

---

## 央企信托-GC76 号集合信托计划（江苏盐城）

### 可行性研究报告

#### “特别提示：

1、此报告中的数据均为业务部门尽职调查过程中收集采取，可能存在误差，业务部门将在后续项目执行过程中进一步完善数据的采集工作。

2、此报告中的相关分析是业务部门在采集数据的基础上，结合融资方提供的材料作出，不作为业务部门或公司对实施本项目的任何收益、风险的对外承诺。

3、此报告仅作为业务部门履行项目审批程序时的报审材料之一，作为公司审批项目的参考依据之一，不作为业务部门或公司对实施本项目的任何收益、风险的对外承诺。”

---

第一部分 信托计划背景及要素 .....	4
一、交易对手 .....	4
二、交易结构图 .....	4
三、信托计划基本要素 .....	5
第二部分 融资人——盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限公司 .....	5
一、公司基本情况 .....	5
（一）基本情况 .....	5
（二）股权关系 .....	6
（三）公司治理 .....	6
（四）主要管理层 .....	6
（五）主要子公司（注册资本：亿元） .....	7
二、经营情况 .....	8
（一）旅游、康养、酒店板块 .....	8
（二）委托代建施工代建板块 .....	9
（三）主营业务板块经营情况 .....	10
三、财务情况 .....	10
（一）报表分析 .....	10
（二）财务指标 .....	15
四、其他重要情况 .....	16
（一）征信情况 .....	16
（二）涉诉情况 .....	16
（三）发债情况 .....	16
第三部分 连带责任担保人-盐城市大丰区城市建设集团有限公司 .....	17
一、公司基本情况 .....	17
（一）基本情况 .....	17
（二）股权关系 .....	17
（三） 公司治理 .....	18
二、经营情况 .....	19
三、债券发行及评级情况 .....	23
四、财务情况 .....	25
（一）合并财务报表 .....	25
（二）资产负债结构分析 .....	27

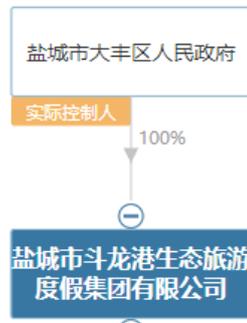
---

(三) 财务指标 .....	34
(四) 现金流量分析 .....	35
五、其他重要情况 .....	35
(一) 征信记录 .....	35
(二) 对外担保情况 .....	37
(三) 被执行及涉诉情况 .....	37
六、总体评价 .....	37
第四部分 区域概况 .....	38
一、盐城市基本情况 .....	38
二、大丰区基本情况 .....	39
第五部分 还款来源介绍 .....	41
一、第一还款来源分析 .....	41
二、第二还款来源分析 .....	41
第六部分 结论 .....	41

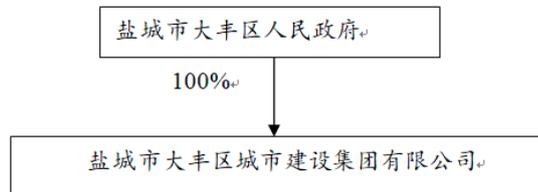
## 第一部分 信托计划背景及要素

### 一、交易对手

1、融资人-盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限公司（简称：斗龙港集团）



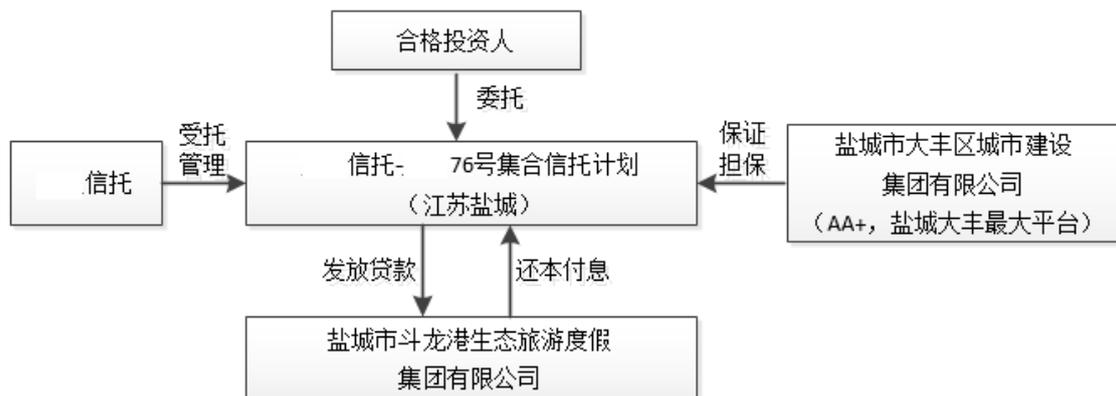
2、担保人-盐城市大丰区城市建设集团有限公司（简称：城建集团）



3、增信关系说明

本次交易由盐城市大丰区城市建设集团有限公司为融资人还本付息提供连带责任保证担保。

### 二、交易结构图



央企信托有限责任公司拟设立“央企信托-GC76号集合信托计划（江苏盐城）”，信托计划总规模不超过3亿元。信托计划资金用于向盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限公司发放信托贷款，资金用途为补充融资人流动资金。各期信托不超过24个月。贷

款到期融资人向信托计划还本付息。盐城市大丰区城市建设集团有限公司提供连带责任保证担保。

### 三、信托计划基本要素

- 1、信托计划名称：**央企信托-GC76号集合信托计划（江苏盐城）**。
- 2、信托计划总规模：**3**亿元。
- 3、信托计划期限：各期信托不超过24个月。
- 4、信托计划资金用途：信托资金用于向盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限公司发放信托贷款，资金用于补充融资人流动资金。
- 5、分期偿还：信托成立后满半年、一年、一年半，融资人需分别偿还本金500万、信托放款规模的10%、信托放款规模的10%。（按照实际金额确定）

## 第二部分 融资人——盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限公司

### 一、公司基本情况

#### （一）基本情况

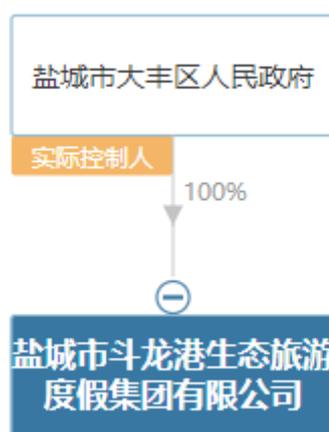
公司的基本情况如下表所列：

公司名称：	盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限公司
公司类型：	有限责任公司(国有独资)
住 所：	盐城市大丰区荷兰花海旅游度假区内
注 册 号：	320982000462506
统一社会信用代码：	91320982MA213POP0E
成立日期：	2020-03-26
法定代表人：	周俊
经营范围：	许可项目：旅游业务；演出经纪；各类工程建设活动；住宿服务；餐饮服务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：城市公园管理；游览景区管理；休闲观光活动；园区管理服务；票务代理服务；组织文化艺术交流活动；花卉种植；礼品花卉销售；健康咨询服务（不含诊疗服务）；机构养老服务；婚庆礼仪服务；酒店管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本：	200,000 万人民币
股权结构	盐城市大丰区人民政府 100%持股

盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限公司（以下简称“斗龙港集团”）系盐城市大丰区人民政府于 2020 年 3 月 26 日成立，注册资金 20 亿元。经营范围：许可项目：旅游业务；演出经纪；各类工程建设活动；住宿服务；餐饮服务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：城市公园管理；游览景区管理；休闲观光活动；园区管理服务；票务代理服务；组织文化艺术交流活动；花卉种植；礼品花卉销售；健康咨询服务（不含诊疗服务）；机构养老服务；婚庆礼仪服务；酒店管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。盐城市大丰区人民政府 100%持股。

## （二）股权关系



## （三）公司治理

公司设董会，成员为 4 人。董事会中职工董事的人数为 1 人。股东代表董事由盐城市大丰区人民政府委派产生，职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事的任期每届为三年。董事会设董事长 1 人，由盐城市大丰区人民政府从董事会成员中指定。

## （四）主要管理层

姓名	职务	性别	年龄	任职起始日期
周俊	董事长	男	42	2020年
张建华	董事总经理	男	39	2020年
沈翠华	董事	女	47	2020年
单君	董事	男	37	2020年
姚尧	董事	男	47	2020年
张鑫	董事	男	38	2020年
殷长桂	董事	男	45	2020年
政磊	监事	男	34	2020年
朱晓敏	监事	女	32	2020年
杨华根	监事	男	45	2020年
柏桂龙	监事	男	39	2020年
王华	监事	男	40	2020年

周俊，男，1978年11月05日出生，东南大学本科学历。2003.09-2005.06大丰市政府办工业科科长；2005.06-2007.02大丰市小海镇镇长助理；2007.02-2010.01大丰市白驹镇副镇长；2010.01-2010.08大丰市裕华镇镇长2010.08-2011.02大丰市经济技术开发区副主任2011.02-2014.12大丰市住建局副局长、市城投公司总经；2014.12-2018.06大丰市城东新区管委会大丰市城投公司主任、总经理2018.07-2020.03大丰区小海镇镇党委书记；2020.04-至今盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限公司董事长。

张建华，男，1983.01出生，南京工业大学本科学历。2001.09--2005.07南京工业大学经济管理学院工商管理专业本科学生(获管理学学士学位)2005.08--2006.12大丰市裕华镇政府办事员；2006.12--2008.12大丰市委组织部组织科办事员；2008.12--2010.07大丰市委组织部组织科组织员（副股级）；2010.07--2011.12大丰市委组织部组织科组织员；2011.12--2015.08大丰市委组织部组织科副科长、组织员；2015.08--2016.05大丰区委组织部组织科副科长、组织员；2016.05--2019.07大丰区新丰镇组织委员、总工会主席；2019.07--2020.12大丰区新丰镇党委副书记；2020.12--盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限公司总经理。

沈翠华，女，1975年12月出生，盐城市大丰区交通控股集团有限公司副总经理，本科学历。1997-2013年大丰交通运输管理所副所长；2013-2020年大丰交通运输局财务科副科长；2020年至今盐城市大丰区交通控股集团有限公司副总经理。

