资本由 65000.00 万元增加至 300000.00 万元，由阜宁县国资办以货币形式增资。

2021年6月，公司控股股东阜宁县国资办对公司注资6.00亿元。

2022年9月，根据阜宁县人民政府统一部署，经公司股东会决议，公司控股股东发生变化。阜宁县国资办将其持有公司的股权无偿划转至阜宁县CFKG集团有限公司。

### 3. 股权结构

截至2024年3月18日，公司控股股东为阜宁县CFKG集团有限公司，持股比例为95%。公司实际控制人为阜宁县人民政府。阜宁县人民政府国有资产监督管理委员会系国家授权投资机构，基本职能是代表阜宁县人民政府行使国有资产出资人的职责，对阜宁县行政事业单位和企业的国有资产实施统一综合监管。



### 4. 公司治理

依据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）及有关法律、法规的规定，由股东共同出资，设立阜宁县CSFZ投资集团有限公司（以下简称公司），特制定本章程。本章程对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有约束力。

1) 公司设股东会，股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构，依照本章程行使下列职权：

- (一) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (二) 选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (三) 选举和更换总经理、财务负责人、特殊岗位负责人（印章管理人）；
- (四) 审议批准董事会的报告；
- (五) 审议批准监事会的报告；

- 
- (六) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
  - (七) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
  - (八) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
  - (九) 对发行公司债券作出决议；
  - (十) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
  - (十一) 修改公司章程。
  - (十二) 公司章程规定的其他职权；

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章。

2) 公司设董事会，董事会成员 5 人，其中：通过职工代表大会选举产生的职工代表董事 1 名，其余 4 名由股东会选举产生。董事会成员任期三年，连选可以连任。设董事长 1 人，董事长由股东会选举产生。不设副董事长。

董事会对股东会负责，董事会行使下列职权：

- (一) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (二) 执行股东会的决议；
- (三) 制订公司的经营计划和投资方案；
- (四) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (五) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (六) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (七) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (八) 决定公司内部管理机构的设置；
- (九) 决定聘任或者解聘公司副经理和除应由股东会委派的其他高管人员及其报酬事项；
- (十) 制定公司的基本管理制度；
- (十一) 股东会书面授予的其他职权。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

---

董事会决议的表决，实行一人一票。董事会会议决议必须经全体董事过半数同意通过。董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

3) 公司设经理，由董会决决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(一) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(二) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(三) 拟定公司内部管理机构的设置方案；

(四) 拟定公司的基本管理制度；

(五) 制定公司的具体规章；

(六) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(七) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(八) 董事会授予的其他职权。

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

(一) 检查公司的财务；

(二) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议。

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

(四) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

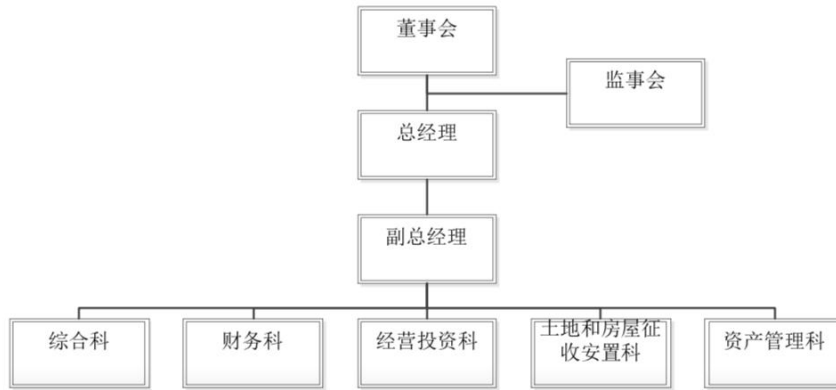
(五) 向股东会会议提出提案；

(六) 依照公司法第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事会发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。监事会应当对所议事项的决议作成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。

## 5. 组织架构



## 6. 主要子公司

截至 2024 年 3 月 18 日，公司纳入合并范围的子公司 23 家，主要情况如下：

序号	企业名称	公司层级	投资比例	注册资本	成立日期
1	阜宁县城发建设开发集团有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	5.00亿元	2021-11-05
2	阜宁县城发运营管理集团有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	5.00亿元	2021-11-02
3	阜宁县阜康医疗投资管理有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	4.60亿元	2017-02-13
4	阜宁县城发置业有限公司 城投	一级子公司	100%	3.19亿元	2015-11-26
5	阜宁县禾源能源有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	3.00亿元	2023-06-06
6	阜宁县富兴达建设投资有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	2.00亿元	2016-04-18
7	阜宁县康庄投资发展有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	1.20亿元	2010-09-19
8	阜宁县康阜医疗科技发展有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	1.00亿元	2013-09-10
9	阜宁县阜泰产业投资有限公司 城投子公司	一级子公司	51%	1.00亿元	2019-08-28
10	阜宁华阜商贸有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	3,000.00万元	2015-11-06



11	江苏铭恒工程项目咨询有限公司 城投子公司	品	一级子公司	100%	1,000.00万元	2014-04-08
12	阜宁县城发制衣有限公司 城投子公司	品	一级子公司	100%	1,000.00万元	2023-12-20
13	阜宁县庙湾园林景观工程有限公司 城投子公司	品	一级子公司	100%	1,000.00万元	2016-06-24
14	阜宁县远翔汽车服务有限公司 城投子公司	品	一级子公司	100%	1,000.00万元	2016-04-21
15	阜宁城发商业管理有限公司 城投子公司	品	一级子公司	100%	1,000.00万元	2019-08-26
16	阜宁县信息化发展有限公司 城投子公司	品	一级子公司	100%	500.00万元	2018-01-02
17	阜宁县建苏工程建设施工图审查有限公司 城投子公司	品	一级子公司	100%	200.00万元	2020-07-09
18	阜宁县新辉地产有限公司 城投子公司	品	二级子公司	100%	3.50亿元	2022-11-11
19	阜宁县民发置业有限公司 城投子公司	品	二级子公司	100%	3.00亿元	2022-11-11
20	阜宁苏民绿色能源科技有限公司 城投子公司	品	二级子公司	65.94%	2.00亿元	2017-06-20
21	阜宁县城发智慧城市科技有限责任公司 城投子公司	品	二级子公司	100%	3,000.00万元	2021-11-05
22	上海科利恒贸易有限公司 城投子公司	品	二级子公司	100%	200.00万元	2011-08-10
23	富合高度(上海)融资租赁有限公司 城投子公司	品	三级子公司	75%	6,600.00万美元	2015-11-23

## 7. 存续债券

截至2024年3月18日，公司本部存续债券合计18亿元：

单位：亿元、%、年

序号	证券简称	证券类别	发行日期	利率	到期日期	证券余额	债券评级
1	22阜宁债	私募债	2022-11-07	6.30	2025-11-08	6.00	
2	23阜宁城发PPN002	定向工具	2023-12-08	4.00	2026-12-12	4.00	
3	23阜宁城发PPN001	定向工具	2023-06-09	6.00	2025-06-12	3.00	
4	21阜宁CTPPN001	定向工具	2021-06-02	6.95	2024-06-03	3.00	
5	17阜宁债	一般企业债	2017-03-13	6.00	2024-03-14	2.00	AAA
	合计					18.00	

## 8. 政府补贴

### 2020-2023年1-9月政府补贴情况

单位：亿元

项目	2023年9月	2022年	2021年度	2020年
政府补贴	1.50	3.43	2.74	2.00

2020-2023年9月末，公司获取政府补贴收入分别为2.00亿元、2.74亿元、3.43亿元和1.50亿元。

## 二、经营情况

### 1. 经营概况

公司是阜宁县基础设施建设领域的主要实施主体。根据阜宁县政府对公司的职能定位，公司主要负责市政工程及配套设施建设、城市存量土地开发经营、重

大项目资金筹措及投入、保障性住房开发建设以及承担市政府招商引资主体和对外合资合作平台等工作。根据阜宁县新一轮城市规划的要求，公司将继续在阜宁县城基础设施建设中发挥重要作用，在城市基础设施建设资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位。

### 2020-2023年1-9月营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业总收入	37,263	100.00	142,868	100.00	132,967	100.00	119,088	100.00
项目代建业务	20,771	55.74	80,001	56.00	60,083	45.19	31,600	26.53
安置房销售业务	14,959	40.14	25,484	17.84	18,968	14.27	43,539	36.56
酒店服务业务	250	0.67	2,008	1.41	1,011	0.76	1,321	1.11
贷款利息			397	0.28	1,244	0.94	351	0.29
土地整理业务			31,888	22.32	52,116	39.19	41,815	35.11
制造业							8	0.01
租赁								
租金								
土地开发								
其他业务	1,283	3.44						

2020-2022年，公司营业收入分别为119,088万元、132,967万元和142,868万元，保持稳定，主要来自项目代建业务、土地整理和安置房销售业务等业务。2020-2022年，项目代建业务收入占营业收入的比例分别为26.53%、45.19%和56.00%。土地整理业务收入占营业收入的比例分别为35.11%、39.19%和22.32%。安置房销售业务收入占营业收入的比例分别为36.56%、14.27%和17.84%。

### 2020-2023年1-9月营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业总成本	27,932	100.00	104,809	100.00	99,146	100.00	79,480	100.00
项目代建业务	16,617	59.49	66,668	63.61	50,091	50.52	25,705	32.34
安置房销售业务	8,787	31.46	17,658	16.85	13,788	13.91	27,430	34.51
酒店服务业务	148	0.53	758	0.72	339	0.34	677	0.85
贷款利息								
土地整理业务			17,375	16.58	32,441	32.72	23,550	29.63

制造业							2	0
租赁								
租金								
土地开发								
其他业务	2,380	8.52						

2020-2022年，公司营业成本分别为79,480万元、99,146万元和104,809万元，保持稳定，主要来自项目代建业务、土地整理和安置房销售业务。2020-2022年，项目代建业务成本占营业成本的比例分别为32.34%、50.52%和63.61%。土地整理业务成本占营业成本的比例分别为29.63%、32.72%和16.58%。安置房销售业务成本占营业成本的比例分别为34.51%、13.91%和16.85%。

### 2020-2023年1-9月毛利及毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
毛利	9,331	100.00	38,058	26.64	33,822	25.44	39,608	33.26
项目代建业务	4,154	44.52	13,334	16.67	9,992	16.63	5,896	18.66
安置房销售业务	6,172	66.14	7,826	30.71	5,180	27.31	16,109	37.00
酒店服务业务	102	1.09	1,250	62.24	672	66.47	643	48.70
贷款利息								
土地整理业务			14,513	45.51	19,675	37.75	18,264	43.68
制造业								75.26
租赁								
租金								
土地开发								
其他业务	-1,097	-11.76						

2020-2022年，公司营业利润分别为39,608万元、33,822万元和38,058万元，呈稳定趋势，主要来自项目代建业务、土地整理和安置房销售业务等利润。

## 2. 业务板块

### 1) 安置房销售

公司受阜宁县政府和阜宁县金沙湖开发管理委员会（以下简称“金沙湖管委会”）等政府单位的委托，负责阜宁县的安置房建设工作。为加快解决在危旧房和城中村拆迁改造中存在的拆迁户的居住问题，2019年开始公司在往年安置房代建业务基础上新增通过市场购买现成房产，并向有拆迁安置需求的相关单位转

---

让安置房源以赚取差价。同时，阜宁县政府指定阜宁碧水源旅游项目管理有限公司（以下简称“碧水源公司”）从公司收购现有存量安置房用于拆迁安置工作。

2020-2022年，受阜宁县政府安置计划影响，公司安置房销售收入波动下降，分别为4.35亿元、1.90亿元和2.55亿元；同期，公司分别收到回款4.91亿元、4.57亿元和2.55亿元，回款情况好。

