

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。

现场尽调简要情况

访谈纪要：

1、盐城市目前主要的发债平台有：盐城市城市资产经营有限公司（AAA）、盐城市城市建设投资集团有限公司（AA+）、盐城东方投资开发集团有限公司（AA+）、盐城高新区投资集团有限公司（AA+）、盐城市交通投资建设控股集团有限公司（AA+）、盐城市国有资产投资集团有限公司（AA）、盐城市城南新区开发建设投资有限公司（AA+）、盐城市交通控股集团有限公司（AA+）、盐城市海兴集团有限公司（AA+）、盐城世纪新城建设投资有限公司（AA）、盐城市城镇化建设投资集团有限公司（AA+）。

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

2022年，盐城市实现一般公共预算收入453.26亿元，完成调整预算的101.7%，同口径增长8.1%，在江苏省各地区一般公共预算收入中排名第七。2022年盐城市实现一般公共预算支出1118.2亿元，完成预算的96.4%，比上年增长6.2%。

3、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50.00亿元人民币，法人代表孙瑞红，股东及实际控制人均为盐城市人民政府（100.00%）。

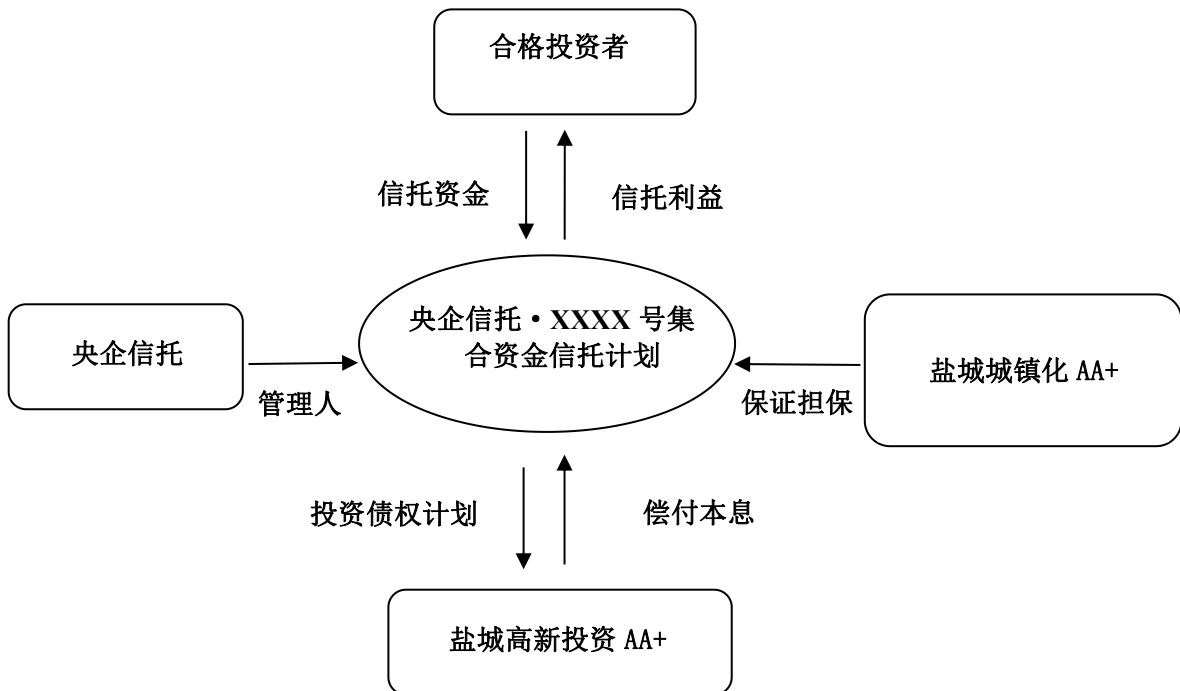
4、担保人盐城市城镇化建设投资集团有限公司是盐城市盐都区重要的基础设施建设主体，主要从事盐城市盐都区内基础设施建设、土地开发整理、粮食购销、人力代理、餐饮住宿和苗木销售等业务，主营业务具有很强的区域专营地位，公司股东及实际控制人为盐城市人民政府，公司实力雄厚，是盐城市盐都区内重要的投融资主体，具有一定的区域专营优势，持续得到盐城市盐都区政府的大力支持。

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 50,000 万元，每期信托期限 2 年。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“盐城高新投”或“融资人”，中诚信国际评估股份有限公司评级 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有限公司（以下简称“盐城城镇化”或“担保人”，安融信用评级有限公司评级 AA+，YY 等级 7-）提供不可撤销连带责任保证担保。本项目提供抵押物。

交易结构图如下：



三、盐城市主要平台公司情况

根据盐城市主要平台公司资产规模排名，融资人盐城高新投排在第3位，融资方和担保方均是盐城市地区实力较强的平台公司。

盐城市主要平台公司情况（财务数据截至2022年末）

序号	名称	控股股东	注册资本 (万元)	成立时间	总资产 (亿元)	净资产 (亿元)	营业收入 (亿元)	净利润 (亿元)	负债率	评级
1	盐城市城市资产投资集团有限公司	盐城市人民政府	500,000	2003.04.10	1190.71	379.72	65.84	7.74	68.11%	AAA

2	盐城市城市建设投资集团有限公司	盐城市城市资产投资集团有限公司	100,000	2006.12.29	938.10	284.64	60.56	4.85	69.66	AA+
3	盐城高新区投资集团有限公司	盐城市人民政府	500,000	2009/9/23	852.59	270.97	29.21	6.99	68.22%	AA+
4	盐城市交通投资建设控股集团有限公司	盐城市人民政府	300,000.00	2019.4.16	770.88	232.75	37.03	5.39	69.81%	AA+
5	盐城市国有资产投资集团有限公司	盐城市人民政府、江苏省财政厅	220,000	2006.12.30	703.94	218.41	124.27	5.55	68.97%	AA+
6	盐城市城南新区开发建设投资有限公司	盐城市人民政府	1,000,000	2007.07.16	704.18	288.94	23.49	3.01	58.97%	AA+
7	盐城东方投资开发有限公司	盐城市人民政府	950,000	2003.08.05	671.66	246.85	25.40	7.81	63.25%	AA+
8	盐城市海兴集团有限公司	盐城市人民政府	200,000	2009.09.07	585.24	299.96	50.42	7.88	48.75%	AA+
9	盐城市交通控股集团有限公司	盐城市交通投资建设控股集团有限公司	300,000	2001.12.05	413.98	144.77	36.53	5.61	65.03%	AA+
10	江苏世纪新城投资控股集团有限公司	盐城市人民政府	600,000	2010.09.28	292.85	109.36	19.65	1.92	62.66%	AA
11	盐城市城镇化建设投资集团有限公司	盐城市人民政府	200,000	2016.02.25	447.51	158.67	19.87	1.79	64.54%	AA+

四、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定向发行的专项金钱债权
委托人名称或范围:	面向所有合格投资

信托要素	内容		
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50000万元，可分期募集。		
融资期限：	每期期限为2年（暂定，以合同约定为准）		
资金来源：	<u>面向所有合格投资者进行募集。</u>		
主要保障措施：	1、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 2、抵押物抵押		
信保基金缴纳安排	由借款人缴纳，于每期放款后10个工作日内缴纳		
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		
是否签订信托计划的代销协议：	是	是否关联交易：	否
是否异地推介：	是	是否创新业务：	否
产品风险评级	R3		

五、信托计划退出安排

- 1、信托计划退出的第一方式：融资人盐城高新投还本付息；
- 2、信托计划退出的第二方式：担保方盐城城镇化的代偿。
- 3、信托计划退出的第三方式：抵押物的处置。

六、与公司政信指引标准对照表

业务标准	项目情况
区域与层级类别	支持开展类区域
交易对手是否满足要求	满足
担保方是否满足要求	满足
融资规模是否满足区域集中度和客户集中度要求	符合不超过区域一般预算收入 30%的规定；符合不超过净资产规模 20%的规定

第二节-盐城市经济与财政情况

一、盐城市社会经济发展情况

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

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

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



盐城下辖 3 区 5 县 1 市，面积 1.69 万平方千米（江苏省第一），户籍人口 826.15 万人（江苏省第二）。在 2022 年江苏省地区生产总值中，盐城排在第 8 位。2022 年盐城地区生产总值突破 7000 亿元，达 7079.8 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.6%，

增速位列江苏省第一；总量位列长三角地区第13位，较2021年排名上升1位。

2021年-2022年末江苏省各地市地区生产总值排名情况（单位：亿元）

地区名称		2022年		2021年	
		GDP	增长率	GDP	增长率
1	苏州市	23958	2.00%	22718	8.60%
2	南京市	16908	2.10%	16355	7.50%
3	无锡市	14851	3.00%	14003	8.80%
4	南通市	11380	2.10%	11027	8.90%
5	常州市	9550	3.50%	8808	9.10%
6	徐州市	8458	3.20%	8117	8.70%
7	扬州市	7105	4.30%	6696	7.40%
8	盐城市	7080	4.60%	6617	7.70%
9	泰州市	6402	4.40%	6025	10.10%
10	镇江市	5017	2.90%	4763	9.40%
11	淮安市	4742	3.60%	4550	10.00%
12	宿迁市	4112	3.60%	3719	9.10%
13	连云港	4005	2.40%	3728	8.80%

根据地区生产总值统一核算结果，2022年，盐城市地区生产总值突破7000亿元，达7079.8亿元，按不变价格计算，同比增长4.6%。分产业看，第一产业增加值793.8亿元，增长3.8%；第二产业增加值2927.8亿元，增长6.0%；第三产业增加值3358.2亿元，增长3.6%。

工业经济持续回升，主导产业贡献明显。2022年，全市规模以上工业增加值增长9.3%。从产业看，全市四大主导产业实现产值4037.5亿元，同比增长26.4%。其中，电子信息产业722.5亿元，增长15%；钢铁产业1223.3亿元，增长9.3%；汽车产业625.7亿元，增长19.9%；新能源产业1466亿元，增长58.5%。从行业看，工业产值前十大行业中，有6个行业实现同比增长，4个行业产值实现两位数增长，电气机械和器材制造业增长68.9%，有色金属冶炼和压延加工业23.0%，计算机通信和其他电子设备制造业增长19.1%，金属制品业增长12.6%。

消费市场逐步回暖，部分商品增长明显。2022年，全市实现社会消费品零售总额2700.6亿元，同比增长0.6%。分行业看，批发业实现销售额3423.6亿元，增长17.2%；零售业实现销售额1875.5亿元，增长3.3%；住宿业实现营业收入37.7亿元，增长6.7%；餐饮业实现营业收入268.1亿元，增长3.4%。分商品类值看，零售额累计增长面超7成，其中粮油食品类、通讯器材类、文化办公用品类、金银珠宝类增长较快。新能源汽车销售持续高涨，全年累计销售额同比增长6倍。

投资保持较快增长，高技术投资增势较好。2022年，全市固定资产投资同比增

长 9.4%。分产业看，工业投资增长 10.5%，服务业投资增长 8.9%。分领域看，项目投资增长 13.5%，制造业投资增长 14.3%，民间投资增长 9.9%，房地产开发投资下降 6.7%。全市高技术产业投资增长 32.9%，高于全部投资 23.5 个百分点，其中高技术制造业投资增长 29.0%，高技术服务业投资增长 68.6%。

对外经济持续稳定，外贸保持较快增长。2022 年，全市进出口首次突破 200 亿美元，达 206.4 亿美元，同比增长 19.7%。其中，出口总额 138.9 亿美元，增长 29.8%；进口总额 67.4 亿美元，增长 3.3%。全市实际使用外资 11.8 亿美元，同比增长 9.0%。

金融市场运行稳健，存贷余额稳步增长。2022 年，全市金融市场保持稳健运行态势。截至 12 月末，金融机构本外币存款余额 9917.0 亿元，同比增长 8.5%；金融机构本外币贷款余额 9607.9 亿元，同比增长 18.9%。

居民收入稳步提升，物价水平温和上涨。2022 年，全体居民人均可支配收入 38798 元，同比增长 5.5%。其中，城镇居民人均可支配收入 45896 元，增长 4.8%；农村居民人均可支配收入 27794 元，增长 6.7%。2022 年，全市居民消费价格总水平（CPI）同比上涨 2.5%。其中：交通通信类上涨 7.3%，衣着类上涨 3.2%，食品烟酒类上涨 2.6%，医疗保健类上涨 2.8%，教育文化娱乐类上涨 2.3%，生活用品及服务上涨 2.0%，其他用品及服务上涨 2.0%，居住类上涨 0.1%。

2020-2022 年末盐城市主要经济指标(单位：亿元，%)

项目	2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	5953.4	3.50%	6617.4	7.70%	7079.8	4.60%
人均地区生产总值(元)	-	-	98593	7.60%	-	-
人均可支配收入(元)	33707	5.00%	36764	9.10%	38798	5.50%
全市规模以上工业总产值	4730.4	6.80%	-	21.90%	-	-
全市规模以上工业增加值	-	5.00%	-	11.90%	-	9.30%
固定资产投资	-	-7.40%	-	3.70%	-	9.40%
社会消费品零售总额	2216.12	15.42%	2684.3	21.10%	2700.6	0.60%
进出口总额(亿美元)	119.36	24.20%	174.2	45.90%	206.4	19.70%
三次产业结构	11.1:40.0:48.9		11.1:40.6:48.3		-	

2022 年，盐城市制定印发《2022 年城北地区改造重点项目实施计划》，围绕棚改征迁扫尾、市政基础设施推进、园林绿化建设、水环境综合治理、公共服务设施建设、市容市貌整治出新、住房建设、产业投资等八大类，推进实施 185 个重点项目，计划总投资 1277.06 亿元，年内完成投资 406.04 亿元。

其中，棚改项目 2 个，投资总额 1.05 亿元，年内完成投资 1.05 亿元；市政基础设施项目 36 个，投资总额 136.92 亿元，年内完成投资 30.46 亿元；园林绿化项

目 14 个，投资总额 7.58 亿元，年内完成投资 4.77 亿元；水环境综合整治项目 12 个，投资总额 4.98 亿元，年内完成投资 3.67 亿元；公共服务设施项目 13 个，投资总额 28.21 亿元，年内完成投资 9.9 亿元；市容市貌环境综合整治项目 12 个，投资总额 4.38 亿元，年内完成投资 2.46 亿元；住房建设项目 38 个，投资总额 648.69 亿元，年内完成投资 176.42 亿元；产业项目 58 个，投资总额 445.25 亿元，年内完成投资 177.31 亿元。

同时，编排城北地区改造储备项目 128 个，投资总额 174.67 亿元，完成土地征转等前期手续办理、资金筹措到位时，即可启动实施。

2022 年，盐城市四大主导产业实现规模以上工业产值 4037.5 亿元，同比增长 26.4%，对全市规上工业经济增长贡献率达 77.7%。其中，新能源产业产值 1466 亿元，同比增长 58.5%；电子信息产业产值 722.5 亿元，同比增长 15%；钢铁产业产值 1223.3 亿元，同比增长 9.3%；汽车产业产值 625.7 亿元同比增长 19.9%。

新能源产业：

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

该项目由国家电网公司战略部署，联合中国电科院、南瑞集团等多家科研单位共同参与设计、开发与实施。工程集自同步电压源并网控制、集群优化协调控制等 5 项电网前沿技术应用于一体，深化五大场景建设，让新能源“可靠接进来，科学消纳掉”，成为真正的能源“大管家”。工程一期选取大中街道、大丰经济开发区 2 条典型线路进行科研攻关，首次综合应用智能分布式一二次融合设备、增强型台区智慧网关、V2G 直流充电桩等 7 种新型设备，综合运用虚拟同步、边缘计算等多种前沿分析方法，对线路上的 17 个分布式光伏用户电源点进行精准改造和技术验证。工程预计于明年 1 月 20 日建成，将实现改造线路新能源 100%可靠并网和就地灵活消纳。2020 年末，盐城市新能源发电累计装机容量 985 万千瓦，占全省 28.17%；风电累计装机容量 738 万千瓦，占全省 47.71%，其中海上风电装机容量 352 万千瓦，占全省 61.00%、占全国 39.00%、占全球约 10%；光伏累计装机容量 215 万千瓦，占全省 14.01%；同期末，盐城市新能源发电量 178.8 亿千瓦时，占全省 34.25%。根据《盐城市“十四五”新能源产业发展规划》，到 2025 年，盐城市新能源累计装机容量力争达到 2000 万千瓦，其中，风电 1538 万千瓦、光伏 415 万千瓦、生物质 47 万千瓦，新能源发

电装机占电力装机比重达到 68%左右,新能源发电量占社会用电量比重达到 60%左右。

新能源发电对盐城的产业结构调整发挥了重要作用。到 2021 年底,盐城新能源装机容量 1204 万千瓦,同比增长当前新能源累计发电量达到 250 万亿千瓦时,占到全江苏 32.6%,累计减少化石能源消费 700 万吨标煤,减少二氧化碳排放 1800 万吨,在江苏“双碳”目标的实现征程上发挥了关键作用。22%,占江苏全省 27%,新能源发电量占全社会用电量达 60%,是长三角地区首个千万千瓦新能源发电城市,也是江苏唯一的清洁能源高比例消费试点示范城市。

