

# 阜宁金沙湖债权资产项目一期

## 尽职调查报告

报告日期：2020 年 3 月 10 日

# 目录

|                      |    |
|----------------------|----|
| 第一章 项目概述.....        | 1  |
| 第二章 运营环境.....        | 2  |
| 一、宏观经济.....          | 2  |
| 二、区域经济.....          | 3  |
| 1、基本情况.....          | 3  |
| 2、经济概况.....          | 4  |
| 3、财政收入.....          | 5  |
| 4、财政负债.....          | 6  |
| 5、综合评价.....          | 6  |
| 第三章 融资主体尽职调查.....    | 6  |
| 第四章 增信措施.....        | 22 |
| 一、基本信息.....          | 22 |
| 二、股权结构.....          | 24 |
| 三、公司治理.....          | 24 |
| 四、企业介绍.....          | 24 |
| 五、历史沿革.....          | 25 |
| 六、公司项目介绍.....        | 26 |
| 七、财务分析.....          | 28 |
| 1、资产负债表.....         | 28 |
| 2、利润表.....           | 30 |
| 3、现金流量表.....         | 31 |
| 八、信用状况.....          | 32 |
| 第五章 其他增信.....        | 33 |
| 一、应收账款质押.....        | 33 |
| 二、土地抵押.....          | 33 |
| 第六章 业务存在风险和保障措施..... | 34 |
| 一、可能存在的风险.....       | 34 |
| 1、认购风险.....          | 34 |
| 2、与发行方相关的风险.....     | 35 |
| 二、风险应对措施.....        | 36 |
| 1、偿付资金来源.....        | 36 |
| 2、偿债保障措施.....        | 36 |
| 3、违约责任及解决措施.....     | 37 |

## 第一章 项目概述

### 一、项目要素

|        |                                                                                                             |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称   | 阜宁金沙湖债权资产项目一期                                                                                               |
| 项目规模   | 3,000 万元人民币                                                                                                 |
| 登记备案机构 | 天津金融资产交易所有限责任公司                                                                                             |
| 挂牌方    | 阜宁金沙湖开发投资有限公司                                                                                               |
| 摘牌方    | 安徽融珏信息咨询有限公司                                                                                                |
| 债务人    | 江苏省阜宁金沙湖旅游度假区管理委员会                                                                                          |
| 担保方    | 江苏阜农投资有限公司                                                                                                  |
| 评级情况   | 挂牌方：阜宁金沙湖开发投资有限公司AA信用评级                                                                                     |
| 项目期限   | 12 个月、24 个月                                                                                                 |
| 资金用途   | 用于金沙湖碧湖花苑建设工程                                                                                               |
| 还款方式   | 阜宁县金沙湖开发投资有限公司到期回购                                                                                          |
| 增信措施   | 1、质押持有的江苏省阜宁金沙湖旅游度假区管理委员会6.18亿应收账款；<br>2、江苏阜农投资有限公司承担无限连带责任担保；<br>3、抵押持有的6.64万平方米城镇住宅用地。                    |
| 还款来源   | 1、江苏省阜宁金沙湖旅游度假区管理委员会根据协议按期支付应付款项；<br>2、发行方经营性收入；<br>3、6.64万平方米城镇住宅用地变现；<br>4、金沙湖碧湖花苑销售回款；<br>5、金沙湖碧湖花苑销售回款； |

## 第二章 运营环境

### 一、宏观经济

我国经济运行总体平稳，总需求面临下行压力，宏观政策强化逆周期调节，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，基础设施建设投资有望迎来缓慢复苏。

面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的改革发展稳定任务，我国以供给侧结构性改革为主线，着力深化改革扩大开放，坚决打好三大攻坚战，使得经济运行保持平稳和持续健康发展。2016-2018 年，我国国内生产总值（GDP）从 74.71 万亿元增长至 90.03 万亿元，各年分别增长 6.7%、6.8%、6.6%。稳增长下新旧动能发生转换，旧动能日渐趋弱，新经济则发展壮大但方兴未艾。2016-2018 年，战略性新兴产业增加值分别增长 10.5%、11.0%、8.9%，高于同期工业增加值增长率。2017-2018 年战略性新兴产业营业收入分别增长 17.3%、14.6%。从经济增长的贡献率来看，最终消费支出对经济增长的贡献越来越大，资本形成的贡献率下降，货物和服务净出口的贡献率较低且波动较大。2018 年，最终消费支出、资本形成、货物和服务净出口的贡献率分别为 76.2%、32.4%、-8.6%。消费作为拉动 GDP 的第一动力，由于个人可支配收入增长放缓和房地产挤出效应影响，近年居民消费意愿减弱。固定资产投资整体呈下降趋势，其中，制造业利润下降导致制造业投资放缓；国内基础设施的逐步完善和地方政府融资受限导致基建投资不再成为拉动经济的主力；房地产的周期性和调控政策导致房地产投资难以持续发力。中美贸易战、美联储货币政策、

全球经济等外部环境的深刻变化则加大出口的不确定性，拖累经济增长。总体而言，国民经济总需求面临下行压力，经济发展在稳中求进中仍存在风险挑战。当前宏观政策强化逆周期调节，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，稳定总需求。实施更大规模的减税降费、扩大财政支出、加大基础设施建设投入成为积极财政政策的重要抓手。实施更大规模的减税降费重点在减轻制造业和小微企业负担，支持实体经济发展。扩大财政支出的主要领域是三大攻坚战、“三农”、结构调整、民生等。财政减收和财政增支双重压力下，2020年全国赤字率预计将会提升。

基建项目融资模式过度依赖政府信用及财政资金的局面尚未转变。在去杠杆、防范地方政府债务风险的大背景下，地方政府融资仍偏紧，而政府性基金收入也可能随着房地产景气度下行而增长放缓。地方政府的资金来源仍是制约基建反弹的重要因素，2020年基建投资预计将缓慢复苏，全年实现中速增长。

## 二、区域经济

近年阜宁县地方经济稳步发展，产业结构不断优化，但经济增速逐步回落。

### 1、基本情况

阜宁县隶属于盐城市，辖区面积 1,438.29 平方公里，共有 13 个镇、4 个街道和“两区一园一湖一港”（江苏省阜宁经济开发区、东益经济区、澳洋工业园、金沙湖、阜宁港 物流集聚园区）。截至 2018 年末，阜宁县总人口 112.28 万人，常住人口 82.54 万人。阜宁县地

处江淮平原中部，交通方式以公路运输为主，主要包括沿海高速、盐徐高速、京沪高速，目前正在建设的有阜建高速南延项目，直达苏中地区。铁路方面，新长铁路已投入运营，阜宁站为客货二级站点，高铁方面，正在建设的有沿海高铁和徐宿淮盐铁路。阜宁县境内没有机场，但其距盐城机场和淮安涟水机场均只有 60 公里左右，可利用资源较多。

## 2、经济概况

2018 年，全县预计完成地区生产总值 469 亿元，增长 5%；一般公共预算收入 27.7 亿元，增长 6%；固定资产投资 391 亿元，增长 11%；城乡居民人均可支配收入 30100 元、18295 元，分别增长 8.5%、8.6%。2017 年，全县实现地区生产总值（GDP）447 亿元，按可比价计算，比上年增长 7.5%。其中，第一产业增加值 57.89 亿元，增长 2.6%；第二产业增加值 194.5 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 194.61 亿元，增长 10.4%。按全县常住人口计算的人均地区生产总值为 53745 元，比上年增长 7.9%。

产业结构持续优化。全县三次产业结构为 12.95: 43.51: 43.54，第三产业增加值占 GDP 比重比上年提高 0.27 个百分点，超过二产 0.03 个百分点，三次产业结构继续保持“三二一”结构。全县高新技术产业总产值占规模以上工业总产值比重为 44.1%，比上年提高 5.1 个百分点；战略新兴产业产值占规模以上工业总产值比重达到 36.3%，比上年提高 12.4 个百分点。

新市场主体快速增加。随着“放管服”持续推进，营商环境不断

改善，市场主体活力得到释放，创业主体持续增加。全年新增各类企业 4828 家、个体工商户 5579 户。全县新增“四上”企业 70 个，其中新增规模以上工业企业 21 个、资质以上建筑房地产业企业 11 个、限额以上批零住餐企业 16 个、规模以上服务业企业 22 个。