#### （五）主要子公司（注册资本：亿元）

序号	被投资企业名称	法定代表人	注册资本	成立日期	持股比例
1	盐城市大丰区文化旅游集团有限公司	周俊	20	2019-9-30	75%
2	盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司	周俊	16	2008-5-21	51%
3	盐城市梅缘文化产业有限公司	周俊	1	2020-6-2	100%
4	盐城市花港文化传播有限公司	周俊	1	2022-3-1	100%
5	盐城市华港商业管理有限公司	周俊	1	2020-5-29	100%
6	盐城市斗龙港开发建设有限公司	周俊	1	2020-5-29	100%
7	盐城市斗龙港旅游产业有限公司	周俊	1	2020-6-4	100%
8	江苏嘉和居房地产开发有限公司	周俊	1	2021-8-19	100%
9	盐城市斗龙港生态环境发展有限公司	周俊	1	2021-3-2	100%
10	盐城市大丰区手拉手酒店有限公司	周俊	1	2020-9-2	100%
11	盐城市斗龙港酒店管理有限公司	周俊	1	2021-1-14	100%

## 二、经营情况

公司是大丰区人民政府拟全力打造的第二个 AA+ 资产平台，与盐城市大丰区城市建设集团有限公司（AA+，排名第 1）、盐城市大丰区交通投资有限责任公司（AA，目前排名第 2）并列的大丰区人民政府第一梯队平台公司。公司主要负责大丰区旅游板块的开发，拥有荷兰花海、梅花湾两个国家 4A 级景区，以及城市绿地核心——水韵龙湾城市森林公园。业务涉及旅游、康养（上海复旦大学中山医院苏北分院）、酒店（天沐温泉酒店、希尔顿逸林酒店、阿姆斯特丹酒店）、工程施工代建和贸易业务等板块。

### （一）旅游、康养、酒店板块

公司专注度假区板块内景区建设及功能配套等工作，满怀打造国家级旅游度假区的激情，全面融入上海“一小时经济圈”，推进度假区旅游经济高质量发展。斗龙港旅游度假区南北长 7 公里，东西宽 3 公里，面积约 21 平方公里。度假区地理位置优越，生态特色鲜明，水域面积达 6.5 平方公里，拥有荷兰花海、梅花湾两个国家 4A 级景区，以及城市绿地核心——水韵龙湾城市森林公园。作为斗龙港旅游度假区的核心景区，有“中国郁金香第一花海”的美誉。以“田园、河网、建筑、风车、花海”为设计主元素，突出“吃住行游购娱”“商养学闲情奇”新老旅游“六要素”。2018 年 9 月，著名导演王潮歌倾力打造的《只有爱·戏剧幻城》项目正式落户荷兰花海，2020 年 6 月 19 日正式全球公演，获评 2020 年度消费者最青睐的江苏文旅融合标杆项目。2021 年度游客接待量达 310.2 万人次。作为斗龙港旅游度假区内 4A 级旅游景区，江苏省级水利风景区，主要以梅花、仿古建筑、水系和夜景为四大特色。景区内种植梅树近 20000 株，200 多个品种，并有 500 年的梅王、梅后，800 多年的宋梅，是目前全国面积最大的赏梅胜地。景区内更有梅苑、梅花文化馆、三十二舫、西湖、咏梅阁、颂梅阁、假日酒店、露营地

---

等穿插其中，体现了人与自然的融合，绘出幽雅静远的如诗画卷。作为斗龙港旅游度假区的绿地核心，主要以森林、水系为生态基底，全力打造“森林氧吧、城市绿肺”。全园植物品种 194 种、5 万余株，拥有国内平原地区最长的玻璃栈道 520 米。水韵龙湾将利用片区丰富的资源优势，植入多种主题业态给游客带来“惊、奇、险”的视觉体验和游览乐趣，塑造缤纷多彩的休闲度假区体验。

2022 年 7 月，大丰区文旅集团并入公司名下，公司旗下新增知青纪念馆、麋鹿博物馆、麋鹿自然营地、幸福公社、观海廊道及三龙民宿等景点，旅游产业项目遍布全区。当前，公司正在重点打造的另一文旅项目是新丰 920 街坊，该项目深入挖掘百年古街的历史文化，以“生活着的人文 老街，全方位的文旅体验”为主题，以垦管局遗址更新、启海 移民文化馆、酱油工坊、新丰剧场广场、船屋民宿、水岸森林、河畔剧场、水上游船等重点文化体验项目为引领，集餐饮、住宿、零售、酒吧、文创、娱乐等业态为一体，是集团当前重点推进的综合性文旅体验项目。

复旦大学附属中山医院苏北健康管理中心项目位于盐城市大丰区斗龙港旅游度假区中心区域，下设医疗中心、体检中心和康养中心三大板块，建成后作为复旦大学附属中山医院分院，与总院实行同质化管理，立足大丰，服务 苏北，辐射长三角，让大丰百姓在家门口就能享受到上海的高水平医疗服务，为大丰地区健康产业持续发展提供有力支撑。

## （二）委托代建施工代建板块

工程施工代建板块主要由子公司裕丰城镇开展。公司是盐城市大丰区城北新区基础设施委托代建领域最主要的经营主体。公司自成立以来完成的主要建设项目包括农路农桥项目、农垦复垦项目、农民拆迁安置项目（包括裕南二期、全心家园、金域海湾、振新公寓）、园区道路及管网工程建设项目、园区道路河滨绿化工程建设项目等。随着城北新区的不断发展，公司的基础设施委托代建业务收入规模有望持续增长。

裕丰城镇基础设施建设业务主要由母公司负责经营。作为大丰区城北新区重要的城市基础设施投资、建设、运营主体，该公司承担了城北新区大量的拆迁安置和道路管网项目建设，取得了一定经营效果。裕丰城镇主要依据同委托方签订的《委托代建合同》从事基础设施项目建设，针对每一项目均与委托方签订具体的《委托代建合同》。根据合同，发行人主要负责办理立项、环评、用地、初设、规划方案、规划许可、勘察、设计、预算编制、财政评审、施工许可等项目前期手续，依法组织工程施工以及工程建设有关的货物、服务招投标；负责相关合同的洽谈，签订并组织实施；编制工程建设资金及进度计划，报委托方批准；按计划向委托方报送工程进度和资金使用情况；组织竣工验收、竣工结算，并向委托方移交竣工档案资料。项目建设期间，发行人需垫付工程款

项，项目竣工移交后，委托方根据代建协议及相关约定拨付代建款项，代建费用的计算标准为按照工程投资额的一定比例计提并合并纳入工程结算，约定的上浮比例为 25%左右。结算时间则以委托方出具的收入确认批复及项目结算清单为准。

### （三）主营业务板块经营情况

项目	2022 年 1-6 月			2021 年度			2020 年度		
	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率
代建业务	608,613,503.08	94.57%	20.00%	647,557,502.56	62.87%	19.57%	641,651,553.46	77.27%	20.00%
旅游业务	30,031,130.77	4.67%	40.52%	151,926,500.31	14.75%	23.97%	102,037,831.02	12.29%	18.41%
销售收入	4,912,341.30	0.76%	67.71%	230,332,800.00	22.36%	16.67%	54,408,000.00	6.55%	16.67%
其他	-	-	-	129,544.29	0.01%	-	32,325,651.84	3.89%	16.67%
合计	643,556,975.15	100%	21.32%	1,029,946,347.16	100.00%	19.58%	830,423,036.32	100%	19.46%

### 三、财务情况

截至 2021 年末，融资人资产 178 亿元，负债 123.64 亿元，所有者权益 54.34 亿元，资产负债率约为 69.47%。2021 年公司营业收入 10.3 亿元，净利润 0.34 亿元。截至 2022 年 6 月，融资人资产 187 亿元，负债 132.48 亿元，所有者权益 54.42 亿元，资产负债率约 70.88%。

#### （一）报表分析

项 目	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
总资产	13,927,540,735.27	17,798,314,968.00	18,690,545,148.20
流动资产	11,433,754,521.44	14,861,404,028.57	15,505,700,295.62
货币资金	1,916,587,147.32	2,257,378,971.08	1,859,855,146.33
应收账款	1,177,272,148.48	1,451,700,003.43	2,083,612,828.83
预付账款	26,547,333.12	19,634,698.00	28,491,180.37
其他应收款	4,080,997,580.46	5,861,329,436.19	6,446,895,000.48
存货	3,960,466,248.89	5,134,091,949.83	4,836,176,776.73
其他流动资产	121,884,063.17	87,268,970.04	90,669,362.88
非流动资产	2,493,786,213.83	2,936,910,939.43	3,184,844,852.58
可供出售金融资产	30,000,000.00	-	-
投资性房地产	312,324,812.08	276,803,855.21	272,910,887.03
在建工程	372,851,168.41	711,552,489.89	1,008,292,176.37
固定资产	1,074,885,520.05	1,237,696,890.48	1,212,017,667.99
无形资产	453,451,660.81	441,457,403.40	435,394,513.30
长期待摊费	237,823,023.75	217,789,920.32	205,942,313.09
总负债	9,924,368,556.27	12,364,265,624.86	13,247,968,828.09
流动负债	4,781,042,347.93	5,678,687,500.92	8,215,441,092.16
短期借款	1,753,050,000.00	2,466,150,000.00	2,895,980,598.88
应付票据	486,000,000.00	217,000,000.00	391,205,538.52
应付账款	384,672,486.80	344,826,601.94	560,414,725.24
预收款项	2,121,907.20	798,677.49	2,273,158.49

