
****国际信托有限责任公司**
**** • **号集合资金信托计划**
尽职调查报告

目录

第一节 项目概况.....	1
第二节 发行人.....	3
一、 基本情况.....	3
1. 公司介绍.....	3
2. 历史沿革.....	4
3. 实际控制人.....	4
4. 公司治理.....	5
5. 组织架构.....	6
6. 公司主要董监高情况.....	7
7. 主要子公司.....	7
8. 存续债券.....	8
二、 经营情况.....	8
1. 经营概况.....	8
2. 业务板块.....	9
三、 财务情况.....	11
1. 合并资产负债表.....	11
2. 合并利润表.....	13
3. 合并现金流量表.....	14
四、 财务分析.....	16
（一）资产结构分析.....	16
（二）负债结构分析.....	19
（三）现金流量分析.....	22
（四）偿债能力分析.....	22
（六）盈利能力分析.....	23
五、 财务指标.....	23
六、 授信情况.....	24
七、 融资情况.....	24
八、 对外担保.....	24
九、 资信情况.....	39
1. 信用涉诉查询情况.....	39
2. 评级情况.....	40
十、 综合评价.....	40
第三节 保证人.....	40
一、 基本情况.....	40
1. 公司介绍.....	40
2. 历史沿革.....	40
3. 实际控制人.....	41

4.	组织架构.....	42
5.	公司治理.....	42
6.	公司主要董监高任职情况.....	43
7.	主要子公司.....	44
8.	存续债券.....	44
二、	经营情况.....	45
1.	经营总体情况.....	45
2.	主要业务板块.....	46
三、	财务情况.....	51
1.	合并资产负债表.....	51
2.	合并利润表.....	53
3.	合并现金流量表.....	54
4.	经营活动产生的现金流量.....	66
5.	投资活动产生的现金流量.....	66
四、	财务指标.....	67
五、	授信情况.....	67
六、	融资情况.....	68
七、	对外担保.....	69
八、	资信情况.....	69
1.	信用涉诉查询情况.....	69
2.	评级情况.....	69
九、	综合评价.....	70
第四节	区域情况.....	70
一、	**区域经济.....	70
二、	**医药高新区（高港区）区域经济.....	73
第五节	资金用途.....	75
第六节	交易方案.....	76
一、	信托要素.....	76
二、	交易方案及交易结构.....	78
1.	交易方案.....	78
2.	交易结构.....	78
3.	永续债条款.....	78
三、	发行方案.....	79
1.	发行方式.....	79
2.	发行成本.....	79
1.	发行机构.....	79
第七节	项目风险评估及控制措施.....	85

一、	项目风险评估	85
1.	市场风险	85
2.	政策风险	85
3.	流动性风险	85
4.	操作风险	85
5.	其他风险	85
二、	风险控制措施	86
第八节	风险资本及收益测算	89
一、	风险资本计提	89
二、	收益预测	89
第九节	期间管理工作方案	89
一、	信托计划成立前的工作	89
二、	期间管理责任人及主要职责	89
三、	期间管理工作安排	89
第十节	部门意见及建议	90

第一节 项目概况

国际信托有限责任公司（以下简称“信托”或“受托人”）拟发起设立“**•**号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），本信托计划募集资金用于投资**投资建设有限公司（以下简称“**”或“发行人”）发行的永续债权权益投资计划，并作为其权益工具科目列入所有者权益。**将资金用于偿还金融机构借款。本信托计划总规模不超过【3】亿元，可分期成立。信托计划无固定期限，初始投资期限为2年，每期信托计划期限为2+N年，初始投资期限届满后，发行人如未赎回全部永续债权，信托计划自动递延。

信托资金用于投资发行人发行的永续债权权益投资计划，发行人将资金用于偿还金融机构借款。我司对信托资金的使用进行监管，放款前提供用款材料，放款后提供用款依据。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。发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。发行人可提前赎回永续债权。

发行前取得永续债发行人上级主管部门批复或其股东单位出具的发行批复；发行前可以取得会计师事务所出具的对权益属性认定的意见；并在相关合同文件中落实如因会计政策、监管政策变化等原因导致该笔投资不再被认定为权益投资业务，我司有权宣布信托到期；在相关合同文件中落实如负责发行人审计的会计师事务所未将永续债权权益投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益的，我司有权宣布信托计划提前到期。发行人、保证人承诺为非隐债主体，已出具了没有存量隐性债务的说明函，并在合同文本中落实若该类项目涉及地方政府隐性债务的，信托计划提前结束/停止投放。

资产管理有限公司（以下简称“”、“保证人”）为**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。

本信托计划由**代销。

暂停续作客户查询：发行人及保证人**集团暂停续作客户。

反洗钱查询：发行人及保证人未命中。



选择文件 未选择文件

检查

请点击此处下载结果! 2022110216232335

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	建设有限公司	统一社会信用代码	913212037481514000	2022/11/21 16:23:24	0000		0



请点击此处下载结果! 20220823140953

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	管理有限公司	统一社会信用代码	91321203469034208U	2022/8/23 14:09:53	0000		0

合规性的说明:

- (1) 经查询，发行人为退出类平台，保证人为非平台名单内公司。
- (2) 项目组已通过现场尽调问答方式确认了发行人非隐债主体，并承诺于信托计划成立前出具承诺函，并在合同文本中落实若该类项目涉及地方政府隐性债务的，信托计划提前结束/停止投放的合同条款。
- (3) 发行人营业范围及主营业务不涉及房地产业务，公司无房地产开发资质，无在建及拟建房地产项目。信托计划合同文本中将落实本项目信托资金不得用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途。
- (4) 本信托计划所募集资金用于对**进行永续债权形式的权益性投资，**将资金用于偿还金融机构借款等。

**主要政府平台（数据截至 2022 年二季度末）

单位：亿元

平台名称	城投评分	主体评级	债券余额(亿)	地方政府与外部		
				所属地区	实际控制人	
投资有限公司	167 50.50	AA+	147.20	泰州市	泰州市人民政府	直接控股
投资集团有限公司	51 64.50	AAA	220.20	泰州市	泰州市人民政府	直接控股
有限公司	79 60.50	AA	98.00	泰州市	泰州市人民政府	间接控股
理有限公司	-- --	AA+	72.90	泰州市	泰州市政府国有资...	直接控股
集团有限公司	51 64.50	AA+	198.06	泰州市	泰州市政府国有资...	直接控股

本项目发行人**为**医药高新区（高港区）主要平台之一，为保证人的控股子公司；

保证人**为**本级及**医药高新区（高港区）的基础设施建设以及工程施工等，全市排名第四；

两个主体均能够稳定获取政府政策及补贴方面的支持。

第二节 发行人

一、 基本情况

1. 公司介绍

公司名称	**投资建设有限公司
统一社会信用代码	913212037481514746
注册资本	25,000 万元人民币
法定代表人	李巧荣
地址	
成立日期	2003 年 03 月 28 日
营业期限	2003 年 03 月 28 日至无固定期限
公司类型	有限责任公司
曾用名	-

经营范围	<p>房地产开发经营；从事政府授权范围内的国有资产的经营、资本运作；房屋建筑工程、园林绿化工程施工；城市基础设施建设；土地整理；城市防洪工程建设的投融资、建设、管理、维护；水土资源开发利用；水利工程设备物资采购、供应；花卉、苗木、草坪销售。（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）</p>
-------------	--

2. 历史沿革

公司前身系**高港区城市水利投资开发有限公司，经**高港区人民政府批准于2003年3月成立，设立时注册资本2,000.00万元，其中**高港区江河堤防管理所实物出资1,900.00万元、**港城建设投资发展中心以货币出资100.00万元。2011年10月，**高港区住房和城乡建设（以下简称“高港区住建局”）通过对公司增资和无偿受让股权方式，取得公司100%股权。

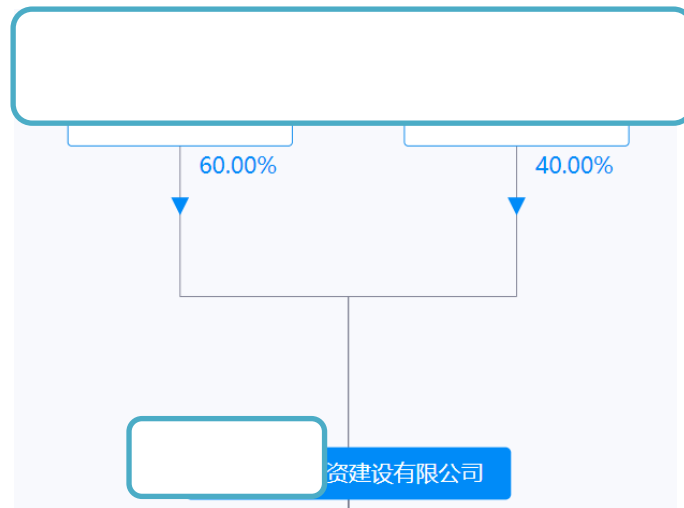
2019年9月，高港区住建局将其持有的公司60%股权划拨至**资产管理有限公司（以下简称“**”）。截至2022年3月末，公司注册资本和实收资本均为人民币2.50亿元，**和高港区住建局分别持有公司60%和40%的股权。**系由**政府国有资产监督管理委员会100%持有，故公司最终实际控制人为**人民政府。

公司系**高港区（2021年6月，**医药高新区及**高港区完成合并，公司现阶段展业范围仍集中在原高港区）重要的基础设施建设主体，具体承担高港区道路、绿化工程和保障房等基础设施项目建设，主要由本部和子公司港城建投负责；同时经营驾校培训和水利管网租赁等业务。

3. 实际控制人

发行人的股东为**和高港区住建局分别持股60%和40%，实际控制人为**。

截至本报告日，发行人股权结构如下图所示



4. 公司治理

公司是依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定成立的国有独资公司，并依法制定了公司章程。按照公司章程的规定，公司建立和完善了法人治理结构。主要体现在如下几个方面：

(1) 股东会

公司设股东会，由全体股东，出资人享有如下权利：

- 1) 批准公司的章程及章程修改方案；
- 2) 依照法定程序任免（或建议任免）公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员，决定有关董事、监事和高级管理人员的薪酬；
- 3) 建立公司负责人业绩考核制度，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；
- 4) 审核公司的战略发展规划；
- 5) 审核、审批公司重大事项的报告，审核公司重大投资、融资计划；
- 6) 审核、审批公司财务预决算报告以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告；
- 7) 批准增减注册资本金及发行公司债券的方案；
- 8) 决定与审核公司国有资产转让，决定转让全部国有资产的，或者转让部分国有资产致使国家对该企业不再具有控股地位的，报请区政府批准；
- 9) 按有关规定批准不良资产处置方案；

10) 审核公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式的方案，重大事项并报区政府批准；

11) 审核公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；

12) 审批公司《投资担保管理办法》，并监督实施；

13) 法律法规规定的其他职权。

(2) 董事会

公司设董事会，对出资人负责。董事会成员共计 5 名，其中非职工董事 4 名，职工董事 1 名。董事会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每年召开两次，其中第一次会议应当在上一个会计年度结束之日起三个月内召开，第二次会议在下半年召开。经董事长、三分之一以上董事、监事会提议时，可以召开董事会临时会议。

(3) 监事会

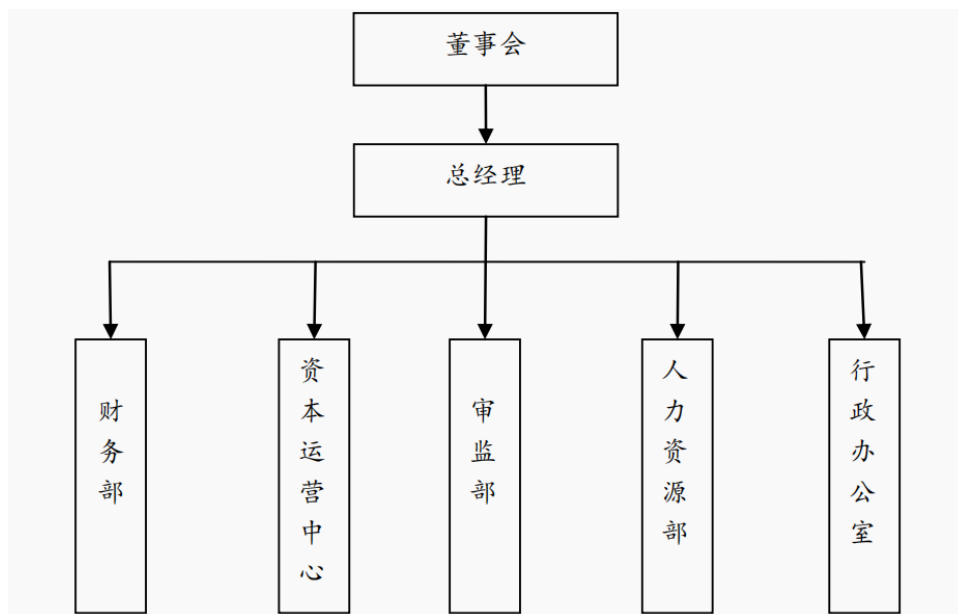
公司设监事会，由 5 名监事组成，其中 3 名为非职工监事，由出资人委派或者更换，2 名为职工监事，由公司职工代表大会民主选举产生。监事会设监事会主席一名。监事每届任期三年，任期届满，非职工监事由政府继续委派或者更换；职工监事可通过职工代表大会等民主程序连选连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

(4) 总经理

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。经出资人同意，董事会成员可以兼任总经理、副总经理。总经理、副总经理每届任期不超过聘任其为高级管理人员的董事会任期。

5. 组织架构

发行人自成立以来，不断完整组织机构，规范公司运作。本着组织机构设置精简高效的原则，公司组织结构如下图所示：



6. 公司主要董监高情况

公司主要董监高情况如下：

，男，1973 年出生，中共党员，大专学历，会计师，现任公司董事长兼法定代表人，**港城建设投资发展有限公司董事长兼法定代表人。历任**高港区白马镇财政所所长，**高港区白马镇镇长助理，**港城建设投资发展中心总经理。

，男，1981 年出生，中共党员，本科学历，现任公司董事、总经理。历任**高港区建筑业管理局副科长，**港城建设投资发展有限公司办公室主任，公司副总经理。

，男，1983 年出生，中共党员，本科学历，现任公司董事。历任**港城建设投资发展有限公司融资科科长，江苏**港核心港区投资有限公司法人、**港城建设投资发展有限公司副总经理。

，女，1984 年出生，本科学历，中共党员，现任公司董事。历任**金衡建筑材料检验公司检测员，**金港建设投资发展有限公司科员。

，女，1984 年出生，中共党员，硕士学历，现任公司董事（职工董事），历任锦州银行总行研究发展部经理，**港城建设投资发展有限公司科员。

7. 主要子公司

截至 2022 年 6 月末，保证人主要子公司有 2 家，具体如下：

子公司名称	一级子公司	注册地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
**港城驾驶员培训有限公司	一级	**	**	机动车驾驶员培训 教练场经营	100.00	--	划拨
**港城建设投资发展有限公司	一级	**	**	建设项目投资经营、 决策咨询	100.00	--	划拨

8. 存续债券

截至目前，公司存续债券余额为 23.4 亿元。

债券代码	上市日	债券余额 (亿)	剩余期限	发行期限	票面	发行价	行权日	到期日	主债评级
0210014...	2021-01-25	5.0000	84D+1.0...	2+1	6.0000	100.00	2023-01-22	2024-01-22	AA/AA+
14770.SZ	2020-07-07	4.7000	1.66Y+1...	2+2+1	6.0000	100.00	2024-06-29	2025-06-29	AA/AA+
0190115...	2019-08-30	10.0000	1.83Y	5Y	4.4700	100.00	--	2024-08-29	AA/AAA
33330.SZ	2022-09-28	3.7000	2.90Y	3Y	5.5000	100.00	--	2025-09-23	AA/AA+

二、 经营情况

1. 经营概况

公司是原高港区重要的基础设施建设主体，承担原高港区内的道路、绿化工程和保障房等基础设施项目的建设，具备较强的区域专营性。公司代建业务范围以基础设施建设、保障房及棚改为主，运营主体为公司本部和子公司**港城建设投资发展有限公司（以下简称“港城建设”）。

报告期内，发行人的主要营业收入涉及代建工程、驾校培训、水利管网租赁业务。2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 6 月末，发行人营业收入分别为 20.42 亿元、21.4 亿元、22.42 亿元及 11.59 亿元。总体来看，公司的经营规模处于稳定增长状态，主营业务明确突出。

其中营业收入明细如下：（单位：亿元，%）

收入	2019	2020	2021	2022 年 6 月
代建工程	19.17	19.46	19.57	9.94

驾校培训	0.37	0.16	0.16	0.04
水利管网租赁	0.88	1.78	2.69	1.61
合计	20.42	21.40	22.42	11.59

2. 业务板块

1) 代建工程

公司代建业务范围以基础设施建设、保障房及棚改为主，运营主体为公司本部和子公司**港城建设投资发展有限公司（以下简称“港城建设”）。

业务模式方面，对于承接的代建工程项目，公司与高港区住建局或高港区水利局对单个项目签订项目委托代建协议。高港区住建局或高港区水利局按照公司项目建设成本并加成一定比例的回报率（5%-15%）向公司支付相关项目的回购款项。代建项目工程竣工后，由公司、审计部门进行工程项目的决算审计工作，**高港区住建局或水利局依据工程项目竣工审计确定的审定金额，进行财务决算，明确工程建设成本。公司每年根据经**高港区住建局或水利局确认的工程量审定金额确认营业收入并结转营业成本。项目竣工决算后，**高港区住建局或水利局按经确认的委托建设项目施工进度和资金需求，每年安排支付委托建设资金；此外，代建协议约定，在项目竣工决算后，根据双方确认后的未付建设项目款，由**高港区住建局或水利局安排支付，付款期限不超过5年。

