

编号:

央企信托有限责任公司
央企·**493号集合资金信托计划
尽职调查报告

目录

| | |
|-------------------------------|----|
| 第一部分 信托概况 | 4 |
| 第二部分 发行人情况分析 | 6 |
| 一、基本情况..... | 6 |
| 二、股权结构..... | 6 |
| 三、公司治理..... | 7 |
| 四、合并范围内子公司情况..... | 9 |
| 五、所处行业分析..... | 10 |
| 六、公司经营情况..... | 11 |
| 七、公司财务情况..... | 13 |
| 八、融资及担保情况..... | 21 |
| 九、公司征信情况..... | 22 |
| 十、公司涉诉情况..... | 22 |
| 十一、反洗钱情况..... | 23 |
| 十二、综合评价..... | 23 |
| 第三部分 担保人情况分析 | 24 |
| 一、基本情况..... | 24 |
| 二、股权结构..... | 24 |
| 三、公司治理及组织结构..... | 24 |
| 四、合并范围内子公司情况..... | 26 |
| 五、所处行业分析..... | 27 |
| 六、公司经营情况..... | 27 |
| 七、公司财务情况..... | 30 |
| 八、融资及担保情况..... | 38 |
| 九、公司征信情况..... | 39 |
| 十、公司涉诉情况..... | 40 |
| 十一、反洗钱情况..... | 41 |
| 十二、综合评价..... | 41 |
| 第四部分 区域经济和财政情况分析 | 42 |
| 一、盐城市区域经济情况分析..... | 42 |
| (一) 区域概况..... | 42 |
| (二) 地区经济发展情况..... | 42 |

| | |
|---------------------------|-----------|
| 二、盐城市财政情况分析 | 44 |
| 三、大丰区区域经济情况分析 | 45 |
| (一) 区域概况 | 45 |
| (二) 地区经济发展情况 | 45 |
| 四、大丰区财政情况分析 | 46 |
| 第五部分 交易方案 | 48 |
| 一、主要信托要素 | 48 |
| 二、交易方案及交易方案结构图 | 49 |
| 三、风险保障措施 | 51 |
| 第六部分 风险及防范措施 | 54 |
| 一、信用风险及控制措施 | 54 |
| 二、管理风险及控制措施 | 54 |
| 三、政策风险及控制措施 | 54 |
| 四、操作风险及控制措施 | 54 |
| 第七部分 后续工作 | 55 |
| (一) 信托成立前的工作 | 55 |
| (二) 信托成立后的工作 | 55 |
| 第八部分 部门意见及建议 | 56 |

第一部分 信托概况

央企信托有限责任公司（以下简称“央企信托”或“受托人”）拟发起设立“央企·**493号集合资金信托计划”，信托规模不超过3亿元，可分期发行。信托资金用于向江苏恒瑞投资开发有限公司（以下简称“恒瑞投资”或“发行人”，主体评级AA，联合资信，2022.12）进行永续债权式权益性投资，信托计划无固定期限，各期信托计划投资期限为2+N年（初始投资期为2年，递延后每1年为一个投资周期），初始投资期限届满，发行人未全部赎回永续债权的，信托计划进入下一投资期限。恒瑞投资将信托资金用于偿还恒瑞投资的其他金融机构借款或用于其子公司江苏恒凯贸易有限公司（以下简称“恒凯贸易”）支付贸易采购款，发行前向我司提供资金用途相关材料（原借款合同中需明确不能用于房地产开发相关业务），确保信托资金不用于固定资产、股权投资，不用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途，并于用款后向我司提供用款凭证。由发行人恒瑞投资按季支付永续债利息。恒瑞投资有权在每期永续债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”）及其后对应的每个付息日（以下统称“赎回日”）行使赎回权，赎回对应该期永续债权益投资计划、支付该期永续债权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止；同时，恒瑞投资亦有权不行使赎回权，永续债权益投资计划的赎回权归恒瑞投资所有。若发生强制赎回情形或加速清偿条款，受托人有权要求恒瑞投资赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划本息，本信托计划终止。盐城市大丰区城市建设集团有限公司（以下简称“大丰城建”或“担保人”，主体评级AA+，大公国际，2022.9）为恒瑞投资在永续债项下义务（包括但不限于支付义务）及责任的履行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保并出具有效决议。

在信托文件中披露永续债权式权益性投资在投资标的企业破产清算时，清偿顺序劣后于普通债权，优先于优先股和普通股。发行前将取得由会计师事务所出具的对本信托计划认定为永续债权式权益性投资的文件及政府主管单位出具的发行永续债的相关批复。

恒瑞投资需在发生递延事件前至少 20 个工作日书面告知，将当期利息以及已经递延支付的利息及孳息（即递延支付的利息在递延期间按照当期利率累计计

息) 递延支付, 该递延支付不视为违约, 且不受任何递延支付次数的限制。若永续债权该期届满且恒瑞投资未选择递延, 则永续债权到期一次性还本并结清当期利息。

强制付息事件如下:

信托期内, 如出现下列任一情况, 恒瑞投资需立即偿还所有未支付的利息及孳息等应付款项:

- (1) 恒瑞投资向普通股股东分红 (上缴国有资本收益除外);
- (2) 恒瑞投资向其他权益工具 (包括但不限于其他永续权益投资计划) 支付投资收益和/或偿还本金;
- (3) 恒瑞投资减少注册资本。

同时, 在合同中设置如下提前到期条款:

- (1) 发行人发生未能偿还到期债务的违约情况: 债券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) 恒瑞投资主体信用评级下调的, 但非因恒瑞投资自身信用原因, 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债权投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益;
- (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;

经查询最新的地方政府融资平台名单 (2018 年第四季度), 大丰城建、恒瑞投资 (即原大丰市生态投资开发总公司) 均为退出类平台, 退出时间为 2011 年 5 月和 6 月。

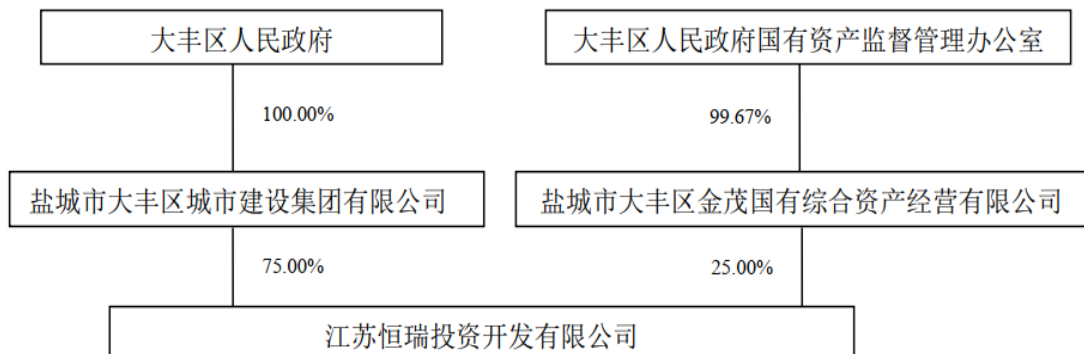
第二部分 发行人情况分析

一、基本情况

| | |
|-----------|--|
| 企业名称 | 江苏恒瑞投资开发有限公司 |
| 法定代表人: | 董海鹏 |
| 成立日期: | 1993-03-27 |
| 注册资本: | 200,000.00 万 |
| 统一社会信用代码: | 91320982140663324X |
| 注册地址: | 盐城市大丰区南翔西路 666 号 |
| 经营范围: | 许可项目: 建设工程施工(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 以自有资金从事投资活动; 自有资金投资的资产管理服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 住房租赁; 非居住房地产租赁; 租赁服务(不含出版物出租); 日用品销售; 五金产品零售; 农业专业及辅助性活动(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) |

二、股权结构

截至 2022 年 9 月末, 恒瑞投资股权结构如下:



恒瑞投资实际控制人为盐城市大丰区人民政府。

三、公司治理

根据《中华人民共和国公司法》、《江苏恒瑞投资开发有限公司章程》，公司明确了股东（出资人）的职责，设立了股东会、董事会、监事会、高级管理层，完善了公司法人治理结构和内部管理机构。

1、股东会

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，依照公司法行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会或者监事的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程；（11）公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，董事会是公司的经营决策机构。公司董事会由 5 名董事组成，其中包含 1 名职工董事，3 名外部董事。董事会成员由股东会选举产生，其中职工董事由职工代表大会或职工大会选举产生，外部董事由股东推荐并经股东会选举产生。董事每届任期三年，获得连续委派或者连续当选可以连任。董事会设董事长一名，经董事会选举产生。董事会会议由董事长召集主持，董事长不能履行或不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会会议应当由过半数董事出席方可召开，董事会会议进行表决时，每名董事享有一票表决权。

董事会对股东会负责，行使下列职权：（1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；（2）执行股东会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行债券的方案；（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定公司投资、融资及对外担保事项（包括子公司），法律法规另有规定的除外；（10）依法决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，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；(11) 制定公司的基本管理制度；(12) 公司章程规定的其他职权。

3、监事会

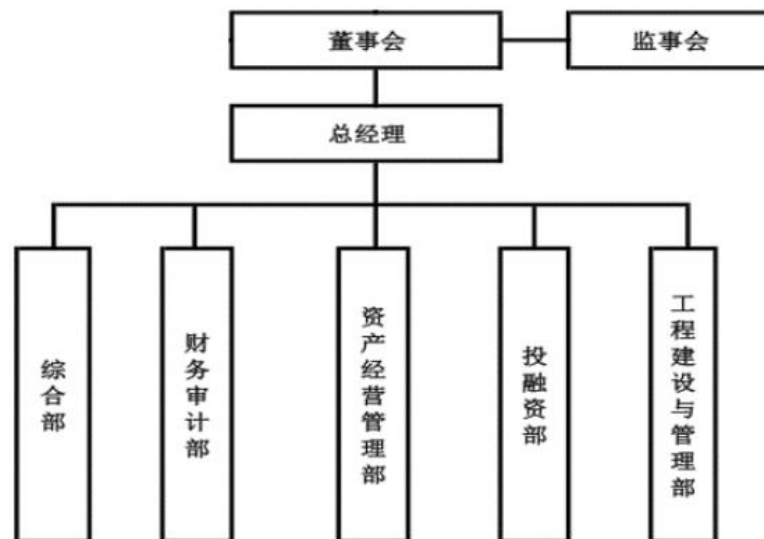
公司不设监事会，设监事1名，由股东会选举产生。公司董事、总经理、财务负责人不得兼任监事。监事不得兼任公司副总经理。

监事任期每届为三年。获得连续委派或者连续当选可以连任。

4、总经理

公司设总经理1名，副总经理若干名。总理由董事会决定聘任或者解聘，可有董事兼任，聘任期每届三年，获连续受聘可以连任。总经理对董事会负责。副总经理、财务负责人可以由总经理提名，经董事会批准后，由董事会聘任，也可由董事会向社会公开招聘。

恒瑞投资组织结构图



公司下设包括综合部、财务审计部、资产经营管理部、投融资部、工程建设与管理部5个部门。各机构部门按照职责运行良好，能够适应市场变化，满足发行人经营管理的要求。

5、发行人董事、监事和高级管理人员简介

董海鹏先生，中国国籍，大学学历。曾任盐城市大丰区四卯酉闸管理所技术员、副所长，盐城市大丰区竹港闸管理所副所长、副书记、书记、所长，盐城市大丰区水利局工程管理科负责人，盐城市水务投资发展有限公司总经理，2020年2月至2020年8月任公司董事兼总经理，2020年9月至今任公司董事长、法定

代表人。

四、合并范围内子公司情况

截至 2022 年 9 末，恒瑞投资纳入合并报表范围内的子公司合计 14 家，其中重要子公司情况如下：

1、大丰风电产业园投资发展有限公司

大丰风电产业园投资发展有限公司成立于 2010 年 2 月 11 日，注册地址为盐城市大丰区开发区灶圩路北侧，注册资本为 31,000 万元人民币。法定代表人董海鹏，经营范围主要为：项目投资；资产管理；信息咨询服务；基础设施建设；房屋租赁；土地整理。（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、盐城市大丰润成物业服务有限公司

盐城市大丰润成物业服务有限公司成立于 2010 年 4 月 26 日，注册地址为盐城市大丰区西康南路 61 号，注册资本 8,000.00 万元人民币。法定代表人季刚，经营范围主要为：物业管理；道路及照明工程、园林绿化工程、通信工程、建筑智能化工程施工；酒店管理、礼仪庆典及会议展览服务；日用品、工艺品销售；房屋、汽车租赁；垃圾清扫、收集、运输、处理；道路清扫；城市水域垃圾清除服务；江、湖垃圾清理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

3、江苏恒瑞资产管理有限公司

江苏恒瑞资产管理有限公司成立于 2013 年 1 月 28 日，注册地址为盐城市大丰区南翔西路 666 号，注册资本 10,000.00 万元人民币。法定代表人季刚，经营范围主要为：投资与资产管理；房屋出租；物业管理；建筑材料、金属材料、工程机械设备及配件、环保设备、电动工具批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

4、江苏恒凯贸易有限公司

江苏恒凯贸易有限公司成立于 2018 年 3 月 15 日，注册地址为盐城市大丰区南翔西路 666 号，注册资本 3,000.00 万元人民币。法定代表人季刚，经营范围主要为：自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止

进出口的商品和技术除外)；普通货物道路运输；普通货物仓储；化工产品(除农药、危险化学品)、矿产品、金属材料、煤炭、燃料油(除危险化学品)、建材(除危险化学品)、针纺织品、机械设备、五金产品、五金交电(除电动三轮车)、日用品(除电动三轮车)、电子产品销售；有色金属合金研发、销售；企业管理咨询；房屋租赁；房地产咨询；盆景出租、销售；花卉、苗木销售。(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)。

五、所处行业分析

城市基础设施建设行业是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于国民经济及地区经济健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务工程、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。城市基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供热、公共交通等城市公用事业，城市道路、排水防洪、照明等市政工程等。

改革开放以来，伴随国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。根据国家统计局报告，1998年至今，我国城市化率每年都保持1.5%-2.2%的增长速度，城市已经成为我国经济发展的重要载体。截至2020年末，居住在城镇的人口为90,199.11万人，占63.89%（2020年我国户籍人口城镇化率为45.4%）；居住在乡村的人口为50,978.76万人，占36.11%。与2010年第六次全国人口普查相比，城镇人口增加23,641.59万人，城镇人口比重上升14.21个百分点。因此，在我国由农村化社会向城市化社会转型的过程中，对城市基础设施的需求必然将不断增加。

