

记录编号：

中国 XX 国际信托有限责任公司
XX • XX177 号集合资金信托计划
尽职调查报告

信托经理及项目组成员：__

填报时间：__2023__年__4__月__19__日

目 录

记录编号:	1
中国 XX 国际信托有限责任公司	1
XX • XX177 号集合资金信托计划	1
一、信托概况	4
(一) 项目概况	4
(二) 项目整体安排	5
(三) 项目资金统筹安排计划	8
(四) 信托计划核心要素	8
(五) 交易对手股权关系	11
(六) 尽调情况	11
(七) 区域内主要平台公司	11
二、交易对手分析	31
(一) 交易对手的基本情况介绍	31
(二) 组织结构	36
(三) 交易对手的主营业务情况	38
(四) 交易对手的财务情况分析	40
(五) 交易对手的资信情况	46
(六) 其它重要事项总结	48
(七) 交易对手小结	48
三、担保方情况分析	13
(一) 保证方的基本情况介绍	13
(二) 组织结构	16
(三) 担保人的管理水平概述	19
(四) 担保人的主营业务情况	20
(三) 担保人的财务情况分析	22
(五) 重大法律诉讼事项	30
(六) 其它重要事项总结	31
(七) 交易对手小结	31
四、区域情况分析	49
(一) 盐城市经济、财政情况	49
(二) 阜宁县经济、财政情况	51
五、交易方案(参照信托方案)	54
(二) 交易方案及交易方案结构图	56
(三) 资金来源/发行方案安排	57
六、经济技术可行性分析	58
(一) 项目风险及还款来源分析	58
(二) 项目净利润分析	58
七、项目风险分析及风险控制措施	59
(一) 项目风险分析	59
(二) 项目风险控制措施	59
八、抵质押物分析	60
九、风险资本及效益评价	61

(一) 风险资本计提	61
(二) 效益评价	61
十、后续工作	61
(一) 信托计划成立前的工作	61
(二) 信托计划成立后的工作 (应包含期间管理方案)	61
十一、部门意见及建议	63

一、信托概况

(一) 项目概况

我司拟设立 XX·XX177 号集合资金信托计划，规模暂定为不超过 3 亿元，信托计划各期 2+N 年。投资资金可分期发放，每期投资资金以该期实际发放投资资金为准，最终投资资金总额以各期实际发放的投资资金之和为准。信托资金用于向阜宁县城市发展投资集团有限公司（AA，发债主体，YY 评分 7-）进行永续债权权益投资，信托资金用于偿还阜宁城投及其非房子公司的金融机构借款，由阜宁县建设投资有限公司（AA，发债主体）提供不可撤销的连带责任保证担保。

发行前提供会计师事务所出具的关于本永续债认定为权益工具的专项意见，并作为权益工具科目列入所有者权益，上级主管单位/股东将出具同意阜宁县城市发展投资集团有限公司发行本永续债的批复。信托资金最终用于阜宁城投及其非房子公司的金融机构借款，本信托计划发行前向我司提供用款材料，资金使用后向我司提供用款凭证，确保资金按约定用途使用。阜宁县城市发展投资集团有限公司有权在永续债权权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满 2 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）、其后每个付息日、后续各投资期限届满日（以下统称“赎回日”）行使赎回权，赎回全部永续债权权益投资计划、支付永续债权权益投资计划本息，本信托计划终止；同时，阜宁县城市发展投资集团有限公司亦有权不行使赎回权，永续债权权益投资计划的赎回权归阜宁县城市发展投资集团有限公司所有。若发生约定的强制赎回情形，我司有权要求阜宁县城市发展投资集团有限公司赎回全部永续债权权益投资计划、支付永续债权权益投资计划本息，本信托计划终止。

落实委托人代表制度（委托人代表为江苏居源建设工程有限公司，具体以合同约定为准），并在合同中明确约定原状返还等相关条款。

落实委托人代表制度安排，在信托合同中约定，在信托财产需要进行原状返还时，返还给委托人代表，江苏居源建设工程有限公司为本项目委托人代表，且该事项为所有委托人一致同意的事项，无需召开受益人大会。受托人将剩余信托财产现状返还给委托人代表后，受托人职责相应解除，不再承担受托人职责，信托计划结束。

在相关合同中约定,全体委托人暨受益人同意并指定江苏居源建设工程有限公司认购部分信托份额并作为“委托人/受益人代表”代表全体委托人和受益人,当出现《永续债权益投资计划投资合同》项下的永续债权益投资计划投资利率跳升或发生强制赎回等事件后发行人无法足额清偿信托计划享有的永续债权益投资计划投资价款本息等特殊情况下,受托人有权将剩余信托财产现状返还给委托人/受益人代表,由委托人/受益人代表将该部分信托财产变现后向其余委托人/受益人分配。且该事项为所有委托人一致同意的事项,无需召开受益人大会。受托人将剩余信托财产现状返还给委托人/受益人代表后,受托人职责相应解除,不再承担受托人职责,信托计划终止。针对上述事项应在信托文件中明确,并对现状返还相关风险向委托人/受益人进行充分揭示。

本项目资金渠道为 XX 保险代理有限公司代销,由合格投资者认购,初始投资利率 不低于 $x\%/年/年$,在初始投资期限内,受益人业绩比较基准为不超过 $7.3\%/年$ (具体以发行及签署合同为准),我司净信托报酬率不低于 $X\%/年$ 。

(二) 项目整体安排

永续债权益投资计划期限内,阜宁县城市发展投资集团有限公司于每自然季度末月 10 日支付永续债权益投资计划发行利率;除非发生强制付息事件,永续债权益投资计划期限内的每个付息日,阜宁县城市发展投资集团有限公司可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个付息日支付;前述利息递延不构成阜宁县城市发展投资集团有限公司未能按照约定足额支付利息;但阜宁县城市发展投资集团有限公司需在每个付息日前 20 个工作日内书面通知我司,且每笔递延利息在递延期间应按递延期间所适用利率调升 50BPs 累计计息;我司在扣除信托费用后每自然季度分配一次信托收益(每年 3 月 10 日、6 月 10 日、9 月 10 日、12 月 10 日起 10 个工作日之内进行分配),若阜宁县城市发展投资集团有限公司选择递延支付某期或某几期利息,则我司在递延支付的该等利息支付后十个工作日内进行相应信托收益的分配。利率调升部分除去税费作为信托报酬归本信托计划所有。

在初始投资期限内,永续债权益投资计划发行利率为 不低于 $x\%/年/年$,若发行人在初始投资期限届满日未全部赎回永续债权益投资计划,则从初始投资

期限届满日起每 1 年进行利率重置，重置利率=上一投资周期利率+150BPs 且封顶利率不超过 12%/年，重置利率由受益人及我司按 1:1 享有。若发行人在某一计息期间递延支付投资收益，则递延利率从下一个付息季度起自当期投资收益率基础上调升 50BPs，直到该笔递延利息及其利息全部还清为止，递延利率不重复调升，且封顶利率不超过 12%/年，递延利率调升部分全部由我司享有。

本项目资金渠道为 XX 保险代理有限公司代销。

信托报酬为固定信托报酬+浮动信托报酬，信托报酬部分不低于 X%/年（不含增值税），信托收益扣除相关税费、固定信托报酬、托管费、受益人收益和发行费后剩余部分作为浮动信托报酬。印花税双方各自按责承担，我司因运用信托财产需缴纳的增值税及附加税费、律师费和第三方等中介机构费用由信托财产承担。

信托业保障基金由阜宁县城市发展投资集团有限公司或其指定第三方认购。

本信托计划保障措施：

1、由阜宁县建设投资有限公司（AA，发债主体，YY 评分 7-）提供不可撤销的连带责任保证担保，发行前出具内部有权机构决议。

2、强制付息

付息日前 12 个月内，发生以下事件的，阜宁县城市发展投资集团有限公司不得递延当期

利息以及已经递延的所有利息：

（1）向股东分红（上缴国有资本收益除外）；

（2）减少注册资本；

（3）向其他权益工具（包括但不限于其他永续债权益投资计划）支付利息和/或偿还本金或实施类似的行为（包括做出关于实施偿还的有效决议）。

3、强制赎回情形或加速清偿条款

发行人发生下列任一情形时，我司有权宣布信托计划提前到期，并收回本息：

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

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

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

(4) 负责发行人审计的会计师事务所未将本笔永续债权权益投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益的；

(5) 如因会计政策、监管政策变化等原因导致该笔投资不再被认定为权益投资业务的；

(6) 本笔永续债权权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。

4、利息递延下的限制事项

发行人有递延支付利息的情形时，直至全部已递延利息清偿完毕，不得从事下列行为：

(1) 向股东分红（上缴国有资本收益除外）；

(2) 减少注册资本；

(3) 向其他权益工具（包括但不限于其他永续债权权益投资计划）支付利息/偿还本金。

5、突发事件公开信息披露机制

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

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

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

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

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

(5) 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

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

(7) 其他可能引起投资者重大损失的事件。

6、在发行人破产清算时，本信托计划项下的投资价款本金和投资利息（包括递延偿付情形下的递延投资利息及投资利息孳息）的清偿顺序劣后于发行人发行的普通债券和其他普通债务。

（三）项目资金统筹安排计划

本项目资金渠道为 XX 保险代理有限公司代销，由合格投资者认购，投资收益不低于 $x\%/年/年$ ，在初始投资期限内，受益人业绩比较基准为不超过 $7.3\%/年$ 。我司净信托报酬不低于 $X\%/年$ 。

（四）信托计划核心要素

- 信托计划名称：XX·XX177 号集合资金信托计划
- 信托类型：集合资金信托
- 产品类型：权益类
- 风险等级：R3
- 委托人/受益人：合格投资者
- 受托人：中国 XX 国际信托有限责任公司（以下简称“XX 信托”）
- 信托规模：本信托计划总规模不超过 3 亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- 信托期限：无固定期限，可分期设立，各期不超过 $2+N$ 年。每期信托计划初始投资期限为 2 年，发行人有权在每期永续债权权益投资计划初始投资期限届满日行使赎回权。初始投资期限届满日，发行人如未行使赎回权赎回全部永

续债权益投资计划的，则信托自动递延进入第二个投资周期，第二个投资周期为1年。第二个投资周期届满日，发行人有权行使赎回权，如发行人未行使赎回权赎回全部永续债权的，则信托自动递延进入第三个投资周期，第三个投资期限为1年，以此类推……第N个投资周期。初始投资期限届满日后每1年为一个延续投资周期。发行人行使赎回权的，应在初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日前提前不少于1个月书面通知受托人，并于初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日赎回对应该期永续债权益投资计划、支付该期永续债权益投资收益，对应的该期信托计划终止。若发生交叉违约及加速清偿条款约定等情形，受托人有权要求发行人赎回全部各期永续债权益投资计划、支付永续债权益投资计划收益，则信托终止。

● 本信托计划所募集资金用于投资发行人发行的永续债权益投资计划，并作为其权益工具科目列入所有者权益。发行人将资金用于偿还其自身及非子公司的到期金融机构借款。我司对信托资金的使用进行监管，放款前提供用款材料依据，放款后提供用款凭证。信托资金不得用于固定资产、股权投资，不得用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途。