2020-2022年，公司安置房销售业务毛利率波动下降，但毛利率整体维持较高水平。

## 2) 基础设施建设

公司基础设施代建业务由本部负责，公司接受阜宁县政府及相关单位委托，自筹资金进行阜宁县内市政工程的建设，完工后由阜宁县政府及其指定的主体进行回购，回购款包括项目建设成本并加计20.00%的维护费、管理费，实际结算中可对维护费、管理费的比例进行协商调整。近年来，不同的工程项目回购方亦有所不同。项目所需土地均由公司通过招拍挂的方式获取，土地和项目建造成本在“存货”科目中反映。

2020年，公司工程项目回购主体为阜宁县教育投资有限公司（以下简称“阜宁教投”），当期回购项目为阜宁现代知行学校项目、东风路幼儿园城河路园区和城河现代实验学校项目，回购价款包括项目建设总成本加成25.00%左右。

2021年，公司工程项目回购主体为阜宁县新城置业有限公司和中国共产党阜宁县委党校（以下简称“阜宁县党校”），当期回购项目为商业地产和求是广场项目，回购价款包括建设总成本加成20.00%。

2022年，公司工程项目回购主体为阜宁县党校、阜宁经开区管委会和阜宁马家荡农业开发有限公司，当期回购项目为求是广场项目、栋梁名府项目和益林镇城镇建设项目，回购价款包括建设总成本加成20.00%左右。

2020-2022年，公司项目代建收入不断增长，分别为3.16亿元、6.01亿元和8.00亿元，分别收到回款1.10亿元、5.12亿元和1.22亿元，回款情况较差。毛利率方面，2020-2022年，由于加成比例不同，公司项目代建业务毛利率波动下降。

## 3) 土地整理

---

公司接受阜宁县政府委托开展土地整理业务，所开发的土地由政府直接注入或公司通过招拍挂购入。公司在取得土地使用权后进行拆迁和土地平整工作，在一级开发完成后移交给阜宁县土地储备中心（以下简称“土储中心”），再由土储中心向公司支付一定的土地补偿款。公司支付的土地出让金和征拆整理成本计入“存货-待开发土地”。

2020年，土储中心共向公司回购3宗土地，面积合计214.66亩，实现土地整理收入4.18亿元；2021年，土储中心共向公司回购3宗土地，面积合计245.85亩，实现土地整理收入5.21亿元；2022年，土储中心向公司回购1宗土地，面积80.00亩，实现土地整理收入3.19亿元。

截至2022年末，公司存货中的待开发土地共27宗，总面积100.64万平方米，其中城镇住宅用地64.96万平方米，其余主要为批发零售用地；上述土地均已缴纳土地出让金，账面价值约16.11亿元，可对公司的土地整理收入提供一定的支撑。

#### 4) 其他业务

##### 现代服务业

公司现代服务业板块包括酒店经营、土地租赁、贸易和出租车运营等，业务经营主体为下属各子公司。2020-2022年，公司现代服务业收入波动增长，收入主要来自酒店、商贸和信息化服务。由于2021年信息化业务收入较多且毛利率较高，故公司当年现代服务业板块毛利率同比由负转正且保持较高水平。

##### 小额贷款

公司小额贷款业务主要由子公司阜宁县阜泰农村小额贷款有限公司（公司直接持股87.93%，以下简称“阜泰小贷”）经营。阜泰小贷主要面向当地的小微企业和个人客户提供贷款服务。截至2022年末，阜泰小贷所有者权益0.63亿元，贷款余额200.00万元，不良贷款率100.00%，贷款质量差，面临一定的经营风险。

### 三、 财务情况

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对2020-2022年的财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，2023年9月末数据未经审计。

#### 1. 合并资产负债表

单位：万元、%

合并资产负债表	2023/09/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产：				
货币资金	214,934	182,997	215,733	228,534
交易性金融资产	39,618	42,174	47,560	
应收票据及应收账款	369,157	359,038	208,249	168,648
应收票据	440,95	36,895	90	5,060
应收账款	325,062	322,143	208,159	163,588
预付款项	13,264	11,372	35,523	93,062
其他应收款（合计）	661,926	617,830	675,590	637,130
应收股利		1,600	1,600	
应收利息				2,967
其他应收款	661,926	616,230	673,990	634,163
存货	574,272	573,759	567,107	471,255
划分为持有待售的资产			49,113	
其他流动资产	2,953	1,395	1,246	45,347
流动资产合计	1,876,124	1,788,565	1,800,121	1,643,976
非流动资产：				
可供出售金融资产				37,500
其他非流动金融资产	38100	38,100	37,500	
长期应收款			185	531
长期股权投资				68,660
投资性房地产	51,243	52,731	54,714	56,698
固定资产（合计）	135,110	134,305	137,935	142,778
固定资产	135,110	134,305	137,935	142,778
在建工程（合计）	3,957	6,988	1,534	614
在建工程	3,957	6,988	1,534	614
无形资产	53,983	55,233	57,086	58,938
长期待摊费用	329	121	302	620
其他非流动资产	6,696	6,972	7,339	7,725
非流动资产合计	289,419	294,449	296,595	374,064
资产总计	2,165,543	2,083,014	2,096,716	2,018,040
流动负债：				
短期借款	182,310	127,308	34,356	77,268
应付票据及应付账款	34,830	35,222	147,610	125,704
应付票据	12,980	11,195	135,500	106,784
应付账款	21,850	24,027	12,110	18,920
预收款项	84	106		7,589
合同负债	2,781	3,416	3,833	
应付职工薪酬				32

应交税费	67,127	65,952	51,633	39,816
其他应付款（合计）	284,762	319,668	310,470	410,938
应付利息				4,767
其他应付款	284,762	319,668	310,470	406,171
一年内到期的非流动负债	312,153	358,102	80,115	229,698
其他流动负债	6,465	534		
流动负债合计	890,513	910,307	628,016	891,045
非流动负债：				
长期借款	244,209	217,695	251,426	214,052
应付债券	60,000	109,971	181,198	119,476
租赁负债				
长期应付款（合计）	193,145	55,300	255,430	76,664
长期应付款	193,145	55,300	255,430	76,664
非流动负债合计	497,354	382,966	688,053	410,192
负债合计	1,387,867	1,293,274	1,316,069	1,301,237
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	145,983	125,000	125,000	65,000
资本公积金	513,557	524,435	524,435	524,300
盈余公积金	12,167	12,167	11,165	11,220
未分配利润	93,879	115,505	107,460	102,320
归属于母公司所有者权益合计	765,586	777,108	768,060	702,840
少数股东权益	12,090	12,632	12,587	13,963
所有者权益合计	777,676	789,740	780,647	716,803
负债和所有者权益总计	2,165,543	2,083,014	2,096,716	2,018,040

2020-2023年9月，债务人总资产分别为201.80亿元、209.67亿元、208.30亿元和216.55亿元，基本保持稳定，构成以流动资产为主，平均占比在80%以上，最近一期占比为86.84%。

2020-2023年9月，债务人总负债分别为130.12亿元、131.61亿元、129.33亿元和138.79亿元，基本保持稳定，构成以流动负债为主，平均占比在60%左右，最近一期占比为64.16%。

2020-2023年9月，债务人净资产分别为71.68亿元、78.06亿元、78.97亿元和77.78亿元，基本保持稳定。

## 2. 科目分析（期初为2022年末，期末为2023年9月末）

### 1) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	51,115.62	27,050.96
其他货币资金	163,818.24	154,259.98

定期存款利息	0.00	1,685.96
合计	214,933.87	182,996.91

2022年-2023年9月，货币资金分别为18.30亿元和21.49亿元，最近一期银行存款略有增长，期末受限货币资金余额为16.38亿元，用于担保的定期存款或通知存款和银行承兑汇票保证金。

## 2) 应收账款

债务人名称	期末余额	占比
阜宁县财政局	138,873.27	42.70
江苏阜宁经济开发区管理委员会	65,085.75	20.01
江苏阜农投资有限公司	40,344.74	12.40
阜宁县恒源建设投资有限公司	26,705.22	8.21
阜宁县教育投资有限公司	22,640.56	6.96
总计	138,873.27	90.28

截至2023年9月，前五大应收账款对应合计占比90.28%，期末应收账款应收对象主要为阜宁县财政局等政府部门。

## 3) 预付账款

单位名称	期末余额	占比
上海洲业企业管理有限公司	7,831.80	59.05
江苏居源建设工程有限公司	4,915.41	37.06
阜宁县城市资产经营公司	275.93	2.08
海翔变电力杆线迁移项目	92.50	0.70
江苏丰硕酒店家具有限公司	60.00	0.45
合计	13,175.64	99.34

截至2023年9月，前五大预付账款对应合计占比99.34%，期末预付账款预付对象主要为上海洲业企业管理有限公司等平台公司。

## 4) 其他应收款

单位名称	期末余额	占比
阜宁吉丰水利建设发展有限公司	26,619.80	12.62
阜宁县凯佳现代农业发展有限公司	8,492.50	8.45
青岛城乡建设融资租赁有限公司	639.00	8.05
理财产品二次转让利息-吉林	300.83	8.02
陕西省国际信托股份有限公司	121.83	4.31
合计	36173.97	41.45

截至2023年9月，前五大其他应收款对应合计占比41.45%，期末其他应收款应收对象主要为阜宁吉丰水利建设发展有限公司等平台公司，为往来款。

## 5) 存货



项目	期末余额	期初余额
库存商品	113,069.72	96,476.67
开发成本	254,935.48	271,015.45
土地资产	206,247.22	206,247.22
合同履约成本	19.59	19.59
合计	574,272.01	573,758.93

2022年-2023年9月,存货分别为57.38亿元和57.43亿元,基本保持稳定,期末存货主要为开发成本25.49亿元、土地资产20.62亿元及库存商品11.31亿元。

#### 6) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	113,898.41	32,900.00
抵押借款	0.00	10,000.00
质押借款	65,887.22	84,267.22
保证+抵押借款	2,500.00	0.00
未到期应付利息	24.48	140.50
合计	182,310.11	127,307.73

截至2023年9月,短期借款主要为保证借款11.39亿元和质押借款6.59亿元,合计18.23亿元。期末短期借款比2022年末增长5.5亿元,主要为保证借款的增加。

#### 7) 应付账款

项目	期末余额	性质
阜宁县住房和城乡建设局	6,827.78	工程款
江苏恒健建设集团有限公司	3,676.72	工程款
暂估知行学校	2,725.26	工程款
扬州天翼园林景观绿化工程有限公司	2,453.95	工程款
中森宇建设工程有限公司	1,796.84	工程款
合计	17,480.54	

截至2023年9月,前五大应付账款合计1.75亿元,期末应付账款应付对象主要为阜宁县住房和城乡建设局等。

#### 8) 其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
阜宁县驰杰商贸有限公司	119,178.85	未结算
阜宁县CFKG集团有限公司	48,778.46	未结算
阜宁华正商贸有限公司	24,540.07	未结算
阜宁县阜康医疗投资管理有限公司	15,665.46	未结算
阜宁智慧建筑产业园投资发展有限公司	11,800.00	未结算

合计	219,962.83	
----	------------	--

截至 2023 年 9 月，前五大其他应付款合计 22 亿元，期末其他应付款应付对象主要为阜宁县驰杰商贸有限公司等。

### 9) 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	122,841.00	85,079.00
抵押借款	19,175.00	35,750.00
质押借款	15,247.00	14,250.00
保证+质押借款	24,600.00	34,200.00
保证+抵押借款	74,336.00	48,416.00
保证+质押+抵押借款	31,310.00	0.00
合计	244,209.00	217,695.00

