

目录

| | |
|--------------------|----|
| 一、项目概况..... | 3 |
| 二、交易对手—大丰兴城..... | 6 |
| （一）基本情况..... | 6 |
| （二）财务状况..... | 12 |
| （三）财务指标..... | 18 |
| （四）融资明细..... | 20 |
| （五）对外担保..... | 22 |
| （六）资信情况..... | 23 |
| （七）综合评价..... | 25 |
| 三、子公司-东方湿地..... | 25 |
| 四、保证人-大丰城建..... | 31 |
| （一）基本情况..... | 31 |
| （二）财务状况..... | 35 |
| （三）财务指标..... | 42 |
| （四）融资明细..... | 43 |
| （五）担保情况..... | 48 |
| （六）评级情况..... | 51 |
| （七）资信情况..... | 51 |
| （八）综合评价..... | 52 |
| 五、区域情况..... | 53 |
| （一）盐城市情况..... | 53 |
| （二）盐城市经济..... | 54 |
| （三）大丰区情况..... | 55 |
| （四）大丰区经济..... | 57 |
| 六、资金用途..... | 58 |
| （一）标的资产概况..... | 58 |
| （二）标的资产经济效益预测..... | 60 |
| 七、还款来源..... | 66 |
| （一）第一还款来源..... | 66 |
| （二）第二还款来源..... | 66 |
| 八、信托概述..... | 67 |

| | |
|--------------|----|
| （一）信托要素..... | 67 |
| （二）交易路径..... | 68 |
| 九、风险措施..... | 70 |

一、项目概况

盐城，江苏省地级市，位于江苏沿海中部，东临黄海，南与南通市、泰州市接壤，西与淮安市、扬州市毗邻，北隔灌河与连云港市相望。是沪、宁、徐三大区域中心城市 300 千米辐射半径的交会点，是江苏沿海中心城市，长三角新兴的工商业城市，湿地生态旅游城市。盐城下辖 3 区 5 县 1 市，全市土地总面积 16931 平方千米，其中沿海滩涂面积 4553 平方千米。2019 年末，全市户籍人口 821.35 万人。2019 年，盐城市实现地区生产总值 5702.3 亿元，按可比价计算，比上年增长 5.1%；实现一般公共预算收入 383 亿元，比上年增长 0.5%，其中税收收入 295 亿元。

大丰区，盐城市市辖区，地处黄海之滨，江苏省东部、盐城市南部。辖 2 个街道、11 个镇、两个省级开发区。全市土地总面积 3059 平方千米，总人口 70.66 万人。2019 年，全区实现地区生产总值 654.88 亿元，按可比价计算，同比增长 5.1%，实现一般公共预算收入 51.01 亿元，同比下降 7.5%。大丰先后荣获“全国首批生态建设示范市”、“国家首批可持续发展先进示范区”、“国家社会发展综合实验区”、“国家级卫生城市”、“中国优秀旅游城市”、“江苏省文明城市”、“江苏省卫生城市”、“江苏省园林城市”、“江苏省社会治安安市”、“全国城市环境综合整治优秀城市”、“中国最佳休闲小城”和“中国生态保护最佳湿地”。

交易对手盐城市大丰区兴城投资开发有限公司（以下简称“大丰兴城”或“转让方”或“标的公司”），成立于 2008 年 03 月 25 日，注册资本 18 亿元。公司主要经营范围：房地产开发；土地开发经营；对外投资、国有资产管理；基础设施工程建筑；非融资性担保；物业管理；土地整理。公司股东为盐城市大丰区金茂国有综合资产经营有限公司，实际控制人为盐城市大丰区人民政府。截至 2020 年 6 月末，公司总资产 103.96 亿元，总负债 66.64 亿元，资产负债率 64.10%。中证鹏元对其最新主体信用评级为 AA 级，评级展望为稳定。该公司不在地方政府融资平台名单内。

子公司大丰东方湿地海洋资源开发经营有限公司（以下简称“东方湿地”或“子公司”），成立于 2015 年 02 月 05 日，注册资本 6 亿元。公司主要经营范围：海洋资源管理服务；基础设施建设；管道工程建设；土地整理；建筑材

料销售；市政工程施工；水利工程施工；污水处理；农产品、饲料销售；花卉、树木种植、销售。公司股东为大丰兴城，持股比例 100%，实际控制人为盐城市大丰区人民政府。截至 2020 年 9 月末，公司总资产 20.78 亿元，总负债 8.05 亿元，资产负债率 38.75%。该公司不在地方政府融资平台名单内。

保证人盐城市大丰区城市建设集团有限公司（以下简称“大丰城建”或“保证人”）成立于 2002 年 06 月 24 日，注册资本为 12 亿元。公司主要经营范围：房地产开发经营；城建国有资产经营；开展授权范围内国有资产的处置及信息咨询业务；蔬菜、瓜果、花卉、树木种植；水产养殖。公司股东和实际控制人为盐城市大丰区人民政府。截至 2020 年 6 月末，公司总资产 603.11 亿元，总负债 381.37 亿元，资产负债率 63.23%，2019 年全年营业总收入 53.39 亿元，净利润 4.44 亿元。联合资信对其最新主体长期信用评级为 AA，评级展望为稳定。该公司不在地方政府融资平台名单内。

XX 国际信托有限责任公司（以下简称“XX 信托”或“受托人”）拟发起设立“XX·集合资金信托计划”，信托总规模不超过 2 亿元，可分期设立，具体以合同约定为准。信托资金用于向大丰兴城受让其持有的子公司东方湿地 100% 股权（以下简称“特定股权”）对应的股权收益权（以下简称“特定股权收益权”）。大丰兴城将收到的股权收益权转让价款用于东方湿地负责实施的沿海生态现代规模农业项目（以下简称“沿海农业项目”或“标的资产”）。大丰兴城就 XX 信托的股权收益权投资与 XX 信托进行业绩对赌，并在对赌失败情形以约定价格收购 XX 信托持有的特定股权收益权并向 XX 信托支付收购价款，大丰城建对大丰兴城对赌失败情形下收购价款支付义务提供无限连带责任保证担保。

特定股权收益权：因持有特定股权而享有的收取并获得特定股权产生的全部收益的财产性权利，包括但不限于特定股权分红、特定股权处分所得、特定股权收益权处分所得等所有收益，以及因特定股权产生的其他任何收益。XX 信托受让特定股权收益权后，特定股权收益权归属于 XX 信托。

1、特定股权收益期间盈余资金分配：

自信托持有特定股权收益权之日起，东方湿地可于每年 2 月 1 日及对赌条件触发日（“即模拟清算日之后满 1 个月之日”）测算上一个会计年度内净利

润是否达到【 】万元。如果达到，且东方湿地存在盈余资金余额，则东方湿地应于每年2月1日及对赌条件触发日后的10个工作日内分配特定股权收益至XX信托，东方湿地分配特定股权收益之日即为一个股权收益分配日；如果未达到，则不分配。

本信托计划满6个月之后，东方湿地可提前申请增加股权收益分配节点。若该节点东方湿地存在盈余资金余额，且达到特定股权收益一的金額，则东方湿地分配特定股权收益至XX信托；若东方湿地在该节点不存在盈余资金，或未达到特定股权收益一的金額，则不分配特定股权收益。存在盈余资金的约定时点即为股权收益分配日，不存在盈余资金的约定时点非股权收益分配日。

盈余资金系指东方湿地账面资金扣除截至下一个约定节点应偿付的债务、工程费用、东方湿地经营运营资金后，经我司认可的余额。

在股权收益分配日，东方湿地进行特定股权收益分配。每期特定股权收益分配日分配顺序如下：①向XX信托分配当期特定股权收益一，当期特定股权收益一以（信托投资余额×特定股权收益权投资期望收益率×自信托持有特定股权收益权之日起至该次股权收益分配日期间的实际天数÷360-截至该次股权收益分配日已分配特定股权收益一总额（如有））为限；②向XX信托分配特定股权收益二，特定股权收益二累计金額以截至该次股权收益分配日信托投资余额为限；③信托计划超额收益（信托期限届满时股权收益-①-②，如有）按以下比例分配：资金端浮动收益打包：浮动信托报酬=5：5，具体以合同约定为准。

XX信托获得的特定股权收益（包括股权收益一、股权收益二）系东方湿地对大丰兴城进行分配的特定股权收益，并由大丰兴城转付至XX信托作为大丰兴城向XX信托支付的特定股权收益，划付路径为大丰兴城指定东方湿地直接将该等特定股权收益划付至XX信托。在该股权收益分配日，该等特定股权收益抵扣东方湿地等额未分配利润。

在XX信托获得的股权收益达到信托投资总额及投资期望收益率之前，除大丰兴城、东方湿地、XX信托另有约定外，大丰兴城放弃要求东方湿地偿还其对东方湿地债权的权利。

2、股权收益的兑付：

（1）股权收益的模拟清算

在信托计划存续期满 23 个月之日或信托存续规模不超过信托初始规模的 20%（按孰早原则，下称“模拟清算日”），大丰兴城、东方湿地、XX 信托共同对股权收益价值进行测算（如就股权收益的测算价值无法达成一致，XX 信托有权自主委托第三方专业机构对股权收益进行测算，并以该机构出具的测算结果为准）。

(2) 兑付形式：业绩对赌

对赌条件：对赌条件触发日，①信托期限内可分配利润÷营业成本>【 】%，且②信托期限内年均净利润>【 】万元。

模拟清算规则：可分配利润=东方湿地营业收入总额-营业成本-相关税费，股权收益=信托计划投资总额+可分配利润。东方湿地收入按实际金额计算。

如上述任一对赌条件未能实现，则对赌失败，大丰兴城有义务按约定的价格（即信托计划总规模+股权基准收益-XX 信托获得分配的股权收益）收购 XX 信托所持有的股权收益权。

其中，股权投资基准收益为Σ自信托计划成立日起至大丰兴城支付收购款之日止期间信托规模余额×股权投资期望收益率÷360。

股权收益权投资期望收益率年化为【 】%/年（以信托实际规模为计算基数）。

如上述全部条件均获得实现，则对赌成功，本信托有权向不特定第三方转让持有的股权收益权，获得投资收益，XX 信托退出股权收益权投资。

大丰城建对大丰兴城的对赌失败收购义务承担无限连带责任保证担保。

二、交易对手—大丰兴城

（一）基本情况

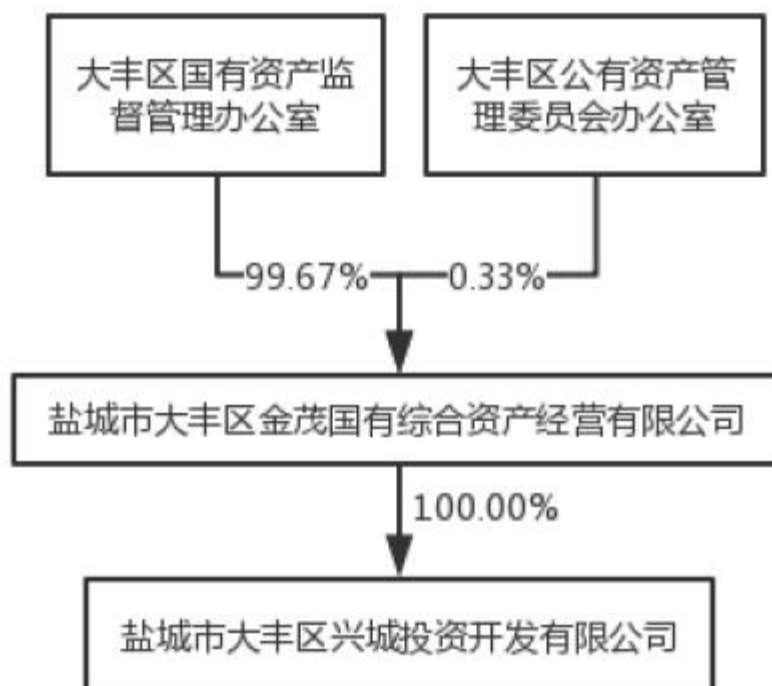
1、基本信息

| | | | |
|----------|---------------------|-------|----|
| 统一社会信用代码 | 913209826730483672 | | |
| 名称 | 盐城市大丰区兴城投资开发有限公司 | | |
| 类型 | 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人 | 法定代表人 | 韦磊 |

| | | | |
|-------|--|-------|-----------|
| | 独资) | | |
| 注册资本 | 180000 万元人民币 | 成立日期 | 2008-3-25 |
| 住所 | 盐城市大丰区高新技术区五一路 1 号 | | |
| 营业期限自 | 2008-3-25 | 营业期限至 | |
| 登记机关 | 盐城市大丰区市场监督 管理局 | 经营状态 | 在业 |
| 经营范围 | 房地产开发；土地开发经营；对外投资、国有资产管理；基础设施工程建筑；非融资性担保；物业管理；土地整理；信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） | | |

2、股权结构

公司股东盐城市大丰区金茂国有综合资产经营有限公司（以下简称“大丰金茂”），实际控制人为盐城市大丰区人民政府。



3、历史沿革

公司于 2008 年 3 月 25 日登记注册成立，成立时本公司名称为大丰区兴城投资开发有限公司，2016 年 2 月 22 日名称变更为盐城市大丰区兴城投资开发有限公司。公司系大丰金茂全额出资组建的有限责任公司，大丰金茂为盐城市

大丰区人民政府国有资产监督管理办公室（占股 99.67%）和大丰区国有资产管理委员会办公室（占股 0.33%）共同出资设立的，代其行使资产投资的企业。

4、公司组织架构

1、股东

公司不设股东会，股东行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资方案；
- （2）决定公司高级管理人员报酬、事项、员工的工资；
- （3）决定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （4）决定公司的利润分配和弥补亏损方案；
- （5）对公司增加或减少注册资本作出决定；
- （6）对聘用、解聘会计师事务所做出决定；
- （7）对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （8）修改公司章程。

2、董事会

董事会成员为 3 人，由股东委派产生。任期三年，任期届满，由股东决定连任或重新委派。董事长一人，由董事会选举产生，任期三年，董事会行使以下职权：

- （1）向股东报告工作；
- （2）执行股东的决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- (6) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事 1 人，由股东委派产生。任期三年，任期届满，由股东决定连任或者重新委派。监事行使以下职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事长、董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事长、董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事长、董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事长、董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 向股东会会议提出提案。

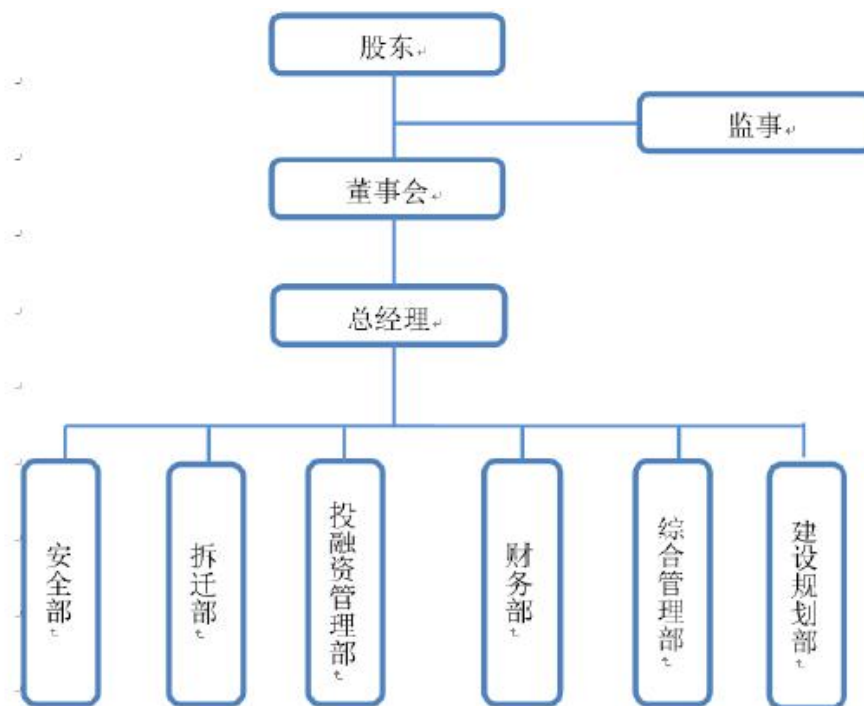
4、总经理

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或者解聘。总经理对股东负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 指定公司的具体规章；

(7) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人。

公司组织架构



高管信息：

韦磊，男，1987年7月出生，汉族，大学学历；

2013年-2017年8月盐城市大丰区城东新区工程建设部部长；

2017年8月至今任盐城市大丰区高新技术区重点工程建设部主任、盐城市大丰区兴城投资开发有限公司执行董事、总经理兼法人代表、盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司监事。

5、子公司情况

具体明细如下：

| 公司名称 | 注册资本 | 持股比例 | 业务性质 | 取得方式 |
|--------------------|-----------|---------|--------------|------|
| 盐城市大丰区东苑酒店管理有限公司 | 20,100.00 | 100.00% | 酒店管理 | 投资设立 |
| 大丰东方湿地海洋资源开发经营有限公司 | 60,000.00 | 100.00% | 基础设施建设 | 投资设立 |
| 大丰市兴城华松置业有限公司 | 2,000.00 | 90.00% | 房地产开发经营;房屋出租 | 投资设立 |
| 江苏百老汇养老服务有限公司 | 50,000.00 | 100.00% | 老年人养老服务 | 投资设立 |
| 盐城市大丰区中房兴城市场建设有限公司 | 7,000.00 | 100.00% | 租赁和商务服务业 | 投资设立 |
| 上海道同设备租赁有限公司 | 20,000.00 | 100.00% | 租赁和商务服务业 | 投资设立 |

6、公司经营情况

2019 年公司营业收入明细如下图：

公司主营业务收入情况（单位：亿元）

| 业务板块 | 2019 年 | | 2018 年 | |
|--------|--------|------|--------|------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 毛利率 |
| 市政建设工程 | 5.74 | 4.81 | 5.63 | 4.71 |
| 房屋开发销售 | 0.09 | 0.06 | 0.40 | 0.25 |
| 酒店经营 | 0.12 | 0.09 | 0.11 | 0.09 |
| 其他 | 0.36 | - | 0.01 | - |
| 合计 | 6.31 | 4.96 | 6.14 | 5.05 |

公司是大丰区重要的的基础设施建设和国有资产运营主体，业务范围主要集中于高新技术区，涉及市政工程建设、房地产开发和酒店经营等。

市政设施工程建设方面，公司根据盐城市大丰区高新技术区管理委员会固定资产投资计划，进行市政、桥梁、道路、绿化、拆迁安置房等基础设施以及公共配套设施建设。具体业务模式方面，公司市政设施工程业务均采用委托代建模式，公司就具体代建项目与大丰高新技术区管委会、盐城市大丰东方水处理有限公司（系大丰区国有企业）签订代建协议。在项目完成后，由相关部门对项目进行竣工验收和决算，根据委托代建协议，委托方根据审计后的工程总款项上浮 20%安排市财政支付公司相关款项。

