

调查人申明：已按照《信托公司集合资金信托计划管理办法》和公司《集合资金信托业务尽职调查指引》的要求，进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告真实性、准确性和完整性承担相应责任。

江苏省盐城市盐都区
盐城盐都现代物流园投资发展有限公司
债权投资集合资金信托计划

尽职调查报告

二〇二三年一月

目 录

前 言	1
一、信托计划基本情况	2
(一) 信托计划要素	2
(二) 信托计划操作流程	7
二、债权的形成和确认	8
(一) 债权的形成	8
(二) 债权的确认	8
三、债权转让方和债务方简介与分析	10
(一) 债权转让方简介及分析	10
(二) 债务方简介与分析	17
四、偿债资金来源分析	34
(一) 营业收入	34
(二) 再融资	34
(三) 总体评价	34
五、担保措施简介与评价	35
(一) 盐高新集团简介及分析	35
(二) 盐都物流园简介及分析	47
(三) 总体评价	47
六、信托合规性分析	48
(一) 交易结构	48
(二) 信托资金来源	48
(三) 资金投向	48
(四) 风控措施	48
(五) 关联交易	49
(六) 消费者权益保护	49
(七) 绿色金融	49
(八) 总体评价	50
七、风险揭示与防范措施	51
八、调查结论	55

前 言

盐都区，隶属于江苏省盐城市，地处江苏省东部沿海地区，2016年10月，盐城市盐都区被国家发改委定为首批国家级产城融合示范区。盐都区现辖8个镇、4个街道，1个国家级高新技术产业开发区、1个国家级台湾农民创业园和1个省级旅游度假区，总面积1015平方公里，户籍人口70.65万。2021年，盐都区实现地区生产总值682.60亿元，实现一般公共预算收入42.50亿元。

位于盐城市盐都区的盐城盐都现代物流园投资发展有限公司（以下简称“盐都物流园”或“债权转让方”）为了盘活资金，拟将债务方为盐城盛州集团有限公司（以下简称“盛州集团”或“债务方”主体评级AA）的应收债权进行转让。我公司拟通过发行集合资金信托计划向社会募集资金不超过人民币15,000.00万元，以受托人名义受让盐都物流园拟转让的债权，信托期限24个月（分期发行的，各期期限24个月），投资溢价率10.3%/年。信托期内，盛州集团按约定偿还债务。盐城高新区投资集团有限公司（以下简称“盐高新集团”，主体评级AA+）、盐都物流园（二者以下统称“保证方”）分别为盛州集团按约定偿还债务提供连带责任保证担保。

本着恪尽职守、谨慎勤勉的原则，我部郑雪峰、张明理、秦汉于2022年8月9日、2022年10月9日多次前往盐城市盐都区进行了现场尽职调查，并多次通过电话、微信、电邮等方式进行了非现场尽职调查。尽职调查过程中，尽职调查人员与盐都物流园法定代表人、执行董事兼总经理蒋迎春、盛州集团投融资部副部长徐益等进行了面谈并收集了相关资料。

我部通过对债权转让方、债务方、保证方资信状况、经营情况、资金来源和担保能力等方面进行调查和分析，出具本调查报告。

一、信托计划基本情况

（一）信托计划要素

1、信托计划名称

江苏省盐城市盐都区盐城盐都现代物流园投资发展有限公司债权投资集合资金信托计划（以下简称“本信托计划”）。

2、信托计划目的

委托人基于对受托人的信任，自愿将其合法拥有的资金委托给受托人，以受托人名义按信托资金与债权 1: 1.209147222 的比例将信托资金定向用于受让盐都物流园持有的债务方为盛州集团的账面价值不超过人民币 181,372,083.33 元（受让债权的具体数额依据本信托计划实际募集的信托资金总规模确定，信托资金与债权的比例为 1: 1.209147222。）的应收债权。信托期内，盛州集团按约定偿还债务。通过受托人专业化的投资管理，使信托资金在承担较低风险的情况下获取较为稳定的收益，实现受益人利益的最大化。

3、受托职责类型

主动管理。

4、信托计划产品类型

固定收益类产品。

5、信托当事人

委托人：符合监管规定的合格投资者；

受托人：XXXX 信托有限责任公司；

受益人：本信托为自益信托，受益人即委托人。

本信托计划拟分期推介募集信托资金，其中第一期加入并认购信托计划的委托人为 A 类委托人/受益人；第二期加入并认购信托计划

的委托人为B类委托人/受益人，第三期加入并认购信托计划的委托人为C类委托人/受益人，以此类推。

6、信托单位

用于计算委托人认购的计量单位，本信托计划等额分割，委托人交付的每1元信托资金计算为1份信托单位。

7、信托规模及期限

本信托总规模不超过人民币15,000.00万元（可分期发行，以信托计划实际募集资金总额为准）；信托期限：24个月，自信托成立之日起计算。分期发行的，各期信托期限均为24个月，自受托人公告该期成立日起算。

信托期满时，如本信托项下资产未能全部回收且为非现金形式的，受托人根据信托合同约定处置信托财产。

8、发行方式

私募发行，由方德保险代理有限公司代销，可以分期发行。

9、信托资金运作方式

信托资金定向用于受让盐都物流园持有的债务方为盛州集团的应收债权，投资溢价率10.3%/年。盛州集团按约定偿还债务。

10、风险控制措施

盐高新集团和盐都物流园分别为盛州集团按约定偿还债务提供连带责任保证担保。

11、资金管理措施

信托资金定向用于受让盐都物流园持有的债务方为盛州集团的应收债权。盛州集团按约定偿还债务。

债务方应支付债务清偿资金总额=信托计划实际募集资金× $[1+10.3\% \times \text{信托存续天数} \div 360]$ 。

12、信托税费、信托管理费用和业绩报酬

(1) 信托税费是指受托人因处理信托事务发生的下列税款和费用，包括但不限于：

①受托人因管理、运用和处分信托财产而需缴纳的印花税、增值税及附加等税费；

②文件或账册制作、印刷费用；

③信息披露费用；

④与信托设立、变更、终止等有关的审计费、律师费、信用评级费、财务顾问费、评估费、拍卖费、抵（质）押物登记费过户费等费用；

⑤支付银行托管费用、银行代理收付费用等；

⑥信托的宣传、推介费用、代理销售费（1.3%/年）；

⑦其他费用，如因涉及诉讼而产生的诉讼费、律师费等；

⑧按照有关规定可以列入的其他税费等。

上述信托税费均由信托财产承担。

(2) 信托税费的计付

①信托税费按实际发生额列支，信托税费由受托人从信托财产中扣除。

②信托计划存续过程中实际发生的上述税费从信托财产中支付。受托人以固有财产先行垫付的，受托人有权从信托财产中优先受偿。

(3) 信托管理费用和业绩报酬的计收

①受托人为委托人（受益人）利益履行义务应收取的信托管理费用由信托财产承担。

本信托计划分期募集，按每期信托资金募集规模的一定比例收取信托管理费用。

本信托计划中，每一期信托计划之信托管理费用对应各类受益人的信托管理费用率均为 1.55%/年，按日计算，并于每季度末月 21 日及每一期信托到期收益分配日从信托专户内支付。

受托人信托管理费用=Σ 各类受益人认购信托计划金额×信托管理费用率×每期信托单位核算期天数÷360。

②本信托计划中，受托人按下列方式计收信托业绩报酬：

信托终止时受益人收益率达到参考收益率的，在信托财产扣除信托税费、信托管理费用、信托收益（按参考收益率计算）和本金后仍有剩余的，剩余部分作为受托人业绩报酬。

③信托管理费用的收取，受托人有权选择在分配信托收益前收取。

13、信托收入及信托收益

信托收入包括债务方按约定支付的债务清偿资金和信托财产存放于银行的利息收入及其在信托收益分配前的运作收入等。

信托收益为信托收入扣除信托税费、信托管理费用和业绩报酬及委托人交付的信托资金后的余额。

本信托计划信托收入主要来源于债务方按约定支付的债务清偿资金。

14、信托收益的分配

(1)受益人的信托收益按净值化管理的要求进行核算并向受益人进行分配。各类受益人信托资金对应的参考收益率（暂定）均为 7.0%/年（每年 365 天）。

受托人特别申明：本参考收益率不构成受托人对受益人本金和收益的任何承诺和保证，亦不代表受益人的实际收益水平。

(2) 信托财产分配顺序

①信托财产优先支付约定的信托税费或因受托人以固有财产先行垫付的或按约定向第三人支付的因处理信托事务产生的税费；

②受托人按约收取信托管理费用；

③受托人按约向受益人分配信托利益；

④受托人按约定收取信托业绩报酬（如有）。

（3）信托收益的分配时间

①信托收益预分配：本信托计划于信托计划成立后每年 12 月 21 日后的 10 个工作日内，受托人划付部分信托税费、信托管理费用并对已实现的信托收益向受益人进行预分配，受益人以其所持有的信托单位份额享有相应的信托收益。