截至 2023 年 9 月，长期借款合计 24.42 亿元，比 2022 年末增长 2.65 亿元，长期借款主要为保证借款 12.28 亿元和保证+抵押借款 7.43 亿元，合计 24.42 亿元。

### 10) 预收账款

借款类别	期末余额	性质
江苏九鼎大药房连锁有限公司	17.28	预收房租
陈进飞（苏红）	16.00	预收房租
南通市江海大药房连锁有限公司	13.00	预收房租
李成业	11.14	预收房租
盐城安寓酒店有限公司	7.75	预收房租
合计	65.17	

截至 2023 年 9 月，前五大预付账款合计 0.07 亿元，期末预付账款预付对象主要为江苏九鼎大药房连锁有限公司等。

### 11) 有息负债

借款单位	余额	期初余额	科目	贷款类型
中原证券股份有限公司 22 阜宁债	60,000.00	1,992.64	应付债券	
南京银行股份有限公司阜宁支行	50,000.00	2,068.82	一年内到期的非流动负债	
华鑫国际信托有限公司	48,210.00	2.31	长期应付款	信托基金借款
南京银行股份有限公司阜宁支行	42,587.22	28,094.42	短期借款	质押借款
华鑫国际信托有限公司	42,120.00	12,920.74	长期应付款	信托基金借款
合计	242,917.22	45,244.53		

截至 2023 年 9 月，前五大有息负债合计 24.29 亿元比 2022 年末增长 19.77 亿元，主要为新增债券发行及非标信托融资补充流动性。

## 3. 合并利润表

合并利润表	2023/09/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
营业收入	37,263	142,868	132,967	119,088
营业成本	27,932	104,809	99,146	79,480
税金及附加	3,409	6,591	4,943	7,408
销售费用				365
管理费用	8708	11,143	10,967	10,050
研发费用				
财务费用	36,373	48,950	46,842	37,240
其中：利息费用	36,342	52,260	49,483	37,912
减：利息收入	809	4,300	6,837	3,552
加：其他收益	15,000	34,310	27,401	20,020
投资净收益	1,332	2,270	4,739	2,776
以摊余成本计量的金融资产 终止确认收益		-759		
公允价值变动净收益			-382	
资产减值损失				-358
信用减值损失	-1003	-212	-342	
资产处置收益		1,507	7,103	
营业利润	-23,829	9,250	9,588	6,984
加：营业外收入	2,986	20	31	68
减：营业外支出	1,330	41	37	61
利润总额	-22,173	9,230	9,582	6,991
减：所得税	-5	136	1,073	92
净利润	-22,168	9,094	8,508	6,899
持续经营净利润	-22,168	9,094	8,508	6,899
减：少数股东损益		46	2,874	-67
归属于母公司所有者的净利润	-21626	9,048	5,634	6,966
综合收益总额	-22168	9,094	8,508	6,899
减：归属于少数股东的综合收益总额	-21,626	46	2,874	-67
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-542	9,048	5,634	6,966

2020-2023年9月，公司营业收入分别为119,088万元、132,967万元、142,868万元和37,263万元。2020-2023年9月，公司净利润分别为6,899万元、8,508万元、9,094万元和-22,168万元。

#### 4. 合并现金流量表

合并利润表	2023/09/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/30
报告期	季报	年报	年报	报告期
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	报表类型
经营活动产生的现金流量：				

销售商品、提供劳务收到的现金	4,314	37,714	93,664	161,194
收到的税费返还				2
收到其他与经营活动有关的现金	77,464	974,442	1,060,807	835,123
经营活动现金流入小计	81,778	1,012,157	1,154,471	996,319
购买商品、接受劳务支付的现金	37,764	120,433	153,612	113,703
支付给职工以及为职工支付的现金	1,265	1,518	1,027	1,015
支付的各项税费	5,439	733	459	432
支付其他与经营活动有关的现金	34,448	802,860	991,994	876,527
经营活动现金流出小计	78,916	925,544	1,147,092	991,677
经营活动产生的现金流量净额	2,861	86,612	7,379	4,642
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		5,914	8,953	31,068
取得投资收益收到的现金	134	3,098	5,959	2,032
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		42,619		
收到其他与投资活动有关的现金		647	347	319
投资活动现金流入小计	134	52,278	15,259	33,419
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1331	5,146	2,896	2,427
投资支付的现金		1,127	27,634	86,830
支付其他与投资活动有关的现金			445	23,768
投资活动现金流出小计	1331	6,273	30,975	113,025
投资活动产生的现金流量净额	-1197	46,006	-15,716	-79,606
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	20,983		60,000	10,000
取得借款收到的现金	460,686	275,955	277,590	243,558
收到其他与筹资活动有关的现金	212,885	249,298	615,412	238,142
筹资活动现金流入小计	694,554	525,253	953,002	491,700
偿还债务支付的现金	332,168	190,821	371,203	160,117
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	54,333	59,525	64,974	54,233
支付其他与筹资活动有关的现金	285,717	462,109	516,809	171,116
筹资活动现金流出小计	672,218	712,455	952,985	385,466
筹资活动产生的现金流量净额	22,337	-187,202	16	106,234
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	24,001	-54,584	-8,321	31,270
期初现金及现金等价物余额	27,115	81,699	90,020	58,750
期末现金及现金等价物余额	51,116	27,115	81,699	90,020

### 1) 经营活动现金流量分析

2020-2023年9月，公司经营活动现金流量净额分别为4,642万元、7,379万元、86,612万元和2,861万元。近三年一期均为经营活动现金净流入，除2022

年末集中确认工程收入导致流入金额较大外，其他年份均在 1 亿元以内，主营业务相对保持稳定。

## 2) 投资活动现金流量分析

2020-2023 年 9 月，公司投资活动现金流量净额分别为-79,606 万元、-15,716 万元、46,006 万元和-1197 万元。近三年一期投资活动现金呈现流出流入波动，2020-2021 年公司新开立阜宁城发建设开发集团有限公司等子公司开展新增项目投入导致投资活动现金流流出，2022 年末，因部分投资项目收回结算当年实现净流入。

## 3) 筹资活动现金流量分析

2020-2023 年 9 月，公司投资活动现金流量净额分别为 106,234 万元、16 万元、-187,202 万元和 22,337 万元。近三年一期筹资活动现金呈现流入流出波动，2020 年公司储备较多贷款投放用于 2021 年偿付当期到期项目贷款及债券，2022 年公司部分竣工项目建设完成后结算工程款当年经营性现金流入较大，集中减少了筹资活动现金流入。

## 四、 财务指标

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末
资产负债率 (%)	64.09	62.09	62.77
流动比率	2.11	1.96	2.87
速动比率	1.46	1.33	1.96
净资产收益率 (%)	-2.85	1.77	0.77

从短期偿债指标来看，2021-2023 年 9 月，流动比率分别为 2.87、1.96 和 2.11，速动比率分别为 1.96、1.33 和 1.46，处于合理水平。

从长期偿债指标来看，2021-2023 年 9 月，资产负债率分别为 62.77%、62.09%、和 64.09%，尚处于合理水平。

从盈利水平指标来看，2021-2023 年 9 月，净资产收益率分别为 0.77%、1.77% 和-1.68%，当年因尚未获取财政补贴，净资产收益率为负。

## 五、 融资情况

截至 2023 年 11 月末，公司有息债务合计 74.38 亿元，公司有息债务主要由银行、债券、信托和其他等构成。

## 截至 2023 年 11 月末融资结构

单位：万元

来源	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 及以后	总计	占比
银行	51,255	130783	61920	21846	96635	362439	48.73%
债券	40000	70000	90000			200000	26.89%
信托	12340	4000	151520			167860	22.57%
其他			5000		8457	13457	1.81%
小计	103595	204783	308440	21846	105092	743756	100.00%
占比	13.93%	27.53%	41.47%	2.94%	14.13%	100.00%	

## 六、 对外担保

截至 2023 年 11 月末，对外担保余额为 167.73 亿元，被担保单位均为地方国有企业，未来违约可能性较低，预计承担代偿责任的可能性较低。

## 七、 资信情况

### 1. 信用涉诉查询情况

截至 2024 年 3 月 18 日，经全国法院被执行人信息查询，中国裁判文书网查询，国家税务总局网站查询：无被执行信息；无文书涉及重大金融机构信贷类诉讼；无重大税收违法。

### 2. 评级情况

联合资信评估股份有限公司于 2023 年 8 月 8 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。

## 八、 综合评价

联合资信评估股份有限公司于 2023 年 8 月 8 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。

公司成立于 2008 年 6 月 6 日，实际控制人为阜宁县人民政府。公司经营情况良好，区域发展良好，做为交易结构中的债务人，具有较强的还款能力。

## 第三节 保证人

### 一、基本情况

#### 1. 公司介绍

公司名称	阜宁县 CFKG 集团有限公司
统一社会信用代码	91320923MA2139EH04
注册资本	50.00 亿元
法定代表人	张栋天
地址	盐城市阜宁县阜城长春路南、天津路东
营业期限	2020-03-25 至无固定期限
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程监理；第三类医疗器械经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：非居住房地产租赁；礼品花卉销售；树木种植经营；建筑材料销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；水果种植；市政设施管理；土地整治服务；以自有资金从事投资活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

#### 2. 历史沿革

##### 1) 公司设立

阜宁县 CFKG 集团有限公司前身为成立于 2020 年 3 月的阜宁县恒泉污水处理有限公司，初始注册资本 3.00 亿元。由阜宁县城城市资产经营公司（阜宁县城城市建设投资中心）出资设立，实际控制人为阜宁县人民政府。

##### 2) 股权变更

2021 年 12 月，公司股东变更为阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室（以下简称为“阜宁玉资办”），同时名称变更为“阜宁城发控股”；

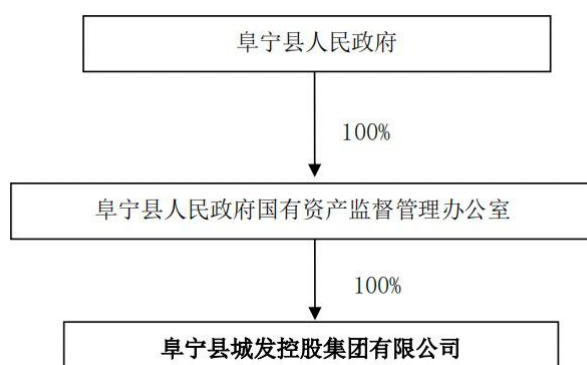
2022 年 3 月，公司注册资本增至 50.00 亿元。

2023 年 1 月，实收资本增加至 20.40 亿元。

截至 2023 年 9 月末，阜宁城发控股注册资本为 50.00 亿元，实收资本为 21.40 亿元。

#### 3. 股权结构

截至 2024 年 3 月 18 日，控股股东为阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室，实际控制人为阜宁县人民政府。



#### 4. 公司治理

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

##### 1) 股东会

公司不设股东会，股东行使以下职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派和更换委派和更换董事会成员，决定有关董事会成员的报酬事项；
- (3) 委派和更换监事会成员，决定监事的报酬事项；
- (4) 审议批准董事会的报告；
- (5) 审议批准监事会的报告；
- (6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (8) 对公司增加或减少注册资本作出决议；
- (9) 对向股东以外的人转让出资作出决定；
- (10) 对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决定；
- (11) 修改公司章程；

