

央企信托·XXXX 号集合资金信托计划

尽职调查报告

央企国际信托有限公司

声明与保证

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

尽调简要情况

访谈纪要：

1、阜宁县目前主要的平台有：阜宁城投（AA）、阜宁建投（AA）、开源集团（AA）、阜宁自来水（AA-）、阜宁新城。

2、2020年，盐城市实现地区生产总值5953.4亿元，按可比价计算，比上年增长3.5%。其中，第一产业实现增加值661.2亿元，比上年增长2.7%；第二产业实现增加值2379.4亿元，比上年增长2.8%；第三产业实现增加值2912.8亿元，比上年增长4.3%。产业结构持续优化，三次产业增加值比例调整为11.1:40.0:48.9，第三产业比重比上年提高了1个百分点。

盐城市主要上市公司有：江苏农华智慧农业科技股份有限公司、江苏辉丰生物农业股份有限公司、金财互联控股股份有限公司、江苏丰山集团股份有限公司、江苏悦达投资股份有限公司、中国疏浚环保控股有限公司。

3、2020年，阜宁县全县地区生产总值为574.22亿元，按可比价格计算，同比增长2.4%。其中：第一产业增加值66.69亿元，增长2.3%；第二产业增加值235.20亿元，增长2.8%；第三产业增加值272.33亿元，增长1.9%。三次产业结构为11.62：40.96：47.42。

4、融资人阜宁城投是阜宁县基础设施建设领域的主要实施主体。根据阜宁县政府对公司的职能定位，公司主要负责市政工程及配套设施建设、城市存量土地开发经营、重大项目资金筹措及投入、保障性住房开发建设以及承担市政府招商引资主体和对外合资合作平台等工作。根据阜宁新一轮城市规划的要求，公司将继续在阜宁城市基础设施建设中发挥重要作用，在城市基础设施建设资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位，是阜宁的第一大平台公司。

5、担保人开源集团系由江苏省阜宁经济开发区管理委员会出资组建的法人独资公司，主要负责江苏省阜宁经济开发区内城市基础设施项目委托代建。阜宁经济开发区于1998年8月成立，2002年4月经江苏省人民政府批准为省级经济开发区。园区主要承担新能源(包括风电装备、光电光伏和新能源汽车)、新材料、节能环保三个战略新兴产业和机械电气、轻工食品两个传统特色产业的投资开发职能。近年来，在阜宁经济开发区管委会的大力支持下，公司一直致力于阜宁经济开发区城市基础设施建设

项目的融资、运营和管理，投融资能力逐年增强，资产规模持续扩大，综合实力不断提升，为园区企业进驻、生产、投融资等相关业务提供了诸多帮助。

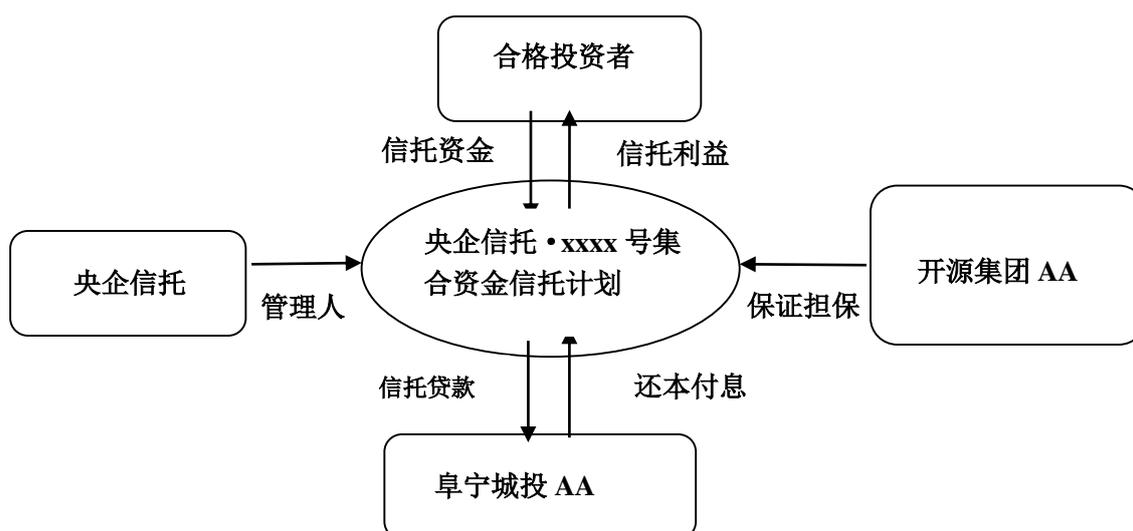
第一节-信托概况

一、交易结构概述

我司拟发起设立“央企信托·xxxx号集合资金信托计划”，面向合格投资者分期募集资金不超过人民币40,000万元，每期信托期限2年。信托资金用于向阜宁城市投资发展有限责任公司(以下简称“阜宁城投”或“融资人”，中证鹏元资信评估股份有限公司AA)发放信托贷款，信托贷款用于偿还金融机构借款。并由江苏开源投资集团有限公司(以下简称“开源集团”或“担保方”，中证鹏元资信评估股份有限公司评级AA)提供不可撤销连带责任保证担保,融资人提供土地抵押。

融资人该笔信托资金用于偿还金融机构借款。

交易结构图如下：



二、阜宁县主要平台公司情况

根据阜宁主要平台公司资产规模排名，融资人阜宁城投排在第一位，担保方开源集团排在第三位，融资方和担保方均是阜宁地区实力较强的平台公司。

阜宁县主要平台公司情况（财务数据截至2020年末）

序号	名称	注册资本 (万元)	总资产 (亿元)	净资产 (亿元)	营业收入 (亿元)	净利润 (亿元)	负债率	评级
1	阜宁县城市投资发展有限责任公司	65000	201.8	71.68	11.91	0.69	64.48%	AA

2	阜宁县建设投资有限公司	158220	119.62	73.95	6.43	0.95	38.18%	AA
3	江苏开源投资集团有限公司	111000	106.5	62.36	2.03	1.59	41.45%	AA
4	阜宁县自来水有限公司（财务数据截至2020年6月末）	52000	45.09	11.81	0.46	-0.16	73.80	AA-
5	阜宁县新城置业有限公司	31899.65	15.79	3.3	-	-0.01	79.12%	-

三、信托计划要素

信托要素	内容
信托名称:	央企信托·XXXX号集合资金信托计划
信托目的:	信托资金用于向阜宁县城投资发展有限责任公司发放贷款
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:	受益人同委托人; 预期收益率待定; 受益人收益暂定, 以信托合同为准
保管人名称、保管费计算方法、支付期间及方法:	以合同约定为准
信托规模:	信托总规模不超过40000万元, 可分期募集。
融资期限:	每期期限为2年(暂定, 以合同约定为准)
资金来源:	银行、证券、期货、保险、公募基金销售等金融机构代销
主要保障措施:	1、江苏开源投资集团有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。 2、土地抵押。
代理收付银行	待定
放款条件	融资人出具股东会决议; 担保人出具股东会决议, 交易合同办理签约公证
信保基金缴纳安排	由借款人缴纳, 于每期放款后10个工作日内缴纳
公证方式	合同签署过程公证
信托财产管理、运用和处分的具体方法或安排	阜宁城投拟将资金用于偿还金融机构借款
是否签订信托计划的代销协议:	是
是否关联交易:	否

是否异地推介:	是	是否创新业务:	否
产品风险评级	中高风险		

四、信托计划退出安排

- 1、信托计划退出的第一方式：融资人阜宁城投还本付息；
- 2、信托计划退出的第二方式：担保方开源集团的代偿
- 3、信托计划退出的第三方式：抵押土地的处置。

五、与公司政信指引标准对照表

业务标准	项目情况
区域与层级类别	支持开展类区域
交易对手是否满足要求	满足
担保方是否满足要求	满足

第二节-盐城市经济与财政情况

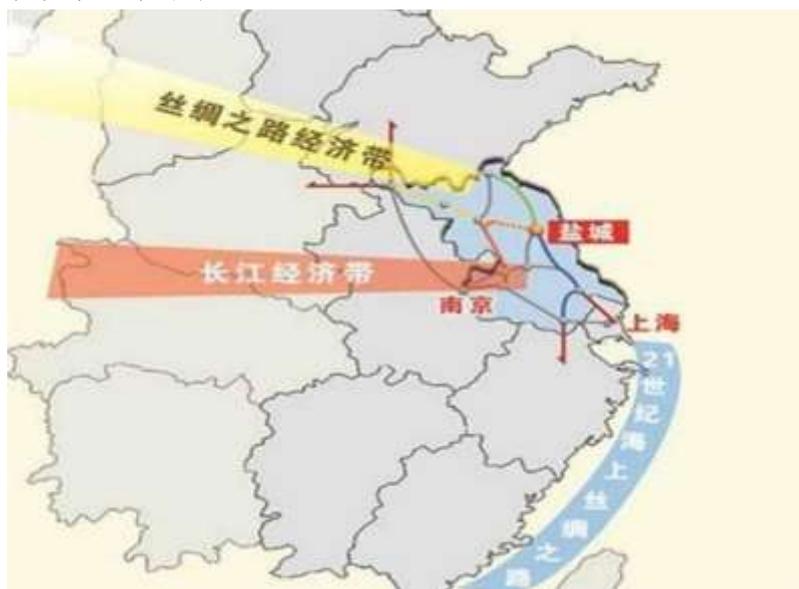
一、盐城市社会经济发展情况

1、基本经济情况

盐城，江苏省下辖地级市，地处中国东部沿海中部，江苏省中部，位于长江三角洲城市群北翼。盐城东临黄海，南与南通接壤，西南与扬州、泰州为邻，西北与淮安相连，北隔灌河和连云港市相望。

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

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



盐城下辖 3 区 5 县 1 市，面积 1.69 万平方千米（江苏省第一），户籍人口 826.15

万人（江苏省第二）。在2020年江苏省地区生产总值中，盐城排在第8位。2020年，盐城地区生产总值是5953.4亿元，增长3.5%，总量、增速分别列长三角地区第13位、第15位。

2018年-2020年末江苏省各地市地区生产总值排名情况（单位：亿元）

地区名称		2020年		2019年		2018年	
		GDP	增长率	GDP	增长率	GDP	增长率
1	苏州市	20,170.50	3.40%	19,235.80	3.40%	18,597.47	6.80%
2	南京市	14,817.95	4.60%	14,030.20	9.40%	12,820.40	8.00%
3	无锡市	12,370.48	3.70%	11,852.30	3.60%	11,438.62	7.40%
4	南通市	10,036.31	4.70%	9,383.50	11.40%	8,427.00	7.20%
5	常州市	7,805.30	4.50%	7,400.90	5.00%	7,050.30	7.00%
6	徐州市	7,319.77	3.40%	7,151.40	5.90%	6,755.23	4.20%
7	扬州市	6,048.33	3.50%	5,850.08	7.00%	5,466.17	6.70%
8	盐城市	5,953.38	3.50%	5,702.26	5.10%	5,487.10	5.50%
9	泰州市	5,312.77	3.60%	5,133.40	0.50%	5,107.63	6.70%
10	镇江市	4,220.09	3.50%	4,127.30	1.90%	4,050.00	3.10%
11	淮安市	4,025.37	3.20%	3,871.21	7.50%	3,601.30	6.50%
12	连云港	3,277.07	3.00%	3,139.29	13.30%	2,771.70	4.70%
13	宿迁市	3,262.37	4.50%	3,099.23	12.70%	2,750.72	6.80%
合计	江苏省	102,719.00	3.70%	22,883.79	6.70%	92,595.40	6.70%

2020年，盐城市实现地区生产总值5953.4亿元，按可比价计算，比上年增长3.5%。其中，第一产业实现增加值661.2亿元，比上年增长2.7%；第二产业实现增加值2379.4亿元，比上年增长2.8%；第三产业实现增加值2912.8亿元，比上年增长4.3%。产业结构持续优化，三次产业增加值比例调整为11.1:40.0:48.9，第三产业比重比上年提高了1个百分点。

2017-2020年末盐城市主要经济指标

项目	2017年		2018年		2019年		2020年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	5082.70	6.80%	5487.10	5.50%	5702.30	5.10%	5953.38	4.40%
人均地区生产总值	70200.00	6.70%	75987.00	10.50%	-	-	-	-
人均可支配收入(元)	26740.00	9.30%	29488.00	9.10%	32096.00	8.80%	-	-
全市规模以上工业总产值	8518.00	6.30%	6247.00	10.00%	4352.00	-0.20%	-	5.00%
固定资产投资	4278.50	10.20%	-	9.40%	-	4.90%	-	46.20%

社会消费品零售总额	1806.20	10.80%	1778.70	6.80%	1920.10	8.00%	2216.12	15.42%
进出口总额 (亿美元)	86.50	8.80%	95.50	10.40%	96.10	0.70%	119.36	24.20%
三次产业结构	11.1:44.4:44.5		10.5:44.4:45.1		10.9:41.6:47.5		11.1:40.0:48.9	

数据来源：盐城市 2018-2020 年国民经济与社会发展统计公报及盐城市人民政府公布的数据。

工业生产总体平稳。2020年，全市规模以上工业企业实现总产值4730.4亿元，比上年增长6.8%，规模以上工业增加值增长5.0%。全市民营企业实现产值3512亿元，比上年增长8.0%，占规模以上工业比重74.2%。全市工业用电量242.0亿千瓦时，比上年增长12.5%。工业企业经营状况良好。2020年，全市规模以上工业企业营业收入增长9.8%，利润增长2.4%；规模以上工业企业营业收入利润率、成本费用利润率分别为3.1%、3.5%；全年规模以上工业企业产销率为99.0%。

投资结构继续优化。2020年，全市固定资产投资比上年下降7.4%。其中，国有投资增长31.0%，基础设施投资增长27.3%。分产业看，第一产业投资增长58.6%；第二产业投资下降22.5%；第三产业投资增长15.1%。服务业投资占全部投资的比重48.1%，拉动全部投资增长5.8个百分点，其中科学研究和技术服务业投资增长34.7%，教育投资增长34.5%，卫生和社会工作投资增长10.3%。

消费市场持续回暖。2020年，全市实现社会消费品零售总额2216.1亿元，比上年下降1.1%。限上零售额573.7亿元，下降5.3%，其中城镇零售额546.4亿元，下降5.4%；乡村零售额27.3亿元，下降2.6%。分行业看，批发业、零售业实现销售额2276.3亿元、1541.2亿元，分别比上年增长7.8%和1.4%；住宿业、餐饮业实现营业收入29.7亿元、202.5亿元，分别比上年下降10.4%和下降7.6%。

对外经济逆势增长。2020年，全市实现进出口总额119.36亿美元，比上年增长24.2%，其中出口80.21亿美元，比上年增长25.1%，进口39.15亿美元，比上年增长22.3%。新批外商投资企业数157个，增长12.1%，其中总投资3000万美元以上项目49个，比上年增长10.0%。注册外资实际到账10.12亿美元，比上年增长10.0%。成功获批国家跨境电商综试区，11个品牌入选“2020-2022年度江苏省重点培育和发展的国际知名品牌”名单。

人口总量保持稳定。2020年末，全市户籍人口814.49万人，比上年末减少6.86万

人，其中城镇人口 506.38 万人，乡村人口 308.11 万人。全年人口出生率为 7.20%，死亡率为 9.39%，自然增长率为-2.19%。生活水平不断提高。2020 年，全体居民人均可支配收入 33707 元，比上年增长 5.0%。城镇常住居民人均可支配收入 40403 元，比上年增长 4.1%；人均消费支出 20794 元，比上年下降 0.7%。农村常住居民人均可支配收入 23670 元，比上年增长 6.3%；人均消费支出 14994 元，比上年下降 3.3%。

盐城近年来突出重点，加强引进优质项目，据盐城市发改委获悉，2020 年盐城市编排重大产业项目 130 个，计划总投资 2760 亿元，年度计划投资 627.7 亿元。

其中，主导产业项目将发挥重要支撑，共编排电子信息、新能源、汽车、钢铁等四大主导产业项目 39 个，年度计划投资 288.1 亿元。现代服务业项目的数量和规模双提升，共编排宝能智慧物流、毓龙路特色文化街区等现代服务业项目 42 个，比 2019 年增加 22 个；计划总投资 770.1 亿元，年度计划投资 192.6 亿元，分别比 2019 年增加 386.8 亿元和 70.3 亿元。现代农业项目占比大幅提高，共编排中农批冷链物流智慧城、射阳大米产业园等农业项目 24 个，年度计划投资 45.4 亿元。另外，编排重大创新载体项目 15 个，计划总投资 152.5 亿元，年度计划投资 44.8 亿元。从时间节点看计划新开工项目 76 个，年度计划投资 333.9 亿元；竣工投产项目 53 个，年度计划投资 236.6 亿元，其中，16 个项目计划当年开工、当年竣工投产。从投资规模看，计划总投资 10 亿元以上项目 58 个，年度计划投资 453.1 亿元。其中，工业项目 27 个、服务业项目 28 个、农业项目 1 个、科创载体项目 2 个；当年计划投资 1 亿元以上项目 133 个。“重大项目是稳增长稳投资的有力支撑、调结构转动能的关键载体、补短板惠民生的重要途径，对于落实‘六稳’要求，把新冠肺炎疫情影响降到最低，完成全年目标任务至关重要。”市发改委项目推进处负责人介绍，今年盐城市重大项目编排紧扣国家战略、坚持创新引领、聚力产业提升、聚焦补短板惠民生。编排的重大项目，无论是数量，还是质量，都较往年有了一定提升，如实施项目比去年增加 41 个，计划总投资和年度计划投资分别比去年增加 855.8 亿元、195.6 亿元。