公司酒店业务由下属子公司盐城市大丰区东苑酒店管理有限公司负责运营，主要提供住宿、餐饮、会议与宴会等服务，收入主要来源于餐饮和客房收入。

（二）财务状况

1、财务分析

中兴华会计师事务所对公司 2017-2019 年度均出具了标准无保留意见的审计报告。

合并资产负债表

单位：万元

| 科目 | 2020-06-30 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017/12/31 |
|----------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 95,585.62 | 34,721.86 | 69,728.06 | 124,212.04 |
| 应收票据 | - | - | - | - |
| 应收账款 | 46,655.28 | 52,148.02 | 42,675.18 | 48,346.73 |
| 预付款项 | 1,288.43 | 1,339.52 | 1,619.21 | 13,645.84 |
| 其他应收款 | 353,299.49 | 321,339.67 | 447,071.92 | 390,030.94 |
| 存货 | 437,529.50 | 427,379.04 | 277,789.75 | 259,133.32 |
| 其他流动资产 | 2,033.63 | 2,030.00 | 2,030.00 | 2,130.00 |
| 流动资产合计 | 936,391.97 | 838,958.12 | 840,914.11 | 837,498.87 |
| 非流动资产： | | | | |
| 长期股权投资 | 587.21 | 587.21 | 587.26 | 587.26 |
| 投资性房地产 | 83,500.00 | 83,500.00 | 80,000.00 | - |
| 固定资产 | 8,559.35 | 8,650.84 | 8,896.44 | 9,193.36 |
| 在建工程 | 4,156.81 | 473.27 | 150.15 | - |
| 无形资产 | 6,052.17 | 6,131.63 | 6,290.55 | 0.92 |
| 递延所得税资产 | 194.13 | 143.48 | 49.46 | 50.31 |
| 其他非流动资产 | 182.27 | 182.27 | 206.80 | 209.31 |
| 非流动资产合计 | 103,231.93 | 99,668.69 | 96,180.66 | 10,041.16 |
| 资产总计 | 1,039,623.90 | 938,626.81 | 937,094.77 | 847,540.03 |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 88,350.00 | 34,100.00 | 30,000.00 | 10,000.00 |
| 应付票据 | 18,315.00 | 6,215.00 | - | - |
| 应付账款 | 14,435.83 | 13,207.86 | 57,148.86 | 11,874.41 |
| 预收款项 | 2,037.64 | 2,041.86 | 243.91 | 267.20 |
| 应付职工薪酬 | - | - | 1.88 | 0.24 |

| | | | | |
|---------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 应交税费 | 14,653.21 | 13,913.05 | 10,380.60 | 7,599.55 |
| 其他应付款 | 148,853.88 | 133,515.72 | 14,271.23 | 8,528.05 |
| 一年内到期的非流动 负债 | 85,157.70 | 159,836.17 | 226,610.02 | 55,606.37 |
| 流动负债合计 | 371,803.26 | 362,829.66 | 338,656.50 | 93,875.82 |
| 非流动负债： | - | - | - | - |
| 长期借款 | 228,401.00 | 154,538.00 | 178,065.00 | 267,685.00 |
| 应付债券 | 19,777.67 | - | - | 79,567.23 |
| 长期应付款 | 42,167.81 | 43,112.72 | 57,865.34 | 73,176.05 |
| 递延所得税负债 | 4,213.71 | 5,250.11 | 4,375.11 | - |
| 非流动负债合计 | 294,560.19 | 202,900.83 | 240,305.45 | 420,428.28 |
| 负债合计 | 666,363.44 | 565,730.49 | 578,961.95 | 514,304.10 |
| 所有者权益(或股东权 益)： | - | - | - | - |
| 实收资本(或股本) | 180,000.00 | 180,000.00 | 180,000.00 | 180,000.00 |
| 资本公积金 | 120,623.18 | 120,623.18 | 120,623.18 | 120,623.18 |
| 其它综合收益 | 10,016.12 | 13,125.34 | 13,125.34 | - |
| 盈余公积金 | 6,102.34 | 6,102.34 | 4,600.92 | 3,359.96 |
| 未分配利润 | 56,236.38 | 52,762.83 | 39,501.90 | 28,975.91 |
| 归属于母公司所有者 权益合计 | 372,978.02 | 372,613.70 | 357,851.35 | 332,959.05 |
| 少数股东权益 | 282.43 | 282.62 | 281.47 | 276.88 |
| 所有者权益合计 | 373,260.45 | 372,896.32 | 358,132.82 | 333,235.93 |
| 负债和所有者权益总计 | 1,039,623.90 | 938,626.81 | 937,094.77 | 847,540.03 |

资产情况分析：

截至 2019 年末，公司总资产 93.86 亿元，同比基本持平。其中流动资产占比为 89.38%；非流动资产占比为 10.62%，公司资产以流动资产为主。公司资产主要由其他应收款和存货构成。截至 2020 年 6 月末，公司总资产 103.96 亿元，较年初增长 10.76%。

(1) 其他应收款

2019 年度公司其他应收款余额 32.13 亿元，占总资产的 32.24%。主要为与其他国有企业和政府机构之间的往来款，其中欠款金额前五的机构具体明细如下图。2020 年 6 月，公司其他应收款 35.33 亿元，较年初增长 9.95%。

2019 年度末公司大额其他应收款明细（单位：亿元，%）

| 单位名称 | 期末余额 | 占比 |
|------------------|--------------|--------------|
| 盐城市大丰东方水处理有限公司 | 7.85 | 24.39 |
| 盐城市大丰区高新技术区管理委员会 | 7.25 | 22.51 |
| 江苏欣晨建设工程有限公司 | 4.00 | 12.43 |
| 大丰卯酉创客邦科技咨询有限公司 | 2.26 | 7.63 |
| 盐城市大丰高新企业管理有限公司 | 1.96 | 6.08 |
| 合计 | 23.51 | 73.04 |

(2) 存货

2019年末公司存货余额为42.74亿元，同比增长53.85%，占总资产的45.53%。存货主要由工程成本41.96亿元构成，具体为尚未结算代建项目投入的工程成本。2020年6月末，公司存货余额为43.75亿元，较年初基本持平。

(3) 投资性房地产

2019年末公司投资性房地产账面价值为8.35亿元，主要为2018年新增的位于大丰区的丰华国际服务中心商业用房及地下车位。

负债情况分析：

截至2019年度末，公司总负债56.57亿元，同比减少2.29%，其中流动负债36.28亿元，占比64.13%；非流动负债20.29亿元，占比35.87%。公司负债主要由其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期借款构成。截至2020年6月末，公司总负债66.64亿元，较年初增长17.79%。

(1) 其他应付款

2019年末公司其他应付款余额为13.35亿元，基本都为2019年新增。其中金额前5名的具体情况如下图。2020年6月末公司其他应付款余额为14.89亿元，较年初增长11.49%。

| 单位名称 | 期末余额 | 占比 |
|------------------|-------|-------|
| 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司 | 12.70 | 95.42 |
| 江苏裕丰旅游开发有限公司 | 0.43 | 3.20 |

| | | |
|---------------|--------------|--------------|
| 盐城市大丰区城市建设指挥部 | 0.03 | 0.20 |
| 盐城市大丰区财政局 | 0.02 | 0.14 |
| 黄杰 | 0.01 | 0.08 |
| 合计 | 13.18 | 99.04 |

(2) 一年内到期的非流动负债

截至2019年末，公司一年内到期的非流动负债余额为15.98亿元，同比减少29.47%，主要为一年内到期的长期借款12.15亿元、一年内到期的长期应付款2.95亿元和一年内到期的应付债券0.89亿元。2020年6月末，公司一年内到期的非流动负债余额为8.52亿元，较年初减少46.72%。

(3) 长期借款

截至2019年末，公司长期借款余额为15.45亿元，同比减少13.21%，公司长期借款以保证借款为主。2020年6月末长期借款余额为22.84亿元，较年初增长47.80%。

总体而言，2017至今公司资产规模逐年增长。2020年6月末公司资产负债率为64.10%，资产负债率总体保持稳定。

合并利润表

单位：万元

| 科目 | 2020-06-30 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017/12/31 |
|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 营业总收入 | 32,416.32 | 63,086.21 | 61,370.54 | 52,236.05 |
| 营业收入 | 32,416.32 | 63,086.21 | 61,370.54 | 52,236.05 |
| 营业总成本 | 27,234.66 | 51,711.50 | 52,050.08 | 46,242.09 |
| 营业成本 | 25,630.07 | 49,622.76 | 50,465.63 | 43,901.18 |
| 税金及附加 | 932.67 | 629.22 | 339.19 | 883.42 |
| 销售费用 | 131.31 | 291.25 | 445.44 | 322.47 |
| 管理费用 | 521.05 | 1,185.55 | 799.03 | 1,023.21 |
| 财务费用 | 19.57 | -17.28 | 0.79 | 20.20 |
| 加：其他收益 | 2.54 | 4,002.37 | 5,000.00 | 4,000.00 |
| 投资净收益 | - | -0.05 | - | 0.02 |
| 公允价值变动净收益 | - | 3,500.00 | - | - |
| 资产减值损失 | -202.57 | -376.10 | 3.40 | - |
| 资产处置收益 | - | -1.36 | 2.68 | - |

| | | | | |
|---------------|----------|-----------|-----------|----------|
| 营业利润 | 4,981.63 | 18,499.57 | 14,326.55 | 9,993.98 |
| 加：营业外收入 | 90.10 | 91.73 | 10.29 | 3.62 |
| 减：营业外支出 | 388.19 | 150.53 | 105.89 | 319.38 |
| 利润总额 | 4,683.54 | 18,440.77 | 14,230.95 | 9,678.22 |
| 减：所得税 | 1,210.18 | 3,677.27 | 2,459.39 | 1,629.30 |
| 净利润 | 3,473.35 | 14,763.50 | 11,771.55 | 8,048.92 |
| 减：少数股东损益 | -0.19 | 1.15 | 4.59 | -0.78 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 3,473.55 | 14,762.35 | 11,766.96 | 8,049.70 |

交易对手大丰兴城是大丰区主要的基础设施建设主体和国有资产运营主体，主营业务为市政设施工程。公司工程业务模式主要为委托建设，项目委托方为大丰区高新技术区管理委员会及盐城大丰东方水处理有限公司，委托方与公司签订代建协议，在项目完成后，由相关部门对项目进行竣工验收和决算，公司业务回款利润约在 20%左右，利润额度较高，业务持续性较好。

2017-2019 年公司营业收入较为稳定，近两年均在 6 亿元左右。净利润逐年增长，2019 年公司净利润为 1.48 亿元，公司盈利能力较强。

2017-2019 年，公司分别获得政府补助每年都在 4000 万元左右，政府补助较为稳定，净利润对政府补助的依赖程度较小。

合并现金流量表

单位：万元

| 科目 | 2020-06-30 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017/12/31 |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 38,234.69 | 56,081.09 | 127,356.16 | 103,254.99 |
| 收到的税费返还 | - | - | - | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 38,566.30 | 238,539.06 | 30,618.62 | 106,721.11 |
| 经营活动现金流入小计 | 76,800.99 | 294,620.15 | 15,797.48 | 209,976.10 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 35,884.48 | 41,108.91 | 33,614.09 | 13,766.87 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 219.37 | 481.23 | 475.16 | 401.31 |

| | | | | |
|---------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 支付的各项税费 | 43.17 | 661.03 | 520.60 | 959.01 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 42,225.85 | 107,272.74 | 130,693.51 | 277,892.56 |
| 经营活动现金流出小计 | 78,372.87 | 149,523.91 | 165,303.37 | 293,019.75 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,571.88 | 145,096.24 | -7,328.59 | -83,043.65 |
| 投资活动产生的现金流量： | - | - | - | - |
| 收回投资收到的现金 | - | - | 100.00 | 100.00 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | - | - | 4.83 | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 2,000.00 | - | - | - |
| 投资活动现金流入小计 | 2,000.00 | - | 104.83 | 100.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 1,381.53 | 33,004.13 | 6,573.53 | 296.90 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 2,000.00 | 0.06 | - | 2,030.00 |
| 投资支付的现金 | - | - | - | 200.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 3,381.53 | 33,004.18 | 6,573.53 | 2,526.90 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,381.53 | -33,004.18 | -6,468.71 | -1,526.90 |
| 筹资活动产生的现金流量： | - | - | - | - |
| 吸收投资收到的现金 | - | - | - | - |
| 取得借款收到的现金 | 206,660.00 | 175,496.93 | 130,770.00 | 133,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 22,300.00 | 58,900.00 | - | 34,690.76 |
| 筹资活动现金流入小计 | 228,960.00 | 234,396.93 | 130,770.00 | 167,690.76 |
| 偿还债务支付的现金 | 140,450.00 | 273,430.00 | 109,810.00 | 27,605.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | - | 48,554.12 | 43,454.31 | 36,331.02 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 57,392.83 | 39,326.06 | 37,092.37 | 14,022.57 |
| 筹资活动现金流出小计 | 197,842.83 | 361,310.18 | 190,356.68 | 77,958.59 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 31,117.17 | -126,913.26 | -59,586.68 | 89,732.17 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 28,163.76 | -14,821.20 | -73,383.98 | 5,161.62 |
| 期初现金及现金等价物余额 | 7,006.86 | 21,828.06 | 95,212.04 | 90,050.42 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 35,170.62 | 7,006.86 | 21,828.06 | 95,212.04 |

从经营活动看，2019年公司经营活动现金流均呈净流入状况，主要由于公司收到其它与经营活动有的现金支出较大，主要为回收其他国有企业之间的往来款为主。2019年经营活动现金流净额为14.51亿元。

从投资活动看，近年来公司基本没有投资活动现金流入；投资活动现金流出较小，主要系增加了构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

2017-2019年，公司筹资力度较大，筹资额度总体呈增长趋势。2019年筹资活动现金流入23.44亿元，其中主要为取得借款收到的现金。公司筹资力度大，筹资能力强。

2、财务预测

根据大丰兴城提供的2017-2019年公司财务数据取平均值进行未来现金流预测，考虑疫情影响，经调整后预计未来三年公司可实现营业收入分别为：6.72亿元、7.15亿元及7.62亿元；预计可实现净利润分别为：1.30亿元、1.38亿元及1.47亿元。

| 年度 | 2017 | 2018 | 2019 | 平均值 | 2020 | 2021 | 2022 |
|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|
| 营业总收入(1) | 52,236.05 | 61,370.54 | 63,086.21 | 6.49% | 67,182.44 | 71,544.65 | 76,190.09 |
| 营业收入增长率 | 0.00% | 17.49% | 2.80% | 6.76% | | | |
| 营业利润率(2) | 15.41% | 19.18% | 23.40% | 19.33% | | | |
| 净利润(3=1*2) | 8,048.92 | 11,771.55 | 14,763.50 | 11,527.99 | 12,986.80 | 13,830.04 | 14,728.04 |
| 筹资性现金流入 | 167,690.76 | 130,770.00 | 234,396.93 | 11.81% | 376,072.72 | 517,748.52 | 659,424.32 |

公司2017-2019年筹资性现金流入保持增长增长，预计后三年公司通过筹资活动可获得的现金分别37.61亿元、51.77亿元和65.94亿元，公司筹资能力较强。

综上，公司近年来营业收入与净利润增长较快，根据2017-2019年数据预测，未来三年公司营业收入、营业利润将呈现增长趋势。同时，公司筹资能力较强。总体来看，公司利润近年来大幅提高，公司筹资能力较好，按照综合测算，公司未来三年筹资性现金流能够覆盖信托本息。

(三) 财务指标

1、偿债能力分析

| | 2020年6月末 | 2019年 | 2018年 | 2017年 |
|-------------|----------|-------|-------|-------|
| 短期偿债能力 | | | | |
| 1、流动比率 | 2.52 | 2.31 | 2.48 | 8.92 |
| 2、速动比率 | 1.34 | 1.13 | 1.66 | 6.16 |
| 3、现金比率 | 0.26 | 0.10 | 0.21 | 1.32 |
| 长期偿债能力 | | | | |
| 1、资产负债率(%) | 64.10 | 60.27 | 61.78 | 60.68 |
| 2、长期负债比率(%) | 28.33 | 21.62 | 25.64 | 49.61 |

从短期偿债指标看，公司近三年又二期流动比率均保持在2以上；速动比率均保持在1以上。公司流动比率、速动比率均较高，体现公司今年整体资产流动性较好，短期偿债能力强。

2017-2020年6月末公司资产负债率总体保持稳定，2020年6月末公司资产负债率为64.10%，体现公司长期偿债能力较强。

2、盈利能力分析

| | 2019年 | 2018年 | 2017年 |
|-------------|-------|-------|-------|
| 1、营业利润率(%) | 29.32 | 23.34 | 19.13 |
| 2、总资产收益率(%) | 1.57 | 1.26 | 0.95 |
| 3、净利率(%) | 23.40 | 19.18 | 15.41 |
| 4、毛利率(%) | 21.34 | 17.77 | 15.96 |
| 5、净资产收益率(%) | 3.96 | 3.29 | 2.42 |

2017-2019年，公司各项盈利指标逐年增长，且均保持在较高水平。主要系公司主营业务，基础设施建设业务代建回款率较高所致。其中，2019年公司营业利润率为29.32%；毛利率为21.34%；净利率为23.40%。提现公司盈利能力很强

整体看，公司营业收入和净利润逐年，公司每年收到的政府补助稳定，2017-2019年，公司每年获得的政府补助均在4000万元左右，对公司的利润情况形成较强补助，公司整体盈利能力很强。