2021 年,盐城新能源产业开票收入超过 780 亿元。在生产制造已全国领先的基础上,近几年来,盐城对风光电产业支持的重点逐渐转向研发。

2022 年,盐城市新增天合光能(盐城)、天合光能(大丰)、博汇纸业、天合国能、润阳世纪、SK 新能源等 6 家开票销售超百亿元工业企业。全市开票销售超百亿元企业达 13 家,其中超 500 亿元 1 家(德丰金属);400-500 亿元 1 家(巨合金属);300-400 亿元 1 家(恒生不锈钢);200-300 亿元 1 家(立铠精密);100-200 亿元 9 家(德龙镍业,盐城天合光能,联鑫钢铁,大丰天合光能,悦达起亚,博汇纸业,天合国能,润阳世纪,SK 新能源)。2022 年,新能源产业产值 1466 亿元,同比增长 58.5%。

去年 9 月,比亚迪盐城基地一期项目建成投产,二期开工建设,盐城弗迪电池有限公司已成为比亚迪最大的动力电池生产基地之一。

根据盐城的有关产业规划,到“十四五”末也就是 2025 年末,新能源产业要实现开票销售 2000 亿元,新能源发电装机容量累计达到 1840 万千瓦,光伏组件和电池片产能规模突破 100GW。

汽车产业

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

悦达起亚、华人运通、国新 3 家新能源汽车整车生产企业,摩比斯、瑞延理化、理研等 203 家新能源汽车零部件骨干企业,兴邦、天能、绿氢等氢燃料电池汽车关键总成及装备企业加速发展。依托传统汽车产业的坚实基础,盐城市早早布局新能源汽车产业,初步形成整车企业带动、动力电池为品牌、关键零部件加快发展的产业格局。

锚定绿色低碳发展要求，坚持“强整车、优配套、聚集群”总体思路，聚焦“一示范、两基地、三中心”发展定位，我市积极构建以盐城经济技术开发区为全产业发展核心，大丰区和盐都区为汽车零部件、汽车服务业聚集区，其他区县协同发展的汽车产业发展格局。

一个项目就是一个增长点，一批项目形成一个增长极。顺应电动化、智能化、网联化、共享化趋势，我市突出整车、动力电池、关键零部件、智能网联、后市场五大领域，加大统筹布局，发挥龙头企业作用，建设中国东部沿海重要的新能源汽车产业基地。2022年，盐城市新能源汽车在建重大项目71个，计划总投资972.7亿元，年度计划投资完成率106.6%。

“双碳”目标引领下，绿色制造正成为新时代产业转型的必由之路。2022年，盐城市新能源汽车及核心零部件产业实现开票销售640亿元，以“链式思维”重点打造新能源汽车及核心零部件、动力及储能电池两条地标产业链，形成以新能源整车企业为龙头、核心零部件为支撑，高效、优质、可靠的新能源汽车及核心零部件产业体系。

电子信息产业

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

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

2022年前三季度，盐城电子信息产业实现营业收入1428亿元，同比增长105.2%，总量全省第六，增速全省第一，是全省唯一增速过百的城市。近年来，盐城抢抓新一代信息技术发展机遇，着力建链延链补链，大力发展晶硅光伏、精密结构件、印制电路板等细分领域。晶硅光伏产业链引进天合光能、阿特斯、协鑫、润阳、悦阳、

正泰新能源等一大批光伏龙头装备制造企业，1-9月份实现开票销售779.26亿元，同比增长188.96%，新签约通威25GW光伏组件等10亿元以上重大项目11个。精密结构件产业链相继落户立铠精密、领胜科技、科森科技等行业领军企业，盐城立铠精密是立讯精密在华东地区最大消费类电子和模组结构件制造基地，年产精密结构件1.3亿片，占全球市场份额35%，今年在盐开票销售将超200亿元。1-9月份产业链实现开票销售同比增长185.5%。印制电路板产业链拥有省生态环境厅批准的专业印制电路板产业园区，具备承接PCB项目的良好基础，维信电子、博敏电子、贺鸿电子等国内印制电路板百强企业汇聚盐城，在手博敏HDI板、悦虎晶芯载板项目等一批20亿元以上项目，1-9月份实现开票销售同比增长23.7%。

钢铁产业

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

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

2022年，盐城发布《盐城市“十四五”钢铁产业高质量发展规划》，力争到2025年，盐城市钢铁产业竞争实力、创新能力显著增强，质量效益、有效供给不断提高，技术装备水平和绿色低碳安全水平显著提升，“一基地、一地标、一高地”建设取得明显成效。

集群集聚态势更加凸显。盐城市钢铁产业规模达到2000亿元以上。先进钢铁材料、用钢产业、配套产业为特色的产业集群体系加快形成。龙头企业综合竞争力显著提升，力争培育中国500强企业1家。

2、财政收支情况

2020-2022年盐城市一般预算收入分别为400.10亿元、451.01亿元和453.26亿元。近三年来，盐城市一般公共预算收入逐年增加。

2020年，全市实现一般公共预算收入400.1亿元，完成调整预算的99%，比上年增长4.5%。实现一般公共预算支出974.2亿元，完成预算的97.3%，比上年增长11%。2021年，全市实现一般公共预算收入451.01亿元，完成调整预算的102.1%，比上年增长12.7%。实现一般公共预算支出1053.48亿元，完成预算的95.6%，比上年增长8.2%。

2022年，盐城市实现一般公共预算收入453.26亿元，完成调整预算的101.7%，同口径增长8.1%，在江苏省各地区一般公共预算收入中排名第七。2022年盐城市实现一般公共预算支出1118.2亿元，完成预算的96.4%，比上年增长6.2%。

2022年江苏省各地市一般公共预算收入排名情况（单位：亿元）

排名	地区	一般公共预算收入
1	苏州市	2,329.18
2	南京市	1,558.20
3	无锡市	1,133.38
4	常州市	631.78
5	南通市	613.00
6	徐州市	517.40
7	盐城市	453.26
8	泰州市	423.41
9	扬州市	325.49
10	镇江市	303.96
11	淮安市	300.10
12	宿迁市	271.78
13	连云港市	212.80

2020-2022年盐城市财政收入情况（单位：亿元）

项目	2020年	2021年	2022年
综合财力	1,396.31	1,624.27	1,557.41
一般公共预算收入	400.10	451.01	453.26
其中：税收收入	300.4	339.21	297.26
非税收入	99.7	117.79	156.01
转移性收入	362.5	373.37	361.35
财政总收入	1,177.31	1,206.14	1,281.11
政府性基金收入	633.71	799.89	742.80
一般公共预算支出	974.16	1053.48	1118.20
地区生产总值	5,953.40	6,617.40	7,079.80
债务余额	1,370.20	1,472.83	1,535.33
其中：一般债务余额	602.41	633.96	662.67
专项债务余额	767.79	838.87	872.66
债务率	98.13%	90.68%	98.58%
负债率	23.02%	22.26%	21.69%
财政自给率	41.07%	42.81%	40.53%

政府债务方面，截至 2022 年末，盐城市地方政府一般债务限额 699.24 亿元，专项债务限额 936.97 亿元；一般债务余额 662.67 亿元，专项债务余额 872.66 亿元，政府债务率 98.58%，负债率 21.69%。

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

3、盐城市土地和房地产发展情况

(1) 土地市场

根据盐城市自然资源和规划局公布的盐城市区 2022 年度建设用地供应计划显示。2022 年市区建设用地总量为 3973.9 公顷（59608 亩），其中国有建设用地 3861.2 公顷（57918 亩）（含大丰区 854.7 公顷（12821 亩））、集体建设用地为 112.7 公顷（1690 亩）。

根据市区土地市场状况，结合城建工作安排，确定市区 2022 年商服用地供应量为 139.1 公顷（2087 亩）；住宅用地总供应量 155 公顷（2325 亩）；工矿仓储用地为 870 公顷（13050 亩）；公共管理与公共服务用地 1028.6 公顷（15430 亩）；交通运输用地 1644.8 公顷（24672 亩）；水域及水利设施用地 10.9 公顷（164 亩）；特殊用地 12.8 公顷（192 亩）。

其中，大丰区商服用地供应量为 12.9 公顷（194 亩）；住宅用地总供应量 23 公顷（345 亩）；工矿仓储用地为 383.6 公顷（5754 亩）；公共管理与公共服务用地 21.4 公顷（321 亩）；交通运输用地 412.5 公顷（6187 亩）；特殊用地 1.3 公顷（20 亩）。

盐城市场上半年无涉宅用地成交，土拍市场冷淡，下半年进入 9 月份逐渐开始有涉宅用地供应及成交。从成交土地性质来看，2022 年一共成交 23 幅土地，8 幅涉宅用地，15 幅商业用地；从成交区域来看，分别为城中 2 幅用地 13.32 万平方米，城东 3 幅 25.36 万平方米，城西 3 幅 61.31 万平方米。2022 年上半年盐城市土地市场仍旧处于空窗期，到下半年 9 月份开始有涉宅用地供应，但因市场环境影 响，房企参拍意愿低，大多以平台托底成交。

2022 年土地市场依旧持续了较为低迷的状态，虽有土地在年底集中供应成交，但因整体市场环境原因导致房企拿地信心减弱，基本以平台委托地，在政策方面下半年也不断的放松，为房地产市场持续不断的提供支持，促进市场回暖，但效果较

为不明显，预计后续土地市场或将持续目前态势，整体市场热度也将延续低位运行。



2022年盐城市土地成交明细

挂牌编号	地块位置	占地面积 (m²)	土地用途	容积率	建筑面积 (m²)	起始价 (元/m²)	成交价 (元/m²)	成交总价 (万元)	楼面价	摘牌单位	溢价率
20220101	新都城北, 开地大道西侧地块	66794	商业商务金融用地	2.2	151346.8	8722	8722	80000	3964	盐城新都新城文化产业有限公司	0.00%
20220201	新洋城南, 望公路西侧地块 (季)	59186	商业商务金融用地	0.25	20715.1	5316	1316	7989	3760	盐城新美新兴产业开发有限公司	0.00%
20220202	新洋城南, 望公路东侧地块 (季)	7234	商业商务金融用地	1.2	8680.8	2802	2802	2027	2333	盐城新美新兴产业开发有限公司	0.00%
20220401	新通海东, 郑家路北侧地块	36828	商业商务金融用地	2.7	99435.6	4200	4200	15468	1556	盐城市蓝南环湖科创投资有限公司	0.00%
20220402	新通海东, 肖家路北侧地块	56067	商业商务金融用地	3.1	173807.7	3789	3789	21241	1222	盐城市蓝南环湖科创投资有限公司	0.00%
20220403	梁西路西, 梁光路北侧地块	16781	商业商务金融用地	3	50343.0	4500	4500	7552	1500	盐城市蓝南环湖科创投资有限公司	0.00%
20220501	丹徒路东, 董湖路北侧地块	73244	商业商务金融用地	2.7	197756.8	4200	4200	33763	1556	盐城市蓝南环湖科创投资有限公司	0.00%
20220701	迎宾路西, 大庆路国樾高土地块	13230	商住	1.8	23814.0	18000	18000	23814	10000	盐城房投置业有限公司	0.00%
20220702	人民路东, 腾飞路北地块	54999	住宅城镇住宅用地	2	109398.0	20000	20000	109398	10000	南通仁居房地产开发有限公司盐城分公司	0.00%
20220901	新通海东, 郑家路北侧地块	56899	商业商务金融用地	2.9	170807.1	3986	3986	23476	1374	盐城市城南房地产开发有限公司江苏中恒置业有限公司	0.00%
20220902	新通海东, 郑家路北侧地块	81512	商业商务金融用地	3	244036.0	3821	3821	33146	1274	盐城市城南房地产开发有限公司江苏中恒置业有限公司	0.00%
20221001	青年路北, 东环路东侧地块	58000	商住	2	116000.0	15000	16000	92800	8000	江苏南壹置业有限公司	0.00%
20221101	柳江路南, 横山路西地块	47628	住宅城镇住宅用地	2.2	104781.6	15270	15270	72728	6941	盐城市东恒置业有限公司	0.00%
20221202	阜宁路北, 西亭路东地块	7540	商业商务金融用地	1.5	11460.0	2479	2479	1894	1603	盐城市三江置业有限公司	0.00%
20221203	天山路东, 清河路南地块	5300	商业商务金融用地	2.2	11660.0	3740	3740	1982	1700	盐城东亭投资有限公司	0.00%
20221204	天山路东, 清河路南地块	16900	商业商务金融用地	2.2	36950.0	3850	3850	6458	1750	盐城东亭投资有限公司	0.00%
20221301	希望大道西, 华湖路北侧地块	25258	商住	1.3	32835.4	9100	9100	22985	7000	盐城市亭汇美置业有限公司	0.00%
20221401	盐台山路东, 南环路北侧地块	18343	商业商务金融用地	2	36686.0	1500	1500	2751	750	盐城东方建设投资有限公司	0.00%
20220201	盐城空港新城, 创新路南	101291	住宅城镇住宅用地	2.3	242169.3	7890	7890	83075	3430	盐城坤瑞凤凰置业有限公司	0.00%
20220202	盐城空港新城, 创新路南	92836	住宅城镇住宅用地	2	185672.0	7650	7650	71020	3825	盐城坤瑞凤凰置业有限公司	0.00%
20220203	盐城空港新城, 青年路南	84706	住宅城镇住宅用地	2.2	180253.2	7950	7950	66464	3614	江苏南通置业有限公司	0.00%
20221501	永城路西, 前进路南地块	59383	商业商务金融用地	1.1	65321.3	1095	1095	6602	995	中化学建设投资集团(江苏)产投有限公司	0.00%
20221601	新通海东, 江信路北地块	75230	商业商务金融用地	3.2	340736.0	3731	3731	28066	1166	盐城市城南房地产开发有限公司江苏中恒置业有限公司	0.00%

(2) 房地产市场



月均去化约7.85万方，整体均价波动较大



住宅市场方面，2022年整体市场仍旧处于冷淡状态，供求量价齐跌，今年虽有多项利好楼市政策出台，促进楼市健康发展，但市场回暖迹象较弱，市场依旧处于盘整期；各版块成交量两极分化，城东、城西成交量位于各版块前列；市场依旧以刚需、改进型为市场主流。

城东版块目前在售项目较多，且又会力度较大，价格较低，从而导致区域竞争压力大，该区域也是刚需刚改客的首选。2022年受市场大环境及疫情反复等因素影响，供求量价对比去年大幅度下降，截止年底库存依旧维持高位，去化周期逐月延长，今年虽楼市利好政策频出，来稳定楼市健康发展，但效果甚微，预计明年为稳定楼市健康发展促进市场回暖，利好政策将持续出台，来报账楼市稳定发展。

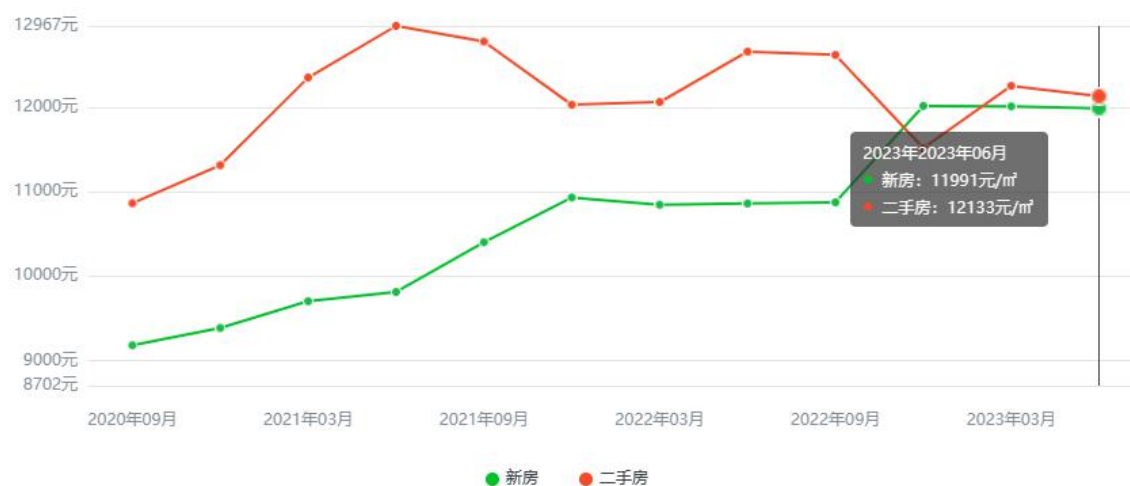
盐城房价走势

近一年 近三年



盐城房价走势

近一年 近三年



回望 2022 年的盐城楼市，可谓一波三折，这一年房地产市场坚持“房住不炒”的定位，稳定市场预期，个人贷款继续松绑、价格相对达到市场底部。据吉屋网统计，截至 2022 年 7 月末，盐城市新房价格 12172 元/平方米，同比上涨 1.51%，二手房价格 11579 元/平方米，同比下降 4.57%。

二、盐都区基本情况

1、基本经济情况

盐都区隶属于盐城市，紧临盐城市亭湖区，北、东北、东、东南与盐城市亭湖区相连，南隔兴盐界河与兴化市相望，西、西北与宝应、建湖两县毗邻。全区土地面积 1015.0 平方千米，耕地面积 56467 公顷，人口 70.65 万人（不含住亭湖区人口），