2021年，公司实现代建工程收入19.57亿元，收入与上年基本持平。

截至2021年末，公司已完工基础设施建设项目包主要包括永安污水厂二期、田许路改造、扬子江路、口岸大转盘及扬子江路南侧改造项目等，年末累计实现投资63.79亿元，拟回购金额72.92亿元，实际已回款62.19亿元；已完工保障房及棚改

项目共4个，合计总投资17.45亿元，拟回购金额合计18.87亿元，已确认收入14.09亿元。

代建款回收方面，截至2022年3月末，公司应收账款合计64.88亿元，其中欠款方高港区住建局和高港区水利局的款项占比超过90%，回款情况值得关注。

在建代建工程项目方面，截至 2022 年 3 月末，公司主要在建项目计划总投资 68.01 亿元，拟回购金额合计 78.18 亿元，累计已完成投资 54.43 亿元，短期内仍将为公司提供一定的收入保障。

截至 2022 年 3 月末公司在建的基建、棚改及保障房业务（亿元）

项目项目	项目类型	建设期	回购期	总投资额	已投资额	拟回购金额
**白马镇污水管网工程	基建	2020-2022	2021-2022	0.25	0.21	0.29
大泗镇污水管网建设工程		2020-2022	2021-2022	0.16	0.15	0.18
胡庄镇污水处理厂改造及管网配套工程		2020-2022	2021-2022	0.35	0.28	0.4
高港区老旧小区雨污分流二期改造工程		2020-2022	2021-2022	0.86	0.79	0.98
凤栖湖景区项目		2016-2022	2021-2023	13	12.93	14.95
王营安置区项目		2016-2022	2022-2024	7.5	5.69	8.63
泗白路改扩建项目		2019-2022	2021-2023	3.79	3.77	4.36
古寿胜寺		2016-2021	2021-2022	2.5	2.49	2.88
江苏港城污水处理厂三期扩建工程		2021-2023	2023-2024	3.31	3.19	3.81
**高港区环境综合整治项目		2019-2022	2021-2022	4.95	4.91	5.69
**高港区港城路及市民广场改造提升工程		2021-2022	2023-2024	1.06	0.93	1.22
许庄工业园区热电联产集中供热项目		2021-2024	2023-2025	5.22	0.12	6
小计				42.95	35.45	49.38
凤栖湖周边棚户区（城中村）改造	保障房及棚改	2018~2020	2020~2022	9.9	7.5	11.38
龙窝湖周边地块棚户区改造工程项目		2017-2022	2022-2024	5.16	4.89	5.93
刁铺街道通太等社区棚户区（城中村）改造		2018~2020	2020~2022	6.5	4.2	7.48

口岸街道城东社区棚户区 (城中村)改造		2018~2020	2020~2022	3.5	2.39	4
小计				25.06	18.98	28.794
总计				68.01	54.43	78.18

2) 驾校业务

公司驾校培训业务由下属子公司**港城驾驶员培训有限公司(以下简称“港城驾培”)负责经营。驾校培训收入主要来源于机动车驾驶考试费,采取先收款再安排培训和考试的业务模式。**物价局在《关于机动车驾驶考试收费标准的批复》(泰高价[2011]13号)中明确,标准大、中型客、货车、城市公交车、小型汽车考试费用为800元/人(不含补考费),理论考试补考费用为100元/人,考试费用全部归港城驾培;桩考、场考、路考补考费用为140元/人,补考费用由港城驾培与车管所按1:1比例分成,实际款项由港城驾培收讫后,按分成比例划转至车管所相关账户。2021年实现营业收入0.16亿元,与上年基本持平。盈利方面,受疫情影响,2021年,公司部分培训场地未使用,使得租赁成本有所下降,当年业务盈利亏损面相应收窄,为-7.72%。

3、水利管网租赁

水利管网租赁业务方面,2014年,原高港区政府将原高港区水利局污水管网划拨至公司,原高港区水利局自2014年起每年向公司支付管网使用租金,租赁期限为30年,前三年租金为每年8,000万元,自第四年起租金每年增长5%。2019年至今,公司累计获得原**高港区人民政府国有资产监督管理委员会无偿划入的评估价值为27.44亿元的污水管网资产,用于出租的管网资产相应增加,对营业收入的增长有一定的积极意义。2021年公司水利管网租赁收入2.67亿元,同比增长50.66%。

三、 财务情况

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)接受发行人的委托,审计了发行人2019-2021年合并财务报表。

1. 合并资产负债表

单位:万元

科目明细/万元	2022/中 报	2021/年 报	2020/年 报	2019 年报
流动资产				
流动资产合计	2,612,776	2,580,310	2,088,922	1,807,881
货币资金	96,103	86,206	75,711	197,111
应收票据及应收账款	693,342	616,005	500,283	379,691
应收账款	693,342	615,942	500,283	379,691
其他应收款	730,035	803,177	755,546	508,073
存货	1,081,056	1,062,359	757,031	723,006
其他流动资产	12,200	12,200	1	--
非流动资产合计	1,015,613	1,018,874	1,010,034	810,330
可供出售金融资产	--	--	100,595	52,533
长期股权投资	6,600	6,600	6,600	3,997
投资性房地产	510,563	510,563	505,872	505,711
在建工程	1,024	271	299	--
固定资产合计	375,194	381,137	395,113	247,936
无形资产	449	464	451	--
其他非流动资产	121,095	119,061	--	--
资产总计	3,628,390	3,599,184	3,098,957	2,618,211
负债				
流动负债合计	1,797,531	1,823,912	1,118,928	909,747
短期借款	108,178	83,750	80,150	92,351
向中央银行借款	--	83,750	80,150	--
应付票据	63,500	85,000	18,000	31,000

应付账款	15,527	12,438	3,707	5,330
应交税费	78,919	72,891	51,756	38,727
其他应付款	1,206,866	1,166,889	716,935	379,123
一年内到期的非流动负债	324,095	392,387	235,771	363,216
其他流动负债	11	10,010	12,000	--
非流动负债合计	728,073	696,057	937,548	858,524
长期借款	322,914	309,722	585,420	645,302
应付债券	182,000	195,000	204,000	129,000
长期应付款合计	173,501	141,677	99,643	35,777
递延所得税负债	49,658	49,658	48,485	48,445
负债合计	2,525,603	2,519,969	2,056,476	1,768,271
所有者权益				
归属于母公司所有者权益合计	1,102,786	1,079,215	1,042,480	849,940
所有者权益（或股东权益）合计	1,102,786	1,079,215	1,042,480	849,940
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,628,390	3,599,184	3,098,957	2,618,211
实收资本（或股本）	25,000	25,000	25,000	25,000
资本公积	631,190	631,190	631,190	466,499
其他综合收益	143,205	143,205	143,205	143,205
盈余公积	12,635	12,635	11,754	10,978
未分配利润	290,756	267,186	231,331	204,258

2. 合并利润表

单位：万元

科目明细/万元	2022年中报	2021/年报	2020/年报	2019/年报
---------	---------	---------	---------	---------

营业收入	115,856	265,186	220,941	204,285
营业总收入合计	115,856	265,186	220,941	204,285
营业成本	95,290	224,652	186,638	172,697
营业税金及附加	424	1,658	2,004	1,701
营业总成本合计	107,225	246,950	208,072	190,540
销售费用	483	1,185	1,977	684
管理费用	3,860	7,377	7,672	3,548
资产减值损失		--	-2,952	6,462
信用减值损失		1,537	--	--
财务费用	7,167	12,078	9,781	11,910
营业利润				
营业利润合计	25,796	45,105	33,381	33,822
加：营业外收入	0	63	34	--
减：营业外支出	35	266	401	1
利润总额				
利润总额合计	25,761	44,902	33,014	33,821
减：所得税费用	2,190	8,167	5,166	7,584
净利润				
净利润总额合计	23,571	36,735	27,848	26,237

3. 合并现金流量表

单位：万元

科目明细/万元	2022年中 报	2021/年 报	2020/年 报	2019/年报
经营活动产生的现金流量净额	103,001	293,130	96,359	-176,765
经营活动现金流入小计	174,728	548,551	467,657	425,616
销售商品、提供劳务收到的现金	40,689	161,069	106,978	164,697
收到其他与经营活动有关的现金	134,039	387,482	360,679	260,919

经营活动现金流出小计	71,727	255,421	371,298	602,381
购买商品、接受劳务支付的现金	64,807	181,788	120,244	262,490
支付给职工以及为职工支付的现金	2,860	5,645	4,265	1,303
支付的各项税费	184	589	3,645	5,948
支付其他与经营活动有关的现金	3,877	67,399	243,144	332,639
投资活动现金流量				
投资活动产生的现金流量净额	-3,929	-10,664	-53,869	-1,252
投资活动现金流出小计	4,094	10,667	53,869	1,252
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,059	449	3,206	438
投资支付的现金	2,035	10,218	50,663	814
筹资活动现金流量				
筹资活动产生的现金流量净额	-102,976	-297,971	-88,889	175,112
筹资活动现金流入小计	327,748	398,420	635,191	642,181
取得借款收到的现金	263,728	358,900	550,899	521,252
收到其他与筹资活动有关的现金	64,020	39,520	75,000	929
筹资活动现金流出小计	430,724	696,391	724,080	467,069
偿还债务支付的现金	285,576	443,348	599,561	357,652
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	67,328	182,523	124,519	87,346
支付其他与筹资活动有关的现金	77,820	70,520	--	22,071
现金及现金等价物				
现金及现金等价物净增加额	-3,904	-15,505	-46,399	-2,904
加：期初现金及现金等价物余额	21,659	37,164	83,564	86,468
期末现金及现金等价物余额	17,756	21,659	37,164	83,564

四、 财务分析

（一）资产结构分析

2019年末至2022年6月末，公司总资产分别为261.82亿元、309.90亿元、359.92亿元、362.84亿元，公司流动资产占资产总额比例分别为50%、58%、71%、72%。

报告期内，公司总资产、净资产规模保持稳定增长，未发生重大不利变化。

以下报表明细分析期末余额为2022年6月末，期初余额为2021年末。

（1）发行人流动资产分析

公司流动资产主要为货币资金、应收账款、其他应收款和存货。

1) 货币资金

项目/元	期末余额	期初余额
库存现金	21,802.53	46,133.23
银行存款	177,533,671.97	216,546,959.67
其他货币资金	783,470,000.00	645,470,000.00
合计	961,025,474.50	862,063,092.90

2) 应收账款

从账龄组合来看，公司应收账款主要集中在两年以内，账龄较短。公司按照坏账计提比例合理计提坏账准备，款项回收状况良好。

单位名称	与本公司关系	应收账款期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
医药高新技术产业开发区 (高港区) 住房和城乡建设局	关联方	6,269,562,582.12	3 年以内	90.36
**引江城市开发建设有限公司	非关联方	365,245,656.00	1 年以内	5.26
**高港区水利局	非关联方	303,347,563.01	3 年以内	4.37

单位名称	与本公司关系	应收账款期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
合计	--	6,938,155,801.13	--	100.00

3) 其他应收款

单位：元

单位名称	与本公司的关系	余额	占其他应收款余额合计数的比例 (%)
江苏瑞鸿基金管理有限公司	非关联方	600,000,000.00	8.15
**凯明城市建设有限公司	非关联方	532,734,412.79	7.23
**博超商贸有限公司	非关联方	460,000,000.00	6.25
江苏星火商贸有限公司	非关联方	410,000,000.00	5.57
**高港区神九新材料有限公司	非关联方	347,145,355.40	4.71
合计	--	2,349,879,768.19	31.91

4) 存货

项目/元	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
工程施工	9,484,978,255.39	--	9,484,978,255.39
土地使用权	1,320,080,000.00	--	1,320,080,000.00
库存商品	5,500,028.49	--	5,500,028.49
合计	10,810,558,283.88	--	10,810,558,283.88

(2) 发行人非流动资产分析

发行人非流动资产主要为投资性房地产、固定资产、其他非流动资产。

1) 投资性房地产

项目	土地使用权
一、期初余额	5,105,630,075.00
二、本期变动	--
加：外购	--
存货	--
企业合并增加	--
公允价值变动	--
减：处置	--
其他转出	--
三、期末余额	5,105,630,075.00

2) 固定资产

单位：元、%

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：	--	--	--	--
1. 期初余额	4,309,367,455.86	12,641,447.77	39,191,267.00	4,361,200,170.63
2. 本期增加金额	12,661,117.19	--	397,532.06	13,058,649.25
3. 本期减少金额	--	--	--	--
4. 期末余额	4,322,028,573.05	12,641,447.77	39,588,799.06	4,374,258,819.88
二、累计折旧	--	--	--	--
1. 期初余额	517,717,037.09	6,199,644.06	25,916,593.06	549,833,274.21
2. 本期增加金额	69,680,962.76	672,647.04	2,130,846.50	72,484,456.30
(1) 计提	69,680,962.76	672,647.04	2,130,846.50	72,484,456.30
3. 本期减少金额	--	--	--	--
4. 期末余额	587,397,999.85	6,872,291.10	28,047,439.56	622,317,730.51
三、减值准备	--	--	--	--

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备及其他	合计
1. 期初余额	--	--	--	--
2. 本期增加金额	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--	--
4. 期末余额	--	--	--	--
四、账面价值	--	--	--	--
1. 期末账面价值	3,734,630,573.20	5,769,156.67	11,541,359.50	3,751,941,089.37
2. 期初账面价值	3,791,650,418.77	6,441,803.71	13,274,673.94	3,811,366,896.42

3) 其他非流动资产

单位：元、%

项目	期末余额	期初余额
信托理财产品	50,000,000.00	50,000,000.00
其他长期投资	1,160,014,023.05	1,140,607,492.05
其他	938,800.00	--
合计	1,210,952,823.05	1,190,607,492.05

(二) 负债结构分析

(1) 发行人流动负债分析

发行人流动负债主要为短期借款、应付账款、其他应付款以及一年内到期的非流动负债。

1) 短期借款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	14,580,000.00	5,000,000.00
保证借款	1,067,200,000.00	832,500,000.00
合计	1,081,780,000.00	837,500,000.00

2) 应付账款

单位：元、%

单位名称	期末金额	占应付账款总额的比例 (%)	未结算原因
上海建工集团**田许线建设有限公司	64,177,563.00	41.33	未到结算期
江苏大江建设工程有限公司	63,711,230.71	41.03	未到结算期
江苏宏远建设集团有限公司	4,758,443.51	3.07	未到结算期
江苏中瑞污水处理有限公司	4,012,112.29	2.58	未到结算期
江苏天明电梯有限公司	3,334,960.39	2.15	未到结算期
合计	139,994,309.90	90.16	--

3) 其他应付款

单位名称	与本公司的关系	期末金额	占其他应付款总额的比例 (%)
**资产管理有限公司	关联方	10,811,119,377.28	89.58
江苏临港经济园投资开发有限公司	非关联方	420,746,262.00	3.49
**泗成城市开发建设有限公司	非关联方	420,000,000.00	3.48
**四叶草园林绿化有限公司	非关联方	156,550,000.00	1.30
**泰恒金属材料有限公司	非关联方	140,000,000.00	1.16
合计	--	11,948,415,639.28	99.01

4) 一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,780,540,000.00	2,845,340,000.00
一年内到期的应付债券	1,170,000,000.00	1,040,000,000.00
一年内到期的长期应付款	163,848,963.51	38,533,300.00

项目	期末余额	期初余额
合计	3,114,388,963.51	3,923,873,300.00

(2) 发行人非流动负债分析

长期借款、应付债券、长期应付款是主要组成部分。

1) 长期借款

单位：元、%

项目	期末余额	期初余额
保证借款	2,529,140,000.00	2,316,020,000.00
保证、抵押借款	20,000,000.00	20,000,000.00
保证、质押借款	170,000,000.00	210,000,000.00
信用借款	510,000,000.00	550,000,000.00
抵押借款	--	1,200,000.00
合计	3,229,140,000.00	3,097,220,000.00

2) 长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款项	1,735,012,042.89	1,416,767,666.30

3) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
南京银行 2019 年度第一期定向债务融资工具 (19**投资 PPN001)	200,000,000.00	200,000,000.00
兴业银行 2019 年度第一期中期票据 (19**投资 MTN001)	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
长江证券 2020 年非公开发行公司债券第一期 (20**01)	470,000,000.00	470,000,000.00

项目	期末余额	期初余额
长江证券 2020 年非公开发行公司债券第二期 (20**02)	370,000,000.00	370,000,000.00
南京银行 2021 年度第一期中期票据 (21**投资 MTN001)	500,000,000.00	500,000,000.00
金元百利-高港龙湖美景二期保障房信托受益权资产支持专项计划 (21 高港 A2)	100,000,000.00	100,000,000.00
金元百利-高港龙湖美景二期保障房信托受益权资产支持专项计划 (21 高港 A3)	350,000,000.00	350,000,000.00
减: 重分类到一年内到期的应付债券	1,170,000,000.00	1,040,000,000.00
合计	1,820,000,000.00	1,950,000,000.00

(三) 现金流量分析

(1) 现金流量分析

2019 年至 2022 年 6 月末, 公司经营活动现金流量净额分别为-17.68 亿元、9.64 亿元、29.31 亿元、10.3 亿元。公司主要的经营活动现金流入为股东**的资金往来款、原高港区住建局支付的基础设施项目结算款及财政补贴, 现金流出主要是公司支付的基建项目工程款及往来款。

发行人投资活动现金流量净额分别为-1252 万元、-5.39 亿元、-1.07 亿元、-3929 万元。

发行人筹资活动产生现金流量净额分别为 17.51 亿元、-8.89 亿元、-29.8 亿元、-10.3 亿元, 公司近年来到期的债务本息规模较大, 当年筹资活动净现金流呈大幅流出状态。

