

信托· 号集合资金信托计划

## 尽职调查报告

(报告完成日期: 【2022】年【6】月【6】日)

经办业务部门(团队):

## 声明与保证

---

我们在此声明与保证：本报告是按照《      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。

经办信托经理签字：

2022年6月 日

部门/团队负责人签字：

2022年6月 日

报告概要：

我部拟设立 [ ] 信托· [ ] 号集合资金信托计划，规模暂定为不超过 2.5 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。

信托资金用于向盐城海瀛控股集团有限公司（主体评级 AA，以下简称“融资人”或“海瀛集团”）进行永续债权投资，信托资金用于偿还金融机构借款。由盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司（主体评级 AA，以下简称“担保人”或“亭湖公投”）提供连带责任担保。

我司发放的各期投资资金的投资期限均为 2+n 年，总规模不超过 2.5 亿元，融资人有权在各期投资资金放款日起满 24 个月之日或者其后的任一结息日（“提前还款日”）选择提前偿还当期债权投资的投资资金，按债权投资实际存续天数计算并结清截止提前还款日该笔投资资金所对应的利息及其他一切应付未付款项。当期债权投资于提前还款日提前到期。

#### **利率及递延支付利息约定如下：**

（1）对于各期投资资金而言，前 2 年暂定初始利率为不超过%/年，每满 1 年重置 1 次利率，当期重置利率=上期利率+200bp，以 12%/年为上限。

即：对于各期投资资金而言，初始利率为不超过%/年，自投资资金发放之日起 2 个计息年度内保持不变；自投资资金发放之日起第 3 个计息年度的首日（下称“初始调整日”）调整一次投资利率，调整后的利率为该初始调整日的前一日所适用的利率加 200bp（即调整后的投资利率为“初始利率+2%”）；自投资资金发放之日起第 4 个计息年度的首日（下称“后续调整日”）调整一次投资利率，调整后的利率为该后续调整日的前一日所适用的利率加 200bp（即调整后的投资利率为初始利率+4%，以 12%/年为上限）；此后各计息年度均按该利率计算利息，

此后各计息年度均按该利率计算利息，即调整后的投资资金年利率最高不超过 12%/年。

（2）递延支付利息约定。除非发生强制付息事件，在每个结息日前经提前 20 个工作日书面通知我司，交易对手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结息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；每笔递延利息在该笔第一个递延期间应按当期票面利率上浮 50% 累计计息，在该笔第二个递延期间（如有）应按第一个递延期间的利率再次上浮 50%，以此类推，直

至上浮后的利率达到 12% 的上限。

强制付息事件。任一结息日前 12 个月期间内，发生以下任一事件的，交易对手不能递延当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息：1) 向股东分红 或 偿还任何形式的股东投入；2) 减少注册资本；3) 宣布清算；4) 因出现合同约定的永续债权提前到期的情形。

### 收益分析

本信托计划为投资类主动管理类集合信托，信托报酬为税后不低于 0.6%/年，信保基金由交易对手缴纳。

### 项目来源及资金安排

本项目有业务部门自主开发。

资金来源为由金融机构代销或具有销售资质的机构向合格投资者募集或机构直投。

### 项目的成立条件

- 1、交易对手依据公司章程出具董事会决议；
- 2、交易合同办理完毕签约公证。

### 后续管理

- 1、关注交易对手的财务状况、资金用款情况、付款情况；
- 2、及时编制季度管理报告及清算报告，通知各受益人；
- 3、本信托计划在信息披露方面按照公司的相关规定进行信息披露。

### 城投企业重点关注对象对照表

一、红黄绿档管控						
企业在交易所、交易商协会所属分类：黄色、2 类						
二、交易所指引重点关注事项						
序号	重点关注指标	踩线值	是否应审慎定报模	募集资金是否原则上或优先用于偿还存量公司债	企业指标	如接近或存在该情形，需具体说明
1	主体信用评级或企业总资产规模	低于 AA（含）、≤100 亿元	否	否		

2	非经营性往来占款和资金拆借余额占最近一年末经审计总资产	$\geq 10\%$	否	否		
3	对外担保余额占当期末净资产	$\geq 100\%$	否	否		
4	银行借款余额占有息负债总额、银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和占有息负债总额	$\leq 30\%$ ; $\leq 50\%$	否	否		
5	非公开发行公司债券余额占最近一期末净资产	$\geq 40\%$	否	否		
6	有息负债余额年均增长率	$\geq 30\%$	否	否		
7	受限制资产账面价值占总资产	$\geq 50\%$	否	否		
8	有息债务结构发生大幅变化	如存在银行借款余额被动大幅减少、银行授信大幅下降等情形	否	否		
9	短期债务占比显著上升或有息债务构成以短期债务为主		否	否		
10	债券存量余额较大且存在显著债务集中兑付压力		否	否		
11	母公司单体资产质量较低、盈利能力较弱、有息债务负担较重		否	否		

## 第一部分、尽调工作简介及信托项目背景

我部基于与盐城市政府长期的合作关系，拟与海瀛集团合作，亭湖公投提供连带责任担保。我部遵循双人调查、实地查看、真实反映的原则，对信托计划项下的交易主体、投融资项目、增信措施等进行尽职调查，完成交易模式和交易结构的设计，并经分析整理后形成尽职调查报告。

1、调查人员：苏阳阳、周强

2、调查对象：

债务人盐城海瀛控股集团有限公司，担保人盐城市亭湖区国有资产投资经营有限公司，募集资金用于向盐城海瀛控股集团有限公司进行永续债权式权益性投资。

3、调查时间、调查地点、调查方法：

项目组于2022年4月25日前往公司所在地，拜访担保人亭湖公投融资部负责人戴光华，拜访融资人海瀛集团融资部负责人邓俊虎，了解融资人、担保人相关经营情况、发展规划、业务情况、财务情况、融资情况等，并收集相关授信融资人所需材料。

信托要素	内容
信托名称：	■■■■信托·■■■■号集合资金信托计划
信托目的（除投资类信托外，均应说明融资用途）：	我部设立：■■■■信托·■■■■号集合资金信托计划，初始利率不超%/年，信托计划各期无固定期限。信托募集资金用于海瀛集团进行永续债权式权益性投资，投资资金用于偿还金融机构借款。
项目来源（主动管理类和通道类项目均应说明项目实际来源）：	业务部门自主开发
委托人名称或范围：	合格投资者
受益人名称、受益人收益的计算方法、支付期间及方法：	受益人：固定收益率[ ]%/年，每半年及受益人到期退出时分配受益人收益

保管人名称、保管费计算方法、支付期间及方法：	保管人：商业银行 保管费： /年 支付期间及方法：各期信托计划年度分配时支付一次		
信托规模：	暂定不超过 2.5 亿元		
信托期限：	初始投资期限不超过 2 年		
信托产品风险分级	R4		
推介机构名称、推介费计算方法、支付期间及方法：	无		
主要保障措施：	亭湖公投提供连带责任担保。		
信托报酬、支付期间及方法（不含增值税）：			
增值税的承担方式：	信托财产承担		
信保基金的缴纳方式：	暂定由债务人缴纳		
信托财产管理、运用和处分的具体方法或安排	募集资金进行永续债权式权益性投资		
信托财产管理中风险的揭示和承担：	主动管理类业务		
信托当事人约定的其他事项：			
是否签订信托计划的 代销协议：	是（暂定）	是否关联交易：	否
是否异地推介：	是（暂定）	是否创新业务：	否

## 第二部分、信托资金投向的业务模式或交易结构

### 一、信托资金投向的交易结构。

#### （一）信托资金投入。

我部拟设立 信托• 号集合资金信托计划，信托计划各期无固定期限。信托募集资金用于向盐城海瀛控股集团有限公司（以下简称“海瀛集团”或“融资人”，AA评级）进行永续债权式权益性投资，投资资金用于偿还金融机构借款。

我司发放的各期投资资金的投资期限均为无固定期限，总规模不超过2.5亿

元，信托计划各期初始投资期限不超过2年，初始投资期限届满后，每满1年为一个存续周期，投资期限届满前20个工作日内，债务人有权选择将投资期限延续一年或结束信托计划。

## **(二) 信托资金的退出。**

信托资金的退出步骤：

- 1、信托计划退出的第一还款来源为债务人海瀛集团的经营收入，按期还本付息；
- 2、信托计划退出的第二还款来源为亭湖公投提供连带责任保证担保，担保金额具体以《担保合同》的约定为准。

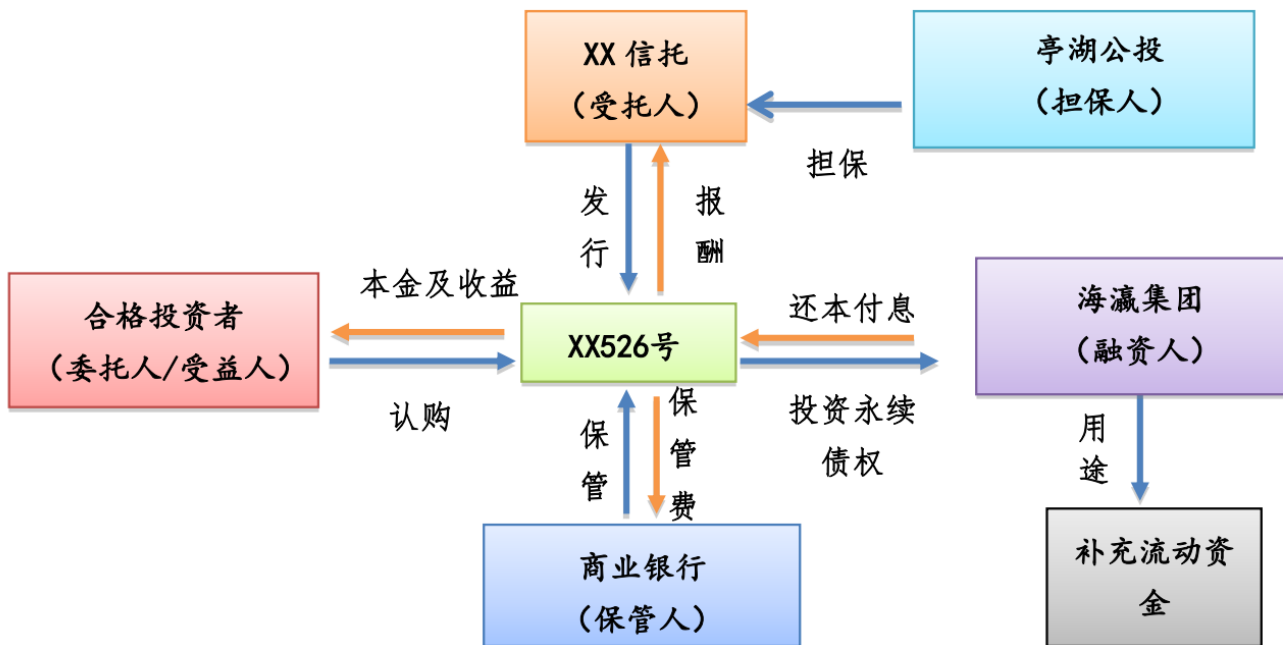
## **(三) 后续管理。**

- 1、关注亭湖公投和海瀛集团的财务状况、资金用款情况、付款情况。
- 2、及时编制季度管理报告及清算报告，通知各受益人。
- 3、本信托计划在信息披露方面按照公司的相关规定进行信息披露。

## **二、流程图。**

整体交易结构为：





### 三、具体步骤为：

- 1、我司与海瀛集团签署《永续债权投资合同》；
- 2、亭湖公投为本次信托计划提供连带责任保证担保，具体以签署的《保证合同》约定为准。

### 四、业务中涉及的法律文件

- 1、集合资金信托合同、信托计划说明书、风险认购申请书
- 2、永续债权投资合同
- 3、保证合同

## 第三部分、融资人—盐城海瀛控股集团有限公司

### 1 公司概况

注册名称	盐城海瀛控股集团有限公司
法定代表人	周晓冬
注册资本	人民币 50 亿元
实缴资本	人民币 50 亿元
设立日期	2012 年 6 月 15 日
统一社会信用代码	91320900598565179K
住所	盐城市亭湖区环保科技城蓝宝石路 199 号 A 幢 9 楼
邮政编码	224000
信息披露事务负责人	梁东
电话	0515-88898939
传真	0515-80928707
经营范围	许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务；企业总部管理；园区管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；创业空间服务；科技推广和应用服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；私募基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；创业投资（限投资未上市企业）；建筑用钢筋产品销售；树木种植经营；林业产品销售；非居住房地产租赁；住房租赁（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）

### 2 历史沿革

盐城海瀛控股集团有限公司经盐城市人民政府盐政复 [2012] 16 号文批准于 2012 年 6 月 15 日成立，出资人为盐城市人民政府，公司性质为国有独资有限公司。

2012 年 6 月 15 日，公司设立时的初始注册资本为 50,000.00 万元，均为货币形式出资，其中公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司首期出资 30,000.00 万元。该次出资已经由盐城山川会计师事务所 2012 年 6 月 15 日出具的“盐山川验字（2012）第 14 号”《验资报告》审验。

2013年9月11日,公司实收资本由30,000.00万元变更为50,000.00万元,公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资20,000.00万元。该次出资已经由盐城山川会计师事务所2013年9月11日出具的“盐山川验字(2013)第29号”《验资报告》审验。公司已就前述事项办理完毕工商变更登记,并依法取得江苏省盐城工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》(注册号:320900000063610)。

2014年12月15日,公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资47,000.00万元,公司实收资本由50,000.00万元变更为97,000.00万元。该次出资已经由盐城山川会计师事务所2014年12月15日出具的“盐山川验字(2014)第30号”《验资报告》审验。

2014年12月18日,公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资53,000.00万元,公司实收资本由97,000.00万元变更为150,000.00万元。该次出资已经由盐城山川会计师事务所2014年12月18日出具的“盐山川验字(2014)第31号”《验资报告》审验。

2014年12月23日,公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资50,000.00万元,公司实收资本由150,000.00万元变更为200,000.00万元。该次出资已经由盐城山川会计师事务所2014年12月23日出具的“盐山川验字(2014)第32号”《验资报告》审验。

2016年3月23日,公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资80,000.00万元,公司实收资本由200,000.00万元变更为280,000.00万元。该次出资已经由盐城正中联合会计师事务所2016年3月25日出具的“盐正中验字(2016)第33号”《验资报告》审验。

2016年9月5日,根据公司股东决定和章程修正案的规定,以货币资金增加注册资本70,000.00万元,由股东盐城市人民政府缴纳,变更后注册本为人民币350,000.00万元。该次出资已经由盐城正中联合会计师事务所2016年9月5日出具的“盐正中验字(2016)第102号”《验资报告》审验。

2017年12月15日,公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资30,000.00万元,公司注册资本(实收资本)由350,000.00万元变更为380,000.00万元。该次出资已经由江苏名都会计师事务所2017年12月15日出具的“江名

都验字（2017）第 058 号”《验资报告》审验。

2017 年 12 月 18 日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资 30,000.00 万元，公司注册资本(实收资本)由 380,000.00 万元变更为 410,000.00 万元。该次出资已经由江苏名都会计师事务所 2017 年 12 月 18 日出具的“江名都验字（2017）第 061 号”《验资报告》审验。

2017 年 12 月 19 日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资 35,000.00 万元，公司注册资本(实收资本)由 410,000.00 万元变更为 445,000.00 万元。该次出资已经由江苏名都会计师事务所 2017 年 12 月 19 日出具的“江名都验字（2017）第 063 号”《验资报告》审验。

2017 年 12 月 20 日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资 5,000.00 万元，公司注册资本(实收资本)由 445,000.00 万元变更为 450,000.00 万元。该次出资已经由江苏名都会计师事务所 2017 年 12 月 20 日出具的“江名都验字（2017）第 064 号”《验资报告》审验。

2018 年 10 月 12 日，公司增资 50,000.00 万元，公司实收资本由 450,000.00 万元变更为 500,000.00 万元。该次出资经由盐城安顺会计师事务所 2018 年 12 月 16 日出具的“盐安顺验字（2018）第 035 号”《验资报告》审验。

2020 年 6 月 2 日，公司名称由盐城海瀛实业投资有限公司变更为盐城海瀛控股集团有限公司。

公司已对上述历次变更办理工商变更登记。

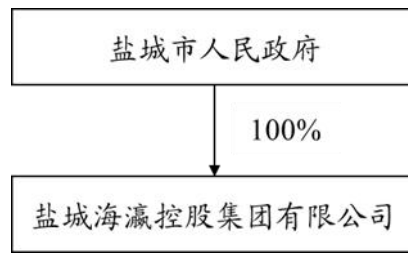
公司注册及历次增资过程中，不存在以公益性资产违规出资或出资不实的问题，不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

截至 2021 年末，公司的注册资本为 500,000.00 万元，盐城市人民政府为公司的唯一出资人，无其他应披露而未披露的重大资产重组或股权划转事项。相关资本金注入不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资产和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

### **3 股东背景及主要下属子公司**

盐城海瀛控股集团有限公司系国有独资有限公司，出资人为盐城市人民政府，

出资比例占公司注册资本的 100%。股权结构图如下：



截至 2021 年末，公司拥有子公司 19 家，全部纳入合并范围。公司对上述子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营具有管控能力。具体名单如下：

#### 公司全资及控股子公司情况

单位：万元、%

序号	名称	注册资本	持股比例
1	盐城海之达贸易有限公司	8,800.00	100.00
2	盐城环保会展交易有限公司	1,000.00	100.00
3	江苏中科重工股份有限公司	10,800.00	50.30
4	江苏海瀛腾飞市政建设工程有限公司	10,080.00	100.00
5	盐城润瀛实业投资有限公司	100,000.00	100.00
6	江苏海瀛资产管理有限公司	5,080.00	100.00
7	盐城海瀛欧堡实业有限公司	20,000.00	100.00
8	上海摩辰茨贸易有限公司	3,000.00	100.00
9	江苏嘉亭实业投资有限公司	300,000.00	100.00
10	盐城宝瓶湖实业发展有限公司	100,000.00	100.00
11	盐城市丰瀛环保有限公司	1,000.00	100.00
12	盐城市辰瀛环保有限公司	1,000.00	100.00
13	盐城市诚瀛城市建设发展有限公司	1,000.00	100.00
14	盐城市春瀛环保有限公司	1,000.00	100.00
15	江苏环科碳资产投资管理有限公司	10,000.00	100.00
16	盐城市嘉瀛城市建设发展有限公司	1,000.00	100.00
17	盐城市亭瀛实业有限公司	10,000.00	100.00
18	盐城市亭湖区卓瀛城市建设发展有限公司	1,000.00	100.00
19	盐城市环瀛实业有限公司	10,000.00	100.00

#### 公司主要子公司情况

截至 2021 年末，公司主要子公司财务如下：

公司主要子公司 2021 年末情况财务数据

单位：万元

序号	名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	盐城海之达贸易有限公司	185,121.00	175,719.40	9,401.60	24,674.80	52.56
2	盐城环保会展交易有限公司	186,796.95	186,568.16	228.79	-	-232.43
3	江苏中科重工股份有限公司	75,287.39	56,127.68	19,159.70	21,070.87	-713.88
4	江苏海瀛腾飞市政建设工程有限公司	218,684.38	201,656.15	17,028.23	95,460.05	5,173.44
5	盐城润瀛实业投资有限公司	170,523.70	123,696.74	46,826.96	-	893.57
6	江苏海瀛资产管理有限公司	229,671.47	179,941.15	49,730.32	330.62	2,530.72
7	盐城海瀛欧堡实业有限公司	241,442.09	224,793.69	16,648.40	-	-1,855.29
8	上海摩辰茨贸易有限公司	7,647.79	4,640.07	3,007.72	42.48	-9.37
9	江苏嘉亭实业投资有限公司	1,229,212.18	763,854.68	465,357.51	52,960.92	12,322.49
10	盐城宝瓶湖实业发展有限公司	137,258.09	79,257.11	58,000.98	72.97	1,186.91

### 1、盐城海之达贸易有限公司

盐城海之达贸易有限公司，于 2013 年 12 月成立，系盐城海瀛控股集团有限公司的全资子公司。

注册资本：8,800.00 万元。

公司类型：有限责任公司。

法定代表人：沈芹。

统一社会信用代码：91320902085089824M。

公司住所：盐城市环保产业园民联村四组众创中心 A 幢 8 楼（28）。

经营范围：五金产品（除电动三轮车）、化工产品（除农药及其它危险化学品）、金属材料、纺织品、纺织原料、电子产品、消防设备、电气机械、通用设备、通讯器材（除卫星地面接收设备）、文具用品、体育用品（除射击器材）、普通劳保用品、日用品、建材、焦炭、塑料制品销售；煤炭批发、零售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 185,121.00 万元，负债总额为 175,719.40 万元，净资产为 9,401.60 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 24,674.80 万元，净利润 52.56 万元。

### 2、盐城环保会展交易有限公司

盐城环保会展交易有限公司，于 2012 年 5 月成立，系盐城海瀛控股集团有  
限公司的全资子公司。

法定代表人：丁纪元。

公司住所：盐城市环保产业园绿巢大厦四楼（28）。

注册资本：1,000.00 万元。

统一社会信用代码：913209025955687020。

经营范围：会议及展览服务（除展览场馆）；信息咨询（国家有专项审批规  
定的除外）。（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）

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 186,796.95 万元，负债总额为  
186,568.16 万元，净资产为 228.79 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 0.00  
万元，净利润-232.43 万元。

### **3、江苏中科重工股份有限公司**

江苏中科重工股份有限公司于 2010 年 5 月成立，系盐城海瀛控股集团有限  
公司的控股子公司，截至 2019 年末公司控股 50.30%。

法定代表人：李正海。

公司住所：盐城市环保产业园环保大道 2 号。

注册资本：10,800.00 万元。

统一社会信用代码：913209005546673413。

经营范围：核发电机组、环境污染防治专用设备、金属压力容器、电站用锅  
炉、配电开关控制设备的设计、研发、制造、零售、安装、维修；自营和代理各  
类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除  
外）；电力施工工程承包。（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：道路货物运输（不含危险货物）（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）

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 75,287.39 万元，负债总额为  
56,127.68 万元，净资产为 19,159.70 万元。2021 年度，该公司实现营业收入  
21,070.87 万元，净利润-713.88 万元。

### **4、江苏海瀛腾飞市政建设工程有限公司**

江苏海瀛腾飞市政建设工程有限公司于 2007 年 1 月成立，系盐城海瀛控股

集团有限公司控股子公司，公司控股 100.00%。

公司类型：有限责任公司。

法定代表人：陈顺。

公司住所：盐城环保产业园区环保大道 9 号绿巢大厦二楼。

注册资本：10,080.00 万元。

统一社会信用代码：91320900797417435R。

经营范围：市政公用工程施工总承包；公用与民用建筑工程施工总承包；建筑装饰装饰工程、建筑幕墙工程、金属门窗工程、钢结构工程施工；电子与智能化工程施工；输变电工程施工；水电安装；房地产开发与经营；园林绿化工程施工；绿化养护；景观工程施工；物业服务；电梯安装、维修、维护；建材批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 218,684.38 万元，负债总额为 201,656.15 万元，净资产为 17,028.23 万元。2021 年度，公司实现营业收入 95,460.05 万元，净利润 5,173.44 万元。

#### 5、盐城润瀛实业投资有限公司

盐城润瀛实业投资有限公司于 2016 年 9 月成立，系盐城海瀛控股集团有限公司的全资子公司。

注册资本：100,000.00 万元。

公司类型：有限责任公司（法人独资）。

法定代表人：王欣宇。

统一社会信用代码：91320902MA1MW3CY6Y。

公司住所：盐城市亭湖区青年东路 666 号 2 幢 28（18）。

经营范围：实业投资；市政基础设施投资经营；土地开发经营；环境污染防治专用设备研发、制造；酒店管理；企业财务管理；环保工程施工；信息咨询（国家有专项规定的项目除外）；物业管理服务；依法经营和管理政府授权的国有资产和国有股权；政府授权的其他资产管理业务（国家有专项规定的项目除外）。（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）

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 170,523.70 万元，负债总额为 123,696.74 万元，净资产为 46,826.96 万元。2021 年度，该公司实现营业收入



0.00 万元，净利润 893.57 万元。

#### **6、江苏海瀛资产管理有限公司**

江苏海瀛资产管理有限公司，于 2016 年 7 月成立，系盐城海瀛控股集团有  
限公司的全资子公司。

注册资本：5,080.00 万元。

公司类型：有限责任公司（法人独资）。

法定代表人：丁纪元。

统一社会信用代码：91320902MA1MPYFL5Y。

公司住所：盐城市亭湖区青年东路 666 号 2 幢 8078 室（28）。

经营范围：许可项目：各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部  
门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以私募  
基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会  
完成备案登记后方可从事经营活动）；企业管理咨询；融资咨询服务；财务咨询；  
经济贸易咨询；物业管理；会议及展览服务；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）

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 229,671.47 万元，负债总额为  
179,941.15 万元，净资产为 49,730.32 万元。2021 年度，该公司实现营业收入  
330.62 万元，净利润 2,530.72 万元。

#### **7、盐城海瀛欧堡实业有限公司**

盐城海瀛欧堡实业有限公司于 2014 年 1 月成立，系盐城海瀛控股集团有限  
公司的全资子公司。

法定代表人：沈芹。

公司住所：盐城市亭湖区青年东路 666 号 3 幢（18）。

注册资本：20,000.00 万元。

统一社会信用代码：91320902091475131L。

经营范围：电气机械、汽车零部件及配件制造、销售（限具备条件的分支机  
构经营）；环境保护专用设备研发；酒店管理；企业管理咨询服务；物业服务；  
房屋建筑工程、建筑装修装饰工程、环保工程、市政公用工程、土石方工程设计、  
施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：

园林绿化工程施工；城市绿化管理；林业产品销售（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）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 241,442.09 万元，负债总额为 224,793.69 万元，净资产为 16,648.40 万元。2021 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-1,855.29 万元。该公司经营收入较低，但是承担日常运营费用，故净利润为负。截至 2021 年末，该公司的净资产为负系该公司未开展实质性的生产经营活动，存续期债务过高所致。

#### **8、上海摩辰茨贸易有限公司**

上海摩辰茨贸易有限公司，于 2016 年 7 月成立，系盐城海瀛控股集团有限公司的全资子公司。

注册资本：3,000.00 万元。

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）。

法定代表人：吴荷岚。

统一社会信用代码：91310114MA1GTFNE37。

公司住所：上海市嘉定区沪宜公路 5358 号 2 层 J471 室。

经营范围：纸制品、日用百货、五金产品、家居用品、工艺品（象牙及其制品除外）、仪器仪表、化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、钢材、金属材料、金属制品、煤炭、焦炭的销售，企业管理咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），商务咨询，财务咨询（不得从事代理记账），会务服务，展览展示服务，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，环保建设工程专业施工，水利水电建设工程施工，货物运输代理，从事货物进口及技术进口业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 7,647.79 万元，负债总额为 4,640.07 万元，净资产为 3,017.10 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 42.48 万元，净利润-9.37 万元。因公司主业逐渐向基础设施、工程施工、电力设备加工制造业务等板块转移，公司 2021 年商品销售业务收入较往年有较大幅度下滑。

#### **9、江苏嘉亭实业投资有限公司**

江苏嘉亭实业投资有限公司于 2011 年 9 月日成立，系盐城海瀛控股集团有

限公司的全资子公司。

法定代表人：张晓强。

公司住所：盐城市建军东路 180 号招商服务中心 B 幢 201 室(18)。

注册资本：300,000.00 万元。

统一社会信用代码：91320902582254659W。

经营范围：实业投资；市政基础设施、重点建设项目的投资、融资、运营、管理；政府授权的国有资产和国有股权的经营、管理、资本运作；土地开发及综合整治；工业园区基础设施开发、建设；物业服务；城市垃圾清扫服务；城市水域垃圾清除服务；城镇体系规划服务；建筑装修装饰工程、机电设备安装工程、管道工程、市政公用工程施工；消防器材销售、安装；园林绿化工程设计、施工；通用设备、建材、电子产品、五金产品（除电动三轮车）、日用品销售；房屋拆除（除爆破拆除）服务；场地平整；自有房屋租赁。（上述项目国家有专项规定的除外）（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）

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 1,229,212.18 万元，负债总额为 763,854.68 万元，净资产为 465,357.51 万元。2021 年度，公司实现营业收入 52,960.92 万元，净利润 12,322.49 万元。

