

央企信托·XXXX号集合资金信托计划

尽职调查报告

央企国际信托有限公司

声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《央企国际信托有限公司信托业务尽职调查指引》和有关规定，根据客户提供的和本部门（团队）收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们承诺报告不存在故意隐瞒负面消息、虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我们对本报告内容以本报告所附的相关基础材料的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

报告摘要

- 尽调工作介绍

尽调纪要：

(1) 阜宁县主要平台有 8 家，其中发债主体 7 家，分别为阜宁县城市发展投资集团有限公司、阜宁县建设投资有限公司、阜宁县交通投资有限公司、江苏开源投资集团有限公司、阜宁县新城置业有限公司、盐城海鑫投资集团有限公司和阜宁县自来水有限公司。

(2) 根据阜政发【2022】12 号文“关于阜宁县人民政府印发关于部分县属国有企业优化整合实施方案的通知”，阜宁县进行平台整合，成立阜宁县城发控股集团有限公司（原阜宁县恒泉污水处理有限公司更名，以下简称“阜宁城发控股”），公司出资人为阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室。将县国资办名下拥有的阜宁城投 95% 股权、阜宁县建设投资有限公司 100% 股权、江苏阜水水务集团有限公司 100% 股权、盐城海鑫投资集团有限公司 100% 股权，无偿划转给阜宁城发集团，作为县国资办对城发集团的出资。阜宁城发控股已于 2022 年 8 月 24 日获得远东资信评估有限公司出具的 AA+ 评级报告。

(3) 盐城，江苏省辖地级市，东临黄海，南与南通市、泰州市接壤，西与淮安市、扬州市毗邻，北隔灌河与连云港市相望。盐城有着得天独厚的土地、海洋、滩涂资源，是江苏省土地面积最大、海岸线最长的地级市。2022 年，盐城 GDP 达 7079.8 亿元，增长 4.6%，增速位列江苏省第一。2022 年，盐城市实现一般公共预算收入 453.26 亿元，完成调整预算的 101.7%，同口径增长 8.1%，在江苏省各地区一般公共预算收入中排名第七。地区经济和财政实力较为雄厚。

阜宁县隶属于盐城市，南与建湖县、北与滨海县接壤，东与射阳县毗邻，西与淮安市涟水县隔废黄河相望，辖区面积 1,439 平方公里，辖建制镇 13 个、街道办事处 4 个，以及省级阜宁经济开发区、高新区、金沙湖旅游度假区、桃花源生态经济区。2022 年阜宁县综合实力再上新台阶。全年地区生产总值突破 700 亿元，达 700.17 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.8%。2022 年，阜宁县实现一般公共预算收入 30.50 亿元，增长 0.2%，其中税收收入 22.00 亿元。税收收入占一般公共预算收入比重为 72.1%，收入质量逐步提高。

(4) 本项目交易对手阜宁县城市发展投资集团有限公司是阜宁县市政工程建设的主要实施主体，具体负责城市基础设施及配套设施建设、城市存量土地开发经营、保障性住房开发建设，以及承担市政府招商引资和对外合资合作等工作。2022年6月13日，阜宁县城市发展投资集团有限公司获中证鹏元主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，YY等级7-。

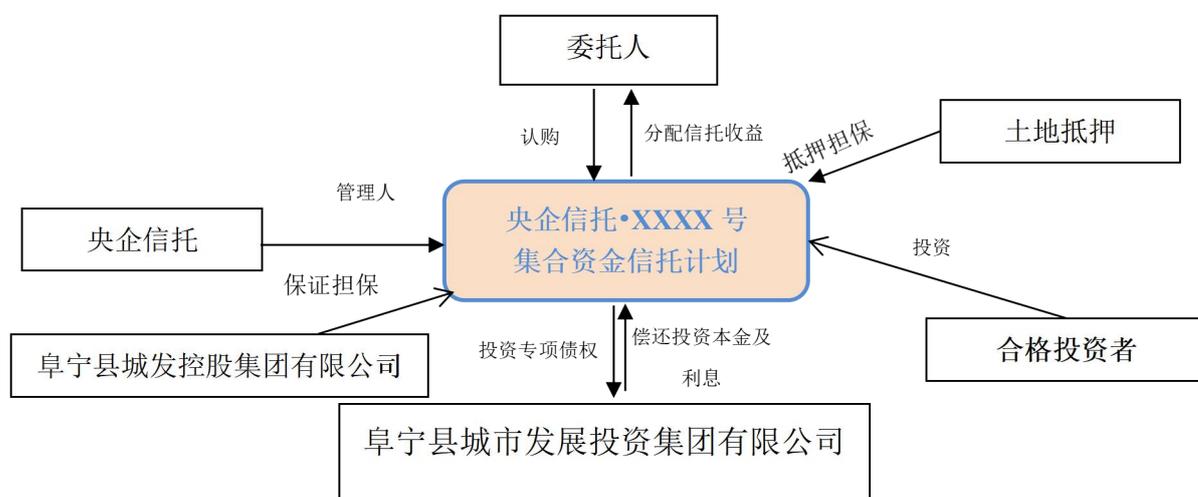
(5) 阜宁县城发控股集团有限公司作为阜宁县最重要的城市建设运营和国有资产投资主体，公司承担了阜宁县城市建设开发、城市运营保障、重大产业投资、园区开发运营、城乡供水等职能，相关业务具有很强的区域专营优势；此外，公司还从事工程施工、资产租赁、粮食购销等业务，业务结构较为多元。根据远东资信评估有限公司2022年8月24日出具的评级报告，公司主体信用评级为AA+，评级展望为稳定。

一、信托基本情况介绍

(一) 交易结构概述

我部拟设立“央企信托·XXXX 集合资金信托计划”，规模不超过 2.8 亿元（以实际募集为准），每期信托期限 2 年。信托募集资金用于投资阜宁县城市发展投资集团有限公司（以下简称“阜宁城投”或“融资人”，AA 评级，YY 等级 7-，股东为阜宁县城发控股集团有限公司（95%）和国开发展基金有限公司（5%）定向发行的专项金钱债权，资金用于归还金融机构借款，并由阜宁县城发控股集团有限公司（以下简称“阜宁城发控股”或“担保人”，股东为阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室，AA+评级，YY 等级 7-）提供不可撤销连带责任保证担保。本项目提供土地抵押。

交易结构图如下：



(三) 阜宁县平台公司分析

截至 2022 年末数据（单位：亿元）

序号	名称	总资产(亿元)	净资产(亿元)	营业收入(亿元)	净利润(亿元)	负债率	评级
1	阜宁县城发控股集团有限公司	688.88	352.31	37.96	5.83	48.86%	AA+

	司						
2	阜宁县城 市发展投 资集团有 限公司	208.3	78.97	14.29	0.91	62.09%	AA
3	阜宁县建 设投资有 限公司	166.16	88.18	6.87	1.12	46.93%	AA
4	阜宁县交 通投资有 限公司	153.44	70.02	7.97	0.78	54.37%	AA
5	江苏开源 投资集团 有限公司	129.45	81.71	2.96	1.92	36.88%	AA
6	阜宁县自 来水有限 公司(财务 数据截至 2020年6 月末)	45.09	11.81	0.46	-0.16	73.81%	AA-
7	阜宁县新 城置业有 限公司 2022年6 月末)	13.13	4.02	-	-0.23	69.36%	AA
8	盐城海鑫 投资集团 有限公司	-	-	-	-	-	AA-

阜宁县主要平台有8家，其中发债主体7家，分别为阜宁县城发展投资集团有限公司、阜宁县建设投资有限公司、阜宁县交通投资有限公司、江苏开源投资集团有限公司、阜宁县新城置业有限公司、盐城海鑫投资集团有限公司和阜宁县自来水有限公司。

根据阜政发【2022】12号文“关于阜宁县人民政府印发关于部分县属国有企业优化整合实施方案的通知”，阜宁县进行平台整合，成立阜宁县城发控股集团有限公司(原阜宁县恒泉污水处理有限公司更名，以下简称“阜宁城发控股”)，公司出资人为阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室。将县国资办名下拥有的阜宁城投95%股权、阜宁县建设投资有限公司100%股权、江苏阜水水务集团有限公司100%股权、盐城海鑫投资集团有限公司100%股权，无偿划转给阜宁城发集

团，作为县国资办对城发集团的出资。阜宁城发控股已于 2022 年 8 月 24 日获得远东资信评估有限公司出具的 AA+评级报告。

(四) 信托要素

信托要素	内容		
信托名称	央企信托·XXXX 号集合资金信托计划		
信托目的	信托募集资金用于投资阜宁县城市发展投资集团有限公司（阜宁城投）定向发行的专项金钱债权。		
委托人	合格投资者，面向所有合格投资者进行募集。		
交易对手	阜宁县城市发展投资集团有限公司		
主要保障措施	1、阜宁县城发控股投资集团有限公司供保证担保 2、土地抵押		
信托规模	不超过 2.8 亿元（分期募集）		
信托期限	2 年		
项目来源	自主开发		
信保基金缴纳	由交易对手缴纳		
增值税的承担方式	由信托财产缴纳		
项目放款/成立条件	1. 交易对手、担保人出具董事会决议 2. 交易合同办理签约公证		
合同公证安排	交易合同办理签约公证		
产品风险评级	R3		
是否签订信托计划的代销协议：	是	是否关联交易：	否
是否异地推介：	是	是否创新业务：	否

(五) 信托计划退出安排

- 1、信托计划退出的第一方式：交易对手阜宁城投还本付息
- 2、信托计划退出的第二方式：担保人阜宁城发控股的代偿

3、抵押物的处置

二、地区基本情况介绍

(一) 盐城市基本情况

1、基本经济情况

盐城，江苏省辖地级市，东临黄海，南与南通市、泰州市接壤，西与淮安市、扬州市毗邻，北隔灌河与连云港市相望。盐城有着得天独厚的土地、海洋、滩涂资源，是江苏省土地面积最大、海岸线最长的地级市。盐城市下辖东台 1 个县级市和建湖、射阳、阜宁、滨海、响水 5 个县，以及盐都区、亭湖区、大丰区 3 个区，另设有盐城经济技术开发区和盐南高新技术产业开发区 2 个国家级开发区。

盐城地势平坦，河渠纵横。盐城是沪、宁、徐三大区域中心城市 300 千米辐射半径的交会点，是江苏沿海中心城市，长三角新兴的工商业城市，湿地生态旅游城市，是江苏省委、省政府确定的“重点发展沿江、大力发展沿海、发展东陇海线”的三沿战略及“海上苏东”发展战略实施的核心地区，是“京沪东线”的重要节点，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点，盐城在区域经济格局中具有独特的区域优势。同时，盐城市还拥有江苏盐城国家级珍禽自然保护区、江苏省大丰麋鹿国家级自然保护区两处国家级自然保护区，以及 5A 级景区中华麋鹿园。

近年来，盐城市社会经济发展迅速，已获得中国优秀旅游城市、中国投资环境百佳城市、国家园林城市、国家卫生城市、国家创新试点城市、国家生态文明先行示范区、国家新能源示范城市、国家新能源汽车推广城市、国家智慧城市试点城市、全国社会治安综合治理优秀市等城市荣誉。



盐城市空间发展总体布局：盐城市构建落实长三角一体化战略、江苏沿海高质量发展战略，推动盐城“开放沿海、接轨上海，绿色转型、绿色跨越”战略的实施，在盐城市域形成“一核（盐丰一体化核心发展区）、一极（滨海港新兴增长极（黄海新区））、三带（沿海、沿204-串场河、沿西部湖荡-淮河。）”的空间结构。



盐城下辖3区5县1市，面积1.69万平方千米（江苏省第一），户籍人口826.15万人（江苏省第二）。在2022年江苏省地区生产总值中，盐城排在第8

位。2022年，盐城GDP达7079.8亿元，增长4.6%，增速位列江苏省第一；全口径工业开票销售达9806.5亿元，阔步迈向万亿新台阶；新增超百亿元企业6家；规上工业增加值、高新技术产业产值增速均列全省第一；外贸进出口规模两年翻一番；新增“四上”企业数创历史新高，GDP总量位列长三角地区第13位，较2021年排名上升1位。

2021年-2022年末江苏省各地市地区生产总值排名情况（单位：亿元）

地区名称		2022年		2021年	
		GDP	增长率	GDP	增长率
1	苏州市	23958	2.00%	22718	8.60%
2	南京市	16908	2.10%	16355	7.50%
3	无锡市	14851	3.00%	14003	8.80%
4	南通市	11380	2.10%	11027	8.90%
5	常州市	9550	3.50%	8808	9.10%
6	徐州市	8458	3.20%	8117	8.70%
7	扬州市	7105	4.30%	6696	7.40%
8	盐城市	7080	4.60%	6617	7.70%
9	泰州市	6402	4.40%	6025	10.10%
10	镇江市	5017	2.90%	4763	9.40%
11	淮安市	4742	3.60%	4550	10.00%
12	宿迁市	4112	3.60%	3719	9.10%
13	连云港	4005	2.40%	3728	8.80%

2022年盐城市全年地区生产总值突破7000亿元，达7079.8亿元，按可比价格计算，比上年增长4.6%，增速位列江苏省第一位。分产业看，第一产业实现增加值793.8亿元，比上年增长3.8%；第二产业实现增加值2927.8亿元，比上年增长6.0%；第三产业实现增加值3358.2亿元，比上年增长3.6%，三次产业增加值比例调整为11.2:41.4:47.4。人均地区生产总值达105647元（按2022年年平均汇率折算约15707美元），比上年增长4.7%。

大力发展农业，农林牧渔居全省第一：2022年盐城市全年实现农林牧渔业总产值1415.2亿元，可比价增长4.2%；农林牧渔业增加值850.6亿元，可比价增长4.1%。粮食实现增产丰收。全年粮食面积、单产和总产实现“三增”，全年粮食播种面积992.87千公顷，比上年增加1.12千公顷；粮食总产量715.8万吨，比上年增加1.02万吨；粮食亩产480.6公斤。畜禽生产稳定增长。年末生猪存栏298.2万头，增长3.0%，出栏474.3万头，增长1.5%；年末家禽存栏

9505.3万只，增长3.6%，出栏12565.9万只，增长4.0%。渔业生产平稳增长。全年水产品总产量121.1万吨，增长2.1%。

“十四五”时期，盐城市将构建“一带四区多点”的农业空间格局。其中一带是指：现代渔业产业带；四区：里下河生态休闲农业区、黄淮海平原高效生态农业区、沿海现代经济农业区、海洋渔业发展区；多点：各类特色农业园区、特色农业种（养）殖基地。

盐城市**夯实农业强市地位**，推动农业现代化发展。构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，建设农业现代化示范区。大力推进高标准农田建设，**创建长三角优质农产品供应基地**。推动农村一二三产融合发展，打造一批高水平农业科技园区。

工业经济持续回升，主导产业贡献明显。2022年，全市规模以上工业增加值增长9.3%。从产业看，全市四大主导产业实现产值4037.5亿元，同比增长26.4%。其中，电子信息产业722.5亿元，增长15%；钢铁产业1223.3亿元，增长9.3%；汽车产业625.7亿元，增长19.9%；新能源产业1466亿元，增长58.5%。从行业看，工业产值前十大行业中，有6个行业实现同比增长，4个行业产值实现两位数增长，电气机械和器材制造业增长68.9%，有色金属冶炼和压延加工业23.0%，计算机通信和其他电子设备制造业增长19.1%，金属制品业增长12.6%。

消费市场逐步回暖，部分商品增长明显。2022年，全市实现社会消费品零售总额2700.6亿元，同比增长0.6%。分行业看，批发业实现销售额3423.6亿元，增长17.2%；零售业实现销售额1875.5亿元，增长3.3%；住宿业实现营业额37.7亿元，增长6.7%；餐饮业实现营业额268.1亿元，增长3.4%。分商品类值看，零售额累计增长面超7成，其中粮油食品类、通讯器材类、文化办公用品类、金银珠宝类增长较快。新能源汽车销售持续高涨，全年累计销售额同比增长6倍。

投资保持较快增长，高技术投资增势较好。2022年，全市固定资产投资同比增长9.4%。分产业看，工业投资增长10.5%，服务业投资增长8.9%。分领域看，项目投资增长13.5%，制造业投资增长14.3%，民间投资增长9.9%，房地产开发投资下降6.7%。全市高技术产业投资增长32.9%，高于全部投资23.5个百分点，其中高技术制造业投资增长29.0%，高技术服务业投资增长68.6%。

对外经济持续稳定，外贸保持较快增长。2022年，全市进出口首次突破200亿美元，达206.4亿美元，同比增长19.7%。其中，出口总额138.9亿美元，增长29.8%；进口总额67.4亿美元，增长3.3%。全市实际使用外资11.8亿美元，同比增长9.0%。

金融市场运行稳健，存贷余额稳步增长。2022年，全市金融市场保持稳健运行态势。截至12月末，金融机构本外币存款余额9917.0亿元，同比增长8.5%；金融机构本外币贷款余额9607.9亿元，同比增长18.9%。

居民收入稳步提升，物价水平温和上涨。2022年，全体居民人均可支配收入38798元，同比增长5.5%。其中，城镇居民人均可支配收入45896元，增长4.8%；农村居民人均可支配收入27794元，增长6.7%。2022年，全市居民消费价格总水平（CPI）同比上涨2.5%。其中：交通通信类上涨7.3%，衣着类上涨3.2%，食品烟酒类上涨2.6%，医疗保健类上涨2.8%，教育文化娱乐类上涨2.3%，生活用品及服务上涨2.0%，其他用品及服务上涨2.0%，居住类上涨0.1%。

2020-2022年末盐城市主要经济指标(单位：亿元，%)

项目	2020年		2021年		2022年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	5953.4	3.50%	6617.4	7.70%	7079.8	4.60%
人均地区生产总值(元)	-	-	98593	7.60%	105647	4.70%
人均可支配收入(元)	33707	5.00%	36764	9.10%	38798	5.50%
全市规模以上工业总产值	4730.4	6.80%	-	21.90%	-	17.80%
全市规模以上工业增加值	-	5.00%	-	11.90%	-	9.30%
固定资产投资	-	-7.40%	-	3.70%	-	9.40%
社会消费品零售总额	2216.12	15.42%	2684.3	21.10%	2700.6	0.60%
进出口总额(亿美元)	119.36	24.20%	174.2	45.90%	206.4	19.70%
三次产业结构	11.1:40.0:48.9		11.1:40.6:48.3		11.2:41.4:47.4	

2022年，盐城市制定印发《2022年城北地区改造重点项目实施计划》，围绕棚改征迁扫尾、市政基础设施推进、园林绿化建设、水环境综合治理、公共服务设施建设、市容市貌整治出新、住房建设、产业投资等八大类，推进实施185个重点项目，计划总投资1277.06亿元，年内完成投资406.04亿元。

其中，棚改项目2个，投资总额1.05亿元，年内完成投资1.05亿元；市政基础设施项目36个，投资总额136.92亿元，年内完成投资30.46亿元；园林绿化项目14个，投资总额7.58亿元，年内完成投资4.77亿元；水环境综合整治项目12个，投资总额4.98亿元，年内完成投资3.67亿元；公共服务设施项目

13 个，投资总额 28.21 亿元，年内完成投资 9.9 亿元；市容市貌环境综合整治项目 12 个，投资总额 4.38 亿元，年内完成投资 2.46 亿元；住房建设项目 38 个，投资总额 648.69 亿元，年内完成投资 176.42 亿元；产业项目 58 个，投资总额 445.25 亿元，年内完成投资 177.31 亿元。

同时，编排城北地区改造储备项目 128 个，投资总额 174.67 亿元，完成土地征转等前期手续办理、资金筹措到位时，即可启动实施。

盐城市主导产业介绍：

“十四五”时期，盐城市将聚焦培育先进制造业集群，统筹推进主导产业基础高级化和产业链现代化，加速产业地标崛起，全力构建具有盐城特色的高水平现代产业体系。围绕汽车、钢铁、新能源、电子信息四大主导产业，以科技创新为牵引、以重大项目为抓手，加快突破关键环节核心技术，推动产业链强链、补链、延链，抢占价值链高端环节，打造形成**四大千亿级产业集群**。



新能源产业：

该项目由国家电网公司战略部署，联合中国电科院、南瑞集团等多家科研单位共同参与设计、开发与实施。工程集自同步电压源并网控制、集群优化协调控制等 5 项电网前沿技术应用于一体，深化五大场景建设，让新能源“可靠接进来，

科学消纳掉”，成为真正的能源“大管家”。工程一期选取大中街道、大丰经济开发区 2 条典型线路进行科研攻关，首次综合应用智能分布式一二次融合设备、增强型台区智慧网关、V2G 直流充电桩等 7 种新型设备，综合运用虚拟同步、边缘计算等多种前沿分析方法，对线路上的 17 个分布式光伏用户电源点进行精准改造和技术验证。工程预计于明年 1 月 20 日建成，将实现改造线路新能源 100% 可靠并网和就地灵活消纳。

盐城市以风电、光伏为代表的新能源产业，在盐城风头正劲。作为长三角地区首个“千万千瓦新能源发电城市”，盐城新能源发电量占全社会用电量的 60%。2022 年，盐城市规模以上工业增加值增长 9.3%，其中新能源产业增长高达 58.5%。新能源成为盐城重点培育的四大主导产业之一，2022 年开票销售突破 1300 亿元。

2022 年，盐城市新增天合光能（盐城）、天合光能（大丰）、博汇纸业、天合国能、润阳世纪、SK 新能源等 6 家开票销售超百亿元工业企业。全市开票销售超百亿元企业达 13 家，其中超 500 亿元 1 家（德丰金属）；400-500 亿元 1 家（巨合金属）；300-400 亿元 1 家（恒生不锈钢）；200-300 亿元 1 家（立铠精密）；100-200 亿元 9 家（德龙镍业，盐城天合光能，联鑫钢铁，大丰天合光能，悦达起亚，博汇纸业，天合国能，润阳世纪，SK 新能源）。2022 年，新能源产业产值 1466 亿元，同比增长 58.5%。2022 年，全市 157 家新能源规上企业实现开票销售 1500.76 亿元，光伏产业链和新增规上企业产销两旺，其中，光伏产业链实现开票销售 1149.3 亿元，同比增长 142.39%。

在江苏省新近公布的《2023 年年度重大项目清单》上，盐城共有 26 个项目入列，年度计划投资 409.5 亿元，数量和规模均创历史新高。这些产业项目涉及动力电池、晶硅光伏、风电装备等领域，与当地重点发展的战略性新兴产业高度契合。2023 年盐城市投资 102 亿元阿特斯储能、100 亿元天合储能项目开工建设；通威太阳能（盐城）有限公司 25GW 光伏组件项目签约落户；大连重工风电塔筒项目投产后可年产风机塔筒、风电核心零部件等产品 30 万吨……依托宝贵资源财富，盐城加快推进风电全产业链布局和光伏产业集群化发展，一批风光、储能项目和科创平台签约投产，新能源产业发展美好蓝图徐徐铺展。

根据盐城的有关产业规划，“十四五”期间，盐城规划近远海海上风电容量突破 3000 万千瓦，超过全省 70%，到“十四五”末也就是 2025 年末，新能源产业

要实现开票销售 2000 亿元，新能源发电装机容量累计达到 1840 万千瓦，光伏组件和电池片产能规模突破 100GW。

汽车产业

汽车产业是盐城的支柱产业，全市现有汽车及零部件企业 500 多家，其中规上企业 184 家。拥有东风悦达起亚、华人运通、国新等 7 家整车生产企业，产品类别涵盖了乘用车、商用车和专用车等全系列产品。总投资 18 亿美元的 SKI 年产 20GWh 新能源汽车动力电池项目，一期 1 栋 10GW 产能全线开足，一期 2 栋 17GWh 的 17.8 万平方米厂房全部建成、计划 10 月份试生产。华人运通高合新能源汽车已实现整车交付 600 辆，2021 年上半年盐城市汽车开票销售 280.3 亿元。

新能源汽车及零部件产业方面，2023 年，盐城市立足于新能源产业发展的“风口浪尖”，积极策应国家新能源汽车发展总体战略，充分发挥汽车制造基础优势，加快布局新能源汽车产业，高起点构筑从整车制造到零部件生产及后市场服务的全产业链条，为竞逐绿色低碳发展新赛道，加快建设绿色低碳发展示范区注入全新动能。依托中汽试验场主攻德国大陆、博世等汽车零部件重点企业，依托韩资汽车零部件企业较多和中韩盐城产业园临港配套区的优势，招引韩资新能源智能汽车零部件项目；新一代电子信息产业方面，以博敏、耀德为引领，围绕线路板上下游招引集聚封装测试、共性元器件项目和智能终端项目。2022 年，全市新能源汽车在建重大项目 71 个，计划总投资 972.7 亿元，年度计划投资完成率 106.6%。

汽车产业一直是盐城的主导产业、支柱产业，是地区工业和制造业综合发展水平的重要标志。截至“十三五”末，全市共有汽车及零部件企业 502 家，其中规上企业 184 家。其中，拥有东风悦达起亚、华人运通等整车生产企业 7 家，产品类别涵盖了乘用车、商用车和专用车等全系列产品。2021 年，《盐城市“十四五”汽车产业高质量发展规划》发布，指导今后五年全市汽车产业高质量发展的顶层设计。2022 年，汽车产业产值 625.7 亿元，同比增长 19.9%。

“十四五”期间，按照“稳定传统汽车基本盘、突破新能源汽车、瞄准智能网联、开拓汽车服务和后市场”的总体思路，坚持创新驱动，绿色发展；龙头带动，产业集聚；跨界融合，协同发展；开放合作，资源共享；规划引领，转型升级基本原则。在规模效益方面，到 2025 年，汽车产业规模突破 1500 亿元。在整车销售方面，现有整车企业均实现规模产出，整车产销超 55 万辆。在企业培育

方面，规上企业突破 250 户。在研发创新方面，研发创新平台力争突破 15 家，高新技术企业数突破 130 家，省级企业技术中心突破 50 户。在配套能力方面，累计推广新能源汽车 4 万辆，新建充电桩 18000 根以上，新建加氢站 5 座。

电子信息产业

新一代电子信息产业方面，以博敏、耀德为引领，围绕线路板上下游招引集聚封装测试、共性元器件项目和智能终端项目。

近年来，盐城市亭湖区把电子信息产业当成区域经济战略性、基础性和先导性支柱产业来抓，坚持高端化、集群化、特色化，集中资源、成立专班、重点重抓，全面打造长三角北翼电子信息产业新高地。为抢占电子信息产业发展的制高点，该区坚持“项目为王”理念，在招大引强、追高逐特上狠下功夫，以“大抓项目，抓大项目”为引领，聚焦上海、北京、深圳、杭州等电子信息产业发展发达地区，全面加大电子信息产业重大项目的招引和建设力度，努力打造一流营商环境、增强产业吸附和承载能力，日铠电脑配件、鸿石智能科技等一大批领军项目纷至沓来，不断释放电子信息产业高质量发展的活力与潜能。

2022 年，盐城市发布《盐城市数字经济发展三年行动计划（2022-2024 年）》，提出到 2024 年，数字经济成为驱动全市经济发展的新引擎，数字产业加快发展，智能制造水平明显增强，数字经济治理体系更加完善，以数据为关键要素的新模式、新业态、新场景蓬勃发展，打造全省数字产业新兴增长极、长三角数字治理示范高地。《行动计划》吹响了行动的号角，我市着力发展新经济、培育新动能，加快打造先进制造业产业基地和创新型产业集群，形成盐城高新区、东台经开区、亭湖环科城、盐城大数据产业园等 15 个电子信息产业园区（集聚区）。通过设立新一代信息技术领域产业基金 20 支，累计投资 74 个新一代信息技术企业项目 24.5 亿元，带动总投资 242.8 亿元。2022 年，全市新一代信息技术产业规上企业实现开票销售 863.3 亿元，同比增长 26.8%，初步形成龙头引领、集群突破的发展态势。