区人民政府驻盐都新区，距省会南京 290 千米。截至 2021 年底，盐都区共有建制镇 8 个、4 个街道、1 个国家级高新技术产业开发区、1 个农业经济开发区（国家级台湾农民创业园）和 1 个省级度假区，拥有 250 个村（居）、3 个管理区、1307 个村民小组。



盐都区近年来经济发展速度较快，通过统筹安排区内的盐都高新区、盐都区农村经济开发区和大纵湖旅游经济区，多方位拓展经济版图，步入快速高质量发展。

2、盐都区经济实力

2022 年末盐城市各地区生产总值排名情况（单位：亿元）

序号	地区	地区生产总值	增速 (%)	一般公共预算收入	增速 (%)
	盐城市	7079.8	4.6	453.3	0.5
1	东台市	1050.522	4.7	60.6	0.6
2	大丰区	816.63	4.6	58.16	0.2
3	盐都区	714.81	2.6	42.82	0.7
4	建湖县	710.4	4.9	37.65	9.0
5	射阳县	709.67	4.1	30.76	-
6	阜宁县	700.17	4.8	30.50	0.2
7	亭湖区	669.51	6.0	45.32	0.7
8	滨海县	605.93	4.3	28.96	29.0
9	响水县	480.55	4.3	25.35	0.2

2022 年以来，全区上下统筹推进疫情防控和社会经济发展，经济运行逐步回暖向好，产业结构不断优化，主要经济指标保持稳定发展。全年完成地区生产总值 714.81 亿元，按可比价计算，增长 2.6%，三次产业结构调整为 8.8: 45.0: 46.2。

2020-2022 年盐都区主要经济指标对比情况（单位：亿元、%）

项目	2020 年		2021 年		2022 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速

地区生产总值	606.90	2.4	682.59	7.7	714.81	2.6
人均地区生产总值(元)	72894		81985		85854	
三次产业结构	8.9:44.3:47.3		8.6:44.7:46.7		8.8:45.0:46.2	
规模以上工业总产值	345.93		426.30	23.1	467.3	6.9
第三产业增加值	287.68	2.1	319.02	8.8	330.29	1.4
全社会固定资产投资		4.4		13.8		10.0
社会消费品零售总额	230.82	-4.3	275.27	19.3	272.79	0.9
进出口总额(亿美元)			13.2	6.5	14.8	9.3

工业方面，盐都区机械、纺织、化工等传统支柱产业发展平稳，与此同时，盐都区加强产业链横向联合、垂直整合，快速孕育了电子信息、高端装备、新能源三大新兴主导产业，工业经济总体运行良好。2022年盐都区规模以上工业增加值增长7.4%，实现规上工业总产值467.3亿元，增长6.9%；规上工业开票销售473.6亿元，增长15.4%。从主导产业看，26个行业大类中21个行业正增长，行业增长面80.8%，其中电子信息、高端装备和新能源产业分别增长4.1%、16.1%和105.5%。

服务业方面，2022年，盐都区第三产业增加值为330.29亿元，同比增长1.4%。盐都区打造了电商物流、汽车消费、商务商贸3个百亿级集群，推动全域旅游蓬勃发展。2022年盐都区实现规模以上服务业企业营业收入92.1亿元，下降6.7%。

盐都区金融业健康稳定运行，驻区银行机构存款余额由2012年12月末的207.81亿元增长到2022年8月末的580.86亿元；贷款余额由155.86亿元增长到769.8亿元；贷存比由75%增长到132.53%。地方法人金融机构资本充足率15.8%；拨备覆盖率367.76%，比2012年末6.74%高361.02个百分点；流动性比例62.25%

2022年盐都区固定资产投资 全年固定资产投资增长10.0%，建安工程投资增长3.3%，商品房销售面积下降55.3%。

2022年盐都区消费市场 全年实现社会消费品零售总额272.79亿元，下降0.9%。 外资外贸 全年预计实现进出口总额14.8亿美元，增长9.3%。预计实现注册外资实际到账5951万美元，下降50.4%。

2022年盐都区城乡居民收入 全年实现全体居民实现人均可支配收入42182元，增长5.3%，其中城镇居民可支配收入49567元，增长4.6%；农村居民可支配收入30387元，增长6.5%。

产业发展：

今年以来，盐都区加快推动全区制造业高端跨越、智能升级、绿色转型，坚持以集群培育和产业强链为主抓手，锚定**电子信息、高端装备、新能源**三大主导产业

和 13 条重点产业链，持续推动制造业发展扩总量、上规模，积极打造具有区域影响力的先进制造业集群。

电子信息产业：

2021 年，盐城电子信息产业实现开票销售 1068.9 亿元，同比增长 63.7%，产业销售规模首次突破千亿，总量占全市工业销售规模的 13.2%，增速高于工业增速 35.2%。其中，盐都区 2021 年电子信息产业开票金额达 197.6 亿元，位列盐城市下辖区县中最高。2022 年，盐都区电子信息产业规模超 200 亿元、占全市五分之一；印制电路板、集成电路、光电显示产业链规模全市第一；国家高企净增 129 家，总数达 410 家，位列全市第一；新增国家级专精特新小巨人 3 家，总数累计达 10 家，占全市三分之一；获批市三星级以上企业 38 家，其中五星级企业 10 家，总数均列全市第一。

位于盐城高新区的江苏善行智能科技有限公司，是盐都区新招引的新一代信息技术科创型企业，项目一期投资 10 亿元，新上多媒体会议系统和集成指挥中心设备生产线。据了解，公司自 2022 年 12 月份正式投产以来，坚持科技创新发展理念，瞄准行业内顶尖的音、视频全网络传输技术，着力在技术创新、开发新产品上下功夫，不断推进企业高质量发展。

江苏善行智能科技有限公司隶属上海大因多媒体技术有限公司，主推全网络化 IoT 音视频整体解决方案，政府会议集群解决方案、教育解决方案、医疗解决方案等，每年可生产 50 万台音视频多媒体系统。该项目的建成进一步提升盐都区在智能视听领域的知名度和影响力，为盐都区电子信息产业链式集聚发展，增添强劲动力。

数字经济是产业发展的“新赛道”，也是转型升级的“加速器”。电子信息产业是数字经济的重要基础。2023 年以来，盐都区不断做强电子信息产业，推动数字产业化集聚发展。发挥维信电子、龙创智能驾驶、瑞莱铂机器人等数字经济龙头企业示范引领作用，紧盯数字产业硬件生产、软件服务全产业链条，聚力打造以电子信息为主导的数字产品制造业集群。结合盐城市“5+2”战略性新兴产业，深度布局物联网、区块链、元宇宙等前沿产业，2023 年年内新开工亿元以上数字经济制造业项目 12 个，数字经济产业规模突破 280 亿元，增加值占 GDP 比重超 12%。

高端装备制造：

在位于盐城高新区江苏恒力组合机床有限公司的生产车间，公司自主研发的重型立卧复合镗铣加工 FMS 智能生产线，是国内工程机械行业的应用首创。

该公司产线的成功研制，不仅代替了同类产品的进口，更为公司后续的发展拓宽了更大的空间。重型立卧复合镗铣加工 FMS 智能生产线，是基于工件交换的自动化机加柔性制造系统，能够集中存储工件，并自动分配、输送工件至各机床，全自动实现工件的输送、机床上料、装夹、加工、测量、下料、存储及切屑的集中收集。

恒力机床公司是高新区智能高端装备的龙头企业，从事组合机床近 50 年，一直致力于高端数控装备的研发和行业的创新发展。为中国重汽、常发动力、徐工、三一中国铁建等著名企业提供了 30 多条大型自动化生产线。在新能源汽车领域，公司研发的多主轴加工中心已成为特斯拉压铸地板、沃尔沃电池盒、一汽副车架等大型结构件加工的关键设备。

位于盐城高新区的鸿泰精密连接器项目计划总投资 10 亿元，年产精密电子连接器 1000 万件，产品广泛应用于航空航天、通信网络、数据中心、新能源等高端制造领域，是三星、固德威、国轩高科等企业供应商。目前，公司在手订单已有 2.5 亿元。

近年来，盐都区高端装备产业已培育恒力机床、汉印机电、神鹤科技等规上装备企业 127 家，创成国家制造业单项冠军产品 1 个、国家专精特新小巨人企业 11 家、省首台（套）重大装备 44 个，均列盐城市第一。

新能源产业

发展新能源产业，盐都区有基础有优势。目前，盐都区已落户集聚博盛新能源、国投中科新能源、华锐风电等一批新能源企业。远航锦锂新型储能电池项目的快速推进是我区放大新能源企业集聚效重大项目是提升产业发展能级的“压舱石”。

江苏远航锦锂新能源科技有限公司成立于 2022 年 6 月，是国家电力投资集团为响应“双碳”目标号召，与景成新能源投资有限公司、锂电池核心材料及装备供应商共同投资创办。公司主要从事锂离子电池的研发、制造和销售，拥有储能及动力电池自主核心技术和一体化全面解决方案。产品广泛应用于发电侧、电网侧和用户侧等储能领域及新能源电动重卡、电动船舶、电动工程机械等绿电交通领域。此外，远航锦锂研究院与天目湖储能研究院成立了联合实验室、联合创新中心，就持续开发新型高安全性、高功率、高倍率及长寿命的产品目标，加强储能电芯测试分析能力达成合作共识。

公司立志成为具有全球竞争力的储能及绿电交通核心技术引领者，秉承标准化、智能化、模块化的极致制造理念，打造的盐城基地一期 5GWh 储能专用电池生产基地

已于2023年3月在盐城国家级高新技术产业开发区率先投产，也是长三角地区单体规模最大的专业储能电池制造商，公司目标在2025年实现有效产能突破50GWh，为2030年碳达峰和2060年碳中和做出持续积极的贡献。

总体来看，盐都区产业优势明显，电子信息、高端装备、新能源三大主导产业发展良好，经济发展潜力较大。

3、盐都区财政实力和政府债务情况

盐都区财政收入以一般公共预算收入和政府性基金收入为主，近年一般公共预算收入保持增长，政府性基金收入有所下降。2020年~2022年，盐都区一般公共预算收入增速分别为5.10%、10.70%和7.70%，税收收入占一般公共预算收入的比重分别为80.17%、82.31%和74.01%。同期，盐都区以国有土地使用权出让收入为主的政府性基金收入有所下降。

近年盐都区上级补助收入波动增长，主要为列入一般公共预算的上级补助收入，列入政府性基金的上级补助收入规模很小。盐都区财政支出以一般公共预算支出和政府性基金支出为主，近年来规模有所增长。2020年~2022年，盐都区财政自给率分别为51.49%、54.11%和47.17%。

2020-2022年盐都区财政收支基本情况（单位：亿元）

项目	2020年	2021年	2022年
1. 地方财政收入	78.38	91.13	74.11
一般预算收入	38.42	42.52	42.82
其中：税收收入	30.80	35.00	31.69
非税收入	7.62	7.52	11.13
政府性基金收入	39.96	48.61	31.29
2. 上级补助收入	32.09	30.00	34.26
列入一般公共预算的上级补助收入	31.92	29.70	33.09
列入政府性基金的上级补助收入	0.17	0.30	1.17
财政收入（1+2）	110.47	121.13	108.37
1. 地方财政支出	118.31	110.98	113.20
一般预算支出	74.61	78.58	90.77
政府性基金支出	43.70	32.40	22.43
2. 上解上级支出	12.36	19.62	20.84
财政支出（1+2）	130.67	130.60	134.04
国民生产总值	606.90	682.59	714.81
地方债务限额	89.43	89.43	93.13
地方债务余额	87.05	85.07	89.12
债务率（%）	78.80%	70.23%	82.24%

负债率 (%)	14.34	12.46	12.47
财政自给率 (%)	51.49%	54.11%	47.17%

2022年盐都全区实现一般公共预算收入42.82亿元，同口径增长7.7%，其中税收收入31.69亿元，非税收入11.13亿元。一般公共预算支出90.77亿元，增长15.5%。一般公共预算收入42.82亿元，加上省市税收返还、转移支付补助、地方政府一般债务、调入资金及上年结转等79.48亿元后，收入总计122.3亿元。一般公共预算支出90.77亿元，加上上解上级、地方政府一般债务还本等28.8亿元后，支出总计119.57亿元。收支相抵，结转下年支出2.73亿元。

2022盐都全区政府性基金预算收入31.29亿元，加上省市补助、地方政府专项债务、上年结转等7.9亿元后，收入总计39.19亿元。全区政府性基金预算支出22.43亿元，加上地方政府专项债务还本、调出资金等16.76亿元后，支出总计39.19亿元。收支平衡。

地方政府债务方面，截至2022年末，盐都区地方政府债务限额为93.13亿元，其中，一般债务限额41.55亿元，专项债务限额51.58亿元。盐都区地方政府债务余额为89.12亿元，其中，一般债务余额39.72亿元，专项债务余额49.40亿元。2022年盐都区政府债务率为82.24%，负债率为12.47%。

4、盐都区土地与房地产市场

在土地供应方面，根据盐城市自然资源和规划局网站上查询，2022年及2023年1-6月末盐都区土地成交总量为1,534,468平方米。

截至2022年末，盐都区出让的地块明细如下：

宗地编号	土地用途	土地面积(m ²)	宗地坐落
G2022-0201	工业用地	12,203	大冈镇纬二路南,生产河西地块
20220201	城镇住宅-普通商品住房用地	105,291	盐龙街道振兴路东,创新路南
20220202	城镇住宅-普通商品住房用地	92,836	盐龙街道火炬路东,科苑路南
20220203	城镇住宅-普通商品住房用地	84,206	盐龙街道振兴路西,青年路南
20221001	城镇住宅-普通商品住房用地	58,000	青年路北,东环路东地块
20220901	商务金融用地	58,899	解语路东,湖畔路北侧地块
20220902	商务金融用地	81,512	解语路东,虹桥路北侧地块
G2022-0101	工业用地	28,558	盐城市都区张庄街道振兴路西,政通路南地块
20220501	商务金融用地	73,244	丹棠路东,里湖路北侧地块
20220401	商务金融用地	36,828	解语路东,观棠路北侧地块
20220301	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	62,451	开创路西,康庄大道北侧安置房地块
20220101	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	56,890	盐都区盐龙街道马沟路西,荣泰路北侧

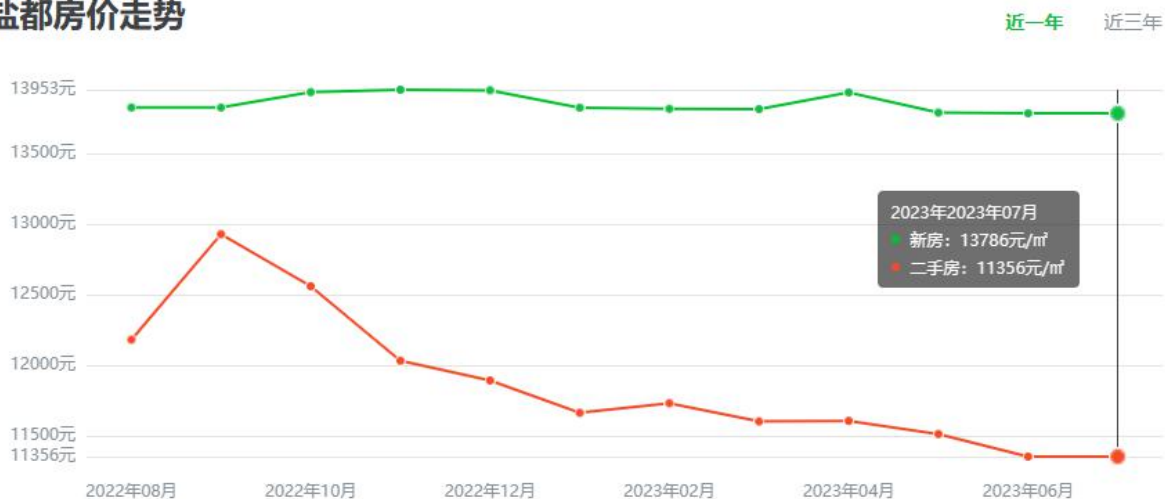
盐都区供地结果情况

2023年1-6月，盐都区土地出让明细如下，主要是城镇住宅用地：。

宗地编号	土地用途	土地面积 (m ²)	宗地坐落
03	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	35,428	鹿鸣路南,盐马路西侧地块
10	商务金融用地	313,281	希望大道东,世纪大道北侧地块
04	城镇住宅-普通商品住房用地	12,378	戴庄路西,利民河北侧地块
G2023-010 1	工业用地	35,516	盐龙街道青年路南,火炬路西
05	商务金融用地	225,947	西环路西,黄海路北盐城中心地块
01	城镇住宅-普通商品住房用地	27,852	五台山路东,长江路南侧地块
02	城镇住宅-普通商品住房用地	57,359	步凤光明路东,步凤路南侧地块
20230201	商务金融用地	75,789	解语路东,湖光路南侧地块