#### **10、盐城宝瓶湖实业发展有限公司**

盐城宝瓶湖实业发展有限公司于 2016 年 4 月成立，系盐城海瀛控股集团有  
限公司的全资子公司。

法定代表人：沈阳。

公司住所：盐城市亭湖区经五路 1 号 1 幢 101 室(28)。

注册资本：100,000.00 万元。

统一社会信用代码：91320902MA1MHXHK3D。

经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程设计（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：机械电气设备制造；机械电气设备销售；汽车零部件及配件制造；汽车零配件批发；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；酒店管理；企业管理咨询；物业管理；土石方工程施工；市政设施管理；科技推广和应用服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

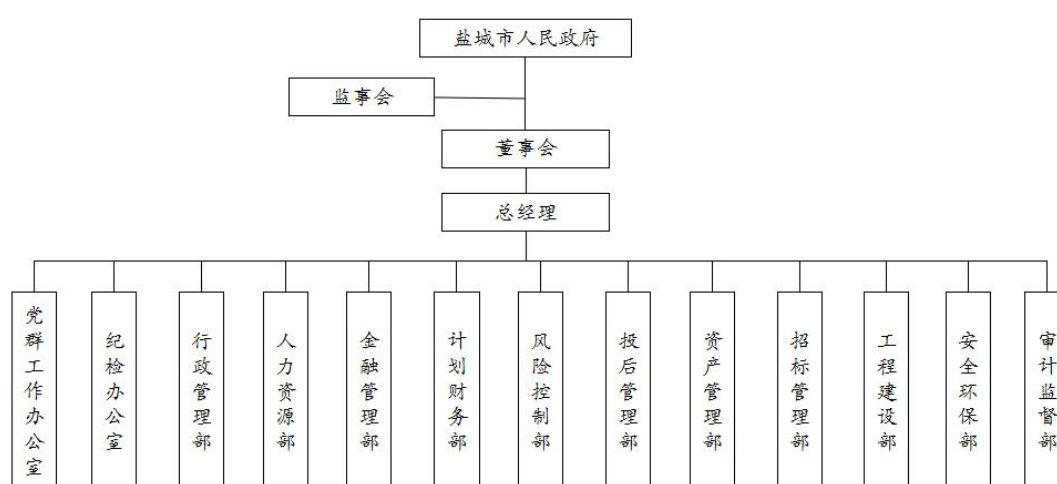
截至2021年12月31日，该公司资产总额为137,258.09万元，负债总额为79,257.11万元，净资产为58,000.98万元。2021年度，该公司实现营业收入72.97万元，净利润1,186.91万元。

## 4 公司组织架构

### (一) 公司组织架构

根据《公司法》等有关法律法规的规定，公司建立了较完整的内部组织结构。公司内设部门组织结构关系如下图所示：

公司组织结构图



### (二) 公司治理情况

公司严格按照《公司法》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《公司法》、《公司章程》，公司设立董事会、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、出资人

下列事项由出资人研究决定：

(1) 委派或更换公司董事，从董事会成员中指定公司董事长，决定公司董事的报酬及奖惩事项；

(2) 批准公司董事会拟订或修改的公司章程；

(3) 根据需要向公司委派监事和财务总监；

(4) 决定公司的合并、分立、解散、增减资本和发行债券等；

(5) 授权方规定的其他权利。

当公司发生重大决策失误及重大经营失误，被授权方有临时处置权。

## 2、董事会

根据《公司法》，公司不设股东会，设董事会。董事会是公司的决策机构，决定公司的重大事项。

董事会由五人组成（含职工代表一人），设董事长一名。董事由被授权方委派或更换，董事中的职工代表由公司职工民主选举产生，董事长由被授权方从董事会成员中指定。董事会可视需要下设办事机构。公司的董事长、董事，未经被授权方的同意，不得兼任其他有限公司、股份有限公司或者其他经营组织的负责人。董事每届任期三年，可连选连任。董事会对被授权方负责，行使下列职权：

- (1) 审定公司的经营方针、发展规划、投融资方案和年度经营计划；
- (2) 审定公司年度财务预算、决算方案；
- (3) 决定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 聘任或解聘公司总经理，决定其报酬和奖惩事项。根据总经理的提名，聘任或者解聘财务负责人，决定其报酬事项；
- (5) 制定公司的基本规章；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 依照法定程序和规定收取公司国有资产投资收益；
- (8) 根据授权范围决定公司重大投资决策和资产经营方式；
- (9) 拟定国有资产产权转让或产权收购方案；拟定公司增加或者减少注册资本的方案，对子公司增加或者减少注册资本作出本公司的决定；
- (10) 批准全资子公司章程。决定全资子公司的董事人选，指定董事长，并决定其收入；向控股子公司、参股企业委派代表并对其进行考核；
- (11) 被授权方授予公司董事会的其它职权等。

## 3、监事会

监事会由五人组成，其中公司职工代表二人。监事会中的职工代表由公司职工选举产生。被授权方委派和政府其他部门派出的监事人数不得超过监事会成员总数的三分之二。公司董事会成员、总经理和财务负责人不能兼任监事。监事会主席由被授权方在监事会成员中指定。监事的任期每届为三年，监事连任不得超

过两届。

监事会对被授权方负责，并履行下列职责：

(1) 审查经注册会计师验证的公司年度财务报告，审查公司资产经营是否符合国家有关规定，监督、评价公司经营效益和公司财产保值增值状况；

(2) 根据工作需要，查阅公司的财务账目和有关资料，对公司董事、总经理和有关人员提出质询；

(3) 对公司董事会的经营业绩进行监督、评价和记录，向派出监事会的被授权方提出对公司董事聘任、解聘及奖惩的建议；

(4) 根据公司董事会的要求，提供咨询意见；

(5) 对侵犯公司经营权的行为进行监督。

#### 4、总经理

公司设总经理 1 人。经被授权方同意，公司董事可以兼任总经理。总经理未经被授权方的同意不得兼任其他有限责任公司、股份有限公司或者其他经营组织的负责人。经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司日常经营管理工作，对董事会报告工作，组织实施公司董事会决议；

(2) 组织和制定公司年度经营计划、投资方案和年度财务预算、决算报告等，报董事会批准实施；

(3) 定期向董事会提交经营计划、工作报告和财务报告；

(4) 向董事会提名聘任或者解聘公司的财务负责人；

(5) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的公司管理人员；

(6) 提出内部管理机构设置、调整或撤销的意见，报董事会批准；

(7) 签发日常行政、业务和财务文件；

(8) 由董事会或董事长授权处理的其他有关事宜。总经理有权拒绝非经董事会或董事长授权的其他任何董事对公司的日常经营管理工作的干预。总经理列席董事会会议。

截至本募集说明书签署日，公司治理结构运行良好。

#### (三) 公司人员基本情况

董事、监事、高级管理人员基本情况

公司董事、监事及高管人员基本情况表

序号	姓名	性别	出生年月	任职时间	现任职务	是否兼职 公务员
1	周晓冬	男	1976.09	2021.08-2024.08	董事长	否
2	蔺蓉蓉	女	1974.10	2020.07-2023.07	董事	否
3	刘俊	男	1978.12	2021.06-2024.06	董事	否
4	梁东	男	1975.07	2022.01-2025.01	董事	否
5	严俊	男	1981.08	2022.01-2025.01	职工董事	否
6	钱冲	男	1979.05	2020.06-2023.06	监事会主席	否
7	汪国亮	男	1982.08	2020.06-2023.06	监事	否
8	刘杭	女	1973.12	2021.06-2024.06	监事	否
9	贾玉梅	女	1994.01	2022.05-2025.05	职工监事	否
10	丁海东	男	1986.12	2020.02-2023.02	职工监事	否
11	蔺蓉蓉	女	1974.10	2020.07-2023.07	总经理	否
12	梁东	男	1975.07	2021.11-2024.11	副总经理	否
13	严俊	男	1981.08	2021.11-2024.11	副总经理	否

公司董事、监事、高级管理人员中不存在公务员兼职情况。公司董事、监事、高级管理人员的任职不存在违反《公司法》、《公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》和公司章程等相关规定的情况。

#### 1、董事会成员

周晓冬先生，男，1976年生，本科学历，历任盐城市亭湖区政府应急事务服务中心主任，盐城市亭湖区政府办副主任、党组成员，江苏东亭环保科技有限公司董事长、总经理、法定代表人，现任盐城海瀛控股集团有限公司党委书记、董事长、董事及法定代表人，江苏东亭环保科技有限公司董事长、法定代表人。

蔺蓉蓉女士，女，1974年生，本科学历，历任响水县财政局办事员、总预算会计、副股长、科长，响水县财政局局长助理（副科级）、副局长，亭湖区财政局国资办副主任、综治办主任、副局长，现任盐城海瀛控股集团有限公司总经理。

刘俊先生，男，1978年生，本科学历。曾在盐城市迎宾路小学、亭湖区纪委优化经济发展环境投诉中心工作；2017年9月-2020年5月任亭湖区纪委监委派驻纪检监察组副组长，2020年6月至今担任盐城海瀛控股集团有限公司党委委员、纪委书记。现任盐城海瀛控股集团有限公司董事。

梁东先生，男，1975年生，本科学历，历任江苏省盐城市亭湖区国有资产投资服务中心副主任、主任，江苏省盐城市亭湖区预算审核中心主任，江苏东亭

环保科技有限公司监事会主席，现任盐城海瀛控股集团有限公司董事、副总经理。

严俊先生，男，1981年生，本科学历，历任江苏省盐城市亭湖区南洋镇人力资源服务中心副主任，江苏省盐城市亭湖区水利局圩堤管理所副股级办事员，江苏省盐城市亭湖区政府接待办公室综合科科长，江苏省盐城市亭湖区招商引资产与项目推进办公室正股级办事员，现任盐城海瀛控股集团有限公司董事、副总经理。

## 2、监事会成员

钱冲先生，男，1979年生，本科学历，历任盐城市亭湖区经济责任审计办公室副股级办事员、盐城市亭湖区固定资产投资核算中心主任、盐城市亭湖区审计局固定资产投资审计科科长，现任盐城海瀛控股集团有限公司监事会主席。

汪国亮先生，男，1982年生，硕士研究生学历，曾任中国银行盐城分行支行行长，江苏省信用担保有限公司风险总监，苏宁金融盐城分部总经理，现任盐城海瀛控股集团有限公司监事。

刘杭女士，女，1973年12月出生，本科学历。1994-2005年在射阳县建设局办公室工作；2005-2012年在射阳县城建监察大队办公室工作；2012-2018年担任射阳县住建局康居公司办公室主任、工会主席，兼任射阳县住建局房改办副书记；2018年-至今担任盐城海瀛控股集团有限公司纪委办公室主任。现任盐城海瀛控股集团有限公司监事。

贾玉梅女士，女，1994年1月出生，本科学历。2017-2020年在中通快递集团内审及合规部任风控顾问，2020-至今任职盐城海瀛控股集团有限公司风险控制部。现任盐城海瀛控股集团有限公司职工监事。

丁海东先生，男，1986年生，大学学历，曾任江苏益诚建设工程咨询有限公司公司职员，现任盐城海瀛控股集团有限公司监事、职工代表。

## 5 经营业绩

### （一）经营范围

公司作为盐城市重要的城市基础设施建设和产业投资的主体，负责盐城市城东、城北片区的基础设施建设投资及国有资产投资运营，主营业务板块包括基础设施建设业务、电力设备制造加工业务、商品销售业务、工程施工业务和融资租赁等。



## (二) 营业收入、成本及利润分析

### 1、营业收入分析

#### 公司近两年营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	121,433.94	43.49	118,439.07	41.32
加工业务	21,045.35	7.54	24,852.47	8.67
商品销售业务	22,137.85	7.93	51,260.60	17.88
工程施工业务	95,460.05	34.19	72,858.35	25.42
融资租赁业务	-	-	3,618.86	1.26
利息收入业务	13,336.62	4.78	10,156.11	3.54
其他	5,787.22	2.07	5,436.14	1.90
合计	279,201.03	100.00	286,621.60	100.00

2020 年度和 2021 年度，公司实现营业收入分别为 286,621.60 万元和 279,201.03 万元。营业收入构成中，基础设施建设业务收入在 2020 年度和 2021 年度分别实现收入 118,439.07 万元和 121,433.94 万元，占营业收入比重分别为 41.32%和 43.49%。

加工业务在 2020 年度和 2021 年分别实现收入 24,852.47 万元和 21,045.35 万元，分别占营业收入的 8.67%和 7.54%。该项业务收入主要系子公司中科重工的电力设备加工制造业务收入。

商品销售业务在 2020 年度和 2021 年度，分别实现收入 51,260.60 万元和 22,137.85 万元，分别占营业收入的 17.88%和 7.93%。公司销售业务由子公司海之达开展，采购产品主要包括电解铜、钢材、钢轨、煤炭、环保装备、其他货物等。公司商品销售业务增长较快，已成为营业收入的重要贡献部分。近年来受到国内外大宗产品产能过剩及贸易摩擦加剧的影响，公司贸易业务的规模受到较大影响。

工程施工业务在 2020 年度和 2021 年度，分别实现收入 72,858.35 万元和 95,460.05 万元，分别占营业收入的 25.42%和 34.19%。公司工程施工业务板块占比有所上升。该项业务主要由子公司海瀛腾飞负责，主要从事市政道路、污水处理、绿化、厂房、生产楼等基础设施建设。

融资租赁业务在 2020 年度和 2021 年度分别实现收入 3,618.86 万元和 0.00

万元，分别占营业收入的 1.26%和 0.00%。公司的融资租赁业务系公司在 2016 年度控股海瀛租赁后形成，海瀛租赁的客户类型目前主要为基础设施建设行业中的地方国有企业。2020 年，公司将持有的海瀛租赁 60%股权全部转让给盐城环投，自 2020 年 7 月 1 日起，融资租赁业务从公司业务中剥离，不再纳入合并报表范围，公司不再产生融资租赁收入。

利息收入业务在 2020 年度和 2021 年度分别实现营业收入 10,156.11 万元和 13,336.62 万元，分别占营业收入的 3.54%和 4.78%。因盐城环科城资产投资运营管理有限公司、江苏东亭环保科技有限公司、海瀛租赁盐城分公司存在向公司借款的情形，所产生的利息计入利息收入。

## 2、营业成本

### 公司近两年营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	107,349.16	44.78	105,008.59	42.00
加工业务	16,623.41	6.94	21,851.75	8.74
商品销售业务	22,053.13	9.20	51,152.12	20.46
工程施工业务	89,354.97	37.28	68,164.94	27.26
融资租赁业务	-	-	-	-
利息收入业务	-	-	-	-
其他	4,318.48	1.80	3,872.29	1.55
<b>合计</b>	<b>239,699.15</b>	<b>100.00</b>	<b>250,049.69</b>	<b>100.00</b>

2020 年度和 2021 年度，公司营业成本分别为 250,049.69 万元和 239,699.15 万元。2020 年度和 2021 年度，基础设施建设业务成本分别为 105,008.59 万元和 107,349.16 万元，分别占营业成本比例为 42.00%和 44.78%，与近年来公司代建项目收入构成占比基本保持一致。

2020 年度和 2021 年度，加工业务成本分别为 21,851.75 万元和 16,623.41 万元，占营业成本比例分别为 8.74%和 6.94%，与加工业务收入构成占比基本保持一致。

2020 年度和 2021 年度，商品销售业务成本分别为 51,152.12 万元和 22,053.13 万元，占营业成本比例分别为 20.46%和 9.20%，呈现下降趋势，与商品销售业务收入构成占比基本保持一致。

2020 年度和 2021 年度，工程施工业务成本分别为 68,164.94 万元和 89,354.97 万元，占营业成本比例分别为 27.26%和 37.28%，与收入趋势较为一致，公司的工程施工成本占比逐年上升。

融资租赁业务在公司经营业务中整体占比较小，2020 年度和 2021 年，融资租赁业务成本为 0.00 万元和 0.00 万元，占营业成本比重为 0.00%和 0.00%。

2020 年度和 2021 年，公司利息收入业务成本为 0.00 万元和 0.00 万元，占营业成本比重为 0.00%和 0.00%。

### 3、营业毛利润

#### 公司近两年营业毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	14,084.78	35.66	13,430.48	36.72
加工业务	4,421.93	11.19	3,000.72	8.20
商品销售业务	84.72	0.21	108.48	0.30
工程施工业务	6,105.09	15.46	4,693.41	12.83
融资租赁业务	-	-	3,618.86	9.90
利息收入业务	13,336.62	33.76	10,156.11	27.77
其他	1,468.74	3.72	1,563.85	4.28
合计	39,501.88	100.00	36,571.91	100.00

2020 年度和 2021 年度，公司营业毛利润分别为 36,571.91 万元和 39,501.88 万元，近年来，公司营业毛利润整体呈增长态势。

2020 年度和 2021 年度，公司基础设施建设业务实现毛利润分别为 13,430.48 万元和 14,084.78 万元，占比分别为 36.72%和 35.66%。2021 年基础设施建设业务毛利润较上年有所增加，主要系公司当期确认的基础设施建设业务收入规模较往年有所增长。

2020 年度和 2021 年度，公司加工业务分别实现毛利润 3,000.72 万元和 4,421.93 万元，占毛利润的比重分别为 8.20%和 11.19%。2021 年公司的电力设备加工业务的毛利润较上年有所上升，主要系疫情影响逐步缓解。

2020 年度和 2021 年度，公司商品销售业务实现毛利润 108.48 万元和 84.72 万元，占毛利润的比重分别为 0.30%和 0.21%，占毛利润总额较小。

2020 年度和 2021 年度，公司工程施工业务分别实现毛利润 4,693.41 万元

和 6,105.09 万元，占毛利润的比重分别为 12.83%和 17.48%。2021 年度公司工程施工业务的毛利润随工程施工业务规模扩大而增长。

2020 年度和 2021 年度，公司融资租赁业务分别实现毛利润 3,618.86 万元和 0.00 万元，占毛利润的比重分别为 9.90%和 0.00%。2020 年，公司将持有的海瀛租赁 60%股权全部转让给盐城环投，自 2020 年 7 月 1 日起，融资租赁业务从公司业务中剥离，不再纳入合并报表范围，公司不再产生融资租赁收入。

2020 年度和 2021 年度，公司利息收入业务分别实现毛利润 10,156.11 万元和 13,336.62 万元，占毛利润的比重分别为 27.77%和 33.76%。公司向盐城环科城资产投资运营管理有限公司、江苏东亭环保科技有限公司、海瀛租赁盐城分公司借出资金为自有资金，产生的毛利润规模较大。

#### 4、营业毛利率

公司近两年营业毛利率情况表

单位：%

项目	2021 年度	2020 年度
基础设施建设	11.60	11.34
加工业务	21.01	12.07
商品销售业务	0.38	0.21
工程施工业务	6.40	6.44
融资租赁业务	-	100.00
利息收入业务	100.00	100.00
其他业务	25.38	28.77
<b>营业毛利率</b>	<b>14.15</b>	<b>12.76</b>

2020 年度和 2021 年度，公司营业毛利率分别为 12.76%和 14.15%，毛利率总体保持上升态势。

2020 年度和 2021 年度，基础设施建设业务毛利率分别为 11.34%和 11.60%，保持稳定。

2020 年度和 2021 年度，加工业务毛利率分别为 12.07%和 21.01%，报告期内加工业务毛利率上升，主要是公司加工业务逐步摆脱疫情的影响。

2020 年度和 2021 年度，商品销售业务毛利率分别为 0.21%和 0.38%。近几年该板块毛利率较小。公司贸易业务板块涉及的产品主要包括电解铜、乙二醇、钢材、钢轨、煤炭、环保装备及其他货物等，主要贸易产品附加值不高，且易受上下游商品市场价格的波动影响。近年来受到国内外大宗产品产能过剩及贸易摩

擦加剧的影响，公司贸易业务的盈利规模及毛利率均在低位运行。

2020 年度和 2021 年度，工程施工业务毛利率分别为 6.44%和 6.40%。公司工程施工业务毛利率水平较为稳定。

融资租赁业务为公司 2016 年度新增业务板块，2020 年度和 2021 年度，毛利率分别为 100.00%和 0.00%。2018 年之后由于公司融出资金均为自有资金，资金成本为 0.00，故 2020 年度毛利率为 100%。2021 年公司不再经营融资租赁业务。

2020 年度和 2021 年度，利息收入业务毛利率分别为 100.00%和 100.00%，主要系公司向向盐城环科城资产投资运营管理有限公司、江苏东亭环保科技有限公司、海瀛租赁盐城分公司借出资金为自有资金所致。

### **(三) 主要板块经营情况**

#### **1、基础设施建设业务**

公司的市政基础设施建设业务由公司母公司及子公司嘉亭实业负责，主要负责盐城市城东、城北片区的基础设施建设。公司基础设施建设业务主要是根据项目可行性研究报告等建设方案对基础设施及相关的附属设施进行施工建设，验收合格后移交至委托方。

2020 年度和 2021 年度，基础设施建设板块营业收入分别为 118,439.07 万元和 121,433.94 万元，占营业收入比重分别为 41.32%和 43.49%，基础设施建设板块在公司营业总收入中占比较大。

#### **1) 已完工项目情况**

公司已完工项目情况如下表：

2021 年末公司主要已完工基础设施建设项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	合法合规性文件是否齐备	拟回购金额	已回购金额	是否按照合同或协议执行回购	未来三年回款计划		
											2022年	2023年	2024年
1	新建光电产业园科技孵化区项目	2019-2020	2021-2022	5,548.34	5,548.34	是	是	6,380.59	2,182.20	是	4,198.39	-	-
2	长亭商厦	2019-2021	2021-2022	385.77	385.77	是	是	443.64	-	是	443.64	-	-
3	恒悦机械拆迁	2020-2021	2021-2023	10,341.05	10,341.05	是	是	11,892.20	-	是	4,994.72	3,924.43	2,973.05
4	创投中心清华大学	2020-2021	2021-2022	833.28	833.28	是	是	958.28	-	是	958.28	-	-
5	绿化	2019-2020	2020-2022	22,401.55	22,401.55	是	是	25,761.78	24,709.79	是	441.84	347.16	263.00
6	污水管网	2019-2020	2020-2021	3,159.65	3,159.65	是	是	3,633.59	2,416.45	是	511.20	401.66	304.29
7	汉能工业园项目	2018-2019	2020-2022	265.87	265.87	是	是	292.46	79.09	是	-	213.37	-
8	工业邻里中心	2018-2019	2020-2022	10,798.56	10,798.56	是	是	11,878.41	2,449.94	是	3,959.96	3,111.40	2,357.12
9	青洋工业园拆迁项目	2018-2021	2020-2024	54,203.07	54,203.07	是	是	59,623.38	24,628.30	是	14,697.93	11,548.38	8,748.77
1	管委会	2019	2021	501,70	501,70	是	是	576,90	-	是	184,60	190,30	201,90

0	转入拆迁项目成本	-2021	-2025	0.05	00.05			55.05			25.62	95.17	34.27
11	海铂花园安置房款	2021-2021	2022-2023	13,591.31	13,591.31	是	是	13,591.31	-	是	5,708.35	4,485.13	3,397.83
12	天山路西侧青年公园城中村改造项目	2019-2021	2022-2023	247.37	247.37	是	是	284.47	-	是	-	284.47	-
13	零星工程汇总	2011-2019	2012-2022	55,026.64	55,026.64	是	是	61,701.63	56,479.52	是	2,193.29	1,723.30	1,305.53
14	合计			678,502.51	678,502.51			773,396.79	112,945.29		222,733.22	216,434.47	221,283.86

注：环科城管委会和盐城市住房和城乡建设局根据委托代建协议按照移交项目的建设投入加成15%比例与公司结算，亭湖区政府和盐城南洋经济发展实业有限公司按照移交项目的建设投入加成10%比例与嘉亭实业结算，营改增税务政策施行后公司及嘉亭实业均按不含税金额确认收入。

## 2) 在建项目情况

2021年末公司主要在建基础设施建设项目情况表

单位：万元、%

建设期间	回款期间	委托方	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	合法合规性文件是否齐备	未来
									2022年
2020-2022	2023-2026	盐城市亭湖区住房和城乡建设局	48,800.00	38,374.14	30%	到位	是	是	10,425.86
2019-2022	2023-2024	盐城市亭湖区住房和城乡建设局	20,000.00	15,492.26	100%	到位	是	是	4,507.74
2019-2022	2023-2027	盐城市亭湖区住房和城乡建设局	44,200.00	25,960.57	30%	到位	是	是	18,239.43
2021-2023	2024-2027	盐城市亭湖区人民政府	35,000.00	226.56	30%	到位	是	是	12,170.70
2018-2022	2023-2025	盐城市亭湖区住房和城乡建设局	26,000.00	16,625.61	30%	到位	是	是	9,374.39
2020-2023	2024-2028	环科城管委会	32,000.00	8,958.79	30%	到位	是	是	6,912.36
2021-2023	2024-2028	盐城市亭湖区住房	121,500.00	53,390.02	30%	到位	是	是	23,838.49

		和城乡建设局							
021-2023	2024-2028	环科城管委会	50,000.00	41,264.47	30%	到位	是	是	0.00
			<b>377,500.00</b>	<b>200,292.42</b>					<b>85,468.97</b>

注：通榆河生态景观廊道工程项目总投 12.15 亿元，含拆迁费。

### 3) 拟建项目情况

2021 年末公司主要拟建基础设施建设项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资	工期	资金来源
1	永兴工业园兴园路项目	3,000.00	0.5年	自有资金
2	通榆河河道整治工程项目	42,000.00	2年	自有资金
3	清新环境厂房及集体宿舍装修工程项目	5,000.00	0.5年	自有资金
4	盐城市雨污分流改造项目	12,000.00	1年	自由资金
	<b>合计</b>	<b>62,000.00</b>		

### 2、加工业务

公司加工业务主要为电力设备制造业务，由公司子公司中科重工负责。2020 年度和 2021 年末，加工业务板块收入分别为 24,852.47 万元和 21,045.35 万元，占当期营业收入的 8.67%和 7.54%，加工业务板块收入在公司营业总收入中占比较大。

### 3、工程施工业务

工程施工业务是公司主营业务收入的重要组成部分，工程施工由子公司海瀛腾飞负责。该公司主要负责项目的招投标和项目的施工，具有市政公用工程总承包贰级资质和建筑工程施工总承包贰级资质、建筑装修装饰工程专业承包贰级资质，正在申请市政公用工程总承包壹级资质。海瀛腾飞拥有自己的建筑团队、采购团队和监理人员，主要从事市政道路、污水处理、绿化、厂房、生产楼等基础设施建设。

2020 年度及 2021 年度，海瀛腾飞分别实现工程施工收入 72,858.35 万元和 95,460.05 万元，分别占主营业务收入比例为 25.42%和 34.19%。

公司近两年工程施工业务情况表

项目	2021年度	2020年度
当年在建项目数量（个）	28	52
当年新签合同金额（亿元）	16.54	29.37



当年施工面积（万平方米）	85.59	334.04
当年竣工面积（万平方米）	78.73	277.99
期末未完成项目施工面积（万平方米）	6.66	66.83
期末未完成施工合同金额（亿元）	7.15	22.46

截至 2021 年末，公司主要在建工程施工项目包括城北生态园新绿路工程、新丰河、东民灶沟和三灶河等六条河道整治工程项目新洋路、新盐路和绿城路等六条道路工程项目等，具体情况如下表所示：

截至 2021 年末公司主要在建工程施工业务项目情况

单位：万元

项目名称	项目类型	发包方	总投资	截止 2021 年末已投资	是否签署协议	预计竣工时间	项目的回款及结算安排	确认收入方式
城北生态园新绿路工程	工程施工	盐城城北开发建设投资有限公司	2,176.48	256.65	是	2022 年	按照合同或协议约定回款	根据完工进度于资产负债表日按照完工百分比法确认收入
新丰河、东民灶沟和三灶河等六条河道整治工程项目	工程施工	盐城城北开发建设投资有限公司	11,505.13	0.00	是	2022 年		
新洋路、新盐路和绿城路等六条道路工程项目	工程施工	盐城城北开发建设投资有限公司	41,970.94	1,802.22	是	2022 年		
盐城市电影院建筑改造工程	工程施工	建军路建设管理有限公司	4,476.00	0.00	是	2022 年		
串场河（北环路至 S349 段）西侧景观带项目	工程施工	盐城城北开发建设投资有限公司	11,419.74	1,918.40	是	2022 年		
<b>合计</b>			<b>71,548.29</b>	<b>3,977.27</b>				

数据来源：公司根据在建项目资料统计整理得出。

截至 2021 年末，公司主要拟建工程施工项目包括瑞鹤路西、世纪大道北侧地块（屏模组）公建配套工程和冷链仓项目等，具体情况如下表所示：

截至 2021 年末公司主要拟建工程施工业务项目情况

单位：万元

项目名称	项目类型	发包方	计划总投资	是否签署协议	预计竣工时间	项目的回款及结算安排	确认收入方式
瑞鹤路西、世纪大道北侧地块（屏模组）公建配套工程	工程施工	江苏盐城环保产业园管理委员会	6,944.35	是	2022 年	按照合同或协议约定回款	根据完工进度于资产负债表日按照完工百分比法确认收入
瑞鹤路西、世纪大道北侧地块（屏模组）室内装修工程	工程施工	江苏盐城环保产业园管理委员会	8,176.92	是	2022 年		