(四) 融资明细

截至2020年6月末，融资人对外融资余额为47.86亿元，具体情况如下：

| 序号 | 借款单位 | 余额(万元) | 放款日 | 到期日 | 担保方式 |
|----------|-----------|-----------|------------|------------|-------|
| 1 | 浦发银行大丰支行 | 5,000.00 | 2019/11/6 | 2020/11/6 | 保证 |
| | | 5,000.00 | 2019//11/8 | 2020/11/6 | |
| 2 | 中信银行 | 9,000.00 | 2020/2/17 | 2020/10/23 | 保证 |
| 3 | 平安租赁 | 16,937.50 | 2015/10/23 | 2020/10/23 | 保证 |
| 4 | 苏州金租 | 9,762.65 | 2016/9/23 | 2021/9/22 | 保证 |
| 5 | 浦发银行大丰支行 | 20,500.00 | 2016/12/29 | 2023/12/20 | 保证 |
| 6 | 广发租赁 | 6,467.58 | 2017/1/17 | 2022/1/15 | 保证 |
| 7 | 中国银行 | 17,500.00 | 2017/3/7 | 2025/3/6 | 保证 |
| 8 | 招商银行 | 2,000.00 | 2020/5//29 | 2020/12/10 | 保证 |
| 9 | 永赢租赁 | 6,000.00 | 2017/6/29 | 2022/6/29 | 保证 |
| 10 | 苏州信托 | 5,418.00 | 2018/10/24 | 2020/10/23 | 保证 |
| 11 | 渤海银行 | 10,000.00 | 2020/6/3 | 2021/6/2 | 保证 |
| 12 | 华夏银行 | 10,000.00 | 2019/11/29 | 2020/11/15 | 保证 |
| 13 | 江苏金租 | 6,130.00 | 2019/1/28 | 2024/1/28 | 保证 |
| 14 | 南京银行 | 4,000.00 | 2020/3/6 | 2021/3/5 | 保证 |
| 15 | 光大信托 | 1,530.00 | 2019/5/31 | 2021/5/30 | 保证/抵押 |
| | | 3,710.00 | 2019/6/6 | 2021/6/5 | |
| | | 870.00 | 2019/6/14 | 2021/6/13 | |
| | | 2,970.00 | 2019/6/21 | 2021/6/20 | |
| | | 1,540.00 | 2019/6/28 | 2021/6/27 | |
| | | 2,670.00 | 2019/7/8 | 2021/7/7 | |
| | | 1,000.00 | 2019/7/12 | 2021/7/11 | |
| | | 1,300.00 | 2019/7/19 | 2021/7/18 | |
| | | 2,970.00 | 2019/7/25 | 2021/7/24 | |
| | | 1,740.00 | 2019/7/30 | 2021/7/29 | |
| 700.00 | 2019/8/1 | 2021/7/31 | | | |
| 16 | 苏州信托 | 5,100.00 | 2019/6/19 | 2021/6/19 | 保证/抵押 |
| | | 3,996.00 | 2019/7/12 | 2021/7/11 | |
| | | 2,804.00 | 2019/7/26 | 2021/7/25 | |
| 17 | 西部信托 | 2,822.00 | 2019/6/28 | 2020/12/28 | 保证 |
| | | 5,376.00 | 2019/7/5 | 2021/1/5 | |
| | | 4,809.00 | 2019/7/12 | 2021/1/12 | |
| | | 2,060.00 | 2019/7/19 | 2021/1/19 | |
| | | 1,923.00 | 2019/7/26 | 2021/1/25 | |
| | | 1,770.00 | 2019/8/2 | 2021/2/1 | |
| | | 4,995.00 | 2019/8/9 | 2021/2/8 | |
| 1,750.00 | 2019/8/16 | 2021/2/15 | | | |

| | | | | | |
|----|----------|-----------|------------|------------|-------|
| | | 2,525.00 | 2019/8/23 | 2021/2/22 | |
| | | 1,970.00 | 2019/8/30 | 2021/2/28 | |
| 18 | 中国银行 | 36,600.00 | 2019/8/28 | 2028/8/27 | 保证 |
| 19 | 国通信托 | 3,745.00 | 2019/10/30 | 2021/10/29 | 保证/抵押 |
| | | 3,490.00 | 2019/11/1 | 2021/10/30 | |
| | | 4,010.00 | 2019/11/5 | 2021/11/4 | |
| | | 4,086.00 | 2019/11/8 | 2021/11/7 | |
| | | 3,534.00 | 2019/11/15 | 2021/11/14 | |
| | | 1,135.00 | 2019/11/19 | 2021/11/18 | |
| 20 | 国投泰康 | 19,890.00 | 2020/1/21 | 2021/7/21 | 保证/质押 |
| 21 | 兴业银行 | 3,000.00 | 2019/12/3 | 2020/12/2 | 保证 |
| 22 | 工商银行 | 1,500.00 | 2020/1/20 | 2020/12/7 | 保证 |
| | | 1,000.00 | 2020/1/21 | 2020/12/7 | |
| | | 5,500.00 | 2020/1/30 | 2020/12/7 | |
| 23 | 华鑫信托 | 3,400.00 | 2020/1/3 | 2022/1/1 | 保证 |
| | | 2,600.00 | 2020/1/10 | 2022/1/8 | |
| | | 2,400.00 | 2020/1/15 | 2022/1/13 | |
| | | 4,230.00 | 2020/1/17 | 2022/1/15 | |
| | | 6,900.00 | 2020/1/21 | 2022/1/19 | |
| | | 2,970.00 | 2020/2/7 | 2022/2/6 | |
| | | 3,170.00 | 2020/2/14 | 2022/2/13 | |
| | | 3,470.00 | 2020/2/21 | 2022/2/20 | |
| | | 830.00 | 2020/2/24 | 2022/2/23 | |
| 24 | 华宝信托 | 20,000.00 | 2020/2/24 | 2022/2/20 | 保证 |
| 25 | 华鑫信托 | 4,420.00 | 2020/3/13 | 2022/3/12 | 保证 |
| | | 2,260.00 | 2020/3/25 | 2022/3/24 | |
| | | 1,180.00 | 2020/3/27 | 2022/3/26 | |
| | | 5,620.00 | 2020/4/3 | 2022/4/2 | |
| | | 4,870.00 | 2020/4/10 | 2022/4/9 | |
| | | 4,000.00 | 2020/4/14 | 2022/4/13 | |
| | | 2,650.00 | 2020/4/15 | 2022/4/14 | |
| | | 5,000.00 | 2020/4/17 | 2022/4/16 | |
| 26 | 天风证券 | 20,000.00 | 2020/4/3 | 2023/4/2 | 保证 |
| | | 50,000.00 | 2020/9/10 | 2023/9/9 | 保证 |
| 27 | 苏州国发科技小贷 | 3,000.00 | 2020/5/27 | 2022/5/26 | 保证 |
| | | 2,000.00 | | | |
| 28 | 华鑫信托 | 2,020.00 | 2020/6/18 | 2022/6/17 | 保证 |
| | | 2,830.00 | 2020/6/24 | 2022/6/23 | |
| | | 7,600.00 | 2020/6/29 | 2022/6/28 | |
| | | 4,200.00 | 2020/6/30 | 2022/6/29 | |
| | | 3,350.00 | 2020/7/2 | 2022/7/1 | |
| 29 | 江苏国际租赁 | 10,000.00 | 2020/6/25 | 2025/6/25 | 保证 |
| 30 | 长江联合租赁 | 9,500.00 | 2020/8/21 | 2020/8/21 | 保证 |

| | | | | |
|----|--|------------|--|--|
| 合计 | | 478,575.73 | | |
|----|--|------------|--|--|

根据融资明细总结公司债务到期情况，如下表，公司未来三年及以后债务到期情况较为平均，没有集中还款压力。

| 到期年度 | 到期金额（万元） | 占比 |
|----------|------------|---------|
| 2020 | 76,677.50 | 16.02% |
| 2021 | 123,730.65 | 25.85% |
| 2022 | 117,437.58 | 24.54% |
| 2023年及以后 | 160,730.00 | 33.59% |
| 合计 | 478,575.73 | 100.00% |

从融资渠道看，公司各融资渠道金额较为平均，其他融资主要为金融租赁。

| 融资渠道 | 到期金额（万元） | 占比 |
|------|------------|---------|
| 银行 | 136,018.00 | 28.42% |
| 信托 | 182,870.00 | 38.21% |
| 其他 | 159,687.73 | 33.37% |
| 合计 | 478,575.73 | 100.00% |

（五）对外担保

截至2020年6月末，公司对外担保余额为43.71亿元，全部为对国有企业的担保，担保对象没有民营企业，整体代偿风险较小。

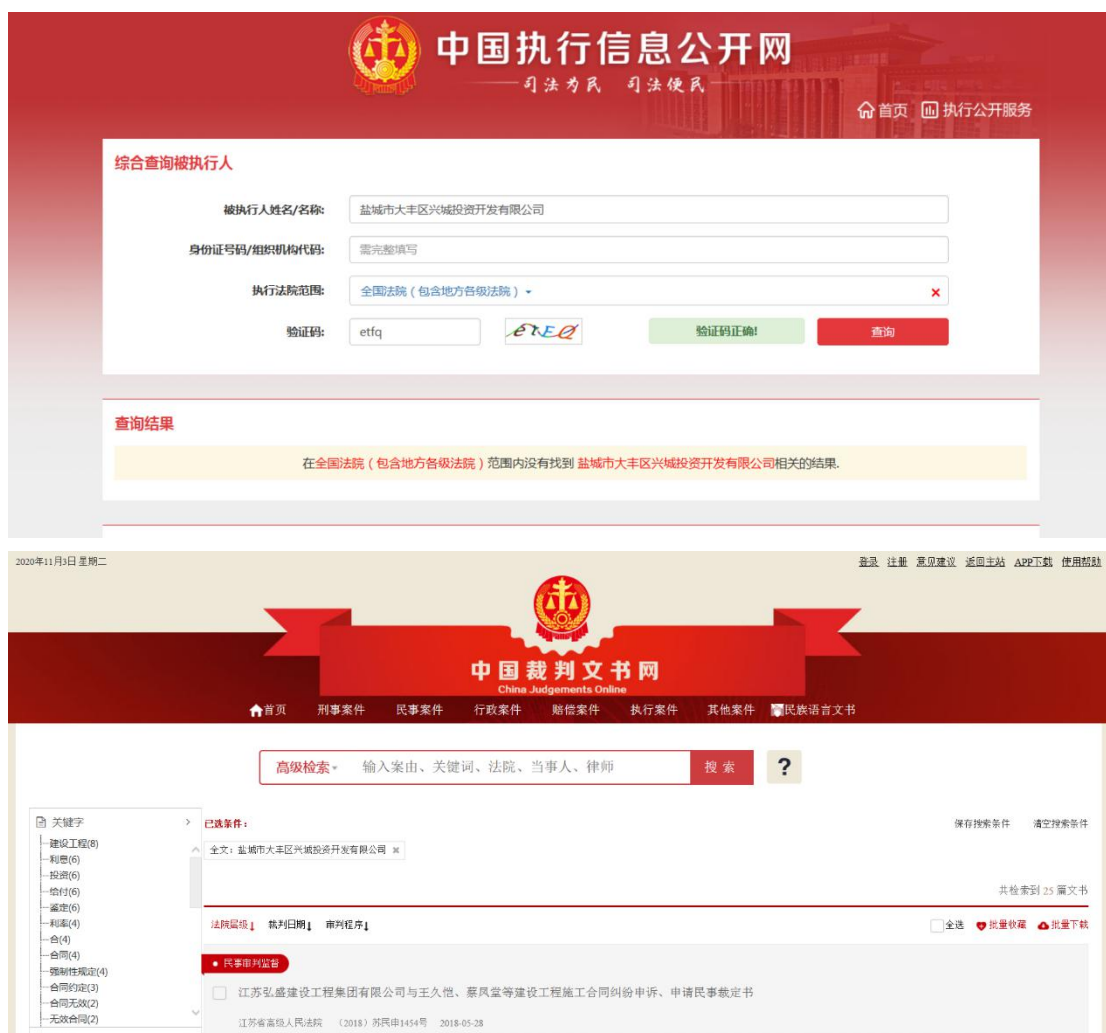
| 序号 | 被担保人 | 担保金额（万元） | 期限 |
|----|------------------|-----------|-----------------------|
| 1 | 盐城市大丰区城市建设集团有限公司 | 92,757.00 | 2019.11.4-2028.6.20 |
| 2 | 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司 | 25,000.00 | 2018.3.15-2024.2.13 |
| 3 | 盐城市大丰区城市建设集团有限公司 | 20,000.00 | 2016.12.05-2021.12.05 |
| 4 | 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司 | 20,000.00 | 2016.10.19-2021.10.18 |
| 5 | 盐城市大丰区城市建设集团有限公司 | 18,000.00 | 2019.12.27-2020.12.25 |
| 6 | 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司 | 15,000.00 | 2019.8.16-2021.8/16 |
| 7 | 江苏裕丰旅游开发有限公司 | 15,000.00 | 2016.11.09-2019.11.8 |
| 8 | 盐城市大丰区兴通工程建设有限公司 | 10,000.00 | 2019.1.25-2021.12.15 |

| | | | |
|----|--------------------|-------------------|-----------------------|
| 9 | 盐城市大丰区城市建设集团有限公司 | 20,000.00 | 2019.12.26-2020.12.20 |
| 10 | 盐城市大丰区城市建设集团有限公司 | 10,000.00 | 2020.2.27-2020.12.20 |
| 11 | 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司 | 8,000.00 | 2020.1.2-2020.12.31 |
| 12 | 盐城市大丰区兴通工程建设有限公司 | 8,000.00 | 2019.5.28-2021.12.15 |
| 13 | 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司 | 4,800.00 | 2020.3.20-2021.3.20 |
| 14 | 盐城市大丰区水务投资发展有限公司 | 6,000.00 | 2017.1.13-2020.1.13 |
| 15 | 大丰市路桥工程总公司 | 5,000.00 | 2019.6.28-2020.6.27 |
| 16 | 江苏裕丰旅游开发有限公司 | 4,950.00 | 2020.5.18-2023.5.17 |
| 17 | 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司 | 5,000.00 | 2020.2.11-2021.2.11 |
| 18 | 江苏裕丰旅游开发有限公司 | 5,280.00 | 2020.5.18-2023.5.17 |
| 19 | 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司 | 4,000.00 | 2019/7/18-2020/7/4 |
| 20 | 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司 | 3,000.00 | 2019/12/12-2020/7/10 |
| 21 | 盐城市大丰区兴通工程建设有限公司 | 3,000.00 | 2019.4.2-2021.12.15 |
| 22 | 江苏丰收大地投资发展有限公司 | 3,000.00 | 2020.1.13-2022.11.10 |
| 23 | 盐城市大丰水浒文化产业发展有限公司 | 3,000.00 | 2019.10.31-2022.10.15 |
| 24 | 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司 | 2,000.00 | 2019/12/24-2020/12/24 |
| 25 | 大丰高欣建设有限公司 | 1,300.00 | 2020/3/20-2021/3/17 |
| 26 | 江苏裕丰旅游开发有限公司 | 5,000.00 | 2019.11.25-2020.11.25 |
| 27 | 盐城市大丰东方水处理有限公司 | 15,000.00 | 2019/1/24-2024/1/24 |
| 28 | 盐城市大丰东方水处理有限公司 | 50,000.00 | 2016.10.17-2019.10.17 |
| 29 | 大丰东方湿地海洋资源开发经营有限公司 | 30,000.00 | 2017.1.9-2023.12.20 |
| 30 | 大丰东方湿地海洋资源开发经营有限公司 | 25,000.00 | 2017.3.7-2024.10.7 |
| 31 | 大丰市路桥工程总公司 | 2,000.00 | 2020.1.21-2021.1.20 |
| 32 | 大丰市路桥工程总公司 | 2,000.00 | 2020.2.28-2021.2.28 |
| 33 | 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司 | 16,390.00 | 2020.8.28-2024.8.24 |
| 34 | 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司 | 10,000.00 | 2020.9.9-2025.9.9 |
| | 合计 | 437,087.00 | |

（六）资信情况

1、企业信用及涉诉查询情况

经全国法院被执行人信息查询、中国裁判文书网及国家企业信用信息公示系统查询，大丰兴城没有被执行信息；无经营异常信息，无行政处罚；共有 25 笔诉讼记录，均为民事纠纷，无有关金融信贷类诉讼。



2、金融机构负债情况

经查询中国人民银行征信系统，截至 2020 年 10 月 26 日，大丰兴城共在 28 家金融机构办理过信贷业务，目前在 12 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为 126180.63 万元。无不良或关注类余额。

3、评级情况

中证鹏元资信对其最新偿债主体信用评级为 AA 级，评级展望为稳定。

（七）综合评价

交易对手大丰兴城是大丰区主要的基础设施建设主体和国有资产运营主体，近年在资产注入和财政补助方面获得较大支持。

截至2020年6月末，公司总资产103.96亿元，总负债66.64亿元，资产负债率64.10%。中证鹏元资信对其最新偿债主体信用评级为AA级，评级展望为稳定。公司具有良好的信用水平，与多家国有银行以及大型商业银行建立了稳固的合作关系，融资渠道畅通，各金融机构支持力度较大。综上，公司资产规模稳定，综合实力较强，经营情况稳定，未来预期发展较好、股东背景较强，政府支持力度大，是较理想的业务合作对象。

三、子公司-东方湿地

1、基本信息

| | | | |
|----------|--|-------|-------------|
| 统一社会信用代码 | 91320982330890659W | | |
| 名称 | 大丰东方湿地海洋资源开发经营有限公司 | | |
| 类型 | 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资） | 法定代表人 | 韦磊 |
| 注册资本 | 60000万元 | 成立日期 | 2015年02月05日 |
| 住所 | 盐城市大丰区飞达东路（盐城市大丰区城东新区管理委员会内） | | |
| 营业期限自 | 2015年02月05日 | 营业期限至 | |
| 登记机关 | 盐城市大丰区市场监督管理局 | 经营状态 | 在业 |
| 经营范围 | 海洋资源管理服务；基础设施建设；管道工程建设；土地整理；建筑材料销售；市政工程施工；水利工程施工；污水处理；农产品（除非包装种子）、饲料销售；花卉、树木种植、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） | | |

东方湿地是大丰兴城全资子公司，持股比例为100%。

2、财务信息

盐城中博华联合会计师事务所对公司 2017-2019 年度出具了标准无保留意见的审计报告。

资产负债表

单位：万元

| 科目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 16,068.69 | 9,932.43 | 6,469.52 | 6,014.31 |
| 应收账款 | 18,264.35 | 13,148.61 | 5,997.27 | 1,122.00 |
| 预付款项 | 10,902.81 | 6,673.36 | 6,213.73 | 13,517.32 |
| 存货 | 15,618.64 | 11,727.08 | 11,041.12 | 8,557.11 |
| 流动资产合计 | 60,854.50 | 41,481.48 | 29,721.64 | 29,210.74 |
| 非流动资产： | | | | |
| 固定资产 | 138,607.58 | 142,954.14 | 94,573.20 | 78,704.40 |
| 在建工程 | 7,551.48 | 4,205.58 | 51,610.61 | 59,727.32 |
| 无形资产 | 740.69 | 739.21 | 736.21 | 726.55 |
| 非流动资产合计 | 146,875.99 | 147,898.93 | 146,920.02 | 139,158.27 |
| 资产总计 | 207,754.25 | 189,380.41 | 176,641.66 | 168,369.01 |
| 流动负债 | | | | |
| 短期借款 | 20,050.00 | 8,200.00 | - | - |
| 应付票据 | 11,400.00 | 11,400.00 | 4,950.00 | - |
| 应付账款 | 1,018.63 | 4,234.83 | 6,999.43 | 5,573.32 |
| 预收款项 | 1,024.54 | 1,205.32 | 873.00 | 350.00 |
| 应付工资 | 15.14 | 101.73 | 157.74 | 223.32 |
| 流动负债合计 | 33,508.31 | 25,141.38 | 12,980.17 | 6,249.96 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 38,000.00 | 42,500.00 | 49,500.00 | 53,000.00 |
| 长期应付款 | 9,000.00 | | | |
| 非流动负债合计 | 47,000.00 | 42,500.00 | 49,500.00 | 53,000.00 |
| 负债合计 | 80,508.31 | 67,641.38 | 62,480.17 | 59,249.96 |
| 所有者权益（或 股东权益）， | | | | |
| 股本净额/实收 资本 | 60,000.00 | 60,000.00 | 60,000.00 | 60,000.00 |
| 资本公积 | 49,571.94 | 49,571.94 | 48,571.94 | 48,571.94 |
| 未分配利润 | 17,674.00 | 12,167.09 | 5,589.55 | 547.11 |
| 所有者权益合计 | 127,245.94 | 121,739.03 | 114,161.49 | 109,119.04 |

| | | | | |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| 负债和所有者权益合计 | 207,754.25 | 189,380.41 | 176,641.66 | 168,369.01 |
|------------|------------|------------|------------|------------|