(四) 偿债能力分析

偿债能力相关的财务指标分析

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产负债率 (%)	69.61%	70.02%	66.36%	67.54%

流动比率（倍）	1.45	1.41	1.87	1.99
速动比率（倍）	0.85	0.83	1.19	1.19

（六）盈利能力分析

报告期内公司的收入主要来自主营业务收入。公司主营业务收入主要为工程施工业务、房屋销售业务、商品贸易及采矿业务。总体来看，公司的经营规模处于稳定增长状态，主营业务明确突出。

1、主营业务情况

近三年一期业务毛利率明细表

单位：%

项目	2019	2020	2021
代建工程	13.04	13.04	13.04
驾校培训	17.81	-46.27	-7.72
水利管网租赁	66.95	62.51	56.8
酒店运营	--	-49.08	-34.34
绿化	--	44.84	29.17
房屋销售	--	--	1.44
营业毛利率	15.46	15.53	15.29

报告期内，公司综合业务毛利率分别为 15.46%、15.53%、15.29%和 17.75%。净利润分别为 2.62 亿元、2.78 亿元、3.67 亿元和 2.36 亿元。

五、 财务指标

财务比率	2022 年 6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
资本结构				
资产负债率 (%)	69.61%	70.02%	66.36%	67.54%

流动资产/总资产 (%)	72.01%	71.69%	67.41%	69.05%
流动负债/负债合计 (%)	71.17%	72.38%	54.41%	51.45%
偿债能力				
流动比率	1.45	1.41	1.87	1.99
速动比率	0.85	0.83	1.19	1.19
盈利能力				
净资产收益率 (%)	2.14%	3.40%	2.67%	3.09%

六、 授信情况

截至 2021 年末，公司共获得银行授信额度 75.94 亿元，其中未使用额度为 6.82 亿元。

七、 融资情况

截至 2022 年 6 月末，发行人借款明细情况如下表所示（根据发行人提供的合并融资明细整理）：

来源	2022	2023	2024	2025	2026 及以后	小计	占比
债券	57,000	60,000	182,000	0	0	299,000	27%
银行	85,550	108,772	4,000	31,350	266,180	495,852	45%
信托	35,000	76,350	14,600	0	0	125,950	11%
租赁	1,760	30,635	97,218	31,373	28,900	189,886	17%
合计	179,310	275,757	297,818	62,723	295,080	1,110,688	100%
占比	16%	25%	27%	6%	27%		

八、 对外担保

截至 2022 年 6 月末，公司对外担保余额合计 105.35 亿元，担保对象均为当地国企：

序号	担保主体	被担保人 (由企业填写)	授信机构	担保余额 (万元)	开始日期	到期日期
1	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	东航国际融资 租赁有限公司	1,482.65	2019/7/26	2022/10/2 6
2	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	公司债	50,000.0 0	2019/10/2 1	2024/10/2 1
3	**投资建设 有限公司	**口岸雕花 楼景区建设 管理有限公司	浙商银行**分 行	2,000.00	2022.6.29	2023.6.28
4	**投资建设 有限公司	江苏港城污 水处理有限 公司	光大幸福国际 租赁有限公司	2,500.00	2020/12/2 5	2023/12/2 5
5	**投资建设 有限公司	**锦润污水 处理有限公 司	**高港兴福村 镇银行	500.00	2022.1.12	2025.1.10
6	**投资建设 有限公司	江苏登盛商 贸有限公司	广州银行	5,000.00	2022/1/14	2023/1/14
7	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	广州越秀融资 租赁有限公司	3,349.73	2018/12/2 7	2023/12/2 7
8	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	广州越秀融资 租赁有限公司	10,000.0 0	2021.12.2 4	2024.12.2 4
9	**投资建设 有限公司	江苏临港经 济园投资开 发有限公司	恒丰银行南京 分行	13,300.0 0	2021/9/29	2022/9/28
10	**投资建设 有限公司	**鑫泰集团 有限公司	华宝信托有限 责任公司	21,310.0 0	2019/8/23	2024/8/23
11	**投资建设 有限公司	**鑫泰集团 有限公司	华宝信托有限 责任公司	10,000.0 0	2019/7/26	2024/7/26
12	**投资建设 有限公司	**鑫泰集团 有限公司	华宝信托有限 责任公司	8,930.00	2019/9/6	2024/9/6

13	**投资建设 有限公司	**鑫泰集团 有限公司	华宝信托有限 责任公司	2,490.00	2019/8/9	2024/8/9
14	**投资建设 有限公司	**鑫泰集团 有限公司	华宝信托有限 责任公司	2,700.00	2019/8/5	2024/8/5
15	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	徽银金融租赁 有限公司	5,000.00	2018/5/25	2023/5/25
16	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	冀银金融租赁 股份有限公司	7,480.32	2020/4/15	2024/4/15
17	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	冀银金融租赁 股份有限公司	2,109.60	2019/1/11	2023/1/11
18	**投资建设 有限公司	**永安自来 水有限公司	江南金融租赁 股份有限公司	4,011.85	2019/1/11	2024/1/10
19	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	江南金融租赁 股份有限公司	2,199.55	2018/8/31	2023/8/20
20	**投资建设 有限公司	**江润水利 建设有限公 司	江南金融租赁 股份有限公司	17,777.2 8	2022/1/14	2026/1/10
21	**投资建设 有限公司	**明洲港口 开发有限公 司	江南金融租赁 股份有限公司	7,740.24	2021.5.20	2025.5.10
22	**投资建设 有限公司	江苏港城污 水处理有限 公司	江苏金融租赁 股份有限公司	1,781.41	2018/10/2 3	2023/10/2 3
23	**投资建设 有限公司	**富众建设 开发有限公 司	江南金融租赁 股份有限公司	11,455.5 5	2021.8.11	2025.8.10
24	**投资建设 有限公司	**高港高新 区开发建设 有限责任公 司	江苏苏州农村 商业银行	1,000.00	2021.8.16	2022.8.16
25	**投资建设 有限公司	江苏临港经 济园投资开 发有限公司	江苏苏州农村 商业银行	3,000.00	2021.7.1	2022.6.29

26	**投资建设 有限公司	**旺迪装饰 有限公司	江苏银行**分 行	3,450.00	2019/11/8	2021/11/1
27	**投资建设 有限公司	江苏揽胜商 贸有限公司	江苏银行**分 行	2,420.00	2021.11.2 6	2022.11.2 2
28	**投资建设 有限公司	**润田水利 工程有限公 司	江苏银行**分 行	1,519.00	2019/10/2 1	2022/8/9
29	**投资建设 有限公司	**江润水利 建设有限公 司	江苏银行**分 行	4,900.00	2019/9/18	2022/9/6
30	**投资建设 有限公司	**锦润污水 处理有限公 司	江苏银行**分 行	5,400.00	2019/10/1 7	2022/9/1
31	**投资建设 有限公司	**万泉农业 发展有限公 司	江苏银行**分 行	5,400.00	2019/10/1 6	2022/8/19
32	**投资建设 有限公司	**博超商贸 有限公司	江苏银行**分 行	3,640.00	2021.11.9	2022.11.8
33	**投资建设 有限公司	**博超商贸 有限公司	江苏银行**分 行	1,560.00	2021.12.3 1	2022.11.8
34	**投资建设 有限公司	江苏登盛商 贸有限公司	江苏银行**分 行	5,200.00	2019/10/1 1	2022/9/8
35	**投资建设 有限公司	江苏晨鸣商 贸有限公司	江苏银行**分 行	3,900.00	2019/10/2 1	2022/8/2
36	**投资建设 有限公司	江苏星火商 贸有限公司	江苏银行**分 行	2,730.00	2021.11.4	2022.11.3
37	**投资建设 有限公司	江苏星火商 贸有限公司	江苏银行**分 行	1,170.00	2022.1.1	2022.11.3
38	**投资建设 有限公司	**格润园林 绿化工程有 限公司	江苏银行**分 行	1,650.00	2022.1.1	2022.9.22
39	**投资建设 有限公司	江苏揽胜商 贸有限公司	江苏银行**分 行	1,080.00	2022.1.1	2022.11.2 2

40	**投资建设 有限公司	**华融城镇 建设有限公司	江苏银行**分 行	5,195.00	2019/10/1 2	2022/9/12
41	**投资建设 有限公司	**恒远旅游 发展有限公司	江苏银行**分 行	3,570.00	2021.11.1 2	2022.11.1 1
42	**投资建设 有限公司	**润田水利 工程有限公司	江苏银行**分 行	2,660.00	2021.12.1 5	2022.12.1 4
43	**投资建设 有限公司	**恒远旅游 发展有限公司	江苏银行**分 行	1,530.00	2022.1.1	2022.11.1 1
44	**投资建设 有限公司	**润田水利 工程有限公司	江苏银行**分 行	1,140.00	2022.1.1	2022.12.1 4
45	**投资建设 有限公司	**旺迪装饰 有限公司	江苏银行**分 行	1,400.00	2021.12.1 3	2022.12.1 2
46	**投资建设 有限公司	**旺迪装饰 有限公司	江苏银行**分 行	600.00	2022.1.1	2022.12.1 2
47	**投资建设 有限公司	江苏港城污 水处理有限 公司	聚信国际融资 租赁股份有 限公司	1,066.45	2020/3/9	2023/2/22
48	**投资建设 有限公司	江苏港城污 水处理有限 公司	聚信国际融资 租赁股份有 限公司	715.81	2019/11/1 3	2022/10/8
49	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	中国银行高港 支行	10,000.0 0	2020/10/9	2024/11/1 5
50	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	中国银行高港 支行	5,000.00	2020/12/2 9	2025/11/1 5
51	**投资建设 有限公司	**江润水利 建设有限公司	南京银行**高 港支行	4,000.00	2021.10.2 8	2022.10.2 7

52	**投资建设 有限公司	**国际集装 箱码头有限 公司	苏银金融租赁 股份有限公司	7,662.89	2019.10.1 0	2024.10.1 0
53	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	南京银行**高 港支行	9,000.00	2021.11.1 8	2029.11.8
54	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	南京银行**高 港支行	5,000.00	2022.4.25	2029.11.8
55	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	南京银行**高 港支行	3,000.00	2022.3.31	2029.11.8
56	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	南京银行**高 港支行	10,000.0 0	2022.01.1 4	2029.11.8
57	**投资建设 有限公司	**高港区新 城新农村开 发有限公司	南京银行**高 港支行	68,200.0 0	2020/12/2 9	2023/12/2 7
58	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	中国银行高港 支行	15,000.0 0	2021.12.3 1	2028.11.1 8
59	**投资建设 有限公司	**高港高新 区开发建设 有限责任公 司	南京银行**高 港支行	22,070.0 0	2020/12/2 5	2023/12/2 2
60	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	南京银行**高 港支行	15,000.0 0	2021.11.3 0	2026.11.1 8
61	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	南京银行**高 港支行	10,000.0 0	2021.12.2 1	2026.11.1 8
62	**投资建设 有限公司	**万泉农业 发展有限公 司	南京银行**高 港支行	2,500.00	2021.12.2 9	2022.12.1 6
63	**投资建设 有限公司	**恒远旅游 发展有限公 司	南京银行**高 港支行	2,000.00	2021.12.3 0	2022.12.1 6
64	**投资建设 有限公司	**博超商贸 有限公司	南京银行**高 港支行	1,000.00	2022.3.31	2023.3.24

65	**投资建设 有限公司	**旺迪装饰 有限公司	南京银行**高 港支行	1,000.00	2021.12.2 7	2022.12.2 0
66	**投资建设 有限公司	江苏**港核 心港区投资 有限公司	南京银行**高 港支行	8,000.00	2022.01.2 8	2029.11.1 8
67	**投资建设 有限公司	江苏**港核 心港区投资 有限公司	南京银行**高 港支行	12,000.0 0	2022.6.24	2029.11.1 8
68	**投资建设 有限公司	江苏**港核 心港区投资 有限公司	南京银行**高 港支行	10,000.0 0	2022.5.31	2029.11.1 8
69	**投资建设 有限公司	**泗成城市 开发建设有 限公司	南京银行**高 港支行	3,850.00	2021.11.1 1	2022.11.1 0
70	**投资建设 有限公司	**引江城市 开发建设有 限公司	南京银行**高 港支行	30,000.0 0	2022.01.1 2	2028.11.1 8
71	**投资建设 有限公司	**引江城市 开发建设有 限公司	南京银行**高 港支行	7,000.00	2022.01.0 5	2028.11.1 8
72	**投资建设 有限公司	**引江城市 开发建设有 限公司	南京银行**高 港支行	6,000.00	2022.3.31	2028.11.1 8
73	**投资建设 有限公司	**引江城市 开发建设有 限公司	南京银行**高 港支行	5,000.00	2022.02.2 8	2028.11.1 8
74	**投资建设 有限公司	**引江城市 开发建设有 限公司	南京银行**高 港支行	2,000.00	2022.01.0 4	2028.11.1 8
75	**投资建设 有限公司	**锦润污水 处理有限公 司	南京银行**高 港支行	3,250.00	2021.12.3 0	2022.12.1 6
76	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	苏银金融租赁 股份有限公司	2,245.97	2018/8/10	2023/8/10

77	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	苏银金融租赁 股份有限公司	4,971.74	2019/8/22	2024/8/22
78	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	苏银金融租赁 股份有限公司	4,971.74	2019/8/22	2024/8/22
79	**投资建设 有限公司	**万泉农业 发展有限公 司	苏银金融租赁 股份有限公司	8,924.96	2020/4/23	2025/4/23
80	**投资建设 有限公司	**万泉农业 发展有限公 司	苏银金融租赁 股份有限公司		2020/4/23	2025/4/23
81	**投资建设 有限公司	**锦润污水 处理有限公 司	苏银金融租赁 股份有限公司	2,974.99	2020/2/13	2025/2/13
82	**投资建设 有限公司	**昆明市政 建设有限公 司	苏州信托有限 公司	9,997.00	2022.01.1 4	2023.01.1 4
83	**投资建设 有限公司	江苏江东港 口投资有限 公司	苏州银行**分 行	4,169.99	2019/1/4	2023/12/3 1
84	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	长江联合金融 租赁有限公司	12,000.0 0	2020/6/24	2025/6/24
85	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	长江联合金融 租赁有限公司	2,000.00	2018/11/2 0	2023/11/2 0
86	**投资建设 有限公司	**锦润污水 处理有限公 司	中国光大银行 **分行	2,483.35	2017.12.1	2022/10/2 6
87	**投资建设 有限公司	**锦润污水 处理有限公 司	中国光大银行 **分行	16.65	2017/10/2 7	2022/10/2 6
88	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	中国光大银行 **分行	11,332.9 0	2019.1.2	2025.4.4
89	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	中国光大银行 **分行	57.10	2018/12/5	2025.4.4

90	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	中国民生银行 **分行	11,400.0 0	2020/12/3 0	2029/11/1 5
91	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	中国民生银行 **分行	16,000.0 0	2019/2/28	2028/1/16
92	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	中国民生银行 **分行	8,000.00	2018/1/18	2028/1/16
93	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	中国民生银行 **分行	8,000.00	2018/2/2	2028/1/16
94	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	中国民生银行 **分行	6,400.00	2018/4/28	2028/1/16
95	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	中国民生银行 **分行	1,600.00	2018/4/18	2028/1/16
96	**投资建设 有限公司	**引江城市 开发建设有 限公司	中国邮政储蓄 银行**分行	21,000.0 0	2017/6/23	2025/6/6
97	**投资建设 有限公司	**引江城市 开发建设有 限公司	中国邮政储蓄 银行**分行	10,500.0 0	2017/6/16	2025/6/6
98	**投资建设 有限公司	**引江城市 开发建设有 限公司	中国邮政储蓄 银行**分行	10,500.0 0	2017/6/7	2025/6/6
99	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	重庆鈰渝金融 租赁股份有 限公司	2,670.46	2019/12/6	2022/12/6
100	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	华鑫国际信托 有限公司	1,960.42	2021/3/26	2023/3/26
101	**投资建设 有限公司	**华融城镇 建设有限公 司	远东宏信融资 租赁有限公司	6,085.67	2021/2/8	2024/2/8
102	**投资建设 有限公司	江苏港城污 水处理有限 公司	中航国际租赁	15,000.0 0	2022.6.16	2025.6.16

103	**投资建设 有限公司	**昆明市政 建设有限公司	华融金融租赁 股份有限公司	15,064.6 7	2021.1.15	2022.7.15
104	**投资建设 有限公司	**恒远旅游 发展有限公司	江苏**农村商 业银行	2,000.00	2022/1/12	2023/1/11
105	**投资建设 有限公司	**万泉农业 发展有限公司	江苏**农村商 业银行	2,000.00	2022/1/12	2023/1/11
106	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	华鑫国际信托 有限公司	15,450.0 0	2021.4.23	2023.4.23
107	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	华鑫国际信托 有限公司	14,098.1 4	2021.2.5	2023.2.5
108	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	华鑫国际信托 有限公司	11,603.0 6	2021.2.9	2023.2.9
109	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	华鑫国际信托 有限公司	2,150.00	2022.4.15	2024.4.15
110	**投资建设 有限公司	**资产管理 有限公司	华鑫国际信托 有限公司	2,729.58	2021.4.14	2023.4.14
111	**投资建设 有限公司	**万泉农业 发展有限公司	冀银金融租赁 股份有限公司	6,666.67	2021.8.23	2024.8.23
112	**投资建设 有限公司	**富众建设 开发有限公司	江南金融租赁 股份有限公司	4,024.92	2021.9.28	2025.9.10
113	**投资建设 有限公司	**高港高新 区开发建设 有限责任公司	浙商金汇信托 股份有限公司	6,800.00	2021.12.2 7	2022.12.2 7
114	**投资建设 有限公司	**高港高新 区开发建设 有限责任公司	浙商金汇信托 股份有限公司	5,480.00	2021.12.2 0	2023.6.20