②信托计划各期终止后十个工作日内，受托人进行信托财产清算，受托人划付部分信托税费、信托管理费用并向当期受益人分配已实现的信托收益、返还信托财产，受益人以其所持有的信托单位份额享有相应的信托收益。

（4）信托终止时，信托财产经过清算后，受托人应将信托财产返还给受益人。上述分配过程中如存在非现金类信托财产的，受托人向受益人办理转移过户手续。受益人按信托终止时的信托财产形式予以接受信托财产。

本信托计划到期终止前 20 日或提前终止时，受托人有权变现全部可变现信托财产，并在扣除信托税费、信托管理费用后，按照信托财产清算分配顺序分配信托财产。

15、受托人对信托产品实行净值化管理，净值生成应当符合企业会计准则规定，及时反映基础金融资产的收益和风险，由托管机构进行核算并定期提供报告。受托人在其官方网站于每季度末（信托成立不足一个季度的，在下一季度末）向投资者披露信托产品净值。

16、保障基金缴纳方式

由盐都物流园缴纳信托业保障基金。

17、以上 1-16 项信托计划要素如有变化，以信托合同等信托文件约定为准。

(二) 信托计划操作流程

1、受托人与债权转让方签订《债权转让合同》，约定双方的权利和义务。

2、债权转让方就债权转让事宜通知债务方并取得书面确认。

3、受托人与债务方签订《债务清偿合同》，约定双方的权利和义务。

4、受托人与保证方签订《保证合同》，为债务方按约定偿还债务提供连带责任保证担保。

5、委托人将其合法拥有的资金交付受托人，并与受托人签订《信托合同》，以受托人的名义受让债权转让方持有的应收债权。

6、信托存续期内，受托人根据《信托合同》约定按期向受益人分配信托收益。

7、信托到期后，受托人对信托财产进行清算分配，向委托人（受益人）交付信托财产。

二、债权的形成和确认

本信托计划募集资金用于受让盐都物流园持有的债务方为盛州集团的应收债权。

（一）债权的形成

根据盐都物流园与盛州集团于 2022 年 11 月 4 日签订的编号为 20221101 的《借款合同》，盛州集团因业务经营发展需要向盐都物流园借入不超过人民币贰亿元整的无息借款用于补充营运资金。截至 2022 年 11 月 30 日，盐都物流园因《借款合同》形成的应收盛州集团的应收债权余额为 200,000,000.00 元。该项资金反映在盐都物流园的“其他应收款-盐城盛州集团有限公司”会计科目中，具体明细为：

借款起始日	借款到期日	借款金额（元）	会计记账凭证号
2022-11-23	2025-11-22	200,000,000.00	2022 年 11 月 24 日第 00007 号
合计		200,000,000.00	

盐都物流园本次拟转让债务方为盛州集团的上述尚未收回债权中的 181,372,083.33 元，具体明细如下：

借款起始日	借款到期日	借款金额（元）	会计记账凭证号
2022-11-23	2025-11-22	181,372,083.33	2022 年 11 月 24 日第 00007 号
合计		181,372,083.33	

受托人根据信托计划实际募集情况按照信托资金与债权的比例为 1:1.209147222 确定受让债权的具体金额，并在《债权转让合同》中明确金额。

（二）债权的确认

1、会计师事务所审计

根据盐城中博华联合会计师事务所 2022 年 12 月 7 日出具的编号

为盐中博华审[2022]316号的《审计报告》，截至2022年11月30日，盐都物流园因《借款合同》形成的应收盛州集团款项合计为人民币200,000,000.00元。

2、签订债权确认合同

盐都物流园与盛州集团于2022年12月8日签订了《债权确认合同》。双方对债权进行了确认，确认截至2022年11月30日，盐都物流园因《借款合同》形成的应收盛州集团款项合计为人民币200,000,000.00元。

3、项目经理审查

信托项目经理对债权转让方“其他应收款-盐城盛州集团有限公司”科目中因《借款合同》形成的应收债务方的账面余额进行了审查，核对了相关会计凭证等，并查阅了《借款合同》、《审计报告》、《债权确认合同》有关条款。

经审查，债权转让方对拟转让的债权未约定不得对外转让条款，债权转让方与债务方同意对拟转让的债权在任何情况下均不得主张抵销。根据《借款合同》的相关约定，盐都物流园有权向我司转让债权。

我认为上述债权真实、合法、有效。

三、债权转让方和债务方简介与分析

(一) 债权转让方简介及分析

1、基本情况

企业名称	盐城盐都现代物流园投资发展有限公司		
住所	盐城市盐都区新区开创路2号(永宁国际汽车城4楼406-408室)		
成立日期	2010-07-27		
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	注册资本	20,000.00万元
统一社会信用代码	91320903559305702E	实收资本	20,000.00万元
营业期限	2010-07-27至无固定期限	客户标识	新客户
经营范围	物流园项目的投资管理;管理咨询;经营授权范围内的国有资产、基础设施投资、建设、管理、对外投资、实业投资、房地产经纪服务;房屋拆除;物流业相关基础设施建设及相关服务;仓储服务、货运代理(代办)、货运配载、搬运装卸;货物仓储设施的租赁;承办海运、陆运、空运、快递进出口货物的国际运输代理业务(国际船舶运输及国际班轮运输代理除外);物流咨询;经济信息咨询;物业管理;金属制品加工;金属材料及制品、建筑材料、电器机械销售;自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外);房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。		

2、组织架构

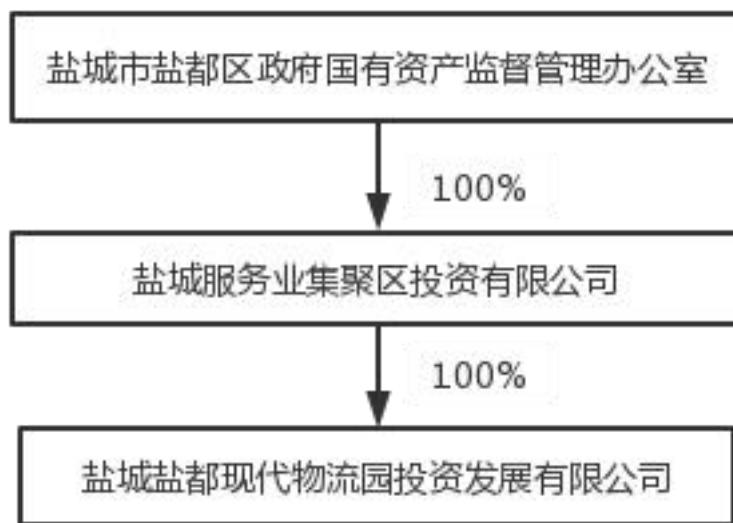
根据盐都物流园《公司章程》及国家企业信用信息公示系统查询,公司不设股东会,由股东直接行使相应职权。公司不设董事会,设执行董事1名,由股东直接委派,执行董事为公司的法定代表人。公司不设监事会,设监事1名。

3、股权结构

盐都物流园的出资人是盐城服务业集聚区投资有限公司,持股比

例 100%，实际控制人为盐城市盐都区人民政府。

股权结构图如下：



4、高级管理人员

法定代表人、执行董事兼总经理：蒋迎春，女，1984 年 3 月出生，大学本科学历，历任盐城金穗会计事务所、盐城市盐都新区财税所，现任盐都物流园法定代表人、执行董事兼总经理。