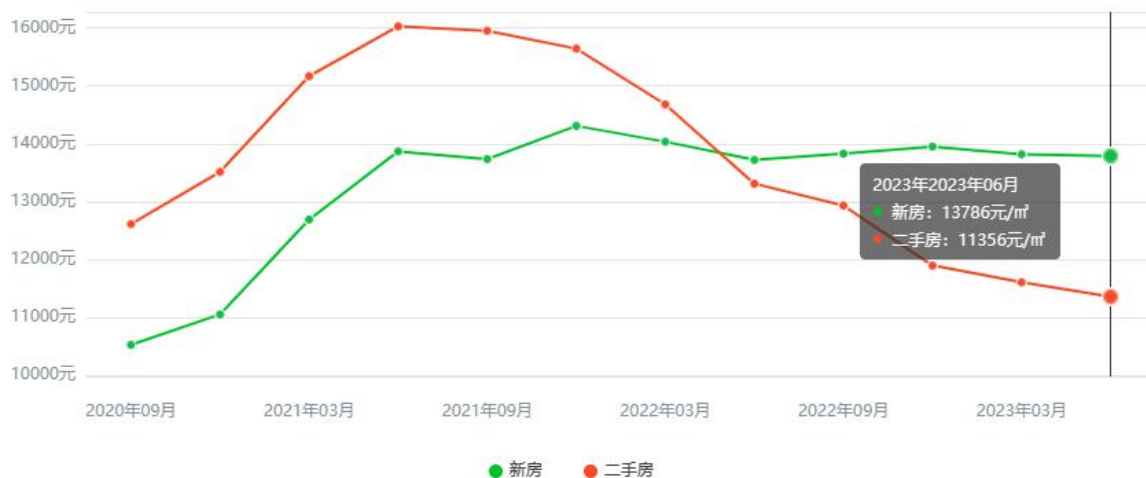
自2015年底提出房地产去库存以来，信贷政策、购房补贴、交易免税等各方面政策红利接踵而至，刚需和改善型需求不断入市，加之一二线城市买房成本渐高，资金纷纷流入，带动盐城楼市逐渐回暖。盐都区作为市区核心区域，在此期间整体热度也有了较大幅度上升，整体均价为盐城各区最高。

盐都房价走势



盐都房价走势

近一年 近三年



截至 2023 年 7 月，盐都区新房价格 13786 元/平方米，基本与去年同期价格持平，二手房价格 11356 元/平方米，同比有所下降。2022 年房地产市场低迷，二手房价格有较大幅度的下滑，而新房由于实行备案价，价格保持稳定。

5、盐城高新区经济财政情况

盐城高新区前身为江苏省盐都经济开发区，2006 年 4 月经江苏省人民政府批准设立，2012 年 11 月经江苏省人民政府批准为盐城市首家省级高新区，2015 年 2 月 5 日由国务院批准升格为国家级高新区。盐城高新区实际管辖面积 116 平方公里，总人口 23 万，隶属于盐城市管辖。

2022 年，盐城高新区实现地区生产总值 574 亿元。随着地区经济的快速发展，盐城高新区财政实力逐步增强，2023 年盐城高新区一般公共预算收入达到 41.26 亿元，其中税收收入 33.57 亿元，税收占比达到 81.36%，地方财政收入质量较高。较高的税收占比显示盐城高新区一般公共预算收入具有较强稳定性，但财政自给能力较低，整体债务存在一定压力。

盐城高新区产业基础较好、发展前景广阔，初步形成以智能终端产业、新能源、高端装备、现代服务业等四大主导产业集约集聚融合发展的格局。新能源产业依托风电研发、检测、评定等国家级平台，引入正昀新能源、兴邦新能源等项目，发展锂离子动力电池、氢燃料电池等新能源汽车核心部件产业。高端装备产业已形成数控机床、节能装备、汽车零部件制造等优势行业，拥有东九重工、华盛变压器、翔宇疏浚、恒力机床等小巨人企业。智能终端产业通过引进东山精密电子、维信柔性线路板、迈腾通讯终端和易快来液晶显示模组等一批产业关联度较高的项目，并围

绕建成苏北首家电子信息创新型产业集群基地目标，加快推动盐城智能终端产业园建设；现代服务业形成以现代物流、商务商贸为主的服务业发展格局，成功引进淘宝、苏宁、京东等各类电商应用企业及电商服务企业 400 多家，中国邮政、顺丰、韵达等大型快递企业 8 家，集聚品牌 4S 店 30 家、2S 店 32 家，展销全球 180 多种品牌汽车。

总体来看，盐城高新区区域经济保持稳定增长，产业基础良好，其未来发展前景广阔。

2020-2022 年盐城高新区地方经济财政情况（单位：亿元）

	2020 年	2021 年	2022 年
GDP	436	525	574
一般预算收入	38.15	39.95	41.26
其中：税收收入	28.66	32.63	33.57
税收收入占比（%）	75.12	81.68	81.36
政府性基金预算收入	36.08	41.56	42.23
一般公共预算支出	68.10	69.98	89.36
政府性基金预算支出	14.28	15.32	20.13
财政平衡率（%）	56.02	57.09	46.17
地方政府债务余额		80.15	86.19

2023 年盐城高新区重大项目投资计划表

序号	项目名称	投资主体	建设内容及规模	建设起止年限	计划总投资（万元）
1	远航锦锂储能电池	中电投融和资产管理有限公司景成新能源投资有限公司	建筑面积 18.8 万平方米，年产 10GWh 方型高效储能电池。一期建筑面积 8.8 万平方米，购买涂布、辊压、卷绕、装配线等设备，新上 2 条磷酸铁锂储能电池生产线，可年产 5GWh 方型高效储能电池；二期征地 125 亩，新增建筑面积 10 万平方米，新上 2 条磷酸铁锂储能电池生产线，可年产 5GWh 方型高效储能电池。全部投产后，年可实现销售 60 亿元，税收 2 亿元	2022-2024	200000

2	维信超精细线路板	维讯柔性电路板新加坡有限公司	利用东山精密产业园一期2号楼三、四层共4.2万平方米，购买RTR扫描曝光机、RTR快压机、贴片机、回流炉等自动化设备1500台套，年产超精细线路板75万平方米，项目全部投产后，预计年可开票销售50亿元，税收9000万元	2023-2024	260000
3	维信车载线路板二期	维讯柔性电路板新加坡有限公司	利用东山精密产业园一期6号楼2层、3层、4层厂房，建筑面积6万平方米，购置RTR扫描曝光机、RTR快压机、贴片机、回流炉等自动化生产线约1200台套，年产车载用FPC250万平方米。项目全部投产后，预计年可开票销售10亿元，税收4000万元	2023-2024	140000
4	东山IC载板	盐城超维微电子有限公司	利用东山精密产业园3号厂房，建筑面积2万平方米。一期计划投资7亿元，建筑面积1万平方米，购买激光钻孔机30台、VCP烘干一体线10条、ABF压膜机4台、LDI曝光机12台，新上IC载板生产线，可年产FCBGA和FCCSP类IC载板10万平方米；二期计划投资8亿元，建筑面积1万平方米，购买激光钻孔机、ABF压膜机、LDI曝光机等120台套，新上IC载板生产线，可年产FCBGA和FCCSP类IC载板25万平方米。一期项目投产后，预计年可开票销售20亿元，税收5000万元	2022-2024	150000
5	善行智能高端视听装备	上海大因多媒体技术有限公司	建筑面积6.6万平米，购置CNC加工中心、固晶机、返修机、印刷机、封装机、切割机等设备100台套，新上18条多媒体会议系统和集成指挥中心设备生产线，年产50万台音视频装备。一期建筑面积3.3万平方米，年产20万台音视频设备；二期建筑面积3.3万平方米，年产30万台音视频设备。项目全部投产后，预计年可开票销售20亿元，税收6500万元	2022-2024	100000
6	东创新能源结构件	苏州东山精密股份有限公司	建筑面积10万平方米，新上CNC加工中心400台、全自动机械手臂60台、压铸机30台、高压清洗自动组装线3条、冲压测试线14条，可年产电芯端子5亿片、新能源汽车零部件1000万件。项目全部投产后，预计年可开票销售30亿元，税收6000万元	2023-2024	100000

7	龙创智能驾驶	上海龙创汽车设计股份有限公司	建筑面积3万平方米，购买铝挤机、激光切割、折弯机、卷料放料机等设备100台套，新上智能驾驶及整车研发、试制项目，可年产小型无人物流车3000辆。项目全部投产后，预计年可开票销售3.5亿元，税收1800万元	2022-2024	100000
8	方意新能源汽车及配件	江苏方意汽车配件制造股份有限公司	可年产2000万件汽车装配件，实现开票销售5亿元，税收1500万元。建筑面积40000平方米，购买检测设备2台、台架测试机4台、拉力测试机8台，组装机10台，实验机10台	2023-2024	100000

第三节 融资人-盐城高新投

一、公司概况

融资人名称	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。

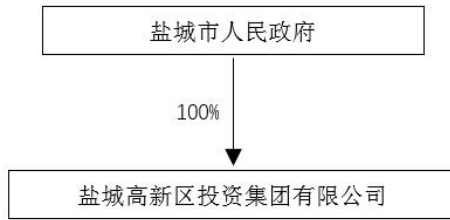
截至2023年6月末，公司注册资本为500,000万元人民币，实缴资本为288000万元人民币，股东及实际控制人为盐城市人民政府。

三、股权结构

截至2023年6月末，公司注册资本为500,000万元人民币，实缴资本为288000万元人民币，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%

盐城高新投股权结构如下：



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5人组成。董事会设董事长1名，董事3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 and 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：



3、高管简介

孙瑞红先生，1971 年生，中共党员；历任盐城市盐都区学富镇财政所所长，盐城市盐都区楼王镇财政所所长，盐城市盐都区郭猛镇财政所所长，盐城市盐都区郭猛镇人民政府副主任科员兼财政所所长，盐城市盐都区郭猛镇人民政府统战委员、政法委员，盐城市城镇化建设投资集团有限公司（以下简称“城建投公司”）总经理；现任公司法定代表人、总经理。

徐为先生，1980 年生，中共党员；历任江苏省盐城市盐都区尚庄镇农业服务中心技术员、江苏省盐城市盐都区尚庄镇代团委书记、尚庄镇古殿村党总支书记、江苏省盐城市盐都区尚庄镇宣传委员、江苏省盐城市盐都区北蒋镇组织委员、江苏省盐城市盐都区葛武镇副镇长、江苏省盐城市盐都区大冈镇副镇长、江苏省盐城市盐都区大冈镇党委副书记、江苏省盐城市盐都区楼王镇党委副书记、镇长、江苏省盐城市盐都区楼王镇党委书记；现任公司党委书记、董事长。

陈卫平女士，1989 年生，本科学历；历任盐城市神龙汽车租赁有限公司财务、城建投公司会计、融资部职员、融资部副部长、融资部部长、投融资部部长、副总

经理；现任公司董事。

五、主要控股公司

截至 2022 年末，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	盐城捷恒仓储有限公司	5,000.00	100
3	盐城恒茂园林绿化有限公司	2,200.00	100
4	盐城恒远投资发展有限公司	5,000.00	55
5	盐城咏恒物业管理有限公司	2,200.00	100
6	盐城盐高保障房建设有限公司	2,000.00	100
7	盐城藤咏建设有限公司	204,000.00	49.02
8	江苏盐城龙湖文化产业发展有限公司	62,000.00	80.65
9	东麟香港有限公司	62,700.00	100
10	盐城平坦基础设施建设有限公司	65,000.00	100
11	盐城恒茂花木市场管理有限公司	25,000.00	51
12	江苏咏茂置业有限公司	1,000.00	100
13	盐城润冈建设工程有限公司	5,000.00	100
14	盐城市水绿新城建设投资有限公司	180,000.00	100
15	盐城市竹海园林绿化有限公司	3,000.00	100
16	盐城市禾源农业发展有限公司	35,000.00	100
17	江苏盐鹤新城置业有限公司	10000	100
18	盐城市隆瑞双创园工程项目管理有限公司	5000	100
19	江苏龙典置业有限公司	1000	100
20	盐城市盐都区郭猛农贸市场管理有限公司	200.00	100
21	江苏杨侍生态文化旅游发展有限公司	17,800.00	51
22	盐城兴冈建设投资有限公司	150,000.00	100
23	盐城兴冈生态农业开发有限公司	20,000.00	100
24	盐城润富冈实业有限公司	10,000.00	100
25	盐城兴冈旅游开发有限公司	6,000.00	100
26	盐城兴冈园林绿化工程有限公司	3,800.00	52.63
27	盐城咏恒资产管理有限公司	300,000.00	100
28	盐城咏恒餐饮管理有限公司	100	100
29	盐城高新区咏信融资租赁有限公司	20,000.00	75
30	盐城利之咏贸易有限公司	160,000.00	51
31	盐城市宝联科技实业有限公司	10,000.00	70
32	盐城咏创建设发展有限公司	20,000.00	100
33	盐城高新区中小企业融资担保有限公司	50,000.00	100
34	盐城创咏新能源投资有限公司	25,000.00	60
35	盐城创咏加氢站管理服务服务有限公司	1,200.00	55
36	盐城新咏投资发展有限公司	180,000.00	100
37	盐城中咏投资发展有限公司	20,000.00	100

38	盐城盐高市政工程有限公司	10,000.00	51
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	100
41	盐城龙湖啤酒有限公司	8,000.00	100
42	盐城国创创业投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	80
43	盐城市盐龙水务有限公司	5,000.00	100
44	盐城智创文化特色小镇有限公司	60,000.00	100
45	盐城国智产业基金有限公司	100,000.00	80
46	盐城国达产业投资基金合伙企业(有限合伙)	50,100.00	80
47	盐城高新区咏恒转贷服务有限公司	20,000.00	100
48	深圳远致富海高新投资企业(有限合伙)	50,000.00	98
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	盐城咏全建设有限公司	50,000.00	100
51	盐城市盐都区龙韵新城物业管理有限公司	10.00	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1-3月公司营业收入及毛利率构成情况（亿元、%）

	2020年			2021年			2022年			2023年1-3月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
工程项目建设	12.76	53.49	13.67	18.45	69.82	14.09	23.53	80.53	14.17	8.95	51.23	10.44
其中：土地整理	3.59	15.04	15.00	2.90	10.97	14.48	9.98	34.15	14.17	3.86	38.73	9.66
租赁及物业管理	3.61	15.12	80.52	3.21	12.15	72.35	3.08	10.55	73.93	0.71	7.12	59.00
材料销售	4.70	19.68	9.87	1.81	6.86	3.65	0.68	2.33	3.78	0.08	0.84	1.17
担保	1.67	6.99	77.14	1.77	6.71	89.40	0.55	1.90	86.09	0.02	0.19	99.83
其他	1.13	4.72	17.25	1.18	4.47	-34.54	1.37	4.70	2.09	0.19	1.90	11.58
营业收入合计/毛利率	23.86	100.00	27.63	26.43	100.00	23.33	29.21	100.00	21.03	9.95	100.00	13.70

2020年-2022年及2023年1-3月，公司分别实现营业收入23.86亿元、27.63亿元、23.66亿元和9.95亿元

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。

6、外部支持

公司未来业务收入仍将以基础设施代建和土地整理为主，继续做实做大经营性业务规模。一是引入外部优质资源，通过并购重组，注入优质资产等方式，加快做大集团业绩规模，提升财务质量。二是做优实体化经营板块，增强自身造血功能。跟踪期内，公司自持经营性资产建设项目尚需投资额较高，未来公司将面临较大的筹资压力。2020-2022年公司分别获得补贴收入2.66亿元、2.39亿元和0.23亿元，有效提升了公司盈利水平。

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3月财务报告，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对盐城高新投的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	2021年	2022年	2023年3月末
流动资产：				
货币资金	1,455,351.33	1,318,053.13	604,652.46	870,468.33
交易性金融资产	7,095.38	1,816.82	2,532.82	2,532.82
应收票据	40,346.81	23,819.39	149.80	149.80
应收账款	42,703.93	174,161.24	202,264.28	233,984.45
预付款项	152,335.88	120,143.49	149,089.34	150,714.53
其他应收款(合计)	1,167,406.25	1,433,272.33	1,767,902.48	1,704,295.46
应收利息	1,775.41			
其他应收款	1,165,630.83	1,433,272.33	1,767,902.48	
存货	2,235,896.03	2,672,456.24	3,221,090.33	3,277,300.16
其他流动资产	216,868.75	300,113.71	449,954.13	452,303.67
流动资产合计	5,318,004.36	6,043,836.35	6,397,635.64	6,691,749.22
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	112,224.80
其他非流动金融资产		24,878.64	103,000.02	117,803.37
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	119,900.23
投资性房地产	705,671.32	904,290.44	971,226.08	971,226.08
固定资产	81,901.99	73,343.81	48,916.57	48,793.07
在建工程	227,029.77	318,517.17	401,559.75	432,692.60
无形资产	10,587.49	9,185.99	1,675.26	1,654.57
长期待摊费用	701.93	990.07	627.57	571.52
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	2,173,460.59
资产总计	6,911,388.67	7,908,424.32	8,525,924.72	8,865,209.81
流动负债：				
短期借款	445,500.81	474,759.84	587,116.38	742,151.97
应付票据	106,008.00	20,000.00	165,000.00	125,000.00
应付账款	46,559.70	11,281.27	19,272.97	19,772.90
预收款项	3,466.43	2,274.94	1,844.16	1,853.51
合同负债		3,856.25	5,629.66	5,911.14
应付职工薪酬	2.40	1.30	5.02	4.76
应交税费	72,917.53	90,142.64	61,305.95	64,226.56
其他应付款(合计)	102,864.98	51,622.94	51,674.36	49,215.03
应付利息	59,502.82			
其他应付款	43,362.16	51,622.94	51,674.36	
一年内到期的非流动负债	877,139.12	1,740,803.81	1,454,391.00	1,545,751.93
其他流动负债		19,314.38	702.46	702.46
流动负债合计	1,654,458.96	2,414,057.36	2,346,941.96	2,554,590.28
非流动负债：				
长期借款	1,491,260.30	1,313,507.20	1,768,323.85	1,646,318.85
应付债券	1,229,262.07	1,274,200.41	1,149,259.82	1,299,066.32
长期应付款(合计)	301,206.62	365,395.39	364,060.41	405,743.13
长期应付款	301,206.62			