资产情况

截至2019年末，公司总资产18.94亿元，同比增长7.21%。资产构成中，流动资产占21.90%，非流动资产占比78.10%，资产构成变化不大，资产仍以流动资产为主。2020年9月末公司总资产20.78亿元，较年初增长9.70%。

公司资产构成中，应收账款1.31亿元，主要为对其他国有企业及政府机构的应收账款，从账龄看，全部为1年以内，预计回收较快。存货余额为1.17亿元，其中建材存货约7600万元，苗木存货4000万元。公司资产主要由固定资产构成，2019年末公司固定资产余额为14.30亿元。

负债情况

截至2019年末，公司总负债6.76亿元，同比增长8.26%。公司负债主要为应付票据1.14亿元，以及长期借款4.25亿元。截至2020年9月末，公司总负债8.05亿元，较年初增长19.02%，资产负债率为38.75%，公司资产负债率很低，债务状况良好。

利润表

单位：万元

| 项目 | 2019年 | 2018年 | 2017年 |
|--------|-----------|-----------|----------|
| 一、营业收入 | 32,945.07 | 29,289.34 | 5,250.32 |
| 减：营业成本 | 21,223.67 | 19,158.83 | 3,966.32 |
| 营业费用 | 192.55 | 213.70 | 213.32 |
| 管理费用 | 219.32 | 256.32 | 100.03 |
| 财务费用 | 2,539.47 | 3,237.23 | 495.32 |
| 二、营业利润 | 8,770.05 | 6,423.26 | 475.32 |
| 营业外收入 | | 300.00 | 50.00 |

| | | | |
|---------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 减：营业外支出 | - | - | - |
| 三、利润总额 | 8,770.05 | 6,723.26 | 525.32 |
| 减：所得税费用 | 2,192.51 | 1,680.81 | - |
| 四、净利润 | 6,577.54 | 5,042.44 | 525.32 |
| 五、可供分配利润 | 12,167.09 | 5,589.55 | 547.11 |

公司主要负责大丰兴城的市政基础设施建设业务，进行市政、桥梁、道路等基础设施以及公共配套设施建设。具体业务采用委托代建模式，公司就具体代建项目与大丰高新技术区管委会签订代建协议。委托方根据审计后的工程总款项上浮 20%安排市财政支付公司相关款项。

2019 年，公司实现营业收入 3.29 亿元，较上年基本持平，公司 2015 年成立，近三年来公司营业收入均保持增长；公司实现营业利润 8770 元；净利润 6577 万元。

公司近年来收入结构没有变化，营业收入逐年增长，体现公司盈利能力良好，持续盈利能力较强。2019 年末公司可供分配利润为 1.22 亿元。

现金流量表

单位：万元

| 科目 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量 | | - | - |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 31,726.71 | 29,916.25 | 5,298.88 |
| 收到的税费返还 | - | 300.00 | 50.00 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 20,332.68 | 18,281.15 | 18,090.54 |
| 现金流入小计 | 52,059.38 | 48,497.40 | 23,439.42 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 18,684.36 | 7,963.14 | 24,117.09 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 3,953.41 | 3,514.72 | 630.04 |
| 支付的各项税款 | 2,192.51 | 1,784.14 | -88.00 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 15,167.66 | 15,211.75 | 5,443.00 |
| 现金流出小计 | 39,998.94 | 28,473.75 | 30,102.13 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 12,061.45 | 20,023.65 | -6,662.72 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资所收到的现金 | - | - | - |

| | | | |
|--------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 收到的其他与投资活动有关的现金 | - | - | - |
| 现金流入小计 | - | - | - |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 7,513.02 | 13,154.94 | 38,764.07 |
| 现金流出小计 | 7,513.02 | 13,154.94 | 38,764.07 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -7,513.02 | -13,154.94 | -38,764.07 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 取得借款所收到的现金 | 1,200.00 | -3,500.00 | 48,000.00 |
| 现金流入小计 | 1,200.00 | -3,500.00 | 48,000.00 |
| 偿还债务所支付的现金 | - | - | - |
| 分配股利、利润和偿付利息所支付的现金 | 2,285.52 | 2,913.50 | 445.79 |
| 现金流出小计 | 2,285.52 | 2,913.50 | 445.79 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -1,085.52 | -6,413.50 | 47,554.21 |
| 四、汇率变动对现金的影响额 | - | - | - |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 3,462.91 | 455.21 | 2,127.42 |
| 期初余额 | 6,469.52 | 6,014.31 | 3,886.89 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 9,932.43 | 6,469.52 | 6,014.31 |

从经营活动看，2018、2019 年公司经营活动现金流均呈净流入。主要系销售商品、提供劳务收到的现金逐年提高所致，支出主要为购买商品、接受劳务支付的现金，以及与其他国有企业之间的往来款支出。

近年来公司基本没有投资收入，现金净额流出的主要原因是购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。

公司筹资力度不大，2019 年，公司筹资活动现金流流入仅为 1200 万元，现金流出主要为偿还债务，以及分配股利、利润和偿付利息所支付的现金。。

截至 2019 年末，公司期末现金及现金等价物余额约为 1 亿元，近三年来公司现金情况较为充足。总体看，公司经营活动现金流情况保持稳定，是公司现金流的主要来源，投资活动现金流出规模较小，公司对外融资额度较小。

3、企业征信情况

经查询中国人民银行征信系统，截至2020年11月12日，东方湿地共在8家金融机构办理过信贷业务，目前在8家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为59970.22万元，无不良和违约负债。

4、资信情况

经全国法院被执行人信息查询、中国裁判文书网及国家企业信用信息公示系统查询，东方湿地无被执行信息，无行政处罚及经营异常，没有诉讼案件。



四、保证人-大丰城建

(一) 基本情况

1、基本信息

| | | | |
|----------|--|-------|------------------|
| 统一社会信用代码 | 91320982739552743U | | |
| 名称 | 盐城市大丰区城市建设集团有限公司 | | |
| 类型 | 有限责任公司(国有独资) | 法定代表人 | 仇宏伟 |
| 注册资本 | 300000 万元人民币 | 成立日期 | 2002 年 06 月 24 日 |
| 住所 | 盐城市大丰区健康东路 82 号 | | |
| 营业期限自 | 2002 年 06 月 24 日 | 营业期限至 | |
| 登记机关 | 盐城市大丰区市场监督管理局 | 经营状态 | 在业 |
| 经营范围 | 房地产开发经营；城建国有资产经营；开展授权范围内国有资产的处置及信息咨询服务；蔬菜、瓜果、花卉、树木种植；水产养殖。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） | | |

2、股权结构

公司股东和实际控制人为盐城市大丰区人民政府。

3、历史沿革

本公司系根据《大丰市人民政府关于成立大丰市城建国有资产经营有限公司的通知》（大政发[2002]24号），于2002年6月24日成立的国有独资公司。成立时，出资人大丰市国有资产管理委员会，以货币出资1,185万元，以实物出资1,335万元，以无形资产土地使用权出资2,480万元，注册资本为5,000万元人民币。

2007年10月，盐城市大丰区国有资产管理委员会以货币形式对公司增资5,000万元，增资后公司注册资本为10,000万元。

2007年11月，盐城市大丰区国有资产管理委员会以货币形式对公司增资5,000万元，增资后公司注册资本为15,000万元。

2008年12月，盐城市大丰区国有资产管理委员会以货币形式对公司增资30,000万元，增资后公司注册资本为45,000万元。

2009年5月，盐城市大丰区国有资产管理委员会以货币形式对公司增资15,000万元，增资后公司注册资本为60,000万元。

2009年7月，盐城市大丰区国有资产管理委员会以货币形式对公司增资15,000万元，增资后公司注册资本为75,000万元。

2009年11月，盐城市大丰区国有资产管理委员会以货币形式对公司增资17,000万元，增资后公司注册资本为92,000万元。

2010年1月，盐城市大丰区国有资产管理委员会以货币形式对公司增资28,000万元，增资后公司注册资本为120,000万元。

2015年9月，大丰市撤市划区，公司名称变更为盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司。

2019年11月，公司名称变更为盐城市大丰区城市建设集团有限公司，增资后注册资本为300,000万元。

4、公司治理

1、出资人

大丰区人民政府国资办作为出资人，行使下列职权：

- (1) 审议批准董事会的报告和监事会的报告；
- (2) 委派或更换公司董事会成员，指定公司董事长；
- (3) 委派或更换公司监事会成员，指定公司监事会主席；
- (4) 批准公司的合并、分立、解散、增减资本、资本转让和发行公司债券；
- (5) 法律、法规规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，董事会成员为 3 人，由出资人委派或更换。董事会设董事长 1 人。董事会行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决定，向出资人报告工作；
- (2) 修改公司章程；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；

- (10) 批准公司员工报酬方案；
- (11) 拟定公司章程修改方案；
- (12) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，设监事 5 人。其中职工监事 2 人，设监事会主席 1 名。监事、监事会主席由出资人委派，更换；职工监事由公司职工代表大会民主选举产生。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、总经理执行公司职务的行为进行监督；
- (3) 当董事、总经理的行为损害公司的利益时，要求董事、总经理予以纠正；

(4) 向出资人作监事会工作报告；

(5) 提议召开临时董事会。

4、总经理

公司设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 组织实施董事会决议和决定，并将实施情况向董事会作出报告；

(2) 主持公司的生产经营管理工作；

(3) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(4) 负责提出公司的中、长期发展规划、年度经营计划、年度财务预决算方案、红利分配和弥补亏损方案；

(5) 拟定公司内部管理机构设置方案；

(6) 拟订公司的基本管理制度；

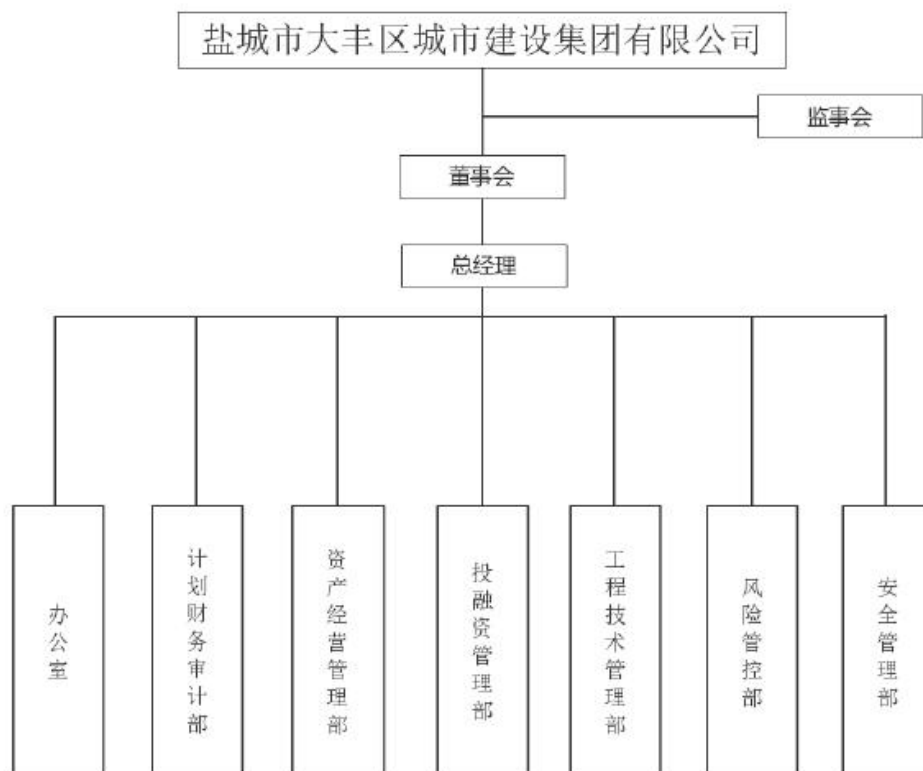
(7) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

(8) 聘任和解聘高级管理人员（董事会聘任或解聘的除外）；

(9) 董事会授予的其他职权。

5、组织架构

公司组织结构图



(二) 财务状况

中兴华会计师事务所对公司 2017-2019 年度均出具了标准无保留意见的审计报告。

合并资产负债表

单位：万元

| 科目 | 2020-06-30 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 1,225,529.79 | 679,490.29 | 414,013.95 | 332,394.70 |
| 应收票据 | 10,060.60 | 1.10 | 70.30 | 40.00 |
| 应收账款 | 715,853.70 | 663,665.00 | 580,693.49 | 510,607.57 |
| 预付款项 | 132,437.43 | 150,167.43 | 105,658.32 | 94,985.73 |
| 其他应收款 | 653,265.09 | 851,586.58 | 905,700.71 | 883,525.50 |
| 存货 | 1,444,304.12 | 1,598,721.07 | 1,692,530.89 | 1,586,273.85 |
| 其他流动资产 | 85,088.21 | 101,379.73 | 107,712.24 | 2,721.68 |

| | | | | |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动资产合计 | 4,266,538.95 | 4,045,011.20 | 3,806,379.91 | 3,410,549.03 |
| 非流动资产： | | | | |
| 可供出售金融资产 | 61,204.32 | 61,904.32 | 78,430.76 | 64,320.76 |
| 长期股权投资 | 828,371.17 | 54,339.53 | 49,572.86 | 49,379.39 |
| 投资性房地产 | 721,975.83 | 763,292.86 | 335,988.68 | 405,617.22 |
| 固定资产 | 47,740.37 | 66,333.84 | 70,500.07 | 57,980.48 |
| 在建工程 | 23,332.73 | 128,606.32 | 114,709.43 | 52,982.48 |
| 无形资产 | 16,661.92 | 4,087.91 | 3,337.17 | 3,324.67 |
| 长期待摊费用 | 205.62 | 230.54 | 268.43 | 19.07 |
| 递延所得税资产 | 658.36 | 658.50 | 826.80 | |
| 其他非流动资产 | 64,407.27 | | | |
| 非流动资产合计 | 1,764,557.59 | 1,079,453.80 | 653,634.20 | 633,624.06 |
| 资产总计 | 6,031,096.53 | 5,124,465.01 | 4,460,014.11 | 4,044,173.09 |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 369,344.93 | 348,456.00 | 231,863.00 | 164,142.00 |
| 应付票据及应付账款 | 790,424.98 | 294,232.43 | 197,928.24 | 66,629.63 |
| 应付票据 | 740,860.20 | 269,601.00 | 166,800.00 | 33,300.00 |
| 应付账款 | 49,564.78 | 24,631.43 | 31,128.24 | 33,329.63 |
| 预收款项 | 32,236.54 | 14,337.18 | 24,585.31 | 22,303.76 |
| 应付职工薪酬 | 195.07 | 397.68 | 208.86 | 46.95 |
| 应交税费 | 36,446.91 | 36,246.05 | 24,543.69 | 13,834.16 |
| 其他应付款 | 224,407.02 | 572,981.62 | 566,988.84 | 513,359.78 |
| 一年内到期的非流动负债 | 694,562.63 | 652,152.69 | 628,321.44 | 401,173.01 |
| 其他流动负债 | 19,316.08 | 13,500.00 | | 5,000.00 |
| 流动负债合计 | 2,166,934.16 | 1,932,303.65 | 1,674,439.37 | 1,186,489.28 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 1,145,948.89 | 1,091,520.50 | 752,384.00 | 889,284.40 |
| 应付债券 | | 62,030.16 | 153,678.39 | 87,502.36 |
| 长期应付款(合计) | 310,478.29 | 265,265.27 | 298,134.71 | 320,167.70 |
| 递延所得税负债 | 67,348.79 | 67,385.97 | 38,428.08 | 48,266.56 |
| 其他非流动负债 | 123,015.00 | 96,545.00 | 10,000.00 | |
| 非流动负债合计 | 1,646,790.97 | 1,582,746.90 | 1,252,625.18 | 1,345,221.02 |
| 负债合计 | 3,813,725.13 | 3,515,050.55 | 2,927,064.56 | 2,531,710.30 |
| 所有者权益(或股东权益)： | | | | |
| 实收资本(或股本) | 120,000.00 | 120,000.00 | 120,000.00 | 120,000.00 |
| 资本公积金 | 1,380,656.71 | 800,026.05 | 919,454.62 | 939,586.07 |
| 其它综合收益 | 191,152.34 | 191,263.89 | 107,973.92 | 138,961.31 |
| 专项储备 | 20.40 | 17.01 | 10.65 | 5.62 |
| 盈余公积金 | 12,470.27 | 12,470.27 | 11,030.57 | 10,175.78 |
| 未分配利润 | 284,423.89 | 256,416.13 | 222,497.78 | 194,811.00 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 1,988,723.61 | 1,380,193.35 | 1,380,967.54 | 1,403,539.77 |
| 少数股东权益 | 228,647.79 | 229,221.11 | 151,982.01 | 108,923.02 |

| | | | | |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 所有者权益合计 | 2,217,371.40 | 1,609,414.46 | 1,532,949.55 | 1,512,462.79 |
| 负债和所有者权益总计 | 6,031,096.53 | 5,124,465.01 | 4,460,014.11 | 4,044,173.09 |

资产情况分析：

2019年末公司总资产512.45亿元，同比增长14.90%。从构成情况来看，公司总资产以流动资产为主，占比78.94%、非流动资产为辅，占比11.06%。具体而言，总资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货和投资性房地产等构成。2020年末，公司总资产603.11亿元，较年初增长17.69%。

(1) 货币资金

2019年末公司货币资金67.95亿元，较上年末增长64.12%。其中银行存款占比为24.36%。受限资金51.39亿元，全部为质押的定期存款和保障金，受限规模较大。2020年半年末公司货币资金122.55亿元，较年初增长80.36%。

(2) 应收账款

2019年末公司应收账款余额为66.37亿元，较上年末增长14.29%，主要系应收的代建工程款增加所致。其中应收账款前5名的单位合计63.54亿元，占总额的95.74%，主要为政府部门和其他国有企业欠款，回收风险较小。2020年6月末公司应收账款余额为71.59亿元。

(3) 其他应收款

2019年末公司其他应收款余额为85.16亿元，同比减少5.97%，主要系往来款减少所致。从集中度看，前5名单位合计39.65亿元，占比为46.42%，集中度一般。公司其他应收款主要为与政府部门和其他国有企业之间的往来款。2020年6月末，公司其他应收款余额为65.33亿元，较年初减少23.29%。