2020 年以来，总投资 112 亿元的正威集团动力电池铜箔及高导线缆、供应链及金融服务中心项目，总投 70 亿元的润阳高效光伏电池项目、总投资 87.5 亿元的阿特斯光伏电池及组件项目，总投资 30 亿元的东正智慧医药项目等一批大项目、好项目纷至沓来，汽车、电子信息、新能源装备三大主导产业链项目加速集聚，为高质量发展增添了底气、积蓄了动能。

新能源产业：

2020年12月，全国首个“清洁能源高比例消纳”综合示范典型项目、国家电网公司能源互联网城市重点示范项目——盐城高比例新能源电力系统示范工程成功落地大丰区。该项目致力打造国网标杆示范，对安全、可靠提升大丰区配电网的就地消纳能力、助推新能源产业发展具有重大意义。

该项目由国家电网公司战略部署，联合中国电科院、南瑞集团等多家科研单位共同参与设计、开发与实施。工程集自同步电压源并网控制、集群优化协调控制等5项电网前沿技术应用于一体，深化五大场景建设，让新能源“可靠接进来，科学消纳掉”，成为真正的能源“大管家”。工程一期选取大中街道、大丰经济开发区2条典型线路进行科研攻关，首次综合应用智能分布式一二次融合设备、增强型台区智慧网关、V2G直流充电桩等7种新型设备，综合运用虚拟同步、边缘计算等多种前沿分析方法，对线路上的17个分布式光伏用户电源点进行精准改造和技术验证。工程预计于明年1月20日建成，将实现改造线路新能源100%可靠并网和就地灵活消纳。

汽车产业：

新能源汽车及零部件产业方面，依托中汽试验场主攻德国大陆、博世等汽车零部件重点企业，依托韩资汽车零部件企业较多和中韩盐城产业园临港配套区的优势，招引韩资新能源智能汽车零部件项目；新一代电子信息产业方面，以博敏、耀德为引领，围绕线路板上下游招引集聚封装测试、共性元器件项目和智能终端项目。

2020年11月28日开工的长三角（盐城）智能网联汽车试验场项目，是继长三角（盐城）智能网联汽车半封闭测试示范运行区启动之后，中汽中心盐城汽车试验场与大丰深化务实合作的又一成果。该项目建成后，将实现5个世界第一：全世界最大的智能网联多功能柔性测试广场，全世界唯一封闭试验场内拥有全尺寸蝶型立交桥和高架路，全世界唯一具有500米以上真实隧道的智能网联试验场，全世界最宽的智能网联多车道性能路，全世界网联功能最齐全的试验场。“十四五”期间，该区将发挥长三角（盐城）智能网联汽车试验场这一国家级平台优势，高质量规划建设汽车产业集中区，布局研发测试、整车集成、零部件等产业链项目，到“十四五”末形成百亿销售规模。

电子信息产业：

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

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

钢铁产业：

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

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

截至2021年5月末，盐城市共有6家上市公司，分布在农业、机械、汽车、投资、软件等领域。其中以悦达投资为首的投资在汽车产业领域是盐城重要的支柱产业。

盐城上市公司（截至2021年5月）

公司名称	债券简称	股票代码
江苏农华智慧农业科技股份有限公司	智慧农业	000816
江苏辉丰生物农业股份有限公司	ST辉丰	002496
金财互联控股股份有限公司	金财互联	002530
江苏丰山集团股份有限公司	丰山集团	603810
江苏悦达投资股份有限公司	悦达投资	600805
中国疏浚环保控股有限公司	中国疏浚环保	0871. HK

2、财政收支情况

2018-2020，盐城市一般预算收入分别为381.00亿元、383.00亿元和400.10亿元。2016年来盐城一般预算收入相对下降主要受到几个方面原因的影响：（1）营改增，2016年5月1日起，营改增试点改革在所有行业全面推开，国内增值税收入中央与地方分成比例由75:25调整为50:50，改征增值税收入由全部归属地方调整为中央与地方按50:50分成，营改增起到的结构性减税作用尚未释放完毕；（2）盐城承接韩国汽车产业较多，因“萨德”事件等多种因素，盐城汽车产业受到一些影响，目前正处于产品、市场战略调整期；（3）煤电企业经营效益受煤炭价格上涨和发电限额影响，相关产业缴纳税收有所下降，盐城发电厂、射阳港电厂、陈家港电厂经营效益明显下降，缴纳税收降幅50%左右，减少一般预算收入5亿元左右；（4）省市大力开展“263”专项整治行动，加大

环保监督力度，关闭全部地条钢企业，关闭化工企业 29 户，减少一般公共预算收入 8 亿元左右；（5）结构性减税降费政策效应加大，减轻企业负担 10 亿元左右；（6）受“321 响水爆炸事故”的影响，盐城当地部分化工企业停产。化工产业为盐城市支柱产业之一，部分企业停产导致税收收入减少。截至 2020 年末，全市实现一般公共预算收入 400.1 亿元，比上年增长 4.5%。实现一般公共预算支出 974.2 亿元，完成预算的 97.3%，比上年增长 11%。

经过几年的整治和潜心发展，盐城市经济社会发展迈上新台阶，财政收入稳步回升，2018 年盐城市一般公共预算收入 381.00 亿元，完成预算的 100.8%，比上年增长 5.8%，其中税收收入 305.06 亿元、增长 12.2%，税收占比 80.1%，在经济产业转型升级方面取得初步成效；2019 年盐城全市实现一般公共预算收入 383.00 亿元，完成调整预算的 102.4%，增长 0.5%，其中全市增值税占一般公共预算收入的比重提高 1.7 个百分点；2020 年盐城全市实现一般公共预算收入 400.10 亿元，完成调整预算的 99.5%，增长 4.5%。

2018-2020 年盐城市财政收入情况（单位：亿元）

项目	2018 年	2019 年	2020 年
综合财力	1,050.60	1,106.30	1,396.31
一般公共预算收入	381.00	383.00	400.10
其中：税收收入	305.06	294.98	300.40
非税收入	75.94	88.03	99.70
转移性收入	-	326.12	362.50
上级补助收入	314.26	-	-
财政总收入	955.37	1,048.23	1,177.31
政府性基金收入	355.34	397.18	633.71
一般公共预算支出	840.08	877.52	974.16
地区生产总值	5487.10	5702.26	5,953.40
债务余额	1015.41	1177.38	1,370.20
其中：一般债务余额	586.34	594.69	602.41
专项债务余额	429.06	582.69	767.79
债务率	96.65%	106.43%	98.13%
负债率	18.51%	20.65%	23.02%
财政自给率	45.35%	43.65%	41.07%

政府债务方面，截至 2019 年末，盐城市地方政府一般债务限额 624.00 亿元，专项债务限额 594.40 亿元；一般债务余额 594.69 亿元，专项债务余额 582.69 亿元，债务合计 1177.38 亿元；截至 2020 年末，盐城市地方政府一般债务限额 650.70 亿元，专项债务限额 802.27 亿元；一般债务余额 602.41 亿元，专项债务余额 767.79 亿元，政府债务率 98.13%，负债率 23.02%，处于合理水平。

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

3、盐城市土地市场和房地产市场

盐城市区 2020 年国有建设用地供应总量为 1307.50 公顷。经营性用地。按照市区土地市场状况，结合城建工作安排，确定市区 2020 年商服用地供应量为 170 公顷，住宅用地总供应量 280 公顷（其中：保障性安居工程用地 64 公顷、普通中小套型商品房 135.7 公顷、其他商品房用地 80.3 公顷）。其他用地。工矿仓储用地为 444.2 公顷、公共管理与公共服务用地 125.6 公顷、交通运输用地 272 公顷、水域及水利设施用地 6.82 公顷，特殊用地 8.8 公顷。2020 年 10 月份，盐城市土地市场保持活跃，盐城市区成交 7 宗涉宅地块，其中 6 宗地块为溢价成交，2 块溢价率在 30%以上，3 块溢价率在 10%-30%区间内，1 块溢价率在 10%以下。

盐城市区 2020 年度国有建设用地供应计划表

序号	土地用途		供地面积	
			(公顷)	(亩)
1	商服用地		170	2550
2	工矿仓储用地		444.2	66635
3	住宅用地	保障性安居工程	64	960
		中小套型商品住房	135.7	2035
		其他商品住房	80.3	1205
		小计	280	4200
4	公共管理与公共服务用地		125.6	1885
5	交通运输用地		272	4081
6	水域及水利设施用地		6.8	102
7	特殊用地		8.8	132
合计			1307.5	19613

全年的数据来看，2020 年，盐城市区供应 54 宗经营性用地，出让面积 399.9 ㎡，同比 2019 年增长 41.1%；成交 48 宗地，成交面积 362.1 ㎡，同比 2019 年增长 41.2%。全年土地总揽金约 296.5 亿，超过前两年土地出让金总和，同比增长 115.2%。

分区域来看，2020 年盐城成交的土地集中在城南、河东两大板块，约 175 万方，占全市总成交面积的 48%。其次是城北，受城北棚改旧改影响，今年城北及城西北多宗安置房地块上市。成交量最少的是城中板块，这是因为城中板块发展起步早，可开发土地较少。

盐城市 2020 年 1-12 月份，全市新建商品房新增供应 1183.0 万平方米，其中全市

新建商品住房新增供应 887.5 万平方米。12 月份，全市新建商品房新增供应 173.3 万平方米，其中全市新建商品住房新增供应 145.2 万平方米。

盐城市 2020 年 1-12 月份，全市新建商品房销售 1239.8 万平方米，其中全市新建商品住房销售 1047.3 万平方米。12 月份，全市新建商品房销售 141.3 万平方米，其中全市新建商品住房销售 120.4 万平方米。

盐城市 2020 年 1-12 月份，全市二手房成交 612.3 万平方米，其中全市二手住房成交 462.2 万平方米。12 月份，全市二手房成交 63.4 万平方米，其中全市二手住房成交 46.8 万平方米。



2020 年以来，盐城市新房房价保持稳定，二手房房价增速较快，截至 2021 年 3 月，盐城市新房均价为 9703 元/平方米，同比增长 1.98%；同期，盐城市二手房均价为 12355 元/平方米，同比增长 16.42%。

二、阜宁县基本情况

1、基本经济情况

阜宁县，属江苏省盐城市所辖县之一。地处江淮平原中部和江苏省沿海中部，县域面积 1439 平方公里，人口 111 万，辖建制镇 13 个、街道办事处 4 个，以及省级阜宁经济开发区、高新区、金沙湖旅游度假区、现代服务业园区、公兴社区、硕集社区。阜宁县背倚苏北平原，面临苏中水网，南与建湖县、北与滨海县接壤，东与射阳县毗邻，西与淮安市涟水县隔废黄河相望，西南与淮安市楚州区交界。阜宁是历史悠久的县份。古称黄浦，宋称庙湾，清雍正九年（1731 年）置县，自古崇文重教、尊道厚德，是知名的“淮剧之乡”“杂技之乡”“散文之乡”“长寿之乡”，素有“江淮乐地”之称。阜宁是著名的红色土地，抗日战争时期，中共中央华中局、新四军军部移驻阜宁 18 个月之久，刘少奇、陈毅等老一辈革命家在这里留下了光辉的足迹。

阜宁县是全国百强县、国家星火技术密集区、全国科技工作先进县、全国食品工业强县、全国粮食生产先进县、全国新能源产业百强县、中国建筑之乡、长寿之乡和江苏省文明城市等称号，素有“江淮乐地”之称。2019年3月，被列为第一批革命文物保护利用片区分县名单。2019年和2020年盐城市各区地区生产总值排名如下：

地区生产总值			
地区	2020年(亿元)	2019年(亿元)	排名
东台市	893.35	841.49	1
大丰区	686.78	654.88	2
盐都区	606.90	587.99	3
建湖区	593.88	565.96	4
射阳县	592.36	563.87	5
阜宁县	574.22	555.06	6
亭湖区	561.36	531.73	7
滨海县	503.86	492.33	8
响水县	405.74	385.78	9
开发区	317.36	318.68	10
盐南高新区	217.57	204.49	11
全市	5953.38	5702.26	

2019-2020年阜宁县主要经济指标及同比变化情况（单位：亿元）

项目	2020年		2019年	
	金额(亿元)	增长率	金额(亿元)	增长率
地区生产总值	574.22	2.4%	555.06	4.6%
第一产业增加值	66.7	2.3%	65.65	3.0%
第二产业增加值	235.2	2.9%	234.74	2.4%
第三产业增加值	272.33	1.9%	254.67	7.1%
固定资产投资	-	-32.0%	278.12	4.4%
社会消费品零售总额	-	-	145.34	7.9%
存款余额	597.95	15.0%	519.88	10.1%
贷款余额	353.46	15.7%	305.6	9.6%
人均GDP(万元)	7.00		6.73	

2020年，阜宁县全县地区生产总值为574.22亿元，按可比价格计算，同比增长2.4%。其中：第一产业增加值66.69亿元，增长2.3%；第二产业增加值235.20亿元，增长2.8%；第三产业增加值272.33亿元，增长1.9%。三次产业结构为11.62：40.96：47.42。

2020年，全县实现农林牧渔业总产值119.64亿元，可比价增长2.3%。粮食生产小幅增长，全年粮食总产量95.89万吨，增长0.6%。全县蔬菜总产量141.22万吨，比上

年下降 0.9%。生猪生产稳步恢复，生猪年饲养量 94.43 万头，全年出栏量 56.09 万头，均完成稳产保供任务。家禽供应基本充足，家禽年饲养量 2103 万只，全年出栏量 1376 万只。全年水产品总量 7.72 万吨，增长 1.8%。

2020 年，实现全口径工业开票销售 391.49 亿元，增长 4.5%。新能源、智能制造、环保滤料“两主一特”产业规上企业开票销售占全县规上企业的 66%。开工、竣工亿元工业项目首次均超 30 个，中材第四工厂等 10 亿元以上项目竣工投产。开票销售超亿元工业企业达 48 家、税收超千万元工业企业达 16 家。新能源、智能制造 2 个产业分别突破百亿规模。

2020 年，阜宁县实现服务业增加值 272.33 亿元，同比增长 1.9%；实现社会消费品零售总额 229.66 亿元，同比下降 2.9%，降幅比一季度收窄 37 个百分点。商品房销售面积 84.17 万平方米，销售额 45.36 亿元，同比分别增长 5.2%和 22.2%。洲业汽车城、凤凰广场等重大三产项目建成运营。现代服务业园区获评省示范物流园区。全域旅游示范区创建稳步推进。建筑业总产值持续保持全市第一。2020 年，全县 5000 万元以上固定资产投资同比增长 10%，在一季度增幅-43%的基础上“出水”。500-5000 万元固定资产投资，因统计制度改革影响较大，同比下降 67.3%，降幅较一季度分别收窄 28.1、17.6 和 8.8 个百分点。基础设施投资增长 16.1%，房地产开发投资下降 12.7%，降幅较一季度收窄 28.9 个百分点。

阜宁县产业发展

阜宁县重点发展新能源、金属加工智能制造等新兴产业，持续优化产业结构。2019 年，受 321 爆炸事件的影响，化工企业停产较多，导致规模工业增加值同比下降 6.5%，工业经济有所下滑。但从重点产业看，新能源产业销售收入突破 100 亿元，同比增长 20.2%，占全县规模以上工业产值的比重近 25%；金属加工智能制造产业的 53 家装备制造企业实现产值 112.9 亿元，同比增长 30.4%，占规模以上工业产值的比重为 39.8%；环保滤料产业开票销售同比增长 14.4%。化工行业通过不断的整顿，产值占比已经缩小到 12.2%。

2020 年，阜宁县以新能源、智能制造、环保滤料为主的“两主一特”产业规模壮大、质效提升、势头强劲，占工业经济比重达 66%、提高 34 个百分点，新能源、智能制造两个产业突破百亿规模，“风”“光”无限的新能源产业，正成为阜宁最具发展前景的战略性新兴产业、绿色主导产业。

2、阜宁县财政收支情况

2019 年阜宁县实现公共财政收入 27.70 亿元，与上年基本持平，其中税收收入 21.68 亿元，占公共财政收入的 78.27%；实现政府性基金收入 40.00 亿元，同比增长 25.00%；实现上级补助收入 40.66 亿元，同比增长 3.50%。同期阜宁县公共财政支出为 90.10 亿元，同比增长 4.1%，财政自给率(公共财政收入/公共财政支出)为 30.74%。

2020 年，阜宁县一般公共预算收入 28.3 亿元，增长 2.2%；其中税收收入 22.64 亿元，占比 80%，占比较高，当年上级补助收入 39.86 亿元，政府性基金收入 58.2 亿元，较上年大幅提升。