递延所得税负债	60,276.74	93,359.79	124,333.83	128,034.67
递延收益-非流动负债	311.86			
其他非流动负债		329.41	63,317.00	45,567.00
非流动负债合计	3,082,317.60	3,046,792.19	3,469,294.91	3,524,729.96
负债合计	4,736,776.56	5,460,849.56	5,816,236.87	6,079,320.24
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	1,463,995.78
其它综合收益	148,081.75	234,190.96	279,301.14	279,301.14
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	321,061.66	377,069.54	393,258.83
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	2,433,368.25
少数股东权益	499,125.44	370,269.82	352,508.88	352,521.32
所有者权益合计	2,174,612.11	2,447,574.77	2,709,687.84	2,785,889.57
负债和所有者权益总计	6,911,388.67	7,908,424.32	8,525,924.72	8,865,209.81

利润表

合并利润表(单位:万元)

项目	2020年	2021年	2022年	2023年3月末
营业总收入	238,617.96	264,329.95	292,149.12	99,546.21
营业收入	238,617.96	264,329.95	292,149.12	99,546.21
营业总成本	208,481.32	233,238.22	261,604.67	93,910.17
营业成本	172,681.95	202,666.41	230,720.96	85,903.90
税金及附加	6,006.02	7,595.40	9,429.26	2,028.67
销售费用	160.29	3.88	19.57	20.36
管理费用	14,330.94	13,741.31	16,215.61	4,142.65
财务费用	15,302.12	9,231.22	5,219.27	1,814.58
其中:利息费用	18,439.66	24,388.86	12,483.21	5,025.35
减:利息收入	10,075.71	12,351.23	7,374.39	3,245.42
加:其他收益	26,595.41	23,869.54	2,286.69	1,500.00
投资净收益	2,840.18	3,704.83	4,834.42	1,165.15
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	14,803.35
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	23,103.00
加:营业外收入	676.68	212.52	14.37	0.68
减:营业外支出	1,265.28	424.34	1,494.59	6.20
利润总额	64,066.22	76,762.77	103,283.42	23,097.48
减:所得税	16,930.28	20,286.12	33,425.99	6,895.75
净利润	47,135.94	56,476.65	69,857.44	16,201.73
持续经营净利润	47,135.94	56,476.65	69,857.44	16,201.73
减:少数股东损益	-27.88	-706.70	-142.81	12.44
归属于母公司所有者的净利润	47,163.82	57,183.35	70,000.24	16,189.28

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	16,201.73
减：归属于少数股东的综合收益总额	-27.88	-706.70	-142.81	12.44
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	16,189.28

现金流量表

合并现金流量表（单位：万元）

项目	2020年	2021年	2022年	2023年3月末
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	102,003.25
收到其他与经营活动有关的现金	784,248.15	595,275.55	577,624.02	204,957.63
经营活动现金流入小计	1,050,268.95	751,955.35	806,282.58	306,960.89
购买商品、接受劳务支付的现金	652,382.14	499,077.17	154,801.29	36,220.79
支付给职工以及为职工支付的现金	2,389.36	3,215.45	3,701.35	736.77
支付的各项税费	19,252.17	18,724.95	26,671.80	2,464.34
支付其他与经营活动有关的现金	428,139.90	424,186.38	1,034,616.94	237,048.93
经营活动现金流出小计	1,102,163.57	945,203.94	1,219,791.38	276,470.83
经营活动产生的现金流量净额	-51,894.61	-193,248.59	-413,508.80	30,490.05
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	862.45
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	862.45
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	31,067.62
投资支付的现金	212,000.38	56,778.03	20,979.83	1,200.00
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	32,267.62
投资活动产生的现金流量净额	-570,269.85	-250,912.53	-340,047.56	-31,405.18
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	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			269.00	
取得借款收到的现金	2,114,580.80	2,214,274.00	2,324,183.80	792,327.00
收到其他与筹资活动有关的现金	772,707.63	735,570.95	873,159.50	200,500.00
筹资活动现金流入小计	3,038,712.43	2,951,884.95	3,217,612.30	992,827.00
偿还债务支付的现金	1,318,615.47	1,611,932.60	1,876,810.00	478,205.00
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	121,453.34
支付其他与筹资活动有关的现金	739,961.43	672,922.44	534,334.12	202,870.89
筹资活动现金流出小计	2,313,145.29	2,578,627.86	2,781,059.53	802,529.23
筹资活动产生的现金流量净额	725,567.13	373,257.09	436,552.77	190,297.77
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	189,382.64
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	352,058.54

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2020-2023年3月末，公司的所有者权益持续增长。2023年3月末，所有者权益由实收资本（10.34%）、未分配利润（14.12%）、资本公积（52.55%）、其他综合收益（10.03%）、少数股东权益（12.65%）和盈余公积金（0.22%）构成，权益结构稳定。

2020-2023年3月末公司的所有者权益情况（单位：万元、%）

项目	2020年		2021年		2022年		2023年3月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
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	10.34%
资本公积金	991,160.09	45.58%	1,249,685.81	51.06%	1,403,995.78	51.81%	1,463,995.78	52.55%
其它综合收益	148,081.75	6.81%	234,190.96	9.57%	279,301.14	10.31%	279,301.14	10.03%
盈余公积金	2,255.40	0.10%	4,366.51	0.18%	8,812.50	0.33%	8,812.50	0.32%
未分配利润	265,989.42	12.23%	321,061.66	13.12%	377,069.54	13.92%	393,258.83	14.12%
少数股东权益	499,125.44	22.95%	370,269.82	15.13%	352,508.88	13.01%	352,521.32	12.65%
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%	2,785,889.57	100.00%

(2) 资产结构及主要科目分析

2020-2023年3月末，交易对手盐城高新投的资产分别为691.14亿元、790.84亿元、852.59亿元和886.52亿元，公司资产规模逐年上升，2022年末，公司资产规模达到639.76亿元，同比增长5.85%，公司资产规模保持稳定增长。

盐城高新投资产结构稳定，2020-2023年3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669.17亿元，占总资产的比重分别为76.95%、76.42%、75.04%和75.48%，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3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217.35亿元，占总资产的比重分别为23.05%、23.58%、24.96%和24.52%，非流动资产占比相对较小。

从具体构成上来看，盐城高新投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3月末公司的资产构成情况（单位：万元、%）

项目	2020年		2021年		2022年		2023年3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%	870,468.33	9.82%
交易性金融资产	7,095.38	0.10%	1,816.82	0.02%	2,532.82	0.03%	2,532.82	0.03%

应收票据	40,346.81	0.58%	23,819.39	0.30%	149.80	0.00%	149.80	0.00%
应收账款	42,703.93	0.62%	174,161.24	2.20%	202,264.28	2.37%	233,984.45	2.64%
预付款项	152,335.88	2.20%	120,143.49	1.52%	149,089.34	1.75%	150,714.53	1.70%
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%	1,704,295.46	19.22%
应收利息	1,775.41	0.03%						
其他应收款	1,165,630.83	16.87%	1,433,272.33	18.12%	1,767,902.48	20.74%	1,704,295.46	19.22%
存货	2,235,896.03	32.35%	2,672,456.24	33.79%	3,221,090.33	37.78%	3,277,300.16	36.97%
其他流动资产	216,868.75	3.14%	300,113.71	3.79%	449,954.13	5.28%	452,303.67	5.10%
流动资产合计	5,318,004.36	76.95%	6,043,836.35	76.42%	6,397,635.64	75.04%	6,691,749.22	75.48%
非流动资产:								
可供出售金融资产	232,228.09	3.36%						
其他权益工具投资			127,948.91	1.62%	114,724.80	1.35%	112,224.80	1.27%
其他非流动金融资产			24,878.64	0.31%	103,000.02	1.21%	117,803.37	1.33%
长期应收款	162,839.19	2.36%	212,839.19	2.69%	367,339.19	4.31%	367,339.19	4.14%
长期股权投资	111,301.96	1.61%	189,820.31	2.40%	117,965.07	1.38%	119,900.23	1.35%
投资性房地产	705,671.32	10.21%	904,290.44	11.43%	971,226.08	11.39%	971,226.08	10.96%
固定资产	81,901.99	1.19%	73,343.81	0.93%	48,916.57	0.57%	48,793.07	0.55%
在建工程	227,029.77	3.28%	318,517.17	4.03%	401,559.75	4.71%	432,692.60	4.88%
无形资产	10,587.49	0.15%	9,185.99	0.12%	1,675.26	0.02%	1,654.57	0.02%
长期待摊费用	701.93	0.01%	990.07	0.01%	627.57	0.01%	571.52	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%						
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%	2,173,460.59	24.52%
资产总计	6,911,388.67	100.00%	7,908,424.32	100.00%	8,525,924.72	100.00%	8,865,209.81	100.00%

1) 货币资金

2020-2023年3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87.05亿元,占资产总计的比重分别为21.06%、16.67%、7.09%和9.82%。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年末盐城高新投货币资金明细表(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3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23.40亿元,占资产总计的比重分别为0.62%、2.20%、2.37%和2.64%。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 年末盐城高新投应收账款余额前五名明细表（单位：元）

单位名称	期末余额	占应收账款期末育德合计数的比例 (%)
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 3 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 15.07 亿元，占资产总计的比重分别为 2.20%、1.52%、1.75%和 1.70%。截至 2022 年末，公司预付款项按均为购房款。

2022 年末盐城高新投预付款项前五名表（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 3 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 170.43 亿元，占资产总计的比重分别为 16.87%、18.12%、20.74%和 19.22%。2022 年，公司其他应收款较上年末增加 33.46 亿元，增长 23.35%。

2022 年末盐城高新投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 3 月末，公司存货分别为 223.59 亿元、267.25 亿元、322.11 亿元和 327.73 亿元，占资产总计的比重分别为 32.35%、33.79%、37.78%和 36.97%。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 年末盐城高新投存货明细表（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 3 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 36.73 亿元，占资产总计的比重分别为 2.36%、2.69%、4.31%和 4.14%。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 年末盐城高新投长期应收款明细表（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 3 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 97.12 亿元，占资产总计的比重分别为 10.21%、11.43%、11.39%和 10.96%。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 年末盐城高新投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 3 月末，公司固定资产分别为 8.19 亿元、7.33 亿元、4.89 亿元和 4.88 亿元，占资产总计的比重分别为 1.19%、0.93%、0.57%和 0.55%。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 年末盐城高新投固定资产明细表（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3月末，公司在建工程分别为22.70亿元、31.85亿元、40.16亿元和43.27亿元，占资产总计的比重分别为3.28%、4.03%、4.71%和4.88%。截至2022年末，公司固定资产全部为工程项目。

2022年末盐城高新投在建工程明细表（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3月末，盐城高新投的负债总额分别为473.68亿元、546.08亿元、581.62亿元和607.93亿元。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255.46亿元，占总负债的比重分别为34.93%、44.21%、40.35%和42.02%，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3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352.47亿元，占总负债的比重分别为65.07%、55.79%、59.65%和57.98%，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3月末公司的负债构成情况（单位：万元、%）

项目	2020年		2021年		2022年		2023年3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%	742,151.97	12.21%
应付票据	106,008.00	2.24%	20,000.00	0.37%	165,000.00	2.84%	125,000.00	2.06%
应付账款	46,559.70	0.98%	11,281.27	0.21%	19,272.97	0.33%	19,772.90	0.33%
预收款项	3,466.43	0.07%	2,274.94	0.04%	1,844.16	0.03%	1,853.51	0.03%
合同负债			3,856.25	0.07%	5,629.66	0.10%	5,911.14	0.10%
应付职工薪酬	2.40	0.00%	1.30	0.00%	5.02	0.00%	4.76	0.00%
应交税费	72,917.53	1.54%	90,142.64	1.65%	61,305.95	1.05%	64,226.56	1.06%
其他应付款(合计)	102,864.98	2.17%	51,622.94	0.95%	51,674.36	0.89%	49,215.03	0.81%
应付利息	59,502.82	1.26%						
其他应付款	43,362.16	0.92%	51,622.94	0.95%	51,674.36	0.89%		
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%	1,545,751.93	25.43%
其他流动负债			19,314.38	0.35%	702.46	0.01%	702.46	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%	2,554,590.28	42.02%
非流动负债：								
长期借款	1,491,260.30	31.48%	1,313,507.20	24.05%	1,768,323.85	30.40%	1,646,318.85	27.08%
应付债券	1,229,262.07	25.95%	1,274,200.41	23.33%	1,149,259.82	19.76%	1,299,066.32	21.37%
长期应付款(合计)	301,206.62	6.36%	365,395.39	6.69%	364,060.41	6.26%	405,743.13	6.67%
长期应付款	301,206.62	6.36%						
递延所得税负债	60,276.74	1.27%	93,359.79	1.71%	124,333.83	2.14%	128,034.67	2.11%
递延收益-非流动负债	311.86	0.01%						

其他非流动负债			329.41	0.01%	63,317.00	1.09%	45,567.00	0.75%
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%	3,524,729.96	57.98%
负债合计	4,736,776.56	100.00%	5,460,849.56	100.00%	5,816,236.87	100.00%	6,079,320.24	100.00%

1) 短期借款

2020-2023年3月末短期借款余额分别为44.55亿元、47.48亿元、58.71亿元和74.22亿元，占负债总计的比重分别为9.41%、8.69%、10.09%和12.21%。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年末盐城高新投短期借款明细表（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3月末应付票据余额分别为10.60亿元、2.00亿元、16.50亿元和12.50亿元，占负债总计的比重分别为2.24%、0.37%、2.84%和2.06%。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年末盐城高新投应付票据明细表（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3月末应付账款余额分别为4.66亿元、1.13亿元、1.93亿元和1.98亿元，占负债总计的比重分别0.98%、0.21%、0.33%和0.33%。2022年公司应付账款主要是未结算工程款。

2022年末盐城高新投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3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 4.93 亿元，占负债总额的比例分别为 2.17%、0.95%、0.89%和 0.81%。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 年末盐城高新投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 3 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 154.58 亿元，占负债总计的比重分别 18.52%、31.88%、25.01% 和 25.43%。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 年末盐城高新投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 3 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 164.63 亿元，占负债总计的比重分别为 31.48%、24.05%、30.40%和 27.08%。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、抵押借款 28.97 亿元和质押借款 27.67 亿元。

2022 年末盐城高新投长期借款明细表（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 3 月末公司应付债券 122.93 亿元、127.42 亿元、114.93 亿元和 129.91 亿元，占负债总计的比重分别为 25.95%、23.33%、19.76%和 21.37%。

8) 长期应付款

2020-2023年3月末公司长期应付款30.12亿元、36.54亿元、36.41亿元和40.57亿元，占负债总计的比重分别为6.36%、6.69%、6.26%和6.67%。截至2022年末，公司长期应付款全部为融资租赁款。

2022年末盐城高新投长期应付款明细表（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

盐城高新投2020-2023年3月末经营情况（单位：亿元、%）

科目	2020年末	2021年末	2022年末	2023年3月
营业收入	23.86	26.43	29.21	9.95
营业利润率	27.10%	29.12%	35.86%	23.21%
营业净利率	19.75%	21.37%	23.91%	16.28%
销售毛利率	27.63%	23.33%	21.03%	13.70%

2020-2023年3月末，盐城高新投实现营业收入分别为23.86亿元、26.43亿元、29.21亿元和9.95亿元，公司近年来营业收入保持持续增长。

2020-2023年3月末，公司营业利润率分别为27.10%、29.12%、35.86%和23.21%；销售毛利率分别为27.63%、23.33%、21.03%和13.70%。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

盐城高新投2020-2023年3月末现金流情况（单位：万元）

项目	2020年	2021年	2022年	2023年3月末
经营活动现金流入小计	1,050,268.95	751,955.35	806,282.58	306,960.89
经营活动现金流出小计	1,102,163.57	945,203.94	1,219,791.38	276,470.83
经营活动产生的现金流量净额	-51,894.61	-193,248.59	-413,508.80	30,490.05
投资活动现金流入小计	172,464.11	59,413.04	50,479.54	862.45
投资活动现金流出小计	742,733.96	310,325.58	390,527.09	32,267.62
投资活动产生的现金流量净额	-570,269.85	-250,912.53	-340,047.56	-31,405.18
筹资活动现金流入小计	3,038,712.43	2,951,884.95	3,217,612.30	992,827.00
筹资活动现金流出小计	2,313,145.29	2,578,627.86	2,781,059.53	802,529.23
筹资活动产生的现金流量净额	725,567.13	373,257.09	436,552.77	190,297.77
现金及现金等价物净增加额	103,402.67	-66,787.12	-317,003.55	189,382.64

经营活动方面，2020-2023年3月末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-5.19亿元、-19.32亿元、-41.35亿元和3.05亿元，公司经营活动产生的现金流量流入呈减少趋势，现金流入主要是收到其他与经营活动有关的现金，流出方面支付