● 信托财产收益分配：受托人取得投资收益后进行分配，分配顺序如下：
①信托费用固定部分（包括保管费、固定信托管理费、销售费），②受益人基准收益，利率重置后投资收益率每次增加75BPs，③受益人本金，④剩余为浮动信托报酬。

● 信托投资收益：初始投资利率 不低于 $x\%/年/年$ （具体以发行及签署合同为准）。如果阜宁县城市发展投资集团有限公司在初始投资期限届满日不行使赎回权，则从初始投资期限届满日起每1年重置一次利率，每次重置后的利率为上期利率基础上增加150BPs，最高年重置利率不超12%/年。

● 业绩比较基准：在初始投资期限内，受益人业绩比较基准为不超过7.3%/年；如果阜宁县城市发展投资集团有限公司在初始投资期限届满日不行使赎回权，则从初始投资期限届满日起在原业绩比较基准基础上增加75BPs，最高不超过9.9%。

● 发行方式：机构代销。

● 信托财产收益分配：受托人取得投资收益后进行分配，分配顺序如下：
①信托费用固定部分（包括保管费、固定信托管理费、销售费），②受益人基准收益，利率重置后投资收益率每次增加 75BPs，③受益人本金，④剩余为浮动信托报酬。

● 永续债权投资计划付息安排：永续债的投资收益支付日为每自然季度末月 10 日、初始资期限届满日及后续各投资周期届满日（适用于永续债权投资计划发生递延情形）。

● 信托利益分配安排：我司作为受托人自各期永续债权投资资金放款之日起每自然季度末月的 10 日、初始资期限届满日及后续各投资周期届满日（适用于永续债权投资计划发生递延情形）起 10 个工作日内支付一次信托相关费用、分配受益人的信托收益。

● 保管银行及保管费率：拟由招商银行苏州分行托管，费率不超过 0.01%/年。

● 信托报酬率：初始投资期限内，固定信托报酬率不低于 X%/年（不含税），浮动信托报酬（若有）具体以合同约定为准。

● 信托业保障基金：由发行人或其指定的第三方缴纳。

● 相关税费：印花税（如有）由发行人与我司信托计划各自承担；增值税及附加税费、法律服务费、印刷费等由信托财产承担。

● 信托利益来源及退出方式：本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期履行永续债投资收益的偿付义务，从而实现信托计划的退出；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。

● 征信录入：本项目为权益投资产品，发行人、保证人不录入征信系统，但我司保留根据后续合同履行情况随时补录的权利。

（五）交易对手股权关系

阜宁县城发展投资集团有限公司注册资本 300000 万人民币，股东为阜宁县城发控股集团有限公司（持股比例 95%）和国开发展基金有限公司（持股比例 5%），实际控制人为阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室。

（六）尽调情况

一、尽调地点：

阜宁城投、阜宁建投办公地。

（七）区域内主要平台公司（财务数据截至 2022 年末）

序号	名称	注册资本	资产规模	外部评级	YY 评级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额
1	阜宁县城发控股集团有限公司（截止 2022 年 3 月末）	50	647.86	AA+		阜宁县人民政府	基础设施建设	0
2	阜宁县城发展投资集团有限公司	30	208.3	AA	7-	阜宁县城发控股集团有限公司	国有资产运营/工程代建及土地开发整理与房屋销售业务	18
3	盐城海鑫投资集团有限公司	16.16	187.56	AA	8	阜宁县城发控股集团有限公司	资产运营平台/工程建设/贸易/物业租赁	0
4	阜宁县建设投资有限公司	15.82	166.16	AA	7-	阜宁县城发控股集团有限公司	保障性安居工程建设/基础设施建设/棚户区改造等业务	7.52
5	阜宁县交通投资有限公司	7	153.44	AA	7-	阜宁县人民政府	基础设施投资建设/房地产开发经营/另有物业、设备租赁、绿化等	4.8
6	江苏阜高创产业投资集团有限公司	10	132.23	AA		阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室	负责阜宁高新技术产业开发区基础设施建设等	0
7	江苏开源投资集团有限公司	20	129.45	AA	8	盐城海鑫投资集团有限公司	资产运营主体/基础设施投资建设/土地整理/房地产开发经营/另有物	6

二、发行人情况分析

(一) 发行人的基本情况介绍

(1) 企业概括

公司名称	阜宁县城市发展投资集团有限公司
公司简称	阜宁城投
法定代表人	张栋天
统一社会信用代码	91320923676382838X
成立日期	2008-06-06
注册资本	30 亿元
实缴资本	30 亿元
住所	阜宁县城南大厦 A 座 26、27 层（阜城街道长春路南、天津路东）
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）
主体评级	AA, 展望稳定
是否为平台内企业	否
是否存在重大未决诉讼	否



经询问客户、通过江苏省建筑市场监督与诚信信息一体化平台查询，公司无房开资质。

(2) 历史沿革

(一) 2008年6月，公司设立

公司成立于2008年6月，成立时注册资本15,000万元人民币，由阜宁县城市资产经营公司（阜宁县城市建设投资中心）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日阜宁县城市资产经营公司（阜宁县城市建设投资中心）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。以上出资已经盐城万园联合会计师事务所审验，并出具盐万园验[2008]169号验资报告。公司设立时股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	出资方式	持股比例 (%)
1	阜宁县城市资产经营公司 (阜宁县城市建设投资中心)	12,000.00	土地使用权、货币	80.00
2	阜宁县国有资产投资经营公司	3,000.00	货币	20.00
合计		15,000.00	-	100.00

(二) 2015年5月，第一次增加注册资本

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，由阜宁县城市资产经营公司（阜宁县城市建设投资中心）出资35,000万元，出资方式为货币。以上出资已经盐城正信联合会计师事务所审验，并出具盐信验字[2015]第5号验资报告。

本次增加注册资本后，公司股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	出资方式	持股比例 (%)
1	阜宁县城市资产经营公司(阜宁县城市建设投资中心)	47,000.00	土地使用权、货币	94.00
2	阜宁县国有资产投资经营公司	3,000.00	货币	6.00
合计		50,000.00	-	100.00

(三) 2016年1月，第二次增加注册资本

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15,000万元，出资方式为货币。

本次增加注册资本后，公司股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	出资方式	持股比例 (%)
1	阜宁县城市资产经营公司(阜宁县城市建设投资中心)	47,000.00	土地使用权、货币	72.30
2	阜宁县国有资产投资经营公司	3,000.00	货币	4.62
3	国开发展基金有限公司	15,000.00	货币	23.08
合计		65,000.00	-	100.00

(四) 2021年7月，第三次增加注册资本及第一次股权转让

2021年7月27日，公司股东会作出决议，同意股东阜宁县城市资产经营公司(阜宁县城市建设投资中心)、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委员会；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委员会出资235,000万元，出资方式为货币。

本次股权转让及增加注册资本后，公司股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	出资方式	持股比例 (%)
1	阜宁县人民政府国有资产监督管理委员会	285,000.00	土地使用权、货币	95.00
2	国开发展基金有限公司	15,000.00	货币	5.00
合计		300,000.00	-	100.00

(五) 2022年8月，第二次股权转让

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委员会将持有的公司285,000万元股权无偿转让给阜宁县城发控股集团有限公司。

本次股权转让后，公司股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	出资方式	持股比例 (%)
1	阜宁县城发控股集团有限公司	285,000.00	土地使用权、 货币	95.00
2	国开发展基金有限公司	15,000.00	货币	5.00
合计		300,000.00	-	100.00

(5) 注册资本

注册资本为 30 亿元人民币。

(6) 组织架构

(二) 组织结构

各部门的主要职责如下：

1、综合科

负责公司党务、行政决策的贯彻落实和日常行政管理工作，落实对公司各项规章制度实施情况的实施情况，为领导的科学决策提供依据，并提出可行性意见和建议；负责公司内部经费财务管理和固定资产管理及会计、出纳工作，及时编制单位的年度财务计划，严格遵守有关规定，精心规划合理支出；认真做好公司文件的收发、登记、传阅及有关电话通知精神的传达工作，并做好单位资料的文档归卷和保管工作；协助领导完成对单位综合性材料的文字工作；负责单位公章的保管，并严格遵守有关规定程序使用；负责公司会议以及系列政治主题教育活动的组织、开展工作；负责会同有关科室做好上级机关来访和检查工作、人员的接待工作；负责公司卫生区和办公室的环境卫生保洁工作。

2、财务科

认真执行各项财经法规，严格遵守各项财经纪律，严格财务审批制度，搞好公司日常财务工作；负责财务档案管理；负责票据使用的监督管理；负责专项资金的使用监管；负责成本核算；负责对资金使用情况审计和监督，负责办理财务结算。

3、经营投资科

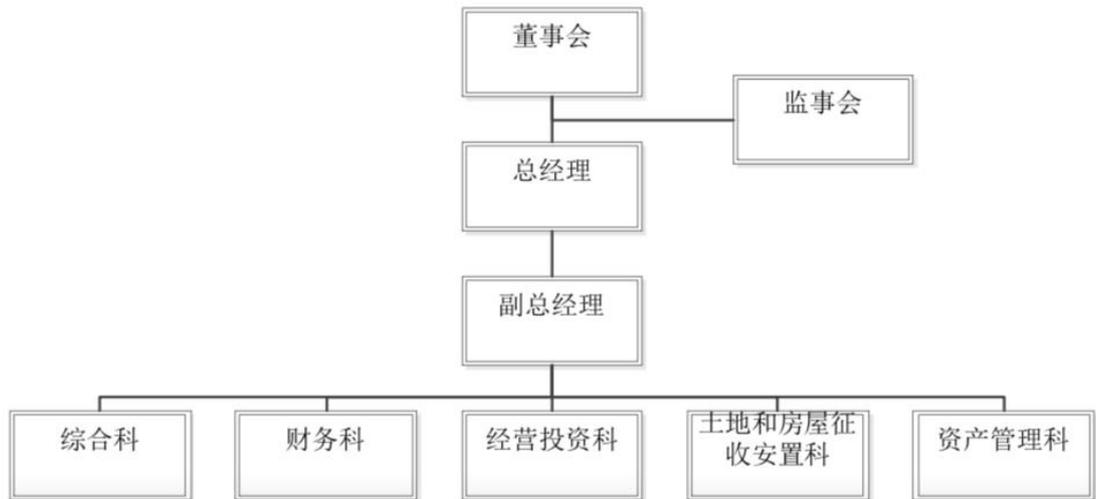
按公司领导的要求，认真做好科室年度工作计划的编排、报批、分配等工作；按经领导批准的年度经营工作计划和实际工作需要，制订每月的工作计划，明确具体完成目标和时间，并落实到具体责任人；负责办理征地报批和土地使用手续，签订收购土地协议和村组补偿协议，拟定出让土地和待出让土地的宣传资料；申请办理红线、规划选址和规划设计要点、宗地测绘、土地价格评估、申报上市起拍价、委托国土局挂牌上市出让及积极与省内外客商沟通引进等工作；配合国土部门做好已出让地块的土地出让金收缴工作，积极处理好已出让地块上的遗留问题和出让土地的交接等工作；想方设法完成县政府制订的县城年度经营性土地出让计划，确保完成年度经营性土地出让收入计划；认真履行对公司总经理负责制，积极完成公司领导交办的其他各项工作任务；做好每宗地块的台账资料，并按资料的收集目录要求做好立卷归档工作（含文本资料和资金的收缴情况）；负责提供办理经营用地拆迁许可证所需的前期手续；做好公司投资资产的经营管理工作，确保国有资产保值、增值。