2019-2020 年阜宁县财政收支情况 (单位: 亿元)

项目	2019 年	2020 年
地方综合财力	110.76	126.36
(一) 公共财政收入	27.7	28.3
其中: 税收收入	21.68	22.64
非税收入	6.02	5.66
(二) 上级补助收入	43.06	39.86
(三) 政府性基金收入	40	58.2
财政支出		
(一) 公共财政支出	90.1	100.17
(二) 政府性基金支出	41.28	54.94

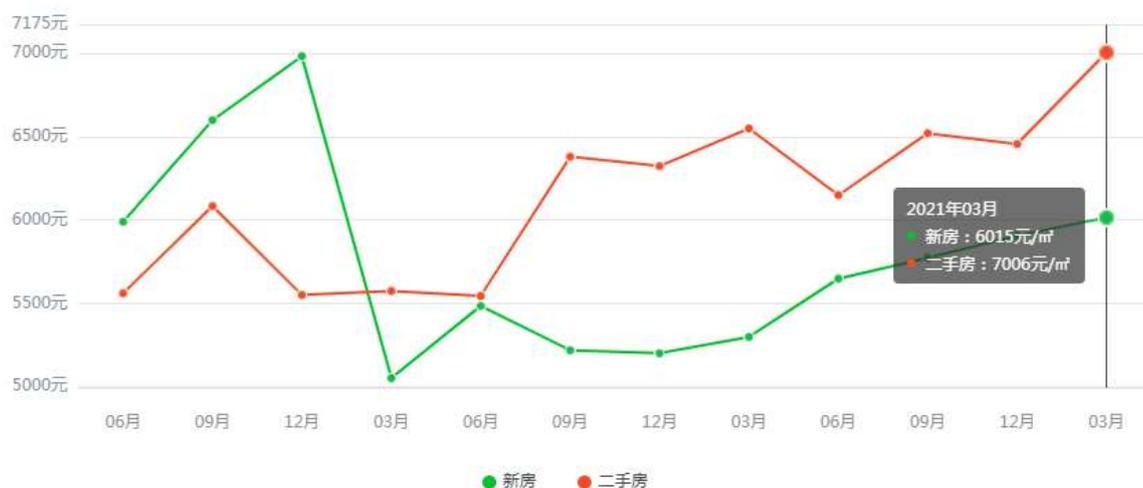
2020 年，阜宁县一般债务限额 51.50 亿元，专项债务限额 77.50 亿元；同年一般债务余额 49.91 亿元，专项债务余额 75.84 亿元，债务余额合计 125.75 亿元。2020 年，政府债务率为 99.52%，负债率为 21.90%。

3、阜宁房地产市场

2019 年，阜宁县国有土地出让收入合计 39.17 亿元，2020 年，阜宁县国有土地出让收入 57.78 亿元，同比大幅增长 47.5%，阜宁县土地出让收入在 2020 年大幅提高，市场前景较好。

阜宁房价走势

近一年 近三年



阜宁房价走势

近一年 近三年



截至 2021 年 3 月，阜宁新房价格为 6015 元/m²，二手房价格 7006 元/m²，新房和二手房价格倒挂，阜宁县房地产市场交易较为火热。截至 2021 年 3 月，阜宁新房价格较去年同期上涨 13.53%，二手房价格同比上涨 6.96%，房地产市场走势较为良好。

第三节 融资人-阜宁城投

一、公司基础信息

融资人名称	阜宁县城市投资发展有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	阜宁县城南大厦 A 座 26 层(阜城镇长春路南、天津路东)
法定代表人	陈必高
注册资本	65000 万元人民币
成立时间	2008 年 06 月 06 日
营业期限	2008-06-06 至 2028-06-05
经营范围	房产开发经营、地产开发经营；城市资产投资经营；投资市政、绿化及城市配套工程；水利工程施工；管道工程建筑；污水排放管网工程建设、运行及管理；房屋租赁服务；花卉、树木、建材(除危险化学品)销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)许可项目:第三类医疗器械经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:第一类医疗器械销售;第二类医疗器械销售;树木种植经营;水果种植(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
统一社会信用代码	91320923676382838X

二、历史沿革

公司成立于 2008 年 6 月,成立时注册资本 15,000 万元人民币,由阜宁县城市资产经营公司和阜宁县国有资产投资经营公司分 2 期出资。2008 年 6 月 3 日阜宁县国有资产投资经营公司注入货币资金 3,000 万元,2008 年 7 月 29 日阜宁县城市资产经营公司注入货币资金 1,500 万元,土地使用权出资 10,500 万元,合计实收资本达到 15,000 万元。以上出资已经盐城万园联合会计师事务所审验,并出具盐万园验[2008]169 号验资报告。

2015 年 5 月 18 日,公司股东会作出决议,同意将公司注册资本由 15,000 万元增加到 50,000 万元,此次增资额为 35,000 万元,由阜宁县城市资产经营公司(阜宁县城市建设投资中心)出资 35,000 万元,出资方式为货币。以上出资已经盐城正信联合会

计师事务所审验，并出具盐信验字[2015]第5号验资报告。

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

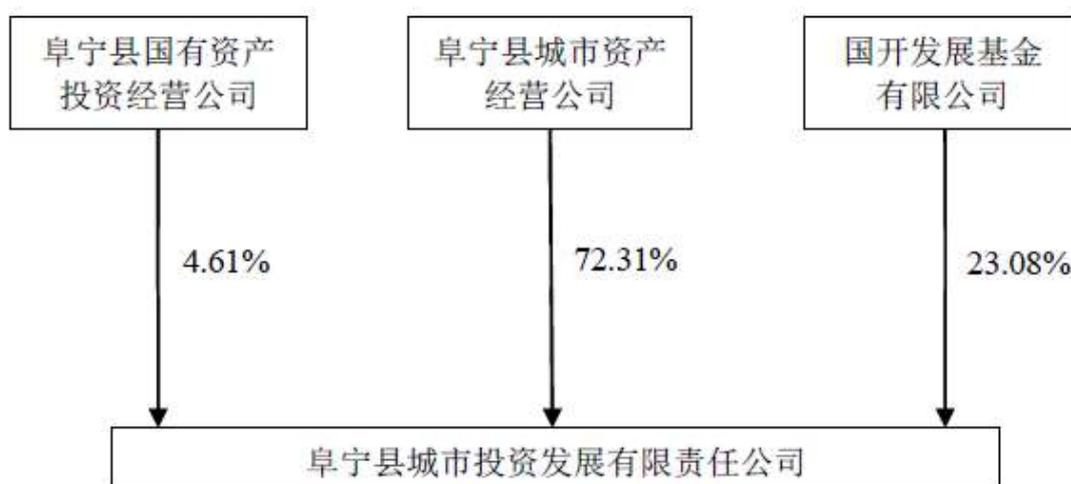
2018年4月16日，公司法定代表人由刘兆栋变更为陈必高；

截止2021年5月，公司法定代表人为陈必高，注册资本65000万元人民币，股东为阜宁县城市资产经营公司（阜宁县城市建设投资中心）（72.3077%）、国开发展基金有限公司（23.0769%）、阜宁县国有资产投资经营公司（4.6154%）。

三、股东情况

截至到2021年5月，阜宁城投注册资本为65000万元人民币，股东和出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
阜宁县城市资产经营公司(阜宁县城市建设投资中心)	47000	72.3077%
国开发展基金有限公司	15000	23.0769%
阜宁县国有资产投资经营公司	3000	4.6154%
合计	65000	100%



四、主要高管简介

陈必高先生，1968年6月出生，1987年7月工作，1991年6月入党，本科学历。

1987.07-2001.12：历任江苏省盐城市阜宁县杨集乡农技员、团委书记、宣传委员、组织委员、副乡长、党委副书记； 2001.12-2004.06：阜宁县硕集镇党委副书记、镇长；2004.06-2009.09：阜宁县杨集镇党委书记、人大主席；2009.09-2010.05：阜宁县委办副主任； 2010.05-2014.05：阜宁县发改委党组书记、县协作办主任；2014.05-2018.04：阜宁县住建局党委书记、房管局局长； 2018.04-至今：阜宁县城市投资发展有限责任公司总经理。

五、公司治理

公司严格按照《公司法》等有关法律、法规的要求，建立并不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完善的公司治理结构。

1、股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构，依照本章程行使下列职权：

- (一) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (二) 选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- (三) 选举和更换监事，决定有关监事的报酬事宜；
- (四) 审议批准董事会、监事会的报告；
- (五) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (六) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (七) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (八) 对发行公司债券作出决议；
- (九) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (十) 修改公司章程；
- (十一) 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 5 人，其中；通过职工代表大会选举产生的职工代表董事 3 名，其余 2 名由股东会选举产生。董事会成员任期三年，连选可以连任。董事长由董事会选举产生。设副董事长 1 人，由董事会选举产生。

董事会行使下列职权：

- (一) 向股东会报告工作；

- (二) 执行股东会的决议；
- (三) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (四) 制定公司的年度财务预、决算方案；
- (五) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (六) 制定公司增加或者注册资本的方案；
- (七) 拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (八) 决定公司内部管理机构的设置；
- (九) 聘任或者解聘正副经理、公司财务负责人、决定其报酬；
- (十) 制定公司基本管理制度。

2、监事会

公司设监事会。监事会成员由 3 人组成，其中 1 名为职工代表监事，由职工代表大会选举产生，其余 2 名由股东会选举产生；监事会主席由监事会选举产生。

监事会行使下列职权：

- (一) 检查公司的财务；
- (二) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议。
- (三) 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；
- (三) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- (四) 向股东会会议提出提案；
- (五) 依照公司法第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

六、子公司情况

截至到 2020 年末，阜宁城投纳入合并的子公司共 22 户，具体如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
阜宁县康庄投资发展有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	实业投资，施工	100		投资设立

阜宁县旭升建设有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	施工建设		53.33	投资设立
阜宁县庙湾旅游景区管理有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	游览景区管理	100		投资设立
阜宁县新城置业有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	房地产开发经营	100		股权收购
阜宁县诚达市政工程有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	建筑业		100	股权收购
盐城超维地理信息技术有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	信息传输、软件和信息技术		100	投资设立
江苏铭恒酒店管理有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	酒店管理	100		股权收购
阜宁县远翔汽车服务有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	洗车服务	100		投资设立
阜宁县庙湾园林景观工程有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	工程施工	100		投资设立
阜宁华阜商贸有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	五金经营	100		股权收购
上海科利恒贸易有限公司	上海市	上海市	销售健身器材		100	股权收购
富合高度(上海)融资租赁有限公司	上海市	上海市	融资租赁业务		75.00	股权收购
阜宁恒创云计算有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	云计算技术服务	100		投资设立

江苏东方花园酒店有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	餐饮服务	100		投资设立
阜宁县信息化发展有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	信息化产业投资	100		投资设立
阜宁县阜泰农村小额贷款有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	面向“三农”、中小企业发放贷款	51	7	投资设立
阜宁县富兴达建设投资有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	租赁和商务服务业	100		股权收购
阜宁县阜泰产业投资有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	租赁和商务服务业	51		投资设立
盐城绿建教育科技有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	科学研究和技术服务业	100		股权收购
阜宁县建苏工程建设施工图审查有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	专业技术服务业	100		投资设立
盐城市阜祥医用材料有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	纺织业	100		投资设立
阜宁海德电梯有限公司	江苏阜宁县	江苏阜宁县	专用设备制造业	80		投资设立

七、经营情况

(一) 业务范围

阜宁城投经营范围包括房产开发经营、地产开发经营；城市资产投资经营；投资市政、绿化及城市配套工程；水利工程施工；管道工程建筑；污水排放管网工程建设、运行及管理；房屋租赁服务；花卉、树木、建材（除危险化学品）销售。

(二) 公司主营业务情况

公司是阜宁县市政工程建设的主要实施主体，具体负责城市基础设施及配套设施建设、城市存量土地开发经营、保障性住房开发建设以及承担市政府招商引资主体和对外合资合作平台等工作。

2020年，公司实现营业收入11.91亿元，同比下降13.93%。从收入构成看，公司安置房销售业务、项目代建业务和土地整理业务分别为4.35亿元、3.16亿元和4.18亿元，分别占比36.56%、26.54%、35.11%。

2020年末，公司实现营业收入11.91亿元，公司综合毛利率为33.26%，较上年上升8.03个百分点。

2019-2020年公司主营业务收入构成及毛利率情况（单位：亿元、%）

项目	2020年末			2019年末		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
安置房销售业务	43,538.94	36.56%	37.00%	84,777.47	62.49%	34.07%
项目代建业务	31,600.30	26.54%	18.66%	48,088.57	35.45%	16.26%
土地整理业务	41,814.61	35.11%	43.68%			
现代服务业务	1,320.50	1.11%	48.70%	1,485.68	1.10%	-119.99%
贷款利息收入	350.55	0.29%	100.00%	632.16	0.47%	100.00%
制造业	8.11	0.01%	75.26%			
其他业务	454.53	0.38%	-365.47%	677.78	0.50%	-196.14%
合计	119,087.53	100.00%	33.26%	135,661.66	100.00%	25.23%

公司作为阜宁县主要的安置房开发建设主体，受阜宁县人民政府、阜宁县金沙湖开发管理委员会等政府部门委托，承担了较多安置房建设销售任务，近年安置房购买方主要系政府下属企业。2019年，因房地产市场低迷，阜宁县待售房源众多，为盘活房地产市场，公司改变原经营模式，在往年已建成安置房基础上，公司购买现成房产以提供安置房源，因此当期公司将安置房业务单独列示，不再作为代建业务核算

（2018年公司项目代建业务收入全部来自于安置房项目）。2019年公司向阜宁碧水缘旅游项目管理有限公司（以下简称“碧水缘旅游公司”）2销售清华园、中星嘉园等安置房项目，实现安置房销售收入8.48亿元；毛利率方面，2019年公司安置房销售业务毛利率为34.07%，处于较高水平。截至2019年末，公司存货中尚有账面价值14.24亿元安置房项目待结转收入，本期债券募投项目成本归集在存货-开发成本-翰林书院等安置房内，公司安置房销售收入短期内具有一定保障，但销售收入规模受购

买方需求影响较大。

表4 2019年公司安置房销售收入明细（单位：万元）

项目名称	确认成本	确认收入
清华园	6,692.09	11,684.61
中星嘉园	2,711.48	4,627.51
学府壹号	5,072.38	5,697.04
翰林书院	14,050.48	22,225.54
阜宁中心商城	27,366.38	40,542.78
合计	55,892.81	84,777.48

资料来源：公司提供

近年公司承担了阜宁县内市政工程建设任务，公司工程项目回购主体为阜宁益隆建设有限公司（以下简称“益隆建设”）³以及阜宁西南建设发展有限公司（以下简称“西南建设”）⁴，回购款包括项目建设成本并加计20%的维护、管理费，实际结算中可对维护、管理费的比例进行协商调整。2019年公司确认收入的代建项目为万顷良田项目，由益隆建设和西南建设共同实施回购，当期实现项目代建收入4.81亿元，业务毛利率为16.26%。目前公司主要在建的工程项目包括工业地产、求是广场、县院二期等。截至2019年末，公司主要在建的工程项目计划总投资20.32亿元，已投资1.77亿元，在建项目完工后可通过出售、出租或政府回购的方式实现收入，具体待政府统筹安排，未来收入实现存在不确定性。此外，2019年末公司主要在建工程项目尚需投资18.54亿元，随着在建项目的持续投入，公司面临较大的资金压力。

表5 截至2019年末公司主要在建工程项目情况（单位：万元）

项目名称	项目总投资	项目已投资
工业地产	115,000.00	10,476.86
求是广场	15,000.00	2,802.79
县院二期	65,000.00	555.36
现代知行学校	6,452.00	3,178.42
东风路幼儿园城河路园区	1,700.00	721.35
合计	203,152.00	17,734.78

资料来源：公司提供

公司在阜宁县政府授权范围内开展一级土地开发业务，公司开发的土地包括政府直接注入公司的土地资产和公司购入的土地资产，业务运作模式为公司取得土地使用权后，进行拆迁整理等工作，土地平整好后交付给阜宁县土地储备中心，阜宁县土地储备中心向公司支付土地补偿款。2019年公司未实现土地整理收入。需要注意的是，公司土地整理收入受房地产市场行情及政府土地出让计划影响较大，考虑到目前阜宁县房地产市场表现低迷，该业务收入规模及实现时间存在较大不确定性。

公司还涉及现代服务、租赁等业务。2019年公司实现现代服务收入1,485.68万元，同比增长159.44%；由于该业务尚处于运营初期，投入成本较高，2019年现代服务业务毛利率为-119.99%。租赁业务收入主要为公司出租的庙湾古城及美食广场取得的收入，2019年公司实现租赁业务收入677.78万元，收入规模较低，租赁业务毛利率为-196.14%，较上年进一步下滑，主要系公司投资性房地产计提了较大规模的折旧。