随着城镇化发展水平的不断提高，城市的范围将不断扩大，由原来中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、安居工程等工程也将带来大量的基础设施建设任务，这也是市政建设企业大发展的最佳历史时期。

近年来，盐城市大丰区城市化进程不断加快，以优化路网结构、完善城镇功

能为主要基础设施建设工作,在未来一段时间做好基础设施项目的规划和建设仍将是丰区的工作重点之一,丰区的城市基础设施行业面临广阔的发展空间。

六、公司经营情况

发行人恒瑞投资是盐城市丰区重要的基础设施建设及国有资产运营主体,是丰经济开发区唯一的基础设施和安置房建设主体,业务区域专营性强。公司主要开展基础设施代建业务、房屋销售业务、商品贸易业务及其他业务。

近年来,公司主营业务保持稳定发展,2019年度、2020年度、2021年度及2022年半年度公司主营业务收入分别为97,158.14万元、89,516.98万元和112,433.78万元、36,599.65万元,基础设施委托代建收入分别占公司营业收入的40.15%、29.55%和27.99%、24.62%。

| 恒瑞投资 2019-2022 年半年度主营业务收入构成情况 (单位: 万元) | | | | | | | | |
|--|-----------|--------|-----------|--------|------------|--------|-----------|--------|
| 项目 | 2019 年度 | | 2020 年度 | | 2021 年度 | | 2022 年半年度 | |
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 基础设施建设 (委托代建) | 39,013.03 | 40.15% | 26,453.79 | 29.55% | 31,465.11 | 27.99% | 9012.03 | 24.62% |
| 房产销售 | 18,393.25 | 18.93% | 7,912.26 | 8.84% | 7,990.28 | 7.11% | 2156.78 | 5.89% |
| 交通运输服务 | | 0.00% | 262.19 | 0.29% | 930.23 | 0.83% | 404.39 | 1.10% |
| 租赁业务 | 386.09 | 0.40% | 1,954.53 | 2.18% | 2,340.62 | 2.08% | 1108.44 | 3.03% |
| 供电、供汽业务 | | 0.00% | 48.98 | 0.05% | 126.51 | 0.11% | 164.69 | 0.45% |
| 污水处理 | 382.74 | 0.39% | 357.77 | 0.40% | 274.34 | 0.24% | 93.20 | 0.25% |
| 物业管理、保洁服务 | 1,836.53 | 1.89% | 1,399.20 | 1.56% | 1,299.07 | 1.16% | 116.93 | 0.32% |
| 销售、贸易 | 36,791.49 | 37.87% | 49,692.08 | 55.51% | 66,729.09 | 59.35% | 22681.67 | 61.97% |
| 其他 | 355.01 | 0.37% | 1,436.18 | 1.60% | 1278.53 | 1.14% | 861.51 | 2.35% |
| 合计 | 97,158.14 | 100% | 89,516.98 | 100% | 112,433.78 | 100% | 36,599.65 | 100% |

1、基础设施建设的委托代建业务板块

(1) 业务开展情况

自成立以来,发行人陆续承接了包括纬三路、北区道路、南翔路、南区一期道路、纬一路及排水管道、电子信息产业园废水输送管道工程、纬二路拓宽改造等项目,为盐城市丰区及丰经济技术开发区基础设施的完善及投资环境的提升作出了较大贡献。

2019-2022年半年度,发行人分别实现基础设施工程建设业务收入39,013.03万元、26,453.79万元、31,465.11万元和9012.03万元,占主营业务收入比重分

别为40.15%、29.55%、27.99%、24.62%，基础设施工程建设业务是发行人重要的收入和利润来源。

(2) 业务模式

公司作为项目代建方，接受盐城市大丰兴丰工程建设有限公司、江苏大丰经济开发区管委会的委托，在江苏大丰经济开发区开展基础设施工程项目的代建业务。发行人与项目委托方签署委托代建协议，协议明确约定双方的权利义务、代建内容、项目管理目标，以及包括项目的建设实施安排、管理要求、竣工验收等事项。

发行人主要负责项目建设筹备、质量监督和管理等，并委托给符合要求的施工企业进行施工，对其进行全流程监督管理。发行人对项目建设实施进行监督和指导，在项目完工后组织竣工验收，验收合格后移交业主单位，业主单位按照概算总价加计 10%-20%的成本利润率结算项目款。

2、房产销售业务板块

发行人房产销售主要包括安置房销售和商品房销售，均由子公司大丰兴丰置业有限公司负责。发行人恒瑞投资自身无房地产开发资质，且营业收入中无房产销售收入构成。安置房销售模式为：由大丰经济开发区管委会按照拆迁面积，以现金形式补贴给安置户。大丰兴丰置业有限公司配合大丰经济开发区的拆迁计划建设安置房，并定向销售给安置户。商品房销售业务主要为建设职工公寓，商品房建成后，通过出租或出售获取收益，租售对象主要为区域内企业职工和企事业单位，部分商品房租售价格配合大丰经开区相关政策确定，部分商品房租售价格根据建设成本按照市场化方式确定。

2019—2022 年半年度，发行人房产销售收入分别为 18,393.25 万元、7,912.26 万元、7,990.28 万元、2156.78 万元，占主营业务收入比例分别为 18.93%、8.84%、7.11%、5.89%。

发行人主要在建项目为新民中心河城市更新项目，建筑面积 27.46 万平，开工时间 2021 年 12 月，预计全部竣工时间 2031 年 12 月，预计总投资额 22 亿，已投资额 3.5 亿。

发行人主要拟建项目包括人才公寓二期、金海公寓项目，预计总投资额 3 亿。

3、商品贸易业务板块

商品贸易业务销售产品包括煤炭、天丝橡胶和苗木等。公司结合企业需求，为客户提供采购、仓储、物流等一体化服务，主要上游采购对象包括盐城市佳诣电力燃料有限公司、盐城凯志织造有限公司、盐城市大丰裕丰旅游开发有限公司等，下游销售对象包括徐州中联水泥有限公司、淮海中联水泥有限公司、济宁中联水泥有限公司、华润电力徐州有限公司、协鑫集团太仓发电有限公司等。

发行人贸易业务由子公司江苏恒凯贸易有限公司（以下简称“恒凯贸易”）负责，贸易模式采取“按需购入”模式，公司根据下游客户的采购需求，从供应商处购入商品并向下游客户发货，客户在一个月内结清款项。公司承担仓储和物流工作，采购及销售价格按照市场价格变动，客户付款周期通常为每月结算一次。

2019—2022 年半年度，公司贸易业务收入分别为 36,791.49 万元、49,692.08 万元、66,729.09 万元、22681.67 万元，贸易业务为公司收入提供重要补充。

未来，发行人将立足产业发展、拓展产业业务，大力支持恒凯贸易公司开展供应链业务，以进一步丰富公司收入结构、提高盈利能力。

4、其他业务

发行人其他业务主要为交通运输、资产租赁、污水处理和物业管理、保洁服务等，业务规模较小，为发行人收入及利润提供一定补充。

七、公司财务情况

根据恒瑞投资提供的经审计并出具标准无保留意见的 2019-2021 年度审计报告及 2022 年三季度未经审计财务报表，具体财务数据如下：

1.合并资产负债表

合并资产负债表（单位：万元）

| 项目 | 2022 年 9 月末 | 占比 | 2021 年末 | 2020 年末 | 2019 年末 |
|--------------|-------------|--------|------------|------------|------------|
| 流动资产： | | | | | |
| 货币资金 | 151,071.47 | 9.98% | 188,434.59 | 86,748.50 | 43,830.97 |
| 应收票据 | 250.70 | 0.02% | 38.00 | 125.60 | 1.10 |
| 应收账款 | 120,540.48 | 7.97% | 112,944.57 | 96,072.46 | 98,196.44 |
| 应收款项融资 | 22,798.65 | 1.51% | | | |
| 预付款项 | | 0.00% | 18,793.75 | 19,669.70 | 21,355.34 |
| 其他应收款 | 394,408.36 | 26.07% | 320,086.16 | 285,652.39 | 380,422.11 |
| 存货 | 175,533.35 | 11.60% | 98,244.03 | 100,379.15 | 178,149.92 |

| | | | | | |
|----------------|---------------------|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 其他流动资产 | 66,111.17 | 4.37% | 66,191.62 | 71,393.83 | 70,574.94 |
| 流动资产合计 | 930,714.18 | 61.51% | 804,732.72 | 660,041.63 | 792,530.82 |
| 非流动资产: | | | | | |
| 可供出售金融资产 | | 0.00% | 0 | 33,943.50 | 20,693.50 |
| 长期股权投资 | 44,770.42 | | 44,770.42 | 45,026.59 | 44,440.99 |
| 其他权益工具投资 | 35,428.17 | | | | |
| 其他非流动金融资产 | 100.00 | 0.01% | 35,428.17 | 0 | |
| 投资性房地产 | 437,227.35 | 28.90% | 436,355.08 | 357,031.94 | 105,478.84 |
| 在建工程 | 40,125.17 | 2.65% | 32,707.27 | 5,226.19 | 540.33 |
| 固定资产 | 10,165.20 | 0.67% | 6,155.95 | 24,755.92 | 44,686.62 |
| 无形资产 | 173.40 | 0.01% | 180.94 | 190.99 | 3,535.10 |
| 长期待摊费用 | 471.60 | 0.03% | 62.88 | 0.00 | |
| 递延所得税资产 | 2,000.96 | 0.13% | 1,302.86 | 773.41 | 510.37 |
| 其他非流动资产 | 11,816.30 | 0.78% | 11,764.96 | 13,346.04 | |
| 非流动资产合计 | 582,278.57 | 38.49% | 568,728.53 | 480,294.58 | 219,885.75 |
| 资产总计 | 1,512,992.75 | 100.00% | 1,373,461.25 | 1,140,336.21 | 1,012,416.57 |
| 流动负债: | | | | | |
| 短期借款 | 188,751.00 | 20.28% | 136,448.99 | 82,429.26 | 67,310.00 |
| 应付票据 | 48,286.00 | 5.19% | 33,030.50 | 58,790.20 | 7,001.00 |
| 应付账款 | 10,454.33 | 1.12% | 17,582.57 | 3,685.29 | 6,987.78 |
| 预收款项 | 1,177.40 | 0.13% | 832.23 | 5,523.08 | 960.93 |
| 合同负债 | 122.24 | 0.01% | 2,421.31 | 0 | |
| 应付职工薪酬 | 1,724.31 | 0.00% | 118.35 | 39.59 | 34.99 |
| 应交税费 | 16,637.07 | 1.79% | 15,498.20 | 11,373.23 | 5,819.63 |
| 其他应付款 | 55,871.60 | 6.00% | 72,082.48 | 91,161.97 | 258,017.46 |
| 一年内到期的非流动负债 | 122,298.09 | 13.14% | 122,496.91 | 41,891.10 | 28,200.00 |
| 其他流动负债 | 17,560.17 | 1.89% | 121.54 | 10,500.00 | 13,500.00 |
| 流动负债合计 | 462,882.21 | 49.73% | 400,633.08 | 305,393.72 | 387,831.79 |
| 非流动负债: | | | | | |
| 长期借款 | 134,223.75 | 14.42% | 78,693 | 44,850.00 | 31,200.00 |
| 应付债券 | 74,412.09 | 7.99% | 74,412.09 | 0.00 | |
| 长期应付款 | 99,866.90 | 10.73% | 64,261.95 | 29,885.55 | 39,000.00 |
| 递延所得税负债 | 32,984.25 | 3.54% | 32,984.26 | 26,092.62 | 3,143.54 |
| 其他非流动负债 | 126,403.00 | 13.58% | 144,852.00 | 197,975.00 | 96,545.00 |
| 非流动负债合计 | 467,889.99 | 50.27% | 395,202.83 | 298,803.17 | 169,888.54 |
| 负债合计 | 930,772.20 | 100.00% | 795,835.91 | 604,196.89 | 557,720.33 |
| 所有者权益: | | | | | |
| 实收资本 | 200,000 | 34.35% | 200,000 | 200,000.00 | 200,000.00 |
| 资本公积 | 122,476.76 | 21.04% | 121,809.89 | 121,809.89 | 119,807.97 |
| 盈余公积 | 12,829.68 | 2.20% | 12,829.68 | 11,101.65 | 8,990.43 |
| 未分配利润 | 103,767.06 | 17.82% | 99,988.84 | 83,097.61 | 73,157.61 |

| | | | | | |
|-------------------|---------------------|---------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 其他综合收益 | 79,806.63 | 13.71% | 79,808.20 | 67,163.30 | 9,430.63 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 518,880.13 | 89.12% | 514,436.61 | 483,172.45 | 411,386.64 |
| 少数股东权益 | 63,340.41 | 10.88% | 63,188.73 | 52,966.87 | 43,309.60 |
| 所有者权益合计 | 582,220.54 | 100.00% | 577,625.34 | 536,139.32 | 454,696.24 |
| 负债和所有者权益总计 | 1,512,992.74 | - | 1,373,461.25 | 1,140,336.21 | 1,012,416.57 |

(1) 资产结构分析

发行人自成立以来，在大丰区政府及大丰经开区管委会的大力支持下，通过持续稳健的生产经营活动，保持了平稳、健康的发展态势。2019年末-2022年9月末，公司资产总额分别为1,012,416.57万元、1,140,336.21万元、1,373,461.25万元、1,512,992.75万元，近三年一期公司资产总额逐年上升，主要系公司业务逐渐扩张新增项目建设所致。截至2022年9月末，公司的资产以货币资金、其他应收款、存货、投资性房地产为主，上述科目余额分别占同期总资产的9.98%、26.07%、11.60%和28.90%，累计占比达76.55%。

(2) 资产科目分析

①货币资金

2019年末-2022年9月末，公司货币资金余额分别为43,830.97万元、86,748.50万元、188,434.59万元、151,071.47万元。2021年末货币资金较2020年末大幅增加，主要由于公司吸收资金增加所致。公司其他货币资金主要为质押的定期存款、保证金等。截至2021年末，受限的其他货币资金152,784.56万元。

②应收账款

2019年末-2022年9月末，公司应收账款余额分别为98,196.44万元、96,072.46万元、112,944.57万元、120,540.48万元。截至2021年末，公司前两大欠款方合计112,280.88万元，合计占应收账款总额比例为99.4%，包括江苏大丰经济开发区管委会、盐城市大丰兴丰工程建设有限公司、大丰锦辉风电设备有限公司、江苏大丰开发区灶圩村委会、江苏大丰开发区新民村委会，主要均为当地国企或政府单位，坏账风险较低，其中与民企锦辉风电设备公司余额400万，占应收账款余额比例0.35%，对公司经营风险影响较小。