2023 年，盐城市预计新一代信息技术产业规模突破 1000 亿元，实施 119 项重点项目，年度计划投资 289.4 亿元，新招引亿元以上项目 100 个。围绕新一代信息技术产业发展趋势和发展基础，按照“项目引领、软硬结合、链式发展、打造集群”的发展思路，盐城市聚焦“5 核 4 数 3 延伸”产业领域，抢抓物联网加速发展机遇，在“智改数转”服务商引培、工业互联网平台建设、电子商务应用

拓展等产业培育上持续发力，通过引进培育一批工业互联网平台企业、“智改数转”服务商和高端人才，在国家级智能制造企业、“专精特新”企业上取得新突破，年内计划新增省级智能制造工厂（车间）5家以上，在精密结构件产业链领域开展首批轻量级数字化改造试点，新一代信息技术产业规上企业“智改数转”覆盖率超70%。

据《盐城市“十四五”电子信息产业高质量发展规划》显示，至2025年，全市电子信息产业销售规模突破2000亿元，年均开票销售收入增速保持在20%左右。将智能终端、精密结构件、印制电路板打造成长三角区域乃至全国有影响力的地标特色产业，培育壮大基础电子元器件、汽车电子、光伏等潜力产业，产业规模均突破200亿元，加快布局集成电路、新型显示、新一代信息通信等新兴产业，培育一批掌握核心技术的优质企业。到2025年，电子信息高新技术企业数量达到400家，省级以上新型研发机构、省级以上工程技术研究中心和省级以上企业技术中心分别达到15家、30家和60家。

钢铁产业

基础设施配套工程是重大产业项目落户和建设的重要支撑。12月2日，盐城市在滨海港工业园区举行滨海港钢铁基地重大基础设施配套工程开工仪式，9个开工项目计划总投资337.2亿元。

滨海港工业园区是盐城市市开放沿海的最大增长空间，也是落实长江经济带“共抓大保护、不搞大开发”要求、推动沿江产业向沿海转移的重要承载地。此次集中开工的滨海港铁路支线、滨海港10万吨级航道疏浚、滨海港港口物流园、中海油LNG防波堤及码头、德龙不锈钢制品产业园、盐城钢铁职业技术学院、金光大道及路网工程、港城片区综合开发、产业区公辅设施建设等9个重大基础设施配套工程，涵盖基础交通、物流运输、产业培育和城市建设等诸多领域，这些项目的建设将为宝武钢铁、德龙镍业、金保莱合金管材和龙尚重工等一系列重大钢铁产业项目提供强有力的支撑。

2022年，盐城发布《盐城市“十四五”钢铁产业高质量发展规划》，力争到2025年，盐城市钢铁产业竞争实力、创新能力显著增强，质量效益、有效供给不断提高，技术装备水平和绿色低碳安全水平显著提升，“一基地、一地标、一高地”建设取得明显成效。

集群集聚态势更加凸显。盐城市钢铁产业规模达到 2000 亿元以上。先进钢铁材料、用钢产业、配套产业为特色的产业集群体系加快形成。龙头企业综合竞争力显著提升，力争培育中国 500 强企业 1 家。

盐城全市已拥有 7 家上市企业，覆盖了一、二、三产业。具体情况如下：

序号	名称	股票代码
1	江苏农华智慧农业科技股份有限公司	000816
2	江苏雅百特科技股份有限公司	002323
3	江苏辉丰生物农业股份有限公司	002496
4	金财互联控股股份有限公司	002530
5	江苏悦达投资股份有限公司	600805
6	江苏丰山集团股份有限公司	600805
7	中汽研汽车试验场股份有限公司	301215

中汽股份由中国汽车技术研究中心有限公司投资控股，江苏悦达集团和江苏大丰海港控股集团参股。该公司抢抓传统汽车向智能网联汽车转型的发展机遇，投资约 14 亿元建设长三角(盐城)智能网联汽车试验场。该公司上市后拟首次公开发行股票 3.306 亿股，用于建设智能网联汽车试验场项目，为智能网联汽车及相关零部件制造企业提供全方位汽车场地技术服务，打造全球领先的第三方汽车试验场。

江苏雅百特科技股份有限公司是一家集设计、制作、安装、服务于一体的大型金属屋(墙)面围护系统和光伏屋面系统的集成服务供应商，主营业务是为机场、铁路车站、大型会展综合体、大型商业设施、城市综合体等公共建筑提供金属围护系统工程服务，承接从工程咨询、方案设计、产品制作到安装施工、后期维护全流程的工程系统服务。雅百特[002323]是江苏雅百特科技股份有限公司发行的一支股票。

江苏辉丰生物农业股份有限公司系国家农药定点骨干生产企业、国家火炬计划重点高新技术企业。公司位于麋鹿故乡、誉有东方湿地之都的江苏省大丰市，毗邻大丰港、盐城机场、新长铁路、204 国道、沿海高速、纳入上海两小时交通圈，有着得天独厚的地理交通优势。公司成立于 1989 年，1999 年经江苏省人民政府批准，通过股份制改造，发起成立江苏辉丰农化股份有限公司。经过 20 多年的拼搏发展，已成为集研发、生产、国内国际贸易于一体的全国知名农药企业，具有合成原药、加工、复配制剂 20 万吨的生产能力，成为行业领先的咪鲜胺原药、辛酰溴苯腈原药、氟环唑原药等研发和产业化基地。公司 2010 年 11 月 9

日在深交所挂牌上市（证券简称“辉丰股份”股票代码：002496），现有注册资本 15.07 亿元。

金财互联控股股份有限公司是一家以云服务为依托，运用大数据、人工智能和区块链等先进技术手段，对财税产业的产品、生产、营销和服务等关键环节进行数字化改造，进而重塑业态结构与生态圈。通过赋能财税专业服务机构和财税专业人员，实现线上线下融合、各方高效协作的智能化财税服务新模式，致力于面向几千万中小企业和亿级个人家庭提供精准化、场景化、智慧化的财税服务新体验。

江苏悦达投资股份有限公司（简称：悦达投资，股票代码：600805.SH）成立于 1991 年 4 月，为江苏悦达集团有限公司核心成员企业之一，于 1994 年 1 月在上海证券交易所挂牌，是江苏第三家、苏北第一家上市公司。成立 30 多年来，公司坚持“产业发展、资本运作”战略引领，与国内外诸多知名企业成功合作，取得了良好的经济和社会效益。悦达投资坚定扛起绿色化、智能化、数字化发展的职责使命，大力实施新能源主责主业、新材料重要补充、智能制造作为转型升级基础的经营方针。聚力新能源项目突破，积极推动沿海风力发电、“渔光互补”、屋顶光伏、共享储能、绿氢“零碳装备产业园”等落地见效，奋力竞逐绿色低碳发展新赛道。聚焦新材料细分领域布局，由悦达投资领投、高瓴资本等知名机构跟投的磷酸锰铁锂正极材料项目落户盐城。

江苏丰山集团股份有限公司位于麋鹿故乡、东方湿地之都的江苏省盐城市大丰区，是集农药研发、生产、销售为一体的国家农药定点生产企业，国家高新技术企业。拥有省级工程技术研究中心和企业院士工作站。公司始建于 1988 年 8 月，集团公司经过 30 多年的奋斗，在生产规模方面，公司已具备年生产合成原药近 2 万吨，加工、复配制剂 2 万吨的生产能力，整体经营规模位居行业前列。并已于 2018 年 9 月在上交所 A 股成功上市（股票代码：603810）。

3、盐城市财政收入情况

2020-2022 年盐城市一般预算收入分别为 400.10 亿元、451.01 亿元和 453.26 亿元。近三年来，盐城市一般公共预算收入逐年增加。

2020年，全市实现一般公共预算收入400.1亿元，完成调整预算的99.5%，比上年增长4.5%。实现一般公共预算支出974.2亿元，完成预算的97.3%，比上年增长11%。2021年，全市实现一般公共预算收入451.01亿元，完成调整预算的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%。

2022年，盐城市实现一般公共预算收入453.26亿元，完成调整预算的101.7%，同口径增长8.1%，在江苏省各地区一般公共预算收入中排名第七。2022年盐城市实现一般公共预算支出1118.2亿元，完成预算的96.4%，比上年增长6.2%。

2022年江苏省各地市一般公共预算收入排名情况（单位：亿元）

排名	地区	一般公共预算收入
1	苏州市	2,329.18
2	南京市	1,558.20
3	无锡市	1,133.38
4	常州市	631.78
5	南通市	613.00
6	徐州市	517.40
7	盐城市	453.26
8	泰州市	423.41
9	扬州市	325.49
10	镇江市	303.96
11	淮安市	300.10
12	宿迁市	271.78
13	连云港市	212.80

2020-2022年盐城市财政收入情况（单位：亿元）

项目	2020年	2021年	2022年
综合财力	1,396.31	1,624.27	1,557.41
一般公共预算收入	400.10	451.01	453.26
其中：税收收入	300.4	339.21	297.26
非税收入	99.7	117.79	156.01
转移性收入	362.5	373.37	361.35
财政总收入	1,177.31	1,206.14	1,281.11
政府性基金收入	633.71	799.89	742.80
一般公共预算支出	974.16	1053.48	1118.20
地区生产总值	5,953.40	6,617.40	7,079.80
债务余额	1,370.20	1,472.83	1,535.33
其中：一般债务余额	602.41	633.96	662.67

专项债务余额	767.79	838.87	872.66
债务率	98.13%	90.68%	98.58%
负债率	23.02%	22.26%	21.69%
财政自给率	41.07%	42.81%	40.53%

政府债务方面：

截至 2021 年末，盐城市地方政府一般债务限额 666.80 亿元，专项债务限额 880.68 亿元；一般债务余额 633.96 亿元，专项债务余额 838.87 亿元，政府债务率 90.68%，负债率 22.26%。

截至 2022 年末，盐城市地方政府一般债务限额 699.24 亿元，专项债务限额 936.97 亿元；一般债务余额 662.67 亿元，专项债务余额 872.66 亿元，政府债务率 98.58%，负债率 21.69%。

整体来看，盐城市经济实力强，固定资产投资保持较高增速，支柱产业发展潜力较好，未来随着交通基础设施建设水平不断提升，盐城经济实力和财政实力将进一步增强。

4、盐城市房地产发展情况

(1) 土地市场

根据盐城市自然资源和规划局公布的盐城市区 2022 年度建设用地供应计划显示。2022 年市区建设用地总量为 3973.9 公顷（59608 亩），其中国有建设用地 3861.2 公顷（57918 亩）（含大丰区 854.7 公顷（12821 亩））、集体建设用地为 112.7 公顷（1690 亩）。

根据市区土地市场状况，结合城建工作安排，确定市区 2022 年商服用地供应量为 139.1 公顷（2087 亩）；住宅用地总供应量 155 公顷（2325 亩）；工矿仓储用地为 870 公顷（13050 亩）；公共管理与公共服务用地 1028.6 公顷（15430 亩）；交通运输用地 1644.8 公顷（24672 亩）；水域及水利设施用地 10.9 公顷（164 亩）；特殊用地 12.8 公顷（192 亩）。

其中，大丰区商服用地供应量为 12.9 公顷（194 亩）；住宅用地总供应量 23 公顷（345 亩）；工矿仓储用地为 383.6 公顷（5754 亩）；公共管理与公共服务用地 21.4 公顷（321 亩）；交通运输用地 412.5 公顷（6187 亩）；特殊用地 1.3 公顷（20 亩）。

盐城市场上半年无涉宅用地成交，土拍市场冷淡，下半年进入9月份逐渐开始有涉宅用地供应及成交。从成交土地性质来看，2022年一共成交23幅土地，8幅涉宅用地，15幅商业用地；从成交区域来看，分别为城中2幅用地13.32万平方米，城东3幅25.36万平方米，城西3幅61.31万平方米。2022年上半年盐城市土地市场仍旧处于空窗期，到下半年9月份开始有涉宅用地供应，但因市场环境影 响，房企参拍意愿低，大多以平台托底成交。

2022年土地市场依旧持续了较为低迷的状态，虽有土地在年底集中供应成交，但因整体市场环境原因导致房企拿地信心减弱，基本以平台委托地，在政策方面下半年也不断的放松，为房地产市场持续不断的提供支持，促进市场回暖，但效果较为不明显，预计后续土地市场或将持续目前态势，整体市场热度也将延续低位运行。



2022年盐城市土地成交明细

挂牌编号	地块坐落	占地面积 (m ²)	土地用途	容积率	建筑面积 (m ²)	起始价 (元/m ²)	成交价 (元/m ²)	成交总价 (万元)	楼面价	摘牌单位	溢价率
20220101	新桥路北, 升塔大道西侧地块	66794	商业 商务金融用地	2.2	151346.8	8722	8722	80000	3964	盐城新创新媒体文化产业有限公司	0.00%
20220201	新丰路南, 范公路西侧地块(季)	59186	商业 商务金融用地	0.35	20715.1	1316	1316	7789	3760	盐城市高融产业开发投资有限公司	0.00%
20220202	新丰路南, 范公路西侧地块(季)	7234	商业 商务金融用地	1.2	6085.6	2802	2802	2027	2335	盐城市高融产业开发投资有限公司	0.00%
20220401	新通路东, 郑家路北侧地块	36838	商业 商务金融用地	2.7	99435.6	4200	4200	15466	1556	盐城市城南环境科创投资有限公司	0.00%
20220402	新通路东, 郑家路北侧地块	56067	商业 商务金融用地	3.1	173927.7	3789	3789	21241	1222	盐城市城南环境科创投资有限公司	0.00%
20220403	新通路西, 梁光路北侧地块	16781	商业 商务金融用地	3	50343.0	4500	4500	7552	1500	盐城市城南环境科创投资有限公司	0.00%
20220501	丹家路东, 董湖路北侧地块	73344	商业 商务金融用地	2.7	197758.8	4200	4200	32763	1556	盐城市城南环境科创投资有限公司	0.00%
20220701	控规路东, 大庆路国投高土地块	13230	商住	1.8	23814.0	18000	18000	23814	10000	盐城房投置业有限公司	0.00%
20220702	人民路东, 腾飞路北侧地块	54999	住宅城镇住宅用地	2	109398.0	20000	20000	109398	10000	南通仁嘉房地产开发有限公司 盐城市房屋租赁经营有限公司	0.00%
20220901	新通路东, 郑家路北侧地块	56899	商业 商务金融用地	2.9	170827.1	3986	3986	23476	1374	盐城市城南房地产开发有限公司 江苏中桂置业有限公司	0.00%
20220902	新通路东, 郑家路北侧地块	81012	商业 商务金融用地	3	244536.0	3821	3821	31145	1274	盐城市城南房地产开发有限公司 江苏中桂置业有限公司	0.00%

挂牌编号	地块坐落	占地面积 (m ²)	土地用途	容积率	建筑面积 (m ²)	起始价 (元/m ²)	成交价 (元/m ²)	成交总价 (万元)	楼面价	摘牌单位	溢价率
20221001	青年路北, 东环路东侧地块	58000	商住	2	116000.0	16000	16000	92800	8000	江苏西置置业有限公司	0.00%
20221101	柳江路南, 峨嵋山路西侧地块	47628	住宅城镇住宅用地	2.2	104781.6	15270	15270	72728	4941	盐城东印置业有限公司	0.00%
20221202	阜宁路北, 西平路东侧地块	7540	商业 商务金融用地	1.5	11460.0	2479	2479	1894	1663	盐城市三江置业有限公司	0.00%
20221203	天山路东, 清河路南侧地块	9300	商业 商务金融用地	2.2	11660.0	3740	3740	1982	1700	盐城市东平投资有限公司	0.00%
20221204	天山路东, 清河路北侧地块	16800	商业 商务金融用地	2.2	36960.0	3850	3850	6468	1750	盐城市东平投资有限公司	0.00%
20221301	希望大道东, 华湖路北侧地块	25258	商住	1.3	32835.4	9100	9100	22985	7000	盐城市中汇开发建设有限公司	0.00%
20221401	五台山路东, 南环路北侧地块	18343	商业 商务金融用地	2	36686.0	1500	1500	2751	750	盐城东方建设投资有限公司	0.00%
20220201	盐龙街道天隆路东, 创融路南	105291	住宅城镇住宅用地	2.3	342169.3	7890	7890	83075	3430	盐城坤源凤凰汇置业有限公司	0.00%
20220202	盐龙街道天隆路东, 创融路南	92836	住宅城镇住宅用地	2	185672.0	7650	7650	71020	3825	盐城坤源凤凰汇置业有限公司	0.00%
20220303	盐龙街道天隆路西, 青年路南	84206	住宅城镇住宅用地	2.2	180253.2	7950	7950	64944	3614	江苏西置置业有限公司	0.00%
20221501	丰城路西, 前旺路南侧地块	59383	商业 商务金融用地	1.1	65321.3	1095	1095	6602	995	中化学建设投资集团(江苏)产投有限公司	0.00%
20221601	新通路东, 江信路北侧地块	75230	商业 商务金融用地	3.2	240736.0	3731	3731	28566	1166	盐城市城南房地产开发有限公司 江苏中桂置业有限公司	0.00%

(2) 房地产市场



> 2017年成交均价突飞猛进；2018、2019年市场理性发展，2020年楼市火爆，延续至2021年上半年，供不应求，2021年下半年楼市下行，成交供应逐月下降，2022年市场依旧处于冷淡期，供求量价环比2021年下降幅度较大。
 > 2022年整体市场冷淡，成交均价环比2021年下降6.49%。

月均去化约7.85万方，整体均价波动较大



> 盐城市2022年成交7617套，月均去化7.85万㎡；
 > 2022年整体市场依旧较为冷淡，今年虽有多项利好楼市政策出台，促进市场回暖，但市场回暖迹象较不明显。

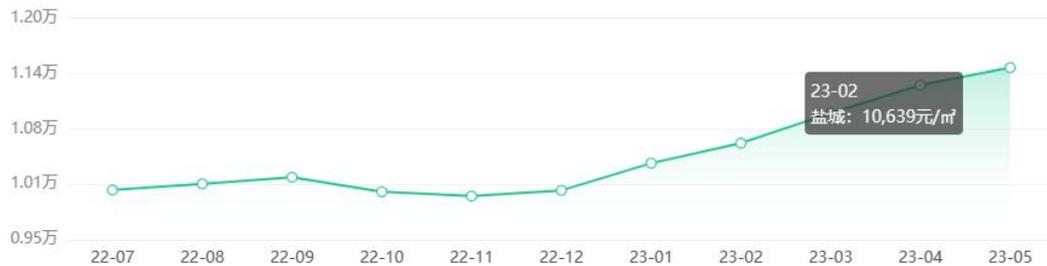
住宅市场方面，2022年整体市场仍旧处于冷淡状态，供求量价齐跌，今年虽有多项利好楼市政策出台，促进楼市健康发展，但市场回暖迹象较弱，市场依旧处于盘整期；各版块成交量两极分化，城东、城西成交量位于各版块前列；市场依旧以刚需、改进型为市场主流。

城东版块目前在售项目较多，且又会力度较大，价格较低，从而导致区域竞争压力大，该区域也是刚需刚改客的首选。2022年受市场大环境及疫情反复等因素影响，供求量价对比去年大幅度下降，截止年底库存依旧维持高位，去化周期逐月延长，今年虽楼市利好政策频出，来稳定楼市健康发展，但效果甚微，预计明年为稳定楼市健康发展促进市场回暖，利好政策将持续出台，来报账楼市稳定发展。



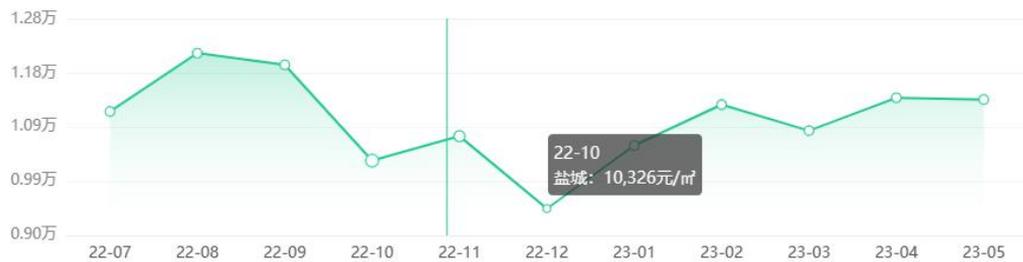
盐城房价走势

近3月 近1年 近3年



盐城房价走势

近1年 近3年



回望 2022 年的盐城楼市，可谓一波三折，这一年房地产市场坚持“房住不炒”的定位，稳定市场预期，个人贷款继续松绑、价格相对达到市场底部。截至 2023 年 5 月，盐城市新房价格 11194 元/m²，二手房价格 10102 元/m²，新房和二手房价格较去年同期略有下调，展望 2023 年后续的盐城楼市，金融环境放松，房企融资环境有所改善，行业信心将逐渐恢复，将朝着更稳定健康的态势去发展。

(二) 阜宁县基本情况

1、基本情况

阜宁县隶属于盐城市，南与建湖县、北与滨海县接壤，东与射阳县毗邻，西与淮安市涟水县隔废黄河相望，辖区面积 1,439 平方公里，辖建制镇 13 个、街道办事处 4 个，以及省级阜宁经济开发区、高新区、金沙湖旅游度假区、桃花源生态经济区。阜宁县常驻人口近年来持续净流出，根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，阜宁县常住人口 79.40 万人。阜宁县交通便利，形成了公路铁路互补、水路陆路联运的立体交通格局。阜宁境内有 204 国道和 231、329、234、348 等省道，拥有新长铁路阜宁火车站，连盐铁路阜宁东站和徐宿淮盐高速铁路阜宁南站 3 个火车站；国家内河运输二类口岸阜宁港开通连云港港、大丰港、河南周口港、太仓港集装箱航线。

阜宁县是全国百强县、国家星火技术密集区、全国科技工作先进县、全国食品工业强县、全国粮食生产先进县、全国新能源产业百强县、中国建筑之乡、长寿之乡和江苏省文明城市等称号，素有“江淮乐地”之称。



阜宁县正处于长三角区域一体化发展、江苏沿海开发和淮河生态经济带三大国家战略实施的叠加区，政策的集成、制度的创新、资源的秉赋，是阜宁新一轮发展的重要契机，区位优势、机遇正在转化为发展优势；是江苏省“13+7”城镇规划体系沿海城镇轴（连云港至盐城）次级中心、新兴工贸城市（“13”是江苏 13 个地级市，“7”是中心县城，阜宁位列其中）。

阜宁基础设施完备。交通上，阜宁地处上海 1.5 小时经济圈、江苏沿海开发交通轴线走廊。全面融入高速公路网，境内阜溧高速连通盐徐高速、沈海高速、京沪高速、长深高速和盐靖高速等，临盐高速建成、阜溧高速全线贯通后，阜宁

高速网络结构将更为完善、通达更为便捷。阜宁东站沿连盐高铁通往上海、杭州、北京、沈阳等城市；阜宁南站沿徐宿淮盐高铁通往北京、徐州、郑州、西安、重庆、上海、杭州等城市。周边盐城机场、淮安机场、连云港花果山机场等航空口岸距阜宁县城均 1 小时左右，直达北京、上海、重庆、深圳、广州、沈阳、成都、西安、大连、厦门、温州等国内大中城市和港澳台地区及韩国、日本等国家；新沟镇境内获批规划建设阜宁通用机场。境内水网密布，国家级航道射阳河、通榆河、淮河入海水道贯通全境，阜宁港开通连云港港、大丰港、河南周口港、太仓港集装箱航线，基本形成公路铁路互补、水路陆路联运的立体交通格局。城市上，围绕建设“苏北最美县城、宜居宜业集镇、生态绿色乡村”的目标，提升城市品质和内涵，规模和质态走在了苏北前列，着力打造江淮地区新兴工贸城市、江苏沿海次级中心城市、滨湖枕河红色旅游城市。

园区上，省级阜宁经济开发区大力推进“二次创业”，集聚大项目、承载大产业，争创国家级经济技术开发区。阜宁高新区向科技研发、生态环保等方向转型，建设省级高新技术园区。

阜宁经开区成立于 1998 年 10 月，2002 年 4 月，经江苏省人民政府批准为省级经济开发区。目前，阜宁经开区着力培育新能源和智能装备两大主导产业，建设风电、光伏、智能装备三个特色园区。先后荣获“江苏省风电装备特色产业园”、“国家级可持续发展试验区示范基地”、“江苏省特色产业集群”等称号，2014 年获批国家级孵化器。

阜宁高新区位于阜宁县城西郊，初期为江苏阜宁化学工业园，创建于 2003 年，2007 年经盐城市人民政府批准设立阜宁澳洋工业园，2009 年与郭墅镇合并，实行镇园合一管理体制；2017 年经盐城市政府批准设立阜宁高新技术产业开发区，现拥有总面积 70 平方公里，产业功能区 50 平方公里，其中产业承载区 18.8 平方公里。已形成高性能纤维、高分子复合材料和高技术制造为支撑的产业格局，已有澳洋集团、远东控股集团、中广核集团、台湾上纬国内知名上市公司陆续进驻，拥有丽王科技、氟美斯环保、超美斯芳纶、双昌肥业、亚旗环保、特尔维斯智能科技等 113 家入区企业。建有科技孵化基地和众创空间等创新平台，已有 12 家科技研发企业入驻。园区先后荣获“国家纤维素纤维及材料生产基地”、“江苏省新材料科技产业园”、“江苏省南北产业转移示范园区”、“江苏省工

业化和信息化融合试验区”、“盐城市重点特色产业园区”等称号。

阜宁风电装备产业园起源于2006年，率先规划了2.5平方公里风电装备产业园。2009年被江苏省政府批准为**全省第一家风电装备产业园**，2011年获批省级特色产业集群，2012年产业园产品被列入全省风电装备产业园产品目录，2013年获批国家海上风电产业集聚发展示范县，2014年获得国家可持续发展试验区示范基地等荣誉。目前，产业园区集聚了一批央企和行业领军企业，形成了塔筒、管桩、叶片、法兰、轴承、定子转子、紧固件等完整的产业链条。园区企业带动能力较强，创新优势明显，增长势头比较好。中材叶片是全国规格最大、规模最大、出口量最大的叶片生产基地，行业里盛传“中国叶片看中材，中材叶片看阜宁”。京冶激光淬火技术全国唯一、金海反向平衡法兰全国唯一。

协鑫新能源科技产业园区位于江苏省盐城市阜宁县，盐城市阜宁县经济开发区香港路888号A，面积约509.45亩，由协鑫集团建设的科技产业园区，投资建设了高效太阳能组件、电池等一系列的项目，形成了完整的太阳能产业链，推动了阜宁光伏产业从无到有的健康发展。2020年，阜宁开发区新能源产业园协鑫光伏科技有限公司年产硅片近4亿片，协鑫集成科技有限公司年产能约900MW。“其中，80%集成组件产品主要销售到欧洲、北美和日本等地。今年在日本、欧洲等地均有订单在生产，预计有300MW海外产出。

阜宁县主要经济指标及同比变化情况（单位：亿元）

项目	2021年		2022年	
	数值	增幅	数值	增幅
GDP	645.45	7.2	700.17	4.8
第一产业增加值	75.45	2.4	82.57	3.7
第二产业增加值	266.31	7.6	293.23	6.0
第三产业增加值	303.69	7.9	324.37	4.0
人均GDP（元）	30492	9.1	32162	5.5
规模以上工业总产值	354.15	20.6		14.9
固定资产投资		-7.7		10.8
社会消费品零售总额	278.50	21.60	284.38	2.1
进出口总额（亿美元）	6.81	30.30	9.13	47.5
三次产业结构	11.69:41.26:47.05		11.79:41.88:46.33	

2022年阜宁县综合实力再上新台阶。全年地区生产总值突破700亿元，达700.17亿元，按不变价格计算，同比增长4.8%。其中：第一产业增加值82.57

亿元，增长 3.7%；第二产业增加值 293.23 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 324.37 亿元，增长 4.0%。三次产业增加值占地区生产总值的比重为 11.79%、41.88%和 46.33%。按常住人口计算人均地区生产总值 88361 元（按 2022 年年平均汇率折算约 13137 美元），比上年增长 8.8%。