4、土地和房屋征收安置科

在公司领导班子的领导下进行工作，根据公司的年度指令性计划制定部门年度工作计划；根据公司土地上市计划和城市建设计划对被拆迁房屋的丈量、评估结果组织抽查；会同县拆迁行政主管部门制定拆迁补偿安置方案；及时依法申领房屋拆迁许可证；委托有拆迁资质的单位实施拆迁；会同拆迁实施单位与被拆迁人签订拆迁补偿安置协议；委托有拆除资质的单位对拆迁范围内的建筑物、构筑物进行拆除；依法向县拆迁行政主管部门申请行政裁决；会同拆迁实施单位对选择产权调换的拆迁户进行安置；督促拆迁实施单位定期对拆迁地段资料进行汇总，及时提供台账；监督拆迁实施单位拆迁的规范化、合理化，确保拆迁的公正、公平、公开，并组织实施对拆迁调查、丈量、评估结果，拆迁补偿安置协议的抽查、复核。

5、资产管理科

按公司领导的要求，认真做好公司名下资产的出售、出租及管理工作；负责庙湾景区的日常管理及旅游接待工作；负责公司名下花园酒店的设施改造及资产管理；为入住人才公寓的各企业科技人才服务。



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。

股东会是公司的权力机构，根据《公司章程》，股东会行使以下职权：决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；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）；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修改公司章程；公司章程规定的其他职权。

董事会对股东会负责，董事会成员为7人，其中：通过职工代表大会选举产生的职工代表董事1名，其余6名由股东会选举产生，董事长由股东会选举产生。根据《公司章程》，董事会行使以下职权：负责召集股东会会议，并向股东会报告工作；执行股东会的决议；制订公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；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；制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；决定公司内部管理机构的设置；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；制定公司的基本管理制度；股东会书面授予的其他职权。

公司设监事会，成员3人，监事会设主席1人，由监事会选举产生。监事会中职工监事的人数为1人。股东代表监事由股东会选举产生，职工监事由公司职

工通过职工代表大会选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满，连选可以连任。根据公司章程，监事会行使以下职权：检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；向股东会会议提出提案；依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

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

（三）发行人的管理水平概述

张栋天，男，1974年生，中共党员，本科学历，现任阜宁县城市发展投资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、阜宁经济开发区管委会副主任。

嵇祥，男，1977年生，中共党员，在职大学，现任阜宁县城市发展投资集团有限公司董事、总经理。嵇先生曾任县金融监督管理局党组成员、副局长、二级主任科员。

徐中华，男，1982年生，中共党员，硕士研究生学历，现任阜宁县城市发展投资集团有限公司职工董事、副总经理。徐先生曾任阜宁县建管局副局长、阜宁县建投公司副总经理。

王冬玲，女，1984年生，中共党员，本科学历，现任阜宁县城市发展投资集团有限公司董事。王女士曾任县财政局会计管理中心副主任、县财政局国投公司综合科科长。

吴杰，男，1985年生，中共党员，本科学历，现任阜宁县城市发展投资集团有限公司董事。吴先生曾任阜宁县发展和改革委员会办事员、投资科副科长、阜

宁县人民政府办公室城建科副科长、城建科科长（实际岗位综合二科）、交通投资有限公司副总经理。

刘泽华，男，1985年生，中共党员，本科学历，现任阜宁县城市发展投资集团有限公司董事。刘先生曾任江苏开源投资发展有限公司财务会计兼阜宁县中小企业信用担保有限公司财务会计、江苏开源投资发展有限公司财务总监兼任职工董事、江苏开源投资集团公司法定代表人。

李亚，男，1981年生，中共党员，本科学历，现任阜宁县城市发展投资集团有限公司董事。李先生曾任江苏华实市政工程公司办事员、县机关事业养老保险中心办事员、县人社局办公室办事员、团委书记、办公室副主任、县政府办综合二科办事员、负责人、江苏阜水水务集团有限公司副总经理、江苏瑞阜农业发展有限公司总经理。

（四）发行人的主营业务情况

近三年公司营业收入拆分

单位：万元、%

项目名称	2022年		2021年度		2020年度	
	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	18.23%	18,967.77	14.32	43,538.94	36.7
项目代建	80,001.23	57.23%	60,083.07	45.37	31,600.30	26.64
土地整理	31,888.26	22.81%	52,115.83	39.36	41,814.61	35.25
现代服务	2,007.79	1.44%	1,011.18	0.76	1,320.50	1.11
贷款业务	397.46	0.28%	243.7	0.18	350.55	0.3
制造业	-	-	-	-	8.11	0.01
合计	139,778.53	100	132,421.55	100	118,633.00	100

项目	2022年		2021年度		2020年度	
	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
项目代建	13,333.54	16.67	9,992.42	16.63	5,895.58	18.66
土地整理	14,513.40	45.51	19,674.85	37.75	18,264.12	43.68
现代服务	1,249.59	62.24	672.15	66.47	643.03	48.7
贷款业务	397.46	100.00	243.7	100	350.55	100
制造业	-	-	-	-	6.1	75.26
合计	37,320.07	26.70	35,762.78	27.01	41,268.79	34.79

2020 年度、2021 年度及 2022 年，公司主营业务收入分别为 118,633.00 万元、132,421.55 万元和 139,778.53 元，主要来源于安置房销售、项目代建及土地整理。2020 年度三项业务的收入分别为 43,538.94 万元、31,600.30 万元和 41,814.61 万元，2021 年度三项业务的收入分别为 18,967.77 万元、60,083.07 万元和 52,115.83 万元。公司现代服务、贷款业务收入和制造业收入占营业收入比重较低。报告期内公司的收入结构存在一定波动，整体呈现收入规模增长趋势。

（1）安置房销售业务

作为阜宁县市政工程建设的主要实施主体，公司尚有一定规模安置房待销售。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，近年来公司一般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，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，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。公司安置房销售收入受政府安置计划影响。

（2）项目代建业务

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。2020 年度、2021 年度，公司分别实现项目代建业务收入 31,600.30 万元和 60,083.07 万元，占当年主营业务收入的比例分别为 26.64%和 45.37%。

业务模式：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。

（3）土地整理开发业务

公司在阜宁县政府授权范围内开展土地整理开发业务。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，实现土地整理开发业务收入 4.18 亿元；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，实现土地整理开发业务收入 5.21 亿元。

业务模式：公司在阜宁县政府授权范围内，开展土地整理开发业务。业务运作模式为公司对指定土地进行整理等工作，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。未来随着阜宁城市建设步伐的不断加快，招商引资工作的持续推进，公司将加大对这些土地资源的合理利用和综合开发，土地整理开发收入将成为公司重要的收入来源。另外，公司计划凭借优质的土地资源，与区域内知名开发商合作开发商品房项目，将进一步提升公司土地整理开发业务收益。

（三）发行人的财务情况分析

（1）资产负债表（单位：万元）

审计机构对 2019 年、2020 年、2021 年、2022 年审计报告出具了无保留的审计意见。

指标名称	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
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
预付账款	11,372.21	35,522.64	93,061.55	59,462.47
其他应收款项	617,830.30	675,589.85	637,130.31	721,633.48
应收利息	0.00			
其他应收款	0.00			
存货	573,758.93	567,107.48	471,254.70	463,663.80
持有待售资产	0.00	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	1,788,565.34	1,800,121.14	1,643,976.00	1,706,198.53
非流动资产	0.00			
可供出售金融资产	0.00		37,500.00	37,500.00

长期应收款	0.00	184.64	531.45	850.33
长期股权投资	0.00		68,659.84	3,000.00
其他非流动金融资产	38,100.00	37,500.00		
投资性房地产	52,730.51	54,714.43	56,698.35	58,682.27
固定资产及清理合计	134,304.99	137,935.32	142,777.51	147,104.60
固定资产净额	0.00	137,935.32		
在建工程合计	6,987.96	1,534.00	613.99	1,106.41
在建工程	0.00			
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	294,448.65	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	0.00			
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	3.52	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
预收账款	105.68		7,588.84	3,954.79
合同负债	3,415.71	3,833.05		
应付职工薪酬	0.00		32.38	73.3
应交税费	65,952.43	51,632.84	39,815.63	31,187.18
其他应付款项	319,667.72	310,469.63	410,937.57	487,988.03
应付利息	0.00			
其他应付款	0.00			
一年内到期非流动负债	358,102.28	80,114.65	229,698.00	73,588.00
其他非流动负债	54.18			
流动负债合计	910,307.37	628,015.83	891,044.82	751,228.80
非流动负债	0.00			
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
长期应付款合计	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
股东权益	0.00			
股本	125,000.00	125,000.00	65,000.00	65,000.00
资本公积	524,435.36	524,435.36	524,300.27	506,575.47
盈余公积	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
归属于母公司的股东权益合计	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

近四年，公司资产总计分别为 2,015,283.99 万元、2,018,040.02 万元、2,096,715.84 万元、2,083,013.99 万元，呈稳定趋势，其中主要以流动资产为主，分别为 1,706,198.53 万元、1,643,976.00 万元、1,800,121.14 万元、1,788,565.34 万元。

近四年，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、1,293,273.73 万元，公司负债结构自 2021 年以来转变以非流动负债为主。

近四年，公司所有者权益合计分别为 692,908.05 万元、716,803.25 万元、780,646.66 万元、789,740.26 万元，呈稳定增长趋势，其中主要以资本公积、未分配利润、股本为主。

2022 年末公司货币资金余额 182,996.91 万元，较 2021 年末下降 15.17%。2022 年末公司货币资金组要由其他货币资金和银行存款组成，详情如下(万元)：

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	27,050.96	127,042.00
其他货币资金	154,259.98	88,691.10
应收利息	1,685.96	0.00
合计	182,996.91	215,733.10

2022 年末公司应收账款余额 322,242.93 万元，较 2021 年末上升 54.40%。2022 年末公司应收账款账龄主要集中在 3 年以内，按欠款方归集的期末余额前五名分别为阜宁县财政局、江苏阜宁经济开发区管理委员会、阜宁县土地储备中心、江苏阜农投资有限公司、阜宁县恒源建设投资有限公司，合计占比超 90%。详情如下(万元)：

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	147,070.19	111,451.60
1~2 年	88,927.02	53,837.86
2~3 年	43,087.86	457.07
3~4 年	396.17	42,957.61
4~5 年	42,761.69	0.00
合计	322,242.93	208,704.14

2022 年末公司其他应收款余额 617,830.30 万元，较 2021 年末下降 8.55%。2022 年末公司其他应收款中应付股利占比较小，其他应收款账龄主要集中在 2 年以内，占比约 90%。详情如下（万元）：