冷链仓项目	工程施工	江苏银宝控股集团有限公司	800.00	是	2022年		
<b>合计</b>			<b>15,921.27</b>				

数据来源：公司根据项目资料统计整理得出。

### 2021年度公司工程施工业务回款情况及未来回款安排

单位：万元

项目名称	发包方	确认收入	回款金额	未来回款安排
江苏中海华核环保有限公司联合厂房、汇流排间项目	江苏中海华核环保有限公司	413.76	-	按照合同或协议约定回款
盐城市亭湖区老旧小区整治改造工程代建协议(2021)	亭湖住房建设局	63,761.47	5,072.80	
日铠工业厂房建设项目(三期)EPC工程总和	盐城国联投资发展有限公司	8,087.22	26,200.06	
竹林商业城建筑改造工程	盐城亭湖城市资产投资有限公司	6,422.02	2,100.00	
海河“四季果香”现代农业科技产业园EPC工程	盐城射阳沁绿现代农业发展有限公司	5,721.52	-	
东亭路沿线外立面(图书馆)提升改造工程	盐城亭湖城市资产投资有限公司	820.18	585.84	
绿邦膜分离技术(江苏)有限公司新建厂区工程	绿邦膜分离技术(江苏)有限公司	1,208.52	600.00	
2021年新洋港老街道两侧铺装工程	盐城市亭湖区黄尖镇人民政府	451.38	442.00	
城北生态园南园景观工程	盐城城北开发建设投资有限公司	3,076.13	818.81	
其他零星工程合计	江苏盐城环保产业园管理委员会、环保产业园区企业等	5,497.86	5,424.48	
<b>合计</b>		<b>95,460.05</b>	<b>41,243.98</b>	

#### 4、商品销售业务

公司商品销售业务运营主体为子公司海之达和摩辰茨贸易。海之达采购的产品主要包括煤炭、焦炭、乙二醇、聚丙烯、钢材等，销售范围主要集中于江苏省内。摩辰茨贸易主要从事农产品等外贸业务。

公司采用传统的批发兼零售销售模式，利用略低于市场价格的优势获取大额的销售量，通过大额订单增加其向供应方的议价能力从而降低购买价格，通过买卖差价赚取利润。销售客户范围从环科城内入驻企业逐渐扩张到江苏省乃至外省地区企业。海之达的经营方式不仅为自己带来利润，同时有效降低入驻企业原材料的采购价格，属于环科城重点打造配套服务的一部分。

2020 年度和 2021 年度，公司商品销售板块营业收入分别为 51,260.60 万元和 22,137.85 万元，占当期主营业务收入的 17.88%和 7.93%。

#### 5、融资租赁业务

公司融资租赁业务主要由原子公司海瀛（福建）融资租赁有限公司（曾用名为“福建万字租赁有限公司”）负责实施，主要以售后回租和直租两种模式开展业务，其营业收入主要包括融资租赁业务利息收入和融资租赁手续费收入等，业务主要分布在江苏省、山东省和贵州省等地区，客户类型主要为基础设施建设行业中的国有企业、房地产开发公司、商务服务业和制造类企业等。根据盐城市亭湖区国资办出具的批复等文件，自 2020 年起，公司不再持有海瀛（福建）融资租赁有限公司股权，将融资租赁业务剥离。

2020 年度和 2021 年度，公司融资租赁收入分别为 3,618.86 万元和 0.00 万元，占当期营业收入的 1.26%和 0.00%。融资租赁业务的营业收入主要包括融资租赁业务利息收入、融资租赁手续费收入等，融资租赁收入降低，系剥离融资租赁业务所致。

#### 6、利息业务

近两年，公司利息收入为 10,156.11 万元和 13,336.62 万元，主要是盐城环科城资产投资运营管理有限公司、江苏东亭环保科技有限公司、海瀛（福建）融资租赁有限公司盐城分公司存在向公司借款的情形，所产生的利息计入利息收入。

### 6 资信状况

公司资信情况良好，与各大银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

根据 2021 年 12 月 31 日查询的中国人民银行企业信用报告显示，截至查询日，公司借贷交易余额 2,753,087.00 万元，截止 2021 年 12 月 31 日担保交易余额 344,181.22 万元。

融资人的主体信用评级为 AA，评级展望为稳定。

## 7 财务状况

### 7.1 资产负债分析

公司提供了2019年至2021年中兴华会计师事务所出具无保留意见的审计报告及未经审计的2022年第一季度的财务报表，具体情况如下表所示：

单位：万元

报表类型	2022年一季报	2021年年报	2020年年报	2019年年报
	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
截止日期	2022/3/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
<b>流动资产</b>				
货币资金	392,014.34	571,283.17	612,736.69	250,878.32
应收票据及应收账款	369,109.44	337,352.81	301,993.72	265,151.15
应收票据	-	-	16,436.35	1,800.00
应收账款	369,109.44	337,352.81	285,557.38	263,351.15
应收款项融资	13,467.80	14,010.14	-	-
预付款项	13,778.05	11,789.71	40,559.60	111,241.12
其他应收款项	1,555,647.16	1,587,419.22	1,498,567.56	1,267,312.06
存货	965,661.73	932,502.66	812,077.12	387,161.41
其他流动资产	11,074.13	10,545.28	7,379.50	7,600.60
<b>流动资产合计</b>	<b>3,320,752.65</b>	<b>3,464,902.98</b>	<b>3,273,314.20</b>	<b>2,289,344.66</b>
<b>非流动资产</b>				
可供出售金融资产	-	-	364,345.54	164,378.49
其他债权投资	1,053.00	1,053.00	-	-
长期应收款	-	-	-	145,986.50
长期股权投资	334,613.64	332,855.64	200,697.36	290,851.63
其他非流动金融资产	382,592.10	382,592.10	-	-
投资性房地产	470,815.80	470,815.80	223,204.44	-
固定资产及清理合计	282,219.43	283,381.58	278,993.12	346,306.79
在建工程合计	159,779.71	156,316.27	40,135.72	27,150.20
无形资产	47,700.13	47,780.58	42,569.42	30,699.86
商誉	3,957.93	3,957.93	3,957.93	3,957.93
长期待摊费用	144.45	213.97	3,807.04	5,795.46
递延所得税资产	1,227.00	1,227.00	927.33	917.16
其他非流动资产	9,932.98	9,932.98	5,850.21	560
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,694,036.18</b>	<b>1,690,126.85</b>	<b>1,164,488.12</b>	<b>1,016,604.03</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,014,788.83</b>	<b>5,155,029.83</b>	<b>4,437,802.31</b>	<b>3,305,948.69</b>
<b>流动负债</b>				

短期借款	335,364.80	394,514.17	349,310.00	291,140.00
应付票据及应付账款	153,706.03	104,970.31	169,068.33	165,580.62
应付票据	101,000.00	40,151.48	92,051.74	118,596.00
应付账款	52,706.03	64,818.83	77,016.59	46,984.62
预收账款	-	520.9	3,575.33	2,029.38
合同负债	528.94	531.95	-	-
应付职工薪酬	362.31	814.56	710.88	1,634.15
应交税费	93,583.08	92,347.48	77,131.33	52,538.17
其他应付款项	67,595.08	68,329.87	54,261.79	131,445.05
应付利息	-	-	-	13,223.83
应付股利	-	-	-	604.99
其他应付款	-	-	-	117,616.23
一年内到期非流动负债	535,934.44	681,486.78	416,613.54	220,390.08
其他流动负债	125,883.83	230,910.87	179,016.68	42,389.00
<b>流动负债合计</b>	<b>1,312,958.51</b>	<b>1,574,426.87</b>	<b>1,249,687.89</b>	<b>907,146.45</b>
<b>非流动负债</b>				
长期借款	732,194.78	647,361.51	811,291.38	498,910.00
应付债券	478,859.28	448,687.78	244,489.42	251,000.00
长期应付款合计	232,320.41	237,348.92	175,367.56	128,284.80
递延所得税负债	11,840.55	11,840.55	11,516.37	30.09
其他非流动负债	119,109.00	119,109.00	73,033.00	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,574,324.02</b>	<b>1,464,347.75</b>	<b>1,315,697.73</b>	<b>878,224.89</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,887,282.53</b>	<b>3,038,774.63</b>	<b>2,565,385.61</b>	<b>1,785,371.34</b>
<b>股东权益</b>				
股本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	1,347,813.42	1,347,813.42	1,138,124.86	747,678.49
专项储备	11.78	11.78	-	-
其他综合收益	29,562.24	29,562.24	29,056.41	90.28
盈余公积	17,521.93	17,521.93	13,791.38	9,298.27
一般风险准备	-	-	15.66	42.96
未分配利润	221,303.22	209,693.83	167,286.96	136,464.76
<b>归属于母公司股东的权益合计</b>	<b>2,116,212.60</b>	<b>2,104,603.20</b>	<b>1,848,275.28</b>	<b>1,393,574.76</b>
少数股东权益	11,293.70	11,652.00	24,141.42	127,002.59
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,127,506.30</b>	<b>2,116,255.21</b>	<b>1,872,416.70</b>	<b>1,520,577.35</b>

主要科目分析：

① 货币资金

近两年末，公司货币资金分别为 612,736.69 万元和 571,283.17 万元，占总

资产的比例分别为 13.81%和 11.08%。2021 年末货币资金较 2020 年末减少 6.77%，主要系公司当期银行存款减少所致。

#### 近两年末公司货币资金情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
现金	5.95	0.00	2.37	0.00
银行存款	428,527.71	75.01	452,198.76	73.80
其他货币资金	140,360.16	24.57	160,535.56	26.20
定存应收利息	2,389.36	0.42	-	-
<b>合计</b>	<b>571,283.17</b>	<b>100.00</b>	<b>612,736.69</b>	<b>100.00</b>

公司受限货币资金情况如下表所示：

#### 2021年末公司受限货币资金情况

单位：万元

项目	金额	使用受限制的原因
银行存款	12,000.55	贷款及票据保证金
其他货币资金	140,301.88	贷款及票据保证金
<b>合计</b>	<b>152,302.43</b>	

#### ② 应收账款

近两年末，公司应收账款分别为 285,557.38 万元和 337,352.81 万元，占总资产的比例分别为 6.43%和 6.54%。2021 年末公司应收账款较 2020 年末增加 51,795.43 万元，增幅为 18.14%，主要系公司当期增加了部分政府单位的应收账款所致。

公司的应收账款中存在部分欠款方为地方政府、地方政府相关部门、国有单位。公司的应收账款存在经营背景，不存在替政府融资行为，不会新增政府债务或隐性债务。

#### 近两年末公司应收账款前五名明细表

单位：万元、%

2021 年末			
单位名称	金额	占比	是否关联方
盐城南洋经济发展实业有限公司	72,948.64	21.28	否
盐城市亭湖区住房和城乡建设局	64,427.20	18.80	否
江苏盐城环保科技城管理委员会	59,826.29	17.45	否

盐城市亭湖区人民政府	40,414.57	11.79	否
盐城国联投资发展有限公司	17,875.30	5.21	否
<b>合计</b>	<b>255,491.99</b>	<b>74.54</b>	
<b>2020 年末</b>			
<b>单位名称</b>	<b>金额</b>	<b>占比</b>	<b>是否关联方</b>
盐城南洋经济发展实业有限公司	67,047.03	23.48	否
盐城市住房和城乡建设局	44,860.58	15.71	否
江苏盐城环保科技城管理委员会	40,000.00	14.01	否
盐城国联投资发展有限公司	35,260.29	12.35	否
亭湖区人民政府	25,301.70	8.86	否
<b>合计</b>	<b>212,469.59</b>	<b>74.41</b>	

### ③ 预付账款

近两年末，公司预付款项分别为 40,559.60 万元和 11,789.71 万元，分别占总资产的 0.91%和 0.23%。公司预付款项主要为公司承接各类项目的工程预付款项。2021 年末，公司预付款项较 2020 年末减少 28,769.89 万元，降幅为 70.93%，主要系公司前期投入工程逐步开工所致。

近两年末前五名预付款单位情况如下：

近两年末公司预付款项前五名明细表

单位：万元、%

<b>2021 年末</b>			
<b>单位名称</b>	<b>金额</b>	<b>占比</b>	<b>是否关联方</b>
盐城市蓝翔园林建设工程有限公司	6,400.00	54.28	否
盐城市德汇双盈贸易有限公司	344.40	2.92	否
江苏铭城建筑设计院有限公司	342.00	2.90	否
江苏展欣工程有限公司	327.24	2.78	否
盐城市亭湖区城市经营有限公司	265.93	2.26	否
<b>合计</b>	<b>7,679.57</b>	<b>65.14</b>	否
<b>2020 年末</b>			
<b>单位名称</b>	<b>金额</b>	<b>占比</b>	<b>是否关联方</b>
盐城市蓝翔园林工程有限公司	6,495.00	16.01	否
盐城翰旺商贸有限公司	2,663.76	6.57	否
盐城市成泰投资有限公司	2,000.00	4.93	否
江苏恒悦机械有限公司	1,350.63	3.33	否
中科海泰（北京）环境工程科技有限公司	559.16	1.38	否
<b>合计</b>	<b>13,068.55</b>	<b>32.22</b>	

公司预付款项中不涉及政府的预付款。公司的预付款均存在正常的业务背景，不存在替政府融资的行为，符合财政部相关文件要求。公司的预付款项存在经营背景，不存在替政府融资行为，不会新增政府债务或隐性债务。

#### ④ 其他应收款

近两年末，公司其他应收款分别为 1,498,567.56 万元和 1,587,419.22 万元，分别占资产总额的 33.77% 和 30.79%，占总资产的比例较大。公司其他应收款占比较大，主要系与江苏盐城环保产业园内政府部门及国有企业之间发生的垫付工程款、拆借款、借款等。

近两年末公司主要其他应收款明细如下：

近两年末公司其他应收款前五名明细表

单位：万元、%

2021 年末			
单位名称	金额	占比	是否关联方
盐城环科城资产投资运营管理有限公司	242,529.56	15.27	否
江苏亭发实业有限公司	179,241.56	11.28	否
江苏东亭环保科技有限公司	151,689.98	9.55	否
盐城南洋经济发展实业有限公司	144,767.61	9.11	否
盐城市环保产业发展投资有限公司	137,904.15	8.68	否
<b>合计</b>	<b>856,132.87</b>	<b>53.90</b>	
2020 年末			
单位名称	金额	占比	是否关联方
盐城市环保产业发展投资有限公司	236,118.43	15.76	否
盐城南洋经济发展实业有限公司	179,814.98	12.00	否
盐城环科城资产投资运营管理有限公司	136,299.56	9.10	否
盐城市成泰投资有限公司	135,982.03	9.07	否
江苏东亭环保科技有限公司	124,264.22	8.29	否
<b>合计</b>	<b>812,479.22</b>	<b>54.22</b>	

公司与盐城环科城资产投资运营管理有限公司、江苏亭发实业有限公司、江苏东亭环保科技有限公司、盐城南洋经济发展实业有限公司和盐城市环保产业发展投资有限公司的往来款项形成原因主要包括：工程垫付款、拆借款和借款。

公司前五大其他应收往来款对象均为国有企业，信用资质情况良好。此外，经核查国家企业信用信息公示系统、信用中国、企查查等公开平台，公司其他应收款前五大对手方均经营正常，无违法失信行为记录。因此，其他应收款收回风险较小，对公司偿债影响较小。



### 近两年末公司对政府部门其他应收款

单位：万元

政府部门名称	2021 年末	2020 年末	是否存在政策业务背景	是否存在替政府部门融资的行为
江苏盐城环保科技处管理委员会	81,613.07	81,717.92	是	否
江苏亭湖经济发开区管理委员会	50,085.07	67,162.37	是	否
合计	131,698.14	148,880.29		

公司其他应收款中涉及政府的应收款，均存在正常的业务背景，不存在替政府融资的行为，符合财政部相关文件要求。公司的其他应收款存在经营背景，不存在替政府融资行为，不会新增政府债务或隐性债务。

### ⑤ 存货

公司存货包括原材料、在产品、开发成本和库存商品构成，其中开发成本占主要部分，主要为公司代建的基础设施开发成本。近两年末，公司存货分别 812,077.12 万元和 932,502.66 万元，分别占公司资产总额的 18.30%和 18.09%。2021 年末公司存货较 2020 年末同比增长了 14.83%，主要系工程开发成本增加所致。最近两年末公司存货明细如下：

近两年末公司存货构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
原材料	3,050.64	0.33	3,355.46	0.41
在产品	6,086.50	0.65	5,578.71	0.69
开发成本	-	-	796,705.25	98.11
合同履约成本	922,189.37	98.89		
工程施工	-	-	5,298.15	0.65
库存商品	1,176.15	0.13	1,139.55	0.14
合计	932,502.66	100.00	812,077.12	100.00

近两年末，公司存货中开发成/合同履约成本本分别为 796,705.25 万元和 922,189.37 万元，占存货总额的 98.11%和 98.89%。开发成本主要为土地使用权和基础设施未完工结算的项目，其中基础设施未完工结算的项目主要包括道路、标准化厂房、公办楼以及绿化等。

2021年末公司存货中土地使用权明细表

单位：平方米、万元

序号	所有权人	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	入账依据	应缴纳出让金金额	实际缴纳出让金金额	是否足额缴纳出让金
1	盐城海瀛	亭湖国用(2013)第602481号	50,073.00	出让	商务金融	5,498.02	出让合同	5,498.02	5,498.02	是
2	盐城海瀛	亭湖国用(2013)第602482号	50,147.00	出让	商务金融	5,506.14	出让合同	5,506.14	5,506.14	是
3	盐城海瀛	亭湖国用(2013)第602483号	83,334.00	出让	商务金融	9,158.57	出让合同	9,158.57	9,158.57	是
4	盐城海瀛	亭湖国用(2014)第602472号	72,667.00	出让	商务金融	10,028.05	出让合同	6548.46	6548.46	是
5	盐城海瀛	亭湖国用(2014)第602473号	140,001.00	出让	商务金融	19,311.95	出让合同	9156.15	9156.15	是
6	盐城海瀛	苏(2019)盐城市不动产权第0024587号	43,193.00	出让	商业	12,305.69	政府文件、评估报告	4,440.24	4,440.24	是
7	盐城海瀛	苏(2019)盐城市不动产权第0024586号	43,481.00	出让	商业	12,387.74	政府文件、评估报告	4,469.85	4,469.85	是
8	盐城海瀛	苏(2019)盐城市不动产权第0043050号	50,457.00	出让	商业	14,375.20	政府文件、评估报告	5,186.97	5,186.97	是
9	盐城海瀛	亭湖国用(2010)第600982号	56,001.00	划拨	城镇住宅用地	15,708.55	政府文件、评估报告	4,648.08	-	-
10	盐城海瀛	苏(2020)盐城市不动产权第0109116号	55,005.00	出让	城镇住宅用地	12,464.13	出让合同	12,464.13	12,464.13	是
11	盐城海瀛	苏(2020)盐城市不动产权第0133945号	19,456.00	出让	城镇住宅用地	6,641.79	出让合同	6,641.79	6,641.79	是
12	盐城海瀛	苏(2021)盐城市不	29,632.00	出让	工业用地	915.63	出让合同	915.63	915.63	是

		动产权第0012688号								
13	盐城海瀛	苏(2021)盐城市不动产权第0012689号	31,686.00	出让	工业用地	979.10	出让合同	979.10	979.10	是
14	盐城海瀛	亭湖国用(2015)第004808号	66,000.00	出让	工业用地	1,386.00	出让合同	1,386.00	1,386.00	是
15	嘉亭实业	苏(2017)盐城市不动产权第0010192号	56,574.00	出让	工业用地	1,293.29	出让合同	1,293.29	1,293.29	是
16	嘉亭实业	亭湖国用(2013)第602044号	31,217.00	出让	工业用地	1,643.40	出让合同	1,643.40	1,643.40	是
17	嘉亭实业	苏(2019)盐城市不动产权第0020725号	22,141.00	出让	工业用地	684.16	出让合同	684.16	684.16	是
18	嘉亭实业	苏(2019)盐城市不动产权第0005838号	59,905.58	出让	工业用地	1,696.83	出让合同	1,696.83	1,696.83	是
19	嘉亭实业	亭湖国用(2013)第602481号	50,073.00	出让	商务金融	5,498.02	出让合同	5,498.02	5,498.02	是
<b>合计</b>			<b>960,970.58</b>			<b>131,984.24</b>				

注：公司获取相关土地使用权合法合规。经公司查询周边土地拍卖信息情况，周边土地2021年拍卖均价约为240万元/亩。

亭湖国用(2010)第600982号地块尚未缴纳土地出让金，系该地块为划拨地块且未用于抵押。

2021年末公司存货中主要基础设施未完工结算的项目情况

单位：万元

序号	项目名称	余额
1	管委会转入拆迁项目成本	501,700.05
2	通榆河项目	53,390.02
3	凯胜 IPAD 项目	41,264.47
4	鑫港家园	38,374.14
5	青洋工业园拆迁项目	31,813.71
6	绿色节能科创园	27,559.64
7	凤翔嘉园项目	25,960.57
8	新建工业厂房工程项目及配套设施（拆迁安置部分）	16,002.15
9	海铂花园安置房款	13,591.31
10	恒悦机械拆迁项目	10,341.05
11	青洋安置房项目	8,958.79
12	工业邻里中心	8,571.34
13	新建光电产业园科技孵化区项目	3,650.77
14	其他	9,026.98
	<b>合计</b>	<b>790,204.99</b>

⑥ 长期股权投资

近两年末，公司长期股权投资科目余额分别为 200,697.36 万元和 332,855.64 万元，占总资产的比例分别为 4.52%和 6.46%。2021 年末较 2020 年末长期股权投资账面价值 132,158.28 万元，增幅为 65.85%，主要系确认了对盐城兴北实业投资有限公司的投资收益所致。

近两年末，公司的长期股权投资明细如下：

近两年末公司长期股权投资明细

单位：万元

单位名称	2021 年末	2020 年末
江苏兴盐超轨道交通有限公司	697.22	400.00
盐城中科智汇信息科技有限公司	17.04	64.23
南大盐城环境监测科技有限公司	512.26	493.72
盐城兴北实业投资有限公司	331,629.13	199,739.41
<b>合计</b>	<b>332,855.64</b>	<b>200,697.36</b>

⑦ 投资性房地产

近两年末，公司投资性房地产分别为 223,204.44 万元和 470,815.80 万元，占总资产的比例分别为 5.03%和 9.13%。2021 年末较 2020 年末增加 247,611.36

万元，主要系外购及政府划拨投资性房地产导致。2021年度投资性房地产变化情况如下：

#### 2021年度投资性房地产变动情况

单位：万元

科目	金额
年初余额	223,204.44
本期变动	247,611.36
加：外购	127,260.46
存货\固定资产\在建工程转入	-
政府划拨转入	120,350.90
减：处置	-
其他转出	-
公允价值变动	-
期末余额	470,815.80

根据2021年1月19日盐城市亭湖区政府国有资产监督管理委员会文件(亭国资(2021)6号)，关于将原亭湖开发区管委会名下德惠公租房国有产权无偿划拨给江苏嘉亭实业投资有限公司的批复，上述德惠公租房资产已经江苏明润资产评估造价咨询有限公司评估，评估价值为6,296.96元。

根据2021年12月盐城市亭湖区政府国有资产监督管理委员会文件，将原盐城市环保产业发展投资有限公司名下亭湖区希望大道59号不动产无偿划拨给公司，上述房产已经江苏富华资产评估有限公司评估，评估价值为114,053.94万元。

#### ⑧ 固定资产

近两年末，公司固定资产分别为278,993.12万元和283,381.58万元，占资产总额的比例分别为6.29%和5.50%。公司固定资产主要为房屋及构筑物、机器设备、电子办公设备、运输设备和其他设备，规模较少，占总资产的比例不高。2021年末较2020年末增加4,388.46万元，增幅为1.57%。

#### 近两年末公司固定资产情况

单位：万元、%

项目	2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	271,531.10	95.82	270,555.68	96.98
机器设备	10,754.26	3.79	7,072.82	2.54
电子及办公设备	559.94	0.20	586.71	0.21

运输设备	228.98	0.08	382.56	0.14
其他设备	307.30	0.11	395.34	0.14
<b>合计</b>	<b>283,381.58</b>	<b>100.00</b>	<b>278,993.12</b>	<b>100.00</b>

截至2021年末公司主要房屋及建筑物明细

单位：万元

名称	账面价值
盐城市亭湖区青年东路666号第1、2、3幢	33,140.73
环保城蓝宝路199号A、B、C、D、E幢	8,052.32
盐城市亭湖区环保大道105号地下室	
盐城市亭湖区云溪路199号1、2幢	4,766.52
盐城市亭湖区凤翔路201号1、2、3幢	1,777.85
市区建军路180号招商服务中心A、C幢	1,551.92
盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦1、2幢部分	1,622.28
伯乐嘉园1A幢102室	1,060.51
盐城市亭湖区太湖路33号1、3、4、5、6幢	11,281.65
市区希望大道58号绿地商务城12幢2部分	6,661.91
市区希望大道58号绿地商务城12幢4部分	971.86
盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢部分	3,759.62
盐城市亭湖区东亭路4号东润华庭17幢部分	308.54
盐城市亭湖区太湖路99号1-16幢	24,640.14
铠胜项目一期厂房	38,710.01
盐城市亭湖区盐才路2号1-9幢	24,272.53
亭湖区南洋镇南映社区居委会南映路21号1、3、5幢	2,805.15
盐城市亭湖区南洋镇南映社区南映路12号3-5幢	3,629.51
盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢部分	9,906.19
盐城市亭湖区希望大道中路60号悦达城市广场16幢部分	2,440.75
<b>合计</b>	<b>181,359.98</b>

⑨ 在建工程

近两年末，公司在建工程余额分别为40,135.72万元和156,316.27万元，分别占公司资产总额的0.90%和3.03%。2021年末较2020年末增加116,180.55万元，增幅为289.47%，主要是青洋工业园项目和iPad结构件厂房项目投入所致。

近两年末公司在建工程项目明细表

单位：万元、%

项目	2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比
移动式喷漆房	208.48	0.13	208.48	0.52
ipad结构件	74,125.27	47.42	199.04	0.50
通榆河生态景观廊道建设工程	-	-	2,500.87	6.23
日凯工业厂房	12,204.79	7.81	-	-
环保科技城污水处理项目	124.45	0.08	-	-

永兴工业园	0.18	0.00	-	-
长亭商厦装修改造	250.38	0.16	214.65	0.53
晶都大厦装修改造	73.24	0.05	-	-
青洋工业园	54,231.50	34.69	37,012.68	92.22
500MWpHDT 高效异质结太阳能电池项目	15,097.99	9.66	-	-
<b>合计</b>	<b>156,316.27</b>	<b>100.00</b>	<b>40,135.72</b>	<b>100.00</b>

## 7.2 利润表分析

单位：万元

截止日期	2022/3/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
<b>营业总收入</b>	<b>72,530.28</b>	<b>279,201.03</b>	<b>286,621.60</b>	<b>287,495.90</b>
营业收入	72,530.28	279,201.03	286,621.60	287,495.90
<b>营业总成本</b>	<b>74,087.39</b>	<b>288,685.59</b>	<b>288,905.02</b>	<b>284,770.27</b>
营业成本	61,977.67	239,699.15	250,049.69	252,400.21
营业税金及附加	1,106.61	4,752.79	4,182.67	2,748.27
销售费用	145.38	602.72	679.02	807.36
管理费用	4,697.20	17,745.83	15,722.36	15,425.13
财务费用	6,160.53	25,431.47	17,304.21	13,018.78
其他业务成本（金融类）	62.91	453.63	967.06	370.52
研发费用	62.91	453.63	967.06	370.52
<b>其他损益项目</b>				
公允价值变动收益	-	-	7,323.61	-
投资收益	1,758.00	19,122.00	1,640.02	423.25
其中：对联营企业与合营企业的投资收益	-	18,164.63	-	-
信用减值损失	-	-1,451.53	-	-
资产减值损失	-	-	-1,090.28	-1,979.07
资产处置收益	-	337.91	263.16	713.87
其他收益	14,056.55	43,690.98	42,404.81	40,524.40
<b>营业利润</b>	<b>14,257.44</b>	<b>52,214.80</b>	<b>48,257.90</b>	<b>42,408.07</b>
加：营业外收入	107.74	3,040.84	110.42	68.7
减：营业外支出	24.26	385.32	335.43	429.94
<b>利润总额</b>	<b>14,340.92</b>	<b>54,870.31</b>	<b>48,032.89</b>	<b>42,046.82</b>
减：所得税费用	3,089.83	8,836.64	14,771.88	11,211.14
<b>净利润</b>	<b>11,251.09</b>	<b>46,033.67</b>	<b>33,261.01</b>	<b>30,835.68</b>
持续经营净利润	11,251.09	46,033.67	33,261.01	30,835.68
归属于母公司所有者的净利润	11,609.39	47,000.42	36,073.43	41,679.72
少数股东损益	-358.3	-966.75	-2,812.42	-10,844.04
<b>其他综合收益</b>	<b>-</b>	<b>29,562.24</b>	<b>29,056.41</b>	<b>90.28</b>
归属母公司股东的其他综合收益	-	29,562.24	29,056.41	90.28
<b>综合收益总额</b>	<b>11,251.09</b>	<b>75,595.91</b>	<b>62,317.42</b>	<b>30,925.96</b>