新增“四上”企业历史最多。年末全县在库“四上”企业总数首次超过 1000 家达 1017 家。当年新增“四上”企业 242 家，是建立新调查制度以来最多的年份，其中：工业 62 家、批发零售业 65 家、住宿餐饮业 67 家、建筑业 24 家、房地产业 4 家、服务业 20 家。

工业生产稳中提质。2022 年阜宁县全年实现工业增加值 203.32 亿元，同比增长 6.2%，工业增加值占 GDP 的比重 29.0%，对全县经济增长的贡献率达到 32.1%。全县规模以上工业增加值同比增长 9.7%。全县规模以上工业总产值同比增长 14.9%，8 大产业链中 5 个产业链实现增长。其中，晶硅光伏产业链实现产值 149.08 亿元，增长 77.7%，占全县规上工业总产值 32.8%；全县 29 个行业大类中有 16 个行业实现正增长，增长面为 55.2%。全县实现战略性新兴产业产值 176.8 亿元，增长 52.0%，占规上工业总产值的 38.9%，对工业增长的贡献率达 122.0%。

建筑业稳定发展。全县资质以上建筑业企业 160 家，其中特级资质企业 2 家，一级资质企业 7 家，二级资质企业 47 家。全年实现建筑业总产值 588.38 亿元，比上年增长 8.0%；竣工产值 578.14 亿元，增长 81.1%。全年房屋建筑施工面积 2980.22 万平方米，下降 4.1%。

阜宁县 2022 年全年固定资产投资增长 10.8%。从投资类型看，工业投资增长 11%，建筑安装工程投资增长 18.9%，高技术投资下降 17.1%，房地产开发投资下降 21%。全年新增 296 个 500 万元以上项目，比上年增加 108 个，其中 5000 万元以上项目新增 132 个，比上年增加 68 个。新增项目计划总投资 227 亿元，较同期增加 117 亿元。全年新增项目实现投资 72.8 亿元，同比增长 63.9%。服务业项目明显增加，服务业投资同比增长 116.0%。

2022 年阜宁县全年实现社会消费品零售总额 284.38 亿元，同比增长 2.1%。全年完成限额以上社会消费品零售额 26.18 亿元，同比增长 7.4%，其中网络商品零售呈现快速发展势头，全年通过公共网络实现商品零售额 1.81 亿元，同比增长 46.2%。从消费类型看，基本生活类商品，同比增长 14.3%，其中粮油食品类、日用品类、文化办公用品类、服装、鞋帽、针纺织品类、中西药品类商品零

售额同比增长，分别增长 49.1%、32.9%、37.8%、36.3%、11.7%。

阜宁产业特色彰显。坚定不移推进产业转型，聚焦经济发展高质量，更加突出工业主导，持续优化产业结构，不断厚植县域经济基础，积极培育主导产业，构建“2+2+3”生态绿色工业产业新格局，突出主攻新能源、电子信息、新型纤维材料三大主导产业，2022 年三大产业分别实现开票销售 120 亿元、40 亿元、70 亿元，2025 年分别突破 400 亿元、200 亿元、150 亿元。

新能源产业

新能源产业

阜宁县新能源产业战略性布局始于 2006 年初，历经十余年发展，现已形成了风电装备和光伏两大特色板块。目前，阜宁风电装备板块已聚集了中材科技、三峡新能源、京冶轴承、西安国水等一批央企或民营龙头企业，现已形成了全省最完整的风电装备产业链条，是全国重要的风电部件供应基地，风电装备产业已经成为阜宁第一主导产业。阜宁风电装备产业园先后获批沿海首家省级风电装备产业园

阜宁县新能源产业从无到有，从 2006 年开始，仅用 15 年时间，就**集聚了 79 家**以风电装备和光伏为支撑的新能源企业，风电装备产业园到 2012 年就已经成为华东地区部件主要供应基地，光伏产业用 6 年时间实现近 70 亿元规模，多年获评全国新能源产业百强县，成功举办行业峰会。

2006 年，德国的风电企业——恩德公司刚刚进入中国，在各地考察，计划投资建厂。阜宁闻讯而动，双方多次接触后，汉德风电设备（阜宁）有限公司随即注册成立，恩德公司由此主导了风电装备产业园的早期叶片制造业务发展进程。此后中材科技（阜宁）叶片有限公司接手了这部分业务。在此期间，阜宁县不断延伸产业链，引入了江苏金海新能源科技有限公司、江苏神山风电设备制造有限公司、江苏中成紧固技术发展股份有限公司、江苏京冶海上风电轴承制造有限公司等 10 多家大型风电制造和服务企业，形成全省最完整产业链条。阜宁成为全国规格最长、出口量最大的叶片生产基地，全国功率最大的风电定子转子生产基地。

风电装备板块已聚集了中材科技、三峡新能源、京冶轴承、西安国水等一批

央企或民营龙头企业，现已形成了全省最完整的风电装备产业链条，是全国重要的风电部件供应基地，风电装备产业已经成为阜宁第一主导产业。阜宁风电装备产业园先后获批沿海首家省级风电装备产业园、省级风电特色产业集群、国家海上风电产业区域集聚发展示范基地核心区、国家可持续发展试验区示范基地。

光伏产业方面，阜宁光伏产业板块现已形成金刚线切片、高效电池偏、集成组件、光伏电站应用为核心的光伏产业链条，协鑫集团、阿特斯、苏民是阜宁光伏产业板块的龙头企业。产业配套能力和自供率不断提升，全县共有 20 多家机械制造、电气设备、包装材料等企业与之配套，其中 10 多家建立了长期稳固产业链供应链合作关系。

2022 年，阿特斯又一重大项目 12GW 金刚线切片项目落户阜宁，此项目是该县进一步布局新能源电池片的又一项目引建重要成果，项目计划总投资 12 亿元，是阿特斯现阶段建设的单体规模最大、智能化程度最高的电池片生产线项目。

截止 2023 年 4 月底，项目切片车间和综合楼胜利实现全面封顶，当前正紧锣密鼓、快马加鞭，尽最大努力推进项目早竣工、早达效。此外，阿特斯的电池产能从初期的 1GW 提高到如今的 12GW，产能增加 11 倍，产能全部达产后，阜宁阿特斯年销售额将会超过百亿元。

淮宁异质结电池片二期项目是国内同时具有高效硅异质结电池、组件生产及发电建材应用的产品技术型产业，建设投资 50 亿元，新上 5GW 异质结电池和 5GW 光伏组件生产线，200 多套制绒机、丝网印刷、清洗机等设备将如期进场顺利投产。

2023 年 3 月 26 日，2023 年江苏阜宁县重点项目集中开工暨协鑫集成 12GW 高效光伏组件项目开工仪式在阜宁协鑫产业园举行，协鑫集成大尺寸高效组件产能布局持续加速，预计至 2023 年底公司组件有效产能突破 30GW。

据协鑫早前公告显示，公司于 2 月 15 日与江苏省阜宁经济开发区管委会签订了《12GW 高效光伏组件项目投资协议》，项目计划总投资 20 亿元，新建 12GW 高效组件自动化生产线 14 条，新建厂房及附属设施 19 万平方米（含利用部分现有厂房），项目预计于 2023 年 10 月底前竣工投产。全部投产后预计可新增开票销售 200 亿元，利税 10 亿元。

总体来看，阜宁县新能源产业以光伏和风电产业为核心，发展方向明确，新能源产业发展前景较好。

新型纤维材料

新型纤维材料产业即环保新材料产业是阜宁县重点打造的优势特色产业。近年来，该县通过引进设备、科技研发等途径，不断提升环保新材料产业发展层次，做大做强产业园区，聚焦全产业链，全力打造百亿集群，不断推动阜宁环保新材料产业向集群化、高端化发展。阜宁县先后建成了全国第一个“滤料小镇”和全国唯一的环保新材料智能制造试点示范园区，是全国四大环保新材料基地之一。

环保滤料产业是阜宁的传统特色产业，经过多年发展，形成了从基础滤布、高性能纤维材料生产到环保装备设计、研发、施工、运维服务等全国产业链条，建成全国唯一的环保滤料智能制造试点示范园区，为全国四大环保滤料基地之一。江苏蓝天环保作为阜宁县环保滤料行业领头羊和龙头企业之一，近年来围绕全县环保滤料数字化转型布局，开发运用数字化工厂国内首家滤料智慧工厂项目，2022年公司扛住压力、迎难而上，全面超额完成年初制定的年度目标任务，实现销售收入与去年同期增长12.75%，利润增长75.58%，入库税金增长6.43%，2023年，公司制定了销售额力争突破2亿元的目标。

目前该阜宁县滤料产业链已逐步从基础滤布向高性能纤维材料、基布生产及环保装备设计、研发、生产转型，并向环保装备设计、研发、施工、运维延伸，环保滤料产业质态实现了从量变到质变，拥有各类企业176家，全国滤料市场占有率超40%，成为全国集聚度最高、链条最完整、品牌影响力最大、市场份额最大的环保滤料生产基地。

阜宁赛得利纤维素纤维及无纺布项目位列江苏省《2023年重大项目清单》，赛得利（盐城）纤维有限公司2021年4月成功落户盐城市阜宁县，依托集团资源优势，以17.4亿元收购了阜宁澳洋科技再生纤维素纤维业务，三期项目于2022年1月13日顺利投产，现已成为阜宁三大主导产业之一——新型纤维材料产业“链主”企业。

近年来，阜宁县将环保新材料产业越做越细，持续聚焦全产业链条，推动产业向环保装备设计、研发等方向发展，已从基础滤布向前道的高性能纤维材料、

基布的生产以及后道的环保装备设计、研发延伸，积极发展节能环保产业集群，加快形成环保新材料绿色产业体系，滤料园区先后获得了中国环保滤料产业基地、国家火炬环保滤料特色产业基地的荣誉称号，产品实现国内省市全覆盖，并远销欧美等 10 多个国家和地区。

据悉，“十四五”期间，阜宁将举全县之力重点发展环保新材料产业，力争在 2025 年实现产值超 200 亿元，环保新材料市场份额达到 70%，使得“阜宁滤料”品牌的影响力和知名度持续提升。

重大项目签约：

2023 年 1-3 月份，阜宁县新签约项目 30 个，计划总投资额 181.52 亿元，其中 100 亿元项目 1 个，20 亿元项目 1 个，10-20 亿元项目 2 个；全县亿元以上新开工项目 19 个，10 亿元项目 2 个；新竣工亿元以上项目 12 个。全力以赴拼招商、抓项目、稳经济，确保全年开工亿元以上项目不少于 80 个，力争新招引超 50 亿元项目 2 个，实现百亿元项目新突破。

阜宁县上市公司

序号	企业名称	股票代码
1	中财科技	002080
2	京冶轴承	833157
3	协鑫科技	03800
4	协鑫集成	002506
5	协鑫新能源	00451
6	协鑫能科	005015
7	阿特斯	美股上市
8	恩德集团	法兰克福证券交易所上市
9	江苏蓝天环保	837443
10	东方滤袋	831824
11	澳洋集团	002172
12	远东股份	600869
13	中广核集团	003816

中材科技风电叶片股份有限公司（简称中材科技），创立于 2007 年 6 月，注册资本 4.4 亿元，总部位于北京市，是专业的风电叶片设计、研发、制造和服务提供商，由中国 A 股上市公司中材科技股份有限公司（股票代码：002080）作为主要发起人组建，隶属于国务院国资委直接管理的中央企业中国建材集团有限公司。中材叶片拥有江苏阜宁、河北邯郸、江西萍乡、甘肃酒泉、内蒙古锡林浩

特、吉林白城、和内蒙古兴安盟等七个风电叶片产业基地，具备年产 1000 万千瓦风电叶片的设计产能。中材科技（阜宁）风电叶片有限公司办公室地址位于传统的江南文化、鱼米之乡盐城，盐城阜宁经济开发区协鑫大道 23 号（A），于 2007 年 12 月 26 日在阜宁县市场监督管理局注册成立，注册资本为 31860.667356 万元人民币。

北京京冶轴承股份有限公司的主营业务为风电轴承、通用轴承的研发、生产和销售。公司销售的产品主要分为风电轴承和通用轴承两类，其中风电轴承主要包括主轴轴承、增速齿轮箱轴承、偏航轴承、变桨轴承；通用轴承主要包括冶金轴承、矿山、石油轴承等。子公司江苏京冶海上风电轴承制造有限公司于 2011 年 5 月 4 日落户阜宁，主要从事发电机轴承、轧钢机轴承、工程机械及港机回转支撑轴承、盾构机轴承及零部件研发、生产、销售、技术转让；光伏发电。

协鑫（集团）控股有限公司（下称“协鑫集团”）是一家以风光储氢、源网荷储一体化，新能源、清洁能源、移动能源产业新生态，硅材料、锂材料、碳材料、集成电路核心材料等关联产业协同发展，以领先的绿色低碳零碳科技主导创新发展的全球化创新型领先企业。集团坚持以绿色能源科技驱动企业创新发展，在“碳达峰”“碳中和”国家战略背景下打造全新的“科技协鑫”“数字协鑫”“绿色协鑫”。截止目前，协鑫集团资产规模近 2000 亿元，年度营业收入连续多年超 1000 亿元。旗下拥有协鑫科技（03800.HK）、协鑫集成（002506.SZ）、协鑫新能源（00451.HK）、协鑫能科（002015.SZ）等多家 A 股、H 股上市公司，在 4 万多名员工中，拥有 3000 余位能源高科技专业人才。集团连续多年位列全球新能源 500 强企业前 4 位，中国企业 500 强新能源行业前列、中国民营企业 500 强前 80 位。是全球太阳能理事会主席单位、亚洲光伏产业协会主席单位、中国电力企业联合会副理事长单位。数据显示，近些年，协鑫集团在盐城先后投资了 12 个能源、新能源及装备制造业等项目，总投资达到 133.9 亿元，其中 7 个是光伏产业链项目。

江苏蓝天环保集团股份有限公司创办于 2000 年，是专注环保核心部件滤料研发生产、环保设备设计制造、环保系统运维管理的国家级高新技术企业，为客户提供优质的环保设备一体化产业供应链服务。公司拥有“中国高温过滤用纺织品（江苏）研发基地”、“江苏省企业研究生工作站”、“江苏省企业技术中心”、

“江苏省工程中心”等研发平台。

江苏东方滤袋股份有限公司坐落于富饶的黄海之滨——江苏省阜宁环保滤料产业园区内，是集研发、生产、销售、技术支持与服务为一体的实体型企业，并在“新三板”（股票代码：831824）上市。注册资金5323万元，拥有进口德国奥特发、卡尔迈耶等生产线9条、员工220人。公司主营各类环保滤料产品，年生产能力1000万m²，营销网点遍布国内外，产品销往全球10多个国家和地区，现为中国产业用纺织品行业协会和中国袋式除尘委员会常务理事。江苏东方滤袋股份有限公司在2022年实现销售额1.8亿元，完成税收800多万元，2022年东方公司主导产品进入全国同行业前三名，全省位居第二名，东方公司已经成为行业龙头引领标杆企业。

澳洋集团成立于1998年，是一家跨地区、多元化的大型民营企业集团，旗下拥有子孙公司50余家，其中2家上市公司，员工7000余人。集团产业以大健康为主体，绿色生态和纺织服装为两翼，涉足医疗服务、健康管理、康复护理、养老养生、医药流通、园林绿化、生态修复、毛纺生产、服装制造、产业投资等领域，产业分布全国30个省区市。是中国企业500强、中国民营企业500强、江苏企业100强、苏州市地标型企业和张家港市十大企业集团之一。其子公司阜宁澳洋科技有限责任公司，成立于2006年，位于阜宁县，是一家以从事计算机、通信和其他电子设备制造业为主的企业。企业注册资本149773万人民币，实缴资本149773万人民币。

远东智慧能源股份有限公司（股票名称“远东股份”，股票代码“600869”）是远东控股集团有限公司控股子公司，聚焦智能缆网、智能电池、智慧机场三大产业，致力于成为全球领先的智慧能源、智慧城市服务商。远东股份现拥有博士后科研工作站、院士专家工作站、江苏省企业研究生工作站、国家级企业技术中心、国家级认可实验室、江西省锂电池工程研究中心等多个科研基地，服务超100家世界500强客户，超300家中国500强客户，业务覆盖100余个国家和地区，超3000万用户。

中国广核集团（简称：中广核，英文缩写：CGN），原中国广东核电集团，总部位于广东省深圳市，是由国务院国有资产监督管理委员会控股的中央企业。

中广核是伴随我国改革开放和核电事业发展逐步成长壮大起来的中央企业。截至2023年3月27日，中广核在运清洁电力装机容量超7890万千瓦，其中在运核电装机超3056万千瓦，国内新能源控股在运装机超3515万千瓦，海外新能源控股在运装机超1325万千瓦。清洁能源项目覆盖全国30个省区，为海外15个国家和地区提供清洁电力。

阜宁县财政收支情况

2020-2022年阜宁县财政收支情况（单位：亿元）

项目	2022年	2021年	2020年
GDP	700.17	645.45	574.22
一般预算总收入	125.13	112.44	106.11
一般公共预算收入	30.50	30.43	28.31
一般公共预算支出	109.68	97.39	91.44
政府性基金收入	54.8	74.2	59.6
政府性基金支出	43.92	60.86	80.7
财政自给率	27.81%	31.24%	30.96%
政府债务余额	146.94	139.17	125.75
财政总收入	179.93	186.64	165.71
政府债务率	81.67%	74.57%	75.89%
负债率	20.99%	21.56%	21.90%

2022年，阜宁县实现一般公共预算收入30.50亿元，增长0.2%，其中税收收入22.00亿元。税收收入占一般公共预算收入比重为72.1%，收入质量逐步提高。金融市场运行稳健。2022年，全县一般预算支出为109.68亿元，同比增长12.6%，主要由于疫情防控卫生健康、社会保障和就业等支出增加所致；全县政府性基金收入为54.80亿元、支出为43.92亿元。

截至2022年末，阜宁县全县地方政府债务余额为146.94亿元，其中：一般债务58.96亿元，专项债务87.98亿。政府债务率为81.67%，负债率为20.99%。

3、阜宁县土地和房地产市场情况

(1) 土地市场

根据Wind金融终端数据显示：2022年阜宁县土地出让共有50宗，月均土地出让为4.17宗，月度土地出让于2022年11月达到峰值，为16宗。

2022年阜宁县土地出让面积为96.42万 m^2 ，月均土地出让面积为8.04万 m^2 ，月度土地出让面积于11月达到峰值，2022年，从出让土地性质来看，住宅用地

出让 8 宗，面积为 32.66 万 m²，商服用地出让 32 宗，面积为 51.33 万 m²；工业用地出让 10 宗，面积为 12.43 万 m²。

2023 年 1-3 月，阜宁县土地出让共有 14 宗，全部为工业用地，出让月度均 3 月份。

2022 年阜宁县土地出让情况

土地用途	供应土地数量(宗)	供应土地面积(平方米)	供应土地规划建筑面积(平方米)	成交楼面价(元/平方米)
总计	50	964,180	2,732,791	1,299
住宅用地	8	326,625	817,398	2,262
商服用地	32	513,275	1,224,120	1,423
工业用地	10	124,280	691,273	131

2023 年 1-3 月阜宁县土地出让情况

土地用途	供应土地数量(宗)	供应土地面积(平方米)	供应土地规划建筑面积(平方米)	成交楼面价(元/平方米)
总计	14	198,890	397,778	138.93
工业用地	14	198,890	397,778	138.93

2022 年度阜宁县土地出让情况

公告日期	区域	宗地名称	土地用途	土地面积(m ²)	规划建筑面积(m ²)	起拍总价(万元)	成交总价(万元)	成交楼面价(元/m ²)
2022-11-16	阜宁县	一窑厂地块	零售商业用地	27,979	75,544	8,354	8,354	1,106.00
2022-11-16	阜宁县	大东商城地块	零售商业用地	14,019	40,654	4,625	5,025	1,236.00
2022-11-16	阜宁县	S231 东,幸福大道北地块	零售商业用地	20,000	54,000	5,998	5,998	1,111.00
2022-11-16	阜宁县	驿马河南地块	零售商业用地	37,281	100,659	13,839	13,839	1,375.00
2022-11-11	阜宁县	施陈路东,苏州路北地块	城镇住宅-普通商品住房用地	68,448	184,810	38,660	38,660	2,092.00
2022-11-09	阜宁县	羊寨镇外口村地块	零售商业用地	4,343	2,171	330	330	1,520.00
2022-11-09	阜宁县	汇鑫南路东侧,大沙河南侧(二)地块	零售商业用地	30,955	83,578	9,259	9,259	1,108.00
2022-11-09	阜宁县	劳动村地块	零售商业用地	26,667	72,000	12,512	12,512	1,738.00
2022-11-09	阜宁县	北京路南,南京路东地块二地块	城镇住宅-普通商品住房用地	32,888	82,221	20,270	20,270	2,465.00
2022-11-09	阜宁县	北京路南,南京路东地块三地块	城镇住宅-普通商品住房用地	27,789	69,472	17,127	17,127	2,465.00
2022-11-09	阜宁县	黄山路北侧地块	零售商业用地	35,481	95,799	16,680	16,680	1,741.00
2022-11-09	阜宁县	宏人商品城北地块	零售商业用地	51,701	139,593	26,554	26,554	1,902.00
2022-11-09	阜宁县	北京路南,南京路东地块	城镇住宅-普通商品	39,609	99,023	24,412	24,412	2,465.00

		一地块	住房用地					
2022-11-09	阜宁县	汇鑫南路东侧,大沙河南侧(一)地块	零售商业用地	33,432	90,266	9,999	9,999	1,108.00
2022-11-09	阜宁县	北京路南,南京路东地块四地块	城镇住宅-普通商品住房用地	40,624	101,559	25,037	25,037	2,465.00
2022-11-09	阜宁县	新民花苑南地块	零售商业用地	28,797	77,752	14,419	14,419	1,854.00
2022-10-09	阜宁县	陈良镇成俊村地块	工业用地	7,888	15,777	180	180	114.00
2022-09-30	阜宁县	阜城镇苏州路北地块	城镇住宅-普通商品住房用地	54,667	147,600	30,110	30,110	2,040.00
2022-09-27	阜宁县	郭墅镇阜阳居委会地块	工业用地	26,668	53,337	701	701	131.00
2022-09-27	阜宁县	郭墅镇阜阳居委会地块	工业用地	26,389	52,779	694	694	131.00
2022-09-27	阜宁县	沟墩条岗安置点南地块	零售商业用地	27,733	74,879	8,306	8,306	1,109.00
2022-09-27	阜宁县	东沟镇硕集社区张单村地块	工业用地	30,737	61,474	772	772	126.00
2022-09-27	阜宁县	郭墅镇阜阳居委会地块	工业用地	16,161	32,323	425	425	131.00
2022-09-27	阜宁县	东沟镇北堆路西,海河路北地块	零售商业用地	66,667	120,000	14,827	14,827	1,236.00
2022-09-27	阜宁县	阜城镇长春路北,济南路东地块	城镇住宅-普通商品住房用地	51,333	118,066	29,094	29,094	2,464.00
2022-08-29	阜宁县	花园街道办顾庄居委会地块	工业用地	14,144	28,288	402	402	142.00
2022-08-11	阜宁县	服务中心地块	零售商业用地	759	2,050	233	253	1,234.00
2022-08-11	阜宁县	马良酒店地块	零售商业用地	2,109	2,531	486	536	2,118.00
2022-08-11	阜宁县	益林培训中心地块	零售商业用地	10,894	7,626	1,277	1,427	1,871.00
2022-08-02	阜宁县	东沟镇东南村地块	零售商业用地	15,763	42,560	4,709	4,709	1,106.00
2022-08-02	阜宁县	益林镇市民广场地块	零售商业用地	18,366	49,589	6,280	8,080	1,629.00
2022-08-02	阜宁县	金沙湖喻口地块	零售商业用地	13,312	13,312	2,550	3,350	2,517.00
2022-08-02	阜宁县	开发区新民小区西侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	11,267	14,647	2,401	2,401	1,639.00
2022-08-02	阜宁县	东沟镇东南村地块	零售商业用地	20,670	55,808	6,175	6,175	1,106.00
2022-06-16	阜宁县	陈集镇地块	零售商业用地	3,335	9,005	989	989	1,098.00
2022-06-16	阜宁县	羊寨镇地块	零售商业用地	1,084	2,927	325	325	1,110.00
2022-06-08	阜宁县	郭墅镇阜阳居委会地块	工业用地	20,231	40,462	542	542	134.00
2022-05-25	阜宁县	花园街道办光明居委会地块	工业用地	59,111	118,222	1,643	1,643	139.00
2022-05-25	阜宁县	芦蒲镇新荡村地块	工业用地	20,025	40,051	501	501	125.00
2022-05-25	阜宁县	郭墅镇王庄村地块	工业用地	124,280	248,560	3,331	3,331	134.00
2022-05-16	阜宁县	陈良镇新同村地块	零售商业用地	2,239	1,119	163	163	1,456.00
2022-05-16	阜宁县	陈良镇永同村地块	零售商业用地	2,813	1,406	196	196	1,394.00
2022-05-16	阜宁县	沟墩镇兴隆村地块	零售商业用地	2,243	1,122	155	155	1,382.00
2022-05-16	阜宁县	羊寨镇镇东村地块	零售商业用地	2,000	1,000	165	165	1,650.00
2022-05-16	阜宁县	羊寨镇孟滩村地块	零售商业用地	2,681	1,340	186	186	1,388.00

2022-05-16	阜宁县	东沟镇东南村地块	零售商业用地	1,711	1,026	139	139	1,354.00
2022-05-16	阜宁县	东沟镇永西村地块	零售商业用地	3,074	1,537	202	202	1,314.00
2022-05-16	阜宁县	古河镇梨园村地块	零售商业用地	1,750	1,050	157	157	1,495.00
2022-05-16	阜宁县	古河镇许高村地块	零售商业用地	1,667	1,167	124	124	1,063.00
2022-05-16	阜宁县	古河镇梁庄村地块	零售商业用地	1,750	1,050	117	117	1,114.00

2023 年一季度阜宁县土地出让情况

公告日期	区域	宗地名称	土地用途	土地面积(m ²)	规划建筑面积(m ²)	容积率	起拍总价(万元)	成交总价(万元)	成交楼面价(元/m ²)
2023-03-13	阜宁县	阜城街道办缪黄村地块	工业用地	1,361	2,723	2.00	39	39	143.00
2023-03-13	阜宁县	阜城街道办缪黄村地块	工业用地	2,686	5,371	2.00	76	76	141.00
2023-03-13	阜宁县	阜城街道办缪黄村地块	工业用地	1,614	3,228	2.00	46	46	143.00
2023-03-13	阜宁县	阜城街道办缪黄村地块	工业用地	1,326	2,652	2.00	38	38	143.00
2023-03-13	阜宁县	新沟镇新东村地块	工业用地	9,653	19,305	2.00	246	246	127.00
2023-03-07	阜宁县	阜城街道办新桥村地块	工业用地	22,113	44,226	2.00	626	626	142.00
2023-03-07	阜宁县	阜城街道办城东村地块	工业用地	28,501	57,002	2.00	789	789	138.00
2023-03-07	阜宁县	吴滩街道办吴滩居委会地块	工业用地	12,556	25,112	2.00	318	318	127.00
2023-03-07	阜宁县	阜城街道办新桥村地块	工业用地	26,639	53,277	2.00	754	754	142.00
2023-03-07	阜宁县	阜城街道办新桥村地块	工业用地	13,333	26,667	2.00	377	377	141.00
2023-03-07	阜宁县	阜城街道办新桥村地块	工业用地	15,000	30,000	2.00	425	425	142.00
2023-03-07	阜宁县	花园街道办光明居委会地块	工业用地	23,117	46,233	2.00	640	640	138.00
2023-03-07	阜宁县	花园街道办光明居委会地块	工业用地	15,121	30,243	2.00	419	419	139.00
2023-03-07	阜宁县	花园街道办光明居委会地块	工业用地	25,870	51,739	2.00	717	717	139.00

综合来看，2022 年阜宁县全部土地出让成交价款为 369852 万元，土地成交面积较往年也大幅增加。从成交地块类型来看，住宅用地面积占比为 16.00%，占比不高，主要是由于 2022 年阜宁县住宅用地出让少所致，住宅用地的减少与 2022 年房地产市场整体不景气有一定关系。2023 年一季度，土地成交价款 5510 万元。

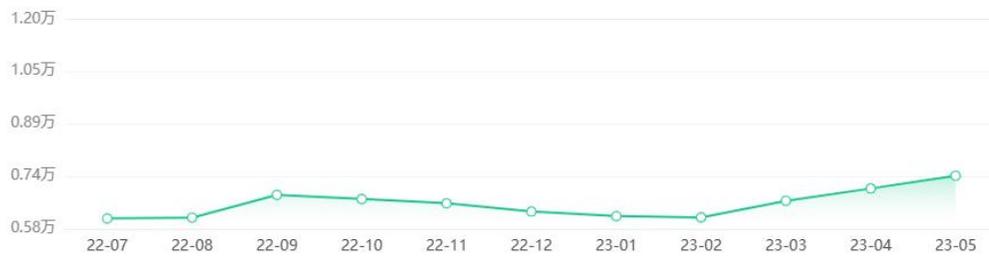
(2) 房地产市场

2022年阜宁县全年实现建筑业总产值588.38亿元，比上年增长8.0%；竣工产值578.14亿元，增长81.1%。全年房屋建筑施工面积2980.22万平方米，下降4.1%。

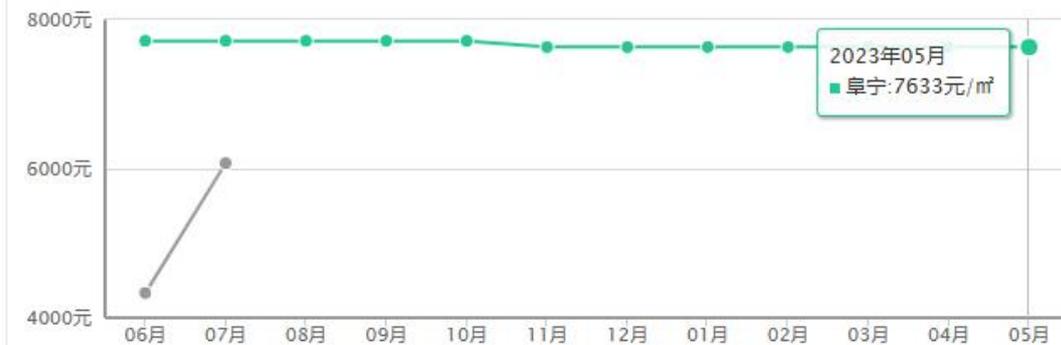


阜宁房价走势

近3月 近1年 近3年



阜宁房价走势 (房价数据由安居客综合计算所得, 供您参考!)