### 3、财政收入

根据苏政发[2007]29 号文的规定，江苏省实行的是省直接管理县的财政管理体制，阜宁县的财政上级为江苏省财政厅。阜宁县 2018 年实现公共预算收入为 27.7 亿元，增长 6%，上级补助和转移支付收入为 38.96 亿，政府性基金收入为 32.00 亿，得益于政府性基金收入的大幅增长，2018 年阜宁县实现可支配财政收入 98.66 亿。阜宁县 2016 年至 2018 年财政收入如下表所示，2016 年可支配财政收入为 82.78 亿元，2017 年实现可支配收入为 81.73 亿元，2018 年实现可支配收入 98.66 亿。

在“营改增”全面实施后，受减费降税、调整结构等多重因素影响，2017 年阜宁县实现公共财政收入 26.14 亿元，同比减少 27.87%。2018 年较 2017 年增长 1.56 亿元，增幅 5.97%。

阜宁县 2016 年至 2018 年财政收入

| 项目名称          | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 |
|---------------|--------|--------|--------|
| (一) 公共财政收入    | 36.24  | 26.14  | 27.7   |
| 其中：税收收入       | 28.98  | 19.72  | 20.88  |
| 非税收收入         | 7.26   | 6.43   | 6.82   |
| (二) 上级补助和转移支付 | 32.37  | 35.38  | 38.96  |
| (三) 政府性基金收入   | 14.17  | 20.21  | 32.00  |
| 可支配财政收入合计     | 82.78  | 81.73  | 98.66  |

#### 4、财政负债

政府债务方面，截至 2018 年末，阜宁县政府债务余额为 96.65 亿元，其中一般债务 50 亿元、专项债务 49.65 亿元，政府债务率为 97.96%，政府负债率为 20%，地方政府债务负担尚可。

#### 5、综合评价

阜宁县，属江苏省盐城市所辖县之一。2018 年，阜宁县实现地区生产总值 69 亿元，增长 5%。阜宁县 2018 年实现公共预算收入为 27.7 亿元，增长 6%。上级补助和转移支付收入为 38.96 亿，政府性基金收入为 32.00 亿，得益于政府性基金收入的大幅增长，2018 年阜宁县实现可支配财政收入 98.66 亿。

### 第三章 融资主体尽职调查

#### 一、基本信息

公司系 2009 年经阜宁县金沙湖开发管理委员会（以下简称“金沙湖管委会”）出资设立的有限责任公司，初始注册资本为 10.00 万元，后经多次增资，截至 2015 年末，公司注册资本为 50,000.00 万元，控股股东和实际控制人均为金沙湖管委会。2016 年 3 月，金沙湖管委会将其持有公司 100.00%的股权无偿转让给阜宁县恒源建设投资有限公司（以下简称“恒源建投”），2016 年 10 月，公司注册资本增至 250,000.00 万元。2019 年 10 月，恒源建设将其持有公司 100.00%的股权无偿转让给阜宁县国有资产投资经营公司（以下简称“阜宁国投”），阜宁国投成为公司唯一股东，实际控制人为阜

宁县人民政府。截至 2019 年 10 月末，公司控股股东为阜宁国投，实际控制人为阜宁县人民政府。

《企业法人营业执照》，证载信息如下：

公司名称：阜宁县金沙湖开发投资有限公司

统一社会信用代码：91320923697926646M

住所：阜宁县金沙湖开发管理委员会两合居民委员会

法定代表人：胡留军

注册资本：250000 万元人民币

实收资本：250000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：对旅游景点开发方面的投资；土地整理；基础设施投资、建设、管理；地下管网工程建设；建筑安装；城市园林绿化管理及维护服务；污水处理工程施工；河湖整治工程施工；水利基础设施工程施工；水资源管理；苗木、花卉、建材销售；砂石开采；房地产开发经营；房屋建筑工程施工。园林绿化工程施工；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期：2009 年 12 月 10 日

## 国家企业信用信息公示系统载明如下


**国家企业信用信息公示系统**  
 National Enterprise Credit Information Publicity System

[企业信用信息](#) | [经营异常名录](#) | [严重违法失信企业名单](#)  
 请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号


**阜宁县金沙湖开发投资有限公司** 存续（在营、开业、在册）

统一社会信用代码： 91320923697926646M  
 法定代表人： 胡留军  
 登记机关： 阜宁县市场监督管理局  
 成立日期： 2009年12月10日

发送报告  
 信息分享  
 信息打印

[基础信息](#) | [行政许可信息](#) | [行政处罚信息](#) | [列入经营异常名录信息](#) | [列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息](#)

**■ 营业执照信息**

- 统一社会信用代码： 91320923697926646M
- 类型： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 注册资本： 250000.000000万人民币
- 营业期限自： 2009年12月10日
- 登记机关： 阜宁县市场监督管理局
- 登记状态： 存续（在营、开业、在册）
- 住所： 阜宁县金沙湖开发管理委员会两合居民委员会
- 经营范围： 对旅游景点开发方面的投资；土地整理；基础设施投资、建设、管理；地下管网工程建设；建筑安装；城市园林绿化管理及维护服务；污水处理工程施工；河湖整治工程施工；水利基础设施工程施工；水资源管理；苗木、花卉、建材销售；砂石开采；房地产开发经营；房屋建筑工程施工。园林绿化工程施工；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
- 企业名称： 阜宁县金沙湖开发投资有限公司
- 法定代表人： 胡留军
- 成立日期： 2009年12月10日
- 营业期限至：
- 核准日期： 2020年03月02日

## 二、股权结构

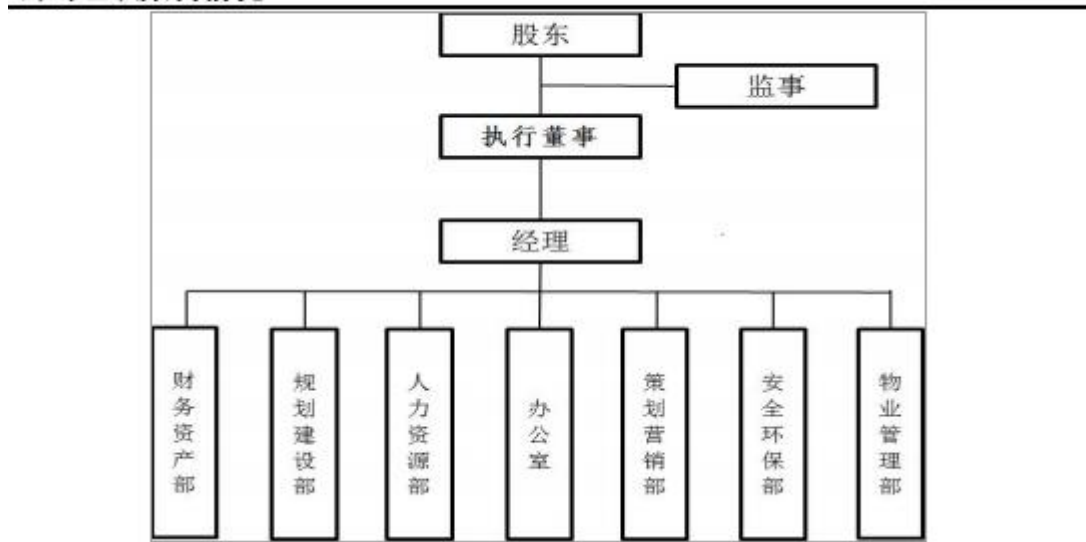
| 股东            | 出资额（万元） | 所占比例（%） |
|---------------|---------|---------|
| 阜宁县国有资产投资经营公司 | 250000  | 100     |

## 三、公司治理

公司根据相关法律、法规的规定，制定了《阜宁县金沙湖开发投资有限公司章程》，逐步建立和完善其法人治理结构。公司不设股东会，股东行使的职权主要包括决定公司经营方针和投资计划、委派和更换执行董事及监事、审议批准公司年度财务预决算报告、修改公司章程等。公司不设董事会，设执行董事1人，执行董事为公司法定代表人，对公司股东负责，执行董事任期3年，可连选连任。公司设监事1人，由股东委委派产生，对股东负责，监事任期3年，可连选连任。公司设经理1名，由执行董事兼任，经理对执行董事负责。总