项目	期末余额	期初余额
应收股利	1,600.00	1,600.00
其他应收款	616,230.30	673,989.85
合计	617,830.30	675,589.85

2022 年末公司长期借款余额 217,695.00 万元，较 2021 年末下降 13.42%，主要是由于质押借款下降所致。2022 年末公司长期借款主要由保证借款等组成。详情如下（万元）：

项目	期末余额	期初余额
质押借款	14,250.00	19,200.00
抵押借款	35,750.00	148,686.00
保证借款	85,079.00	83,540.00
质押并保证	34,200.00	0.00
抵押并保证	48,416.00	0.00
合计	217,695.00	251,426.00

(2) 利润表（单位：万元）

指标名称	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
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
营业成本	104,809.30	99,145.62	79,479.93	101,437.65
营业税金及附加	6,591.07	4,942.88	7,407.67	11,406.11
销售费用	0.00		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
其他损益项目	0.00			
公允价值变动收益	0.00	-382.49		
投资收益	2,270.33	4,739.04	2,776.50	2,331.05
信用减值损失	-212.30	-342.4		
资产减值损失	0.00		-357.5	-53.34
资产处置收益	1,507.17	7,103.01		
其他收益	34,310.22	27,401.26	20,019.85	21,000.00
营业利润	9,249.76	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	9,229.52	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

近四年，公司营业收入分别为 135,661.66 万元、119,087.53 万元、132,967.45 万元、142,867.52 万元；公司营业利润分别为营业利润 7,237.76 万元、6,984.48 万元、9,588.26 万元、9,249.76 万元；净利润分别为 7,571.97 万元、6,898.75 万元、8,508.25 万元、9,093.60 万元。

(3) 现金流量表（单位：万元）

指标名称	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	37,714.37	93,663.57	161,194.13	132,721.18
收到的税费返还	0.00		2.28	
收到的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	1,518.50	1,026.57	1,015.14	990.19
支付的各项税费	733.41	459.2	432.02	555.89
支付的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	86,612.26	7,378.52	4,641.88	-123,994.06
投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	5,913.53	8,953.40	31,068.40	12,285.00
取得投资收益所收到的现金	3,098.48	5,959.22	2,031.79	1,268.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额	42,618.77			
处置子公司及其他营业单位收到的现金				27,121.91
收到的其他与投资活动有关的现金	647.41	346.81	318.88	149.94
减少质押和定期存款所收到的现金				
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、无形资产和其他长期资产所支付的现金	5,145.67	2,896.09	2,426.74	3,098.25
投资所支付的现金	1,127.00	27,634.43	86,830.20	36,640.97
支付的其他与投资活动有关的现金	0.00	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
借款所收到的现金	275,955.01	277,590.00	243,558.40	352,684.84
收到的其他与筹资活动有关的现金	249,298.23	615,411.51	238,141.71	216,904.53

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、利润或偿付利息所支付的现金	59,525.50	64,974.07	54,233.14	48,686.21
支付的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
加: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

近四年,公司经营活动现金流入小计分别为 983,829.66 万元、996,319.28 万元、1,154,470.69 万元、1,012,156.53 万元,经营活动现金流出小计分别为 1,107,823.71 万元、991,677.40 万元、1,147,092.17 万元、925,544.27 万元,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、86,612.26 万元。

近四年,投资活动现金流入小计分别为 40,824.85 万元、33,419.07 万元、15,259.43 万元、52,278.19 万元,投资活动现金流出小计分别为 40,739.22 万元、113,024.70 万元、30,975.16 万元、6,272.67 万元,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、46,005.52 万元。

近四年,公司筹资活动现金流入小计分别为 575,224.37 万元、491,700.11 万元、953,001.51 万元、525,253.24 万元,筹资活动现金流出小计分别为 507,492.05 万元、385,466.32 万元、952,985.22 万元、712,455.29 万元,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、-187,202.06 万元。

(四) 发行人的资信情况

1、银行授信情况

公司资信情况良好,与国内各大商业银行一直保持长期合作伙伴关系。截至 2022 年 12 月末,公司尚在有效期内的银行授信额度合计为 44.03 万元,已使用授信额度 38.79 万元,未使用授信额度 5.51 万元。

截至 2022 年 12 月末银行授信情况

单位：亿元

银行名称	授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
建设银行	2.00	1.41	0.59
农业银行	5.00	4.42	0.58
中国银行	3.50	3.32	0.18
工商银行	1.50	1.42	0.08
光大银行	2.50	2.21	0.29
南京银行	17.00	15.25	1.75
华夏银行	2.20	1.98	0.22
中信银行	2.40	1.98	0.42
恒丰银行	2.20	1.89	0.31
民生银行	2.00	1.50	0.50
兴业银行	2.50	2.04	0.46
上海银行	0.10	0.10	0.00
阜宁农商	1.30	1.17	0.13
常熟农商	0.10	0.10	0.00
合计	44.30	38.79	5.51

2、经营情况查询

根据客户提供的征信报告（查询日期：2022 年 3 月 23 日），客户暂无不良或关注类情况。

经过各官方与非官方平台查询，无任何行政处罚及经营异常情况。

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单（黑名单）信息 | 公告信息

■ 营业执照信息

- 统一社会信用代码：91320923676382838X
- 注册号：
- 类型：有限责任公司
- 注册资本：300000.000000万人民币
- 登记机关：阜宁县行政审批局
- 住所：阜宁县城南大厦A座26、27层（阜城街道长春路南、天津路东）
- 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）
- 企业名称：阜宁城市发展投资集团有限公司
- 法定代表人：张栋天
- 成立日期：2008年06月06日
- 核准日期：2022年08月25日
- 登记状态：存续（在营、开业、在册）

提示：根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则，按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照照面事项的通知》要求，国家企业信用信息公示系统将营业执照照面公示内容作相应调整，详见https://gkml.samr.gov.cn/nsjg/djzcj/202209/t20220901_349745.html

基础信息	行政许可信息	行政处罚信息	列入经营异常名录信息	列入严重违法失信名单（黑名单）信息	公告信息
------	---------------	--------	------------	-------------------	------

■ 行政许可信息

序号	许可文件编号	许可文件名称	有效期自	有效期至	许可机关	许可内容	详情
1	2019-320923-83-02-547801	阜发改审〔2019〕87号	2019年8月29日	2099年8月29日	盐城市阜宁县发展和改革委员会	项目总占地面积为40251.9平方米，主要建设教学楼3幢，行... 更多	查看
2	苏盐食药监械经营许20200069号	医疗器械经营许可证	2020年10月27日	2025年10月26日	盐城市行政审批局	三类医疗器械经营	查看
3			2021年11月30日	2024年11月29日	阜宁县水务局	生产建设项目水土保持方案审批	查看
4			2021年3月4日	2022年3月4日	阜宁县自然资源和规划局	建设用地规划许可证	查看
5	320923202003100101	建筑工程施工许可证	2020年3月10日	2020年7月10日	阜宁县行政审批局	准予阜宁现代知行学校--办公楼、3#教学楼、地下人防、车库... 更多	查看

共查询到 6 条记录 共 2 页

[首页](#)
[上一页](#)
1
2
[下一页](#)
[末页](#)

基础信息	行政许可信息	行政处罚信息	列入经营异常名录信息	列入严重违法失信名单（黑名单）信息	公告信息
------	---------------	--------	------------	-------------------	------

■ 行政许可信息

序号	许可文件编号	许可文件名称	有效期自	有效期至	许可机关	许可内容	详情
6	320923202003060101	建筑工程施工许可证	2020年3月6日	2020年6月6日	阜宁县行政审批局	准予阜宁城可现代实验学校--教学楼、综合楼、行政楼、食堂学生... 更多	查看

共查询到 6 条记录 共 2 页

[首页](#)
[上一页](#)
1
2
[下一页](#)
[末页](#)

基础信息	行政许可信息	行政处罚信息	列入经营异常名录信息	列入严重违法失信名单（黑名单）信息	公告信息
------	--------	---------------	------------	-------------------	------

■ 行政处罚信息

序号	决定书文号	违法行为类型	行政处罚内容	决定机关名称	处罚决定日期	公示日期	详情
暂无行政处罚信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

[首页](#)
[上一页](#)
[下一页](#)
[末页](#)

基础信息	行政许可信息	行政处罚信息	列入经营异常名录信息	列入严重违法失信名单（黑名单）信息	公告信息
------	--------	--------	------------	--------------------------	------

■ 列入严重违法失信名单（黑名单）信息

序号	类别	列入严重违法失信名单（黑名单）原因	列入日期	作出决定机关（列入）	移出严重违法失信名单（黑名单）原因	移出日期	作出决定机关（移出）
暂无列入严重违法失信名单（黑名单）信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

[首页](#)
[上一页](#)
[下一页](#)
[末页](#)

(五) 重大法律诉讼事项

根据 2023 年 4 月 26 日客户提供的征信报告，客户无不良或关注类贷款交易、无不良或关注类担保交易。

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2009	27	16	2016

借贷交易		担保交易	
余额	398655.23	余额	19000
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

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

经查询中国执行信息公开网，发行人无相关结果。

中国执行信息公开网
——司法为民 司法便民——

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 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: 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: A6BD **A68d** 验证码正确! 查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 阜宁县城市发展投资集团有限公司 相关的结果。

经查询中国裁判文书网，发行人无与金融机构借款等相关失信情况。

高级检索 输入案由、关键词、法院、当事人、律师 搜索 ?