应付职工薪酬	-	2,440,659.03	1,496,959.81
应交税费	210,832,149.06	248,137,039.90	320,601,000.17
其他应付款	651,472,075.75	1,509,313,875.65	1,619,589,717.11
一年内到期的非流动负债	1,292,709,803.55	890,000,888.80	2,423,879,393.94
其他流动负债	183,925.57	19,758.11	-
<b>非流动负债</b>	<b>5,143,326,208.34</b>	<b>6,685,578,123.94</b>	<b>5,032,527,735.93</b>
长期借款	2,087,483,189.84	3,868,290,000.00	2,975,420,000.00
应付债券	992,253,223.65	1,243,136,685.75	547,774,095.48
长期应付款	2,063,589,794.85	1,574,151,438.19	1,509,333,640.45
<b>所有者权益</b>	<b>4,003,172,179.00</b>	<b>5,434,049,343.14</b>	<b>5,442,576,320.11</b>
实收资本	-	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
资本公积	1,775,385,299.53	1,434,892,886.54	1,434,892,886.54
未分配利润	182,926,941.54	158,847,393.02	142,288,178.42
归属于母公司的股东权益	2,028,095,485.80	2,875,771,138.09	2,859,211,923.49
少数股东权益	1,975,076,693.20	2,558,278,205.05	2,583,364,396.62

项 目	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
营业收入	830,423,036.32	1,029,946,347.16	643,556,975.15
营业成本	668,856,735.40	828,304,400.31	506,340,066.42
税金及附加	2,504,098.32	10,219,752.57	5,095,747.02
销售费用	13,747,264.03	24,033,617.24	5,471,573.09
管理费用	104,979,564.06	156,219,147.31	76,380,295.44
财务费用	90,606,847.93	87,736,180.98	37,075,967.44
其他收益	77,965,092.10	90,641,265.88	18,990,595.37
营业利润	120,310,891.87	68,967,377.13	37,476,262.44
营业外收入	18,121.17	167,952.10	275,931.45
营业外支出	3,891.42	3,895,873.76	540,550.72
利润总额	120,325,121.62	65,239,455.47	37,211,643.17
所得税费用	30,992,303.10	31,435,991.33	28,684,666.20
净利润	89,332,818.52	33,803,464.14	8,526,976.97

### 1、资产分析

资产构成	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
流动资产	82.09%	83.50%	82.96%
非流动资产	17.91%	16.50%	17.04%

流动资产构成	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
货币资金	16.76%	15.19%	11.99%
应收账款	10.30%	9.77%	13.44%
其他应收款	35.69%	39.44%	41.58%
存货	34.64%	34.55%	31.19%

非流动资产构成	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
投资性房地产	12.52%	9.42%	8.57%
在建工程	14.95%	24.23%	31.66%
固定资产	43.10%	42.14%	38.06%
无形资产	18.18%	15.03%	13.67%
长期待摊费	9.54%	7.42%	6.47%

近年公司资产规模持续增长，流动资产占比约 82%，并保持稳定。

主要由货币资金（银行存款和存放在银行的保证金和定期存单）、应收账款和其他应收款（政府、国企建材贸易往来款）、存货（主要为开发成本及土地-道路绿化生态工程）、在建工程（道路花卉环境工程、商务大厦改造）、固定资产等构成。

截至 2021 年底，公司总资产约 177.98 亿元，流动资产 148.61 亿元，非流动资产 29.37 亿元，重要科目明细如下：

（1）货币资金

项目	2021. 12. 31	2020. 12. 31
库存现金	107,365.08	18,825.08
银行存款	90,456,787.15	282,954,451.07
其他货币资金	2,166,814,818.85	1,633,613,871.17
合计	2,257,378,971.08	1,916,587,147.32

注：其他货币资金主要是指存放在银行的保证金和定期存单，截止 2021 年 12 月 31 日，本公司所有权受到限制的其他货币资金为 2,165,907,837.41 元。受限制资产明细详见附注 45、所有权或使用权受到限制的资产。

（2）应收账款

单位名称	是否关联方	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
盐城市大丰区金茂国有综合资产经营有限公司	否	833,870,367.46	注 1	57.43
盐城市大丰区新丰镇人民政府	否	331,882,510.69	注 2	22.86
盐城市大丰区华丰投资发展有限公司	否	283,863,544.23	注 3	19.55
合计		1,449,616,422.38		99.84

（3）其他应收款

单位名称	是否为关联方	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)
盐城市大丰区新丰镇财政管理所	否	1,370,727,030.64	注 1	23.05
盐城市大丰区广发建材贸易有限公司	否	971,814,462.77	注 2	16.34
盐城市大丰区城市建设集团有限公司	否	717,002,200.33	注 3	12.06
盐城市大丰区民新贸易有限公司	否	657,694,063.23	1 年以内	11.06
大丰高欣建设有限公司	否	600,000,000.00	注 4	10.09
合计		4,317,237,756.97		72.60

## 2、负债分析

负债构成	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
流动负债	48.17%	45.93%	62.01%
非流动负债	51.83%	54.07%	37.99%

流动负债构成	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
短期借款	36.67%	43.43%	35.25%
应付票据	10.17%	3.82%	4.76%
应付账款	8.05%	6.07%	6.82%
其他应付款	13.63%	26.58%	19.71%
一年内到期的非流动负债	27.04%	15.67%	29.50%

非流动负债构成	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
长期借款	40.59%	57.86%	59.12%
应付债券	19.29%	18.59%	10.88%
长期应付款	40.12%	23.55%	29.99%

2020-2021 年及 2022 年 6 月末，公司负债总额分别为 99.24 亿元、123.64 亿元和 132.48 亿元。从负债结构来看，2020 年和 2021 年流动负债与非流动负债比例不超过 1:1，2022 年 6 月流动负债比例有所上升，主要是由于一年内到期的非流动负债增加所致。

2021 年末，流动负债余额为 56.79 亿元，主要由短期借款、应付票据（银行和商业承兑汇票）、应付账款（工程款）、其他应付款（平台公司内部往来款）、一年内到期的非流动负债等构成。2021 年末，非流动负债余额为 66.85 亿元，为长期借款、应付债券和长期应付款。

(1) 短期借款：以保证借款和质押借款为主。

借款类别	2021. 12. 31	2020. 12. 31
保证借款	841,000,000.00	842,000,000.00
抵押借款	23,000,000.00	23,000,000.00
质押借款	1,192,150,000.00	878,050,000.00
保证+质押借款	10,000,000.00	10,000,000.00
保证+抵押	400,000,000.00	
合计	2,466,150,000.00	1,753,050,000.00

(2) 一年内到期的非流动负债

项目	2021. 12. 31	2020. 12. 31
一年内到期的长期借款	605,790,000.00	1,149,696,810.16
一年内到期的长期应付款	284,210,888.80	143,012,993.39
合计	890,000,888.80	1,292,709,803.55

(3) 长期借款

借款类别	2021. 12. 31	2020. 12. 31
信用借款		450,000,000.00
保证借款	2,761,500,000.00	1,267,380,000.00
质押借款	199,980,000.00	200,000,000.00
保证+抵押	1,512,600,000.00	590,000,000.00
保证+质押		150,000,000.00
保证+抵押+质押		579,800,000.00
减：一年内到期的长期借款	605,790,000.00	1,149,696,810.16
合计	3,868,290,000.00	2,087,483,189.84

(4) 长期应付款

项目	2021. 12. 31	2020. 12. 31
借款	1,858,362,326.99	2,206,602,788.24
减：一年内到期的长期应付款	284,210,888.80	143,012,993.39
合计	1,574,151,438.19	2,063,589,794.85

3、现金流量分析

项目	2020 年度	2021 年度
经营活动现金流入	1,741,500,237.34	1,748,112,916.74
销售商品、提供劳务收到的现金	859,206,896.78	794,239,331.31
经营活动现金流出	2,106,263,882.47	3,605,865,079.77
经营活动现金流量净额	-364,763,645.13	-1,857,752,163.03
投资活动现金流入	450,295,699.39	362,298,162.96
投资活动现金流出	290,873,992.60	545,887,550.43
投资活动现金流量净额	159,421,706.79	-183,589,387.47
筹资活动现金流入	4,961,308,800.00	10,765,053,700.00

筹资活动现金流出	4,673,221,091.59	8,916,928,163.15
<b>筹资活动现金流量净额</b>	288,087,708.41	1,848,125,536.85
<b>现金及现金等价物增加额</b>	82,745,770.07	-193,216,013.65
<b>期初现金流量余额</b>	201,941,377.25	284,687,147.32
<b>期末现金流量余额</b>	284,687,147.32	91,471,133.67

### 1、经营活动现金流分析

公司作为区域内旅游板块开发的投资主体，前期需投入大量资金用于重点项目建设，后期根据项目完工进度情况陆续收回投资，现金流出与流入在一定时间内不匹配造成经营性现金净流量为负。随着建设项目的不断完工及投出资金的陆续收回，预计融资人未来经营性现金净流量将稳定增加。

### 2、投资活动现金流分析

公司投资活动现金流由净流入转为净流出，2021年购建在建工程、固定资产等支付的现金金额较大。

### 3、筹资活动现金流分析

公司筹资活动现金流入主要是吸收投资收到现金及取得借款收到的现金，公司筹资活动现金支出主要是偿还债务支付的现金。公司2020年及2021年筹资现金流呈净流入，筹资方式主要为金融机构借款和发债等。

## (二) 财务指标

<b>短期偿债能力</b>	2020年度	2021年度	2022年6月
流动比率	239.15%	261.70%	188.74%
速动比率	155.76%	170.95%	129.52%

<b>长期偿债能力</b>	2020年度	2021年度	2022年6月
资产负债率	71.26%	69.47%	70.88%
利息保障倍数	232.80%	174.36%	200.37%

<b>盈利能力分析</b>	2020年度	2021年度	2022年6月
营业利润率	14.49%	6.70%	5.82%
销售利润率	14.49%	6.33%	5.78%
净利率	10.76%	3.28%	1.32%

公司流动比率和速冻比率指标较好，短期偿债能力较强；资产负债率保持在70%左右，较为稳定。利息保障倍数指标较好，对总体债务利息保障能力较强。

公司营业收入和营业成本同步逐年增加，21年由于管理费用的增加，导致利润率有

所下降。

#### 四、其他重要情况

##### （一）征信情况

根据截至 2022 年 5 月 27 日的征信报告，公司在 2 家金融机构的业务仍未结清，当前借贷交易余额为 41000 万元，无不良和违约情况。

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
2020	2	2	2021

借贷交易		担保交易	
余额	41000.00	余额	0.00
其中：被追偿余额	0.00	其中：关注类余额	0.00
关注类余额	0.00	不良类余额	0.00
不良类余额	0.00		

##### （二）涉诉情况

经过全国法院被执行人信息查询系统查询，截至 2022 年 10 月 8 日，公司无被执行信息。

中国执行信息公开网  
——司法为民 司法便民——

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: YMWg

验证码正确!