其他与经营活动有关的现金占到较大比重。

投资活动方面，公司投资活动现金流较小，2020-2023年3月末，公司投资活动现金流净额分别为-57.03亿元、-25.09亿元、-34.00亿元和-3.14亿元，公司投资活动现金流入极少，现金流出主要是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金。

筹资活动方面，2020-2023年3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19.03亿元，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

盐城高新投 2020-2023 年 3 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 3 月
资产负债率 (%)	68.54%	69.05%	68.22%	68.58%
流动比率	3.21	2.50	2.73	2.62
速动比率	1.86	1.40	1.35	1.34

从短期偿债能力来看 2020-2023 年 3 月末公司流动比率分别为 3.21、2.50、2.73 和 2.62，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 1.34，两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 3 月末公司资产负债率分别为 68.54%、69.05%、68.22%和 68.58%，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 3 月末，盐城高新投的对外融资合计 567.56 亿元。

截至 2023 年 3 月末，公司的对外负债共计 567.56 亿元，其中银行贷款 254.05 亿元，占比 44.76%；债券融资 172.16 元，占比 30.33%；信托融资 89.12 亿元，占比 15.70%；租赁融资 45.00 亿元，占比 7.93%，其他融资 7.23 亿元，占比 1.27%，

目前公司融资渠道多样，以银行贷款和债券融资为主，公司未来将持续拓宽融资渠道，持续增加低成本的银行和债券融资。

截止 2023 年 3 月末，公司银行借款余额 254.05 亿元，较 2022 年 6 月末，增加了 58.36 亿元，银行借款占比由 40.13% 增加至 44.76%；非标债务方面，2023 年 3 月末，公司非标债务余额合计 141.35 亿元，较 2022 年 6 月末有所减少，非标债务占对外融资的比重由 2022 年 6 月末的 29.69% 下降至 24.90%，公司整体债务结构有所优化。

2023 年 3 月末公司融资渠道明细表（单位：亿元）

	银行	债券	信托	融资租赁	其他	合计
金额	254.05	172.16	89.12	45.00	7.23	567.56
占比	44.76%	30.33%	15.70%	7.93%	1.27%	100.00%

2022 年 6 月末公司融资渠道明细表（单位：亿元）

	银行	债券	信托	融资租赁	其他	合计
金额	195.69	147.75	72.29	47.46	25.09	487.69
占比	40.13%	30.30%	14.82%	9.73%	5.14%	100.00%

2023 年-2024 年和 2026 年及以后，公司到期债务余额分别为 107.17 亿元、159.99 亿元、44.33 亿元和 256.06 亿元，占比分别为 18.88%、28.19%、7.81% 和 45.12%。债务主要集中在 2026 年及以后年，截至 2023 年 3 月末，公司流动资产 668.84 亿元，其中货币资金为 87.05 亿元，存货 327.73 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）

时间	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计
金额	1,071,693.74	1,599,942.77	443,307.81	2,560,654.88	5,675,599.20
占比	18.88%	28.19%	7.81%	45.12%	100.00%

2、对外担保

盐城高新集团对外担保余额为 174.17 亿元，其中对国企担保余额为 167.43 亿元，占比 96.13%；对民企担保余额为 6.74 亿元，占比 3.87%。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

根据中证鹏元 2023 年 6 月 12 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

根据公司提供的 2023 年 6 月 19 日的企业信用报告，从 2010 年至报告查询日（公司本部 2023 年 6 月 19 日），公司本部不存在未结清不良类信贷记录，已结清信贷信息无不良类账户，公司各项债务融资工具无到期未偿付或逾期偿付情况。

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: 

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。

盐城高新投不涉及隐性债务。

盐城高新区投资集团有限公司

情况说明

盐城高新区投资集团有限公司的债务全部为经营性债务，现已无政府隐性债务。财政部债务系统隐性债务余额为零。

特此说明!

盐城高新区投资集团有限公司

2021年8月5日



第四节担保人-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
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2023年7月，担保人盐城城镇化的注册资本为200000万元人民币，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2023年7月，担保人盐城城镇化的注册资本为200000万元人民币，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；

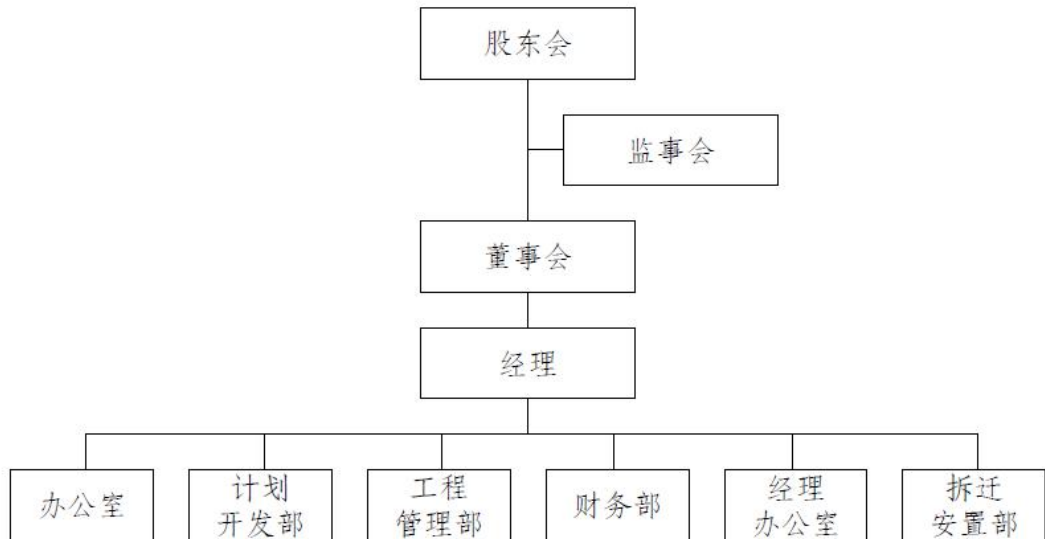
(8) 根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

(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。

3、高管简介

倪才春，男，1969年5月出生，大专学历，会计师，2001年6月加入中国共产党，1989年8月参加工作。历任葛武财政所会计，区财政局办事员、国债部副主任、区政府采购中心副主任、区房产局住房基金管理中心副主任、盐城宾馆副总经理、物业基金管理中心主任，2007年任区房产局副局长，2010年4月任住建局副局长，2010年12月任区级机关服务中心副主任，2013年8月任张庄街道党委副书记，2016年4月任张庄街道人大工委主任。现任盐城市城镇化建设投资集团有限公司董事长。

2、组织架构



3、高管简介

倪才春，男，1969年5月出生，大专学历，会计师，2001年6月加入中国共产党，1989年8月参加工作。历任葛武财政所会计，区财政局办事员、国债部副主任、区政府采购中心副主任、区房产局住房基金管理中心副主任、盐城宾馆副总经理、物业基金管理中心主任，2007年任区房产局副局长，2010年4月任住建局副局长，2010年12月任区级机关服务中心副主任，2013年8月任张庄街道党委副书记，2016年4月任张庄街道人大工委主任。现任盐城市城镇化建设投资集团有限公司董事长。

五、主要控股公司

截至2022年12月末，公司纳入合并范围的子公司具体情况如下：

盐城城镇化纳入合并报表的子公司明细（单位：万元、%）

子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
盐城市城开置业有限公司	盐城市	旅游业务，营业性演出	100.00	
盐城市盐都区住宅建设有限公司	盐城市	房地产开发与销售，基础建设投资	100.00	
盐城市盐都区华都城乡土地开发整理有限公司	盐城市	房屋开发与经营	100.00	
江苏阎良控股集团有限公司	盐城市	经政府授权的土地开发整理，城市规划服务	100.00	
江苏盐粮控股集团有限公司	盐城市	粮油行业的投资与管理，粮食种植	100.00	
盐城市盐都建设投资有限公司	盐城市	建筑业投资服务，投资信息咨询服务	100.00	
盐城盐龙湖创业投资有限公司	盐城市	创业投资，企业管理策划	100.00	

盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司	盐城市	大纵湖湖区资源开发	100.00	
盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	盐城市	土地开发经营, 基础设施建设管理	100.00	
盐城市润城新材料科技有限公司	盐城市	建筑工程专业领域的技术研发, 技术服务	100.00	
盐城蟒蛇河水上旅游开发有限公司	盐城市	水上旅游景点的开发, 建设, 管理和资本运营		100.00
江苏驿都国际大酒店有限公司	盐城市	酒店管理服务, 物业管理服务		100.00
盐城桃花源旅游开发管理有限公司	盐城市	旅游资源开发, 旅游基础设施建设		100.00
盐城市三湖文化旅游开发有限公司	盐城市	文化旅游项目开发, 管理推广策划		100.00
盐城草房子景区运营管理有限公司	盐城市	餐饮服务, 住宿服务, 出演经济我		100.00
盐城市张庄全民双创园建设投资有限公司	盐城市	基础设施投资, 经营, 管理		100.00
盐城市朗城置业有限公司	盐城市	房地产开发经营, 拍卖业务		100.00
江苏新开达置业有限公司	盐城市	普通房地产开发经营		62.00
盐城市盐都区盐淮米业有限公司	盐城市	大米加工, 粮食收购, 大米粮食销售		100.00
江苏盐粮种植有限公司	盐城市	农作物种植, 销售, 粮食种植		100.00
江苏盐粮盐宝粮食收储有限公司	盐城市	粮食收购, 仓储, 销售		100.00
江苏盐粮龙冈粮食收储有限公司	盐城市	粮食收购, 仓储, 销售		100.00
江苏盐粮秦南粮油收储有限公司	盐城市	粮食收购, 仓储, 销售		100.00
江苏盐粮科技服务有限公司	盐城市	粮食加工食品生产, 工程和技术研究和试验发展		100.00
江苏盐粮农业发展有限公司	盐城市	粮食加工食品生产, 农业机械服务		100.00
江苏盐粮粮油质量检测有限公司	盐城市	检验检测服务, 农作物种子质量检测		100.00
盐城市盐都区储备粮管理有限公司	盐城市	粮食加工食品生产, 军粮供应		100.00
盐城瑞阳科技有限公司	盐城市	新能源技术研发, 建材, 钢材, 混凝土		100.00
盐城市盐北置业有限公司	盐城市	房地产开发经营		100.00
盐城市誉久征收服务有限公司	盐城市	商务代理代办服务, 房屋拆迁服务		100.00
盐城市立新物业管理有限公司	盐城市	物业管理, 汽车租赁, 汽车管理与运营		100.00
盐城市立新人力资源服务有限公司	盐城市	劳务派遣, 人力资源外包服务		100.00
盐城市安都房产经纪有限公司	盐城市	房地产经营, 房地产咨询, 房地产评估		100.00
江苏绿锦农业发展有限公司	盐城市	农业基础设施开发, 基础设施投资建设管理		100.00

射阳县龙翔农产品有限公司	盐城市	菊花种植, 其他农产品销售	99.00
盐城沿海农开投资发展有限公司	盐城市	项目投资, 基础设施开发建设	100.00
盐城市盐都台创园旅游开发有限公司	盐城市	旅游项目开发管理	100.00
盐城台洋园林绿化管理有限公司	盐城市	园林绿化工程, 园林古建筑工程, 园林景观工程	100.00
盐城大纵湖旅游发展有限公司	盐城市	旅游项目开发, 经营, 水产品养殖, 销售	100.00
盐城大纵湖柳堡文化传播有限公司	盐城市	组织文化艺术交流活动	100.00
盐城大纵湖东晋水城酒店有限公司	盐城市	住宿服务, 餐饮服务, 酒店管理服务	100.00
盐城大纵湖东晋水城景区管理有限公司	盐城市	水产养殖, 餐饮服务, 种植生产经营	100.00
盐城市湖滨淡水养殖有限公司	盐城市	水产养殖, 鱼苗繁殖, 鱼苗蟹苗销售	100.00
盐城市大纵湖鑫禾养殖有限公司	盐城市	水产养殖, 水产苗种生产	100.00
盐城市纵湖秋月绿化工程有限公司	盐城市	园林绿化工程施工, 设计	100.00
盐城大纵湖物业管理有限公司	盐城市	各类工程建设活动。林木种子生产经营	100.00
盐城市柳堡艺术传媒有限公司	盐城市	餐饮服务	100.00
江苏晨都建设有限公司	盐城市	房屋建筑工程, 市政公用工程	100.00
盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	盐城市	园林绿化工程, 园林古建筑工程	100.00
盐城宏文物业有限公司	盐城市	物业管理服务, 城市生活垃圾清理	100.00
盐城市盐都区龙韵新城物业管理有限公司	盐城市	建设工程设计, 各类工程建设服务	100.00
盐城市凤凰园科技发展有限公司	盐城市	It 软件开发与技术咨询	100.00
盐城永安科技有限公司	盐城市	新能源技术研发, 建材, 钢材, 混凝土	100.00
盐城景泽地产置业有限公司	盐城市	房地产开发与经营, 物业管理服务	100.00
盐城龙湖污水处理有限公司	盐城市	污水处理工程, 环保工程施工	100.00
盐城市盐都区龙冈水务有限公司	盐城市	为盐城市汇金水务有限公司供应生活用饮用水	51.72
徐州中国矿业大学大学科技园(盐都)有限公司	盐城市	科技园区管理服务, 高新技术项目的开发	51.00

主要子公司介绍:

1、盐城和轩置业有限公司

盐城和轩置业有限公司成立于 2020 年 11 月 20 日, 注册资本 2,000.00 万元。

经营范围：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：住房租赁；物业管理；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）截至 2022 年末，该公司总资产 147,128.00 万元，总负债 95,100.00 万元，所有者权益 52,028.00 万元；2022 年度该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

六、经营模式

1、公司主营业务情况

担保人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。

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-2022 年，171,889.56 万元、183,178.35 万元、198,712.44 万元、和 72,029.54 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。2020 年末-2022 年，公司毛利润分别为 33,191.01 万元、23,935.70 万元、33,591.75 万元和 13,005.89 万元，毛利率分别为 19.31%、13.07%、16.90%和 18.06%，有所波动。

2020-2023 年 3 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 1-3 月	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
基础设施建设	28,284.60	16.46	50,386.25	27.51	74,040.73	37.26	41,823.58	58.06
土地开发整理	43,025.23	25.03	36,618.00	19.99	40,874.25	20.57	10,859.71	15.08
粮食等农产品贸易	74,967.72	43.61	72,125.60	39.37	40,077.71	20.17	7,953.68	11.04
餐饮住宿	4,670.17	2.72	5,110.99	2.79	11,213.15	5.64	3,007.29	4.18
苗木销售	4,728.56	2.75	4,951.73	2.70	6,685.88	3.36	1,693.13	2.35
水产品销售	-	-	-	-	9,935.44	5.00	2,668.62	3.70
物业管理	18.00	0.01	406.25	0.22	386.59	0.19	324.74	0.45
人力代理	7,790.99	4.53	9,635.99	5.26	11,140.88	5.61	2,918.56	4.05
其他	8,404.27	4.89	3,943.53	2.15	4,357.81	2.19	780.23	1.08
合计	171,889.56	100.00	183,178.35	100.00	198,712.44	100.00	72,029.54	100.00
项目	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
基础设施建设	22,274.12	16.06	39,679.18	24.92	62,780.62	38.02	34,109.28	57.79
土地开发整理	30,203.31	21.78	35,984.25	22.60	40,129.67	24.30	10,592.34	17.95

粮食等农产品贸易	69,785.88	50.31	66,944.97	42.04	34,284.73	20.76	6,744.73	11.43
餐饮住宿	1,137.98	0.82	1,404.64	0.88	5,489.66	3.32	1,320.14	2.24
苗木销售	3,986.65	2.87	4,153.02	2.61	3,698.80	2.24	943.67	1.60
水产品销售	-	-	-	-	6,364.21	3.85	1,781.48	3.02
物业管理	28.98	0.02	125.57	0.08	577.51	0.35	449.37	0.76
人力代理	7,712.02	5.56	9,542.03	5.99	11,033.10	6.68	2,891.37	4.90
其他	3,569.59	2.57	1,409.01	0.88	762.39	0.46	191.27	0.32
合计	138,698.54	100.00	159,242.66	100.00	165,120.69	100.00	59,023.65	100.00
项目	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设	6,010.48	21.25	10,707.07	21.25	11,260.11	15.21	7,714.30	18.44
土地开发整理	12,821.92	29.80	633.75	1.73	744.58	1.82	267.37	2.46
粮食等农产品贸易	5,181.84	6.91	5,180.63	7.18	5,792.98	14.45	1,208.95	15.20
餐饮住宿	3,532.19	75.63	3,706.35	72.52	5,723.49	51.04	1,687.15	56.10
苗木销售	741.91	15.69	798.71	16.13	2,987.08	44.68	749.46	44.26
水产品销售	-	-	-	-	3,571.23	35.94	887.14	33.24
物业管理	-10.98	-61.00	280.68	69.09	-190.92	-49.39	-124.63	-38.38
人力代理	78.97	1.01	93.96	0.98	107.78	0.97	27.19	0.93
其他	4,834.68	57.53	2,534.52	64.27	3,595.42	82.51	588.96	75.49
合计	33,191.02	19.31	23,935.69	13.07	33,591.75	16.90	13,005.89	18.06