经理下面设有财务资产部、规划建设部、人力资源部、办公室、策划营销部、安全 环保部和物业管理部，各部门职责分工较明确，能够满足公司日常经营需要。

**公司组织架构情况**



#### 四、企业简介

为了策应沿海开发战略，2009 年 12 月 31 日，按照“建设中国最大的淡水沙滩浴场、长三角旅游度假区，集观光旅游、健身休闲、娱乐度假、商务会展一体的国家 AAAAA 级旅游度假区”的总体定位，阜宁县委、县政府决定成立阜宁县金沙湖开发管理委员会。为全面启动金沙湖旅游景区的开发建设工作，注册成立阜宁县金沙湖开发投资有限公司。股东为县国有资产投资经营公司 100%持股。做为金沙湖旅游度假区的建设主体，通过几年的运作，公司总资产近 70 亿元，总负债 26 亿元，负债率仅为 38%，注册资本金 25 亿元，主体长期信用等级为 AA。公司目前拥有阜宁县碧水缘旅游项目管理有限公司和阜宁县喻口古镇旅游有限公司两个全资子公司，具体负责景区的营运

工作，随着旅游业态的不断丰富，收入呈逐年上升趋势。同时公司还参与投资景区内生态农业、温泉度假酒店、金沙水悦酒店等项目。

公司自成立以来，先后组织完成了《金沙湖旅游度假区概念性规划》、《金沙湖旅游度假区策划方案和VIS形象设计》、《金沙湖旅游度假区总体规划》、《金沙湖旅游度假区景观概念方案设计》、《金沙湖旅游度假区水务规划》的编制与评审工作。继2009年12月启动开发建设以来，相继完成了一期湖型整理工程，建成了中国最大的淡水沙滩浴场、喻口古镇等旅游景点。2011年被国家体育总局、国家旅游局授予“中国体育旅游精品推荐项目”，省体育局授予“江苏省特色类体育产业基地”，列入江苏省“十二五”服务业、旅游业和体育产业发展三个专项规划。2012年9月被江苏省人民政府授予“江苏省省级旅游度假区”；2013年9月，顺利获批国家AAAA级旅游景区；2014年获批“省级水利风景区”；2015年获批“国家级水利风景区”。

## 五、历史沿革

公司于2010年3月23日股东由阜宁县白天鹅传媒有限公司变更为阜宁县金沙湖开发管理委员会，法定代表人由徐中华变更为王飞，名称由阜宁县金沙湖实业投资有限公司变更为阜宁县金沙湖开发投资有限公司，住所由阜宁县阜城镇南城区新兴路99号变更为阜宁县金沙湖开发管理委员会两合居民委员会。

2012年4月9日注册资本由10.000000万元人民币变更为500.000000万元人民币(+4900%)。

2012 年 11 月 26 日注册资本由 500.000000 万元人民币变更为 10500.000000 万元人民币(+2000%)。

2014 年 3 月 12 日注册资本由 10500.000000 万元人民币变更为 50000.000000 万元人民币(+376.19%)，负责人由王飞变更为张桂军。

2015 年 12 月 25 日经营范围由对旅游景点开发方面的投资。(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)变更为对旅游景点开发方面的投资、土地整理、基础设施投资、建设、管理、地下管网工程建设、建筑安装。(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)

2015 年 12 月 29 日投资人由阜宁县金沙湖开发管理委员会变更为阜宁县恒源建设工程有限公司。

2016 年 2 月 3 日经营范围由旅游景点开发方面的投资、土地整理、基础设施投资、建设、管理、地下管网工程建设、建筑安装。(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)变更为对旅游景点开发方面的投资、土地整理、基础设施投资、建设、管理、地下管网工程建设、建筑安装、城市园林绿化管理及维护服务、污水处理工程施工、河湖整治工程施工、水利基础设施工程施工、水资源管理。(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)

2016 年 3 月 4 日投资人由阜宁县恒源建设工程有限公司变更为阜宁县金沙湖开发管理委员会。

2016 年 3 月 11 日投资人由阜宁县金沙湖开发管理委员会变更为阜宁县恒源建设工程有限公司。

2016年10月14日注册资本由50000.000000万元人民币变更为250000.000000万元人民币(+400%)。

2016年12月13日经营范围由对旅游景点开发方面的投资、土地整理、基础设施投资、建设、管理、地下管网工程建设、建筑安装、城市园林绿化管理及维护服务、污水处理工程施工、河湖整治工程施工、水利基础设施工程施工、水资源管理。(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)变更为对旅游景点开发方面的投资、土地整理、基础设施投资、建设、管理、地下管网工程建设、建筑安装、城市园林绿化管理及维护服务、污水处理工程施工、河湖整治工程施工、水利基础设施工程施工、水资源管理、苗木、花卉、建材销售、砂石开采。(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)

2017年2月24日负责人由张桂军变更为谢兆军。

2018年9月7日负责人由谢兆军变更为王荣林。

2019年10月9日经营范围由对旅游景点开发方面的投资、土地整理、基础设施投资、建设、管理、地下管网工程建设、建筑安装、城市园林绿化管理及维护服务、污水处理工程施工、河湖整治工程施工、水利基础设施工程施工、水资源管理、苗木、花卉、建材销售、砂石开采。(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)变更为对旅游景点开发方面的投资、土地整理、基础设施投资、建设、管理、地下管网工程建设、建筑安装、城市园林绿化管理及维护服务、污水处理工程施工、河湖整治工程施工、水利基础设施工程

施工、水资源管理、苗木、花卉、建材销售、砂石开采、房地产开发经营、房屋建筑工程施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后  
方可开展经营活动) 投资人由阜宁县恒源建设工程有限公司变更为  
阜宁县国有资产投资经营公司。

2019 年 10 月 31 日负责人由王荣林变更为胡留军。

2020 年 3 月 2 日经营范围由对旅游景点开发方面的投资、土地整理、基础设施投资、建设、管理、地下管网工程建设、建筑安装、城市园林绿化管理及维护服务、污水处理工程施工、河湖整治工程施工、水利基础设施工程施工、水资源管理、苗木、花卉、建材销售、砂石开采、房地产开发经营、房屋建筑工程施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后  
方可开展经营活动) 变更为对旅游景点开发方面的投资、土地整理、基础设施投资、建设、管理、地下管网工程建设、建筑安装、城市园林绿化管理及维护服务、污水处理工程施工、河湖整治工程施工、水利基础设施工程施工、水资源管理、苗木、花卉、建材销售、砂石开采、房地产开发经营、房屋建筑工程施工。园林绿化管理及维护服务、污水处理工程施工、河湖整治工程施工、水利基础设施工程施工、水资源管理、苗木、花卉、建材销售、砂石开采、房地产开发经营、房屋建筑工程施工。园林绿化工程施工(依法须经批准的项目,经相关部门批准后  
方可开展经营活动)

## 六、公司重点项目简介

### 1、喻口生态特色小镇项目

喻口生态特色小镇项目主要是利用喻口历史商旅文化资源,按照古镇旅游区、观光农业区、商贸服务区三大区域,分别修复三街十六巷古镇风貌、农耕文化馆、西来佛寺、观光农业园、垂钓中心、游

客服务中心等建筑设施，是金沙湖旅游度假区的重要旅游节点。项目概算总投入为 4.5 亿元，目前古镇风貌初具雏形，西来佛寺等项目建设有序推进，三街十六巷修复已启动设计程序。

## 2、金沙湖基础配套设施建设及环境综合治理项目

江苏阜宁金沙湖旅游开发项目为江苏省“休闲与旅游”重大项目，金沙湖基础配套设施建设及环境综合治理项目列入江苏省 PPP 示范项目，主要包括金沙湖大道、生态涵养区的生态景观系统工程、沙文化博物馆、文旅创意产业综合体、游客服务中心等建设内容，总投资 17.5 亿元，项目符合生态旅游度假的需要，符合 40 亩集约化土地利用的要求。

## 3、温泉度假村项目

在取得省国土资源厅批准的地热勘探权的基础上，2012 年 8 月份由河北省地热资源开发研究所进行地热勘查井设计与施工，完成了温泉地热井建设工程，打出了在南通、盐城一带水温、水质最好的地热井。地热井日出水量达 1500 吨、到达地表水温高于 52.5 度。2017 年启动项目建设，目前一期温泉度假区已投入运营，二期温泉度假村正在建设，项目总投资 10 亿元。

目前，景区建设累计投入已达 40 亿元，远期投入预计还需 30 亿元。景区全部建成后预计可带来旅游年收入超亿元，带动周围 7000 亩经营性土地上市，预计收入超 100 亿元。