查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限公司 相关的结果。

##### （三）发债情况

截至 2022 年 11 月 4 日，公司存续债券余额为 12.5 亿元，发行主体全部为 51%控股子公司盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司（根据 DM 查债系统查询，中证鹏元于 2022 年 6 月 24 日给予公司的主体信用等级评定为 AA，评级展望为稳定），2022 年 10 月 11 日新增一笔 1.8 亿元私募债，票面利率 5.8%。明细如下（单位：亿元）

证券代码	证券简称	证券类别	剩余期限	币种	当前余额	最新债项评级	名义主体最新信用评级	发行日期	票面利率
182874.SH	22 丰镇 01	私募债	2.9425	CNY	1.8000		AA	2022-10-11	5.8%
197391.SH	21 丰镇 02	私募债	1.0548	CNY	0.5000		AA	2021-10-29	7.5%
196756.SH	21 丰镇 01	私募债	1.8055	CNY	3.2000		AA	2021-07-29	7.5%
167138.SH	20 裕丰 02	私募债	0.7233	CNY	5.0000	AA	AA	2020-06-30	7.6%
162962.SH	20 裕丰 01	私募债	0.2712	CNY	2.0000	AA+	AA	2020-01-16	7.5%

### 第三部分 连带责任担保人-盐城市大丰区城市建设集团有限公司

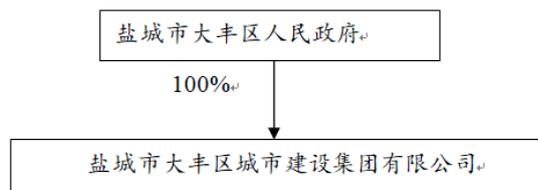
#### 一、公司基本情况

##### (一) 基本情况

公司的基本情况如下表所列：

公司名称：	盐城市大丰区城市建设集团有限公司
曾用名	盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司、 大丰市城建国有资产经营有限公司
公司类型：	有限责任公司(国有独资)
住 所：	盐城市大丰区健康东路 82 号
注 册 号：	320982000000569
统一社会信用代码：	91320982739552743U
成立日期：	2002-06-24
法定代表人：	桂伯祥
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）
注册资本：	300,000 万(元)

##### (二) 股权关系



---

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

### （三） 公司治理

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

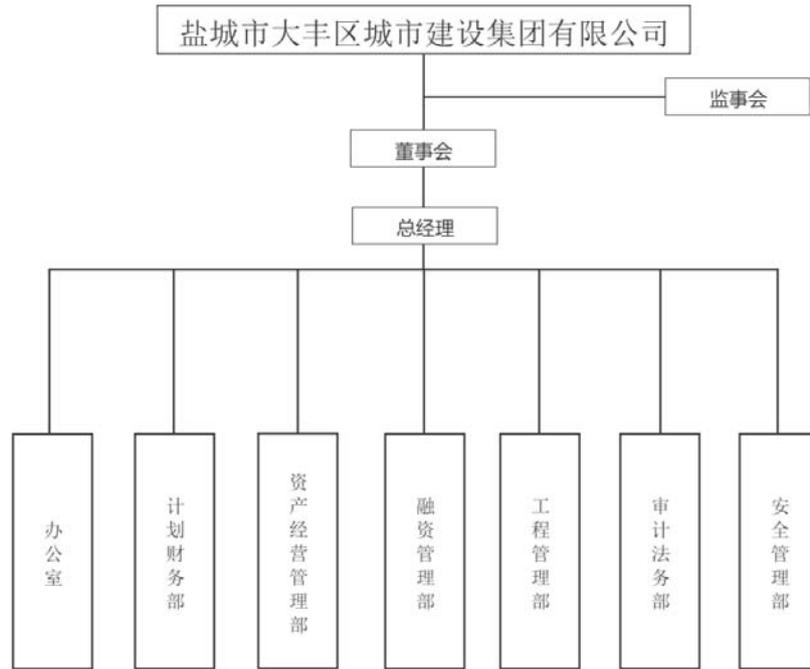
公司设立了董事会、监事会、经理层。决策层、监督层、经理层按照公司章程规定各司其职，各负其责。董事会处于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；公司经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

公司设董事会，成员 3 人，由出资人委派或更换，董事会任期三年。董事会设董事长一人，董事长及两名董事由盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理委员会委派或更换。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。

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

公司实行董事会领导下的总经理负责制，统一负责公司的日常经营和管理。公司设总经理、副总经理若干名，任期三年。总理由董事长提名，经董事会讨论通过由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责。副总经理、财务负责人由总经理提名，经董事会批准后，由董事会聘任，也可由董事会公开向社会招聘。

公司下设办公室、计划财务部、资产经营管理部、融资管理部和工程管理部等内部机构。



## 二、经营情况

公司作为大丰区重要的基础设施建设投融资主体，在当地经济发展中仍发挥重要作用；主要经营业务分为四大板块：商品贸易、基础设施建设、工程施工业务、保障房开发业务，公司其他业务包括物业管理服务、租赁和供气等。

2021年，商品贸易业务带动公司收入继续增长，商品贸易和基础设施建设等业务为公司营业收入的主要来源；公司营业收入继续增长，主要系当期公司继续发展商品贸易业务以及基础设施建设回购收入增加所致。受销售进度影响，公司保障房销售收入同比小幅下降。受当期工程施工业务完工量降低的影响，工程施工收入有所减少。同期，公司其他业务收入同比有所增加，主要系当期公司供气量增加，该项业务收入增加所致。

项目	2021年度			2020年度			2019年度		
	金额(万元)	占比(%)	毛利率(%)	金额(万元)	占比(%)	毛利率(%)	金额(万元)	占比(%)	毛利率(%)
基础设施建设	218,746.04	25.36	16.7	175,360.79	24.24	15.09	152,959.48	28.65	15.36
工程施工	22,975.50	2.66	14.24	37,388.93	5.17	10.61	17,864.50	3.35	11.56
贸易业务	582,803.92	67.56	1.12	479,030.68	66.21	1.66	327,887.89	61.41	1.11
保障房开发	11,419.74	1.32	5	12,880.07	1.78	49.3	23,300.88	4.36	11.3
其他业务	26,695.11	3.09	25.16	18,819.24	2.6	32.46	11,910.12	2.23	69.21
合计	862,640.31	100.00	6.22	723,479.71	100.00	7.02	533,922.87	100.00	7.51

2021年，受益于公司基础设施建设业务盈利规模较大，公司毛利润额同比有所增加。公司毛利率同比有所下降，主要系当期保障房销售业务毛利率大幅下降所致。2021年，

公司保障房销售业务毛利率同比大幅下降，主要系2020年公司部分保障房销售安置接近尾声，成本基本全部入账，不能确认的成本冲销所致。其他业务毛利率同比有所下降，主要系毛利率较低的供气业务收入占其他业务收入比重上升所致。

2022年1~3月，公司实现营业收入同比有所增加，主要系公司商品贸易收入增加所致；受疫情影响，公司贸易业务毛利率小幅下降。

#### 1. 商品贸易业务

2021年，公司商品贸易业务收入同比有所增加，是公司营业收入主要来源，但该业务毛利率水平较低且下游客户集中度很高。

公司商品贸易业务由子公司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负责运营，主要开展煤炭、矿产、农产品、电子元器件等贸易业务。商品贸易运营单位采用“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。

#### 2021年公司商品贸易业务供应商前五名情况（单位：万元、%）

序号	供应商名称	产品名称	2021年	
			采购额	占比
1	GOLDENBASEINDUSTRYDEVELOPME	矿产、金属	46,423.42	11.63
2	TIANYAOMINERALCO LIMITED	矿产、金属	25,242.23	6.32
3	BST(HK)LIMITED	矿产、金属	20,500.00	5.14
4	RICHYNICEINTERNATIONALLIMIT	矿产、金属	19,585.28	4.91
5	RENYOWINDUSTRIALCO.,LTD	矿产、金属	18,217.88	4.56
合计			129,968.81	32.56

数据来源：根据公司提供资料整理

2021年，公司主要从GOLDENBASEINDUSTRYDEVELOPME、TIANYAOMINERALCO LIMITED和BST(HK)LIMITED等公司采购货物，供应商前五名变化较大，供应商前五名采购额13.00亿元，占总采购额的比重为32.56%。公司商品贸易业务中进口货物，采用美元账户进行结算，存在汇率波动风险。

#### 2021年公司商品贸易业务销售商前五名情况（单位：万元、%）

序号	销售商名称	产品名称	2021年	
			销售额	占比
1	江苏悦达港口物流发展有限公司	煤炭、矿产、金属	403,278.59	64.11
2	苏州共能能源有限公司	煤炭	45,690.96	7.26
3	武汉金控现代供应链管理有限公司	矿产、金属	29,716.18	4.72
4	江苏磁丰数字科技有限公司	矿产、金属	28,115.12	4.47
5	大丰海港控股集团	大豆、油脂	20,400.00	3.24
合计			527,200.85	83.81

数据来源：根据公司提供资料整理

2021年，公司销售下游客户主要为江苏悦达港口物流发展有限公司，占总销售额的比重为64.11%，商品贸易下游客户集中度很高。

## 2. 基础设施建设

公司从事大丰区内基础设施建设项目，公司基础设施建设业务主要由公司本部、子公司江苏恒瑞投资开发有限公司（以下简称“恒瑞投资”）和盐城市大丰区交通投资有限责任公司（以下简称“大丰交投”）负责实施。公司及子公司接受盐城市大丰区城市建设指挥部（以下简称“大丰区指挥部”）、盐城市大丰兴丰工程建设有限公司（以下简称“兴丰建设”）、盐城市大丰区交通运输局（以下简称“大丰区交通局”）和江苏大丰经济开发区管委会（以下简称“大丰经开管委会”）委托进行基础设施项目开发建设，主要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，公司与项目委托单位根据《建设项目中期结算确认书》和《项目回购确认函》的约定，确认项目回购金额，公司代建管理费为项目成本的5%~25%。

