

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

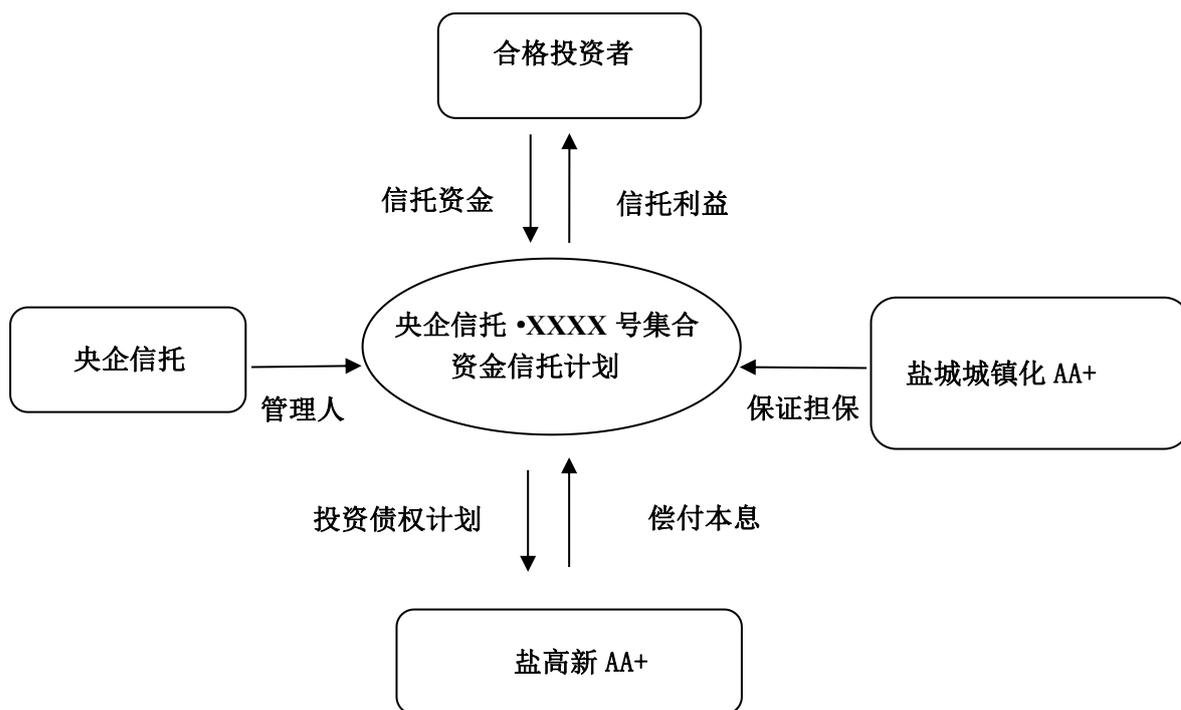
我们在此声明与保证：本报告是按照《央企国际信托有限公司信托业务尽职调查指引》和有关规定，根据客户提供的和本部门（团队）收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们承诺报告不存在故意隐瞒负面消息、虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我们对本报告内容以本报告所附的相关基础材料的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

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26000万元，每期信托期限18个月。信托资金用于投资盐城高新区投资集团有限公司（以下简称“盐高新”或“融资人”，中诚信国际信用评级AA+，YY等级7）定向发行的专项金钱债权（以下简称“专项债权”），专项债权资金用于归还金融机构借款，并由盐城市城镇化建设投资集团有限公司（以下简称“盐城城镇化”或“担保人”，东方金诚国际信用评级AA+，YY等级7）提供不可撤销连带责任保证担保。

交易结构图如下：



二、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:	信托资金用于盐城高新区投资集团有限公司（“盐高新”）定

信托要素	内容
	向发行的专项金钱债权
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26000万元，可分期募集。
融资期限：	每期期限为18个月（暂定，以合同约定为准）
主要保障措施：	盐城市城镇化建设投资集团有限公司为本次融资提供不可撤销连带责任担保
代理收付银行	待定
放款条件	融资人、担保方出具董事会决议；交易合同办理签约公证
信托财产管理、运用和处分的具体方法或安排	融资人拟将资金用于归还金融机构借款
产品风险评级	R3

四、信托计划退出安排

- 1、信托计划退出的第一方式：融资人盐高新还本付息；
- 2、信托计划退出的第二方式：担保方盐城城镇化的代偿。

第二节 融资人-盐高新

一、公司概况

名称	盐城高新区投资集团有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）
住所	江苏省盐城市盐都区振兴路1号
法定代表人	孙瑞红
注册/实收资本	500000 万元人民币/288000 万元人民币
成立时间	2009 年 9 月 23 日
营业期限	2009 年 9 月 23 日至无固定期限
经营范围	授权范围内的国有资产经营管理；高新技术产业投资和运营；园区基础配套设施及市政公用设施投资、建设、运营；土地开发经营；房屋租赁；物业管理；建筑材料、电子产品批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
统一社会信用代码	913209006945497342

二、历史沿革

盐城高新区投资集团有限公司于 2009 年 9 月 23 日成立，注册资本为 5,000 万元，由公司股东盐城市人民政府根据其出具的《盐城市人民政府关于成立盐城风电装备产业投资发展有限公司的通知》（盐政发[2009]162 号）以货币方式全额出资，本次出资截至 2009 年 10 月 14 日已缴足，并已由盐城中博华联会计师事务所出具“盐中博华验[2009]628 号”《验资报告》予以审验并依法完成工商登记。

2009 年 10 月 15 日，根据公司章程修正案，公司实收资本由 5,000 万元变更为 20,000 万元，由公司股东盐城市人民政府以货币方式出资，本次增资 15,000 万元，实缴注册资金 15,000 万元，本次实收资本变更已由盐城中博华联合会计师事务所出具“盐中博华验[2009]756 号”《验资报告》予以审验并依法完成工商登记。

2010年5月26日，根据公司章程修正案与股东决定，公司经营范围变更为“风电装备产业投资；授权范围内的国有资产管理；土地开发经营；园医基础设施投资、建设、管理”，公司法定代表人由戴荣江变更为单永红，上述变更已依法完成工商登记。

2014年5月15日，根据公司章程修正案，公司注册资本由20,000万元增加至50,000万元，公司的名称由“盐城风电装备产业投资发展有限公司”变更为“盐都高新区投资发展有限公司”。实收资本未变化，仍为20,000.00万元。

2015年5月17日，公司名称由“盐都高新区投资发展有限公司”变更为“盐城高新区投资集团有限公司”，5月18日，公司的法定代表人由“单永红”变更为“戚思明”。上述变更已依法完成工商登记。

2015年10月，根据公司股东决定及章程修正案，公司注册资本由50,000万元增加至300,000万元，新增250,000万元注册资本由公司股东盐城市人民政府以货币方式出资，于2035年4月29日出资到位，分多期缴纳。2015年10月23日实缴40,000万元，2015年10月27日实缴44,000万元，2015年10月29日实缴44,000万元，2016年12月2日实缴100,000万元，2016年12月13日实缴20,000万元。五次共计实缴实收资本金额248,000万元。

2018年9月12日，公司法人由戚思明变更为徐金根。

2022年9月27日，公司注册资本由300000万元增至500000万元。

2022年10月25日，公司法人由徐金根变更为刘连宽。

2022年11月16日，公司法人由刘连宽变更为孙瑞红。

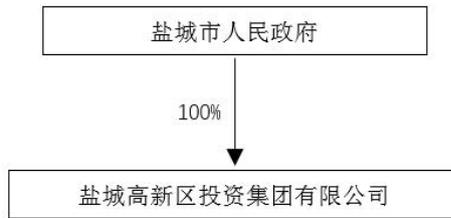
截至2024年3月末，公司注册资本为500,000万元人民币，实缴资本为288,000万元人民币，股东及实际控制人为盐城市人民政府。

三、股权结构

截至2024年3月末，公司注册资本为500,000万元人民币，实缴资本为288,000万元人民币，股东及实际控制人为盐城市人民政府。股东和出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
盐城市人民政府	500,000.00	100.00%
合计	500,000.00	100.00%

盐高新股权结构如下：



四、公司治理与组织架构

1、公司治理

公司按照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规，制订了公司章程，建立了完善的公司治理结构。

(1) 股东

公司不设股东会，由股东依照章程行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派和更换非职工代表出任的董事，指定董事长、副董事长，决定有关董事的报酬事项；
- (3) 委派非职工代表出任的监事，指定监事会主席，决定有关监事的报酬事项；
- (4) 审议批准董事会的报告；
- (5) 审议批准监事会的报告；
- (6) 审议批准公司的年度财务预、决算方案；
- (7) 审议批准公司的利润方案和弥补亏损方案；
- (8) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (9) 对股东向股东以外的人转让出资作出决定；
- (10) 对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算事项作出决定；
- (11) 修改公司章程。

(2) 董事会

公司设董事会，董事会由7人组成。其中董事长1名，由出资人指定产生，其他董事6名，其中外部董事4名，职工董事1名。董事每届任期三年，任期届满，连委派可连任。董事会成员由股东委派或更换，职工董事由职工代表大会选举。董事会行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决议；
- (3) 制订公司的经营方针、经营计划、投资计划及投资方案，报股东批准；
- (4) 制订公司年度财务预、决算方案和清算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 依照法定程序和规定收取国（公）有资产投资收益；
- (8) 对公司的发行债券作出决议，报股东批准；
- (9) 聘任或解聘公司总经理，根据总经理提名，聘任或解聘副总经理和财务负责人，并决定其报酬；
- (10) 拟定公司合并、分立、变更、终止和清算方案，并作出决议，报股东批准；
- (11) 对公司增加或者减少注册资本作出决议，报股东批准；
- (12) 对公司其他重大业务和行政事项作出决议。

(3) 监事会

公司设监事会，监事会由 5 人组成。其中监事会主席 1 名，职工代表 2 名。监事会成员由股东委派，其中职工代表由职工代表大会选举产生。监事会对股东负责，监事的任期每届为 3 年，监事任期届满，连委派可连任。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司的财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律法规、公司章程或者股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正；
- (4) 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；
- (5) 公司章程规定的其他职权。

(4) 总经理

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘，对董事会负责，董事经股东批准可兼任总经理，总经理行使下列职权：

- (1) 主持并负责公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

- (3) 拟订公司内部管理机构和设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人和其他高级管理人员；
- (7) 聘任或者解聘应由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权；
- (9) 总经理列席董事会会议；

2、组织架构

公司设有工程部、财务部、综合部、审计部、人事部和合规部等 6 个职能部门。公司组织结构图如下：



五、主要控股公司

截至 2023 年 6 月末，公司合并范围的子公司主要如下：

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	盐城咏恒投资发展有限公司	108,000.00	100
2	盐城咏恒物业管理有限公司	2,200.00	100
3	盐城盐高保障房建设有限公司	2,000.00	100
4	盐城藤咏建设有限公司	204,000.00	49.02
5	江苏盐城龙湖文化产业发展有限公司	62,000.00	80.65
6	东麟香港有限公司	62,700.00	100
7	盐城润冈建设工程有限公司	5,000.00	100
8	盐城市水绿新城建设投资有限公司	180,000.00	100
9	盐城市禾源农业发展有限公司	35,000.00	100
10	江苏盐鹤新城置业有限公司	10,000.00	100

11	盐城市隆瑞双创园工程项目管理有限公司	5,000.00	100
12	盐城市竹海园林绿化有限公司	3,000.00	100
13	江苏龙典置业有限公司	1,000.00	100
14	盐城兴冈建设投资有限公司	150,000.00	100
15	盐城兴冈生态农业开发有限公司	20,000.00	100
16	盐城润富冈实业有限公司	10,000.00	100
17	盐城兴冈园林绿化工程有限公司	3,800.00	52.63
18	盐城兴冈旅游开发有限公司	6,000.00	100
19	盐城中咏投资发展有限公司	20,000.00	100
20	盐城咏创建设发展有限公司	20,000.00	100
21	盐城新创新能源有限公司	20,000.00	100
22	盐城咏实建设有限公司	50,000.00	100
23	盐城咏恒资产管理有限公司	300,000.00	100
24	盐城平坦住房租赁有限公司	65,000.00	100
25	盐城捷恒仓储有限公司	5,000.00	100
26	盐城恒远投资发展有限公司	170,000.00	55
27	盐城智创文化特色小镇有限公司	60,000.00	100
28	盐城高新区咏信融资租赁有限公司	20,000.00	75
29	盐城利之咏贸易有限公司	160,000.00	51
30	盐城市宝联科技实业有限公司	6,000.00	70
31	盐城高新区中小企业融资担保有限公司	50,000.00	100
32	盐城咏创新能源投资有限公司	25,000.00	100
33	盐城创咏加氢站管理服务有限公司	1,200.00	55
34	盐城新咏投资发展有限公司	180,000.00	100
35	盐城中小企业创业投资实业有限公司	5,000.00	100
36	盐城盐高市政工程有限公司	10,000.00	51
37	盐城恒茂园林绿化有限公司	2,200.00	100
38	盐城市盐龙水务有限公司	5,000.00	100
39	盐城高新区创业投资有限公司	60,000.00	100
40	盐城吉大智能终端产业研究院有限公司	900.00	100
41	深圳远致富海高新投资企业(有限合伙)	50,000.00	98
42	盐城东绿环保有限公司	2880.00	97.22
43	盐城龙湖啤酒有限公司	8,000.00	100
44	盐城国创创业投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	80
45	盐城智创文化特色小镇有限公司	60,000.00	100
46	盐城国智产业基金有限公司	100,000.00	80
47	盐城国达产业投资基金合伙企业(有限合伙)	50,100.00	80
48	盐城高新区咏恒转贷服务有限公司	20,000.00	100
49	盐城国泰君安致远一号股权投资中心(有限合伙)	50,000.00	79.8
50	盐城创捷供应链有限公司	1,000.00	51
51	盐城五洲通科技有限公司	1,000.00	100
52	盐城国瑞投资基金合伙企业(有限合伙)	5,000.00	80

53	盐城招商高新技术产业投资母基金（有限合伙）	200,000.00	50
54	盐城咏兴科技产业园运营管理有限公司	100.00	100

六、经营模式

公司作为盐城市重要的开发建设主体之一，继续负责盐城高新区及周边部分乡镇的工程项目建设、土地整理等业务，具有较强的区域专营性，业务稳定性及可持续性较强；同时经营租赁、担保及材料销售等业务，丰富了营业收入的来源。

2020-2022年及2023年1-9月公司营业收入构成情况（万元、%）

项目	2020年度		2021年度		2022年度		2023年1-9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目建设	127,639.34	53.49	184,544.05	69.82	235,257.10	80.53	208,904.59	86.78
租赁及物业管理	36,072.17	15.11	32,119.74	12.16	30,823.93	10.55	20,970.23	8.71
材料销售	46,969.59	19.68	18,126.15	6.86	6,804.37	2.32	4,585.89	1.91
其他业务	27,936.86	11.72	29,540.01	11.16	19,263.72	6.60	6,262.41	2.6
合计	238,617.96	100.00	264,329.95	100.00	292,149.12	100.00	240,723.12	100

盐高新的主营业务主要包括工程项目建设、租赁及物业管理、材料销售等。

2020-2023年1-9月，公司分别实现营业收入238,617.96万元、264,329.95万元、292,149.12万元和240,723.12万元。近三年，营业收入呈逐年上升趋势。其中，2021年营业收入较上年同期增加25,711.99万元，增幅10.78%；2022年营业收入较上年同期增加27,819.17万元，增幅10.52%；2023年1-9月营业收入较上年增加10,002.16万元，增幅4.34%。上述收入同比增加主要系租赁及物业管理收入增加所致。

2020-2022年及2023年1-9月公司营业成本构成情况（万元、%）

项目	2020年		2021年		2022年		2023年1-9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目建设	110,191.63	63.81	158,549.85	78.23	201,929.01	87.52	178,220.37	90.98
租赁及物业管理	7027.81	4.07	8,881.77	4.39	8,035.34	3.48	8,675.45	4.43
材料销售	42,334.05	24.52	17,465.12	8.62	6,547.40	2.84	2,385.29	1.22
其他业务	13,128.46	7.6	17,769.67	8.76	14,209.21	6.16	6,608.12	3.37
合计	172,681.95	100	202,666.41	100	230,720.96	100	195,889.23	100

2020-2022年及2023年1-9月，公司营业成本分别为172,681.95万元、202,666.41万元、230,720.96万元和195,889.23万元，和营业收入波动情况保持一致。其中，2021年营业成本较上年同期增加29,984.46万元，增幅17.36%；2022年营业成本较上年同

期增加 28,054.55 万元，增幅 13.84%；2023 年 1-9 月营业成本较上年下降 34,831.73 万元，降幅 15.10%。上述成本同比下降主要系租赁及物业管理成本增加所致。