115	**投资建设 有限公司	**高港高新 区开发建设 有限责任公 司	浙商金汇信托 股份有限公司	3,170.00	2021.12.2 7	2023.6.27
116	**投资建设 有限公司	**高港高新 区开发建设 有限责任公 司	浙商金汇信托 股份有限公司	2,870.00	2021.12.2 0	2023.12.2 0
117	**投资建设 有限公司	**高港高新 区开发建设 有限责任公 司	浙商金汇信托 股份有限公司	2,250.00	2022.1.13	2024.1.13
118	**投资建设 有限公司	**高港高新 区开发建设 有限责任公 司	浙商金汇信托 股份有限公司	1,250.00	2022.01.2 0	2024.01.2 0
119	**投资建设 有限公司	**高港高新 区开发建设 有限责任公 司	浙商金汇信托 股份有限公司	400.00	2022.1.6	2024.1.6
120	**投资建设 有限公司	**高港高新 区开发建设 有限责任公 司	浙商金汇信托 股份有限公司	200.00	2022.01.0 6	2023.07.0 6
121	**投资建设 有限公司	**高港高新 区开发建设 有限责任公 司	浙商金汇信托 股份有限公司	200.00	2022.01.0 6	2023.01.0 6
122	**投资建设 有限公司	**高港高新 区开发建设 有限责任公 司	浙商金汇信托 股份有限公司	150.00	2022.2.24	2023.8.24
123	**投资建设 有限公司	**高港高新 区开发建设 有限责任公 司	浙商金汇信托 股份有限公司	800.00	2022.2.17	2024.2.17

124	**投资建设 有限公司	**高港高新 区开发建设 有限责任公 司	浙商金汇信 托股份有限 公司	2,000.00	2021.12.2 0	2022.12.2 0
125	**投资建设 有限公司	**高港高新 区开发建设 有限责任公 司	浙商金汇信 托股份有限 公司	330.00	2021.12.2 7	2023.12.2 7
126	**投资建设 有限公司	**昆明市 政建设有限 公司	中铁信托有 限责任公司	20,000.0 0	2022/2/28	2024/2/28
127	**投资建设 有限公司	**金港建设 投资发展有 限公司	中融国际信 托有限公司	1,190.00	2022/4/29	2024/4/29
128	**投资建设 有限公司	**金港建设 投资发展有 限公司	中融国际信 托有限公司	2,970.00	2022/5/6	2024/4/29
129	**投资建设 有限公司	**金港建设 投资发展有 限公司	中融国际信 托有限公司	11,540.0 0	2022/5/11	2024/4/29
130	**投资建设 有限公司	**金港建设 投资发展有 限公司	中融国际信 托有限公司	10,490.0 0	2022/5/13	2024/4/29
131	**投资建设 有限公司	**金港建设 投资发展有 限公司	中融国际信 托有限公司	8,770.00	2022/5/18	2024/4/29
132	**投资建设 有限公司	**金港建设 投资发展有 限公司	中融国际信 托有限公司	8,520.00	2022/5/20	2024/4/29
133	**投资建设 有限公司	**金港建设 投资发展有 限公司	中融国际信 托有限公司	5,100.00	2022/5/25	2024/4/29
134	**投资建设 有限公司	**昆明市 政建设有限 公司	五矿信托	20,190.0 0	2022.4.22	2024.4.22

135	**投资建设 有限公司	**昆明市政 建设有限公司	五矿信托	13,310.0 0	2022.4.29	2024.4.29
136	**投资建设 有限公司	**昆明市政 建设有限公司	五矿信托	7,180.00	2022.5.13	2024.5.13
137	**投资建设 有限公司	**昆明市政 建设有限公司	五矿信托	5,540.00	2022.5.7	2024.5.7
138	**投资建设 有限公司	**昆明市政 建设有限公司	五矿信托	780.00	2022.5.31	2024.5.31
139	**投资建设 有限公司	**昆明市政 建设有限公司	五矿信托	3,000.00	2022.5.20	2024.5.20
140	**投资建设 有限公司	江苏**港核 心港区投资 有限公司	五矿信托	3,000.00	2021.9.10	2022.9.10
141	**投资建设 有限公司	江苏**港核 心港区投资 有限公司	五矿信托	4,700.00	2021.10.2 9	2023.10.2 9
142	**投资建设 有限公司	江苏**港核 心港区投资 有限公司	五矿信托	3,970.00	2021.10.1 5	2023.10.1 5
143	**投资建设 有限公司	江苏**港核 心港区投资 有限公司	五矿信托	2,600.00	2021.11.2 6	2023.11.2 6
144	**投资建设 有限公司	江苏**港核 心港区投资 有限公司	五矿信托	1,850.00	2021.12.3	2023.12.3
145	**投资建设 有限公司	江苏**港核 心港区投资 有限公司	五矿信托	650.00	2021.10.2 2	2023.10.2 2

146	**投资建设 有限公司	江苏**港核 心港区投资 有限公司	五矿信托	900.00	2022.01.2 1	2024.01.2 1
147	**投资建设 有限公司	江苏**港核 心港区投资 有限公司	五矿信托	7,280.00	2022.01.2 9	2024.01.2 9
148	**投资建设 有限公司	江苏**港核 心港区投资 有限公司	五矿信托	2,120.00	2021.10.9	2023.10.9
	**投资建设 有限公司			969,147. 31		
149	**港城建设 投资发展有 限公司	江苏太平洋 港务有限公 司	华夏银行**分 行	4,400.00	2016/6/29	2023/6/29
150	**港城建设 投资发展有 限公司	江苏华轩电 子商务有限 公司	华夏银行**分 行	20,000.0 0	2022.6.30	2022.8.29
151				10,000.0 0	2022.6.22	2023.6.22
152	**港城建设 投资发展有 限公司	**海诞城市 投资发展有 限公司	华夏银行**分 行	500.00	2021.6.15	2023.6.11
153	**港城建设 投资发展有 限公司	**海诞城市 投资发展有 限公司	华夏银行**分 行	500.00	2021.6.23	2023.6.23
154	**港城建设 投资发展有 限公司	江苏临港船 舶配件有限 公司	江苏**农村商 业银行	2,900.00	2021.11.2 9	2022.11.2 8
155	**港城建设 投资发展有 限公司	**春江投资 有限公司	江苏**农村商 业银行	2,900.00	2021.11.2 9	2022.11.2 8
156	**港城建设 投资发展有 限公司	**春港市政 工程有限公 司	江苏**农村商 业银行	2,900.00	2021.11.2 9	2022.11.2 8

157	**港城建设投资发展有限公司	**高港自来水有限公司	江苏**农村商业银行	2,100.00	2021.11.29	2022.11.11
158	**港城建设投资发展有限公司	**润田水利工程有限公司	江苏**农村商业银行	2,200.00	2022.5.5	2023.5.5
159	**港城建设投资发展有限公司	**润田水利工程有限公司	江苏**农村商业银行	700.00	2021.12.8	2022.12.7
160	**港城建设投资发展有限公司	**润田水利工程有限公司	江苏**农村商业银行	2,000.00	2021.12.8	2022.12.7
161	**港城建设投资发展有限公司	江苏港城污水处理有限公司	江阴农村商业银行**高港支行	1,000.00	2021.9.10	2022.9.9
162	**港城建设投资发展有限公司	**格润园林绿化工程有限公司	江阴农村商业银行**高港支行	1,000.00	2021.9.10	2022.9.9
163	**港城建设投资发展有限公司	**海诞农村建设投资有限公司	上海银行南京分行	1,000.00	2021.12.29	2022.12.27
164	**港城建设投资发展有限公司	**海诞城市投资发展有限公司	上海银行南京分行	1,000.00	2021.12.29	2022.12.19
165	**港城建设投资发展有限公司	江苏临港经济园投资开发有限公司	苏州银行**分行	4,250.00	2021/3/30	2022/3/25
166	**港城建设投资发展有限公司	**临江港口开发有限公司	工商银行高港支行	25,000.00	2017.1.1	2025.12.26
	**港城建设投资发展有限公司			84,350.00		

	**港城驾驶员培训有限公司	无	无	无	无	无
	**港城驾驶员培训有限公司			-		
	**港城绿化工程有限公司	无	-	-		
	**港城绿化工程有限公司			-		
307	大合计			1,053,497.31		

九、 资信情况

1. 信用涉诉查询情况

经全国法院被执行人信息查询，截至 2022 年 10 月 30 日，中国裁判文书网及国家企业信用信息公示系统查询，发行人无被执行信息；无行政处罚信息，无文书涉及，均为合同纠纷，无重大金融信贷类诉讼。

2. 评级情况

中诚信于 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。

十、 综合评价

综合考虑，该公司的偿债能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低。

第三节 保证人

一、 基本情况

1. 公司介绍

公司名称	**资产管理有限公司
统一社会信用代码	91321203469034208U
注册资本	315400 万元人民币
法定代表人	
地址	**高港区泰高公路西侧
成立日期	2010-08-13
营业期限	2010-08-13 至无固定期限
公司类型	有限责任公司（国有独资）
曾用名	**高港区公有资产管理中心
经营范围	从事政府授权范围内的国有资产经营、资产运作；房屋建筑工程施工；房地产开发经营；城市基础设施建设工程施工；土地管理；旅游景点经营管理。（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）

2. 历史沿革

2010 年 12 月 12 日，根据**高港区人民政府出具的泰高政发【2010】135 号文件，决定将**港城建设投资发展中心持有的**高港区公有资产管理中心 100% 的股权无偿划转至**高港区城市水利投资开发有限公司。**港城建设投资发展中

心与**高港区城市水利投资发展有限公司于 2011 年 10 月 17 日签署了国有股权无偿划转协议。

2011 年 10 月 25 日，根据**高港工商行政管理局公司出具的公司准予变更登记通知书【2011】第 10240001 号，发行人股东**高港区城市水利投资开发有限公司将名称变更为**投资建设有限公司。

2013 年 3 月 8 日，**投资建设有限公司以货币方式实缴注册资本 15,000.00 万元，出资后累计实缴注册资本人民币 15,400.00 万元。此次增资业经苏州万隆永鼎会计师事务所有限公司出具的苏万隆验字（2013）G 第 053 号验资报告确认。

2015 年 12 月 29 日，根据**高港区人民政府出具的关于同意变更发行人出资人的批复（泰高政复【2015】23 号），同意将发行人出资人由**投资建设有限公司变更为**高港区国有资产管理中心。

根据 2017 年 8 月 23 日，**高港区国有资产管理中心出具的泰高国资复【2017】1 号文件《关于同意变更**高港区公有资产管理中心名称及企业性质等的批复》，同意**高港区公有资产管理中心名称变更为**资产管理有限公司，企业性质由全民所有制变更为国有有限公司。

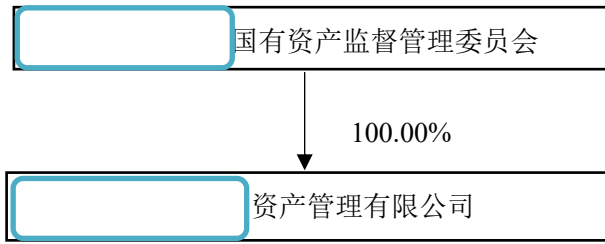
经**人民政府、**国资委批准，发行人股东由**高港区国有资产管理中心变更为**政府国有资产监督管理委员会，已于 2019 年 8 月 8 日完成工商变更。

2019 年 9 月 29 日，发行人注册资本新增 300,000.00 万元，均由**政府国有资产监督管理委员会认缴出资。2019 年 12 月 12 日和 2020 年 6 月 10 日，**政府国有资产监督管理委员会先后以货币资金形式实缴出资 150,000.00 万元和 150,000.00 万元，出资后累计实缴注册资本人民币 315,400.00 万元。**明瑞会计师事务所和江苏明瑞会计师事务所分别出具了泰明瑞内验字[2019]第 074 号和苏明瑞内验字[2020]第 025 号验资报告。

3. 实际控制人

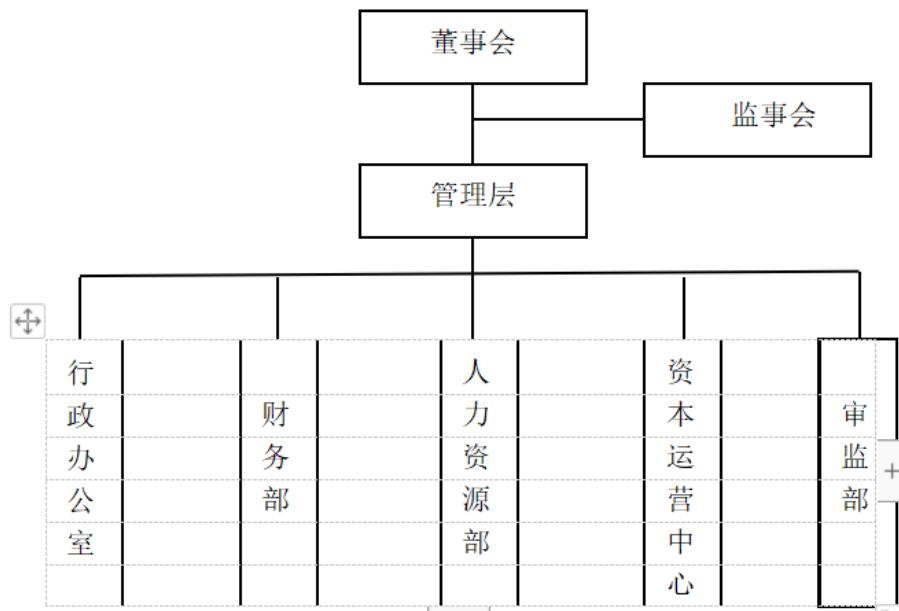
保证人的股东为**政府国有资产监督管理委员会，持有保证人 100%股权，为保证人实际控制人。

截至 2022 年 6 月末，保证人股权结构如下图所示



4. 组织架构

发行人内设有行政办公室、财务部、人力资源部、资本运营中心和审监部 5 个部门。公司治理结构如下图所示：



5. 公司治理

发行人按照《公司法》、《公司登记管理条例》及现代企业制度要求，建立了由股东、董事会、监事会、管理层组成的规范化法人治理结构体系，形成集中控制、分级管理、责权分明的管理机制。

1) 股东

公司不设股东会，**人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人，行使股东职权。

2) 董事会

公司设董事会，成员为 3 人，其中 2 人由股东委派产生，1 人由职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。

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。

董事会的职权和义务：董事会决定公司重大问题，需事先听取公司党组织的意见，党组织研究讨论是前置程序，重大生产经营管理事项必须先由党组织研究讨论后，然后再由董事会作出决定。

3) 监事会

公司设监事会，非职工监事由股东委派产生，职工监事由职工代表大会选举产生，监事会由 5 名监事组成（其中职工代表 2 名，非职工代表 3 名），监事每届任期三年，监事任期届满，连选可以连任，监事在任期届满前不得无故解除其职务，监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议，监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

4) 经理及高级人员

经理决定公司重大问题，需事先听取公司党组织的意见，党组织研究讨论是前置程序，重大生产经营管理事项必须先由党组织研究讨论后，然后再由经理做出决定。公司设总经理一人，任期三年，由董事会聘任或解聘。董事会成员经出资人批准，可兼任总经理、副总经理。经理、副经理每届任期不超过聘任其为高级管理人员的董事会任期。

6. 公司主要董监高任职情况

，男，本科学历。历任**高港区口岸国土资源所办事员、**高港区国土分局办事员、**港城建设投资发展有限公司投资部部长。现任公司董事长，总经理。

，男，本科学历。历任北京建工二建公司质检员、江苏正太建筑北京分公司 905 处负责人，现任公司董事。

，女，本科学历。先后任职于**高港区建管局、**律诚评估公司、**港城建设投资发展有限公司，现任公司监事会主席。

，女，本科学历。先后在扬子江药业、**五星毛毯有限公司工作，现任公司监事。

7. 主要子公司

截至 2022 年 6 月末，保证人主要子公司 8 家，具体情况如下：

子公司名称	子公司级次	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
江苏大江建设工程有限公司	一级	25,037.00	**	对外承包工程	100.00	--	划拨
**金港建设投资有限公司	一级	20,800.00	**	基础设施建设	100.00	--	划拨
**华融城镇建设有限公司	一级	20,900.00	**	城镇建设	100.00	--	划拨
江苏登盛商贸有限公司	一级	980.00	**	贸易	100.00	--	转让
江苏揽胜商贸有限公司	一级	980.00	**	贸易	100.00	--	转让
**江东热力有限公司	一级	4,000.00	**	热汽供应	51.00	--	划拨
**投资建设有限公司	一级	25,000.00	**	基础设施建设	60.00	--	划拨
**高港高新区开发建设有限责任公司	一级	272,108.92	**	基础设施建设	60.70	--	划拨