## 七、未来发展

一沙一世界，一水一天堂。未来公司将按照“碧水金沙湖、江淮

新乐地”的总体定位,遵循“高起点规划、高标准建设、分步骤实施”的开发思路,大力发展体育、婚庆和养生养老等支柱产业,努力打造独具特色的沙水文化,展现厚重的本土文化,以体育旅游引爆开发,以休闲宜居巩固发展,以高端服务提升品牌,以健康文化引领未来,把金沙湖打造成“国家5A级旅游景区”和“国家级旅游度假区”,建成集旅游度假、休闲观光、生态体验、大众体育、康体养生为一体的旅游度假圣地。

## 八、经营与竞争

公司是阜宁县重要的基础设施建设主体,目前主要负责阜宁金沙湖景区的经营与开发,主要业务包括工程建设及旅游管理。从收入规模上看,2017-2018年公司分别实现营业收入5.28亿元和5.11亿元,收入基本保持稳定。从结构上来看,公司近年收入主要来源于工程建设业务,旅游管理业务产生的门票收入增速较快,但整体规模有限。毛利率方面,近年公司工程建设业务毛利率恒定为15.25%,主要系该业务收入结转模式固定所致,受益于主营业务毛利率稳定,2017-2018年公司综合毛利率分别为13.54%和13.17%,综合毛利率水平稳定性较好。

公司营业收入构成及毛利率情况(单位:万元)

| 项目   | 2018年     |          | 2017年     |          |
|------|-----------|----------|-----------|----------|
|      | 金额        | 毛利率      | 金额        | 毛利率      |
| 工程建设 | 50,754.50 | 15.25%   | 52,482.80 | 15.25%   |
| 旅游管理 | 267.24    | -406.81% | 215.69    | -438.36% |
| 其他   | 71.86     | 100.00%  | 85.25     | 100.00%  |
| 合计   | 51,093.60 | 13.17%   | 52,783.74 | 13.54%   |

资料来源:公司2017-2018年审计报告

公司工程建设业务收入规模及毛利率水平基本稳定,后续业务有

一定持续性。

工程建设是公司目前从事的主要业务，该业务主要包括景区开发及安置房建设，业务范围全部位于金沙湖片区内，其中景区开发主要是针对金沙湖景区进行的土地平整、基础设施建设、旅游配套设施建设、旅游景点开发等，安置房建设系对需要平整的地块进行拆迁安置工作。景区开发及安置房建设的业务模式相同，其项目委托方均为江苏阜农投资有限公司（以下简称“阜农投资”），阜农投资系由金沙湖管委会授权，负责金沙湖片区的基础设施、保障房、景区开发等建设工作。公司根据与阜农投资签订的代建协议对项目实施可行性研究、环评、勘察、设计以及招投标等工作，项目实施过程中涉及的费用支出均由公司承担。阜农投资每年末以项目完工进度为基础对已投资部分进行回购，回购款由合同直接约定，通常为投资加成 18% 左右，如项目建设过程中追加投资，回购款则同比例增加。

近年公司已建设并确认收入的工程建设项目主要包括金沙湖景区项目、喻口古镇项目、沙博馆、喻口花园、喻口嘉园、悦湖新城、碧湖花苑等，2017-2018 年分别实现业务收入 5.25 亿元和 5.08 亿元，业务毛利率均为 15.25%。

近年公司工程建设业务收入明细（单位：万元）

| 年份    | 项目名称  | 确认成本      | 确认收入      |
|-------|-------|-----------|-----------|
| 2018年 | 喻口花园  | 30,704.73 | 36,231.58 |
|       | 金沙湖景区 | 9,713.19  | 11,461.57 |
|       | 喻口古镇  | 2,357.32  | 2,781.64  |
|       | 沙博馆   | 237.04    | 279.71    |
| 合计    | -     | 43,012.28 | 50,754.50 |
| 2017年 | 悦湖新城  | 6,427.60  | 7,584.57  |
|       | 碧湖花苑  | 24,198.80 | 28,554.58 |
|       | 喻口新社区 | 5,881.02  | 6,939.61  |
|       | 喻口嘉园  | 6,718.79  | 7,928.18  |
|       | 喻口花园  | 1,250.73  | 1,475.86  |
| 合计    | -     | 44,476.94 | 52,482.80 |

公司目前正在建的工程建设项目主要包括喻口花园、喻口嘉园、沙博馆、金沙湖景区湖型整理和沙滩浴场工程及喻口古镇景区喻口城乡统筹工程，预计总投资约 12.06 亿元。综合来看，公司工程建设业务在金沙湖片区内具有较强的专营性，且该业务整体规模较大，后续发展有一定可持续性。

截至 2018 年 12 月 31 日公司在建基础设施工程情况（单位：万元）

| 项目名称             | 项目总投资             | 项目已投资            | 尚需投资             |
|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| 金沙湖景区湖型整理和沙滩浴场工程 | 40,000.00         | 18,853.42        | 21,146.58        |
| 喻口花园             | 33,000.00         | 31,955.46        | 1,044.54         |
| 喻口嘉园             | 28,500.00         | 6,718.79         | 21,781.21        |
| 沙博馆              | 16,000.00         | 237.04           | 15,762.96        |
| 喻口古镇景区喻口城乡统筹工程   | 3,100.00          | 2,357.32         | 742.68           |
| <b>合计</b>        | <b>120,600.00</b> | <b>60,122.03</b> | <b>60,477.97</b> |

公司还有部分旅游管理收入，旅游管理主要系金沙湖景区的景点门票收入及娱乐设施收入，2017-2018 年分别实现收入 215.69 万元和 267.24 万元，收入规模较小，主要系目前景区尚处于初期运营阶段，配套设施尚不完善，客流量相对较少且不稳定，未来随着景区经营开发的持续投入，旅游管理收入或有所增长。

当地政府在财政拨款、资产注入方面给予了公司较大支持，提升了公司的资本实力。

公司作为阜宁县重要的基础设施建设及国有资产经营管理主体，主要承担了阜宁县金沙湖景区内重大基础设施项目的建设、国有资产保值增值以及投资、融资任务，政府在财政拨款、资产注入方面给予了较大支持力度。根据金沙湖管委会出具的关于下达专项补助资金的通知，2017 年及 2018 年公司分别收到金沙湖管委会拨付的专项补助

资金 5,000.00 万元和 4,500.00 万元，收到旅游发展基金 150.00 万元和 54.10 万元。此外，根据江苏省阜宁县金沙湖街道管理委员会财政局出具的关于下达拨款作为资本公积的通知，公司收到金沙湖管委会财政局专项资金 10,007.90 万元，计入资本公积。综合来看，政府对公司给予的较大支持，在一定程度上增强了公司的资本实力，为公司持续发展提供一定保障。

## 九、财务分析

### 1、财务分析基础说明

以下分析基于公司提供的经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2017-2018 年审计报告，报告均采用新会计准则编制。近两年公司合并范围子公司未发生变化。

### 2、资产结构与质量

2018 年公司资产规模稳步增长，资产结构保持稳定。

随着经营规模的增长以及外部资本的注入，近年公司资产规模稳步增长，2017-2018 年分别为 63.68 亿元和 65.92 亿元，资产结构保持稳定，以流动资产为主，2018 年末占总资产比重为 66.46%。

截至 2018 年末，公司货币资金账面余额为 1.66 亿元，其中银行存款 0.21 亿元，其他货币资金 1.45 亿元，其他货币资金为票据及借款保证金，公司货币资金使用受限比例较高。2018 年末公司应收票据及应收账款账面价值为 7.83 亿元，全部为应收账款，系应收阜农投资工程款，余额较 2017 年增长 48.85%，由于阜农投资实际控制人为阜宁县政府，该应收款项未计提坏账准备，但较弱的业务回款能力

加重了公司的经营压力。公司其他应收款主要系应收金沙湖管委会、阜宁国投、阜宁县国有资产投资经营有限责任公司、阜宁县国邦商贸有限公司等单位的往来款项,2018 年末账面价值 28.97 亿元,较 2017 年小幅增长 4.03%,考虑到欠款方多为政府相关单位及与其下属单位,回收风险较小,但实际回收时间存在较大不确定性,对公司资金形成了较大的占用。公司存货主要由土地资产和工程施工成本构成,2018 年末账面价值合计 5.34 亿元,其中土地资产账面价值 4.14 亿元,使用权类型均为出让用地,用途为城镇住宅用地及批发零售用地,期末已对外抵押 3.64 亿元,工程施工成本账面价值 1.20 亿元,整体上看,