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月公司毛利润构成情况（万元、%）

项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目建设	17,447.71	26.46	25,994.20	42.15	33,328.09	54.26	30,684.22	68.44
租赁及物业管理	29,044.36	44.05	23,237.97	37.69	22,788.59	37.1	12,294.78	27.42
材料销售	4,635.54	7.03	661.03	1.07	256.97	0.42	2,200.6	4.91
其他业务	14,808.40	22.46	11,770.34	19.09	5,054.51	8.22	-345.71	-0.77
合计	65,936.01	100	61,663.54	100	61,428.16	100	44,833.89	100

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月公司毛利率构成情况（万元、%）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-9 月
工程项目建设	13.67	14.09	14.17	14.69
租赁及物业管理	80.52	72.35	73.93	58.63
材料销售	9.87	3.65	3.78	47.99
其他业务	53.01	39.85	26.24	-5.52
合计	27.63	23.33	21.03	18.62

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，公司营业毛利润分别为 65,936.01 万元、61,663.54 万元、61,428.16 万元和 44,833.89 万元，营业毛利率分别为 27.63%、23.33%、21.03% 和 18.62%，近三年公司营业毛利润及毛利率较为稳定。2023 年 1-9 月，公司毛利率存在一定下降，主要原因是其他业务收入板块中担保业务收入及利润的下降，对于公司利润存在一定影响。

1、工程项目建设

公司工程项目建设业务范围主要集中在盐城高新区范围内，主要由本部及子公司咏恒投资等负责运营。2022 年 3 月，公司完成盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司等的股权划转，公司非高新区范围的工程代建业务展业区域由原来的楼王镇和龙冈镇变更为郭猛镇和大冈镇。公司与盐城高新区管委会及其下属公司、盐都区区属的国资公司等签署代建协议，采取委托代建方式进行项目建设，完工后委托方按成本加成进行回购，加成比例一般在 15%-20% 区间范围内，分 5 年支付工程款。从业务开展情况来看，公司收入结转主要来自完工项目和在建项目，受项目建设及结算进度影响，近年来工程建设业务收入（不含土地整理业务收入）有所波动。截至 2023 年 3 月末，公司主

要已完工项目总投资 200.07 亿元，拟回款金额为 230.08 亿元，已收到回款 65.38 亿元，同期末公司存货中尚未结转的合同履约成本 310.16 亿元，项目结转及回款进度较为缓慢，造成严重的资金沉淀；公司在建基础设施项目投资规模较小，但拟建项目量储备较多且规模较大，未来仍会根据政府的规划承接新的项目建设，面临较大的资金投入压力，未来项目投资进展及回款情况需予以关注。

截至 2023 年 3 月末公司主要在建工程建设项目（亿元）

项目名称	建设期间	总投资	已投资	拟回购金额	2023 年投资计划
第一沟滨河绿地项目	2019~2023	0.25	0.24	0.29	0.01
智创小镇学校	2021~2023	2.50	2.50	2.88	--
盐龙街道断头路畅通工程	2022~2023	0.39	0.35	0.44	0.04
盐龙街道老旧小区改造	2022~2023	0.15	0.11	0.17	0.04
创智路幼儿园	2022~2023	0.15	0.12	0.17	0.03
合计	--	3.44	3.32	3.95	0.12

截至 2023 年 3 月末公司主要拟建工程建设项目（亿元）

项目名称	建设期间	总投资	未来投资计划		
			2023	2024	2025
高新嘉园二期	2023~2024	11.00	6.00	5.00	--
新城风华里	2023~2025	15.00	8.00	3.50	3.50
高新区创业街区改造提升	2023	0.70	0.70	--	--
高新区园区职工公寓	2023~2025	15.00	1.00	7.00	7.00
合计	--	41.70	15.70	15.50	10.50

2、土地整理

公司承担盐城高新区范围内土地整理的职能，土地一级开发业务主要由子公司咏恒投资等负责运营与管理。业务模式方面，盐城高新区管委会综合考虑盐城高新区未来几年新增土地需求后，向盐城市政府汇报申请征收周边土地，得到盐城市政府批复之后，盐城高新区管委会对计划土地进行合法征收，后委托公司对土地进行前期开发整理、完成所征收土地的全部动迁、拆迁工作以及相应安置和补偿工作。结算方面，根据公司提供的《土地委托开发协议》，目前公司土地开发整理业务收入采用成本加成模式，即在土地开发完成并经验收、审计后，公司根据土地整理成本支出（包括拆迁、整理、融资费用以及其他费用等），以及一定加成比例的利润（一般情况下为 15%）确认土地开发收入并结转相应成本。

从业务开展情况来看，截至 2023 年 3 月末，公司已完成土地整理面积 8,134.94 亩，总投资 30.91 亿元，拟回款金额为 35.54 亿元，已收到回款 14.43 亿元，同期末公司存货中尚未结转待开发土地成本 17.25 亿元，整体项目结转及回款进度存在一定滞后；公

公司正在开发的土地为 2 个地块项目，拟开发的土地为 1 个地块项目，整体项目投资规模较小，面临资金投入压力不大。公司未来将根据政府的规划承接新的土地整理，业务受当地政府规划影响较大，存在一定不确定性。

截至 2023 年 3 月末公司开发整理过程中的土地情况（亿元、亩）

项目名称	建设期间	总投资	已投资	面积	2023 年投资计划
盐龙吴徐城中村改造 3#、乔庄 3#地块	2021~2023	3.57	1.37	200.00	2.20
盐龙先锋城中村改造 5#地块	2021~2023	1.02	0.5	50.00	0.52
合计	--	4.59	1.87	250.00	2.72

截至 2023 年 3 月末公司拟开发整理土地情况（亿元、亩）

项目名称	建设期间	总投资	面积	未来投资计划		
				2023	2024	2025
蟒南旧城改造 5#地块、蟒南旧城改造 6#地块	2023~2025	5.88	8.29	1.00	2.00	2.88
合计	--	5.88	8.29	1.00	2.00	2.88

3、租赁及物业管理

公司物业管理及租赁业务由公司本部、子公司盐城咏恒物业管理有限公司等负责。公司建设及运营智创园 1-2 期、高创园、东山精密等厂房及办公楼，2022 年以来公司对外租赁物业面积有所增长，合计可租赁面积约 181 万平方米，但新增租赁部分存在免租期以及当年外部环境因素的影响，板块整体收入仍有所下滑。公司物业出租对象主要为入驻园区的中小型科技企业、智能装备制造等相关产业的公司，整体物业出租率较高。

截至 2023 年 3 月末，公司在建拟自持物业租赁项目计划总投资 55.66 亿元，已投资 33.90 亿元，尚需投资规模 21.76 亿元，面临一定的投融资压力。其中，智能手机产业园（三期）为非定制化厂房，智能手机产业园（四期）系公司与深圳市群晖控股有限公司签订租赁合同后建造的定制化厂房，上述两个产业园可租赁面积为 42.18 万平方米，预期可增加年收入约 4,000 万元；公司与盐城东山精密制造有限公司（以下简称“东山精密”，系苏州东山精密制造股份有限公司（002384.SZ）子公司）已签署租赁与回购协议，公司投资 32.50 亿元建设厂房，其中一期已建设完毕投入运营，二期目前在建设过程中，将通过出租及回购实现项目收益，具体租售方式已在协议中明确。截至 2023 年 3 月末，公司无拟建自持物业租赁项目。

2022 年公司主要物业管理和租赁情况（万平方米、%、万元）

项目名称	总可租赁面积	出租率	2022年出租收入	出租期限
汇文花园	4.74	100	2,987.09	2017年起租
中特	2.02	100	194.57	2017年起租
新未来（先捷）鑫复特	1.88	100	181.09	2017年起租
秦川机床厂西	3.4	100	327.50	2017年起租
沃达视听一期	6.81	100	655.96	2019年起租
汇鑫大厦	4.27	100	2,690.90	2018年起租
东山精密	58.22	100	5,607.92	2020年起租
华星光电一期	5.19	100	499.92	2018年起租
智创园 1-2 期	20.74	78.23	1,562.83	2016年起租
迈腾科技	2.23	100	214.80	2020年起租
企想科技	2.58	100	248.51	2018年起租
文化创意园	1.94	90	1,100.31	2016年起租
企业家之友	4.39	100	2,766.53	2016年起租
高创园（中小文化企业园、文化产业园）	27.16	100	3,130.31	2018年起租
爱菲尔	0.95	100	91.51	2018年起租
锐毕利	5.22	100	502.81	2016年起租
研创大厦	4.58	100	2,886.26	2016年起租
全民创业园	3.83	100	368.92	2022年起租
全民创业园、科创大厦、呈祥公寓 6-9 幢	5.86	100	564.45	2022年起租
海洋大厦、创业园、商务楼	7.88	100	759.02	2022年起租
科技广场	4.96	100	3,125.73	2020年起租
汇文花园 5 幢	0.27	100	170.15	2017年起租
保税仓	1.93	100	185.90	2021年起租
合计	181.05	--	30,823.00	--

截至 2023 年 3 月末公司在建自持物业租赁项目情况（万元）

项目名称	计划总投资	建设期间	已投资	投资计划		
				2023	2024	2025
智能手机产业园（三期、四期、智创谷）	245,000.00	2017~2024	177,169.74	30,000.00	37,830.26	0.00
高新区高端装备产业园工业邻里中心	20,000.00	2018~2023	14,591.23	5,408.77	0.00	0.00
东山精密二期	160,000.00	2018~2024	73,172.13	40,000.00	46,827.87	0.00
悦虎晶芯	10,744.10	2021~2023	9,960.10	784.00	0.00	0.00
京泉华	14,321.30	2022~2023	13,715.08	606.22	0.00	0.00
得润电子	30,000.00	2021~2025	17,187.48	338.50	0.00	12,474.02
博盛新材料	16,543.50	2021~2023	14,913.91	1,629.59	0.00	0.00
大冈一期厂房	10,000.00	2021~2024	7,787.88	1,524.22	687.90	0.00
康佳	50,000.00	2023~2024	10,536.85	10,000.00	29,463.15	0.00
合计	556,608.90	--	339,034.40	90,291.30	114,809.18	12,474.02

4、材料销售

公司材料销售业务运营主体主要为子公司利之咏贸易等。公司从上游供应商采购商品主要销售给高新区范围内的企业，主要产品为电子器件、钢材、木材等。业务模式方面，购销双方签署合同，采购一般是先货后款，公司预付合同订金，待上门提货或在第三方仓库交货后，公司按照采购合同约定支付现款或银行承兑汇票；销售一般采用先款后货，公司收到客户货款后依据销售合同约定进行发货。近年来商品市场价格下行，材

料销售业务利润空间收窄，业务风险增加，公司逐步缩减该业务板块，2022年材料销售收入规模下降较多，后续业务经营情况需予以关注。

5、担保业务

公司担保业务主要由下属担保公司开展，此外，盐高新集团亦对区域内公司提供担保，担保公司的担保对象以高新区中小企业、区内重点企业等为主。担保公司对被担保单位有严格的筛选条件，要求被担保对象提供充足、可靠的反担保措施，包括房产、土地等资产抵押与质押。除担保公司的经营性担保业务外，公司、咏恒投资等亦为盐城市各区及街道下属的国有企业、部分高新区内企业提供担保，收取一定的担保费用。业务开展方面，2022年以来，担保公司的对外担保余额及业务收入均有所下滑，截至2023年3月末，担保公司对外担保金额7.12亿元；2022年公司本部对外担保收入下降较多。代偿方面，2022年以来公司无新增代偿金额；截至2023年3月末公司累计代偿金额（不含已追偿的金额）0.31亿元。公司近年新增的代偿客户主要系高新区内的生产型企业，虽设置了足额的反担保措施，但代偿金额较大，后续的追偿情况需持续关注。

七、财务分析

以下分析基于交易对手提供的2020-2022年审计报告和2023年9月财务报告，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对盐高新的2020-2022年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

1、审计报告

资产负债表

合并资产负债表（单位：万元）

项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年9月末
流动资产：				
货币资金	1,455,351.33	1,318,053.13	604,652.46	624,002.01
交易性金融资产	7,095.38	1,816.82	2,532.82	2,307.82
应收票据及应收账款	83,050.74	197,980.63	202,414.08	297,172.36
应收票据	40,346.81	23,819.39	149.8	40.00
应收账款	42,703.93	174,161.24	202,264.28	297,172.36
预付款项	152,335.88	120,143.49	149,089.34	137,001.90
其他应收款(合计)	1,167,406.25	1,433,272.33	1,767,902.48	1,848,014.09
存货	2,235,896.03	2,672,456.24	3,221,090.33	3,540,323.33
其他流动资产	216,868.75	300,113.71	449,954.13	453,904.68

流动资产合计	5,318,004.36	6,043,836.35	6,397,635.64	6,902,766.20
非流动资产：				
可供出售金融资产	232,228.09			
其他权益工具投资		127,948.91	114,724.80	122,277.39
其他非流动金融资产		24,878.64	103,000.02	105,400.85
长期应收款	162,839.19	212,839.19	367,339.19	367,339.19
长期股权投资	111,301.96	189,820.31	117,965.07	118,169.86
投资性房地产	705,671.32	904,290.44	971,226.08	1,074,483.99
固定资产(合计)	81,901.99	73,343.81	48,916.57	52,655.78
在建工程(合计)	227,029.77	318,517.17	401,559.75	366,876.30
无形资产	10,587.49	9,185.99	1,675.26	1,617.61
长期待摊费用	701.93	990.07	627.57	459.43
递延所得税资产	3,088.01	2,773.44	1,254.77	1,255.16
其他非流动资产	58,034.56			
非流动资产合计	1,593,384.31	1,864,587.97	2,128,289.08	2,210,535.56
资产总计	6,911,388.67	7,908,424.32	8,525,924.72	9,113,301.76
流动负债：				
短期借款	445,500.81	474,759.84	587,116.38	769,236.28
应付票据及应付账款	152,567.70	31,281.27	184,272.97	114,589.64
应付票据	106,008.00	20,000.00	165,000.00	92,000.00
应付账款	46,559.70	11,281.27	19,272.97	22,589.64
预收款项	3,466.43	2,274.94	1,844.16	2,414.80
合同负债		3,856.25	5,629.66	3,700.54
应付职工薪酬	2.4	1.3	5.02	13.15
应交税费	72,917.53	90,142.64	61,305.95	73,881.11
其他应付款(合计)	102,864.98	51,622.94	51,674.36	75,556.38
一年内到期的非流动负债	877,139.12	1,740,803.81	1,454,391.00	1,534,790.92
其他流动负债		19,314.38	702.46	446.11
流动负债合计	1,654,458.96	2,414,057.36	2,346,941.96	2,574,628.95
非流动负债：				
长期借款	1,491,260.30	1,313,507.20	1,768,323.85	1,586,179.85
应付债券	1,229,262.07	1,274,200.41	1,149,259.82	1,490,837.75
长期应付款(合计)	301,206.62	365,395.39	364,060.41	703,034.10
递延所得税负债	60,276.74	93,359.79	124,333.83	131,997.82
递延收益-非流动负债	311.86			
其他非流动负债		329.41	63,317.00	45,255.00
非流动负债合计	3,082,317.60	3,046,792.19	3,469,294.91	3,657,304.52
负债合计	4,736,776.56	5,460,849.56	5,816,236.87	6,231,933.47
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	268,000.00	268,000.00	288,000.00	288,000.00
资本公积金	991,160.09	1,249,685.81	1,403,995.78	1,503,995.78
其它综合收益	148,081.75	234,190.96	279,301.14	296,581.20
盈余公积金	2,255.40	4,366.51	8,812.50	8,812.50

未分配利润	265,989.42	321,061.67	377,069.54	420,356.62
归属于母公司所有者权益合计	1,675,486.66	2,077,304.94	2,357,178.97	2,517,746.10
少数股东权益	499,125.44	370,269.82	352,508.88	363,622.19
所有者权益合计	2,174,612.11	2,447,574.77	2,709,687.84	2,881,368.29
负债和所有者权益总计	6,911,388.67	7,908,424.32	8,525,924.72	9,113,301.76