##### 2) 董事会

董事会对股东负责，董事会成员为7人，董事长由董事会选举产生。根据《公司章程》，董事会行使以下职权：

- (1) 董事会对股东负责，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 制订公司的经营计划和投资方案；



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

### 3) 监事会

公司设监事会，成员 5 人，监事会设主席 1 人，由监事会选举产生。根据公司章程，监事会行使以下职权：

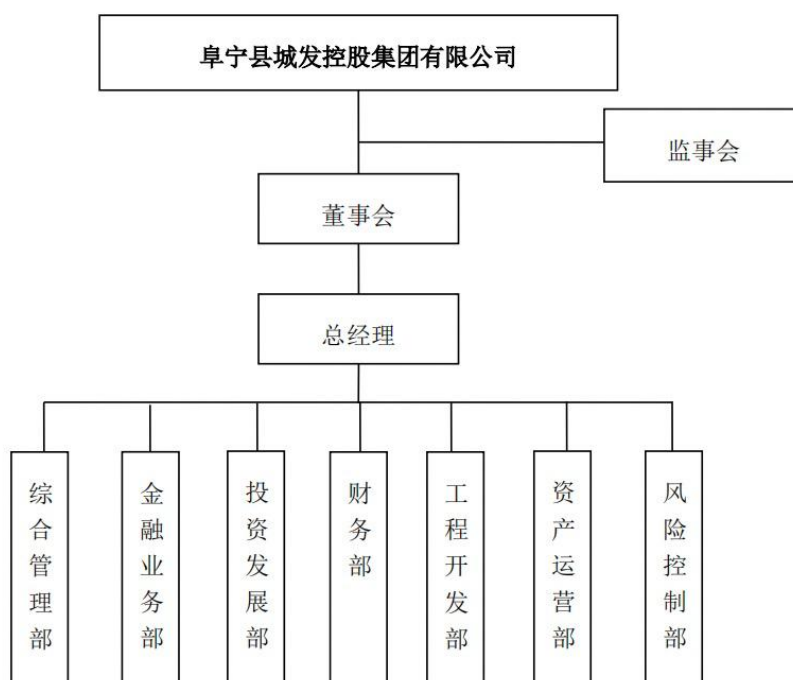
- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事会经理行使公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- (3) 当董事会、经理的行为损害公司的利益时，要求董事会、经理予以纠正；
- (4) 向股东提出提案；
- (5) 对董事会、高级管理人员提起诉讼；
- (6) 公司章程规定的其他职权。

### 4) 总经理

公司设总经理 1 人，由董事会决定聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决定；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 员；
- (9) 董事会授予的其他职权。

## 5. 组织架构



## 6. 主要子公司

截至 2024 年 2 月 29 日，公司纳入合并范围的一级子公司 8 家，主要情况如下：

序号	企业名称	公司层级	投资比例	注册资本	成立日期
1	阜宁县城市发展投资集团有限公司 城投	一级子公司	95%	30.00亿元	2008-06-06
2	盐城海鑫投资集团有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	16.16亿元	2011-10-14
3	阜宁县建设投资有限公司 城投	一级子公司	100%	15.82亿元	2015-05-22
4	阜宁县伟业城镇建设开发有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	5.00亿元	2008-07-18
5	阜宁县德育后勤保障服务有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	3.00亿元	2022-04-19
6	阜宁县日升能源有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	3.00亿元	2022-06-21
7	阜宁桃花源产业投资有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	2.00亿元	2016-11-01
8	阜宁县友鸿驾培服务有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	2.00亿元	2022-05-05

## 7. 存续债券

截至 2024 年 3 月 18 日，公司本部存续债券合计 4.52 亿元：

单位：亿元、%

序号	证券简称	证券类别	发行日期	余额	票面利率	到期日
1	23阜宁01	私募债	2023-11-07	4.52	4.0000	2026-11-08
	合计			4.52		

## 8. 政府补贴

### 2021-2023年9月政府补贴情况

单位：亿元

项目	2023年1-9月	2022年	2021年
政府补贴	3.05	7.91	6.94

2021-2023年9月，获取政府补贴收入分别为6.94亿元、7.91亿元和3.05亿元。

## 二、经营情况

### 1. 经营概况

公司是阜宁县最主要的国有资产经营主体、城市基础设施投资和建设主体、安置房建设主体、供水业务主体、粮食购销业务主体，在阜宁县城市基础设施建设领域处于重要地位，担负着阜宁县基础设施建设和运营的重要任务，在阜宁县具有一定的垄断地位。

### 2020-2023年1-9月营业收入构成情况

单位：万元、%

业务类别	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
安置房销售	14,958.60	7.32	50,743.16	13.37	42,247.69	11.66	66,249.87	23.94
项目代建	75,437.29	36.91	138,262.48	36.42	165,759.96	45.76	116,053.79	41.93
土地整理	-	-	31,888.26	8.40	52,115.83	14.39	41,814.61	15.11
现代服务业	413.46	0.20	2,007.79	0.53	1,011.18	0.28	1,320.50	0.48
贷款利息收入	-	-	397.46	0.10	692.55	0.19	1,298.55	0.47
制造业	-	-	-	-	-	-	8.11	0.00
租赁	229.19	0.11	7,713.80	2.03	11,943.45	3.30	3,124.77	1.13
电费收入	133.45	0.07	262.11	0.07	146.68	0.04	182.47	0.07
商品销售收入	-	-	6,876.08	1.81	963.31	0.27	-	0.00
担保	-	-	-	0.00	214.45	0.06	-	0.00
物业	-	-	-	0.00	49.70	0.01	-	0.00
粮食销售	36,333.8	17.78	50,134.65	13.21	59,163.10	16.33	34,304.78	12.40

	5							
施工收入	68,580.06	33.55	70,333.43	18.53	17,262.73	4.77	2,446.67	0.88
自来水销售及管道安装	6,995.16	3.42	10,165.72	2.68	10,106.45	2.79	9,492.20	3.43
其他	1,316.66	0.64	10,800.34	2.85	545.90	0.15	454.53	0.16
合计	204,397.72	100.00	379,585.27	100.00	362,222.97	100.00	276,750.85	100.00

2020-2023年9月，保证人实现主营业务收入分别为276,750.85万元、362,222.97万元、379,585.27万元、204,397.72万元。从收入构成看，项目代建、安置房销售、土地整理与粮食购销业务系公司主要收入来源。

2020-2023年9月，公司项目代建业务收入分别为116,053.79万元、165,759.96万元、138,262.48万元、75,437.29万元，在营业收入中占比分别为41.93%、45.76%、36.42%、36.91%。受项目投资与结转进度影响，近年来公司工程代建业务收入有所波动。2022年公司项目代建收入大幅增长，主要系新子公司的纳入所导致。

2020-2023年9月，公司安置房销售业务收入分别为66,249.87万元、42,247.69万元、50,743.16万元、14,958.60万元，在营业收入中占比分别为23.94%、11.66%、13.37%、7.32%，安置房销售收入则受政府安置计划影响，近年来有所缩减。

### 2020-2023年1-9月营业成本构成情况

单位：万元、%

业务类别	2023年度1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
安置房销售	8,786.86	4.98	41,599.20	13.33	35,853.43	11.87	48,955.55	21.67
项目代建	63,203.99	35.84	115,449.24	36.98	145,474.47	48.14	103,088.60	45.63
土地整理	-	-	17,374.85	5.57	32,440.98	10.74	23,550.49	10.42
现代服务业	163.06	0.09	758.20	0.24	339.03	0.11	677.48	0.30
贷款利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-
制造业	-	-	-	-	-	-	2.01	0.00
租赁	962.81	0.55	-	0.00	2,881.65	0.95	2,597.98	1.15
电费收入	-	-	-	0.00	168.44	0.06	168.44	0.07
商品销售收入	-	-	6,331.20	2.03	953.65	0.32	-	-
担保	-	-	-	-	-	-	-	-
物业	-	-	-	-	-	-	-	-
粮食销售	34,627.73	19.63	48,226.43	15.45	57,141.29	18.91	33,698.41	14.92

施工收入	59,726.45	33.87	65,941.55	21.12	15,192.56	5.03	2,431.84	1.08
自来水销售及管道安装	6,401.27	3.63	9,282.12	2.97	9,226.78	3.05	8,645.77	3.83
其他	2,493.97	1.41	7,217.51	2.31	2,486.84	0.82	2,115.71	0.94
合计	176,366.14	100.00	312,180.29	100.00	302,159.12	100.00	225,932.28	100.00

2020-2023年9月，公司营业成本分别为225,932.28万元、302,159.12万元、312,180.29万元、176,366.14万元。从结构看，主要由项目代建、施工收入、粮食销售和安置房销售等构成。公司各项业务成本与当期收入变动趋势保持一致。

### 2020-2023年1-9月毛利及毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2023年度1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
安置房销售	6,171.74	41.26	9,143.96	18.02	6,394.26	15.14	17,294.32	26.10
项目代建	12,233.30	16.22	22,813.24	16.50	20,285.49	12.24	12,965.19	11.17
土地整理	-	-	14,513.40	45.51	19,674.85	37.75	18,264.12	43.68
现代服务业	250.40	60.56	1,249.59	62.24	672.15	66.47	643.02	48.70
贷款利息收入	-	-	397.46	100.00	692.55	100.00	1,298.55	100.00
制造业	-	-	-	-	-	-	6.10	75.22
租赁	-733.62	-320.09	7,713.80	100.00	9,061.80	75.87	526.79	16.86
电费收入	-	-	262.11	100.00	-21.76	-14.83	14.03	7.69
商品销售收入	-	-	544.89	7.92	9.65	1.00	-	-
担保	-	-	-	-	214.45	100.00	-	-
物业	-	-	-	-	49.70	100.00	-	-
粮食销售	1,706.12	4.70	1,908.22	3.81	2,021.81	3.42	606.37	1.77
施工收入	8,853.61	12.91	4,391.88	6.24	2,070.17	11.99	14.83	0.61
自来水销售及管道安装	593.89	8.49	883.60	8.69	879.67	8.70	846.43	8.92
其他	-1,177.31	-89.42	3,582.83	33.17	-1,940.94	-355.55	-1,661.18	-365.47
合计	28,031.58	13.71	67,404.97	17.76	60,063.85	16.58	50,818.57	18.36

2020-2023年9月，保证人分别实现营业毛利润50,818.57万元、60,063.85万元、67,404.97万元、28,031.58万元，分别实现营业毛利率18.36%、16.58%、17.76%、13.71%，保证人营业毛利润和毛利率较为稳定。

## 2. 业务板块

### 1) 基础设施建设业务

---

公司基础设施建设业务涵盖阜宁县市政工程建设、水利基础设施建设、阜宁经开区基础设施建设和工业厂房建设等，具有较强的专营优势；在建项目待投资规模较大，面临一定的资金支出压力。

公司基础设施建设业务由子公司阜宁CT、阜宁建投、阜水水务和海鑫投资负责，其中，阜宁CT与阜宁建投主要负责阜宁县市政工程建设，阜水水务主要负责阜宁县水利基础设施建设，海鑫投资主要负责阜宁经开区内基础设施建设和工业厂房建设。

阜宁CT就具体项目与阜宁县政府及相关单位签订项目投资建设与回购协议，约定由阜宁CT接受委托组织实施项目建设，阜宁CT负责项目的组织、管理和协调，自行垫付项目建设所需资金，待项目完工后，政府或其指定的相关单位按照总成本加成一定比例（一般为 20%）进行回购，增值税另行计算，计入回购价款总额。