作为阜宁县市政工程建设的主要实施主体，公司获得的外部支持力度较大，2019年公司收到政府补助合计2.17亿元，显著提升了公司整体盈利水平。

八、公司财务情况

(一) 交易对手报告期内主要财务数据及财务指标

1、阜宁县城市投资发展有限责任公司 2018 年-2021 年 3 月末资产负债表（单位：元）

资产	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	2,613,078,053.21	2,251,263,831.19	2,285,342,148.46	1,487,879,475.36
以公允且其变动计入当期损益的金融资产				
应收票据		170,200,000.00	50,600,000.00	50,600,000.00
应收账款	1,530,941,612.48	1,827,525,787.37	1,635,877,949.06	1,628,877,749.05
预付款项	234,556,973.67	594,624,739.19	930,615,503.95	920,645,503.72
应收利息				
应收股利				
其他应收款	7,348,651,587.55	7,216,334,802.91	6,371,303,148.93	6,001,343,148.53
存货	3,870,710,747.81	4,636,638,013.35	4,712,547,009.42	4,782,647,018.82
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	130,950,000.00	365,398,152.56	453,474,217.49	453,474,217.49
流动资产合计	15,728,888,974.72	17,061,985,326.57	16,439,759,977.31	15,325,467,112.97
非流动资产：				
可供出售金融资产	375,000,000.00	375,000,000.00	375,000,000.00	375,000,000.00
持有至到期投资				
长期应收款		8,503,262.82	5,314,489.89	5,314,489.89
长期股权投资	30,000,000.00	30,000,000.00	686,598,384.15	686,598,384.15
投资性房地产	606,661,862.49	586,822,662.09	566,983,461.89	566,983,461.89
固定资产	1,502,656,351.57	1,471,045,970.68	1,427,775,077.25	1,427,775,077.25

在建工程	5,884,958.40	11,064,075.78	6,139,863.27	6,139,863.27
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	633,296,032.21	607,909,365.42	589,382,696.34	589,382,696.34
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	737,787.20	509,226.48	6,198,268.04	6,198,268.04
递延所得税资产				
其他非流动资产			77,248,000.00	77,248,000.00
非流动资产合计	3,154,236,991.87	3,090,854,563.27	3,740,640,240.83	3,740,640,240.83
资产总计	18,883,125,966.59	20,152,839,889.84	20,180,400,218.14	19,066,107,353.80
短期借款	894,950,000.00	325,610,000.00	772,684,000.00	822,684,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
应付票据	410,869,000.00	1,072,654,000.00	1,067,835,400.00	1,167,835,400.00
应付账款	235,824,000.64	146,110,882.75	189,204,573.26	189,204,573.26
预收款项	334,079,624.91	39,547,911.16	75,888,394.83	78,886,394.83
应付职工薪酬	680,622.55	733,031.99	323,849.50	323,849.50
应交税费	162,683,406.20	311,871,849.08	398,156,308.52	341,536,312.57
应付利息				
应付股利				
其他应付款	3,952,946,475.14	4,879,880,335.85	4,109,375,713.81	3,786,351,320.92
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	885,100,000.00	735,880,000.00	2,296,980,000.00	1,396,980,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	6,877,133,129.44	7,512,288,010.83	8,910,448,239.92	7,783,801,851.08
非流动负债：				
长期借款	2,926,230,000.00	3,357,280,000.00	2,140,520,000.00	2,320,520,000.00
应付债券	1,480,000,000.00	1,639,130,851.12	1,194,761,523.31	1,194,761,523.31
长期应付款	802,752,065.42	715,060,546.49	766,637,927.68	591,809,847.60
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	5,208,982,065.42	5,711,471,397.61	4,101,919,450.99	4,107,091,370.91

负债合计	12,086,115,194.86	13,223,759,408.44	13,012,367,690.91	11,890,893,221.99
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	650,000,000.00	650,000,000.00	650,000,000.00	650,000,000.00
资本公积	5,065,754,722.68	5,065,754,722.68	5,243,002,722.68	5,243,002,722.68
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	97,741,415.38	108,307,987.39	112,200,763.26	112,200,763.26
未分配利润	893,109,828.11	957,428,328.85	1,023,196,523.52	1,030,378,129.10
归属于母公司所有者权益合计	6,706,605,966.17	6,781,491,038.92	7,028,400,009.46	7,035,581,615.04
少数股东权益	90,404,805.56	147,589,442.48	139,632,517.77	139,632,517.77
所有者权益合计	6,797,010,771.73	6,929,080,481.40	7,168,032,527.23	7,175,214,132.81
负债和所有者权益合计	18,883,125,966.59	20,152,839,889.84	20,180,400,218.14	19,066,107,353.80

2、阜宁县城市投资发展有限责任公司 2018 年-2021 年 3 月末利润表（单位：元）

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 3 月
一、营业收入	1,919,533,146.24	1,356,616,566.86	1,190,875,340.52	112,985,616.
减：营业成本	1,408,215,450.58	1,014,376,465.32	794,799,330.22	69,348,301.
营业税金及附加	12,265,068.97	114,061,144.02	74,076,652.70	376,652.
销售费用		4,558,751.89	3,645,112.63	431,102.
管理费用	94,034,889.65	102,702,251.06	100,501,261.74	15,251,261.
财务费用	333,501,038.58	281,317,492.89	372,396,693.15	20,396,693.
资产减值损失	347,300.00	533,375.30		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	28,036,308.34	23,310,514.42	27,764,966.22	
其他收益	11,204,342.00	210,000,000.00	200,198,533.96	
资产处置收益	9,870,116.32		-3,575,000.00	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	120,280,165.12	72,377,600.80	69,844,790.26	7,181,605.
加：营业外收入		6,582,219.36	676,965.13	
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	100,161.10	2,299,273.10	614,823.08	
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	120,180,004.02	76,660,547.06	69,906,932.31	7,181,605.
减：所得税费用	42,133,440.01	940,837.39	919,413.03	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	78,046,564.01	75,719,709.67	68,987,519.28	7,181,605.

3、阜宁县城市投资发展有限责任公司 2018 年-2021 年 3 月末现金流量表（单位：元）

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 3 月末
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	1,261,323,517.99	1,327,211,789.43	1,611,941,346.47	130,154,522.25
收到的税费返还			22,800.05	
收到其他与经营活动有关的现金	5,872,947,368.31	8,511,084,771.22	8,351,228,692.16	278,241,923.80
经营活动现金流入小计	7,134,270,886.30	9,838,296,560.65	9,963,192,838.68	408,396,446.05
购买商品、接受劳务支付的现金	418,760,781.53	3,097,004,665.81	1,137,034,809.90	139,448,310.45
支付给职工以及为职工支付的现金	5,703,499.97	9,901,934.10	10,151,433.62	2,417,500.38
支付的各项税费	2,687,392.79	5,558,949.38	4,320,205.98	56,619,995.95
支付其他与经营活动有关的现金	7,053,861,886.41	7,965,771,589.09	8,765,267,577.99	190,094,441.66
经营活动现金流出小计	7,481,013,560.70	11,078,237,138.38	9,916,774,027.49	388,580,248.44
经营活动产生的现金流量净额	-346,742,674.40	-1,239,940,577.73	46,418,811.19	19,816,197.61
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,178,523,826.43	122,850,000.00	310,684,000.00	
取得投资收益收到的现金	16,480,752.79	12,679,958.87	20,317,946.52	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	426,569,600.00			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		271,219,148.26		
收到其他与投资活动有关的现金		1,499,431.68	3,188,772.93	
投资活动现金流入小计	1,621,574,179.22	408,248,538.81	334,190,719.45	-
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,989,954.80	30,982,496.21	24,267,361.40	
投资支付的现金	1,298,065,400.00	366,409,700.00	868,302,000.10	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金		10,000,000.00	237,677,645.26	
投资活动现金流出小计	1,305,055,354.80	407,392,196.21	1,130,247,006.76	-
投资活动产生的现金流量净额	316,518,824.42	856,342.60	-796,056,287.31	-
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	41,160,000.00	56,350,000.00	100,000,000.00	
取得借款收到的现金	3,030,950,000.00	3,526,848,385.00	2,435,584,000.00	465,000,000.00
发行债券收到的现金				

收到其他与筹资活动有关的现金	1,806,012,632.70	2,169,045,298.00	2,381,417,135.35	278,149,600.00
筹资活动现金流入小计	4,878,122,632.70	5,752,243,683.00	4,917,001,135.35	743,149,600.00
偿还债务支付的现金	1,140,000,000.00	1,836,720,000.00	1,601,170,000.00	1,489,828,080.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	553,313,140.56	486,862,064.13	542,331,444.03	20,396,693.15
支付其他与筹资活动有关的现金	2,525,464,792.95	2,751,338,421.89	1,711,161,744.81	50,203,697.48
筹资活动现金流出小计	4,218,777,933.51	5,074,920,486.02	3,854,663,188.84	1,560,428,470.71
筹资活动产生的现金流量净额	659,344,699.19	677,323,196.98	1,062,337,946.51	-817,278,870.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	629,120,849.21	-561,761,038.15	312,700,470.39	-797,462,673.10
加：期初现金及现金等价物余额	520,138,204.00	1,149,259,073.68	587,498,035.53	2,285,342,148.46
六、期末现金及现金等价物余额	1,149,259,053.21	587,498,035.53	900,198,505.92	1,487,879,475.36

(二) 重要科目介绍 (截至2020年末数据, 单位: 元)

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	9,044.00	321.00
银行存款	1,951,192,262.25	1,883,151,714.53
其他货币资金	334,140,842.21	368,111,795.66
合计	2,285,342,148.46	2,251,263,831.19

【注】银行存款余额中用于质押借款的金额为580,002,800.33元, 用于质押开具票据的金额为471,000,000.00元; 其他货币资金余额中用于质押借款的金额为28,680,842.21元, 用于质押开具票据的金额为305,460,000.00元。

2、应收账款

截至2020年末, 公司应收账款余额为1,635,877,949.06元, 其中期末余额前五名的情况如下:

债务人名称	欠款金额	占应收账款总额的比例(%)
阜宁县财政局	856,930,398.01	52.24
阜宁碧水缘旅游项目管理有限公司	457,158,900.02	27.87

债务人名称	欠款金额	占应收账款总额的比例 (%)
阜宁县教育投资有限公司	261,309,000.00	15.93
江苏居源建设工程有限公司	18,925,193.23	1.15
合计	1,594,323,491.26	97.19

3、预付款

截至 2020 年末，公司预付款余额为 930,615,503.95 元，其中期末余额前五名的情况如下：

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
阜宁县财政局	416,690,000.00	44.78
江苏居源建设工程有限公司	299,644,837.21	32.20
阜宁县洲业车业有限公司	110,000,000.00	11.82
江苏锦海置业发展有限公司	77,379,472.83	8.31
富建集团有限公司	24,609,287.00	2.64
合计	928,323,597.04	99.75

4、其他应收款

截至 2020 年末，公司其他应收款余额为 6,371,303,148.93 元，其中期末余额前五名的情况如下：

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)
阜宁县财政局	1,292,008,578.72	20.37
阜宁县国有资产投资经营公司	964,014,488.65	15.20
阜宁县吉丰水利建设发展有限公司	833,512,375.37	13.14
阜宁县康达农业水利建设有限公司	413,842,125.00	6.53
阜宁县交通投资有限公司	400,000,000.00	6.31
合计	3,903,377,567.74	61.55

5、存货

项目	期末余额	期初余额
原材料	268,934.93	
在产品	95,416.63	
库存商品	705,445,900.93	690,225,141.53
开发成本	1,387,410,688.11	1,260,091,911.82
待开发土地	2,619,326,068.82	2,686,320,960.00
合计	4,712,547,009.42	4,636,638,013.35

6、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
银行理财产品	446,026,636.00	358,177,000.00
待抵扣进项税	7,447,581.49	6,929,536.75
待摊费用		291,615.81
合计	453,474,217.49	365,398,152.56

7、可供出售金融资产

被投资单位	期末余额	期初余额
阜宁澳洋科技有限责任公司	50,000,000.00	50,000,000.00
阜宁农村商业银行股份有限公司	125,000,000.00	125,000,000.00
阜宁景程新能源科技合伙企业(有限合伙)	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	375,000,000.00	375,000,000.00

8、长期股权投资

项目	期末余额	期初余额
江苏恒健杭萧钢构有限公司		30,000,000.00
阜宁县阜康医疗投资管理公司	196,830,020.05	
江苏科瑞恒置业有限公司	489,768,364.10	
合计	686,598,384.15	30,000,000.00

9、投资性房地产

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	267,560,924.85	276,923,093.45

土地使用权	299,422,537.04	309,899,568.64
合计	566,983,461.89	586,822,662.09

10、固定资产

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物	1,405,757,060.24	1,467,427,578.20
机器设备	1,152,615.72	42,981.76
运输设备	1,332,836.19	1,214,632.26
电子设备	18,258,995.05	963,355.09
办公及其他设备	1,273,570.05	1,397,423.37
合计	1,427,775,077.25	1,471,045,970.68

11、无形资产

项目	期末余额	期初余额
土地使用权	589,382,696.34	607,909,365.42
合计	589,382,696.34	607,909,365.42

10、短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	210,092,000.00	37,610,000.00
保证借款	525,000,000.00	288,000,000.00
信用借款	37,592,000.00	
合计	772,684,000.00	325,610,000.00

11、应付票据

票据类别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	434,460,000.00	610,000,000.00
商业承兑汇票	633,375,400.00	462,654,000.00
合计	1,067,835,400.00	1,072,654,000.00

12、应付账款

项目	期末余额	期初余额
工程款	177,454,753.30	135,479,128.03
供应商款项	11,749,819.96	10,631,754.72
合计	189,204,573.26	146,110,882.75

13、应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	45,957,635.36	46,127,417.87
增值税	153,988,574.20	138,891,530.80

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	175,360,050.89	108,089,245.10
房产税	4,439,628.41	4,172,199.75
城市维护建设税	9,182,756.93	7,272,750.11
教育费附加	9,183,367.44	7,273,360.63
代扣代缴个人所得税	6,372.23	5,958.72
印花税	37,147.10	39,386.10
土地使用税	775.96	
合计	398,156,308.52	311,871,849.08

14、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	47,669,808.22	56,504,000.00
其他应付款	4,061,705,905.59	4,823,376,335.85
合计	4,109,375,713.81	4,879,880,335.85

其中，按款项性质列示的其他应付款情况如下：

项目	期末余额	占比
往来款	2,392,599,407.41	3,522,200,776.82
资金借用	1,667,968,785.70	1,300,099,380.70
个人往来	977,224.48	1,041,178.33
保证金	160,488.00	35,000.00
合计	4,061,705,905.59	4,823,376,335.85

15、一年到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,856,980,000.00	295,880,000.00
一年内到期的应付债券	440,000,000.00	440,000,000.00
合计	2,296,980,000.00	735,880,000.00

16、长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	254,000,000.00	856,000,000.00
抵押借款	1,168,120,000.00	1,059,680,000.00
保证借款	718,400,000.00	941,600,000.00

信用借款		500,000,000.00
合计	2,140,520,000.00	3,357,280,000.00

17、应付债券

债券名称	期末余额	期初余额
14 阜宁债		240,000,000.00
17 阜宁债	600,000,000.00	800,000,000.00
19 阜宁债	594,761,523.31	599,130,851.12
合计	1,194,761,523.31	1,639,130,851.12

18、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
棚户区改造基金借款	391,000,000.00	405,000,000.00
融资租赁借款	175,637,927.68	310,060,546.49
信托基金借款	200,000,000.00	
合计	766,637,927.68	715,060,546.49

19、主营业务

类别	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
项目代建业务	316,002,976.72	257,047,162.52	480,885,664.77	402,692,873.75
土地整理业务	418,146,054.25	235,504,873.31		
现代服务业务	13,205,022.45	6,774,763.29	14,856,801.86	32,683,432.19
贷款利息收入	3,505,513.00		6,321,558.32	
制造业	81,054.86	20,050.88		
其他业务	4,545,290.66	21,157,140.22	6,777,822.86	20,072,103.40
合计	1,190,875,340.52	794,799,330.22	1,356,616,566.86	1,014,376,465.32

(三) 公司财务分析

1、资产质量分析

2018-2021年3月末，公司总资产分别为188.83亿元、201.53亿元、201.80亿元和190.66亿元，2020年资产规模较上年基本持平。

截至2020年末，公司流动资产164.40亿元，较年初下降3.65%，占总资产的81.46%。非流动资产37.41亿元，较年初增加21.02%，占总资产的18.54%。

截至2020年末，公司货币资金期末余额22.85亿元，主要系银行存款19.51亿元，

其他货币资金 3.34 亿元，银行存款余额中用于质押借款的金额为 5.80 亿元，用于质押开具票据的金额为 4.71 亿元；其他货币资金余额中用于质押借款的金额为 0.29 亿元，用于质押开具票据的金额为 3.05 亿元；应收账款期末余额 16.36 亿元，同比下降 10.49%，主要系应收阜宁县财政局 8.57 亿元、阜宁碧水缘旅游项目管理有限公司 4.57 亿元和阜宁县教育投资有限公司 2.61 亿元；公司预付账款期末余额 9.31 亿元，同比上升 56.50%，主要为预付阜宁县财政局 4.17 亿元、预付江苏居源建设工程有限公司 3.00 亿元和预付阜宁县洲业车业有限公司 1.10 亿元；其他应收款期末余额 63.71 亿元，主要为应收阜宁县财政局 12.92 亿元、应收阜宁县国有资产投资经营公司 9.64 亿元、应收阜宁县吉丰水利建设发展有限公司 8.34 亿元、应收阜宁县康达农业水利建设有限公司 4.14 亿元、应收阜宁县交通投资有限公司 4.00 亿元；公司存货期末余额 47.13 亿元，主要是开发成本 13.97 亿元和待开发土地 26.19 亿元；其他流动资产 4.53 亿元，主要为银行理财产品 4.46 亿元。