截至2019年末公司主要其他应收款情况如下所示：

| 单位名称 | 金额（亿元） | 占比（%） |
|----------------|--------|-------|
| 大丰铭成工程建设有限公司 | 9.54 | 11.17 |
| 盐城市大丰区交通运输局 | 8.84 | 10.35 |
| 江苏大丰经济开发区会计管理站 | 8.38 | 9.81 |
| 江苏大丰经济开发区管理委员会 | 7.04 | 8.25 |

| | | |
|---------------|-------|-------|
| 大丰市风电产业园管理委员会 | 5.84 | 6.84 |
| 合计 | 39.65 | 46.42 |

(4) 存货

2019年末，公司存货余额为159.87亿元，较上年末减少5.54%，主要系部分土地资产转入投资性房地产所致。从构成看，主要为开发成本151.41亿元（土地资产等）、开发产品5.31亿元和工程施工1.62亿元。2020年6月末公司存货余额为144.43亿元，较年初减少9.66%。

(5) 投资性房地产

2019年末公司投资性房地产价值76.33亿元，同比增长127.18%。从构成看，主要为土地使用权61.73亿元和海域使用权7.55亿元。

负债结构分析

2019年末公司总负债351.51亿元，同比增长20.09%。其中流动负债占比54.97%；非流动负债占比45.03%。公司负债主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期借款构成。2020年6月末公司总负债381.37亿元，较年初增长8.50%。

(1) 短期借款

2019年末公司短期借款为34.85亿元，较上年末增长50.29%。主要为质押借款9.39亿元、保证借款24.85亿元、保证&抵押借款0.45亿元以及保证&质押借款0.16亿元。2020年6月末公司短期借款余额为36.93亿元，较年初基本持平。

(2) 其他应付款

2019年末公司其他应付款为57.02亿元，较上年末变化不大，主要为与其他国有企业之间的往来款。从账龄看，1年以内的占53.88%，1-2年的占19.48%，账龄较短。其他应收款前5名的单位分别为盐城大丰兴丰工程建设有限公司、盐城市大丰区梅花湾旅游事业发展有限公司、盐城市大丰区水务投资发展有限公司、

江苏大丰市忠诚科技创业投资有限公司和江苏大丰水浒文化产业发展有限公司，应付款金额合计 33.66 亿元。2020 年末公司其他应付款余额为 22.44 亿元主要系规划部分款项所致。

(3) 一年内到期的非流动负债

2019 年末公司一年内到期的非流动负债 65.22 亿元，同比增长 3.79%，由一年内到期的长期借款（56.13 亿元）、应付债券（2.59 亿元）和长期应付款（6.49）亿元构成。

(4) 长期借款

2019 年末公司长期借款 109.15 亿元，较上年末增长 45.07%，主要由质押借款（占比 22.49%）、保证借款（占比 65.35%）和保证+质押借款（占比 9.85%）构成。

合并利润表

单位：万元

| 科目 | 2020-06-30 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 营业总收入 | 245,907.67 | 533,922.88 | 251,134.99 | 222,653.74 |
| 营业收入 | 245,907.67 | 533,922.88 | 251,134.99 | 222,653.74 |
| 营业总成本 | 255,609.89 | 522,333.53 | 242,624.71 | 229,327.91 |
| 营业成本 | 233,411.36 | 493,847.05 | 212,602.05 | 192,638.88 |
| 税金及附加 | 3,719.41 | 3,377.40 | 4,422.30 | 3,301.60 |
| 销售费用 | 19.56 | 259.70 | 321.62 | 180.94 |
| 管理费用 | 4,917.32 | 13,521.78 | 11,329.98 | 12,190.87 |
| 财务费用 | 13,542.24 | 11,327.61 | 10,640.76 | 21,015.62 |
| 加：其他收益 | 13,518.01 | 35,242.34 | 23,965.61 | 34,437.61 |
| 投资净收益 | 17,344.91 | -1,176.89 | -1,723.44 | -2,908.80 |
| 公允价值变动净收益 | | 1,634.74 | 1,962.58 | 9,352.70 |
| 资产减值损失 | 0.57 | 673.82 | 3,308.00 | |
| 资产处置收益 | | 6.37 | 11.57 | |
| 营业利润 | 21,161.27 | 47,969.72 | 32,726.59 | 34,207.33 |
| 加：营业外收入 | 54.65 | 6,855.95 | 7,995.65 | 2,762.42 |
| 减：营业外支出 | 1,792.78 | 328.01 | 1,330.48 | 382.70 |

| | | | | |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 利润总额 | 19,423.13 | 54,497.66 | 39,391.76 | 36,587.06 |
| 减：所得税 | 2,263.41 | 10,089.57 | 6,233.02 | 4,343.88 |
| 净利润 | 17,159.72 | 44,408.09 | 33,158.74 | 32,243.17 |
| 减：少数股东损益 | -135.41 | 4,980.74 | 4,617.16 | 4,133.60 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 17,295.13 | 39,427.35 | 28,541.58 | 28,109.57 |

2019年公司营业收入53.39亿元，较上年度大幅增长117.21%。主要由于贸易收入大幅增加所致。2019年公司贸易业务收入32.79亿元，较上年末的5700万元有大幅增长，主要由于公司依托大丰港积极开展内外贸业务，其次由于和高新技术企业合作的电子元件产品贸易规模增长。

此外，公司每年获得的政府补助额度较大，2017-2019年公司获得的政府补助额度分别为3.44亿元、2.40亿元和3.52亿元，政府支持力度很大。

公司2019年末净利润为4.44亿元，近年来公司净利润呈逐年增长趋势，公司盈利能力逐年提高。

总体而言，公司近年营业收入及净利润逐年增长，公司盈利能力较强。

合并现金流量表

(单位：万元)

| 科目 | 2020-06-30 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 235,282.79 | 479,650.44 | 184,537.92 | 48,038.66 |
| 收到的税费返还 | 0.90 | 1,129.70 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 174,332.23 | 329,221.79 | 378,099.61 | 450,666.34 |
| 经营活动现金流入小计 | 409,615.91 | 810,001.93 | 562,637.53 | 498,705.00 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 288,214.89 | 723,320.61 | 253,898.20 | 354,238.29 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 2,508.44 | 4,950.22 | 4,320.81 | 3,605.32 |
| 支付的各项税费 | 5,656.75 | 3,443.15 | 108,717.34 | 6,730.08 |

| | | | | |
|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 63,290.82 | 218,835.15 | 184,253.31 | 398,453.74 |
| 经营活动现金流出小计 | 359,670.90 | 950,549.13 | 551,189.66 | 763,027.43 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 49,945.01 | -140,547.20 | 11,447.87 | -264,322.43 |
| 投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 101.00 | | 43,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | 448.65 | 448.65 | 83.08 | 84.00 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 10.02 | 1,237.07 | 1,751.87 | 20,261.94 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | 394.50 | |
| 投资活动现金流入小计 | 458.67 | 1,786.72 | 2,229.46 | 63,345.94 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 19,156.04 | 14,559.56 | 20,532.74 | 15,738.40 |
| 投资支付的现金 | 2,100.00 | 38,562.71 | 15,810.00 | 22,458.94 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 1,637.28 | 1,067.68 | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | 175.08 | | |
| 投资活动现金流出小计 | 22,893.32 | 54,365.03 | 36,342.74 | 38,197.34 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -22,434.64 | -52,578.30 | -34,113.27 | 25,148.60 |
| 筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 18,962.71 | 855.00 | 10.00 |
| 取得借款收到的现金 | 684,429.93 | 1,468,400.00 | 747,970.00 | 655,975.10 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 574,621.49 | 551,619.07 | 546,233.30 | 250,722.14 |
| 发行债券收到的现金 | | | 112,234.20 | |
| 筹资活动现金流入小计 | 1,259,051.43 | 2,038,981.78 | 1,407,292.50 | 906,707.24 |
| 偿还债务支付的现金 | 372,259.44 | 981,727.94 | 680,787.39 | 545,675.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 122,715.64 | 156,127.34 | 216,538.34 | 100,473.74 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 697,645.78 | 672,090.10 | 528,802.97 | 281,596.55 |
| 筹资活动现金流出小计 | 1,192,620.86 | 1,809,945.38 | 1,426,128.69 | 927,745.30 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 66,430.57 | 229,036.40 | -18,836.19 | -21,038.05 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 93,940.94 | 35,910.90 | -41,501.59 | -260,211.89 |
| 期初现金及现金等价物余额 | 165,624.00 | 129,713.11 | 171,214.70 | 431,426.58 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 259,564.94 | 165,624.00 | 129,713.11 | 171,214.70 |

经营性现金流

2019 年受贸易业务收入增加影响，公司经营活动现金流流入为 81.00 亿元，同比增长 43.97%。其中销售商品、提供劳务收到的现金 47.97 亿元，同比增长 159.92%；其他与经营活动有关的现金收入主要为往来款和政府补助资金。流出方面，主要为购买商品、接受劳务支出的现金 72.33 亿元。

投资性现金流

2019 年公司投资活动现金流入为 0.18 亿元，流出为 5.44 亿元。其中投资支付的现金 3.86 亿元，主要是对江苏盐城农村商业银行股份有限公司的投资。2019 年，公司投资活动现金流量净额为-5.26 亿元。

筹资性现金流

2019 年公司筹资活动现金流流入为 203.9 亿元，同比增长 44.89%，主要为借款收到的现金。近年来公司筹资金额逐年提高，筹资力度大，筹资能力强。2019 年公司筹资活动现金流净额为 22.90 亿元。

（三）财务指标

1、偿债能力分析

| | 2020 年 6 月末 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|--------------|-------------|--------|--------|--------|
| 短期偿债能力 | | | | |
| 1、流动比率 | 1.97 | 2.09 | 2.27 | 2.87 |
| 2、速动比率 | 1.30 | 1.27 | 1.26 | 1.54 |
| 3、现金比率 | 0.56 | 0.35 | 0.25 | 0.28 |
| 长期偿债能力 | | | | |
| 1、资产负债率 (%) | 63.23 | 68.59 | 65.63 | 62.60 |
| 2 长期负债比率 (%) | 27.31 | 30.89 | 28.09 | 33.26 |

从短期偿债指标看，2017-2020 年 6 月末公司流动比率均保持在 2 左右；速动比率均在 1 以上。公司整体资产流动性很强，短期偿债能力很强

2020 年 6 月末公司资产负债率为 63.23%，近年来资产负债率整体保持较低水平，体现公司长期偿债能力较强。

近几年随着公司规模不断扩大，整体实力的逐步增强，与当地银行、信托、租赁等各类金融机构建立了长期稳定的合作关系，后续融资能力较强。

2、盈利能力分析

| | 2019年 | 2018年 | 2017年 |
|-------------|-------|-------|-------|
| 1、营业利润率(%) | 8.98 | 13.03 | 15.36 |
| 2、总资产收益率(%) | 0.87 | 0.74 | 0.80 |
| 3、净利率(%) | 8.32 | 13.20 | 14.48 |
| 4、毛利率(%) | 7.51 | 15.34 | 13.48 |
| 5、净资产收益率(%) | 2.76 | 2.16 | 2.13 |

2019年末，公司营业利润率为8.98%；净利率为8.32%；毛利率为7.51%。

近年来，公司各项盈利指标均保持在较高水平，体现公司近年来的整体盈利能力较强。2019年公司利润率较往年有所下降，主要由于2019年公司贸易收入增长约30亿元，而此部分收入利润率较低所致。同时，公司三年获得政府补助分别为3.44亿元、2.40亿元和3.52亿元，政府补助来源稳定，补助力度大，帮助提高了公司营业利润。公司业务收入未来有所保证。

(四) 融资明细

截至2020年8月3日，大丰城建融资余额约为165.52亿元，具体情况如下：

| 序号 | 融资方 | 余额 | 期限 | 担保方式 |
|----|--------------|-----------|-----------------------|-------|
| 1 | 二期债券 | 10,000.00 | 2013.12.31-2020.12.31 | |
| | | 16,000.00 | 2014.1.27-2021.1.24 | |
| 2 | 农行 | 14,000.00 | 2016.01.18-2020.11.17 | |
| 3 | 兴业银行 | 8,550.00 | 2014.12.26-2020.12.25 | |
| 4 | 盐城大丰徽银投资基金 | 69,356.00 | 2016.1.4-2026.1.4 | |
| 5 | 长江联合金融租赁有限公司 | 3,000.00 | 2016.2.5-2021.2.4 | |
| 6 | 兴业银行项目贷款 | 9,250.00 | 2015.11.18-2022.11.17 | 保证 |
| 7 | 越秀租赁 | 6,638.37 | 2016.8.31-2021.6.30 | 保证金担保 |
| 8 | 光大幸福国际租赁 | 3,968.39 | 2016.9.30-2021.9.30 | 保证 |
| 9 | 江苏金融租赁公司 | 5,894.91 | 2016.12.05-2021.12.05 | 保证 |

| | | | | |
|----------|-----------------------|-----------|-----------------------|-------|
| 10 | 南京银行盐城分行 | 12,900.00 | 2016.11.21-2021.11.20 | 保证 |
| 11 | 兴业银行 | 23,500.00 | 2017.2.10-2025.2.5 | 保证 |
| 12 | 东方租赁 | 8,687.11 | 2017.7.24-2022.7.24 | 保证 |
| 13 | 冀银租赁 | 4,000.00 | 2017.9.27-2020.9.15 | 保证、质押 |
| 14 | 无锡财通租赁 | 8,271.35 | 2017.12.22-2022.12.22 | 保证 |
| 15 | 南京银行 | 15,600.00 | 2018.1.2-2021.1.1 | 保证 |
| 16 | 江苏银行 | 40,000.00 | 2018.1.10-2021.1.10 | |
| 17 | 东方租赁二期 | 3,544.70 | 2018.1.23-2021.1.23 | 保证 |
| 18 | 天银租赁 | 7,867.69 | 2018.5.23-2021.6.15 | 保证 |
| 19 | 厦门国际银行 | 8,500.00 | 2018.8.20-2020.8.16 | |
| 20 | 青岛城乡租赁 | 3,231.60 | 2018.8.24-2023.8.24 | 保证 |
| 21 | 华鑫信托 | 24,870.00 | 2018.9.5-2020.9.5 | 保证 |
| | | 20,430.00 | 2018.9.7-2020.9.7 | 保证 |
| | | 2,700.00 | 2018.9.11-2020.9.11 | 保证 |
| 22 | 光大信托 | 3,400.00 | 2018.9.7-2020.9.7 | 保证 |
| | | 20,000.00 | 2018.9.13-2020.9.13 | 保证 |
| | | 3,850.00 | 2018.9.14-2020.9.14 | 保证 |
| | | 7,780.00 | 2018.9.21-2020.9.21 | 保证 |
| | | 2,450.00 | 2018.9.28-2020.9.28 | 保证 |
| | | 4,050.00 | 2018.10.19-2020.10.19 | 保证 |
| | | 1,460.00 | 2018.10.26-2020.10.26 | 保证 |
| | | 3,380.00 | 2018.11.2-2020.11.2 | 保证 |
| | | 600.00 | 2018.11.9-2020.11.9 | 保证 |
| 1,000.00 | 2018.10.12-2020.10.12 | 保证 | | |
| 23 | 利程租赁 | 2,986.01 | 2018.9.27-2022.9.27 | 保证 |
| 24 | 华宝租赁 | 8,998.55 | 2018.9.28-2022.9.28 | 保证 |
| 25 | 省再保租赁 | 2,202.20 | 2018.11.6-2021.11.6 | 保证 |
| 26 | 中国银行 | 13,100.00 | 2018.11.21-2023.10.20 | 保证 |
| 27 | 山东汇通金租 | 1,421.45 | 2018.11.30-2021.11.30 | 保证 |
| 28 | 中信信托 | 5,000.00 | 2018.12.7-2021.2.28 | 保证 |
| | | 18,300.00 | 2018.12.7-2020.12.7 | 保证 |
| | | 16,520.00 | 2019.1.11-2021.1.11 | 保证 |
| | | 11,130.00 | 2019.2.28-2021.2.28 | 保证 |
| | | 3,100.00 | 2019.4.28-2021.1.11 | 保证 |
| | | 950.00 | 2019.4.28-2021.2.28 | 保证 |
| 29 | 河北省金融租赁 | 14,793.98 | 2018.12.20-2023.12.20 | 保证 |
| 30 | 光大银行 | 16,000.00 | 2018.12.30-2023.6.20 | 保证 |
| | | 11,440.00 | 2019.7.31-2023.6.20 | 保证 |
| 31 | 中建投信托 | 5,650.00 | 2019.2.15-2020.8.15 | 保证 |
| | | 4,700.00 | 2019.3.8-2020.9.8 | 保证 |
| | | 4,410.00 | 2019.3.26-2020.9.26 | 保证 |
| 32 | 万丰租赁 | 2,659.10 | 2019.1.15-2021.12.15 | 保证 |

| | | | | |
|----|-------------------|-----------|-----------------------|----|
| 33 | 青岛城乡租赁 | 3,422.28 | 2019.1.29-2024.1.29 | 保证 |
| 34 | 苏州园恒租赁 | 7,334.00 | 2019.1.31-2022.1.31 | 保证 |
| 35 | 庐宇租赁/杭州银行 | 4,010.00 | 2019.2.3-2022.1.25 | 无 |
| 36 | 五矿信托 | 3,920.00 | 2019.3.28-2021.3.28 | 保证 |
| | | 1,990.00 | 2019.4.4-2021.4.4 | 保证 |
| | | 1,150.00 | 2019.4.18-2021.4.18 | 保证 |
| 37 | 徽银金租 | 7,500.00 | 2019.4.28-2024.4.28 | 保证 |
| 38 | 国金租赁 | 6,957.93 | 2019.5.8-2022.5.8 | 保证 |
| | | 3,478.96 | 2019.7.2-2022.7.2 | 保证 |
| 39 | 2019 紫金信托 01 | 10,655.00 | 2019.5.10-2021.5.10 | 保证 |
| | | 2,790.00 | 2019.5.24-2021.5.24 | 保证 |
| | | 5,010.00 | 2019.6.28-2021.6.28 | 保证 |
| | | 1,545.00 | 2019.11.15-2021.11.15 | 保证 |
| 40 | 2019 紫金信托 02 | 12,675.00 | 2019.6.6-2021.6.6 | 保证 |
| | | 5,237.00 | 2019.6.14-2021.6.14 | 保证 |
| | | 665.00 | 2019.6.28-2021.6.28 | 保证 |
| | | 1,423.00 | 2019.11.15-2021.11.15 | 保证 |
| 41 | 环球租赁 | 20,814.96 | 2019.6.4-2024.6.4 | 保证 |
| 42 | 省再保租赁 | 2,000.00 | 2019.6.27-2022.6.27 | 保证 |
| 43 | 国联信托 | 22,560.00 | 2019.6.28-2021.6.28 | 保证 |
| | | 7,440.00 | 2019.7.12-2021.7.12 | 保证 |
| 44 | 盐城农商行 | 3,000.00 | 2019.7.8-2021.7.8 | 保证 |
| 45 | 盐城农商行 | 3,000.00 | 2019.7.8-2021.7.8 | 保证 |
| 46 | 中粮信托 | 3,610.00 | 2019.7.11-2021.7.11 | 保证 |
| | | 2,510.00 | 2019.7.19-2021.7.19 | 保证 |
| | | 4,140.00 | 2019.7.26-2021.7.26 | 保证 |
| | | 4,590.00 | 2019.8.2-2021.8.2 | 保证 |
| | | 4,600.00 | 2019.8.9-2021.8.9 | 保证 |
| | | 3,130.00 | 2019.8.16-2021.8.16 | 保证 |
| | | 5,140.00 | 2019.8.23-2021.8.23 | 保证 |
| | | 5,730.00 | 2019.8.30-2021.8.30 | 保证 |
| | | 1,460.00 | 2019.9.6-2021.9.6 | 保证 |
| | | 1,730.00 | 2019.9.12-2021.9.12 | 保证 |
| | | 3,880.00 | 2019.9.20-2021.9.20 | 保证 |
| | | 1,290.00 | 2019.9.24-2021.9.24 | 保证 |
| | | 3,190.00 | 2019.9.27-2021.9.27 | 保证 |
| 47 | 2019 年第一期理财直接融资工具 | 10,000.00 | 2019.8.9-2021.2.9 | 保证 |
| 48 | 北京文科租赁 | 7,678.32 | 2019.8.27-2022.8.26 | 保证 |
| 49 | 南京银行 | 4,000.00 | 2019.8.28-2020.8.28 | 保证 |
| 50 | 邮储银行 | 1,000.00 | 2019.8.28-2020.8.28 | 保证 |
| 51 | 华宝信托 | 2,960.00 | 2019.9.21-2020.9.21 | 保证 |