阜宁建投基础设施建设业务业务模式为，阜宁县住房与城乡建设局（以下简称“阜宁县住建局”）委托阜宁县安居工程建设管理有限公司（以下简称“安居公司”）、阜宁县市政工程建设管理有限公司（以下简称“市政公司”）等单位（回购人）与阜宁建投（投资人）签订项目代建协议，约定项目采用“建设-回购”模式进行，阜宁建投负责对项目进行投资、融资和施工建设，回购款按照实际投资额加成 15%计算确认，由回购人根据项目建设进度支付，对于每年确认的回购款，回购人承诺 3 年内支付完毕。

阜水水务主要接受阜宁县国有资产投资经营有限责任公司（以下简称“阜宁国投”）等单位委托并签订水利相关项目代建协议书，阜宁国投授权阜水水务作为项目投资主体，阜水水务将项目建设完工并验收合格后移交给委托方，委托方按照协议约定条件支付代建费用，代建费用由代建投资款加计合理的投资回报构成，加成比例一般为 18%，代建费用按照工程进度支付。

海鑫投资基础设施建设业务主要由 2021 年并表的江苏开源投资集团有限公司（以下简称“开源投资”）承接，根据阜宁经济开发区管理委员会（以下简称“阜宁经开区管委会”）的建设计划承接项目，与阜宁经济开发区财税局签订委托代建合同，开源投资负责项目的投资和建设，阜宁经济开发区财税局逐年对工程施工进度进行检验，与开源投资结算工程款，工程款按照工程结算成本加投资收益确定，投资收益按照代建项目投资额的 20%计算。海鑫投资负责阜宁县人民

政府授权范围内部分基础设施工程项目(包括工业厂房和配套设施项目)的代建,根据阜宁县人民政府规划承接项目,与阜宁经开区财税局签订《项目委托建设框架合同》。阜宁经开区财税局根据建设规划向公司出具《工程项目委托建设通知》,列明项目名称、项目总投资等信息,由公司负责项目的投资和建设,阜宁经开区财税局支付的工程总价款应为项目实际总投资的120%,具体支付方式有两种:第一种情况下,委托方每年对项目实际投资额进行检查,以检查后的项目投资额的120%作为公司当年的建设收入;第二种情况下,公司自行建设项目,由委托方出具《建设项目回购通知》(以下简称“回购通知”)分批进行移交,以回购通知列明当期回购投资额的120%作为公司当年的项目建设收入。

2020~2022年及2023年1~3月,公司分别确认基础设施建设收入11.61亿元、16.58亿元、20.86亿元和3.20亿元,主要确认收入项目如下表。

项目名称	2023年1~3月	2022年	2021年	2020年
文化体育生态公园	-	-	-	2.48
阜宁县射阳河生态绿廊建设项目	-	-	-	0.14
阜宁县知行学校、阜宁县东风路幼儿园城河路园区、阜宁城河现代实验学校	-	-	-	3.16
6.23安置点	-	-	-	1.38
阜宁县余深河整治工程	-	-	0.16	2.06
2020年园区道路工程建设项目	-	-	2.13	2.37
工业地产	-	-	4.79	-
串场河综合治理二期工程建设项目	-	-	4.22	-
求是广场	-	0.90	1.21	-
阜宁县经济开发区装备产业园	-	0.74	1.28	-
南苑小区	-	0.29	0.71	-
阜宁县射阳河整治工程	0.77	3.00	2.07	-
阜宁县阜城现代智慧农业发展建设项目	0.59	4.04	-	-
益林镇城镇建设项目	-	1.13	-	-
栋梁名府	-	5.97	-	-
开发区园区配套基础设施提升工程项目	-	2.23	-	-
阜宁县富士康科技园邻里中心工程项目	-	1.38	-	-
海鑫东苑	-	0.72	-	-
中材三厂厂区配套工程	-	0.48	-	-
新建综合楼	1.85	-	-	-
<b>合计</b>	<b>3.20</b>	<b>20.86</b>	<b>16.58</b>	<b>11.61</b>

数据来源:根据公司提供资料整理

截至2023年3月末,公司主要在建基础设施建设项目为阜宁县香港路东侧片区城市更新项目、阜宁县潮河整治工程等6个项目,概算总投资合计55.51亿元,已完成投资39.88亿元,未来待投资规模较大,面临一定的资金支出压力。同期,公司暂无拟建基础设施建设项目。

表 5 截至 2023 年 3 月末公司主要在建基础设施建设项目情况 (单位: 亿元、年)

项目名称	受托方	概算总投资	已完成投资	建设期间
阜宁县香港路东侧片区城市更新项目	阜宁建投	17.34	15.29	2022~2024
阜宁县潮河整治工程	阜水水务	7.23	5.30	2018~2024
渠南灌区续建配套与节水改造	阜水水务	5.82	5.09	2018~2024
阜宁县 14.55 万亩高标准农田及基础设施建设项目	阜水水务	5.00	3.94	2022~2024
年产 500 套 4MW 以上风力发电叶片生产线项目	海鑫投资	8.12	7.26	2019~2023
开发区一号工业园三期项目	海鑫投资	12.00	3.00	2022~2025
合计	-	55.51	39.88	-

数据来源: 根据公司提供资料整理

## 2) 安置房销售业务

公司是阜宁县重要的安置房代建主体和安置房超市运营主体,公司前期采购房源规模较大,但受政府安置安排影响,回购进度较慢,造成大量资金占用,需关注项目回款进度。

公司安置房销售业务由子公司阜宁CT和阜宁建投及其子公司负责,包括安置房代建业务和安置房采购与销售业务。

安置房代建方面,阜宁CT的业务模式为受阜宁县政府、阜宁县金沙湖开发管理委员会等政府部门委托承担安置房建设任务。2019 年开始阜宁CT在往年安置房代建业务基础上新增通过市场购买现成房产,并向有拆迁安置需求的相关单位转让安置房源以赚取差价。此外,为做好金沙湖开发建设,对被拆迁居民进行集中统一安置,解决拆迁范围内存在棚户区改造和农村宅基地用地粗放、布局零乱、容积率低的突出问题,阜宁县政府决定由江苏阜农投资有限公司 5 等单位从阜宁CT收购现有存量商品房用于拆迁安置工作。截至 2022 年末,阜宁CT存货中尚有账面价值 0.99 亿元安置房项目待销售。阜宁建投的安置房代建模式与其基础设施建设业务模式一致。截至 2023 年 3 月末,阜宁建投主要在建安置房为芳林南苑安置楼建设工程,预计总投为 1.88 亿元,累计已投资 1.84 亿元,尚需投资 0.04 亿元,建设期间为 2022 年至 2024 年。同期,公司暂无拟建代建安置房项目。



表 6 截至 2023 年 3 月末公司已采购保障房情况（单位：平方米、元/平方米、亿元）				
项目名称	建筑面积	采购均价	采购金额	状态
尚书府	167,902.09	4,700.00	7.89	已达到可入住条件尚未安置
天鹅丽都	238,703.61	4,750.66	11.34	已达到可入住条件尚未安置
欧景名城	116,528.57	4,420.00	5.15	已达到可入住条件尚未安置
龙湖新城	97,622.95	4,500.00	4.39	已达到可入住条件并开始安置
阜宁中心	262,925.99	4,603.50	12.10	已达到可入住条件并开始安置
翰林书院	88,462.96	4,553.33	4.03	已达到可入住条件尚未安置
锦海文峰	99,305.51	4,229.37	4.20	已达到可入住条件尚未安置
学府壹号	59,733.33	4,500.00	2.69	已完成安置
清华园	50,964.25	4,560.00	2.32	已达到可入住条件尚未安置
西城沁园	40,459.34	4,550.00	1.84	已达到可入住条件尚未安置
状元里、书香里	63,323.12	4,453.35	2.82	已达到可入住条件尚未安置
向阳人家	33,853.74	4,200.00	1.42	已达到可入住条件尚未安置
海鑫华府	19,104.44	4,500.00	0.86	已完成安置
中星嘉园	18,977.28	4,300.00	0.82	已达到可入住条件尚未安置
御景濠庭	67,642.48	4,200.00	2.84	已达到可入住条件尚未安置
零星采购	-	-	6.57	-
合 计			71.28	-

数据来源：根据公司提供资料整理

安置房采购与销售业务方面，运营主体为阜宁建投下属阜宁县城镇安置房超市有限公司（以下简称“安置房超市公司”）。为缓解阜宁县去库存压力，加快征收安置进度，根据阜宁县住建局、阜宁县财政局、阜宁县审计局、阜宁县物价局、阜宁县城城市资产经营有限公司、阜宁县房产管理局和阜宁县政府房屋征收办公室出具的《关于“安置房超市”运作的实施意见（试行）》（阜建发【2014】64号），阜宁县政府组织相关部门在县城规划区范围内的开发楼盘中团购部分商品房和政府各类存量房源，组建成“安置房超市”，安置户在“安置房超市”中自由选择符合意向的商品房作为安置房。安置房超市公司与房产建设单位签署商品房团购协议或房源回购协议等，安置房超市公司向房产建设单位购买住宅房源并按照协议约定价格支付房款。根据阜宁县住建局或安居公司（购买主体）分别与安置房超市公司（承接主体）签署的《安置房购买服务合同》，阜宁县住建局和安居公司购买安置房超市公司团购的安置小区，合同总价款按照安置房超市公司购置安置小区实际支付的成本加成 15% 计算确认。安置房超市公司在每年度项目交付日向购买主体移交所提供的服务，购买主体确认后依据合同约定支付购买服务费用，服务费用需在 5 年内予以支付。截至 2023 年 3 月末，公司已累计采购保障房合计 71.28 亿元，其中龙湖新城、阜宁中心、学府壹号和海鑫华府分别结转成本 1.94 亿元、3.92 亿元、2.69 亿元和 0.86 亿元，累计产生收入 9.93 亿元。截至 2023 年 3 月末，公司拟采购保障房项目为阜宁中心二期，建筑面积为 16.06 万平方米，平均采购单价为 4,980.00 元/平方米，采购金额合计 8.00

亿元。公司采购房源规模较大，但受政府安置安排影响，回购进度较慢，造成大量资金占用，需关注项目回款进度。

### 3) 土地整理业务

公司是阜宁县重要的土地整理业务主体，土地整理业务受房地产市场行情和政府土地出让计划影响较大，收入存在一定的不确定性。

公司土地整理业务由子公司阜宁CT负责，阜宁CT受阜宁县政府委托开展土地整理开发业务，所开发的土地主要来自政府注入或通过招拍挂取得，业务模式为公司取得土地使用权后进行拆迁整理等工作，土地平整好后移交阜宁县土地储备中心（以下简称“土储中心”），土储中心向公司支付一定的土地收购补偿款。2020~2022年，土储中心回购土地面积分别为214.66亩、245.85亩和80.02亩，分别实现土地整理开发业务收入4.18亿元、5.21亿元和3.19亿元。截至2022年末，阜宁CT拥有待开发土地余额20.62亿元，均已办理国有土地使用权证，土地性质为出让，用途为批发零售用地、城镇住宅用地等。土地整理业务受房地产市场行情和政府土地出让计划的影响较大，收入存在一定不确定性。

### 4) 粮食销售业务

公司粮食销售业务主要为商品粮销售和地方粮食储备及轮换销售等业务，其中商品粮销售业务下游客户集中度一般，受粮食市场行情和粮库空余存储量影响有所波动；地方粮食储备业务具有一定的公益属性。