截至2022年3月末公司主要在建及拟建基础设施项目情况（单位：亿元、年）

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

数据来源：根据公司提供资料整理

## 3. 保障房销售

公司作为大丰区保障房的建设主体，保障房开发建设主要由公司本部、大丰兴丰置业有限公司和盐城市大丰区振城建设有限公司负责。公司根据大丰区政府的安置计划进行保障房建设、销售，保障房项目建设由公司自筹资金并通过招拍挂方式取得保障房建设用地，并根据土地价款制定保障房销售价格。项目完工后，公司本部及子公司向符合安置房购买资格的拆迁户进行定向销售。

截至2022年3月末公司主要在建及拟建保障房项目情况（单位：亿元）

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

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2022 年 3 月末，公司在建保障房项目有润富花园二期安置房项目、景尚名城保障房项目和康馨雅苑保障房项目等项目，概算总投资为 40.80 亿元，已投资额 9.11 亿元，尚需投资 31.69 亿元；公司拟建保障房项目为德惠花园二期项目，概算总投资 10.50 亿元。

#### 4. 工程施工

公司工程施工业务由大丰市路桥工程总公司（以下简称“路桥公司”）负责实施。路桥公司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。路桥公司主要通过公开投标的方式承接项目，再与工程发包单位签订《总承包协议》。发包单位每年末根据建设进度支付路桥公司工程款，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，待质保期过后确认工程无缺陷后付清。

#### 截至 2022 年 3 月末公司主要在建工程施工项目情况（单位：亿元）

主要在建项目	合同金额	已完成投资	建设期限
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	0.44	0.26	2022 年
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	0.41	0.18	2022 年
阜宁县 2020 年农村公路提档升级工程-硕集社区	0.13	0.10	2022 年
合计	0.99	0.54	-

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2022 年 3 月末，公司主要在建工程施工项目为盐城市 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、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 标段和阜宁县 2020 年农村公路提档升级工程-硕集社区，项目总投资 0.99 亿元，已完成投资 0.54 亿元。

### 三、债券发行及评级情况

截至 2022 年 10 月 9 日，公司本部和重要参股控股公司合计债券存量 27 只，余额 95.77 亿元，均无历史违约记录。本公司合计债券存量 8 只，余额 48.7 亿元。发债信息如下：

发债主体	关联关系类型 ①	持股/被持股比例(%)	主体评级	存量债券只数	存量债券余额(亿元)	违约债券只数	违约债券余额(亿元)	
√ 盐城市大丰区城市建设集团有限...	本公司	--	AA+	8	48.7000	0	0.0000	
证券代码	证券名称	发行日期	剩余期限	交易币种	当前余额(亿元) ①	债项评级	票面利率(当期)%	证券类别
032280772.IB	22大丰城建PPN002	2022-08-25	2.8904	人民币元	3.3000	--	4.5000	定向工具
032280670.IB	22大丰城建PPN001	2022-07-27	2.8027	人民币元	8.4000	--	5.0000	定向工具
196174.SH	22大丰01	2022-01-05	2.2466	人民币元	12.7000	--	6.0000	私募债
196031.SH	21大城04	2021-12-24	1.2082	人民币元	5.0000	--	6.3000	私募债
197759.SH	21大城03	2021-11-26	1.1315	人民币元	2.5000	--	6.9000	私募债
197634.SH	21大城01	2021-11-18	1.1123	人民币元	9.2000	--	6.4000	私募债
197619.SH	21大城02	2021-11-18	2.1151	人民币元	0.6000	--	6.5000	私募债
042100481.IB	21大丰城建CP002	2021-10-28	0.0548	人民币元	7.0000	--	5.2300	一般短期融资券
> 盐城市大丰区交通投资有限责任...	重要参股公司	100.00	AA	1	7.5000	0	0.0000	
> 江苏恒瑞投资开发有限公司	重要参股公司	75.00	AA	4	7.4800	0	0.0000	
> 盐城市大丰区兴城投资开发有限...	参股公司	49.00	AA	5	8.1000	0	0.0000	
> 江苏明升新农村建设发展有限公...	参股公司	49.00	AA	7	17.9905	0	0.0000	
> 盐城市大丰区高鑫投资有限责任...	参股公司	49.00	AA	2	6.0000	0	0.0000	
合计	--	--	--	27	95.7705	0	0.0000	

2022 年 7 月，大公国际确定公司的长期公司信用评级为「AA+」，评级展望维持稳定。

---

## 信用等级公告

DGZX-R【2022】00947

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

特此通告。

大公国际资信评估有限公司  
评审委员会主任：席宁  
二〇二二年七月二十八日



#### 四、财务情况

截至 2022 年 6 月底，公司账面资产总计 770.31 亿元，其中流动资产 539.54 亿元（其中货币资金 122.74 亿元，应收账款 191.13 亿元、存货 234.94 亿元）、非流动资产 230.77 亿元（其中投资性房地产 103.14 亿元、长期股权投资 96.35 亿元、在建工程 12.56 亿元），总负债 490.04 亿元，净资产 216.86 亿元，资产负债率为 63.62%。2022 年 1-6 月，实现营业收入 40.51 亿元，利润总额 2.09 亿元，净利润 1.50 亿元。

2019 年-2022 年 6 月，公司总资产分别为 512.45 亿元、608.00 亿元、722.55 亿元和 770.31 亿元，营业收入分别为 53.39 亿元、72.35 亿元、86.26 亿元和 40.51 亿元，净利润分别为 4.44 亿元、8.61 亿元、7.87 亿元和 1.50 亿元。

##### （一）合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

单位：元

项 目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
<b>总资产</b>	51,244,650,053.24	60,799,566,639.95	72,254,547,078.61	77,031,036,440.97
<b>流动资产</b>	40,450,112,028.04	39,412,897,606.29	49,460,500,242.48	53,954,029,935.45
货币资金	6,794,902,904.77	9,311,847,294.88	12,485,807,355.03	12,273,904,669.57
应收账款	6,636,650,018.51	6,851,723,992.28	8,724,994,133.59	10,112,611,797.09
预付账款	1,501,674,256.81	744,099,119.06	816,026,623.81	837,661,350.08
其他应收款	8,515,865,796.99	6,182,079,114.63	6,304,181,144.52	6,465,695,886.74
存货	15,987,210,707.75	15,511,768,389.52	20,300,504,710.26	23,494,050,418.34
其他流动资产	1,013,797,343.21	808,511,634.72	766,394,166.76	733,046,752.43
<b>非流动资产</b>	10,794,538,025.20	21,386,669,033.66	22,794,046,836.13	23,077,006,505.52
投资性房地产	7,632,928,560.73	9,730,203,168.32	10,305,066,058.96	10,313,811,023.58
长期股权投资	543,395,251.63	9,411,295,296.87	9,635,238,501.70	9,635,238,501.70
在建工程	1,286,063,212.77	454,083,108.18	1,076,861,676.76	1,255,782,775.16
固定资产	663,338,352.66	291,296,275.11	112,594,302.33	192,068,337.27
无形资产	40,879,089.50	2,112,419.34	25,856,191.77	25,491,017.18
<b>总负债</b>	35,150,505,480.50	36,536,650,613.98	45,077,699,400.67	49,004,209,598.38
<b>流动负债</b>	19,323,036,521.78	19,639,541,276.44	26,069,683,342.36	27,318,704,422.42
短期借款	3,484,560,000.00	3,249,192,578.00	4,954,707,864.46	5,895,876,853.65
应付账款	246,314,267.11	205,935,603.07	364,069,318.44	317,947,935.94
应付票据	2,696,010,000.00	6,024,901,994.02	7,016,625,857.46	5,344,009,000.00
合同负债	143,371,787.92	630,430,731.71	609,244,487.43	318,843,232.59
其他应付款	5,729,816,241.40	1,284,193,425.98	2,743,214,330.69	3,984,682,951.55
一年内到期的非流动负债	6,521,526,931.62	7,128,919,671.67	7,534,512,519.78	8,446,020,812.20
其他流动负债	135,000,000.00	528,521,349.56	2,050,539,236.91	2,105,454,479.61
<b>非流动负债</b>	15,827,468,958.72	16,897,109,337.54	19,008,016,058.31	21,685,505,175.96
长期借款	10,915,205,000.00	10,693,714,966.66	8,555,134,788.59	9,672,491,047.53
应付债券	620,301,600.71		2,469,629,580.30	4,489,629,580.30
长期应付款	2,652,652,666.28	3,216,517,686.41	5,556,368,848.32	5,230,541,707.03

其他非流动负债	965,450,000.00	2,059,250,000.00	1,448,520,000.00	1,314,480,000.00
<b>所有者权益</b>	16,094,144,572.74	24,262,916,025.97	27,176,847,677.94	28,026,826,842.59
实收资本	1,200,000,000.00	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
资本公积	8,000,260,458.80	12,903,786,211.57	14,823,557,592.10	15,518,559,154.60
其他综合收益	1,912,638,861.24	2,160,144,715.84	2,145,489,098.98	2,145,489,098.98
未分配利润	2,564,161,340.43	3,449,929,328.84	4,135,883,454.07	4,258,372,708.12
少数股东权益	2,292,211,119.28	2,575,167,689.90	2,865,685,784.80	2,898,082,821.62