利润表

合并利润表（单位：万元）

项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-9月
营业总收入	238,617.96	264,329.95	292,149.12	240,723.12
营业收入	238,617.96	264,329.95	292,149.12	240,723.12
营业总成本	208,481.32	233,238.22	261,604.67	214,067.16
营业成本	172,681.95	202,666.41	230,720.96	195,889.23
税金及附加	6,006.02	7,595.40	9,429.26	5,472.01
销售费用	160.29	3.88	19.57	28.48
管理费用	14,330.94	13,741.31	16,215.61	10,080.62
财务费用	15,302.12	9,231.22	5,219.27	2,596.83
其中：利息费用	18,439.66	24,388.86	12,483.21	13,263.37
减：利息收入	10,075.71	12,351.23	7,374.39	10,794.99
加：其他收益	26,595.41	23,869.54	2,286.69	19,970.47
投资净收益	2,840.18	3,704.83	4,834.42	1,914.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,534.32	1,650.91	4,109.74	
公允价值变动净收益	6,086.75	17,590.57	65,327.56	2,400.83
资产减值损失	-2,546.39			
信用减值损失		1,258.27	1,833.10	-1.54
资产处置收益	1,542.23	-540.34	-62.57	
营业利润	64,654.82	76,974.60	104,763.65	50,940.30
加：营业外收入	676.68	212.52	14.37	61.09
减：营业外支出	1,265.28	424.34	1,494.59	12.37
利润总额	64,066.22	76,762.77	103,283.42	50,989.02
减：所得税	16,930.28	20,286.12	33,425.99	9,873.42
净利润	47,135.94	56,476.65	69,857.44	41,115.60
持续经营净利润	47,135.94	56,476.65	69,857.44	41,115.60
减：少数股东损益	-27.88	-706.7	-142.81	1113.31
归属于母公司所有者的净利润	47,163.82	57,183.35	70,000.24	40,002.29
加：其他综合收益	70,448.44	86,109.21	45,110.18	
综合收益总额	117,584.38	142,585.86	114,967.62	41,115.60
减：归属于少数股东的综合收益总额	-27.88	-706.7	-142.81	40002.29
归属于母公司普通股股东综合收益总额	117,612.27	143,292.57	115,110.42	1,113.31

现金流量表

合并现金流量表（单位：万元）

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-9 月
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	266,020.80	156,679.79	228,658.56	151,698.25
收到其他与经营活动有关的现金	784,248.15	595,275.55	577,624.02	458,553.32
经营活动现金流入小计	1,050,268.95	751,955.35	806,282.58	610,251.57
购买商品、接受劳务支付的现金	652,382.14	499,077.17	154,801.29	195,735.36
支付给职工以及为职工支付的现金	2,389.36	3,215.45	3,701.35	2,155.05
支付的各项税费	19,252.17	18,724.95	26,671.80	7,208.21
支付其他与经营活动有关的现金	428,139.90	424,186.38	1,034,616.94	728,702.73
经营活动现金流出小计	1,102,163.57	945,203.94	1,219,791.38	687,801.35
经营活动产生的现金流量净额	-51,894.61	-193,248.59	-413,508.80	-77,549.78
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	36,933.30	17,151.58	14,172.26	
取得投资收益收到的现金	859.12	3,660.18	4,455.13	826.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,542.23	13,604.23		
收到其他与投资活动有关的现金	133,129.46	24,997.06	31,852.15	
投资活动现金流入小计	172,464.11	59,413.04	50,479.54	826.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	112,119.67	98,370.55	83,218.46	43,520.58
投资支付的现金	212,000.38	56,778.03	20,979.83	18,090.00
支付其他与投资活动有关的现金	418,613.91	155,177.00	286,328.80	
投资活动现金流出小计	742,733.96	310,325.58	390,527.09	61,610.58
投资活动产生的现金流量净额	-570,269.85	-250,912.53	-340,047.56	-60,783.78
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	151,424.00	2,040.00	20,269.00	10,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			269	10,000.00
取得借款收到的现金	2,114,580.80	2,214,274.00	2,324,183.80	2,121,091.00
收到其他与筹资活动有关的现金	772,707.63	735,570.95	873,159.50	467,471.73
筹资活动现金流入小计	3,038,712.43	2,951,884.95	3,217,612.30	2,598,562.73
偿还债务支付的现金	1,318,615.47	1,611,932.60	1,876,810.00	1,664,958.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	254,568.39	293,772.82	369,915.41	321,612.78
支付其他与筹资活动有关的现金	739,961.43	672,922.44	534,334.12	515,685.72
筹资活动现金流出小计	2,313,145.29	2,578,627.86	2,781,059.53	2,502,256.98
筹资活动产生的现金流量净额	725,567.13	373,257.09	436,552.77	96,305.74
汇率变动对现金的影响		4,116.91	0.03	
现金及现金等价物净增加额	103,402.67	-66,787.12	-317,003.55	-42,027.82
期初现金及现金等价物余额	443,063.90	546,466.57	479,679.45	162,675.89
期末现金及现金等价物余额	546,466.57	479,679.45	162,675.89	120,648.07

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2020-2023年9月末，公司的所有者权益持续增长。2023年9月末，所有者权益由实收资本(10.00%)、未分配利润(14.59%)、资本公积(52.20%)、其他综合收益(10.29%)、少数股东权益(12.62%)和盈余公积金(0.31%)构成，权益结构稳定。

2020-2023年9月末公司的所有者权益情况(单位:万元、%)

	2020年度		2021年度		2022年度		2023年9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益(或股东权益):								
实收资本(或股本)	268,000.00	12.32%	268,000.00	10.95%	288,000.00	10.63%	288,000.00	10.00%
资本公积金	991,160.09	45.58%	1,249,685.81	51.06%	1,403,995.78	51.81%	1,503,995.78	52.20%
其它综合收益	148,081.75	6.81%	234,190.96	9.57%	279,301.14	10.31%	296,581.20	10.29%
盈余公积金	2,255.40	0.10%	4,366.51	0.18%	8,812.50	0.33%	8,812.50	0.31%
未分配利润	265,989.42	12.23%	321,061.67	13.12%	377,069.54	13.92%	420,356.62	14.59%
归属于母公司所有者权益合计	1,675,486.66	77.05%	2,077,304.94	84.87%	2,357,178.97	86.99%	2,517,746.10	87.38%
少数股东权益	499,125.44	22.95%	370,269.82	15.13%	352,508.88	13.01%	363,622.19	12.62%
所有者权益合计	2,174,612.11	100.00%	2,447,574.77	100.00%	2,709,687.84	100.00%	2,881,368.29	100.00%

(2) 资产结构及主要科目分析

2020-2023年9月末，交易对手盐高新的资产分别为691.14亿元、790.84亿元、852.59亿元和911.33亿元，公司资产规模逐年上升，2022年末，公司资产规模达到852.59亿元，同比增长7.81%，公司资产规模保持稳定增长。

盐高新资产结构稳定，2020-2023年9月末，公司的流动资产余额分别为531.80亿元、604.38亿元、639.76亿元和690.28亿元，占总资产的比重分别为76.95%、76.42%、75.04%和75.74%，公司资产结构以流动资产为主，但是流动资产占比正在降低。2020-2023年9月末，公司的非流动资产余额分别为159.34亿元、186.46亿元、212.83亿元和221.05亿元，占总资产的比重分别为23.05%、23.58%、24.96%和24.26%，非流动资产占比相对较小。

从具体构成上来看，盐高新的资产分布较为集中，主要由货币资金、存货、其他应收款等流动资产构成。

2020-2023年9月末公司的资产构成情况(单位:万元、%)

项目	2020年度		2021年度		2022年度		2023年9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产:								
货币资金	1,455,351.33	21.06%	1,318,053.13	16.67%	604,652.46	7.09%	624,002.01	6.85%
交易性金融资产	7,095.38	0.10%	1,816.82	0.02%	2,532.82	0.03%	2,307.82	0.03%
应收票据及应收账款	83,050.74	1.20%	197,980.63	2.50%	202,414.08	2.37%	297,172.36	3.26%

款								
应收票据	40,346.81	0.58%	23,819.39	0.30%	149.8	0.00%	40.00	0.00%
应收账款	42,703.93	0.62%	174,161.24	2.20%	202,264.28	2.37%	297,172.36	3.26%
预付款项	152,335.88	2.20%	120,143.49	1.52%	149,089.34	1.75%	137,001.90	1.50%
其他应收款(合计)	1,167,406.25	16.89%	1,433,272.33	18.12%	1,767,902.48	20.74%	1,848,014.09	20.28%
存货	2,235,896.03	32.35%	2,672,456.24	33.79%	3,221,090.33	37.78%	3,540,323.33	38.85%
其他流动资产	216,868.75	3.14%	300,113.71	3.79%	449,954.13	5.28%	453,904.68	4.98%
流动资产合计	5,318,004.36	76.95%	6,043,836.35	76.42%	6,397,635.64	75.04%	6,902,766.20	75.74%
非流动资产:		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
可供出售金融资产	232,228.09	3.36%		0.00%		0.00%		0.00%
其他权益工具投资		0.00%	127,948.91	1.62%	114,724.80	1.35%	122,277.39	1.34%
其他非流动金融资产		0.00%	24,878.64	0.31%	103,000.02	1.21%	105,400.85	1.16%
长期应收款	162,839.19	2.36%	212,839.19	2.69%	367,339.19	4.31%	367,339.19	4.03%
长期股权投资	111,301.96	1.61%	189,820.31	2.40%	117,965.07	1.38%	118,169.86	1.30%
投资性房地产	705,671.32	10.21%	904,290.44	11.43%	971,226.08	11.39%	1,074,483.99	11.79%
固定资产(合计)	81,901.99	1.19%	73,343.81	0.93%	48,916.57	0.57%	52,655.78	0.58%
在建工程(合计)	227,029.77	3.28%	318,517.17	4.03%	401,559.75	4.71%	366,876.30	4.03%
无形资产	10,587.49	0.15%	9,185.99	0.12%	1,675.26	0.02%	1,617.61	0.02%
长期待摊费用	701.93	0.01%	990.07	0.01%	627.57	0.01%	459.43	0.01%
递延所得税资产	3,088.01	0.04%	2,773.44	0.04%	1,254.77	0.01%	1,255.16	0.01%
其他非流动资产	58,034.56	0.84%		0.00%		0.00%		0.00%
非流动资产合计	1,593,384.31	23.05%	1,864,587.97	23.58%	2,128,289.08	24.96%	2,210,535.56	24.26%
资产总计	6,911,388.67	100.00%	7,908,424.32	100.00%	8,525,924.72	100.00%	9,113,301.76	100.00%

1) 货币资金

2020-2023年9月末,公司货币资金余额分别为145.54亿元、131.81亿元、60.47亿元和62.40亿元,占资产总计的比重分别为21.06%、16.67%、7.09%和6.85%。2022年,公司货币资金较上年末减少71.34亿元,降低54.13%。截至2022年末,公司货币资金构成分别为银行存款16.27亿元和其他货币资金44.20亿元。

2022年末盐高新货币资金明细表(单位:元)

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	140.93	120.91
银行存款	1,626,758,803.03	4,796,794,362.87
其他货币资金	4,419,765,636.70	8,383,736,791.53
合计	6,046,524,580.66	13,180,531,275.31

公司所有权受到限制的为人民币4,419,765,636.70元,系本公司以银行定期存单为质押开具的银行承兑汇票、取得的借款及存出保证金。

2) 应收账款

2020-2023年9月末，公司应收账款余额分别为4.27亿元、17.42亿元、20.23亿元和29.72亿元，占资产总计的比重分别为0.62%、2.20%、2.37%和3.26%。2022年，公司应收账款同比上年增加2.81亿元，增长16.14%。截至2022年末，公司应收账款主要是盐城智能终端产业园区开发运营有限公司16.63亿元，占应收账款余额合计数的81.78%。

2022年末盐高新应收账款余额前五名明细表（单位：元）

单位名称	期末余额	占应收账款期末 有德合计数的比 例（%）
盐城智能终端产业园区开发运营有限公司	1,662,516,591.82	81.78
盐城市盐都区西区管理委员会	162,571,118.94	8.00
江苏德联智能科技有限公司	44,565,372.30	2.19
江苏柚尊家居制造有限公司	40,669,001.51	2.00
江苏聚泰科技有限公司	21,654,722.59	1.06
合计	1,931,976,807.16	95.03

3) 预付款项

2020-2023年9月末，公司预付账款余额分别为15.23亿元、12.01亿元、14.91亿元和13.70亿元，占资产总计的比重分别为2.20%、1.52%、1.75%和1.50%。截至2022年末，公司预付款项按均为购房款。

2022年末盐高新预付款项前五名表（单位：元）

单位名称	期末余额	款项性质
盐城市金业房地产发展有限公司	396,800,000.00	购房款
盐城市健源置业房地产有限公司	253,487,906.46	购房款
盐城启辉置业有限公司	137,177,650.04	购房款
盐城住友房地产开发有限公司	93,363,413.14	购房款
江苏泰初置业有限公司	81,401,052.84	购房款
合计	962,230,022.48	

4) 其他应收款

2020-2023年9月末，公司其他应收款余额分别为116.74亿元、143.33亿元、176.79亿元和184.80亿元，占资产总计的比重分别为16.87%、18.12%、20.74%和20.28%。2022年，公司其他应收款较上年末增加33.46亿元，增长23.35%。

2022年末盐高新其他应收款账龄余额前五名明细表（单位：元）

单位名称	期末余额	款项性质
盐城高创投资发展有限公司	1,645,037,647.02	往来款
盐城市恒恺建设有限公司	1,612,981,209.38	往来款

盐城市恒旺建设有限公司	1,590,913,927.97	往来款
盐城易特贝有色金属合金制造有限公司	1,435,208,452.20	往来款
盐城市源恒建设有限公司	1,403,909,026.17	往来款
合计	7,688,050,262.74	

5) 存货

2020-2023年9月末，公司存货分别为223.59亿元、267.25亿元、322.11亿元和354.03亿元，占资产总计的比重分别为32.35%、33.79%、37.78%和38.85%。2022年末，公司存货同比上年末增加54.86亿元，增长20.53%。截至2022年末，公司存货构成主要是合同履行成本304.54亿元。

2022年末盐高新存货明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
合同履行成本	30,454,359,556.05	25,208,308,637.12
待开发土地成本	1,724,765,548.79	1,435,200,646.60
原材料	5,169,020.30	7,430,608.93
库存商品	26,606,617.28	56,451,717.20
低值易耗品	2,518.20	4,532.80
消耗性生物资产		17,166,224.62
合计	32,210,903,260.62	26,724,562,367.27

6) 长期应收款

2020-2023年9月末，公司长期应收款分别为16.28亿元、21.28亿元、36.73亿元和36.74亿元，占资产总计的比重分别为2.36%、2.69%、4.31%和4.03%。2022年，公司长期应收款同比增长15.45亿元。截至2022年末，公司长期债权36.73亿元。

2022年末盐高新长期应收款明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
长期债权	3,673,391,871.96	2,128,391,872.96
合计	3,673,391,871.96	2,128,391,872.96

7) 投资性房地产

2020-2023年9月末，公司投资性房地产分别为70.57亿元、90.43亿元、97.12亿元和107.45亿元，占资产总计的比重分别为10.21%、11.43%、11.39%和11.79%。截至2022年末，公司固定资产购长城主要是房屋及建筑物57.75亿元和土地使用权39.37亿元。

2022年末盐高新投资性房地产明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
房屋、建筑物	5,775,477,845.00	5,619,541,646.67
土地使用权	3,936,782,940.00	3,423,362,740.00

合计	9,712,260,785.00	9,042,904,386.67
----	------------------	------------------

8) 固定资产

2020-2023年9月末,公司固定资产分别为8.19亿元、7.33亿元、4.89亿元和5.27亿元,占资产总计的比重分别为1.19%、0.93%、0.57%和0.58%。截至2022年末,公司固定资产购长城主要是房屋及建筑物4.50亿元。

2022年末盐高新固定资产明细表(单位:元)

项目	期末余额	上年年末余额
房屋建筑物	450,389,721.62	680,275,733.44
机器设备	34,686,267.61	47,478,955.68
运输设备	1,565,460.43	2,762,533.61
办公及电子设备	2,524,202.07	2,920,911.23
合计	489,165,651.73	733,438,133.96

9) 在建工程

2020-2023年9月末,公司在建工程分别为22.70亿元、31.85亿元、40.16亿元和36.69亿元,占资产总计的比重分别为3.28%、4.03%、4.71%和4.03%。截至2022年末,公司固定资产全部为工程项目。

2022年末盐高新在建工程明细表(单位:元)

项目	期末余额	上年年末余额
工程项目	4,015,597,484.26	3,185,171,694.01
合计	4,015,597,484.26	3,185,171,694.01

(3) 负债结构及主要科目分析

近年来,随着主营业务的扩张,公司对外融资规模增长速度较快,债务余额整体呈上升趋势,近两年负债规模增长速度有所放缓。2020-2023年9月末,盐高新的负债总额分别为473.68亿元、546.08亿元、581.62亿元和623.19亿元。从负债结构来看,流动负债余额分别为165.45亿元、241.41亿元和234.69亿元和257.46亿元,占总负债的比重分别为34.93%、44.21%、40.35%和41.31%,流动负债中主要是短期借款和一年内到期的非流动负债。2020-2023年9月末,公司非流动负债余额分别为308.23亿元、304.68亿元、346.93亿元和365.73亿元,占总负债的比重分别为65.07%、55.79%、59.65%和58.69%,非流动负债构成较为单一集中,主要由长期借款和应付债券构成。总体来看,公司负债结构以非流动负债为主。

2020-2023年9月末公司的负债构成情况(单位:万元、%)

	2020年度		2021年度		2022年度		2023年9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债:								