截至 2020 年末，公司可供出售金融资产 3.75 亿元，主要系投资于阜宁农村商业银行股份有限公司 1.25 亿元、阜宁景程新能源科技合伙企业（有限合伙）2.00 亿元；长期股权投资 6.87 亿元，为投资江苏科瑞恒置业有限公司 6.87 亿元和阜宁县阜康医疗投资管理公司 1.97 亿元；投资性房地产 5.67 亿元，为房屋及建筑物 2.68 亿元和土地使用权 2.99 亿元；固定资产 14.28 亿元，主要为房屋及建筑物 14.06 亿元；无形资产 5.89 亿元，全部为土地使用权。

总体来看，阜宁城投总公司资产规模较大，公司资产以流动资产为主，资产流动性较好，资产结构较为合理。

2、资本结构分析

2018-2021 年 3 月末，公司负债合计分别为 120.86 亿元、132.24 亿元、130.12 亿元和 118.91 亿元，2020 年末公司负债较年初下降 1.60%。

截至 2020 年末，公司流动负债合计 89.10 亿元，占总负债比重 68.48%，非流动负债 41.02 亿元，占总负债比重 31.52%，以流动负债为主。

流动负债方面，截至 2020 年末，公司短期借款期末余额 7.73 亿元，较年初增长 137.40%，主要系质押借款 2.10 亿元、保证借款 5.25 亿元；公司应付票据 10.68 亿元，其中银行承兑汇票 4.34 亿元，商业承兑汇票 6.33 亿元；应付账款 1.89 亿元，较年初上升 29.49%，主要为工程款 1.77 亿元；公司应交税费 3.98 亿元，主要为增值税 1.54

亿元和土地增值税 1.75 亿元；公司其他应付款余额 41.09 亿元，主要系公司往来款 23.92 亿元和资金借用 16.68 亿元；一年内到期的非流动负债余额 22.97 亿元，较年初大幅上升 212.14%，分别为一年内到期的长期借款 18.57 亿元、一年内到期的应付债券 4.40 亿元。

截至 2020 年末，公司非流动负债 41.02 亿元，较年初下降 28.18%，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。公司长期借款期末余额 21.41 亿元，较年初下降 36.24%，占当期非流动负债的比重为 31.52%，包括质押借款 2.54 亿元、抵押借款 11.68 亿元和保证借款 7.18 亿元；公司应付债券期末余额 11.95 亿元，主要是应付“17 阜宁债”6.00 亿元、“19 阜宁债”5.95 亿元；公司长期应付款期末余额 7.67 亿元，主要系应付棚户区改造基金借款 3.91 亿元、应付融资租赁借款 1.76 亿元和应付信托基金借款 2.00 亿元。

所有者权益方面，2018-2021 年 3 月末，公司所有者权益分别为 67.97 亿元、69.29 亿元、71.68 亿元和 71.75 亿元，近年来逐年增加。2021 年 3 月末，公司资本公积 52.43 亿元，

总体来看，公司资本结构合理，负债近年来有所增加，所有者权益不断增厚，公司资本结构不断优化。

3、盈利能力分析

2018-2021 年 3 月末公司主要盈利指标（单位：亿元）

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 3 月
营业收入	19.20	13.57	11.91	1.13
营业成本	14.08	10.14	7.95	0.69
其他收益	0.11	2.10	2.00	-
营业利润	1.20	0.72	0.70	0.07
利润总额	1.20	0.77	0.70	0.07
净利润	0.78	0.76	0.69	0.07

近年来，公司收入总体规模保持增长，2018-2021 年 3 月末公司实现收入分别为 19.20 亿元、13.57 亿元、11.91 亿元和 1.13 亿元。2020 年，公司实现营业收入 11.91 亿元，同比下降 13.93%。从收入构成看，公司安置房销售业务、项目代建业务和土地整理业务分别为 4.35 亿元、3.16 亿元和 4.18 亿元，分别占比 36.56%、26.54%、35.11%。

2018-2021年3月末，公司净利润为0.78亿元、0.76亿元、0.69亿元和0.07亿元。

总体来看，公司各项业务板块发展良好，收入规模逐年增长，公司的业务发展潜力较大。

4、偿债能力分析

2018-2021年3月末公司偿债能力指标

指标名称	2018年	2019年	2020年	2021年3月
资产负债率	64.00%	65.62%	64.48%	62.37%
流动比率	2.29	2.27	1.84	1.97
速动比率	1.72	1.65	1.32	1.35

2018-2021年3月末，公司资产负债率分别为64.00%、65.62%、64.48%和62.37%，呈稳定上升趋势，处于较合理的水平。

2018-2021年3月末流动比率分别为2.29、2.27、1.84和1.97，速动比率分别为1.72、1.65、1.32和1.35，流动资产对流动负债的保障能力较强。总体来看，公司三年来流动比率、速动比率指标保持较好的水平，公司流动资产较优良，变现能力较强，故公司短期偿债能力较强，无法偿还到期的流动负债而产生的财务风险较小。

5、现金流分析

经营活动方面，2018-2021年3月末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-3.47亿元、-12.40亿元、0.46亿元和0.20亿元，波动较大，主要为流出，2020年有所改善。2020年末公司经营活动现金流入为99.63亿元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金16.12亿元和收到其他与经营活动有关的现金83.51亿元。公司2020年经营活动现金流出为99.17亿元，主要为购买商品、接受劳务支付的现金11.37亿元和支付其他与经营活动有关的现金87.65亿元。

投资活动方面，2018-2021年3月末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为3.17亿元、0.01亿元、-7.96亿元和0，投资活动产生的现金流主要为流出，主要系公司支付给其他单位的拆借款。

筹资活动方面，2018-2021年3月末公司筹资性现金净流量分别为6.59亿元、6.77亿元、10.62亿元和-8.17亿元，2020年同比大幅上升56.87%，规模较大，主要为取得借款和收到其他与筹资活动有关的现金收支。

总的来说，公司整体的现金流较波动，2020年有所改善，主要系公司在对外融资收到较大额的现金流入。

九、债务及担保情况分析

(一) 对外融资情况（截至2021年4月末）

债权人	金额（万元）	时间
农行及阜宁农商行	63,000.00	2016.11.18-2025.11.18
工行	18,000.00	2021.3.14-2028.3.14
南京银行	19,700.00	2019.11.9-2023.11.10
	50,000.00	2020.11.23-2023.11.23
华夏银行	10,000.00	2021.1.11-2021.7.15
中行	50,000.00	2016.11.25-2025.12.20
民生银行	50,000.00	2018.2.8-2024.12.31
国开行	15,000.00	2015.11.10-2035.11.9
建行	18,000.00	2020.3.12-2027.3.12
	1,500.00	2021.4.19-2025.4.19
越秀租赁	10,000.00	2018.3.1-2023.3.1
光大银行	12,000.00	2020.5.13-2021.5.12
	5,000.00	2020.8.11-2023.8.10
	6,000.00	2021.3.2-2026.3.1
河北金融租赁	15,000.00	2018.7.12-2023.7.12
恒丰银行	4,000.00	2021.2.24-2022.2.23
招商银行	5,000.00	2019.1.31-2021.12.29
农发行	1,500.00	2020.7.7-2021.7.7
国泰租赁	10,000.00	2018.12.29-2021.12.29
	5,957.00	2019.1.31-2022.1.31
中建投信托	7,830.00	2019.9.27-2021.9.27

	2,510.00	2019.9.30-2021.9.30
	6,880.00	2019.10.18-2021.10.18
	8,180.00	2019.10.25-2021.10.25
	2,530.00	2019.11.29-2021.11.29
	730.00	2019.12.20-2021.12.20
	1,340.00	2020.1.21-2022.1.21
粤财信托	4,480.00	2020.9.3-2022.3.3
	1,950.00	2020.9.11-2022.3.11
	1,840.00	2020.9.25-2022.3.25
	2,900.00	2020.9.30-2022.3.30
	3,830.00	2020.10.22-2022.3.22
	5,000.00	2020.11.5-2022.4.5
中交租赁	10,000.00	2021.2.5-2022.2.4
紫金信托	30,000.00	2020.4.24-2022.4.24
平安证券	24,000.00	2014.8.20-2021.8.20
国开证券	60,000.00	2017.3.14-2024.3.14
合计	543,657.00	

截至2021年4月末，阜宁城投对外融资余额合计54.37亿元，包括银行贷款32.87亿元，占比60.46%；发行债券8.40亿元，占比15.45%；信托融资8.00亿元，占比14.72%；融资租赁借款5.10亿元，占比9.37%，阜宁城投目前外部融资主要以银行贷款为主，信托融资、融资租赁、发行债券等方式为辅，融资渠道较为多元。

2021-2024年及以后到期债务情况（单位：亿元）

时间	2021年	2022年	2023年	2024年及以后
金额	9.12	7.13	9.97	28.15

从到期情况来看，2021-2024年或以后到期的债务分别为9.12亿元、7.13亿元、9.97亿元、28.159亿元。截至2021年3月末，公司流动资产153.25亿元，其中货币资金14.88亿元，公司流动资产变现能力足够覆盖短期借款压力，阜宁城投信誉良好，

未来将持续拓展外部融资渠道，用于保障公司经营和相关的项目建设进度，此外随着公司项目建设项目的收入逐步回款，对未来债务偿还有较好的保障。

(二) 对外担保情况

融资人对外担保明细（截至 2021 年 5 月底，单位：万元）

被担保人	目前余额	企业类型
阜宁美丽乡村建设有限公司	37,500.00	国企
江苏科瑞恒置业有限公司	45,000.00	国企
江苏科瑞恒置业有限公司	34,400.00	国企
阜宁县澳洋工业园投资有限公司	26,200.00	国企
江苏科瑞恒置业有限公司	14,531.25	国企
阜宁县澳洋工业园投资有限公司	22,498.05	国企
江苏开源投资集团有限公司	11,000.00	国企
阜宁县交通投资有限公司	19,200.00	国企
阜宁县城市排水有限公司	18,315.27	国企
阜宁县阜康医疗投资管理有限公司	20,000.00	国企
阜宁碧水缘旅游项目管理有限公司	14,726.82	国企
阜宁县城市排水有限公司	15,918.88	国企
阜宁县建设投资有限公司	18,000.00	国企
阜宁县宁通公路工程建设有限公司	14,926.00	国企
江苏科瑞恒置业有限公司	14,180.00	国企
江苏阜水水务集团有限公司	12,449.13	国企
阜宁县恒源建设投资有限公司	11,520.00	国企
江苏阜农投资有限公司	10,279.59	国企
阜宁碧水缘旅游项目管理有限公司	10,989.16	国企
江苏科瑞恒置业有限公司	11,800.00	国企
江苏阜水水务集团有限公司	9,050.87	国企
江苏阜农投资有限公司	8,888.90	国企
阜宁县阜康医疗投资管理有限公司	10,000.00	国企
阜宁县恒源建设投资有限公司	10,000.00	国企
阜宁县自来水有限公司	9,175.88	国企
阜宁县建设投资有限公司	9,169.31	国企
阜宁县城市排水有限公司	8,349.07	国企
阜宁县公路养护工程有限公司	9,000.00	国企
阜宁县东益水务管理有限公司	9,000.00	国企
阜宁县恒源建设投资有限公司	8,610.00	国企
阜宁县东益水务管理有限公司	7,352.71	国企
阜宁县阜康医疗投资管理有限公司	8,000.00	国企
阜宁县澳洋工业园投资有限公司	6,853.06	国企
阜宁县恒源建设投资有限公司	8,000.00	国企
江苏阜农投资有限公司	7,111.10	国企
阜宁县金沙湖开发投资有限公司	4,903.76	国企

阜宁县自来水有限公司	5,531.50	国企
阜宁县自来水有限公司	6,441.99	国企
阜宁县自来水有限公司	6,441.99	国企
阜宁县交通运输有限公司	5,730.43	国企
阜宁县科技园有限公司	7,000.00	国企
阜宁县自来水有限公司	4,935.85	国企
阜宁县人民医院	6,000.00	国企
江苏鑫耀源园林建设有限公司	6,000.00	国企
阜宁县金沙湖开发投资有限公司	5,162.60	国企
阜宁县桃花源产业投资有限公司	5,117.01	国企
阜宁县澳洋工业园投资有限公司	5,600.00	国企
阜宁县交通运输有限公司	4,985.34	国企
阜宁县康庄投资发展有限公司	5,500.00	国企
阜宁县旭升建设有限公司	5,500.00	国企
阜宁碧水缘旅游项目管理有限公司	4,080.51	国企
阜宁县自来水有限公司	5,000.00	国企
阜宁县金沙湖开发投资有限公司	5,000.00	国企
阜宁县自来水有限公司	4,589.49	国企
江苏科瑞恒置业有限公司	5,000.00	国企
阜宁县建设投资有限公司	5,000.00	国企
阜宁县宁通公路工程建设有限公司	4,974.01	国企
盐城柿外桃园旅游发展有限公司	2,600.00	国企
阜宁县康庄投资发展有限公司	4,000.00	国企
阜宁县安居工程建设管理有限公司	4,000.00	国企
阜宁县旭升建设有限公司	4,000.00	国企
阜宁县澳洋工业园投资有限公司	3,984.95	国企
盐城阜宁港投资发展有限公司	2,989.15	国企
盐城阜宁港投资发展有限公司	2,989.15	国企
阜宁县东益水务管理有限公司	2,207.98	国企
江苏科瑞恒置业有限公司	3,200.00	国企
江苏阜农投资有限公司	1,578.18	国企
阜宁县自来水有限公司	1,008.54	国企
阜宁县自来水有限公司	1,008.54	国企
江苏阜农投资有限公司	2,090.61	国企
阜宁县金沙湖开发投资有限公司	2,563.52	国企
阜宁县恒源建设投资有限公司	2,492.00	国企
阜宁县人民医院	2,035.09	国企
阜宁县人民医院	2,033.51	国企
阜宁县建设投资有限公司	1,573.07	国企
阜宁县建设投资有限公司	1,573.07	国企
阜宁县恒源建设投资有限公司	1,998.00	国企
阜宁县城市园林绿化工程有限公司	2,000.00	国企
阜宁县交通运输有限公司	1,953.00	国企

阜宁县建设投资有限公司	944.48	国企
阜宁县人民医院	1,211.22	国企
阜宁县人民医院	1,057.61	国企
阜宁县东益水务管理有限公司	714.35	国企
阜宁县人民医院	957.04	国企
阜宁港物流集聚园区开发投资有限公司	502.06	国企
阜宁县城市排水有限公司	1,000.00	国企
阜宁县自来水有限公司	913.24	国企
阜宁县自来水有限公司	898.08	国企
阜宁县交通运输有限公司	837.00	国企
阜宁县建设投资有限公司	629.23	国企
江苏科瑞恒置业有限公司	820.00	国企
江苏科瑞恒置业有限公司	600.00	国企
阜宁县东益水务管理有限公司	324.70	国企
阜宁县建设投资有限公司	10,000.00	国企
阜宁县恒源建设投资有限公司	9,000.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	9,000.00	国企
阜宁县人民医院	6,000.00	国企
阜宁县阜城伟业城镇建设开发有限公司	5,500.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	5,000.00	国企
阜宁县阜城伟业城镇建设开发有限公司	4,500.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	3,000.00	国企
阜宁县城市园林绿化工程有限公司	3,000.00	国企
阜宁县中医院	2,000.00	国企
阜宁县阜水农村供水有限公司	2,000.00	国企
阜宁县吉丰水利建设发展有限公司	15,000.00	国企
阜宁县吉丰水利建设发展有限公司	15,000.00	国企
阜宁县交通投资有限公司	10,000.00	国企
阜宁县建设投资有限公司	10,000.00	国企
阜宁县建设投资有限公司	5,000.00	国企
阜宁县安居工程建设管理有限公司	5,000.00	国企
阜宁县恒源建设投资有限公司	5,000.00	国企
阜宁县交通投资有限公司	4,000.00	国企
阜宁县人民医院	3,000.00	国企
阜宁县交通运输有限公司	3,000.00	国企
阜宁碧水缘旅游项目管理有限公司	3,000.00	国企
阜宁县城市园林绿化工程有限公司	3,000.00	国企
阜宁美丽乡村建设有限公司	40,000.00	国企
阜宁县润泉水务有限公司	15,000.00	国企
阜宁县建设投资有限公司	10,000.00	国企
阜宁县人民医院	7,064.89	国企
阜宁县自来水有限公司	5,485.77	国企
阜宁碧水缘旅游项目管理有限公司	5,000.00	国企