8. 存续债券

截至 2022 年 6 月末，公司本部存续债券 76.8 亿元，具体明细如下：（单位：亿元）

债券代码	上市日	债券余额(亿)	剩余期限	发行期限	票面	发行价	行权日	到期日	主体评级
1968.SH	2021-09-03	6.4000	12D	1Y	5.5000	100.00	--	2022-08-27	AA+/-
20316.SH	2019-10-28	5.0000	67D+2.00Y	3+2	7.3000	100.00	2022-10-21	2024-10-21	AA+/-
20774.SZ	2021-03-26	1.0000	195D	2Y	6.7000	100.00	--	2023-02-26	AA+/AA+
20347.SH	2022-04-19	2.0000	242D	1Y	4.5000	100.00	--	2023-04-14	AA+/-
20534.SH	2021-05-12	9.5000	265D+3.00Y	2+2+1	6.5000	100.00	2023-05-07	2026-05-07	AA+/-
20758.SH	2022-06-29	5.6000	310D	1Y	3.9100	100.00	--	2023-06-21	AA+/-
20634.SH	2021-07-21	12.3000	335D+3.00Y	2+2+1	6.2000	100.00	2023-07-16	2026-07-16	AA+/-
20395.SH	2021-08-20	5.0000	1.00Y+3.00Y	2+2+1	6.2000	100.00	2023-08-17	2026-08-17	AA+/-
20191189.IB	2021-11-01	4.0000	1.20Y+1.00Y	2+1	6.4500	100.00	2023-10-29	2024-10-29	AA+/-
20378.SH	2021-12-22	7.2000	1.33Y+3.00Y	2+2+1	6.2000	100.00	2023-12-17	2026-12-17	AA+/-
20373.SH	2022-01-04	1.0000	1.37Y+3.00Y	2+2+1	6.2000	100.00	2023-12-29	2026-12-29	AA+/-
20775.SZ	2021-03-26	3.0000	1.53Y	3Y	6.9000	100.00	--	2024-02-26	AA+/AA+
20280703.IB	2022-08-11	0.6000	1.98Y+1.00Y	2+1	4.3600	100.00	2024-08-10	2025-08-10	AA+/-
20480.SH	2021-08-17	5.0000	1.99Y+2.00Y	3+2	3.6200	100.00	2024-08-12	2026-08-12	AA+/AAA
203957.SH	2021-12-06	4.2000	2.27Y+2.00Y	3+2	6.1000	100.00	2024-11-23	2026-11-23	AA+/AA+
203069.SH	2021-12-03	5.0000	2.29Y+2.00Y	3+2	5.0000	100.00	2024-11-29	2026-11-29	AA+/AAA

二、 经营情况

1. 经营总体情况

受 2019 年**投资和高港新发无偿划入的影响，公司业务在原有的工程施工、热力销售、景区和管网资产经营及商贸等基础上，新增基础设施及保障房建设、驾校培训等业务，收入规模及结构均有较大变化。

收入确认方面，公司工程施工业务及**投资的基建业务收入均计入“工程施工”收入；高港新发将政府委托项目产生的收入计入“土地改造”，而将企业业主委托项目产生的收入计入“园区经营业务”。具体来看，受工程施和基建项目结转周期不一致影响，公司工程施工收入规模近年来存在较大波动；公司热力销售业务主要面向工业企业，受疫情影响，区域内企业开工率有所下降，热力需求的下滑导致当年热力销售业务同比下滑 8.73%；国有资产经营业务收入的增长则主要得益于用于出租的管网资产规模的增加；2021 年，公司新增房屋销售收入 3.45 亿元主要系东方明珠花园二期保障房项目结转所得。2022 年二季度，公司实现营业收入 22.03 亿元，同比小幅下滑 6.11%。

2019 年至 2022 年 6 月末公司营业收入构成情况如下：（单位：亿元，%）

收入	2022.06	占比	2021	占比	2020	占比
工程施工	10.83	45.80	21.22	44.01	28.58	57.58
热力销售	1.09	13.64	1.87	3.88	2.95	5.95
国有资产经营	2.36	8.56	4.19	8.69	3.52	7.09

商贸业务	1.64	5.09	7.33	15.52	4.31	8.68
园区经营业务	4.17	25.27	6.56	13.6	6.51	13.11
土地改造业务	1.64	1.41	2.63	5.45	2.92	5.88
房屋销售	0.14	0.00	3.45	7.15	0.00	0.00
其他	0.11	0.23	0.91	1.89	0.85	1.39
合计	22.03	100.00	48.22	100.00	49.64	100.00

2020-2022年6月，保证人营业收入分别为48.22亿元、49.64亿元、22.03亿元，总体平稳，主要来自基础设施建设、园区经营和热力销售等。

2. 主要业务板块

1) 工程施工

公司工程施工项目来源较有保障，基础设施建设业务具有较强的区域专营性，在建及拟建项目充足，但项目结转进度较慢，且面临一定的投资压力。

公司工程施工收入主要包括项目施工和基础设施建设，分别由子公司大江建设和**负责。2021年，公司实现工程施工收入21.22亿元，同比下滑25.75%；

工程项目	2021年	
	收入	成本
王营安置区项目	26,482	23,028
龙窝湖周边地块棚户区改造工程项目	27,721	24,105
**高海区口岸街迫城东社区棚户区	34,357	29,875
扬于江北路刁轴街区工程	23,609	20,529
扬于江南路	15,890	13,818
高港大道	11,042	9,602
零星预拆迁工程	10,731	9,331

柴墟街区棚户区改造	9,396.91	8,171
金港路南延	7,326	6,371
索菲特	7,053	6,133
231 省道先导段道路	6,618	5,755
春城路	5,542	4,819
疏港公路龙窝段	5,073	441,136
口岸转盘	3,015	2,621
徐庄西河能治工程	886	770
老许庄河整治	808	70,233
综合水环境整治	108	94
田许线西徐村拆坝建桥项目	16	14
河道绿化景观提升	21	18
於城汽车项目	12,844	11,169
大泗特色小统居住区	3,670	3,191
合计	212,208	184,528

工程施工业务方面，大江建设拥有房屋建筑施工总承包一级资质，同时具备市政公用工程施工总承包二级、建筑装饰装修工程专业承包二级、地基基础工程专业承包三级、钢结构工程专业承包三级资质和对外承包工程资质等，主要承接市政工程、房屋及建筑物等工程施工项目。

业务承揽方式为与项目业主方签订总承包合同后，大江建设负责投资并独立建造或将工程项目的部分建设任务分包给其他施工单位进行建造，项目竣工后，业主方分年度按照成本加成一定比例的收益与大江建设结算工程款，大江建设以此确认收在手项目方面，近年来，公司先后承接了汽车搬迁项目、污水管网项目、净水管网项目、**国际财富中心改建项目、口岸转盘项省道拆迁改

造项目、东方明珠花苑二期改造工程、刁铺民营工业园标准化厂房项目、通港路东延工程项目、春港路东延项目、金港路北延工程项目、扬子江南路、扬子江路南侧改造项目、眷城路、拢湾路及珑湾支路项目等项目的施工建设。其中，长城汽车产业园是**重点招商引资项目，也是长城汽车在国内的第八个整车项目，可填补**汽车整车生产的空白，项目投产运营亦将对**和高港区贡献大规模的税收。长城汽车产业园项目总投资 120 亿元，资金主要通过**政府牵头成立的基金解决，其中先期总投资 80 亿元，大江建设目前主要作为 21.6 万平方米厂房工程施工建设的总承包方，建设期间为 2019-2021 年，工程进度款按照项目进场开工之日起，第 2 年至第 6 年内每年支付 20%；未来项目中涉及到的人才公寓、宿舍、以及相关配套，也将由大江建设负责施工建设，业务持续性较好。

基础设施建设业务方面，**投资主要承担原高港区区本级城市基础设施建设任务，以及标准厂房和港口建设。业务模式上，**投资与原高港区政府主要采取委托代建和自营模式。委托代建模式中，**投资和原高港区政府及其相关单位签订委托代建协议，明确由**投资负责项目工程的招标、质量监控和施工进度审核。委托方按照项目建设成本加上合理的回报率支付相关回购款项。**投资每年根据项目完工进度以及相应工程结算确认营业收入及营业成本，委托方按协议向其支付项目建设款项。

截至 2021 年末，公司在建的基础设施建设项目包括凤栖湖鼠区项目、王营安置区项目、泗白路改扩建项目、**高港区海军东路北侧地块城市更新项目等，预计总投资 83.65 亿元，累计已投资 66.83 亿元，累计确认收入 17.80 亿元，实现回款 13.99 亿元，回款情况尚可，但项目结转进度相对较慢。

公司自营项目主要通过自筹资金进行建设，项目建成后通过出租、承包和自主经营等方式平衡投资成本，并获得一定的收益。

截至 2021 年末，公司自营模式下的在建项目包括雕花楼水景街区二期、高港高新区华创电子信息产业园、水鼠街区综合项目以及标准厂房等，计划总投资 16.74 亿元，当年末已完成投资 15.48 亿元。

截至 2021 年末，公司委托代建及自建业务拟建项目包括**医药高新区（高港区）高级中学、高港人民医院迁建和高新区 17.2 万平方米标准厂房项目等，计划总投资 28.24 亿元，而面临一定的资本支出压力。

2) 园区经营和土地改造业务

公司园区经营和土地改造项目运营情况稳定，在建项目较多，但亦面临一定的资本支出压力。

重大资产重组后，2019 年，公司新增园区经营业务，主要系高港新发并表所致。高港新发主要负责**港经开区内的基础设施、土地改造及保障房等项目建设等。根据高港区政府与高港新发签订的《关于**高港高新区建设的框架协议》，高港新发就单个项目与入驻企业分别订立委托建设协议，约定成本加成比例，高港新发按照成本加成后的金额确定当期的园区经营收入。

业务模式上，高港新发作为施工单位按照当期的完工进度，结合合同约定的加成比例，计算并报送当期的结算价，由江苏**港经济开发区规划建设局作为审核单位对结算价进行审核确定审定数，再由项目委托方最终确定后形成当期的结算金额，并将工程结算审定单提供给高港新发。

截至 2021 年末，公司已完工的园区经营和土改造项目主要包括明发项目、亚力山中项目、高新区官沟中沟东侧项目拆迁补偿安置工程和高新区华强照明项目拆迁补偿安置工程等，总投资金额为 25.52 亿元，累计已确认收入 28.41 亿元，已回款金额 18.77 亿元。

截至 2021 年末，公司园区经营及土地改造业务在建项目计划总投资 96.79 亿元，年末已完成投资 66.54 亿元，2022 年计划投资 20.51 亿元，资本支出压力较大。

3) 商品销售业务

公司热力销售业务具有较强的区域专营性，是公司营业收入的重要补充。

公司是高港区唯一的热力销售公司，热力销售业务具有较强的区域专营性，业务具体由子公司江东热力负责。

业务模式方面，江东热力从国电**发电有限公司购买蒸汽热源，2021 年热力采购量和采购金额分别为 93.94 万吨和 1.59 亿元。江东热力通过自有 30 公里蒸汽管网将蒸汽热力输送至用热单位，其下游客户全部为工商业用户。江东

热力建设规划西线最大供热能力 130 吨/小时、东线最大供热能力 480 吨/小时。目前投入运营西线供热能力 120 吨/小时、东线供热能力 200 吨/小时。

江东热力与用热企业签订用热协议，约定供热参数、用热范围、时间，约定用热价格（用热价格以**高港区物价局每季度核定的蒸汽价格为基准），按照约定的用汽量计算方式，每月 25 日进行热费结算，次月 5 日为热费缴款日。供热设施由江东热力提供，用热设施由用热企业自行提供。

销售方面，2021 年，公司供热业务主要客户为江苏汇福蛋白科技有限公司、益海（**）粮油工业有限公司、丰益生物科技（江苏）有限公司、江苏港城中药养生有限公司、江苏汇福油脂科技有限公司和**临港供热管理有限公司等企业，客户构成较为稳定。但受疫情影响，区域内企业开工率较 2020 年有所降低，导致蒸汽需求量相应下滑，2021 年，公司热力销售业务实现收入 1.87 亿元，同比下滑 36.50%。

4) 资产经营业务

公司资产经营业务收入稳定，商贸、驾校培训及绿化业务收入和盈利贡献较小。

公司国有资产经营业务包括对景区和污水管网资产的经营，由公司本部和子公司金港建投及**投资负责。

2016 年，高港区政府将评估价值为 0.51 亿元的口岸雕花楼区划拨给公司。根据公司与**口岸雕花楼景区建设管理有限公司（以下简称“口岸建设”）签订的《口岸雕花楼景区经营权承包合同》，公司将口岸雕花楼景区承包给口岸建设经营，经营期限从 2016 年 1 月 1 日起至 2065 年 12 月 31 日止，承包租金第一年 0.21 亿元，第二到第五年每年上调 10%，以后各年每年上调 5%。承包租金应于承包次年的 1 月 31 日前付清；根据金港建投与口岸建设签订的《商铺委托租赁与经营管理协议书》，金港建投将 2.46 万平方米的景区沿街商铺委托给口岸建设进行出租及管理，委托期限自 2016 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止，年租金为 0.11 亿元，承包租金应于承包次年的前付清。2019-2021 年及 2022 年一季度，公司景区运营分别确认收入 0.47 亿元、0.48 亿元、0.51 亿元和 0.13 亿元。

高港区的污水管网主要由公司本部及**投资负责运营。公司管网资产主要分为两部分，一部分系 2014 年之前修建的污水管网，为高港区的老旧管网，资产权属归属**投资；一部分为 2015 年后，为配套区域内居民和工业企业污水处理而新建的污水管网，资产权属归属于公司本部。公司将污水处理管网出租给水利局或污水处理运营主体，每年收取一定的管网租赁费用。

具体来看，**投资拥有的污水管网资产由高港区人民政府于 2014 年、**高港区人民政府国有资产监督管理办公室（以下简称“区国资办”）T2019 年陆续无偿划入，其中 2014 年，高港区政府将原高港区水利局污水管网划拨至**投资，并明确自 2014 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止，约定每年年底由高港区财政局向**投资拨付管网租赁费，前三年租赁费为 8,000 万元/年，以后每年按 5% 增长。另，2019 年末，**投资获得区国资办无偿划入的评估价值为 11.90 亿元的污水管网资产。目前**投资已与**锦润污水处理有限公司（以下简称“锦润污水”）签订租赁合同，根据合同约定，管网租赁协议期限为 10 年，即自 2020 年 1 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日止，锦润污水租用**投资管网的租赁费每年支付一次，前三年租赁费为 9,000 万元/年，以后每年按 5% 增长。

2016 年，**高港区国有资产管理中心将评估价值为 10.35 亿元的污水管网资产划拨给公司，根据公司与江苏港城污水处理有限公司（以下简称“港城污水”）签订的《管网租赁协议书》，港城污水承租公司污水管网用于高港区的污水处理及排放，租赁期限自 2016 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止，前三年租赁费每年 0.80 亿元，以后每年按 5% 幅度增长 2019 年公司污水管网租赁收入来自于本部管网租赁，以及**投资污水管网资产第四季度并表

三、 财务情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）接受保证人的委托，审计了保证人 2019-2021 年度合并财务报表。

1. 合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 2 季度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
----	-------------	---------	---------	---------

流动资产：				
货币资金	411,405	263,976	302,411	501,690
应收账款	1,087,430	1,001,349	902,640	798,638
预付款项	7,907	16,968	32,169	22,359
其他应收款	767,394	1,004,440	899,273	588,264
存货	2,555,375	2,472,852	1,927,266	1,626,928
其他流动资产	12,200	12,200	1	0
流动资产合计	4,841,711	4,771,848	4,063,760	3,537,879
非流动资产：				
长期股权投资	175,727	175,727	154,767	5,173
投资性房地产	554,578	554,578	549,722	548,789
固定资产	619,607	620,923	640,675	504,776
在建工程	165,279	149,680	121,734	55,790
无形资产	6,409	6,513	6,678	6,406
长期待摊费用	182	272	214	0
递延所得税资产	1,518	1,518	1,606	400
其他非流动资产	138,652	136,618	0	0
非流动资产合计	1,661,951	1,645,829	1,593,238	1,190,774
资产总计	6,503,662	6,417,677	5,656,997	4,728,653
流动负债：				
短期借款	336,398	217,970	258,915	321,335
应付票据	133,100	151,000	58,615	139,300
应付账款	93,608	94,589	32,641	41,133
预收款项	853	1,596	676	2,438
合同负债	240	241	0	0
应付职工薪酬	275	43,023	490	41
应交税费	122,942	119,364	82,202	65,096

其他应付款	163,470	90,156	29,660	26,222
一年内到期的非流动负债	903,225	915,169	463,034	443,316
其他流动负债	140,000	174,016	148,000	21,519
流动负债合计	1,894,110	1,764,532	1,074,233	1,060,401
非流动负债：				
长期借款	921,830	859,516	1,393,989	1,123,878
应付债券	759,000	1,027,000	484,000	400,100
长期应付款	306,733	338,741	364,723	217,528
递延所得税负债	55,998	55,998	54,784	54,550
非流动负债合计	2,043,560	2,281,255	2,297,495	1,796,056
负债合计	3,937,670	4,045,787	3,371,729	2,856,457
所有者权益：				
实收资本	315,400	315,400	315,400	165,400
其他权益工具	130,000	0	0	0
永续债	130,000	0	0	0
资本公积	1,073,888	1,073,888	1,062,883	936,845
其他综合收益	159,653	159,653	159,653	159,653
盈余公积	1,627	1,627	1,327	1,069
未分配利润	156,922	137,687	107,373	71,117
归属于母公司所有者权益合计	1,837,490	1,688,255	1,646,636	1,334,083
少数股东权益	728,502	683,635	638,632	538,112
所有者权益合计	2,565,992	2,371,890	2,285,269	1,872,195
负债和所有者权益总计	6,503,662	6,417,677	5,656,997	4,728,653

2. 合并利润表

单位：万元

项目/万元	2022年2季度	2021年	2020年	2019年
-------	----------	-------	-------	-------

一、营业总收入	220,268	482,162	496,490	188,298
其中：营业收入	220,268	482,162	496,490	188,298
二、营业总成本	203,569	454,631	458,009	164,814
其中：营业成本	186,514	418,445	427,736	159,809
税金及附加	829	4,918	5,122	709
销售费用	1102	2,462	2,154	637
管理费用	5,838	13,443	10,859	2,379
财务费用	9,286	15,362	12,138	1,280
其中：利息费用	10,737	18,561	17,372	2,172
利息收入	1476	3,329	5,337	922
加：其他收益	17,000	27,457	31,302	20,390
投资收益	165	4,043	55	75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0	0	0	45
公允价值变动收益	0	4,856	933	1,854
资产减值损失	0	0	-4,831	12,329
三、营业利润	33,864	64,237	65,940	58,132
加：营业外收入	5	199	173	87
减：营业外支出	53	714	514	41
四、利润总额	33,816	63,722	65,599	58,178
减：所得税费用	4,204	13,564	12,586	11,663
五、净利润	29,612	50,158	53,013	46,515