短期借款	445,500.81	9.41%	474,759.84	8.69%	587,116.38	10.09%	769,236.28	12.34%
应付票据及应付账款	152,567.70	3.22%	31,281.27	0.57%	184,272.97	3.17%	114,589.64	1.84%
应付票据	106,008.00	2.24%	20,000.00	0.37%	165,000.00	2.84%	92,000.00	1.48%
应付账款	46,559.70	0.98%	11,281.27	0.21%	19,272.97	0.33%	22,589.64	0.36%
预收款项	3,466.43	0.07%	2,274.94	0.04%	1,844.16	0.03%	2,414.80	0.04%
合同负债		0.00%	3,856.25	0.07%	5,629.66	0.10%	3,700.54	0.06%
应付职工薪酬	2.4	0.00%	1.3	0.00%	5.02	0.00%	13.15	0.00%
应交税费	72,917.53	1.54%	90,142.64	1.65%	61,305.95	1.05%	73,881.11	1.19%
其他应付款(合计)	102,864.98	2.17%	51,622.94	0.95%	51,674.36	0.89%	75,556.38	1.21%
一年内到期的非流动负债	877,139.12	18.52%	1,740,803.81	31.88%	1,454,391.00	25.01%	1,534,790.92	24.63%
其他流动负债		0.00%	19,314.38	0.35%	702.46	0.01%	446.11	0.01%
流动负债合计	1,654,458.96	34.93%	2,414,057.36	44.21%	2,346,941.96	40.35%	2,574,628.95	41.31%
非流动负债:		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
长期借款	1,491,260.30	31.48%	1,313,507.20	24.05%	1,768,323.85	30.40%	1,586,179.85	25.45%
应付债券	1,229,262.07	25.95%	1,274,200.41	23.33%	1,149,259.82	19.76%	1,490,837.75	23.92%
长期应付款(合计)	301,206.62	6.36%	365,395.39	6.69%	364,060.41	6.26%	703,034.10	11.28%
递延所得税负债	60,276.74	1.27%	93,359.79	1.71%	124,333.83	2.14%	131,997.82	2.12%
递延收益-非流动负债	311.86	0.01%		0.00%		0.00%		0.00%
其他非流动负债		0.00%	329.41	0.01%	63,317.00	1.09%	45,255.00	0.73%
非流动负债合计	3,082,317.60	65.07%	3,046,792.19	55.79%	3,469,294.91	59.65%	3,657,304.52	58.69%
负债合计	4,736,776.56	100.00%	5,460,849.56	100.00%	5,816,236.87	100.00%	6,231,933.47	100.00%

1) 短期借款

2020-2023年9月末短期借款余额分别为44.55亿元、47.48亿元、58.71亿元和76.92亿元，占负债总计的比重分别为9.41%、8.69%、10.09%和12.34%。2022年，公司短期借款同比上年增加11.24亿元，增长23.67%。截至2022年末，公司短期借款构成主要为保证借款24.17亿元、抵押借款11.35亿元和信用借款15.85亿元。

2022年末盐高新短期借款明细表(单位:元)

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	2,416,759,787.62	3,308,300,000.00
质押借款	727,000,000.00	887,700,000.00
抵押借款	1,135,000,000.00	236,000,000.00
信用借款	1,585,000,000.00	9,900,000.00
票据融资		300,993,918.65
短期借款应付利息	7,404,020.00	4,704,434.16
合计	5,871,163,807.62	4,747,598,352.81

2) 应付票据

2020-2023年9月末应付票据余额分别为10.60亿元、2.00亿元、16.50亿元和9.20亿元，占负债总计的比重分别为2.24%、0.37%、2.84%和1.48%。2022年末，公司应付票据构成主要为银行承兑汇票16.10亿元。

2022年末盐高新应付票据明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	1,610,000,000.00	200,000,000.00
信用证	40,000,000.00	
合计	1,650,000,000.00	200,000,000.00

3) 应付账款

2020-2023年9月末应付账款余额分别为4.66亿元、1.13亿元、1.93亿元和2.26亿元，占负债总计的比重分别0.98%、0.21%、0.33%和0.36%。2022年公司应付账款主要是未结算工程款。

2022年末盐高新主要大额应付账款情况表（单位：元）

单位名称	期末余额	款项性质
盐城市盐都水务有限公司大冈分公司	15,089,172.80	工程款
江苏黄氏建设工程有限公司	11,228,076.38	工程款
合计	26,317,249.18	

4) 其他应付款

2020-2023年9月末其他应付款余额分别为10.29亿元、5.16亿元、5.17亿元和7.56亿元，占负债总额的比例分别为2.17%、0.95%、0.89%和1.21%。截至2022年末，公司其他应付款主要是往来款及其他4.79亿元。

2022年末盐高新主要大额其他应付款明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
押金、保证金	22,394,749.75	17,057,601.77
代收、代扣款	15,642,184.74	8,218,405.32
往来款及其他	478,706,693.22	490,953,410.58
合计	516,743,627.71	516,229,417.67

5) 一年内到期的非流动负债

2020-2023年9月末一年内到期的非流动负债余额分别为87.71亿元、174.08亿元、145.44亿元和153.48亿元，占负债总计的比重分别18.52%、31.88%、25.01%和24.63%。截止2022年末，公司一年内到期的非流动负债构成主要是1年内到期的长期借款76.26亿元、1年内到期的长期应付款13.22亿元和1年内到期的应付债券亿元47.25亿元。

2022年末盐高新一年内到期的非流动负债情况表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
1年内到期的长期借款	7,626,324,545.00	9,009,070,000.08
1年内到期的长期应付款	1,321,531,925.38	2,524,586,246.00
1年内到期的应付债券	4,725,213,877.20	5,275,884,516.10
1年内到期的其他非流动负债	300,000,000.00	
1年内到期的非流动负债应付利息	570,839,631.59	597,497,325.55
合计	14,543,909,979.17	17,407,038,087.73

6) 长期借款

2020-2023年9月末公司长期借款余额分别为149.13亿元、131.35亿元、176.83亿元和158.62亿元，占负债总计的比重分别为31.48%、24.05%、30.40%和25.45%。2022年，公司长期借款增加45.48亿元，增长34.63%。截止2022年末，公司长期借款构成分贝为信用借款32.00亿元、保证借款88.19亿元、抵押借款28.97亿元和质押借款27.67亿元。

2022年末盐高新长期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	3,200,000,000.00	4,114,500,000.00
保证借款	8,819,210,000.00	5,576,319,000.00
抵押借款	2,896,645,455.00	1,886,900,000.00
质押借款	2,767,383,000.00	1,557,353,000.00
合计	17,683,238,455.00	13,135,072,000.00

7) 应付债券

2020-2023年9月末公司应付债券122.93亿元、127.42亿元、114.93亿元和149.08亿元，占负债总计的比重分别为25.95%、23.33%、19.76%和23.92%。

8) 长期应付款

2020-2023年9月末公司长期应付款30.12亿元、36.54亿元、36.41亿元和70.30亿元，占负债总计的比重分别为6.36%、6.69%、6.26%和11.28%。截至2022年末，公司长期应付款全部为融资租赁款。

2022年末盐高新长期应付款明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
融资借款	3,640,604,119.19	3,653,953,906.67
合计	3,640,604,119.19	3,653,953,906.67

(4) 盈利能力分析

盐高新2020-2023年9月末经营情况（单位：亿元、%）

科目	2020年末	2021年末	2022年末	2023年9月
----	--------	--------	--------	---------

营业收入	238,617.96	264,329.95	292,149.12	240,723.12
营业利润率	27.10%	29.12%	35.86%	21.16%
营业净利率	19.75%	21.37%	23.91%	17.08%
销售毛利率	27.63%	23.33%	21.03%	18.62%

2020-2023年9月末，盐高新实现营业收入分别为23.86亿元、26.43亿元、29.21亿元和24.07亿元，公司近年来营业收入保持持续增长。

2020-2023年9月末，公司营业利润率分别为27.10%、29.12%、35.86%和21.16%；销售毛利率分别为27.63%、23.33%、21.03%和18.62%。总体看，公司盈利能力方面较为优秀，公司营业收入和盈利能力较为稳定。

(5) 现金流量分析

筹资活动方面，2020-2023年9月末，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为72.56亿元、37.33亿元、43.66亿元和9.63亿元，公司近三年一期的筹资活动现金流均保持正向流入，主要是取得借款收到的现金流入。

总的来说，公司整体的现金流保持正向流入，在未来当公司的在建、拟建项目完成，现金流入量也会随着增加。

(6) 偿债能力分析

盐高新2020-2023年9月末主要偿债能力指标（单位：亿元、%）

指标名称	2020年末	2021年末	2022年末	2023年9月
资产负债率(%)	68.54%	69.05%	68.22%	68.38%
流动比率	3.21	2.5	2.73	2.68
速动比率	1.86	1.4	1.35	1.31

从短期偿债能力来看2020-2023年9月末公司流动比率分别为3.21、2.50、2.73和2.68，呈波动趋势但公司流动比率均维持在较高水平。同期速动比率分别为1.86、1.40、1.35和1.31，两者近几年整体呈下降趋势，但是历年数据均处于较高水平。总体来看，公司短期偿债能力较为优秀。

2020-2023年9月末公司资产负债率分别为68.54%、69.05%、68.22%和68.38%，整体有略微波动，但处于合理水平，公司长期偿债压力较低。

总体来看，公司具备合理的长期和短期偿债能力，且公司资产流动资产规模大，以及土地资产的增值为负债提供了一定的保障。

八、融资及担保情况

1、对外融资

截至2023年9月末,盐城高新集团对外融资余额582.93亿元,其中银行贷款264.03亿元,占比45.29%;债券融资173.32亿元,占比29.73%;信托融资95.60亿元,占比16.40%;租赁融资42.37亿元,占比7.41%;其他融资7.63亿元,占比1.33%,公司其他融资分别为商业保理和定向融资等。公司融资方式相对较为丰富,但相对较为集中,负债结构主要集中在银行融资,银行借款占比最高,融资成本相对较低。未来公司将持续拓宽债券等融资渠道,进一步提高银行和债券等渠道融资比例,增强筹资能力。

截至2023年9月末盐城高新集团融资方式明细表(单位:亿元)

项目	银行	债券	信托	租赁	其他	合计
金额	2,640,271.67	1,733,174.72	955,954.25	423,678.26	76,255.00	5,829,333.90
占比	45.29%	29.73%	16.40%	7.27%	1.31%	100.00%

盐城高新集团2023年-2025年和2026年及以后到期债务余额分别为40.33亿元、218.66亿元、125.98亿元和197.97亿元。公司债务相对多的集中在2024年。截至2023年9月末,公司流动资产690.28亿元,其中货币资金为62.40亿元,对于公司短期借款偿还有一定的保障,公司短期来说还款压力较小。

2023年-2026年及以后到期债务余额(单位:万元)

	2023年	2024年	2025年	2026年及以后	合计
金额	403,268.83	2,186,567.19	1,259,766.69	1,979,731.19	5,829,333.90
占比	6.92%	37.51%	21.61%	33.96%	100.00%

2、对外担保

截止2023年9月末,盐城高新集团对外担保余额为184.86亿元,其中对国企担保余额为178.52亿元,占比96.57%;对民企担保余额为6.34亿元,占比3.43%。公司对外担保对民企担保金额较多,主要是由于子公司盐城高新区中小企业担保有限公司具有担保业务,主要负责高新区内中小企业的担保业务,担保较分散,笔数较多,单笔担保金额均较小。公司对民营业务担保均有反担保措施,包括土地厂房抵押、应收账款(对公司方的应收账款)质押、法人代表承担无限连带责任和公司股东提供保证担保等,保障措施较强。

九、信用评级情况

根据中诚信 2023 年 6 月 27 日出具的主体信用评级报告，公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。YY 等级 7。公司发债具体情况如下：

证券简称	证券类别	起息日期	当前余额 (亿元)	发行期限	票面利率 (当期)%	发行日期	到期日期
23 盐高 04	私募债	2023-04-21	5.0000	2.0000	4.9000	2023-04-19	2025-04-21
20 盐高新 02	一般企业债	2020-11-13	8.3000	7.0000	6.0000	2020-11-11	2027-11-13
20 盐高新 01	一般企业债	2020-09-01	6.7000	7.0000	6.0000	2020-08-28	2027-09-01
22 盐高 01	私募债	2022-01-13	14.0000	5.0000	6.3000	2022-01-11	2027-01-13
21 盐城高新 PPN002	定向工具	2021-12-21	5.0000	5.0000	5.9800	2021-12-17	2026-12-21
21 盐城高新 MTN001	一般中期票据	2021-08-05	13.0000	5.0000	5.6000	2021-08-03	2026-08-05
21 盐高 02	私募债	2021-04-28	10.0000	5.0000	5.8000	2021-04-27	2026-04-28
21 盐高 01	私募债	2021-01-14	20.0000	5.0000	6.4800	2021-01-13	2026-01-14
23 盐高 03	私募债	2023-01-13	5.0000	3.0000	5.5000	2023-01-11	2026-01-13
20 盐城高新 MTN002	一般中期票据	2020-09-30	7.0000	5.0000	5.5800	2020-09-29	2025-09-30
22 盐城高新 PPN001	定向工具	2022-08-17	20.0000	3.0000	4.5600	2022-08-15	2025-08-17
20 盐城高新 PPN003	定向工具	2020-06-05	7.2300	5.0000	4.9000	2020-06-03	2025-06-05
23 盐城高新 PPN001	定向工具	2023-03-20	10.0000	2.0000	5.5000	2023-03-16	2025-03-20
20 盐城高新 PPN001	定向工具	2020-01-20	0.3000	5.0000	6.5000	2020-01-16	2025-01-20
盐高新 2%N20250110	海外债	2022-01-10	1.0000	3.0000	2.0000	2022-01-10	2025-01-10
19 盐城高新 PPN004	定向工具	2019-10-18	0.4000	5.0000	4.3000	2019-10-17	2024-10-18
盐城高新 2.08%N20240902	海外债	2021-09-02	1.1500	3.0000	2.0800	2021-09-02	2024-09-02
19 盐高 03	私募债	2019-08-26	5.3000	5.0000	6.8000	2019-08-23	2024-08-26
21 盐城高新 PPN001	定向工具	2021-04-15	5.0000	3.0000	6.2000	2021-04-14	2024-04-15
19 盐高新	私募债	2019-04-12	4.0000	5.0000	6.5000	2019-04-11	2024-04-12
23 盐城高新 SCP003	超短期融资债券	2023-03-28	1.0000	0.7370	3.9600	2023-03-27	2023-12-22
23 盐城高新 SCP002	超短期融资债券	2023-03-13	5.0000	0.7397	4.0000	2023-03-09	2023-12-08
23 盐城高新 SCP001	超短期融资债券	2023-02-23	4.0000	0.7397	4.5800	2023-02-21	2023-11-20
20 盐城高新 MTN001	一般中期票据	2020-08-26	5.0000	3.0000	6.9000	2020-08-24	2023-08-26
20 盐城高新 PPN004	定向工具	2020-08-28	5.0000	3.0000	6.1000	2020-08-26	2023-08-28
22 盐城高新 SCP002	超短期融资债券	2022-10-19	4.0000	0.7342	3.3200	2022-10-17	2023-07-14
22 盐城高新 SCP001	超短期融资债券	2022-10-12	0.0000	0.7342	3.3600	2022-10-10	2023-07-07

十、征信查询及诉讼情况

经查询“全国法院被执行人信息查询”，公司无被执行情况。



综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码:



验证码正确!