| | | | | |
|----|--------|-----------|-----------------------|----------|
| | | 20,000.00 | 2019.9.25-2020.9.21 | 保证 |
| | | 16,440.00 | 2019.9.27-2020.9.21 | 保证 |
| | | 600.00 | 2019.10.12-2020.9.21 | 保证 |
| 52 | 苏州资管 | 10,000.00 | 2019.9.29-2021.9.29 | 保证 |
| 53 | 光大银行 | 17,500.00 | 2019.10.10-2022.10.9 | 保证 |
| 54 | 光大银行 | 20,000.00 | 2019.10.11-2024.8.10 | 保证 |
| 55 | 华鑫信托 | 1,630.00 | 2019.10.11-2021.10.11 | 保证 |
| | | 1,770.00 | 2019.10.18-2021.10.18 | 保证 |
| | | 2,940.00 | 2019.10.25-2021.10.25 | 保证 |
| | | 2,690.00 | 2019.11.1-2021.11.1 | 保证 |
| | | 2,230.00 | 2019.11.8-2021.11.8 | 保证 |
| | | 2,170.00 | 2019.11.22-2021.11.22 | 保证 |
| | | 1,090.00 | 2019.11.29-2021.11.29 | 保证 |
| | | 1,000.00 | 2019.12.9-2021.12.9 | 保证 |
| | | 1,000.00 | 2019.12.17-2021.12.17 | 保证 |
| | | 2,070.00 | 2019.12.20-2021.12.20 | 保证 |
| | | 1,570.00 | 2019.12.27-2021.12.27 | 保证 |
| | | 1,020.00 | 2020.1.17-2022.1.17 | 保证 |
| | | 1,270.00 | 2020.2.7-2022.2.7 | 保证 |
| | | 1,720.00 | 2020.2.14-2022.2.14 | 保证 |
| | | 3,450.00 | 2020.2.21-2022.2.21 | 保证 |
| | | | | 1,400.00 |
| | | 930.00 | 2020.3.11-2022.3.11 | 保证 |
| 56 | 苏银金租 | 6,686.70 | 2019.10.18-2023.10.18 | 保证、抵押 |
| 57 | 青岛城乡租赁 | 9,078.59 | 2019.10.31-2024.10.31 | 保证 |
| 58 | 盐城农商行 | 3,000.00 | 2019.10.31-2022.10.15 | 保证 |
| 59 | 中国银行 | 86,757.00 | 2019.11.4-2024.12.20 | 保证 |
| 60 | 平安银行 | 20,000.00 | 2019.11.6-2020.11.6 | 保证 |
| | | 10,000.00 | 2020.2.26-2021.2.25 | 保证 |
| 61 | 省再保租赁 | 2,700.00 | 2019.11.19-2024.11.19 | 保证 |
| 62 | 民生银行 | 9,972.22 | 2019.11.20-2025.11.20 | 保证 |
| | | 15,955.56 | 2019.12.25-2025.11.20 | 保证 |
| 63 | 杭州工商信托 | 20,000.00 | 2019.11.20-2020.11.20 | 保证 |
| 64 | 陆家嘴信托 | 10,000.00 | 2019.11.28-2021.5.28 | 保证 |
| | | 15,000.00 | 2019.12.18-2021.6.18 | 保证 |
| 65 | 兴业银行 | 1,000.00 | 2019.12.2-2020.12.1 | 保证 |
| 66 | 省国际信托 | 39,000.00 | 2019.12.6-2021.12.6 | 保证 |
| | | 1,000.00 | 2019.12.6-2021.12.6 | 保证 |
| | | 10,000.00 | 2019.12.6-2020.12.6 | 保证 |
| | | 30,000.00 | 2019.12.24-2021.12.24 | 保证 |
| 67 | 华融资管 | 30,000.00 | 2019.12.12-2021.12.12 | 保证 |
| 68 | 建设银行 | 14,265.00 | 2019.12.18-2022.12.12 | 保证 |
| 69 | 南京银行 | 2,000.00 | 2019.12.23-2020.11.11 | 保证 |

| | | | | |
|----|-------------|-----------|-----------------------|-------|
| 70 | 稠州银行 | 28,500.00 | 2019.12.27-2021.12.27 | 保证 |
| 71 | 华夏银行 | 20,000.00 | 2019.12.26-2020.12.20 | 保证 |
| | | 10,000.00 | 2020.2.27-2020.12.20 | 保证 |
| 72 | 恒丰银行 | 18,000.00 | 2019.12.27-2020.12.25 | 保证 |
| 73 | 苏州银行 | 11,700.00 | 2020.1.2-2024.12.15 | 保证 |
| 74 | 常熟农商行 | 2,900.00 | 2020.1.7-2021.1.5 | 保证 |
| 75 | 盐城农商行 | 3,000.00 | 2020.1.13-2022.11.10 | 保证 |
| 76 | 苏州保信保理 | 5,000.00 | 2020.1.19-2021.1.18 | 保证 |
| | | 4,500.00 | 2020.1.22-2021.1.21 | 保证 |
| 77 | 南京银行 | 6,000.00 | 2020.1.21-2024.11.15 | 保证 |
| | | 4,000.00 | 2020.2.25-2024.11.15 | 保证 |
| 78 | 兴业银行 | 2,000.00 | 2020.1.22-2021.1.21 | 保证 |
| 79 | 农业银行-盐城农商行 | 3,000.00 | 2020.1.19-2024.6.20 | 保证 |
| | | 22,000.00 | 2020.1.20-2024.6.20 | 保证 |
| | | 19,000.00 | 2020.2.13-2024.6.20 | 保证 |
| 80 | 莱商银行 | 10,000.00 | 2020.2.26-2021.2.26 | 保证金担保 |
| 81 | 华夏银行双保理 | 3,000.00 | 2020.3.2-2021.2.26 | 保证 |
| 82 | 新华保理 | 5,000.00 | 2020.3.6-2022.3.6 | 保证 |
| 83 | 南京鑫欣商业保理 | 3,270.62 | 2020.3.25-2021.3.16 | 保证 |
| | | 3,022.76 | 2020.3.26-2021.3.18 | 保证 |
| | | 3,022.76 | 2020.4.3-2021.3.26 | 保证 |
| | | 3,970.80 | 2020.4.2-2021.3.23 | 保证 |
| 84 | 光大银行 | 10,000.00 | 2020.3.27-2021.3.27 | 保证 |
| 85 | 省国际信托 | 10,000.00 | 2020.4.10-2021.4.10 | 保证 |
| 86 | 南京银行 | 23,000.00 | 2020.4.27-2021.1.16 | 保证 |
| | | 5,000.00 | 2020.5.12-2021.1.16 | 保证 |
| 87 | 华鑫信托 | 29,890.00 | 2020.4.22-2022.4.22 | 保证 |
| 88 | 债权融资计划/南京银行 | 15,000.00 | 2020.4.29-2023.4.29 | 保证 |
| 89 | 兴业银行 | 2,000.00 | 2020.5.18-2021.5.18 | 保证 |
| 90 | 徽银金租 | 5,000.00 | 2020.5.26-2025.4.8 | 保证 |
| 91 | 建设银行 | 6,000.00 | 2020.5.28-2028.6.27 | 保证 |
| | | 14,000.00 | 2020.6.1-2028.6.27 | 保证 |
| 92 | 江南村镇银行 | 500.00 | 2020.6.12-2021.6.9 | 保证 |
| 93 | 江南村镇银行 | 500.00 | 2020.6.11-2021.6.9 | 保证 |
| 94 | 江南村镇银行 | 500.00 | 2020.6.11-2021.6.9 | 保证 |
| 95 | 江南村镇银行 | 500.00 | 2020.6.11-2021.6.9 | 保证 |
| 96 | 紫金信托 | 30,260.00 | 2020.6.24-2022.6.24 | 保证 |
| 97 | 江苏省国际租赁 | 10,000.00 | 2020.6.29-2025.6.25 | 保证 |
| 98 | 农发行土地复垦项目贷款 | 60,000.00 | 2020.7.13-2030.6.27 | 保证 |
| 99 | 华鑫信托 | 1,900.00 | 2020.7.16-2022.7.16 | 保证 |
| | | 2,000.00 | 2020.7.23-2022.7.23 | 保证 |

| | | | | |
|-----------|---------|---------------------|---------------------|----|
| | | 7,920.00 | 2020.7.24-2022.7.24 | 保证 |
| | | 8,180.00 | 2020.8.5-2022.8.5 | 保证 |
| 100 | 杭金投商业保理 | 10,000.00 | 2020.7.30-2022.7.30 | 保证 |
| 101 | 苏州信托 | 5,000.00 | 2020.7.30-2022.1.30 | 保证 |
| 102 | 华融金租 | 25,000.00 | 2020.7.31-2023.7.15 | 保证 |
| 合计 | | 1,655,249.83 | | |

根据融资明细总结公司债务到期情况（如下表），公司未来三年及以后债务到期情况分布主要集中在2021年，以及2023年及以后，2022年还款压力较小。

| 到期年度 | 到期金额（万元） | 占比 |
|-----------|---------------------|----------------|
| 2020 | 320,080.00 | 19.34% |
| 2021 | 570,705.73 | 34.48% |
| 2022 | 199,613.27 | 12.06% |
| 2023年及以后 | 564,850.84 | 34.12% |
| 合计 | 1,655,249.83 | 100.00% |

按照融资渠道类型来看，公司融资主要以银行和信托为主，其他融资渠道主要为金融租赁。具体占比情况如下：

| 融资渠道 | 到期金额（万元） | 占比 |
|-----------|---------------------|----------------|
| 银行 | 611,399.78 | 36.94% |
| 信托 | 577,890.00 | 34.91% |
| 企业债 | 51,000.00 | 3.08% |
| 其他 | 414,960.06 | 25.07% |
| 合计 | 1,655,249.83 | 100.00% |

（五）担保情况

截至2020年1月8日，大丰城建对外担保余额为87.35亿元，被担保单位全部为国有或国有控股企业及事业单位，整体代偿风险较小，具体明细统计如下：

| 序号 | 担保对象 | 担保余额 | 期限 |
|----|--------------------|-----------|-----------------|
| 1 | 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司 | 50,000.00 | 2018.12-2020.12 |
| 2 | 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司 | 25,000.00 | 2019.09-2029.09 |
| 3 | 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司 | 15,880.00 | 2019.10-2020.10 |
| 4 | 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司 | 15,000.00 | 2019.07-2021.07 |
| 5 | 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司 | 5,293.00 | 2016.01-2022.01 |
| 6 | 盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司 | 5,000.00 | 2019.08-2024.08 |
| 7 | 江苏裕丰旅游开发有限公司 | 20,000.00 | 2017.03-2024.03 |
| 9 | 盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司 | 44,000.00 | 2018.01-2022.01 |
| 10 | 江苏裕丰旅游开发有限公司 | 11,000.00 | 2016.11-2021.05 |
| 11 | 江苏裕丰旅游开发有限公司 | 13,366.70 | 2018.09-2022.09 |
| 12 | 江苏裕丰旅游开发有限公司 | 5,000.00 | 2019.11-2020.11 |
| 13 | 江苏裕丰旅游开发有限公司 | 15,300.00 | 2018.04-2027.06 |
| 14 | 江苏裕丰旅游开发有限公司 | 7,329.00 | 2018.05-2023.05 |
| 15 | 江苏裕丰旅游开发有限公司 | 6,773.30 | 2018.11-2021.11 |
| 16 | 江苏裕丰旅游开发有限公司 | 4,161.65 | 2018.09-2022.09 |
| 17 | 大丰市东方水处理有限公司 | 15,000.00 | 2016.09-2020.11 |
| 18 | 大丰市东方水处理有限公司 | 13,026.79 | 2019.01-2020.01 |
| 19 | 大丰市东方水处理有限公司 | 9,500.00 | 2015.11-2022.11 |
| 20 | 盐城市大丰人民医院 | 250.00 | 2019.06-2020.06 |
| 21 | 盐城市大丰人民医院 | 400.00 | 2019.10-2020.10 |
| 22 | 盐城市大丰人民医院 | 250.00 | 2019.12-2020.12 |
| 23 | 盐城市大丰人民医院 | 8,500.00 | 2019.12-2020.09 |
| 24 | 盐城市大丰人民医院 | 37,000.00 | 2018.01-2026.12 |
| 25 | 盐城市大丰区福安公墓 | 110.00 | 2016.12-2023.12 |
| 26 | 盐城市大丰区兴城投资开发有限公司 | 19,970.00 | 2017.12-2019.12 |
| 27 | 盐城市大丰区兴城投资开发有限公司 | 6,350.00 | 2016.11-2020.06 |
| 28 | 盐城市大丰区兴城投资开发有限公司 | 12,865.60 | 2016.09-2021.09 |
| 29 | 盐城市大丰区兴城投资开发有限公司 | 4,985.00 | 2017.06-2020.06 |
| 30 | 盐城市大丰区兴城投资开发有限公司 | 8,000.00 | 2018.05-2020.05 |
| 31 | 江苏大丰海港控股集团有限公司 | 40,000.00 | 2019.03-2021.04 |
| 32 | 江苏大丰海港控股集团有限公司 | 30,000.00 | 2019.06-2020.06 |
| 33 | 江苏大丰海港控股集团有限公司 | 18,000.00 | 2019.06-2022.06 |
| 34 | 江苏大丰海港控股集团有限公司 | 10,000.00 | 2019.01-2020.01 |
| 35 | 江苏大丰海港控股集团有限公司 | 10,925.00 | 2019.02-2021.01 |

| | | | |
|----|---------------------|-------------------|-----------------|
| 36 | 江苏大丰海港控股集团有限公司 | 20,000.00 | 2019.12-2021.12 |
| 37 | 江苏大丰海港控股集团有限公司 | 20,000.00 | 2019.06-2022.06 |
| 38 | 江苏大丰海港控股集团有限公司 | 29,950.00 | 2018.12-2020.12 |
| 39 | 盐城市大丰区海港开发建设有限公司 | 28,000.00 | 2018.07-2025.07 |
| 40 | 江苏大丰港兴农农产品仓储物流有限公司 | 30,000.00 | 2019.08-2027.08 |
| 41 | 江苏大丰港兴农农产品仓储物流有限公司 | 28,000.00 | 2019.06-2020.06 |
| 42 | 大丰海港港口有限责任公司 | 19,200.00 | 2019.01-2030.12 |
| 43 | 大丰海港港口有限责任公司 | 10,000.00 | 2019.09-2020.09 |
| 44 | 大丰海港港口有限责任公司 | 10,500.00 | 2019.08-2024.08 |
| 45 | 大丰海港港口有限责任公司 | 15,000.00 | 2019.02-2020.02 |
| 46 | 大丰海港港口有限责任公司 | 10,000.00 | 2019.12-2020.12 |
| 47 | 江苏大丰港水务发展有限公司 | 15,000.00 | 2018.12-2021.12 |
| 48 | 江苏大丰港水务发展有限公司 | 5,000.00 | 2019.04-2024.04 |
| 49 | 大丰海融国际贸易有限公司 | 9,800.00 | 2019.03-2022.03 |
| 50 | 大丰海融国际贸易有限公司 | 8,000.00 | 2019.03-2022.03 |
| 51 | 大丰东方湿地海洋资源开发经营有限公司 | 23,500.00 | 2016.12-2024.07 |
| 52 | 江苏明升新农村建设发展有限公司 | 2,000.00 | 2018.12-2021.12 |
| 53 | 江苏明升新农村建设发展有限公司 | 1,601.00 | 2019.01-2020.01 |
| 54 | 江苏明升新农村建设发展有限公司 | 4,000.00 | 2019.11-2020.11 |
| 55 | 盐城市大丰区水务投资发展有限公司 | 20,000.00 | 2015.11-2020.10 |
| 56 | 盐城市大丰区水务投资发展有限公司 | 9,000.00 | 2019.04-2024.04 |
| 57 | 盐城市大丰区梅花湾旅游实业发展有限公司 | 3,000.00 | 2019.07-2020.07 |
| 58 | 盐城市大丰区梅花湾旅游实业发展有限公司 | 6,000.00 | 2019.03-2024.03 |
| 59 | 盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司 | 16,000.00 | 2019.09-2020.09 |
| 60 | 江苏裕丰城镇建设发展有限公司 | 15,000.00 | 2019.01-2021.01 |
| 61 | 盐城市大丰区民生水务有限公司 | 15,000.00 | 2019.09-2024.09 |
| 62 | 盐城大丰水浒文化产业发展有限公司 | 8,000.00 | 2019.10-2023.10 |
| 63 | 大丰高欣建设有限公司 | 3,750.00 | 2019.11-2022.11 |
| | 合计 | 873,537.04 | |