江苏阜水水务集团有限公司	5,000.00	国企
阜宁县安居工程建设管理有限公司	5,000.00	国企
阜宁县城市排水有限公司	4,616.50	国企
江苏阜水水务集团有限公司	4,000.00	国企
阜宁县人民医院	3,800.00	国企
阜宁县人民医院	3,050.86	国企
阜宁县人民医院	2,541.38	国企
阜宁县人民医院	2,541.38	国企
阜宁县自来水有限公司	2,351.04	国企
江苏恒健建设集团有限公司	2,000.00	国企
阜宁县润泉水务有限公司	1,000.00	国企
阜宁县中医院	1,000.00	国企
江苏阜水水务集团有限公司	15,000.00	国企
阜宁美丽乡村建设有限公司	10,000.00	国企
阜宁县公路养护工程有限公司	5,500.00	国企
阜宁县人民医院	5,000.00	国企
江苏开源投资集团有限公司	5,000.00	国企
阜宁县恒源建设投资有限公司	3,800.00	国企
阜宁县交通投资有限公司	3,000.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	3,000.00	国企
阜宁县澳洋工业园顺达自来水服务有限公司	3,000.00	国企
阜宁县交通投资有限公司	2,000.00	国企
江苏开源投资集团有限公司	22,000.00	国企
阜宁县澳洋工业园投资有限公司	17,080.00	国企
阜宁县建设投资有限公司	17,000.00	国企
阜宁县建设投资有限公司	12,430.00	国企
阜宁县润泉水务有限公司	9,000.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	8,790.00	国企
阜宁县建设投资有限公司	8,300.00	国企
阜宁县沃森污水处理有限公司	8,000.00	国企
阜宁县澳洋工业园投资有限公司	8,000.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	4,540.00	国企
阜宁县澳洋工业园投资有限公司	3,530.00	国企
阜宁县沃森污水处理有限公司	3,500.00	国企
阜宁县人民医院	2,930.00	国企
阜宁县沃森污水处理有限公司	1,900.00	国企
阜宁县沃森污水处理有限公司	1,600.00	国企
阜宁县建设投资有限公司	1,350.00	国企
江苏恒健建设集团有限公司	1,000.00	民企
合计	1,140,478.72	

截至 2021 年 5 月，阜宁城投总公司对外担保金额 114.05 亿元，对国企担保 113.95 亿元，占比 99.91%；对民企担保 0.1 亿元，占比 0.09%。

对民企担保的企业为江苏恒健建设集团有限公司，公司注册资本 3.06 亿元，成立于 2008 年 8 月 6 日，具有建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包二级等资质，公司资质良好，代偿风险低。

十、信用评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2020 年 6 月 28 日出具的跟踪评级报告，阜宁城投主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

目前公司存续债券情况如下：

证券名称	发行日期	到期日期	剩余期限	当前余额(亿)	票面利率(当期)%	发行规模(亿)
21 阜宁城投 PPN001	2021-06-02	2024-06-03	2.9863	3	6.95	3
17 阜宁债	2017-03-13	2024-03-14	2.7644	6	6	10
14 阜宁债	2014-08-14	2021-08-15	0.1863	2.4	7.19	12

十一、征信及被执行人信息查询情况

根据查询人行征信系统，截至到 2021 年 5 月 10 日，阜宁城投在 16 家金融机构的业务尚未结清，无关注类和不良类。

The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Network' (中国执行信息公开网) website. The search results for '阜宁县城市投资发展有限责任公司' (Funing City Investment Development Co., Ltd.) are displayed in a table below the search form.

序号	姓名	立案时间	案号	立案
1	阜宁县城市投资发展有限责任公司	2021年1月14日	(2021)苏0923执384号	立案

第四节担保方-开源集团

一、基本情况

担保方名称	江苏开源投资集团有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）
住所	江苏省阜宁经济开发区大道8号
法定代表人	刘泽华
注册/实收资本	111000 万元人民币
成立时间	2003 年 10 月 20 日
营业期限	2003-10-20 至无固定期限
经营范围	本县开发区内基础设施建设投资运作管理服务,招商中介服务;房产开发经营;地产开发经营;园林绿化工程施工;景观和绿地设施工程施工;市政工程施工;建筑工程机械设备租赁服务;贸易经纪与代理(除拍卖);绿化管理;物业管理;土地整理服务;污水处理及再生利用;企业管理服务(除投资与资产管理);苗木、建材(除危险化学品)销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
统一社会信用代码	91320923755052140G

二、历史沿革

公司于 2003 年初由江苏省阜宁经济开发区管委会作为主要发起人发起设立,主要股东有江苏中恒纺织有限公司、黄河药业投资发展有限公司、阜宁协鑫热电股份有限公司,公司注册资本总额 1,000 万元人民币。开发区管委会作为主要发起人出资 500 万元、江苏中恒纺织有限责任公司出资 200 万元、黄河药业投资发展有限公司出资 200 万元、阜宁协鑫热电股份有限公司出资 100 万元,2003 年 10 月所有股东出资到位后完成注册登记手续,公司正式开始运作。2009 年 2 月为整合公司资源,由开发区管委会收购开源其他所有股东股份,公司增资到 8,000 万元,2013 年 4 月 12 日,公司增加注册资本叁仟万元,由开发区管委会缴足,变更后的注册资本为壹亿壹仟万元,2018 年 5 月,公司增资至 111000 万元。2019 年 12 月,公司股东发生变更,由江苏省阜宁经济开发区管理委员会变更为阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室。2020 年 2 月,

公司名称发生变更，变更为江苏开源投资集团有限公司。

三、股东情况

截至到 2021 年 6 月，公司注册资本 111,000 万元，法定代表人刘泽华，股东为阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室，持股比例 100.00%。

股东和出资情况如下（单位：万元）：

股东名称	金额	比例
阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室	111,000	100.00%

四、公司组织及公司治理

为适应社会主义市场经济的要求，发展生产力，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）及其他相关法律、行政法规的规定，特制定本章程。

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

2、董事会

本公司设董事会，董事会由 5 名董事组成，其中 4 名由股东委派产生，1 名由职工代表选举产生，任期三年。董事长由股东指派产生，董事会对股东负责，形式下列权利：

- （1）董事会向股东负责，并向股东报告工作；
- （2）执行股东的决定；
- （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) 制订公司增加或者减少注册资本、合并、分立、解散、变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 决定聘任或者解聘公司经理，决定其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (9) 制定公司的基本管理制度；
- (10) 公司章程规定的其他职权。

董事会会议由董事长召集和主持，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

召开董事会会议，应当于会议召开十日以前通知全体董事。三分之一以上董事可以提议召开董事会会议。董事会会议决议，实行一人一票。

3、经理

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘，董事长为公司法定代表人。经理对董事会负责，负责公司日常经营管理工作，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决定；
- (2) 组织实施年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司的内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制订公司的具体规章；
- (6) 聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (7) 提请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) 董事会授予的其它职权。

经理列席董事会会议。

4、监事会

公司设监事会，监事会由5名监事组成，其中3名监事由股东委派产生，2名监事由公司职工代表选举产生。监事对股东负责，监事任期每届3年，任期届满，可连选连任。

监事会行使下列职权：

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

五、主要高管人员情况

刘泽华，男，1985年12月出生，本科学历，曾任江苏开源投资发展有限公司会计、阜宁县中小企业信用担保有限公司财务部门负责人，现任江苏开源投资集团有限公司董事长。

六、子公司情况

截至2020年末，开源集团纳入合并范围子公司共4户，情况如下：

公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
阜宁县中小企业融资担保有限公司	20,000.00	100.00
阜宁县鑫泽源污水处理有限公司	10,000.00	100.00
阜宁县万家房地产经纪有限公司	10,000.00	100.00
盐城卓兴能源有限公司	500.00	100.00

七、经营情况

公司主要在阜宁经开区内从事市政基础设施委托代建业务、房屋租赁及担保业务。2019年公司实现营业收入2.37亿元，其中委托代建业务收入2.25亿元，占营业收入的比重为95.03%。毛利率方面，2019年公司综合毛利率为20.43%，与上年基本持平。2020年，公司营业收入有所下降，但利润较高的担保业务和租赁业务收入上升，整体毛

利率有所增加。

2019 和 2020 年公司主要营业收入和毛利率情况（单位：万元）

项目	2020 年度		2019 年度	
	收入	毛利率	收入	毛利率
主营业务				
委托代建收入	18,910.49	15.88%	22,525.06	16.26%
担保业务收入	244.49	-	374.33	-
租赁收入	1,193.39	-	804.76	-
合计	20,348.36	21.82%	23,704.15	20.43%

公司作为阜宁经开区城市基础设施的建设主体，根据阜宁经开区管委会的建设计划承接项目，与阜宁经开区财税局签订《委托建设合同》。公司自筹资金，组织工程项目的立项、招投标，并出具可行性研究报告前期工作。同时，公司负责落实工程项目的工作单位并委托其进行施工，以及其他保证工程顺利推进的代建管理内容。阜宁经开区管委会逐年对项目施工进度进行检验，按照项目工程建设成本加上一定合理利润支付代建劳务费用。根据公司已与阜宁经开区财税局签订的《委托代建合同》，公司现有项目均按照工程成本加成 20% 左右确定代建劳务费用，因此公司委托代建业务毛利率稳定。2019 年公司确认委托代建收入的项目主要包括窑湾安置楼、串场河大桥、花园安置楼、顾庄安置楼小区等。2019 年实现委托代建收入 2.25 亿元，较上年上升 13.54%。

2019 年委托代建收入明细（单位：万元）

项目名称	确认收入	确认成本
窑湾安置楼	3,548.84	2,971.79
串场河大桥	2,798.16	2,343.18
花园安置楼	2,631.45	2,203.57
顾庄安置楼小区	2,514.35	2,105.51
南苑小区	2,419.20	2,025.84
协鑫大道改造工程	2,070.67	1,733.98
通榆小区	1,528.91	1,280.31
必生小区	1,500.65	1,256.64
开发区大道	1,275.96	1,068.49
协鑫大道南延	1,080.86	905.11
吴滩安置楼	798.43	668.60
海鑫东苑	154.20	129.13

黄河路	150.22	125.80
花园路	33.44	28.00
新丰小区安置楼	19.73	16.52
合计	22,525.06	18,862.45

资料来源：公司提供

截至 2019 年末，公司主要在建的委托代建项目包括南苑小区、窑湾安置楼、顾庄安置楼小区、花园安置楼等，拟建的委托代建项目为新民小区安置楼、黄码路等，主要在建、拟建项目预计总投资合计 36.50 亿元，已投资 11.50 亿元，公司在建、拟建委托代建项目较多，业务持续性较好。同时我们也注意到，截至 2019 年末公司主要在建、拟建项目尚需投资 25.00 亿元，公司面临较大的资金压力。

截至 2019 年末，公司在建、拟建基础设施工程情况（单位：亿元）

类别	项目名称	项目总投资	项目已投资	
在建项目	南苑小区	7.30	4.37	
	窑湾安置楼	5.35	0.66	
	顾庄安置楼小区	4.98	0.46	
	花园安置楼	4.85	0.48	
	吴滩安置楼	4.50	2.08	
	花园路	3.33	0.18	
	新丰安置楼	1.60	0.90	
	新城实验小学	0.98	0.42	
	东京路、纽约路	0.87	0.48	
	开发区绿化工程	0.44	0.25	
	黄河路	0.41	0.23	
	必生小区	0.40	0.28	
	通榆小区	0.38	0.28	
	协鑫大道改造工程	0.20	0.20	
	立新路及配套设施	0.16	0.10	
	华茂大街污水管道工程	0.10	0.10	
	天翼路	0.05	0.03	
	拟建项目	新民小区安置楼	0.60	0.00
	合计	-	36.50	11.50

资料来源：公司提供

租赁业务主要是公司将持有的阜宁经开区内部分商业房产对外出租，2019 年租金水平有所下调，故租赁业务总收入在 2019 年小幅下降至 804.76 万元，业务毛利率为 100.00%。公司担保业务主要是为当地中小企业提供信用担保服务，包括融资性担保业务和履约性担保业务，以及与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，其经营主体为阜宁县中小企业信用担保有限公司（以下简称“阜宁中小担保”）。2019 年，阜

宁中小担保继续积极开展阜宁经济开发区优质企业相关担保业务，担保业务实现收入 374.33 亿元，同比增长 73.52%，业务毛利率为 100.00%。租赁及担保业务对公司营业收入及利润形成有益补充。同时需要注意的是，截至 2019 年末，阜宁中小担保对外担保业务在保余额为 21,590.00 万元，均有反担保措施，由于被担保单位主要系民营企业，存在一定代偿风险。

八、公司财务情况

(一) 2017 年-2020 年末主要财务数据及财务指标

1、资产负债表（单位：元）

资产	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
流动资产：				
货币资金	530,002,355.83	558,433,852.38	1,186,264,566.24	1,243,637,122.75
应收票据	50,000.00			
应收账款	1,001,967,484.95	906,563,132.72	892,390,749.75	869,615,654.81
预付款项				
其他应收款	1,910,741,063.49	3,422,146,671.35	4,686,501,680.22	5,268,354,315.61
存货	1,693,267,703.09	1,633,690,905.28	1,860,978,667.52	1,068,748,019.58
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	300,001,856.54	5,022,356.54	1,856.54	1,856.54
流动资产合计	5,436,030,463.90	6,525,856,918.27	8,626,137,520.27	8,450,356,969.29
非流动资产：				
可供出售金融资产	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	33,043,814.14	1,707,447,100.81		15,102,059.73
投资性房地产	1,925,850,200.00	2,012,459,400.00	2,089,436,500.00	1,786,974,100.00
固定资产	398,102,464.40	404,849,473.72	440,755,497.65	336,118,501.28
在建工程				
无形资产		5,655,597.00	21,536,788.10	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				

递延所得税资产	24,862,520.10	19,424,980.29	40,062,956.33	51,404,887.55
其他非流动资产	432,203,938.61		103,000,000.00	
非流动资产合计	2,824,062,937.25	4,159,836,551.82	2,704,791,742.08	2,199,599,548.56
资产总计	8,260,093,401.15	10,685,693,470.09	11,330,929,262.35	10,649,956,517.85
负债和所有者权益				
流动负债：				
短期借款		100,000,000.00	26,500,000.00	370,500,000.00
应付票据	100,000,000.00	200,000,000.00	880,000,000.00	800,000,000.00
应付账款	76,810,711.00	64,098,221.00	69,723,965.87	39,870,648.68
预收款项				
应付职工薪酬	17,400.00	140,700.00	10,200.00	10,200.00
应交税费	20,314,608.49	38,580,881.46	41,570,201.88	81,538,599.29
其他应付款	919,985,245.24	578,424,973.75	722,352,012.01	754,117,548.68
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	227,220,031.84	172,068,369.67	382,400,419.48	674,598,235.18
其他流动负债	11,790,174.67	13,755,024.67	65,038,824.67	19,500,099.67
流动负债合计	1,356,138,171.24	1,167,068,170.55	2,187,595,623.91	2,740,135,331.50
非流动负债：				
长期借款	452,670,260.50	290,507,653.61	852,953,001.68	402,262,754.70
应付债券	1,479,339,300.00	1,483,230,930.00	1,187,541,698.19	891,718,280.42
长期应付款	65,477,924.31	16,197,413.33	3,317,474.45	
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延所得税负债	111,694,422.47	119,232,872.53	145,743,716.00	139,913,649.50
递延收益				
其他非流动负债			1,700,000.00	240,000,000.00
非流动负债合计	2,109,181,907.28	1,909,168,869.47	2,191,255,890.32	1,673,894,684.62
负债合计	3,465,320,078.52	3,076,237,040.02	4,378,851,514.23	4,414,030,016.12
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	110,000,000.00	1,110,000,000.00	1,110,000,000.00	1,110,000,000.00
资本公积	3,818,754,428.90	5,492,908,378.90	4,678,920,975.28	3,819,230,626.86
减：库存股				
其它综合收益				
专项储备				
盈余公积	89,013,307.09	105,387,092.03	120,632,401.91	139,971,733.43
未分配利润	777,005,586.64	901,160,959.14	1,042,524,370.93	1,166,724,141.44

归属于母公司所有者权益合计	4,794,773,322.63	7,609,456,430.07	6,952,077,748.12	6,235,926,501.73
少数股东权益				
所有者权益合计	4,794,773,322.63	7,609,456,430.07	6,952,077,748.12	6,235,926,501.73
负债和所有者权益总计	8,260,093,401.15	10,685,693,470.09	11,330,929,262.35	10,649,956,517.85

3、利润表（单位：元）

项目	2017年	2018年	2019年	2020年
一、营业收入	235,113,062.53	209,057,882.28	237,041,539.41	203,483,603.20
减：营业成本	188,607,886.27	166,128,362.18	188,624,503.23	159,078,654.70
税金及附加	194,923.21	139,345.23	150,116.46	3,626,557.32
销售费用	1,169,980.00	2,232,567.50	3,080,202.96	2,023,797.62
管理费用	24,759,493.05	25,572,715.39	28,050,017.11	30,340,380.77
财务费用	-5,322,302.74	-3,128,040.58	-15,465,270.24	19,466,344.88
资产减值损失	28,308,750.35	13,268,815.70	46,857,487.18	46,043,166.88
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	59,529,555.81	43,528,444.59	76,977,100.00	-8,250,709.70
投资收益（损失以“-”号填列）	3,378,938.94	2,598,136.67	155,554.79	102,059.73
其他收益	-	75,855,400.00	101,117,600.00	130,007,301.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	43,080,755.41	-	114,115,554.06
二、营业利润	60,302,827.14	169,906,853.53	163,994,737.50	178,878,906.52
加：营业外收入	108,035,860.00	334,947.00	3,051.18	14,355.00
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-
减：营业外支出	150,358.35	300.00	6,984.25	79,228.53
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
三、利润总额	168,188,328.79	170,241,500.53	163,990,804.43	178,814,032.99
减：所得税	17,261,647.82	29,712,343.09	7,382,082.76	20,274,930.96
四、净利润	150,926,680.97	140,529,157.44	156,608,721.67	158,539,102.03