根据统计,截至2023年5月,阜宁县新房价格7633元/㎡,二手房价格6170元/㎡,新房和二手房价格均较平稳。2022年以来,阜宁县住房价格有所较为平稳,波动幅度不大。

三、融资人分析

(一) 公司概况

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

(二) 历史沿革

阜宁城投成立于 2008 年 6 月 6 日，成立时注册资本 15,000 万元人民币，由阜宁县城城市资产经营公司（阜宁县城城市建设投资中心）和阜宁县国有资产投资经营公司分两期出资。2008 年 6 月 3 日阜宁县国有资产投资经营公司注入货币资金 3,000 万元，2008 年 7 月 29 日阜宁县城城市资产经营公司（阜宁县城城市建设投资中心）注入货币资金 1,500 万元，土地使用权出资 10,500 万元，合计实收资本达到 15,000 万元。

2015 年 5 月 18 日，公司股东会作出决议，同意将公司注册资本由 15,000 万元增加到 50,000 万元，此次增资额为 35,000 万元，由阜宁县城城市资产经营公司（阜宁县城城市建设投资中心）出资。

2016年1月18日，公司股东会作出决议，同意将公司注册资本由50,000万元增加到65,000万元，此次增资额为15,000万元，由国开发展基金有限公司出资。

2021年7月27日，公司股东会作出决议，同意股东阜宁县城城市资产经营公司（阜宁县城城市建设投资中心）、阜宁县国有资产投资经营公司将分别持有的公司47,000万元及3,000万元股权无偿转让给阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室；同意将公司注册资本由65,000万元增加到300,000万元，此次增资额为235,000万元，由阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室出资。

2022年8月8日，公司股东会作出决议，同意股东阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室将持有的公司285,000万元股权无偿转让给阜宁县城发控股集团有限公司。

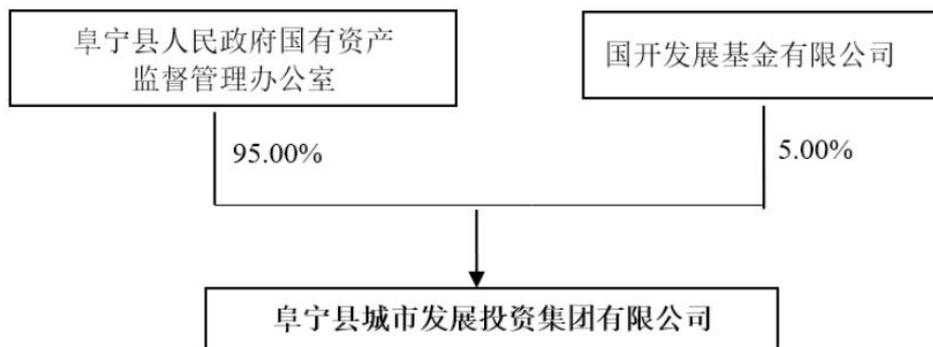
截至2023年4月末，公司注册资本300,000万元，阜宁城投控股股东为阜宁县城发控股集团有限公司（95.00%），实控人为阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室，法人代表张栋天。

（三）股权结构

截至2023年4月末，公司注册资本300,000万元，阜宁城投控股股东为阜宁县城发控股集团有限公司（95.00%），实控人为阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室，公司股东持股情况如下：

股东名称	认缴金额	股权占比
阜宁县城发控股集团有限公司	285,000万元	95%
国开发展基金有限公司	15,000万元	5%

公司股权结构图如下：



(四) 公司治理与组织架构

1、公司治理

公司严格按照《公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。根据《阜宁城市发展投资集团有限公司章程》，规定了出资者（股东）的权利和义务，设立董事会、监事会和经理层，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

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，依照公司章程行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 选举和更换总经理、财务负责人、特殊岗位负责人（印章管理人）；
- (4) 审议批准董事会的报告；
- (5) 审议批准监事会的报告；
- (6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (8) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (9) 对发行公司债券作出决议；
- (10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (11) 修改公司章程；
- (12) 公司章程规定的其他职权。

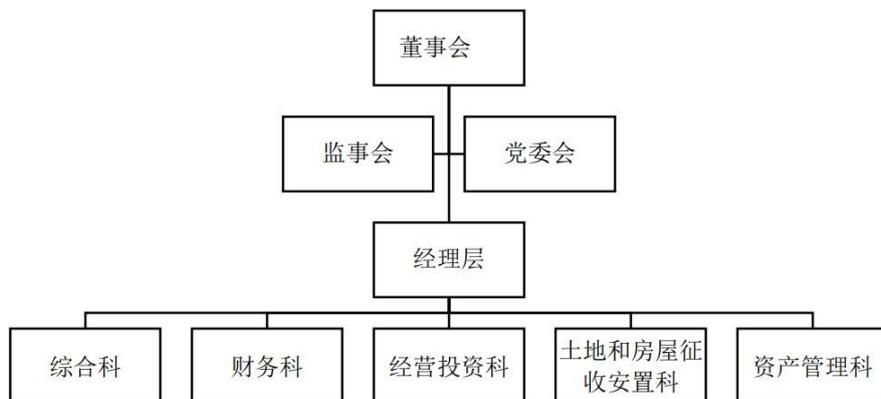
2)、董事会

公司设董事会，董事会成员 7 人，其中通过职工代表大会选举产生的职工代表董事 2 名，其余 5 名由股东会选举产生。董事会成员任期三年，连选可以连任。设董事长 1 人，董事长由股东会选举产生。不设副董事长。董事会对股东会负责，董事会行使下列职权：

- (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) 制订公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (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) 决定聘任或者解聘公司副经理和除应由股东会委派的其他高管人员及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 股东会书面授权的其他职权。

2、组织架构

公司依据《公司法》等法律法规和规范性文件的要求，建立并完善了内部结构。公司内部机制运作规范，组织机构健全、清晰，其设置体现了分工明确、相互制约的治理原则。公司设立了综合科、财务科、经营投资科、土地和房屋征收安置科、资产管理科，具体执行管理层下达的任务。公司组织结构图如下：



3、高管简介

张栋天，男，1974年生，中共党员，本科学历，现任阜宁县城发控股集团有限公司董事长。张先生曾任阜宁县财政局办事员、阜宁县招标投标管理办公室副主任、阜宁经济开发区管委会副主任、富士康产业园管委会副主任、阜宁县经济开发区管委会副主任兼江苏任江苏开源投资集团有限公司董事。

袁兰兰，女，1988年5月出生，硕士研究生学历，2011年11月至2017年6月，就职于江苏嘉隆国际大酒店有限公司；2018年5月至2019年8月就职于江苏乾锦建设工程有限公司；2019年8月至今就职于阜宁县建设投资有限公司，2022年8月起任阜宁县城发展投资集团有限公司和阜宁城发控股监事。

嵇祥：男，本科学历，历任阜宁县蒲南乡财政所职员。阜宁县芦蒲镇财政所职员，阜宁县施庄镇财政所职员，阜宁县财政所职员，阜宁县羊寨财政所副所长（主持工作）。阜宁县羊寨镇财政所所长，阜宁县三灶镇纪委书记、副镇民。阜宁县金融办副主任，阜宁县金融办主任科员，阜宁县地方金融监管局副局长、主任科员，2021年8月至今任公司董事、总经理兼阜宁城发集团董事、总经理。

季友红：历任阜宁县羊寨镇政府职员，阜宁县行政审批局任主任，2021年11月至今任公司董事、副总经理兼阜宁城发集团董事。

李鹏先生：本科学历，历任阜宁县财政局综合科办事员，阜宁县财政局企业科办事员，阜宁县财政局企业科办事员（副股级），阜宁县财政局招商办主任，阜宁县财政局工贸科负责人兼招商办主任，阜宁县城投资发展有限公司财务总监兼监事会主席，2021年8月至今任公司董事、副总经理兼阜宁城发集团董事、副总经理。

徐中华先生，研究生学历，历任中电科技集团七所职员，阜宁县住建局办公室副主任，阜宁县住建局基建科科长、工程科科长，阜宁县建管局副局长，阜宁县建设投资有限公司副总经理，2021年8月至今任公司董事、副总经理兼阜宁城发集团董事、副总经理。

（五）主要控股公司

截至 2022 年末，公司纳入合并报表的子公司情况如下：

交易对手纳入合并范围子公司基本情况介绍：

子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
阜宁县康庄投资发展有限公司	江苏阜宁县	实业投资，施工	100.00		投资设立
阜宁县旭升建设有限公司	江苏阜宁县	施工建设		53.33	投资设立
阜宁县庙湾旅游景区管理有限公司	江苏阜宁县	游览景区管理	100.00		投资设立
阜宁县新城置业有限公司	江苏阜宁县	房地产开发经营	100.00		股权收购
盐城超维地理信息技术有限公司	江苏阜宁县	信息传输、软件和信息技术		100.00	投资设立
江苏铭恒酒店管理有限公司	江苏阜宁县	酒店管理	100.00		股权收购
阜宁县远翔汽车服务有限公司	江苏阜宁县	洗车服务	100.00		投资设立
阜宁县庙湾园林景观工程有限公司	江苏阜宁县	工程施工	100.00		投资设立
阜宁华阜商贸有限公司	江苏阜宁县	五金经营	100.00		股权收购
上海科利恒贸易有限公司	上海市	销售健身器材		100.00	股权收购
富合高度(上海)融资租赁有限公司	上海市	融资租赁业务		75.00	股权收购
阜宁县信息化发展有限公司	江苏阜宁县	信息化产业投资	100.00		投资设立
阜宁县阜泰农村小额贷款有限公司	江苏阜宁县	面向“三农”、中小企业发放贷	87.93	12.07	投资设立
阜宁县富兴达建设投资有限公司	江苏阜宁县	租赁和商务服务业	100.00		股权收购

子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
阜宁县阜泰产业投资有限公司	江苏阜宁县	租赁和商务服务业	51.00		投资设立
盐城绿建教育科技有限公司	江苏阜宁县	科学研究和技术服务业	100.00		股权收购
阜宁县建苏工程建设施工图审查有限公司	江苏阜宁县	专业技术服务业	100.00		投资设立
阜宁海德电梯有限公司	江苏阜宁县	专用设备制造业	80.00		投资设立
阜宁县城发建设开发集团有限公司	江苏阜宁县	土木工程建筑业	100.00		投资设立
阜宁县城发运营管理集团有限公司	江苏阜宁县	管理服务业	100.00		投资设立
阜宁县城发智慧城市科技有限责任公司	江苏阜宁县	研究和试验发展		100.00	投资设立
阜宁县融易办印章刻制有限公司	江苏阜宁县	批发业	100.00		投资设立

(六) 经营模式

1、公司主营业务情况

阜宁城投作为阜宁县基础设施建设领域的主要实施主体，主要负责市政工程及配套设施建设、城市存量土地开发经营、重大项目资金筹措及投入、保障性住房开发建设以及承担市政府招商引资主体和对外合资合作平台等工作。根据阜宁县新一轮城市规划的要求，公司将继续在阜宁县城市基础设施建设中发挥重要作用，在城市基础设施建设资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位。

公司业务涉及安置房销售、项目代建、土地整理、现代服务、贷款等多个业务板块。2019年末-2022年，公司分别实现营业收入135,661.66万元、119,087.53万元、132,967.45万元和142,867.53万元。2019年末-2022年，公司净利润分别为7,571.97万元、6,898.75万元、8,508.25万元和-9,093.60万元。总体而言，公司近年收入与净利润略有波动。公司2019-2022年主营业务收入构成情况如下表：

2019-2022年主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
安置房销售	25,483.80	17.84	18,967.77	14.26	43,538.94	36.56	84,777.47	62.49
项目代建	80,001.23	56.00	60,083.07	45.19	31,600.30	26.54	48,088.57	35.45
土地整理	31,888.26	22.32	52,115.83	39.19	41,814.61	35.11	0.00	0.00
现代服务	2,007.79	1.41	1,011.18	0.76	1,320.50	1.11	1,485.68	1.10
贷款业务	397.46	0.28	243.70	0.18	350.55	0.29	632.16	0.47
制造业		0.00			8.11	0.01	0.00	0.00
其他业务	3,088.99	2.16	545.90	0.41	454.53	0.38	677.78	0.50
合计	142,867.53	100.00	132,967.45	100.00	119,087.53	100.00	135,661.65	100.00
项目	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
安置房销售	17,657.72	16.85	13,788.11	14.26	27,429.53	35.36	55,892.81	56.10
项目代建	66,667.69	63.61	50,090.65	51.82	25,704.72	33.13	40,269.29	40.42
土地整理	17,374.85	16.58	32,440.98	33.56	23,550.49	30.36	0.00	0.00
现代服务	758.20	0.72	339.03	0.35	677.48	0.87	3,268.34	3.28
贷款业务		0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
制造业		0.00	0.00		2.01	0.00	0.00	0.00
其他业务	2,350.85	2.24	2,486.84	2.57	211.57	0.27	200.72	0.20
合计	104,809.31	100.00	96,658.78	100.00	77,575.79	100.00	99,631.16	100.00
项目	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
安置房销售	7,826.08	30.71	5,179.66	27.31	16,109.41	37.00	28,884.66	34.07
项目代建	13,333.54	16.67	9,992.42	16.63	5,895.58	18.66	7,819.28	16.26
土地整理	14,513.41	45.51	19,674.85	37.75	18,264.12	43.68	0.00	
现代服务	1,249.59	62.24	672.15	66.47	643.02	48.70	-1,782.66	-119.99
贷款业务	397.46	100.00	243.70	100.00	350.55	100.00	632.16	100.00
制造业	0.00				6.10	75.22	0.00	
其他业务	738.14	23.90	-1,940.94	-355.55	242.96	53.45	477.06	70.39
合计	38,058.22	26.64	36,308.67	27.31	41,511.74	34.86	36,030.49	26.56

各业务板块经营情况：

(1) 安置房销售业务

2019-2022 年末，公司分别实现安置房销售收入 84,777.47 万元、43,538.94 万元、18,967.77 万元和 25,483.80 万元，分别占当年主营业务收入的 62.81%、36.70%、14.32%和 17.84%。公司作为阜宁县主要的安置房开发建设主体，受阜宁县人民政府、阜宁县金沙湖开发管理委员会等政府部门委托，承担了较多安置房建设任务。为加快解决在危旧房和城中村拆迁改造中存在的拆迁户的居住问题，2019 年开始，公司在往年安置房代建业务基础上新增通过市场购买现成房产，

并向有拆迁安置需求的相关单位转让安置房源以赚取差价。为做好金沙湖开发建设工 作，对被拆迁居民进行集中统一安置，解决拆迁范围内存在棚户区改造和农村宅基地用地粗放、布局零乱、容积率低的突出问题，阜宁县政府决定由阜宁碧水源旅游项目管理有限公司、江苏阜农投资有限公司从公司收购现有存量安置房用于拆迁安置工作。截至 2021 年末，公司存货中尚有账面价值 10.88 亿元房产可供安置或对外销售。

表8 公司安置房销售收入明细（单位：万元/平方米，亿元）

年份	项目名称	购入均价	售出均价	确认成本	确认收入
2020 年	阜宁中心商城 3 栋、5 栋	0.45	0.75	2.74	4.35
2021 年	阜宁中心商城 6 栋	0.45	0.65	1.38	1.90

（2）项目代建业务

2019-2022 年末，公司分别实现项目代建收入 48,088.57 万元、31,600.30 万元、60,083.07 万元和 80,001.23 万元，分别占当年主营业务收入的 35.63%、26.64%、45.37%和 56.00%。公司是阜宁县市政工程建设的主要实施主体，具体负责城市基础设施及配套设施建设等，区域内具有一定的业务专营优势。近年公司承担了阜宁县内市政工程建设任务，公司工程项目回购主体主要为区域内的国有企业，回购款包括项目建设成本并加计 20-30%的维护费、管理费，实际结算中可对维护费、管理费的比例进行协商调整。目前公司主要在建的工程项目包括工业地产、求是广场、党群服务中心项目等。在建项目完工后主要通过政府或其指定的主体回购的方式实现收入，不排除后续根据政府统筹安排另行进行出售、出租等市场化模式回笼资金。公司的委托代建业务基本属于阜宁县重点民生工程，受到阜宁县人民政府的高度重视和大力支持，未来具备较好的增长空间，阜宁县人民政府作出的资金平衡安排将为公司带来稳定的收益。

表10 截至 2021 年末公司主要在建工程项目情况（单位：亿元）

项目名称	预计总投资	已投资
栋梁名府项目	5.83	4.96
迎宾菜市场东、福州路西地块	4.45	0.69
新建综合楼项目	1.99	1.40
求是广场	1.75	1.16
党群服务中心项目	1.08	0.93
城西农贸市场	0.66	0.53
邻里中心项目	0.47	0.15
新建商务培训中心项目	0.15	0.02
合计	16.38	9.84

(3) 土地整理业务

2020-2022年，公司土地整理业务收入分别为41,814.61万元、52,115.83万元和31,888.26万元，占总收入的比重分别为35.11%、39.19%、22.32%。公司在阜宁县政府授权范围内开展一级土地开发业务，公司开发的土地包括政府直接注入公司的土地资产和公司购入的土地资产，业务运作模式为公司取得土地使用权后，进行拆迁整理等工作，土地平整好后交付给阜宁县土地储备中心，阜宁县土地储备中心向公司支付土地补偿款，土地收储价格通过双方协商或委托第三方评估公司评估等方式确定。

2021年度，公司向阜宁县土地储备中心交付了阜国用(2014)第008665号、阜国用(2014)第008666号和阜国用(2014)第09926号地块，收储土地面积为245.85亩，较上年有所扩大，促使公司土地整理收入有所提高，业务毛利率维持较高水平。截至2021年末，公司在整土地面积约360亩，已基本整理完毕，未来公司将实现一定规模土地整理收入，但需注意，公司土地整理业务受房地产市场行情及政府土地出让计划影响较大，收入规模及实现时间存在不确定性。

(4) 外部支持

作为阜宁县市政工程建设的主要实施主体，公司获得的外部支持力度仍较大。资产注入方面，2021年公司股东阜宁县国资办向公司注资6.00亿元，增强了公司资本实力；财政补贴方面，2021年公司收到政府补助2.74亿元，2022年公司收到政府补助3.43亿元，显著提升了公司盈利水平。

(七) 财务分析

1、审计报告

以下分析基于担保人提供的2019-2022年审计报告，苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)对担保人的2019-2022年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

合并资产负债表

单位：万元

	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31

流动资产：				
货币资金	182,996.91	215,733.10	228,534.21	225,126.38
交易性金融资产	42,173.71	47,560.24		
应收票据及应收账款	359,037.93	208,249.14	168,647.79	199,772.58
应收票据	36,895.00	90	5,060.00	17,020.00
应收账款	322,142.93	208,159.14	163,587.79	182,752.58
预付款项	11,372.21	35,522.64	93,061.55	59,462.47
其他应收款	617,830.30	675,589.85	637,130.31	721,633.48
存货	573,758.93	567,107.48	471,254.70	463,663.80
划分为持有待售的资产		49,113.04		
其他流动资产	1,395.34	1,245.65	45,347.42	36,539.82
流动资产合计	1,788,565.33	1,800,121.14	1,643,976.00	1,706,198.53
非流动资产：				
可供出售金融资产			37,500.00	37,500.00
其他非流动金融资产	38,100.00	37,500.00		
长期应收款		184.64	531.45	850.33
长期股权投资			68,659.84	3,000.00
投资性房地产	52,730.51	54,714.43	56,698.35	58,682.27
固定资产	134,304.99	137,935.32	142,777.51	147,104.60
在建工程	6,987.96	1,534.00	613.99	1,106.41
无形资产	55,232.94	57,085.60	58,938.27	60,790.94
长期待摊费用	120.63	302.16	619.83	50.92
其他非流动资产	6,971.63	7,338.56	7,724.80	
非流动资产合计	294,448.66	296,594.70	374,064.02	309,085.46
资产总计	2,083,013.99	2,096,715.84	2,018,040.02	2,015,283.99
流动负债：				
短期借款	127,307.73	34,355.88	77,268.40	32,561.00
应付票据及应付账款	35,222.18	147,609.78	125,704.00	121,876.49
应付票据	11,195.00	135,500.00	106,783.54	107,265.40
应付账款	24,027.18	12,109.78	18,920.46	14,611.09
预收款项	105.68		7,588.84	3,954.79
合同负债	3,415.71	3,833.05		
应付职工薪酬			32.38	73.3
应交税费	65,952.43	51,632.84	39,815.63	31,187.18
其他应付款	319,667.72	310,469.63	410,937.57	487,988.03
一年内到期的非流动负债	358,102.28	80,114.65	229,698.00	73,588.00
其他流动负债	533.64			
流动负债合计	910,307.37	628,015.83	891,044.82	751,228.80
非流动负债：				
长期借款	217,695.00	251,426.00	214,052.00	335,728.00
应付债券	109,971.36	181,197.68	119,476.15	163,913.09
长期应付款	55,300.00	255,429.68	76,663.79	71,506.05
非流动负债合计	382,966.36	688,053.35	410,191.95	571,147.14

负债合计	1,293,273.73	1,316,069.18	1,301,236.77	1,322,375.94
所有者权益：				
实收资本	125,000.00	125,000.00	65,000.00	65,000.00
资本公积金	524,435.36	524,435.36	524,300.27	506,575.47
盈余公积金	12,167.43	11,165.19	11,220.08	10,830.80
未分配利润	115,505.26	107,459.51	102,319.65	95,742.83
归属于母公司所有者权益合计	777,108.05	768,060.06	702,840.00	678,149.10
少数股东权益	12,632.21	12,586.60	13,963.25	14,758.94
所有者权益合计	789,740.26	780,646.66	716,803.25	692,908.05
负债和所有者权益总计	2,083,013.99	2,096,715.84	2,018,040.02	2,015,283.99

合并利润表

单位：万元

	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
营业总收入	142,867.52	132,967.45	119,087.53	135,661.66
营业收入	142,867.52	132,967.45	119,087.53	135,661.66
营业总成本	171,493.17	161,897.61	134,541.91	151,701.61
营业成本	104,809.30	99,145.62	79,479.93	101,437.65
税金及附加	6,591.07	4,942.88	7,407.67	11,406.11
销售费用			364.51	455.88
管理费用	11,143.27	10,967.05	10,050.13	10,270.23
财务费用	48,949.53	46,842.07	37,239.67	28,131.75
其中：利息费用		49,483.26	37,912.45	32,467.24
减：利息收入		6,836.86	3,551.97	5,401.55
加：其他收益	34,310.22	27,401.26	20,019.85	21,000.00
投资净收益	2,270.33	4,739.04	2,776.50	2,331.05
公允价值变动净收益		-382.49		
资产减值损失			-357.5	-53.34
信用减值损失	-212.3	-342.4		
资产处置收益	1507.17	7,103.01		
营业利润	9,249.77	9,588.26	6,984.48	7,237.76
加：营业外收入	20.49	30.72	67.7	658.22
减：营业外支出	40.73	37.28	61.48	229.93
利润总额	9,229.53	9,581.70	6,990.69	7,666.05
减：所得税	135.92	1,073.45	91.94	94.08
净利润	9,093.60	8,508.25	6,898.75	7,571.97

合并现金流量表

单位：万元

	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
经营活动产生的现金流量：				

销售商品、提供劳务收到的现金	37,714.37	93,663.57	161,194.13	132,721.18
收到的税费返还			2.28	
收到其他与经营活动有关的现金	974,442.15	1,060,807.12	835,122.87	851,108.48
经营活动现金流入小计	1,012,156.53	1,154,470.69	996,319.28	983,829.66
购买商品、接受劳务支付的现金	120,432.54	153,612.31	113,703.48	309,700.47
支付给职工以及为职工支付的现金	1518.5	1,026.57	1,015.14	990.19
支付的各项税费	733.41	459.2	432.02	555.89
支付其他与经营活动有关的现金	802,859.83	991,994.09	876,526.76	796,577.16
经营活动现金流出小计	925,544.27	1,147,092.17	991,677.40	1,107,823.71
经营活动产生的现金流量净额	86,615.26	7,378.52	4,641.88	-123,994.06
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	5,913.53	8,953.40	31,068.40	12,285.00
取得投资收益收到的现金	3,098.48	5,959.22	2,031.79	1,268.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	42618.77			27,121.91
收到其他与投资活动有关的现金	347.41	346.81	318.88	149.94
投资活动现金流入小计	52,278.19	15,259.43	33,419.07	40,824.85
购建固定资产、无形资产和其他	5148.67			
长期资产支付的现金		2,896.09	2,426.74	3,098.25
投资支付的现金	1127	27,634.43	86,830.20	36,640.97
支付其他与投资活动有关的现金		444.64	23,767.76	1,000.00
投资活动现金流出小计	6,272.67	30,975.16	113,024.70	40,739.22
投资活动产生的现金流量净额	46,005.52	-15,715.73	-79,605.63	85.63
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		60,000.00	10,000.00	5,635.00
取得借款收到的现金	275,955.01	277,590.00	243,558.40	352,684.84
收到其他与筹资活动有关的现金	249,298.23	615,411.51	238,141.71	216,904.53
发行债券收到的现金				
筹资活动现金流入小计	525,253.24	953,001.51	491,700.11	575,224.37
偿还债务支付的现金	190,821.00	371,202.60	160,117.00	183,672.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,525.50	64,974.07	54,233.14	48,686.21
支付其他与筹资活动有关的现金	462,108.80	516,808.55	171,116.17	275,133.84
筹资活动现金流出小计	712,455.29	952,985.22	385,466.32	507,492.05
筹资活动产生的现金流量净额	-187,202.06	16.29	106,233.79	67,732.32
现金及现金等价物净增加额	54,584.28	-8,320.92	31,270.05	-56,176.10
期初现金及现金等价物余额	81,698.93	90,019.85	58,749.80	114,925.91
期末现金及现金等价物余额	27,114.65	81,698.93	90,019.85	58,749.80