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，担保人主营业务收入中基础设施建设业务收入分别为 25,670.24 万元、28,284.60 万元、50,386.25 万元和 50,055.72 万元，占营业总收入比例分别为 16.94%、16.46%、27.51% 和 29.67%。

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	桃花源幼儿园	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	蟒蛇河旅游开发公司	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	3.33	0.00	0.00
8		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	盐龙湖生态公司	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						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园景区经营收入。

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) 桃花园景区经营收入。桃花园旅游负责桃花园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

公司近三年又一期其他业务收入分别为20,941.82万元、18,937.51万元、32,506.60万元和8,385.28万元，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、蟒蛇河旅游风景观光带、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、3 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 1-3 月水产销售业务分别实现收入 9,935.44 万元和 2,668.62 万元。86.59 万元和 324.74 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

（一）审计报告

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 3 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 3 月末
流动资产：				
货币资金	317,113.32	385,625.73	394,931.40	392,347.74
交易性金融资产（当期损益）	-	8,507.08	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	8,233.18	-	-	-
应收票据	140	94.31	3,000.00	-
应收账款	51,355.47	82,955.91	117,328.76	168,482.25
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	2,331.41	2,951.14	2,254.43	2,125.92
其他应收款	589,776.61	450,863.23	1,418,210.03	1,510,618.25
存货	450,019.28	850,345.56	1,297,533.06	1,318,972.86
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	15,970.08
流动资产合计	1,430,100.77	1,792,193.54	3,245,468.29	3,408,517.10
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	110,276.49
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	124,889.90
在建工程	323,591.02	423,787.99	606,138.06	649,515.42

无形资产	35,546.92	38,013.84	45,368.09	44,614.97
长期待摊费用	35.55	-	752.85	481.74
递延所得税资产	2,035.92	1,663.70	2,983.78	3,319.57
其他非流动资产	13,682.95	16,449.52	91,629.81	90,984.00
非流动资产合计	577,808.51	692,330.73	1,229,648.44	1,269,840.87
资产总计	2,007,909.28	2,484,524.27	4,475,116.73	4,678,357.97
流动负债：				
短期借款	242,768.74	249,846.00	485,301.52	423,883.58
应付票据	192,517.10	124,000.00	135,100.00	138,986.85
应付账款	13,907.47	14,021.63	18,572.34	18,048.79
预收款项	7,212.07	1,179.48	59.28	59.28
合同负债	-	3,800.24	22,309.59	10,631.18
应付职工薪酬	1,048.28	1,193.46	1,725.54	921.3
应交税费	15,888.85	21,645.26	77,785.68	82,508.69
其他应付款	66,743.61	59,524.66	146,590.30	125,655.68
一年内到期的非流动负债	146,672.56	292,372.39	565,997.59	428,702.09
其他流动负债	-	54,831.66	111,164.90	170,381.31
流动负债合计	686,758.68	822,414.78	1,564,606.75	1,399,778.76
非流动负债：				
长期借款	317,908.86	472,154.00	534,923.01	591,910.51
应付债券	79,422.51	134,609.01	333,600.77	434,851.70
长期应付款	187,079.08	144,251.99	392,676.80	550,067.40
预计负债	-	-	-	-
递延收益	9,080.59	8,920.87	16,614.45	16,434.67
递延所得税负债	13,789.76	14,368.49	46,031.79	46,156.58
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	607,280.80	774,304.36	1,323,846.82	1,639,420.86
负债合计	1,294,039.48	1,596,719.14	2,888,453.57	3,039,199.62
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	1,316,050.42
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	112,985.83
归属于母公司所有者权益合计	712,069.79	886,005.13	1,578,588.61	1,631,112.30
少数股东权益	1,800.00	1,800.00	8,074.55	8,046.06
所有者权益合计	713,869.79	887,805.13	1,586,663.16	1,639,158.36
负债和所有者权益总计	2,007,909.28	2,484,524.27	4,475,116.73	4,678,357.97

合并利润表

单位：万元

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 1-3 月
营业总收入	171,889.56	183,178.35	198,712.44	72,029.54
营业收入	171,889.56	183,178.35	198,712.44	72,029.54
营业总成本	163,999.05	186,249.13		-

营业成本	138,698.54	159,242.66	165,120.69	59,023.65
税金及附加	1,234.23	1,504.23	3,777.41	1,455.77
销售费用	3,829.92	4,752.52	8,586.55	2,678.71
管理费用	12,509.77	14,862.16	22,072.23	6,510.72
财务费用	7,726.58	5,887.56	17,395.65	-
其中：利息费用	10,938.16	10,070.74	30,396.91	4,302.26
减：利息收入	5,000.93	5,587.63	13,741.74	-
加：其他收益	19,167.57	21,795.16	41,774.27	-
投资净收益	72.88	557.14	6,223.22	12,830.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8.46	31.95	656.84	258.58
公允价值变动净收益	168.6	2,550.90	582.51	-
资产减值损失	-1,009.77			-1,343.13
信用减值损失		1,488.87	-4,118.93	-
资产处置收益	-2,434.31	33.24	-8.58	-2.78
营业利润	23,855.49	23,354.53	26,212.40	9,801.60
加：营业外收入	47.38	104.88	3.47	9.88
减：营业外支出	99.12	296.45	123.01	61.64
利润总额	23,803.75	23,162.96	26,092.85	9,749.83
减：所得税	3,023.15	6,319.04	8,158.48	2,254.63
净利润	20,780.60	16,843.92	17,934.38	7,495.20
持续经营净利润	20,780.60	16,843.92	17,934.38	7,495.20
减：少数股东损益				-28.49
归属于母公司所有者的净利润	20,780.60	16,843.92	18,909.99	7,523.69
综合收益总额	20,780.60	16,843.92	17,934.38	7,495.20
减：归属于少数股东的综合收益总额				-28.49
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	7,523.69

合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年末	2021年末	2022年末	2023年1-3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	16,397.45
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	41,251.89
经营活动现金流入小计	288,766.68	486,748.61	559,454.69	57,649.34
购买商品、接受劳务支付的现金	278,968.49	578,630.65	259,469.00	36,149.94
支付给职工以及为职工支付的现金	12,450.28	15,372.48	23,244.27	7,506.12
支付的各项税费	4,561.54	3,296.34	6,429.80	4,271.92
支付其他与经营活动有关的现金	137,593.72	17,814.29	574,949.49	92,910.98
经营活动现金流出差额(合计平衡项目)				

经营活动现金流出小计	433,574.03	615,113.76	864,092.56	140,838.96
经营活动产生的现金流量净额	-144,807.35	-128,365.15	-304,637.87	-83,189.62
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	-
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	
收到其他与投资活动有关的现金		40,981.09	105,103.32	
投资活动现金流入小计	6,545.58	41,663.73	131,423.91	142.96
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	18,637.47
投资支付的现金	10,408.67	3,000.00	4,000.00	100.00
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	18,737.47
投资活动产生的现金流量净额	-75,489.46	-45,297.20	69,504.59	-18,594.51
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			1,000.00	
取得借款收到的现金	719,333.25	795,623.22	1,306,040.53	448,797.05
收到其他与筹资活动有关的现金	6,588.00		108,590.00	184,155.00
发行债券收到的现金		94,782.50	209,350.50	20,437.40
筹资活动现金流入小计	725,921.25	890,405.72	1,624,981.03	653,389.45
偿还债务支付的现金	378,823.58	516,624.60	1,345,099.46	449,077.11
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	44,128.73
支付其他与筹资活动有关的现金		57,166.66	4,018.29	1,038.60
筹资活动现金流出差额(合计平衡项目)				
筹资活动现金流出小计	446,757.57	643,180.53	1,499,346.06	494,244.44
筹资活动产生的现金流量净额	279,163.68	247,225.19	125,634.97	159,145.01
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	57,360.89
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	137,659.64

1、所有者权益分析

2020-2023年3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1,639,158.36万元。公司的所有者权益持续增长。

盐城城镇化2020-2023年3月末所有者权益情况

单位：万元

项目	2020年		2021年		2022年		2023年3月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
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	12.20%
资本公积金	440,085.53	61.65%	597,176.94	67.26%	1,271,050.42	80.11%	1,316,050.42	80.29%
盈余公积金	1,609.60	0.23%	2,056.19	0.23%	2,076.05	0.13%	2,076.05	0.13%
未分配利润	70,374.67	9.86%	86,772.00	9.77%	105,462.14	6.65%	112,985.83	6.89%
归属于母公司所有者权益合计	712,069.80	99.75%	886,005.13	99.80%	1,578,588.61	99.49%	1,631,112.30	99.51%
少数股东权益	1,800.00	0.25%	1,800.00	0.20%	8,074.55	0.51%	8,046.06	0.49%
所有者权益合计	713,869.80	100.00%	887,805.13	100.00%	1,586,663.16	100.00%	1,639,158.36	100.00%

截至2023年3月末,公司所有者权益由实收资本(12.20%)、未分配利润(6.89%)、资本公积(80.29%)、少数股东权益(0.49%)和盈余公积(0.13%)构成,权益结构稳定。

2、资产结构及主要科目分析

2020-2023年3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3,247,549.66万元,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3月末,流动资产占总资产的比例分别为71.22%、72.13%、72.52%和72.76%,非流动资产占总资产的比例分别为28.78%、27.87%、27.48%和27.14%。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。

科目	2020年末		2021年末		2022年末		2023年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	317,113.32	15.79	385,625.73	15.52	394,931.40	8.83	392,347.74	8.39
交易性金融资产 (当期损益)	-	-	8,507.08	0.34	-	-	-	-
益的金融资产	8,233.18	0.41	-	-	-	-	-	-
应收票据	140	0.01	94.31	0	3,000.00	0.07	-	-
应收账款	51,355.47	2.56	82,955.91	3.34	117,328.76	2.62	168,482.25	3.6
预付款项	2,331.41	0.12	2,951.14	0.12	2,254.43	0.05	2,125.92	0.05
其他应收款	589,776.61	29.37	450,863.23	18.15	1,418,210.03	31.69	1,510,618.25	32.29
存货	450,019.28	22.41	850,345.56	34.23	1,297,533.06	28.99	1,318,972.86	28.19
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	0.4	12,210.62	0.27	15,970.08	0.34
流动资产合计	1,430,100.77	71.22	1,792,193.54	72.13	3,245,468.29	72.52	3,408,517.10	72.86
可供出售金融资产	8,000.00	0.4	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资	1,000.00	0.05	-	-	-	-	-	-

长期股权投资	34,737.61	1.73	34,769.56	1.4	110,060.86	2.46	110,276.49	2.36
其他权益工具投资	-	-	11,000.00	0.44	13,333.33	0.3	13,333.33	0.29
投资性房地产	44,021.95	2.19	46,988.18	1.89	232,425.46	5.19	232,425.46	4.97
固定资产	115,156.59	5.74	119,657.94	4.82	126,956.19	2.84	124,889.90	2.67
在建工程	323,591.02	16.12	423,787.99	17.06	606,138.06	13.54	649,515.42	13.88
无形资产	35,546.92	1.77	38,013.84	1.53	45,368.09	1.01	44,614.97	0.95
长期待摊费用	35.55	0	-	-	752.85	0.02	481.74	0.01
递延所得税资产	2,035.92	0.1	1,663.70	0.07	2,983.78	0.07	3,319.57	0.07
其他非流动资产	13,682.95	0.68	16,449.52	0.66	91,629.81	2.05	90,984.00	1.94
非流动资产合计	577,808.51	28.78	692,330.73	27.87	1,229,648.44	27.48	1,269,840.87	27.14
资产总计	2,007,909.28	100	2,484,524.27	100	4,475,116.73	100	4,678,357.97	100

1) 货币资金

2020-2023年3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392,347.74万元，占总资产比重分别为15.79%、15.52%、8.83%和8.39%。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3月末，货币资金构成情况表如下：

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	16.48	0.00
银行存款	80,282.36	20.33	137,642.03	35.08
其他货币资金	314,633.67	79.67	254,689.24	64.91
合计	394,931.40	100.00	392,347.74	100.00

注：截至2023年3月末，公司货币资金中受限资产为254,689.24元，主要为银行承兑汇票保证金、商业承兑汇票保证金、银行存单等。

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3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168,482.25万元，分别占资产总额的2.56%、3.34%、2.62%和3.60%。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3月末，公司应收账款较年初增加51,153.49万元，增幅43.60%，主要系应收盐城市大邗建设投资有限公司、盐都区财政局和盐城市盐都区城市建设发展有限公司的账款增加。

截止2023年3月末应收账款期末余额前五名欠款方构成情况表如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	业务内容	账龄	是否关联方
盐城市大邗建设投资有限公司	73,342.64	42.44	应收工程款	1年以内 15,886.01；1-2 年9,070.69；2-3 年385.93	否
盐城市盐都区龙冈镇财政所	47,861.92	27.7	应收货款	1年以内	否
盐城市盐都区财政局	26,127.44	15.12	应收货款	1年以内	否
盐城市盐都区城市建设发展有限公司	10,026.37	5.8	应收货款	1年以内	否
盐城市银宝进出口有限公司	3,295.00	1.91	应收货款	1年以内	否
合计	160,653.37	92.97			

3) 其他应收款

2020-2022年末及2023年3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1,510,618.25万元，占资产总额比例分别为29.37%、18.15%、31.69%和32.29%。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年末公司其他应收款期末余额前五名欠款方构成情况表如下：

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	250,456.30	16.48	应收往来款	1年以内、1-2年、 2-3年	否

盐城市盐都交通建设发展有限公司	149,134.29	9.81	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	120,729.99	7.94	应收往来款	1年以内、1-2年	否
盐城华都森林公园有限公司	111,289.10	7.32	应收往来款	1年以内、1-2年、2-3年	否
盐城市农兴绿化工程有限公司	81,300.00	5.35	应收往来款	1年以内	否
合计	712,909.68	46.90			

4) 存货

2020-2022 年末及 2023 年 3 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 1,318,972.86 万元，占资产总额比例分别为 22.41%、34.23%、28.99%和 28.19%。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 3 月末，存货构成情况表如下：

单位：万元、%

项目	2022 年末		2023 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
工程施工	691,258.41	53.27	679,472.76	51.52
原材料	679.9	0.05	710.06	0.05
库存商品	33,838.89	2.61	30,577.89	2.32
消耗性生物资产	5,701.02	0.44	5,269.09	0.4
开发成本	485,246.19	37.4	523,178.00	39.67
开发土地	80,808.65	6.23	79,765.06	6.05
合计	1,297,533.06	100	1,318,972.86	100

5) 固定资产

2020-2023 年 3 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 124,889.90 万元，占总资产比重分别为 5.74%、4.82%、2.84%和 3.85%，规模略有增加，主要系房屋及建筑物账面价值增加所致。截止 2022 年末公司固定资产明细表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑	1,191,176,188.03	1,160,798,386.4
机器设备	46,015,729.04	23,512,434.7
运输设备	7,638,360.9*	800,620.73
电子设备	7,026,908.79	3,173,814.6

其他设备	17,704,687.88	8,294,150.1
合计	1,269,561,874.69	1,196,579,406.7

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3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649,515.42万元，占总资产的比重分别为16.12%、17.06%、13.54%和13.88%。

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3月末公司在建工程明细表：

单位：万元

项目	2022年末	2023年3月末
老年社会福利院二期	44,105.35	46,037.53
老年社会福利院一期	44,973.39	48,666.59
供水管网及水处理工程	100,980.50	107,292.56
粮仓建设改造工程	10,999.98	12,584.66
草房子项目	49,710.94	57,834.74
城投商务大厦	17,133.63	26,684.50
驿都酒店改造工程	36,223.52	36,411.99
三胡故里项目	12,229.41	12,432.00
桃花源项目	48,708.27	50,188.49
大纵湖风景区	239,845.67	248,414.40
其他零星项目	1,227.41	2,967.96
合计	606,138.06	649,515.42

3、负债情况分析

	2020/12/31		2021/12/31		2022/12/31		2023/3/31	
	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%	423,883.58	13.95%
应付票据	192,517.10	14.88%	124,000.00	7.77%	135,100.00	4.68%	138,986.85	4.57%
应付账款	13,907.47	1.07%	14,021.63	0.88%	18,572.34	0.64%	18,048.79	0.59%
预收款项	7,212.07	0.56%	1,179.48	0.07%	59.28	0.00%	59.28	0.00%
合同负债		0.00%	3,800.24	0.24%	22,309.59	0.77%	10,631.18	0.35%
应付职工薪酬	1,048.28	0.08%	1,193.46	0.07%	1,725.54	0.06%	921.30	0.03%
应交税费	15,888.85	1.23%	21,645.26	1.36%	77,785.68	2.69%	82,508.69	2.71%
其他应付款(合计)	66,743.61	5.16%	59,524.66	3.73%	146,590.30	5.08%	125,655.68	4.13%
应付利息	3,361.67	0.26%	7,219.16	0.45%		0.00%		0.00%
其他应付款	63,381.94	4.90%	52,305.50	3.28%		0.00%		0.00%
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%	428,702.09	14.11%