保存搜索条件 清空搜索条件

已选条件: 全文: 阜宁县城市发展投资集团有限公司 x

共检索到 4 篇文书

法院层级↓ 裁判日期↓ 审判程序↓ 全选 批量收藏

• 首次执行

阜宁县城市发展投资集团有限公司、盐城市大江南上新海景休闲娱乐有限公司租赁合同纠纷首次执行执行裁定书

江苏省阜宁县人民法院 (2021)苏0923执3290号之二 2022-09-15

[裁判理由]

依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条之规定, 裁定如下

收藏 下载

(六) 其它重要事项总结

截至报告日, 公司不存在应披露的前期会计差错更正、企业合并、债务重组、资产置换、终止经营等其他重要事项。

(七) 交易对手小结

公司是阜宁县基础设施建设领域的主要实施主体。根据阜宁县政府对公司的职能定位, 公司主要负责市政工程及配套设施建设、城市存量土地开发经营、重大项目资金筹措及投入、保障性住房开发建设以及承担市政府招商引资主体和对外合资合作平台等工作。根据阜宁县新一轮城市规划的要求, 公司将继续在阜宁县城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。

三、担保方分析

(一) 担保方的基本情况介绍

1. 企业基本信息

公司名称	阜宁县建设投资有限公司
公司简称	阜宁建投
法定代表人	徐中华
统一社会信用代码	913209233390485213

设立日期	2015-05-22
注册资本	158220 万人民币
实缴资本	158220 万人民币
住所	阜宁县阜城街道天津路城南大厦 A 座 27 楼 (C)
经营范围	保障性安居工程投资；市政基础设施投资；棚户区（危旧房）改造；投资信息咨询服务；管网工程建设施工；污水排放工程建设；园林绿化工程施工及养护作业；城市资产投资经营；公路工程施工；桥梁工程施工；水利工程施工；建设工程招标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询；苗木、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：房地产开发经营（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）
主体评级	AA, 展望稳定
是否为平台内企业	否
是否存在重大未决诉讼	否



经询问客户、通过江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台查询，公司无房开资质。

2. 历史沿革

担保方历史沿革事件主要如下：

担保方历史沿革信息			
序	发生时间	事件类型	基本情况
暂无数据			

号			
1	2016-2-24	增资	增加注册资本 5,000.00 万元人民币，由国开发展基金有限公司以货币方式出资。本次增资完成后，担保方注册资本变更为 55,000.00 万元人民币，出资方式为货币。
2	2016-10-10	增资	增加注册资本 103,220.00 万元人民币，由阜宁县国有资产投资经营公司出资 100,000.00 万元、中国农发重点建设基金有限公司出资 3,220.00 万元，出资方式为货币。
3	2019-6-20	其他	中国农发重点建设基金有限公司和国开基金有限公司分别将股权转让给阜宁县国有资产投资经营公司，转让后，担保方股东阜宁县国有资产投资经营公司持有担保方 100.00% 股份。
4	2019-8-28	其他	阜宁县国有资产投资经营公司将持有的公司股权 158,220.00 万元无偿转让给股东阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室，转让后，担保方股东阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室持有担保方 100.00% 股份。
5	2022-8-8	其他	阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室将其持有的公司股权 158,220.00 万元无偿转让给阜宁县城发控股集团有限公司，转让后，担保方股东阜宁县城发控股集团有限公司持有担保方 100.00% 股份。

2016 年 2 月 24 日，根据担保方股东会决议，担保方增加注册资本 5,000.00 万元人民币，由国开发展基金有限公司以货币方式出资。本次增资完成后，担保方注册资本变更为 55,000.00 万元人民币，出资方式为货币，出资后，担保方股东阜宁县国有资产投资经营公司持有担保方 90.91% 股份；担保方股东国开发展基金有限公司持有担保方 9.09% 股份；担保方企业类型由“有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）”变更为“有限责任公司”。本次变更已经依法完成工商变更登记。本次变更后，担保方股东情况如下：

股东名称	股权占比
阜宁县国有资产投资经营公司	90.91%
国开发展基金有限公司	9.09%
合计	100.00%

2016 年 10 月 10 日，根据担保方股东会决议，担保方增加注册资本 103,220.00 万元人民币，由阜宁县国有资产投资经营公司出资 100,000.00 万元、中国农发重点建设基金有限公司出资 3,220.00 万元，出资方式为货币，根据 2017 年 8 月 1 日盐城正源会计师事务所有限公司出具的验资报告（盐正源验【2017】

22号), 阜宁县国有资产投资经营公司和中国农发重点建设基金有限公司已于2017年7月27日认缴出资完毕。出资后, 担保方股东阜宁县国有资产投资经营公司持有担保方94.80%股份; 担保方股东国开发展基金有限公司持有担保方3.16%股份; 担保方股东中国农发重点建设基金有限公司持有担保方2.04%股份。本次增资已经依法完成工商变更登记。本次变更后, 担保方股东情况如下:

股东名称	股权占比
阜宁县国有资产投资经营公司	94.80%
国开发展基金有限公司	3.16%
中国农发重点建设基金有限公司	2.04%
合计	100.00%

2017年4月5日, 根据担保方股东会决议, 企业住所由“阜宁县阜宁港物流集聚园区协鑫大道15-2号”变更为“阜宁县新沟镇绿色智慧建筑产业园6号(U)”。本次变更已依法完成工商变更登记。

2019年6月20日, 根据担保方股东会决议, 全体股东一致同意股东中国农发重点建设基金有限公司将持有的公司股权3,220.00万元以人民币3,220.00万元的价格转让给阜宁县国有资产投资经营公司, 全体股东一致同意股东国开基金有限公司将持有的公司股权5,000.00万元以人民币5,000.00万元的价格转让给阜宁县国有资产投资经营公司。2019年6月20日, 中国农发重点建设基金有限公司与阜宁县国有资产投资经营公司签订股权转让协议并完成股权转让。2019年8月14日, 国开发展基金有限公司与阜宁县国有资产投资经营公司签订股权转让协议并完成股权转让。转让后, 担保方股东阜宁县国有资产投资经营公司持有担保方100.00%股份。2019年6月20日, 根据担保方股东决定, 将公司企业类型变更为有限公司(法人独资); 相应修改公司章程。本次变更已经依法完成工商变更登记。本次变更后, 担保方股东情况如下:

股东名称	股权占比
阜宁县国有资产投资经营公司	100.00%
合计	100.00%

2019年8月28日, 根据担保方股东决定, 阜宁县国有资产投资经营公司将持有的公司股权158,220.00万元无偿转让给股东阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室, 同日, 双方签订股权转让协议。转让后, 担保方股东阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室持有担保方100.00%股份。2019年8月28日, 担保方股东阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室作出决定, 将公司住所变更为:

阜宁县阜城街道天津路城南大厦 A 座 27 楼 (C); 将公司类型变更为有限公司 (国有独资); 重新制定公司章程。本次变更已经依法完成工商变更登记。本次变更后, 担保方股东情况如下:

股东名称	股权占比
阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室	100.00%
合计	100.00%

2020 年 6 月 11 日, 根据担保方股东决定, 公司经营范围变更为“保障性安居工程投资; 市政基础设施投资; 棚户区 (危旧房) 改造; 投资信息咨询服务; 管网工程建设施工; 污水排放工程建设; 园林绿化工程施工及养护作业; 城市资产投资经营; 公路工程施工; 桥梁工程施工; 水利工程施工; 建设工程招标代理服务; 政府采购代理服务; 工程造价咨询; 苗木、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: 房地产开发经营。(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)”本次变更已经依法完成工商变更登记。

2021 年 8 月 25 日, 根据担保方股东决定, 公司法定代表人变更为徐中华。本次变更已经依法完成工商变更登记。

2022 年 8 月 8 日, 根据担保方股东决定, 阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室将其持有的公司股权 158,220.00 万元无偿转让给阜宁县城发控股集团有限公司, 同日, 阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室、阜宁县城发控股集团有限公司签订股权转让协议。转让后, 担保方股东阜宁县城发控股集团有限公司持有担保方 100.00% 股份, 担保方控股股东变更为阜宁县城发控股集团有限公司, 实际控制人为阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室。2022 年 8 月 8 日, 根据担保方股东决定, 担保方原组织机构及其成员职务不变; 将公司类型变更为: 有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资); 重新制定公司章程。本次变更已经依法完成工商变更登记。本次变更后, 担保方股东情况如下:

股东名称	股权占比
阜宁县城发控股集团有限公司	100.00%
合计	100.00%

3. 股东构成及重大事项说明

阜宁县建设投资有限公司注册资本 15.822 亿元人民币，实缴资本 15.822 亿元人民币，唯一股东为阜宁县城发控股集团有限公司，实际控制人为阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室。

4. 注册资本

注册资本 15.822 亿元。

5. 实收资本情况

实缴资本 15.822 亿元。

(二) 组织结构

(一) 现任董事、监事、高级管理人员基本情况

根据公司章程，公司设董事会，董事会由3名董事组成，其中2名由股东委派产生，1名由职工代表大会选举产生，任期三年。董事长由阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室指定产生。公司设监事会，监事会由5人组成，其中3名由股东委派产生，2名职工代表监事由职工代表大会选举产生。监事会主席由阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室在监事会成员中指定产生，监事任期每届3年。公司设总经理一人，由董事会聘任或者解聘，总经理对董事会负责。

(二) 董事、监事、高级管理人员简介

担保方董事、监事和高级管理人员表

序号	姓名	性别	职务
1	徐中华	男	董事长兼总经理
2	江苏	女	董事
3	王冬玲	女	职工董事
4	蔡元亮	男	监事会主席
5	袁兰兰	女	监事
6	孙越	女	监事
7	周连琪	女	职工监事
8	蔡刚	男	职工监事
9	曹伟	男	财务总监

1、董事

(1) 徐中华，男，1982年7月出生，硕士研究生，2005年9月至2006年12月就职于中电科技集团七所；2006年12月至2015年5月就职于阜宁县住建局；2015年5月至2019年8月就职于阜宁县建管局；2019年8月至今就职于阜宁县建设投资有限公司。

(2) 江苏，女，1988年5月出生，本科学历。2012年3月至2018年9月，就职于阜宁农村商业银行；2020年4月至今就职于阜宁县建设投资有限公司，2021年8月起任公司董事。

(3) 王冬玲，女，1984年5月出生，2007年8月至2008年7月，就职于常州盐飞塑料有限公司；2008年8月起就职于阜宁县国有资产投资经营公司；2019年8月至今兼任阜宁县建设投资有限公司职工董事。

2、监事

(1) 蔡元亮，男，1989年6月出生，本科学历，2012年6月至2016年10月，就职于苏州日月新半导体有限公司；2016年11月至今就职于阜宁县建设投资有限公司，2021年8月起任公司监事并担任监事会主席。

(2) 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，2021年8月起任公司监事。

(3) 孙越，女，1987年11月出生，本科学历，2009年9月至2015年12月，就职于泰州依莱特钻杆有限公司；2016年3月至2019年6月就职于盐城正源会计事务所有限公司；2019年6月至今就职于阜宁县建设投资有限公司，2021年8月起任公司监事。

(4) 周连琪，女，1996年12月出生，本科学历，2018年6月至2019年1月，就职于西安铂时广告；2019年5月-2019年11月，就职于新城广告；2019年11月至今就职于阜宁县建设投资有限公司，2021年8月起任公司职工监事。

(5) 蔡刚，男，1978年10月出生，1998年12月至2015年7月就职于海军南海舰队；2015年9月至今就职于阜宁县住房和城乡建设局；2019年8月至今兼任阜宁县建设投资有限公司职工监事。

3、高级管理人员

(1) 总经理徐中华情况见“1、董事”部分。

(2) 财务总监曹伟，男，出生于1984年8月，2007年7月至2009年10月就职于南京东方商城责任有限公司；2009年11月至2011年2月就职于珠海泛凌贸易有限公司；2011年2月至2011年8月，就职于江苏笛莎文化创意有限公司；2011年8月至2013年5月就职于阜宁县房产管理局；2013年5月起就职于阜宁县住建局；2019年7月至今兼任阜宁县建设投资有限公司财务总监。

4、担保方董事、监事、高级管理人员的兼职情况

担保方董事、监事及高级管理人员中存在存在担保方合并报表外单位兼职的情况，详情如下：

姓名	担保方就职岗位	兼职所在单位
王冬玲	职工董事	阜宁县国有资产投资经营公司
蔡刚	职工监事	阜宁县住房和城乡建设局
曹伟	财务总监	阜宁县住房和城乡建设局

此外，担保方董事徐中华系公务员兼职（无行政职务），其公务员兼职行为具有相关组织机构任命，且兼职不领薪；职工董事王冬玲和财务总监曹伟均系公务员兼职，且兼职不领薪。除此以外担保方其他董监高均非公务员兼职，符合相关法律法规的规定。