（六）评级情况

联合资信对其偿债主体最新信用评级为 AA+，评级展望为稳定。

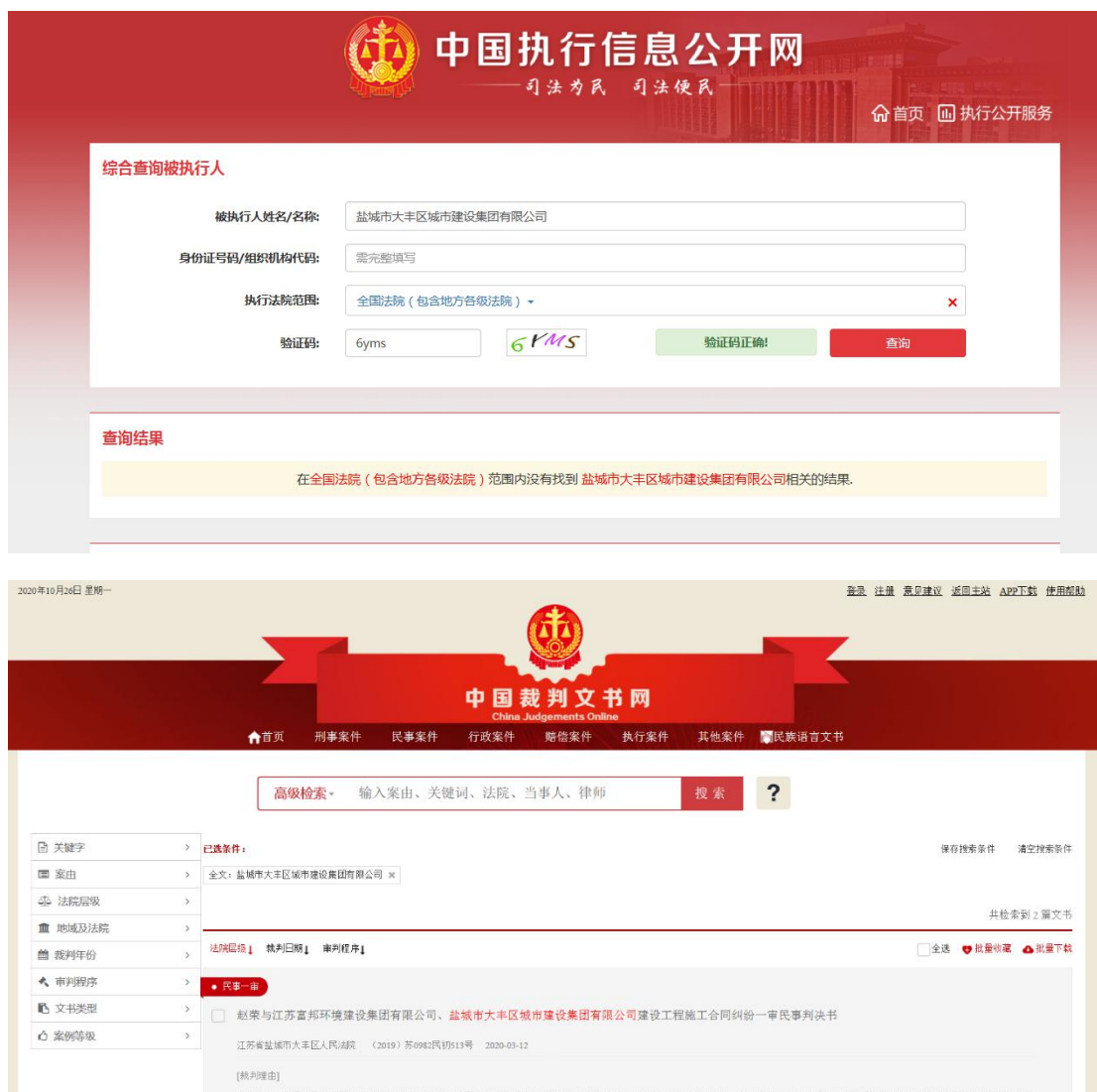
（七）资信情况

1、企业征信情况

经查询中国人民银行征信系统，截至截至 2020 年 10 月 26 日，大丰城建共在 36 家金融机构办理过信贷业务，目前在 24 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为 615579.62 万元。未结清信贷及授信信息中有逾期利息及其他金额 121.35 亿元。

2、企业信用及涉诉信息

经全国法院被执行人信息查询、国家企业信用信息公示系统查询，大丰城建无被执行信息，无行政处罚，无经营异常记录。经查中国裁判文书网，大丰城建共有 2 笔诉讼记录，无有关金融信贷类诉讼。



(八) 综合评价

大丰城建是盐城市大丰区重要的基础设施建设和保障房建设主体。近年来资产规模增长较快，社会影响力较大，持续在资本注入、股权划拨及财政补贴方面受到股东的大力支持。

截至2020年6月末，公司总资产603.11亿元，总负债381.37亿元，资产负债率63.23%。联合资信对其偿债主体最新信用评级为AA，评级展望为稳定。公司具有良好的信用水平，与多家国有银行以及地方大型商业银行建立了稳固的合作关系，融资渠道畅通，各金融机构支持力度较大，公司信用状况良好，具有很强的社会公信力。此外，公司近三年获得的政府补助分别为3.44亿元、

2.40 亿元和 3.52 亿元，政府支持力度很大。综上，公司资产规模较大，经营增长稳定，未来预期发展较好、获得政府支持力度较大，能在大丰兴城对赌失败的支付义务提供有力的担保。

五、区域情况

（一）盐城市情况

1、基本情况

盐城位于江苏沿海中部，东临黄海，南与南通市、泰州市接壤，西与淮安市、扬州市毗邻，北隔灌河与连云港市相望。是沪、宁、徐三大区域中心城市 300 千米辐射半径的交会点，是江苏沿海中心城市，长三角新兴的工商业城市，湿地生态旅游城市。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 16931 平方千米，海岸线长 582 千米。

盐城市聚焦汽车、新能源、电子信息和钢铁四大主导产业，推动全产业链可持续高质量发展，建设长三角北翼产业高地。2019 年，全市工业企业实现全口径开票销售 5945.7 亿元，比上年增长 8.9%，其中汽车、机械、纺织、化工四大传统支柱产业实现工业开票销售 3842.8 亿元，占工业总量的 64.6%，其中机械装备制造业实现开票 2309.4 亿元，增长 25.3%，汽车产业实现开票 577.6 亿元。东风悦达起亚汽车公司整车出口 3 万辆，华人运通公司发布首款量产车型并启动工厂建设。非车产业实现开票销售 5368.1 亿元，比上年增长 11.2%。

盐城海陆空交通便捷，基本形成高速公路、铁路、航空、海运、内河航运五位一体的立体化交通运输网络。南洋国际机场、盐城大丰港区和滨海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，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点。进一步强化基础设施支撑，盐徐高铁、高铁枢纽、高架三期同步通车，高架 BRT 环线开通运营，盐沪高铁基本完成线下工程，盐射高速、盐丰快速通道、大丰港铁路支线开工建设，镇村公交市域全覆盖。南洋国际机场融入全省航空网络，旅客吞吐量 209

万人次。开通全省唯一至韩日全货机航线。滨海港区 20 万吨级航道工程扎实推进，大丰港区新开通至韩国釜山港、新万金群山港国际集装箱直达航线。

2、政府主要负责人

(1) 盐城市委书记，戴源

男，汉族，1962 年 1 月生，安徽天长人，大学学历，学士学位，1985 年 10 月加入中国共产党，1982 年 8 月参加工作。

现任江苏省盐城市委书记，市人大常委会主任、党组书记。

(2) 盐城市长，曹路宝

曹路宝，男，汉族，1971 年 9 月生，安徽天长人，1990 年 12 月加入中国共产党，1993 年 8 月参加工作，在职研究生学历，博士学位。

现任江苏省盐城市委副书记、市长、市政府党组书记。

(二) 盐城市经济

1、盐城经济情况

2019 年盐城市实现地区生产总值 5702.3 亿元，按可比价计算，比上年增长 5.1%。其中，第一产业实现增加值 619.9 亿元，比上年增长 2.9%；第二产业实现增加值 2371.6 亿元，比上年增长 3.2%；第三产业实现增加值 2710.8 亿元，比上年增长 7.5%。人均地区生产总值达 79149 元，比上年增长 5.3%。

2019 年，全市规模以上工业企业实现总产值 4352 亿元，比上年下降 0.2%，规模以上工业增加值增长 1.6%。民营工业好于面上。2019 年，全市民营企业实现产值 3015 亿元，比上年增长 3.0%，占规模以上工业比重 69.3%。全市工业用电量 215.2 亿千瓦时，比上年增长 1.3%。

2019年，全市固定资产投资增长4.9%。其中，项目投资同口径增长6.9%。投资结构进一步优化，全市第一产业投资同口径增长2.5%，第二产业投资同口径增长4.7%，第三产业投资同口径增长5.3%。

房地产销售总体平稳。2019年，全市房地产开发投资426.2亿元，比上年下降6.3%，其中住宅投资完成344.5亿元，比上年下降4.5%。全市实现商品房销售面积850.2万平方米，比上年下降7.1%，其中住宅738.1万平方米，比上年下降9.0%；商品房销售额595.6亿元，比上年增长5.1%，其中住宅销售额511.9亿元，比上年增长3.0%。

对外贸易稳定增长。2019年，全市实现进出口总额96.1亿美元，比上年增长0.7%，其中出口64.1亿美元，比上年增长6.3%，进口32.0亿美元，比上年下降9.1%。新批外商投资企业数140个，其中总投资3000万美元以上项目47个，比上年增长2.2%。注册外资实际到账9.2亿美元，比上年增长0.8%，协议注册外资42.2亿美元，比上年增长112.6%

2、盐城政府收支情况

2019年，全市实现一般公共预算收入383亿元，比上年增长0.5%，其中税收收入295亿元，税收收入占一般公共预算收入比重77%。主体税种保持稳定，实现国内增值税74.9亿元、改征增值税54.6亿元、企业所得税33.9亿元、个人所得税10.7亿元。

全年政府基金收入389.65亿元，完成调整预算的98%，同比增长9.7%。

2019年末盐城地方政府债务余额为1177.4亿元。

政府债务率=（地方政府债务余额/政府综合财力）=152.4%；负债率=（地方政府债务余额/地区生产总值）=20.65%。政府债务情况整体保持良好。

（三）大丰区情况

1、基本情况介绍

大丰区，江苏省盐城市市辖区，大丰地处黄海之滨，江苏省东部、盐城市南部，东临黄海，西连兴化市，南与东台市接壤，北与盐城市亭湖区交界，拥有 112 公里长的海岸线，总面积 3059 平方千米。辖 2 个街道、11 个镇、两个省级开发区，境内有江苏省属农场 3 家和沪属农场 1 个。

大丰先后荣获“全国首批生态建设示范市”、“国家首批可持续发展先进示范区”、“国家社会发展综合实验区”、“国家级卫生城市”、“中国优秀旅游城市”、“江苏省文明城市”、“江苏省卫生城市”、“江苏省园林城市”、“江苏省社会治安安市”、“全国城市环境综合整治优秀城市”、“中国最佳休闲小城”和“中国生态保护最佳湿地”。[1] 是第二批国家农产品质量安全县。

大丰区交通发达。大丰港，是国家一类对外开放口岸、大陆地区首批对台直航港口，是江苏省委省政府重点建设的三大深水海港之一，是承接长三角，特别是上海向北辐射的重要节点，已开通日韩、欧美等多条国际航线；大丰距一类开放口岸——盐城南洋国际机场 20 分钟车程，可直航韩国、香港、北京、广州、昆明等地。距上海虹桥机场 2 小时车程、距上海浦东和南京禄口国际机场 2.5 小时车程；盐通高速铁路在大丰区内设盐城南站（暂定名），设计时速 350 千米/小时，2020 年底建成，届时大丰至上海仅需 1 小时左右，北上经过徐宿淮盐铁路，京沪高速铁路至北京仅需 4 小时左右；2014 年末，大丰区公路里程 3088 公里，其中高速公路里程 38.75 公里。

2019 年末，全区户籍人口 70.66 万人。

2、政府主要负责人

（1）大丰区委书记，薛盛堂

男，汉族，江苏盐城人，1968 年 2 月出生，1991 年 7 月加入中国共产党，1987 年 7 月参加工作，省委党校研究生学历。

现任江苏省盐城市大丰区委书记。

(2) 盐都区区长，李志军

男，汉族，江苏海安人，1976年11月出生，1995年6月加入中国共产党，1995年9月参加工作，在职研究生学历，硕士学位。

现任江苏省盐城市大丰区委副书记、区政府区长。

(四) 大丰区经济

1、大丰区经济情况

2019年，全区实现地区生产总值654.88亿元，按可比价计算，同比增长5.1%。其中，第一产业增加值88.72亿元，同比增长3.0%；第二产业增加值228.17亿元，同比增长1.4%；第三产业增加值337.99亿元，同比增长8.3%，增幅列盐城市首位。人均GDP达93581元，同比增长5.3%。产业结构持续优化，2019年全区三次产业比重调整为13.6:34.8:51.6，其中第三产业比重提高1.4个百分点，比盐城市平均水平高4.1个百分点。

农业生产稳定增长。2019年，全区实现农林牧渔产值160.46亿元，增长5.5%；实现农林牧渔增加值94.69亿元，增长3.3%。

工业生产稳中求进。2019年，全区规模以上工业增加值同比增长0.6%，规模以上工业现价产值与上年持平，全区规上工业30个行业大类中，15个行业产值同比保持增长，增长面为50%。

2019年，全区固定资产投资增长5.7%，比盐城市平均水平高0.8个百分点。

房地产业稳定发展。2019年，全区完成房地产开发投资40.4亿元，同比增长4.9%，其中住宅投资30.9亿元，增长2.4%。新开工面积140.1万平方米，同比增长41.2%，竣工面积31.3万平方米，其中住宅竣工面积24.5万平方米。全区商品房销售面积88.2万平方米，同比下降16%；商品房销售额66.3亿元，同比增长9.6%。

2、大丰区政府收入情况

财政收支总体平稳。2019年，全区实现一般公共预算收入 51.01 亿元，同比下降 7.5%。其中，税收收入 40.96 亿元，同比下降 8.9%，占一般公共预算收入的 80.3%，比盐城市平均水平高 3.3 个百分点。全区一般公共预算支出 96.07 亿元，同比增长 5.5%。

全区实现政府性基金收入 27.08 亿元；政府性基金支出 16.86 亿元。

截至 2019 年末，大丰区政府债务余额为 81.51 亿元。政府综合财力 104.1 亿元。

政府债务率=（地方政府债务余额/政府综合财力）=78.30%；负债率=（地方政府债务余额/地区生产总值）=12.45%。政府债务情况良好。

六、资金用途

（一）标的资产概况

1、资产区位

本项目位于大丰区沿海区域，用地面积共计 44042434 m²，约合 6.6 万亩。

| 序号 | 地块范围及位置 | 建设用途 | 面积 (m ²) | 用地现状 |
|----|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|
| 1 | 四卯酉闸北，斗龙港南，海北垦区的东侧，一线海堤以东，卯龙垦区北侧。 | 种植用地 | 5604924.0 (约合 8403 亩) | 目前地势较低，为满足农业生产，前期需进行必要的田间平整及农田灌排沟渠的建设。 |
| 2 | 四卯酉闸北，黄海西侧 | 种植用地 5145 亩 苗木种植 1980 亩 | 4752569.0 (约合 7125 亩) | 目前地势较低，为满足农业生产，前期需进行必要的田间平整及农田灌排沟渠的建设。 |
| 3 | 四卯酉闸北，一线海堤东侧 | 种植用地 4281 亩 养殖鱼塘 3271 亩 | 5037194.0 (约合 7552 亩) | 目前地势较低，为满足农业生产，前期需进行必要的田间平整及农田灌排沟渠的建设；利用现有鱼塘改造与兴建高标准硬质鱼池，进行鱼池“浅水改深水、土坡改硬坡、分散改连片”的标准化建设。 |
| 4 | 四卯酉闸北，斗龙 | 养殖鱼塘 | 16018047.0 | 利用现有鱼塘改造与兴建高 |

| | | | | |
|---|-------------|------|--------------------------|--|
| | 港南 | | (约合 24015 亩) | 标准硬质鱼池, 进行鱼池“浅水改深水、土坡改硬坡、分散改连片”的标准化建设。 |
| 5 | 四卯酉闸南, 黄海西侧 | 养殖鱼塘 | 2937000.0 (约合 4403 亩) | 利用现有鱼塘改造与兴建高标准硬质鱼池, 进行鱼池“浅水改深水、土坡改硬坡、分散改连片”的标准化建设。 |
| 6 | 四卯酉闸南, 黄海西侧 | 养殖鱼塘 | 4260800.0 (约合 6388 亩) | 利用现有鱼塘改造与兴建高标准硬质鱼池, 进行鱼池“浅水改深水、土坡改硬坡、分散改连片”的标准化建设。 |
| 7 | 四卯酉闸南, 黄海西侧 | 养殖鱼塘 | 3059000.0 (约合 4586 亩) | 利用现有鱼塘改造与兴建高标准硬质鱼池, 进行鱼池“浅水改深水、土坡改硬坡、分散改连片”的标准化建设。 |
| 8 | 四卯酉闸南, 黄海西侧 | 养殖鱼塘 | 2372900.0 (约合 3557 亩) | 利用现有鱼塘改造与兴建高标准硬质鱼池, 进行鱼池“浅水改深水、土坡改硬坡、分散改连片”的标准化建设。 |

2、规划指标

本项目建设内容包括: 农业种植 17829 亩、苗木种植 1980 亩、养殖水面 46220 亩, 以及道路、水电配套等。

目前标的资产项目已取得项目备案信息登记单、建设项目环境影响登记表, 具体如下表所示。

| 名称 | 批复单位 | 批复号 |
|-------------|----------|--------------------------|
| 项目备案信息登记单 | 盐城大丰区审批局 | 2020-320904-04-03-555436 |
| 建设项目环境影响登记表 | -- | 20203209040000828 |

3、建设期

项目建设期为 4 年, 从 2019 年 12 月开始前期工作至 2023 年 12 月完成建设并投入使用。

(二) 标的资产经济效益预测

1、总投资

项目总投资是建设投资、建设期利息和流动资金之和。该项目总投资 30000 万元,其中:建设投资 18925.092 万元,建设期利息 4120 万元,流动资金 6954.912 万元。

(1) 主体工程

① 建筑工程费

建筑工程费用估算单价按照当地类似项目的均价计。

| 项目 | 土建内容 | 数量 | 单位 | 单价(元) | 合计(万元) |
|------|-------------|--------|----|-------|---------|
| 农业种植 | 稻田改造 | 17892 | 亩 | 800 | 1431.36 |
| | 高干渠(水泥无渗渠道) | 14400 | 米 | 60 | 86.4 |
| | 支渠(水泥无渗渠道) | 80000 | 米 | 30 | 240 |
| | 排水腹河(土渠) | 14400 | 米 | 20 | 28.8 |
| | 排水沟(土渠) | 80000 | 米 | 15 | 120 |
| | 泵站、配电房 | 500 | 平米 | 300 | 15 |
| | 农桥 | 19 | 座 | 5600 | 10.64 |
| | 涵闸 | 32 | 座 | 7000 | 22.4 |
| | 管理用房 | 300 | 平米 | 220 | 6.6 |
| | 主干道(6米水泥路) | 86400 | 平米 | 20 | 172.8 |
| | 田间道路(3米砂石路) | 240000 | 平米 | 10 | 240 |
| 苗木种植 | 土地整治 | 1980 | 亩 | 600 | 118.8 |
| | 供水管网 | 18600 | 米 | 30 | 55.8 |
| | 高干渠(水泥无渗渠道) | 2400 | 米 | 60 | 14.4 |
| | 支渠(水泥无渗渠道) | 18000 | 米 | 30 | 54 |
| | 排水腹河(土渠) | 2400 | 米 | 20 | 4.8 |
| | 排水沟(土渠) | 18000 | 米 | 15 | 27 |
| | 农桥 | 4 | 座 | 5600 | 2.24 |
| | 涵闸 | 6 | 座 | 8000 | 4.8 |
| | 主干道(6米水泥路) | 14400 | 平米 | 20 | 28.8 |
| | 田间道路(3米砂石) | 54000 | 平米 | 10 | 54 |

| | | | | | |
|------|-------------|--------|----|------|----------------|
| | 路) | | | | |
| 水面养殖 | 鱼塘改造 | 46220 | 亩 | 900 | 4159.8 |
| | 高干渠(水泥无渗渠道) | 18700 | 米 | 60 | 112.2 |
| | 支渠(水泥无渗渠道) | 313000 | 米 | 30 | 939 |
| | 排水腹河(土渠) | 22600 | 米 | 20 | 45.2 |
| | 农桥 | 63 | 座 | 5600 | 35.28 |
| | 涵闸 | 133 | 座 | 8000 | 106.4 |
| | 主干道(6米水泥路) | 121800 | 平米 | 20 | 243.6 |
| | 田间道路(3米砂石路) | 939000 | 平米 | 10 | 939 |
| 合计 | | | | | 9319.12 |