归属母公司股东的综合收益总额	11,609.39	76,562.66	65,129.84	41,770.00
归属少数股东的其他综合收益	-358.3	-966.75	-2,812.42	-10,844.04

2019-2021 年度以及 2022 年第一季度，公司营业收入分别为 287,495.90 万元、286,621.60 万元、279,201.03 万元和 72,530.28 万元，最近几年营业收入规模保持较高水平，整体盈利能力较强。

2019-2021 年度以及 2022 年第一季度，公司净利润分别为 30,835.68 万元、33,261.01 万元、46,033.67 万元和 11,251.09 万元，较为稳定。

公司作为当地城市资产经营主体，重点负责公司作为盐城市重要的城市基础设施建设和产业投资的主体，负责盐城市城东、城北片区的基础设施建设投资及国有资产投资运营等业务，已取得良好的经济效益和社会效益。

2020 年度和 2021 年度，公司获得的其他收益分别为 42,404.81 万元和 43,690.98 万元。2020 年度和 2021 年度的其他收益明细如下：

#### 最近两年公司取得其他收益的明细

单位：万元

项目	2021 年	2020 年
财政日常经营补助	43,652.00	42,021.75
以工代训补贴	31.90	-
个税返还	0.35	1.71
其他专项奖励资金	6.73	381.35
合计	43,690.98	42,404.81

公司的政府补贴主要来自于财政日常经营补助，补助单位包括盐城市亭湖区财政局、江苏盐城环保科技城管理委员会等。具体情况如下：

#### 最近两年公司收到的政府补助情况

单位：万元

年份	总金额	主体	金额	相关依据	是否到账
2020	42,021.75	盐城海瀛	35,021.75	盐城市亭湖区财政局关于确对盐城海瀛控股集团有限公司日常经营补贴文件	是
		嘉亭实业	7,000.00	盐城市亭湖区人民政府文件关于对江苏嘉亭实业投资有限公司给予财政拨款的通知	
2021	43,652.00	盐城海瀛	35,000.00	盐城市亭湖区财政局说明函	是
		嘉亭实业	8,300.00	关于对江苏嘉亭实业投资有限公司给予财政拨款的通知	



	其他	352.00	其他形式补贴	
--	----	--------	--------	--

公司资产规模大，综合实力雄厚，是亭湖区和环保科技城城市建设最主要的基础设施建设主体。公司位于盐城环保科技城境内，作为环保科技城内主要的国有资产运营公司，不断扩大其自身的业务范围、提升其自身的业务水平，努力做大做强。公司作为亭湖区基础设施建设主体，对促进地区经济社会又好又快发展做出了重要功效，盐城市亭湖区人民政府、盐城市亭湖区财政局和盐城环保科技城管委会每年对公司给予财政补贴以支持其日常经营活动的有序开展和公司业务的平稳发展。公司未来几年拟建的主要项目均坐落在亭湖区内，从长远角度来看，为进一步推进亭湖区内城市基础设施项目的投资建设工作，盐城市亭湖区人民政府、盐城市财政局和盐城环保科技城管委会对公司的其他收益具备可持续性。

### 7.3 现金流量分析

单位：元

报告期	2022 年一季报	2021 年年报	2020 年年报	2019 年年报
<b>经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	56,763.17	221,498.94	209,691.49	272,118.94
收到的税费返还	2,692.54	4,028.09	1,329.63	-
收到的其他与经营活动有关的现金	81,735.85	437,059.50	352,871.23	326,941.42
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>141,191.55</b>	<b>662,586.53</b>	<b>563,892.35</b>	<b>599,060.36</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	60,106.22	284,575.88	207,814.60	270,275.67
支付给职工以及为职工支付的现金	2,015.36	7,218.89	5,522.25	6,366.20
支付的各项税费	751.62	9,325.66	4,733.23	6,535.57
支付的其他与经营活动有关的现金	66,590.39	356,401.33	331,804.71	241,488.12
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>129,463.60</b>	<b>657,521.76</b>	<b>549,874.79</b>	<b>524,665.56</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>11,727.95</b>	<b>5,064.77</b>	<b>14,017.56</b>	<b>74,394.80</b>
<b>投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资所收到的现金	-	8,000.00	1,466.00	569.5
取得投资收益所收到的现金	-	957.37	75.73	0.9
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	709.89	2,250.75	1,742.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	477.31
收到的其他与投资活动有关的现金	-	560	300	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>0</b>	<b>10,227.26</b>	<b>4,092.48</b>	<b>2,790.01</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	20,185.64	79,862.86	21,118.08	78,814.65

投资所支付的现金	-	52,639.98	56,900.00	9,370.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	2,033.17	2,867.36	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>20,185.64</b>	<b>134,536.01</b>	<b>80,885.44</b>	<b>88,184.65</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-20,185.64</b>	<b>-124,308.75</b>	<b>-76,792.96</b>	<b>-85,394.64</b>
<b>筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	215,730.00	6,210.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	6,210.00
取得借款收到的现金	247,380.00	1,415,365.00	1,342,018.18	1,024,424.92
收到其他与筹资活动有关的现金	97,000.00	436,116.30	334,130.38	245,198.81
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>344,380.00</b>	<b>1,851,481.30</b>	<b>1,891,878.56</b>	<b>1,275,833.73</b>
偿还债务支付的现金	331,050.00	1,126,778.03	687,764.50	798,178.43
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	50,419.85	200,096.53	183,963.71	101,043.85
支付其他与筹资活动有关的现金	97,731.68	364,213.07	656,542.68	321,403.54
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>479,201.53</b>	<b>1,691,087.63</b>	<b>1,528,270.89</b>	<b>1,220,625.82</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-134,821.53</b>	<b>160,393.67</b>	<b>363,607.67</b>	<b>55,207.92</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-143,279.21</b>	<b>41,149.69</b>	<b>300,832.27</b>	<b>44,208.08</b>
加:期初现金及现金等价物余额	416,591.38	375,441.69	74,609.42	30,401.34
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>273,312.17</b>	<b>416,591.38</b>	<b>375,441.69</b>	<b>74,609.42</b>

### 1、经营活动现金流量分析

近两年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 14,017.56 万元和 5,064.77 万元。公司经营活动现金流量净额持续为正，经营活动现金流入情况整体较好。

从现金流入方面看，近两年，公司经营活动现金流入分别为 563,892.35 万元和 662,586.53 万元。2020 年度和 2021 年度，公司销售商品、提供劳务收到现金分别为 209,691.49 万元和 221,498.94 万元；2020 年度和 2021 年度，公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 352,871.23 万元和 437,059.50 万元。

从现金流出方面看，近两年，公司经营活动现金流出分别为 549,874.79 万元和 657,521.76 万元。2020 年度和 2021 年度，公司购买商品、接受劳务支付的现金分别为 207,814.60 万元和 284,575.88 万元。2020 年度和 2021 年度，公司支付的其他与经营活动有关的现金分别为 331,804.71 万元和 356,401.33 万元，主要由支付往来款及部分付现性费用构成。

### 2、投资活动现金流量净额分析

投资活动现金流主要反映公司在购买土地和对外投资等方面的投入。近两年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-76,792.96 万元和-124,308.75 万元。

近年来，随着公司业务不断深入与扩张，投资不断加大，导致了投资活动产生的现金流量净额呈净流出状态。公司的投资活动现金主要用于环保产业园区建设以及股权投资等。

从投资活动现金流入来看，近两年，公司投资活动现金流入合计分别为4,092.48万元和10,227.26万元，投资活动现金流入规模不高，其中：2020年度和2021年度收回投资收到的现金分别为1,466.00万元和8,000.00万元。

从投资活动现金流出来看，近两年，公司投资活动现金流出合计分别为80,885.44万元和134,536.01万元，其中主要为公司投资支付的现金，2020年度和2021年度，该项支出分别为56,900.00万元和52,639.98万元，2020年该项金额增加主要系公司新增对外投资所致。2021年度，公司主要的投资活动现金流出为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，当期发生额为79,862.86万元。

### 3、筹资活动现金流量净额分析

近两年，公司筹资活动净现金流量分别是363,607.67万元和160,393.67万元。总体而言，公司的对外筹资能力较好，可较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

从现金流入方面看，近两年，公司筹资活动现金流入分别为1,891,878.56万元和1,851,481.30万元，主要是公司通过银行借款、发行债券和其他融资产品取得的借款，公司筹资活动产生的现金流较为充沛，可以较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

从现金流出方面看，近两年，公司筹资活动现金流出分别为1,528,270.89万元和1,691,087.63万元，总体呈增长趋势，主要为偿还债务支付的现金上升所致。

## 7.4 财务指标分析

### 1、营运能力分析

近两年末公司主要营运效率指标一览表

单位：次/年

项目	2021年末	2020年末
----	--------	--------

应收账款周转率	0.90	1.04
存货周转率	0.27	0.42
总资产周转率	0.06	0.07

近两年末，公司的应收账款周转率分别为 1.04 和 0.90，应收账款周转率呈现下降趋势，主要系公司应收账款逐年增加所致。公司的应收账款主要集中在加工业务、工程施工业务和基础设施建设业务上。

近两年末，公司存货周转率分别为 0.42 和 0.27，存货周转率偏低，主要因为公司存货中未完工结转的基础设施项目规模较大，而基础设施项目存在建设周期长，投资规模大，建成后收入分期确认等特点，导致了存货规模远大于公司同期收入规模。

近两年末，公司总资产周转率分别为 0.07 和 0.06，总资产周转率处于较低水平，主要是近年来公司加大了对园区道路以及厂房研发中心等基础设施的投入，资产规模逐年上升，总资产周转速度处在较低水平，资产运用率不高。这与公司从事的基础设施业务的投资大且回报期长的行业特点有关。

## 2、盈利能力分析

近两年公司主要盈利能力指标一览表

单位：%

项目	2021 度	2020 年度
营业毛利率	14.15	12.76
营业净利率	16.89	11.60
总资产收益率	0.89	0.75
净资产收益率	2.18	1.78

近两年，公司营业毛利率分别为 12.76% 和 14.15%，2021 年度毛利率较 2020 年度有所上升，主要系加工业务和基础设施建设业务毛利率上升所致。公司近两年营业净利率分别为 11.60% 和 16.89%。

近两年，公司总资产收益率分别为 0.75% 和 0.89%，净资产收益率分别为 1.78% 和 2.18%，总资产收益率和净资产收益率水平相对较低。

## 3、偿债能力分析

近两年末公司主要偿债能力指标一览表

项目	2021 年末	2020 年末
资产负债率 (%)	58.95	57.81

流动比率	2.20	2.62
速动比率	1.61	1.97
EBITDA (万元)	97,160.75	84,192.00
EBITDA利息保障倍数	1.88	3.87

近年来公司经营规模扩张迅速，公司通过积极利用财务杠杆，加快负债结构的调整，流动性指标保持较好水平。近两年末，公司的流动比率分别为 2.62 和 2.20，速动比率分别为 1.97 和 1.61，公司资产的流动性维持在较好的水平，短期偿债能力较好。

近两年末，公司的资产负债率分别为 57.81%和 58.95%，为了满足业务规模扩张的资金需求，公司通过银行借款、发行债券等债务融资方式筹集资金，公司债务规模持续扩大。总体而言，公司资产负债率保持在合理水平。

近两年末，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.87 和 1.88，对利息的覆盖能力较好。

## 8 信用状况分析

经查询中国执行信息公开网，融资人作为被执行人未涉及任何案件。



## 失信将受到信用惩戒!



### 失信被执行人(自然人)公布

姓名/名称	证件号码
鲍印雷	1308221982****6218
郑树	5102021973****0919
钟来平	5129211973****3853
雍先全	5129011961****2911
张云飞	1302811988****005X
丁朝伦	5102321963****6314

### 失信被执行人(法人或其他组织)公布

姓名/名称	证件号码
北京远翰国际教育咨询有限责任公司	55140080-1
北京远翰国际教育咨询有限责任公司	55140080-1
河池市弘农加油站	9145120159****977J
河池市弘农加油站	9145120159****977J
河池市弘农加油站	9145120159****977J
上海立钧物资有限公司	70316927-5

### 查询条件

被执行人姓名/名称: 盐城海灏控股集团有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

省份: -----全部-----

验证码: hALp



验证码正确!

查询

### 查询结果

在全国范围内没有找到 盐城海灏控股集团有限公司 相关的结果。



### 综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 盐城海灏控股集团有限公司

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: wm6w



验证码正确!

查询

### 查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 盐城海灏控股集团有限公司 相关的结果。

## 9 对外融资及担保情况

### (1) 对外融资状况

截止 2021 年 12 月末，公司的有息负债为 2,753,087.00 万元，具体融资明细如下：

#### 公司主要有息债务明细

截至2021年末公司主要银行借款明细表

单位：万元、%

借款单位	金融机构	借款时间	到期时间	2021 年末余额	利率	担保方式
海瀛集团	莱商银行徐州贾汪支行	2021/2/2	2022/1/27	18,000.00	5.55	抵押、保证
海瀛集团	民生银行	2019/10/14	2023/10/12	17,000.00	5.46	抵押
海瀛集团	民生银行	2020/2/27	2023/2/27	11,844.00	4.55	质押
海瀛集团	浙江稠州商业银行南京莫愁湖支行	2021/2/3	2022/12/22	10,000.00	7.40	保证
海瀛集团	恒丰银行南京分行	2021/12/30	2022/12/29	9,000.00	5.00	保证
海瀛集团	上海银行盐城分行	2021/4/19	2022/4/1	15,000.00	5.70	保证
海瀛集团	渤海银行苏州分行	2021/1/4	2022/1/3	8,000.00	4.44	保证
海瀛集团	厦门银行国际上海分行	2020/3/19	2022/3/18	2,880.00	6.50	保证
海瀛集团	厦门银行国际上海分行	2020/4/30	2022/4/29	2,280.00	6.50	保证
海瀛集团	中信银行	2020/6/30	2028/12/20	23,359.00	5.15	保证
海瀛集团	中信银行	2020/7/24	2028/12/20	14,401.00	5.15	保证
海瀛集团	华夏银行盐城分行	2021/4/29	2023/4/20	19,500.00	6.00	保证
海瀛集团	浙商银行盐城分行	2021/8/13	2022/8/12	14,550.00	5.44	保证
海瀛集团	浙商银行盐城分行	2021/12/22	2022/12/21	13,990.00	4.81	保证
海瀛集团	农发行	2019/6/20	2024/4/26	17,483.00	4.75	保证
海瀛集团	农发行	2021/2/4	2024/4/26	14,500.00	4.75	保证
海瀛集团	农发行	2021/1/22	2032/9/21	18,500.00	5.00	保证
海瀛集团	农发行	2021/12/16	2033/11/10	42,000.00	5.10	保证、抵押
海瀛集团	苏州银行大丰支行	2020/1/2	2024/11/1	9,000.00	6.95	保证
海瀛集团	光大银行南京分行	2020/1/2	2023/1/1	20,000.00	6.18	保证
海瀛集团	中国工商银行盐城亭湖支行	2021/2/26	2034/12/20	29,000.00	4.75-5.047	保证、抵押
海瀛集团	中国建设银行盐城亭湖支行	2021/5/31	2024/4/15	11,000.00	4.90	保证、抵押
海瀛集团	中国建设银行盐城亭湖支行	2021/12/29	2037/12/15	4,000.00	4.90	保证
海瀛集团	招商银行盐城分行	2021/12/24	2024/12/20	50,000.00	5.00	抵押
海瀛集团	江苏银行盐城亭湖支行	2020/7/3	2028/11/3	4,980.00	5.88	保证
海瀛集团	恒丰银行	2017/3/23	2022/3/22	25,000.00	6.30	保证
海瀛集团	建设银行	2021/4/8	2023/3/29	14,900.00	6.13	保证
海瀛集团	建设银行	2020/9/23	2022/8/29	40,000.00	6.20	保证
海瀛集团	中国银行	2021/1/28	2022/1/27	20,000.00	6.50	保证

嘉亭实业	江苏银行亭湖支行	2021/1/12	2022/1/31	7,200.00	4.00	质押
嘉亭实业	江苏银行亭湖支行	2021/2/10	2022/2/9	4,800.00	4.00	质押
嘉亭实业	农商行亭湖区支行	2021/4/21	2022/2/5	2,900.00	6.50	保证
嘉亭实业	恒丰银行南通分行	2021/1/6	2022/1/5	8,000.00	5.00	保证
嘉亭实业	华夏银行盐城分行	2021/11/23	2022/6/15	10,000.00	6.00	保证+抵押
嘉亭实业	渤海银行苏州分行	2021/2/2	2022/2/1	4,000.00	4.40	保证
嘉亭实业	渤海银行苏州分行	2021/2/2	2022/2/1	3,800.00	4.40	质押
嘉亭实业	中国银行城中支行	2016/9/19	2022/12/20	4,000.00	4.90	保证
嘉亭实业	农业银行亭湖支行	2019/2/1	2026/1/31	8,000.00	4.90	保证
嘉亭实业	工商银行东亭支行	2020/3/26	2030/3/20	8,100.00	5.047	保证+抵押+质押
嘉亭实业	工商银行东亭支行	2019/8/27	2029/8/6	7,800.00	4.987	保证+抵押
嘉亭实业	工商银行东亭支行	2017/3/21	2026/12/20	5,000.00	4.41	保证+抵押
嘉亭实业	江苏银行亭湖支行	2020/4/8	2028/11/10	3,900.00	5.60	保证
嘉亭实业	民生银行盐城分行	2021/2/9	2022/2/9	2,000.00	4.50	质押
亭创建设	恒丰银行南通分行	2021/2/23	2022/2/24	5,000.00	5.22	保证
亭创建设	南京银行盐都支行	2021/3/23	2022/3/18	1,000.00	4.50	质押
亭创建设	江苏银行亭湖支行	2021/1/14	2022/1/13	9,500.00	5.02	质押
亭创建设	光大银行盐城分行	2021/4/16	2022/4/15	5,000.00	5.22	保证
亭创建设	光大银行盐城分行	2021/4/30	2022/4/29	4,750.00	4.25	质押
嘉康物业	江苏银行亭湖支行	2021/12/30	2022/6/29	500.00	3.85	质押
嘉康物业	光大银行盐城分行	2021/3/4	2024/3/3	850.00	4.75	保证
东拓公司	恒丰银行南通分行	2021/2/23	2022/2/22	6,000.00	5.22	保证
东拓公司	江苏银行盐城分行	2021/6/28	2022/6/25	4,300.00	5.60	保证
东拓公司	上海浦发银行盐城分行	2021/9/29	2022/9/28	3,800.00	4.40	质押
东拓公司	上海浦发银行盐城分行	2021/9/29	2022/9/28	4,500.00	5.00	保证+抵押
东拓公司	光大银行盐城分行	2021/4/16	2022/4/15	5,000.00	5.22	保证
东拓公司	光大银行盐城分行	2021/4/21	2022/4/20	4,750.00	4.25	质押
新青洋实业	江苏银行亭湖支行	2021/2/1	2022/1/27	4,300.00	5.60	保证
新青洋实业	光大银行盐城分行	2021/9/17	2022/9/16	3,000.00	6.40	保证
新青洋实业	工行盐城东亭支行	2019/9/14	2026/9/13	25,600.00	4.65	保证+质押
新青洋实业	工行盐城东亭支行	2020/12/10	2030/12/10	7,600.00	4.75	保证
海瀛资产	江苏银行亭湖支行	2021/1/11	2022/1/11	2,600.00	5.66	保证
会展公司	江苏银行亭湖支行	2021/1/20	2022/1/14	4,750.00	5.66	保证
润瀛实业	江苏银行亭湖支行	2021/1/20	2022/1/12	4,750.00	5.66	保证
海瀛腾飞	江苏银行盐城黄海支行	2021/2/26	2022/2/21	4,300.00	5.66	保证
海瀛腾飞	江苏盐城农村商业银行亭湖支行	2021/12/29	2022/12/20	1,800.00	5.22	保证
海瀛腾飞	江苏盐城农村商业银行亭湖支行	2021/9/24	2022/9/10	2,000.00	6.60	保证
海瀛腾飞	兴业银行盐城分行	2021/3/31	2022/3/30	3,000.00	5.00	保证
海瀛腾飞	江苏建湖农村商业银行上网支行	2021/7/15	2022/7/10	2,000.00	6.70	保证
海瀛腾飞	江苏大丰农村商业银行伍佑支行	2021/7/15	2022/7/10	500.00	6.70	保证
海瀛腾飞	广州银行南京分行营业部	2021/5/28	2022/5/28	3,000.00	4.35	保证
海瀛腾飞	江苏常熟农村商业银行盐城亭湖	2021/3/29	2022/3/24	1,000.00	6.50	保证



	支行					
海之达	江苏银行黄海支行	2021/2/26	2022/2/21	4,700.00	5.66	保证
海之达	盐城农商行亭湖支行	2021/3/12	2023/3/10	2,950.00	5.40	保证
海之达	邮政储蓄银行盐城分行	2021/1/8	2022/1/7	1,000.00	5.20	保证
海之达	江苏常熟农村商业银行亭湖支行	2021/3/29	2022/3/24	1,000.00	6.50	保证
中科重工	江苏射阳农村商业银行文华支行	2021/5/11	2022/5/10	1,000.00	6.55	保证
中科重工	江苏射阳农村商业银行文华支行	2021/7/12	2022/7/11	1,000.00	6.55	保证
中科重工	江苏射阳农村商业银行文华支行	2021/3/31	2022/3/15	1,000.00	6.55	保证
海之达	渤海银行苏州分行营业部	2021/4/28	2022/4/27	1,000.00	5.50	保证
中科重工	江苏大丰农村商业银行营业部	2021/3/11	2022/3/10	5,000.00	5.85	保证
中科重工	上海银行盐城分行	2021/4/16	2022/3/30	5,000.00	5.70	保证
中科重工	江苏盐城农村商业银行南洋支行	2020/12/31	2022/12/10	4,880.00	6.80	保证
欧堡实业	盐城农村商业银行亭湖支行	2021/2/8	2022/2/8	3,800.00	4.35	质押
欧堡实业	江苏银行盐城亭湖支行	2021/2/1	2022/1/26	9,500.00	4.85	质押
润瀛实业	江苏银行亭湖支行	2021/5/19	2022/5/18	6,175.00	5.22	质押
宝瓶湖实业	农业银行盐城中汇支行	2018/5/11	2031/5/8	8,075.00	5.23	抵押
宝瓶湖实业	江苏常熟农村商业银行亭湖支行	2021/3/29	2022/3/24	1,000.00	6.50	保证
宝瓶湖实业	中国银行盐城亭湖支行	2021/9/30	2027/6/25	12,540.00	5.40	保证
宝瓶湖实业	中国银行盐城亭湖支行	2021/11/17	2027/12/25	2,000.00	5.40	保证
宝瓶湖实业	中国银行盐城亭湖支行	2021/12/31	2028/12/25	4,300.00	5.40	保证
宝瓶湖实业	招商银行盐城分行	2021/9/18	2034/12/25	11,880.00	5.40	保证
宝瓶湖实业	招商银行盐城分行	2021/12/31	2034/12/25	5,000.00	5.40	保证
宝瓶湖实业	中国民生银行盐城分行	2021/9/7	2034/12/25	8,580.00	5.40	保证
宝瓶湖实业	中国民生银行盐城分行	2021/12/31	2034/12/25	3,000.00	5.40	保证
海之达	射阳农商行文华支行	2021/11/30	2022/11/10	3,900.00	6.85	保证
海之达	大丰农商行	2021/2/26	2022/1/5	4,500.00	6.00	保证
海之达	兴业银行盐城分行	2021/3/31	2022/3/30	2,300.00	5.00	保证
海瀛腾飞	中国光大银行盐城分行	2021/6/30	2022/6/29	5,000.00	5.80	保证
海之达	广州银行南京分行	2021/5/31	2022/5/31	10,000.00	4.80	保证
海之达	浙商银行盐城分行	2021/1/8	2022/1/7	10,000.00	4.00	保证
海之达	浙商银行盐城分行	2021/7/22	2022/1/31	21,470.00	3.85	质押
中科重工	华夏银行盐城分行	2021/5/25	2022/5/18	4,900.00	5.60	保证+抵押
海瀛腾飞	渤海银行	2021/6/21	2022/6/11	6,000.00	6.77	质押
海瀛集团	首都银行	2021/7/20	2022/7/20	5,000.00	3.45	质押
海瀛集团	兴业银行	2021/1/18	2022/1/8	7,200.00	3.25	质押
<b>合计</b>				<b>889,467.00</b>		

截至2021年末公司存续债券明细表

单位：万元、%

证券名称	发行日期	21年末 余额	票面利 率	发行期 限	担保方 式
21嘉亭04	2021/12/14	20000.00	7.4	2	保证
21嘉亭03	2021/12/14	20000.00	7.1	2	保证

21 海瀛 D3	2021/12/9	60000.00	6.6	1	信用
21 海瀛 D2	2021/9/6	30000.00	6.6	1	信用
21 海瀛实业 PPN002	2021/9/1	25000.00	6.7	3	信用
21 海瀛 04	2021/8/26	50000.00	6.8	2	信用
21 嘉亭 02	2021/8/12	26500.00	7.2	5	保证
21 海瀛 03	2021/8/5	50000.00	6.7	2	信用
21 海瀛 02	2021/5/27	50000.00	6.7	2	信用
21 海瀛 D1	2021/3/18	30000.00	6.1	1	信用
21 嘉亭 01	2021/2/1	20000.00	7.2	5	保证
21 盐城海瀛 PPN001	2021/1/8	30000.00	7	2	信用
21 海瀛 01	2021/1/7	50000.00	7	3	信用
20 盐城海瀛 PPN001	2020/12/7	25000.00	7	3	信用
20 盐城海瀛 MTN001	2020/11/3	20000.00	6.2	3	信用
20 海瀛 01	2020/9/17	50000.00	7	3	信用
19 海瀛 01	2019/8/23	25500.00	7.5	3	信用
<b>合计</b>		<b>582000.00</b>			

截至2021年末公司主要非传统融资明细表

单位：万元

借款单位	金融机构	借款时间	到期时间	2021 年末余额	利率	担保方式
海瀛集团	苏州信托	2020/3/27	2022/4/3	20,000.00	11.10	保证
海瀛集团	华润深国投信托	2020/3/26	2025/3/1	9,250.00	7.00	保证
海瀛集团	苏国发	2020/6/22	2022/6/22	3,000.00	7.50	保证
海瀛集团	五矿信托	2020/8/7	2022/10/10	29,050.00	10.20	保证
海瀛集团	五矿信托	2020/4/24	2022/6/19	49,740.00	10.70	保证
海瀛集团	中融信托	2020/1/10	2022/1/10	29,700.00	9.40	保证
海瀛集团	建信信托	2019/9/27	2022/9/27	20,000.00	9.80	保证
海瀛集团	中海信托	2020/1/3	2022/5/29	82,790.00	9.40	保证
海瀛集团	江苏国际信托	2020/1/22	2023/2/28	30,000.00	8.40	保证
海瀛集团	中铁信托	2020/6/2	2022/12/30	16,002.00	9.70	保证
海瀛集团	中铁信托	2021/1/8	2022/12/30	13,998.00	9.70	保证
海瀛集团	光大兴陇信托有限责任公司	2020/7/30	2022/8/5	30,000.00	8.97	保证
海瀛集团	中建投信托股份有限公司	2021/2/5	2023/3/30	5,110.00	8.50	保证
海瀛集团	中建投信托股份有限公司	2021/2/25	2023/3/30	1,470.00	8.50	保证
海瀛集团	中建投信托股份有限公司	2021/3/5	2023/3/30	3,420.00	8.50	保证
海瀛集团	中建投信托股份有限公司	2021/3/26	2023/3/30	7,320.00	8.50	保证
海瀛集团	中建投信托股份有限公司	2021/3/30	2023/3/30	2,680.00	8.50	保证
海瀛集团	浙商金汇信托股份有限公司	2021/6/11	2023/6/10	1,860.00	8.45	保证
海瀛集团	浙商金汇信托股份有限公司	2021/6/3	2023/6/2	1,520.00	8.45	保证
海瀛集团	浙商金汇信托股份有限公司	2021/6/18	2023/6/17	6,560.00	8.45	保证
海瀛集团	浙商金汇信托股份有限公司	2021/7/2	2023/7/1	4,620.00	8.45	保证
海瀛集团	浙商金汇信托股份有限公司	2021/5/28	2023/5/27	4,590.00	8.45	保证
海瀛集团	浙商金汇信托股份有限公司	2021/8/6	2023/8/5	3,850.00	8.45	保证