5、财务状况

(1) 财务报表

截至 2022 年 9 月末，盐都物流园资产总额 39.17 亿元，负债总额 24.86 亿元，资产负债率 63.47%。2021 年，盐都物流园实现营业收入 5.56 亿元，净利润 0.61 亿元。

盐都物流园 2019 年度财务报表-2021 年度财务报表由盐城中博华联合会计师事务所审计并出具无保留意见的审计报告。根据上述审计报告及未经审计的公司 2022 年三季度报表列示如下：

资产负债表

单位：万元

科目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
流动资产：				
货币资金	35,575.72	30,487.21	34,715.74	28,261.07
应收账款	35,364.86	33,489.43	35,946.05	30,619.74

预付款项	6,723.67	6,822.01	7,817.01	6,859.88
其他应收款	21,837.45	18,217.20	26,167.86	45,267.97
存货	101,581.48	92,190.64	83,319.73	84,517.61
流动资产合计	201,083.17	181,206.48	187,966.38	195,526.27
非流动资产:				
长期股权投资	2,400.00	12,400.00	12,400.00	12,400.00
固定资产	127,499.52	125,274.32	126,104.85	119,439.52
在建工程	56,225.17	56,660.00	57,540.50	57,546.84
无形资产	6,115.40	6,747.39	6,747.39	6,747.39
非流动资产合计	192,240.09	201,081.71	202,792.73	196,133.75
资产总计	393,323.27	382,288.19	390,759.11	391,660.02
流动负债:				
短期借款	37,950.00	17,700.00	33,850.00	17,700.00
应付票据	28,300.10	13,000.10	15,000.00	30,200.00
应付账款	38,561.47	4,389.18	3,586.18	4,376.93
应付职工薪酬	47.22			
应交税费	129.56	92.94	122.77	247.61
其他应付款	174,343.73	197,087.28	180,034.52	188,912.96
流动负债合计	279,332.07	232,269.50	232,593.46	241,437.50
非流动负债:				
长期借款	10,945.51	18,041.29	20,047.76	7,147.47
非流动负债合计	10,945.51	18,041.29	20,047.76	7,147.47
负债合计	290,277.58	250,310.79	252,641.22	248,584.97
所有者权益:				
实收资本	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
资本公积	59,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00
未分配利润	24,045.69	29,977.41	36,117.89	41,075.05
所有者权益合计	103,045.69	131,977.41	138,117.89	143,075.05
负债和所有者权益总计	393,323.27	382,288.19	390,759.11	391,660.02

利润表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
一、营业收入	65,528.31	66,183.09	70,563.67	55,637.43
减：营业成本	51,238.53	54,591.09	57,851.67	45,623.59
税金及附加	869.54	859.92	658.95	520.22
销售费用	471.22	687.92	661.65	495.37
管理费用	2,238.31	926.63	895.82	676.82
研发费用				
财务费用	3,655.12	1,700.46	2,816.47	2,124.72
加：其他收益	20.00	0.00	0.00	0.00

二、营业利润	7,075.59	7,417.08	7,679.10	6,196.71
加：营业外收入				
减：营业外支出				
三、利润总额	7,075.59	7,417.08	7,679.10	6,196.71
减：所得税费用	1,072.55	1,485.36	1,538.62	1,239.54
四、净利润	6,003.04	5,931.72	6,140.48	4,957.16

现金流量表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
一、经营活动产生的现金流量：				
现金流入	116,150.38	147,503.16	77,280.33	68,196.60
现金流出	107,390.56	119,528.70	80,460.34	57,244.91
经营活动产生的现金流量净额	8,759.83	27,974.46	-3,180.01	10,951.69
二、投资活动产生的现金流量：				
现金流入				
现金流出	1,407.24	18,208.29	7,931.46	6.34
投资活动产生的现金流量净额	-1,407.24	-18,208.29	-7,931.46	-6.34
三、筹资活动产生的现金流量：				
现金流入	13,361.20		18,156.47	0
现金流出	3,655.12	14,854.67	2,816.47	17,400.03
筹资活动产生的现金流量净额	9,706.07	-14,854.67	15,340.00	-17,400.03
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	17,058.66	-5,088.51	4,228.53	-6,454.67
六、期初现金及现金等价物余额	18,517.05	35,575.72	30,487.21	34,715.74
七、期末现金及现金等价物余额	35,575.72	30,487.21	34,715.74	28,261.07

(2) 2021年度财务报表及2022年9月末报表变动较大科目的主要附注说明（表格单位：万元）

① 货币资金期末余额 34,715.74 万元，其中银行存款 567.11 万元，其他货币资金 29,920.10 万元。

② 应收账款期末余额 35,946.05 万元，主要情况如下：

名称	金额
盐城兴城置业有限公司	14,496.99
盐城商用汽车城有限公司	13,200.00
盐城恒久市政工程有限公司	2,200.00
盐城市恒辉物业管理有限公司	2,155.82
盐城恒泽水环境治理有限公司	2,000.00
合计	34,052.81

③ 其他应收款期末余额 26,167.86 万元，主要情况如下：

名称	金额
盐城市盐州实业总公司	8,906.43
盐城恒益绿化有限公司	4,000.00
盐城市盐都区盐渎街道财政所	3,050.63
盐城城西南水务开发运营有限公司	2,354.00
盐都区政府国有资产监督管理办公室	2,000.00
合计	20,311.05

2022年11月末期末主要情况如下：

名称	金额
盐城市盐都区盐渎街道财政所	20,050.63
盐城盛州集团有限公司	20,000.00
盐都区政府国有资产监督管理办公室	5,000.00
盐城恒久市政工程有限公司	1,200.00
保证金	500.04
合计	46,750.67

④ 存货期末余额 83,319.73 万元，全部为施工成本。

⑤ 长期股权投资期末余额 12,400.00 万元，具体情况如下：

名称	金额
盐城商用汽车城有限公司	2,400.00
盐城盐渎电商物流园股份有限公司	10,000.00
合计	12,400.00

⑥ 固定资产期末余额 126,104.85 万元，主要为房屋建筑物。

⑦ 在建工程期末余额 57,540.50 万元，全部为在建工程项目。

⑧ 短期借款期末余额 33,850.00 万元，具体情况如下：

名称	金额
江苏银行盐都支行	4,750.00
恒丰银行新街口支行	8,000.00
盐城农商行盐都支行	4,950.00
浙商银行盐城分行	16,150.00
合计	33,850.00

2022年9月末期末余额 17,700.00 万元，具体情况如下：

名称	金额
江苏银行盐都支行	4,750.00
恒丰银行新街口支行	8,000.00
盐城农商行盐都支行	4,950.00
合计	17,700.00

⑨ 应付票据款期末余额 15,000.00 万元，全部为银行承兑汇票。

⑩ 其他应付款期末余额 180,034.52 万元，主要情况如下：

名称	金额
盐城东方汽车广场投资发展有限公司	59,707.62
盐城电商快递产业园投资公司	31,755.78
盐城职苑投资实业有限公司	29,299.90
盐城瑞嘉汽车服务有限公司	24,000.00
盐城盐都现代商务商贸投资发展有限公司	23,617.30
合计	168,380.61

⑪ 长期借款期末余额 20,047.76 万元，具体情况如下：

名称	金额
徽银金融租赁有限公司	4,963.78
苏州信托有限公司	10,000.00
诚泰融资租赁（上海）有限公司	5,083.98
合计	20,047.76

2022 年 9 月末长期借款期末余额 7,147.47 万元，具体情况如下：

名称	金额
徽银金融租赁有限公司	3,357.82
诚泰融资租赁（上海）有限公司	3,789.65
合计	7,147.47

6、财务状况分析

（1）资产负债结构分析

盐都物流园近三年的总资产小幅波动，2021 年末的总资产规模 39.08 亿元。其中流动资产 20.28 亿元，占总资产的 51.90%，主要为存货和应收账款。

盐都物流园近三年的总负债也小幅波动，2021 年末的总负债规模 25.26 亿元。其中流动负债 23.26 亿元，占总负债的 92.06%，主要为其他应付款。

（2）所有者权益结构分析

盐都物流园近三年的所有者权益逐年增长，2021 年末的所有者权益规模 14.31 亿元。其中实收资本 2.00 亿元，占所有者权益的 14.48%。

(3) 偿债能力分析

①短期偿债能力分析

短期偿债能力指标

指标	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
流动比率	0.72	0.78	0.81	0.81
速动比率	0.36	0.38	0.45	0.46