（三）交易对手的主营业务情况

担保方经营范围为：保障性安居工程投资；市政基础设施投资；棚户区（危旧房）改造；投资信息咨询服务；管网工程建设施工；污水排放工程建设；园林绿化工程施工及养护作业；城市资产投资经营；公路工程施工；桥梁工程施工；水利工程施工；建设工程招标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询；苗木、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：房地产开发经营。（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）。

公司作为阜宁县保障房建设的最主要实施主体、保障房采购与销售的唯一实施主体和基础设施建设的主要实施主体，在阜宁县具有重要地位。未来担保方将继续在阜宁城市基础设施建设、保障性住房建设与采购和房屋租赁中发挥重要作用，在城市基础设施、保障房资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位。

公司和众多金融机构均建立了密切、广泛的合作关系。通过与各金融机构的良好合作，担保方的经营发展将得到有利的信贷支持，通畅的融资渠道更为担保方未来的发展提供了有力的资金支持，也为公司开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

（1）基础设施建设业务

担保方的基础设施建设业务主要由担保方本体负责。针对每个代建项目，项目代建人（担保方）与项目业主（安居工程建设管理有限公司和市政工程建设管理有限公司）签署代建协议。依据代建协议，项目业主授权项目代建人作为代建项目的投资主体，项目代建人按照项目业主的要求，将项目建设完工并验收合格后移交给项目业主，项目业主在本项目工程建成后按代建协议约定条件支付代建费用。在项目实施现场基本满足工程进场施工条件后，项目业主将项目范围内的工程内容及现场交于项目代建人，由项目代建人按照相关施工图纸、技术要求及标准，自主进行建设、投资，业主对项目建设过程中的工程质量、进度进行适当的监控和管理，如工程质量不合格，则由代建人返工至合格为止；工程竣工经项目业主组织交工验收无误后，再由该项目代建人交于项目业主批准投入使用；项目业主按照本合同约定的代建工期、偿还期限、付款时点等内容分期支付项目代建人为本项目范围内的代建费用。

（2）保障房业务

担保方的保障房业务分为保障房建设业务和保障房采购、销售业务。保障房建设业务运营主体为阜宁县建设投资有限公司，保障房采购及销售业务运营主体为子公司阜宁县城镇保障房超市有限公司。

1) 保障房建设业务

a 保障房建设业务模式

针对每个保障房建设项目，项目投资人（担保方）与回购人（阜宁县住房和城乡建设局）签署代建协议，回购人对项目采用“建设—回购”模式，回购项目投资人建设的保障房。

b 保障房建设业务回购款的计算

依据协议，回购款由各协议项下的各单项工程的实际投资额加成一定合理利润组成，其中利润为实际投资额的 15%。

c 回购款的支付

依据代建协议，回购款由回购人根据项目建设进度支付，对于每年确认的回购款，回购方承诺三年内支付完毕。

阜宁建投营业收入构成情况表

单位：万元

项 目	2022 年度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
贸易收入	-	-	-	-	-	0.00%	119.31	0.19%
保障房采购销售收入/安置房销售	25,259.36	38.49%	23,279.92	35.56%	22,710.93	35.33%	21,844.15	35.05%
保障性住房建设收入	-	-	-	-	13,837.07	21.53%	12,897.67	20.70%
基础设施建设收入/工程建设	40,358.70	61.51%	42,185.60	64.44%	24,794.49	38.57%	24,531.48	39.36%
房屋租赁收入	-	-	-	-	2,935.78	4.57%	2,929.11	4.70%
合计	65,618.06	100.00%	65,465.53	100.00%	64,278.27	100.00%	62,321.71	100.00%

项 目	2022 年度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
贸易收入	-	-	-	-	-	0.00%	118.77	0.20%
保障房采购销售收入/安置房销售	23,941.48	38.49%	22,065.32	35.56%	21,526.01	35.44%	20,704.45	35.15%
保障性住房建设收入	-	-	-	-	13,115.13	21.59%	12,224.75	20.76%
基础设施建设收入/工程建设	38,253.03	61.51%	39,984.61	64.44%	23,500.87	38.69%	23,251.58	39.48%
房屋租赁收入	-	-	-	-	2,597.98	4.28%	2,597.98	4.41%
合计	62,194.51	100.00%	62,049.93	100.00%	60,739.99	100.00%	58,897.52	100.00%

项 目	2022 年度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
贸易收入	-	-	-	-	-	0.00%	0.54	0.45%
保障房采购销售收入/安置房销售	1,317.88	5.22%	1,214.60	5.22%	1,184.92	5.22%	1,139.69	5.22%
保障性住房建设收入	-	-	-	-	721.93	5.22%	672.92	5.22%
基础设施建设收入/工程建设	2,105.67	5.22%	2,200.99	5.22%	1,293.63	5.22%	1,279.90	5.22%
房屋租赁收入	-	-	-	-	337.8	11.51%	331.13	11.30%
合计	3,423.55	5.22%	3,628.44	5.29%	3,538.28	5.50%	3,424.19	5.49%

(四) 交易对手的财务情况分析

1. 资产负债表 (单位: 万元)

指标名称	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
流动资产				
货币资金	90,623.16	104,413.14	76,200.45	77,648.58

应收票据及应收账款	121,847.07	97,385.17	52,028.03	42,267.67
应收账款	121,847.07	97,385.17	52,028.03	42,267.67
其他应收款项	105,504.35	136,799.36	111,372.76	137,642.89
存货	1,058,680.47	911,378.13	828,953.78	748,795.52
其他流动资产		289.37		
流动资产合计	1,376,655.04	1,250,265.17	1,068,555.02	1,006,354.67
非流动资产				
可供出售金融资产			27,682.00	20,202.00
债权投资	20,602.00	20,682.00		
长期股权投资	71,517.51	71,835.02	4,414.75	4,396.18
投资性房地产	109,685.39	109,228.11	63,704.09	58,907.01
固定资产及清理合计	29,958.15	30,325.19	19,854.96	20,688.72
在建工程	53,143.99			
其他非流动资产			11,986.50	
非流动资产合计	284,907.04	232,070.32	127,642.30	104,193.92
资产总计	1,661,562.08	1,482,335.49	1,196,197.32	1,110,548.58
流动负债				
短期借款	61,950.00	20,800.00	41,400.00	49,093.10
应付票据及应付账款	49,344.25	51,033.49	16,000.00	62,994.00
应付票据	49,100.00	46,500.00	16,000.00	62,994.00
应付账款	244.25	4,533.49		
应交税费	44,407.68	37,325.62	30,139.94	23,239.30
其他应付款项	14,585.07	38,023.56	69,670.68	86,461.23
一年内到期非流动负债	152,858.65	106,120.89	30,948.32	53,412.28
流动负债合计	323,145.64	253,303.56	188,158.95	275,199.91
非流动负债				
长期借款	386,058.36	283,925.80	200,643.00	97,600.90
应付债券	30,188.78	45,212.52	49,655.63	
长期应付款合计	3.03	13,638.93	18,226.00	7,761.15
递延所得税负债	114.32			
非流动负债合计	456,627.54	342,777.25	268,524.63	105,362.05
负债合计	779,773.18	596,080.81	456,683.58	380,561.96
股东权益				

股本	158,220.00	158,220.00	158,220.00	158,220.00
资本公积	637,606.14	651,474.53	534,226.27	534,226.27
盈余公积	8,599.07	7,535.62	4,795.56	3,877.84
未分配利润	77,363.69	67,140.58	40,367.59	31,737.39
归属于母公司的 股东权益合计	881,788.90	884,370.73	737,609.42	728,061.51
少数股东权益		1,883.95	1,904.32	1,925.12
所有者权益合 计	881,788.90	886,254.68	739,513.74	729,986.62

近四年，公司总资产分别为 1,110,548.58 万元、1,196,197.32 万元、1,482,335.49 万元、1,661,562.08 万元，呈稳定趋势，其中主要以流动资产为主，分别为 1,006,354.67 万元、1,068,555.02 万元、1,250,265.17 万元、1,376,655.04 万元。

近四年，公司总负债分别为 380,561.96 万元、456,683.58 万元、596,080.81 万元、779,773.18 万元，呈稳定趋势，资产负债率分别为 34.27%、38.18%、40.21%、46.93%，随着公司的资产规模上升、主营业务需要，资产负债率稳定增长，且符合我司要求。近四年，负债中主要以非流动负债为主，分别为 105,362.05 万元、268,524.63 万元、342,777.25 万元、456,627.54 万元。

近四年，公司所有者权益分别为 729,986.62 万元、739,513.74 万元、886,254.68 万元、881,788.90，呈稳定趋势，公司所有者权益主要由股本和资本公积组成。

主要科目明细：

1、货币资金

2022年末，公司货币资金9.06亿元，占总资产的5.45%，较上一年下降13.21%，主要是由于银行存款降低所致。详情如下（单位：万元）：

项目	2022 年	2021 年
库存现金	-	-
银行存款	30,523.16	36,913.14
其他货币资金	60,100.00	67,500.00
合计	90,623.16	104,413.14

2、应收账款

2022年末公司应收账款12.18亿元，占总资产的7.33%，较上年末增加25.12%，主要是由于主营业务规模增长所致。主要是对区域内城投公司的应收账款，账龄一般在2年以内。详情如下（单位：万元）：

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总 额的比例(%)
------	------	----	-------------------

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	65.17
阜宁县安居工程建设管理有限公司	42,373.85	1年以内/1-2年	34.78
宿迁铂达酒店管理有限公司	60.33	1年以内	0.05
合计	121,847.07		100

3、 存货

2022年末,公司存货余额105.87亿元,占总资产的63.72%,较2021年末增长16.16%,主要是由于主营业务规模扩大、合同履行成本的增加。详情如下(单位:万元):

项目	2022年			2021年		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
土地	292,651.86	-	292,651.86	292,651.86	-	292,651.86
合同履行成本	766,028.61	-	766,028.61	618,726.27	-	618,726.27
合计	1,058,680.47	-	1,058,680.47	911,378.13	-	911,378.13

4、 短期借款

2022年末,公司短期借款余额6.19亿元,占总负债的7.94%,较上一年增长197.84%,主要是由于保证借款增长所致。详情如下(单位:万元):

借款类别	2022年	2021年
信用借款		
保证借款	46,950.00	15,000.00
抵押借款	4,500.00	4,800.00
质押借款	10,500.00	1,000.00
合计	61,950.00	20,800.00

5、 长期借款

2022年末,公司长期借款余额38.61亿元,占总负债的49.51%,较上一年增长30.62%,主要是由于保证借款大幅增加所致。详情如下(单位:万元):

借款类别	2022年	2021年
信用借款	79,969.40	39,489.80
抵押借款	102,900.00	156,320.00
保证借款	290,105.96	154,758.00
质押借款	-	-
减:一年内到期的长期借款	86,917.00	55,012.00
合计	386,058.36	295,555.80

利润表(单位:万元)