海瀛集团	山西信托股份有限公司	2021/6/25	2022/6/25	3,840.00	7.70	保证
海瀛集团	山西信托股份有限公司	2021/7/8	2022/7/8	7,240.00	7.70	保证
海瀛集团	山西信托股份有限公司	2021/8/5	2022/8/5	1,210.00	7.70	保证
海瀛集团	山西信托股份有限公司	2021/12/31	2022/12/31	4,890.00	7.70	保证
海瀛集团	国通信托有限责任公司	2021/1/15	2023/1/15	19,897.00	8.50	保证
海瀛集团	华鑫国际信托有限公司	2021/9/3	2023/9/3	1,420.00	8.50	保证
海瀛集团	华鑫国际信托有限公司	2019/12/30	2022/4/1	4,900.00	11.50	保证
海瀛集团	华鑫国际信托有限公司	2020/1/16	2023/3/30	50,000.00	11.50	保证
海瀛集团	华鑫国际信托有限公司	2020/2/28	2022/3/18	23,990.00	11.50	保证
海瀛集团	华鑫国际信托有限公司	2020/1/22	2022/5/13	30,000.00	11.50	保证
海瀛集团	久实融资租赁（上海）有限公司	2020/7/24	2025/7/24	7,793.62	6.88	保证
海瀛集团	重庆鈞渝金融租赁股份有限公司	2018/2/12	2023/2/12	6,642.96	6.0325	保证
海瀛集团	渝农商金融租赁有限责任公司	2018/4/12	2022/4/12	6,250.00	5.9613	保证
海瀛集团	国药控股（中国）融资租赁有限公司	2018/6/15	2023/6/15	3,339.71	8.21	保证
海瀛集团	国药控股（中国）融资租赁有限公司	2020/6/29	2025/6/29	7,321.28	8.21	保证
海瀛集团	长江联合金融租赁有限公司	2019/3/18	2023/3/18	3,420.67	6.75	保证
海瀛集团	西藏金融租赁有限公司	2019/1/11	2023/1/11	1,875.00	7.75	保证
海瀛集团	湖北金融租赁股份有限公司	2019/2/22	2022/2/22	1,355.94	6.08	保证
海瀛集团	上海越秀融资租赁有限公司	2020/9/8	2025/9/8	8,252.02	6.45	保证
海瀛集团	翼银金融租赁股份有限公司	2020/6/29	2023/6/29	10,000.00	6.00	保证
海瀛集团	浙江稠州金融租赁有限公司	2021/1/13	2024/1/13	10,261.54	5.35	保证
海瀛集团	江苏金融租赁股份有限公司	2021/2/4	2024/2/4	8,333.33	5.42	保证
海瀛集团	河南九鼎金融租赁股份有限公司	2021/1/7	2025/1/7	16,688.30	7.50	保证
海瀛集团	长城国兴金融租赁有限公司	2021/10/13	2024/10/12	29,900.00	5.90	保证
海瀛集团	长城国兴金融租赁有限公司	2021/10/27	2024/10/25	20,100.00	5.90	保证
海瀛集团	横琴华通金融租赁有限公司	2021/2/23	2024/2/23	7,636.24	5.46	保证
海瀛集团	杭州金投融资租赁有限公司	2021/1/5	2024/1/15	11,462.92	5.15	保证
海瀛集团	浙江国金融资租赁股份有限公司	2021/11/10	2024/11/10	8,000.00	7.14	保证
海瀛集团	浙江浙商融资租赁有限公司	2021/3/23	2024/3/22	11,489.32	5.80	保证
海瀛集团	浙江浙银金融租赁股份有限公司	2021/1/11	2025/1/11	12,449.47	5.70	保证
海瀛集团	苏银金融租赁股份有限公司	2020/10/23	2025/10/23	14,871.06	6.84	保证
海瀛集团	常熟市德盛融资租赁有限公司	2020/11/25	2024/11/25	4,633.44	6.07	保证
海瀛集团	江苏省国际租赁有限公司	2020/12/18	2025/12/18	16,000.00	6.003	保证
海瀛集团	开鑫金服	2021/1/20	2022/7/20	29,963.72	8.20	信用
嘉亭实业	江苏省国际信托-江苏银行	2017.1.23	2024.06.20	14,000.00	5.98	保证
嘉亭实业	中建投融资租赁（上海）有限公司	2020/1/14	2025/1/14	6,913.96	7.505	保证
嘉亭实业	华鑫国际信托有限公司-陆家嘴信托	2020/4/1	2022/4/1	19,990.00	9.805	保证
嘉亭实业	华鑫国际信托有限公司-陆家嘴信托	2020/6/1	2022/7/1	20,000.00	9.30	保证
嘉亭实业	河南九鼎金融租赁股份有限公司	2020/6/22	2024/6/22	13,159.99	7.20	保证
嘉亭实业	华融金融租赁股份有限公司	2020/8/7	2023/8/15	12,113.21	7.20	保证
嘉亭实业	陕西省国际信托股份有限公司	2020/7/31	2022/7/30	11,140.00	9.60	保证
嘉亭实业	陕西省国际信托股份有限公司	2021/1/1	2023/1/1	18,860.00	9.60	保证
嘉亭实业	江苏省国际租赁有限公司	2020/11/17	2025/11/24	12,000.00	6.328	保证
嘉亭实业	南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司	2021/5/6	2024/5/6	10,000.00	7.86	保证
嘉亭实业	盐城国盛融资租赁有限公司	2021/5/8	2022/5/7	15,000.00	6.00	信用
嘉亭实业	南京天元租赁有限公司	2021/2/2	2022/2/2	5,000.00	8.00	保证
东拓公司	定向融资	2021/10/15	2022/10/15	109.00	7.20	保证

东拓公司	定向融资	2020/9/18	2023/9/17	11,642.00	7.80	保证
东拓公司	定向融资	2020/9/18	2023/9/17	21,143.00	7.80	保证
新青洋实业	定向融资	2021/12/31	2022/12/30	56,568.00	7.60	保证
新青洋实业	定向融资	2021/12/31	2023/12/30	31,779.00	7.60	保证
新青洋实业	定向融资	2021/12/31	2024/12/30	54,545.00	7.80	保证
新青洋实业	苏州农发商业保理有限公司	2021/8/10	2026/3/2	2,950.00	8.00	保证
嘉亭实业	亭发基金合伙	2019/12/26	2022/12/31	5,860.00	7.50	信用
新青洋实业	立根融资租赁（上海）有限公司	2020/6/24	2023/6/24	1,049.05	6.56	保证
新青洋实业	立根融资租赁（上海）有限公司	2020/6/24	2023/6/24	1,573.58	6.56	保证
新青洋实业	立根融资租赁（上海）有限公司	2020/7/14	2023/7/14	1,214.10	6.56	保证
新青洋实业	立根融资租赁（上海）有限公司	2020/7/14	2023/7/14	1,821.15	6.56	保证
新青洋实业	江苏省国际信托有限公司（江苏银行）	2020/6/30	2023/6/27	13,500.00	6.80	保证
新青洋实业	江苏银行亭湖支行-华宝信托	2021/1/23	2025/6/27	9,000.00	7.00	保证
新青洋实业	浙商金汇信托	2021/2/5	2023/1/13	5,000.00	8.20	保证
新青洋实业	浙商金汇信托	2021/2/16	2023/1/13	4,770.00	8.20	保证
新青洋实业	浙商金汇信托	2021/2/23	2023/1/13	5,070.00	8.20	保证
新青洋实业	浙商金汇信托	2021/3/2	2023/1/13	7,610.00	8.20	保证
新青洋实业	浙商金汇信托	2021/3/8	2023/1/13	3,100.00	8.20	保证
新青洋实业	浙商金汇信托	2021/3/16	2023/1/13	4,450.00	8.20	保证
润瀛实业	上海元晟融资租赁有限公司	2020/9/21	2025/9/21	16,401.64	5.23	保证
润瀛实业	中交融资租赁有限公司	2020/11/19	2025/11/19	16,471.31	6.13	保证
润瀛实业	苏国发	2020/6/19	2022/6/19	3,000.00	7.50	保证
欧堡实业	上海元晟融资租赁有限公司	2021/12/10	2026/12/10	20,000.00	5.23	保证
海瀛腾飞	宁沪商业保理（广州）有限公司	2021/4/1	2022/3/31	5,000.00	7.70	保证
海瀛腾飞	宁沪商业保理（广州）有限公司	2021/11/30	2022/11/29	5,000.00	7.80	保证
海瀛资产	上海元晟融资租赁有限公司	2021/12/9	2026/12/9	20,000.00	8.40	保证
<b>合计</b>				<b>1,268,761.54</b>		

公司有息负债到期年限主要集中在2022年，2024年债务压力较小，违约风险较低。

#### 截至2021年末公司有息债务期限结构

单位：万元、%

到期年份	金额	占比
2022年	1,302,042.50	47.29
2023年	644,888.55	23.42
2024年	410,212.43	14.9
2025年及以后	395,943.52	14.38
<b>合计</b>	<b>2,753,087.00</b>	<b>100</b>

公司融资方式有银行借款、债券、信托、融资租赁，融资渠道广，融资能力较强。

#### 截至2021年末公司有息债务种类结构

单位：万元、%

	债券	银行借款	信托	融资租赁	合计
金额	582,000.00	889,467.00	657,407.00	624,213.00	<b>2,753,087.00</b>

占比	21.14%	32.31%	23.88%	22.67%	100.00%
----	--------	--------	--------	--------	---------

## (2) 融资人对外担保状况

截至 2021 年末，公司对外担保 344,181.22 万元，占当期末净资产的比例为 16.26%，具体情况如下：

2021年末公司对外担保情况表

单位：万元

序号	被担保人	担保类型	担保余额	担保起始日	担保到期日
1	盐城市东亭投资有限公司	保证担保	10,000.00	2021/12/30	2023/12/30
2	盐城市东亭投资有限公司	保证担保	20,000.00	2021/12/10	2023/12/10
3	盐城兴北置业有限公司	保证担保	11,130.00	2021/11/30	2025/12/5
4	盐城兴北置业有限公司	保证担保	4,500.00	2021/11/26	2026/8/5
5	江苏圣泰阀门有限公司	保证担保	1,900.00	2021/11/3	2022/10/24
6	盐城兴北置业有限公司	保证担保	5,273.00	2021/11/1	2026/8/5
7	盐城市东亭投资有限公司	保证担保	15,000.00	2021/9/30	2023/9/30
8	盐城兴北置业有限公司	保证担保	5,500.00	2021/9/30	2026/8/5
9	盐城市环保产业发展投资有限公司	保证担保	10,000.00	2021/9/30	2022/9/28
10	盐城金大地农业发展有限公司	保证担保	7,000.00	2021/9/8	2022/9/7
11	盐城市亭湖区盐东水务有限公司	保证担保	1,000.00	2021/7/28	2022/7/28
12	盐城市亭湖城市资产投资实业有限公司	保证担保	28,000.00	2021/6/4	2022/6/3
13	盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司	保证担保	13,500.00	2021/5/12	2026/5/12
14	盐城市环保产业发展投资有限公司	保证担保	4,000.00	2021/4/29	2022/4/28
15	盐城市环保产业发展投资有限公司	保证担保	5,000.00	2021/4/28	2022/4/27
16	盐城市环保产业发展投资有限公司	保证担保	12,676.14	2021/4/1	2024/4/1
17	盐城市环保产业发展投资有限公司	保证担保	10,000.00	2021/2/26	2023/2/26
18	盐城市亭湖区城市资产投资实业有限公司	保证担保	1,270.00	2021/2/20	2023/2/20
19	盐城市环保产业发展投资有限公司	保证担保	10,000.00	2021/2/9	2023/2/9
20	盐城市东亭投资有限公司	保证担保	9,143.93	2021/2/8	2026/2/8
21	盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司	保证担保	6,500.00	2021/2/7	2024/1/8
22	盐城市亭湖区城市资产投资实业有限公司	保证担保	3,300.00	2021/2/4	2022/2/4
23	盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司	保证担保	6,500.00	2021/2/3	2024/2/3
24	盐城市亭湖区城市资产投资实业有限公司	保证担保	2,300.00	2021/1/29	2023/1/29
25	盐城市亭湖区顺通供应链有限公司	保证担保	1,000.00	2021/1/29	2022/1/28
26	盐城市亭湖区城市资产投资实业有限公司	保证担保	2,100.00	2021/1/22	2023/1/22
27	盐城市亭湖区城市资产投资实业有限公司	保证担保	1,730.00	2021/1/22	2022/1/22
28	盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司	保证担保	9,143.97	2021/1/18	2026/1/18

	限公司				
29	盐城市永富利来贸易有限公司	保证担保	4,850.00	2020/12/18	2022/11/15
30	盐城市德汇双盈贸易有限公司	保证担保	4,850.00	2020/12/18	2022/11/15
31	盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司	保证担保	5,000.00	2020/12/2	2023/3/2
32	盐城南洋经济发展实业有限公司	保证担保	13,800.00	2020/11/23	2022/11/23
33	盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司	保证担保	5,000.00	2020/10/16	2023/1/16
34	盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司	保证担保	5,000.00	2020/8/31	2022/11/30
35	盐城兴北实业投资有限公司	保证担保	1,167.52	2020/8/7	2025/8/15
36	盐城兴北实业投资有限公司	保证担保	1,148.30	2020/8/7	2025/5/15
37	盐城兴北实业投资有限公司	保证担保	1,129.39	2020/8/7	2025/2/15
38	盐城兴北实业投资有限公司	保证担保	1,110.79	2020/8/7	2024/11/15
39	盐城兴北实业投资有限公司	保证担保	1,092.50	2020/8/7	2024/8/15
40	盐城兴北实业投资有限公司	保证担保	1,074.51	2020/8/7	2024/5/15
41	盐城兴北实业投资有限公司	保证担保	1,056.82	2020/8/7	2024/2/15
42	盐城兴北实业投资有限公司	保证担保	1,039.41	2020/8/7	2023/11/15
43	盐城兴北实业投资有限公司	保证担保	1,022.30	2020/8/7	2023/8/15
44	盐城兴北实业投资有限公司	保证担保	1,005.46	2020/8/7	2023/5/15
45	盐城兴北实业投资有限公司	保证担保	988.91	2020/8/7	2023/2/15
46	盐城兴北实业投资有限公司	保证担保	972.62	2020/8/7	2022/11/15
47	盐城兴北实业投资有限公司	保证担保	956.61	2020/8/7	2022/8/15
48	盐城兴北实业投资有限公司	保证担保	940.86	2020/8/7	2022/5/15
49	盐城兴北实业投资有限公司	保证担保	925.36	2020/8/7	2022/2/15
50	盐城兴北实业投资有限公司	保证担保	30,000.00	2020/6/30	2023/6/30
51	盐城市现代物流园开发有限公司	保证担保	10,000.00	2020/6/29	2023/9/29
52	盐城新洋物流港务有限公司	保证担保	5,600.00	2020/5/18	2025/5/18
53	盐城南洋经济发展实业有限公司	保证担保	12,000.00	2020/2/17	2024/12/31
54	盐城市环保产业发展投资有限公司	保证担保	11,882.82	2019/8/1	2024/8/1
55	盐城千鹤湾健康养老有限公司	保证担保	3,100.00	2019/3/28	2024/3/25
合计			<b>344,181.22</b>		

从上表可以看出，被担保对象均为政府控股的平台公司或国有企业，被担保对象质量较好，违约风险较低。总体来看，融资人对外担保风险可控。

## 10 综合能力评价

融资人的资产规模较大，且持续增长，主要得益于公司的不断积累和政府的资产注入及资产划拨。在资产规模不断增长的同时，公司负债规模同步增长，但融资人的资产负债率近几年均保持在50%左右。由于基础设施建设，公司资产周转速度一般，基本反应了行业的平均水平。受政府政策的影响，公司主营业务收入逐年增加，净利润稳步增长。

融资人是亭湖区重要的基础设施平台，受政府支持力度大，亭湖区经济发展

良好。未来，随着盐城市经济的不断发展，公司外部发展环境向好。公司将继续以基础建设为主业，考虑到在区域内的重要地位，公司发展前景良好。

融资人具有良好的资信水平，与多家金融机构建立了稳固的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。良好的资信水平，为公司拓宽融资渠道打下了坚实的基础。

综上所述，融资人拥有较多的资产及较强的综合实力，得到政府的大力支持，再融资能力较强，具有较大的财务弹性。

## 第四部分、担保人-盐城市亭湖区国有资产投资经营有限公司

### 1 公司概况

注册名称	盐城市亭湖区国有资产投资经营有限公司
法定代表人	谢国峰
注册资本	人民币 300,000.00 万元
实缴资本	人民币 300,000.00 万元
设立(工商注册)日期	1993 年 02 月 25 日
统一社会信用代码	91320902140237675N
住所(注册地)	盐城市亭湖区青年东路 53 号东亭国际商务中心 B 座 10 楼(18)
邮政编码	224001
经营范围	接受委托,经营国有产权;收取股息和红利;组织国有资产回收、拍卖和转让业务;实业投资;市政基础设施、重点投资建设项目的投资、融资、运营、管理;负责筹集、投放和管理国有资产发展资金;政府授权的国有资产和国有股权的经营、管理、资本运作;政府委托的城市经营性资产、准经营性资产的经营和非经营性资产的管理;金融信息服务;建材、钢材、电线电缆、石油沥青(除危险化学品)、金属制品、塑料制品、橡胶制品、电气设备、包装材料销售;房屋租赁;信息咨询服务(国家有专项审批规定的项目除外);花卉、林木培育、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)

### 2 历史沿革

担保人历史沿革事件主要如下:

公司历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1993 年 2 月	设立	盐城市城区财政局城郊财政管理所组建成立“盐城市城区会计电算化服务公司”,企业性质为集体所有制。
2	1994 年 3 月	改制、增资、更名	公司名称由“盐城市城区会计电算化服务公司”名称变更为“盐城市城区财信发展公司”,企业性质由集体所有制变更为全民所有制,注册资本变更为 50.60 万元。
3	1998 年 7 月	增资、更名	公司名称由“盐城市城区财信发展公司”名称变更为“盐城市城区国有资产投资经营公司”,注册资本变更为 100.00 万元。
4	1999 年 3 月	增资	公司注册资本变更为 3,642.00 万元。
5	2005 年 5 月	更名	原盐城市城区经区划调整后变更名称为盐城市亭湖区。公司名称由“盐城市城区国有资产投资经营公司”变更为“盐城市亭湖区国有资产投资经营公司”,出资人盐城市城区财政局名称变更为



			盐城市亭湖区财政局。
6	2011年12月	增资	公司注册资本变更为43,642.00万元。
7	2015年12月	增资	公司注册资本变更为150,000.00万元。
8	2018年1月	改制、更名、 增资、变更股 东	公司名称由“盐城市亭湖区公有资产投资经营公司”变更为“盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司”；企业类型由“全民所有制”变更为“有限责任公司（国有独资）”；公司法定代表人变更为刘静，公司股东由盐城市亭湖区财政局变更为盐城市人民政府，公司注册资本由150,000.00万元变更为177,492.93万元。
9	2019年4月	增资	公司注册资本变更为300,000.00万元。

### 3 股东背景及主要下属子公司

#### （一）股东背景

担保人唯一股东为盐城市亭湖区人民政府。公司股权结构图如下：



公司为国有独资公司，盐城市亭湖区人民政府持有公司100.00%股权，为公司的控股股东，公司控股股东所持有的公司股权不存在质押、冻结或公司股权存在争议等情况。

公司实际控制人为盐城市亭湖区人民政府，报告期内实际控制人未发生变化，公司实际控制人不存在将公司股权进行质押或公司股权存在争议的情形。

#### （二）担保人主要子公司

截至2021年末，担保人主要子公司3家，情况如下：

主要子公司具体情况									
									单位：亿元
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	2021年末总资产	2021年末总负债	2021年末净资产	2021年度营业收入	2021年度净利润	是否存在重大增减变动

1	盐城市亭湖城市 资产投资实业有 限公司	基础设施建 设业务、土 地开发整理 业务	100.00%	130.91	72.45	58.45	5.90	1.89	否
2	江苏亭粮产业发 展有限公司	商品销售业 务	100.00%	2.57	1.76	0.81	2.47	0.04	是
3	盐城市成泰融资 担保有限公司	担保业务	100.00%	3.06	0.10	2.96	0.01	-0.04	是

上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动具体情况或原因如下：

#### 1、江苏亭粮产业发展有限公司

江苏亭粮产业发展有限公司2021年净资产较2020年增长0.28亿元，增幅为52.53%，主要系实收资本增加；2021年净利润较2020年增长0.03亿元，增幅为290.40%，主要系2021年度管理费用降低。

#### 2、盐城市成泰融资担保有限公司

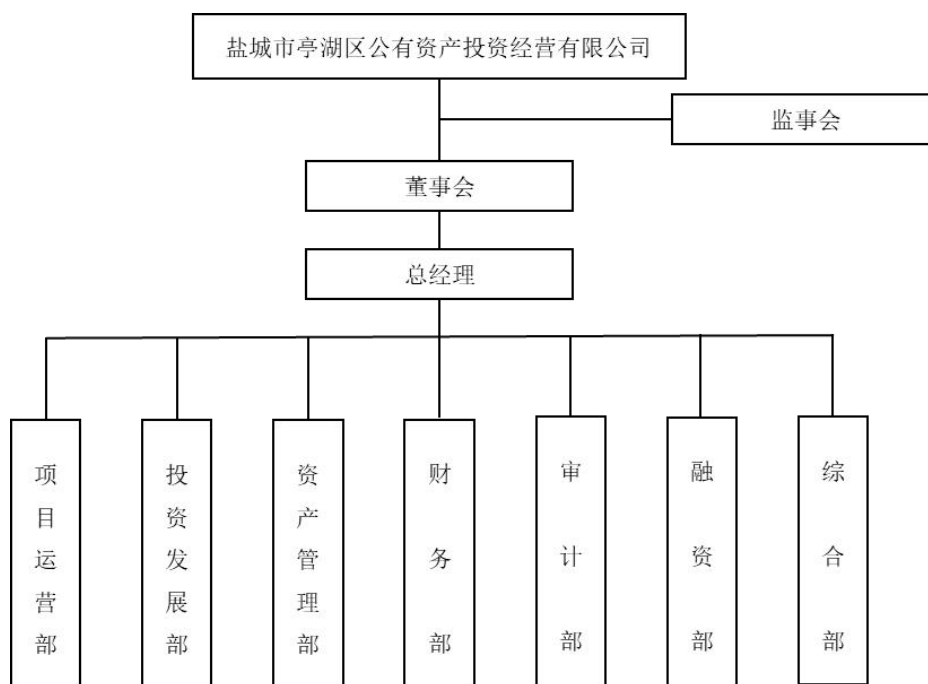
盐城市成泰融资担保有限公司2021年总负债较2020年下降1.24亿元，降幅为92.82%，主要系其他应付款下降；2021年营业收入较2020年下降0.01亿元，降幅为44.91%，2021年净利润较2020年下降0.04亿元，降幅为2597.39%，主要系公司担保业务缩减所致。

担保人不存在持股比例大于50%但未纳入合并范围的持股公司以及持股比例小于50%但纳入合并范围的子公司。

## 4 公司组织架构

### （一）组织架构

组织结构图如下所示：



公司根据自身的经营需要建立了较为精简的组织架构，公司下设项目运营部、投资发展部、资产管理部、财务部、审计部、综合部和融资部七个部门，各部门权责明确，定期互通信息，以保证相关控制措施能得到切实有效的贯彻实施。各部门有明确的管理职能，部门之间及内部建立了适当的职责分工与报告关系，以确保各项经济业务的授权、执行、记录及资产的维护与保管由不同的部门或人员相互牵制监督。公司各职能部门的具体职能如下：

## （二）治理结构及运行情况

公司法人治理结构完善，已按照《公司法》以及国家有关法律、法规的规定建立了符合现代企业制度要求的规范化法人治理结构，制定了《盐城市亭湖区国有资产投资经营有限公司章程》，并对董事会、监事会和经理层等职责和职权做出了明确规定。公司不设股东会，由亭湖区人民政府授权亭湖区国资办行使股东职权。

### 1、股东

公司不设股东会，由亭湖区人民政府授权亭湖区国资办行使股东职权。根据《公司章程》，公司股东行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；

(4) 审议批准监事会的报告；(5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；(6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；(7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；(8) 对发行公司债券作出决议；(9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；(10) 修改公司章程；(11) 公司章程规定的其他职权。

## 2、董事会

公司设董事会，董事会成员为5人，其中四名董事由亭湖区国资办委派，其中一名职工董事由公司职工代表大会选举产生，董事任期三年，任期届满，可以连任。董事在任期届满前，不得无故解除其职务。董事会设董事长一人，由亭湖区国资办从董事会成员中指定。董事会是公司的决策机构，对亭湖区国资办负责，行使下列职权：

(1) 向亭湖区国资办报告工作；(2) 执行亭湖区国资办的决定；(3) 确定公司的发展方向和发展规划；(4) 决定公司的经营计划和投资方案；(5) 制订公司的财务预算和决算方案；(6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；(7) 决定公司内部管理机构的设置；(8) 制订公司增加或减少注册资本的方案和资产预算；(9) 制订公司合并、分立、变更形式、解散的方案；(10) 决定公司年度融资总额，决定公司资产用于融资抵押额度，决定对所投资企业贷款提供担保，决定对其他非关联企业提供担保；(11) 收购、兼并其他企业和转让所投资企业产权；(12) 制订公司的基本管理制度；(13) 决定聘任或解聘公司总经理、副总经理及财务负责人；负责对经理层的考核，决定其报酬事项；(14) 制订公司章程修改草案；(15) 亭湖区国资办授权的其他事项。

## 3、监事会

公司依法设立监事会，成员为5人，其中职工监事为4人，监事会成员由亭湖区国资办委派，但是，其中职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事任期每届三年，任期届满可以连任，监事会设主席一人，由亭湖区国资办在监事会成员中指定。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；(2) 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、公司章程或者董事会决议的董事、高级管理人员

提出罢免的建议；（3）对公司的经营情况进行监督、评价和记录；（4）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；（5）《公司法》规定的其他职权。

#### 4、经理层

公司设总经理一名，由董事会聘请或者解聘。总理由董事兼任的，须经亭湖区国资办同意。总经理对董事会负责，并行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订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总经理、财务负责人；（7）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；（8）在董事会授权下处理公司的有关诉讼、仲裁等事项。

#### （三）董监高情况

公司现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

序号	姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
1	谢国峰	法定代表人、董事长、总经理	2021年12月-2024年12月	是	否
2	宋孝华	董事、副总经理	2021年12月-2024年12月	是	否
3	滕达	董事、副总经理	2021年12月-2024年12月	是	否
4	田玲	董事、副总经理	2021年12月-2024年12月	是	否
5	凌荣国	职工董事	2021年12月-2024年12月	是	否
6	林海燕	监事会主席	2021年12月-2024年12月	是	否
7	王冬静	职工监事	2021年12月-2024年12月	是	否
8	周琳	职工监事	2021年12月-2024年12月	是	否
9	丁秋松	职工监事	2021年12月-2024年12月	是	否
10	戴光华	职工监事	2021年01月-2024年01月	是	否
11	蔡婷婷	财务负责人	2021年07月-2024年07月	是	否

上述董事、监事和高级管理人员基本情况如下：

#### 1、公司董事简历

谢国峰，董事长，男，1977年1月出生，硕士学历。历任亭湖区财政局预算编审中心副主任；盐城市亭湖城市资产投资实业有限公司财务科科长、副总经理。

2015年至今任盐城市东亭投资有限公司法定代表人兼董事长、总经理；2021年12月起任公司法定代表人、董事长。

宋孝华，董事，男，1970年2月出生。历任盐城市城区南洋镇村镇建设服务中心支部副书记；盐城市亭湖区公共事业处综合科负责人；盐城市亭湖区黄尖镇建设环保服务中心主任；盐城市亭湖区物管中心正股级办事员；亭湖区住建局城建科负责人（正股级）；亭湖区住建局建设工会工委主任；盐城市亭湖区城市资产投资实业有限公司副总经理。2021年12月起任公司董事、副总经理。