公司主要资产构成情况(单位:万元)

公司存货对外抵押比例较高。

| 项目             | 2018 年            |                | 2017 年            |                |
|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             |
| 货币资金           | 16,623.43         | 2.52%          | 5,855.52          | 0.92%          |
| 应收票据及应收账款      | 78,337.41         | 11.88%         | 52,627.01         | 8.26%          |
| 其他应收款          | 289,735.63        | 43.95%         | 278,519.32        | 43.74%         |
| 存货             | 53,366.73         | 8.10%          | 63,571.11         | 9.98%          |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>438,080.16</b> | <b>66.46%</b>  | <b>430,688.06</b> | <b>67.64%</b>  |
| 投资性房地产         | 51,665.66         | 7.84%          | 51,665.66         | 8.11%          |
| 其他非流动资产        | 147,907.23        | 22.44%         | 147,907.23        | 23.23%         |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>221,102.51</b> | <b>33.54%</b>  | <b>206,072.27</b> | <b>32.36%</b>  |
| <b>资产总计</b>    | <b>659,182.66</b> | <b>100.00%</b> | <b>636,760.33</b> | <b>100.00%</b> |

投资性房地产全部系政府划拨的房屋及建筑物资产,2018 年末账面价值合计 5.17 亿元,较上年未发生变化,目前上述房屋及建筑物产权证书尚在办理中。其他非流动资产全部为建筑用砂,系由金沙湖管委会划拨,位于阜宁县施庄镇南郊,根据盐城中博华资产评估有限公司 2016 年 3 月 10 日出具的《盐中博华评报字 [2016]第 083 号》资产评估报告书,建筑用砂价值 20.03 亿元,2019 年 4 月金沙湖管

委会决定对金沙湖景区 1.5 平方公里部分暂停开采，经国土、规划测定该区域矿砂储量约占总储量四分之一，公司对剩余有权开采的矿砂资产进行入账，入账价值为 14.79 亿元。整体来看，公司资产规模稳步增长，资产构成以应收款项、存货及其他非流动资产为主，但应收款项回收时间存在一定不确定性。

### 3、盈利能力

公司营业收入及毛利率基本保持稳定，后续经营发展较有保障。

公司营业收入主要来源于景区开发和安置房建设收入，随着金沙湖景区开发工作的持续推进，公司营业收入基本保持稳定，2017-2018 年分别实现营业收入 5.28 亿元和 5.11 亿元。考虑到公司目前在建工程项目较多，且代建业务在金沙湖景区内具有较强的专营性，未来业务发展有一定可持续性。毛利率方面，由于工程建设业务收入系由成本加成固定比例确定，因此公司近年毛利率水平较为稳定，2017-2018 年公司综合毛利率分别为 13.54%和 13.17%。

公司作为阜宁县重要的基础设施建设主体，主要负责金沙湖片区的建设开发、投资运营等工作，政府在财政补贴方面给予公司较大支持，2017-2018 年分别给予公司资金补助 0.52 亿元和 0.46 亿元。较大规模的财政补贴有效提升了公司的盈利规模，2017-2018 年公司分别实现利润总额 1.06 亿元和 1.02 亿元，其中财政补助占比分别为 48.75%和 44.81%。总体来看，公司营业收入规模及业务毛利率水平基本保持稳定，同时持续的财政补贴进一步增厚了公司利润，考虑到目前在建项目较多，后续经营发展较有保障。

公司主要盈利指标（单位：万元）

| 项目    | 2018 年    | 2017 年    |
|-------|-----------|-----------|
| 营业收入  | 51,093.60 | 52,783.74 |
| 其他收益  | 4,554.10  | 5,150.00  |
| 营业利润  | 10,059.88 | 10,920.37 |
| 利润总额  | 10,162.51 | 10,564.42 |
| 综合毛利率 | 13.17%    | 13.54%    |

## 十、公司主要财务数据和财务指标（合并口径）

| 财务数据（单位：万元）   | 2018 年     | 2017 年     |
|---------------|------------|------------|
| 货币资金          | 16,623.43  | 5,855.52   |
| 应收票据及应收账款     | 78,337.41  | 52,627.01  |
| 其他应收款         | 289,735.63 | 278,519.32 |
| 存货            | 53,366.73  | 63,571.11  |
| 总资产           | 659,182.66 | 636,760.33 |
| 短期借款          | 8,800.00   | 9,300.00   |
| 应付票据及应付账款     | 46,458.87  | 34,808.16  |
| 其他应付款         | 27,632.97  | 21,015.13  |
| 一年内到期的非流动负债   | 35,939.37  | 49,323.06  |
| 长期借款          | 49,800.00  | 63,600.00  |
| 长期应付款         | 77,433.05  | 75,671.94  |
| 总负债           | 271,465.21 | 267,259.30 |
| 有息债务          | 195,674.42 | 197,895.00 |
| 所有者权益         | 387,717.45 | 369,501.03 |
| 营业收入          | 51,093.60  | 52,783.74  |
| 其他收益          | 4,554.10   | 5,150.00   |
| 营业利润          | 10,059.88  | 10,920.37  |
| 利润总额          | 10,162.51  | 10,564.42  |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 8,013.09   | 11,397.62  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 15,402.79  | -29,704.81 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -27,147.98 | 11,153.03  |

| 财务指标          | 2018 年    | 2017 年    |
|---------------|-----------|-----------|
| 综合毛利率         | 13.17%    | 13.54%    |
| 收现比           | 0.14      | 0.43      |
| 产权比率          | 70.02%    | 72.33%    |
| 资产负债率         | 41.18%    | 41.97%    |
| 现金短期债务比       | 27.60%    | 9.99%     |
| EBITDA（万元）    | 11,391.19 | 11,768.26 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 0.59      | 0.69      |
| 有息债务/EBITDA   | 17.18     | 16.82     |

## 十一、其他事项分析

根据公司提供的企业信用报告，从 2016 年 1 月 1 日至报告查询日（2019 年底），公司本部不存在未结清不良类信贷记录，公司本部共发生 3 笔已还欠息，其中 2016 年 12 月 22 日发生两笔欠息，结清日期均为 2016 年 12 月 22 日，欠息金额分别为 948,057.99 元和 217.26 元，授信机构为华夏银行股份有限公司盐城分行，根据银行出具的说明，本次欠息系公司财务人员在外出差，未能及时汇款造成；另外一笔欠息发生日期为 2018 年 12 月 21 日，结清日期为 2018 年 12 月 24 日，欠息金额为 35,182.75 元，授信机构为江苏盐城农村商业银行股份有限公司，根据公司出具的说明，本次欠息系公司会计人员疏忽所致。

## 第四章 增信措施

江苏阜农投资有限公司（本章简称“公司”或“担保人”）为阜宁金沙湖开发投资有限公司本次融资计划本息偿付提供不可撤销的连带责任保证担保。

### 一、基本信息

江苏阜农投资有限公司（以下简称“西南建设”）于 2015 年 1 月 12 日取得阜宁县市场监督管理局颁发的执照编号 9132092332363151XN 的《企业法人营业执照》，证载信息如下：

公司名称：江苏阜农投资有限公司

统一社会信用代码：9132092332363151XN

住所：阜宁县金沙湖开发管理委员会营港村三组

法定代表人：彭大成

注册资本：10000 万元人民币

实收资本：10000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：生态农业投资；现代农业产业园区内基础设施建设；企业管理服务；招商中介服务；农业观光旅游服务；餐饮服务；农业技术、畜禽养殖技术的研究、开发和技术咨询服务；谷物、水果、花卉、苗木、蔬菜种植；内陆养殖（除水产苗种）；家畜、家禽饲养、销售；房地产开发经营；房屋工程建设；建材、装饰材料（除油漆）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）

成立日期：2015 年 1 月 12 日





**江苏阜农投资有限公司** 存续（在营、开业、在册）  
统一社会信用代码：9132092332363151XN  
法定代表人：彭大成  
登记机关：阜宁县市场监督管理局  
成立日期：2015年01月12日

发送报告  
信息分享  
信息打印

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

**■ 营业执照信息**  
统一社会信用代码：9132092332363151XN  
类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）  
注册资本：10000.000000万人民币  
营业期限自：2015年01月12日  
登记机关：阜宁县市场监督管理局  
登记状态：存续（在营、开业、在册）  
住所：阜宁县金沙湖开发管理委员会营港村三组  
经营范围：生态农业投资；现代农业产业园区内基础设施建设；企业管理服务；招商中介服务；农业观光旅游服务；餐饮服务；农业技术、畜禽养殖技术的研究、开发和技术咨询服务；谷物、水果、花卉、苗木、蔬菜种植；内陆养殖（除水产苗种）；家畜、家禽饲养、销售；房地产开发经营；房屋工程建设；建材、装饰材料（除油漆）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）  
企业名称：江苏阜农投资有限公司  
法定代表人：彭大成  
成立日期：2015年01月12日  
营业期限至：  
核准日期：2018年11月05日