3. 合并现金流量表

单位：万元

科目明细	2022年中报	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量：				

销售商品、提供劳务收到的现金	104,556	501,494	454,683	133,711
收到其他与经营活动有关的现金	362,827	498,919	550,465	163,154
经营活动现金流入小计	467,383	1,000,414	1,005,148	296,865
购买商品、接受劳务支付的现金	147,038	519,774	580,808	348,804
支付给职工以及为职工支付的现金	4,243	9,788	6,789	1,841
支付的各项税费	2,839	8,928	21,409	8,988
支付其他与经营活动有关的现金	11,895	602,042	816,770	101,712
经营活动现金流出小计	166,015	1,140,532	1,425,776	461,345
经营活动产生的现金流量净额	301,368	-140,119	-420,628	-164,481
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	0		2,100	30
收到其他与投资活动有关的现金	165		2,928	50,356
投资活动现金流入小计	165	33	9,794	50,386
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,792	20,297	45,703	3,342
投资支付的现金	2,035	10,528	202,703	1,709
投资活动现金流出小计	10,826	30,825	248,406	5,051
投资活动产生的现金流量净额	-10,662	-30,792	-238,612	45,335
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			204,292	150,000
取得借款收到的现金	877,258	1,635,355	1,814,160	620,123
收到其他与筹资活动有关的现金	101,915	168,941	157,594	148,917
发行债券收到的现金				50,000
筹资活动现金流入小计	979,173	1,804,296	2,176,046	969,040
偿还债务支付的现金	877,980	1,196,759	1,224,666	176,572
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	142,556	309,915	254,205	81,271
支付其他与筹资活动有关的现金	174,320	177,820	6,550	496,279

筹资活动现金流出小计	1,194,856	1,684,493	1,485,422	754,122
筹资活动产生的现金流量净额	-215,683	119,803	690,624	214,919
现金及现金等价物净增加额	75,023	-51,108	31,384	95,773
期初现金及现金等价物余额	102,935	154,042	122,659	26,886
期末现金及现金等价物余额	177,958	102,935	154,042	122,659

2019-2022年6月公司的资产规模逐年增加，增长率保持在10%以上，截至2022年6月末，公司总资产为650.37亿元。

(1) 流动资产

2021年末公司流动资产总额为477.19亿元占总资产的比重为74.35%，主要由货币资金、应收账款、其他应收款及存货组成。2022年6月末，公司流动资产规模小幅下滑0.08%，占总资产的比例为74.36%，仍以货币资金、应收账款、其他应收款及存货为主，各科目占比与上年末基本一致。

a. 货币资金

受项目建设支出的工程款及偿还借款规模较多影响，2021年末公司货币资金同比下滑12.71%，其中使用受限制的部分为16.10亿元，主要为银行承兑汇票保证金和用于担保的定期存款或通知存款；截至2022年6月末，公司使用受限制的货币资金为23.34亿元，占期末货币资金的56.74%，货币资金受限比例较高。

b. 应收账款

公司年末应收账款主要系委托代建模式下形成的工程款，前五大客户包括**医药高新技术产业开发区（**高港区）住房和城乡建设局（55.46亿元）、江苏**高港高新技术产业园区管理委员会（30.22亿元）、**引江城市开发建设有限公司（3.90亿元）、明发集团**房地产开发有限公司（3.17亿元）和**高港区水利局（2.50亿元），合计占应收账款的比例达94.83%；2022年6月末，公司应收账款较期末增长9%，其中前五大客户应收款合计105.62亿元，占比达到了96.85%。款项性质主要为工程施工业务工程款、园区经营和土地改造

款、保障房结算款等，账龄多在三年以上。公司目前正积极沟通相关单位，尽快回收工程款，未来回款计划如下表所示：

2021 年末公司应收账款回款计划（亿元）

单位名称	2022	2023	2024	2025
秦州医药高新技术产业开发区 （**高港区）住房和城乡建设 同	10.00	10.00	15.00	15.00
江苏**港经济开发区管理委员 会	5.00	5.00	10.00	10.00
**引江城市开发建设有限公司	1.50	2.15	-	-
明发集团**房地产开发有限公司	3.17	-	-	-
**高港区水利局	1.00	1.00	0.77	-
合计	20.67	18.15	25.77	25.00

c. 存货

公司 2021 年末存货合计 247.29 亿元，主要由拟开发土地、合同履行成本和库存商品构成，项目开工的增加导致工程成本投入规模相应加大，2021 年末公司存货同比增长 28.31%。

d. 其他应收款

2021 年末，公司其他应收款全部为与国企的往来款，其中经营性往来款和非经营性往来款的占比分别为 58.21%和 41.79%，截至 2022 年 6 月末，公司其他应收款规模进一步增长，其中前五大客户占比 32.64%，集中度较低，但回款情况需长期关注。

2022 年 6 月末公司其他应收款构成（亿元）

单位名称	余额	账龄	占比
江苏瑞鸿基金管理有限公司	6.00	1年以内	7.73
**凯明城市建设有限公司	5.33	1年以内	6.87
江苏泰园城市发展有限公司	5.30	1年以内	6.83
**博超商贸有限公司	4.60	1年以内	5.93
江苏星火商贸有限公司	4.10	1年以内	5.28
合计	25.32	-	32.64

(2) 非流动资产

2021年末公司非流动资产主要包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程和其他非流动资产。截至2022年6月末,公司非流动资产规模较上年末基本持平,资产结构较上年末基本稳定。

a. 固定资产

公司2021年末固定资产规模为60.29亿元,主要为房屋及建筑物、口岸雕花楼景区资产和污水管网。

固定资产明细单位:元

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值:	—	—	—	—
1. 2020年末余额	7,266,926,768. 28	18,959,102. 53	62,889,353. 85	7,348,775,224. 66
2. 本期增加金额	60,373,240.4 2	465,952. 20	5,318,224. 36	66,157,416. 98
购置	189,166.91 20	465,952. 20	5,318,224. 36	5,973,343. 47

自建	60,184,073.5	—	—	60,184,073.
	1			51
3. 本期减少金额	—	2,547,353.	—	2,547,353.
		71		71
4. 2021 年末余额	7,327,300,008.	16,877,701.	68,207,578.	7,412,385,287.
	70	02	21	93

b. 在建工程

公司年末在建工程主要为雕花楼水景街区二期、高港高新区华创电子信息产业园和水景街区综合项目，2021 年末同比增长 22.96%，主要系雕花楼水景街区二期等项目投入增加所致。

公司在建工程明细单位：元

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面净值
雕花楼水景街区二期	439,055,707.7	—	439,055,707.7
	6	—	6
高港高新区华创电子信息产业园	426,089,131.5	—	426,089,131.5
	8	—	8
水景街区综合项目	563,492,405.2	—	563,492,405.2
	8	—	8
在建厂房	65,457,059.7	—	65,457,059.7
	3	—	3
零星工程	2,708,896.8	—	2,708,896.8
	0	—	0
合计	1,496,803,201.	—	1,496,803,201.
	15	—	15

c. 投资性房地产

公司投资性房地产主要为以评估价值入账的土地使用权，土地用途包括商业用地、工业用地和城镇住宅用地，土地使用权类型均为出让，均已缴纳土地出让金，未来拟用于出租或者增值后转让。

d. 长期股权投资

公司 2021 年长期股权投资同比增长 13.54%，主要系投资对象江苏泰园城市发展有限公司发生其他权益变动 1.81 亿元所致。

公司长期股权投资明细单位：元

被投资单位	2021 年末余额	2020 年初余额
**港口建设发展有限公司	39,981,488.70	39,981,488.70
**诚大建设开发有限公有	4,161,400.82	4,162,144.93
**衡麓投资管理有限公司	3,260,616.95	3,280,695.00
**金控工程建设有限公司	4,428,365.09	4,231,548.70
江苏泰园城市发展有限公司	1,679,419,802.75	1,470,000,000.00
江苏华照节能服务有限公司	26,015,658.00	26,015,658.00
合计	1,757,267,332.31	1,547,671,535.33

e. 其他非流动资产

公司年末其他非流动资产主要为对江苏永兴港口开发有限公司、江苏**港核心港区投资有限公司和江苏**瑞鸿汽车产业投资基金（有限合伙）等的投资。

项目	2021 年末余额	2020 年末余额
其他长期投资	1,316,175,706.68	1,178,415,706.68
长期信托理财产品	50,000,000.00	—
合计	1,366,175,706.68	1,178,415,706.68

	68	68
--	----	----

其中，其他长期投资明细如下：

项目	2021 年末余额	2020 年初余额
江苏华建联盟投资管理有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
**凯明市政建设有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
**新晟物业管理有限公司	2,574,000.00	2,574,000.00
**万厦市政工程有限公司	36,000,000.00	36,000,000.00
江苏日晖虹雨化工有限公司	39,544,214.63	39,544,214.63
江苏港城污水处理有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
**高港区凯璞庭产业投资基金合伙企业（有限合伙）	16,000,000.00	16,000,000.00
江苏百宁盈创医疗科技有限公司	4,950,000.00	4,950,000.00
**润信产业投资基金合伙企业（有限公司）	50,400,000.00	50,400,000.00
**润信水汇智造股权投资合伙企业（有限合伙）	3,100,000.00	—
江苏永兴港口开发有限公司	158,578,236.71	158,578,236.71
江苏**港核心港区投资有限公司	296,565,627.64	296,565,627.64
**临江港口开发有限公司	55,636,927.70	55,636,927.70
**永安邻里中心农贸市场管理股份有限公司	1,838,300.00	1,838,300.00
**振兴路农副产品交易市场有限公司	104,693,400.00	3,693,400.00
**海诞农贸市场管理有限公司	34,541,300.00	881,300.00
**绿鼎农副产品交易市场有限公司	941,900.00	941,900.00
**—好民智农贸市场管理有限公司	6,484,000.00	6,484,000.00

**川裕农贸市场有限公司	2,499,600.00	2,499,600.00
江苏**瑞鸿汽车产业投资基金（有限合伙）	450,000,000.00	450,000,000.00
中交**投资建设有限公司	16,340,000.00	16,340,000.00
**汪群农贸市场有限公司	938,800.00	938,800.00
**高港区口岸农贸市场	11,549,400.00	11,549,400.00
合计	1,316,175,706.68	1,178,415,706.68

（3）负债和所有者权益

A. 负债分析

2019年末及2022年6月末，**的负债总额分别为285.65亿元、337.17亿元、404.58亿元及406.77亿元。公司负债规模持续增长，从负债结构上看，近年来流动负债占比逐年大幅减少，2019年至2022年6月末，流动负债占比分别为37.12%、31.86%和43.61%及41.46%。流动负债：

流动负债：

2021年末公司流动负债占总负债的比重提升至43.61%，主要系长期债务临近到期调整至一年内到期的非流动负债所致。公司流动负债主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债组成。

a. 短期借款

2021年末，公司偿付部分到期借款，年末短期借款同比下滑15.51%。

2021年末公司短期借款明细（单位：元）

项目	2021年末余额	2020年末余额
质押借款	5,000,000.00	243,195,000.00
保证借款	2,154,700.00 0.00	2,185,950,000.00

信用借款	20,000,000.00	10,000,000.00
保证、抵押借款	--	150,000,000.00
合计	2,179,700,000.00	2,589,145,000.00

b. 其他应付款

2021年，公司其他应付款同比增长203.96%。主要系往来款，主要往来单位包括江苏临港经济园投资开发有限公司（3.42亿元）和**国控投资集团有限公司（1.50亿元）；2022年6月末，公司其他应付款进一步增长，主要往来单位包括江苏临港经济园投资开发有限公司（4.59亿元）、**泗成城市开发建设有限公司（4.92亿元）、**泗成城市开发建设有限公司（4.2亿元）、**四叶草园林绿化有限公司（1.57亿元）、**泰恒金属材料有限公司（1.40亿元）和**软件园（1亿元）。

c. 一年内到期的非流动负债

公司年末一年内到期的非流动负债主要为一年内到期长期借款和一年内到期的应付债券。

项目	2021年末余额	2020年末余额
一年内到期的长期借款	7,247,182,560.00	4,388,275,000.00
一年内到期的应付债券	338,533,300.00	90,000,000.00
一年内到期的长期应付款	1,565,978,879.66	152,069,898.40
合计	9,151,694,739.66	4,630,344,898.40

d. 其他非流动负债

公司2021年末其他流动负债主要系发行的短期公司债券和子公司**高港高新区开发建设有限责任公司在深圳亚太租赁资产交易所中心、江苏小微企业融资

产品交易中心和大连金融资产交易所等交易场所备案发行的定向融资工具。

项目	2021 年末余额	2020 年末余额
短期应付债券	1,640,000,000.00	1,360,000,000.00
资产支持专项计划（21 高港 A1）	100,000,000.00	—
待转销项税额	157,069.31	87,055.40
其他	—	120,000,000.00
合计	1,740,157,069.31	1,480,087,055.40

非流动负债：

公司年末非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成，其中应付债券系公司、**投资和高港新发发行的存续债券。公司年末长期应付款均为融资租赁款，票面利率在：4.40%-7.60%之间。

2021 年以来，随着长期债务融资规模的增长，公司年末负债总额为 404.58 亿元，同比增长 19.99%。

a. 长期借款

2021 年末，公司长期借款总额为 85.95 亿元，分类明细如下：（单位：元）

项目	2021 年末余额	2020 年末余额
质押借款	60,000,000.00	150,000,000.00
保证借款	6,449,560,000	9,190,490,000.0
信用借款	550,000,000.	2,888,800,000.0
抵押借款	628.450,000.	—
保证、质押借款	210,000,000.	296,000,000.00
保证、抵押借款	297,150,000.	682,700,000.00
保证、抵押、质押	400,000,000.	73190000000

合计	8,595,160,000	13,939,890,000.00
----	---------------	-------------------

b. 应付债券

2021 年末，公司应付债券余额 102.7 亿元，明细如下：（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
联讯证券-2016 年非公开发行公司债券（16 苏**）	—	90,000,000.00
南京银行 2019 年度第一期定向债务融资工具（19**投资 PPN001）	200,000,000.00	200,000,000.00
兴业银行 2019 年度第一期中期票据（19**投资 MTN001）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
长江证券-2020 年非公开发行公司债券第二期（20**01）	470,000,000.00	470,000,000.00
长江证券-2020 年非公开发行公司债券第二期（20**02）	370,000,000.00	370,000,000.00
申万宏源证券-一般企业债（17 高港高新债）	900,000,000.00	1,200,000,000.00
方正证券-2020 年非公开发行公司债券第一期（20 高港 01）	760,000,000.00	760,000,000.00
方正证券-2020 年非公开发行公司债券第二期（20 高港 02）	220,000,000.00	220,000,000.00
方正证券-2020 年非公开发行公司债券第三期（20 高港 03）	120,000,000.00	120,000,000.00
华龙证券-2019 年非公开发行公司债券第一期（19 创鸿 01）	500,000,000.00	500,000,000.00
南京银行 2021 年直接理财工具	300,000,000.00	—
中泰证券-2021 年非公开发行公司债券第一期（21 创鸿 01）	950,000,000.00	—
市泰证券-2021 年非公开发债行公司债券第二期（21 创鸿 02）	1,230,000,000.00	—

中泰证券-2021年非公开发行公司债券第三期（21创鸿06）	720,000,000.00	—
中泰证券-2021年非公开及行公訂债券第西期（21创鸿07）	100,000,000.00	—
中泰证券-2021年面向专业投资者公开发行公司债券第一期（21创鸿03）	500,000,000.00	—
中泰证券-2021年面向专业投资者公开发行公司债券第二期（21创鸿04）	420,000,000.00	—
中泰证券-2021年面向专业投资者公开发行公司债券第三期（21创鸿05）	500,000,000.00	—
恒泰长财证券-2021年非公开发行项目收益专项公司债券（21创鸿债）	500,000,000.00	—
南京银行2021年度第一期定向债务融资工具（21创鸿资产PPN001）	400,000,000.00	—
南京银行2021年度第一期中期票据（21**投资MTN001）	500,000,000.00	—
金元百利-高港龙湖美景二期保障房信託受益权资产支持专项计划（21高港A2）	100,000,000.00	—
金元百利-高港龙湖美景二期保障房信託受益权资产支持专项计划（21高港A3）	350,000,000.00	—
国海证券-2021年非公开发行公司债券第一期（21高港01）	500,000,000.00	—
减：重分类到一年内到期的应付债券	1,340,000,000.00	90,000,000.00
合计	10,270,000,000.00	4,840,000,000.00

4. 经营活动产生的现金流量

2019-2022年6月，保证人经营活动现金流量净额分别为-16.45亿元、-42.06亿元、-14.01亿元和30.14亿元。

5. 投资活动产生的现金流量

2019-2022年6月，保证人投资活动现金流量净额分别为4.53亿元、-23.86亿元、-1.07亿元。

2019-2022年6月，保证人筹资活动现金流量净额分别为21.49亿元、69.06亿元、11.98亿元和-21.57亿元，2019-2021年筹资性现金流持续流入，能够较好的覆盖投资项目支出需求。