## 2、合并利润表

单位：元

项 目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
营业总收入	5,339,228,773.05	7,234,797,066.47	8,626,403,095.67	4,051,234,207.04
营业成本	4,938,470,474.31	6,726,554,491.80	8,090,120,732.89	3,764,479,247.45
税金及附加	33,774,026.64	120,850,635.60	45,978,344.68	41,037,157.18
销售费用	2,596,964.10	758,620.62	9,320,886.04	2,734,465.49
管理费用	135,217,784.11	175,137,801.85	78,733,653.51	41,956,106.44
财务费用	113,276,081.11	141,674,544.20	146,790,746.19	112,969,488.77
其他收益	352,423,368.52	447,675,775.81	198,493,542.99	127,319,630.09
投资收益	-11,768,879.44	209,827,030.61	285,318,898.57	5,711,831.18
公允价值变动收益	16,347,400.00	410,898,835.93	214,575,459.24	
营业利润	479,697,208.68	1,128,275,633.37	947,039,804.36	193,237,454.57
营业外收入	68,559,498.46	521,276.40	18,394,724.04	30,355,989.63
营业外支出	3,280,087.60	16,073,686.20	25,150,603.88	14,275,890.93
利润总额	544,976,619.54	1,112,723,223.57	940,283,924.52	209,317,553.27
所得税	100,895,692.84	251,682,582.14	153,044,731.94	58,860,699.91
净利润	444,080,926.70	861,040,641.43	787,239,192.58	150,456,853.36

## 3、合并现金流量表

单位：万元

项 目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
经营活动现金流入	8,100,019,258.28	11,307,058,816.90	11,017,737,337.66
销售商品、提供劳务收到的现金	4,796,504,353.73	8,381,623,430.38	7,583,325,452.03
经营活动现金流出	9,505,491,256.89	12,208,367,639.44	12,835,781,357.23
<b>经营活动现金流量净额</b>	-1,405,471,998.61	-901,308,822.54	-1,818,044,019.57
投资活动现金流入	17,867,234.21	86,120,601.61	62,672,124.15
投资活动现金流出	543,650,282.09	646,791,803.79	596,221,677.68
<b>投资活动现金流量净额</b>	-525,783,047.88	-560,671,202.18	-533,549,553.53
筹资活动现金流入	20,389,817,768.04	24,781,832,349.98	36,665,067,261.58
筹资活动现金流出	18,099,453,767.16	23,992,012,214.59	32,969,065,720.97
<b>筹资活动现金流量净额</b>	2,290,364,000.88	789,820,135.39	3,696,001,540.61
现金及现金等价物增加额	359,108,954.39	-672,159,889.33	1,344,179,196.63
期初现金流量余额	1,297,131,055.89	1,656,240,010.28	984,080,120.95
期末现金流量余额	1,656,240,010.28	984,080,120.95	2,328,259,317.58

备注：2019年-2021年度审计报告，由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具标准无保留意见的审计报告；2022年6月财务报表未经审计。

## （二）资产负债结构分析

### 1、资产分析

资产构成	2019年度	2020年度	2021年度	2022年6月
流动资产	78.94%	64.82%	68.45%	70.04%
非流动资产	21.06%	35.18%	31.55%	29.96%

流动资产构成	2019年度	2020年度	2021年度	2022年6月
货币资金	16.80%	23.63%	25.24%	22.75%
应收账款	16.41%	17.38%	17.64%	18.74%
其他应收款	21.05%	15.69%	12.75%	11.98%
存货	39.52%	39.36%	41.04%	43.54%

非流动资产构成	2019年度	2020年度	2021年度	2022年6月
投资性房地产	70.71%	45.50%	45.21%	44.69%
长期股权投资	5.03%	44.01%	42.27%	41.75%
在建工程	11.91%	2.12%	4.72%	5.44%
固定资产	6.15%	1.36%	0.49%	0.83%

近三年及一期末，公司资产规模逐年增长，分别为512.45亿元、608.00亿元、722.55亿元和770.31亿元；流动资产与非流动资产比例约为7:3，并保持稳定。担保人资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货、投资性房地产、长期股权投资和在建工程构成。

#### （1）货币资金

截至2021年12月底，公司货币资金为124.86亿元，较年初增加31.74亿元，主要为银行存款和其他货币资金。其中，受限制金额为10,157,548,037.45元，主要为质押的定期存款、保证金等。

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

#### （2）应收账款

截至2021年12月底，公司应收账款余额87.25亿元，较年初增长27.34%，主要为应收大丰区城市建设指挥部40.43亿元、大丰区财政部17.53亿元、大丰区交通局13.21亿元等，前五名应收账款汇总金额为82.35亿元，占应收账款总额的比

例为 94.36%。从账龄来看，一年内的占比为 41.11%，1-2 年占比为 12.22%，按照账龄组合计提坏账准备 61.81 万元。

#### 2021 年 12 月末担保人应收账款前五位客户

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
盐城市大丰区城市建设指挥部	4,042,949,536.03	46.33	
盐城市大丰区财政局	1,753,203,802.61	20.09	
盐城市大丰区交通局	1,321,161,587.26	15.14	
江苏大丰经济开发区管理委员会	593,426,053.48	6.80	
盐城市大丰兴丰工程建设有限公司	523,767,107.91	6.00	
<b>合计</b>	<b>8,234,508,089.29</b>	<b>94.36</b>	

#### (3) 其他应收款

截至 2021 年 12 月底，其他应收款余额为 63.04 亿元，主要系一般经营性应收 38.12 亿元和关联方往来款 24.53 亿元，其中应收大丰区交通运输局往来款 14.79 亿元、大丰区城市建设指挥部往来款 5.75 亿元、大丰经济开发区会计管理站 5.59 亿元。从账龄来看，一年内的占比为 52.24%，其他应收款计提坏账准备 0.54 亿元。

#### 2021 年 12 月末担保人其他应收款前五位客户

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
盐城市大丰区交通运输局	往来款	1,479,185,599.61	1 年以内, 1-2 年	23.27	
盐城市大丰区城市建设指挥部	往来款	574,730,961.32	1 年以内、2-3 年、3-4 年、4-5 年	9.04	
江苏大丰经济开发区会计管理站	往来款	558,967,261.13	1 年以内、2-3 年、3-4 年、4-5 年	8.79	
江苏大丰众成科技创业投资有限公司	往来款	513,680,931.56	1 年以内、2-3 年、3-4 年、4-5 年	8.06	
江苏大丰风电产业园管理办公室	往来款	310,380,000.00	1-2 年、4-5 年、5 年以上	4.88	
<b>合计</b>		<b>3,436,944,753.62</b>		<b>54.06</b>	

#### (4) 存货

截至 2021 年 12 月底，公司存货余额 203.01 亿元，主要包括库存商品 5.94 亿元和合同履约成本 196.94 亿元，较年初增长 30.87%，主要是对代建项目投入所致。担保人 2021 年 12 月末存货结构如下：

单位：元

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

#### (5) 投资性房地产

截至 2021 年底，投资性房地产余额为 103.05 亿元，主要为出租的房产 11.43 亿元和土地使用权 87.55 亿元。

项目	房产	土地使用权	海域使用权	合计
一、期初余额	939,993,720.00	8,377,857,248.32	412,352,200.00	9,730,203,168.32
二、本期变动	203,008,188.38	377,588,202.26	-5,733,500.00	574,862,890.64
加：外购	66,205,252.71	419,528,026.23		485,733,278.94
存货\固定资产\在建工程转入				
减：处置	6,177,852.47	291,421,700.00		297,599,552.47
公允价值变动	142,980,788.14	249,481,876.03	-5,733,500.00	386,729,164.17
三、期末余额	1,143,001,908.38	8,755,445,450.58	406,618,700.00	10,305,066,058.96

注：（1）截止 2021 年末，本集团投资性房地产中有 83,123,510.00 元权证尚在办理中。

（2）截止 2021 年末，投资性房地产中 3,666,019,055.84 元用于抵押借款。

#### (6) 长期股权投资

截至 2021 年 12 月底，长期股权投资余额为 96.35 亿元，均为对联营企业的投资，较年初增加 2.24 亿元，主要系当期对盐城大丰区丰泰新兴产业投资基金（有限合伙）增加投资，以及对高鑫投资等企业在权益法下确认的投资收益增加所致。

#### (7) 在建工程

截至 2021 年 12 月底，在建工程余额 12.56 亿元，较年初增加 6.23 亿元，主要系当期对海博快递物流智能仓储中心和风电装备高标准厂房等项目投入所致。

## 2、负债分析

负债构成	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
流动负债	54.97%	53.75%	57.83%	55.75%
非流动负债	45.03%	46.25%	42.17%	44.25%

流动负债构成	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
短期借款	18.03%	16.54%	19.01%	21.58%
应付账款	1.27%	1.05%	1.40%	1.16%
应付票据	13.95%	30.68%	26.91%	19.56%

合同负债	0.74%	3.21%	2.34%	1.17%
其他应付款	29.65%	6.54%	10.52%	14.59%
一年内到期的非流动负债	33.75%	36.30%	28.90%	30.92%
其他流动负债	0.70%	2.69%	7.87%	7.71%

<b>非流动负债构成</b>	<b>2019年度</b>	<b>2020年度</b>	<b>2021年度</b>	<b>2022年6月</b>
长期借款	68.96%	63.29%	45.01%	44.60%
应付债券	3.92%	0.00%	12.99%	20.70%
长期应付款	16.76%	19.04%	29.23%	24.12%
其他非流动负债	6.10%	12.19%	7.62%	6.06%

担保人近三年及一期末总负债分别为 351.51 亿元、365.37 亿元、450.78 亿元和 490.04 亿元，流动负债占比分别为 54.97%、53.75%、57.83%和 55.75%，资产负债率分别为 68.59%、60.09%、62.39%和 63.62%。公司负债主要由短期借款、应付票据、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款构成。

#### (1) 短期借款

截至 2021 年 12 月底，公司短期借款 49.55 亿元，主要明细如下：

项目	期末余额	年初余额
质押借款	1,301,572,931.94	344,500,000.00
抵押借款	320,077,000.00	
保证借款	3,330,881,628.26	2,624,692,578.00
信用借款		
保证+抵押借款		280,000,000.00
应计利息	2,176,304.26	
<b>合计</b>	<b>4,954,707,864.46</b>	<b>3,249,192,578.00</b>