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 盐城高新区投资集团有限公司 相关的结果。

第三节 担保人-盐城城镇化

一、公司概况

公司名称	盐城市城镇化建设投资集团有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)
住所	盐城市盐都区日月路9号
法定代表人	倪才春
统一社会信用代码	91320903MA1MFHD0XU
注册/实收资本	200000 万元人民币/200000 万元人民币
成立时间	2016 年 2 月 25 日
经营范围	城镇化重点投资项目的建设、运营、管理，实业投资，政府授权的国有资产和国有股权的经营、管理，政府委托的经营性资产、准经营资产的经营和非经营性资产的管理，政府委托的土地收储、整理与开发，政府委托的资产收益管理、资产重组，基础设施的建设、改造、管理，政府委托的棚户区改造、开发、经营、管理，政府委托的养老产业、农业项目、河道疏浚、新能源产业、电子商务、云计算、智能化产业，物流产业，市政公用工程、桥梁工程、园林绿化工程、水利水电工程、公用事业项目的投资管理，房地产开发与经营，房屋租赁，物业管理，建筑装饰装潢材料销售，市场营销策划，信息咨询服务，会展服务，旅游文化、教育、酒店项目的投资开发和经营管理。医护人员防护用品零售；医护人员防护用品批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；医用口罩零售；医用口罩批发(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)

二、历史沿革

2015 年 9 月 30 日盐城市人民政府下发《盐城市人民政府关于同意成立盐城市城镇化建设投资有限公司的批复》（盐政复〔2015〕39 号），同意成立盐城市城镇化建设投资有限公司，由市政府作为出资人，公司注册资本 20.00 亿元。

2016 年 2 月 25 日，公司收到股东货币出资 200,000.00 万元，上述出资由盐城正信联合会计师事务所出具的“盐信盐字（2016）第 007 号”、“盐信验字（2016）第 009 号”《验资报告》予以验证。

2017年3月27日，公司名称变更为盐城市城镇化建设投资集团有限公司。

2020年11月2日，公司法定代表人由蒋国兴变更为倪才春。

截至2024年3月，盐城城镇化的注册资本为200,000万元人民币，股东及实际控制人为盐城市人民政府（100.00%），法定代表人为倪才春。

三、股权结构

截至2024年3月，盐城城镇化的注册资本为200,000万元人民币，股东及实际控制人为盐城市人民政府（100.00%），情况如下：



四、公司治理与组织架构

公司已按照《中华人民共和国公司法》及相关法律、法规的要求，制定了《盐城市城镇化建设投资集团有限公司章程》，设立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人治理结构。公司为国有独资公司，不设股东会，出资人为盐城市人民政府。公司设董事会，由董事会决定公司的重大事项；监事会负责对董事会及其成员以及其他高级管理人员进行监察，防止其滥用职权，侵犯股东、公司及公司员工的合法权益；经营管理机构负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

1、董事会

公司设立董事会，成员为7人，其中内部董事2名，外部董事4名，职工董事1名。董事会成员按干部管理权限和程序委派，职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事会成员任期三年，任期届满，可以连任。董事任期届满，非职工董事经考核合格可以连任，职工董事连选可以连任。任期届满未及时更换和委派，或者董事在任期内提出辞职尚未履行相关程序的，该董事仍应当依照法律、法规和公司章程规定履行董事职务。董事会设董事长一人，由出资机构从董事会成员中指定。董事会是公司的决策机构，对出资人机构负责，行使下列职权：

- (1) 执行出资人机构的规定、决议和决定，并向其报告工作；
- (2) 制定公司中长期发展战略规划和年度投资计划；按规定的权限和程序

决定公司投资计划；决定公司的经营计划和投资方案；

(3) 制定公司的年度财务预算、决算方案；

(4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(5) 制订公司增减注册资本、发行债券方案；

(6) 制订公司合并、分立、解散、申请破产、改制、上市方案；

(7) 决定公司内部管理机构的设置；制定公司基本管理制度；

(8) 按规定的权限和程序决定聘任或解聘公司总经理或副总高经理、其他

高级管理人员，对经理层成员和其他高级管理人员实施业绩考核并决定其报酬事项；

(9) 按规定的权限和程序决定公司资本性投资、为他人提供担保、转让财产、进行捐赠事项等重大财务事项；

(10) 制定职工工资分配方案；

(11) 拟定修改公司章程的方案；

(12) “三重一大”以及其他应由董事会审议和决定的事项。

2、监事会公司设监事会，监事会成员由五人组成，其中职工监事两名，非职工监事成员由出资人机构委派，职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一人，按干部管理权限和法定程序在监事会成员中指定。监事每届任期三年，监事连选可以连任（另有规定除外）。公司董事和总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者董事会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 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；

(4) 列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；列席董经

理办公会及研究经济工作的党委会，以及决策“三重一大”事项的其他会议。研究“三重一大”事项应与监事会事先沟通；

(5) 提议召开临时董事会会议；

(6) 法律、法规规定和出资人机构授予的其他职权。

4、总经理

公司设总经理 1 名、副总经理多名。公司董事会成员经批准可以兼任总经理、副总经

理。总经理、副总经理及其他高级管理人员按规定程序由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持并向董事会报告公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 拟定公司重大投资、重大资产转让、资本运营及融资方案，提交董事会审议；
- (3) 拟定公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；
- (4) 拟定公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；
- (5) 指定公司具体管理及规章制度；
- (6) 拟定公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；
- (7) 聘任或解聘除由出资人机构、董事会聘任或者解聘以外的其他管理人员；
- (8) 根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；
- (9) 根据《盐城市城镇化集团董事会对董事长、经理层首选事项清单（试行）》履行总经理职责。

2、组织架构



五、主要控股公司

截至 2023 年 9 月末，城镇化集团纳入合并范围子公司情况如下：

单位：万元

序号	子公司全称	主要经营地	注册地	持股比例(%)	
				直接	间接
1	江苏大纵湖文旅发展集团有限公司	盐城市	盐城市	100	
2	盐城市城开路业有限公司	盐城市	盐城市	100	
3	盐城市盐都区住宅建设有限公司	盐城市	盐城市	100	
4	盐城市盐都区华都城乡土地开发整理有限公司	盐城市	盐城市	100	
5	江苏盐粮控股集团有限公司	盐城市	盐城市	100	
6	盐城市盐都建设投资有限公司	盐城市	盐城市	100	
7	盐城盐龙湖创业投资有限公司	盐城市	盐城市	100	
8	盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司	盐城市	盐城市	100	
9	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	盐城市	盐城市	100	
10	盐城市润城新型建材科技有限公司	盐城市	盐城市	100	
11	盐城蟒蛇河水上旅游开发有限公司	盐城市	盐城市		100
12	江苏驿都国际大酒店有限公司	盐城市	盐城市		100
13	盐城桃花源旅游开发管理有限公司	盐城市	盐城市		100
14	盐城市三胡文化旅游开发有限公司	盐城市	盐城市		100
15	盐城草房子景区运营管理有限公司	盐城市	盐城市		100
16	盐城市张庄全民双创园建设投资有限公司	盐城市	盐城市		100
17	盐城市朗城路业有限公司	盐城市	盐城市		100
18	江苏新开达路业有限公司	盐城市	盐城市		62
19	盐城市盐都区盐淮米业有限公司	盐城市	盐城市		100
20	江苏盐粮种植有限公司	盐城市	盐城市		100
21	江苏盐粮盐宝粮食收储有限公司	盐城市	盐城市		100
22	江苏盐粮龙冈粮食收储有限公司	盐城市	盐城市		100
23	江苏盐粮秦南粮油收储有限公司	盐城市	盐城市		100
24	江苏盐粮科技服务有限公司	盐城市	盐城市		100
25	江苏盐粮农业发展有限公司	盐城市	盐城市		100
26	江苏盐粮粮油质量检测有限公司	盐城市	盐城市		100
27	盐城市盐都区储备粮管理有限公司	盐城市	盐城市		100
28	盐城瑞阳科技有限公司	盐城市	盐城市		100
29	盐城市盐北路业有限公司	盐城市	盐城市		100
30	盐城市誉久征收服务有限公司	盐城市	盐城市		100
31	盐城市立新物业管理有限公司	盐城市	盐城市		100
32	盐城市立新人力资源服务有限公司	盐城市	盐城市		100
33	盐城市安都房产经纪有限公司	盐城市	盐城市		100
34	江苏绿锦农业发展有限公司	盐城市	盐城市		100

35	射阳县龙翔农产品有限公司	盐城市	盐城市		99
36	盐城沿海农开投资发展有限公司	盐城市	盐城市		100
37	盐城市盐都台创园旅游开发有限公司	盐城市	盐城市		100
38	盐城台洋园林绿化管理有限公司	盐城市	盐城市		100
39	盐城大纵湖旅游发展有限公司	盐城市	盐城市		100
40	盐城大纵湖东晋水城酒店有限公司	盐城市	盐城市		100
41	盐城大纵湖东晋水城景区管理有限公司	盐城市	盐城市		100
42	盐城市湖滨淡水养殖有限公司	盐城市	盐城市		100
43	盐城市大纵湖鑫禾养殖有限公司	盐城市	盐城市		100
44	盐城市纵湖秋月绿化工程有限公司	盐城市	盐城市		100
45	盐城大纵湖物业管理有限公司	盐城市	盐城市		100
46	盐城市柳堡艺术传媒有限公司	盐城市	盐城市		100
47	江苏晨都建设有限公司	盐城市	盐城市		100
48	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	盐城市	盐城市		100
49	盐城弘文物业有限公司	盐城市	盐城市		100
50	盐城市凤凰园科技发展有限公司	盐城市	盐城市		100
51	盐城永安科技有限公司	盐城市	盐城市		100
52	盐城景泽地产络业有限公司	盐城市	盐城市		100
53	盐城龙湖污水处理有限公司	盐城市	盐城市		100
54	盐城市盐都区龙冈水务有限公司	盐城市	盐城市		51.72
55	徐州中国矿业大学大学科技园（盐都）有限公司	盐城市	盐城市		51
56	盐城市盐都交通建设发展有限公司	盐城市	盐城市	100	
57	盐城市盐都城市公共交通有限公司	盐城市	盐城市		100
58	盐城苏星交通工程有限公司	盐城市	盐城市		100
59	盐城市盐都园林绿化工程管理有限公司	盐城市	盐城市		100

六、经营模式

盐城城镇化作为盐城市重要的城市基础设施建设主体之一，主要承担了盐城市盐都区内部分基础设施建设任务，同时从事粮食收储及贸易、酒店经营等业务。

公司业务涉及基础设施建设、土地开发整理、粮食等农产品贸易、餐饮住宿、苗木销售等多个业务板块。2020年-2023年1-9月，171,889.56万元、183,178.35万元、198,712.44万元和184,309.94万元，主营业务收入呈逐年增长的趋势，主要是公司主营范围不断扩大所致。从结构看，工程业务（基础蛇蛇建设和土地开发整理）和粮食等农产品贸易是公司收入的主要来源。

2020年末-2023年1-9月，公司毛利润分别为33,191.01万元、23,935.70万元、33,591.75万元和29,836.40万元，毛利率分别为19.31%、13.07%、16.90%和16.19%，有所波动。

2020-2023年9月末主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目		2020年度		2021年度		2022年度		2023年1-9月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入									
工程 业务	基础设施建设	28,284.60	16.46	50,386.25	27.51	74,040.73	37.26	110,530.71	59.97
	土地开发整理	43,025.23	25.03	36,618.00	19.99	40,874.25	20.57	11,175.17	6.06
粮食等农产品贸易		74,967.72	43.61	72,125.60	39.37	40,077.71	20.17	27,578.66	14.96
餐饮住宿		4,670.17	2.72	5,110.99	2.79	11,213.15	5.64	10,226.99	5.55
其他	苗木销售	4,728.56	2.75	4,951.73	2.7	6,685.88	3.36	5,098.56	2.77
	水产品销售	0	0	0	0	9,935.44	5	5,760.03	3.13
	物业管理	18	0.01	406.25	0.22	386.59	0.19	39.71	0.02
	人力代理	7,790.99	4.53	9,635.99	5.26	11,140.88	5.61	10,420.94	5.65
	其他	8,404.27	4.89	3,943.53	2.15	4,357.81	2.19	3,479.17	1.89
合计		171,889.56	100	183,178.35	100	198,712.44	100	184,309.94	100
营业成本									
工程 业务	基础设施建设	22,274.12	16.06	39,679.18	24.92	62,780.62	38.02	93,632.07	60.61
	土地开发整理	30,203.31	21.78	35,984.25	22.6	40,129.67	24.3	10,849.68	7.02
粮食等农产品贸易		69,785.88	50.31	66,944.97	42.04	34,284.73	20.76	26,185.52	16.95
餐饮住宿		1,137.98	0.82	1,404.64	0.88	5,489.66	3.32	4,830.84	3.13
其他	苗木销售	3,986.65	2.87	4,153.02	2.61	3,698.80	2.24	2,837.42	1.84
	水产品销售	0	0	0	0	6,364.21	3.85	3,690.78	2.39
	物业管理	28.98	0.02	125.57	0.08	577.51	0.35	339.08	0.22
	人力代理	7,712.02	5.56	9,542.03	5.99	11,033.10	6.68	10,324.63	6.68
	其他	3,569.59	2.57	1,409.01	0.88	762.39	0.46	1783.52	1.15
合计		138,698.54	100	159,242.66	100	165,120.69	100	154,473.54	100
毛利润									
工程 业务	基础设施建设	6,010.48	18.11	10,707.07	44.73	11,260.11	33.52	16,898.64	56.64
	土地开发整理	12,821.92	38.63	633.75	2.65	744.58	2.22	325.49	1.09
粮食等农产品贸易		5,181.84	15.61	5,180.63	21.64	5,792.98	17.25	1,393.14	4.67
餐饮住宿		3,532.19	10.64	3,706.35	15.48	5,723.49	17.04	5,396.15	18.09
其他	苗木销售	741.91	2.24	798.71	3.34	2,987.08	8.89	2,261.14	7.58
	水产品销售	0	0	0	0	3,571.23	10.63	2,069.25	6.94
	物业管理	-10.98	-0.03	280.68	1.17	-190.92	-0.57	-299.37	-1
	人力代理	78.97	0.24	93.96	0.39	107.78	0.32	96.31	0.32
	其他	4,834.68	14.57	2,534.52	10.59	3,595.42	10.7	1,695.65	5.68
合计		33,191.02	100	23,935.69	100	33,591.75	100	29,836.40	100
毛利率									
工程 业务	基础设施建设	21.25		21.25		15.21		15.29	
	土地开发整理	29.8		1.73		1.82		2.91	
粮食等农产品贸易		6.91		7.18		14.45		5.05	
餐饮住宿		75.63		72.52		51.04		52.76	

其他	苗木销售	15.69	16.13	44.68	44.35
	水产品销售	0	0	35.94	35.92
	物业管理	-61	69.09	-49.39	-753.89
	人力代理	1.01	0.98	0.97	0.92
	其他	57.53	64.27	82.51	48.74
综合毛利率		19.31	13.07	16.9	16.19

各业务板块经营情况：

(1) 基础设施建设

基础设施建设是城镇化集团主营业务的重要组成部分，近三年又一期，公司主营业务收入中基础设施建设业务收入分别为 2.83 亿元、5.04 亿元、7.40 亿元和 11.05 亿元，占营业总收入比例分别为 16.46%、27.51%、37.26%和 59.97%。

公司承担了盐都区范围内的基础设施项目建设，具有很强的区域专营性。经营主体主要为盐城城镇化集团子公司大纵湖文旅、盐龙湖生态、大纵湖湖区和蟒蛇河旅发公司，采用委托代建模式建设盐都区内的安置房、供水及污水处理、市政道路及改造等基础设施项目。其中，大纵湖湖区主要从事盐都区区内大纵湖旅游度假区、盐都台湾农民创业园基础设施项目投资建设。盐龙湖生态主要从事龙冈镇的道路交通和市政工程等基础设施项目建设以及区域内绿化工程等业务。公司所有经营活动均在营业执照规定的经营范围内进行，具有工程项目建设业务资质。

公司主要采用代建模式开展基础设施建设开发业务。公司子公司与盐都区财政局、盐城市盐都区盐龙湖生态风景保护区管理委员会、盐城高新技术产业开发管理委员会、江苏盐龙湖农业发展投资有限公司（以下简称“盐龙湖农业公司”）、盐城市盐都区城市建设发展有限公司（以下简称“盐都城建”）等委托方签订委托代建协议，根据协议负责项目的筹资和建设，项目建设资金主要来自于公司自有资金及外部融资。委托方按完工项目或工程进度与公司进行结算，公司按项目投入成本加成一定的比例（20%~33%）收益确认收入并结转成本。公司根据项目审计结果确认收入，委托方通常在项目决算审计后 3~9 年内支付公司项目工程款。

公司基础设施建设业务主体变更发生调整，原学富镇、秦南镇、大纵湖镇等的工业园区基础设施建设项目均划出合并范围，新增盐龙湖生态公司、大纵湖湖区公司对龙冈镇、大纵湖旅游度假区、盐都台湾农民创业园等区域基础设施建设项目。截至 2023 年 3 月末，公司主要已完工项目为环湖大道以及配套设施龙冈镇镇区绿化改造、盐龙湖公司新型农村景观绿化桥梁项目等，主要业务开展情况如下：

截至 2023 年 3 月末公司主要已完工基础设施建设项目情况表

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	拟回购金额	是否签订合同或协议	已回款金额	未来三年投资计划		
									2023 年	2024 年	2025 年
1	龙冈镇镇区绿化改造	2019-2022	2022-2027	1.47	1.24	1.65	是	0.33	0.33	0.33	0.33
2	盐龙湖公司新型农村景观绿化桥梁项目	2019-2022	2022-2027	2.15	2.95	3.92	是	0.78	0.78	0.78	0.78
3	桃花园幼儿园	2019-2022	2022-2027	0.8	0.8	1.04	是	0.00	0.21	0.21	0.21
	合计			5.42	4.99	6.61		1.11	1.32	0.32	1.32