3、现金流量表（单位：元）

项目	2017年	2018年	2019年	2020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	220,353,982.62	310,634,700.00	233,246,200.00	202,649,000.00
收到的税费返还				427,201.40
收到其他与经营活动有关的现金	2,634,717,417.97	2,530,290,141.35	4,158,756,188.12	8,208,123,828.39
经营活动现金流入小计	2,855,071,400.59	2,840,924,841.35	4,392,002,388.12	8,411,200,029.79
购买商品、接受劳务支付的现金	115,333,763.32	116,247,554.11	34,638,929.47	327,410,839.43
支付给职工以及为职工支付的现金	995,334.77	1,701,687.70	2,706,020.64	2,838,038.91
支付的各项税费	609,970.67	3,027.15	2,504.25	2,435,291.93
支付其他与经营活动有关的现金	3,899,879,182.64	3,587,389,481.68	4,583,374,278.54	6,413,047,798.67
经营活动现金流出小计	4,016,818,251.40	3,705,341,750.64	4,620,721,732.90	6,745,731,968.94
经营活动产生的现金流量净额	-1,161,746,850.81	-864,416,909.29	-228,719,344.78	1,665,468,060.85
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	800,000,000.00	300,000,000.00	5,020,500.00	
取得投资收益收到的现金	976,668.48	2,348,800.00	155,554.79	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				-222,945,527.43
收到其他与投资活动有关的现金			2,568,760.46	
投资活动现金流入小计	800,976,668.48	302,348,800.00	7,744,815.25	-222,945,527.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	60,980.00	1,016,004.11	5,830.00	86,245,273.87
投资支付的现金	1,102,500,000.00	5,020,500.00		15,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				

支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	1,102,560,980.00	6,036,504.11	5,830.00	101,245,273.87
投资活动产生的现金流量净额	-301,584,311.52	296,312,295.89	7,738,985.25	-324,190,801.30
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		1,000,000,000.00		
取得借款收到的现金	827,940,000.00		705,400,000.00	1,174,610,000.00
发行债券收到的现金	1,477,740,000.00			
收到其他与筹资活动有关的现金			50,380,000.00	500,000.00
筹资活动现金流入小计	2,305,680,000.00	1,000,000,000.00	755,780,000.00	1,175,110,000.00
偿还债务支付的现金	805,910,438.22	266,519,991.28	212,064,048.39	1,029,575,875.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	69,333,526.97	143,702,006.41	177,683,164.27	251,368,902.75
支付其他与筹资活动有关的现金	28,982,089.30	300,000,000.00	169,093,031.72	1,093,976,300.16
筹资活动现金流出小计	904,226,054.49	710,221,997.69	558,840,244.38	2,374,921,078.64
筹资活动产生的现金流量净额	1,401,453,945.51	289,778,002.31	196,939,755.62	-1,199,811,078.64
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-61,877,216.82	-278,326,611.09	-24,040,603.91	141,466,180.91
加：期初现金及现金等价物余额	553,642,465.57	491,765,248.75	213,438,637.66	189,398,033.75
六、期末现金及现金等价物余额	491,765,248.75	213,438,637.66	189,398,033.75	330,864,214.66

(二) 重要科目介绍 (截至 2020 年 12 月末, 单位: 元)

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	5,106.56	13,911.50
银行存款	1,194,070,508.26	1,137,384,122.25
其他货币资金	49,561,507.93	48,866,532.49
合计	1,243,637,122.75	1,186,264,566.24

其中：受限货币资金如下

项目	期末余额	期初余额
担保公司存出保证金	49,561,507.93	48,866,532.49
定期存单质押	863,211,400.16	948,000,000.00

2、应收账款

截至到 2020 年 12 月末，应收账款余额 869,615,654.81 元，期末余额前五名情况如下：

债务人名称	期末余额	占比 (%)
阜宁经济开发区财税局	190,894,385.66	88.88%
	226,349,403.87	
	199,354,034.61	
	203,504,464.54	
盐城市华业医药化工有限公司	11,262,664.32	1.22%
江苏中厦集团有限公司	10,201,260.74	1.21%
	481,597.23	
	501,083.10	
江苏牧源商贸有限公司	5,058,138.89	0.91%
	3,304,187.93	
江苏七彩科技产业园管理有限公司	8,303,704.45	0.90%
合计	859,214,925.34	93.12%

3、其他应收款

截至到 2020 年 12 月末，其他应收款余额 5,268,354,315.61 元，期末余额前五名情况如下：

债务人名称	期末余额	占比 (%)
阜宁经济开发区财税局	874,078,869.95	43.57%
	731,843,810.14	
	740,560,076.73	
	15,419,702.47	
江苏海鑫新能源发展有限公司	1,177,758,448.42	21.73%
江苏开源建设发展有限公司	323,627,917.58	6.42%
	24,683,224.04	
阜宁县财政局	52,527,789.82	5.45%
	120,000,000.00	
	122,821,283.76	
江苏昊康建设工程有限公司	152,800,000.00	2.82%
合计	4,336,121,122.91	79.99%

4、存货

项目	期末余额	期初余额
土地使用权	867,974,936.00	1,576,499,196.00
工程施工	200,773,083.58	284,479,471.52
合计	1,068,748,019.58	1,860,978,667.52

5、投资性房地产

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	672,345,900.00	631,286,600.00
土地使用权	1,114,628,200.00	1,458,149,900.00
合计	1,786,974,100.00	2,089,436,500.00

6、固定资产

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	335,601,297.62	440,243,010.93
机器设备	-	455,116.67
运输设备	144,007.75	10,330.00
电子设备	238,239.68	3,980.84
其他	134,956.23	43,059.21
合计	336,118,501.28	440,755,497.65

7、短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
银行借款	370,500,000.00	26,500,000.00
其中：抵押借款	-	-
质押借款	110,500,000.00	26,500,000.00
保证借款	10,000,000.00	-
委托贷款	250,000,000.00	-
合计	370,500,000.00	26,500,000.00

8、应付票据

类别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	600,000,000.00	880,000,000.00
信用证	200,000,000.00	-
合计	800,000,000.00	880,000,000.00

9、应付账款

截至到2020年12月末，应付账款余额39,870,648.68元，期末余额前五名情况如下：

项目	期末余额	期初余额
1年以内	2,511,539.50	5,319,999.00
1-2年	2,323,999.00	3,262,774.70
2-3年	-	49,484,128.17
3年以上	35,035,110.18	11,657,064.00
合计	39,870,648.68	69,723,965.87

应付账款前五名往来单位情况：

单位名称	性质	期末余额	占比
江苏省盐阜建设集团有限公司	工程款	27,591,920.00	69.20%
江苏华实市政建设集团有限公司	工程款	2,760,000.00	6.92%
陕西省燃气设计院有限公司	工程款	2,138,000.00	5.36%

江苏成盛交通工程有限公司	工程款	1,450,000.00	3.64%
江苏弘盛建设工程集团有限公司	工程款	1,200,000.00	3.01%
合计		35,139,920.00	88.13%

10、应交税费

项目	期末余额	期初余额
应交增值税	7,843,533.47	6,061,435.43
应交企业所得税	72,441,046.10	35,066,526.39
应交城市维护建设税	310,055.78	220,950.87
应交教育费附加	183,556.44	132,570.56
应交地方教育费附加	126,499.39	88,380.37
应交土地使用税	527,061.52	-
应交房产税	91,556.08	-
应交印花税	15,068.81	-
应交个人所得税	221.70	338.26
合计	81,538,599.29	41,570,201.88

11、应交税费

项目	期末余额	期初余额
应付利息	34,915,068.49	43,643,835.62
应付股利	-	-
其他应付款	719,202,480.19	678,708,176.39
合计	754,117,548.68	722,352,012.01

12、其他应付款

截至到2020年12月末，其他应付款余额754,117,548.68元，期末余额前五名如下：

债权单位名称	期末余额	占比
江苏鑫耀源园林建设有限公司	169,719,346.22	23.60%
阜宁县中医院	90,080,640.00	12.53%
阜宁港物流集聚园区开发投资有限公司	82,000,000.00	11.48%
	600,000.00	
阜宁县人民医院	75,986,612.59	10.56%
阜宁县国有资产投资经营公司	73,198,000.00	10.18%
合计	491,584,598.81	68.35%

13、一年内到期的非流动负债

借款类别	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	66,000,000.00	-
其中：保证借款	66,000,000.00	-
一年内到期的	306,898,235.18	66,793,863.93
一年内到期的长期应付款	-	15,606,555.55
一年内到期的应付债券	300,000,000.00	300,000,000.00
一年内到期的其他长期债务	1,700,000.00	-

借款类别	期末余额	期初余额
合计	674,598,235.18	382,400,419.48

14、长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
银行借款	44,000,000.00	-
其中保证借款	44,000,000.00	-
非银行金融机构借款	358,262,754.70	852,953,001.68
合计	402,262,754.70	852,953,001.68

15、应付债券

项目	期末余额	本金余额
17 开投债	891,718,280.42	900,000,000.00
合计	891,718,280.42	900,000,000.00

16、其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
江苏阜宁尊享债券融资计划	-	1,700,000.00
江苏凯源投资集团有限公司 2020 年私募债券 1 号	240,000,000.00	-
合计	240,000,000.00	1,700,000.00

24、营业收入、营业成本

项目	2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
委托代建收入	189,104,895.62	159,078,654.70	225,250,620.36	188,624,503.23
担保业务收入	2,444,850.00	-	3,743,300.00	-
租赁收入	11,933,857.58	-	8,047,619.05	-
小计	203,483,603.20	159,078,654.70	237,041,539.41	
其他业务				
其他	-	-	-	-
小计	-	-	-	-
合计	203,483,603.20	159,078,654.70	237,041,539.41	188,624,503.23

(三) 融资方财务分析

1、资产质量分析

2017-2020 年末，开源集团总资产分别为 82.60 亿元、106.86 亿元、113.31 亿元和 106.50 亿元，2020 年 12 月末同比下降 6.01%，主要系存货和固定资产下降较明显所致。截至到 2020 年 12 月末，开源集团流动资产合计 84.50 亿元，占总资产的 79.34%，非流动资产合计 22.00 亿元，占总资产的 26.63%。

公司资产以流动资产为主，截至 2020 年 12 月末，公司货币资金 12.44 亿元，同比增长 4.84%，主要包括银行存款 11.94 亿元和其他货币资金 0.50 亿元；公司应收账款

8.70 亿元，同比下降 2.55%，其中金额较大的包括应收阜宁经济开发区财税局 8.20 亿元、应收盐城市华业医药化工有限公司 0.11 亿元和应收江苏中厦集团有限公司 0.11 亿元等；公司其他应收款余额 52.68 亿元，同比增长 12.42%，其中金额较大的包括应收阜宁经济开发区财税局 23.62 亿元、应收江苏海鑫新能源发展有限公司 11.78 亿元、应收江苏开源建设发展有限公司 3.49 亿元、应收阜宁县财政局 2.96 亿元和应收江苏昊康建设工程有限公司 1.53 亿元，合计占公司其他应收款总额的 79.99%；公司存货余额 10.69 亿元，同比下降 42.57%，其中主要包括土地使用权 8.68 亿元和工程施工 2.01 亿元等。

非流动资产方面，公司投资性房地产 17.87 亿元，同比下降 14.48%，主要包括公司的房屋建筑物 6.72 亿元和土地使用权 11.15 亿元；公司固定资产 3.36 亿元，同比下降 23.74%，主要为房屋建筑物 3.36 亿元。

整体来看，流动资产是公司的主要资产形式，非流动资产相对占比较小。开源集团总资产规模较大，资产结构合理，具备较好的流动性，总体资产质量较好。

2、资本结构

2017-2020 年末，开源集团总负债分别为 34.65 亿元、30.76 亿元、43.79 亿元和 44.14 亿元，2020 年 12 月末比年初增长 0.80%，总负债规模呈波动增长趋势。

截至 2020 年 12 月末公司流动负债 27.40 亿元，占总负债的 62.08%，非流动负债合计 16.74 亿元，占总负债的 37.92%。

流动负债方面，截至 2020 年 12 月末，流动负债中短期借款 3.71 亿元，比年初增加了 3.44 亿元%，主要系公司从金融机构取得银行质押借款 1.11 亿元、银行保证借款 0.10 亿元和银行委托借款 2.50 亿元；公司应付票据 8.00 亿元，主要为银行承兑汇票 6.00 亿元和信用证 2.00 亿元；公司应付账款 0.40 亿元，同比下降 42.82%，金额较大的包括江苏省盐阜建设集团有限公司 0.28 亿元等；公司应付税费 0.82 亿元，其中主要为企业所得税 0.72 亿元等；公司其他应付款 7.54 亿元，同比增长 4.40%，其中金额较大的往来款包括应付江苏鑫耀源园林建设有限公司 2.60 亿元、应付阜宁县中医院 0.90 亿元、应付阜宁港物流集聚园区开发投资有限公司 0.83 亿元、应付阜宁县人民医院 0.76 亿元和应付阜宁县国有资产投资经营公司 0.73 亿元等；公司一年内到期的非流动负债 6.75 亿元，同比增长 76.41%，主要包括一年内到期的长期借款 0.66 亿元、一年内到期的非银行金融机构借款 3.07 亿元和一年内到期的应付债券 3.00 亿元等。

非流动负债方面，主要以长期借款、应付债券、递延所得税负债和其他非流动负债

构成。2020年12月末，公司长期借款4.02亿元，系公司从银行取得的保证借款0.44亿元和从非银行金融机构取得的借款3.58亿元；公司应付债券8.92亿元，全部为应付“17开投债”；公司其他非流动负债2.40亿元，全部为江苏开源投资集团有限公司2020年私募债券1号的2.40亿元。

所有者权益方面，2017-2020年末，所有者权益分别为47.95亿元、76.09亿元、69.52亿元和62.36亿元，保持稳定增长。

截至2020年12月末，公司实收资本11.10亿元、资本公积38.19亿元、未分配利润11.67亿元，结构保持稳定。

整体来看，近年来公司负债随着资产规模扩大也有所上升，所有者权益增幅较大，负债以流动负债为主，总体资本结构合理。

3、盈利能力分析

2017-2020年公司主要盈利指标

指标名称	2017年	2018年	2019年	2020年
毛利率	19.78%	20.53%	20.43%	21.82%
净利润率	64.19%	67.22%	66.07%	77.91%
净资产收益率	3.15%	1.85%	2.25%	2.54%
期间费用/营业收入	8.76%	11.80%	6.61%	25.47%

开源集团主要在阜宁经开区内从事市政基础设施委托代建业务、房屋租赁及担保业务。2017-2020年末公司营业收入分别为2.35亿元、2.09亿元、2.37亿元和2.03亿元，整体比较波动。2020年，公司实现营业收入2.03亿元，同比有所下降。

从毛利率来看，2017-2020年末，毛利率分别为19.78%、20.53%、20.43%和21.82%，整体波动上升，保持在较高水平。2020年公司净利率上升11.84个百分点，原因系政府对公司补助增长较为明显，政府补助2020年同比增长28.71%，对公司收益带来一定程度的保障。

总体来看，近年来公司净利润保持规模较大，盈利能力保持在较高水平，整体上看，公司具备较强的盈利能力。

4、偿债能力分析

2017-2020年末公司主要偿债指标

指标名称	2017年	2018年	2019年	2020年
流动比率	4.01	5.59	3.94	3.08
速动比率	2.76	4.19	3.09	2.69
资产负债率	41.95%	28.79%	38.65%	41.45%

EBITDA 利息保障倍数	3.37	2.33	2.05	-
---------------	------	------	------	---

从短期偿债指标来看，2017-2020 年末，公司的流动比率分别为 4.01、5.59、3.94 和 3.08，总体波动下降，但保持高于 2 的水平；同期速动比率分别为 2.76、4.19、3.09 和 2.69，总体波动下降，但保持高于 1 的水平，资产流动性较好，公司的资产具备较好变现能力，相应短期偿债能力较强。

从长期偿债指标看，2017-2020 年末资产负债率分别为 41.95%、28.79%、38.65% 和 41.45%，总体波动下降，但总体保持在较低水平，公司债务压力较小。公司 2017-2019 年 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.37 亿元、2.33 亿元和 2.05 亿元，保持在较高水平，对利息具有较好的保障作用。总体来看，公司的长短期偿债指标较好，对债务的覆盖能力较好。