其他流动负债		0.00%	54,831.66	3.43%	111,164.90	3.85%	170,381.31	5.61%
流动负债合计	686,758.68	53.07%	822,414.78	51.51%	1,564,606.75	54.17%	1,399,778.76	46.06%
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%	591,910.51	19.48%
应付债券	79,422.51	6.14%	134,609.01	8.43%	333,600.77	11.55%	434,851.70	14.31%
长期应付款(合计)	187,079.08	14.46%	144,251.99	9.03%	392,676.80	13.59%	550,067.40	18.10%
长期应付款	187,079.08	14.46%	144,251.99	9.03%		0.00%		0.00%
递延所得税负债	13,789.76	1.07%	14,368.49	0.90%	46,031.79	1.59%	46,156.58	1.52%
递延收益-非流动负债	9,080.59	0.70%	8,920.87	0.56%	16,614.45	0.58%	16,434.67	0.54%
非流动负债合计	607,280.80	46.93%	774,304.36	48.49%	1,323,846.82	45.83%	1,639,420.86	53.94%
负债合计	1,294,039.48	100.00%	1,596,719.14	100.00%	2,888,453.57	100.00%	3,039,199.62	100.00%

2020-2023年3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3,039,199.62万元。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1,639,420.86万元,占负债合计的比重分别为46.93%、48.49%、45.83%和53.94%: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1,399,778.76万元,占负债合计的比重分别为53.07%、51.51%、54.17%和46.06%。

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。

1) 短期借款

2020-2023年3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423,883.58万元,占总负债的比重分别为18.76%、15.65%、16.80%和13.95%,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3月末公司短期借款明细表:

单位:万元、%

借款类别	2022年末		2023年3月末	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	141,732.00	29.2	115,135.00	27.16
抵押借款	4,400.00	0.91	5,800.00	1.37
保证借款	313,553.00	64.61	278,941.00	65.81
信用借款	17,116.52	3.53	15,507.58	3.66
抵押+保证借款	8,500.00	1.75	8,500.00	2.01
合计	485,301.52	100	423,883.58	100

2) 应付票据

2020-2023年3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138,986.85万元，占总负债的比重分别为14.88%、7.77%、4.68%和4.57%。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3月末公司应付票据明细表：

单位：万元、%

项目	2022年末		2023年3月末	
	金额	占比	金额	占比
银行承兑汇票	116,600.00	86.31	103,038.83	74.14
商业承兑汇票	18,500.00	13.69	35,948.03	25.86
合计	135,100.00	100	138,986.85	100

3) 应付账款

2020-2023年3月末应付账款余额分别为13,907.47万元、14,021.63万元、14,021.63万元和18,048.79万元，占负债总计的比重分别1.07%、0.88%、0.49%和0.59%。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4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3月末公司应付账款明细表：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	金额	占比	是否为关联方
盐城华都森林公园有限公司	货款	4,565.86	25.3	否
盐城市盐都区大纵湖多种经营服务有限公司	货款	3,648.56	20.21	否
标龙建设集团有限公司	工程款	2,062.97	11.43	否
江苏步胜建设工程有限公司	工程款	1,418.49	7.86	否
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	货款	1,078.47	5.98	否
合计		12,774.35	70.78	

4) 其他应付款

2020-2023年3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125,655.68万元，其他应付款占负债总计的比重分别5.16%、3.73%、5.08%和4.13%。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3月末公司其他应付款明细表：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	金额	占比	是否为关联方
盐城市盐都交通建设发展有限公司	往来款	9,824.92	7.82	否
盐城市盘龙园林绿化有限公司	往来款	9,754.39	7.76	否
盐城市大邗建设投资有限公司	往来款	8,315.32	6.62	否
盐城市盐都区鞍湖街道办事处	往来款	7,774.52	6.19	否
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	往来款	7,450.62	5.93	否
合计		43,119.77	34.32	

5) 一年内到期的非流动负债

2019-2022 年末，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 428,702.09 万元，占总负债的比重分别为 11.33%、18.31%、19.60%和 14.11%。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 3 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	163,548.50	38.15
一年内到期的应付债券	116,360.19	20.56	44,928.16	10.48
一年内到期的长期应付款	281,910.90	49.81	220,225.43	51.37
合计	565,997.59	100	428,702.09	100

6) 长期借款

2020-2023 年 3 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 591,910.51 万元，占当期总负债比重分别为 24.57%、29.57%、18.52%和 19.48%。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 3 月末公司长期借款明细表：

单位：万元、%

项目	2021 年末		2022 年 9 月末	
	余额	占比	余额	占比
保证借款	404,927.00	75.7	436,791.00	73.79

抵押借款	106,941.00	19.99	106,282.50	17.96
保证+抵押	133,514.51	24.96	142,849.51	24.13
保证+质押	43,500.00	8.13	56,000.00	9.46
保证+质押+抵押	13,767.00	2.57	13,536.00	2.29
减：一年内到期的长期借款	167,726.50	31.36	163,548.50	27.63
合计	404,927.00	75.7	436,791.00	73.79

7) 应付债券

2020-2022 年末及 2023 年 3 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 434,851.70 万元，占城镇化负债总额的 6.14%、8.43%、11.55%和 14.31%。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 3 月末应付债券较年初增加 101,250.93 万元，增幅 30.35%。主要系当期新增债券发行所致。截止 2023 年 3 月末公司应付债券明细表：

单位：万元

发行主体	债券简称	发行金额	账面余额	起息日	到期日	担保方式
本部	20 盐城镇项目 NPB	40,000.00	32004.12	2020/3/4	2027/3/4	信用
本部	21 盐城城镇 PPN002	30,000.00	30,000.00	2021/6/29	2023/6/29	信用
盐龙湖生态	19 盐湖 01	25,000.00	24,268.98	2019/7/11	2024/7/11	保证
盐龙湖生态	20 盐湖 01	30,000.00	31,680.39	2020/1/14	2025/1/14	保证
盐龙湖生态	21 盐湖 01	70,000.00	69,822.48	2021/12/10	2023/12/10	保证
盐龙湖生态	21 盐湖 02	30,000.00	29,911.91	2021/12/29	2023/12/29	保证
本部	22 盐镇 01	40,000.00	40,970.98	2022/8/29	2025/8/29	保证
本部	22 盐城城镇 PPN001	40,000.00	40,032.36	2022/3/16	2025/3/16	信用
本部	22 盐城城镇 PPN002	35,000.00	36,923.84	2022/4/29	2024/4/29	信用
本部	22 盐城城镇 PPN001CB	30,000.00	30,177.21	2022/6/21	2025/6/21	保证
本部	23 盐镇 02	30,000.00	29,880.00	2023/1/13	2025/1/13	信用
本部	23 盐城城镇 MTN002	50,000.00	49,500.00	2023/3/17	2028/3/17	保证
大纵湖湖区	22 大纵湖 PPN001	4,600.00	4,652.87	2022/12/28	2025/12/28	保证

大纵湖 湖区	23 大纵湖 PPN001	30,000.00	29,954.73	2023/3/3	2026/3/3	保证
小计			479,779.86			
减：一年内到期的 应付债券		-	44,928.16	-	-	-
合计		484,600.00	434,851.70			

8) 长期应付款

2020-2023 年 3 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 550,067.40 万元，占当期总负债的比重分别为 14.46%、9.03%、13.59%和 18.10%，主要为信托基金借款。

4、现金流量分析

2020-2023 年 3 月末公司现金流量情况分析

单位：万元

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 1-3 月
经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	288,766.68	486,748.61	559,454.69	57,649.34
经营活动现金流出小计	433,574.03	615,113.76	864,092.56	140,838.96
经营活动产生的现金流量净额	-144,807.35	-128,365.15	-304,637.87	-83,189.62
投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	6,545.58	41,663.73	131,423.91	142.96
投资活动现金流出小计	82,035.03	86,960.92	61,919.32	18,737.47
投资活动产生的现金流量净额	-75,489.46	-45,297.20	69,504.59	-18,594.51
筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	725,921.25	890,405.72	1,624,981.03	653,389.45
筹资活动现金流出小计	446,757.57	643,180.53	1,499,346.06	494,244.44
筹资活动产生的现金流量净额	279,163.68	247,225.19	125,634.97	159,145.01
现金及现金等价物净增加额	58,866.87	73,562.84	-109,498.31	57,360.89

经营活动现金流方面，2020-2023 年 3 月末，公司经营活动产生的现金流净额分别为-144,807.35 万元、-128,365.15 万元、-304,637.87 万元和-83,189.62 万元，担保人的经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金，销售商品、提供劳务收到的现金主要为工程收入、粮食等农产品贸易收入回款，收到其他与经营活动有关的现金为公司与区域内国有企业往来收款、收保证金、政府补助和利息收入。公司的经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金，购买商品、接受劳务支付的现金主要为工程投入、粮食等农产品贸易成本支出，支付其他与经营活动有关的现金主要为公司与区域内国有企业往来付款、保证金等。

2020-2023 年 3 月末，公司经营活动现金流量净额呈流出状态，2022 年度

-304,637.87 万元，较上年减少 176,272.72 万元，降幅 137.32%，主要系公司支付其他与经营活动有关的现金为 574,949.49 万元，较上年同期增加 557,135.20 万元，增幅 3127.46%，主要因为公司当年新增子公司盐龙湖生态公司和大纵湖湖区公司，公司新增与江苏盐龙湖农业发展投资有限公司、盐城华都森林公园有限公司、盐城市兴湖开发有限公司等应收往来款、销售款及工程建设款项等。

投资活动现金流方面，2020-2023 年 3 月末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-75,489.46 万元、-45,297.20 万元、69,504.59 万元和-18,594.51 万元，投资活动现金流方面，公司投资活动现金流入大幅度提升，投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。

筹资活动方面，2020-2023 年 3 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 159,145.01 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 3 月末盈利能力指标

单位：万元

指标名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月末
营业收入	171,889.5	183,178.3	198,712.4	72,029.54
利润总额	23,803.75	23,162.96	26,092.85	9,749.83
毛利率	19.31%	13.07%	16.90%	18.06%
营业利润	13.88%	12.75%	13.19%	13.61%
营业净利	12.09%	9.20%	9.03%	10.41%

近年来，公司收入总体规模保持增长，2020-2023 年 3 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 72,029.54 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 3 月末，完成 2022 年营业收入的 36.24%。

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3月末,毛利率分别为19.31%、13.07%、16.90%和18.06%,毛利水平较高显示出较强的盈利能力和市场竞争力。

此外,近年来,公司在业务经营上受到当地政府的大力支持,2020-2023年3月末,公司获得的政府补助分别为19,127.76万元、21,848.01万元、41,641.34万元和12,820.81万元。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3月末偿债指标情况

指标名称	2020年	2021年	2022年	2023年3月末
流动比率	2.08	2.18	2.07	2.44
速动比率	1.43	1.15	1.24	1.49
资产负债率	64.45%	54.27%	64.54%	64.96%

短期偿债能力来看,2020-2022年末及2023年3月末,公司流动比率分别为2.08、2.18、2.07和2.44,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1.49,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3月末,公司资产负债率分别为64.45%、64.27%、64.54%和64.96%,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 3 月末，城镇化集团合并范围对外借款合计 256.64 亿元。

截至 2023 年 3 月末，盐城城镇化对外融资余额 256.64 亿元，其中银行贷款 122.96 亿元，占比 47.91%；债券融资 57.98 亿元，占比 22.59%；信托融 47.47 亿元，占比 18.50%；租赁、保理融资 25.05 亿元，占比 9.76%；其他融资 3.19 亿元，占比 1.24%，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 3 月盐城城镇化融资方式明细表（单位：万元）

类别	金额（万元）	占比
银行	1,229,608.63	47.91%
债券	579,779.86	22.59%
信托	474,677.00	18.50%
租赁、保理	250,487.32	9.76%
其他	31,890.76	1.24%
合计	2,566,443.57	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 80.57 亿元、58.21 亿元 45.85 亿元和 72.01 亿元。公司债务主要集中在 2023 年和 2026 年及以后。截至 2023 年 3 月末，公司流动资产 340.86 亿元，其中货币资金为 39.23 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）

到期年份	金额（万元）	占比
2023 年	805,699.10	31.39%
2024 年	582,086.33	22.68%
2025 年	458,546.79	17.87%
2026 年及以后	720,111.36	28.06%
合计	2,566,443.57	100.00%

2. 对外担保

截至 2022 年末，公司对外担保金额为 73.23 亿元，其中，对国有企业的担保占比 100%，城镇化集团整体代偿风险较小。

九、信用评级情况

根据安融信用评级有限公司 2022 年 11 月 25 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

根据公司提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至 2023 年 7 月 6 日，公司目前在 31 家金融机构尚未未结清贷款，公司本部未结清打款中无关注和不良，贷款余额为 576,179.15 万元，公司本部在已结清贷款中，无关注和不良。

经查询被执行信息网，盐城城镇化目前无被执行。

中国执行信息公开网
司法为民 司法便民

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 盐城城镇化建设投资集团有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: 4LKE

查询结果

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

第五节-抵押物介绍

本次融资由抵押人盐城恒远投资发展有限公司提供抵押物，具体情况如下：

土地信息

权利人	不动产编号	坐落	用途	建筑面积
盐城恒远投资发展有限公司	苏（2021）盐城市不动 产权第 0005623 号	盐城高新区盐龙 街道振兴路 60 号 1 幢 101 室	街巷用地/ 车间	1018.06m ²

第六节-资金用途

一、资金用途

信托资金用于偿还融资人金融机构借款。贷款详情如下：

借款一：

借款人：盐城高新区投资集团有限公司

贷款机构：紫金信托有限责任公司

期限：2021年12月28日至2023年12月28日

贷款金额：40000万元

还本计划：

2023年12月28日还本40000万元

借款二：

借款人：盐城高新区投资集团有限公司

贷款机构：民生银行股份有限公司

期限：2023年1月18日至2024年1月17日

贷款金额：20000万元

还本计划：

2024年1月17日还本20000万元

上述借款合法合规，前手借款不涉及地方政府隐性债务

一、合规性分析

1、关于交易对手融资平台性质认定，经查询银监会发布的2018年第四季度政府融资平台名单，交易对手盐城高新投为非名单内主体。

2、关于交易对手隐债平台性质认定，根据提供的财政部隐债系统查询截图显示，本项目交易对手盐城高新投无存量隐性债务。

浏览器地址: http://jtunf.gov.cn/page/frame/leadPage.jspx

标题: 江苏车服明细表

当前单位: 元

第 14 页 / 共 100 页

项目编号	单位名称	单位编码	项目名称	项目编号	项目名称	项目金额	项目类别
(Watermark: 盐城市道路运输有限公司)							

结论：本项目主体和资金用途均合规。

第七节-还款来源分析

一、第一还款来源—融资人可支配收入

融资人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 12 日，联合资信评估股份有限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 3 月末，公司总资产规模达 886.38 亿元，净资产 278.59 亿元，资产负债率为 68.57%；2023 年 1-3 月公司营业收入为 9.95 亿元，净利润 1.62 亿元。公司资产规模较大，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

担保人盐城城镇化是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，同时经营粮食销售、苗木销售、酒店运营和人力代理等业务。公司股东及实际控制人均为盐城市人民政府，公司实力雄厚，具有一定的区域专营优势，持续得到盐城市政府的有力支持。

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，根据安融信用评级有限公司 2022 年 11 月 25 日出具的跟踪评级报告，盐城市城镇化建设投资集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。截至 2023 年 3 月末，公司总资产规模达 467.84 亿元，净资产规模 163.92 亿元，资产负债率为 64.96%，2023 年 1-3 月实现营业收入 7.20 亿元，净利润 0.75 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。

结论

（一）盐城市和盐城高新区经济发展良好，综合实力较强

盐都区隶属于盐城市，紧临盐城市亭湖区，北、东北、东、东南与盐城市亭湖区相连，南隔兴盐界河与兴化市相望，西、西北与宝应、建湖两县毗邻。全区土地面积 1015.0 平方千米，耕地面积 56467 公顷，人口 70.65 万人（不含住亭湖区人口），区人民政府驻盐都新区，距省会南京 290 千米。

2022 年以来，全区上下统筹推进疫情防控和社会经济发展，经济运行逐步回暖向好，产业结构不断优化，主要经济指标保持稳定发展。全年完成地区生产总值 714.81 亿元，按可比价计算，增长 2.6%，三次产业结构调整为 8.8:45.0:46.2。

2022 年盐都全区实现一般公共预算收入 42.82 亿元，同口径增长 7.7%，其中税收收入 31.69 亿元，非税收入 11.13 亿元。

整体看，盐都区整体财政实力较强，地方经济实力雄厚，随着盐都区交通和城市基础设施的不断完善，以及经济产业的持续转型升级，未来发展可期。

（二）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 12 日，联合资信评估股份有限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 3 月末，公司总资产规模达 886.38 亿元，净资产 278.59 亿元，资产负债率为 68.57%；2023 年 1-3 月公司营业收入为 9.95 亿元，净利润 1.62 亿元。公司资产规模较大，经营良好，综合实力较强，具备充足的清偿能力。

（三）担保方担保能力雄厚

担保人盐城城镇化是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，同时经营粮食销售、苗木销售、酒店运营和人力代理等业务。公司股东及实际控制人均为盐城市人民政府，公司实

力雄厚，具有一定的区域专营优势，持续得到盐城市政府的有力支持。

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，根据安融信用评级有限公司2022年11月25日出具的跟踪评级报告，盐城市城镇化建设投资集团有限公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。截至2023年3月末，公司总资产规模达467.84亿元，净资产规模163.92亿元，资产负债率为64.96%，2023年1-3月实现营业收入7.20亿元，净利润0.75亿元。

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。