## 二、股权结构

| 股东            | 出资额（万元） | 所占比例（%） |
|---------------|---------|---------|
| 阜宁县国有资产投资经营公司 | 10000   | 100     |

## 三、公司治理

公司不设股东会、董事会，设执行董事一人。执行董事为公司法定代表人，对公司股东负责，由股东委派产生。执行董事任期3年，任期届满可委派连任。执行董事在任期届满前，股东不得无故解除其职务。同时公司设经理一职，由执行董事兼任。公司设监事一人，由公司股东委派产生。监事对股东负责，监事任期每届3年，任期届满可委派连任。

## 四、企业介绍

江苏阜宁投资有限公司成立于2015年1月，注册资本10000万元，由阜宁县国有资产投资经营公司、阜宁县粮食购销总公司、阜宁县土地储备中心三家分别出资，比例分别为50%、10%、40%。2016年4月19日公司股东会决议，同意阜宁县土地储备中心及阜宁县粮食购销总公司将在江苏阜农投资有限公司的股权4000万元、1000万元分别无偿转让给阜宁县国有资产投资经营公司，公司类型变更为有限公司（法人独资），继续委派谢兆军为公司执行董事兼总经理，相应修改公司章程。

公司致力于打造现代农业公园的景观建设，公园内有古村落营港村、喻口村，相传唐朝末年黄巢起义军曾驻扎于此，并在营港村建港

口运送粮草，在临河的喻口村筑城屯军，现留有巢营码头、“巢城”等遗迹。公园建设以“农旅共兴、科技示范”为规划理念，以建设休闲宜游、生产发展、科技示范、生态乐居、文明祥和、用地集约、永续发展的现代农业园区为规划目标，致力于打造出集农业景观游赏、农耕文化体验、农业科技展示、乡村休闲度假于一体，体现江淮农耕文明的国家级农业公园。

## 五、历史沿革

公司于2016年5月17日股东由阜宁县国有资产投资经营公司、阜宁县粮食购销总公司、阜宁县土地储备中心变更为阜宁县国有资产投资经营公司。

2017年8月21日经营范围由生态农业投资、现代农业产业园区内基础设施建设、企业管理服务、招商中介服务、农业观光旅游服务、餐饮服务、农业技术、畜禽养殖技术的研究、开发和技术咨询服务、谷物、水果、花卉、苗木、蔬菜种植、内陆养殖(除水产苗种)、家畜、家禽饲养、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)变更为生态农业投资、现代农业产业园区内基础设施建设、企业管理服务、招商中介服务、农业观光旅游服务、餐饮服务、农业技术、畜禽养殖技术的研究、开发和技术咨询服务、谷物、水果、花卉、苗木、蔬菜种植、内陆养殖(除水产苗种)、家畜、家禽饲养、销售、房地产开发经营、房屋工程建设、建材、装饰材料(除油漆)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)

2018年11月5日负责人由谢兆军变更为彭大成。

## 六、公司项目介绍

公司实施的工程等项目：现代农业产业园区农村道路路网工程项目，总投资 12870 万元；入口广场硬质铺装工程项目，总投资 3723 万元；现代农业产业园污水、弱电主管网工程项目，总投资 29530 万元；花海硬质铺装工程项目，总投资 5500 万元；十里荷塘环湖路工程项目，总投资 29880 万元；童趣乐园景观硬装工程项目，总投资 15793 万元，合计六项工程，总投资 97296 万元。

### 1、七彩阜宁农业公园简介

七彩阜宁农业公园位于阜宁县城南郊，面积 5000 亩。风光优美园区具水乡之美，河道纵横，池塘棋布；挟河湖之胜，东濒 4A 级景区金沙湖，西临苏北地区最大的自然河流射阳河，北连家家有燕窝、享有“燕子镇”美称的喻口古镇。生态多样 拥有河流、湖泊、高冈、湿地、岛屿、古村落等多种生态。交通便利 S231、S329 和建阜高速从公园边缘穿过，县城上海路直抵公园正门。底蕴深厚园区有古村落营港村、喻口村，相传唐朝末年黄巢起义军曾驻扎于此，并在营港村建港口运送粮草，在临河的喻口村筑城屯军，现留有巢营码头、“巢城”等遗迹。流经园区的射阳河，八十八道弯，弯弯相连，留有许多传说和历史掌故。

建设理念 坚持“科技示范、市场导向、跨界融合”发展理念，按照“农业景观游赏、农耕文化体验、农业科技展示、乡村休闲度假”的发展定位，全力推动园区多要素集聚、多产业叠加、多领域联动，建设成“休闲宜游、生产发展、生态乐居、用地集约、永续发展”的

现代农业园区。

总体规划公园由北京大地风景旅游景观规划院、北京市富通环境工程有限公司规划设计，以“农旅共兴，科技示范”为发展定位，打造一流水准的现代农业观光园、博览园、科技园。项目规划空间布局为“一环、一带、四区”。“一环”即水乡绿野游赏环；“一带”即沿射阳河风光带；“四区”即“梦里水乡”农业游赏区，“七彩花海”花卉产业区，“水晶花宫”农业文化区，“开心农场”精品蔬菜区，规划投入 10 亿元。

公园主要有爱恋桃缘、十里荷塘、芝樱花海、农田彩画、水晶花宫、童趣牧场、紫薇花堤、农耕聚落、牛耕广场和开心农场“十景”。

景点设计精妙，新颖别致，观感独特，自然景观与人工景观浑然天成，相得益彰。其中投入 2600 万元的水晶花宫，堪称现代农业奇幻世界，集中展示现代农业最前沿的成果和“农业之美”。投入 4500 万元的芝樱花海占地 280 亩，是国内唯一的大坡面、配以卡丁车道的芝樱花种植区。投入 3800 万元的童趣乐园占地 70 亩，园内安置了从国外引进了戏水设施和大型拓展设备、水上游乐设施。投入 6200 万元的十里荷塘占地 1200 亩，由东西两片湖区和大小 10 多个荷花岛构成，荷塘中建有观景亭台、观光栈桥、亲水平台等设施，并开辟了游船线路。荷塘四周，建有环塘道路和荷韵诗文长廊。此外，投入 3800 万元的牛耕广场以独特的设计、大量的农业元素、丰富的寓意和新颖的表现手法，给人以别具一格的视觉冲击。

公园着力打造干净、漂亮、有故事的农业。农业生产坚持有机化

方向，所生产的稻米、番茄、草莓、辣椒、黄瓜、茄子、西兰花等已获得有机认证，“阜宁大米 QQ 有机米”还获得中国驰名商标称号。

所生产的桃子、杏子、油菜等其他农产品正在申请有机认证。

公园相继获评“中国农业公园”创建单位、“全国青少年农业科普示范基地”、“江苏省四星级旅游区”、“全国休闲农业和乡村旅游五星级示范园区”等荣誉称号。

## 七、财务分析

### 1、资产负债表

编制单位：江苏阜农投资有限公司 日期：2019 年 12 月 31 日 金额单位：元

| 项 目           | 行次 | 期末余额             | 年初余额             |
|---------------|----|------------------|------------------|
| <b>流动资产：</b>  | 1  | —                | —                |
| 货币资金          | 2  | 183,042,811.67   | 200,259,878.96   |
| 应收票据          | 7  |                  |                  |
| 应收账款          | 8  | 351,025,698.20   | 365,102,589.20   |
| 预付款项          | 9  |                  |                  |
| 应收利息          | 13 |                  |                  |
| 应收股利          | 14 |                  |                  |
| 其他应收款         | 15 | 545,523,307.00   | 465,985,489.65   |
| 存货            | 17 | 275,698,547.54   | 298,410,589.42   |
| 其中：原材料        | 18 |                  |                  |
| 库存商品(产成品)     | 19 |                  |                  |
| 其他流动资产        | 22 |                  |                  |
| <b>流动资产合计</b> | 23 | 1,355,290,364.41 | 1,329,758,547.23 |
| <b>非流动资产：</b> | 24 | —                | —                |
| 长期应收款         | 28 |                  |                  |
| 长期股权投资        | 29 | 110,000,000.00   | 220,000,000.00   |
| 固定资产原价        | 31 | 1,518,569,865.54 | 1,491,156,230.40 |
| 减：累计折旧        | 32 | 29,589,658.74    | 8,589,648.54     |
| 固定资产净值        | 33 | 1,488,980,206.80 | 1,482,566,581.86 |
| 减：固定资产减值准备    | 34 |                  |                  |
| 固定资产净额        | 35 | 1,488,980,206.80 | 1,482,566,581.86 |
| 在建工程          | 36 | 505,689,654.26   | 485,497,825.87   |
| 工程物资          | 37 |                  |                  |
| 固定资产清理        | 38 |                  |                  |