滕达，董事，男，1980年9月出生。历任盐城市亭湖区金融与企业上市工作办公室办事员、副股级办事员、发展科科长；盐城市亭湖区地方金融监管局金融发展科科长、四级主任科员。2021年12月起任公司董事、副总经理。

田玲，董事，女，1989年2月出生。历任盐城市亭湖区文峰街道办事员、盐马路社区党总支第一书记；盐城市亭湖区文峰街道正股级科员、盐马路社区党总支第一书记；盐城市亭湖区文峰街道一级科员、盐马路社区党总支第一书记；盐城市亭湖区文峰街道团工委书记、党群科科长。2021年12月起任公司董事、副总经理。

凌荣国，董事，男，1976年5月出生。历任亭湖区预算编审中心副主任兼区财政局团委书记；亭湖区预算编审中心副主任（正股级）；亭湖区财政局办公室主任。2021年12月起任公司职工董事。

## 2、公司监事简历

林海燕，监事会主席，女，1981年11月出生，硕士学历。历任盐城市亭湖区毓龙街道工会副主任（正股级）；盐城市亭湖区总工会职工技术协作交流站正股级办事员；盐城市亭湖区困难职工帮扶中心主任；盐城市亭湖区沿海发展服务中心科员。2021年12月起任公司监事会主席。

王冬静，监事，女，1985年11月出生，本科学历。曾在上海亮杰有限公司、盐城市亭湖区委组织部办公室任职。2021年12月起任公司职工监事。

周琳，监事，女，1989年7月出生。历任盐城市盐都区人民法院办公室文秘；盐城市盐都区人民法院政治处工作人员；盐城市盐都区人民法院民一庭书记员；盐城市盐都区人民法院民二庭书记员；盐城市盐都区人民法院审判管理办公室（研究室）书记员。2021年12月起任公司职工监事。

丁秋松，监事，男，1984年9月出生。历任亭湖区行政服务中心亭湖区消防大队消防窗口文员；万户候国际旅行社有限公司盐城分公司部门经理。2021年12月起任公司职工监事。

戴光华，男，1989年4月出生，汉族，本科学历。曾担任盐城东方投资公司会计，盐城稳进建设集团公司会计，盐城市亭湖区国有资产投资经营有限公司办事员。2018年1月起任公司职工监事，2021年1月续任公司职工监事。

## 5. 经营情况分析

公司主营业务收入情况如下：

公司主营业务收入情况				
单位：万元、%				
业务板块	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	30,512.47	35.40	86.77	0.10
土地开发整理	26,125.82	30.31	45,714.29	53.24
商品销售	28,177.47	32.69	37,142.61	43.26
担保业务	740.51	0.86	1,532.84	1.79
其他业务	627.38	0.73	1,391.06	1.62
合计	86,183.66	100.00	85,867.57	100.00

公司主营业务毛利润情况如下：

公司主营业务毛利润情况				
单位：万元、%				
业务板块	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	7,458.89	47.97	43.01	0.22
土地开发整理	7,152.45	46.00	15,431.49	77.58
商品销售	208.57	1.34	1,762.73	8.86
担保业务	740.51	4.76	1,476.82	7.42
其他业务	-11.82	-0.08	1,177.17	5.92
合计	15,548.61	100.00	19,891.23	100.00

公司主营业务毛利率情况如下：

公司主营业务毛利率情况		
单位：%		
	2021 年度	2020 年度
基础设施建设	24.45	49.57
土地开发整理	27.38	33.76
商品销售	0.74	4.75

担保业务	100.00	96.34
其他业务	-1.88	84.62
<b>综合毛利率</b>	<b>18.04</b>	<b>23.17</b>

2020年度和2021年度，公司分别实现主营业务收入85,867.57万元和86,183.66万元。2021年度，公司营业收入较2020年度有所增长，主要系基础设施建设业务收入增长所致。

公司基础设施建设业务收入波动较大，主要原因如下：公司的基础设施建设业务主要由子公司亭湖城投承担，具体包括工程代建和安置房建设业务。公司基础设施建设业务收入分别为86.77万元和30,512.47万元，毛利率分别为49.57%、24.45%。2020年度基础设施建设业务收入确认系来自安置房建设业务板块中以前年度完工的滨河人家限价房保障安居工程项目，该项目2019-2020年交付于亭湖区人民政府安置居民后剩余的保障房系由亭湖城投以市场化销售方式进行销售。滨河人家限价房保障安居工程项目占地面积约70亩，共有17栋，建筑面积为82,881.02平方米，其中住宅面积为72,839.69平方米。截至2021年末，已销售68,802.64平方米，剩余可销售面积为14,078.38平方米，大部分住房已完成销售。其中2020年度和2021年度，公司就该项目取得的保障房业务收入分别为86.77万元和631.58万元。2021年度，公司基础设施建设业务主要来自于工程代建业务，主要为西环路实验小学项目结算确认收入。公司基础设施建设业务中工程代建业务采用委托代建模式，工程完工后移交委托方验收进行验工计价，核定项目成本和结算款。报告期内公司除滨河人家限价房保障安居工程项目完工在售外，无其他已完工在售安置房项目，故报告期内基础设施建设业务中的安置房建设业务收入较小，同时，报告期内公司于2021年完工西环路实验小学项目，并结算产生收入，故报告期内2021年度公司基础设施建设业务收入中工程代建业务收入较高。综上，基于公司基础设施建设业务确认收入的模式，公司基础设施建设项目相关的安置房建设项目及工程代建项目完工周期较长导致报告期内公司基础设施建设业务收入变动较大。

公司2021年度商品销售实现的营业收入为28,177.47万元，较2020年度下降较快，主要系建材贸易业务收入下降所致。

公司担保业务总体上规模较小，2021年度实现的营业收入为740.51万元，较2020年度的1,532.84万元下降较快，主要系根据公司整体业务规划，子公司担保



业务逐步收缩。

公司其他业务收入主要系租赁费、咨询费、物业费、餐饮收入等。2020年度和2021年度，公司实现其他业务收入分别为6,634.79万元和6,205.76万元，收入规模较为稳定。

2020年度和2021年度，公司的营业毛利润分别为24,455.86万元和18,693.24万元，毛利率分别为26.84%和20.37%。公司2021年度毛利率较2020年度略有下降，主要系商品销售业务毛利率下降以及其他业务中租赁业务收入受固定成本较大的影响导致该业务毛利率下降较多所致。

### （三）公司业务模式及报告期内经营情况

#### 1、基础设施建设业务

##### （1）业务模式

公司的基础设施建设任务主要由子公司亭湖城投承担，具体包括工程代建业务和安置房建设业务。

公司工程代建业务采用委托代建模式，即建设项目的业主公司授权公司子公司代理其实施工程项目建设，工程完工后移交委托方验收进行验工计价，核定项目成本和结算款，签订委托代建协议，委托方根据委托代建协议在规定的期限内支付结算款（含代建费用）。

安置房建设业务，公司负责筹措资金并负责工程建设，在相关项目完工后，与交易对手方签订资产转让协议，将项目移交给对方并取得相应对价。

##### （2）经营情况

公司基础设施建设业务收入分别为86.77万元和30,512.47万元，2020年度基础设施建设业务收入确认系来自安置房建设业务板块中以前年度完工的滨河人家限价房保障安居工程项目；2021年度，公司基础设施建设业务实现收入30,512.47万元，主要系工程代建业务板块中西环路实验小学项目结算。

公司子公司亭湖城投负责保障房项目的运营，主要用于拆迁安置，拆迁安置工作由盐城市亭湖区政府统筹安排。报告期内公司主要实施的安置房项目为亭湖区滨河人家限价房保障安居工程项目，该项目占地面积约70亩，共有17栋，建筑面积为82,881.02平方米，其中住宅面积为72,839.69平方米。截至2021年末，已销售68,802.64平方米，剩余可销售面积为14,078.38平方米，大部分住房已完成

销售，大部分住房已完成销售，其中2020年度和2021年度，公司就该项目取得的保障房业务收入分别为86.77万元和631.58万元。

截至2021年末，公司在建的重点安置房项目主要如下所示：

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资	截至2021年末已投资额
1	五星农贸路安置房	166,000.00	69,333.63
2	球宇地块安置房	50,000.00	14,141.07
3	三洼安置房	120,000.00	16,062.06
4	长坝四期安置房	170,000.00	62,531.74
合计		506,000.00	162,068.49

根据亭湖区安置房实施发展计划，公司作为亭湖区安置房的重要实施主体，将有序推进安置房相关项目的建设。

截至2021年末，公司在建的工程施工项目主要如下所示：

单位：万元

项目名称	计划总投资	截至2021年末已投资	拟建设周期	已确认收入	已回款金额
亭湖区第一初级中学	29,000.00	1,222.20	2020.5-2022.12	-	-
西环路实验小学	26,000.00	20,706.18	2019.10-2021.12	27,522.94	24,848.60
五台山路	16,000.00	9,679.11	2019.10-2022.12	-	-
青墩接线	9,600.00	4,553.60	2019.10-2022.12	-	-
香榭路南延道路	7,455.00	3,480.36	2020.9-2022.12	-	-
泰山中路	1,100.00	634.46	2020.3-2022.8	-	-
清溪路工程	15,330.00	4,791.32	2020.7-2022.12	-	-
合计	104,485.00	45,067.22	-	27,522.94	24,848.60

注：上述拟建设周期为项目计划建设时间，项目实际建设进度受资金到位情况、施工情况等因素影响导致可能与计划建设周期不同。

公司在建、拟建基础设施建设项目较多，为未来业务经营的持续发展提供了保障。

## 2、土地开发整理

### (1) 业务模式

公司是亭湖区内重要的土地整理开发实施主体，该业务主要由子公司亭湖城投承担。

2018年度以前，公司土地开发整理业务模式主要为通过招拍挂方式取得土地使用权并办理土地权证后，根据客户对土地使用的要求自行筹资进行河道整治、绿化等工作，完成土地开发整理后通过二级市场转让的方式确认土地开发整理收入，同时结转相应的土地整理开发成本（包含土地取得成本、缴纳征地预缴费、拆迁费及土地平整费等）。公司与客户签订合作开发协议，取得土地使用权后，进行河道整治、绿化等土地整理职能后，公司根据协议约定转让特定土地使用权，客户根据协议约定在规定的期限内支付购买价款。

2018年之后公司土地整理开发业务以土地一级开发为主，根据亭湖区人民政府要求进行亭湖区主城区的土地前期开发整理，负责土地前期整理开发工作（包括征地拆迁及平整等），经整理后的土地移交委托方，由委托方通过国土局土地交易中心招拍挂将土地出让。同时，亭湖区财政局、盐城振园实业有限公司与亭湖城投签订协议，并支付土地整理费用，公司将收到的款项确认为收入，并结转相应的土地整理开发成本（包含土地取得成本、缴纳征地预缴费、拆迁费及土地平整等）。

## （2）经营状况

自成立以来，公司承接了黄海东路北侧新光大道西侧地块开发、东工学院地块开发及威特集团地块开发等土地开发整理项目。2020年度和2021年度，公司土地整理开发收入分别为45,714.29万元和26,125.82万元。

2020年度，根据亭湖城投与盐城振园实业有限公司签订的《资产收回协议》，亭湖城投将开发整理的长坝城中村一期、二期项目土地资产移交盐城振园实业有限公司，开发成本合计30,282.79万元，税后收入45,714.29万元，合同价款48,000.00万元，项目当期完成全部回款，回款比例为100.00%。

公司报告期内已完成土地整理开发项目情况如下：

单位：亩、万元

报告期	项目名称	地块名称	交易对手方	土地整理面积
2020年	长坝城中村一期	长坝城中村一期	盐城振园实业有限公司	78.00
2020年	长坝城中村二期	长坝城中村二期	盐城振园实业有限公司	89.70
2021年	长坝城中村三期	长坝城中村三期	盐城市亭湖区财政局	83.59
2021年	拆迁	零星拆迁工程	-	-

续表：

报告期	开发成本	税后收入	是否当期回款	当期回款比例
2020年	11,321.92	17,091.43	是	100.00%
2020年	18,960.87	28,622.86	是	100.00%
2021年	18,946.37	26,072.99	是	100.00%
2021年	27.00	52.83	是	100.00%

目前公司在建土地整理项目主要采用该模式进行。目前主要在建项目包括长坝城中村地块、伯乐达二期项目地块、五星农贸路周边地块、青墩接线西地块、德惠南侧地块等。

综合来看，盐城市目前积极落实“南移东扩”城市发展规划，不断推进城市基础设施及土地整理开发工作，位于盐城市东侧的亭湖区是盐城市开发的重点区域，政府招商引资和基建投资力度较强，对基础设施建设和土地整理的需求较大，公司将综合土地市场行情、政府区域功能规划、政府招商引资情况及政府土地出让计划，逐步完成上述土地的开发整理及出让工作。整体来看，目前公司土地开发整理在建项目储备较多，业务具有可持续性。

### 3、商品销售

公司商品销售业务主要包括粮食购销业务、建材贸易业务、自来水销售业务，主要业务为粮食购销业务及建材贸易业务，上述两项业务收入占商品销售收入的比例为99.81%以及96.38%。

#### (1) 粮食购销

公司粮食购销业务主要由公司子公司江苏亭粮产业发展有限公司负责。江苏亭粮产业发展有限公司承担国家政策性粮食和区级储备粮的收购、储存任务，拥有粮食收购资格，同时经营粮食自营业务。业务模式分为以下三种：

国家政策性粮食的业务模式：主要为最低收购价粮食的收购和存储工作，在夏秋两季收购小麦和稻谷，解决本区域内农民售粮难问题，收购资金采取由当地财政拨付给公司，收购入仓的粮食经过有关部门组织联合验收后确认为最低收购价粮食。该粮食粮权归国家所有，如需要销售，中储粮江苏分公司会根据上级精神在江苏省粮油商品交易市场上采取竞拍的方式销售出库，销售形成的盈亏与公司无关。

区级储备粮的业务模式为：根据亭湖区政府下达的储备计划数，由公司作为承储企业，在夏秋两季进行收购小麦和稻谷，区财政按照保管费100元/吨·年，

轮换费小麦40元/吨·年，稻谷80元/吨·年，贷款利息全额承担的标准给予公司费用补贴。销售出库根据区有关部门的批示意见由公司负责公开比价销售，销售形成的盈亏由公司承担。

商品粮的业务模式为：公司专设经营部、贸易部从事商品粮的经营工作，根据市场行情及公司实际情况进行粮食的采购、储藏、销售，自主经营、自负盈亏。在粮价波动较大时，多采取以购定销的操作模式，采购销售，赚取利润。

从采购模式来看，公司主要采购对象为散户，并无重大集中客户，主要采购区域为盐城市，主要采购产品为稻谷和麦类。从销售模式来看，江苏亭粮产业发展有限公司承担国家政策性粮食和区级储备粮的收购、储存任务，故公司粮食销售的主要客户为粮食加工企业、粮油管理所、粮食储备库和地方国有粮食购销公司等。

公司实现粮食销售收入分别为14,028.72万元、20,267.42万元和17,097.29万元。

## (2) 建材贸易

为进一步推动主营业务市场化转型，自2018年下半年起公司开始从事建材贸易业务，并主要由盐城市亭湖交通投资有限公司（以下简称“亭湖交投”）负责经营。亭湖交投向上游供应商进行采购，主要采购螺纹钢、高钢等建筑材料，并向盐城市金时代房地产开发有限公司等客户进行销售，并从中取得一定的差价作为利润。2021年12月30日，公司以14,227.74万元的股权处置价款将持有的盐城市亭湖交通投资有限公司100%股权全部转让给盐城城北开发建设投资有限公司，公司不再将盐城市亭湖交通投资有限公司纳入合并范围，公司建材贸易业务规模在有序收缩。

2020年和2021年，公司实现建材商品销售收入分别为16,804.08万元和2,692.87万元；成本分别为15,568.17万元和3,270.05万元；毛利润分别为1,235.91万元和-577.18万元。2021年，因公司业务规划调整，建材业务收缩导致该业务收入下降。

## 4、担保业务

公司担保业务主要由融资担保公司和成泰担保等担保子公司具体运营，因公司经营职能调整，2021年12月20日，公司以15,578.64万元的股权处置价款将持

有的盐城市亭湖区融资担保有限公司100%股权全部转让给盐城东亭金服有限公司，公司不再将盐城市亭湖区融资担保有限公司纳入合并范围。盐城市亭湖区融资担保有限公司为公司担保业务的主要运营主体，公司担保业务规模在有序收缩。

## 7 财务状况

### 7.1 资产负债分析

本节财务数据来源于盐城市亭湖区国有资产投资经营有限公司 2019-2021 年经审计的年度财务报告。苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年度-2021 年度的财务报告进行了审计，并分别出具编号为“苏亚盐审[2021]49 号”和“苏亚盐审[2022]46 号”的标准无保留意见的审计报告。

合并资产负债表

单位：万元

截止日期	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
<b>流动资产</b>			
货币资金	347,431.36	360,989.30	213,705.26
应收票据及应收账款	156,706.32	53,153.08	10,794.28
应收票据	126,900.00	39,957.05	15
应收账款	29,806.32	13,196.03	10,779.28
预付款项	5,014.41	128.89	1
其他应收款项	1,759,604.21	1,981,512.45	1,800,552.16
存货	651,738.60	343,514.35	260,623.91
其他流动资产	2,178.35	4,762.79	16,949.28
<b>流动资产合计</b>	<b>2,922,673.24</b>	<b>2,744,060.85</b>	<b>2,302,625.89</b>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产	-	5,428.34	2,082.11
长期股权投资	3,243.05	5,096.76	4,855.07
其他权益工具投资	5,764.92	-	-
投资性房地产	135,520.58	48,487.61	11,785.27
固定资产及清理合计	64,056.46	31,477.64	33,062.70
在建工程合计	24,712.66	34,659.45	23,194.59
使用权资产	4,414.31	-	-
无形资产	2,782.14	2,804.45	2,871.15

递延所得税资产	151.79	65.29	0.05
其他非流动资产	249.29	268.71	289.74
<b>非流动资产合计</b>	<b>240,895.20</b>	<b>128,288.25</b>	<b>78,140.67</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,163,568.44</b>	<b>2,872,349.10</b>	<b>2,380,766.55</b>
<b>流动负债</b>			
短期借款	202,295.95	133,835.25	104,067.43
应付票据及应付账款	90,548.51	34,302.81	22,547.37
应付票据	81,671.00	34,300.10	22,500.00
应付账款	8,877.51	2.71	47.37
预收账款	162.55	642.88	1,315.11
合同负债	1,751.63	-	-
应付职工薪酬	324.39	260.19	184.66
应交税费	44,729.01	37,709.33	29,087.62
其他应付款项	187,811.52	359,282.67	393,813.47
应付利息	-	-	23,936.55
其他应付款	-	-	369,876.92
一年内到期非流动负债	521,074.30	187,464.21	130,524.20
其他流动负债	112.49	1,709.82	1,850.50
<b>流动负债合计</b>	<b>1,048,810.34</b>	<b>755,207.15</b>	<b>683,390.37</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	565,451.87	532,489.47	352,454.14
应付债券	312,862.69	551,424.01	467,090.95
租赁负债	3,618.13	-	-
长期应付款合计	-	989.2	11,364.60
长期递延收益	407.24	438.41	559.58
递延所得税负债	19.94	18.51	25.4
<b>非流动负债合计</b>	<b>882,359.89</b>	<b>1,085,359.61</b>	<b>831,494.68</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,931,170.23</b>	<b>1,840,566.75</b>	<b>1,514,885.06</b>
<b>股东权益</b>			
股本	300,000.00	300,000.00	300,000.00
其他权益工具	24,380.00	-	-
永续债	24,380.00	-	-
资本公积	681,419.77	541,811.55	391,268.66
其他综合收益	59.83	55.54	76.21
盈余公积	6,991.60	4,982.73	3,255.86
未分配利润	216,601.67	184,116.58	162,441.09
<b>归属于母公司股东的权益合计</b>	<b>1,229,452.88</b>	<b>1,030,966.41</b>	<b>857,041.83</b>
少数股东权益	2,945.33	815.94	8,839.67
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,232,398.21</b>	<b>1,031,782.35</b>	<b>865,881.50</b>

## 1) 货币资金

截至 2020 年末和 2021 年末，公司的货币资金余额分别为 360,989.30 万元和 347,431.36 万元，占总资产比例分别为 12.57%和 10.98%。公司货币资金主要为银行存款。公司 2021 年末货币资金较 2020 年末减少 13,557.94 万元，下降幅度为 3.76%，主要系银行存款有所降低。

截至 2020 年末和 2021 年末，公司货币资金情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	5.94	0.00	11.63	0.00
银行存款	217,116.71	62.94	343,931.48	95.27
其他货币资金	127,854.46	37.06	17,046.19	4.72
合计	344,977.10	100.00	360,989.30	100.00

公司其他货币资金主要由存出担保保证金、票据保证金等构成。

## 2) 应收账款

截至 2020 年末和 2021 年末，公司的应收账款余额分别为 13,196.03 万元和 29,806.32 万元，占总资产比例分别为 0.46%和 0.94%。受公司业务模式影响，应收账款回款情况较好，报告期内公司应收账款规模较小。公司 2021 年末应收账款较 2020 年末增加 16,610.29 万元，增幅为 125.87%，主要系长坝三期土地整理项目款项尚未全部收到所致。

截至 2020 年末和 2021 年末，公司按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况如下所示：

## 截至 2020 年 12 月 31 日规模较大的应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	关系	欠款金额	占比	账龄
江苏省千和建设工程有限公司	非关联方	8,190.32	59.38	1 年以内
江苏同隆建设集团有限公司	非关联方	3,726.01	27.01	2 年以内
无锡大诚建设有限公司	非关联方	1,847.34	13.40	2 年以内
合计	-	13,763.67	99.79	-

## 截至 2021 年 12 月 31 日规模较大的应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	关系	欠款金额	占比	账龄
------	----	------	----	----



单位名称	关系	欠款金额	占比	账龄
盐城市亭湖区财政局	非关联方	28,431.57	95.38	1年以内
合计	-	28,431.57	95.38	-

### 3) 预付款项

截至2020年末和2021年末，公司的预付款项余额分别为128.89万元和5,014.41万元，占总资产比例分别为0.004%和0.16%。公司2021年末预付款项较2020年末增加4,885.52万元，增幅为3790.55%，主要系新增安置房建设按合同预付款的预付款项。

### 4) 其他应收款

截至2020年末和2021年末，公司的其他应收款分别为1,981,512.45万元和1,759,604.21万元，占总资产的比例分别为68.99%和55.62%。报告期内，公司其他应收款余额占总资产比例较高，主要由公司承担基础设施和土地整理项目建设对盐城市地方国有企业及政府部门等的应收款项及对外资金拆借款构成。公司2021年末其他应收款较2020年末减少221,908.24万元，降幅为11.20%。

#### 公司前五名其他应收款情况

截至2021年末，公司前五大其他应收款情况如下所示：

单位：万元、%

债务人名称	欠款金额	占其他应收款总额的比例	款项性质
盐城市亭湖区财政局	478,170.47	27.07	往来款
盐城市东亭投资有限公司	214,494.25	12.15	往来款
盐城南洋经济发展实业有限公司	106,231.00	6.01	往来款
江苏亭发实业有限公司	102,615.62	5.81	往来款
盐城市金大洲城镇建设发展有限公司	82,440.28	4.67	往来款
合计	983,951.62	55.71	-

### 5) 存货

截至2020年末和2021年末，公司的存货余额分别为343,514.35万元和651,738.60万元，占总资产比例分别为11.96%和20.60%。2021年末公司存货较2020年末增加308,224.25万元，增幅为89.73%，主要系开发成本、土地整理项目形成的存货金额增加所致。

截至2020年末和2021年末，公司存货明细分类如下表所示：

单位：万元

项目	2021年12月31日			2020年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	162.37	-	162.37	117.31	-	117.31
库存商品	10,179.11	-	10,179.11	7,048.60	-	7,048.60
周转材料	-	-	-	25.44	-	25.44
开发成本	353,891.17	-	353,891.17	174,118.86	-	174,118.86
开发产品	-	-	-	-	-	-
待开发土地	27,223.95	-	27,223.95	81,277.81	-	81,277.81
土地整理	259,180.06	-	259,180.06	80,926.33	-	80,926.33
劳务成本	1,101.94	-	1,101.94			
合计	651,738.60	-	651,738.60	343,514.35	-	343,514.35

截至2021年末，公司存货中共计17宗土地使用权，账面价值合计135,268.15万元，公司存货中土地成本情况如下：

截至2021年末公司存货中土地使用权明细

单位：万元

序号	土地使用权人	权证号	账面价值
1	盐城市亭湖旅游资产投资经营有限公司	亭湖国用(2013)第601025号	12,605.18
2	盐城市亭湖旅游资产投资经营有限公司	亭湖国用(2013)第601027号	14,618.76
3	盐城市亭湖城市资产投资实业有限公司	亭湖国用(2014)第602223号	5,796.56
4	盐城兴晟发实业有限公司	苏2017盐城市不动产权第0088196号	3,400.49
5	盐城兴晟发实业有限公司	苏2018盐城市不动产权第0003728号	
6	盐城兴晟发实业有限公司	苏2018盐城市不动产权第0003780号	
7	盐城兴晟发实业有限公司	苏2018盐城市不动产权第0003787号	
8	盐城兴晟发实业有限公司	苏2018盐城市不动产权第0003788号	
9	盐城兴晟发实业有限公司	苏2018盐城市不动产权第0003789号	
10	盐城兴晟发实业有限公司	苏2018盐城市不动产权第0003790号	
11	盐城兴晟发实业有限公司	苏2018盐城市不动产权第0003791号	
12	盐城兴晟发实业有限公司	苏2018盐城市不动产权第0003792号	
13	盐城兴晟发实业有限公司	苏2018盐城市不动产权第0003796号	
14	盐城兴晟发实业有限公司	苏2018盐城市不动产权第0003798号	
15	盐城兴晟发实业有限公司	苏2018盐城市不动产权第0003799号	
16	盐城千汇置业有限公司	苏2020盐城市不动产权第0009297号	
17	盐城易汇地产有限公司	苏2020盐城市不动产权第0082719号	29,513.52
合计			135,268.15

#### 6) 其他流动资产

截至 2020 年末和 2021 年末，公司的其他流动资产余额分别为 4,762.79 万元和 2,178.35 万元，占总资产比例分别为 0.17%和 0.07%。公司其他流动资产主要由信托保证金、留抵进项税额、理财产品等构成。公司 2021 年末其他流动资产较 2020 年末减少 2,584.45 万元，降幅为 54.26%，主要系理财产品到期所致。

截至 2020 年末和 2021 年末，公司其他流动资产构成如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
留抵进项税额	2,178.35	100.00	262.79	5.52
理财产品	-	-	4,500.00	94.48
<b>合计</b>	<b>2,178.35</b>	<b>100.00</b>	<b>4,762.79</b>	<b>100.00</b>

#### 7) 可供出售金融资产

截至 2020 年末和 2021 年末，公司的可供出售金融资产分别为 5,428.34 万元和 0.00 万元，占总资产比例分别为 0.19%和 0.00%。2021 年末，公司可供出售金融资产账面价值为 0.00 万元，主要系公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，可供出售金融资产科目资产转入其他权益工具投资科目中。

截至 2020 年末，公司可供出售金融资产构成如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
可供出售权益工具	5,428.34	-	5,428.34
其中：按公允价值计量的权益工具	84.55	-	84.55
按成本计量的权益工具	5,343.79	-	5,343.79
<b>合计</b>	<b>5,428.34</b>	<b>-</b>	<b>5,428.34</b>

截至 2020 年末，公司按成本计量的可供出售金融资产明细如下：

被投资单位	账面价值	在被投资单位持股比例 (%)
盐城中天伯乐达新能源电力有限公司	1,000.00	10.00
盐城丹顶鹤小镇投资发展有限公司	970.00	10.00
盐城市亭湖区人民医院	1,200.00	12.11
葛洲坝岭南（盐城亭湖）水治理有限责任公司	2,173.79	10.00
<b>合计</b>	<b>5,343.79</b>	<b>-</b>