盐都物流园近三年的流动比率均保持在 1 以内，速动比率均保持在 0.5 以内，短期偿债能力较差。

②长期偿债能力分析

长期偿债能力指标

指标	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
资产负债率	73.80%	65.48%	64.65%	63.47%

盐都物流园近三年的资产负债率逐年降低，且近两年均保持在 70%以下，具有长期偿债能力。

(4) 盈利能力分析

盈利能力指标

指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月
营业利润率	10.80%	11.21%	11.14%	10.88%

盐都物流园近三年的营业利润率均保持在 10%以上，盈利能力一般。

7、资信状况

经“中国人民银行征信系统”查询，截至 2022 年 12 月 8 日，盐都物流园于 2013 年首次有信贷交易记录，报告期内，共在 13 家金融机构办理过信贷业务，目前在 5 家金融机构的业务仍未结清，当前借贷交易余额为 35,057.82 万元，担保交易余额 15,200.00 万元，未结清信贷无关注类、不良类余额，无对外担保情况。

经“国家企业信用信息公示系统”查询，截止 2022 年 12 月 6 日，盐都物流园暂无行政处罚信息、列入经营异常名录信息、列入严重违法

法失信企业名单（黑名单）信息情况，但有 1 条股权出质信息，经了解系股东盐城服务业集聚区投资有限公司 2021 年 11 月 1 日因融资事宜将持有的盐都物流园 10,000.00 万元股权质押给苏州信托有限公司，目前处于在押状态。

经“全国法院被执行人信息查询系统”、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”查询，截至 2022 年 12 月 6 日，盐都物流园无被执行人情况，未列入失信被执行人。

经“中国裁判文书网”和“企查查”查询，截至 2022 年 12 月 6 日，盐都物流园无涉诉情况。盐都物流园最近两年未发生过严重的环境或社会风险事件，最近一年无未处理的严重的环保处罚。

8、总体评价

盐都物流园作为盐城市盐都区人民政府实际控制的全资国有企业，主要负责盐都现代物流园项目的投资管理。公司资产规模较大，资产负债结构合理，资信状况良好，具备一定的偿债能力。

（二）债务方简介与分析

1、基本情况

企业名称	盐城盛州集团有限公司		
住所	盐城市盐都区新都西路汇都大厦（B）		
成立日期	2012-04-10		
类型	有限责任公司(国有独资)	注册资本	500,000.00 万元
统一社会信用代码	91320903593926852J	实收资本	489,000.00 万元
营业期限	2012-04-10 至无固定期限	客户标识	老客户
经营范围	授权范围内的国有资产管理；土地开发经营；园区基础设施投资、建设、管理；对外投资；新能源、新材料与高端装备、智能终端、大数据、现代农业、现代服务业项目投资，农村环境治理，地面及河道整治，绿化工程、房屋建筑工程、地基与基础工程、环保工程施工，建筑设备及自有房屋租赁，物业管理服务，建材销售，基础设施配套管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

2、组织架构

根据盛州集团《公司章程》及国家企业信用信息公示系统查询，公司不设股东会，由董事会代为行使《公司法》规定的部分股东职权。公司设董事会，由 5 人组成，其中 2 名职工董事由职工代表大会选举产生，其他董事会成员由盐城市盐都区国有资产监督管理办公室委派，设董事长 1 人，由股东决定产生。公司设监事会，由 5 名监事组成，其中 3 名由盐城市盐都区国有资产监督管理办公室委派，2 名由职工代表大会选举产生，设监事会主席 1 名；公司设总经理 1 名，由董事会聘任产生。公司设总经理 1 名，总经理为公司的法定代表人。

3、股权结构

盛州集团的出资人是盐城市盐都区人民政府国有资产监督管理办公室，持股比例 100%，实际控制人为盐城市盐都区人民政府。

4、高级管理人员

董事长：蔡元，男，1988 年出生，本科学历，2010 年 7 月参加工作，历任江苏悦达禽业科技有限公司财务总监、盐城咏恒投资发展有限公司副总经理、盐城高新区投资集团有限公司董事，现任盛州集团董事长。

法定代表人、总经理：陆映州，男，1987 年出生，本科学历，2009 年 7 月参加工作，历任盐城市盐都区潘黄街道财经办副主任、财政与资产管理局副局长，现任任盛州集团总经理、法定代表人。

5、发债与评级

盛州集团已多次发行债券，截至 2022 年 12 月 6 日存续债券具体情况如下：

单位：亿元、年

证券简称	起息日	剩余期限	余额	债项/主体评级
21 盐城盛州 PPN001	2021-12-15	2.0329	3.00	--/AA
21 盛州 01	2021-01-22	3.1315	8.00	AA/AA
20 盛州 01	2020-12-10	3.0137	7.00	AA/AA

盐保障次	2020-08-25	0.1233	0.20	
盐保障06	2020-08-25	0.1233	0.77	AA+/AA
合计			18.97	

2022年6月2日东方金诚国际信用评估有限公司跟踪评定盛州集团主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

6、财务状况

(1) 财务报表

截至2022年9月末，盛州集团合并资产总额331.29亿元，负债总额172.39亿元，资产负债率52.04%。2021年，盛州集团实现营业收入16.10亿元，利润总额3.41亿元，净利润2.80亿元。

盛州集团2019-2021年度财务报表由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具无保留意见的审计报告。根据上述审计报告及未经审计的2022年三季度报表列示如下：

合并资产负债表

单位：万元

科目	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末
流动资产：				
货币资金	267,128.37	402,866.19	289,880.30	262,480.46
交易性金融资产			1,200.00	1,000.00
应收票据	5.40	0.40		
应收账款	28,536.34	10,533.35	9,381.03	21,625.10
预付款项	124,081.41	124,907.63	153,227.67	160,025.42
其他应收款	1,196,592.30	1,066,949.06	1,087,976.98	773,140.30
存货	672,884.96	924,236.64	1,002,435.74	1,037,657.62
其他流动资产	185,282.31	178,265.47	176,712.64	176,298.43
流动资产合计	2,474,511.09	2,707,758.74	2,720,814.37	2,432,227.32
非流动资产：				
可供出售金融资产	12,500.00	14,500.47		
长期应收款		119,705.00	119,705.00	119,705.00
长期股权投资	12,955.92	171,829.31	175,208.38	175,095.06
其他权益工具投资			13,470.47	13,470.47
投资性房地产	324,997.62	348,829.59	362,478.53	362,478.53
固定资产	15,889.49	47,697.75	54,518.08	52,272.84
在建工程	34,837.38	74,605.11	88,790.43	104,962.08
无形资产	8,055.33	8,029.72	9,456.35	9,246.21
长期待摊费用	26.48	226.98	317.35	346.44

递延所得税资产	2,386.59	1,604.91	1,870.68	1,895.88
其他非流动资产	41,224.13	41,224.13	41,224.13	41,224.13
非流动资产合计	452,872.94	828,252.97	867,039.42	880,696.65
资产总计	2,927,384.03	3,536,011.71	3,587,853.78	3,312,923.98
流动负债:				
短期借款	201,145.00	255,773.19	205,818.53	165,735.00
应付票据	106,400.00	75,900.00	90,230.00	53,200.00
应付账款	5,937.28	7,399.71	6,268.64	2,911.25
预收账款	3,257.86	5,485.79	1,511.89	4,297.68
合同负债			2,043.53	1,970.03
应付职工薪酬	31.64	38.67	15.58	37.55
应交税费	31,806.92	40,530.82	48,012.71	51,056.65
其他应付款	30,547.21	27,261.38	20,892.89	47,932.54
一年内到期的非流动负债	475,527.65	511,091.73	818,693.05	364,746.38
其他流动负债	50,149.00		5,251.35	194.82
流动负债合计	904,802.56	923,481.29	1,198,738.16	692,081.91
非流动负债:				
长期借款	739,756.50	1,088,777.00	608,078.14	807,058.14
应付债券		92,260.32	188,337.28	188,565.24
长期应付款	63,309.26	44,623.40	21,638.32	3,750.00
递延所得税负债	24,216.45	29,392.62	32,434.23	32,434.23
其他非流动负债	83,108.00	26,268.00		
非流动负债合计	910,390.21	1,281,321.34	850,487.97	1,031,807.61
负债合计	1,815,192.77	2,204,802.63	2,049,226.13	1,723,889.53
所有者权益:				
实收资本	300,000.00	360,000.00	489,000.00	489,000.00
资本公积	519,712.75	640,410.92	690,410.92	721,410.92
其他综合收益	72,649.34	84,267.40	84,730.91	84,730.91
盈余公积	2,626.70	4,254.51	5,496.74	5,496.74
未分配利润	210,438.75	234,266.31	261,364.30	280,731.67
少数股东权益	6,763.73	8,009.94	7,624.78	7,664.21
所有者权益合计	1,112,191.27	1,331,209.08	1,538,627.66	1,589,034.45
负债和所有者权益总计	2,927,384.04	3,536,011.71	3,587,853.78	3,312,923.98