阜宁金沙湖债权资产项目一期尽职调查报告

|                |    |                  |                  |
|----------------|----|------------------|------------------|
| 生产性生物资产        | 39 |                  |                  |
| 无形资产           | 41 | 138,254,184.30   | 138,254,184.30   |
| 开发支出           | 42 |                  |                  |
| 长期待摊费用         | 44 |                  |                  |
| 其他非流动资产        | 46 |                  |                  |
| 其中：特准储备物资      | 47 |                  |                  |
| <b>非流动资产合计</b> | 48 | 2,242,924,045.36 | 2,326,318,592.03 |
| <b>资 产 总 计</b> | 72 | 3,598,214,409.77 | 3,656,077,139.26 |

| 项 目                  | 行次  | 期末余额             | 年初余额             |
|----------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>流动负债：</b>         | 73  | —                | —                |
| 短期借款                 | 74  | 93,310,000.00    | 89,000,000.00    |
| 应付票据                 | 80  | 210,000,000.00   | 135,000,000.00   |
| 应付账款                 | 81  | 439,568,965.23   | 451,598,045.32   |
| 预收款项                 | 82  |                  |                  |
| 应付职工薪酬               | 85  | 415,369.85       | 395,104.47       |
| 应交税费                 | 89  | 898,789.67       | 1,298,541.87     |
| 应付利息                 | 91  |                  |                  |
| 应付股利                 | 92  |                  |                  |
| 其他应付款                | 93  | 1,141,252,514.51 | 1,061,616,217.92 |
| 其他流动负债               | 100 |                  |                  |
| <b>流动负债合计</b>        | 101 | 1,885,445,639.26 | 1,738,907,909.58 |
| <b>非流动负债：</b>        | 102 | —                | —                |
| 长期借款                 | 103 | 506,440,087.70   | 733,469,718.99   |
| 长期应付款                | 105 |                  |                  |
| 专项应付款                | 107 |                  |                  |
| 其他非流动负债              | 111 |                  |                  |
| <b>非流动负债合计</b>       | 113 | 506,440,087.70   | 733,469,718.99   |
| <b>负 债 合 计</b>       | 114 | 2,391,885,726.96 | 2,472,377,628.57 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> | 115 | —                | —                |
| 实收资本（股本）             | 116 | 100,000,000.00   | 100,000,000.00   |
| 国有资本                 | 117 | 100,000,000.00   | 100,000,000.00   |
| 集体资本                 | 119 |                  |                  |
| 民营资本                 | 120 |                  |                  |
| 外商资本                 | 122 |                  |                  |
| 资本公积                 | 128 | 972,126,983.58   | 972,126,983.58   |
| 其他综合收益               | 130 |                  |                  |
| 专项储备                 | 132 |                  |                  |
| 盈余公积                 | 133 |                  |                  |
| 未分配利润                | 140 | 134,201,699.23   | 111,572,527.11   |

阜宁金沙湖债权资产项目一期尽职调查报告

|            |     |                  |                  |
|------------|-----|------------------|------------------|
| 所有者权益合计    | 143 | 1,206,328,682.81 | 1,183,699,510.69 |
| 负债和所有者权益总计 | 144 | 3,598,214,409.77 | 3,656,077,139.26 |

## 2、利润表

编制单位：江苏阜农投资有限公司

日期：2019 年度

金额单位：元

| 项 目                      | 行次 | 本期金额           | 上期金额           |
|--------------------------|----|----------------|----------------|
| <b>一、营业总收入</b>           | 1  | 411,123,589.57 | 385,098,709.53 |
| 其中：营业收入                  | 2  | 411,123,589.57 | 385,098,709.53 |
| <b>二、营业总成本</b>           | 6  | 388,582,145.45 | 355,878,878.01 |
| 其中：营业成本                  | 7  | 329,856,985.47 | 320,896,548.96 |
| 税金及附加                    | 15 | 4,001,258.79   | 4,521,515.86   |
| 销售费用                     | 16 |                |                |
| 管理费用                     | 17 | 9,455,781.71   | 7,302,158.98   |
| 其中：研究与开发费                | 18 |                |                |
| 党建工作经费                   | 19 |                |                |
| 财务费用                     | 20 | 45,268,119.48  | 23,158,654.21  |
| 其中：利息支出                  | 21 |                |                |
| 利息收入                     | 22 |                |                |
| 汇兑净损失（净收益以“-”号填列）        | 23 |                |                |
| 资产减值损失                   | 24 |                |                |
| 其他                       | 25 |                |                |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）    | 26 |                |                |
| 投资收益（损失以“-”号填列）          | 27 |                |                |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益       | 28 |                |                |
| <b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b> | 30 | 22,541,444.12  | 29,219,831.52  |
| 加：营业外收入                  | 31 | 101,109.00     |                |
| 其中：非流动资产处置利得             | 32 |                |                |
| 非货币性资产交换利得               | 33 |                |                |
| 政府补助                     | 34 |                |                |
| 债务重组利得                   | 35 |                |                |

| 项 目                        | 行次 | 本期金额          | 上期金额          |
|----------------------------|----|---------------|---------------|
| 减：营业外支出                    | 36 | 13,381.00     |               |
| 其中：非流动资产处置损失               | 37 |               |               |
| 非货币性资产交换损失                 | 38 |               |               |
| 债务重组损失                     | 39 |               |               |
| <b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> | 40 | 22,629,172.12 | 29,219,831.52 |

阜宁金沙湖债权资产项目一期尽职调查报告

|                                   |    |               |               |
|-----------------------------------|----|---------------|---------------|
| 减：所得税费用                           | 41 |               |               |
| <b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>          | 42 | 22,629,172.12 | 29,219,831.52 |
| 归属于母公司所有者的净利润                     | 43 |               |               |
| <b>六、其他综合收益的税后净额</b>              | 45 |               |               |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益              | 46 |               |               |
| 1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动            | 47 |               |               |
| 2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | 48 |               |               |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益               | 49 |               |               |
| 1.权益法下在被投资单位将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额  | 50 |               |               |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动损益                | 51 |               |               |
| 3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益           | 52 |               |               |
| 4.现金流量套期损益的有效部分                   | 53 |               |               |
| 5.外币财务报表折算差额                      | 54 |               |               |
| <b>七、综合收益总额</b>                   | 55 |               |               |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额                  | 56 |               |               |
| *归属于少数股东的综合收益总额                   | 57 |               |               |
| <b>八、每股收益：</b>                    | 58 | —             | —             |
| 基本每股收益                            | 59 |               |               |
| 稀释每股收益                            | 60 |               |               |

### 3、现金流量表

编制单位：江苏阜农投资有限公司

日期：2019 年度

金额单位：元

| 项 目                   | 行次 | 本期金额           | 上期金额           |
|-----------------------|----|----------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> | 1  | —              | —              |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        | 2  | 466,312,839.53 | 383,204,632.10 |
| 收到的税费返还               | 13 |                |                |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 14 | 79,636,296.59  | 450,191,580.41 |
| <b>经营活动现金流入小计</b>     | 15 | 545,949,136.12 | 833,396,212.51 |
| 购买商品、接收劳务支付的现金        | 16 | 324,926,937.16 | 276,141,756.37 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金       | 22 | 2,698,516.98   | 2,411,025.98   |
| 支付的各项税费               | 23 | 5,398,569.58   | 5,410,289.74   |
| 支付其他与经营活动有关的现金        | 24 | 99,548,965.39  | 357,177,058.95 |
| <b>经营活动现金流出小计</b>     | 25 | 432,572,989.11 | 641,140,131.04 |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>  | 26 | 113,376,147.01 | 192,256,081.47 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b> | 27 | —              | —              |
| 收回投资收到的现金             | 28 | 110,000,000.00 |                |