②设备购置费

项目所购置的设备均为国产设备，详见下表。

| 项目 | 设备名称 | 数量 | 单位 | 单价(元) | 总价(万元) |
|------|-------|-------|----|-------|-----------------|
| 农业种植 | 频振灯 | 5700 | 台套 | 250 | 142.5 |
| | 泵站设备 | 50 | 台套 | 1800 | 9 |
| | 灌溉设备 | 120 | 台套 | 750 | 9 |
| | 变压器 | 9 | 台套 | 15000 | 13.5 |
| | 运输车辆 | 25 | 台套 | 2000 | 5 |
| | 农用工具 | 678 | 台套 | 162.4 | 11.011 |
| 苗木种植 | 旋耕机 | 110 | 台套 | 1500 | 16.5 |
| | 抽水机 | 110 | 台套 | 500 | 5.5 |
| | 起苗机 | 223 | 台套 | 450 | 10.035 |
| | 苗木挖掘机 | 223 | 台套 | 350 | 7.805 |
| | 喷药车 | 35 | 台套 | 3500 | 12.25 |
| | 农用车 | 10 | 台套 | 3000 | 3 |
| 水面养殖 | 孵化设备 | 16446 | 台套 | 195 | 320.697 |
| | 捕捞设备 | 11399 | 台套 | 2861 | 3261.254 |
| | 增氧机 | 41064 | 台套 | 300 | 1231.92 |
| | 投饲机 | 20496 | 台套 | 310 | 635.376 |
| | 小型发电机 | 9000 | 台套 | 3000 | 2700 |
| | 冷链运输车 | 15 | 台套 | 15000 | 22.5 |
| 合计 | | | | | 8416.848 |

③设备安装费

设备安装费按照设备购置费的 5%估算，即 420.842 万元。

(2) 公用工程费用

①供电

项目供电费用按 20 元/亩估算，项目用地约 66000 亩，则供电费用计 132.0 万元。

②给排水

项目给水排水费用按 5 元/亩估算，项目用地约 66000 亩，则给排水费用计 33.0 万元。

③固定资产其他费用

按照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（以下简称“经济评价三版”）规定，固定资产其他费用主要包括建设单位管理费、工程监理费、前期咨询费、研究试验费、勘察设计费、场地准备及临时设施费、引进技术和引进设备其他费、工程保险费、联合试运转费、特殊设备安全监督检验费和城市基础设施费等。

本项目固定资产其他费用合计为 324.296 万元。具体由如下构成：

(1) 建设单位管理费：主要为项目从筹划准备开始起至建设完成时止发生的管理性质的开支。包括：不在原单位发工资的工作人员工资、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费，办公费、差旅交通费、劳动保护费、工具用具使用费、固定资产使用费、零星购置费、业务招待费和其他管理性质开支等。依据苏财建[2004]61号文件，此项费用按照工程费用的 0.5%比例估算，即 91.609 万元。

(2) 工程监理费：委托工程监理机构对建设项目全过程实施监理所支付的费用。依据发改价〔2007〕670号及当地行情，估算为 54.965 万元。

(3) 项目前期咨询费及环评费：主要包括项目准备到竣工支付的可研报告、环评等报告编制费用及相关手续办理的费用等，分别参考苏价服〔2002〕86号、苏财综〔2009〕第45号等，此项费用分别为1.832万元和9.161万元。

(4) 勘察设计费用：是指对工程建设项目进行勘察设计所发生的费用。勘察设计费包括：项目的各项勘探、勘察费用，初步设计、施工图设计费、竣工图文件编制费，施工图预算编制费，以及设计代表的现场技术服务费。一般按照工程费用的一定比例估算。本项目比例取0.5%，即91.609万元。

(5) 工程保险费：是指建设项目在建设期间根据需要实施工程保险所需的费用，包括以各种建筑工程及其在施工过程中的物料、机器设备为保险标的的建筑工程一切险，以安装工程中的各种机器、机械设备为保险标的的安装工程一切险，以及机器损坏保险等。一般按照工程费用的一定比例估算。本项目比例取0.3%，即54.965万元。

④无形资产费用

按照《经济评价方法和参数》第三版规定，无形资产费用系指将直接形成无形资产的建设投资，主要是专利权、非专利技术、商标权、土地使用权和商誉等。本项目土地费用计0，无其他无形资产费用。

⑤其他资产费用

按照经济评价三版规定，其他资产费用系指建设投资中除形成固定资产和无形资产以外的部分，如生产准备及开办费等。

本项目的生产准备及开办费是指生产线正常生产前的人员培训费、投产使用必备的生产、生活用具及工器具等购置费用。按照工程费用的0.5%取值，即91.609万元。

⑥预备费

预备费包括基本预备费和涨价预备费。

基本预备费主要为解决在施工过程中，经上级批准的设计变更和国家政策性调整做增加的投资以及为解决意外事故而采取措施所增加的工程项目和费用，又

称工程建设不可预见费。按照经济评价三版规定，基本预备费一般按照固定资产费用、无形资产费用和其他资产费用之和的一定比例计算。本项目取的比例为1%，即187.377万元。

涨价预备费参照原国家计委《关于加强对基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》（计投资〔1999〕1340号）精神，投资价格指数按零计算。

因此，本项目的预备费用为187.377万元。

2、资金筹措

该项目投资为30000万元人民币，其中自有资金10000万元，金融机构借款20000万元。交易对手承诺用款后提供相关用款凭证材料。项目组将严格审查相关凭证材料的真实性，确保本信托计划资金不涉及房地产。

3、收益预测

本项目计算期14年，其中建设期4年，运营期暂按10年。

本项目收入构成如下：农业种植年收入约2301.163万元，苗木种植年收入约140.409万元，淡水养殖水面年收入6795.787万元，水面养殖出租年收入约144.372万元，海水养殖水面年收入约80.246万元。

淡水养殖，考虑到水面的经营风险虽然略高，但在规范管理、科学养殖的基础上其经济效益相比较农业种植来讲比较可观，在经营模式上拟准备自营与租赁相结合，出租率暂按30%考虑，租金水平按120元/亩计。

综上，项目年收入合计9461.977万元。

销售收入一览表

| 序号 | 产量 | | 销售收入(万元) |
|----|----|------|----------|
| | 数量 | 计量单位 | |
| | | | |

| | | | | |
|---|----------|--------|----|----------|
| 1 | 农业种植收入 | 16772 | 亩 | 2301.163 |
| 2 | 苗木种植收入 | 1755 | 亩 | 140.409 |
| 3 | 淡水水面养殖收入 | 28072 | 亩 | 6795.787 |
| 4 | 水面养殖租赁收入 | 12031 | 亩 | 144.372 |
| 5 | 海水养殖水面收入 | 3343.6 | 亩 | 80.246 |
| | 合计： | | 万亩 | 9461.977 |

项目达产年可实现营业收入 29976 万元，计算期年均营业收入 24837 万元。

(1) 增值税及附加

企业所得税实施条例第八十六条 企业所得税法第二十七条第（一）项规定的企业从事农、林、牧、渔业项目的所得，可以免征、减征企业所得税，其中蔬菜、谷物、薯类、油料、豆类、棉花、麻类、糖料、水果、坚果的种植；灌溉、农产品初加工、兽医、农技推广、农机作业和维修等农、林、牧、渔服务业；牲畜、家禽的饲养免征。企业从事花卉、茶以及其他饮料作物和香料作物的种植；海水养殖、内陆养殖减半征收企业所得税。

本项目减半征收，项目年所得税 248.76 万元。

(2) 利润

税后净利润为 5541.668 万元。

税后利润提取 10%的三项公积金，其余为企业可分配利润。

(3) 财务盈利能力分析

经测算，项目投资财务内部收益率所得税后为 13.5%，高于基准收益率 7%；所得税后财务净现值大于 0，该项目在财务上可以接受；项目所得税后投资回收期为 9.2 年（含建设期 4 年），项目能较快收回投资。

七、还款来源

(一) 第一还款来源

东方湿地支付的股权收益分配和股权收益权转让价款

东方湿地母公司大丰兴城是大丰区主要的基础设施建设主体和国有资产运营主体，近年在资产注入和财政补助方面获得较大支持。

截至2020年6月末，公司总资产103.96亿元，总负债66.64亿元，资产负债率64.10%。2018-2019年公司分别实现营业收入8.95亿元和10.09亿元。公司近两年筹资活动现金流入分别为53.68亿元和75.93亿元。中证鹏元资信对其最新偿债主体信用评级为AA级，评级展望为稳定。公司筹资力度大，筹资能力较强。总体看，大丰兴城近年来资产与收入增长较快，盈利能力、筹资能力较强。

子公司东方湿地是大丰兴城100%持股的子公司，截至2020年9月末，公司总资产20.78亿元，总负债8.05亿元，资产负债率38.75%。2019年实现营业收入2.29亿元，净利润6577万元，公司盈利能力良好。期末可分配利润为1.22亿元。

(二) 第二还款来源

保证人大丰城建支付的担保款

大丰城建是盐城市大丰区重要的基础设施建设和保障房建设主体。近年来资产规模增长较快，社会影响力较大，持续在资本注入、股权划拨及财政补贴方面受到股东的大力支持。截至2020年6月末，公司总资产603.11亿元，总负债381.37亿元，资产负债率63.23%。联合资信对其偿债主体最新信用评级为AA+，评级展望为稳定。2017-2019年公司分别实现营业收入22.27亿元、25.11亿元和53.39亿元，收入能力强；公司筹资活动现金流入分别为90.67亿元、140.73亿元和203.90亿元。公司与各类金融机构均保持长期稳定的合作关系，筹资力度大，筹资能力强。总体看，大丰城建近年来资产与收入逐年增长，筹

资能力强，公司偿债能力和信用情况良好，具备很强的再融资能力，能对大丰兴城对赌失败的支付义务提供有力的担保。

八、信托概述

（一）信托要素

- 信托名称：XX·集合资金信托计划（以下简称“本信托”）；
- 信托类型：主动管理类；
- 委托人/受益人：合格投资者；
- 受托人：XX国际信托有限责任公司（以下简称“XX信托”）；
- 交易对手：东方湿地、大丰兴城、大丰城建；
- 信托规模：信托总规模不超过【 】亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- 信托期限：信托总期限约为24-36个月，各期期限约为18-24个月；
- 信托资金用途：信托资金用于向大丰兴城受让其持有的东方湿地100%股权对应的股权收益权，信托资金最终用于东方湿地负责的沿海农业项目；
- 股权收益权投资期望收益率：年化为【 】%/年（具体以合同约定为准）；
- 受益人业绩比较基准/发行费：受益人业绩比较基准为固定部分不低于【 】%/年（不含税）+浮动部分，具体以合同约定为准；
- 托管费：不高于【 】%/年，银行待定，具体以合同约定为准；
- 信托报酬：信托报酬分固定和浮动两部分，固定部分不低于【 】%（不含增值税），浮动部分为资金端浮动收益的50%，具体以合同约定为准；
- 信托利益核算日：信托利益核算日为本信托计划成立之日起每年2月1日、对赌条件触发日以及东方湿地申请经受托人批准的提前分配资金之

日；

- **信托利益来源：**股权收益分配和股权收益权转让价款等；具体为：1、信托续存期间每逢信托利益核算日东方湿地支付的股权收益分配；2、信托届满或提前终止时，大丰兴城支付的股权收益权收购价款；3、信托届满或提前终止时，股权收益权向不特定第三方转让的转让价款；
- **信托利益分配方式：**受托人收到信托利益后 10 个工作日内完成分配；信托利益扣除相关税费、信托报酬、银行托管费、信托计划发行费等各项费用后按照合同约定向受益人分配信托收益；信托期限届满时，支付信托费用、分配完受益人信托本金及剩余固定收益后，分配超额收益（按以下比例分配：资金端浮动收益打包：浮动信托报酬=5：5，具体以合同约定为准）；
- **信托业保障基金：**由大丰兴城或其指定第三方认购，认购份额按本信托现金规模的 1% 计算，信托存续期间按照人民银行一年期存款基准利率计息，如本信托顺利退出并分配，则在信托终止时将返还认购方本益，如本信托到期时未能退出，则认购资金本益用于补偿本信托的收益；
- **增值税及相关税费：**印花税双方各自按责承担，第三方等中介机构费用由信托财产承担，受托人因运用信托财产需缴纳的增值税及附加税费由信托财产承担。

（二）交易路径

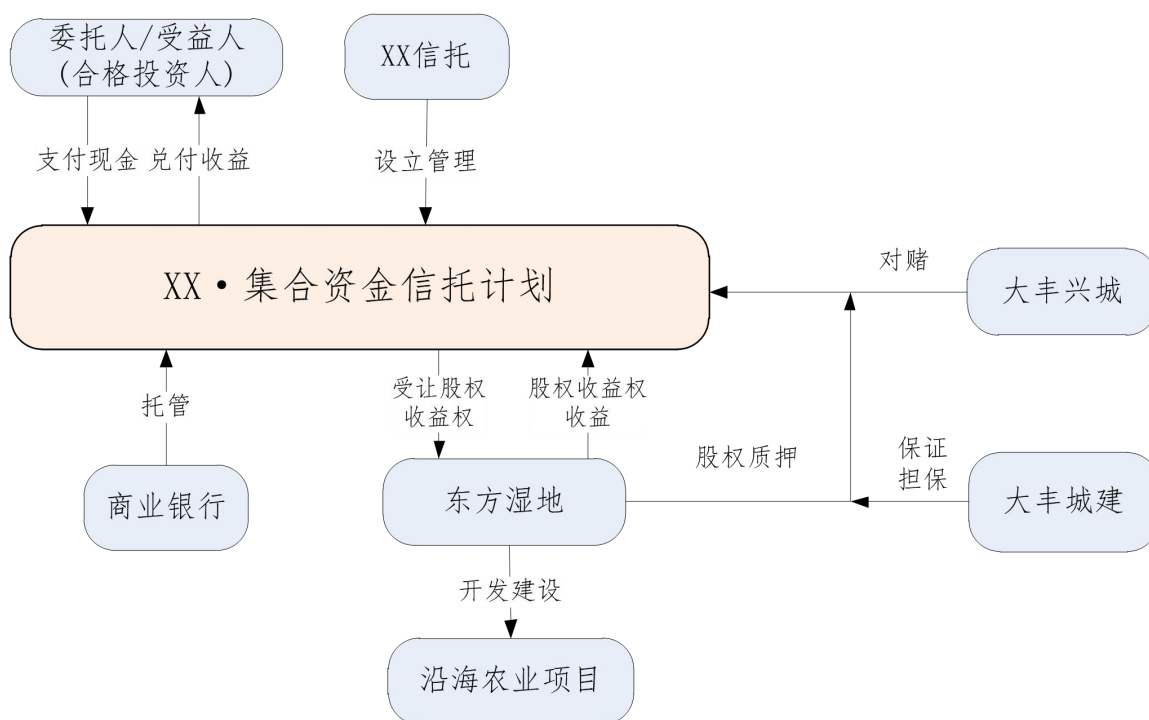
交易结构

XX 信托拟发起设立“XX·集合资金信托计划”，信托总规模不超过【 】亿元，可分期设立，具体以合同约定为准。信托资金用于向大丰兴城受让其持有的东方湿地 100% 股权对应的股权收益权。大丰兴城将收到的股权收益权转让价款用于东方湿地负责的沿海农业项目。大丰兴城对股权收益与 XX 信托对赌，大丰城建对大丰兴城的对赌失败收购 XX 信托股权收益权进行无限连带责任保证担保。

合作方式：投资

合作期限：信托总期限约为 24-36 个月，各期期限约为 18-24 个月

交易结构图：



交易流程：

➤ 投入：

- (1) 委托人将合法所有资金委托给 XX 信托设立“XX·集合资金信托计划”；
- (2) 委托人分别与受托人签署《资金信托合同》，并各自交付信托资金；
- (3) XX 信托与大丰兴城签署《股权收益权转让合同》、《债务确认协议》，与大丰城建签订《保证合同》，与银行签订《账户保管协议》等相关协议/文件（届时以实际签署合同/协议名称为准）；
- (4) XX 信托分次将信托资金支付至大丰兴城账户。

➤ 退出：

若对赌条件获得实现的，对赌成功，本信托有权向不特定第三方转让持有的股权收益权，获得投资收益，XX 信托退出股权收益权投资。若对赌失败，大丰兴城有义务按股权投资基准收益率收购 XX 信托所持的股权收益权实现退出。

九、风险措施

本信托计划的保障措施为：

1. 质押担保（是 否）
2. 抵押担保（是 否）
3. 保证担保（是 否）

大丰城建对大丰兴城的对赌失败收购 XX 信托股权收益权进行无限连带责任保证担保，并提供内部有权机构就该事项的有效决议。

4. 交易合同强制执行公证（是 否）

本项目《股权收益权转让合同》、《债务确认协议》和《保证合同》进行强制执行公证。

5. 资金监管（是 否）
6. 其它措施

（1）业绩对赌：

大丰兴城与受托人签署对赌协议，据此向本信托承担收购义务，并出具内部有效决议。

对赌条件，对赌条件触发日①信托期限内可分配利润÷营业成本>【 】%，且②信托期限内年均净利润>【 】万元。

模拟清算规则：可分配利润=东方湿地营业收入总额-营业成本-相关税费，股权收益=信托计划投资总额+可分配利润。东方湿地收入按实际金额计算。

如上述任一对赌条件未能实现，则对赌失败，大丰兴城有义务按约定的价格（即信托计划总规模+股权基准收益-东方湿地分配的股权收益）收购 XX 信托所持有的股权收益权；如对赌成功，本信托有权向不特定第三方转让持有的股权收益权，获得投资收益，XX 信托退出股权收益权投资。

(2) 重大事项管理：东方湿地重大融资、对外抵押、担保、关联交易、变更股权结构等重大事项需经我司的同意。