③其他应收款

2019年末-2022年9月末，公司其他应收款科目余额分别为380,422.11万元、285,652.39万元、320,086.16万元、394,408.36万元。公司其他应收款主要系公司因自身业务需要，与其他国有企业或者事业单位之间的经营性往来款较多所致。截至2021年末，公司其他应收款前五大债务人分别为江苏大丰经济开发区会计管理站、江苏大丰众成科技创业投资有限公司、盐城市大丰区城市建设集团有限公司、江苏大丰风电产业园管理办公室、江苏大丰经济开发区管理委员会，合计期末余额199,966.36万元，占其他应收款期末余额的61.47%，预计可收回性较高。

④存货

2019年末-2022年9月末，公司存货科目余额分别为178,149.92万元、100,379.15万元、98,244.03万元、175,533.35万元。公司存货主要为基础设施建设投入所形成的合同履行成本，主要为工程成本及土地成本，土地成本主要为土地使用权，均为出让用地，土地用途包括城镇住宅用地、商服用地等。

⑤投资性房地产

2019年末-2022年9月末，公司投资性房地产科目余额分别为105,478.84万元、357,031.94万元、436,355.08万元、437,227.35万元。公司投资性房地产包括房屋及建筑物、土地等，其中298,260.67万元用于借款抵押。

(3) 负债结构分析

2019年末-2022年9月末，公司负债总额分别为557,720.33万元、604,196.89万元、795,835.91万元、930,772.20万元。随着营业规模的扩张，公司负债规模随之扩大。

截至2022年9月末，公司的负债以短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款为主，上述科目余额分别占同期总负债的20.28%、13.14%、14.42%，累计占比达47.84%。

(4) 负债科目分析

①短期借款

2019年末-2022年9月末，公司短期借款分别为67,310.00万元、82,429.26万元、136,448.99万元、188,751.00万元，包括保证借款、抵押借款、质押借款等。

②其他应付款

2019年末-2022年9月末，公司其他应付款分别为258,017.46万元、91,161.97万元、72,082.48万元、55,871.60万元，主要是与国企和事业单位的往来款，前五大债权人分别为江苏大丰众成科技创业投资有限公司、江苏双瑞风电叶片有限公司、江苏大丰经济开发区财税局、常州工业园投资公司。

③一年内到期的非流动负债

2019年末-2022年9月末，公司一年内到期的非流动负债分别为28,200.00万元、41,891.10万元、122,496.91万元、122,298.09万元。主要为一年内到期的长期借款、一年内到期的长期应付款和一年内到期的其他非流动负债。

④长期借款

2019年末-2022年9月末，公司长期借款为31,200.00万元、44,850.00万元、78,693万元、134,223.75万元。公司长期借款主要包括保证借款及抵质押借款。

⑤应付债券

2019年末-2022年9月末，公司应付债券为0万元、0万元、74,412.09万元、74,412.09万元。即公司2021年发行的债券包括21恒投01、21恒投02、21恒投03、21恒投04。

⑤长期应付款

2019年末-2022年9月末，公司长期应付款为39,000.00万元、29,885.55万元、64,261.95万元、99,866.90万元。公司长期应付款为应付融资租赁款和信托借款。

(5) 所有者权益分析

2019年末-2022年9月末，所有者权益分别为454,696.24万元、536,139.32万元、577,625.34万元、582,220.54元。实收资本为200,000.00万元。近三年一期，资本公积分别为119,807.97万元、121,809.89万元、121,809.89万元、122,476.76万元，主要是公司收到的财政拨款及划拨资产计入资本公积所致；未分配利润分别为73,157.61万元、83,097.61万元、99,988.84万元、103,767.06万元，公司持续经营状况较好，积累了较多的利润；其他综合收益分别为9,430.63万元、67,163.30万元、79,808.20万元、79,806.63万元，主要是存货中的土地转入投资性房地产，入账方式由成本法变更为公允价值计量，公允价

值高于原账面价值部分计入其他综合收益。

2. 利润表

合并利润表（单位：万元）

| 项目 | 2022 年三季度 | 2021 年度 | 2020 年度 | 2019 年度 |
|----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| 一、营业收入 | 48,147.62 | 113,765.20 | 90,279.26 | 99,699.91 |
| 减：营业成本 | 46,718.76 | 107,048.55 | 82,418.02 | 89,339.84 |
| 税金及附加 | 1,159.59 | 2,149.20 | 4,534.80 | 1250.08 |
| 销售费用 | 6.68 | 120.68 | 0.30 | 0 |
| 管理费用 | 1,354.21 | 2,372.71 | 12,505.07 | 3,511.31 |
| 财务费用 | 4,097.01 | 8,244.99 | -575.12 | 859.28 |
| 加：其他收益 | 12,822.90 | 15,599.55 | 18,752.00 | 18,742.00 |
| 投资收益 | | 2,932.39 | 2,879.70 | -2,544.33 |
| 公允价值变动损益 | | 14,130.66 | 6,647.49 | |
| 资产处置收益 | 58.84 | 1,167.72 | 11.69 | 163.56 |
| 资产减值损失 | | 0 | -1,052.18 | -1,279.35 |
| 信用减值损失 | -2,792.39 | -2,117.79 | 0.00 | |
| 二、营业利润 | 4,900.72 | 25,541.6 | 18,634.9 | 19,821.28 |
| 加：营业外收入 | 12.12 | 108.59 | 3.67 | 3.90 |
| 减：营业外支出 | 173.73 | 712.67 | 7.67 | 45.25 |
| 三、利润总额 | 4,739.11 | 24,937.52 | 18,630.89 | 19,779.93 |
| 减：所得税费用 | 1,086.28 | 5,401.37 | 7,014.18 | 2,789.81 |
| 四、净利润 | 3,652.83 | 19,536.15 | 11,616.71 | 16,990.12 |

2019年度-2022年三季度，发行人分别实现营业收入99,699.91万元、90,279.26万元、113,765.20万元、48,147.62万元。近三年一期，发行人营业收入增速较快，主要系贸易业务收入快速增长，营业收入中的主营业务收入占比较高，反映了发行人较为成熟的业务模式。其中，主营业务收入包括基础设施建设收入、房产销售收入、贸易业务收入及其他，其他业务收入主要为租赁收入。

2019年度-2022年三季度，营业成本分别为89,339.84万元、82,418.02万元和107,048.55万元、46,718.76万元，营业成本与营业收入基本保持同步变化态势。2021年营业成本增加较大主要是公司销售贸易业务规模的逐渐扩大，收入增加的同时成本也增加。

2019年度-2022年三季度，公司分别实现净利润16,990.12万元、11,616.71万元和19,536.15万元、3,652.83万元，净利润水平呈波动上升。

2019年度-2022年三季度，公司获得的政府补助分别为18,742.00万元、18,752.00万元、15,599.55万元、12,822.90万元，占各期利润总额的比例分别

为94.75%、100.65%和62.55%、270.58%，主要为发行人从事基础设施委托代建业务和保障房建设取得的政府补助。

3. 现金流量表

合并现金流量表（单位：万元）

| 项目 | 2022 年三季度 | 2021 年度 | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 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 | 45,414.84 | 107,524.85 | 105,389.86 | 59,971.26 |
| 收到的税费返还 | 2,000.02 | | | 1,128.80 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 86,674.64 | 113,746.78 | 133,143.28 | 69,065.89 |
| 经营活动现金流入小计 | 134,089.50 | 221,271.63 | 238,533.14 | 130,165.95 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 92,004.20 | 120,347.14 | 126,275.95 | 59,306.79 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 1,920.53 | 1,634.42 | 1,272.53 | 750.60 |
| 支付的各项税费 | 2,451.17 | 1,002.20 | 6,037.23 | 8178.72 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 91,826.26 | 122,962.77 | 45,444.88 | 44,891.40 |
| 经营活动现金流出小计 | 188,202.16 | 245,946.53 | 179,030.59 | 113,127.51 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -54,112.66 | -24,674.90 | 59,502.55 | 17,038.44 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 1,584.45 | 10,000 | |
| 取得投资收益收到的现金 | | 3,188.55 | 0 | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 48.27 | 31.10 | 457.35 |
| 投资活动现金流入小计 | | 4,821.27 | 10,031.10 | 457.35 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 23,078.29 | 25,229.36 | 18,292.58 | 1,598.73 |
| 投资支付的现金 | 100.00 | 3,025.97 | 5,850.00 | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | 0 | 1,637.28 | 1,067.68 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 2,235.63 | | | 124.94 |
| 投资活动现金流出小计 | 25,413.92 | 28,255.33 | 25,779.86 | 2,791.35 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -25,413.92 | -23,434.06 | -15,748.76 | -2,334.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 1,245.00 | 9,200.00 | 4,800 | |
| 取得借款所收到的现金 | 417,102.72 | 426,899 | 145,102.26 | 98,859.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 164,273.28 | 144,437 | 295,954.73 | 173,101.33 |
| 筹资活动现金流入小计 | 582,621.00 | 580,536.59 | 445,856.99 | 271,960.33 |
| 偿还债务支付的现金 | 308,954.32 | 212,903.51 | 122,783.00 | 127,661.00 |
| 分配股利、利润和偿付利息支付的现金 | 29,416.52 | 29,196.96 | 25,297.73 | 17,385.57 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 184,473.97 | 264,004.90 | 336,698.96 | 143,830.59 |
| 筹资活动现金流出小计 | 522,844.81 | 506,105.37 | 484,779.69 | 288,877.16 |

| | | | | |
|------------------------|------------|-----------|------------|------------|
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 59,776.19 | 74,431.22 | -38,922.70 | -16,916.83 |
| 四、汇率变动对现金的影响 | | | - | - |
| 五、现金及现金等价物净增加 (减少)额 | -19,750.39 | 26,322.26 | 4,831.09 | -2,212.39 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 35,650.02 | 9,327.76 | 4,496.67 | 6,709.06 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 15,899.63 | 35,650.02 | 9,327.76 | 4,496.67 |

(1) 经营活动现金流量

2019-2022年三季度，恒瑞投资经营活动产生的现金流入分别为130,165.95万元、238,533.14万元、221,271.63万元、134,089.50万元，主要为收到的工程款、安置房销售款和贸易款；经营活动产生的现金流出分别为113,127.51万元、179,030.59万元、245,946.53万元、188,202.16万元，恒瑞投资经营活动产生的现金流量净额分别为17,038.44万元、59,502.55万元、-24,674.90万元、-54,112.66万元。2021年经营现金净流量为负，主要是当年往来款支出大幅增加所致，发行人为支持大丰区经济开发区的开发和建设，在保证自身运营和偿付债务的前提下，为提高资金使用效率，与区域内的其他国有企业存在一定资金往来，不同时点的收付结算量存在较大差异。从而使发行人经营性净现金流呈现净流出的趋势。未来，发行人将加强存货变现效率，加快往来款的催收，改善经营活动现金流量净额。

(2) 投资活动现金流量

2019-2022年三季度，恒瑞投资投资活动产生的现金流量净额分别为-2,334.00万元、-15,748.76万元、-23,434.06万元、-25,413.92万元。公司投资活动净现金流持续为负，主要是公司持续购买投资性房地产及在建工程、固定资产投入。

(3) 筹资活动现金流量

2019-2022年三季度，恒瑞投资筹资活动产生的现金流量净额分别为-16,916.83万元、-38,922.70万元、74,431.22万元、59,776.19万元。公司筹资活动产生的现金流入主要为借入借款以及发行债券收到的现金，流出主要为偿还借款本息及支付的其他与筹资活动有关的现金。2021年，公司筹资活动产生的现金流量净额为正，主要是当年成功发行债券及定融产品，增加了现金流入所致。

4、偿债能力分析

偿债能力指标表

| 财务指标 | 2022年9月末 | 2021年末 | 2020年末 | 2019年末 |
|------|----------|--------|--------|--------|
|------|----------|--------|--------|--------|

| | | | | |
|-------|--------|--------|--------|--------|
| 流动比率 | 2.01 | 2.01 | 2.16 | 2.04 |
| 速动比率 | 1.63 | 1.72 | 1.77 | 1.53 |
| 资产负债率 | 61.52% | 57.94% | 52.98% | 55.09% |

2019-2022年9月末,恒瑞投资的资产负债率分别55.09%、52.98%、57.94%、61.52%,资产负债率有所增长。从短期偿债能力来看,2019-2022年9月末的流动比率分别为2.04、2.16、2.01、2.01,速动比率分别为1.53、1.77、1.72、1.63,公司短期偿债能力指标较高且较为稳定。

八、融资及担保情况

1.融资情况

截至2022年9月末,恒瑞投资各类融资余额总计约742,602.00万元。

恒瑞投资债务期限结构及融资渠道结构如下表:

| 到期债务合计 | 2022年到期 | 2023年到期 | 2024年到期 | 2025年到期 | 2026年及以后到期 | 合计 | 占比 |
|--------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|--------|
| | 13,340.00 | 328,034.09 | 142,585.18 | 106,488.08 | 152,154.65 | 742,602.00 | 100% |
| 银行 | 13,340.00 | 174,075.00 | 5,681.00 | 20,050.00 | 122,532.00 | 335,678.00 | 45.20% |
| 债券 | | 74,412.09 | | | | 74,412.09 | 10.02% |
| 信托 | | 15,000.00 | 39,315.00 | | | 54,315.00 | 7.31% |
| 租赁/保理 | | 17,500.00 | 17,237.18 | 44,387.08 | 29,622.65 | 108,746.91 | 14.64% |
| 定融 | | 46,147.00 | 80,352.00 | 40,251.00 | | 166,750.00 | 22.45% |
| 其他 | | 900.00 | | 1,800.00 | | 2,700.00 | 0.36% |
| 占比 | 1.80% | 44.17% | 19.20% | 14.34% | 20.49% | 100% | - |

从资金来源看,银行贷款余额33.57亿,占比约45.02%;债券余额7.44亿,占比10.02%,信托余额5.43亿,占比7.31%;租赁/保理余额合计10.87亿,占比14.64%;定融余额16.68亿左右,占比22.45%。从到期期限结构来看,信托存续期间内2023年到期债务占比较高,为44.17%,2024年到期债务占比19.2%。

信托存续规模中,排名前三的分布为西部信托1.9亿、五矿信托1.5亿、江苏信托1亿。

2.担保情况

截至2022年9月末,根据企业提供信息,恒瑞投资对外担保余额248,425.00万元,除对江苏三水污水处理有限公司提供的担保外,均为对当地国企的担保,预计代偿风险较小。