#### 8) 在建工程

截至 2020 年末和 2021 年末，公司的在建工程分别为 34,659.45 万元和 24,712.66 万元，占总资产比例分别为 1.21%和 0.78%，主要为区人才公寓工程、竹林商业城项目和用于粮食业务的在建项目。2021 年末，公司在建工程较 2020 年末减少 9,946.79 万元，降幅为 28.70%，主要系竹林商业城、盐东库新建项目以及产服务体系项目完工转入固定资产科目。

截至 2020 年末和 2021 年末，公司主要在建工程构成如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
区人才公寓二期	24,332.80	98.46	18,226.06	52.59
竹林商业城	0.00	0.00	15,644.22	45.14
盐东库新建项目	56.88	0.23	106.20	0.31
新兴库扩建项目	0.41	0.00	-	-
产服务体系	0.00	0.00	677.77	1.96
优质粮食工程	272.76	1.10	4.78	0.01
办公用房	25.41	0.10	-	-
仓库建设用房	24.41	0.10	-	-
<b>合计</b>	<b>24,712.66</b>	<b>100.00</b>	<b>34,659.03</b>	<b>100.00</b>

## 7.2 利润分析

### 合并利润表

单位：元

截止日期	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
<b>营业总收入</b>	<b>91,762.04</b>	<b>91,111.29</b>	<b>78,618.33</b>
营业收入	91,762.04	91,111.29	78,618.33
<b>营业总成本</b>	<b>101,578.53</b>	<b>105,729.46</b>	<b>85,140.40</b>
营业成本	73,068.81	66,655.43	55,614.16
营业税金及附加	1,536.80	1,445.12	1,004.64
销售费用	511.22	892.27	1,329.95
管理费用	7,500.19	5,435.81	4,124.94
财务费用	18,961.50	31,300.83	23,066.72
<b>其他损益项目</b>			
投资收益	717.2	917.42	282.74
其中：对联营企业与合营企业的投资收益	423.94	241.69	-292.8
信用减值损失	-521.72	-	-

资产减值损失	-	-1,278.37	-361.43
资产处置收益	-	0.79	-
其他收益	44,293.84	36,598.12	32,947.23
<b>营业利润</b>	<b>34,672.83</b>	<b>21,619.80</b>	<b>26,346.47</b>
加：营业外收入	0	32.5	35.22
减：营业外支出	142.53	51.2	25.94
<b>利润总额</b>	<b>34,530.31</b>	<b>21,601.10</b>	<b>26,355.75</b>
减：所得税费用	635.62	3,195.23	2,212.63
<b>净利润</b>	<b>33,894.68</b>	<b>18,405.87</b>	<b>24,143.12</b>
持续经营净利润	33,894.68	18,405.87	24,143.12
归属于母公司所有者的净利润	35,479.05	24,323.04	29,098.57
少数股东损益	-1,584.37	-5,917.17	-4,955.45
<b>其他综合收益</b>	<b>4.3</b>	<b>-20.67</b>	<b>14.75</b>
归属母公司股东的其他综合收益	4.3	-20.67	14.75
<b>综合收益总额</b>	<b>33,898.98</b>	<b>18,385.20</b>	<b>24,157.87</b>
归属母公司股东的综合收益总额	35,483.35	24,302.37	29,113.32
归属少数股东的其他综合收益	-1,584.37	-5,917.17	-4,955.45

2019-2021年，公司分别实现主营业务收入78,618.33万元、91,111.29万元和91,762.04万元，呈波动上升趋势，公司主营业务收入主要来自于土地开发整理、房地产销售和工程施工收入。

2019-2021年，公司利润总额分别为26,355.75万元、21,601.10万元和34,530.31万元，净利润分别为24,143.12万元、18,405.87万元和33,894.68万元。

总体来看，公司的盈利状况与其从事土地整理、基础设施建设等行业的现状相匹配，收益率处于合理的水平。

### 7.3 现金流量分析

#### 合并现金流量表

单位：万元

截止日期	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	74,435.03	92,148.75	75,014.43
收到的其他与经营活动有关的现金	493,168.88	244,061.97	132,091.03
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>567,603.91</b>	<b>336,210.73</b>	<b>207,105.46</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	331,207.31	151,215.57	95,787.76
支付给职工以及为职工支付的现金	5,090.46	2,979.55	2,170.62
支付的各项税费	609.1	2,619.22	1,505.58
支付的其他与经营活动有关的现金	4,392.77	118,297.25	471,778.96
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>341,299.64</b>	<b>275,111.60</b>	<b>571,242.92</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>226,304.27</b>	<b>61,099.13</b>	<b>-364,137.46</b>
<b>投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金	4,500.00	7,005.00	31,912.00
取得投资收益所收到的现金	9.76	675.73	575.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	0.25	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	811.14	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	479.03	7,048.49	14,405.46
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>5,799.93</b>	<b>14,729.46</b>	<b>46,893.01</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	134,040.82	11,775.14	3,894.56
投资所支付的现金	1,200.00	3,373.79	970
支付的其他与投资活动有关的现金	71,808.85	150,607.36	14,847.83
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>207,049.67</b>	<b>165,756.29</b>	<b>19,712.39</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-201,249.74</b>	<b>-151,026.82</b>	<b>27,180.62</b>
<b>筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金	170,287.81	150,000.00	122,507.07
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,029.00	-	-
取得借款收到的现金	451,685.90	501,274.78	300,632.53
发行债券收到的现金	-	221,700.85	99,720.00
收到其他与筹资活动有关的现金	221,196.75	18,191.50	228,404.43
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>843,170.46</b>	<b>891,167.13</b>	<b>751,264.02</b>
偿还债务支付的现金	518,471.15	405,531.63	228,379.61
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	130,326.03	103,396.66	43,349.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	103.73	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	317,322.88	167,984.37	79,499.25
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>966,120.06</b>	<b>676,912.66</b>	<b>351,228.08</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-122,949.60</b>	<b>214,254.47</b>	<b>400,035.94</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-97,895.07</b>	<b>124,326.78</b>	<b>63,079.10</b>
加：期初现金及现金等价物余额	299,134.68	174,807.90	111,728.80

期末现金及现金等价物余额	201,239.61	299,134.68	174,807.90
--------------	------------	------------	------------

### 1、经营活动现金流量分析

2020年度和2021年度,公司经营活动产生的现金流量净额分别为61,099.13万元和226,304.27万元。其中,经营活动现金流入分别为336,210.73万元和567,603.91万元,经营活动现金流出分别为275,111.60万元和341,299.64万元。

### 2、投资活动现金流量分析

2020年度和2021年度,公司投资活动产生的现金流量净额分别为-151,026.82万元和-201,249.74万元。其中,投资活动现金流入分别为14,729.46万元和5,799.93万元,投资活动现金流出分别为165,756.29万元和207,049.67万元。2020年度以及2021年度,公司投资活动产生的现金流量净额持续为负的原因主要系公司支付其他与投资活动有关的现金金额较大。

### 3、筹资活动现金流量分析

2020年度和2021年度,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为214,254.47万元和-122,949.60万元。筹资活动现金流方面,公司主要筹资来源为股东注资、金融机构借款及发行债券。2021年度,公司投资活动产生的现金流量净额为负的原因主要为还非金融机构款项和支付保证金增加所致。

## 7.4. 财务指标分析

### 1. 偿债能力分析

公司偿债能力指标

主要财务数据或指标	2021年度/ 2021年末	2020年度/ 2020年末
流动比率(倍)	2.79	3.63
速动比率(倍)	2.17	3.18
资产负债率(%)	61.04	64.08
EBITDA利息保障倍数(倍)	1.10	1.21
贷款偿还率(%)	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00

从短期偿债指标来看,2020年末和2021年末,公司的流动比率分别为3.63倍和2.79倍,速动比率分别为3.18倍和2.17倍,公司短期偿债指标基本维持

在较高的水平。

从长期偿债指标来看，2020年末和2021年末，公司的资产负债率分别为64.08%和61.04%。报告期内公司资产负债率较为稳定且保持在较为合理的水平，负债规模总体可控。

2020年度和2021年度，公司EBITDA利息保障倍数分别为1.21倍和1.10倍，利息保障倍数大于1，基本能覆盖相关利息支出。

## 2. 盈利能力分析

报告期内公司主要经营情况如下：

单位：万元

项目	2021年度	2020年度
营业收入	91,762.04	91,111.29
营业成本	73,068.81	66,655.43
销售费用	511.22	892.27
管理费用	7,500.19	5,435.81
财务费用	18,961.50	31,300.83
营业利润	34,672.83	21,619.80
营业外收入	-	32.50
利润总额	34,530.31	21,601.10
净利润	33,894.68	18,405.87

### 1、盈利指标分析

#### 报告期内公司盈利指标情况

盈利指标	2021年度	2020年度
总资产收益率(%)	4.47	4.97
净资产收益率(%)	2.99	1.94

注：净资产收益率=净利润/平均净资产；总资产收益率=(利润总额+财务费用中的利息支出)/平均总资产。

2020年度和2021年度，公司总资产收益率分别为4.97%和4.47%；净资产收益率分别为1.94%和2.99%。受资产规模较大，业务盈利能力相对较弱的特点的影响，公司总资产收益率和净资产收益率总体上较低。

### 2、期间费用分析

#### 报告期公司期间费用情况

单位：万元

项目	2021年度	2020年度
----	--------	--------



项目	2021 年度		2020 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	511.22	0.56	892.27	0.98
管理费用	7,500.19	8.17	5,435.81	5.97
财务费用	18,961.50	20.66	31,300.83	34.35
<b>期间费用合计</b>	<b>26,972.92</b>	<b>29.39</b>	<b>37,628.91</b>	<b>41.30</b>

2020 年度和 2021 年度，公司期间费用合计分别为 37,628.91 万元和 26,972.92 万元，期间费用占营业收入的比例分别为 41.30%和 29.39%，其中公司 2020 年期间费用占营业收入的比例较大，主要系公司当期实现的业务收入较小所致。

### 3、其他收益和营业外收入分析

2020 年度和 2021 年度，公司其他收益分别为 36,598.12 万元和 44,293.84 万元，营业外收入分别为 32.50 万元和 39.43 万元，主要系政府补助收入。总体上，公司的盈利能力对政府补助的实现存在一定依赖，符合基础设施建设行业特点。

## 8 信用状况分析

经查询中国执行信息公开网，担保人作为被执行人未涉及任何案件。

**查询条件**

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

省份:

验证码:   验证码正确! 查询

---

**查询结果**

在全国范围内没有找到 盐城市亭湖区国有资产投资经营有限公司相关的结果。

## 9 对外融资及担保情况

### (1) 对外融资状况

2021 年末，公司有息负债余额为 166.37 亿元，占同期末总负债的比例为 86.15%。2021 年末，公司银行借款余额为 74.31 亿元，占有息负债余额的比例为 44.67%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 132.09 亿元，占有息负债余额的比例为 79.39%。

单位：万元

授信机构	借款日期	到期日期	2021 年年末余额
中国银行盐城都市支行	2019/11/7	2026/12/25	17,500.00
光大兴陇信托	2020/7/3	2022/7/3	11,910.00
光大兴陇信托	2020/7/10	2022/7/10	9,960.00
光大兴陇信托	2020/7/16	2022/7/16	3,000.00
江苏省国际信托有限责任公司	2020/6/30	2023/6/30	20,000.00
厦门国际银行	2020/3/31	2022/3/25	2,600.00
厦门国际银行	2020/6/8	2022/6/8	3,500.00
苏州信托有限公司	2020/8/31	2022/8/31	5,000.00
苏州信托有限公司	2020/10/16	2022/10/16	5,000.00
苏州信托有限公司	2020/12/2	2022/12/2	5,000.00
中国银行盐城亭湖支行	2020/11/10	2028/10/25	22,500.00
中信银行盐城分行	2020/7/28	2028/12/20	35,280.00
陕西国际信托	2020/7/24	2022/7/24	35,920.00
陕西国际信托	2021/2/9	2023/2/9	14,000.00
江苏银行登瀛支行	2021/2/7	2023/2/7	10,000.00

华夏银行	2021/2/3	2024/1/8	6,500.00
华夏银行	2021/2/7	2024/1/8	6,500.00
中信银行盐城分行	2021/2/1	2022/2/1	8,500.00
建湖农商行	2021/2/1	2022/2/1	2,800.00
中国银行盐城亭湖支行	2021/4/9	2028/10/25	29,000.00
中国银行盐城亭湖支行	2021/5/8	2026/12/25	2,500.00
中国银行盐城亭湖支行	2021/11/8	2027/6/25	2,500.00
盐城农村商业银行	2019/9/6	2022/8/20	3,000.00
恒丰银行南通分行	2021/6/17	2022/6/16	4,500.00
华夏银行	2021/5/21	2022/5/10	4,000.00
盐城农商行	2019/9/30	2022/9/20	3,000.00
江苏银行盐城分行	2020/1/7	2025/12/25	25,000.00
中融国际信托有限公司	2020/2/19	2022/2/19	6,740.00
中融国际信托有限公司	2020/2/26	2022/2/26	6,460.00
中融国际信托有限公司	2020/2/21	2022/2/21	4,480.00
中融国际信托有限公司	2020/2/28	2022/2/28	1,820.00
农行亭湖支行	2020/10/1	2035/5/30	4,500.00
农行亭湖支行	2020/6/16	2035/5/30	6,000.00
农行亭湖支行	2021/1/1	2035/5/30	5,000.00
建湖农商行	2020/6/24	2035/5/30	500.00
恒丰银行南通分行	2021/3/24	2022/3/23	5,000.00
华夏银行	2021/1/4	2028/12/21	13,500.00
南京银行盐城分行	2021/3/31	2022/3/15	4,000.00
江苏银行盐城登瀛支行	2019/5/29	2025/5/19	4,408.00
射阳农商行文华支行	2020/2/12	2023/1/15	442.42
江苏盐城农村商业银行黄尖支行	2020/3/19	2021/3/19	2,850.00
华夏银行盐城分行	2021/11/26	2026/6/21	7,000.00
江苏长江商业银行股份有限公司	2021/11/26	2023/6/21	345.00
江苏长江商业银行股份有限公司	2021/11/26	2023/12/21	345.00
江苏长江商业银行股份有限公司	2021/11/26	2024/6/21	345.00
江苏长江商业银行股份有限公司	2021/11/26	2024/12/21	345.00
江苏长江商业银行股份有限公司	2021/11/26	2025/6/21	345.00
江苏长江商业银行股份有限公司	2021/11/26	2025/12/21	345.00
江苏长江商业银行股份有限公司	2021/11/26	2026/6/21	930.00
江苏银行盐城登瀛支行	2021/7/23	2022/7/22	592.00
国通信托有限责任公司	2021/11/2	2022/11/2	1,110.00
国通信托有限责任公司	2021/11/12	2022/11/12	2,200.00
国通信托有限责任公司	2021/11/30	2022/11/30	2,722.00
国通信托有限责任公司	2021/12/3	2022/12/3	1,420.00
国通信托有限责任公司	2021/12/8	2022/12/8	1,780.00
国通信托有限责任公司	2021/11/13	2022/11/13	310.00
国通信托有限责任公司	2021/11/24	2022/11/24	823.00
中国农业发展银行盐城市分行	2016/12/30	2031/9/5	10,672.00

中国农业发展银行盐城市分行	2017/5/2	2029/9/5	6,659.00
中国农业银行盐城中汇支行	2018/2/13	2024/12/27	19,400.00
中国农业银行盐城中汇支行	2018/2/13	2023/1/4	13,800.00
中国农业发展银行盐城市分行	2019/2/28	2028/9/5	3,200.00
中国农业发展银行盐城市分行营业部	2017/6/22	2022/3/7	230.00
中国农业发展银行盐城市分行营业部	2021/2/26	2022/2/18	150.00
中国农业发展银行盐城市分行营业部	2021/2/8	2022/1/28	895.01
中国农业发展银行盐城市分行营业部	2021/9/10	2022/8/31	2,988.57
中国农业发展银行盐城市分行营业部	2021/10/27	2022/10/26	1,401.70
中国农业发展银行盐城市分行营业部	2021/11/8	2022/4/30	1,000.00
中国农业发展银行盐城市分行营业部	2021/11/29	2022/4/30	500.00
中国农业发展银行盐城市分行营业部	2021/11/30	2022/9/15	300.00
中国农业发展银行盐城市分行营业部	2021/12/7	2022/4/30	700.00
中国农业发展银行盐城市分行营业部	2021/12/9	2022/12/8	1,000.00
中国农业银行股份有限公司亭湖支行	2021/4/23	2025/11/20	5,000.00
江苏建湖农村商业银行股份有限公司	2021/5/6	2025/11/20	600.00
中国农业银行股份有限公司亭湖支行	2021/5/6	2025/11/20	13,000.00
中国农业银行股份有限公司亭湖支行	2021/6/3	2025/11/20	12,000.00
中国农业银行股份有限公司亭湖支行	2021/11/2	2025/11/20	15,000.00
南京银行盐都支行	2021/6/30	2022/6/29	950.00
射阳农商行文化支行	2021/7/27	2022/7/10	1,000.00
银行票据		2022	37,600.00
银行票据		2022	15,000.00
银行票据		2022	30,000.00
银行票据		2022	40,000.00
银行票据		2022	4,300.00
中行亭湖支行		2022	750.00
20 亭湖 01	2020/3/4	2022/3/4	19,939.73

20 亭湖 02	2020/4/28	2022/4/28	13,932.74
20 亭湖 04	2020/10/19	2022/10/19	59,332.73
20 亭湖 05	2020/11/20	2022/11/20	49,367.76
20 亭湖 06	2020/12/25	2022/12/25	13,460.94
21 亭湖 01	2021/2/5	2023/2/5	41,956.57
17 亭公投 1	2017/10/25	2022/10/25	36,950.06
17 亭公投 2	2017/8/21	2022/8/21	84,156.36
17 亭公投 3	2017/4/26	2022/4/26	69,937.03
20 亭湖 01	2020/11/11	2022/11/11	69,121.37
21 亭湖 01	2021/4/20	2023/4/20	9,977.82
21 亭湖 02	2021/4/29	2023/4/29	44,370.92
21 亭湖 03	2021/5/27	2023/5/27	15,959.41
21 亭湖 04	2021/9/30	2023/9/30	45,399.26
盐城国盛融资租赁有限公司	2020/10/30	2023/10/30	3,362.95
平安国际融资租赁有限公司	2016/8/11	2022/8/11	2,667.16
江苏省国际租赁有限公司	2021/6/3	2026/6/3	8,845.79
徽银金融租赁有限公司	2021/5/12	2026/5/12	13,388.41
广州越秀融资租赁有限公司	2021/1/18	2026/1/18	9,002.69
浙江浙银金融租赁股份有限公司	2021/3/2	2024/3/15	10,305.41
无锡财通融资租赁有限公司 1	2021/7/20	2024/7/20	4,522.79
无锡财通融资租赁有限公司 2	2021/7/20	2024/7/20	4,522.79
中航国际租赁有限公司	2019/12/13	2023/12/13	5,204.43
中航国际租赁有限公司	2020/1/3	2024/1/3	10,400.25
中航国际租赁有限公司	2021/6/25	2024/6/25	20,587.51
盐城国盛融资租赁有限公司	2019/4/29	2021/4/29	-
盐城国盛融资租赁有限公司	2020/10/31	2023/10/31	13,622.04
通州湾融资租赁(江苏)有限公司	2021/8/13	2024/6/20	8,197.32
远东国际融资租赁有限公司	2021/11/19	2024/11/19	3,962.74
远东国际融资租赁有限公司	2021/11/29	2024/11/29	3,269.56
远东宏信融资租赁有限公司	2020/4/25	2023/4/25	4,293.91
苏州金融租赁股份有限公司	2021/5/13	2026/5/13	7,252.71
苏银金融租赁股份有限公司	2020/6/16	2023/6/16	3,625.04
长江联合金融租赁有限公司	2020/8/19	2024/8/19	7,786.51
融资租赁		2022	404.73
民生银行	2017/1/20	2022/1/20	30,000.00
民生银行	2019/12/6	2024/12/3	3,000.00
民生银行	2019/11/21	2022/5/20	1,050.00
民生银行	2019/11/21	2022/11/20	1,050.00
民生银行	2019/11/21	2023/5/20	1,050.00
民生银行	2019/11/21	2023/11/20	1,050.00
光大兴陇信托有限责任公司	2019/11/21	2024/5/20	1,050.00
苏州农发商业保理有限公司	2019/11/21	2024/11/18	1,050.00
中国建设银行盐城亭湖支行	2020/6/28	2022/6/28	40,000.00

中国建设银行盐城亭湖支行	2020/9/10	2022/10/31	3,000.00
中国民生银行股份有限公司盐城分行	2020/10/9	2028/9/13	8,662.50
中信银行股份有限公司盐城分行	2020/11/30	2028/10/31	24,412.50
民生银行	2020/6/3	2024/12/3	4,000.00
苏州农发商业保理有限公司	2020/12/23	2028/12/20	19,310.00
江苏银行	2021/1/15	2024/1/15	4,625.00
盐城农商行	2021/1/8	2022/8/31	3,000.00
陕西省国际信托股份有限公司	2021/3/15	2024/3/15	4,950.00
陕西省国际信托股份有限公司	2021/3/15	2024/3/15	6,500.00
陕西省国际信托股份有限公司	2021/1/22	2022/1/22	1,730.00
陕西省国际信托股份有限公司	2021/1/22	2023/1/22	2,100.00
陕西省国际信托股份有限公司	2021/1/29	2023/1/29	2,300.00
大丰农商行	2021/2/4	2022/2/4	3,300.00
恒丰银行南京分行	2021/2/20	2023/2/20	1,270.00
中建投信托股份有限公司	2021/4/12	2022/3/28	2,000.00
中建投信托股份有限公司	2021/6/4	2022/6/3	14,000.00
中建投信托股份有限公司	2021/11/19	2023/2/19	3,000.00
中信银行盐城分行	2021/11/26	2023/2/26	2,930.00
苏州国发创业投资控股有限公司	2021/12/10	2023/3/10	3,870.00
中信银行	2021/12/23	2028/12/20	45,000.00
银行票据		2022	30,000.00
银行票据		2022	13,000.00
银行票据		2022	8,671.00
银行票据		2022	30,000.00
<b>合计</b>			<b>1,663,742.13</b>

各类融资规模及占比如下表所示：

单位：万元

	银行借款	信托	债券	融资租赁	保理	合计
金额	743,139.69	177,285.00	577,732.69	145,224.75	20,360.00	1,663,742.13
占比	44.67%	10.66%	34.72%	8.73%	1.22%	100.00%

截至2021年末，公司有息债务到期期限分布情况如下：

单位：万元

	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后	合计
金额	888,833.87	264,274.78	131,819.88	75,698.00	303,115.60	1,663,742.13
占比	53.42%	15.88%	7.92%	4.55%	18.22%	100.00%

公司负债到期年限主要集中在2022年，2024年偿债压力较小，风险较低。

## (2) 对外担保情况

截至 2021 年末，公司对外担保（不含公司融资担保子公司因开展担保业务产生的对外担保）余额为 772,460.28 万元，占期末净资产的比例为 62.68%。情况如下：

单位：万元

序号	被担保方名称	担保余额
1	盐城兴北实业投资有限公司	134,502.88
2	盐城海瀛控股集团有限公司	193,859.43
3	江苏亭湖现代农业产业示范园发展有限公司	68,443.00
4	盐城南洋经济发展实业有限公司	46,000.00
5	盐城市现代物流园开发有限公司	30,900.00
6	江苏新青洋实业投资有限公司	30,000.00
7	盐城市枯枝牡丹旅游开发投资有限公司	27,169.29
8	盐城金大地农业发展有限公司	23,500.00
9	盐城亭湖区城市资产经营有限公司	21,000.00
10	盐城宝瓶湖实业发展有限公司	20,460.00
11	盐城海铸建设发展有限公司	20,000.00
12	千鹤湾老年公寓投资管理有限公司	15,500.00
13	江苏嘉亭实业投资有限公司	14,800.00
14	盐城市金大洲城镇建设发展有限公司	12,000.00
15	盐城市亭湖区盐东水务有限公司	11,000.00
16	盐城市东亭投资有限公司	10,000.00
17	盐城市亭湖交通投资有限公司	9,000.00
18	江苏东拓城镇化建设发展有限公司	8,800.00
19	盐城绿城物业服务有限公司	7,500.00
20	江苏海瀛腾飞市政建设工程有限公司	7,000.00
21	盐城新洋物流港务有限公司	7,000.00
22	盐城青墩津邦水务有限公司	6,137.93
23	盐城盐东科技产业园实业开发有限公司	5,387.92
24	盐城市登瀛投资发展有限公司	5,000.00
25	盐城市环保产业发展投资有限公司	5,000.00
26	江苏中科重工股份有限公司	4,880.00
27	江苏亭发实业有限公司	4,800.00
28	盐城市南映建设实业有限公司	4,300.00

29	盐城市亭辉建设工程有限公司	4,000.00
30	盐城市永富利来贸易有限公司	3,500.00
31	盐城盐东科技产业园建设投资有限公司	3,469.83
32	盐城市亭湖区顺通供应链有限公司	2,800.00
33	江苏青洋投资有限公司	2,350.00
34	盐城新洋投资有限公司	1,900.00
35	盐城鑫运风建材有限公司	500.00
	<b>合计</b>	<b>772,460.28</b>

## 10 担保人综合评价

担保人是亭湖区重大建设项目的投资主体，公司管理规范，财务状况良好，信用记录良好，经营情况稳定，担保人总资产、营业收入呈现逐年上涨趋势，随着亭湖区市政建设的不断推进，担保人相关业务将迎来更多的发展契机。

担保人统筹资金调度能力强、财务弹性较高，与各金融机构有良好的合作关系，各金融机构支持力度也较大，公司信用状况良好。项目资源充足，资产负债率可控，公司整体偿债能力较好。

整体而言，项目组通过调查后认为担保人资产规模较大、经营状况良好、公司盈利能力稳定、当前债务可控、财务弹性高、政府支持力度较大，是较理想的业务合作对象。



## 第五部分、资金需求分析

### 1、信托资金需求合理性分析

本信托计划的资金用途为用于归还金融机构借款,并由融资人出具相关承诺,对应置换借款不涉及政府隐性债务,项目组放款前将提供合计债务金额不低于 2.5 亿的相关融资合同及凭证。

### 2、信托资金偿付分析

交易对手海瀛集团为盐城市亭湖区重要的基础设施建设主体。公司负责盐城亭湖区范围内项目建设,包括土地整理和基础设施建设等;在建项目投资规模大,政府支持力度大。

截止 2021 年 12 月末公司总资产 515.50 亿元,资产负债率 58.95%,主体评级 AA,具有较强的资金偿付能力。

## 第六部分、江苏省盐城市及亭湖区区域分析

### 一、盐城市基本情况



盐城地处位于江苏省苏北平原中部，东临黄海，南与南通市、泰州市接壤，西与盐城市、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。全市土地总面积 1.7 万平方公里，其中沿海滩涂面积 45.53 万公顷，占全省沿海滩涂面积的 75%；海岸线长 582 公里，占全省海岸线总长度的 56%。射阳河口以南沿海地段还以每年 10 多平方公里的速度向大海延伸，被称之为“黄金海岸”，是江苏最大、最具潜力的土地后备资源。

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。城市快速公交（BRT）实现运行，盐城成为全省第二个、江北首个拥有快速公交系统的城市。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，盐城空港开通国际、国内航线 14 条。新长铁路盐城站开通全国客货运。宁靖盐、盐通、盐连、徐淮盐高速公路四通八达，实现“县县通高速”目标。

盐城是沪、宁、徐三大区域中心城市 300 千米辐射半径的交汇点，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、积极发展东陇海线”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。

## 二、盐城市经济发展情况

近年来，盐城市经济保持较快发展，主要经济指标均保持较快增速。盐城市主要经济指标在江苏省 13 个地级市中位居中游水平。产业结构持续优化，第二、第三产业比重均稳步提高，盐城市逐渐形成以汽车工业、机械装备制造、纺织服装为主导的产业集群。

2018-2021 年盐城市国民经济和社会发展主要指标

指标	2021 年	2020 年	2019 年	2018 年
经济				
GDP(亿元)	40,269.60	35,943.30	35,445.13	33,105.97
GDP 增速(%)	8.5	1.1	6.1	6.7
人均 GDP(元)	183,980.00	164,158.00	161,776.00	150,962.00
工业增加值(亿元)	5,692.50	4,255.10	4,243.30	4,139.90
固定资产投资(亿元)	-	-	-	-
房地产开发投资(亿元)	4,139.03	3,938.71	3,838.38	3,873.35
进出口总额(亿美元)	4,710.24	3,350.40	4,161.64	4,124.01
社会消费品零售总额(亿元)	14,867.70	13,716.40	15,063.65	14,422.29
城镇居民人均可支配收入(元)	81,518.00	75,602.00	73,849.00	67,989.89
人口(万人)	2,188.60	2,189.31	2,190.10	2,191.70