四、 财务指标

财务比率	2022年半年度	2020年度	2019年度	2018年度
资本结构				
资产负债率(%)	61%	60%	60%	59%
流动资产/总资产(%)	74%	72%	75%	64%
流动负债/负债合计(%)	48%	32%	37%	50%
偿债能力				
流动比率	2.56	3.78	3.34	2.15
速动比率	2.34	1.99	1.80	1.09
盈利能力				
净资产收益率(%)	1%	2.32%	2.48%	2.94%

五、 授信情况

截至2021年末，保证人共获得银行等金融机构授信额度172.565亿元，其中已使用额度140.2726亿元，尚未使用的授信额度为32.2924亿元。

单位：亿元

授信银行	授信额度	已使用信贷额	未使用信贷额
南京银行股份有限公司	37.15	30.3	6.85
江苏银行股份有限公司	20.9	20.7	0.2
兴业银行股份有限公司	17	14.1	2.9

中信银行股份有限公司	12.6	8.3	4.3
中国光大银行股份有限公司	10.9	8.2076	2.6924
中国银行股份有限公司	9.5	2.5	7
中国建设银行股份有限公司	9.4	9.4	0
中国民生银行股份有限公司	8.4	6.64	1.76
杭州银行股份有限公司	7	5.48	1.52
上海浦东发展银行股份有限公司	6.5	3.5	3
浙商银行股份有限公司	4	4	0
华夏银行股份有限公司	4	3.88	0.12
江苏**农村商业银行股份有限公司	4	3.68	0.32
中国农业发展银行	3.44	3.24	0.2
交通银行股份有限公司	3.33	2.95	0.38
宁波银行股份有限公司	3	3	0
渤海银行股份有限公司	2.2	2.2	0
苏州银行股份有限公司	2.1	1.5	0.6
浙江稠州商业银行股份有限公司	2	1.7	0.3
江苏江阴农村商业银行股份有限公司	1.075	1.075	0
江苏苏州农村商业银行股份有限公司	1.07	1.07	0
中国农业银行股份有限公司	1	0.85	0.15
上海银行股份有限公司	1	1	0
莱商银行股份有限公司	1	1	0
合计	172.565	140.2726	32.2924

六、 融资情况

2022年6月末公司有息债务分布情况（单位：亿元）

来源	2022	2023	2024	2025	2026 及以后	小计
----	------	------	------	------	----------	----

债券	121,000	576,000	434,000	60,000	0	1,191,000
银行	203,095	471,722	15,000	60,967	562,124	1,330,681
信托	148,426	377,724	164,050	0	0	690,200
租赁	21,008	84,186	155,686	77,773	0	338,654
合计	493,529	1,509,632	768,737	216,513	562,124	3,550,535
占比	14%	43%	22%	6%	16%	

保证人有息负债主要到期时间为 2022 至 2024 年，债券及银行占比合计 71%，考虑到发行人债券发行顺畅，存续债券的交易价格波动处于合理水平，银行贷款稳定，融资结构合理，再融资压力可控。

七、 对外担保

对外担保详见附录四：保证人担保明细统计表（截至 2022 年 6 月末）。

保证人累计对外担保金额为 148.84 亿元。被担保单位均为地方国有企业，未来违约可能性较低，预计保证人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

经全国法院被执行人信息查询，截至 2022 年 8 月 15 日，中国裁判文书网及国家企业信用信息公示系统查询，保证人无被执行信息；无行政处罚信息，无文书涉及，均为合同纠纷，无重大金融信贷类诉讼。

The screenshot shows the '中国执行信息公开网' (China Execution Information Disclosure Website) interface. The search criteria are: 被执行人姓名/名称 (Debtor Name/Name): [Empty], 身份证号码/组织机构代码 (ID Number/Organization Code): 需完整填写 (Must be filled completely), 执行法院范围 (Execution Court Scope): 全国法院 (包含地方各级法院) (All National Courts (Including Local Courts at All Levels)). The search result shows: 查询结果 (Search Results): 在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 江苏创鸿资产管理有限公司 相关的结果 (No results found for 江苏创鸿资产管理有限公司 within the scope of all national courts (including local courts at all levels)).

2. 评级情况

中诚信于 2022 年 6 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。

九、 综合评价

中诚信于 2022 年 6 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。

作为国资为 100%控股的国有独资企业，也是高港区重要的城市基础设施建设主体，主营业务为基础设施建设、工程项目建设业务、商品销售等。公司资产以流动资产为主，偿债能力较强。

综合考虑，该公司的偿债能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低。

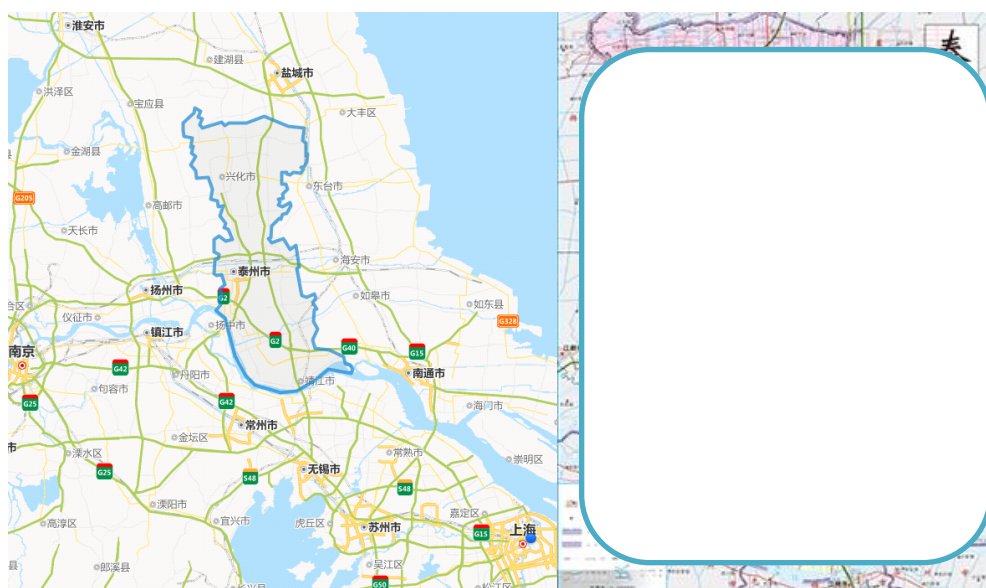
第四节 区域情况

一、 **区域经济

地处江苏中部，南部濒临长江，北部与盐城毗邻，东临，西接扬州，是江苏长江经济带重要组成部分，长三角中心城市之一，是上海都市圈的中心城市之一。全市总面积 5787 平方公里，其中陆地面积占 77.85%，水域面积占 22.15%。市区面积 1567 平方千米。截至 2020 年末户籍总人口 497.1499 万人，现辖靖江、泰兴、兴化三个县级市，海陵、高港、姜堰三区 and **医药高新区。**所辖县级市全部建成国家级生态示范区、全国百强县，同时**也是全国文明城市、国家历史文化名城，国家环保模范城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国科技进步先进市、第一批国家农业可持续发展试验示范区。

是承南启北的水陆要津，是上海都市圈、南京都市圈、苏锡常都市圈重要节点城市。新长、宁启铁路，京沪、宁通、盐靖、启扬高速公路纵横全境。火车站 5 条黄金始发线路通往全国上百个主要城市。扬泰机场通航，江阴长江大桥、**长江大桥“双桥飞渡”贯通大江南北。国家一类开放口岸**港跨入亿吨大港行列，六大沿江港区连接远海大洋。优越的区位和公铁水空一体化格局，凸显**长三角北翼交通枢纽的重要地位。

所辖县市（区）全部建成国家级生态示范区、全国百强县，同时也是全国文明城市、国家环保模范城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国科技进步先进市、第一批国家农业可持续发展试验示范区。2017 年中国地级市全面小康指数排名第 42。2018 年 11 月，入选中国城市全面小康指数前 100 名。12 月，被评为 2018 中国大陆最佳商业城市 100 强。2020 年 10 月 9 日，被生态环境部授予第四批国家生态文明建设示范市县称号。2020 年 10 月，被评为全国双拥模范城（县）。



2019 年-2021 年末江苏省各地市地区生产总值排名情况

单位：亿元

地区名称		2021 年		2020 年		2019 年	
		GDP	增长率	GDP	增长率	GDP	增长率
1	苏州市	22,718.34	8.70%	20,170.50	3.40%	19,235.80	3.40%
2	南京市	16,355.33	7.50%	14,817.95	4.60%	14,030.20	9.40%
3	无锡市	14,003.24	8.80%	12,370.48	3.70%	11,852.30	3.60%
4	南通市	14,003.24	8.80%	10,036.31	4.70%	9,383.50	11.40%
5	常州市	8,807.58	9.10%	7,805.30	4.50%	7,400.90	5.00%
6	徐州市	8,117.44	8.70%	7,319.77	3.40%	7,151.40	5.90%
7	扬州市	6,696.43	7.40%	6,048.33	3.50%	5,850.08	7.00%
8	盐城市	6,617.39	7.70%	5,953.38	3.50%	5,702.26	5.10%
9	**	6,025.26	10.10%	5,312.77	3.60%	5,133.40	0.50%
10	镇江市	4,763.42	9.40%	4,220.09	3.50%	4,127.30	1.90%
11	淮安市	4,550.13	10.00%	4,025.37	3.20%	3,871.21	7.50%
12	连云港	3,727.92	8.80%	3,277.07	3.00%	3,139.29	13.30%
13	宿迁市	3,719.01	9.10%	3,262.37	4.50%	3,099.23	12.70%

合计	江苏省	116,364.20	8.60%	102,719.00	3.70%	22,883.79	6.70%
----	-----	------------	-------	------------	-------	-----------	-------

2021年，**地区生产总值突破6000亿元，具体值为6025.30亿元，在江苏省13个城市中位居第九位。相比上年同期增长了712.50亿元，名义增长速度为13.41%，增速在全省位居第三位；按可比价计算，实际同比增长10.1%，比全省实际增速高了1.5个百分点，增长情况较为出色。分产业来看，第一产业增加值318.13亿元，同比增长2.8%；第二产业增加值2918.59亿元，同比增长9.3%；第三产业增加值2788.54亿元，同比增长11.8%。

第七次人口普查数据显示，**常住人口约为451.28万人，相比第六次人口普查时减少了10.61万人。以第七次人口普查常住人口数量为基数计算，**2021年全年人均GDP约为13.35万元。

全省规模以上工业增加值增长13.4%；固定资产投资同比增长8.3%；实现社会消费品零售总额1576.94亿元，同比增长18.3%；实现外贸进出口总额约189.22亿美元，同比增长29.2%，其中出口额约133.57亿美元，同比增长39.1%；完成一般公共预算收入420.29亿元，同比增长12.0%；全市居民人均可支配收入43777元，同比增长10.3%。

2022年上半年，**实现地区生产总值（GDP）3028.63亿元，同比增长3.0%，增速居全省第二位，分别高于全国0.5个、全省1.4个百分点。其中，第一产业增加值、第二产业增加值、居民人均可支配收入增速居全省第二位；规模以上工业增加值、工业投资、社会消费品零售总额增速居全省第三位；固定资产投资、工业用电量增速居全省第四位。

截至2022年6月末**上市公司

公司名称	股票代码
江苏春兰制冷设备股份有限公司	600854.SH
林海股份有限公司	600099.SH
江苏太平洋精锻科技股份有限公司	300258.SZ
江苏硕世生物科技股份有限公司	688399.SH
江苏云涌电子科技股份有限公司	688060.SH
江苏金迪克生物技术股份有限公司	688670.SH
江苏扬电科技股份有限公司	301012.SZ
邁博藥業有限公司	2181.HK

富民增收来看，2021 年**实现一般公共预算收入 420.29 亿元，同比增长 12.0%，增速位居全省第五。全体居民人均可支配收入、城镇居民人均可支配收入分别为 43777 元、53818 元，同比分别增长 10.3%、9.6%，增速均为全省第一。农村居民人均可支配收入为 27401 元，同比增长 11.3%，两年平均增长 8.4%。2022 年 3 月，**一般公共预算收入为 114.62 亿元，累计增幅 1.6%，保持一定的增长。

2019-2021 年**财政收支情况（单位：亿元、%）

项目	2021 年	2020 年	2019 年
地方综合财力（一）+（二）+（三）	1101.32	961.99	773.82
（一）公共财政收入	420.29	375.20	365.67
其中：税收收入	316.96	282.06	279.15
（二）转移性收入	N/A	36.56	45.21
（三）政府基金性收入	681.03	550.23	362.94
其中：国土使用权出让收入	644.75	534.01	343.58
财政支出	667.90	627.54	594.24
债务余额	965.82	844.14	759.19
一般债务余额	440.79	391.12	390.84
专项债务余额	525.03	453.02	368.35
财政自给率	62.95	59.78	61.54
负债率	16.03	15.89	14.86
债务率	87.70	87.74	98.11

二、**医药高新区（高港区）区域经济

项目的发行人及担保人位于**医药高新区（高港区）。2021 年 6 月，**医药高新区与高港区启动融合发展，实行“区政合一”的运行模式，目前区级职能机构融合已经到位，下设生物医药、化学新材料、电子信息、高端装备制造、港口物流等 5 个功能园区，下辖 5 个乡镇、7 个街道。这也是全省第四个、长江以北第一个推行“区政合一”管理体制改革的开发区。融合后的**医药高新区（高港区）土地总面积 404.5 平方公里，人口 54 万人，现有企业总数 2.55 万家，其中规上工业企业 443 家，高新技术企业 242 家。

根据《2021 年医药高新区（高港区）国民经济和社会发展统计公报》，2021 年，经初步核算，**医药高新区（高港区）地区生产总值为 1106.86 亿元，按不变价计算，比上年增长 11.00%。其中：第一产业增加值 15.50 亿元，增长 2.70%；第二产业增加值 609.50 亿元，增长 12.10%；第三产业增加值 481.86 亿元，增

长 10.00%。三次产业增加值比重为 1.4:55.1:43.5。全区规上工业产值同比增长 29.40%，其中民营工业产值同比增长 36.40%。分轻重工业看，轻工业产值同比增长 15.00%，重工业产值同比增长 45.40%。全区固定资产投资全年增速为 8.4%。

2021 年**下辖 6 个区县 GDP 中，泰兴市（1273.44 亿元）、靖江市（1142.38 亿元）、高港区（1106.86 亿元）、兴化市（1020.94 亿元）、姜堰区（781.51 亿元）、海陵区（700.13 亿元），高港区排名第 3。

2022 年第 3 季度，**医药高新区（高港区）实现地区生产总值（GDP）882.49 亿元，同比增长 2.6%，工业生产延续稳定发展态势，累计实现规模以上工业增加值 456.71 亿元，增长 8%，高于全市平均增速 0.81 个百分点，增幅排名全市第二位。2022 年第 3 季度，**医药高新区（高港区）主要经济指标如下：

指标名称	单位	1-9月份实绩	
		绝对数	同比±%
地区生产总值	亿元	882.49	2.6
固定资产投资	亿元	—	-5.8
规模以上工业增加值	亿元	456.71	8.0
社会消费品零售总额	亿元	208.99	-0.5
进出口总额	亿美元	32.93	18.7
全体居民人均可支配收入	元	36307	6.5

2021 年，合并后的**医药高新区（高港区）公共财政收入为 100.54 亿元（其中高港区 47.44 亿元，高新区 53.1 亿元）。

2019-2021 年高港区单体财政收支情况（单位：万元、%）

项目	2021 年	2020 年	2019 年
地方综合财力（一）+（二）+（三）	83.12	66.31	57.08
（一）公共财政收入	47.44	46.40	42.10
其中：税收收入	36.16	32.85	33.43

（二）转移性收入	7.68	7.85	7.13
（三）政府基金性收入	28.00	12.06	7.85
其中：国土使用权出让收入	27.62	11.49	7.41
财政支出	85.22	89.98	57.76
债务余额（亿元）	81.52	79.92	49.13
一般债务余额（亿元）	29.76	29.17	28.48
专项债务余额（亿元）	51.76	50.75	20.65
财政自给率	98.78	94.89	88.25
负债率	7%	13%	8%
债务率	98%	121%	86%

2022年3月，**医药高新区（高港区）一般公共预算收入为26.78亿元，累计增幅0.9%，保持一定的增长。税收收入占一般公共预算收入的76.6%，财政收入的稳定性较高。

截至2022年10月24日，**和医药高新区（高港区）地区均无政府平台违约事件。

第五节 资金用途

本信托计划所募集资金用于投资发行人发行的永续债权权益投资计划，并作为其权益工具科目列入所有者权益。发行人将资金用于偿还金融机构借款。我司对信托资金的使用进行监管，放款前提供用款材料，放款后提供用款依据。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。发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。经发行人决定可提前赎回永续债权。

第六节 交易方案

一、 信托要素

- **信托名称：****·**号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：****国际信托有限责任公司（以下简称“**信托”）；
- **交易对手：****（发行人）、**（保证人）；
- **信托规模：**本信托计划总规模不超过【3】亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- **信托期限：**本信托计划无固定期限，可分期成立，各期期限为 2+N 年，每期信托计划初始投资期限为 2 年，初始投资期限届满后，发行人如未赎回全部永续债权，信托自动递延。发行人有权在每期永续权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满 2 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）、永续债递延后的投资周期届满 1 年之日（以下简称“投资期限届满日”）及其后对应的每个付息日（以下统称“赎回日”）行使赎回权，赎回对应该期永续权益投资计划、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永续权益投资计划、支付永续权益投资计划收益，则信托终止。
- **资金用途：**本信托计划募集资金用于投资发行人发行的永续债权权益投资计划，并作为其权益工具科目列入所有者权益。发行人将资金用于偿还金融机构借款。我司对信托资金的使用进行监管，放款前提供用款材料，放款后提供用款依据。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。
- **信托财产收益分配：**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 100BPs，③受益人本金，④剩余为浮动