九、公司征信情况

根据恒瑞投资提供的征信报告显示，截至 2022 年 11 月 22 日，公司目前在 14 家金融机构的业务仍未结清，当前借贷余额为 141,044.33 万元，关注和不良类余额为 0 万元。

| 信息概要 | | | | | | | | |
|--------------|------------|----------------|--------------|----------|-----|----|-----|-----------|
| 首次有信贷交易的年份 | 发生信贷交易的机构数 | 当前有未结清信贷交易的机构数 | 首次有相关还款责任的年份 | | | | | |
| 2001 | 24 | 14 | 2011 | | | | | |
| 借贷交易 | | 担保交易 | | | | | | |
| 余额 | 141044.33 | 余额 | 0 | | | | | |
| 其中：被追偿余额 | 0 | 其中：关注类余额 | 0 | | | | | |
| 关注类余额 | 0 | 不良类余额 | 0 | | | | | |
| 不良类余额 | 0 | | | | | | | |
| 非信贷交易账户数 | 欠税记录条数 | 民事判决记录条数 | 强制执行记录条数 | 行政处罚记录条数 | | | | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| 未结清信贷及授信信息概要 | | | | | | | | |
| | 正常类 | | 关注类 | | 不良类 | | 合计 | |
| | 账户数 | 余额 | 账户数 | 余额 | 账户数 | 余额 | 账户数 | 余额 |
| 中长期借款 | 15 | 105644.33 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 | 105644.33 |
| 短期借款 | 9 | 34900 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 | 34900 |
| 贴现 | 1 | 500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 500 |
| 合计 | 25 | 141044.33 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25 | 141044.33 |

十、公司涉诉情况

截至 2022 年 12 月 12 日，通过“中国执行信息公开网”查询，恒瑞投资无被执行信息。

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码:

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 江苏恒瑞投资开发有限公司 相关的结果。

经天眼查查询，截止 2022 年 12 月 12 日，恒瑞投资涉及法律诉讼 35 起，案

件总金额 1384.72 万，其中作为原告/上诉人涉诉金额 47.43 万元，作为被告/被上诉人涉诉金额 1337.29 万元，主要为建设工程施工合同纠纷，预计案件不会对公司正常生产经营产生重大影响。

十一、反洗钱情况

经项目组查询，截至 2022 年 12 月 13 日，经查询反洗钱黑名单，无洗钱相关信息。

| 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 | 江苏恒瑞投资开发有限公司 | 统一社会信用代码 | 91320982140663324X | 2022/12/13 9:46:30 | 0000 | | 0 |
| 2 | 机构 | 盐城市大丰区城市建设集团有限公司 | 统一社会信用代码 | 91320982739552743U | 2022/12/13 9:46:30 | 0000 | | 0 |

经项目组查询，截至 2022 年 12 月 13 日，经查询集团暂停续作客户清单，无恒瑞投资相关信息。



十二、综合评价

发行人作为盐城市大丰区重要的基础设施建设主体，当地政府在资金注入和财政补贴等多方面支持公司业务开展。随着盐城市大丰区城镇建设的进一步加快，公司在在大丰经济开发区基础设施建设中发挥的作用将更加突出，其经济效益也将进一步显现。

第三部分 担保人情况分析

一、基本情况

| | |
|----------|---|
| 企业名称 | 盐城市大丰区城市建设集团有限公司 |
| 法定代表人: | 桂伯祥 |
| 成立日期: | 2002-6-24 |
| 公司类型 | 有限责任公司(国有独资) |
| 注册资本: | 300,000 万 |
| 实收资本 | 300,000 万 |
| 注册地址: | 盐城市大丰区健康东路 82 号 |
| 统一社会信用代码 | 91320982739552743U |
| 经营范围: | 房地产开发经营; 城建国有资产经营; 开展授权范围内国有资产的处置及信息咨询服务; 蔬菜、瓜果、花卉、树木种植; 水产养殖。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动) 一般项目: 建筑材料销售; 金属材料销售; 礼品花卉销售; 林业产品销售; 互联网销售(除销售需要许可的商品); 土地整治服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) |

二、股权结构

截至2022年9月末,公司控股股东及实际控制人为盐城市大丰区人民政府,股东情况如下:

| 股东名称 | 出资金额(万元) | 持股比例(%) |
|------------|----------|---------|
| 盐城市大丰区人民政府 | 300,000 | 100.00 |
| 合计 | 300,000 | 100.00 |

三、公司治理及组织结构

(一) 公司治理

担保人按照《公司法》和《盐城市大丰区城市建设集团有限公司章程》等规定构建了完善的现代企业法人治理结构。《盐城市大丰区城市建设集团有限公司章程》对董事会、监事会、总经理等机构的职责权限有明确的规定，公司不设股东会由盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理办公室行使出资人职权。

1、 股东（出资人）

盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理办公室作为出资人履行对公司监督管理职责，行使下列职权：（1）审议批准董事会的工作报告及监事会的工作报告；（2）委派或更换公司董事会成员，指定公司董事长；（3）委派或更换公司监事会成员，指定公司监事会主席；（4）批准公司的合并、分立、解散、增减资本、资本转让和发行公司债券；（5）法律、法规规定的其他权利。

2、 董事会

担保人设董事会，成员7人，其中包含1名职工董事，董事会任期三年。董事会设董事长一人。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内提出辞职，未经出资人免职的，该董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事会行使下列职权：（1）向出资人报告工作；（2）执行出资人的决定；（3）制订公司的年度经营计划和年度投资计划，并执行区国资办投资管理办法；（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）确定应由董事会决定的对外投资、融资事项额度，批准对外担保、对管理层授权额度以上的对外投资、资产处置以及融资事项，并批准出资人规定限额以下的资产处置；（7）确定对公司所投资企业重大事项的管理原则；（8）制订公司增加或者减少注册资本的方案，以及发行公司债券或其他债券的方案；（9）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式、解散和破产的方案；（10）制订公司章程草案和公司章程的修改方案；（11）决定公司内部管理机构的设置；（12）按照有关规定和程序，聘任或解聘公司总经理提名的公司高级管理人员，决定高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；（13）制定公司的基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；（14）公司章程其他条款规定的职权；（15）出资人依据公司章程及其他规范性文件授予的职权。

3、 经理层

总经理、副总经理、财务负责人为公司高级管理人员。出资人可以决定公司

其他人员为高级管理人员。

根据出资人的推荐，总理由董事会决定聘任或解聘，可由董事兼任，聘任期每届三年，连续受聘可以连任。

副总经理协助总经理工作并对总经理负责，其职权由公司管理制度确定。

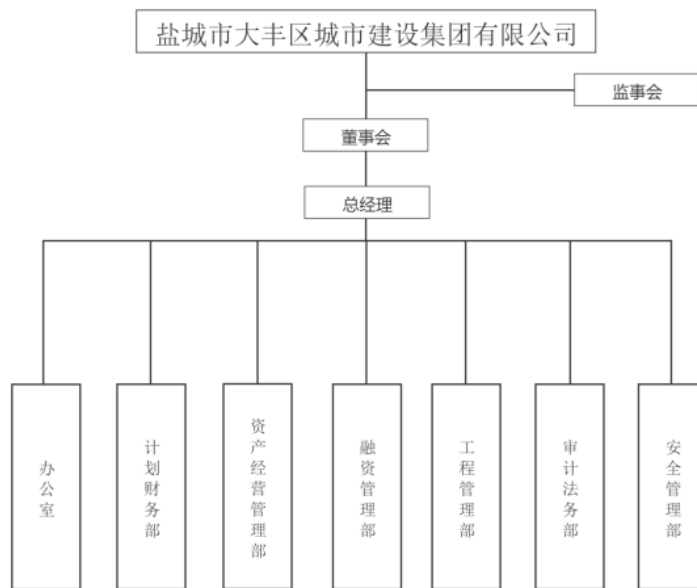
财务负责人主管公司财务会计工作。

4、监事会

公司设监事会，监事会设监事 5 人，出资人指派3名。监事会设监事会主席 1名，职工监事2名。公司董事、总经理、财务负责人不得兼任监事。监事不得兼任公司副总经理。监事任期每届三年。获得连续委派或者连续当选可以连任。监事会设监事会主席一名，由出资人在监事中指定。

(二)组织结构

截至2022年9月末，公司组织结构图如下：



公司内设 7 个职能部门，分别为办公室、计划财务部、资产经营管理部、融资管理部、工程管理部、审计法务部和安全管理部。

四、合并范围内子公司情况

截至 2022 年 9 月末，大丰城建合并报表范围内一级子公司共有 14 家。

五、所处行业分析

见发行人部分。

六、公司经营情况

担保人大丰城建作为盐城市大丰区重要的基础设施建设、城市建设和国有资产运营主体，主要围绕大丰区整体发展规划，开展基础设施建设、工程施工、保障房建设及销售和商品贸易业务。2019-2022年三季度度，担保人营业收入主要来自于基础设施建设业务、工程施工业务、保障房销售业务和商品贸易业务等。近三年主营业务收入分别为526,498.04万元、713,894.40万元和855,282.18万元、545,112.40万元。

| 大丰城建 2019-2022 年 9 月主营业务收入构成情况（单位：万元） | | | | | | | | |
|---------------------------------------|------------|---------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
| 项目 | 2022 年三季度 | | 2021 年度 | | 2020 年度 | | 2019 年度 | |
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 基础设施建设 | 176,654.29 | 32.41% | 218,746.04 | 25.58% | 175,360.79 | 24.56% | 152,959.48 | 29.05% |
| 工程施工 | 21,210.51 | 3.89% | 22,975.50 | 2.69% | 37,388.93 | 5.24% | 17,864.50 | 3.39% |
| 保障房销售 | 7,353.19 | 1.35% | 11,419.74 | 1.34% | 12,880.07 | 1.80% | 23,300.88 | 4.43% |
| 商品贸易 | 324,100.71 | 59.46% | 582,803.92 | 68.14% | 479,030.68 | 67.10% | 327,887.89 | 62.28% |
| 其他 | 15,793.70 | 2.90% | 19,336.98 | 2.26% | 9,233.93 | 1.29% | 4,485.29 | 0.85% |
| 合计 | 545,112.40 | 100.00% | 855,282.18 | 100% | 713,894.40 | 100% | 526,498.04 | 100% |

1、基础设施建设业务

担保人是盐城市大丰区最重要的基础设施建设及国有资产运营主体，其基础设施建设业务主要由公司本部及其子公司江苏恒瑞投资开发有限公司和盐城市大丰区交通投资有限责任公司负责实施。

担保人及其子公司接受盐城市大丰区城市建设指挥部、盐城市大丰兴丰工程建设有限公司、江苏大丰经济开发区管委会和盐城市大丰区交通运输局委托进行基础设施及市政工程的开发建设，由上述单位或者其授权单位、公司与担保人业务实施主体公司签订《委托代建协议书》或《项目建设回购协议书》，担保人及其子公司作为项目工程建设总包单位，负责盐城市大丰范围内的基础设施开发建设，具体建设内容包括但不限于区域内的道路、桥梁、广场、自来水管网、雨污水管网、绿化、路灯、电力设施等工程建设工作。担保人及子公司负责项目建

设资金的筹集及项目工程的建设，并承担建设工程的费用和风险，待项目建成完工验收后移交给委托单位。

每年年末，担保人及其子公司与盐城市大丰区城市建设指挥部、盐城市大丰兴丰工程建设有限公司、江苏大丰经济开发区管委会和盐城市大丰区交通运输局根据《建设项目中期结算确认书》和《项目回购费用确认函》的约定，由委托方或者委托方授权单位、公司等作为资产接收单位和回购方，与担保人及其子公司确认营业收入和营业成本。

截至2022年9月末，担保人主要已完工基础设施建设项目主要为农村公路提档及改造工程、S351（大丰草庙至草堰段改扩建工程、麋鹿线）工程、226省道大丰南段改扩建工程等，合计已投资 81.85 亿元，拟回款 89.04 亿元，已回款 25.16 亿元，已完工具体情况如下：（单位：亿元）

| 序号 | 项目名称 | 建设期间 | 回款期间 | 总投资 | 已投资 | 是否签订合同 | 拟回款金额 | 已回款金额 | 未来三年回款计划 | | | 是否按期回款 |
|----|-------------------------|-----------|-----------|-------|-------|--------|-------|-------|------------|-------|-------|--------|
| | | | | | | | | | 2022年4-12月 | 2023年 | 2024年 | |
| 1 | 农村公路提档升级及改造工程 | 2016-2019 | 2019-2025 | 27.95 | 30.84 | 是 | 32.56 | 3.84 | 1.82 | 5.90 | 5.90 | 是 |
| 2 | S351（大丰草庙至草堰段改扩建工程、麋鹿线） | 2016-2018 | 2019-2024 | 15.00 | 15.89 | 是 | 17.48 | 5.03 | 3.50 | 4.50 | 4.45 | 是 |
| 3 | 226省道大丰南段改扩建工程 | 2017-2019 | 2020-2024 | 7.60 | 8.05 | 是 | 8.85 | 3.78 | 1.50 | 1.50 | 2.07 | 是 |
| 4 | 南翔大道（金丰路至高速入口） | 2011-2013 | 2017-2021 | 5.00 | 5.30 | 是 | 5.83 | 4.35 | 1.48 | - | - | 是 |
| 5 | 通港大道 | 2010-2014 | 2019-2024 | 4.78 | 5.06 | 是 | 5.57 | 2.39 | 1.00 | 1.00 | 1.18 | 是 |
| 6 | 黑臭河工程 | 2017-2020 | 2021-2025 | 3.20 | 3.39 | 是 | 3.73 | 0.20 | 0.84 | 0.84 | 0.84 | 是 |
| 7 | 规划展览馆装饰工程 | 2013-2018 | 2021-2025 | 2.80 | 2.96 | 是 | 3.26 | 0.15 | 0.70 | 0.73 | 0.73 | 是 |
| 8 | 常新路项目 | 2017-2019 | 2021-2024 | 1.83 | 2.10 | 是 | 2.10 | 0.54 | 0.54 | 0.54 | 0.48 | 是 |
| 9 | 健康路项目 | 2015-2016 | 2020-2022 | 1.60 | 1.69 | 是 | 1.86 | 1.51 | 0.35 | - | - | 是 |
| 10 | 盛丰路项目 | 2015-2016 | 2021-2027 | 1.60 | 1.69 | 是 | 1.86 | 0.30 | 0.30 | 0.30 | 0.30 | 是 |
| 11 | 污水管网维修项目 | 2017-2019 | 2020-2022 | 1.30 | 1.37 | 是 | 1.51 | 1.36 | 0.15 | - | - | 是 |
| 12 | 城西卫生服务中心 | 2013-2014 | 2020-2022 | 1.20 | 1.27 | 是 | 1.40 | 1.05 | 0.35 | - | - | 是 |
| 13 | 大沙河改造项目 | 2013-2014 | 2020-2024 | 1.00 | 1.06 | 是 | 1.17 | 0.66 | 0.20 | 0.20 | 0.20 | 是 |
| 14 | 盐丰高速公路大丰港区连接线拓宽改造项目 | 2016-2019 | 2024-2028 | 1.60 | 1.18 | 是 | 1.86 | - | - | - | 0.30 | 是 |

| 序号 | 项目名称 | 建设期间 | 回款期间 | 总投资 | 已投资 | 是否签订合同 | 拟回款金额 | 已回款金额 | 未来三年回款计划 | | | 是否按期回款 |
|----|------|------|------|-------|-------|--------|-------|-------|------------|-------|-------|--------|
| | | | | | | | | | 2022年4-12月 | 2023年 | 2024年 | |
| | 合计 | | | 76.46 | 81.85 | | 89.04 | 25.16 | 12.73 | 15.51 | 16.45 | |