截至 2023 年 3 月末，公司主要在建基础设施建设项目 13 个，计划总投资金额合计 94.59 亿元，已投资 74.27 亿元，具体情况如下表所示：

截至 2023 年 3 月末城镇化集团主要在建基础设施项目情况表

单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	建设期间	回款期间	计划总投资额	已投资额	资本金到位情况	自有资金比例	是否签订合同或协议	是否合法合规	未来投资计划		
											2023 年	2024 年	2025 年
1	蟒蛇河旅发公司	蟒蛇河整治工程	2017-2025	2020-2025	36.50	23.19	是	28%	是	是	2.96	2.96	7.39
2	大纵湖湖区公司	大纵湖水污染综合治理工程	2020-2023	2020-2023	6.34	4.53	是	30%	是	是	1.81	0.00	0.00
3		大纵湖景区提升工程项目	2020-2023	2020-2023	3.00	2.96	是	30%	是	是	0.04	0.00	0.00
4		台创园景区建设	2011-2023	2011-2023	16.00	15.02	是	30%	是	是	0.98	0.00	0.00
5		滨湖公园	2020-2023	2020-2023	0.80	0.70	是	30%	是	是	0.10	0.00	0.00
6		三湾安置房	2020-2023	2020-2023	2.18	1.90	是	20%	是	是	0.28	0.00	0.00
7		环湖大道以及配套设施	2017-2023	2022-2031	14.75	11.42	是	20%	是	是	是	3.33	0.00
8	盐龙湖生态公司	龙冈镇"一片林"战略项目	2019-2022	2019-2022	2.68	2.68	是	20%	是	是	0.00	0.00	0.00
9		龙冈镇绿色连廊二期	2020.10-2022	2020.10-2022	2.80	2.80	是	20%	是	是	0.00	0.00	0.00
10		龙冈镇绿色连廊	2019-2022	2019-2022	1.50	1.50	是	20%	是	是	0.00	0.00	0.00
11		龙冈全民创业园	2020-2023	2020-2023	2.95	2.81	是	20%	是	是	0.14	0.00	0.00
12		龙冈机械装备园	2020-2023	2020-2023	2.60	2.27	是	20%	是	是	0.33	0.00	0.00
13		龙冈镇龙兴路、华兴路道路改造工程	2021-2022	2021-2022	2.49	2.49	是	30%	是	是	0.00	0.00	0.00
/		其他零星工程	/	/	/	/	/	/	是	是	/	/	/
		合计			94.59	74.27					9.97	2.96	7.39

截至 2023 年 3 月末公司主要拟建基础设施建设项目

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	计划总投资额	是否合法合规	未来投资计划		
					2023 年	2024 年	2025 年
1	盐都区秦南针全域综合整治项目	2023.6-2025.6	10.00	是	2.00	4.00	4.00
	合计		10.00		2.00	4.00	4.00

(2) 土地开发整理

土地开发整理业务由担保人子公司盐城市盐都区华都城乡土地开发整理有限公司（以下简称“华都公司”）对盐都区内工矿废弃地、农村闲置建设用地等进行复垦并参与农村宅基地有偿退出等工作，形成新增建设用地指标，通过土地增减挂钩机制，激活农村长期闲置的建设用地。该业务开展主要通过委托具有相关资质的公司进行建筑物拆除、土地平整及复垦，在营业执照规定的“土地开发经营”范围内进行，具有土地开发资质。公司未从事土地储备业务、未接受土地审计。

盐城市自然资源和规划局根据盐城市政府对盐都区的城乡统筹发展规划等，委托华都城乡公司按年度进行盐都区农村宅基地有偿退出和工矿废弃地征收整理工作，包括地面建筑物的拆除、土地平整及复垦等。农村宅基地及工矿废地完成土地复垦后，由合同约定的省或市自然资源部门验收形成新增建设用地指标。项目价款由盐城市自然资源和规划局的下属事业单位盐城市盐都区土地开发整理中心与城镇化集团进行结算。公司完成农村宅基地及工矿废地复垦后，由国土资源等部门对复垦土地进行验收，企业将每年通过省、市、区国土部门验收形成新增建设用地指标，交由盐城市盐都区土地开发整理中心进行结算获取收益。

2020年-2022年，公司完成开发整理的土地面积分别为2,082.98亩、1,608.50亩和1,369.42亩。

截至2023年3月末城镇化集团已完工地块明细

序号	项目名称	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	拟回购金额	是否签订合同或协议	是否按合同回款	未来三年投资计划		
									2023年	2024年	2025年
1	土地增减挂钩业务	2018	2018	3.24	3.24	3.46	是	是	0.00	0.00	0.00
2	工矿废弃地复垦	2018	2018	0.27	0.27	1.32	是	是	0.00	0.00	0.00
3	土地增减挂钩业务	2019	2019	6.03	6.03	6.06	是	是	0.00	0.00	0.00
4	工矿废弃地复垦	2019	2019-2020	0.99	0.99	2.15	是	是	0.00	0.00	0.00
5	土地增减挂钩业务	2020	2020	1.09	1.09	4.39	是	是	0.00	0.00	0.00
6	土地增减挂钩业务	2021	2021	3.74	3.74	3.77	是	是	0.00	0.00	0.00
7	土地增减挂钩业务	2022	2022	6.77	6.77	6.97	是	是	0.00	0.00	0.00
8	工矿废弃地复垦	2020	2020	0.99	0.99	2.14	是	是	0.00	0.00	0.00
	合计			25.13	25.13	28.12					

(3) 粮食等农产品贸易

公司粮食销售业务由子公司盐粮控股负责，主要包括粮食收储、轮换、加工和销售等工作。盐粮控股为区级地方粮食集团，承担地方储备粮收储及轮换职能，同时也自营商品粮销售。截至 2022 年 9 月末，盐粮控股共有 16 座粮库，总仓容 40 万吨，主要经营的产品为小麦和水稻；收购对象主要为种粮大户和农民，销售对象主要包括江阴白屈港粮食储备库、南通德运供应链管理有限公司、江苏泰兴曲霞面粉公司、江苏南顺食品有限公司和丹阳市同乐面粉有限公司企业单位。

地方储备粮收储及轮换方面，盐粮控股每年根据地方储备粮食管理机构下达的指标收储粮食，16 个收储库点执行国家粮食收购政策，收购价格参照国家政策粮收购价格；轮换时，盐粮控股按照市场价对外销售。自营商品粮方面，盐粮控股按照市场价格进行收购及销售。

近三年又一期粮食购销业务收入明细情况表

单位：万元、%

项目	2020 年度		2021 年度		2022 年度		2023 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
粮食收储	71,720.30	95.67	70,596.11	97.88	71,720.30	95.67	70,596.11	97.88
其中：地方储备粮收储和轮换	31,982.32	42.66	34,768.51	48.21	31,982.32	42.66	34,768.51	48.21
商品粮购销	39,737.98	53.01	35,827.61	49.67	39,737.98	53.01	35,827.61	49.67
农产品贸易	3,247.43	4.33	1,529.48	2.12	3,247.43	4.33	1,529.48	2.12
合计	74,967.72	100.00	72,125.60	100.00	74,967.72	100.00	72,125.60	100.00

(4) 餐饮住宿

公司餐饮住宿业务主要包括子公司江苏驿都国际大酒店有限公司的酒店业务、大纵湖湖区的门票收入和桃花源景区经营收入。

1) 江苏驿都国际大酒店有限公司的酒店业务江苏驿都国际大酒店有限公司于 2008 年 12 月 23 日经国家旅游星级饭店评定委员会正式评定为中华人民共和国旅游（涉外）五星级饭店，是盐城市区两家挂牌五星级大酒店之一，区域内知名度较高。酒店位于盐城市主干道世纪大道，紧邻市政府 200 米，机场、火车站、汽车站、高速公路等交通便利，占地面积 52 亩，建筑总面积共计近 10 万平方米，由两栋综合体大楼组合而成，配备有豪华客房、宴会大厅、国际会议中心及康体娱乐、精品商场、花店等配套设施。

2) 大纵湖旅游度假区的门票经营收入公司门票业务主要由大纵湖湖区的子公司盐城大纵湖旅游发展有限公司负责，主要通过经营国家 AAAA 景区大纵湖旅游度假区获取收益。公司门票收入主要依托于大纵湖旅游景区及大纵湖东晋水城（又称“东晋古城”）

景区，大纵湖旅游景区的运营和管理由子公司大纵湖湖区旅游发展负责，东晋水城景区的运营和管理由子公司盐城大纵湖东晋水城景区管理有限公司负责。

3) 桃花源景区经营收入。桃花源旅游负责桃花源景区的日常经营和基础设施的开发、建设维护、示范果园基地的建设及日常经营等，主要通过将现有水果种植土地及果树租赁给周边农户及水果农场，收取租金获取收益。

(5) 其他业务

2020-2023年1-9月其他业务收入分别为2.09亿元、1.89亿元、3.25亿元和2.48亿元，其他业务主要为苗木销售、水产品销售、物业管理、人事代理等。

物业管理收入主要由子公司盐城市立新物业管理有限公司和盐都建投负责经营管理。立新物业公司其负责物业管理资产包括城镇化集团自建张庄全民双创园、蟒蛇河旅游风光带、盐城市社会福利养老院一、二期等。2022年划入的盐都建投负责润都公园、世纪公园、大马沟生态公园、住建大厦、如意花园等物业管理。近三年又一期物业管理业务分别实现收入18.00万元、406.25万元、水产养殖销售业务由公司2022年划入的大纵湖湖区负责经营。

水产养殖销售业务主要采用“公司+基地+农户+经销商”的经营模式，主要养殖品种为螃蟹，另外有部分青鱼、鲢鱼、鲤鱼、鲫鱼等，具体为：大纵湖湖区建设和养护生态养殖基地，采购蟹苗、鱼苗等用于培育，向周边养殖农户租赁养殖塘并雇佣其开展养殖，待养殖成熟后通过经销商在终端市场进行销售，销售的部分盈利反哺基地建设、开展农户培训、扩大签约量以及用于品牌搭建等。2022年度和2023年1-9月水产销售业务分别实现收入9,935.44万元和5,760.03万元。

在建工程：

截至2023年3月末，融资人主要在建项目共有10个，总投资额51.18亿元，累计已投资39.47亿元。具体情况如下：

截至2023年3月末公司自营在建工程明细

单位：亿元

序号	项目名称	预计竣工时间	计划总投资	截至 2023 年 3 月末已投资额	计划投资		
					2023 年	2024 年	2025 年
1	老年社会福利院二期项目	2022	5.00	5.00	0.00	0.00	0.00
2	老年社会福利院一期项目	2022	3.80	3.86	0.00	0.00	0.00
3	供水管网及水处理工程	2023	22.00	11.94	5.00	5.06	0.00
4	粮仓建设改造工程	2023	0.80	0.90	0.08	0.00	0.00
5	草房子项目	2022	5.00	5.00	0.00	0.00	0.00
6	城投商务大厦	2022	3.00	3.00	0.00	0.00	0.00
7	驿都酒店改造工程	2022	4.50	4.50	0.00	0.00	0.00
8	桃花源建设工程	2024	5.68	4.70	0.47	0.51	0.00
9	三胡故里项目	2022	1.40	0.27	0.00	0.00	0.00
10	其他零星工程	-	-	0.30	0.00	0.00	0.00
	合计		51.18	39.47	5.55	5.57	0.00

截至 2023 年 3 月末公司拟建项目明细（单位：亿元）

序号	项目名称	预计竣工时间	计划总投资	计划投资		
				2023 年	2024 年	2025 年
1	番茄小院	2023	0.90	0.50	0.40	0.00
3	小镇客厅	2023	0.40	0.10	0.30	0.00
	合计		1.90	1.20	0.70	0.00

战略规划：

公司作为盐城大市区重点投资项目的建设、运营、管理的主体，兼具实业投资开发和经营管理等职能，促进盐城市生态和谐，塑造理想人居新环境，大力发展地方经济发展。

未来几年，公司将紧紧围绕盐城市政府建设“一中心三高地”工作要求，立足“一区”（盐城西北片区）、聚焦“两带”（蟒蛇河生态风光带、小马沟城市经济带）、主攻“三重”（重点产业项目、重大资本运作、重要基础设施），全面开启实体化运营新进程。

七、财务分析

以下分析基于担保人提供的 2020-2022 年审计报告，苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对担保人的 2020-2022 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。2023 年 9 月份数据未经审计。

合并资产负债表

单位：万元

科目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 9 月末
流动资产：				
货币资金	317,113.32	385,625.73	394,931.40	462,550.12
交易性金融资产（当期损益）	8233.18	8,507.08	-	100
应收票据	140	94.31	3,000.00	
应收账款	51,355.47	82,955.91	117,328.76	
应收款项融资				365,816.95
预付款项	2,331.41	2,951.14	2,254.43	2,161.74
其他应收款	589,776.61	450,863.23	1,418,210.03	2,154,051.08
存货	450,019.28	850,345.56	1,297,533.06	2,022,814.65
一年内到期的非流动资产	-	1,000.00	-	
其他流动资产	11,131.48	9,850.58	12,210.62	16,017.42
流动资产合计	1,430,100.77	1,792,193.54	3,245,468.29	5,023,511.96
非流动资产：				
可供出售金融资产	8,000.00	-	-	-
持有至到期投资	1,000.00	-	-	
长期股权投资	34,737.61	34,769.56	110,060.86	110,366.51
其他权益工具投资（其他综合收益）	-	11,000.00	13,333.33	13,333.33
投资性房地产	44,021.95	46,988.18	232,425.46	232,425.46
固定资产	115,156.59	119,657.94	126,956.19	128,159.02
在建工程	323,591.02	423,787.99	606,138.06	709,850.22
无形资产	35,546.92	38,013.84	45,368.09	170,257.25
长期待摊费用	35.55	-	752.85	228.97
递延所得税资产	2,035.92	1,663.70	2,983.78	3,036.01
其他非流动资产	13,682.95	16,449.52	91,629.81	89,667.56
非流动资产合计	577,808.51	692,330.73	1,229,648.44	1,457,324.33
资产总计	2,007,909.28	2,484,524.27	4,475,116.73	6,480,836.29
流动负债：				
短期借款	242,768.74	249,846.00	485,301.52	562,426.63
应付票据	192,517.10	124,000.00	135,100.00	113,390.00
应付账款	13,907.47	14,021.63	18,572.34	15,054.36
预收款项	7,212.07	1,179.48	59.28	68.08
合同负债	-	3,800.24	22,309.59	9,752.96
应付职工薪酬	1,048.28	1,193.46	1,725.54	1744.76
应交税费	15,888.85	21,645.26	77,785.68	126,362.94
其他应付款	66,743.61	59,524.66	146,590.30	277,460.17
一年内到期的非流动负债	146,672.56	292,372.39	565,997.59	918,094.42
其他流动负债	-	54,831.66	111,164.90	130,151.79
流动负债合计	686,758.68	822,414.78	1,564,606.75	2,154,506.11
非流动负债：				

长期借款	317,908.86	472,154.00	534,923.01	787,766.01
应付债券	79,422.51	134,609.01	333,600.77	690,654.54
长期应付款	187,079.08	144,251.99	392,676.80	460,543.52
预计负债	-	-	-	-
递延收益	9,080.59	8,920.87	16,614.45	16,197.58
递延所得税负债	13,789.76	14,368.49	46,031.79	46,406.14
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	607,280.80	774,304.36	1,323,846.82	2,001,567.79
负债合计	1,294,039.48	1,596,719.14	2,888,453.57	4,156,073.90
所有者权益（或股东权益）				
实收资本（或股本）	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	440,085.53	597,176.94	1,271,050.42	1,994,311.60
盈余公积	1,609.60	2,056.19	2,076.05	2,076.05
未分配利润	70,374.67	86,772.00	105,462.14	120,395.24
归属于母公司所有者权益合计	712,069.79	886,005.13	1,578,588.61	2,316,782.89
少数股东权益	1,800.00	1,800.00	8,074.55	7,982.49
所有者权益合计	713,869.79	887,805.13	1,586,663.16	2,324,765.38
负债和所有者权益总计	2,007,909.28	2,484,524.27	4,475,116.73	6,480,839.28

合并利润表

单位：万元

项目	2020年末	2021年末	2022年末	2023年1-9月
营业总收入	171,889.56	183,178.35	198,712.44	184,309.94
营业收入	171,889.56	183,178.35	198,712.44	184,309.94
营业总成本	163,999.05	186,249.13	216,952.52	196,770.67
营业成本	138,698.54	159,242.66	165,120.69	154,473.54
税金及附加	1,234.23	1,504.23	3,777.41	3,491.45
销售费用	3,829.92	4,752.52	8,586.55	7,479.51
管理费用	12,509.77	14,862.16	22,072.23	17,741.42
财务费用	7,726.58	5,887.56	17,395.65	13,584.74
其中：利息费用	10,938.16	10,070.74	30,396.91	23,679.45
减：利息收入	5,000.93	5,587.63	13,741.74	10,668.36
加：其他收益	19,167.57	21,795.16	41,774.27	37,496.81
投资净收益	72.88	557.14	6,223.22	348.61
资产减值损失	-1,009.77			
信用减值损失		1,488.87	-4,118.93	-197.82
资产处置收益	-2,434.31	33.24	-8.58	-2.08
营业利润	23,855.49	23,354.53	26,212.40	25,184.78
加：营业外收入	47.38	104.88	3.47	13.7
减：营业外支出	99.12	296.45	123.01	1,084.69
利润总额	23,803.75	23,162.96	26,092.85	24,113.79
减：所得税	3,023.15	6,319.04	8,158.48	9,272.75