5、现金流分析

经营活动方面，2017-2020 年末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-11.62 亿元、-8.64 亿元、-2.29 亿元和 16.65 亿元，2020 年开始转为正，主要系公司收到其他与经营活动有关的现金大幅增长 97.36%。公司收到的其他与经营活动相关的现金主要为收到其他单位的往来款，经营活动现金流出主要为委托代建业务成本支出以及公司支付给其他单位往来款。

投资活动方面，2017-2020 年末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-3.02 亿元、2.96 亿元、0.08 亿元和-3.24 亿元，总体较为波动。2020 年公司投资活动产生的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

筹资活动方面，2017-2020 年末，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 14.01 亿元、2.90 亿元、1.97 亿元和-12.00 元，2020 年 12 月末比年初大幅增下降，主要系公司偿还债务支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金增幅较为明显。

九、债务及担保情况分析

（一）截至 2021 年 1 月末对外融资情况（单位：万元）

融资资金来源	金额	余额	融资方式	融资期间
越秀租赁	20000.00	2086.30	融资租赁	2017.4.20-2022.4.20
苏银金租	20000.00	2104.24	融资租赁	2017.3.30-2022.3.30
平安租赁	20000.00	10000.00	融资租赁	2017.8.11-2025.8.11
债券	30000.00	120000.00	企业债	2017.8.3-2020.8.3
	30000.00			2017.8.3-2021.8.3
	30000.00			2017.8.3-2022.8.3

	30000.00			2017.8.3-2023.8.3
	30000.00			2017.8.3-2024.8.3
无锡元润科技小额贷款	50000.00	25000.00	委托贷款	2019.5.31-2021.5.30 2019.5.31-2020.5.30
扬子江委贷	25000.00	25000.00	委托贷款	2020.7.2-2021.7.2
中信银行盐城分行（11亿）	22000.00	11000.00	债务置换	2020.07.29-2028.12.31
雪松信托 17000 万	7870.00	17000.00	信托贷款	2020.9.9-2022.9.8
	3090.00			2020.09.18-2022.09.18
	4170.00			2020.9.30-2022.9.30
	1870.00			2020.10.21-2022.10.21
国民信托 24000	7370.00	24000.00	私募债	2020.11.25-2022.11.24
	6750.00			2020.11.27-2022.11.26
	4410.00			2020.12.2-2022.12.1
	1360.00			2020.12.4-2022.12.3
	3170.00			2020.12.11-2022.12.10
	940.00			2020.12.17-2022.12.17
苏州鑫鑫农村小额贷款	2000.00	2000.00	流贷	2020.12.11-2022.12.10
合计		238190.54		

截至到 2021 年 1 月末，开源集团对外融资余额为 23.82 亿元，包括银行贷款 1.1 亿元，占比 4.62%；债券融资 12 亿元，占比 50.38%，信托融资 4.1 亿元，占比 17.21%，融资租赁 1.42 亿元，占比 5.96%，其他融资 5.2 亿元，占比 21.83%，公司其他融资途径主要为小额贷款和委托贷款，公司融资渠道较为丰富，已债券融资为主，占据总融资额的一半，融资结构较为健康。

开源集团 2021-2024 年及以后到期债务情况（单位：亿元）

时间	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年及以后
金额	8.0	7.72	3.0	5.1

从债务到期情况来看，2021-2024 年及以后分别到期 8.0 亿元、7.72 亿元、3.0 亿元和 5.10 亿元。2021 年到期债务占比 33.59%，2022 年到期债务占比 32.41%，截止 2020 年末公司净资产为 62.36 亿元，其中货币资产为 12.44 亿元，为公司短期借款有一定程度的保障。

总体来看，公司融资以债券融资为主，融资渠道较多，方式多元，加之公司整体实力较强，短期公司还款压力较小。

(二) 对外担保情况

开源投资对外担保情况（截至 2020 年末）：

被担保单位名称	担保金额（万元）	国企/民企
盐城雨顺约克肉制品有限公司	200.00	民企
盐城优简服饰有限公司	200.00	民企
盐城万恒家访有限公司	200.00	民企
盐城市森鑫石油机械有限公司	100.00	民企
盐城市森鑫石油机械有限公司	200.00	民企
盐城市精工阀门有限公司	300.00	民企
盐城市精工阀门有限公司	350.00	民企
盐城市禾鼎机械股份有限公司	300.00	民企
盐城康贝特医药化工有限公司	510.00	民企
雷纳德流体智能科技江苏股份有限公司	500.00	民企
九鼎药业有限公司	400.00	民企
九鼎药业有限公司	300.00	民企
九鼎药业有限公司	300.00	民企
江苏永固混凝土有限公司	200.00	民企
江苏亿融新型建材有限公司	280.00	民企
江苏亿融新型建材有限公司	300.00	民企
江苏盐城二建集团有限公司	3,000.00	民企
江苏沃慧德智能流体科技有限公司	500.00	民企
江苏沃慧德智能流体科技有限公司	200.00	民企

江苏伟杰智能科技有限公司	200.00	民企
江苏伟杰智能科技有限公司	200.00	民企
江苏万高新能源科技发展有限公司	300.00	民企
江苏万高新能源科技发展有限公司	300.00	民企
江苏天域阀业制造有限公司	300.00	民企
江苏天地丰农业科技有限公司	500.00	民企
江苏特尔维斯智能科技有限公司	500.00	民企
江苏特尔维斯智能科技有限公司	495.00	民企
江苏索西热能科技有限公司	400.00	民企
江苏索西热能科技有限公司	200.00	民企
江苏圣迪德智能科技有限公司	160.00	民企
江苏神山中远运输有限公司	200.00	民企
江苏神山风电设备制造有限公司	205.00	民企
江苏神山风电设备制造有限公司	1,395.00	民企
江苏神山风电设备制造有限公司	1,200.00	民企
江苏神山风电设备制造有限公司	1,000.00	民企
江苏神山风电设备制造有限公司	500.00	民企
江苏善尔特智能科技有限公司	90.00	民企
江苏七彩虹建筑装饰工程有限公司	380.00	民企
江苏诺温特热能设备有限公司	300.00	民企
江苏诺温特热能设备有限公司	500.00	民企
江苏诺温特热能设备有限公司	200.00	民企

江苏美林堡木业有限公司	500.00	民企
江苏酷勒斯流体设备有限公司	150.00	民企
江苏九如食品有限公司	100.00	民企
江苏九如食品有限公司	300.00	民企
江苏九如食品有限公司	200.00	民企
江苏京冶海上风电轴承制造有限公司	1,000.00	民企
江苏怀仁生物科技有限公司	100.00	民企
江苏怀仁生物科技有限公司	200.00	民企
江苏华龙鼎门业科研有限公司	200.00	民企
江苏富润铜业有限公司	300.00	民企
江苏阜希热能科技有限公司	200.00	民企
江苏阜希热能科技有限公司	500.00	民企
江苏顶盛建设工程有限公司	300.00	民企
江苏博奥环保集团有限公司	300.00	民企
江苏博奥环保集团有限公司	270.00	民企
阜宁协鑫集成科技有限公司	950.00	民企
阜宁协鑫环保热电有限公司	1,800.00	民企
小计	25,235.00	
盐城市亭湖区人民医院	1,004.00	国企
江苏鑫耀源园林建设有限公司	6,750.00	国企
江苏鑫耀源园林建设有限公司	2,700.00	国企
江苏鑫耀源园林建设有限公司	990.00	国企

江苏朗玛贸易有限公司	500.00	国企
江苏朗玛贸易有限公司	500.00	国企
江苏开源建设发展有限公司	10,000.00	国企
江苏开源建设发展有限公司	12,300.00	国企
江苏开源建设发展有限公司	5,000.00	国企
江苏开源建设发展有限公司	990.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	30,000.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	25,000.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	10,000.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	18,000.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	20,000.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	5,000.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	20,000.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	10,000.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	1,176.90	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	1,160.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	9,600.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	6,563.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	7,000.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	5,000.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	2,000.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	8,800.00	国企

江苏海鑫新能源发展有限公司	8,500.00	国企
江苏海鑫新能源发展有限公司	980.00	国企
阜宁县中医院	2,000.00	国企
阜宁县新城幼儿园北园	730.00	国企
阜宁县新城幼儿园	480.00	国企
阜宁县武进高新区阜宁工业园投资开发投资公司	500.00	国企
阜宁县松鹤园石材有限公司	1,578.75	国企
阜宁县松鹤园石材有限公司	4,700.00	国企
阜宁县帅钰铭实业有限公司	200.00	国企
阜宁县人民医院	7,000.00	国企
阜宁县人民医院	3,400.00	国企
阜宁县人民医院	6,200.00	国企
阜宁县人民医院	6,200.00	国企
阜宁县人民医院	9,300.00	国企
阜宁县人民医院	9,300.00	国企
阜宁县科技创业园有限公司	10,000.00	国企
阜宁县科技创业园有限公司	8,000.00	国企
阜宁县科技创业园有限公司	7,000.00	国企
阜宁县科技创业园有限公司	5,000.00	国企

阜宁县科技创业园有限公司	3,000.00	国企
阜宁县科技创业园有限公司	500.00	国企
阜宁县交通投资发展有限公司	20,000.00	国企
阜宁县交通投资发展有限公司	10,000.00	国企
阜宁县建设投资发展有限公司	13,000.00	国企
阜宁县城市投资发展有限责任公司	8,180.00	国企
阜宁县城市投资发展有限责任公司	7,830.00	国企
阜宁县城市投资发展有限责任公司	6,880.00	国企
阜宁县城市投资发展有限责任公司	2,530.00	国企
阜宁县城市投资发展有限责任公司	2,510.00	国企
阜宁县城市投资发展有限责任公司	730.00	国企
阜宁县城市投资发展有限责任公司	8,000.00	国企
阜宁县城市投资发展有限责任公司	5,000.00	国企
阜宁县城市投资发展有限责任公司	1,340.00	国企
阜宁县板湖滤料产业园管理有限公司	200.00	国企
阜宁苏民绿色能源科技有限公司	1,000.00	国企
阜宁碧水绿旅游项目管理有限公司	15,000.00	国企
小计	437,802.65	
合计	463,037.65	

截至到 2020 年末，开源集团对外担保余额合计 46.30 亿元，其中对民企担保金额为 2.52 亿元，占比 5.45%，对国企担保金额 43.78 亿元，占比 94.55%。公司对民企担保主要是由于公司有担保业务存在，公司对民企担保大部分均有反担保措施，代偿等闲较低。

十、信用评级情况

根据中证鹏元 2020 年 6 月 26 日出具的评级报告,江苏开源投资集团有限公司主体长期信用等级为 AA,评级展望为稳定。目前存续债券情况如下:

证券名称	证券类别	发行日期	到期日期	发行数量(亿元)
PR 开投债	企业债	2017-08-02	2024-08-03	12

十一、征信及被执行人信息查询情况

经查询征信报告,截至到 2021 年 5 月 8 日,开源集团在 6 家金融机构的业务尚未结清,无关注类和不良类。

经查询“全国法院被执行人信息查询”,开源集团无被执行情况。



经查询“中国裁判文书网”,开源集团涉诉情况均为原告,无其他诉讼情况。

第五节-土地抵押

本次融资由融资人阜宁城投提供土地抵押，具体情况如下。

土地信息

权利人	座落	编号	土地用途	面积	土地出让金 (万元)
阜宁县城市发展 投资集团有限公 司	新沟镇新东村七 组、新胜居委会一 组	苏(2021)阜宁县不 动产权第0088891号	批发零售用地	7959.80 m ²	654
阜宁县城市发展 投资集团有限公 司	新沟镇新胜居委会 一、七组	苏(2021)阜宁县不 动产权第0088894号	批发零售用地	7466.70 m ²	614

根据相关国有建设用地使用权出让合同显示，上述地块由出让人阜宁县国土资源局通过出让形式出让给阜宁县城市投资发展有限责任公司。

第六节-资金用途

该项目拟用于归还融资人阜宁城投企业债“14 阜宁债”和融资人子公司阜宁县新城置业有限公司“19 阜宁债”，具体情况如下：

债券一：

债券简称：19 阜宁债

发行人：阜宁县新城置业有限公司

发行金额：6 亿元

借款余额：6 亿元

募集资金用途：本次债券共计划募集资金不超过 6 亿元，全部用于阜宁县绿色示范标准厂房项目。

剩余还款计划：

2022 年 11 月 13 日还款 1.8 亿元；

2023 年 11 月 13 日还款 1.8 亿元；

2024 年 11 月 13 日还款 2.4 亿元。

预计信托存续内还款金额为 1.8 亿元。

债券二：

债券简称：14 阜宁债

发行人：阜宁县城城市投资发展有限责任公司

发行金额：12 亿元

借款余额：2.4 亿元

募集资金用途：本期债券拟募集资金 12 亿元，其中 3 亿元将用于山阳花苑安置楼一期建设工程，4 亿元用于山阳花苑安置楼二期建设工程，5 亿元用于四通花苑安置楼建设工程。

剩余还款计划：

2021 年 8 月 11 日还款 2.4 亿元。

第七节-还款来源分析

一、第一还款来源—融资人可支配收入

融资人阜宁城投公司是阜宁县市政工程建设的主要实施主体，具体负责城市基础设施及配套建设、城市存量土地开发经营、保障性住房开发建设以及承担市政府招商引资主体和对外合资合作平台等工作，是阜宁县第一大平台。

融资人自成立以来，资产规模不断壮大，截至2021年3月末，公司总资产190.66亿元，净资产71.75亿元，资产负债率62.37%，2021年3月末实现营业收入1.13亿元，净利润718.16万元，根据中证鹏元资信评估股份有限公司2020年6月28日出具的跟踪评级报告，阜宁城投主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

总体来看，融资人经营良好，资产规模较大，对未来还款具备较好的保障能力。

二、第二还款来源—担保方可支配收入

担保人开源集团作为阜宁经开区城市基础设施的建设主体，从事市政基础设施委托代建业务、房屋租赁及担保业务。

担保人注册资本111000万元人民币，股东为阜宁县人民政府国有资产监督管理办公室。截至2020年末，公司总资产规模106.50亿元，股东权益62.36亿元，资产负债率41.45%，营业收入2.03亿元，净利润1.59亿元，根据中证鹏元2020年6月26日出具的评级报告，江苏开源投资集团有限公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

综合来看，担保方资产规模较大，经营良好，综合实力较强，具备充足的担保能力。

结论

（一）阜宁县经济发展良好，综合实力较强

阜宁县，属江苏省盐城市所辖县之一。地处江淮平原中部和江苏省沿海中部，县域面积 1439 平方公里，人口 111 万，辖建制镇 13 个、街道办事处 4 个，以及省级阜宁经济开发区、高新区、金沙湖旅游度假区、现代服务业园区、公兴社区、硕集社区。阜宁县背倚苏北平原，面临苏中水网，南与建湖县、北与滨海县接壤，东与射阳县毗邻，西与淮安市涟水县隔废黄河相望，西南与淮安市楚州区交界。阜宁是历史悠久的县份。古称黄浦，宋称庙湾，清雍正九年（1731 年）置县，自古崇文重教、尊道厚德，是知名的“淮剧之乡”“杂技之乡”“散文之乡”“长寿之乡”，素有“江淮乐地”之称。

2020 年，阜宁县全县地区生产总值为 574.22 亿元，按可比价格计算，同比增长 2.4%。其中：第一产业增加值 66.69 亿元，增长 2.3%；第二产业增加值 235.20 亿元，增长 2.8%；第三产业增加值 272.33 亿元，增长 1.9%。三次产业结构为 11.62：40.96：47.42。

2020 年，阜宁县一般公共预算收入 28.3 亿元，增长 2.2%；其中税收收入 22.64 亿元，占比 80%，占比较高，当年上级补助收入 39.86 亿元，政府性基金收入 58.2 亿元，较上年大幅提升。

整体看，阜宁县整体财政实力较强，地方经济实力雄厚。综上，阜宁县区域整体风险较小，处于可控范围。

（二）融资人偿债能力较强

融资人阜宁城投公司是阜宁县市政工程建设的主要实施主体，具体负责城市基础设施及配套设施建设、城市存量土地开发经营、保障性住房开发建设以及承担市政府招商引资主体和对外合资合作平台等工作，是阜宁县第一大平台。

融资人自成立以来，资产规模不断壮大，截至 2021 年 3 月末，公司总资产 190.66 亿元，净资产 71.75 亿元，资产负债率 62.37%，2021 年 3 月末实现营业收入 1.13 亿元，净利润 718.16 万元，根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2020 年 6 月 28 日出具的跟踪评级报告，阜宁城投主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

总体来看，融资人经营良好，资产规模较大，对未来还款具备较好的保障能力。

（三）担保方担保能力雄厚

担保人开源集团作为阜宁经开区城市基础设施的建设主体，从事市政基础设

施委托代建业务、房屋租赁及担保业务。

担保人注册资本111000万元人民币，股东为阜宁县人民政府国有资产监督管理委员会。截至2020年末，公司总资产规模106.50亿元，股东权益62.36亿元，资产负债率41.45%，营业收入2.03亿元，净利润1.59亿元，根据中证鹏元2020年6月26日出具的评级报告，江苏开源投资集团有限公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

综合来看，担保方资产规模较大，经营良好，综合实力较强，具备充足的担保能力。