担保人在建基础设施建设项目主要为大丰区农房改善工程，预计总投资 15.59 亿元，已投资 13.19 亿元。

担保人主要拟建项目为西河口启动区建设，预计总投资 8 亿元。

2、工程施工业务

担保人工程施工业务由大丰市路桥工程总公司负责。大丰市路桥总公司于 1994 年 5 月成立，具有公路工程施工总承包二级资质、公路路面工程专业承包

二级资质、公路路基工程专业承包二级资质和市政公用工程施工总承包三级资质。担保人主要通过公开招标的方式承接项目，再与工程发包单位签订合同协议书。发包单位根据建设进度支付大丰路桥工程款，竣工验收合格后支付部分工程款，剩余款项作为质量保证金，待质保期过确认工程无缺陷后付清。

工程施工业务在建项目情况（单位：万元）

| 序号 | 项目名称 | 建设期限 | 合同金额 | 已完成合同金额 |
|----|---|------|------|---------|
| 1 | 盐城市 2021-2022 年度普通国省干线公路小修保养及应急养护工程项目（第一批）XX-B 标段 | 2022 | 0.44 | 0.26 |
| 2 | 盐城市 2021-2022 年度普通国省干线公路小修保养及应急养护工程项目（第二批）XX-H 标段 | 2022 | 0.41 | 0.18 |
| 3 | 阜宁县 2020 年农村公路提档升级工程-硕集社区 | 2022 | 0.13 | 0.10 |
| | 合计 | | 0.99 | 0.54 |

担保人工程施工业务采用公开招标的方式承接项目，担保人未来拟承接项目将根据业务范围内招标项目情况进行匹配。

3、保障房销售业务

大丰区的保障房开发建设全部由担保人承担，主要由公司本部及其子公司江苏恒瑞投资开发有限公司、大丰兴丰置业有限公司、盐城市大丰区城市资产经营有限公司和盐城市大丰区振城建设有限公司开展。

担保人根据大丰区的安置计划进行安置房建设、销售，安置房项目建设由担保人自筹资金并通过招拍挂方式取得安置房建设用地。项目完工后，担保人本部及子公司向符合安置房购买资格的拆迁户进行定向销售。与被安置户签订《商品房买卖合同》后，若安置房销售价格超出拆迁补偿安置费用的，则差额部分由被安置户自行承担并支付，担保人本部及子公司向被安置户开具增值税发票。

4、商品贸易业务

担保人商品贸易业务主要由盐城市大丰区泽城贸易发展有限公司、江苏恒凯贸易有限公司和江苏兴通富润贸易有限公司开展。主要开展煤炭、矿产、农产品、电子元器件等贸易业务。担保人地处东部沿海地区，拥有江苏省政府重点建设的江苏沿海三大深水海港之一的大丰港，为担保人开展商品贸易业务提供了良好的基础。

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

盈利模式为销售价格与采购成本之间的价差收入。同时，担保人持续跟踪市场动态，当市场发生变化时，担保人将适时调整其经营策略。

担保人贸易产品主要为矿产、金属、煤炭、农产品等，该商品贸易市场行情一般，毛利润较低。

七、公司财务情况

根据担保人大丰城建提供的经审计并出具的 2019 年度、2020 年度、2021 年度审计报告和 2022 年三季度未经审计的财务报表，具体财务数据如下：

1. 资产负债表

合并资产负债表（单位：万元）

| 科目 | 2022 年三季度 | 占比 | 2021 年 | 2020 年 | 2019 年 |
|----------------|---------------------|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 货币资金 | 1,044,083.85 | 13.43% | 1,248,580.74 | 931,184.73 | 679,490.29 |
| 应收票据 | 1,528.84 | 0.02% | 6,259.21 | 286.81 | 1.10 |
| 应收账款 | 1,052,897.27 | 13.54% | 872,499.41 | 685,172.40 | 663,665.00 |
| 预付款项 | 93,388.28 | 1.20% | 81,602.66 | 74,409.91 | 150,167.43 |
| 其他应收款项 | 761,272.00 | 9.79% | 630,418.11 | 618,207.91 | 851,586.58 |
| 存货 | 2,420,953.58 | 31.14% | 2,030,050.47 | 1,551,176.84 | 1,598,721.07 |
| 其他流动资产 | 81,214.32 | 1.04% | 76,639.42 | 80,851.16 | 101,379.73 |
| 流动资产合计 | 5,455,338.14 | 70.17% | 4,946,050.02 | 3,941,289.76 | 4,045,011.20 |
| 债权投资 | 500.00 | | | | |
| 可供出售金融资产 | | | | 72,954.32 | 61,904.32 |
| 长期股权投资 | 963,523.85 | 12.39% | 963,523.85 | 941,129.53 | 54,339.53 |
| 其他非流动金融资产 | 74,538.99 | 0.96% | 74,438.99 | | |
| 投资性房地产 | 1,031,378.88 | 13.27% | 1,030,506.61 | 973,020.32 | 763,292.86 |
| 固定资产 | 21,890.14 | 0.28% | 11,259.43 | 29,129.63 | 66,333.84 |
| 在建工程 | 134,138.41 | 1.73% | 107,686.17 | 45,408.31 | 128,606.32 |
| 无形资产 | 2,531.24 | 0.03% | 2,585.62 | 211.24 | 4,087.91 |
| 长期待摊费用 | 1,698.42 | 0.02% | 1,296.02 | 213.14 | 230.54 |
| 递延所得税资产 | 2,068.85 | 0.03% | 1,358.50 | 904.33 | 658.50 |
| 其他非流动资产 | 86,800.85 | 1.12% | 86,749.50 | 75,696.09 | |
| 非流动资产合计 | 2,319,069.63 | 29.83% | 2,279,404.68 | 2,138,666.90 | 1,079,453.80 |
| 资产总计 | 7,774,407.77 | 100.00% | 7,225,454.71 | 6,079,956.66 | 5,124,465.01 |
| 短期借款 | 576,251.89 | 11.59% | 495,470.79 | 324,919.26 | 348,456.00 |
| 应付票据 | 466,485.00 | 9.39% | 701,662.59 | 602,490.20 | 269,601.00 |
| 应付账款 | 33,895.35 | 0.68% | 36,406.93 | 20,593.56 | 24,631.43 |
| 预收账款 | 1,338.10 | 0.03% | 832.23 | 71,033.51 | 14,337.18 |
| 合同负债 | 67,154.35 | 1.35% | 60,922.45 | | |

| | | | | | |
|-------------------|---------------------|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 应付职工薪酬 | 236.45 | 0.00% | 197.41 | 526.79 | 397.68 |
| 应交税费 | 93,667.71 | 1.88% | 78,649.33 | 58,130.50 | 36,246.05 |
| 其他应付款项 | 502,880.72 | 10.12% | 274,321.43 | 128,419.34 | 572,981.62 |
| 一年内到期非流动 负债 | 846,682.40 | 17.03% | 753,451.25 | 712,891.97 | 652,152.69 |
| 其他流动负债 | 166,266.88 | 3.35% | 205,053.92 | 44,949.00 | 13,500.00 |
| 流动负债合计 | 2,754,858.85 | 55.43% | 2,606,968.33 | 1,963,954.13 | 1,932,303.65 |
| 长期借款 | 983,782.85 | 19.79% | 855,513.48 | 1,069,371.50 | 1,091,520.50 |
| 应付债券 | 565,962.96 | 11.39% | 246,962.96 | | 62,030.16 |
| 长期应付款 | 441,463.11 | 8.88% | 555,636.88 | 321,651.77 | 265,265.27 |
| 递延所得税负债 | 97,836.28 | 1.97% | 97,836.28 | 92,762.67 | 67,385.97 |
| 其他非流动负债 | 126,403.00 | 2.54% | 144,852.00 | 205,925.00 | 96,545.00 |
| 非流动负债合计 | 2,215,448.20 | 44.57% | 1,900,801.61 | 1,689,710.93 | 1,582,746.90 |
| 负债合计 | 4,970,307.05 | 100.00% | 4,507,769.94 | 3,653,665.06 | 3,515,050.55 |
| 股本 | 300,000.00 | 10.70% | 300,000.00 | 300,000.00 | 120,000.00 |
| 资本公积 | 1,551,855.92 | 55.34% | 1,482,355.76 | 1,290,378.62 | 800,026.05 |
| 专项储备 | 20.46 | 0.00% | 20.15 | 17.17 | 17.01 |
| 其他综合收益 | 214,547.73 | 7.65% | 214,548.91 | 216,014.47 | 191,263.89 |
| 盈余公积 | 20,612.93 | 0.74% | 20,612.93 | 17,371.64 | 12,470.27 |
| 未分配利润 | 428,792.88 | 15.29% | 413,588.35 | 344,992.93 | 256,416.13 |
| 归属于母公司股东 的权益合计 | 2,515,829.92 | 89.72% | 2,431,126.09 | 2,168,774.83 | 1,380,193.35 |
| 少数股东权益 | 288,270.78 | 10.28% | 286,558.68 | 257,516.77 | 229,221.11 |
| 所有者权益合计 | 2,804,100.70 | 100.00% | 2,717,684.77 | 2,426,291.60 | 1,609,414.46 |

(1) 资产结构分析

公司自成立以来，在大丰区政府的大力支持下，通过持续稳健的生产经营活动，保持了平稳、健康的发展态势。2019年末-2022年9月末，公司资产总额分别为5,124,465.01万元、6,079,956.66万元、7,225,454.71万元和7,774,407.77万元，近三年一期公司资产总额逐年上升，主要系公司业务逐渐扩张所致。截至2022年9月末，公司的资产以货币资金、应收账款、存货为主，上述科目余额分别占同期总资产的13.43%、13.54%和31.14%，累计占比达58.11%。

(2) 资产科目分析

① 货币资金

2019年末-2022年9月末，公司货币资金余额分别为679,490.29万元、931,184.73万元、1,248,580.74万元、1,044,083.85万元。截至2022年9月末，公司货币资金使用受限制金额为811,185.55万元，主要为质押的定期存款、

保证金等。

②应收账款

2019年末-2022年9月末，公司应收账款余额分别为663,665.00万元、685,172.40万元、872,499.41万元、1,052,897.27万元。公司应收账款形成原因为工程代建回购款，截至2022年9月末，前五大应收账款债务人为盐城市大丰区城市建设指挥部、大丰区交通局、大丰区财政局、大丰经济开发区管理委员会、大丰兴丰工程建设有限公司，合计占期末应收账款余额的94.27%，债务人主要为政府单位或与担保人业务有关的国有企业，不可收回风险较小。

| 债务人名称 | 应收账款期末余额 (单位：元) | 占应收账款期末余额 合计数的比例(%) |
|-----------------|--------------------|------------------------|
| 盐城市大丰区城市建设指挥部 | 5,061,514,680.09 | 48.07 |
| 盐城市大丰区交通局 | 1,914,762,872.03 | 18.18 |
| 盐城市大丰区财政局 | 1,753,203,802.61 | 16.65 |
| 江苏大丰经济开发区管理委员会 | 672,839,762.72 | 6.39 |
| 盐城市大丰兴丰工程建设有限公司 | 523,770,885.24 | 4.97 |
| 合计 | 9,926,092,002.69 | 94.27 |

③预付账款

2019年末-2022年9月末，公司预付账款科目余额分别为150,167.43万元、74,409.91万元、81,602.66万元、93,388.28万元。预付款项主要由预付货款及工程款构成，截至2022年9月末前五大收款方为山焦天海有限公司、北京永坤恒业科技有限公司、盐城市大丰区大中街道财政管理所、中能国裕能源有限公司、中国核工业华兴建设有限公司。

④其他应收款

2019年末-2022年9月末，公司其他应收款科目余额分别为851,586.58万元、618,207.91万元、630,418.11万元、761,272.00万元。主要为与大丰区交通运输局、大丰区城市建设指挥部、大丰经济开发区会计管理站、江苏大丰经济开发区会计管理站、盐城市大丰区新丰镇人民政府等单位的往来款。

截至2022年9月末公司其他应收款前5名情况(单位：元)

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比 | 坏账准备期末余额 |
|----------------|------|-------------------------|--------------------------|-----------------|----------|
| 盐城市大丰区交通运输局 | 往来款 | 1,479,185,599.61 | 1年以内, 1-2年 | 19.23 | |
| 盐城市大丰区城市建设指挥部 | 往来款 | 638,977,199.28 | 1年以内、2-3年、3-4年、4-5年 | 8.31 | |
| 江苏大丰经济开发区管理委员会 | 往来款 | 637,167,719.42 | 1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年 | 8.28 | |
| 江苏大丰经济开发区会计管理站 | 往来款 | 572,514,461.13 | 1年以内、2-3年、3-4年、4-5年 | 7.44 | |
| 盐城市大丰区新丰镇人民政府 | 往来款 | 423,000,000.00 | 1年以内、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上 | 5.50 | |
| 合计 | | 3,750,844,979.44 | | 48.76 | |

⑤存货

2019年末-2022年9月末,公司存货科目余额分别为1,598,721.07万元、1,551,176.84万元、2,030,050.47万元、2,420,953.58万元。公司存货主要是开发成本和开发产品。开发成本中共有11宗土地资产,账面价值148,536.84万元,土地使用权类型均为出让,以招拍挂形式取得,土地用途包括商住、城镇住宅用地、教育用地等,除此之外,开发成本为已完工正在结算的项目、在建项目、已完工尚未结算项目等的建设投资支出。