净利润	20,780.60	16,843.92	17,934.38	14,841.04
持续经营净利润	20,780.60	16,843.92	17,934.38	14,841.04
减：少数股东损益				
归属于母公司所有者的净利润	20,780.60	16,843.92	18,909.99	14,933.10
综合收益总额	20,780.60	16,843.92	17,934.38	14,841.04
减：归属于少数股东的综合收益总额				
归属于母公司普通股股东综合收益总额	20,780.60	16,843.92	18,709.99	14,933.10

合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年末	2021年末	2022年末	2023年1-9月
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	194,489.30	155,123.71	199,095.84	167,280.39
收到的税费返还	1,454.61	1,992.55	2,896.52	
收到其他与经营活动有关的现金	92,822.76	329,632.35	357,462.33	47,737.84
经营活动现金流入小计	288,766.68	486,748.61	559,454.69	215,018.23
购买商品、接受劳务支付的现金	278,968.49	578,630.65	259,469.00	170,485.93
支付给职工以及为职工支付的现金	12,450.28	15,372.48	23,244.27	20,595.12
支付的各项税费	4,561.54	3,296.34	6,429.80	7,922.30
支付其他与经营活动有关的现金	137,593.72	17,814.29	574,949.49	568,918.97
经营活动现金流出小计	433,574.03	615,113.76	864,092.56	767,922.32
经营活动产生的现金流量净额	-144,807.35	-128,365.15	-304,637.87	-552,904.09
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		78.69	26,058.62	10
取得投资收益收到的现金	64.43	491.09	245.82	142.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,481.15	112.86	16.15	14.95
收到其他与投资活动有关的现金		40,981.09	105,103.32	11633.47
投资活动现金流入小计	6,545.58	41,663.73	131,423.91	11801.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	71,626.36	83,960.92	48,749.95	143,068.65
投资支付的现金	10,408.67	3,000.00	4,000.00	100
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			2,404.44	
支付其他与投资活动有关的现金			6,764.93	
投资活动现金流出小计	82,035.03	86,960.92	61,919.32	143,168.65
投资活动产生的现金流量净额	-75,489.46	-45,297.20	69,504.59	-131,367.26
筹资活动产生的现金流量：				

吸收投资收到的现金			1,000.00	245,000,000.00
取得借款收到的现金	719,333.25	795,623.22	1,306,040.53	1,356,226.72
收到其他与筹资活动有关的现金	6,588.00		108,590.00	697,572.25
发行债券收到的现金		94,782.50	209,350.50	110,446.60
筹资活动现金流入小计	725,921.25	890,405.72	1,624,981.03	2,409,245.57
偿还债务支付的现金	378,823.58	516,624.60	1,345,099.46	1,408,923.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	67,933.99	69,389.27	150,228.31	111,354.16
支付其他与筹资活动有关的现金		57,166.66	4,018.29	4,555.41
筹资活动现金流出小计	446,757.57	643,180.53	1,499,346.06	1,524,832.85
筹资活动产生的现金流量净额	279,163.68	247,225.19	125,634.97	884,412.72
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	58,866.87	73,562.84	-109,498.31	200,141.37
期初现金及现金等价物余额	57,367.35	116,234.22	189,797.07	80,298.76
期末现金及现金等价物余额	116,234.22	189,797.07	80,298.76	280,440.12

1、所有者权益分析

2020-2023年9月末,盐城城镇化的所有者权益分别为713,869.80万元、887,805.13万元、1,586,663.16万元和2,324,765.38万元。公司的所有者权益持续增长。

盐城城镇化 2020-2023年9月末所有者权益情况

单位:万元

	2020年末		2021年末		2022年末		2023年9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益(或股东权益)								
实收资本(或股本)	200,000.00	28.02%	200,000.00	22.53%	200,000.00	12.61%	200,000.00	8.60%
资本公积	440,085.53	61.65%	597,176.94	67.26%	1,271,050.42	80.11%	1,994,311.60	85.79%
盈余公积	1,609.60	0.23%	2,056.19	0.23%	2,076.05	0.13%	2,076.05	0.09%
未分配利润	70,374.67	9.86%	86,772.00	9.77%	105,462.14	6.65%	120,395.24	5.18%
归属于母公司所有者权益合计	712,069.79	99.75%	886,005.13	99.80%	1,578,588.61	99.49%	2,316,782.89	99.66%
少数股东权益	1,800.00	0.25%	1,800.00	0.20%	8,074.55	0.51%	7,982.49	0.34%
所有者权益合计	713,869.79	100.00%	887,805.13	100.00%	1,586,663.16	100.00%	2,324,765.38	100.00%

截至2023年9月末,公司所有者权益由实收资本(8.60%)、未分配利润(5.18%)、

资本公积 (85.97%)、少数股东权益 (0.34%) 和盈余公积 (0.09%) 构成, 权益结构稳定。

2、资产结构及主要科目分析

2020-2023年9月末, 公司总资产分别为2,007,909.28万元、2,484,524.27万元、4,475,116.73万元和6,480,836.29万元, 呈逐年上升趋势, 从构成情况来看, 公司资产以流动资产为主、非流动资产为辅。2020-2023年9月末, 流动资产占总资产的比例分别为71.22%、72.13%、72.52%和77.51%, 非流动资产占总资产的比例分别为28.78%、27.87%、27.48%和22.49%。总资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货、固定资产组成。

2020-2023年9月盐城城镇化公司资产情况

单位: 万元、%

科目	2020年末		2021年末		2022年末		2023年9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产:								
货币资金	317,113.32	15.79%	385,625.73	15.52%	394,931.40	8.83%	462,550.12	7.14%
交易性金融资产 (当期损益)	8233.18	0.41%	8,507.08	0.34%	-		100.00	0.00%
应收票据	140	0.01%	94.31	0.00%	3,000.00	0.07%		
应收账款	51,355.47	2.56%	82,955.91	3.34%	117,328.76	2.62%	365,816.95	5.64%
预付款项	2,331.41	0.12%	2,951.14	0.12%	2,254.43	0.05%	2,161.74	0.03%
其他应收款	589,776.61	29.37%	450,863.23	18.15%	1,418,210.03	31.69%	2,154,051.08	33.24%
存货	450,019.28	22.41%	850,345.56	34.23%	1,297,533.06	28.99%	2,022,814.65	31.21%
一年内到期的非 流动资产	-		1,000.00	0.04%	-			
其他流动资产	11,131.48	0.55%	9,850.58	0.40%	12,210.62	0.27%	16,017.42	0.25%
流动资产合计	1,430,100.77	71.22%	1,792,193.54	72.13%	3,245,468.29	72.52%	5,023,511.96	77.51%
非流动资产:		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
可供出售金融资产	8,000.00	0.40%				0.00%		0.00%
持有至到期投资	1,000.00	0.05%				0.00%		0.00%
长期股权投资	34,737.61	1.73%	34,769.56	1.40%	110,060.86	2.46%	110,366.51	1.70%
其他权益工具投 资(其他综合收 益)	-		11,000.00	0.44%	13,333.33	0.30%	13,333.33	0.21%
投资性房地产	44,021.95	2.19%	46,988.18	1.89%	232,425.46	5.19%	232,425.46	3.59%
固定资产	115,156.59	5.74%	119,657.94	4.82%	126,956.19	2.84%	128,159.02	1.98%
在建工程	323,591.02	16.12%	423,787.99	17.06%	606,138.06	13.54%	709,850.22	10.95%
无形资产	35,546.92	1.77%	38,013.84	1.53%	45,368.09	1.01%	170,257.25	2.63%
长期待摊费用	35.55	0.00%			752.85	0.02%	228.97	0.00%

递延所得税资产	2,035.92	0.10%	1,663.70	0.07%	2,983.78	0.07%	3,036.01	0.05%
其他非流动资产	13,682.95	0.68%	16,449.52	0.66%	91,629.81	2.05%	89,667.56	1.38%
非流动资产合计	577,808.51	28.78%	692,330.73	27.87%	1,229,648.44	27.48%	1,457,324.33	22.49%
资产总计	2,007,909.28	100.00%	2,484,524.27	100.00%	4,475,116.73	100.00%	6,480,836.29	100.00%

1) 货币资金

2020-2023年9月末，公司货币资金分别为317,113.32万元、385,625.73万元、394,931.40万元和462,550.12万元，占总资产比重分别为15.79%、15.52%、8.83%和7.14%。截至2022年末，公司的货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金。2022年末，公司货币资金同比上年末增加9,305.67万元，增长2.41%。截至2022年末，公司货币资金构成分别为为库存现金15.37万元、银行存款80,282.36万元和其他货币资金314,633.67万元。

截至2023年9月末，货币资金构成情况表

单位：万元、%

项目	2022年末		2023年3月末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	15.37	0.00	23.76	0.01%
银行存款	80,282.36	20.33	215,166.40	46.52%
其他货币资金	314,633.67	79.67	247,359.96	53.48%
合计	394,931.40	100.00	462,550.12	100.00%

2) 应收账款

公司应收账款主要为应收工程建设款项。2020-2022年末及2023年9月末，公司应收账款分别为51,355.47万元、82,955.91万元、117,328.76万元和365,816.95万元，分别占资产总额的2.56%、3.34%、2.62%和5.64%。应收账款呈逐年增长趋势，2021年末，应收账款较上年末增加31,600.44万元，增幅61.53%，主要系应收盐城市盐都区财政局项目建设款同比增加44,860.57万元所致；2022年末，应收账款较上年末增加34,372.85万元，增幅41.44%，主要系当年划入的4家子公司并表所致；2023年9月末，公司应收账款较年初增加248,488.19万元，增幅211.79%，主要系应收盐城市盐都区城市建设发展有限公司、盐城市盐都区龙冈镇财政所和盐城市富鸿安农业科技发展有限公司的账款增加。

截止2023年9月末应收账款期末余额前五名欠款方构成情况表

单位：万元、%

债务人名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数
-------	------	--------------

		的比例(%)
盐城市盐都区城市建设发展有限公司	229,345.23	41.63
盐城市盐都区龙冈镇财政所	47,861.92	23.75
盐城市富鸿安农业科技发展有限公司	38,951.70	6.94
盐城市盐都区财政局	32,257.78	5.14
盐城市新烨新贸易有限公司	5,760.03	3.83
合计	354,176.66	81.29

3) 其他应收款

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，公示其他应收款账面价值分别为 589,776.61 万元、450,863.23 万元、1,418,210.03 万元和 2,154,051.08 万元，占资产总额比例分别为 29.37%、18.15%、31.69%和 33.24%。公司其他应收款呈逐年增长趋势，2022 年末其他应收款较上年末增加 967,345.80 万元，增幅 214.55%，主要系当年划入的 4 家子公司并表所致。

截至 2023 年 9 月末公司其他应收款期末余额前五名欠款方构成情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	账龄	是否关联方
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	318,952.57	14.74	应收往来款	1年以内、1-2年、 2-3年	否
盐城华都森林公园有限公司	239,638.60	11.08	应收往来款	1年以内、1-2年、 2-3年	否
盐城新耀果林场景区开发有限公司	162,039.62	7.49	应收往来款	1年以内、1-2年	否
盐城市大邗建设投资有限公司	156,557.85	7.24	应收往来款	1年以内、1-2年、 2-3年	否
盐城市兴湖开发有限公司	118,156.65	5.46	应收往来款	1年以内	否
合计	995,345.29	46.01			

4) 存货

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，公司存货账面价值分别为 450,019.28 万元、850,345.56 万元、1,297,533.06 万元和 2,022,814.65 万元，占资产总额比例分别为 22.41%、34.23%、28.99%和 31.21%。公司存货呈逐年增长趋势，2022 年末存货较上年末增加 447,187.50 万元，增幅 52.59%，主要系当年划入的 4 家子公司并表所致。公司存货包括开发成本、开发产品、原材料和低值易耗品。

截至 2023 年 9 月末，存货构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年末		2023 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比
工程施工	691,258.41	53.27	1,380,167.06	68.23
原材料	679.9	0.05	644.45	0.03
库存商品	33,838.89	2.61	20,930.29	1.03
消耗性生物资产	5,701.02	0.44	4,469.30	0.22
开发成本	485,246.19	37.4	606,814.45	30.00
开发土地	80,808.65	6.23	9,789.11	0.48
合计	1,297,533.06	100	2,022,814.65	100.00

5) 固定资产

2020-2023 年 9 月末，公司固定资产账面价值分别为 115,156.59 万元、119,657.94 万元、126,956.19 万元及 128,159.02 万元，占总资产比重分别为 5.74%、4.82%、2.84% 和 1.98%，规模略有增加，主要系房屋及建筑物账面价值增加所致。

6) 在建工程

公司在建工程主要为自营建设项目。2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，公司在建工程金额分别为 323,591.02 万元、423,787.99 万元、606,138.06 万元和 709,850.22 万元，占总资产的比重分别为 16.12%、17.06%、13.54%和 10.95%。

公司在建工程呈增长趋势，2021 年末较年初增加 100,196.97 万元，增幅 30.96%，主要系公司在建工程项目持续投入增加所致。2022 年末，在建工程较年初增加 182,350.07 万元，增幅 43.03%，主要系划入 4 个子公司并入当期报表所致。

截止 2023 年 9 月末公司在建工程明细表

单位：万元

项目	2022 年末	2023 年 9 月末
老年社会福利院二期	44,105.35	53,366.80
老年社会福利院一期	44,973.39	59,756.52
供水管网及水处理工程	100,980.50	121,348.06
粮仓建设改造工程	10,999.98	14,106.89
草房子项目	49,710.94	60,099.89
城投商务大厦	17,133.63	37,361.79
驿都酒店改造工程	36,223.52	36,542.30
三胡故里项目	12,229.41	12,435.08

桃花源项目	48,708.27	53,923.59
大纵湖风景区	239,845.67	257,643.06
其他零星项目	1,227.41	3,266.26
合计	606,138.06	709,850.22

3、负债情况分析

2020-2023年9月末，公司负债合计分别为1,294,039.48万元、1,596,719.14万元、2,888,453.57万元和4,156,073.90万元。2019-2022年末末，公司非流动负债合计分别为607,280.80万元、774,304.36万元、1,323,846.82万元和2,001,567.79万元，占负债合计的比重分别为46.93%、48.49%、45.83%和48.16%；流动负债是公司负债的主要组成部分，流动负债合计分别为686,758.68万元、822,414.78万元、1,564,606.75万元和2,154,506.11万元，占负债合计的比重分别为53.07%、51.51%、54.17%和51.84%。

公司负债主要由短期借款、应付票据、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款组成。

2020-2023年9月盐城城镇化公司负债情况

单位：万元、%

	2020年末		2021年末		2022年末		2023年9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	242,768.74	18.76%	249,846.00	15.65%	485,301.52	16.80%	562,426.63	13.53%
应付票据	192,517.10	14.88%	124,000.00	7.77%	135,100.00	4.68%	113,390.00	2.73%
应付账款	13,907.47	1.07%	14,021.63	0.88%	18,572.34	0.64%	15,054.36	0.36%
预收款项	7,212.07	0.56%	1,179.48	0.07%	59.28	0.00%	68.08	0.00%
合同负债	-		3,800.24	0.24%	22,309.59	0.77%	9,752.96	0.23%
应付职工薪酬	1,048.28	0.08%	1,193.46	0.07%	1,725.54	0.06%	1744.76	0.04%
应交税费	15,888.85	1.23%	21,645.26	1.36%	77,785.68	2.69%	126,362.94	3.04%
其他应付款	66,743.61	5.16%	59,524.66	3.73%	146,590.30	5.08%	277,460.17	6.68%
一年内到期的非流动负债	146,672.56	11.33%	292,372.39	18.31%	565,997.59	19.60%	918,094.42	22.09%
其他流动负债	-		54,831.66	3.43%	111,164.90	3.85%	130,151.79	3.13%
流动负债合计	686,758.68	53.07%	822,414.78	51.51%	1,564,606.75	54.17%	2,154,506.11	51.84%
非流动负债：		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
长期借款	317,908.86	24.57%	472,154.00	29.57%	534,923.01	18.52%	787,766.01	18.95%
应付债券	79,422.51	6.14%	134,609.01	8.43%	333,600.77	11.55%	690,654.54	16.62%
长期应付款	187,079.08	14.46%	144,251.99	9.03%	392,676.80	13.59%	460,543.52	11.08%
预计负债								0.00%
递延收益	9,080.59	0.70%	8,920.87	0.56%	16,614.45	0.58%	16,197.58	0.39%
递延所得税负债	13,789.76	1.07%	14,368.49	0.90%	46,031.79	1.59%	46,406.14	1.12%

其他非流动负债								0.00%
非流动负债合计	607,280.80	46.93%	774,304.36	48.49%	1,323,846.82	45.83%	2,001,567.79	48.16%
负债合计	1,294,039.48	100.00%	1,596,719.14	100.00%	2,888,453.57	100.00%	4,156,073.90	100.00%