公司粮食销售业务由阜水水务子公司江苏阜宁粮食产业发展有限公司（以下简称“阜宁粮发”）负责，主要分为商品粮销售、地方粮食储备及轮换销售和代收代管业务，其中，商品粮销售、地方粮食储备及轮换销售是粮食销售业务主要收入来源。阜宁粮发下辖阜宁地方粮食储备库、古河粮库、永兴粮库三个粮库，截至2023年3月末，上述粮库满负荷存储量合计12.15万吨。

粮库	体积	仓储容量	正常存储量	满负荷存储量
阜宁地方粮食储备库	73,440.00	5.20	4.80	5.00
古河粮库	42,053.00	3.15	2.83	3.03
永兴粮库	57,600.00	4.40	3.68	4.12
合计	173,093.00	12.75	11.31	12.15

数据来源：根据公司提供资料整理

商品粮销售方面，经营模式为阜宁粮发及下辖粮库在粮食收购季节向当地种粮大户、农民及各地粮库收购粮食、饲料（玉米）等农作物，通过盐城网上粮食

市场或既有销售渠道等，将收储的粮食、饲料等销售给面粉加工企业、制酒企业、饲料企业、粮油管理所等单位，赚取差价，上下游渠道较为丰富。2020~2022年及2023年1~3月，商品粮销售业务实现收入分别为2.80亿元、5.63亿元、4.60亿元及1.48亿元，该业务受粮食市场行情和粮库空余存储量影响有所波动。结算方式上，与上游结算方式为公司在粮食收购季节与种粮大户进行收购，采用先款后货或先货后款的方式买进粮食；与下游结算方式为一般是先交定金，交货后支付尾款，部分是先款后货，亦存在先货后款（收到发票后买方付款）情况，主要根据买方资质情况、与公司历史经销往来情况确定；运输存在买家自取情况，亦存在卖家送货情况（送到码头）。由于粮食购销业务单笔交易较大，一般采用银行转账。

表 8 2022 年及 2023 年 1~3 月公司商品粮销售业务前五大供应商及客户情况（万元、%）					
2022 年					
采购方	采购金额	占比	销售方	销售金额	占比
种粮户	38,916.72	87.91	盐城天地丰种业有限公司	4,048.88	8.80
盐城市明天立新农业科技发展有限公司	1,100.00	2.48	江苏省沿海农业发展有限公司	3,460.40	7.52
阜宁古河粮食仓储物流有限公司	1,820.00	4.11	盐城飞霞旺商贸有限公司	3,255.43	7.08
江苏天地丰农业科技有限公司	2,433.09	5.50	河南牧原粮食贸易有限公司	2,464.51	5.36
-	-	-	滨海县恒兴粮油有限公司	1,695.19	3.68
合计	44,269.81	100.00	合计	14,924.41	32.44
2023 年 1~3 月					
采购方	采购金额	占比	销售方	销售金额	占比
种粮户	14,625.50	100.00	河南牧原粮食贸易有限公司	3,136.83	21.14
-	-	-	上海阔威贸易有限公司	1,056.27	7.12
-	-	-	盐城海利粮油购销有限公司	983.27	6.63
-	-	-	阜宁安民粮食有限公司	680.00	4.58
-	-	-	射阳康庄粮食产业有限公司	444.06	2.99
合计	14,625.50	100.00	合计	6,300.42	42.45

数据来源：根据公司提供资料整理

粮食储备及轮换销售业务方面，阜宁粮发负责阜宁县的地方县级储备粮的收购、储存和轮换等工作。阜宁粮发依据《阜宁县县级储备粮管理办法》（阜政规发【2022】2号），根据阜宁县政府确定的储备规模进行收购，2020~2022年末及2023年3月末，阜宁县县级储备粮均为9,000吨，其中小麦5,000吨、稻谷4,000吨。中国农业发展银行阜宁县支行（以下简称“农发行阜宁县支行”）按照国家有关规定及时足额安排县级储备粮收购、轮换所需信用贷款资金，收回无储备库存对应的贷款，并实施信贷监管。收购方式由阜宁粮发自行决定，可面向社会招标采购，或者在大中型粮食批发市场竞价采购，收购入库价格由县发展和改革委员会、财政局和农发行阜宁县支行共同核实确认。在保证县级储备粮规模的前提下，阜宁粮发根据县级储备粮的储存品质和年限等情况提出年度轮换计划

申请，县发展和改革委员会报县政府批准后，阜宁粮发按市场化方式对县级储备粮进行同品种轮换，按照均衡轮换、先进先出的原则，轮换年限原则上小麦不超过3年、稻谷不超过2年，轮换架空期原则上不得超过4个月，在执行国家最低收购价政策期间或者因宏观调控需要，经县发展和改革委员会会同县财政局批准，可以适当延长，最长不超过6个月。县级储备粮各月末实物库存不得低于总量计划的70%。由于该业务的公益属性，县级储备粮的保管费用、轮换费用和贷款利息等均有一定的财政补贴（计入营业收入），保管费用包干补贴标准为每年每吨110元；轮换费用包干补贴标准为小麦每年每吨40元、籼稻每年每吨40元、粳稻每年每吨80元；县级储备粮银行利息按核定入库成本和农发行当期利率，由阜宁县财政局补贴。2020~2022年及2023年1~3月，公司实现粮食储备及轮换销售收入分别为0.52亿元、0.27亿元、0.41亿元和0.10亿元，其中补贴收入为0.14亿元、0.16亿元、0.08元和0.02亿元。

#### 5) 自来水销售及管道安装业务

公司负责阜宁县全县范围内的供水业务，区域专营优势明显；近年来，随着售水量的增长，公司自来水销售收入逐年增长。

公司自来水销售及管道安装业务由阜水水务子公司阜宁县自来水有限公司（以下简称“自来水公司”）负责，自来水公司承担了阜宁县全县的供水业务，区域专营优势明显。自来水公司现有3处水源，分别为潮河西（左）岸、苏北灌溉总渠、苏北灌溉总渠板湖水源地取水口，均为地表水。2016年，根据阜宁县物价局《关于调整自来水价格的通知》（阜价发【2016】36号）文件的要求，阜宁县物价局对水价作出调整，新价格自2017年1月1日抄见水量开始执行，截至目前，自来水价格未曾调整，自来水价格明细表入下：

用水类别	阶梯划分	每户年用水量	基本水价	到户价格
生活类用水	第一阶梯	≤200	1.50	2.90
	第一阶梯	(200, 350]	2.25	3.65
	第一阶梯	>350	4.50	5.90
	非居民用户	-	1.60	3.00
生产类用水	-	-	2.00	3.40
特种类用水	-	-	2.60	4.00

数据来源：根据公司提供资料整理

截至2023年3月末，自来水公司下辖城东水厂、新城水厂和凯发水厂3座，设计供水能力分别为10万吨/日、7.5万吨/日和5万吨/日，其中，新城水厂于

2022 年建成并投入运营。近年来，随着阜宁县经济发展，公司售水量持续增长，带动自来水销售收入逐年增加。截至 2023 年 3 月末，公司拟建新城水厂二期，计划建设规模为 7.5 万吨/日，计划总投资 0.80 亿元，建设周期预计为 1 年。

项目	2023 年 1~3 月	2022 年	2021 年	2020 年
设计供水能力（万吨/日）	22.50	22.50	20.00	15.00
取水量（万吨）	1,421.10	5,455.10	5,470.14	5,384.40
制水量（万吨）	1,348.08	5,190.40	5,199.88	5,121.29
售水量（万吨）	1,163.53	4,517.80	4,490.27	4,424.80
其中：生活用水（万吨）	952.02	3,651.21	3,584.21	3,503.85
工业服务用水（万吨）	143.04	577.90	592.40	610.18
管网长度（公里）	9,985.00	9,985.00	9,985.00	9,985.00
自来水销售收入（万元）	1,888.56	7,686.97	7,617.79	7,566.42

数据来源：根据公司提供资料整理

自来水公司还负责管道安装业务，具有市政公用工程施工总承包叁级及建筑工程资质，主要是为居民社区、企事业单位等提供室内外供排水设施及系统的安装。2020~2022 年及 2023 年 1~3 月，公司实现管道安装收入分别为 0.19 亿元、0.25 亿元、0.25 亿元和 0.06 亿元。

### 三、 财务情况

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020-2022 年的财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，2023 年 9 月末数据未经审计。

单位：万元

#### 1. 合并资产负债表

合并资产负债表	2023/9/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产：				
货币资金	652,979.98	512,761.61	464,992.55	479,513.15
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0	0	0	710
交易性金融资产	40,327.51	42,883.71	48,270.24	0
应收票据	44,195.83	36961.0946	3,464.28	10,060.00
应收账款	688,245.13	609,112.68	440,255.15	287,257.32
预付款项	13,350.79	11,616.76	36,236.18	93,067.10
其他应收款	1,382,332.75	1,308,517.86	1,446,178.00	1,113,852.44
存货	2,860,970.16	2,860,357.94	2,374,114.38	1,835,030.42
持有待售资产	0	0	49,113.04	0
其他流动资产	8,510.16	2,609.36	3,990.80	45,357.38
流动资产合计	5,690,912.32	5,384,821.02	4,866,614.63	3,864,847.81
非流动资产：				

可供出售金融资产	0	0	0	66,782.00
债权投资	20,522.00	20,602.00	20,682.00	0
长期应收款	200.00	0	184.64	531.45
长期股权投资	104,904.11	102,801.98	103,115.56	172,089.63
其他权益工具投资	106,171.56	101,851.56	101,851.56	0
其他非流动金融资产	38,100.00	38,100.00	37,500.00	0
投资性房地产	647,791.35	647,791.35	631,861.95	360,670.33
固定资产	406,845.79	405,099.94	374,803.84	338,123.03
在建工程	102,977.07	61,390.43	26,467.28	613.99
无形资产	116,053.31	114,861.29	117,127.02	108,550.81
长期待摊费用	329.40	120.62688	302.16	619.83
递延所得税资产	5,597.57	4,415.73	6,949.39	0
其他非流动资产	6,696.44	6,971.63	7,338.56	19,711.30
非流动资产合计	1,556,188.60	1,504,006.55	1,428,183.95	1,067,692.35
资产总计	7,247,100.92	6,888,827.57	6,294,798.58	4,932,540.17
流动负债：		0		
短期借款	513,612.11	393,872.10	234,477.44	222,960.86
应付票据	179,480.35	102,155.00	221,300.00	194,083.54
应付账款	13,306.58	30,309.92	34,120.72	25,429.92
预收款项	108.61	105.679566	0	13,202.70
合同负债	13,210.95	5,070.88	11,575.83	0
应付职工薪酬	-237.66	355.126983	230.83	121.03
应交税费	135,888.90	130,036.72	104,102.40	74,658.02
其他应付款	194,537.82	253,780.28	293,383.81	562,639.45
一年内到期的非流动负债	630,128.33	799,257.83	438,984.34	452,505.93
其他流动负债	6,465.24	533.64	2,046.11	0
流动负债合计	1,686,501.23	1,715,477.18	1,340,221.49	1,545,601.46
非流动负债：		0		
长期借款	1,337,213.68	1,127,387.50	844,323.95	613,815.37
应付债券	90,188.78	169,669.82	285,919.87	169,131.79
长期应付款	519,194.99	245,768.32	381,490.53	248,827.47
递延所得税负债	40,936.49	41,790.60	37,033.19	16,529.34
其他非流动负债	4.47	65,634.00	70,299.00	0
非流动负债合计	1,987,533.94	1,650,250.24	1,619,066.54	1,048,303.97
负债合计	3,674,035.18	3,365,727.42	2,959,288.03	2,593,905.43
所有者权益：				
实收资本	214,000.00	155,000.00		
资本公积	3,295,311.56	3,295,311.56	3,321,039.99	2,357,383.23
未分配利润	51,613.74	58,325.66	0	-34,616.06
盈余公积	0.02	0.02		
归属于母公司所有者权益合计	3,560,925.32	3,508,637.25	3,321,039.99	2,322,767.17