1、所有者权益分析

2019-2022年12月末，阜宁城投的所有者权益分别为692,908.05万元、716,803.25万元、780,646.66万元和789,740.26万元。所有者权益保持平稳。

阜宁城投 2019-2022 年所有者权益情况

单位：万元

	2022/12/31		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益：								
实收资本	125,000.00	15.83%	125,000.00	16.01%	65,000.00	9.07%	65,000.00	9.38%
资本公积金	524,435.36	66.41%	524,435.36	67.18%	524,300.27	73.14%	506,575.47	73.11%
盈余公积金	12,167.43	1.54%	11,165.19	1.43%	11,220.08	1.57%	10,830.80	1.56%
未分配利润	115,505.26	14.63%	107,459.51	13.77%	102,319.65	14.27%	95,742.83	13.82%
归属于母公司所有 者权益合计	777,108.05	98.40%	768,060.06	98.39%	702,840.00	98.05%	678,149.10	97.87%
少数股东权益	12,632.21	1.60%	12,586.60	1.61%	13,963.25	1.95%	14,758.94	2.13%
所有者权益合计	789,740.26	100.00%	780,646.66	100.00%	716,803.25	100.00%	692,908.05	100.00%

截至 2022 年 12 月末，公司所有者权益由实收资本（15.83%）、资本公积（66.41%）、盈余公积（1.54%）、未分配利润（14.63%）、少数股东权益（1.60%）构成，权益结构稳定。

2、资产结构及主要科目分析

2019-2022 年 12 月末，公司总资产分别为 2,015,283.99 万元、2,018,040.02 万元、2,096,715.84 万元和 2,083,013.99 万元。从构成情况来看，公司资产以流动资产为主、非流动资产为辅。2019-2022 年 12 月末，流动资产占总资产的比例分别为 84.66%、81.46%、85.85%和 85.86%，非流动资产占总资产的比例分别为 15.34%、18.54%、14.15%和 14.14%。总资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货、固定资产组成。

	2022/12/31		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	182,996.91	8.79%	215,733.10	10.29%	228,534.21	11.32%	225,126.38	11.17%
交易性金融资产	42,173.71	2.02%	47,560.24	2.27%		0.00%		0.00%
应收票据及应收账款	359,037.93	17.24%	208,249.14	9.93%	168,647.79	8.36%	199,772.58	9.91%
应收票据	36,895.00	1.77%	90	0.00%	5,060.00	0.25%	17,020.00	0.84%
应收账款	322,142.93	15.47%	208,159.14	9.93%	163,587.79	8.11%	182,752.58	9.07%
预付款项	11,372.21	0.55%	35,522.64	1.69%	93,061.55	4.61%	59,462.47	2.95%
其他应收款	617,830.30	29.66%	675,589.85	32.22%	637,130.31	31.57%	721,633.48	35.81%
存货	573,758.93	27.54%	567,107.48	27.05%	471,254.70	23.35%	463,663.80	23.01%
划分为持有待售的资产		0.00%	49,113.04	2.34%		0.00%		0.00%
其他流动资产	1,395.34	0.07%	1,245.65	0.06%	45,347.42	2.25%	36,539.82	1.81%

流动资产合计	1,788,565.33	85.86%	1,800,121.14	85.85%	1,643,976.00	81.46%	1,706,198.53	84.66%
非流动资产：		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
可供出售金融资产		0.00%		0.00%	37,500.00	1.86%	37,500.00	1.86%
其他非流动金融资产	38,100.00	1.83%	37,500.00	1.79%		0.00%		0.00%
长期应收款		0.00%	184.64	0.01%	531.45	0.03%	850.33	0.04%
长期股权投资		0.00%		0.00%	68,659.84	3.40%	3,000.00	0.15%
投资性房地产	52,730.51	2.53%	54,714.43	2.61%	56,698.35	2.81%	58,682.27	2.91%
固定资产	134,304.99	6.45%	137,935.32	6.58%	142,777.51	7.08%	147,104.60	7.30%
在建工程	6,987.96	0.34%	1,534.00	0.07%	613.99	0.03%	1,106.41	0.05%
无形资产	55,232.94	2.65%	57,085.60	2.72%	58,938.27	2.92%	60,790.94	3.02%
长期待摊费用	120.63	0.01%	302.16	0.01%	619.83	0.03%	50.92	0.00%
其他非流动资产	6,971.63	0.33%	7,338.56	0.35%	7,724.80	0.38%		0.00%
非流动资产合计	294,448.66	14.14%	296,594.70	14.15%	374,064.02	18.54%	309,085.46	15.34%
资产总计	2,083,013.99	100.00%	2,096,715.84	100.00%	2,018,040.02	100.00%	2,015,283.99	100.00%

1) 货币资金

2019-2022年12月末，公司货币资金分别为225,126.38万元、228,534.21万元、215,733.10万元和182,996.91万元，占总资产比重分别为11.17%、11.32%、10.29%和8.79%。截至2022年12月末，公司的货币资金主要包括银行存款和其他货币资金。其中受限货币资金中，银行存款余额中用于开具票据的质押定期存款的金额为1.33亿元；其他货币资金中借款保证就1.85亿元，票据保证金1.07亿元，用于开具票据的质押定期存单1.85亿元，用于借款的质押定期存单8.66亿元，其他保证金0.42亿元。截至2022年12月末，货币资金构成情况表如下：

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
银行存款	40,350.96	127,042.00
其他货币资金	140,959.98	88,691.10
应收利息	1,685.96	0.00
合计	182,996.91	215,733.10

2) 应收账款

2019-2022年末，公司应收账款账面价值分别为182,752.58万元、163,587.79万元、208,159.14万元和322,142.93万元，占总资产比重分别为9.07%、8.11%、9.93%和15.47%。公司应收账款主要为阜宁县财政局的基础设施建设回款，截止2022年末应收账款期末余额前五名欠款方构成情况表如下：

单位：万元

客户名称	金额	占应收账款余额比例
------	----	-----------

阜宁县财政局	138,872.27	43.10
江苏阜宁经济开发区管理委员会	65,085.75	20.20
阜宁土地储备中心	32,652.12	10.13
江苏阜农投资有限公司	26,757.99	8.30
阜宁县恒源建设投资有限公司	26,705.22	8.29
合计	290,074.35	90.02

3) 其他应收款

2019-2022 年末，公司其他应收款账面价值分别为 721,633.48 万元、637,130.31 万元、675,589.85 万元和 617,830.30 万元，占总资产比重分别为 35.81%、31.57%、32.22%和 29.66%。公司其他应收款主要以往来款为主。截至 2022 年末，公司其他应收款期末余额前五名欠款方构成情况表如下：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
阜宁县康达农业水利建设有限公司	往来款项	59,058.71	9.56
阜宁县财政局	往来款项	53,304.96	8.63
阜宁县国有资产投资经营公司	往来款项	52,124.23	8.44
阜宁县科瑞恒置业有限公司	往来款项	48,676.90	7.88
阜宁城市园林绿化工程有限公司	往来款项	39,327.56	6.37
合计		252,492.36	40.88

4) 存货

2019-2022 年末，公司存货账面价值分别为 463,663.80 万元、471,254.70 万元、567,107.48 万元及 573,758.93 万元，占总资产比重分别为 23.01%、23.35%、27.05%和 27.54%，公司存货主要包括库存商品、开发成本、待开发土地及合同履约成本，呈逐年增长趋势，主要系公司建设开发成本增加所致。截至 2022 年 12 月末，存货构成情况表如下：

单位：万元

项目	2022 年末
库存商品	96476.67
开发成本	265479.52
开发产品	5535.93
待开发土地	206247.22
合同履约成本	19.59
合计	573758.93

5) 固定资产

近三年及一期末，公司固定资产账面价值分别为 147,104.60 万元、142,777.51 万元、137,935.32 万元及 134,304.99 万元，占总资产比重分别为 7.30%、7.08%、6.58%和 6.45%，规模略有下降，主要系房屋及建筑物账面价值减少所致。

3、负债情况分析

	2022/12/31		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	127,307.73	9.84%	34,355.88	2.61%	77,268.40	5.94%	32,561.00	2.46%
应付票据及应付账款	35,222.18	2.72%	147,609.78	11.22%	125,704.00	9.66%	121,876.49	9.22%
应付票据	11,195.00	0.87%	135,500.00	10.30%	106,783.54	8.21%	107,265.40	8.11%
应付账款	24,027.18	1.86%	12,109.78	0.92%	18,920.46	1.45%	14,611.09	1.10%
预收款项	105.68	0.01%		0.00%	7,588.84	0.58%	3,954.79	0.30%
合同负债	3,415.71	0.26%	3,833.05	0.29%		0.00%		0.00%
应付职工薪酬		0.00%		0.00%	32.38	0.00%	73.3	0.01%
应交税费	65,952.43	5.10%	51,632.84	3.92%	39,815.63	3.06%	31,187.18	2.36%
其他应付款	319,667.72	24.72%	310,469.63	23.59%	410,937.57	31.58%	487,988.03	36.90%
一年内到期的非流动负债	358,102.28	27.69%	80,114.65	6.09%	229,698.00	17.65%	73,588.00	5.56%
其他流动负债	533.64	0.04%		0.00%		0.00%		0.00%
流动负债合计	910,307.37	70.39%	628,015.83	47.72%	891,044.82	68.48%	751,228.80	56.81%
非流动负债：		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
长期借款	217,695.00	16.83%	251,426.00	19.10%	214,052.00	16.45%	335,728.00	25.39%
应付债券	109,971.36	8.50%	181,197.68	13.77%	119,476.15	9.18%	163,913.09	12.40%
长期应付款	55,300.00	4.28%	255,429.68	19.41%	76,663.79	5.89%	71,506.05	5.41%
非流动负债合计	382,966.36	29.61%	688,053.35	52.28%	410,191.95	31.52%	571,147.14	43.19%
负债合计	1,293,273.73	100.00%	1,316,069.18	100.00%	1,301,236.77	100.00%	1,322,375.94	100.00%

2019-2022 年末，公司负债合计分别为 1,322,375.94 万元、1,301,236.77 万元、1,316,069.18 万元和 1,388,793.49 万元，随着资产规模的增加，公司负债规模呈平稳态势。2019-2022 年末末，公司非流动负债合计分别为 571,147.14 万元、410,191.95 万元、688,053.35 万元和 704,929.55 万元，占负债合计的比重分别为 43.19%、31.52%、52.28%和 50.76%，非流动负债是公司负债的主要组成部分；流动负债合计分别为 751,228.80 万元、891,044.82 万元、628,015.83 万元和 683,863.94 万元，占负债合计的比重分别为 56.81%、68.48%、47.72%和 49.24%。

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、长期应付款组成。

1) 短期借款

2019-2022 年末，公司短期借款分别为 32,561.00 万元、77,268.40 万元、34,355.88 万元和 127,307.73 万元，占总负债的比重分别为 2.46%、5.94%、2.61% 和 9.84%，呈波动趋势。2022 年末短期借款金额较上年末大幅降低，主要系当期短期借款到期较多且新增较少所致。短期借款的增加主要系公司项目投入增加导致融资增加所致。

2) 应付票据

2019-2022 年末，公司应付票据分别为 107,265.40 万元、106,783.54 万元、135,500.00 万元和 11,195.00 万元，占总负债的比重分别为 8.11%、8.21%、10.30% 和 0.87%。应付票据包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

3) 其他应付款

2019-2022 年末，公司其他应付款分别为 487,988.03 万元、410,937.57 万元、310,469.63 万元和 319,667.72 万元，占总负债的比重分别为 36.90%、31.58%、23.59% 和 24.72%，主要包括应付利息、资金借用款、往来款。公司其他应付款呈波动增加趋势，主要系公司的往来款增加所致。截至 2022 年 12 月末，公司其他应付款情况如下所示：。

截至 2022 年 12 月末其他应付款项构成情况表

单位：万元、%

款项性质	2022 年末		2021 年	
	金额	占比	金额	占比
往来款	308,659.96	96.56%	256,691.13	82.68%
资金借用	10,899.10	3.41%	53,601.29	17.26%
个人往来	86.36	0.03%	138.24	0.04%
保证金	22.30	0.01%	28.96	0.01%
合计	319,667.72	100.00%	310,469.93	100.00%

4) 一年内到期的非流动负债

2019-2022 年末，公司的一年内到期的非流动负债分别为 73,588.00 万元、229,698.00 万元、80,114.65 万元和 358,102.28 万元，占总负债的比重分别为

5.56%、17.65%、6.09%和27.69%。2022年末交易对手一年内到期的非流动负债大幅增加，主要系一年内到期的长期应付款增长所致。

5) 长期借款

2019-2022年末，公司长期借款分别为335,728.00万元、214,052.00万元、251,426.00万元和217,695.00万元，占当期总负债比重分别为25.39%、16.45%、19.10%和16.83%。公司长期借款增加主要是公司根据业务发展及资金需求，扩大融资规模，抵押借款增加所致。

6) 应付债券

2019-2022年末，公司的应付债券分别为163,913.09万元、119,476.15万元、181,197.68万元和109,971.36万元，占总负债的比重分别为12.40%、9.18%、13.77%和8.50%。

7) 长期应付款

2019-2022年末末，公司长期应付款账面价值分别为71,506.05万元、76,663.79万元、255,429.68万元和55,300.00万元，占当期总负债的比重分别为5.41%、5.89%、19.41%和4.28%，主要为信托基金借款。2021年末交易对手长期应付款规模大幅增加，主要系新增大额的央企信托、紫金信托等信托基金借款所致。

4、现金流量分析

2019-2022年阜宁城投现金流量情况分析

单位：万元

	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	1,012,156.53	1,154,470.69	996,319.28	983,829.66
经营活动现金流出小计	925,544.27	1,147,092.17	991,677.40	1,107,823.71
经营活动产生的现金流量净额	86,615.26	7,378.52	4,641.88	-123,994.06
投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	52,278.19	15,259.43	33,419.07	40,824.85
投资活动现金流出小计	6,272.67	30,975.16	113,024.70	40,739.22
投资活动产生的现金流量净额	46,005.52	-15,715.73	-79,605.63	85.63
筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	525,253.24	953,001.51	491,700.11	575,224.37
筹资活动现金流出小计	712,455.29	952,985.22	385,466.32	507,492.05
筹资活动产生的现金流量净额	-187,202.06	16.29	106,233.79	67,732.32
现金及现金等价物净增加额	54,584.28	-8,320.92	31,270.05	-56,176.10

1) 经营活动现金流分析

从经营活动来看,随公司业务规模的扩张,公司的经营活动现金流入和流出规模较大,2019-2022年末公司经营活动产生的现金流量净额分别为-123,994.06万元、4,641.88万元、7,378.52万元和86,615.26万元,公司承担了阜宁县大量的土地开发整理和基础设施建设项目,该类业务具有投资规模大,回款周期较长等特征,对现金流形成了一定的占用。

2) 投资活动现金流分析

从投资活动看,2019-2022年末公司投资活动产生的现金流量净额分别为85.63万元、-79,605.63万元、-15,715.73万元和46,005.52万元,公司投资活动产生的现金净流出规模近几年有所波动,主要为公司近年来对外投资金额较大所致。

3) 筹资活动现金流分析

2019-2022年末,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为67,732.32万元、106,233.79万元、16.29万元和-187,202.06万元,由于收到其他与筹资活动有关的现金减少所致。公司经营活动产生的现金流入可以较好地覆盖筹资活动产生的现金流出。

5、盈利能力分析

2019-2022年盈利能力指标

单位:万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	142,867.52	132,967.45	119,087.53	135,661.66
利润总额	9,229.53	9,581.70	6,990.69	7,666.05
净利润	9,093.60	8,508.25	6,898.75	7,571.97
总资产收益率	0.44%	0.41%	0.34%	0.39%
净资产收益率	1.17%	0.77%	1.07%	1.11%

近几年随着公司经营范围的扩大,经营规模扩张,营业收入总体呈现波动态势,2019-2022年末,公司营业总收入分别为135,661.66万元、119,087.53万元、132,967.45万元和142,867.52万元,近三年营业收入呈波动态势。

公司期间费用以销售费用、管理费用和财务费用为主,2019-2022年末公司期间费用分别为38,857.86万元、47,654.31万元、57,809.12万元和60,092.80

万元，分别占当年营业收入的 28.64%、40.02%、43.48%和 42.06%。其中财务费用占比较高，管理费用呈现下降态势。

2019-2022 年末，公司其他收益分别为 21,000.00 万元、20,019.85 万元、27,401.26 万元及 34,310.22 万元，其他收益主要为政府补助。作为阜宁县主要的市政工程建设主体，公司在财政补贴方面获得较大力度的外部支持，2021 年公司获得政府补助 3.43 亿元。

2019-2022 年末公司分别实现营业收入 135,661.66 万元、119,087.53 万元、132,967.45 万元和 142,867.52 万元，营业利润分别为 7,237.76 万元、6,984.48 万元、9,588.26 万元和 9,249.77 万元，营业利润率分别为 5.34%、5.86%、7.21%和 6.47%，公司营业收入及利润呈波动增加趋势，反映公司整体盈利能力逐年增强，公司多年的基础设施建设逐步显现效益，营业净利率较为稳定且处于较高水平，主要是公司营业收入主要为基础设施建设垄断行业，利润保障程度较高。

总体看来，随着业务发展，公司近年营业收入规模稳步提高，净利润也稳步增长，政府补助力度大，对公司的利润提供了有效保障。

6、偿债能力分析

阜宁城投 2019-2022 年偿债指标情况

	2022年	2021年	2020年	2019年
短期偿债能力				
1、流动比率（倍）	1.96	2.87	1.84	2.27
2、速动比率（倍）	1.33	1.96	1.32	1.65
3、现金比率	0.25	0.34	0.26	0.30
长期偿债能力				
1、资产负债率（%）	62.09	62.77	64.48	65.62
2、长期资本负债率（%）	32.66	46.85	36.40	45.18

（1）短期偿债能力

2019-2022 年末，公司流动比率分别为 2.27、1.84、2.87 和 1.96；速动比率分别为 1.65、1.32、1.96 和 1.33。公司流动比率、速动比率、现金比率指标均处于良好水平，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强。这主要得益于公司不断优化财务结构，根据项目周期调整负债的期限结构。总体来说，公司资产流动性较好，偿债压力较小，具备较强的短期偿债能力。

(2) 长期偿债能力

近三年及一期，公司资产负债率分别为 65.62%、64.48%、62.77%和 62.09%，总体呈波动趋势，主要因为公司近年项目投资较多，各项资本性支出较大，同时公司股东对公司进行增资，公司总资产增长速度较快，因此资产负债率水平保持相对稳定，总体来看公司资产负债率仍处于合理水平，资产负债结构较为合理。

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

(八) 融资及担保情况

1、对外融资

根据阜宁城投提供的截至 2022 年 12 月末的融资明细，阜宁城投对外融资合计 87.11 亿元。

截至 2022 年 12 月末阜宁城投的对外负债共计 87.11 亿元。债务结构包括银行借款、债券、信托和租赁，其中以银行借款、债券融资和信托融资为主，银行融资 46.81 亿元，合计占比 53.73%；债券融资 13.00 亿元，占比 14.92%；信托融资 21.06 亿元，占比 24.18%；租赁融资 0.28 亿元，占比 0.32%；其他融资 5.96 亿元，占比 6.84%，主要是小额贷款等产品。公司融资渠道分布较多样化。

2022 年末阜宁城投融资分类（单位：万元）

	银行	债券	信托	租赁	其他	合计
金额	468,062.22	129,971.36	210,620.00	2,828.42	59,619.10	871,101.11
占比	53.73%	14.92%	24.18%	0.32%	6.84%	100.00%

从到期情况来看，2023 年-2026 年和 2027 年及以后到期债务余额分别为 48.02 亿元、14.69 亿元、13.44 亿元、10.96 亿元和 87.11 亿元，公司债务到期集中在 2023 年，集中兑付有一定压力。公司 2022 年 12 月末货币资金余额为 18.30 亿元、其他应收款 61.78 亿元、存货 57.38 亿元、流动资产 178.86 亿元，足以覆盖近两年到期债务。同时，2022 年 12 月末，公司流动比率为 1.96，速动比率为 1.33，两个短期偿债指标相对合理，公司短期偿债能力较强。

截至 2022 年 12 月阜宁城投债务到期明细表（单位：万元）

	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计
金额	480,184.75	146,871.36	134,400.00	109,645.00	871,101.11
占比	55.12%	16.86%	15.43%	12.59%	100.00%

(二) 对外担保情况

交易对手对外担保明细（截至 2023 年 1 月，单位：万元）

截至 2023 年 1 月 4 日，公司对外担保金额为 134.66 亿元。

截至 2023 年 1 月，阜宁城投对外担保 134.66 亿元，全部为对国有企业担保。被担保单位主要为国有或国有控股企业，而其中主要是阜宁当地平台及子公司，各国企实力雄厚，经营状态良好，未出现重大不利事项。

(九) 信用评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2022 年 6 月 13 日出具的跟踪评级报告，阜宁县城市建设投资集团有限公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，YY 评级 7-。阜宁城投发债情况具体如下：

证券简称	证券类别	发行日期	票面利率(当期)%	当前余额(亿元)	到期日期
21 阜宁城发 PPN003	定向工具	2021-12-16	2.0000	6.6000	2023-12-15
21 阜宁城投 PPN002	定向工具	2021-08-09	2.0000	6.6000	2023-08-06
21 阜宁城投 PPN001	定向工具	2021-06-04	3.0000	6.9500	2024-06-03
17 阜宁债	一般企业债	2017-03-20	7.0000	6.0000	2024-03-14
22 阜宁债		2022-11-11	6.3000	6.0000	2025-11-08

近期，融资人发债审批情况较为顺利，阜宁县城市发展投资集团有限公司 2022 年 11 月份成功发行 6 亿元私募债，融资成本较低，具有较强的融资能力。

(十) 征信查询及诉讼情况

经查询“全国法院被执行人信息查询”，阜宁城投无被执行情况。

The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Network' (中国执行信息公开网) website. The search criteria are: 被执行人姓名/名称: 阜宁县城市发展投资集团有限公司; 身份证号码/组织机构代码: 91320923676382838X; 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院). The search result shows: 在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 91320923676382838X 阜宁县城市发展投资集团有限公司相关的结果.

三、担保人分析

(一) 公司概况

公司名称	阜宁县城发控股集团有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	盐城市阜宁县阜城长春路南、天津路东
法定代表人	张栋天
统一社会信用代码	91320923MA2139EH04
注册/实收资本	500000 万元人民币/155000 万元人民币
成立时间	2020 年 3 月 25 日
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程监理；第三类医疗器械经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：非居住房地产租赁；礼品花卉销售；树木种植经营；建筑材料销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；水果种植；市政设施管理；土地整治服务；以自有资金从事投资活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

(二) 历史沿革

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

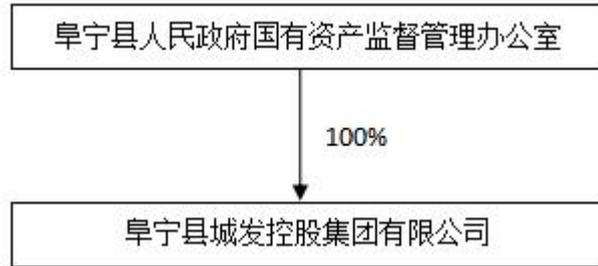
2021年12月,公司股东变更为阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室(以下简称“阜宁玉资办”),同时名称变更为“阜宁城发控股”;

2022年3月,公司注册资本增至50.00亿元,2023年1月实收资本增加至20.40亿元。

截至2023年5月末,阜宁城发控股注册资本为50.00亿元,实收资本为20.40亿元,控股股东为阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室,实际控制人为阜宁县人民政府。

（三）股权结构

截至 2023 年 5 月，公司注册资本为 50.00 亿元，实收资本为 20.40 亿元，控股股东为阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室，实际控制人为阜宁县人民政府，公司法定代表人为张栋天，情况如下：



（四）公司治理与组织架构

1、公司治理

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

股东会

公司不设股东会，股东行使以下职权：

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

董事会

董事会对股东负责，董事会成员为 7 人，董事长由董事会选举产生。根据《公

司章程》，董事会行使以下职权：

- (1) 董事会对股东负责，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 制订公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、合并、分立、解散、变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 决定聘任或者解聘公司经理，决定其报酬事项，并根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (9) 制定公司的基本管理制度；
- (10) 公司章程规定的其他职权。

监事会

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

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

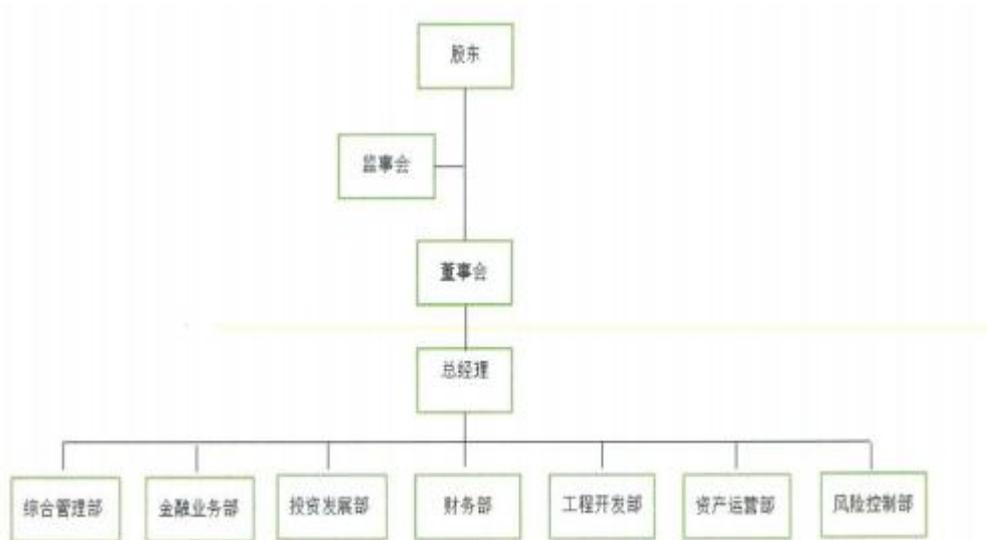
总经理

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

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决定；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

2、组织架构



3、高管简介

张栋天，男，1974年生，中共党员，本科学历，现任阜宁县城发控股集团有限公司董事长。张先生曾任阜宁县财政局办事员、阜宁县招标投标管理办公室副主任、阜宁经济开发区管委会副主任、富士康产业园管委会副主任、阜宁县经济开发区管委会副主任兼江苏任江苏开源投资集团有限公司董事。

袁兰兰，女，1988年5月出生，硕士研究生学历，2011年11月至2017年6月，就职于江苏嘉隆国际大酒店有限公司；2018年5月至2019年8月就职于江苏乾锦建设工程有限公司；2019年8月至今就职于阜宁县建设投资有限公司，2022年8月起任阜宁县城城市发展投资集团有限公司和阜宁城发控股监事。

嵇祥：男，本科学历，历任阜宁县蒲南乡财政所职员。阜宁县芦蒲镇财政所职员，阜宁县施庄镇财政所职员，阜宁县财政所职员，阜宁县羊寨财政所副所长（主持工作）。阜宁县羊寨镇财政所所长，阜宁县三灶镇纪委书记、副镇民。阜