⑥投资性房地产

2019年末-2022年9月末,公司投资性房地产科目余额分别为763,292.86万元、973,020.32万元、1,030,506.61万元、1,031,378.88万元。公司投资性房地产主要是以公允价值计量的房屋建筑物、土地使用权、海域使用权。公司投资性房地产中土地使用权共44宗,其中出让地共计33宗,均通过土地交易中心以招拍挂形式获得,划拨地11宗,海域使用权4宗,全部通过划拨取得,由政府出具划拨文件划转注入,权属清晰,不存在争议。

(3) 负债结构分析

2019年末-2022年9月末,公司负债总额分别为3,515,050.55万元、3,653,665.06万元、4,507,769.94万元、4,970,307.05万元。随着营业规模的扩张,公司融资规模随之扩大。

截至2022年9月末,公司的负债以短期借款、一年内到期非流动负债、长

期借款为主，上述科目余额分别占同期总负债的 11.59%、17.03%、19.79%，累计占比达 48.42%。

(4) 负债科目分析

①短期借款

2019 年末-2022 年 9 月末，公司短期借款分别为 348,456.00 万元、324,919.26 万元、495,470.79 万元、576,251.89 万元。主要为与银行、信托等金融机构发生的借款。

②应付票据

2019 年末-2022 年 9 月末，公司应付票据为 269,601.00 万元和 602,490.20 万元、701,662.59 万元、466,485.00 万元。公司应付票据增加是由于公司在项目建设、原材料采购过程中支付结算所致，包括商业承兑汇票、银行承兑汇票、信用证，公司在开设相关票据时通常选择使用定期存单质押作为担保方式。

③一年内到期的非流动负债

2019 年末-2022 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债为 652,152.69 万元、712,891.97 万元、753,451.25 万元、846,682.40 万元。公司一年内到期的非流动负债包括一年内到期的长期借款、长期应付款、应付债券、其他非流动负债等。

④长期借款

2019 年末-2022 年 9 月末，公司长期借款为 1,091,520.50 万元和 1,069,371.50 万元、855,513.48 万元、983,782.85 万元。公司长期借款主要是银行借款、信托借款等，公司通过银行项目贷款、信托资金等多种方式筹措基础设施建设资金。

⑤应付债券

2019 年末-2022 年 9 月末，公司应付债券为 62,030.16 万元、0 万元、246,962.96 万元、565,962.96 万元。公司存续债券包括 21 大丰城建 CP001、21 大丰城建 CP002、21 大城 01、22 大丰 01 等。

⑥长期应付款

2019 年末-2022 年 9 月末，公司长期应付款分别为 265,265.27 万元、321,651.77 万元、555,636.88 万元、441,463.11 万元，主要为融资租赁借款、

专项应付款以及债权融资计划等借款。

(5) 所有者权益分析

2019 年末-2022 年 9 月末，所有者权益分别为 1,609,414.46 万元、2,426,291.60 万元、2,717,684.77 万元、2,804,100.70 万元。实收资本稳定在 300,000.00 万元。近三年一期，资本公积分别为 800,026.05 万元、1,290,378.62 万元、1,482,355.76 万元、1,551,855.92 万元，2021 年末，公司资本公积较上年增加 191,977.14 万元，系财政拨款入化债资金，政府无偿划入股权、工程等资产所致；未分配利润分别为 256,416.13 万元、344,992.93 万元、413,588.35 万元、428,792.88 万元，说明公司经营状况较好，积累了较多的利润。

2. 利润表

合并利润表（单位：万元）

| 科目 | 2022 年三季度 | 2021 年 | 2020 年 | 2019 年 |
|-------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 营业收入 | 551,646.30 | 862,640.31 | 723,479.71 | 533,922.88 |
| 营业成本 | 514,056.10 | 809,012.07 | 672,655.45 | 493,847.05 |
| 税金及附加 | 10,015.07 | 4,597.83 | 12,085.06 | 3,377.40 |
| 销售费用 | 530.46 | 932.09 | 75.86 | 259.70 |
| 管理费用 | 6,938.57 | 7,873.37 | 17,513.78 | 13,521.78 |
| 财务费用 | 16,026.80 | 14,679.07 | 14,167.45 | 11,327.61 |
| 公允价值变动收益 | | 21,457.55 | 41,089.88 | 1,634.74 |
| 投资收益 | 571.18 | 28,531.89 | 20,982.70 | -1,176.89 |
| 信用减值损失 | -2,832.97 | -1,816.70 | | |
| 资产减值损失 | | | -983.32 | 673.82 |
| 资产处置收益 | 56.55 | 1,136.01 | -11.38 | 6.37 |
| 其他收益 | 22,892.53 | 19,849.35 | 44,767.58 | 35,242.34 |
| 营业利润 | 24,766.59 | 94,703.98 | 112,827.56 | 47,969.72 |
| 加：营业外收入 | 180.83 | 1,839.47 | 52.13 | 6,855.95 |
| 减：营业外支出 | 1,471.35 | 2,515.06 | 1,607.37 | 328.01 |
| 利润总额 | 23,476.07 | 94,028.39 | 111,272.32 | 54,497.66 |
| 减：所得税费用 | 7,016.83 | 15,304.47 | 25,168.26 | 10,089.57 |
| 净利润 | 16,459.24 | 78,723.92 | 86,104.06 | 44,408.09 |

2019-2022 年三季度，公司营业收入分别为 533,922.88 万元、723,479.71 万元、862,640.31 万元、551,646.30 万元，营业成本分别为 493,847.05 万元、672,655.45 万元、809,012.07 万元、514,056.10 万元。公司营业收入主要来源于基础设施建设、工程施工、保障房销售、贸易收入等板块，受贸易业务收入增加影响，公司主营业务收入增加幅度较大；公司营业成本构成及波动趋势基本同

营业收入保持一致。

2019-2022年三季度，公司其他收益分别为35,242.34万元、44,767.58万元、19,849.35万元、22,892.53万元，全部为财政补贴资金，主要来自于盐城市大丰区财政局、盐城市大丰区交通局及盐城市江苏大丰经济开发区管理委员会等单位。

2019-2022年三季度，公司净利润分别为44,408.09万元、86,104.06万元、78,723.92万元、16,459.24万元，公司净利润近年持续增长。

大丰城建按照现代企业管理理念，坚持市场化运作模式，承担城市基础设施建设和安置房项目，上述业务为公司营业收入及利润总额的主要来源。同时公司也积极拓展贸易收入、物业管理收入等，收入多元化有益于公司盈利能力可持续性。公司每年接受的政府补助占利润总额比重较高，故公司的非经常性损益对利润总额影响较大，但作为盐城市大丰区重要的安置房和城市基础建设的投融资、建设开发主体，公司收到的政府补助规模稳步增加且具有较强的可持续性，因而公司盈利能力的稳定性和可靠性得到了有力的保障。

3. 现金流量表

合并现金流量表（单位：万元）

| 科目 | 2022年三季度 | 2021年 | 2020年 | 2019年 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 经营活动产生的现金流量 | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 435,654.66 | 758,332.55 | 838,162.34 | 479,650.44 |
| 收到的税费返还 | 5,037.18 | 1,124.58 | 1,337.68 | 1,129.70 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 363,942.44 | 342,316.60 | 291,205.86 | 329,221.79 |
| 经营活动现金流入小计 | 804,634.28 | 1,101,773.73 | 1,130,705.88 | 810,001.93 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 889,449.58 | 1,100,411.05 | 914,123.54 | 723,320.61 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 4,696.72 | 6,492.80 | 4,862.37 | 4,950.22 |
| 支付的各项税费 | 14,493.35 | 4,783.35 | 17,517.73 | 3,443.15 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 204,958.05 | 171,890.93 | 284,333.13 | 218,835.15 |
| 经营活动现金流出小计 | 1,113,597.70 | 1,283,578.14 | 1,220,836.76 | 950,549.13 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -308,963.42 | -181,804.40 | -90,130.88 | -140,547.20 |
| 投资活动产生的现金流量 | | | | |
| 收回投资所收到的现金 | | 2,124.45 | 10,000.00 | 101.00 |
| 取得投资收益所收到的现金 | 571.18 | 4,097.57 | 1,071.93 | 448.65 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | | 45.20 | 66.54 | 1,237.07 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | -2,526.41 | |
| 投资活动现金流入小计 | 571.18 | 6,267.21 | 8,612.06 | 1,786.72 |

| | | | | |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 48,515.05 | 53,596.20 | 44,691.90 | 14,559.56 |
| 投资所支付的现金 | 600.00 | 6,025.97 | 18,350.00 | 38,562.71 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 2,235.63 | | 1,637.28 | 1,067.68 |
| 支付的其他与投资活动有关的现金 | | | | 175.08 |
| 投资活动现金流出小计 | 51,350.68 | 59,622.17 | 64,679.18 | 54,365.03 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -50,779.50 | -53,354.96 | -56,067.12 | -52,578.30 |
| 筹资活动产生的现金流量 | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 70,259.00 | 113,210.00 | 5,403.41 | 18,962.71 |
| 取得借款收到的现金 | 1,651,073.06 | 1,833,408.72 | 1,095,318.26 | 1,468,400.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 1,298,986.09 | 1,719,888.01 | 1,377,461.57 | 551,619.07 |
| 筹资活动现金流入小计 | 3,020,318.15 | 3,666,506.73 | 2,478,183.23 | 2,038,981.78 |
| 偿还债务支付的现金 | 1,169,070.66 | 1,250,204.71 | 893,469.00 | 981,727.94 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 153,119.90 | 238,496.62 | 221,549.46 | 156,127.34 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 1,340,719.62 | 1,808,205.24 | 1,284,182.76 | 672,090.10 |
| 筹资活动现金流出小计 | 2,662,910.18 | 3,296,906.57 | 2,399,201.22 | 1,809,945.38 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 357,407.97 | 369,600.15 | 78,982.01 | 229,036.40 |
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 43.51 | -22.88 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | -2,291.44 | 134,417.92 | -67,215.99 | 35,910.90 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 232,825.93 | 98,408.01 | 165,624.00 | 129,713.11 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 230,534.49 | 232,825.93 | 98,408.01 | 165,624.00 |

(1) 经营活动现金流量

2019-2021年及2022年三季度，大丰城建经营活动产生的现金流入分别为810,001.93万元、1,130,705.88万元、1,101,773.73万元、804,634.28万元，大丰城建经营活动产生的现金流出分别为950,549.13万元、1,220,836.76万元、1,283,578.14万元、1,113,597.70万元，大丰城建经营活动产生的现金流量净额分别为-140,547.20万元、-90,130.88万元、-181,804.40万元、-308,963.42万元。近年公司经营活动产生的现金流量净额一直为负，主要系公司基础设施建设前期投入较大而回款有一定的周期，与公司所属行业性质相符合。

(2) 投资活动现金流量

2019-2021年及2022年三季度，大丰城建投资活动产生的现金流量净额分别为-52,578.30万元、-56,067.12万元、-53,354.96万元、-50,779.50万元。近三年及一期，大丰城建投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要是投资支付的现金较大，主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投

资支付的现金支出较大。公司购建的长期资产主要有智能仓储物流中心、斗龙港生态组团城市森林公园项目、新四军八路军白驹会师纪念馆工程、大学生创业园工程和水上乐园等，投资支付现金为取得江苏盐城农村商业银行股份有限公司 6% 股权、盐城大丰区丰泰新兴产业投资基金（有限合伙）、盐城市大丰丰泰新兴产业投资基金（有限合伙）等。

（3）筹资活动现金流量

2019-2021年及2022年三季度，大丰城建筹资活动产生的现金流量净额分别为229,036.40万元、78,982.01万元、369,600.15万元、357,407.97万元。公司筹资活动产生的现金流入主要为取得借款所收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金，主要系融资租赁借款、信托借款保证金收回、定期存单到期收回等；筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务所支付的现金、分配股利、利润或偿付利息所支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金，主要系融资租赁还款、开设定期存单等。

4、偿债能力分析

偿债能力指标表

| 财务指标 | 2022年9月末 | 2021年度 | 2020年度 | 2019年度 |
|-------|----------|--------|--------|--------|
| 流动比率 | 1.98 | 1.90 | 2.01 | 2.09 |
| 速动比率 | 1.07 | 1.09 | 1.18 | 1.19 |
| 资产负债率 | 63.93% | 62.39% | 60.09% | 68.59% |

2019-2021年及2022年9月末，大丰城建的资产负债率分别为68.59%、60.09%、62.39%和63.93%，资产负债率整体呈下降趋势。从短期偿债能力来看，2019-2021年及2022年9月末的流动比率分别为2.09、2.01、1.90和1.98，速动比率分别为1.19、1.18、1.09和1.07，流动比率和速动比率虽有所波动，但整体较为稳定。

八、融资及担保情况

1.融资情况

截至2022年9月30日，大丰城建各类融资余额总计3,367,647.90万元。

按照债务到期期限及融资渠道分类如下表：（单位：万元）

| 到期债务合计 | 2022 年到期 | 2023 年到期 | 2024 年到期 | 2025 年及以后到期 | 合计 | 占比 |
|--------|------------|--------------|------------|--------------|--------------|---------|
| | 582,757.44 | 1,195,413.28 | 529,278.82 | 1,060,198.37 | 3,367,647.90 | - |
| 其中：银行 | 308,363.88 | 452,962.84 | 182,991.00 | 692,517.35 | 1,636,835.08 | 48.60% |
| 信托 | 109,000.00 | 230,869.00 | 175,030.00 | | 514,899.00 | 15.29% |
| 融资租赁 | 38,643.55 | 82,971.49 | 85,905.82 | 132,050.01 | 339,570.87 | 10.08% |
| 债券 | 70,000.00 | 293,109.96 | 60,352.00 | 202,000.00 | 625,461.96 | 18.57% |
| 保理 | 14,750.00 | 40,000.00 | 5,000.00 | | 59,750.00 | 1.77% |
| 其他 | 42,000.00 | 95,500.00 | 20,000.00 | 33,631.00 | 191,131.00 | 5.68% |
| 占比 | 17.30% | 35.50% | 15.72% | 31.48% | 100% | 100.00% |

由上表可以看出，担保人主要通过银行和发行债券融资，分别占比 48.60%、18.57%；其次为信托及融资租赁，分别占比为 15.29%、10.08%，担保人得到券商、银行、信托、融资租赁等金融机构的广泛认可，融资渠道通畅。从到期期限来看，2023 年到期占比相对较大，为 35.5%，2022 年、2024 年到期占比分别为 17.3%、15.72%，2025 年及之后到期占比 31.48%。