少数股东权益	12,140.42	14,462.90	14,470.56	15,867.57
所有者权益合计	3,573,065.75	3,523,100.15	3,335,510.55	2,338,634.74
负债和所有者权益总计	7,247,100.92	6,888,827.57	6,294,798.58	4,932,540.17

2020-2023年9月，公司资产总额分别为4,932,540.17万元、6,294,798.58万元、6,888,827.57万元、7,247,100.92万元。公司总资产呈上升趋势，主要系保证人业务规模和融资规模逐年扩大，盈利情况良好，总资产规模稳步增加。

从结构看，2020-2023年9月末，公司流动资产为3,864,847.81元、4,866,614.63万元、5,384,821.02万元和5,690,912.32万元，分别占资产总额的78.35%、77.32%、78.17%和78.54%；非流动资产为1,067,692.35万元、1,428,183.95万元、1,504,006.55万元和1,556,188.60万元，分别占资产总额的21.65%、22.69%、21.83%和21.46%。公司资产以流动资产为主，资产流动性较好。

2020-2023年9月，公司负债总额分别为2,593,905.43万元、2,959,288.03万元、3,365,727.42万元和3,674,035.18万元。随着主营业务的扩张，公司对外融资规模增长速度较快，债务余额近三年逐年上升。

从结构看，2020-2023年9月，公司流动负债分别为1,545,601.46万元、1,340,221.49万元、1,715,477.18万元和1,686,501.23万元，分别占负债总额的59.59%、45.29%、50.97%和49.50%；非流动负债分别为1,048,303.97万元、1,619,066.54万元、1,650,250.24万元和1,987,533.94万元，分别占负债总额的40.41%、54.71%、49.03%和50.50%。公司流动负债和非流动负债占总负债的比重差距不大。

## 2. 科目分析（期初为2022年末，期末为2023年9月末）

### 1) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	0.73	0.96
银行存款	289,311.40	282,229.86
其他货币资金	363,667.85	230,449.50
合计	652,979.98	512,680.31

2022年-2023年9月，货币资金分别为51.27亿元和65.30亿元，最近一期其他货币资金大幅增长，主要是为了匹配当年工程项目资金需要，期末受限货币资金余额为36.37亿元，用于担保的定期存款或通知存款和银行承兑汇票保证金。

## 2) 应收账款

债务人名称	期末余额	占比
阜宁经济开发区财税局	149,335.30	21.69
阜宁县财政局	138,873.27	20.17
江苏阜宁经济开发区管理委员会	65,085.75	9.45
江苏阜农投资有限公司	40,344.74	5.86
阜宁县国有资产投资经营有限责任公司	42,425.82	6.16
合计	436,064.88	63.34

截至 2023 年 9 月，前五大应收账款对应合计占比 63.34%，期末应收账款应收对象主要为阜宁经济开发区财税局和阜宁县财政局等政府部门。

## 3) 其他应收款

单位名称	期末余额	占比
阜宁经济开发区财税局	188,059.42	13.63
阜宁县财政局	87,480.86	6.34
阜宁县商旭贸易有限公司	83,505.97	6.05
江苏茂德新能源应用技术有限公司	66,658.75	4.83
江苏开源建设发展有限公司	63,987.36	4.64
合计	489,692.36	35.49

截至 2023 年 9 月，前五大其他应收款对应合计占比 35.45%，期末其他应收款应收对象主要为阜宁经济开发区财税局和阜宁县财政局等政府部门，为往来款。

## 4) 存货

项目	期末余额	期初余额
原材料	1,843.93	2,087.36
库存商品	158,615.38	145,255.11
土地	1,301,101.35	1,307,201.88
合同履约成本	1,399,409.49	1,405,813.59
合计	2,860,970.16	2,860,357.94

2022 年-2023 年 9 月，存货分别为 286.04 亿元和 286.10 亿元，基本保持稳定，期末存货主要为合同履约成本 139.94 亿元、土地 130.11 亿元及库存商品 15.86 亿元。

## 5) 投资性房地产

项目	期末余额	期初余额
房屋、建筑物	102,942.55	102,942.55
土地使用权	493,606.24	493,606.24
合计	596,548.79	596,548.79



截至 2023 年 9 月，期末投资性房地产金额为 59.65 亿元与 2022 年末保持一致。期末投资性房地产主要为房屋、建筑物及土地使用权。

#### 6) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	180,790.48	110,459.38
保证借款	188,254.93	115,325.00
抵押借款	27,300.00	27,000.00
质押借款	117,242.22	140,947.22
未到期应付利息	24.48	140.50
合计	513,612.11	393,872.10

截至 2023 年 9 月，短期借款合计 51.36 亿元，比 2022 年末增长 11.97 亿元，主要为阜宁城发体系在建项目资金需求，期末短期借款主要为保证借款 18.83 亿元和信用借款 18.08 亿元，合计 51.36 亿元。

#### 7) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收货款	13,210.95	4,958.96
合计	13,210.95	4,958.96

截至 2023 年 9 月，合同负债合计 1.32 亿元，比 2022 年末增长 0.83 亿元，主要为阜宁城发体系在建项目应付账款。

#### 8) 其他应付款

借款类别	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	194,537.82	253,780.28
合计	194,537.82	253,780.28

截至 2023 年 9 月，其他应付款合计 19.45 亿元，比 2022 年末减少 5.92 亿元，期末其他应付款主要为往来款和金融机构借款 19.45 亿元。

#### 9) 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	1,055,244.31	977,677.94
抵押借款	140,006.00	133,661.00
保证借款	358,157.94	360,220.00
质押借款	71,157.00	48,450.00
减：一年内到期的长期借款	287,351.56	402,371.44
合计	1,337,213.68	1,117,637.50

截至 2023 年 9 月，长期借款合计 133.72 亿元，比 2022 年末增长 21.96 亿元，期末长期借款主要为信用借款 105.52 亿元、抵押借款 14.00 亿元和保证借款 35.82 亿元，合计 133.72 亿元。

### 3. 合并利润表

合并利润表	2023/9/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	季报	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
一、营业收入	211,790.66	379,585.27	362,222.97	276,750.85
减：营业成本	176,366.14	310,196.37	302,159.12	225,932.28
税金及附加	5,516.37	10,103.57	7,732.17	9,001.82
销售费用	475.26	826.75	841.21	821.46
管理费用	14,364.22	22,115.19	19,406.42	15,064.59
财务费用	58,052.59	66,669.26	61,585.79	47,214.82
加：其他收益	30,462.20	79,104.60	69,356.58	51,279.83
投资收益	2,088.88	3,397.42	5,961.97	3,853.45
公允价值变动收益	-	15,929.40	17,111.85	0
信用减值损失	-1,002.54	-2,825.96	-7,634.37	-522.47
资产减值损失	-	-	0	-357.5
资产处置收益	-	1,507.17	6,556.75	0
二、营业利润	-11,435.36	66,786.76	61,851.04	32,969.19
加：营业外收入	3,012.06	81.93	2,605.87	544.51
减：营业外支出	1,337.01	46.38	149.03	138.17
三、利润总额	-9,760.31	66,822.31	64,307.89	33,375.54
减：所得税费用	794.16	5,203.99	5,808.93	752.08
四、净利润	-10,554.47	61,618.32	58,498.96	32,623.46
（一）按经营持续性分类	-10,554.47	61,618.32	58,498.96	32,623.46
1. 持续经营净利润	-10,554.47	61,618.32	58,498.96	32,623.46
（二）按所有权归属分类	-10,554.47	61,618.32	37,470.13	25,652.20
1. 归属于母公司所有者的净利润	-10,012.21	61,625.98	34,616.06	25,740.35
2. 少数股东损益	-542.26	-7.65	2,854.07	-88.14
五、综合收益总额	-10,554.47	61,618.32	58,498.96	32,623.46
归属于母公司所有者的综合收益总额	-10,012.21	61,625.98	34,616.06	25,740.35
归属于少数股东的综合收益总额	-542.26	-7.65	2,854.07	-88.14

随着公司经营范围的扩大，营业收入稳步上升，2020-2023 年 9 月，公司营业收入分别为 276,750.85 万元、362,222.97 万元、379,585.27 万元和 211,790.66 万元，净利润分别为 32,623.46 万元、58,498.96 万元、58,318.04

万元和-10,554.47万元。2023年1-9月净利润为负，主要系当年收入尚未结转，待结转后，公司净利润将维持在合理的水平。整体来看，公司营业收入及利润呈波动增加趋势，反映公司整体盈利能力逐年增强，公司多年的基础设施建设逐步显现效益，营业净利率较为稳定且处于较高水平，主要是公司营业收入主要为基础设施建设垄断行业，利润保障程度较高。

公司期间费用以销售费用、管理费用和财务费用为主，2020-2023年9月末末公司期间费用分别为63100.87万元、81833.42万元、90238.65万元和78,408.44万元，分别占当年营业收入的22.80%、22.59%、23.77%和37.02%。其中财务费用占比最高，且呈现逐年上升趋势，管理费用规模及占比波动上升，销售费用历年规模维稳。

总体看来，随着业务发展，公司近年营业收入规模稳步提高，净利润也稳步增长，期间费率稳定可控，经营状况逐步向好。

#### 4. 合并现金流量表

合并现金流量表	2023/9/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	季报	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
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	120,346.01	222,290.85	283,287.51	276,205.41
收到的税费返还	-	-	582.65	2.28
收到其他与经营活动有关的现金	131,035.82	117,925.63	106,627.28	66,851.98
经营活动现金流入小计	251,381.83	340,216.48	390,497.43	343,059.67
购买商品、接受劳务支付的现金	204,727.16	513,189.33	447,724.26	471,377.10
支付给职工以及为职工支付的现金	4,495.02	6,627.69	5,124.81	3,148.08
支付的各项税费	7,074.34	3,065.77	5,388.73	1,441.11
支付其他与经营活动有关的现金	61,310.17	32,574.86	25,730.97	12,233.07
经营活动现金流出小计	277,606.69	555,457.65	483,968.78	488,199.36
经营活动产生的现金流量净额	-26,224.86	-215,241.16	-93,471.35	-145,139.70
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	81.92	5,993.53	15,953.40	35,568.40
取得投资收益收到的现金	888.48	4,138.68	6,975.44	3,082.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	42,618.77	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	688.93	36,727.79	318.88
投资活动现金流入小计	970.41	53,439.90	59,656.62	38,969.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,649.34	240,435.62	11,687.22	2,572.71

投资支付的现金	9,420.00	-	32,994.43	102,340.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	8,586.57
支付其他与投资活动有关的现金	-	8,225.53	603.15	23,767.76
投资活动现金流出小计	21,069.34	252,488.15	45,284.80	137,267.24
投资活动产生的现金流量净额	-20,098.93	-199,048.25	14,371.82	-98,297.67
三、筹资活动产生的现金流量：		0		
吸收投资收到的现金	79,982.50	155,000.00	87,000.00	50,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	71.05	-	-	-
取得借款收到的现金	1,173,292.40	1,458,999.30	901,112.80	816,237.40
收到其他与筹资活动有关的现金	754,283.29	2,062,913.26	1,973,416.87	1,743,304.87
筹资活动现金流入小计	2,007,558.19	3,676,912.57	2,961,529.67	2,609,542.27
偿还债务支付的现金	747,803.96	751,461.12	795,257.76	464,083.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	145,539.30	173,618.32	144,309.90	102,203.45
支付其他与筹资活动有关的现金	1,004,373.46	2,328,500.37	2,004,700.07	1,718,440.74
筹资活动现金流出小计	1,897,716.72	3,253,579.82	2,944,267.74	2,284,727.89
筹资活动产生的现金流量净额	109,841.47	423,332.75	17,261.93	324,814.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	63,517.67	9,043.34	-61,837.59	81,377.02
加：期初现金及现金等价物余额	202,598.06	193,636.02	255,473.61	174,096.60
六、期末现金及现金等价物余额	266,115.73	202,679.36	193,636.02	255,473.61