宁县金融办副主任，阜宁县金融办主任科员，阜宁县地方金融监管局副局长、主任科员，2021年8月至今任公司董事、总经理兼阜宁城发集团董事、总经理。

季友红：历任阜宁县羊寨镇政府职员，阜宁县行政审批局任主任，2021年11月至今任公司董事、副总经理兼阜宁城发集团董事。

李鹏先生：本科学历，历任阜宁县财政局综合科办事员，阜宁县财政局企业科办事员，阜宁县财政局企业科办事员（副股级），阜宁县财政局招商办主任，阜宁县财政局工贸科负责人兼招商办主任，阜宁城市投资发展有限公司财务总监兼监事会主席，2021年8月至今任公司董事、副总经理兼阜宁城发集团董事、副总经理。

徐中华先生，研究生学历，历任中电科技集团七所职员，阜宁县住建局办公室副主任，阜宁县住建局基建科科长、工程科科长，阜宁县建管局副局长，阜宁县建设投资有限公司副总经理，2021年8月至今任公司董事、副总经理兼阜宁城发集团董事、副总经理。

（五）主要控股公司

截至2022年末，公司纳入合并范围的子公司情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
阜宁县驰杰商贸有限公司	阜宁县	阜宁县	商贸	100.00		设立
阜宁众城酒店管理有限公司	阜宁县	阜宁县	酒店管理	100.00		设立
阜宁县鑫宏投资有限公司	阜宁县	阜宁县	投资	100.00		设立
阜宁县城镇安置房超市有限公司	阜宁县	阜宁县	建筑	100.00		设立
阜宁县沃森污水处理有限公司	阜宁县	阜宁县	污水处理	100.00		设立
阜宁县阜能能源有限公司	阜宁县	阜宁县	热力供应服务	100.00		设立
宿迁京杭大酒店有限公司	宿迁市	宿迁市	餐饮住宿	100.00		购买
江苏同净环保科技有限公司	阜宁县	阜宁县	环保设备	100.00		购买
盐城阜开城市运营管理服务有限公司	阜宁县	阜宁县	建设施工		100.00	划拨
盐城卓兴能源有限公司	阜宁县	阜宁县	新能源技术研究		100.00	划拨
阜宁瑞源物业服务有限公司	阜宁县	阜宁县	物业服务		100.00	划拨
阜宁县联合中小企业转贷服务有限公司	阜宁县	阜宁县	转贷服务		99.00	划拨
江苏鑫慧风新能源发展有限公司	阜宁县	阜宁县	发电	100.00		设立
江苏裕阜新材料应用技术有限公司	阜宁县	阜宁县	新材料技术	100.00		设立

司						
江苏开源投资集团有限公司	阜宁县	阜宁县	基础设施建设	100.00		划拨
阜宁阜海建设发展有限公司	阜宁县	阜宁县	基础设施建设	100.00		设立
阜宁县绿鑫能源有限公司	阜宁县	阜宁县	新能源技术研究	100.00		设立
江苏阜宁粮食产业发展有限公司	阜宁县	阜宁县	粮食销售	100.00		划拨
阜宁县永兴粮库	阜宁县	阜宁县	粮食销售	100.00		划拨
阜宁地方粮食储备库	阜宁县	阜宁县	粮食销售	100.00		划拨
盐城丰登粮食商贸有限公司	阜宁县	阜宁县	粮食销售	100.00		划拨
阜宁县古河粮油管理所	阜宁县	阜宁县	粮食销售	100.00		划拨
阜宁县润地商贸有限公司	阜宁县	阜宁县	商贸	100.00		划拨
江苏瑞阜农业发展有限公司	阜宁县	阜宁县	农业建设	100.00		划拨
阜宁县润泉水务有限公司	阜宁县	阜宁县	水利建设	100.00		设立
江苏善水生态建设发展有限公司	阜宁县	阜宁县	水利建设	100.00		设立
阜宁县新沟村镇房屋开发有限公司	阜宁县	阜宁县	房地产开发	100.00		设立
阜宁县古河村镇房地产开发有限公司	阜宁县	阜宁县	房地产开发	100.00		设立
江苏泓源管道安装有限公司	阜宁县	阜宁县	管道安装	100.00		设立
阜宁县自来水有限公司	阜宁县	阜宁县	自来水销售	100.00		设立
阜宁县清源环境检测有限公司	阜宁县	阜宁县	环保检测	100.00		设立
阜宁县阜水农村供水有限公司	阜宁县	阜宁县	自来水销售	100.00		设立
凯发新泉水务(阜宁)有限公司	阜宁县	阜宁县	自来水销售	100.00		收购
阜宁大马开发建设有限公司	阜宁县	阜宁县	工程施工	100.00		设立
阜宁县康庄投资发展有限公司	阜宁县	阜宁县	实业投资, 施工	100.00		投资设立
阜宁县旭升建设有限公司	阜宁县	阜宁县	施工建设		53.33	投资设立
阜宁县庙湾旅游景区管理有限公司	阜宁县	阜宁县	游览景区管理	100.00		投资设立
阜宁县建苏工程建设施工图审查有限公司	阜宁县	阜宁县	专业技术服务业	100.00		投资设立
阜宁县融易办印章刻制有限公司	阜宁县	阜宁县	批发业		100.00	投资设立
阜宁县新城置业有限公司	阜宁县	阜宁县	房地产开发经营	100.00		股权收购
阜宁县新辉地产有限公司	阜宁县	阜宁县	房屋建筑业		100.00	投资设立
盐城超维地理信息技术有限公司	阜宁县	阜宁县	信息传输、软件和信息技术		100.00	投资设立
江苏铭恒酒店管理有限公司	阜宁县	阜宁县	酒店管理	100.00		股权收

						购
阜宁县远翔汽车服务有限公司	阜宁县	阜宁县	洗车服务	100.00		投资设立
阜宁县庙湾园林景观工程有限公司	阜宁县	阜宁县	工程施工	100.00		投资设立
阜宁华阜商贸有限公司	阜宁县	阜宁县	五金经营	100.00		股权收购
上海科利恒贸易有限公司	上海市	上海市	销售健身器材		100.00	股权收购
富合高度（上海）融资租赁有限公司	上海市	上海市	融资租赁业务		75.00	股权收购
阜宁县信息化发展有限公司	阜宁县	阜宁县	信息化产业投资	100.00		投资设立
阜宁县阜泰农村小额贷款有限公司	阜宁县	阜宁县	面向“三农”、中小企业发放贷	87.93	12.07	投资设立
阜宁县富兴达建设投资有限公司	阜宁县	阜宁县	租赁和商务服务业	100.00		股权收购
阜宁县阜泰产业投资有限公司	阜宁县	阜宁县	租赁和商务服务业	51.00		投资设立
盐城绿建教育科技有限公司	阜宁县	阜宁县	科学研究和技术服务业	100.00		股权收购
阜宁海德电梯有限公司	阜宁县	阜宁县	专用设备制造业	80.00		投资设立
阜宁县城发建设开发集团有限公司	阜宁县	阜宁县	土木工程建筑业	100.00		投资设立
阜宁县民发置业有限公司	阜宁县	阜宁县	房地产业		100.00	投资设立
阜宁县城发运营管理集团有限公司	阜宁县	阜宁县	管理服务业	100.00		投资设立
阜宁县城发智慧城市科技有限责任公司	阜宁县	阜宁县	研究和试验发展		100.00	投资设立
阜宁县城发物业管理有限公司	阜宁县	阜宁县	房地产业	100.00		控制权转移

（六）经营模式

根据阜宁县人民政府 2022 年下发的《关于部分县属国有企业优化整合的实施方案》成立阜宁县城发控股集团有限公司（原阜宁县恒泉污水处理有限公司），公司的战略定位为推进全县经济社会发展的战略工具，是县政府最核心、最重要、最大的投资主体和经营实体。主要围绕重点行业和产业，通过与金融机构深度合作，多渠道服务县重点领域、重大项目，积极支持经济社会发展。

2019-2022年，公司分别实现营业收入27.88亿元、27.68亿元、36.22亿元和37.96亿元。从收入构成看，工程代建、安置房销售、土地整理与粮食购销业务系公司主要收入来源。受项目投资与结转进度影响，近年来公司工程代建业务收入有所波动；安置房销售收入则受政府安置计划影响，近年来有所缩减；公司土地整理业务受房地产市场行情及政府土地出让计划影响较大，2019年未实现土地整理收入，2020年以来土地整理收入有所增长；近年随着粮食需求和价格的提升，公司粮食购销业务收入呈现增长趋势；受管道安装业务收入波动影响，公司自来水销售与管道安装业务整体收入亦有所波动；得益于新子公司的纳入，2021年公司工程施工收入大幅增长；新增的土地租赁与厂房租赁业务则带动了2021年公司租赁业务收入的大幅上升。综合来看，除安置房销售业务外，2021年公司其余业务板块收入均有不同程度的增长。使得公司当年营业收入同比增长30.88%。

2019-2022年，公司综合毛利率分别为16.52%、18.36%、16.58%及17.76%，整体略有波动。具体来看，公司代建业务毛利率波动，系项目收益不同所致，2021年该业务毛利率略有上升；安置房业务毛利率波动则与安置项目成本与定价不同有关，近年来呈下降趋势；2021年公司土地整理业务毛利率较上年度有所下降；近年来，公司粮食购销业务毛利率呈逐年上升趋势，但整体利润率水平仍较低；自来水销售及管道安装业务整体毛利率亦不高，但较稳定；得益于新增业务来源，2021年公司工程施工与租赁业务毛利率均有较大幅度的提升。

2019-2022年公司营业收入构成及毛利率情况（单位：万元，%）

营业收入								
项目	2019年度		2020年度		2021年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房销售	106,621.62	38.25	66,249.87	23.94	42,247.69	11.66	50,743.16	13.37
项目代建	132,024.62	47.36	116,053.79	41.93	53,331.60	14.72	138,262.48	36.42
土地整理		0.00	41,814.61	15.11	52,115.83	14.39	31,888.26	8.40
现代服务业	1,485.68	0.53	1,320.50	0.48	1,011.18	0.28	2,007.79	0.53
贷款利息收入	2,996.97	1.08	1,298.55	0.47	692.55	0.19	397.46	0.10
制造业		0.00	8.11	0.00	-	0.00	-	0.00
租赁	3,081.48	1.11	3,124.77	1.13	11,943.45	3.30	7,713.80	2.03
电费收入	159.77	0.06	182.47	0.07	146.68	0.04	262.11	0.07
商品销售收入	119.31	0.04		0.00	963.31	0.27	6,876.08	1.81

担保		0.00		0.00	214.45	0.06	-	0.00
物业		0.00		0.00	49.70	0.01	-	0.00
粮食销售	19,384.86	6.95	34,304.78	12.40	59,163.10	16.33	50,134.65	13.21
施工收入	2,520.07	0.90	2,446.67	0.88	129,691.08	35.80	70,333.43	18.53
自来水销售及 管道安装	9,692.43	3.48	9,492.20	3.43	10,106.45	2.79	10,165.72	2.68
其他	677.78	0.24	454.53	0.16	545.90	0.15	10,800.34	2.85
合计	278,764.59	100.00	276,750.85	100.00	362,222.97	100.00	379,585.27	100.00
营业成本								
安置房销售	76,597.26	32.92	48,955.55	21.67	35,853.43	11.87	41,599.20	13.33
项目代建	117,273.92	50.39	103,088.60	45.63	44,916.50	14.87	115,449.24	36.98
土地整理		0.00	23,550.49	10.42	32,440.98	10.74	17,374.85	5.57
现代服务业	3,268.34	1.40	677.48	0.30	339.03	0.11	758.20	0.24
贷款利息收入		0.00		0.00	0.00	0.00	-	0.00
制造业		0.00	2.01	0.00	0.00	0.00	-	0.00
租赁	2,597.98	1.12	2,597.98	1.15	2,881.65	0.95	-	0.00
电费收入	168.44	0.07	168.44	0.07	168.44	0.06	-	0.00
商品销售收入	118.77	0.05		0.00	953.65	0.32	6,331.20	2.03
担保		0.00		0.00	0.00	0.00	-	0.00
物业		0.00		0.00	0.00	0.00	-	0.00
粮食销售	19,337.99	8.31	33,698.41	14.92	57,141.29	18.91	48,226.43	15.45
施工收入	2,507.23	1.08	2,431.84	1.08	115,750.53	38.31	65,941.55	21.12
自来水销售及 管道安装	8,833.18	3.80	8,645.77	3.83	9,226.78	3.05	9,282.12	2.97
其他	2,007.21	0.86	2,115.71	0.94	2,486.84	0.82	7,217.51	2.31
合计	232,710.32	100.00	225,932.28	100.00	302,159.12	100.00	312,180.29	100.00
毛利润								
安置房销售	30,024.36	65.19	17,294.32	34.03	6,394.26	10.65	9,143.96	13.57
项目代建	14,750.70	32.03	12,965.19	25.51	8,415.10	14.01	22,813.24	33.85
土地整理	0.00	0.00	18,264.12	35.94	19,674.85	32.76	14,513.40	21.53
现代服务业	-1,782.66	-3.87	643.02	1.27	672.15	1.12	1,249.59	1.85
贷款利息收入	2,996.97	6.51	1,298.55	2.56	692.55	1.15	397.46	0.59
制造业	0.00	0.00	6.10	0.01	-	-	-	0.00
租赁	483.50	1.05	526.79	1.04	9,061.80	15.09	7,713.80	11.44
电费收入	-8.67	-0.02	14.03	0.03	-21.76	-0.04	262.11	0.39
商品销售收入	0.54	0.00	-	-	9.65	0.02	544.89	0.81
担保	0.00	0.00	-	-	214.45	0.36	-	0.00
物业	0.00	0.00	-	-	49.70	0.08	-	0.00
粮食销售	46.87	0.10	606.37	1.19	2,021.81	3.37	1,908.22	2.83
施工收入	12.84	0.03	14.83	0.03	13,940.55	23.21	4,391.88	6.52
自来水销售及 管道安装	859.25	1.87	846.43	1.67	879.67	1.46	883.60	1.31
其他	-1,329.43	-2.89	-1,661.18	-3.27	-1,940.94	-3.23	3,582.83	5.32

合计	46,054.27	100.00	50,818.57	100.00	60,063.85	100.00	67,404.97	100.00
毛利率								
安置房销售	28.16		26.10		15.14		18.02	
项目代建	11.17		11.17		15.78		16.50	
土地整理			43.68		37.75		45.51	
现代服务业	-119.99		48.70		66.47		62.24	
贷款利息收入	100.00		100.00		100.00		100.00	
制造业			75.22					
租赁	15.69		16.86		75.87		100.00	
电费收入	-5.43		7.69		-14.83		100.00	
商品销售收入	0.45				1.00		7.92	
担保					100.00			
物业					100.00			
粮食销售	0.24		1.77		3.42		3.81	
施工收入	0.51		0.61		10.75		6.24	
自来水销售及管道安装	8.87		8.92		8.70		8.69	
其他	-196.14		-365.47		-355.55		33.17	
合计	16.52		18.36		16.58		17.76	

代建业务

公司四个核心子公司阜宁城发集团、阜宁建投、阜水集团及海鑫集团均承担了阜宁县重点领域、重点项目的代建任务。其中，阜宁城发集团与阜宁建投是阜宁县市政工程施工的实施主体，主要负责城市基础设施与配套设施的建设；阜水集团则是阜宁县唯一的水利基础设施建设主体；海鑫集团则作为阜宁县工业项目的建设主体，主要负责阜宁经开区内工业厂房及其他市政配套设施的投资与建设。公司代建业务具有很强的区域专营优势。

在业务模式上，阜宁城发集团与阜宁建投接受阜宁县人民政府及下属单位委托，承担阜宁县内的市政工程施工任务。公司与委托方签订项目代建协议，负责项目工程的组织、实施与管理，并根据项目建设需要进行资金垫付。项目回款取决于委托方的回购安排，主要有两种形式：一种是待项目完工后由政府或其指定的主体进行回购，回购款包括项目建设成本并加计 20% 的维护费、管理费（实际结算中可对维护费、管理费的比率进行协商调整），公司按回购价款确认收入，此外协议或还约定不排除后续根据政府统筹安排另以出售、出租等市场化模式回笼资金；另一种回款方式则是委托方按照工程进度向公司支付代建费用，公司则根据委托方出具的工程量结算书确认收入，代建费用一般为代建投资额加成 15%。

阜水集团主要接受阜宁县国有资产投资经营公司(以下简称“阜宁国投”)和阜宁县水务局的委托并签订项目协议,公司负责项目的融资与建设,项目完工后经委托方验收后移交。协议约定,委托方按照成本加成回购,加成比例一般为18%,委托方每年按工程进度支付代建费用,公司据此确认收入。

阜宁经开区内工业厂房及其他市政配套设施的投资建设主体则为海鑫集团。针对阜宁经开区内的厂房和配套设施建设项目,先由在阜宁经开区内投资设厂的企业与阜宁县人民政府或阜宁经济开发区管理委员会(以下简称“阜宁经开区管委会”)签订委托协议,再由阜宁经开区管委会与海鑫集团签订委托代建协议;园区内的基础设施项目则由江苏开源建设发展有限公司(以下简称“开源建设”)与海鑫集团签订项目代建协议,委托方根据项目建设成本加成10%-20%与公司进行结算。

2019-2022年,公司分别实现项目代建收入13.20亿元、11.61亿元、16.58亿元和13.83亿元,业务毛利率分别为11.17%、11.17%、12.24%及16.50%。受项目投资、结转波动影响,近年来公司代建业务收入有所波动:2022年业务毛利率较高,系当年结算的项目加成比例较高所致。

2019-2021年公司代建业务收入确认情况(单位:亿元,%)

年份	项目	受托方	总投资	加成比例	收入确认	截至2021年末累计回款
2019年	文化体育生态公园	阜宁建投	2.10	15%	2.42	2.42
	老大桥拓宽工程	阜宁建投	0.03	15%	0.03	0.03
	阜宁县射阳河生态绿廊建设项目	善水生态 ⁵	0.19	18%	0.23	0.23
	阜宁县南恒河整治工程	阜水集团	1.90	18%	2.24	2.24
	邻里中心	海鑫集团	1.82	20%	2.18	2.18
	万顷良田配套工程（山阳花苑安置房一期、二期项目）	阜宁城发集团	4.01	20%	4.81	4.81
	6.23安置点	阜宁建投	1.12	15%	1.29	1.29
	合计	-	11.17	-	13.20	13.20
2020年	文化体育生态公园	阜宁建投	2.16	15%	2.48	2.48
	阜宁县射阳河生态绿廊建设项目	善水生态	0.12	18%	0.14	0.14
	阜宁县余深河整治工程	阜水集团	1.75	18%	2.06	2.06
	2020年园区道路工程建设项目	海鑫集团	2.15	10%	2.37	2.37
	阜宁县知行学校、阜宁县东风路幼儿园城河路园区、阜宁城河现代实验学校	阜宁城发集团	2.53	25%	3.16	2.16
	6.23安置点	阜宁建投	1.20	15%	1.38	1.38
	合计	-	9.90	-	11.61	10.59
2021年	串场河综合治理二期工程建设项目	阜宁建投	3.67	15%	4.22	0.00
	阜宁县射阳河整治工程	阜水集团	1.75	18%	2.07	0.00
	阜宁县余深河整治工程	阜水集团	0.14	18%	0.16	0.00
	2020年园区道路工程建设项目	海鑫集团	1.78	20%	2.13	0.00
	工业地产项目	新城置业 ⁶	3.99	20%	4.79	1.38

年份	项目	受托方	总投资	加成比例	收入确认	截至2021年末累计回款
	求是广场	阜宁城发集团	1.01	20%	1.21	0.50
	经开区道路、安置房等	开源投资	1.66	20%	1.99	0.00
	合计	-	13.99	-	16.58	1.88

截至2021年末，公司主要在建项目有16个，计划总投资额为65.10亿元，累计已投资39.23亿元，尚需投入25.87亿元，其中2022年计划投资额为13.22亿元。

截至2021年末公司代建业务在建项目情况（单位：亿元）

序号	项目名称	计划建设周期	受托方	计划总投资	累计已投资	2022年计划投资额
1	阜宁县阜城现代智慧农业发展建设项目	2022-2023	阜宁建投	4.39	0.16	2.00
2	阜宁县潮河整治工程	2018-2023	阜水集团	7.23	5.64	1.59
3	阜宁县南恒河整治工程	2018-2023	阜水集团	3.62	2.59	1.03
4	渠南灌区续建配套与节水改造	2018-2023	阜水集团	5.82	4.93	0.89
5	阜宁县射阳河整治工程	2018-2023	阜水集团	5.25	4.24	1.01
6	2020年园区道路工程建设项目	2020-2022	海鑫集团	4.95	4.31	0.64
7	风力发电叶片生产线项目	2019-2023	海鑫集团	11.50	6.18	2.00
8	富士康科技邻里中心项目	2019-2024	海鑫集团	8.26	0.16	2.00
9	开发区配套基础设施提升工程	2019-2022	海鑫集团	2.15	1.87	0.28
10	求是广场	2018-2019	阜宁城发集团	1.75	1.16	0.40
11	党群服务中心项目	2020-2022	阜宁城发集团	1.08	0.93	0.14
12	城西农贸市场	2020-2022	阜宁城发集团	0.66	0.53	0.11
13	新建商务培训中心项目	2021-2022	阜宁城发集团	0.15	0.02	0.13
14	新建综合楼项目	2021-2022	阜宁城发集团	1.99	1.40	0.19
15	栋梁名府项目	2019-2023	阜宁城发集团	5.83	4.96	0.58
16	邻里中心项目	2021-2022	阜宁城发集团	0.47	0.15	0.23
合计				65.10	39.23	13.22

截至2021年末，公司主要拟建项目有4个，计划总投资额为31.60亿元，其中2022年计划投资额为13.25亿元。

截至2021年末公司代建业务建项目情况（单位：亿元）

序号	项目名称	计划建设周期	受托方	计划总投资	2022年计划投资额
1	澳门路	2022-2023	阜宁建投	1.30	1.30
2	阜宁县香港路东侧片区城市更新项目	2022-2025	阜宁建投	17.34	3.00
3	阜宁县新兴路东侧地块城市更新项目	2022-2023	阜宁城发集团	8.51	4.50
4	迎宾菜场东侧地块城市更新项目	2022	新城置业	4.45	4.45
合计				31.60	13.25

从项目回款情况来看，公司代建项目结转后一般在3年内完成回款，2019~2021年公司累计实现代建项目回款25.67亿元，另由于公司部分项目结转周期较长，项目建设资金沉淀于“存货”成本，代建项目整体回款情况有所滞后。

总体来看，公司在建及拟建项目待投资规模较大，而项目整体回款存在一定滞后，公司面临一定的建设资金支出压力。

安置房销售业务

公司安置房业务的经营主体包括阜宁城发集团、阜宁建投与海鑫集团；业务模式分为代建模式与“安置房超市”模式。在代建模式下，公司受阜宁县人民政府、阜宁县金沙湖开发管理委员会、阜宁县住房和城乡建设局、阜宁经济开发区财税局等政府部门委托，承担安置房建设任务。公司与委托方签署项目代建协议，公司负责项目建设资金的筹措和组织工程施工，委托方根据项目建设进度支付回购款，回购款按照公司实际投资额加成 15% 计算确认。

2019 年，阜宁县房地产市场低迷。为缓解阜宁县库存压力。加快征收安置进度，根据阜宁县住建局、阜宁县财政局、阜宁县审计局、阜宁县物价局、阜宁县城城市资产经营有限公司、阜宁县房产管理局和阜宁县人民政府房屋征收办公室出具的《关于“安置房超市”运作的实施意见(试行)》(阜建发【2014】64 号)，阜宁县人民政府组织相关部门在县城规划区范围内的开发楼盘中团购部分商品房和政府各类存量房源，组建成“安置房超市”，安置户在“安置房超市”中自由选择符合意向的商品房作为安置房。在此模式下，阜宁城发集团与阜宁建投以成本价或与开发商协商以低于市场的价格向开发商购买住宅房源，并向有拆迁安置需求的相关单位转让安置房源以赚取差价。

2019-2022 年，公司分别实现安置房销售收入 10.66 亿元、6.62 亿元、4.22 亿元及 5.07 亿元，业务毛利率分别为 28.16%、26.10%、15.14%及 18.02%，累计实现销售回款 26.57 亿元。受政府安置计划影响，近年来公司安置房销售收入有所缩减。

截至 2021 年末，公司代建模式下的安置房在建项目有 2 个，计划总投资额为 9.77 亿元，累计已投资 6.29 亿元，尚需投资 3.48 亿元，其中 2022 年计划投资额为 2.01 亿元。

截至 2021 年末公司代建模式下的安置房在建项目（单位：万平方米、亿元）

项目名称	计划建设周期	建筑面积	受托方	计划总投资	累计已投资	2022 年计划投资额
南苑小区安置楼工程项目	2019-2023	38.00	开源投资	6.96	4.49	1.00
海鑫东苑农民集中居住区项目	2020-2022	20.00	开源投资	2.81	1.80	1.01
合计		58.00		9.77	6.29	2.01

截至 2021 年末，公司代建模式下的安置房拟建项目有 2 个，计划总投资额为 26.66 亿元，其中 2022 年计划投资额为 12.00 亿元。

截至 2021 年末公司代建模式下的安置房拟建项目（单位：万平方米、亿元）

项目名称	计划建设周期	建筑面积	受托方	计划总投资	2022 年计划投资额
城西新村	2021-2023	66.67	阜宁建投	13.33	6.00
城南二期	2021-2023	66.67	阜宁建投	13.33	6.00
合计		133.34		26.66	12.00

截至 2021 年末，公司累计采购安置房建筑面积合计 142.55 万平方米，累计采购金额为 64.71 亿元，已安置面积为 8.23 万平方米。

截至 2021 年末公司主要安置房采购房源情况（单位：万平方米、元/平方米、亿元）

项目名称	建筑面积	已安置面积	采购均价	采购金额
尚书府	16.79		4,700.00	7.89
天鹅丽都	23.87		4,750.66	11.34
欧景名城	11.65		4,420.00	5.15
龙湖新城	9.76	3.40	4,500.00	4.39
阜宁中心	26.29	3.32	4,603.50	12.10
锦海文峰	9.93		4,229.37	4.20
西城沁园	4.05		4,550.00	1.84
状元里、书香里	6.33		4,453.35	2.82
向阳人家	3.39		4,200.00	1.42
海鑫华府	1.91	1.51	4,500.00	0.86
御景濠庭	6.76		4,200.00	2.84

2021 年末，公司拟采购的安置房项目为阜宁中心二期，建筑面积为 16.06 万平方米，采购均价为 4980.00 元/平方米，拟采购金额为 8.00 亿元。

总体来看，公司安置房采购资金占用规模较大，而安置房销售受政府安置计划影响较大，未来收入实现规模及实现时间存在一定不确定性。

土地整理业务

公司土地整理业务的经营主体为阜宁城发集团，其接受阜宁县政府委托，在政府授权范围内开展土地整理开发业务。阜宁城发集团将土地平整好后交付给阜宁县土地储备中心，阜宁县土地储备中心向公司支付土地整理费用。土地整理费用通过双方协商或委托第三方评估公司评估等方式确定。

2019 年，公司未开展土地整理业务；2020 年度，公司交付了阜国用(2009)第 00163 号、阜国用(2009)第 00164 号和苏(2017)阜宁县不动产权第 0010329 号等土地，合计面积 214.66 亩，实现土地整理业务收入 4.18 亿元(于 2021 年度完成回款)；2021 年度，公司交付了阜国用(2014)第 008665 号和阜国用(2014)第 008666 号土地，合计面积 245.85 亩。实现土地整理业务收入 5.21 亿元(截至 2021 年末尚未完成回款)。

总体来看，公司土地整理业务受房地产市场行情及政府土地出让计划影响较大，收入规模及实现时间存在不确定性。未来，公司将通过“城市更新”等形式加强土地的综合开发与利用，以进一步提升公司土地开发业务的效益。

粮食销售

公司粮食购销业务由阜水集团下属子公司江苏阜宁粮食产业发展有限公司（以下简称“粮食公司”）负责。公司下辖阜宁地方粮食储备库、古河粮库、永兴粮库三个粮库，仓储容量分别为 5.20 万吨、3.15 万吨和 4.40 万吨，仓储容量较大。