母公司资产负债表

单位：万元

科目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
流动资产:				
货币资金	77,878.43	217,442.41	158,125.56	113,504.27
预付款项	30,178.44	32,189.49	43,228.82	44,812.82
其他应收款	1,404,066.17	1,239,716.55	1,601,570.30	1,313,946.62
存货	213,656.12	437,047.64	569,199.17	653,552.53

其他流动资产	162,869.96	164,611.41	164,031.83	
流动资产合计	1,888,649.12	2,091,007.50	2,536,155.68	2,125,816.24
非流动资产:				
长期应收款		70,000.00	70,000.00	70,000.00
长期股权投资	623,922.23	761,332.23	761,332.23	760,332.23
投资性房地产	77,484.39	77,768.77	78,517.20	78,517.20
固定资产	919.49	734.79	551.04	392.67
无形资产	10.66	199.31	203.90	180.86
递延所得税资产	59.68	30.37	6.04	19.41
其他非流动资产	10,101.00		10,101.00	10,101.00
非流动资产合计	712,497.45	910,065.47	920,711.40	919,543.36
资产总计	2,601,146.58	3,001,072.97	3,456,867.08	3,045,359.61
流动负债:				
短期借款	117,360.00	154,018.19	143,818.29	66,940.00
应付票据	44,500.00	59,900.00	69,100.00	29,900.00
应交税费	2,153.29	2,309.68	2,309.68	2,262.75
其他应付款	522,176.81	267,427.24	698,596.58	693,109.26
一年内到期的非流动负债	389,229.45	434,893.73	731,672.80	320,631.88
其他流动负债			4,995.08	
流动负债合计	1,075,419.55	918,548.84	1,650,492.45	1,112,843.89
非流动负债:				
长期借款	710,316.50	1,028,691.00	464,139.14	600,481.14
应付债券		68,960.32	178,637.28	178,865.24
长期应付款	61,409.26	44,623.40	21,638.32	3,750.00
递延所得税负债	3,953.58	4,024.67	4,211.78	4,211.78
非流动负债合计	775,679.34	1,146,299.39	668,626.52	787,308.16
负债合计	1,851,098.89	2,064,848.23	2,319,118.96	1,900,152.05
所有者权益:				
实收资本	300,000.00	360,000.00	489,000.00	489,000.00
资本公积	411,999.76	531,999.76	581,999.76	581,999.76
其他综合收益	11,860.74	11,860.74	11,860.74	11,860.74
专项储备				
盈余公积	2,626.70	4,254.51	5,496.74	5,496.74
未分配利润	23,560.49	38,210.73	49,390.87	56,850.31
所有者权益合计	750,047.69	946,325.74	1,137,748.11	1,145,207.56
负债和所有者权益总计	2,601,146.58	3,011,173.97	3,456,867.08	3,045,359.61

合并利润表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
一、营业收入	122,900.15	144,469.69	160,966.00	121,589.22
减：营业成本	101,069.49	118,182.54	131,138.30	99,860.12

税金及附加	4,555.39	3,816.37	3,233.29	2,515.03
销售费用	1,477.58	1,149.38	1,192.81	432.77
管理费用	8,635.11	7,408.82	8,917.22	4,883.69
财务费用	127.37	5,423.37	6,820.76	1,365.36
加：其他收益	20,147.41	15,656.34	13,626.11	10,820.00
投资收益	5.34	100.91	326.47	69.55
公允价值变动收益			11,548.45	
信用减值损失			-1,063.09	-100.80
资产减值损失	-989.26	-3,126.70		
二、营业利润	26,198.70	21,119.76	34,101.55	23,320.99
加：营业外收入	27.59	105.11	6.43	6.52
减：营业外支出	934.71	220.29	40.15	1.45
三、利润总额	25,291.58	21,004.58	34,067.84	23,326.06
减：所得税费用	2,407.85	6,307.68	6,057.34	3,919.26
四、净利润	22,883.73	14,696.90	28,010.50	19,406.80

母公司利润表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
一、营业收入	11,750.54	8,368.26	18,429.99	3,976.68
减：营业成本	6,212.66	4,934.54	14,269.26	3,233.35
税金及附加	982.96	939.62	1,151.36	665.59
销售费用	480.15	448.07	264.73	0.00
管理费用	3,104.70	1,097.13	1,737.91	1,095.36
财务费用	-984.48	354.63	191.28	463.62
加：其他收益	20,000.00	15,573.32	10,800.44	8,893.00
投资收益	-	27.58	173.69	87.78
公允价值变动收益	-	-	748.43	-
信用减值损失	-	-	97.34	-53.48
资产减值损失	191.71	-117.23		
二、营业利润	22,146.26	16,077.94	12,635.34	7,446.07
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	0.06	61.95	1.52	-
三、利润总额	22,146.20	16,015.99	12,633.82	7,446.07
减：所得税费用	441.82	256.79	211.44	-13.37
四、净利润	21,704.38	15,759.20	12,422.38	7,459.44

合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
一、经营活动产生的现金流量：				
现金流入	716,225.67	914,161.15	870,197.07	619,466.18

现金流出	882,507.86	862,633.19	814,727.47	356,482.14
经营活动产生的现金流量净额	-166,282.18	51,527.96	55,469.60	262,984.04
二、投资活动产生的现金流量:				
现金流入	50.00	1,317.61	9,399.49	96.01
现金流出	69,985.94	343,568.11	38,095.42	16,055.14
投资活动产生的现金流量净额	-69,935.94	-342,250.49	-28,695.93	-15,959.13
三、筹资活动产生的现金流量:				
现金流入	890,677.72	1,515,420.19	937,835.08	748,694.82
现金流出	862,661.70	1,029,614.63	1,093,694.64	963,869.58
筹资活动产生的现金流量净额	28,016.02	485,805.56	-155,859.56	-215,174.75
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-208,202.09	195,083.02	-129,085.89	31,850.16
六、期初现金及现金等价物余额	250,330.46	42,128.37	237,211.39	108,125.50
七、期末现金及现金等价物余额	42,128.37	237,211.39	108,125.50	139,975.66

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
一、经营活动产生的现金流量:				
现金流入	922,244.69	841,601.10	721,794.04	439,261.30
现金流出	1,023,921.29	979,579.51	620,750.32	157,493.64
经营活动产生的现金流量净额	-101,676.60	-137,978.41	101,043.72	281,767.66
二、投资活动产生的现金流量:				
现金流入	0.00	27.58	173.69	0.00
现金流出	222,239.27	218,822.62	57.36	8.44
投资活动产生的现金流量净额	-222,239.27	-218,795.04	116.34	-8.44
三、筹资活动产生的现金流量:				
现金流入	610,112.00	1,199,628.19	670,720.08	572,986.52
现金流出	492,761.88	710,190.77	848,416.99	867,747.03
筹资活动产生的现金流量净额	117,350.12	489,437.42	-177,696.90	-294,760.51
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-206,565.75	132,663.97	-76,536.84	-13,001.29
六、期初现金及现金等价物余额	233,444.18	26,878.43	159,542.41	83,005.56
七、期末现金及现金等价物余额	26,878.43	159,542.40	83,005.56	70,004.27

(2) 2021年度合并财务报表及2022年9月末报表变动较大科目的主要附注说明(表格单位:万元)