阜宁金沙湖债权资产项目一期尽职调查报告

|                            |    |                |                |
|----------------------------|----|----------------|----------------|
| 取得投资收益收到的现金                | 29 |                |                |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | 30 |                |                |
| 处置子公司及其他营业单位收回的现金净额        | 31 |                |                |
| 收到其他与投资活动有关的现金             | 32 |                |                |
| <b>投资活动现金流入小计</b>          | 33 | 110,000,000.00 | 0.00           |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   | 34 | 47,605,463.53  | 261,495,296.86 |
| 投资支付的现金                    | 35 |                |                |

| 项 目                       | 行次 | 本期金额            | 上期金额            |
|---------------------------|----|-----------------|-----------------|
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | 37 |                 |                 |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 38 |                 |                 |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | 39 | 47,605,463.53   | 261,495,296.86  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | 40 | 62,394,536.47   | -261,495,296.86 |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     | 41 | —               | —               |
| 吸收投资收到的现金                 | 42 |                 | 159,000,000.00  |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       | 43 |                 |                 |
| 取得借款所收到的现金                | 44 | 303,310,000.00  | 298,000,000.00  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 46 |                 |                 |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | 47 | 303,310,000.00  | 457,000,000.00  |
| 偿还债务所支付的现金                | 48 | 451,029,631.29  | 393,527,729.80  |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金        | 49 | 45,268,119.48   | 23,158,654.21   |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       | 50 |                 |                 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 51 |                 |                 |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | 52 | 496,297,750.77  | 416,686,384.01  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | 53 | -192,987,750.77 | 40,313,615.99   |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> | 54 |                 |                 |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | 55 | -17,217,067.29  | -28,925,599.40  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 56 | 200,259,878.96  | 229,185,478.36  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 57 | 183,042,811.67  | 200,259,878.96  |

## 八、信用状况

截止目前，经最高人民法院全国法院被执行人信息查询系统查询，江苏阜农投资有限公司未有被执行信息，未发现任何尚未了结的

或可预见的重大诉讼、仲裁和行政处罚的被执行记录。

第五章 其他增信

一、应收账款质押

本产品以融资主体阜宁金沙湖开发投资有限公司持有的江苏省阜宁金沙湖旅游度假区管理委员会应收账款作为其他增信措施一。

| 债权人            | 债务人                | 债权数额（元）        | 还款期限            | 债权产生依据 |
|----------------|--------------------|----------------|-----------------|--------|
| 阜宁县金沙湖开发投资有限公司 | 江苏省阜宁金沙湖旅游度假区管理委员会 | 618,000,000.00 | 2023 年 7 月 15 日 | 《借款合同》 |

二、土地抵押

本产品以融资主体阜宁金沙湖开发投资有限公司持有的位于阜城街道办中岗村一组、开发区锦仁村九组 66417.89 平方米城镇住宅用地作为其他增信措施二。

抵押物清单

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| 抵押物名称、数量、质量、面积      | 城镇住宅用地<br><br>面积：66417.89 平方米 |
| 抵押物的所有权或使用权权属及产权证号码 | 阜国用（2016）第 003024 号           |
| 抵押物所在地              | 阜城街道办中岗村一组、开发区锦仁村九组           |
| 抵押物约定或              | 约 5 亿                         |

|      |  |
|------|--|
| 评估价值 |  |
|------|--|

## 第六章 业务存在风险和保障措施

### 一、可能存在的风险

#### 1、认购风险

1.1 流动性风险：本产品融资期限内，投资本产品的认购方不能提前终止或赎回。

1.2 信用风险：本产品投资运作过程中，如果本项目的融资主体（发行方）或提供保证的自然人等发生违约、信用状况恶化等，认购方将面临投资本金和收益损失的风险。

1.3 法律与政策风险：国家监管政策、货币政策、财政税收政策、产业政策、宏观政策及相关法律、法规的调整与变化将会影响本产品的正常运行，甚至导致本产品投资本金和收益发生损失。

1.4 早偿风险：如遇国家相关政策调整、法律法规规定、监管机构要求等影响本产品正常运作(包括但不限于本产品募集不成立或者产品提前终止等)，或发生任何本产品发行方或备案机构认为需要提前终止本产品的情况，本产品发行方或备案机构有权提前终止本产品，认购方可能无法实现期初预期的全部收益，并将面临再投资机会风险。

1.5 信息传递风险：备案机构按照发行方的授权委托，发布本产品投资相关的信息。认购方应主动、及时通过备案机构或备案机构认可的其他渠道获取相关信息。如果认购方未及时查询，或由于通讯故障、系统故障以及其他不可抗力等因素的影响使得认购方无法及时了

解投资信息，由此而产生的责任和风险由认购方自行承担。如认购方预留的有效联系方式变更但未及时告知备案机构的，致使在需要联系认购方时无法及时联系并可能会由此影响认购方的投资决策，由此而产生的责任和风险由认购方自行承担。

1.6 不可抗力及意外事件风险：因自然灾害（包括但不限于台风、地震、洪水、冰雹等）、重大政治事件（如战争、政府行为产生的征收、征用等）、社会异常事件（如罢工、骚乱）等不可避免、不可克服的以及其他不可预见的意外事件可能致使本产品投资面临损失的任何风险。

## 2、与发行方相关的风险

### 2.1 财务风险

目前，发行方经营状况良好，资产结构、负债结构等比较合理，偿债能力较强。但如本产品存续期间内，宏观经济和行业环境及政策出现不利于发行方的事项，导致发行方的业务出现重要不利影响或产生大量坏账，可能会影响发行方资产负债结构和整体财务状况，进而影响发行方的还本及支付收益能力。

### 2.2 经营风险

近年来，发行方的业务处于快速发展扩张阶段，为此，根据市场需求变化，发行方进行内部资源整合和组织创新等创新举措。同时，发行方经营规模持续扩大对自身的管理能力提出了更高的要求，发行方可能出现因管理不到位等因素导致市场定位不准确、内部管理不完善等，从而对发行方的财务状况、经营结果造成不利影响。

## 2.3 政策风险

在经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行方的经营管理活动，存在一定时期内对发行方经营环境和业绩产生不利影响的可能性，可能影响产品的备案登记、投资和兑付等，进而影响产品的投资运作和到期收益

## 二、风险应对措施

### 1、偿付资金来源

1.1 偿付资金同时来源于发行方经营活动产生的现金流入。随着发行方业务的持续发展，发行方的经营现金流入预计将持续稳定增加，发行方将本着稳健、审慎的原则，合理安排公司未来资金支出，以保障本产品到期后得到及时足额偿付。

1.2 偿付资金同时来源于本产品的增信措施。

### 2、偿债保障措施

#### 2.1 保障措施

为维护本产品持有人的合法利益，发行方建立了一系列保障措施，包括建立发行方与定向债务融资工具受托管理人的长效沟通机制，健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套本产品按时兑付本金支付收益的保障措施。具体如下：

2.1.1 发行方到期兑付本产品认购方全部本金及收益，其自身的收入是本产品偿债能力的切实保障。

2.1.2 制定并严格执行资金管理计划。本产品发行后，发行方将

根据债务结构情况进一步加强资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据本产品本金及收益未来到期应付情况制定定期资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于收益支付及到期本金的兑付，以充分保障认购方的利益。

2.1.3 充分发挥受托管理人的作用。为确保专款专用，受托管理人将监督本产品使用及到期还款，确保资金安全使用及按时还款。从制度上保障本产品按约使用。发行方将严格遵守《受托管理协议》的相关规定，配合受托管理人履行职责，定期向受托管理人提供相关的财务资料及运作情况，并在出现影响发行方偿债能力的情况时，及时通知受托管理人，便于受托管理人采取相应措施。

2.1.4 严格履行信息披露业务。发行方将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按备案机构的有关规定进行重大事项信息披露，使发行方兑付能力等情况受到本产品持有人的监督，防范偿债风险。

### 3、违约责任及解决措施

发行方按照本产品说明书约定的兑付本金及支付收益向认购方还本及支付收益。若发行方未按时兑付本金支付收益，或发生其他违约情况时，受托管理人将依据《受托管理协议》代表认购方向发行方进行追索。如受托管理人未依约履行其职责，本产品持有人有权直接向发行方进行追索，并追究其违约责任。