2019-2021 年公司粮库仓储容量情况（单位：立方米、万吨）

粮库名称	体积	仓储容量	正常存储量	满负荷存储量
阜宁地方粮食储备库	73,440.00	5.20	4.80	5.40
古河粮库	42,053.00	3.15	3.15	3.32
永兴粮库	57,600.00	4.40	3.68	4.12
合计	173,093.00	12.75	11.63	12.84

公司粮食购销业务主要分为商品粮销售业务、粮食储备及轮换销售业务和代收代管业务，其中商品粮销售与粮食储备及轮换销售业务是主要收入来源。

2019-2021 年公司粮食销售情况（单位：亿元）

项目	2019 年	2020 年	2021 年
商品粮销售	1.24	2.80	5.60
粮食储备及轮换销售	0.63	0.52	0.30
代收代管	0.07	0.11	0.02
合计	1.94	3.43	5.92

公司商品粮销售业务系粮食公司及下辖粮库根据既有粮库的存储情况、粮食价格情况经营商品粮购销业务赚取利差。具体经营模式为粮食公司及下辖粮库在粮食收购季节向当地种粮大户、农民及各地粮库收购粮食、饲料(玉米)等农作物存储于粮仓，通过盐城网上粮食市场或既有销售渠道，将收储的粮食、饲料等销售给面粉加工企业、制酒企业、饲料企业、粮油管理所等单位，赚取差价，上下游渠道较为丰富。近年随着粮食需求和价格的提升，该板块业务收入呈现增长趋势，2019-2022 年公司分别实现商品粮销售收入 1.24 亿元、2.80 亿元、5.60 亿元和 4.82 亿元。

粮食储备及轮换销售业务的具体流程如下：公司依据《阜宁县县级储备粮管理办法》。按照阜宁县政府确定的储备规模进行收购，由中国农业发展银行阜宁县支行(以下简称“农发行阜宁县支行”)按照《中国农业发展银行地方储备粮贷

款管理办法(试行)》要求给予资金支持,收购方式由公司自行决定,可面向社会招标采购,或者在中型粮食批发市场竞价采购,收购入库价格由县粮食局、财政局和农发行阜宁县支行共同核实确认。在保证县级储备粮规模的前提下,公司根据县级储备粮的储存品质和年限等情况提出年度轮换计划申请,县粮食局报县政府批准后,按市场化方式对县级储备粮进行同品种轮换。在确认及动用方案(即数量、品种和价格)批准后,阜宁县粮食局进行具体实施,阜宁县财政局与公司进行结算。由于该业务具有公益性质,县级储备粮的贷款利息、保管费用和轮换费用等方面均有一定的财政补贴(均计入“营业收入”)。2019-2021年,公司分别实现粮食储备及轮换销售收入0.63亿元0.52亿元及0.30亿元。

总体而言,公司承担了较为重要的地方粮食储备职能,拥有较大储量的粮库,且得益于粮食需求和价格的提升,近年商品粮销售业务收入规模呈增长趋势,但该业务毛利率较低,整体盈利有限。

自来水销售及管道安装

公司自来水销售及管道安装业务由阜水集团子公司阜宁县自来水公司(以下简称“自来水公司”)负责。公司承担了阜宁县的供水职能,业务范围涵盖了阜宁县整个区域,具有一定垄断地位。公司现有水源3处,分别为通榆河大桥南、苏北灌溉总渠板湖水源地取水口和苏北灌溉总渠(第二水源)。截至2021年末,公司下辖水厂两座,分别为自来水公司城东水厂和自来水公司阜宁水厂,分别可制水10万吨/日和5万吨/日。此外,截至2021年末,公司有在建水厂1座,系“新城水厂”,设计供水能力为15万吨/日,计划总投资为7.80亿元,累计已投资2.49亿元,计划于2023年建成。

近年来公司供水能力与售水价格较为稳定;而得益于阜宁县经济的发展,相关用水量增加,取水量及售水量亦持续增长。2019~2021年,公司分别实现供水收入0.75亿元、0.76亿元和0.76亿元。

2019-2021年公司供售水情况(单位:万吨/日、万吨、%、千米)

项目名称	2019年	2020年	2021年
设计日供水能力	15.00	15.00	15.00
取水量	5,257.00	5,384.40	5,895.92
供水量	4,994.44	5,121.29	5,582.21
售水量	4,311.20	4,424.80	4,769.93
管网漏损率	13.68	13.60	13.62
管网长度	9,985.00	9,985.00	9,985.00

2019-2021 年公司水价执行情况（单位：元/立方米）

供水类型	阶梯分类	到户价格	基本水价
居民生活用水	第一阶梯	2.90	1.50
	第二阶梯	3.65	2.25
	第三阶梯	5.90	4.50
非居民用户	/	3.00	1.60
生产类用水	/	3.40	2.00
特种类用水	/	4.00	2.60

此外，自来水公司还同时开展管道安装业务，其具有市政公用工程施工总承包叁级资质，为居民社区、企事业单位等提供室内外供排水设施及系统的安装。2019-2021 年，公司分别实现管道安装收入 0.22 亿元、0.19 亿元及 0.25 亿元。

总体来看，公司供水业务具有较强的区域垄断性，随着用水需求的增加，以及新增供水产能的投入运营，该板块业务收入有望进一步增长。

工程施工

除自来水公司具有市政公用工程施工总承包叁级资质外，阜水集团下属另两家子公司江苏润州建设有限公司（以下简称“润州建设”）与江苏润阜水利建设有限公司（以下简称“润阜水利”）分别具有水利水电工程施工总承包贰级资质与水利水电工程施工总承包三级资质。其中，润州建设系 2021 年新纳入合并报表范围的子公司，其业务资质相对较高，主要在全国范围内开展业务，并具有一定的项目储备。2019~2022 年，公司分别实现工程施工收入 0.25 亿元、0.19 亿元、1.73 亿元及 6.59 亿元；同期毛利率分别为 0.51%、0.61%、11.99% 和 6.24%。随着润州建设纳入合并范围，2021 年公司工程施工业务收入规模与毛利率水平均有较大幅度的提升。

资产租赁

公司租赁收入主要来自房屋租赁与土地租赁。公司房屋租赁的运营主体包括阜宁建投与海鑫集团。阜宁建投出租的物业主要系其拥有的 28 处商住房产，建筑面积合计为 22.89 万平方米。2016 年 6 月 1 日至 2019 年 5 月 31 日间，上述房产全部出租给阜宁县机关事务管理局。到期后，因阜宁县内机构调整，公司与阜宁县房产服务中心签订租赁协议，租赁期为 2019 年 6 月 1 日至 2022 年 5 月 31 日，期满可续约。阜宁县房产服务中心与公司每年结算一次租金，租金价格为 0.38 元/平方米/天。

2021年，公司新增土地租赁业务，由阜水集团下属子公司负责。公司与县内企业签订《土地租赁合同》，将自有土地出租给承租方使用，用于堆放贸易物资、搭建简易工棚等，租赁期限为2年。截至2021年末，公司用于出租的土地面积为2910万平方米(城镇住宅用地18.42万平方米、批发零售用地10.68万平方米)，当年取得土地租金收入4,633.03万元。

此外，随着开源投资纳入海鑫集团合并范围，2021年公司厂房租赁收入大幅增长，目前公司用于出租的厂房建筑面积共计14.86万平方米，出租对象为阜宁经开区内的企业，合同一般为每年一签。2021年，公司获得厂房租赁收入4215.92万元

2019-2022年，公司分别实现租赁收入3,081.48万元、3124.77万、11,943.45万元和7,713.80万元，同期毛利率分别为15.69%、16.86%、75.87%及100.00%，新增的土地租赁与厂房租赁带动了2021年公司租赁业务收入规模与毛利率水平的大幅提升。资产租赁已成为公司收入与毛利润的有效补充。

2021年公司资产租赁情况（单位：万平方米，万元）

资产名称	所有者	面积/建筑面积	承租人	租赁期限	租金价格约定	2021年租金收入
商住房产（28处）	阜宁建投	22.89	阜宁县房产服务中心	2019/6/1-2022/5/31	0.38元/平方米/天	2,935.78
京杭大酒店	阜宁建投	0.95	宿迁铂达酒店管理有限公司	2021-2031	1-3年为173万，4-6年为181万，7-10年为190万	158.72
土地资产	阜水集团	29.10	江苏开创建设工程有限公司、阜宁县伟业城镇建设开发有限公司	2021-2022	8.56-19.71元/平方米/月	4,633.03
邻里中心、鑫慧风厂区、法尔胜厂房、中核厂房、天之杰厂房	海鑫集团、开源投资	14.86	阜宁经开区内企业	每年一签	5.01-26元/平方米/月	4,215.92
合计						11,943.45

其他

除上述业务之外，公司其他收入还包括现代服务收入、贷款利息收入、担保业务收入等。

公司现代服务收入主要包括酒店餐饮服务、信息化服务和租车服务等。2019-2022年，公司分别取得现代服务收入1485.68万元、1320.50万元、1011.18万元和3,582.83万元。

公司小贷业务的经营主体为阜宁城发集团下属子公司阜宁县阜泰农村小额贷款有限公司(以下简称“阜泰小贷”)。阜泰小贷成立于2018年,贷款发放对象主要系个人。2019-2022年,公司分别实现贷款利息收入2996.97万元、1.298.55万元、692.55万元和397.46万元。截至2021年末,公司小贷业务共有5笔贷款发生逾期,逾期金额合计为890.00万元,已计提坏账损失445.00万元。近年来随着公司对风险控制要求的提升,小贷业务规模呈缩减趋势,小贷利息收入亦逐年下降。截至2021年末,公司小额贷款发放余额为1890.00万元,整体规模较小,收入贡献亦有限。

2021年,公司新增担保业务收入214.45万元,担保业务的经营主体为开源投资下属子公司阜宁县中小企业融资担保有限公司(以下简称“阜宁中小担保”)。阜宁中小担保成立于2005年,主要为阜宁经开区的企业提供担保服务,包括融资性担保业务和履约性担保业务。截至2021年末,阜宁中小担保累计代偿金额为2.33亿元,累计代偿回收额为121亿元。截至2021年末,阜宁中小担保的担保业务在保余额为2.39亿元。由于被担保单位主要系民营企业,该业务存在一定代偿风险。

此外,截至2021年末,公司有自营拟建项目一个,系“阜宁县吴滩、三灶片区100MW屋面分布式光伏发电项目”。项目计划建设周期为2022~2023年,计划总投资额为50,074.82万元,具体建设内容为在工业厂房、党政机关和公共建筑上建设分布式光伏发电设施。该项目建成后,有望为公司增加电费收入。

总体来看,公司其他业务丰富了公司的收入来源,但整体收入和利润贡献尚较有限。

(七) 财务分析

(1) 审计报告

公司2019-2022年三年连审模拟审计报告由中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了标准无保留意见,2022年12月末财务数据未经审计。

合并资产负债表(单位:万元)

项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
流动资产:				
货币资金	480,227.17	479,513.15	464,992.55	512,761.61

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0	710	0	0
交易性金融资产	0	0	48,270.24	42,883.71
应收票据	22,020.00	10,060.00	3,464.28	36961.0946
应收账款	269,952.48	287,257.32	440,255.15	609,112.68
预付款项	61,221.93	93,067.10	36,236.18	11,616.76
其他应收款	1,224,021.79	1,113,852.44	1,446,178.00	1,308,517.86
存货	1,587,109.05	1,835,030.42	2,374,114.38	2,860,357.94
持有待售资产	0	0	49,113.04	0
其他流动资产	36,540.58	45,357.38	3,990.80	2,609.36
流动资产合计	3,681,093.01	3,864,847.81	4,866,614.63	5,384,821.02
非流动资产：				0
可供出售金融资产	58,502.00	66,782.00	0	0
债权投资	0	0	20,682.00	20,602.00
长期应收款	850.33	531.45	184.64	0
长期股权投资	7,628.56	172,089.63	103,115.56	102,801.98
其他权益工具投资	0	0	101,851.56	101,851.56
其他非流动金融资产	0	0	37,500.00	38,100.00
投资性房地产	117,589.28	360,670.33	631,861.95	647,791.35
固定资产	345,876.60	338,123.03	374,803.84	405,099.94
在建工程	1,106.41	613.99	26,467.28	61,390.43
无形资产	119,800.16	108,550.81	117,127.02	114,861.29
长期待摊费用	50.92	619.83	302.16	120.62688
递延所得税资产	0	0	6,949.39	4,415.73
其他非流动资产	25,220.40	19,711.30	7,338.56	6,971.63
非流动资产合计	676,624.65	1,067,692.35	1,428,183.95	1,504,006.55
资产总计	4,357,717.66	4,932,540.17	6,294,798.58	6,888,827.57
流动负债：				0
短期借款	146,074.29	222,960.86	234,477.44	393,872.10
应付票据	253,619.40	194,083.54	221,300.00	102,155.00
应付账款	19,399.69	25,429.92	34,120.72	30,309.92
预收款项	7,371.42	13,202.70	0	105.679566
合同负债	0	0	11,575.83	5,070.88
应付职工薪酬	208.86	121.03	230.83	355.126983
应交税费	57,843.26	74,658.02	104,102.40	130,036.72
其他应付款	560,496.01	562,639.45	293,383.81	253,780.28
一年内到期的非流动负债	207,974.54	452,505.93	438,984.34	799,257.83
其他流动负债	0	0	2,046.11	533.64
流动负债合计	1,252,987.45	1,545,601.46	1,340,221.49	1,715,477.18
非流动负债：				0
长期借款	680,354.94	613,815.37	844,323.95	1,127,387.50

应付债券	193,798.54	169,131.79	285,919.87	169,669.82
长期应付款	170,694.43	248,827.47	381,490.53	245,768.32
递延所得税负债	0	16,529.34	37,033.19	41,790.60
其他非流动负债	0	0	70,299.00	65,634.00
非流动负债合计	1,044,847.91	1,048,303.97	1,619,066.54	1,650,250.24
负债合计	2,297,835.36	2,593,905.43	2,959,288.03	3,365,727.42
所有者权益：				0
实收资本				155,000.00
资本公积	2,103,554.63	2,357,383.23	3,321,039.99	3,295,311.56
未分配利润	-60,356.41	-34,616.06	0	58,325.66
盈余公积				0.02
归属于母公司所有者 权益合计	2,043,198.23	2,322,767.17	3,321,039.99	3,508,637.25
少数股东权益	16,684.06	15,867.57	14,470.56	14,462.90
所有者权益合计	2,059,882.29	2,338,634.74	3,335,510.55	3,523,100.15
负债和所有者权益总 计	4,357,717.66	4,932,540.17	6,294,798.58	6,888,827.57

合并利润表（单位：万元）

项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
一、营业收入	278,764.59	276,750.85	362,222.97	379,585.27
减：营业成本	232,710.31	225,932.28	302,159.12	312,180.29
税金及附加	12,872.49	9,001.82	7,732.17	9,603.57
销售费用	865.46	821.46	841.21	826.75
管理费用	15,475.61	15,064.59	19,406.42	22,741.39
财务费用	38,260.60	47,214.82	61,585.79	66,670.51
加：其他收益	50,513.27	51,279.83	69,356.58	79,104.60
投资收益(损失以“-”号填列)	3,222.35	3,853.45	5,961.97	3,390.34
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	0	0	17,111.85	15,929.40
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-173.79	-522.47	-7,634.37	-2,825.96
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-0.12	-357.5	0	0.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	0	0	6,556.75	1,507.17
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	32,141.84	32,969.19	61,851.04	64,668.31
加：营业外收入	666.85	544.51	2,605.87	81.93
减：营业外支出	308.14	138.17	149.03	46.38
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	32,500.55	33,375.54	64,307.89	64,703.86
减：所得税费用	383.9	752.08	5,808.93	6,385.82
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	32,116.65	32,623.46	58,498.96	58,318.04
(一) 按经营持续性分类	32,116.65	32,623.46	58,498.96	58,318.04
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	32,116.65	32,623.46	58,498.96	58,318.04
(二) 按所有权归属分类		25,652.20	37,470.13	58,318.04
1. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	32,121.80	25,740.35	34,616.06	58,325.69

2. 少数股东损益(净亏损以“－”号填列)	-5.14	-88.14	2,854.07	-7.65
五、综合收益总额	32,116.65	32,623.46	58,498.96	58,318.04
归属于母公司所有者的综合收益总额	32,121.80	25,740.35	34,616.06	58,325.69
归属于少数股东的综合收益总额	-5.14	-88.14	2,854.07	-7.65

合并现金流量表(单位:万元)

项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022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	250,927.37	276,205.41	283,287.51	222,290.85
收到的税费返还	0	2.28	582.65	0
收到其他与经营活动有关的现金	59,678.68	66,851.98	106,627.28	117,925.63
经营活动现金流入小计	310,606.06	343,059.67	390,497.43	340,216.48
购买商品、接受劳务支付的现金	572,670.70	471,377.10	447,724.26	513,189.33
支付给职工以及为职工支付的现金	3,027.34	3,148.08	5,124.81	6,627.69
支付的各项税费	1,626.84	1,441.11	5,388.73	3,065.77
支付其他与经营活动有关的现金	4,140.00	12,233.07	25,730.97	32,574.86
经营活动现金流出小计	581,464.88	488,199.36	483,968.78	555,457.65
经营活动产生的现金流量净额	-270,858.83	-145,139.70	-93,471.35	-215,241.16
二、投资活动产生的现金流量:				0
收回投资收到的现金	27,685.75	35,568.40	15,953.40	5,993.53
取得投资收益收到的现金	2,274.36	3,082.30	6,975.44	4,138.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0	0	0	42,618.77
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	27,121.91	0	0	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	149.94	318.88	36,727.79	688.93
投资活动现金流入小计	57,231.97	38,969.58	59,656.62	53,439.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32,178.90	2,572.71	11,687.22	240,435.62
投资支付的现金	58,746.62	102,340.20	32,994.43	0
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	8,586.57	0	0
支付其他与投资活动有关的现金	1,000.00	23,767.76	603.15	8,225.53
投资活动现金流出小计	91,925.51	137,267.24	45,284.80	252,488.15
投资活动产生的现金流量净额	-34,693.55	-98,297.67	14,371.82	-199,048.25
三、筹资活动产生的现金流量:				0
吸收投资收到的现金	53,352.40	50,000.00	87,000.00	155000
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,635.00	0	0	0
取得借款收到的现金	751,202.43	816,237.40	901,112.80	1,458,999.

				30
收到其他与筹资活动有关的现金	1,590,610.97	1,743,304.87	1,973,416.87	2,062,913.26
筹资活动现金流入小计	2,395,165.80	2,609,542.27	2,961,529.67	3,676,912.57
偿还债务支付的现金	483,185.53	464,083.70	795,257.76	751,461.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	865,415,784.88	1,022,034,488.72	1,443,098,982.61	173,618.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0	0	0	0
支付其他与筹资活动有关的现金	1,585,606.87	1,718,440.74	2,004,700.07	2,328,500.37
筹资活动现金流出小计	2,155,333.99	2,284,727.89	2,944,267.74	3,253,579.82
筹资活动产生的现金流量净额	239,831.82	324,814.38	17,261.93	423,332.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				0
五、现金及现金等价物净增加额	-65,720.55	81,377.02	-61,837.59	9,043.34
加：期初现金及现金等价物余额	239,817.15	174,096.60	255,473.61	193,636.02
六、期末现金及现金等价物余额	174,096.60	255,473.61	193,636.02	202,679.36

(2) 财务分析

1. 所有者权益分析

2019-2022 年末，公司所有者权益分别为 205.99 亿元、233.86 亿元、333.55 亿元和 352.31 亿元，公司的所有者权益近三年保持增长。2021 年末公司实收资本较上年末大幅增加。得益于近年盈利的持续积累，近三年公司未分配利润逐年增加。截至 2022 年末，所有者权益由资本公积金（93.53%）、实收资本（4.40%）、未分配利润（1.66%）和少数股东权益（0.41%）构成，权益结构单一。2022 年 12 月，公司完成实缴出资 15.50 亿元，系阜宁县国资办以货币形式对公司出资。

2019-2022 年末公司的所有者权益情况（单位：万元、%）

项目	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益：								
实收资本							155,000.00	4.40
资本公积	2,103,554.63	102.12	2,357,383.23	100.80	3,321,039.99	99.57	3,295,311.56	93.53
未分配利润	-60,356.41	-2.93	-34,616.06	-1.48		0.00	58,325.66	1.66
盈余公积		0.00		0.00		0.00	0.02	0.00
归属于母公司所有者权益合计	2,043,198.23	99.19	2,322,767.17	99.32	3,321,039.99	99.57	3,508,637.25	99.59
少数股东权益	16,684.06	0.81	15,867.57	0.68	14,470.56	0.43	14,462.90	0.41

所有者权益合计	2,059,882.29	100.00	2,338,634.74	100.00	3,335,510.55	100.00	3,523,100.15	100.00
---------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

2. 资产结构及主要科目分析

2019-2022年末，公司总资产分别为435.77亿元、493.25亿元、629.48亿元和688.88亿元，公司资产规模保持稳步上升，2022年末，公司资产规模达到688.88亿元，相较于年初增加9.44%。2019-2022年末，公司流动资产规模分别为368.11亿元、386.48亿元、486.66亿元和538.48亿元，占总资产规模的比例分别为84.47%、78.35%、77.32%和78.17%；同期，公司非流动资产规模分别为67.66亿元、106.77亿元、142.82亿元和150.40亿元，占总资产规模的比例分别为15.53%、21.65%、22.69%和21.83%。公司资产结构稳定，公司资产结构以流动资产为主。

从具体构成上来看，公司的资产分布较为集中，主要由货币资金、其他应收款和存货等流动资产构成，上述科目占总资产规模的比例为67.96%。

2019-2022年末公司的资产构成情况（单位：万元、%）

项目	2019年度		2020年度		2021年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	480,227.17	11.02	479,513.15	9.72	464,992.55	7.39	512,761.61	7.44
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		0.00	710.00	0.01		0.00		0.00
交易性金融资产		0.00		0.00	48,270.24	0.77	42,883.71	0.62
应收票据	22,020.00	0.51	10,060.00	0.20	3,464.28	0.06	36,961.09	0.54
应收账款	269,952.48	6.19	287,257.32	5.82	440,255.15	6.99	609,112.68	8.84
预付款项	61,221.93	1.40	93,067.10	1.89	36,236.18	0.58	11,616.76	0.17
其他应收款	1,224,021.79	28.09	1,113,852.44	22.58	1,446,178.00	22.97	1,308,517.86	18.99
存货	1,587,109.05	36.42	1,835,030.42	37.20	2,374,114.38	37.72	2,860,357.94	41.52
持有待售资产		0.00		0.00	49,113.04	0.78		0.00
其他流动资产	36,540.58	0.84	45,357.38	0.92	3,990.80	0.06	2,609.36	0.04
流动资产合计	3,681,093.01	84.47	3,864,847.81	78.35	4,866,614.63	77.31	5,384,821.02	78.17
非流动资产：		0.00		0.00		0.00		0.00
可供出售金融资产	58,502.00	1.34	66,782.00	1.35		0.00		0.00
债权投资		0.00		0.00	20,682.00	0.33	20,602.00	0.30
长期应收款	850.33	0.02	531.45	0.01	184.64	0.00		0.00
长期股权投资	7,628.56	0.18	172,089.63	3.49	103,115.56	1.64	102,801.98	1.49
其他权益工具投资		0.00		0.00	101,851.56	1.62	101,851.56	1.48
其他非流动金融资产		0.00		0.00	37,500.00	0.60	38,100.00	0.55

投资性房地产	117,589.28	2.70	360,670.33	7.31	631,861.95	10.04	647,791.35	9.40
固定资产	345,876.60	7.94	338,123.03	6.85	374,803.84	5.95	405,099.94	5.88
在建工程	1,106.41	0.03	613.99	0.01	26,467.28	0.42	61,390.43	0.89
无形资产	119,800.16	2.75	108,550.81	2.20	117,127.02	1.86	114,861.29	1.67
长期待摊费用	50.92	0.00	619.83	0.01	302.16	0.00	120.63	0.00
递延所得税资产		0.00		0.00	6,949.39	0.11	4,415.73	0.06
其他非流动资产	25,220.40	0.58	19,711.30	0.40	7,338.56	0.12	6,971.63	0.10
非流动资产合计	676,624.65	15.53	1,067,692.35	21.65	1,428,183.95	22.69	1,504,006.55	21.83
资产总计	4,357,717.66	100.00	4,932,540.17	100.00	6,294,798.58	100.00	6,888,827.57	100.00

(1) 货币资金

2019-2022 年末，公司货币资金余额分别为 48.02 亿元、47.95 亿元、46.50 亿元和 51.28 亿元，占资产总计的比重分别为 11.02%、9.72%、7.39%和 7.44%。截至 2022 年末，公司货币资金主要是银行存款 23.55 亿元和其他货币资金 27.56 亿元。

2022 年末公司货币资金明细表（单位：万元）

项目	2022.12.31		2021.12.31	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	0.96	0.00%	9.78	0.00%
银行存款	235,511.15	45.93%	238,965.75	51.39%
其他货币资金	275,563.53	53.74%	226,017.02	48.61%
应收利息	1,685.96	0.33%	0	0.00%
合计	512,761.61	100.00%	464,992.55	100.00%
其中：存放在境外的款项总额				

(2) 交易性金融资产

2021-2022 年末，公司交易性金融资产余额分别为 4.83 亿元和 4.29 亿元，占资产总计的比重分别为 0.77%和 0.62%。

2022 年末公司交易性金融资产明细表（单位：万元）

项目	2022.12.31		2021.12.31	
	金额	占比	金额	占比
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	42,883.71	100.00%	48,270.24	100.00%
其中：债务工具投资	42,173.71	98.34%	47,560.24	98.53%
权益工具投资	710.00	1.66%	710.00	1.47%
合计	42,883.71	100.00%	48,270.24	100.00%

(3) 应收票据

2019-2022 年末，公司应收票据余额分别为 2.20 亿元、1.01 亿元、0.35 亿

元和 3.70 亿元，占资产总计的比重分别为 0.51%、0.20%、0.06%和 0.54%。截至 2022 年末，公司应收票据主要是商业承兑汇票。

2022 年末公司应收票据明细表（单位：万元）

类别	2022. 12. 31		2021. 12. 31	
	金额	占比	金额	占比
银行承兑汇票	561.09	1.52%	164.28	4.74%
商业承兑汇票	36,400.00	98.48%	3,300.00	95.26%
合计	36,961.09	100.00%	3,464.28	100.00%

(4) 应收账款

2019-2022 年末，公司应收账款余额分别为 27.00 亿元、28.73 亿元、44.03 亿元和 60.91 亿元，占资产总计的比重分别为 6.19%、5.82%、6.99%和 8.84%。截至 2022 年末，公司应收账款较年初增加 38.35%。主要债务人为阜宁县财政局、阜宁经济开发区财税局、阜宁县市政工程建设管理有限公司、江苏阜宁经济开发区管理委员会和阜宁县国有资产投资经营有限责任公司等，均为国有企业，回收风险小。具体分布情况如下：

2022 年末公司应收账款期末余额前五名明细表（单位：元）

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
阜宁县财政局	138,873.27	1-2 年/2-3 年/4-5 年	22.8
阜宁经济开发区财税局	114,335.30	1 年以内/1-2 年/2-3 年/3-4 年/4-5 年	18.77
阜宁县市政工程建设管理有限公司	79,412.89	1 年以内/1-2 年	13.04
江苏阜宁经济开发区管理委员会	65,085.75	1 年以内	10.68
阜宁县国有资产投资经营有限责任公司	47,897.01	1 年以内/1-2 年	7.86
合计	445,604.21		73.15

(5) 预付款项

2019-2022 年末，公司预付账款余额分别为 6.12 亿元、9.31 亿元、3.62 亿元和 1.16 亿元，占资产总计的比重分别为 1.40%、1.89%、0.58%和 0.17%。截至 2022 年末，公司预付账款主要是 3 年以上的预付账款 0.76 亿元，占比 65.42%。

2022 年末公司预付款项按账龄明细表（单位：万元）

账龄	2022. 12. 31		2021. 12. 31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	411.84	3.54	1,475.44	4.07
1 至 2 年	34.37	0.3	10,668.37	29.44