① 货币资金期末余额 289,880.30 万元,具体情况如下:

名称	金额
银行存款	108,125.50
其他货币资金	181,754.80
合计	289,880.30

其中其他货币资金全部为以银行定期存单为质押开具的银行承兑汇票及取得的存款。

② 应收账款期末余额 9,381.03 万元，主要情况如下：

名称	金额
盐城市盐都区人民政府盐渎街道办事处	3,233.99
连云港森呼吸食品有限公司	1,800.00
盐城市泾口生态旅游有限公司	1008.85
连云港凯哲国际贸易有限公司	600.00
盐城盐都现代商务商贸投资发展有限公司	577.90
合计	7,218.74

③ 预付款项期末余额153,227.67万元，主要情况如下：

名称	金额
深圳市建设集团有限公司	27040.90
江苏创世纪置业有限公司	22,910.04
盐城市俊州工程管理有限公司	20,000.00
盐城同人置业有限公司	16,303.64
盐城晟瑜置业有限公司	13,031.61
合计	99,286.05

④ 其他应收款期末余额 1,087,976.98 万元，主要情况如下：

名称	金额
盐城市俊州建设工程管理有限公司	131,645.14
盐城市华清资产管理有限公司	125,543.98
盐城开新投资实业有限公司	112,234.73
盐城盐都商务商贸公司投资发展有限公司	110,068.49
盐城市冈中建设投资有限公司	100,800.33
合计	580,292.67

2022 年 9 月末其他应收款期末余额 773,140.30 万元，主要情况如下：

名称	金额
盐城市俊州建设工程管理有限公司	131,303.19
盐城市华清资产管理有限公司	100,475.62
盐城盐都现代商务商贸投资发展有限公司	110,020.30
盐城市冈中建设投资有限公司	100,512.66
盐城开新投资实业有限公司	93,081.53
合计	535,393.30

⑤ 存货期末余额 1,002,435.74 万元，主要为土地拆迁整理成本及合同履行成本。

⑥ 其他流动资产期末余额 176,712.64 万元，主要为短期债权。

⑦ 长期股权投资期末余额 175,208.38 万元，具体情况如下：

名称	金额
江苏多米链动技术服务有限公司	1,503.18
盐城淳赋电子商务有限公司	296.04
盐城航美嘉成企业管理中心(有限合伙)	2,600.00
盐城牛员外企业管理中心(有限合伙)	2,999.99
江苏思想家家居有限公司	193.35
盐城中路荣平投资咨询中心(有限合伙)	119.31
盐城市娣一科技有限公司	2,037.54
盐城金瑞城置业有限公司	15,121.61
盐城盐高市政工程有限公司	73,421.93
盐城创咏加氢站管理服务有限公司	430.11
盐城恒远投资发展有限公司	76,485.31
合计	175,208.38

⑧ 投资性房地产期末余额 362,478.53 万元，主要是房屋建筑物。

⑨ 固定资产期末余额 54,518.08，主要是房屋建筑物。

⑩ 在建工程期末余额 88,790.43 万元，全部为工程项目。

⑪ 其他非流动资产期末余额 41,224.13 万元，主要为土地使用权。

⑫ 短期借款期末余额 205,818.53 万元，分类情况如下：

类别	金额
保证借款	124,273.07
质押借款	73,300.00
抵押借款	8,000.00
应付利息	245.46
合计	205,818.53

⑬ 应付票据期末余额 90,230.00 万元，其中银行承兑汇票 78,230.00 万元，商业承兑汇票 12,000.00 万元。

⑭ 应付账款期末余额 6,268.64 万元，主要情况如下：

名称	金额
江苏明华建设有限公司	2,513.81
江苏海翔电气实业集团有限公司	1,675.20
江苏厚润新能源技术发展有限公司	138.19
合计	4,327.21

⑮ 其他应付款期末余额 20,892.89 万元，主要情况如下：

名称	金额
江苏开金互联网金融资产交易中心有限公司	10,537.37
盐城市瑞荣建设投资有限公司	15,000.00
盐渎街道刘朋社区	931.33
合计	12,968.70

2022 年 11 月末期末主要情况如下：

名称	金额
盐都区财政局	21,710.00
盐城盐都现代物流园投资发展有限公司	20,000.00
盐都区福才居委会	5,071.68
盐城市瑞荣建设投资有限公司	1,500.00
盐渎街道刘朋社区	931.32
合计	49,213.00

⑯ 一年内到期的非流动负债期末余额 818,693.05 万元，分类情况如下：

类别	金额
一年内到期的长期借款	728,887.00
一年内到期的长期应付款	29,790.01
一年内到期的应付债券	13,600.00
一年内到期的定向融资	37,027.00
一年内到期的非流动负债应付利息	9,389.04
合计	818,693.05

⑰ 长期借款期末余额 608,078.14 万元，分类情况如下：

类别	金额
保证借款	883151.14
质押借款	98900.00
抵押借款	174833.000
信用借款	100001.00
长期借款应付利息	3407.20
减：一年内到期的长期借款	728,887.00
合计	608,078.14

⑱ 应付债券期末余额 188,337.28 万元，具体情况如下：

项目	金额
2020 非公开公司债券	69,140.56
2021 非公开公司债券	79,496.71
华金盛州-盐城保障房资产支持专项计划	23,300.00
21 盐城盛州 PPN001	30,000.00
合计	188,337.28

⑲ 长期应付款期末余额 21,638.32 万元，全部为租赁借款

(3) 长短期借款明细

截至 2022 年 9 月 30 日，盛州集团母公司的长短期借款明细如下：

单位：万元

授信机构	开立及到期日期	余额	备注
浙商银行盐城分行	2022.4.22-2022.12.26	16,990.00	已录征信
盐城农商行盐都支行	2017.4.1-2027.1.19	5,000.00	
农行盐都支行	2017.4.28-2027.1.19	5,000.00	
农行盐都支行	2017.5.19-2027.1.19	5,000.00	
农行盐都支行	2018.3.20-2024.2.20	15,000.00	
农行盐都支行	2018.4.1-2027.1.19	20,000.00	
厦门国际银行上海静安支行	2021.4.9-2023.4.8	6,750.00	
建信信托有限责任公司	2020.6.10-2023.6.9	40,000.00	
	2021.5.31-2023.5.31	20,000.00	
恒丰银行南京城东支行	2022.6.2-2023.6.1	14,500.00	
江苏银行盐都支行	2017.8.24-2026.12.21	9,000.00	
	2018.1.4-2026.12.21	36,000.00	
四川信托有限公司(北京银行)	2018.1.26-2022.12.21	19,000.00	
徽银金融租赁有限公司	2018.2.5-2022.12.20	1,000.00	
	2018.6.5-2023.6.5	2,000.00	
江苏金融租赁股份有限公司	2018.2.12-2023.2.13	2,413.92	
稠州金融租赁有限公司	2018.2.12-2023.2.12	460.30	
	2018.3.1-2023.2.12	1,266.87	
中国民生银行盐城分行	2018.3.14-2026.3.13	2,000.00	
	2018.6.13-2026.3.3	2,000.00	
苏州银行大丰支行	2018.6.30-2026.6.29	9,000.00	
渤海银行南京分行	2018.8.2-2023.7.30	1,600.00	
	2018.8.22-2023.7.30	2,400.00	
工商银行盐都支行	2018.9.29-2028.4.10	5,000.00	
	2018.10.8-2026.10.10	2,000.00	
华夏银行盐城分行	2022.5.20-2023.5.18	10,000.00	