信托存续规模中，排名前列的分别为华鑫信托 15.6 亿、中融信托 7.98 亿、紫金信托 7.00 亿。

2.担保情况

截至 2022 年 9 月末，大丰城建对外担保余额为 2,092,732.66 万元。

大丰城建担保对象均为当地国企或事业单位，无对民企担保。

九、公司征信情况

根据担保人提供的人行征信报告显示，截至 2022 年 10 月 21 日，担保人目前在 19 家金融机构的业务仍未结清，当前借贷余额约 516,213.05 万元，不良和关注类余额为 0 万元。

信息概要

| 首次有信贷交易的年份 | 发生信贷交易的机构数 | 当前有未结清信贷交易的机构数 | 首次有相关还款责任的年份 |
|------------|------------|----------------|--------------|
| 2002 | 42 | 19 | 2014 |

| 借贷交易 | | 担保交易 | |
|----------|-----------|----------|---|
| 余额 | 516213.05 | 余额 | 0 |
| 其中：被追偿余额 | 0 | 其中：关注类余额 | 0 |
| 关注类余额 | 0 | 不良类余额 | 0 |
| 不良类余额 | 0 | | |

| 非信贷交易账户数 | 欠税记录条数 | 民事判决记录条数 | 强制执行记录条数 | 行政处罚记录条数 |
|----------|--------|----------|----------|----------|
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

未结清信贷及授信信息概要

| | 正常类 | | 关注类 | | 不良类 | | 合计 | |
|-------|-----|-----------|-----|----|-----|----|-----|-----------|
| | 账户数 | 余额 | 账户数 | 余额 | 账户数 | 余额 | 账户数 | 余额 |
| 中长期借款 | 38 | 357466.05 | 0 | 0 | 0 | 0 | 38 | 357466.05 |
| 短期借款 | 9 | 128747 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 | 128747 |
| 循环透支 | 1 | 30000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 30000 |
| 合计 | 48 | 516213.05 | 0 | 0 | 0 | 0 | 48 | 516213.05 |

十、公司涉诉情况

截至 2022 年 12 月 12 日，通过“中国执行信息公开网”查询，担保人无被执行信息。

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码:

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 盐城市大丰区城市建设集团有限公司 相关的结果。

经天眼查查询，截至 2022 年 12 月 12 日，大丰城建涉诉案件共 5 起，案由主要是建设工程施工合同纠纷、债权转让合同纠纷等，作为原告/上诉人的涉诉总金额 49.31 万，无作为被告/被上诉人的涉诉金额，预计上述案件不会对公司正常经营产生实质影响。

十一、反洗钱情况

经项目组查询，截至 2022 年 12 月 13 日，经查询反洗钱黑名单，无洗钱相关信息。

| 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 | 江苏恒瑞投资开发有限公司 | 统一社会信用代码 | 91320982140663324X | 2022/12/13 9:46:30 | 0000 | | 0 |
| 2 | 机构 | 盐城市大丰区城市建设集团有限公司 | 统一社会信用代码 | 91320982739552743U | 2022/12/13 9:46:30 | 0000 | | 0 |

经项目组查询，截至 2022 年 12 月 13 日，经查询集团暂停续作客户清单，无大丰城建相关信息。



十二、综合评价

综合来看，发行人恒瑞投资、担保人大丰城建均为大丰区重要的基础设施建设主体之一，在当地基础设施建设领域具有举足轻重的地位和作用，公司在成立和发展过程中始终得到政府的大力支持，大丰区人民政府通过政策支持、资金注入等多种方式给予发行人、担保人大力支持，增强了公司的发展后劲。未来随着大丰区的高速发展，公司在主营业务、优质项目获取等多方面将继续受到政府的大力支持，在获取投资项目方面具有明显优势，这将为公司未来的发展提供可靠的保障。

第四部分 区域经济和财政情况分析

一、盐城市区域经济情况分析

(一) 区域概况

盐城是江苏省地级市，长江三角洲中心区 27 城之一。地处中国东部沿海地区，江苏省中部，东临黄海，南与南通接壤，西南与扬州、泰州为邻，西北与淮安市相连，北隔灌河和连云港市相望。全市土地总面积 16931 平方千米，其中沿海滩涂面积 4553 平方千米，拥有江苏唯一的世界自然遗产中国黄（渤）海候鸟栖息地。盐城下辖 3 区（亭湖、盐都、大丰）、5 县（建湖、射阳、阜宁、滨海、响水）、代管 1 县级市（东台），另外设有盐城经济技术开发区和盐南高新区。2021 年末盐城市常住人口 671.3 万人，比上年增长 0.04%，其中城镇常住人口 434.67 万人，比上年增长 1.03%，常住人口城镇化率 64.75%，比上年提高 0.64 个百分点。



(二) 地区经济发展情况

根据《2021年盐城市国民经济和社会发展统计公报》，2021年盐城市全年实现地区生产总值6617.4亿元，按不变价格计算，比上年增长7.7%。其中，第一产

业实现增加值735.8亿元，比上年增长3.5%；第二产业实现增加值2686.1亿元，比上年增长8.1%；第三产业实现增加值3195.5亿元，比上年增长8.2%，三次产业增加值比例调整为11.1:40.6:48.3。人均地区生产总值达98593元（按2021年年平均汇率折算约15283美元），比上年增长7.6%。

2021年盐城市全年固定资产投资比上年增长3.7%。其中，民间投资增长7.7%。分产业看，第一产业投资增长5.7%，第二产业投资增长5.1%，第三产业投资增长2.1%。第二产业投资中，工业投资增长5.1%，其中制造业投资增长23.4%，占全部投资的比重为45.8%。高技术产业投资增长47.1%。第三产业投资中，教育业增长27.9%，文化体育和娱乐业增长26.0%，科学研究和技术服务业增长18.2%，卫生和社会工作增长10.7%。

全年规模以上工业企业总产值比上年增长21.9%，规模以上工业增加值增长11.9%。其中轻工业增长8.4%，重工业增长12.9%。分经济类型看，国有工业增长75.5%，集体工业下降31.7%，股份制工业增长10.6%，外商港澳台投资工业增长11.6%。规模以上民营企业增长24.1%。全市规模以上工业企业实现营业收入6629.8亿元，比上年增长25.8%，利润比上年增长65.3%，工业产销率为98.4%。

2022年上半年，盐城市全市实现地区生产总值3,229.8亿元，按可比价格计算，同比增长3.1%。分产业看，第一产业增加值276.3亿元，同比增长6.0%；第二产业增加值1373.2亿元，同比增长5.2%；第三产业增加值1,580.3亿元，同比增长1.0%。

上半年，全市规模以上工业增加值增长8.3%。从主导产业看，全市四大主导产业实现规上产值1871.1亿元，同比增长30.9%。其中：新能源产业642亿元，增长69.5%；电子信息产业338.8亿元，增长46.6%；钢铁产业628.1亿元，增长6.1%；汽车产业262.2亿元，增长15.2%。

上半年，全市固定资产投资同比增长10.6%。分产业看，一产投资同比增长7.6%，二产投资同比增长9.4%，三产投资同比增长12.0%。上半年，全市民间投资同比增长12.4%，比全部投资增速高1.8个百分点，对全部投资增长贡献率达76.7%。

2022年上半年，盐城财政用于民生方面的支出为456.26亿元，完成预算的50.3%，占一般公共预算支出比重78.7%。

二、盐城市财政情况分析

根据《关于盐城市2021年预算执行情况和2022年预算草案的报告》，2021年全市实现一般公共预算收入451.01亿元，完成预算（调整预算，下同）的102.1%，比上年增长12.7%。实现一般公共预算支出1053.48亿元，完成预算的95.6%，比上年增长8.2%。

2021年全市实现政府性基金预算收入799.89亿元，完成预算的100.1%，比上年增长25.2%，主要原因是土地出让收入增加较多。实现政府性基金预算支出692.5亿元，完成预算的98.8%，比上年增长6.6%。

省财政厅核定2021年末全市政府债务限额1547.48亿元，年末政府债务余额1472.83亿元。

2021年盐城市地方综合财力=一般公共预算收入+政府性基金预算收入+转移性收入=451.01+799.89+373.37=1,624.27亿元

债务率=1472.83/1,624.27=90.68%

负债率=1472.83/6617.4=22.26%

| 指标 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|----------|----------|----------|----------|
| GDP | 5,702.26 | 5,953.38 | 6,617.40 |
| 一般公共预算收入 | 383.00 | 400.10 | 451.01 |
| 税收收入 | 294.98 | 300.40 | 339.21 |
| 非税收入 | 88.02 | 99.70 | 111.80 |
| 一般公共预算支出 | 878.29 | 974.20 | 1,053.48 |
| 财政自给率 | 43.61% | 41.07% | 42.81% |
| 转移性收入 | 316.76 | 362.50 | 373.37 |
| 政府性基金收入 | 397.18 | 638.95 | 799.89 |
| 地方综合财力 | 1,096.94 | 1,401.55 | 1,624.27 |
| 地方政府债务限额 | 1,217.36 | 1,452.97 | 1,547.48 |
| 地方政府债务余额 | 1,177.38 | 1,370.20 | 1,472.83 |
| 债务率 | 107.33% | 97.76% | 90.68% |
| 负债率 | 20.65% | 23.02% | 22.26% |

经查询江苏省预决算公开统一平台、盐城市政府、盐城市财政局、统计局等网站，截至目前，盐城市尚未公布上半年财政收入情况。

三、大丰区区域经济情况分析

(一) 区域概况

大丰区位于江苏沿海中部，是盐城的滨海新城、大市区副中心，也是江苏省面积最大的城市区，坐拥世界湿地自然遗产核心区，孕育了麋鹿、珍禽两个国家级自然保护区。大丰区常住人口 64.56 万，总面积 3059 平方公里，下辖 11 个镇、2 个街道、2 个省级开发区，境内有江苏省属农场 3 家、上海市属农场 1 家，是全国文明城市、全国综合实力百强区、国家首批可持续发展先进示范区、国家首批生态示范区、国家卫生城市、国家园林城市、国家森林城市和国家全域旅游示范区。大丰是黄海港城。国家一类对外开放口岸—大丰港，是江苏中部重要的出海大通道，联通韩国、日本、俄罗斯等 13 个国家和地区。

(二) 地区经济发展情况

2021 年大丰区经济实力稳步增长，全年实现地区生产总值 759.21 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.6%。其中，第一产业增加值 111.06 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 253.21 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 394.94 亿元，增长 7.0%。三次产业结构比为 14.6 : 33.4 : 52.0。全区人均地区生产总值 117561 元。

工业方面，2021 年大丰区全年完成全口径工业开票销售收入 1404.35 亿元，同比增长 27.8%。其中，规模以上工业开票销售收入 1252.22 亿元，增长 30.4%。规模以上工业增加值增长 12.0%。规模以上工业企业总产值 1087.68 亿元，同比增长 20.1%。分门类看，采矿业产值 16.42 亿元，增长 139.8%；制造业 1006.74 亿元，增长 18.6%；电力、热力、燃气及水生产和供应业 64.53 亿元，增长 28.5%。规模以上工业企业利润总额 74.37 亿元，同比增长 43.8%。分门类看，采矿业利润 0.46 亿元，下降 230.4%；制造业 55.35 亿元，增长 48.0%；电力、热力、燃气及水生产和供应业 18.56 亿元，增长 26.4%。规模以上工业企业营业收入利润率为 6.1%，比上年提高 0.8 个百分点。

固定资产投资方面，2021 年大丰区全年固定资产投资同比下降 17.3%。其中，制造业投资同比增长 3.1%。2021 年，全区共有高技术产业投资项目 112 个，比上年多 22 个，完成投资同比增长 0.4%，占全部投资的比重为 19.2%，比上年同期提升 3.9 个百分点。

旅游业方面，全年接待游客 1030.1 万人次，同比增长 36.9%。实现旅游业

总收入 101.8 亿元，同比增长 48.2%。斗龙港旅游度假区顺利创成省级旅游度假区，荷兰花海景区创建国家 5A 级旅游景区通过省文旅厅初验收。目前，全区有国家 5A 级景区 1 个、4A 级景区 6 个，全国乡村旅游重点村 1 个，江苏省五星级乡村旅游区 2 个，四星级乡村旅游区 4 个，工业旅游区 1 个，省级旅游度假区 2 个，江苏省特色景观旅游名镇、名村各 2 个，高等级景区数量、质量位居江苏各县区前列。

2022 年上半年，大丰区地区生产总值实现 385.09 亿，增幅 2.9%，其中第三产业增加值 196.63 亿元，增长 1.5%；规模以上工业开票销售收入 677.58 亿元，增长 10.3%，固定资产投资增幅 16%，规模以上工业增加值增长 7.3%。

四、大丰区财政情况分析

根据《关于大丰区 2021 年财政预算执行情况和 2022 年财政预算草案的报告》，2021 年，大丰区全区一般公共预算收入完成 58.05 亿元，完成年初预算的 100.8%，其中税收收入 46.64 亿，非税收入 11.61 亿元。加上上年结余、上级补助、预算稳定调节基金和调入资金等，形成地方留成财力 123.22 亿元，实际支出 115.06 亿元，结转下年支出 8.16 亿元，全区实现财政收支平衡。

全年全区政府性基金收入完成 51.49 亿元，其中国有土地使用权出让收入 50.49 亿元。

截至 2021 年末，大丰区地方政府债务限额为 114.96 亿元，其中：一般债务限额 50.76 亿元，专项债务限额 64.2 亿元。

截至 2021 年底，大丰区地方政府债务余额为 107.75 亿元，其中：一般债务 47.65 亿元，专项债务 60.1 亿元。

2021 年大丰区地方综合财力=一般公共预算收入+政府性基金预算收入+转移性收入=58.05+51.49+32.66=142.20 亿元

债务率=107.75/142.20=75.78%

负债率=107.75/759.21=14.19%

| 大丰区 2019-2021 年财政收入及债务情况（单位：亿元） | | | |
|---------------------------------|--------|--------|--------|
| 指标 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
| GDP | 654.88 | 686.78 | 759.21 |
| 一般公共预算收入 | 51.01 | 53.57 | 58.05 |
| 税收收入 | 40.96 | 41.80 | 46.44 |

| | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 非税收入 | 10.05 | 11.77 | 11.61 |
| 一般公共预算支出 | 96.07 | 112.60 | 115.06 |
| 财政自给率 | 53.10% | 47.58% | 50.45% |
| 转移性收入 | 33.32 | 36.48 | 32.66 |
| 政府性基金收入 | 27.08 | 40.16 | 51.49 |
| 地方综合财力 | 111.41 | 130.21 | 142.20 |
| 地方政府债务限额 | 86.60 | 103.55 | 114.96 |
| 地方政府债务余额 | 81.51 | 96.66 | 107.76 |
| 债务率 | 73.16% | 74.23% | 75.78% |
| 负债率 | 12.45% | 14.07% | 14.19% |