指标名称	2022年	2021年	2020年	2019年
营业总收入	68,698.83	68,560.02	64,278.27	62,321.71
营业收入	68,698.83	68,560.02	64,278.27	62,321.71
营业成本	62,194.51	64,931.58	60,739.99	58,897.52
营业税金及附	1,018.33	1,136.34	989.57	901.31

加				
管理费用	1,551.58	1,427.77	1,235.88	1,230.19
财务费用	2,563.64	2,105.31	1,899.51	2,088.32
资产减值损失	0.00			-53.22
投资收益	1,064.50	939.39	1,028.28	881.68
对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	-76.82		
公允价值变动收益	457.27			
资产处置收益	0.00	-313.74		
其他收益	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
营业利润	11,892.54	8,584.67	9,441.59	9,139.26
加:营业外收入	0.00	2,473.65	395.06	
减:营业外支出	0.00	17.38	0.38	75.9
其中:非流动资产处置损失	0.00			
利润总额	11,892.54	11,040.94	9,836.27	9,063.36
减:所得税	659.15	244.1	309.15	250.83
未确认投资损失	0.00			
净利润	11,233.39	10,796.85	9,527.12	8,812.53

近四年，公司营业收入分别为 62,321.71 万元、64,278.27 万元、68,560.02 万元、68,698.83 万元，营业成本分别为 58,897.52 万元、60,739.99 万元、64,931.58 万元、68,698.83 万元，呈稳定趋势。近四年，公司利润总额分别为 9,063.36 万元、9,836.27 万元、11,040.94 万元、11,892.54 万元，呈稳定上升趋势。近四年，公司净利润分别为 8,812.53 万元、9,527.12 万元、10,796.85 万元、11,233.39 万元，呈稳定增长趋势。

2. 现金流量表（单位：万元）

单位：万元

指标名称	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	50,391.00	33,126.50	60,302.95	70,216.66
收到的其他与经营活动有关的现金	9,758.66	11,626.56	9,418.54	10,232.35
经营活动现金流入小计	60,149.65	44,753.06	69,721.49	80,449.01
购买商品、接受劳务支付的现金	168,643.61	109,119.52	150,286.77	149,553.17
支付给职工以及为职工支付的现金	301.96	228.82	181.82	63.09
支付的各项税费	50.28	87.51	72.11	49.15
支付的其他与经营活动有关的现金	164.24	196.7	242.58	289.75

经营活动现金流出小计	169,160.09	109,632.55	150,783.28	149,955.16
经营活动产生的现金流量净额	-109,010.44	-64,879.50	-81,061.79	-69,506.16
投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	80.00	7,000.00		
取得投资收益所收到的现金	1,006.20	1,016.21	1,009.71	1,006.36
投资活动现金流入小计	1,086.20	8,016.21	1,009.71	1,006.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	58,161.99	7,000.00		97
投资所支付的现金	1,200.00	1,960.00		3,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,835.82			
投资活动现金流出小计	61,197.81	8,960.00		3,097.00
投资活动产生的现金流量净额	-60,111.61	-943.79	1,009.71	-2,090.64
筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金		22,000.00		
借款所收到的现金	432,131.82	182,612.80	318,509.00	132,694.10
收到的其他与筹资活动有关的现金	126,095.45	85,783.13	197,989.14	214,853.79
筹资活动现金流入小计	558,227.27	290,395.93	516,498.14	347,547.89
偿还债务支付的现金	178,672.76	54,449.16	185,159.11	108,458.39
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	42,660.97	28,993.49	18,386.48	13,548.45
支付的其他与筹资活动有关的现金	175,261.47	164,417.30	185,554.60	179,915.06
筹资活动现金流出小计	396,595.20	247,859.96	389,100.19	301,921.89
筹资活动产生的现金流量净额	161,632.07	42,535.97	127,397.96	45,626.00
现金及现金等价物净增加额	-7,489.98	-23,287.31	47,345.87	-25,970.80
加：期初现金及现金等价物余额	36,913.14	60,200.45	12,854.58	38,825.38
期末现金及现金等价物余额	29,423.16	36,913.14	60,200.45	12,854.58

近四年，公司经营活动现金流入小计分别为 80,449.01 万元、69,721.49 万元、44,753.06 万元、60,149.65 万元；经营活动现金流出小计 149,955.16 万元、150,783.28 万元、109,632.55 万元、169,160.09 万元，经营活动产生的现金流量净额 -69,506.16 万元、-81,061.79 万元、-64,879.50 万元、-109,010.44 万元。

近四年，公司投资活动现金流出 3,097.00 万元、0 万元、8,960.00 万元、1,086.20 万元，投资活动产生的现金流量净额-2,090.64 万元、1,009.71 万元、-943.79 万元、-60,111.61 万元。

近四年，筹资活动现金流入 347,547.89 万元、516,498.14 万元、290,395.93 万元、558,227.27 万元、，筹资活动现金流出小计 301,921.89 万元、389,100.19 万元、247,859.96 万元、396,595.20 万元，筹资活动产生的现金流量净额 45,626.00 万元、127,397.96 万元、42,535.97 万元、161,632.07 万元。

（五）交易对手的资信情况

1. 银行授信

截至 2023 年 3 月 31 日，公司获得银行授信额度为 52.1 亿元，剩余额度为 10.76 亿元，详情如下。

债权人全称	授信额度	剩余额度
	(万元)	(万元)
中信银行	60,000.00	53,379.60
中国建设银行	45,000.00	43,800.00
江苏银行	20,000.00	19,800.00
光大银行	95,000.00	88,999.98
中国银行	25,000.00	24,000.00
华夏银行	30,000.00	26,200.00
渤海银行	50,000.00	4,750.00
中国农业银行	45,000.00	40,875.00
广州银行	1,000.00	1,000.00
南京银行股份有限公司	55000	51600
阜宁农商行	10000	950
国家开发银行	25000	20000
兴业银行	30000	28000
民生银行	30000	10000
合计	521,000.00	413,354.58

2. 经营情况查询

根据 2023 年 5 月 8 日客户提供的征信报告，客户无不良或关注类贷款交易、无不良或关注类担保交易。

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2016	16	10	2019

借贷交易		担保交易	
余额	244807.17	余额	0
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

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

经过各官方与非官方平台查询，担保方无任何行政处罚及经营异常情况，详情如下：



阜宁县建设投资有限公司

存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 913209233390485213

注册号:

法定代表人: 徐中华

登记机关: 阜宁县行政审批局

成立日期: 2015年05月22日

发送报告

信息分享

信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息 | 公告信息

营业执照信息

- 统一社会信用代码: 913209233390485213
- 企业名称: 阜宁县建设投资有限公司
- 注册号:
- 法定代表人: 徐中华
- 类型: 有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)
- 成立日期: 2015年05月22日
- 注册资本: 158220.000000万人民币
- 核准日期: 2022年08月23日
- 登记机关: 阜宁县行政审批局
- 登记状态: 存续 (在营、开业、在册)
- 住所: 阜宁县阜城街道天津路城南大厦A座27楼 (C)
- 经营范围: 保障性安居工程投资; 市政基础设施投资; 棚户区 (危旧房) 改造; 投资信息咨询服务; 管网工程建设施工; 污水排放工程建设; 园林绿化工程施工及养护作业; 城市资产投资经营; 公路工程施工; 桥梁工程施工; 水利工程施工; 建设工程招标代理服务; 政府采购代理服务; 工程造价咨询; 苗木、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: 房地产开发经营 (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)

提示: 根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则, 按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照照面事项的通知》要求, 国家企业信用信息公示系统将营业执照照面公示内容作相应调整, 详见https://gkml.samr.gov.cn/nsjg/djzcj/202209/t20220901_349745.html

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息 | 公告信息

行政处罚信息

序号	决定书文号	违法行为类型	行政处罚内容	决定机关名称	处罚决定日期	公示日期	详情
暂无行政处罚信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 < 上一页 下一页 > 末页

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息 | 公告信息

列入经营异常名录信息

序号	列入经营异常名录原因	列入日期	作出决定机关 (列入)	移出经营异常名录原因	移出日期	作出决定机关 (移出)
暂无列入经营异常名录信息						

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 < 上一页 下一页 > 末页

(六) 重大法律诉讼事项

截至报告日, 交易对手不存在重大未决诉讼或仲裁。

经查询中国裁判文书网，交易对手无与金融机构借款等相关失信情况。

(六) 其它重要事项总结

截至报告日，公司不存在应披露的前期会计差错更正、企业合并、债务重组、资产置换、终止经营等其他重要事项。

(七) 交易对手小结

公司作为阜宁县保障房建设的最主要实施主体、保障房采购与销售的唯一实施主体和基础设施建设的主要实施主体，在阜宁县具有重要地位。未来担保方将继续在阜宁城市基础设施建设、保障性住房建设与采购和房屋租赁中发

挥重要作用，在城市基础设施、保障房资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位。

公司和众多金融机构均建立了密切、广泛的合作关系。通过与各金融机构的良好合作，担保方的经营发展将得到有利的信贷支持，通畅的融资渠道更为担保方未来的发展提供了有力的资金支持，也为公司开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

六、区域情况分析

（一）盐城市经济、财政情况

盐城，江苏省地级市，地处中国东部沿海地区，江苏省中部，长江三角洲城市群北翼。盐城东临黄海，南与南通接壤，西南与扬州、泰州为邻，西北与淮安相连，北隔灌河和连云港市相望。全市地势平坦，河渠纵横。盐城下辖3区5县1市，全市土地总面积16,931平方千米，其中沿海滩涂面积4,553平方千米，拥有江苏唯一的世界自然遗产中国黄（渤）海候鸟栖息地。

盐城海陆空交通便捷，基本形成高速公路、铁路、航空、海运、内河航运五位一体的立体化交通运输网络。南洋国际机场和盐城大丰港区成为国家一类开放口岸，盐城市成为同时拥有空港、海港两个一类开放口岸的地级市；也是“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。盐城大多数人口是历朝江南移民后裔，因而民俗文化属于传统的江南文化范畴。盐城也是淮剧主要的发源地。2021年中国百强城市排行榜排33位。

2022年，盐城地区生产总值突破7000亿元，达7079.8亿元，按不变价格计算，同比增长4.6%。分产业看，第一产业增加值793.8亿元，增长3.8%；第二产业增加值2927.8亿元，增长6.0%；第三产业增加值3358.2亿元，增长3.6%。

2022年，盐城实现农林牧渔业总产值1415.2亿元，按可比价计算同比增长4.2%。粮食实现增产丰收，全年粮食面积、单产和总产实现“三增”，总产量715.8万吨。畜禽生产稳定增长，生猪出栏474.3万头，家禽出栏12565.9万只，禽蛋产量90.7万吨。蔬菜瓜果、水产品生产稳定。全市蔬菜瓜果总产量1511.1万吨，水产品总产量121.1万吨。

2022年，盐城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%。

2022年，盐城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，盐城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%。



2022年全市实现一般公共预算收入453.26亿元，完成预算（调整预算，下同）的101.7%，同口径增长8.1%。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%。全市实现政府性基金预算收入742.8亿元，完成预算的102.7%，比上年下降7.1%，主要原因是国有土地使用权出让收入减少。实现政府性基金预算支出570.51亿元，完成预算的96.3%，比上年下降