根据《2021 年盐城市国民经济和社会发展统计公报》，综合实力稳步提升。初步核算，全年实现地区生产总值 6617.4 亿元，按不变价格计算，比上年增长 7.7%。其中，第一产业实现增加值 735.8 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业实现增加值 2686.1 亿元，比上年增长 8.1%；第三产业实现增加值 3195.5 亿元，比上年增长 8.2%，三次产业增加值比例调整为 11.1:40.6:48.3。人均地区生产总值达 98593 元（按 2021 年年平均汇率折算约 15283 美元），比上年增长 7.6%。

### 2021 年上半年江苏 GDP

2021年 江苏省各市GDP				
单位: 亿元				
	地区	GDP↓	增量	名义增速
1	苏州	22718.3	2547.8	12.6%
2	南京	16355.3	1537.3	10.4%
3	无锡	14003.2	1632.7	13.2%
4	南通	11026.9	990.6	9.9%
5	常州	8807.6	1002.3	12.8%
6	徐州	8117.4	797.6	10.9%
7	扬州	6696.4	648.1	10.7%
8	盐城	6617.3	663.9	11.2%
9	泰州	6025.0	712.2	13.4%
10	镇江	4763.0	542.9	12.9%
11	淮安	4550.1	524.7	13.0%
12	连云港	3727.9	450.8	13.8%
13	宿迁	3719.0	456.6	14.0%

盐城近年来突出重点，加强引进优质项目，为经济发展注入新的增长动力。2017年10月，印尼金光集团与南通、盐城重大项目投资签约仪式在南京举行，金光集团签署“一带一路”科技产业基地暨高档生活用纸项目投资协议。2018年11月，盐城引入在盐城市滨海港工业园区布局建设2000万吨级规模的精品钢项目，其中一期项目计划明年启动，产能规模800万至1000万吨，投资500亿元，中国宝武优先考虑由宝钢股份投建该项目。盐城通过引进多个重大项目不断带动地方产业升级，为经济发展提供新的源动力。2019年5月6日，盐城市召开了2019年重大项目向民间资本开放新闻发布会，发布100个鼓励社会资本参与建设的示范项目，总投资达1550亿元，计划吸民间资本996亿元，项目遍及全市11个县(市、区)，包括城市基础设施、市政公用、城市建设、现代服务业、公共服务、园区及特色小镇等6大领域。

在产业发展方面，盐城拥有汽车、机械、纺织、化工四大支柱产业。尤其是在汽车产业方面，始终把聚力创新作为大力实施“一部车”战略工程的重要抓手，建立以企业为主体、市场为导向、产学研深度融合的技术创新体系，推动传统乘用车、新能源汽车和智能网联车多元化发展，打造汽车整车、零部件和服务业“三个千亿”产业集群。盐城全市整车累计销售已突破480万辆，汽车产业已成为推动全市发展的重要支撑，成为中国第六大、江苏省第二大乘用车生产基地和江苏省首批新能源汽车产业基地。

汽车产业

东风悦达起亚作为盐城汽车产业龙头，带动直接就业人数 8000 人，间接就业人数 30000 人。2002 年 8 月 28 日成立的东风悦达起亚，15 年来累计实现营业收入 4550 亿元，累计上缴税收 430 亿元，从中国车市的“后来者”，成长为中国市场主流汽车品牌。在国内 2018 年车市整体销量下滑情况下，东风悦达起亚逆势增长，全年累计销量达到 370002 辆，同比增长 2.8%。

#### 新能源车方面

2019 年 1 月 9 日，江苏国新新能源乘用车有限公司年产 7 万辆碳纤维轻量化纯电动乘用车项目正式获省发改委核准，国新新能源成为全市首家获批纯电动乘用车项目的企业，项目总投资 29.5 亿元，建设期两年。在汽车智能技术领域，由盐城上市公司悦达集团（股票代码：600805）与阿里巴巴成功合作，以制造业与互联网的叠加为基础，推动汽车转型升级，实现汽车互联网、汽车销售、汽车研发。并在盐城共同投资成立了江苏悦达数梦技术有限公司，以针对未来数据智能化汽车企业发展的进行战略布局。

#### 机械制造

盐城机械装备制造业的崛起，得益于近年来紧紧抓住我国产业结构调整、长三角（特别是上海、苏南）地区工业优化和制造产业北移、国际制造业转移和我国推进重大装备国产化的机遇，依托原有基础，实现本地区的特色产业、优势产业和比较优势产业的跨越式发展和壮大。

盐城市共有 6 家上市公司具体如下：

公司名称	股票代码
江苏农华智慧农业科技股份有限公司	000816
江苏辉丰生物农业股份有限公司	002496
金财互联控股股份有限公司	002530
江苏丰山集团股份有限公司	603810
江苏悦达投资股份有限公司	600805
江苏雅百特科技股份有限公司	002323

产业方面，盐城市四大传统支柱产业为汽车、机械、纺织、化工，尤其以汽车为重。盐城市纳税额前十位企业如下：

序号	企业名称
1	东风悦达起亚汽车有限公司
2	江苏摩比斯汽车零部件有限公司
3	江苏德龙镍业有限公司
4	江苏吉华化工有限公司
5	江苏金凤科技有限公司
6	响水恒生不锈钢铸造有限公司
7	江苏国华陈家港发电有限公司
8	江苏联化科技有限公司
9	江苏博汇纸业有限公司
10	江苏射阳港发电有限责任公司

### 三、财政及债务情况

#### 2018年~2021年盐城市财政收支情况

指标	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年
一般公共预算收入(亿元)	5,932.31	5,483.89	5,817.10	5,785.92	5,430.79
转移性收入(亿元)	1,143.70	1,144.20	1,131.60	1,009.50	920.3
税收收入(亿元)	5,164.64	4,643.87	4,822.98	4,988.83	4,676.68
政府性基金收入(亿元)	2,705.73	2,317.35	2,216.30	2,009.26	3,132.76
国有资本经营收入(亿元)	78.09	80.81	74.99	65.41	61.63
一般公共预算支出(亿元)	6,862.70	7,116.18	7,408.19	7,471.43	6,824.53

数据来源：2018—2021年盐城市财政预决算文件。

#### (一) 2021年一般公共预算收支情况。

全国一般公共预算。

全国一般公共预算收入 202538.88 亿元，为预算的 102.5%，比 2020 年增长 10.7%，主要是经济持续稳定恢复和价格上涨等因素拉动。其中，税收收入 172730.47 亿元，增长 11.9%；非税收入 29808.41 亿元，增长 4.2%。加上从预算稳定调节基金、政府性基金预算、国有资本经营预算调入资金及使用结转结余 11713.52 亿元，收入总量为 214252.4 亿元。全国一般公共预算支出 246321.5 亿元，完成预算的 98.5%，增长 0.3%。加上补充中央预算稳定调节基金 3540.9 亿元、向政府性基金预算调出 90 亿元，支出总量为 249952.4 亿元。收支总量相抵，赤字 35700 亿元，与预算持平。

中央一般公共预算。

中央一般公共预算收入 91461.8 亿元，为预算的 102.2%，增长 10.5%。加上从中央预算稳定调节基金调入 950 亿元，从中央政府性基金预算、中央国有资本经营预算调入 985 亿元，收入总量为 93396.8 亿元。中央一般公共预算支出

117265.9 亿元，完成预算的 98.6%，下降 0.9%，其中，本级支出 35049.96 亿元，完成预算的 100.1%，下降 0.1%；对地方转移支付 82215.94 亿元，完成预算的 98.6%，下降 1.2%。加上补充中央预算稳定调节基金 3540.9 亿元、向中央政府性基金预算调出 90 亿元，支出总量为 120896.8 亿元。收支总量相抵，中央财政赤字 27500 亿元，与预算持平。

中央一般公共预算主要收入项目具体情况是：国内增值税 31752.66 亿元，为预算的 100.5%。国内消费税 13880.7 亿元，为预算的 104.3%。企业所得税 26605.34 亿元，为预算的 103.8%。个人所得税 8395.95 亿元，为预算的 106.3%。关税 2805.87 亿元，为预算的 102%。进口货物增值税、消费税 17316.36 亿元，为预算的 107.8%。出口货物退增值税、消费税 18157.69 亿元，为预算的 117.1%。进出口税收均超出预算较多，主要是外贸进出口增长好于预期，以及进口大宗商品价格上涨等影响。

中央一般公共预算本级主要支出项目具体情况是：一般公共服务支出 1572.69 亿元，完成预算的 107%，主要是信息化建设等中央预算内投资、海关系统新冠肺炎疫情防控支出增加。外交支出 490.96 亿元，完成预算的 97.4%。国防支出 13557.58 亿元，完成预算的 100%。公共安全支出 1890.02 亿元，完成预算的 102.1%。教育支出 1690.35 亿元，完成预算的 101.6%。科学技术支出 3205.54 亿元，完成预算的 99.3%。粮油物资储备支出 1112.49 亿元，完成预算的 90.8%。债务付息支出 5867.69 亿元，完成预算的 97.8%。

中央对地方转移支付具体情况是：一般性转移支付 74862.9 亿元，完成预算的 99.8%；专项转移支付 7353.04 亿元，完成预算的 88%，主要是部分原安排的对地方转移支付中央预算内投资，执行中根据实际用途列入中央本级相关支出。

2021 年中央一般公共预算超收收入 2011.8 亿元、支出结余 1529.1 亿元，全部转入预算稳定调节基金。中央预备费预算 500 亿元，实际支出 400 亿元，主要用于洪涝灾害灾后恢复重建和种粮农民一次性补贴，剩余 100 亿元（已包含在上述结余 1529.1 亿元中）全部转入预算稳定调节基金。2021 年末，中央预算稳定调节基金余额 3854.01 亿元。

地方一般公共预算。

地方一般公共预算收入 193293.02 亿元，其中，本级收入 111077.08 亿元，增长 10.9%；中央对地方转移支付收入 82215.94 亿元。加上从地方预算稳定调节基金、政府性基金预算、国有资本经营预算调入资金及使用结转结余 9778.52 亿元，收入总量为 203071.54 亿元。地方一般公共预算支出 211271.54 亿元，增长 0.3%。收支总量相抵，地方财政赤字 8200 亿元，与预算持平。

2021 年政府性基金预算收支情况。

全国政府性基金预算收入 98023.71 亿元，为预算的 103.7%，增长 4.8%。加上 2020 年结转收入 240.16 亿元、地方政府发行专项债券筹集收入 36500 亿元、从一般公共预算调入 90 亿元，收入总量为 134853.87 亿元。全国政府性基金预算支出 113661.01 亿元，完成预算的 86.6%，下降 3.7%。支出执行数与预算相差较大，主要是地方国有土地使用权出让收入相关支出低于预期。

中央政府性基金预算收入 4087.71 亿元，为预算的 107%，增长 14.8%，主要是彩票公益金等增加较多。加上 2020 年结转收入、调入资金等，收入总量为 4419.92 亿元。中央政府性基金预算支出 4003.31 亿元，完成预算的 98.6%，其中，本级支出 3201.02 亿元，对地方转移支付 802.29 亿元。调入中央一般公共预算 1 亿元。中央政府性基金预算收大于支 415.61 亿元，其中，结转下年继续使用 380.82 亿元，按规定补充中央预算稳定调节基金 34.79 亿元。

地方政府性基金预算本级收入 93936 亿元，增长 4.5%。加上中央政府性基金预算对地方转移支付收入 802.29 亿元、地方政府发行专项债券筹集收入 36500 亿元，收入总量为 131238.29 亿元。地方政府性基金预算支出 110459.99 亿元，下降 4.2%，主要是 2021 年不再发行抗疫特别国债，相应支出减少。

2021 年国有资本经营预算收支情况。

按照国有资本经营预算管理规定，国有资本经营预算收入主要根据国有企业上年实现净利润一定比例收取，同时按照收支平衡原则安排相关支出。

全国国有资本经营预算收入 5179.55 亿元，为预算的 133.6%，增长 8.5%，主要是 2020 年国有企业利润高于预期。全国国有资本经营预算支出 2624.78 亿元，完成预算的 99.1%，增长 2.7%。

中央国有资本经营预算收入 2006.92 亿元，为预算的 114.6%，增长 12.4%。加上 2020 年结转收入 413.14 亿元，收入总量为 2420.06 亿元。中央国有资本经



营预算支出 1077.8 亿元,完成预算的 91.3%,增长 14.8%,其中,本级支出 936.99 亿元,对地方转移支付 140.81 亿元。调入中央一般公共预算 984 亿元。结转下年支出 358.26 亿元,主要是执行中有一定超收,按规定结转下年安排使用。

地方国有资本经营预算本级收入 3172.63 亿元,增长 6.1%。加上中央国有资本经营预算对地方转移支付收入 140.81 亿元、2020 年结转收入 32.37 亿元,收入总量为 3345.81 亿元。地方国有资本经营预算支出 1687.79 亿元,增长 0.3%。调入地方一般公共预算 1352.05 亿元。结转下年支出 305.97 亿元。

2018 年~2021 年盐城市债务情况

指标	2021 年	2020 年	2019 年	2018 年
地方政府债务余额(亿元)	8,770.76	6,063.59	4,964.06	4,248.89
地方政府债务限额(亿元)	11,277.40	10,266.40	9,119.40	8,302.40
财政自给率(%)	86.44	77.06	78.52	77.44
负债率(%)	21.78	16.87	14	12.83
负债率(宽口径)(%)	98.46	104.75	97.03	92.66
债务率(%)	88.95	67.18	53.72	47.9
债务率(宽口径)(%)	402.13	417.13	372.22	345.84

#### 四、盐城市房地产情况

1-12 月份,全市新建商品房新增供应 1154 万平方米,其中全市新建商品住房新增供应 854.2 万平方米。

12 月份,全市新建商品房新增供应 84.5 万平方米,其中全市新建商品住房新增供应 65.2 万平方米。

1-12 月份,全市新建商品房销售 1147 万平方米,其中全市新建商品住房销售 902.7 万平方米。

12 月份,全市新建商品房销售 58.6 万平方米,其中全市新建商品住房销售 41.6 万平方米。

1-12 月份,全市二手房成交 518.7 万平方米,其中全市二手住房成交 420.1 万平方米。

12 月份,全市二手房成交 31.3 万平方米,其中全市二手住房成交 18.9 万平方米。

2021 年盐城市区新房总成交 26212 套(含住宅、商铺、写字楼/公寓、别墅),总销售面积约: 317.74 万方。其中:

普通住宅--成交 22742 套，成交面积约 274.12 万方；商业类--成交 1692 套，成交面积约 16.62 万方；写字楼/公寓类--成交 1558 套，成交面积约 19.58 万方；别墅类--成交 220 套，成交面积 7.42 万方；

/	2020年	2021年	涨幅
土地供应	399.9万m <sup>2</sup>	221.3万m <sup>2</sup>	-45%
土地成交	362.1万m <sup>2</sup>	245.6万m <sup>2</sup>	-32%
成交金额	296.5亿	421.3亿	42%

全年的数据来看，2021 年，盐城市区供应 44 宗经营性用地，出让面积 221.3 万m<sup>2</sup>，同比 2020 年供应跌幅约半；成交 48 宗地，成交面积 245.6 万m<sup>2</sup>，同比 2020 年下跌 32%。全年土地总揽金约 421.3 亿，逼近前两年土地出让金总和，同比 2020 年增长 42%。

## 五、盐城市主要平台情况

### 盐城当地城投企业情况表

(截至 2020 年末数据)

序号	公司名称	主体评级	总资产(亿元)	货币资金(亿元)	有息债务(亿元)
1	盐城市城南新区开发建设投资有限公司	AA+	618.95	23.27	196.04
2	盐城市城市建设投资集团有限公司	AA+	952.21	32.9	405.98
3	盐城市市政公用投资有限公司	AA	277.92	2.9	60.94
4	盐城市城市资产投资集团有限公司	AAA	1023.05	43.21	513.03
5	盐城市海兴集团有限公司	AA+	530.45	39.02	191.3
6	盐城市灌东经济开发投资有限公司	AA	254.25	15.7	17.42
7	盐城市交通投资建设控股集团有限公司	AA+	659.63	46.93	365.84
8	盐城市交通控股集团有限公司	AA+	456.42	23.79	247.4
9	江苏世纪新城投资控股集团有限公司	AA	280.03	28.58	133.03
10	江苏银宝控股集团有限公司	AA	248.5	18.11	78.43
11	盐城高新区投资集团有限公司	AA+	790.84	131.81	482.33
12	盐城市国有资产投资集团有限公司	AA+	658.96	66.75	303.26
13	盐城东方投资开发集团有限公司	AA+	599.65	46.8	310.61
14	盐城市城镇化建设投资集团有限公司	AA	248.45	38.56	127.3
15	江苏悦达集团有限公司	AAA	730.32	58.06	321.87

16	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	AA	120.13	29.36	57.2
17	江苏嘉亭实业投资有限公司	AA	122.92	8.32	44.98
18	盐城市国能投资有限公司	-	176.64	12.38	73.4

## 六、盐城市亭湖区情况

亭湖区，原名为盐城市城区，于2003年更为现名，东至黄海海岸；南至伍佑，与大丰市为邻；西至西环路，解放路，与盐都区隔街相望；北至新兴一线，与建湖县，射阳县连接。

亭湖区是盐城市委、市政府所在地，是盐城市中心城区，数千年也一直为盐城地区的政治、经济和文化中心，自盐城建城以来，其城市化水平、经济发展水平、教育水平、文化水平、消费水平和交通通达度均居盐城市各县市区首位。



目前全区下辖5个镇、5个街道、3个经济园区，总人口70万，区域面积800平方公里，是兼具“主城区、大农村”特点的典型城乡复合型城市区，是全市人口最密集、生产要素最集中、城市化水平最高的区域。

2021年，全区实现地区生产总值623.66亿元，同比增长9.2%，增速全市第

一。分产业看，第一产业增加值 37.26 亿元，增长 1.5%；第二产业增加值 225.25 亿元，增长 14.1%；第三产业增加值 361.15 亿元，增长 7.2%。产业结构持续优化，三次产业增加值比例由上年的 6.5：34.0：59.5 调整为 6.0：36.1：57.9，二三产业增加值占 GDP 比重为 94.0%，比上年提高了 0.5 个百分点。

工业经济质态良好。2021 年，全区规模以上工业增加值增长 36.0%，增速全市第一。规模以上工业企业实现总产值 393.6 亿元，比上年增长 51.1%，其中重工业实现总产值 350 亿元，增长 55.8%。全区规模以上工业企业实现利税总额 26.6 亿元，比上年增长 52.5%；其中利润 11.52 亿元，比上年下降 4.6%。实现规上工业开票销售 338.25 亿元，增长 47.9%，新增规上工业企业 34 家，高新技术产业产值比重提升至 60.3%。

建筑业稳定健康发展。2021 年，全区完成建筑业总产值 234.7 亿元，比上年增长 21.9%。其中，建筑工程产值 226.3 亿元，比上年增长 24.4%；安装工程产值 6.5 亿元，比上年下降 5.7%。房屋建筑施工面积 4979.6 万平方米，比上年增长 440.5%。房屋建筑竣工面积 342.6 万平方米，比上年下降 5.8%。建筑业从业人数 6.5 万人，劳动生产率（产值）每人 36.11 万元。

固定资产投资投资结构持续优化。2021 年，全区固定资产投资增长 7.6%，制造业投资增长 50.5%，服务业投资增长 10.7%。第一产业投资下降 57.3%，第二产业投资增长 54.1%，第三产业投资增长 10.7%。分产业看，全区基础设施投资下降 14.7%；房地产投资增长 34%，其中住宅投资增长 31.6%。投资结构有所改变。全区固定资产投资累计完成 314.2 亿元，其中 5000 万以上项目投资、5000 万以下项目投资、房地产投资占比由上年的 47.4：16.1：36.5 变为 53.3：6.6：40.1；一二三产投资占比由上年的 1.9：29.2：68.9 变为 0.7：36.9：62.4。

项目引建有力推进。连续五年入选全国投资潜力百强区。有效投入持续扩大，新签约新百伦领跑、华智 5G 智能终端等亿元以上项目 132 个。新开工智菲精密、金锋源锂电池等亿元以上项目 73 个，新竣工立铠智能终端部件、华设装配式材料等亿元以上项目 45 个。立铠精密成为建区以来首个年工业产值、开票销售超百亿的制造业项目。

房地产投资保持增长。2021 年，全区房地产开发投资 125.8 亿元，比上年增长 34%，其中住宅投资完成 92.8 亿元，比上年增长 31.6%。房地产销售形势严

峻。全区实现商品房销售面积 108.9 万平方米,比上年下降 34.3%,其中住宅 82.7 万平方米,比上年下降 38.1%;商品房销售额 122.6 亿元,比上年下降 11%,其中住宅销售额 108.1 亿元,比上年下降 15.9%。

盐城市亭湖区主要经济指标及同比变化情况

指标	2021 年	2020 年	2019 年	2018 年
GDP(亿元)	623.66	561.36	531.73	478.95
GDP 增速(%)	9.2	4	5.6	7
人均 GDP(元)	-	-	91,709.00	85,481.00
工业增加值(亿元)	-	-	-	-
固定资产投资(亿元)	314.2	257.4	293.6	316.87
房地产开发投资(亿元)	-	-	-	-
进出口总额(亿美元)	17.12	5.7	6.87	8.75
社会消费品零售总额(亿元)	283.11	235.92	239.76	291.33
城镇居民人均可支配收入(元)	51,906.00	48,016.40	46,099.00	42,472.00
人口(万人)	68.46	79.8	68.33	68.63

2018 年~2021 年亭湖区财政收支情况(单位:亿元)

指标	2021 年	2020 年	2019 年	2018 年
一般公共预算收入(亿元)	45	39	37.13	34.38
转移性收入(亿元)	19.41	-	-	-
税收收入(亿元)	37.1	32.34	30.64	29.4
政府性基金收入(亿元)	63.49	50.55	26.74	17.68
国有资本经营收入(亿元)	0.31	0.14	0.13	0.15
一般公共预算支出(亿元)	55.62	48.16	41.69	39.39

数据来源:亭湖区财政预决算文件

全区实现一般公共预算收入 45 亿元,完成预算的 106.8%,增长 15.4%。一般公共预算支出 55.62 亿元,完成预算(调整预算,下同)的 95.9%,增长 15.5%。一般公共预算收入,加上返还性收入、一般性转移支付收入、专项转移支付收入、债务转贷收入、调入资金、上年结余收入及动用预算稳定调节基金等 46.11 亿元,收入共计 91.11 亿元。一般公共预算支出,加上上解支出、债务还本支出、结转下年支出等 35.49 亿元,支出共计 91.11 亿元,收支平衡。

区本级实现一般公共预算收入 40.73 亿元,完成预算的 107.1%。一般公共预算支出 47.94 亿元,完成预算的 92.9%。一般公共预算收入,加上返还性收入、一般性转移支付收入、专项转移支付收入、债务转贷收入、上解收入、调入资金、

上年结余收入及动用预算稳定调节基金等 46.51 亿元，收入共计 87.24 亿元。一般公共预算支出，加上上解支出、补助镇转移支付支出、债务还本支出、结转下年支出等 39.3 亿元，支出共计 87.24 亿元，收支平衡。

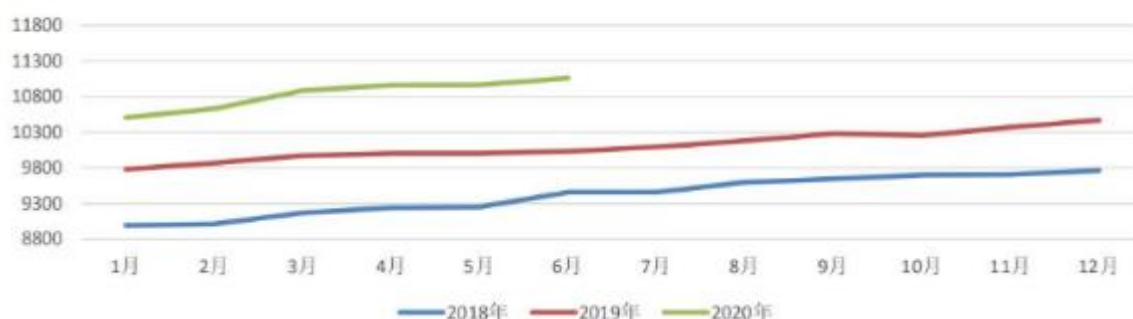
#### 政府性基金预算执行情况

全区实现政府性基金收入 63.49 亿元，完成预算的 100.4%。加上政府性基金转移收入、上年结余收入、调入资金等 2.97 亿元，收入共计 66.46 亿元。

全区实现国有资本经营预算收入 0.31 亿元，完成预算的 100%。

#### 房地产与土地出让

亭湖区房价走势



亭湖区为盐城市中心城区，地区房价三年来呈现持续上涨状态，2020 年亭湖区房地产市场均价在 11000 左右，地区房地产市场前景良好。

2020 年亭湖区土地成交面积为 332.1 万平方米，同比增长 10.22%；土地出让总价同比大幅增长 138.39%至 111.66 亿元，主要是受到当年各类性质用地出让单价均大幅增长的影响。2020 年，全区土地成交均价 3362.42 元/平方米，同比大幅增长 116.28%，其中住宅用地出让均价为 7013.98 元/平方米，同比增长 69.52%。

#### 截至 2021 年，当地主要城投情况：

序号	公司名称	主体评级	总资产 (亿元)	货币资金 (亿元)	有息债务 (亿元)
1	盐城海瀛控股集团有限公司	AA	515.5	57.13	221.22
2	盐城兴北实业投资有限公司	AA	225.65	21.32	81.23
3	盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司	AA	316.36	34.74	168.34
4	盐城市亭湖城市资产投资实业有限公司	AA	130.91	10.5	58.27
5	江苏嘉亭实业投资有限公司	AA	122.92	8.32	44.98

## 第七部分、风险控制措施情况

本项目主要存在以下风险：

### （一）信用风险

本项目交易对手主要收入来自代建以及土地开发整理，如果受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，将可能影响到投资者按时收回本息。

应对措施：目前，融资人稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。融资方将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能力。本信托计划的融资人以及担保人是亭湖区第一及第二大平台，融资人为AA即公募债发债主体，信用风险较小。

### （二）宏观经济政策风险

国家宏观政策的调整可能会影响融资方的经营管理活动，不排除在一定的时期内对融资方的经营环境和业绩产生不利影响的可能。融资人从事的多为基础设施建设等项目，属于国家重点调控的对象。

应对措施：针对国家宏观经济政策调整风险，我部将加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

### （三）财务风险

融资方在建/计划建设项目需要大量的资金投入。因此，融资方的业务发展将产生持续的融资需求，一旦银行贷款条件发生不利于融资方的变化将影响融资方的融资规模及成本。

应对措施：融资方将积极收集经营范围内的各行业及监管政策信息，争取准确地掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，同时根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策对公司经营和盈利造成的不利影响。

## 第八部分、可行性结论

本信托计划符合相关规定，合法合规，交易结构清晰，根据对项目的经济可行性进行分析，该项目预期收益明确，交易对手为亭湖区人民政府批准成立的大型国有资产运营公司，自成立以来，受到了当地政府在项目获取、资产注入、融资政策和税收政策等多方面的大力支持。公司在亭湖区内具有一定的垄断地位。目前作为亭湖区国有资产的主要运营主体，能够得到地方政府的大力支持，整体抗风险能力较强。

融资人作为盐城市城市基础设施建设的主体之一，主要受亭湖区政府委托授权，能够得到地方政府的大力支持，整体抗风险能力较强。近年来融资人发展迅速，截至 2021 年末，融资人资产规模达 515.50 亿元。2021 年公司实现营业收入 7.92 亿元。公司知名度不断扩大，创造了良好的经济效益和社会效益。融资人与各金融机构保持良好的合作关系，财务弹性高，公司统筹资金调度能力强，各金融机构支持力度较大，融资渠道畅通，主体评级 AA，在公开市场成功发行过多期债券，公司具有较强的资金周转能力和再融资能力，履约意愿和履约能力较高。

担保人作为盐城市的主要投融资主体，近年来发展迅速。截止 2021 年末，担保人的资产规模达 316.36 亿元，资产规模较大，且持续增长。担保人统筹资金调度能力强，各金融机构支持力度较大，融资渠道畅通，具有一定的社会公信力。整体而言，担保人具备较强的担保能力。

综上所述，项目组认为，本获取风险可控的投资收益，本方案切实可行，报请公司批准实施。

2022 年 6 月 6 日