信托报酬。

- **发行方式：****代销。
- **投资收益率：**初始投资期限内，预计不低于【8】%/年（暂定），初始投资期限届满后若发行人未赎回全部永续债权，则于第 2 个至第 N 个投资周期（每 1 年为一个投资周期）投资日进行利率重置。重置利率=上一投资周期利率+100BPs，且封顶利率不超过 12%。
- **付息安排：**永续债的投资收益支付日为每自然季度末月 10 日及各投资期限届满日。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 日以及各投资期限届满日起 10 个工作日内分配一次信托相关费用及受益人的信托收益。
- **受益人业绩比较基准：**初始投资期限内，不超过【6.6】%/年，各投资期限届满，发行人未赎回全部永续债权的，投资收益率重置，受益人收益率亦进行重置，具体收益率及分配日以信托合同约定为准，受益人利率重置后收益率每次增加不超过 100BPs，封顶不超过【9.7】%/年。初始投资期到期日未全部赎回永续债权的重置利率全部分配给受益人，递延支付利息部分，归属信托财产按顺序分配，具体以合同约定为准。
- **托管费：**费率不高于【0.005】%/年，保管银行为兴业银行；
- **信托报酬：**固定信托报酬率不低于【0.7】%/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：**由发行人或其指定的第三方缴纳；
- **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；
- **增信措施：****为**对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；
- **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**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，**、**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：投资发行人发行的永续债权权益投资计划

合作期限：永续债权投资无固定期限，**有权在初始投资期及其后每个投资周期到期之日赎回永续债权，初始投资期限为【2】年，递延期间每个投资周期为【1】年。如发行人未于初始投资期限届满日及后续各投资期限届满日前的10个工作日内赎回全部永续债权，信托计划自动递延。

交易流程：

➤ 投入：

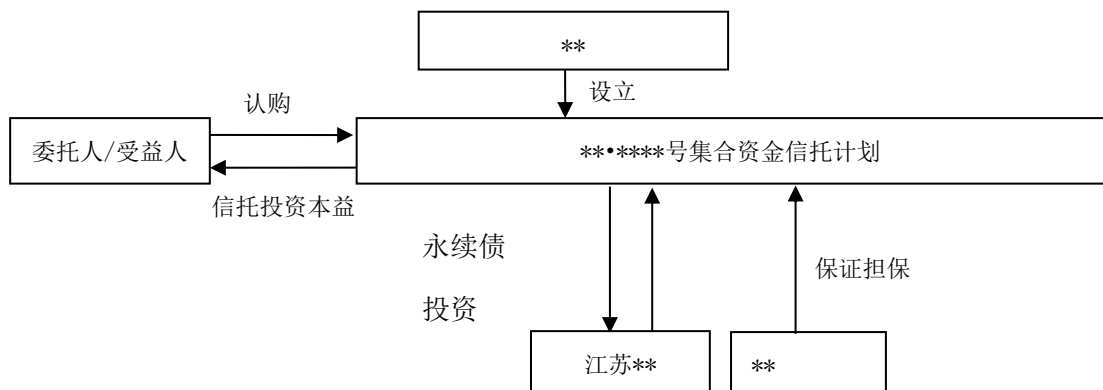
- (1) 受托人与交易对手签署《永续债权投资合同》；
- (2) 受托人与保证人签署《保证合同》；
- (3) 委托人分别与受托人签署《资金信托合同》，并各自交付信托资金；
- (4) 委托人将合法所有资金委托给受托人**信托设立“**·**号号集合资金信托计划”；
- (5) 受托人投资发行人发行的永续债权权益投资计划；
- (6) 受托人分次将信托资金支付至交易对手账户。

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本息偿付义务，从而实现信托计划的退出。

2. 交易结构



3. 永续债条款

发行前发行人需提供会计师事务所出具的对本永续债权可以认定为权益属性的意见,以及取得永续债发行人上级主管部门批复或其股东单位出具的发行批复。

信托存续期间,发行人的年审会计事务所未将本永续债权投资作为其权宜工具科目列入所有者权益的,我司有权要求发行人提前赎回全部永续债权。如因监管政策、会计处理政策变化等原因导致该笔投资不再认定为权益投资业务,则我司有权要求发行人提前赎回全部永续债权。

三、 发行方案

1. 发行方式

代销机构为北京**销售有限公司。

2. 发行成本

受益人业绩比较基准: 初始投资期限内, 不超过【6.6】%/年, 具体以合同约定为准。

代销服务费: 初始投资期限内, 不高于【0.4】%/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。代销服务费的支付具体以签订的代销协议为准。

1. 发行机构

1) 公司介绍

企业名称	北京**销售有限公司
统一社会信用代码	911101073183200635
企业性质	其他有限责任公司
成立日期	2014-12-17
营业期限	2014-12-17 至无固定期限
法定代表人	**
注册资本	2000 万元人民币
注册地址	北京市石景山区号院 3 号楼 9 层 940 室
经营范围	基金销售。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2) 历史沿革

2014年12月，经北京市金融局批准，北京懒猫金融信息服务有限公司正式册成立。

2015年4月，国内首只理财类余额宝产品——生财宝面世；

2015年6月，**官方网站平台正式上线；

2015年9月，**理财平台微信版上线；

2015年11月，经证监会核准，**正式获批基金销售牌照。至此，懒基金成功进军基金代销领域，完成了在互联网金融领域的新布局。

2016年1月，**加入中国证券投资基金业协会，加速布局基金代销领域；

2016年3月，中国互联网金融协会正式成立，**受邀出席成立大会并成为首批会员单位。

2016年8月，**累计成交额突破1亿元。

2016年8月，**APP上线。

2016年9月，**上线基金理财产品。

2016年12月，灵机一投产品正式上线，灵机一投为**推出的一款智能投顾产品。

2017年1月，北京思致投资管理有限公司赵劲松携团队及其多维资源加入**。

2017年6月，**与中证报价系统达成合作，进一步丰富了产品线。

2019年3月，中国人民银行新增**为法人金融机构（代报机构）

2020年7月，北京懒猫金融信息服务有限公司正式更名为北京**销售有限公司。

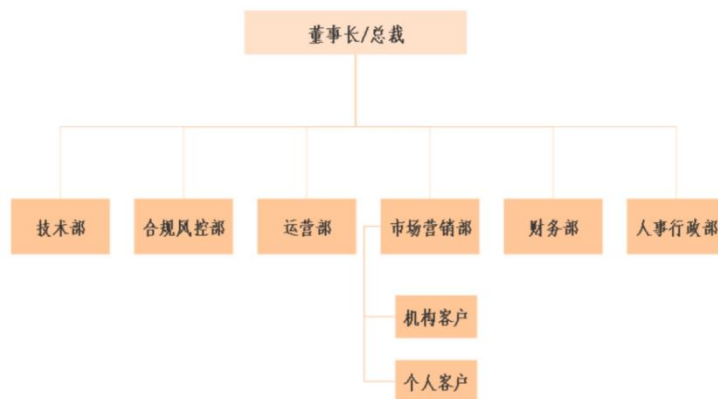
3) 股权结构

截至2022年09月09日，代销机构股权结构如下图所示

股东姓名	出资额	持股比例
北京思智投资管理有限公司	1440万元	72%
许现良	560万元	28%
合计	2000万元	100%

4) 组织架构

代销机构组织结构图



5) 高管介绍

**先生，公司 CEO，超过 25 年国际和中国高技术，金融投资管理经验。超过十年在中国从事 VC/PE 投资的经验。直接和受托管理多只美元和人民币基金。专注金融服务和金融科技投资，比如西安银行，安信证券，硅谷资本等金融机构和连连科技，无线天利等金融科技。中国创业投资专业委员会常务理事北京市旅游发展基金投委会成员、清华大学苏世民书院职业导师，清华大学管理学院特约创业导师、上海交大安泰管理学院职业导师。美国芝加哥大学 MBA，天津大学工学学士。

**女士，公司执行董事兼经理，20 多年的国际和中国金融科技和风控经验。2000 年任职汇丰银行总行技术部专注金融科技的研究，开发，应用实施。2007 年参与创建和管理汇丰中国技术和运营部门，引进国际先进技术，人才和管理。之后任职渣打银行中国运营风控总监，参与联络银监会等监管部门。曾任职摩托罗拉美国总部研发中心和美国环保署（北卡州绿堡市）中国六机部等中美政府部门。参与 NASA 科研项目。美国北卡州立 A&T 大学计算机和工程双硕士-研究方向人工智能。

6) 经营情况

公司现有业务主要分为销售类业务和推介类业务两大板块。销售类业务主要指代销公募基金公司发行的公募基金和公募基金专户产品，证券公司发行的收益凭证，以及证券公司、期货公司、公募基金子公司发行的资管产品，公司审慎准入私募证券基金，暂不允许准入私募股权基金、地方金交所产品等；推介类业务主要是利用我司在投融资领域的经验和资源，为信托公司发行的单一资金信托计划或集合资金信托计划介绍购买人的一种模式，或者为城投公司在

交易所发行的企业债、公司债，在银行间市场发行的短融、中票、PPN，以及资产证券化产品 ABS、ABN 介绍机构投资者。该业务模式区别于代销模式，能够严格按照监管要求操作，有效隔离销售业务相关法律风险。目前公司两大业务板块均保持产品“零违约”，客户“零投诉”。

公司销售类业务主要采用线上、线下相结合的销售方式。线上销售主要针对券商收益凭证、公募基金等起投门槛较低、交易频数较高、流动性较好的产品，由客户登录我司的微信小程序进行认购；对于起投门槛 30 万元以上的资管产品，我司拟采取线上展示、线下服务、再线上认购的方式，我司在线下服务时，将以“了解产品、了解客户”为出发点，针对客户的投资需求、风险承受能力和偏好，为其精选金融产品，并根据客户的具体情况为其分配理财经理。

7) 对外合作

(1) 与金融机构的整体合作情况

产品类型	合作机构名称	备注
公募基金	金鹰基金	公募基金销售规模累计约 10 亿元
	华泰柏瑞基金	
	格林基金	
	前海开源基金	
	英大基金	
	中海基金	
	诺安基金	
	博时基金	
	诺德基金	
	天弘基金	
	华商基金	
	国寿安保基金	
	中融基金	
平安基金		
私募基金	宁波长岑投资管理有 限公司	私募基金销售规模累计约 3.5 亿元
	北京思致投资管理有 限公司	
	福建滚雪球投资管有 限公司	
	上海显昀投资管理有 限公司	
收益权凭证	联储证券	近三年来公司作为公司的主营产品，累计销售规模接近 100 亿元，并持续增长。
	华林证券	

	华西证券	
	华宝证券	
	首创证券	
	华鑫证券	
	华创证券	
	华龙证券	
	华金证券	
	民生证券	
	首创证券	
	天风证券	
	国盛证券	
	南京证券	
	申港证券	
	中天证券	
	兴业证券	
	华福证券	
	第一创业证券	
	新时代证券	
	东莞证券	
	渤海证券	
	世纪证券	
	东海证券	
资产管理计划	国联证券	涵盖公募基金专户、券商资管、期货资管
	瑞元资本	
	申万菱信资产	
	华鑫期货	
	中原期货	

(2) 与信托公司的合作情况

自 2020 年 1 月开始与信托公司合作发行信托产品，截至 2022 年 3 月，累计合作产品 10 支，规模 29.701 亿元。合作机构包括光大信托、长安信托、陕国投信托、五矿信托、陆家嘴信托、大业信托、国民信托等，合作模式为销售服务、咨询服务，具体情况见下表：

序号	发行时间（第一期成立时间）	产品名称	信托公司	合作发行规模（亿元）	项目类型（房地产、政信、标品）
1	2020	光信·光鑫·鹏程 5 号单一资金信托	光大信托	1.2	政信
2	2020	长安宁·龙阳天府投资 应收债权买入返售集合资金信托	长安信托	2.998	政信

3	2020	光信.光鑫.鹏程8号 单一资金信托	光大信托	1.5	政信
4	2021	陕国投·天府龙阳专 项债权投资集合资金 信托计划	陕国投信托	2.7	政信
5	2021	**·领会37号集合资 金信托计划	**信托	3.723	政信
6	2021	光信.光鑫.新然80号 集合资金信托计划	光大信托	2	政信
7	2021	【五矿信托-恒信国兴 630号-振兴20号】集 合资金信托计划	五矿信托	4.1	政信
8	2021	大业信托-政盈34号 集合资金信托计划	大业信托	2.48	政信
9	2022	【陆家嘴信托-海逸46 号】单一资金信托计 划	陆家嘴信托	2	政信
10	2022	国民信托·恒裕1号财 产权信托	国民信托	7	政信
11	2022	**·汇融147号集合 资金信托计划	**信托	0.134	政信（永续债）

截至2022年09月09日，公司对外合作产品无违约情况。

8) 信用涉诉查询情况

经全国法院被执行人信息查询，截至2022年09月09日，中国裁判文书网及国家企业信用信息公示系统查询，无被执行信息；无行政处罚信息，无文书涉及，均为合同纠纷，无重大金融信贷类诉讼。

截至2022年09月09日，经查询“企业预警通”，无涉诉信息。

9) 暂停续作客户查询



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，均可能对市场及发行人经营情况产生影响，从而影响标的债券价值；市场利率波动可能影响信托收益水平。

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

本信托计划项下信托财产变现主要依赖发行人日常营运收入，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 (是 否)
- 2) 质押担保 (是 否)
- 3) 保证担保 (是 否)

为对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 (是 否) (如选择否, 请说明原因)
 - 5) 不强制办理。
 - 6) 资金监管 (是 否)
 - 7) 其它措施
- ① 强制付息

“强制付息”：若在某一投资收益支付日特定期限内触发以下情形的，发行人支付当期投资收益及此前已递延投资收益及孳息（如有）：

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

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

(3) 该投资收益支付日前 12 个月发行人向其他权益工具（包括但不限于其他永续权益投资计划/永续债权）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 递延偿付投资利息条款

若发行人在某一计息期间递延支付投资收益，则递延利率从下一个付息季度起自当期投资收益率基础上调升 50BPs，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。

③ 交叉违约条款

发行人及其合并范围内子公司未能清偿到期应付的任何债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息；或未能清偿到期应付的任何金融机构贷款，且单独或累计的总金额达到或超过人民币 1 亿元或发行人最近一年或最近一个季度合并财务报表净资产的 5%，以孰低为准，触发违约条款的，我公司有权要求发行人提前赎回该永续债。

④ 清偿顺序安排

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。

⑤ 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权益投资计划提前到期，并收回本息：

（1）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行业务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行业务；

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

（3）发行人主体信用评级下调的，但非因发行人自身信用原因，因国内评级体系与国际接轨，国内评级体系进行系统性调整导致的评级下调除外；

（4）负责发行人审计的会计师事务所未将本笔永续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该笔投资不再被认定为权益投资业务的。

（6）本笔永续权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。

8) 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权益投资计划）支付利息和/或偿还本金。

9) 突发事件公开信息披露机制

突发事件是指在发行人所有债务融资工具存续期间突然发生的、严重影响或可能严重影响其债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件。在发行人所有各期债务融资工具存续期内单独或同时发生下列突发事件时，我司将及时与发行人沟通，并有权决定是否采取向媒体公开披露该事件：

（1）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行业务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行业务；

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

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

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

（5）发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

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

（7）其他可能引起投资者重大损失的事件。

第八节 风险资本及收益测算

一、 风险资本计提

集合资金风险资本计提系数为 1.5%，信托规模【5】亿元测算，风险计提资本【750】万元。

二、 收益预测

本信托的固定信托报酬不低于【0.7】%/年（不含税），按信托金额【3】亿元计算，初始投资期限内约可获得固定信托报酬【420】万元，浮动信托报酬（若有）部分另行计算。

第九节 期间管理工作方案

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

一、 信托计划成立前的工作

委托人将合法所有资金委托给**信托设立“** **号集合资金信托计划”；
**信托与各方签署协议；
**信托运用信托资金。

二、 期间管理责任人及主要职责

1. 信托经理及团队：严婷婷、毛乐溢

主要职责：掌控信托资金的使用情况及项目开发建设进度；定期跟踪交易对手的经营和财务情况；定期走访交易对手企业，收集其财务报表，了解其财务状况、经营状况、销售情况等，了解是否有重大事项发生；按约定向委托人/受益人进行信托利益分配；按约定向投资者/受益人披露相关信息等。

2. 项目外派管理人员（如无请写明无）：无。

3. 委托第三方管理：无。

三、 期间管理工作安排

1. 管理资料的搜集与分析

掌握信托资金的使用情况，确认其用途是否符合规定。按季度收集交易对手财务报表原件，以对比的方式掌握其财务状况、经营情况的变化。

2. 资金监管

无。

3. 抵（质）押物监测

无。

4. 现场检查

按季度走访交易对手了解其生产经营状况情况及是否有重大事项发生。

5. 项目到期前管理

本信托到期前 30 日，走访交易对手，了解企业及项目建设情况、盈利情况、现金流情况，落实资金来源情况。

6. 外派人员管理

无。

7. 委托第三方管理

无。

8. 信息披露

按季度披露信托资金管理报告、信托资金运用及收益情况以及其他重大临时信息。

第十节 部门意见及建议

1、本信托项目属于投资类业务，交易结构、产品设计符合监管规定，本信托产品所涉各方主体资质合法；

2、**外部评级 AA、**外部评级 AA+，是当地重要的国有企业，经营状况良好，资产实力和信用情况俱佳；

3、交易对手所在区域财政实力较强，且对交易对手的支持力度较大；

4、本信托计划投资产品为永续债权投资，**偿债意愿较强，对信托资金的安全有较高的保障能力。

综上所述，本部门认为，本项目切实可行，建议公司实施。

2022 年 10 月 31 日