1) 短期借款

2020-2023年9月末，公司短期借款分别为242,768.74万元、249,846.00万元、485,301.52万元和562,426.63万元，占总负债的比重分别为18.76%、15.65%、16.80%和13.53%，呈波动趋势。2022年末短期借款金额较上年末大幅增加，主要系当期质押借款增加所致。

截止2023年9月末公司短期借款明细表

单位：万元、%

借款类别	2022年末		2023年9月末	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	141,732.00	29.2	117,784.20	20.94%
抵押借款	4,400.00	0.91	5,795.00	1.03%
保证借款	313,553.00	64.61	406,817.69	72.33%
信用借款	17,116.52	3.53	27,579.75	4.90%
抵押+保证借款	8,500.00	1.75	4,450.00	0.79%
合计	485,301.52	100	562,426.63	100.00%

2) 应付票据

2020-2023年9月末，公司应付票据分别为192,517.10万元、124,000.00万元、135,100.00万元和113,390.00万元，占总负债的比重分别为14.88%、7.77%、4.68%和2.73%。应付票据包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。应付票据主要为开具给施工单位的银行承兑汇票和商业承兑汇票等。

2023年9月末公司应付票据明细表

单位：万元、%

项目	2022年末		2023年9月末	
	金额	占比	金额	占比
银行承兑汇票	116,600.00	86.31	79,100.00	69.76
商业承兑汇票	18,500.00	13.69	34,290.00	30.24
合计	135,100.00	100	113,390.00	100.00

3) 应付账款

2020-2023年9月末应付账款余额分别为13,907.47万元、14,021.63万元、18,572.34万元和15,054.36万元，占负债总计的比重分别1.07%、0.88%、0.64%和0.36%。2022年末较上年末增加4,550.71万元，增幅32.45%，主要系当年划入四家子公司并表

所致。公司应付账款主要为应付工程建设款项及应付货款。

截止 2023 年 9 月末公司应付账款明细表

单位：万元、%

项目	期末余额	期初余额
货款	14,283.57	17,847.74
工程款	768.68	724.59
合计	15,052.26	18,572.34

4) 其他应付款

2020-2023 年 9 月末其他应付款余额分别为 66,743.61 万元、59,524.66 万元、146,590.30 万元和 277,460.17 万元,其他应付款占负债总计的比重分别 5.16%、3.73%、5.08%和 6.68%。2022 年末较上年末增加 87,065.64 万元,增幅 146.27%,主要系当年划入 4 家子公司并表所致。公司其他应付款主要为公司与国有企业的往来款。

截止 2023 年 9 月末公司其他应付款明细表:

单位：万元、%

项目	期末余额	期初余额
往来款	261,255.78	143,678.95
保证金	16,088.23	2,816.63
社保公积金	100.38	81.14
押金	15.77	13.59
合计	277,460.17	146,590.30

5) 一年内到期的非流动负债

2020-2023 年 9 月末,公司的一年内到期的非流动负债分别为 146,672.56 万元、292,372.39 万元、565,997.59 万元和 918,094.42 万元,占总负债的比重分别为 11.33%、18.31%、19.60%和 22.09%。2022 年末城镇化集团一年内到期的非流动负债大幅增加,主要系一年内到期的长期应付款增长所致。

截止 2023 年 9 月末公司一年内到期非流动负债明细表

单位：万元、%

借款类别	2022 年末		2023 年 3 月末	
	余额	占比	余额	占比
一年内到期的长期借款	167,726.50	29.63	200,728.73	21.86
一年内到期的应付债券	116,360.19	20.56	249,284.54	27.15
一年内到期的长期应付款	281,910.90	49.81	468,081.15	50.98
合计	565,997.59	100	918,094.42	100.00

6) 长期借款

2020-2023年9月末，公司长期借款分别为317,908.86万元、472,154.00万元、534,923.01万元和787,766.01万元，占当期总负债比重分别为24.57%、29.57%、18.52%和18.95%。2022年，公司长期借款增加主要是公司保证借款和抵押借款增加所致。

截止2023年9月末公司长期借款明细表

单位：万元、%

项目	期末余额	期初余额
保证借款	664,781.62	404,927.00
抵押借款	99,622.61	106,941.00
保证+抵押	149,490.51	133,514.51
保证+质押	49,600.00	43,500.00
保证+质押+抵押	25,000.00	13,767.00
减：一年内到期的长期借款	200,728.73	167,726.50
合计	787,766.01	534,923.01

7) 应付债券

2020-2022年末及2023年9月末，城镇化应付债券分别为79,422.51万元、134,609.01万元、333,600.77万元和690,654.54万元，占城镇化负债总额的6.14%、8.43%、11.55%和16.62%。城镇化近几年大幅提升直接融资规模，应付债券呈逐年增长趋势，2022年末应付债券较上年末增加198,991.76万元，增幅147.83%。主要系当期新增债券发行及合并增加盐龙湖生态、大纵湖湖区公司所致；2023年9月末应付债券较年初增加357,053.77万元，增幅107.03%。主要系当期新增债券发行所致。

截止2023年9月末公司应付债券明细表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付债券	9,399,360,804.23	4,499,609,558.87
减：一年内到期的应付债券	2,492,845,418.62	1,163,601,869.46
合计	6,906,515,385.61	3,336,007,689.41

截止2023年9月末公司应付债券具体明细

单位：万元

债券名称	发行日期	债券期限	期初余额
20盐城镇项目NPB	2020/3/2	7年	33,237.68
22盐城城镇PPN001	2022/3/14	3年	41,412.33
22盐城城镇PPN002	2022/4/28	2年	38,067.53

22 盐城城镇 PPN001CB	2022/6/17	3 年	31,077.49
22 盐镇 01	2022/8/29	3 年	42,009.29
23 盐镇 02	2023/1/13	2 年	31,555.38
23 盐城城镇 MTN002	2023/3/17	5 年	50,729.31
23 盐城城镇 MTN003	2023/4/27	5 年	40,345.12
23 盐城城镇 MTN004	2023/4/28	2 年	50,920.92
23 盐镇 V2	2023/4/28	2 年	71,538.62
23 盐城城镇 MTN001	2023/6/14	2 年	50,549.91
23 盐城城镇 PPN001	2023/6/29	2 年	49,909.75
22 大纵湖 PPN001	2022/12/28	3 年	4,826.66
23 大纵湖 PPN001	2023/3/3	3 年	31,129.42
23 大纵湖 PPN002	2023/8/4	2 年	20,051.50
19 盐湖 01	2019/7/11	5 年	23,612.41
20 盐湖 01	2020/1/14	5 年	31,026.32
21 盐湖 01	2021/12/10	2 年	73,804.26
21 盐湖 02	2021/12/29	2 年	31,630.40
20 盐交 03	2020/10/26	2+1	53,200.16
21 盐交 01	2021/1/28	2+1	1,044.49
23 盐交 01	2023/1/20	2	31,531.61
23 盐交 02	2023/4/27	3	55,552.61
23 盐交 03	2023/8/24	3	51,172.89
合计	/	/	939,936.08

8) 长期应付款

2020-2023年9月末,公司长期应付款账面价值分别为187,079.08万元、144,251.99万元、392,676.80万元和460,543.52万元,占当期总负债的比重分别为14.46%、9.03%、13.59%和11.08%,主要为信托基金借款。

4、现金流量分析

筹资活动方面,2020-2023年9月末,公司筹资活动产生的现金流量净额为279,163.68万元、247,225.19万元、125,634.97万元和884,412.72万元,近三年公司筹资活动产生的现金流量净额均为正,主要是因为公司项目投资增加带来的融资规模增加所致,体现出公司较强的融资能力。随着公司不断拓宽融资渠道,公司的筹资活动产生的现金流较为充沛,能够较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

5、盈利能力分析

2020-2023年9月末盈利能力指标

单位:万元

指标名称	2020年	2021年	2022年	2023年9月
营业收入	171,889.56	183,178.35	198,712.44	184,309.94
利润总额	23,803.75	23,162.96	26,092.85	24,113.79

毛利率	19.31%	13.07%	16.90%	16.19%
营业利润率	13.88%	12.75%	13.19%	13.66%
营业净利润率	12.09%	9.20%	9.03%	8.05%

近年来，公司收入总体规模保持增长，2020-2023年9月末公司实现营业收入分别为171,889.56万元、183,178.355万元、198,712.44万元和184,309.94万元，近年来营业收入呈现上升趋势。公司近年来业务收入不断提升，保持较快增长，2022年收入比上年增长8.48%，截至2023年9月末，完成2022年营业收入的92.75%。

公司作为盐都区主要的基础设施建设主体，主要从事盐都区范围内的基础设施建设和土地开发整理业务，同时经营粮食销售业务。

公司毛利率水平仍保持在较高水平，2020-2023年9月末，毛利率分别为19.31%、13.07%、16.90%和16.19%，毛利水平较高显示出较强的盈利能力和市场竞争力。

总体来看，公司业务收入保持较快增长，综合盈利能力较强，公司的营业利润率也保持在较高水平，总体盈利能力较好。

6、偿债能力分析

2020-2023年9月末偿债指标情况

指标名称	2020年	2021年	2022年	2023年9月末
流动比率	2.08	2.18	2.07	2.33
速动比率	1.43	1.15	1.24	1.39
资产负债率	64.45%	54.27%	64.54%	64.13%

短期偿债能力来看，2020-2022年末及2023年9月末，公司流动比率分别为2.08、2.18、2.07和2.33，提出掉较大规模的存货后，速动比率分别为1.43、1.15、1.24和1.39，均高于标准值，公司短期偿债能力较好。

长期偿债能力来看，2020-2022年末及2023年9月末，公司资产负债率分别为64.45%、64.27%、64.54%和64.13%，资产负债率较为稳定，符合同行业标准，长期偿债能力较好，目前公司负债结构较为合理，流动负债与非流动负债占比较为均衡。

八、融资及担保情况

1、对外融资

截至2023年9月末，盐城城镇化对外融资余额354.89亿元，其中银行贷款164.39亿元，占比46.32%；债券融资93.99亿元，占比26.49%；信托融资58.36亿元，占比

16.44%；租赁融资 31.91 亿元，占比 8.99%；其他融资 6.23 亿元，占比 1.76%，公司融资方式相对较为丰富，但相对较为集中，负债结构主要集中在银行融资，银行借款占比最高，融资成本相对较低。未来公司将持续拓宽债券等融资渠道，进一步提高银行和债券等渠道融资比例，增强筹资能力。

截至 2023 年 9 月盐城城镇化融资方式明细表（单位：万元）

	银行	债券	信托	租赁	其他	合计
金额	1,643,960.76	939,936.08	583,611.50	319,082.02	62,308.26	3,548,898.62
占比	46.32%	26.49%	16.44%	8.99%	1.76%	100.00%

盐城城镇化 2023 年-2025 年和 2026 年及以后到期债务余额分别为 46.19 亿元、115.64 亿元、69.23 亿元和 123.83 亿元。公司债务主要集中在 2023 年和 2026 年及以后。截至 2023 年 9 月末，公司流动资产 502.35 亿元，其中货币资金为 46.26 亿元，对于公司短期借款偿还有一定的保障，公司短期来说还款压力较小。

2023 年-2026 年及以后到期债务余额（单位：万元）

	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计
金额	461,922.74	1,156,412.23	692,277.97	1,238,285.68	3,548,898.62
占比	13.02%	32.59%	19.51%	34.89%	100.00%

2、对外担保情况

截至 2023 年 9 月末，公司对外担保金额为 94.34 亿元，均为对国有企业的担保，代偿风险较小。

九、信用评级情况

根据东方金诚国际信用评级有限公司 2023 年 11 月 29 日出具的跟踪评级报告，盐城城镇化主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，YY 评级为 7。盐城城镇化发债情况具体情况如下：

证券简称	证券类别	当前余额 (亿元)	发行期限	票面利率 (当期)%	发行日期	到期日期	发行方式
23 盐城城镇 PPN001	定向工具	5.00	1.50	5.27	2023-06-28	2024-12-29	私募
23 盐城城镇 MTN003	一般中期票据	4.00	5.00	4.20	2023-04-25	2028-04-27	公募
23 盐城城镇 MTN002	一般中期票据	5.00	5.00	4.38	2023-03-15	2028-03-17	公募
20 盐城镇项目 NPB	一般企业债	3.20	7.00	7.50	2020-02-28	2027-03-04	私募
22 盐镇 01	私募债	4.00	3.00	5.00	2022-08-26	2025-08-30	私募
22 盐城城镇 PPN001CB	定向工具	3.00	3.00	5.89	2022-06-17	2025-06-21	私募
23 盐城城镇 MTN001	一般中期票据	5.00	2.00	5.19	2023-06-12	2025-06-14	公募
23 盐城城镇 MTN004	一般中期票据	5.00	2.00	5.15	2023-04-27	2025-04-28	公募

23 盐镇 V2	私募债	7.00	2.00	6.00	2023-04-26	2025-04-28	私募
22 盐城城镇 PPN001	定向工具	4.00	3.00	6.80	2022-03-14	2025-03-16	私募
23 盐镇 02	私募债	3.00	2.00	7.60	2023-01-11	2025-01-13	私募
22 盐城城镇 PPN002	定向工具	3.50	2.00	6.28	2022-04-28	2024-04-29	私募
23 盐城城镇 SCP002	超短期融资债券	5.00	0.41	3.90	2023-04-21	2023-09-21	公募
23 盐城城镇 SCP001	超短期融资债券	5.00	0.33	4.50	2023-03-13	2023-07-13	公募

十、征信查询及诉讼情况

经查询“全国法院被执行人信息查询”，公司无被执行情况。



中国执行信息公开网

——司法为民 司法便民

[首页](#)
[执行公开服务](#)

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码:



验证码正确!

查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 盐城市城镇化建设投资集团有限公司 相关的结果。

第四节-资金用途

一、资金用途

信托资金用于偿还金融机构借款。归还金融机构借款的本金和利息合计不低于2.6亿元。

第五节-还款来源分析

一、第一还款来源—融资人可支配收入

融资人盐城高新区投资集团有限公司成立于2009年9月23日，公司注册资本500,000万元人民币，法人代表孙瑞红，股东为盐城市人民政府（100.00%），实际控制人为盐城市人民政府。盐城高新区投资集团有限公司是盐城国家高新技术产业开发区重要的基础设施投资建设及土地整理主体，公司承担盐城高新区范围内道路、绿化工程基础设施和配套工程等项目建设。

公司自成立以来，资产规模和营业收入不断增厚，发展前景较好。根据2023年6月27日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具的跟踪评级，盐城高新区投资集团有限公司主体评级为AA+，评级展望稳定。截至2023年9月末，公司总资产规模达911.33亿元，净资产288.14亿元，资产负债率为68.38%；2023年1-9月公司营业收入为24.07亿元，净利润4.11亿元。综合来看，担保方资产规模较大，经营良好，综合实力较强，具备充足的清偿能力。

二、第二还款来源—担保方可支配收入

本项目保证人城镇化集团作为盐城市重要的城市基础设施建设投融资主体之一，公司主要承担了盐城市盐都区内部分基础设施建设任务，同时从事粮食收储及贸易、酒店经营等业务。

根据东方金诚资信评估投资服务有限公司2023年11月29日出具的评级报告，城镇化集团长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。截至2023年9月，城镇化集团总资产为648.08亿元，净资产232.48亿元，资产负债率64.13%，2022年实现营业收入为19.87亿元，净利润1.79亿元。公司综合实力强，具备充足的清偿能力和履约能力。

结论

（一）融资人偿债能力较强

融资人盐城高新区投资集团有限公司成立于2009年9月23日，公司注册资本500,000万元人民币，法人代表孙瑞红，股东为盐城市人民政府（100.00%），实际控制人为盐城市人民政府。盐城高新区投资集团有限公司是盐城国家高新技术产业开发区重要的基础设施投资建设及土地整理主体，公司承担盐城高新区范围内道路、绿化工程基础设施和配套工程等项目建设。

公司自成立以来，资产规模和营业收入不断增厚，发展前景较好。根据2023年6月27日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具的跟踪评级，盐城高新区投资集团有限公司主体评级为AA+，评级展望稳定。截至2023年9月末，公司总资产规模达911.33亿元，净资产288.14亿元，资产负债率为68.38%；2023年1-9月公司营业收入为24.07亿元，净利润4.11亿元。公司综合实力强，具备充足的清偿能力和履约能力。

（二）担保方担保能力雄厚

本项目保证人城镇化集团作为盐城市重要的城市基础设施建设投融资主体之一，公司主要承担了盐城市盐都区内部分基础设施建设任务，同时从事粮食收储及贸易、酒店经营等业务。

根据东方金诚资信评估投资服务有限公司2023年11月29日出具的评级报告，城镇化集团长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。截至2023年9月，城镇化集团总资产为648.08亿元，净资产232.48亿元，资产负债率64.13%，2022年实现营业收入为19.87亿元，净利润1.79亿元。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。