中国工商银行盐都支行	2019. 9. 24-2029. 9. 1	12, 000. 00		
国药集团融资租赁有限公司	2019. 9. 25-2023. 9. 25	725. 29		
中航国际租赁有限公司	2020. 1. 15-2024. 1. 15	11, 250. 00		
光大信托	2020. 11. 6-2022. 11. 5	5, 500. 00		
江苏省国际信托有限责任公司	2020. 6. 29-2022. 12. 29	10, 000. 00		
浙江稠州商业银行南京分行	2022. 7. 20-2023. 7. 18	9, 500. 00		
盐城农商行营业部	2022. 9. 5-2023. 9. 4	1, 950. 00		
稠州金融租赁有限公司（稠州银行）	2021. 4. 27-2024. 4. 26	3, 424. 17		
	2021. 5. 25-2024. 5. 24	2, 054. 50		
中融国际信托有限公司	2022. 4. 13-2024. 4. 13	4, 150. 00		
	2022. 4. 15-2024. 4. 13	3, 710. 00		
	2022. 4. 20-2024. 4. 13	2, 740. 00		
	2022. 4. 22-2024. 4. 13	3, 790. 00		
	2022. 4. 27-2024. 4. 13	4, 410. 00		
	2022. 4. 29-2024. 4. 13	3, 060. 00		
	2022. 5. 6-2024. 4. 13	1, 600. 00		
	2022. 5. 11-2024. 4. 13	15, 980. 00		
	2022. 5. 13-2024. 4. 13	4, 300. 00		
	2022. 5. 18-2024. 4. 13	3, 750. 00		
	2022. 5. 20-2024. 4. 13	1, 580. 00		
2022. 5. 25-2024. 4. 13	930. 00			
紫金信托有限公司（南京银行）	2022. 4. 27-2024. 4. 27	20, 000. 00		
南京银行盐城分行	2022. 6. 10-2023. 6. 9	4, 000. 00		
小计		383, 785. 06		
苏州金融租赁有限公司	2018. 1. 10-2023. 1. 20	573. 03	未录征信	
	2018. 1. 30-2023. 1. 29	571. 04		
	2018. 2. 14-2023. 2. 13	1, 139. 22		
华宝信托有限责任公司	2018. 6. 21-2023. 6. 21	1, 180. 00		
	2018. 8. 15-2023. 8. 15	5, 000. 00		
	2018. 8. 20-2023. 8. 19	5, 000. 00		
	2018. 12. 26-2023. 12. 25	14, 570. 00		
中国建设银行股份有限公司盐城迎宾支行	2020. 2. 19-2028. 1. 18	14, 850. 00		
中信银行盐城分行	2020. 6. 29-2028. 12. 20	45, 278. 14		

五矿信托	2020.10.16-2022.10.15	14,410.00
	2020.10.19-2022.10.18	5,000.00
	2020.10.23-2022.10.22	9,550.00
	2020.10.30-2022.10.29	7,010.00
	2020.11.6-2022.11.5	5,580.00
渤海信托	2020.10.16-2022.10.15	14,120.00
华鑫信托	2020.12.4-2022.12.3	3,750.00
	2020.12.11-2022.12.10	400.00
	2020.12.21-2022.12.20	590.00
	2020.12.30-2022.12.29	1,450.00
	2021.1.8-2022.1.7	770.00
	2021.1.22-2022.1.21	1,360.00
	2021.2.5-2023.2.4	1,300.00
	2021.2.9-2023.2.8	1,130.00
	2021.2.24-2023.2.23	1,490.00
	2021.3.2-2023.3.1	370.00
	2020.12.25-2022.12.24	7,000.00
	2021.4.7-2023.4.6	18,000.00
	2021.3.5-2023.3.4	12,780.00
	2021.3.9-2023.3.8	12,220.00
华金证券股份有限公司	2020.8.25-2023.1.25	7,700.00
	2020.9.11-2023.1.25	2,000.00
建信信托有限责任公司	2020.11.5-2023.11.5	47,000.00
西部信托有限公司	2021.4.9-2022.10.8	760.00
	2021.4.16-2022.10.15	415.00
	2021.4.23-2022.10.22	1,236.00
	2021.4.29-2022.10.28	250.00
	2021.5.14-2022.11.14	2,761.00
	2021.5.21-2022.11.20	1,997.00
	2021.5.28-2022.11.28	1,120.00
	2021.6.17-2022.12.17	5,165.00
2021.6.18-2022.12.18	3,957.00	
山东省国际信托股份有限公司	2021.4.2-2023.4.2	15,000.00
	2021.4.13-2023.4.12	15,000.00
国通信托有限责任公司 (方兴1153号)	2021.6.18-2022.12.18	600.00
	2021.7.2-2023.1.2	500.00
	2021.9.24-2023.3.24	810.00
	2021.10.23-2023.4.23	2,645.00
	2021.10.29-2023.4.29	1,330.00
	2021.11.5-2023.5.5	600.00
	2021.11.12-2023.5.12	507.00
2021.12.3-2023.6.3	500.00	

	2021. 12. 10-2023. 6. 10	402. 00
	2021. 12. 24-2023. 6. 24	420. 00
	2021. 12. 30-2023. 6. 30	350. 00
	2022. 6. 24-2023. 12. 14	350. 00
	2022. 7. 1-2024. 1. 1	130. 00
	2022. 7. 20-2024. 1. 20	300. 00
	2022. 9. 9-2024. 3. 9	410. 00
	2022. 9. 16-2024. 3. 16	853. 00
苏州市姑苏区鑫鑫农村小额贷款股份有限公司	2022. 7. 25-2024. 7. 4	1, 500. 00
	2022. 7. 5-2024. 7. 4	1, 000. 00
中国金谷国际信托有限责任公司（交通银行）	2021. 8. 27-2023. 8. 26	2, 020. 00
	2021. 9. 8-2023. 9. 8	2, 130. 00
	2021. 11. 3-2023. 11. 3	1, 680. 00
	2021. 11. 10-2023. 11. 10	1, 120. 00
	2021. 11. 17-2023. 11. 17	2, 630. 00
	2021. 11. 24-2023. 11. 24	1, 340. 00
	2021. 12. 1-2023. 12. 1	2, 200. 00
	2021. 12. 15-2023. 12. 15	4, 080. 00
	2021. 12. 22-2023. 12. 22	2, 230. 00
2021. 12. 29-2023. 12. 29	500. 00	
苏州信托有限公司（中信银行）	2021. 12. 17-2023. 12. 17	16, 377. 00
	2022. 1. 12-2024. 1. 12	3, 542. 00
华鑫国际信托有限公司（广州银行）	2022. 4. 13-2024. 4. 13	2, 000. 00
	2022. 4. 15-2024. 4. 15	2, 810. 00
	2020. 4. 20-2024. 4. 20	2, 020. 00
	2020. 4. 22-2024. 4. 22	1, 510. 00
	2022. 4. 25-2024. 4. 25	3, 660. 00
	2022. 4. 27-2024. 4. 27	8, 710. 00
	2022. 4. 29-2024. 4. 29	3, 790. 00
	2022. 5. 7-2024. 5. 7	3, 900. 00
	2022. 5. 9-2024. 5. 9	1, 050. 00
2022. 5. 11-2024. 5. 11	500. 00	
华鑫国际信托有限公司（南京银行）	2022. 5. 9-2024. 5. 9	2, 110. 00
	2022. 5. 11-2024. 5. 11	12, 020. 00
	2022. 5. 13-2024. 5. 13	9, 280. 00
	2022. 5. 18-2024. 5. 18	12, 600. 00
	2022. 5. 20-2024. 5. 20	3, 000. 00
	2022. 5. 27-2024. 5. 27	990. 00
	2022. 6. 1-2024. 6. 1	2, 000. 00
	2022. 6. 2-2024. 6. 2	1, 000. 00
	2022. 6. 8-2024. 6. 8	10, 780. 00
2022. 6. 10-2024. 6. 10	16, 700. 00	