### 1、经营活动产生的现金流量净额

2020-2023年9月，保证人经营活动产生的现金流量净额分别为-145,139.70万元、-93,471.35万元、-391,274.70万元和-26,224.86万元。保证人经营活动产生的现金流净流出，主要系保证人基础设施建设业务工程支出、安置房采购支出和缴纳土地出让金较多，而由于上述业务板块的业务特殊性，回款较慢。目前保证人的基础设施建设业务板块、安置房采购与销售板块处于经营扩张阶段。同时，由于该板块业务模式为保证人先行投入，每年度根据工程进度、安置进度结算代建费用及购买服务费用，结算后付款期限一般为三年或五年，故现金流为负具有合理性。未来，随着保证人多元化经营的深入发展，分布式光伏项目建成获取发电收入，在建项目完工进入付款期，经营活动产生的现金流量净额将得到大幅改善。

### 2、投资活动产生的现金流量净额

2020-2023年9月，保证人投资活动产生的现金流量净额分别为-98,297.67万元、14,371.82万元、-31,677.39万元和-20,098.93万元。2022年度投资活动现金流量净额同比下降320.41%，主要系公司近年的项目大多处于投资建设期，新城水厂、屋顶分布式光伏项目等工程支出较多，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较大所致。

### 3、筹资活动产生的现金流量

2020-2023年9月，保证人筹资活动产生的现金流量净额分别为324,814.38万元、17,261.93万元、431,914.13万元和109,841.47万元。保证人2022年度筹资活动现金流量净额增加较多，主要系2022年度新增债务较多所致。

## 四、 财务指标

项目	2023年9月末	2022年末	2021年末
资产负债率(%)	50.70	48.77	47.01
流动比率	3.37	3.13	3.63
速动比率	1.68	1.47	1.86
净资产收益率(%)	-0.30	1.75	1.75

从短期偿债指标来看，2021-2023年9月末，公司流动比率分别为3.63、3.13和3.37；速动比率分别为1.86、1.47和1.68。公司流动比率、速动比率、现金比率指标均处于良好水平，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强。这主要得益于公司不断优化财务结构，根据项目周期调整负债的期限结构。总体来说，公司资产流动性较好，偿债压力较小，具备较强的短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，2021-2023年9月末，公司资产负债率分别为47.01%、48.77%和50.70%，总体呈波动趋势，主要因为公司近年项目投资较多，各项资本性支出较大，同时公司股东对公司进行增资，公司总资产增长速度较快，因此资产负债率水平保持相对稳定，总体来看公司资产负债率仍处于合理水平，资产负债结构较为合理。

从盈利水平指标来看，2021-2023年9月，净资产收益率分别为1.75%、1.75%和-0.30%，当年因尚未获取财政补贴，净资产收益率为负。

综上所述，公司资产结构合理，偿债能力较好，盈利能力稳健，未来偿债能力有足够的保障。

## 五、 授信情况

截至 2023 年末，公司获得各银行总授信额度合计为 328.78 亿元，其中已使用授信额度 175.66 亿元，未使用额度 153.12 亿元。

## 六、 融资情况

截至 2023 年 11 月末，公司有息债务合计 273.25 亿元，公司有息债务主要由银行、债券、信托和其他等构成。

### 截至 2023 年 11 月末融资结构

单位：万元

来源	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 及以后	总计	占比
银行	102505	437235	150650	49896	922019	1662305	60.83%
债券	85200	100000	120000			305200	11.17%
信托	12040	58200	185720			255960	9.37%
其他	23510	86333	168696	149135	81347	509021	18.63%
小计	223255	681768	625066	199031	1003366	2732486	100.00%
占比	8.17%	24.95%	22.88%	7.28%	36.72%	100.00%	

## 七、 对外担保

截至 2023 年 11 月末，单体对外担保余额为 28.19 亿元，合并口径（含单体、城投、建投、海鑫（开源）和水务）对外担保余额为 245.37 亿元，被担保单位均为地方国有企业，未来违约可能性较低，预计承担代偿责任的可能性较低。

## 八、 资信情况

### 1. 信用涉诉查询情况

截至 2024 年 3 月 18 日，经全国法院被执行人信息查询，中国裁判文书网查询，国家税务总局网站查询：无被执行信息；无文书涉及重大金融信贷类诉讼；无重大税收违法。

### 2. 评级情况

大公国际资信评估有限公司于 2023 年 10 月 8 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。

## 九、 综合评价

公司成立于 2020 年 03 月 25 日，实际控制人为阜宁县人民政府。公司经营情况良好，区域发展良好，做为交易结构中的保证人，具有较强的还款能力。

## 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。



2023 年盐城市全市实现地区生产总值 7403.87 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.9%。分产业看，第一产业增加值 818.9 亿元，增长 3.7%；第二产业增加值 2981.2 亿元，增长 6.9%；第三产业增加值 3603.8 亿元，增长 5.5%。

2023 年，盐城市一般公共预算收入 482.73 亿元，同口径增长 6.5%。政府性基金收入 810.19 亿元，财政自给率 39.30%。

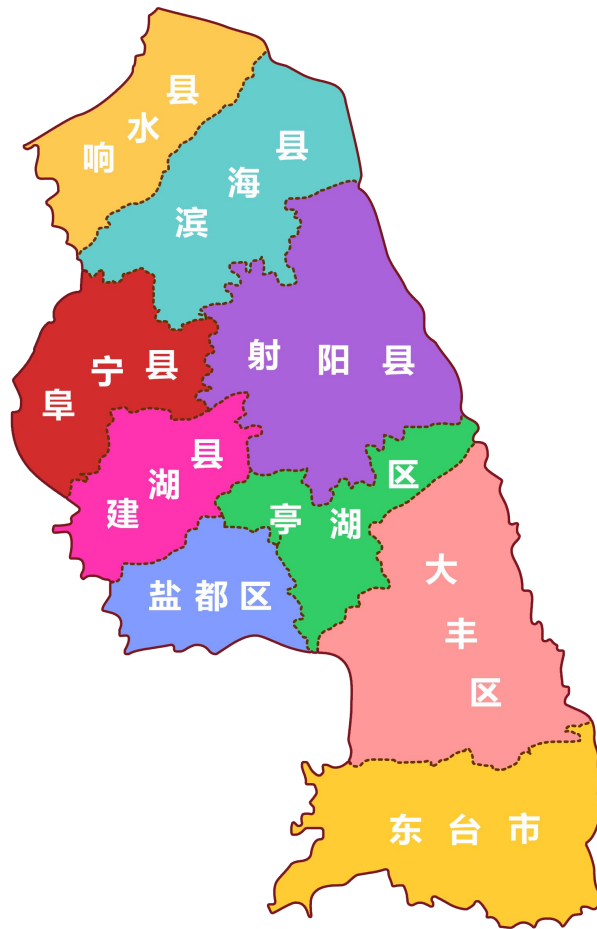
2023 年末，政府债务余额为 1654.87 亿元，债务率 93.60%，负债率 22.35%。

指标 (亿元)	2023 年	2022 年	2021 年
GDP	7403.87	7079.80	6617.39
一般公共预算收入	482.73	453.26	451.01
其中：税收收入	341.25	297.26	339.21
政府性基金收入	810.19	742.80	799.89
转移性收入	444.07	361.35	373.37
财政支出	1228.34	1118.20	1053.17
地方综合财力	1,736.99	1557.41	1624.27
财政自给率	39.30%	40.53%	42.81%
地方政府债务余额	1654.87	1,535.33	1,472.83
债务率	93.60%	98.58%	90.68%
负债率	22.35%	21.69%	22.26%

## 二、 阜宁县区域经济

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





2021-2023 年，阜宁县财政收支情况（单位：万元、%）

项目	2023 年	2022 年	2021 年
GDP	766	700.17	645.45
地方综合财力（一）+（二）+（三）			
（一）公共财政收入	32.51	30.50	30.43
其中：税收收入	26.10	22.01	24.26
（二）转移性收入	/	86.09	83.99
（三）政府基金性收入	50.57	54.89	74.20
财政支出	103.06	100.83	97.39
债务余额	157.51	146.94	139.17
一般债务余额	65.35	58.96	52.19
财政自给率	31.54	27.81	31.24
负债率	20.56	20.99	21.56
债务率	93.11	85.69	73.59

2023 年阜宁县转移性收入数据未公布，假设与 2022 年数据持平，负债率为 93.11%。

---

## 第五节 资金用途

信托计划资金以组合方式进行运作，项目类型为固定收益类，信托资金运用方式多样，不限于贷款、收益权买入返售、债券投资和专项金钱债权计划投资等形式。信托计划不低于 80%用于投资阜宁县 CSFZ 投资集团有限公司（以下简称“债务人”或“阜宁 CT”）的专项金钱债权计划，不超过 20%投资于高流动性资产如银行存款、货币基金、国债、国债逆回购、信托业保障基金或我司管理的标准化债券池等。投资专项金钱债权计划的信托资金最终用于债务人、债务人母公司及其非房子公司偿还金融机构借款，发行前提供合同等用款资料，资金使用后向我司提供用款凭证，确保资金按约定用途使用。

---

## 第六节 交易方案

### 一、 信托要素

- **信托名称：**XX·XXXX 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：**固定收益类；
- **风险等级：**R2；
- **委托人/受益人：**合格投资者；
- **受托人：**中国 XXXX 信托有限责任公司（以下简称“XX 信托”）；
- **交易对手：**阜宁 CT（债务人）、阜宁 CK（保证人）；
- **信托规模：**本信托计划总规模不超过【3】亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- **信托期限：**本信托计划期限不超过【36】个月，各期信托单位期限为【24】个月；
- **资金用途：**信托计划资金以组合方式进行运作，项目类型为固定收益类，信托资金运用方式多样，不限于贷款、收益权买入返售、债券投资和专项金钱债权计划投资等形式。信托计划不低于 80%用于投资阜宁县 CSFZ 投资集团有限公司（以下简称“债务人”或“阜宁 CT”）的专项金钱债权计划，不超过 20%投资于高流动性资产如银行存款、货币基金、国债、国债逆回购、信托业保障基金或我司管理的标准化债券池等。投资专项金钱债权计划的信托资金最终用于债务人、债务人母公司及其非房子公司偿还金融机构借款，发行前提供合同等用款资料，资金使用后向我司提供用款凭证，确保资金按约定用途使用。
- **发行方式：**机构代销；
- **信托分配：**收益分配日为每自然半年末月的【15】日。
- **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债务人履行还本付息义务，从而实现信托计划的退出；

### 二、 交易方案及交易结构

#### 1. 交易方案

➤ 投入：

(1) 委托人将合法所有资金委托给受托人 XX 信托设立“XX·XXXX 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) 受托人与债务人签署《专项金钱债权计划投资合同》并向债务人进行债权投资；

(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债务人账户。

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债务人履行还本付息义务，从而实现信托计划的退出。

## 2. 交易结构