#### (2) 一年内到期的流动负债

截至 2021 年 12 月底，公司一年内到期的流动负债 75.35 亿元，其中一年内到期的长期借款、长期应付款和其他非流动负债分别为 33.03 亿元、34.10 亿元和 7.73 亿元，主要明细如下：

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

### (3) 其他流动负债

截至 2021 年 12 月底，公司其他流动负债余额 20.51 亿元，其中有息负债 19.75 亿元，具体明细如下：

项 目	期末余额	上年年末余额
21 大丰城建 CP001 短期融资券	800,000,000.00	
21 大丰城建 CP002 短期融资券	700,000,000.00	
五矿国际信托有限公司		25,000,000.00
悦达商业保理（深圳）有限公司		80,000,000.00
无锡金投商业保理有限公司	50,000,000.00	
杭金商业保理（上海）有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
无锡金控商业保理有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
江苏科维商业保理有限公司		49,490,000.00
苏州保信商业保理有限公司	95,000,000.00	95,000,000.00
南京金旅商业保理有限公司	50,000,000.00	
南京扬子商业保理有限公司	50,000,000.00	
苏州农发商业保理有限公司	29,500,000.00	
待转销项税	76,039,236.91	
<b>合 计</b>	<b>2,050,539,236.91</b>	<b>449,490,000.00</b>

### (4) 长期借款

截至 2021 年 12 月底，公司长期借款余额 85.55 亿元，具体明细如下：

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

#### （5）应付债券

截至2021年12月底，公司应付债券余额24.70亿元，主要系当期公司和子公司恒瑞投资发行私募债和短期融资券所致。具体明细如下：

项目	发行金额 (亿元)	发行日期	债券 期限	票面利 率	期末余额(元)
21大城01公司债	9.20	2021/11/19	2年	6.40%	922,431,342.37
21大城02公司债	0.60	2021/11/19	3年	6.50%	60,014,907.56
21大城03公司债	2.50	2021/11/26	2年	6.90%	250,461,964.89
21大城04公司债	5.00	2021/12/24	2年	6.30%	498,375,001.02
21恒投01募集资金	2.50	2021/2/9	3年	7.30%	264,820,927.89
21恒投02募集资金	2.50	2021/12/26	5年	7.00%	263,283,511.70
21恒投03募集资金	1.00	2021/4/20	5年	7.20%	104,366,406.62
21恒投04募集资金	1.48	2021/4/29	5年	7.20%	154,181,965.96
减：一年内到期的应付债券利息					48,306,447.71
合计	24.78				2,469,629,580.30

#### （6）长期应付款

截至2021年12月底，公司长期应付款55.56亿元，主要是有息负债53.12亿元（融资租赁和信托款等）、专项应付款2.44亿元（主要为公租房、解困房建设资金2.02亿元）。

项目	期末余额(元)	年初余额(元)
融资租赁	4,695,094,094.85	3,330,338,467.66
其他借款	4,026,912,500.00	1,299,925,000.00
专项应付款	244,132,691.77	101,996,256.35
减：一年内到期部分	3,409,770,438.30	1,515,742,037.60
合计	5,556,368,848.32	3,216,517,686.41

## (7) 其他非流动负债

截至 2021 年 12 月底，公司其他非流动负债 14.49 亿元，全部为有息负债，具体明细如下：

项目	期末余额	年初余额
江苏广电商业保理有限公司保理	50,000,000.00	100,000,000.00
江苏恒瑞投资开发有限公司 2018 年定向融资工具	90,000,000.00	437,150,000.00
江苏恒瑞投资开发有限公司 2018 年定向融资工具 (重庆金融资产交易所有限责任公司)	153,690,000.00	348,000,000.00
2019 恒瑞挂牌融资(小微)	145,000,000.00	145,000,000.00
2020 恒瑞投资挂牌融资	500,000,000.00	500,000,000.00
五矿国际信托	449,600,000.00	449,600,000.00
江苏新华日报商业保理		50,000,000.00
苏州农发商业保理有限公司	29,500,000.00	29,500,000.00
江苏恒瑞 1 号应收账款债权资产定融产品	200,000,000.00	
2021 江苏恒瑞投资挂牌融资项目	603,520,000.00	
减：一年内到期部分	772,790,000.00	
<b>合计</b>	<b>1,448,520,000.00</b>	<b>2,059,250,000.00</b>

## 2) 其他负债分析

### (1) 应付票据

截至 2021 年 12 月末，公司应付票据余额 70.17 亿元，主要为商业承兑汇票 17.59 亿元和银行承兑汇票 49.96 亿元。

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

### (2) 其他应付款

截至 2021 年 12 月底，其他应付款余额为 27.43 亿元，主要为往来款，主要系对盐城市大丰区交通控股集团有限公司、盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司等单位往来款增加所致。其中前五大应付对象应付余额合计为 22.53 亿元，占比 82.14%，集中度较高。

#### 2021 年 12 月末担保人其他应付款前五位客户

单位名称	款项性质	期末余额	账龄
盐城市大丰区交通控股集团有限公司	往来款	884,372,848.16	1年以内
盐城市大丰区西河苑城市更新建设有限公司	往来款	865,006,500.00	1年以内
盐城市大丰兴丰工程建设有限公司	往来款	280,639,287.14	1年以内、1-2年
江苏恒瑞水务有限公司	往来款	127,516,745.38	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上
江苏兴业环境集团有限公司	往来款	95,250,000.00	1年以内
<b>合计</b>		<b>2,252,785,380.68</b>	

### (三) 财务指标

短期偿债能力	2019年度	2020年度	2021年度	2022年6月
流动比率	2.09	2.01	1.90	1.97
速动比率	1.19	1.18	1.09	1.08

长期偿债能力	2019年度	2020年度	2021年度	2022年6月
资产负债率	68.59%	60.09%	62.39%	63.62%
利息保障倍数	5.81	8.85	7.41	2.85

公司流动比率和速冻比率指标较好，短期偿债能力较强；资产负债率保持在62%左右，较为稳定。利息保障倍数指标较好，对总体债务利息保障能力较强。

盈利能力分析	2019年度	2020年度	2021年度	2022年6月
营业利润率	8.98%	15.60%	10.98%	4.77%
销售利润率	10.21%	15.38%	10.90%	5.17%
毛利率	7.15%	7.02%	6.22%	7.08%

近3年及最近一期，公司分别实现营业收入53.39亿元、72.35亿元、86.26亿元和40.51亿元，利润总额分别为5.45亿元、11.13亿元、9.40亿元和2.09亿元，净利润分别为4.41亿元、8.61亿元、7.87亿元和1.50亿元。

2021年，受益于管理费用的下降，公司期间费用同比减少0.83亿元，管理费用同比减少0.96亿元，主要系2020年确认了房屋租赁费用规模较大所致，期间费用占营业收入的比重同比有所降低。

2021年，公司利润总额同比减少1.73亿元，主要系当期收到的政府补助减少所致，2021年，根据当期开展项目情况，公司收到计入其他收益的政府补助1.98亿元，计入营业外收入的政府补助4.79万元，政府补助是公司利润的重要补充。同期，公司投资收益同比有所增加，主要系对盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司、盐城市大丰区兴城投资开发有限公司和江苏明升新农村建设发展有限公司等企业投资所致。公司公允价值变动收益2.15亿元，主要系投资性房地产按照公允价值计量所致。同期，公司总资产

报酬率和净资产收益率均同比有所下降，公司盈利能力有所降低。

#### （四）现金流量分析

现金流项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
经营活动现金流量净额	-1,405,471,998.61	-901,308,822.54	-1,818,044,019.57
投资活动现金流量净额	-525,783,047.88	-560,671,202.18	-533,549,553.53
筹资活动现金流量净额	2,290,364,000.88	789,820,135.39	3,696,001,540.61
现金及现金等价物增加额	359,108,954.39	-672,159,889.33	1,344,179,196.63

##### 1、经营活动现金流量分析

近三年，公司经营活动现金流净额分别为-14.05 亿元、-9.01 亿元和-18.18 亿元。2021 年度，公司经营性现金流仍表现为净流出且净流出规模同比有所增加，主要是当期公司对基础设施项目和保障房投入增加所致。经营性净现金流缺乏对债务和利息的保障能力。

##### 2、投资活动现金流量分析

近三年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-5.26 亿元、-5.61 亿元及-5.34 亿元，2021 年，公司投资性净现金流仍为净流出状态 主要系当期对海博快递物流智能仓储中心和风电装备高标准厂房等项目投入所致。

##### 3、筹资活动现金流量分析

近三年，筹资活动产生的现金流量净额分别为 22.90 亿元、7.90 亿元和 36.96 亿元，公司融资渠道包括银行借款、发行债券和非标借款等，融资渠道畅通。2021 年，公司筹资性现金流入同比增加 118.83 亿元，其中借款所收到的现金同比增加 73.81 亿元，主要系公司发行债券和银行借款增加所致，收到的其他与筹资活动有关现金同比增加 34.24 亿元，主要系公司到期存单较多及收到融资租赁借款等所致。同期，公司筹资性现金流出同比增加 89.77 亿元，其中，公司支付其他与筹资活动有关现金同比增加 52.40 亿元，主要系公司银行存单增加及偿还融资租赁借款等所致。

#### 五、其他重要情况

##### （一）征信记录

2022 年 7 月查询公司《企业信用报告》显示：

截至 2022 年 7 月 8 日，公司借贷交易余额 57.23 亿元；作为保证人/反担保人承担的其他信贷交易还款责任余额为 248.43 亿元、担保交易还款责任余额 11.28 亿元，均为正常类。

## 信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2002	42	22	2014

借贷交易		担保交易	
余额	572300.41	余额	0
其中：被迫偿余额	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	44	403953.41	0	0	0	0	44	403953.41
短期借款	10	138347	0	0	0	0	10	138347
循环透支	1	30000	0	0	0	0	1	30000
合计	55	572300.41	0	0	0	0	55	572300.41

责任类型	被迫偿业务			其他借贷交易				
	还款责任金额	账户数	余额	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	0	0	0	3442969.47	383	2484326.71	0	0
合计	0	0	0	3442969.47	383	2484326.71	0	0