2022年上半年，大丰全区同口径完成一般公共预算收入 34.3 亿元，完成年度预算的 54.7%，增幅 1.6%。同口径完成税收收入 28.8 亿元，完成年度预算的 56.1%，税占比 84.0%。在盐城 11 个县（市、区）中，全区税收收入总量排名第一、税收收入增幅和税占比排名第二。

第五部分 交易方案

一、主要信托要素

(一) 信托计划名称：央企·**493号集合资金信托计划（以下简称“本信托”）

(二) 信托类型：投资类

(三) 产品类型：权益类

(四) 风险等级：R3

(五) 信托规模：信托总规模不超过3亿元，可分期设立，具体以合同约定为准。

(六) 信托期限：信托计划无固定期限，各期信托单位期限2+N年（初始投资期为2年，每1年为一个投资周期）。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”）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计划本息，对应的该期信托单位终止；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。若发生提前到期约定的情形等，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本息，信托计划终止。

(七) 信托资金用途：恒瑞投资将信托资金用于偿还恒瑞投资的其他金融机构借款或用于其子公司恒凯贸易支付贸易采购款，发行前向我司提供资金用途相关材料（原借款合同中需明确不能用于房地产开发相关业务），确保信托资金不用于固定资产、股权投资，不用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途，并于用款后向我司提供用款凭证。

(八) 闲置期间信托资金用途：信托资金在闲置期间可以受托人的名义投资于具有低风险高流动特点的固定收益类金融工具，如货币基金、国债理财、银行短期理财产品等。

(九) 还款来源及还款计划：恒瑞投资按季支付永续债利息，发行人选择赎回永续债权，信托计划结束。

(十) 受益人业绩比较基准：初始投资期限内预计不高于7.2%/年（具体以合

同约定为准)，若发行人在初始投资期限届满日未赎回永续债权，则从初始投资期限届满日起在原业绩比较基准基础上增加 0.5%/年，最高不超过 8.2%/年。

(十一) 保管银行及估值机构：费率不高于【0.01】%/年，拟定招商银行，具体估值方法以合同约定为准。

(十二) 信托利益核算日：信托利益核算日为本信托计划成立之日起每个自然季度末月 20 日（即每年 3 月 20 日、6 月 20 日、9 月 20 日、12 月 20 日）、信托计划终止日；

(十三) 信托利益来源：发行人按照合同约定赎回永续债权投资计划并支付本息；

(十四) 信托利益分配方式：受托人收到信托利益后 10 个工作日内完成分配；信托利益扣除相关税费、信托报酬、银行托管费、信托计划发行费等各项费用后按照合同约定向受益人分配信托收益。若发生递延事件（包含利息递延），每次跳升的 1.5%/年利率中信托端投资人收益相应增加 0.5%/年，最高增加 1.0%/年，信托报酬每次相应增加 1%/年。若发行人选择递延支付某期或某几期利息，则受托人在递延支付的该等利息支付后十个工作日内进行相应信托收益的分配；在信托期限届满时分配剩余信托利益。

(十五) 信托退出方式：恒瑞投资赎回永续债权，实现信托退出；

(十六) 信托业保障基金：由恒瑞投资或其指定第三方认购信托业保障基金；

(十七) 增值税及相关税费：由信托财产承担。

二、交易方案及交易方案结构图

(一) 交易方案

央企信托拟发起设立“央企·**493号集合资金信托计划”，信托规模不超过 3 亿元，可分期发行。信托资金用于向恒瑞投资进行永续债权式权益性投资，信托计划无固定期限，各期信托计划投资期限为 2+N 年（初始投资期为 2 年，递延后每 1 年为一个投资周期），初始投资期限届满，发行人未全部赎回永续债权的，信托计划进入下一投资期限。恒瑞投资将信托资金用于偿还恒瑞投资的其他金融机构借款或用于其子公司恒凯贸易支付贸易采购款，发行前向我司提供资金用途

相关材料（原借款合同中需明确不能用于房地产开发相关业务），确保信托资金不用于固定资产、股权投资，不用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途，并于用款后向我司提供用款凭证。恒瑞投资有权在每期永续债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”）及其后对应的每个付息日（以下统称“赎回日”）行使赎回权，赎回对应该期永续债权益投资计划、支付该期永续债权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止；同时，恒瑞投资亦有权不行使赎回权，永续债权益投资计划的赎回权归恒瑞投资所有。若发生强制赎回情形或加速清偿条款，受托人有权要求恒瑞投资赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划本息，本信托计划终止。大丰城建为恒瑞投资在永续债项下义务（包括但不限于支付义务）及责任的履行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保并出具有效决议。

合作方式：投资类

合作期限：无固定期限，各笔投资期限为2+N年（初始投资期为2年，递延后每1年为一个投资周期）。

投入：

（1）委托人将合法所有资金委托给央企信托设立“央企·**493号集合资金信托计划”；

（2）受托人与交易对手分别签署《永续债权投资合同》、《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；

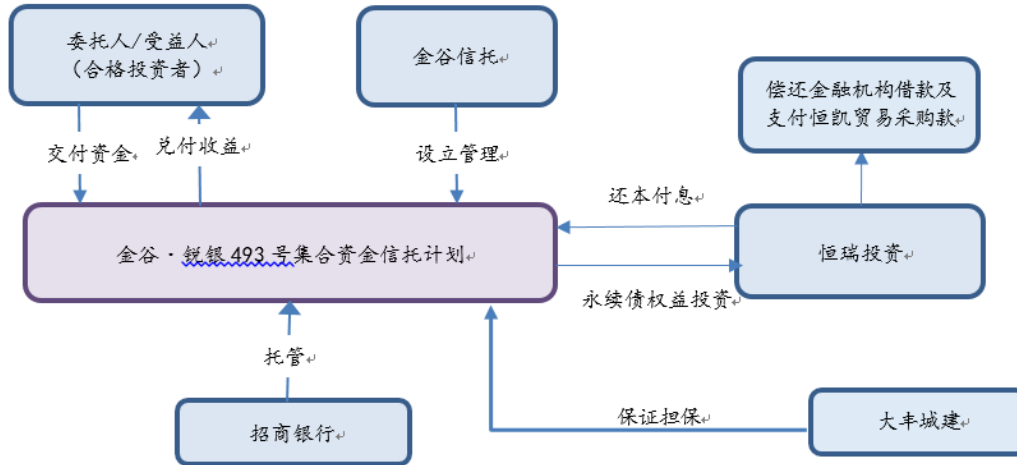
（4）央企信托与银行签订《账户保管协议》等相关协议/文件（届时以实际签署合同/协议名称为准）；

（5）央企信托分次将信托资金支付至恒瑞投资账户。

退出：

信托存续期间，发行人支付永续权益投资计划本息；发行人行使赎回权或永续权益投资计划投资合同约定的强制赎回事件发生时，发行人支付永续权益投资计划本金以及剩余债权收益，实现信托资金退出。

（二）交易结构图



(三) 资金来源/发行方案安排

1、发行方式

信托计划拟由懒猫金融代销。

(四) 南商合作

- (1) 本业务不是“提交总部由董事会、股东会决策的重大项目”；
- (2) 与商业银行合作事项：无；
- (3) 是否与南商银行合作及原因：南商银行没有信托资金托管资格。

三、风险保障措施

本信托计划的保障措施为：

1、保证担保 (是 否)

大丰城建为恒瑞投资在永续债项下义务(包括但不限于支付义务)及责任的履行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保并出具有效决议。

2、交易合同强制执行公证 (是 否)

3、资金监管 (是 否)

4、其它措施：无。

5、强制付息事件：信托期内，如出现下列任一情况，恒瑞投资需立即偿还所有未支付的利息及孳息等应付款项：

强制付息事件如下：

信托期内，如出现下列任一情况，恒瑞投资需立即偿还所有未支付的利息及孳息等应付款项：

- (1) 恒瑞投资向普通股股东分红（上缴国有资本收益除外）；
- (2) 恒瑞投资向其他权益工具（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；
- (3) 恒瑞投资减少注册资本。

6、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。

7、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，央企信托将及时与发行人沟通，并根据沟通结果决定是否采取向媒体公开披露该事件：

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

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

(3) 发行人或发行人的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。

8、提前到期条款

若发生下列任一情形时，央企信托有权宣布本笔永续权益投资计划提前到期/停止投放，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) 恒瑞投资主体信用评级下调的，但非因恒瑞投资自身信用原因，因国内评级体系与国际接轨，国内评级体系进行系统性调整导致的评级下调除外；

(4) 负责发行人年度审计的会计师事务所未在年度审计报告中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；

(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；

(5) 本笔永续权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。

9、信托计划发行前，发行人就发行永续债权益投资计划事宜提供内部有权机构的有效决议。

第六部分 风险及防范措施

一、信用风险及控制措施

若发行人经营状况不佳或偿债能力下降,可能存在不能按期支付相关费用乃至不能如期履行还本付息义务的风险,从而影响信托财产的收益,信托计划无法按期兑付。

防控措施:我部将密切关注发行人经营和财务情况,若发行人未按约定支付相关费用或未能如期履行还本付息义务,我部会积极协调、督促发行人履行偿还义务。

受托人依据信托合同管理信托财产所产生的风险,由信托财产承担。受托人承诺以受益人的最大利益为宗旨处理信托事务,并谨慎管理信托财产,但不承诺信托财产不受损失,亦不承诺信托财产的最低收益。

二、管理风险及控制措施

风险:在信托资金的管理运用过程中,可能发生受托人因其知识、管理水平有缺陷,获取的信息不完全或存在误差,以及对经济形势、政策走势等判断失误,从而影响信托资金运作的收益水平和收益兑付。

控制措施:为保证受益人能够按时、足额获取收益,受托人将发挥在金融信托领域的专业优势,严格实行相关责任制度和分离制度,坚持各种调查、审查、检查制度,建立严格有效的风险防范和控制制度。

三、政策风险及控制措施

风险:国家或地方相关政策如货币政策、财政政策、税收政策等相关配套法规的调整与变化,可能会影响本信托收益水平。

控制措施:受托人将密切关注国家宏观调控政策及相关行业政策的变化,与当地政府保持密切沟通,及时制定应对措施,以保障信托收益的实现。

四、操作风险及控制措施

风险:即受托人未履行合同规定的各项受托人职责和义务而产生的风险。

管理措施：将在严格按照合同要求管理信托事务管理，包括信托财产管理、对投资者收益分配、信息披露等具体工作，以保证本信托项目的顺利进展。

第七部分 后续工作

（一）信托成立前的工作

信托成立前，由受托人、恒瑞投资签署《永续债权投资合同》；与大丰城建签署《保证合同》；

受托人与合格投资者签订本信托项下的《资金信托合同》及其风险说明书等信托文件，同时将其合法资金交付受托人，用于认购“央企•**493号集合资金信托计划”，成为该信托项下的委托人。

（二）信托成立后的工作

1、期间管理责任人

项目组将按照公司《非事务管理类项目期间管理办法》与运营管理总部就项目期间管理工作进行对接，主要由运营管理总部该项目期间管理责任人处理期间管理事项，项目组协助配合。

2、期间管理主要职责

主要包括但不限于以下方面：

2.1 日常管理

建立项目管理台账，记录放款、还款、分配等内容，按时进行信息披露。

2.2 项目跟踪检查

每季度收集内容包括但不限于恒瑞投资、大丰城建财务报表及财务状况，合同约定的其他期间管理资料如银行保管报告等。

跟进恒瑞投资、大丰城建整体履约情况、新取得融资情况及经营状况；了解相关交易对手资信状况、履约担保能力等情况；密切关注融资情况和担保余额。

2.3 收益分配及到期前管理

督促发行人按时支付本金及利息，按时向受益人进行收益分配和系统录入。项目到期前3-6个月密切关注其经营情况。若发现即将出现流动性风险，及时督促相关方履行

约定义务。

3、信息披露

按季度出具季度管理报告（季末 15 日内），报告对象：公司网站披露、公司内报部门负责人、业务分管领导、运营管理总部；

重大事项当日口头报告，3 日内对受益人披露，报告对象：向受益人披露并提出应对措施、公司内报部门负责人、业务分管领导、审核与风险管理部、法律合规部、运营管理总部；

信托终止后 10 个工作日内，出具清算报告，报告对象：公司网站披露。

4、外派管理人员

无此安排。

5、委托第三方管理

无此安排。

第八部分 部门意见及建议

央企信托拟发起设立“央企·**493号集合资金信托计划”，信托规模不超过3亿元，可分期发行。信托资金用于向恒瑞投资进行永续债权式权益性投资，信托计划无固定期限，各期信托计划投资期限为2+N年（初始投资期为2年，递延后每1年为一个投资周期），初始投资期限届满，发行人未全部赎回永续债权的，信托计划进入下一投资期限。恒瑞投资将信托资金用于偿还恒瑞投资的其他金融机构借款或用于其子公司恒凯贸易支付贸易采购款，发行前向我司提供资金用途相关材料（原借款合同中需明确不能用于房地产开发相关业务），确保信托资金不用于固定资产、股权投资，不用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途，并于用款后向我司提供用款凭证。由发行人恒瑞投资按季支付永续债利息。恒瑞投资有权在每期永续债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年之日及其后对应的每个付息日行使赎回权，赎回对应该期永续债权益投资计划、支付该期永续债权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止；同时，恒瑞投资亦有权不行使赎回权，永续债权益投资计划的赎回权归恒瑞投资所有。若发生强制赎回情形或加速清偿条款，受托人有权要求恒瑞投资赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划本息，本信托计划终止。大丰城建为恒瑞投资在永续债项下义务（包括但不限于支付义务）及责任的履行提供全额无条

件不可撤销连带责任保证担保并出具有效决议。发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。

另外，项目组对本次信托规模进行了审核，该信托规模不超过3亿元，符合公司对区域集中度的管理要求。

综上，经项目组调查分析，信托交易结构符合监管规定、信托方案切实可行，交易对手主体资质合法、财务与经营情况正常，风控措施充足可保障信托资金安全，且有利于我司提高标准化产品规模，建议公司批准实施。