2至3年	3,570.93	30.74	21,151.24	58.37
3年以上	7,599.62	65.42	2,941.12	8.12
合计	11,616.76	99.99	36,236.18	100

2022年末公司预付款项期末余额前五名明细表（单位：万元）

单位名称	金额	占预付账款总额的比例%
阜宁县洲业车业有限公司	11,000.00	94.69
阜宁县城资产经营公司	95.19	0.82
盐城市林海建筑工程有限公司	67.70	0.58
南京大学环境规划设计研究院	38.00	0.33
盐城益大建设有限公司	34.37	0.3
合计	11,235.26	96.72

(6) 其他应收款

2019-2022年末，公司其他应收款余额分别为122.40亿元、111.39亿元、144.62亿元和130.85亿元，占资产总计的比重分别为28.09%、22.58%、22.97%和18.99%。截至2022年末，公司其他应收款同比减少9.52%；公司其他应收款单位主要是应收阜宁经济开发区财税局17.31亿元、应收阜宁县财政局14.08亿元、应收阜宁县国有资产投资经营公司10.62亿元等，前五大其他应收款比例占总的其他应收款比例为42.9%，公司其他应收款期末余额前五名单位均是国有企业，回收风险小。

2022年末公司其他应收款期末余额前五名明细表（单位：万元）

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例(%)
阜宁经济开发区财税局	往来款	173,059.42	1年以内/1-2年/2-3年	13
阜宁县财政局	往来款	140,785.82	1-2年/2-3年/4-5年/5年以上	10.58
阜宁县国有资产投资经营公司	往来款	106,249.35	1年以内/1-2年/2-3年	7.98
江苏开源建设发展有限公司	往来款	89,604.76	1年以内	6.73
江苏茂德新能源应用技术有限公司	往来款	61,374.78	1年以内	4.61
合计		571,074.13		42.9

(7) 存货

2019-2022 年末，公司存货分别为 158.71 亿元、183.50 亿元、237.41 亿元和 286.04 亿元，占资产总计的比重分别为 36.42%、37.20%、37.72%和 41.52%。截至 2022 年末，公司存货同比增加 20.48%，主要是待开发土地 130.58 亿元和合同履约成本 140.72 亿元。

2022 年末公司存货明细表（单位：万元）

项目	2022. 12. 31		2021. 12. 31	
	金额	占比	金额	占比
原材料	2,087.36	0.07%	1,951.02	0.08%
库存商品	145,255.11	5.08%	129,526.74	5.46%
待开发土地	1,305,849.74	45.65%	1,157,001.62	48.73%
合同履约成本	1,407,165.74	49.20%	1,085,635.01	45.73%
合计	2,860,357.94	100.00%	2,374,114.38	100.00%

(8) 其他流动资产

2019-2022 年末，公司其他流动资产分别为 3.65 亿元、4.53 亿元、0.40 亿元和 0.26 亿元，占资产总计的比重分别为 0.84%、0.92%、0.06%和 0.04%，占比较小。

2022 年末公司其他流动资产明细表（单位：万元）

项目	2022. 12. 31	2021. 12. 31
待抵扣增值税	2,609.36	3,990.80
合计	2,609.36	3,990.80

(9) 债权投资

2021-2022 年末，公司债权投资余额均为 2.07 亿元，占资产总计的比重分别为 0.33%和 0.30%，主要是信托、基金产品。

2022 年末公司债权投资明细表（单位：万元）

项目	2021. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值
信托、基金产品	20,682.00		20,682.00
减：列示于一年内到期的非流动资产部分			
减：列示于其他流动资产部分			
合计	20,682.00		20,682.00

(10) 长期股权投资

2019-2022 年末，公司长期股权投资分别为 0.76 亿元、17.21 亿元、10.31 亿元和 10.28 亿元，占资产总计的比重分别为 0.18%、3.49%、1.64%和 1.49%。截至 2022 年末，公司均是对联营企业的投资。

2022 年末公司长期股权投资明细表（单位：万元）

被投资单位	期末余额	期末余额
一、合营企业		
二、联营企业		
同方泰德集成建筑有限公司	0.00	1,517.45
江苏晟功筑工有限公司	2,892.43	2,864.64
盐城市阜宁县城镇净水有限公司	65,506.12	65,537.09
阜宁中石油昆仑燃气有限公司	1,890.76	1,915.84
阜宁阜铁投资有限公司	1,228.20	0.00
江苏水师联华新能源科技有限公司	199.67	245.65
阜宁县西南建设发展有限公司	29,591.88	29,517.30
阜宁县阜康医疗投资管理有限公司	0	0.00
江苏科瑞恒置业有限公司	0	0.00
阜宁县联合中小企业转贷服务有限公司	0.00	1,517.59
阜宁县华阜股权投资合伙企业（有限合伙）	1,492.92	0.00
小计	102,801.98	103,115.56
合计	102,801.98	103,115.56

(11) 其他权益工具投资

2021-2022 年末，公司其他权益工具投资余额均为 10.19 亿元，占资产总计的比重分别为 1.62%和 1.48%。

2022 年末公司其他权益工具投资明细表（单位：万元）

项目	成本	累计计入其他综合收益的公允价值变动	公允价值
江苏圣迪德智能科技有限公司	500.00		500.00
雷纳德流体智能科技江苏股份有限公司	500.00		500.00
江苏淮宁能源科技有限公司	4,000.00		4,000.00
阜宁民生村镇银行股份有限公司	800.00		800.00
银宝七环（阜宁）生物科技有限公司	200.00		200.00
江苏阜创投资集团有限公司	95,851.56		95,851.56

合计	101,851.56	101,851.56
----	------------	------------

(12) 其他非流动金融资产

2021-2022 年末，公司其他非流动金融资产余额分别为 3.75 亿元和 3.81 亿元，占资产总计的比重分别为 0.60%和 0.55%。

2022 年末公司其他非流动金融资产明细表（单位：万元）

项目	2022. 12. 31	2021. 12. 31
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	38,100.00	37,500.00
其中：债务工具投资	0	0
权益工具投资	38,100.00	37,500.00
合计	38,100.00	37,500.00

(13) 投资性房地产

2019-2022 年末，公司投资性房地产分别为 11.76 亿元、36.07 亿元、63.19 亿元和 64.78 亿元，占资产总计的比重分别为 2.70%、7.31%、10.04%和 9.40%。截至 2022 年末，公司投资性房地产主要是房屋建筑物 22.97 亿元和土地使用权 41.81 亿元。

2022 年末公司投资性房地产明细表（单位：万元）

项目	2022. 12. 31		2021. 12. 31	
	金额	占比	金额	占比
房屋、建筑物	229,685.68	35.46%	223,116.14	35.31%
土地使用权	418,105.68	64.54%	408,745.81	64.69%
合计	647,791.35	100.00%	631,861.95	100.00%

(14) 在建工程

2019-2022 年末，公司在建工程分别为 0.11 亿元、0.06 亿元、2.65 亿元和 6.14 亿元，占资产总计的比重分别为 0.03%、0.01%、0.42%和 0.89%，截至 2022 年末，公司在建工程主要是新城水厂和信息化工程。

2022 年末公司在建工程明细表（单位：万元）

项目	2022. 12. 31		2021. 12. 31	
	金额	占比	金额	占比
新城水厂	0.00		24,933.28	94.20%
信息化工程	6,987.96	11.38%	1,534.00	5.80%
屋顶分布式光伏项目	53,143.99	86.57%	0.00	0.00%
其他	1,258.48	2.05%	0.00	0.00%
合计	61,390.43	100.00%	26,467.28	100.00%

(15) 其他非流动资产

2019-2022 年末，公司其他非流动资产分别为 2.52 亿元、1.97 亿元、0.73 亿元和 0.67 亿元，占资产总计的比重分别为 0.58%、0.40%、0.12%和 0.10%。截至 2022 年末，公司其他非流动资产均是污水管网。

2022 年末公司其他非流动资产明细表（单位：万元）

项目	2022.12.31	2021.12.31
污水管网	6,971.63	7,338.56
合计	6,971.63	7,338.56

3. 负债结构及主要科目分析

近年来，随着主营业务的扩张，公司对外融资规模增长速度较快，债务余额近三年逐年上升。2019-2022 年末，公司的负债总额分别为 229.78 亿元、259.39 亿元、295.93 亿元和 336.57 亿元。从负债结构来看，2019-2022 年末，公司流动负债规模分别为 125.30 亿元、154.56 亿元、134.02 亿元和 171.55 亿元，占总负债的比重分别为 54.53%、59.59%、45.29%和 50.97%，目前公司流动负债主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。2019-2022 年末，公司非流动负债规模分别为 104.48 亿元、104.83 亿元、161.91 亿元和 165.03 亿元，占总负债的比重分别为 45.47%、40.41%、54.71%和 49.03%。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。截至 2022 年末，公司主要是由非流动负债构成，但流动负债和非流动负债占总负债的比重差距不大。

2019-2022 年末公司的负债构成情况（单位：万元、%）

项目	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：							0.00	
短期借款	146,074.29	6.36	222,960.86	8.60	234,477.44	7.92	393,872.10	11.70
应付票据	253,619.40	11.04	194,083.54	7.48	221,300.00	7.48	102,155.00	3.04
应付账款	19,399.69	0.84	25,429.92	0.98	34,120.72	1.15	30,309.92	0.90
预收款项	7,371.42	0.32	13,202.70	0.51		0.00	105.68	0.00
合同负债		0.00		0.00	11,575.83	0.39	5,070.88	0.15
应付职工薪酬	208.86	0.01	121.03	0.00	230.83	0.01	355.13	0.01
应交税费	57,843.26	2.52	74,658.02	2.88	104,102.40	3.52	130,036.72	3.86
其他应付款	560,496.01	24.39	562,639.45	21.69	293,383.81	9.91	253,780.28	7.54
一年内到期的非流动负债	207,974.54	9.05	452,505.93	17.44	438,984.34	14.83	799,257.83	23.75
其他流动负债		0.00		0.00	2,046.11	0.07	533.64	0.02
流动负债合计	1,252,987.45	54.53	1,545,601.46	59.59	1,340,221.49	45.29	1,715,477.18	50.97
非流动负债：		0.00		0.00		0.00	0.00	0.00
长期借款	680,354.94	29.61	613,815.37	23.66	844,323.95	28.53	1,127,387.50	33.50
应付债券	193,798.54	8.43	169,131.79	6.52	285,919.87	9.66	169,669.82	5.04

长期应付款	170,694.43	7.43	248,827.47	9.59	381,490.53	12.89	245,768.32	7.30
递延所得税负债		0.00	16,529.34	0.64	37,033.19	1.25	41,790.60	1.24
其他非流动负债		0.00		0.00	70,299.00	2.38	65,634.00	1.95
非流动负债合计	1,044,847.91	45.47	1,048,303.97	40.41	1,619,066.54	54.71	1,650,250.24	49.03
负债合计	2,297,835.36	100.00	2,593,905.43	100.00	2,959,288.03	100.00	3,365,727.42	100.00

(1) 短期借款

2019-2022 年末短期借款余额分别为 14.61 亿元、22.30 亿元、23.45 亿元和 39.39 亿元，占负债总计的比重分别为 6.36%、8.60%、7.92%和 11.70%。截至 2022 年末，公司短期借款中主要是保证借款 16.43 亿元。

2022 年末公司短期借款明细表（单位：万元）

借款类别	2022.12.31		2021.12.31	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	46,509.38	11.81%	50,266.56	21.44%
保证借款	164,275.00	41.71%	162,065.88	69.12%
抵押借款	31,500.00	8.00%	14,145.00	6.03%
质押借款	151,447.22	38.45%	8,000.00	3.41%
应付利息	140.50	0.04%	0.00	0.00%
合计	393,872.10	100.00%	234,477.44	100.00%

(2) 应付票据

2019-2022 年末应付票据余额分别为 25.36 亿元、19.41 亿元、22.13 亿元和 10.22 亿元，占负债总计的比重分别为 11.04%、7.48%、7.48%和 3.04%，截至 2022 年末，公司应付票据主要为银行承兑汇票和商业承兑汇票。

2022 年末公司应付票据明细表（单位：万元）

票据类别	2022.12.31		2021.12.31	
	金额	占比	金额	占比
银行承兑汇票	83,655.00	81.89%	148,300.00	67.01%
商业承兑汇票	18,500.00	18.11%	73,000.00	32.99%
合计	102,155.00	100.00%	221,300.00	100.00%

(3) 应付账款

2019-2022 年末应付账款余额分别为 1.94 亿元、2.54 亿元、3.41 亿元和 3.03 亿元，占负债总计的比重分别 0.84%、0.98%、1.15%和 0.90%。截至 2022 年末，公司账龄超过 1 年的应付账款主要是天翼园林建设有限公司。

2022 年末公司账龄超过 1 年的重要应付账款明细表（单位：万元）

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
天翼园林建设有限公司	2,453.95	未到期
合计	2,453.95	

(4) 合同负债

2021年末和2022年末，公司合同负债余额1.16亿元和0.51亿元，占总负债的比重为0.39%和0.15%，截至2022年末，合同负债主要为预收房款和预收货款。

2022年末公司合同负债明细表（单位：万元）

项目	2022.12.31		2021.12.31	
	金额	占比	金额	占比
预收房款	3,244.94	63.99%	3,151.02	27.22%
预收货款	0.00	0.00%	7,638.41	65.99%
其他	1,825.94	36.01%	786.40	6.79%
合计	5,070.88	100.00%	11,575.83	100.00%

(5) 其他应付款

2019-2022年末其他应付款余额分别为56.05亿元、56.26亿元、29.34亿元和25.38亿元，占负债总计的比重分别24.39%、21.69%、9.91%和7.54%。公司2022年末其他应付款较年初减少13.50%，主要是往来款25.07亿元。

2022年末公司其他应付款按款项性质明细表（单位：万元）

项目	2022.12.31		2021.12.31	
	金额	占比	金额	占比
往来款	250,695.50	98.78%	292,156.08	99.58%
其他	3,084.78	1.22%	1,227.73	0.42%
合计	253,780.28	100.00%	293,383.81	100.00%

(6) 一年内到期的非流动负债

2019-2022年末公司一年内到期的非流动负债余额分别为20.80亿元、45.25亿元、43.90亿元和79.93亿元，占负债总计的比重分别9.05%、17.44%、14.83%和23.75%。截至2022年末，公司一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的长期借款33.10亿元和一年内到期的长期应付款29.58亿元。

2022年末公司一年内到期的非流动负债明细表（单位：万元）

项目	2022.12.31		2021.12.31	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	330,975.93	41.41%	192,954.18	43.95%
一年内到期的应付债券	167,067.24	20.90%	98,304.66	22.39%
一年内到期的长期应付款	295,760.81	37.00%	147,725.49	33.65%
应付利息	5,453.86	0.68%	0.00	0.00%
合计	799,257.83	100.00%	438,984.34	100.00%

(7) 长期借款

2019-2022 年末公司长期借款余额分别为 68.04 亿元、61.38 亿元、84.43 亿元和 112.74 亿元,占负债总计的比重分别为 29.61%、23.66%、28.53%和 33.50%。截至 2022 年末,公司长期借款主要是抵押借款和保证借款。

2022 年末公司长期借款明细表 (单位:万元)

借款类别	2022.12.31		2021.12.31	
	金额	占比	金额	占比
抵押借款	520,113.07	46.13%	499,308.55	59.14%
保证借款	501,937.49	44.52%	280,539.10	33.23%
质押借款	105,336.94	9.34%	64,476.31	7.64%
合计	1,127,387.50	100.00%	844,323.95	100.00%

4. 盈利能力分析

公司 2019-2022 年末经营情况 (单位:万元、%)

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	278,764.59	276,750.85	362,222.97	379,585.27
营业成本	232,710.31	225,932.28	302,159.12	312,180.29
其他收益	50,513.27	51,279.83	69,356.58	79,104.60
营业利润	32,141.84	32,969.19	61,851.04	64,668.31
利润总额	32,500.55	33,375.54	64,307.89	64,703.86
净利润	32,116.65	32,623.46	58,498.96	58,318.04
营业利润率	11.53%	11.91%	17.08%	17.04%
营业净利率	11.52%	11.79%	16.15%	15.36%
销售毛利率	16.52%	18.36%	16.58%	17.76%

2019-2022 年末,公司实现营业收入分别为 27.88 亿元、27.68 亿元、36.22 亿元和 37.96 亿元,公司营业收入在 2021 年增长较快,净利润方面分别为 3.21 亿元、3.26 亿元、5.85 亿元和 5.83 亿元。

2019-2022 年末,公司营业利润率分别为 11.90%、15.11%、14.45%和 17.04%;销售毛利率分别为 16.52%、18.36%、16.58%和 17.76%,均处于较高水平。

5. 现金流量分析

公司 2019-2022 年末现金流情况 (单位:万元)

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	310,606.06	343,059.67	390,497.43	340,216.48
经营活动现金流出小计	581,464.88	488,199.36	483,968.78	555,457.65
经营活动产生的现金流量净额	-270,858.83	-145,139.70	-93,471.35	-215,241.16
投资活动现金流入小计	57,231.97	38,969.58	59,656.62	53,439.90
投资活动现金流出小计	91,925.51	137,267.24	45,284.80	252,488.15
投资活动产生的现金流量净额	-34,693.55	-98,297.67	14,371.82	-199,048.25

筹资活动现金流入小计	2,395,165.80	2,609,542.27	2,961,529.67	3,676,912.57
筹资活动现金流出小计	2,155,333.99	2,284,727.89	2,944,267.74	3,253,579.82
筹资活动产生的现金流量净额	239,831.82	324,814.38	17,261.93	423,332.75
现金及现金等价物净增加额	-65,720.55	81,377.02	-61,837.59	9,043.34

经营活动方面，2019-2022 年末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -27.09 亿元、-14.51 亿元、-9.35 亿元和 -21.52 亿元，2022 年末，公司经营活动现金流量较年初减少 12.18 亿元，未来随着项目回购收入逐步回款和安置房销售收入的回款，公司的持续经营能力将进一步增强。

投资活动方面，2019-2022 年末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -3.47 亿元、-9.83 亿元、1.44 亿元和 -19.90 亿元，2022 年末，公司投资活动产生的现金流量较年初减少 21.34 亿元。

筹资活动方面，2019-2022 年末，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 23.98 亿元、32.48 亿元、1.73 亿元和 42.33 亿元。近年来，公司对外部筹资存在一定依赖。

6. 偿债能力分析

公司 2019-2022 年末主要偿债能力指标（单位：亿元、%）

指标名称	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年末
流动比率（倍）	2.94	2.50	3.63	3.14
速动比率（倍）	1.67	1.31	1.86	1.47
资产负债率（%）	52.73%	52.59%	47.01%	40.53%

从短期偿债能力来看 2019-2022 年末公司流动比率分别为 2.94、2.50、3.63 和 3.14，公司流动比率持续增加且均维持在较高水平。同期速动比率分别为 1.67、1.31、1.86 和 1.47，速动比率波动不大且维持 1 水平以上，处于较高水平。总体来看，公司短期偿债能力较为优秀。

2019-2022 年末公司资产负债率分别为 52.73%、52.59%、47.01%和 40.53%，逐渐降低且处于合理范围内。总体来看，公司具备合理的长期和短期偿债能力。

（八）融资及担保情况

1、对外融资

截至 2022 年 12 月末，公司对外融资合计 280.58 亿元。

截至2022年12月末,公司对外融资余额280.58亿元,其中银行贷款159.06亿元,占比56.69%;债券融资33.64亿元,占比11.99%;信托融资40.48亿元,占比10.53%;租赁融资29.54亿元,占比10.53%;其他融资17.56亿元,占比6.36%。公司融资方式相对较为丰富,但相对较为集中,负债结构主要集中在银行融资,银行借款占比最高,融资成本相对较低。未来公司将持续拓宽债券等融资渠道,进一步提高信托和债券等渠道融资比例,增强筹资能力。

截至2022年12月阜宁城发控股投融资方式明细表(单位:万元)

	银行	债券	信托	租赁	其他	合计
金额	1,590,630.03	336,426.79	404,819.00	295,369.12	178,550.00	2,805,794.94
占比	56.69%	11.99%	14.43%	10.53%	6.36%	100.00%

从到期情况来看,2023年-2025年和2026年及以后到期债务余额分别为99.38亿元、41.61亿元、48.23亿元和27.69亿元,公司债务到期较为分散,主要集中在2023年及2026年以后,集中兑付压力较小。公司2022年12月末货币资金余额为51.28亿元、其他应收款130.85亿元、存货286.04亿元、流动资产538.48亿元,足以覆盖近两年到期债务。同时,2022年12月末,公司流动比率为3.14,速动比率为1.47,两个短期偿债指标相对合理,公司短期偿债能力较强。

截至2022年12月阜宁城发控股债务到期明细表(单位:万元)

到期日	2023年	2024年	2025年	2026年及以后	合计
金额	993,751.91	416,084.03	482,263.06	913,695.94	2,805,794.94
日期	35.42%	14.83%	17.19%	32.56%	100.00%

(二) 对外担保情况

截至2022年12月末,公司对外担保余额为123.11亿元,其均为对国有企业的担保,代偿风险较小。

(九) 信用评级情况

根据远东资信评估有限公司2022年8月24日出具的评级报告,公司主体信用评级为AA+,评级展望为稳定。

截至2023年5月,公司本部无存续债券,子公司存续债券情况如下:

证券简称	证券类别	发行日期	票面利率 (当期)%	当前余额 (亿元)	债项评级	主体评级	主体YY 评级	到期日期
------	------	------	---------------	--------------	------	------	------------	------

20 阜建 03	私募债	2020-12-24	6.5000	2.0000	AA+	AA	7-	2023-12-25
22 阜建 04	私募债	2022-12-02	6.5000	3.0000	--	AA	7-	20205-10-28
21 阜建 02	私募债	2021-12-22	7.3000	0.5200	--	AA	7-	2023-12-22
21 阜建 01	私募债	2021-11-10	7.3000	2.0000	--	AA	7-	2023-11-11
21 阜宁城发 PPN003	定向工具	2021-12-16	2.0000	6.6000	--	AA	7-	2023-12-15
21 阜宁城投 PPN002	定向工具	2021-08-09	2.0000	6.6000	--	AA	7-	2023-08-06
21 阜宁城投 PPN001	定向工具	2021-06-04	3.0000	6.9500	--	AA	7-	2024-06-03
17 阜宁债	一般企业债	2017-03-20	7.0000	6.0000	AAA	AA	7-	2024-03-14
22 阜宁债	私募债	2022-11-11	6.3000	6.0000	--	AA	7-	2025-11-08

近期，融资人旗下子公司发债及审批情况较为顺利，阜宁县建设投资有限公司 2022 年 12 月成功发行 3 亿元私募债券；阜宁县城市发展投资集团有限公司 2022 年 11 月份成功发行 6 亿元私募债，融资成本较低，具有较强的融资能力。

目前城发控股的发债安排是正在上报 4.5 亿元的公司债，预计今年 9 月份月份拿到无异议函；企业债正在项目立项以及担保公司立项。

(十) 征信查询及诉讼情况

经查询“全国法院被执行人信息查询”，公司无被执行情况。

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: 阜宁县城发控股集团有限公司
- 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: QEGS

 The search results section displays: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 阜宁县城发控股集团有限公司 相关的结果。' (No results found for 阜宁县城发控股集团有限公司 within the national court system including local courts at all levels.)

经查询“中国裁判文书网”，公司无涉诉情况。

五、抵押物介绍

本次融资由融资人阜宁城投提供土地抵押，具体情况如下：

土地信息

权利人	座落	编号	土地用途	面积	土地出让金 (万元)
阜宁县城市投资发展有 限责任公司	新沟镇新胜 居委一、七组	苏(2021)阜宁县不动 产权第 0088894 号	批发零售用地	7466.7 m ²	614

根据相关国有建设用地使用权出让合同显示，上述地块由出让人阜宁县自然资源和规划局通过出让形式出让给融资人阜宁县城市投资发展有限责任公司。

六、资金用途介绍

该项目拟用于归还融资人阜宁城投金融机构借款,在项目放款提供前手借款合同和放款凭证。

拟归还金融机构借款具体情况:

贷款人: 南京银行股份有限公司阜宁支行

借款人: 阜宁县城市投资发展有限责任公司

借款时间: 3年

借款金额: 5亿元

借款期限: 2020.11.23-2023.11.23

借款资金用途: 项目建设

七、还款来源分析

（一）第一还款来源—交易对手可支配收入

本项目交易对手阜宁县城市发展投资集团有限公司是阜宁县市政工程建设的主要实施主体，具体负责城市基础设施及配套设施建设、城市存量土地开发经营、保障性住房开发建设，以及承担市政府招商引资和对外合资合作等工作。2022年6月13日，阜宁县城市发展投资集团有限公司获中证鹏元主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，YY等级7-。截至2022年12月末，总资产为201.53亿元，净资产为69.29亿元，资产负债率为62.09%，2022年公司营业收入为14.29亿元。

（二）第二还款来源—担保方可支配收入

阜宁县城发控股集团有限公司作为阜宁县最重要的城市建设运营和国有资产投资主体，公司承担了阜宁县城市建设开发、城市运营保障、重大产业投资、园区开发运营、城乡供水等职能，相关业务具有很强的区域专营优势；此外，公司还从事工程施工、资产租赁、粮食购销等业务，业务结构较为多元。根据远东资信评估有限公司2022年8月24日出具的评级报告，公司主体信用评级为AA+，评级展望为稳定。截至2022年12月末，公司总资产规模为688.88亿元，净资产为352.31亿元，资产负债率为48.86%，2022年公司营业收入为37.96亿元，净利润为5.38亿元。交易对手资产实力强，具备较强的偿债能力。

结论

（一）阜宁县产业特色明确，经济财政实力强

2022年阜宁县综合实力再上新台阶。全年地区生产总值突破700亿元，达700.17亿元，按不变价格计算，同比增长4.8%。其中：第一产业增加值82.57亿元，增长3.7%；第二产业增加值293.23亿元，增长6.0%；第三产业增加值324.37亿元，增长4.0%。三次产业增加值占地区生产总值的比重为11.79%、41.88%和46.33%。按常住人口计算人均地区生产总值88361元（按2022年年平均汇率折算约13137美元），比上年增长8.8%。

2022年，阜宁县实现一般公共预算收入30.50亿元，增长0.2%，其中税收收入22.00亿元。税收收入占一般公共预算收入比重为72.1%，收入质量逐步提高。金融市场运行稳健。2022年，全县一般预算支出为109.68亿元，同比增长12.6%，主要由于疫情防控卫生健康、社会保障和就业等支出增加所致；全县政府性基金收入为54.80亿元、支出为43.92亿元。

（二）交易对手业务具有专营优势，偿债能力有保障

本项目交易对手阜宁县城发展投资集团有限公司是阜宁县市政工程建设的主要实施主体，具体负责城市基础设施及配套设施建设、城市存量土地开发经营、保障性住房开发建设，以及承担市政府招商引资和对外合资合作等工作。2022年6月13日，阜宁县城发展投资集团有限公司获中证鹏元主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，YY等级7-。截至2022年12月末，总资产为201.53亿元，净资产为69.29亿元，资产负债率为62.09%，2022年公司营业收入为14.29亿元。

（三）担保人资产规模较大，担保能力雄厚

阜宁县城发控股集团有限公司作为阜宁县最重要的城市建设运营和国有资产投资主体，公司承担了阜宁县城建设开发、城市运营保障、重大产业投资、园区开发运营、城乡供水等职能，相关业务具有很强的区域专营优势；此外，公司还从事工程施工、资产租赁、粮食购销等业务，业务结构较为多元。根据远东

资信评估有限公司 2022 年 8 月 24 日出具的评级报告,公司主体信用评级为 AA+, 评级展望为稳定。截至 2022 年 12 月末,公司总资产规模为 688.88 亿元,净资产为 352.31 亿元,资产负债率为 48.86%,2022 年公司营业收入为 37.96 亿元,净利润为 5.38 亿元。交易对手资产实力强,具备较强的偿债能力。