责任类型	担保交易				
	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	94280.78	24	112838.93	0	0
合计	94280.78	24	112838.93	0	0

### 已结清信贷信息概要

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
中长期借款	70	0	0	70
短期借款	75	0	0	75
循环透支	2	0	0	2
贴现	88	0	0	88
合计	235	0	0	235

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

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
其他担保交易	0	0	0	3
合计	0	0	0	3

### (二) 对外担保情况

截至2022年6月末，该公司合并口径对外担保金额203.15亿元，母公司对外担保金额201.5亿元，合并口径中对关联方担保金额86.42亿元，对非关联方担保金额116.59亿元，全部为政府旗下国企，无民营企业担保。其中对江苏明升、江苏裕丰旅游开发有限公司和兴城投资的担保余额较高，分别为23.89亿元、16.86亿元和13.08亿元。

### (三) 被执行及涉诉情况

经查询“全国法院被执行人信息查询”网站，截至本报告日，无法院执行记录。

The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Website' (中国执行信息公开网) interface. The search criteria are:
 

- 被执行人姓名/名称: 盐城市大丰区城市建设集团有限公司
- 身份证号码/组织机构代码: 需完整填写
- 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)
- 验证码: ZETM

 The search result section displays: '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。'

## 六、总体评价

公司作为大丰区最大的国有资产投资运营主体及基础设施建设主体，在大丰区的建设和发展中具有重要地位：商品贸易和基础设施建设等业务为公司营业收入的主要来

源，可为其提供稳定的偿债还款来源；同时公司继续得到当地政府在资金、资产和股权划拨等方面的有力支持。2022 年公司顺利发行多笔债券，融资渠道通畅，公司整体实力较强。

## 第四部分 区域概况

交易对手所处区域为江苏省盐城市大丰区。

其中：

江苏省在省级区域的 GDP 排名为 2 名；

盐城市在该省地市级 GDP 的排名为 8 名；

大丰区在该市 GDP 排名为 2 位。

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

### 一、盐城市基本情况

盐城市位于江苏省苏北平原中部，东临黄海，南与南通市、泰州市接壤，西与淮安市、扬州市毗邻，北与连云港市相连。盐城市是江苏省面积最大、海岸线最长的城市，全市总面积 1.69 万平方公里，其中市区规划面积 1,862 平方公里，下设 3 个行政区和 2 个功能区，分别是盐都区、亭湖区、大丰区、盐城经济技术开发区和盐南高新技术产业开发区，下辖 5 县 1 市，分别为建湖县、射阳县、阜宁县、滨海县、响水县和东台市。盐城市交通较便捷，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点，宁靖盐、盐通、盐连、徐淮盐等高速公路从盐城市过境。截至 2021 年末，盐城市常住人口为 671.3 万人。

盐城市以汽车、装备制造、纺织服装、化工等为主导产业，2021 年，盐城市实现地区生产总值 6,617.4 亿元，同比增长 7.7%，三次产业增加值比例调整为 11.1:40.6:48.3。2021 年，消费和投资对经济增长的带动作用有所增强；其中固定资产投资同比增加 3.7%，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%；社会消费品零售总额 2,684.3 亿元，同比增加 21.1%，限额以上社会消费品零售总额 753.9 亿元，增长 19.9%。2021 年，全市完成一般公共预算收入 451.0 亿元，同比增长 12.7%，增速列全省第 2 位。其中，税收收入 339.2 亿元，同比增长 12.9%，占一般公共预算收入的比重 75.2%。2022 年 1~5 月，盐城市规模以上工业增加值同比增长 8.7%，固定资产投资同比增长 11.7%，进出口总额 92.2 亿美元，同比增长 50.0%。

**表 2 2019~2021 年盐城市主要经济指标（单位：亿元、%）**

主要指标	2021 年		2020 年		2019 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	6,617.4	7.7	5,953.4	3.5	5,702.3	5.1
人均地区生产总值(元)	98,593	7.6	-	-	79,149	5.3
一般预算收入	451.0	12.7	400.1	4.5	383.0	0.5
规模以上工业增加值	-	11.9	-	5.0	-	1.6
全社会固定资产投资	-	3.7	-	-7.4	-	4.9
社会消费品零售总额	2,684.3	21.1	2,216.1	-1.1	1,920.1	8.0
进出口总额(亿美元)	174.2	45.9	119.4	24.2	96.1	0.7
三次产业结构	11.1:40.6:48.3		11.1:40.0:48.9		10.9:41.6:47.5	

数据来源：2019~2021 年盐城市国民经济和社会发展统计公报

指标项	2021	2020	2019	2018	2017
一般公共预算收入(亿元)	451.01	400.10	383.00	381.00	360.02
一般公共预算支出(亿元)	1,053.48	973.60	877.52	840.08	748.28
转移性收入(亿元)	373.37	362.50	326.12	--	--
税收收入(亿元)	339.21	300.40	294.98	305.06	271.93
政府性基金收入(亿元)	799.89	638.95	397.18	355.34	301.30
国有资本经营收入(亿元)	17.93	13.06	12.85	5.00	4.37
国有资本经营支出(亿元)	5.38	3.98	7.76	1.94	2.97
政府性基金支出(亿元)	692.50	649.63	469.97	439.61	375.91

## 二、大丰区基本情况

大丰区位于江苏省东部，盐城市南部，东临黄海，西连兴化市，南与东台市接壤，北与盐城市亭湖区交界，拥有 112 公里的海岸线，作为长三角城市群中的盐城市的临海新城，受长江三角洲经济圈辐射，区位优势明显。2021 年，大丰区经济实力继续提升，实现地区生产总值 759.2 亿元，在盐城市下辖各区县中排名第 2 位，同比增长 6.6%，其中，第一产业增加值 111.06 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 253.21 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 394.94 亿元，增长 7.0%，三次产业结构比为 14.6:33.4:52.0，人均地区生产总值为 117,561 元。2021 年，大丰区规模以上工业增加值同比增长 12.0%；固定资产投资同比下降 17.3%，其中，制造业投资同比增长 3.1%；社会消费品零售总额同比增长 19.4%；实现进出口总额 42.0 亿美元，同比增长 46.5%。2022 年 1~5 月，大丰区规模以上工业增加值同比增长 7.3%，固定资产投资同比增长 14.5%。2021 年，大丰区实现一般预算收入 58.05 亿元，同比增长 8.36%，税收收入为 46.44 亿元，占一般预算收入的比重为 80.00%；实现一般预算支出为 115.06 亿元，同比小幅增加。同期，大丰区实现政府性基金预算收入 51.49 亿元，同比增长 28.20%，政府性基金预算支出为 54.79 亿元。截至 2021 年末，大丰区地方政府债务

余额 107.75 亿元，规模继续增长，其中一般债务余额为 47.65 亿元，专项债务余额为 60.10 亿元。

表 1 2019~2021 年大丰区主要经济指标及增速 (单位: 亿元、%)						
项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	759.2	6.6	686.8	4.0	654.9	-
人均地区生产总值 (元)	117,561.0	-	-	-	93,581.0	5.3
一般公共预算收入	58.1	8.4	53.6	5.0	51.0	-7.5
规模以上工业增加值	-	12.0	-	6.5	-	0.6
全社会固定资产投资	-	-17.3	-	4.2	-	5.7
社会消费品零售总额	245.8	19.4	205.9	1.4	202.7	7.9
进出口总额 (亿美元)	42.0	46.5	28.7	21.8	23.6	2.2
三次产业结构	14.6:33.4:52.0		14.4:32.7:52.9		13.6:34.8:51.6	

数据来源: 2019~2021 年大丰区国民经济和社会发展统计公报

根据 DM 查债系统显示盐城市大丰区有过发债记录的主要政府城投公司共 8 家，本项目担保人是 大丰区最大的平台公司，排名第一。

序号	名称	总资产	净资产	资产负债率	主体信用评级	备注
1	盐城市大丰区城市建设集团有限公司	722.55	271.77	62.39%	AA+	担保人
2	盐城市大丰区交通投资有限责任公司	182.19	70.69	61.20%	AA	担保人子公司
3	盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司	166.68	52.04	68.78%	AA	融资人子公司
4	盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	143.71	71.56	50.21%	AA	
5	江苏恒瑞投资开发有限公司	137.35	57.76	57.95%	AA	
6	江苏明升新农村建设发展有限公司	114.59	41.84	63.49%	AA	
7	盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	101.28	39.66	60.84%	AA	
8	江苏大丰港农业科技有限公司	-	-	-	-	



---

## 第五部分 还款来源介绍

### 一、第一还款来源分析

第一还款来源为融资人经营收入。融资人作为盐城市大丰区人民政府直接领导下的国有独资公司，战略地位突出，区政府通过资金注入、无偿划拨资产等方式给予融资人支持。融资人偿付能力确有保障。

### 二、第二还款来源分析

第二还款来源为担保人经营收入。2021年，盐城市及大丰区经济财政实力继续增强，为公司的发展提供了较好的外部环境。担保人作为盐城市大丰区最大的国有资产投资运营主体及基础设施建设主体，在大丰区的建设和发展中具有重要地位。商品贸易和基础设施建设等业务为公司营业收入的主要来源，可为其提供稳定的偿债还款来源；同时公司继续得到当地政府在资金、资产和股权划拨等方面的有力支持。2022年公司顺利发行多笔债券，融资渠道通畅，公司整体实力较强，具有较强的债务偿付能力和担保能力。

## 第六部分 结论

### 一、交易对手主体资格真实合法有效性的结论

综上，本项目交易对手资格真实合法有效。

### 二、融资用途真实合法有效性的结论

综上，本项目融资用途真实合法有效。

### 三、增信措施方案真实合法有效性及其增信价值的结论

综上，本项目增信措施方案真实合法有效；

### 四、还款来源及交易对手统筹还款能力的分析结论

1、综上，本项目还款来源相对明确，还款来源较为可靠和充足。

2、综上，本项目交易对手资信实力良好，担保人是区域内最大的也是实力最强的政府平台，其偿债、融资、盈利能力均较强能提供可靠担保