16.3%。省财政厅核定，2022年末全市政府债务限额 1636.21 亿元，年末政府债务余额 1535.33 亿元，政府债务率预计 85.2%。2022年末市级政府债务限额 405.1 亿元，年末政府债务余额 347.33 亿元，政府债务率预计 76.2%。全市政府债务还本支出 181.27 亿元，付息和发行费支出 53.11 亿元。市级政府债务还本支出 65.4 亿元，付息和发行费支出 13.36 亿元。

财政自给率 40.53%，负债率 21.69%，债务率 98.58%，符合公司要求。

（二）阜宁县经济、财政情况

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

阜宁是历史悠久的县份。古称黄浦，宋称庙湾，清雍正九年（1731 年）置县，自古崇文重教、尊道厚德，是知名的“淮剧之乡”“杂技之乡”“散文之乡”“长寿之乡”，素有“江淮乐地”之称。阜宁是著名的红色土地，抗日战争时期，中共中央华中局、新四军军部移驻阜宁 18 个月之久，刘少奇、陈毅等老一辈革命家在这里留下了光辉的足迹。

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。2019 年 3 月，被列为第一批革命文物保护利用片区分县名单。¹

¹ <https://baike.baidu.com/item/%E9%98%9C%E5%AE%81%E5%8E%BF/11044070?fr=aladdin>



2022 年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%。

全年实现农林牧渔业总产值 144.86 亿元，同比增长 9.9%。其中，农业总产值 76.25 亿元，增长 11.3%；林业总产值 1.93 亿元，下降 21.9%；牧业总产值 34.46 亿元，增长 11.3%；渔业总产值 20.71 亿元，增长 8.1%。全年粮食播种面积 12.70 万公顷，增长 0.1%。

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%。

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%。

全年完成进出口总额 9.13 亿美元，增长 47.5%，其中，出口总额 6.92 亿美元，增长 30.1%；进口总额 2.21 亿美元，增长 153.9%。

全县实现一般公共预算收入 30.50 亿元，增长 0.2%；一般债务余额 58.96 亿，转向债务余额 87.98 亿；

2022 年财政自给率 31.25%，负债率 21.56%，债务率 73.78%，符合公司要求。

七、交易方案（参照信托方案）

- 信托计划名称：XX·XX177 号集合资金信托计划
- 信托类型：集合资金信托
- 产品类型：权益类
- 风险等级：R3
- 委托人/受益人：合格投资者
- 受托人：中国 XX 国际信托有限责任公司（以下简称“XX 信托”）
- 信托规模：本信托计划总规模不超过 3 亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- 信托期限：无固定期限，可分期设立，各期不超过 2+N 年。每期信托计划初始投资期限为 2 年，发行人有权在每期永续债权权益投资计划初始投资期限届满日行使赎回权。初始投资期限届满日，发行人如未行使赎回权赎回全部永续债权权益投资计划的，则信托自动递延进入第二个投资周期，第二个投资周期为 1 年。第二个投资周期届满日，发行人有权行使赎回权，如发行人未行使赎回权赎回全部永续债权的，则信托自动递延进入第三个投资周期，第三个投资期限为 1 年，以此类推……第 N 个投资周期。初始投资期限届满日后每 1 年为一个延续投资周期。发行人行使赎回权的，应在初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日前提前不少于 1 个月书面通知受托人，并于初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日赎回对应该期永续债权权益投资计划、支付该期永续债权权益投资收益，对应的该期信托计划终止。若发生交叉违约及加速清偿条款约定等情形，受托人有权要求发行人赎回全部各期永续债权权益投资计划、支付永续债权权益投资计划收益，则信托终止。
- 本信托计划所募集资金用于投资发行人发行的永续债权权益投资计划，并作为其权益工具科目列入所有者权益。发行人将资金用于偿还其自身及非房产公司的到期金融机构借款。我司对信托资金的使用进行监管，放款前提供用款

材料依据，放款后提供用款凭证。信托资金不得用于固定资产、股权投资，不得用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途。

● 信托财产收益分配：受托人取得投资收益后进行分配，分配顺序如下：

①信托费用固定部分（包括保管费、固定信托管理费、销售费），②受益人基准收益，利率重置后投资收益率每次增加 75BPs，③受益人本金，④剩余为浮动信托报酬。

● 信托投资收益：初始投资利率 不低于 $x\%/年/年$ （具体以发行及签署合同为准）。如果阜宁县建设投资有限公司在初始投资期限届满日不行使赎回权，则从初始投资期限届满日起每 1 年重置一次利率，每次重置后的利率为上期利率基础上增加 150BPs，最高年重置利率不超 $12\%/年$ 。

● 业绩比较基准：在初始投资期限内，受益人业绩比较基准为不超过 $7.3\%/年$ ；如果阜宁县建设投资有限公司在初始投资期限届满日不行使赎回权，则从初始投资期限届满日起在原业绩比较基准基础上增加 75BPs，最高不超过 9.9% 。

● 发行方式：机构代销。

● 信托财产收益分配：受托人取得投资收益后进行分配，分配顺序如下：

①信托费用固定部分（包括保管费、固定信托管理费、销售费），②受益人基准收益，利率重置后投资收益率每次增加 75BPs，③受益人本金，④剩余为浮动信托报酬。

● 永续债权投资计划付息安排：永续债的投资收益支付日为每自然季度末月 10 日、初始资期限届满日及后续各投资周期届满日（适用于永续债权投资计划发生递延情形）。

● 信托利益分配安排：我司作为受托人自各期永续债权投资资金放款之日起每自然季度末月的 10 日、初始资期限届满日及后续各投资周期届满日（适用于永续债权投资计划发生递延情形）起 10 个工作日内支付一次信托相关费用、分配受益人的信托收益。

● 保管银行及保管费率：拟由招商银行苏州分行托管，费率不超过 $0.01\%/年$ 。

● 信托报酬率：初始投资期限内，固定信托报酬率不低于 X%/年（不含税），浮动信托报酬（若有）具体以合同约定为准。

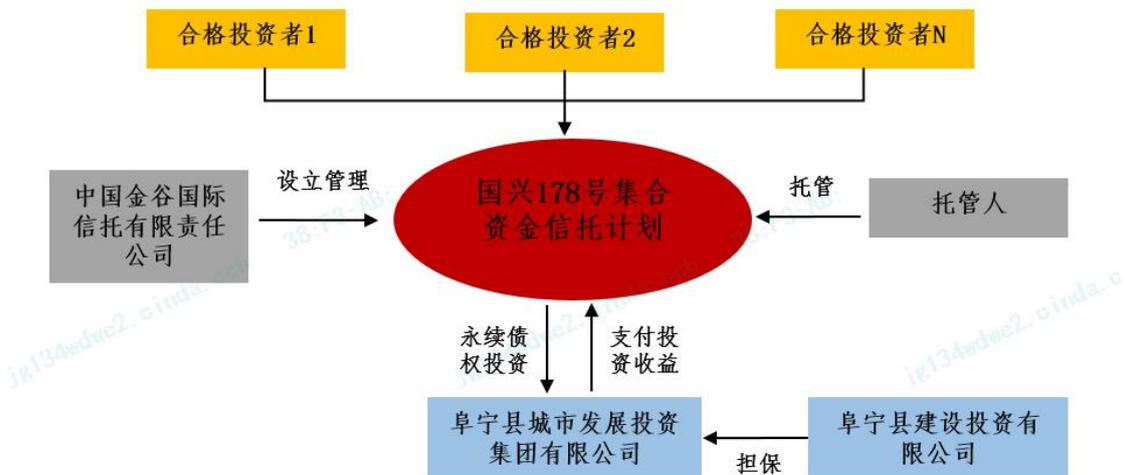
● 信托业保障基金：由发行人或其指定的第三方缴纳。

● 相关税费：印花税（如有）由发行人与我司信托计划各自承担；增值税及附加税费、法律服务费、印刷费等由信托财产承担。

● 信托利益来源及退出方式：本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期履行永续债投资收益的偿付义务，从而实现信托计划的退出；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。

● 征信录入：本项目为权益投资产品，发行人、保证人不录入征信系统，但我司保留根据后续合同履行情况随时补录的权利。

（二）交易方案及交易方案结构图



投入：

我司拟设立 XX·XX177 号集合资金信托计划，规模暂定为不超过 3 亿元，信托计划各期 2+N 年。投资资金可分期发放，每期投资资金以该期实际发放投资资金为准，最终投资资金总额以各期实际发放的投资资金之和为准。信托资金用于向阜宁城投（AA，发债主体，YY 评分 7-）进行永续债权投资，信托资金用于偿还阜宁城投及其非房公司的金融机构借款，由阜宁建投（AA，发债主体，YY 评分 7-）担保。

本项目资金渠道为 XX 保险代理有限公司代销，由合格投资者认购，初始投资利率 不低于 $x\%/年/年$ ，在初始投资期限内，受益人业绩比较基准为不超过 $7.3\%/年$ （具体以发行及签署合同为准），我司净信托报酬率不低于 $X\%/年$ 。

退出：

本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期履行永续债投资收益的偿付义务，从而实现信托计划的退出；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。

（三）资金来源/发行方案安排

本项目拟由合格自然人投资者认购；发行方式：由 XX 保险代理有限公司代销。

八、经济技术可行性分析

（一）项目风险及还款来源分析

本项目核心交易对手为阜宁城投。

近年来，盐城市及阜宁县经济财政实力继续增强，为公司的发展提供了较好的外部环境；公司核心交易对手阜宁城投作为阜宁县重要的基础设施建设投融资主体，在当地经济发展中仍发挥重要作用；公司继续得到当地政府在资金、资产和股权划拨等方面的有力支持。综合来看，公司的抗风险能力很强，偿债能力很强。

（二）项目净利润分析

本项目初始投资利率 不低于 $x\%/年/年$ ，在初始投资期限内，受益人业绩比较基准为不超过 $7.3\%/年$ （具体以发行及签署合同为准），我司净信托报酬率不低于 $X\%/年$ 。

九、项目风险分析及风险控制措施

（一）项目风险分析

公司目前经营和财务状况良好，但在本项目的存续期内，如果出现不可控因素如宏观经济环境、国家经济政策和资本市场状况等发生变化，导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，则可能会影响本项目本息到期时的按期偿付，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（二）项目风险控制措施

本项目拟采用保证担保方式增信，由阜宁县建设投资有限公司（AA）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保受托管理人将对担保事项予以持续监督。产品发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

十、抵质押物分析

无抵质押物。

十一、风险资本及效益评价

(一) 风险资本计提

(二) 效益评价

十二、后续工作

(一) 信托计划成立前的工作

信托计划成立前需完成签署各方交易合同，各交易对手(发行人及担保人)出具内部有效决议，满足全部放款条件。

(二) 信托计划成立后的工作(应包含期间管理方案)

信托计划成立后需同发行人、担保方及主承销商保持密切联系，跟踪各主体的财务状况，提前确认付息及还本计划。

十三、部门意见及建议

我认为本项目形式合规、风险可控、收益可观，建议推进。