	2022. 6. 15-2024. 6. 15	9, 520. 00
陕西省国际信托股份有限公司	2022. 6. 2-2023. 6. 2	1, 000. 00
	2022. 6. 2-2024. 6. 2	460. 00
	2022. 7. 26-2023. 7. 26	2, 160. 00
	2022. 7. 26-2024. 7. 26	6, 600. 00
	2022. 7. 29-2023. 7. 29	580. 00
	2022. 7. 29-2024. 7. 29	1, 680. 00
	2022. 8. 5-2023. 8. 5	2, 560. 00
	2022. 8. 5-2024. 8. 5	2, 440. 00
	2022. 8. 12-2023. 8. 12	1, 700. 00
	2022. 8. 12-2024. 8. 12	5, 480. 00
	2022. 8. 19-2023. 8. 19	1, 880. 00
	2022. 8. 19-2024. 8. 19	1, 800. 00
	2022. 8. 23-2023. 8. 23	120. 00
	2022. 8. 23-2024. 8. 23	1, 540. 00
西藏信托有限公司	2022. 6. 10-2024. 6. 10	9, 750. 00
	2022. 6. 21-2024. 6. 21	20, 250. 00
华鑫国际信托有限公司（南京银行）	2022. 6. 29-2024. 6. 29	4, 490. 00
	2022. 7. 1-2024. 7. 1	3, 530. 00
	2022. 7. 5-2024. 7. 5	7, 810. 00
	2022. 7. 6-2024. 7. 6	4, 210. 00
	2022. 7. 8-2024. 7. 8	17, 680. 00
	2022. 7. 12-2024. 7. 12	1, 500. 00
	2022. 7. 15-2024. 7. 15	780. 00
江苏省国际信托有限责任公司（南京银行）	2022. 7. 7-2025. 7. 7	19, 800. 00
苏州信托有限公司（中信银行）	2022. 6. 26-2024. 6. 29	7, 840. 00
苏州市苏城科技小额贷款有限公司	2022. 5. 31-2025. 5. 31	2, 000. 00
西部信托有限公司（农行盐都支行）	2022. 9. 16-2024. 9. 16	1, 900. 00
	2022. 9. 30-2024. 12. 30	2, 650. 00
	小计	607, 998. 43
	合计	991, 783. 49

7、财务状况分析

（1）资产负债结构分析

盛州集团近三年的总资产逐年增长，2021 年末的总资产规模 358.79 亿元。其中流动资产 272.08 亿元，占总资产的 75.83%，主要为存货和其他应收款。

盛州集团近三年的总负债呈逐年增长趋势，2021 年末的总负债规模 204.92 亿元。其中流动负债 119.87 亿元，占总负债的 58.50%，主要为一年内到期的非流动负债和短期借款。

(2) 所有者权益结构分析

盛州集团近三年的所有者权益也逐年增长，2021 年末的所有者权益规模 153.86 亿元。其中实收资本 48.90 亿元，占所有者权益的 31.78%。

(3) 偿债能力分析

①短期偿债能力分析

短期偿债能力指标

指标	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
流动比率	2.73	2.93	2.27	3.51
速动比率	1.99	1.93	1.43	2.02

盛州集团近三年的流动比率均保持在 2.2 以上，速动比率均保持在 1.4 以上，具有较强的短期偿债能力。

②长期偿债能力分析

长期偿债能力指标

指标	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
资产负债率	62.01%	62.35%	57.12%	52.04%

盛州集团近三年的资产负债率逐年下降，2021 年末已达到 60% 以下，长期偿债能力较强。

(4) 盈利能力分析

盈利能力指标

指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月
营业利润率	21.32%	14.62%	21.19%	19.18%

盛州集团近三年营业利润率维持在 14%以上，具有较强的盈利能力。

8、资信状况

经“中国人民银行征信系统”查询，截至 2022 年 11 月 17 日，盛州集团于 2014 年首次有信贷交易记录，报告期内，共在 41 家金融机构办理过信贷业务，目前在 25 家金融机构的业务仍未结清。当前借贷交易余额为 442,460.00 万元，其中被追偿、关注类、不良类余额为 0。作为担保人/反担保人的其他借款交易余额 851,287.73 万元，关注类、不良类余额为 0，无为民营企业担保情况。

经“国家企业信用信息公示系统”和“企查查”查询，截至 2022 年 12 月 6 日，盛州集团暂无行政处罚信息、列入经营异常名录信息、列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息情况。

经“全国法院被执行人信息查询系统”、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”和“企查查”查询，截至 2022 年 12 月 6 日，盛州集团未列入失信被执行人。

经“中国裁判文书网”和“企查查”查询，截至 2022 年 12 月 6 日，盛州集团自 2012 年成立以来涉及司法案件 3 起，有裁判文书记录 1 条，均为建设工程类合同纠纷，无金融欠款纠纷。

9、总体评价

盛州集团实际控制人为盐城市盐都区人民政府，主要承担盐都区政府委托的基础设施建设项目以及国有资产经营等职责。公司近年来资产规模逐年增长，资产负债率较低，盈利能力较强。公司作为发债企业，主体评级 AA，具有较强的偿债能力。

四、偿债资金来源分析

本信托计划的偿债资金来源主要为债务方的营业收入，同时，债务方在其他金融机构的再融资也可以对债务方按约定偿还债务起到补充作用。

（一）营业收入

近年来盛州集团是盐城市盐都区重要的基础设施建设主体，持续从事国有资产管理、基础设施建设等业务。2019-2021年，盛州集团分别实现营业收入12.29亿元、14.45亿元和16.10亿元。预计未来三年，公司营业收入持续增长，将为偿债资金提供充足保障。

（二）再融资

盛州集团再融资能力较强，与国有大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、信托公司、融资租赁公司等金融机构均保持良好的业务合作关系，融资渠道畅通，再融资计划均有序安排，将为偿债资金提供补充来源。

（三）总体评价

盛州集团主营业务突出，近年来营业收入逐年增长。此外，盛州集团再融资渠道畅通，偿债能力进一步加强。

五、担保措施简介与评价

本信托计划的担保措施为盐高新集团及盐都物流园分别为债务方按约定偿还债务提供连带责任保证担保。

（一）盐高新集团简介及分析

1、基本情况

企业名称	盐城高新区投资集团有限公司		
住所	江苏省盐城市盐都区振兴路1号		
成立日期	2009-09-23		
类型	有限责任公司（国有独资）	注册资本	500,000.00 万元
统一社会信用代码	913209006945497342	实收资本	268,000.00 万元
营业期限	2009-09-23 至无固定期限	客户标识	老客户
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）		

2、组织架构

根据盐高新集团《公司章程》及国家企业信用信息公示系统查询，公司不设股东会，由股东依照公司章程行使股东职权。公司设董事会，由7人组成，其中1名职工董事由职工代表大会选举产生，其他董事会成员由股东委派或更换，设董事长1名，由股东决定产生。公司设监事会，由5名监事组成，其中2名职工代表由职工代表大会选举产生，其他监事会成员由股东委派，设监事会主席1名。公司设总经理1名，总经理为公司的法定代表人。

3、股权结构

盐高新集团的出资人是盐城市人民政府，持股比例100%，实际控制人为盐城市人民政府。

4、高级管理人员

董事长：徐金根，男，1970年生，江苏盐城人，中共党员，本科学历，历任盐城市郊区财政局南洋镇财政所副所长，盐都县财政局农财股副股长，盐都县财政局农业税征收管理局副局长，盐都区财政局经济建设科科长，盐都区财政局工贸发展科科长，盐都区龙冈镇党委宣传、统战、政法委员，盐都区龙冈镇副镇长，盐都区盐龙街道副主任，现任盐高新集团董事长。

法定代表人、总经理：孙瑞红，男，1971年出生，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，郭猛镇财政所所长，盐城市城镇化建设投资集团有限公司总经理，现任盐高新集团法人代表、总经理。

5、发债与评级

盐高新集团已多次发行债券，截至2022年12月7日，存续债券具体情况如下：

单位：亿元、年

债券简称	发行日期	剩余期限	余额	债项/主体评级
22盐城高新SCP002	2022-10-17	0.6000	4.00	--/AA+
20盐高新02	2020-11-11	4.9370	8.30	AA+/AA+
20盐高新01	2020-08-28	4.7370	6.70	AA+/AA+
22盐高02	2022-01-19	0.1233+4	5.00	--/AA+
22盐高01	2022-01-11	1.1014+3	14.00	--/AA+
21盐城高新PPN002	2021-12-17	1.0384+3	5.00	--/AA+
21盐城高新MTN001	2021-08-03	1.6630+2	13.00	--/AA+
21盐高02	2021-04-27	1.3918+2	10.00	--/AA+
21盐高01	2021-01-13	1.1041+2	20.00	--/AA+
20盐城高新MTN002	2020-09-29	0.8137+2	7.00	AA+/AA+
22盐城高新PPN001	2022-08-15	2.6959	20.00	--/AA+
20盐城高新PPN003	2020-06-03	0.4932+2	10.00	--/AA+
20盐城高新PPN001	2020-01-16	1.1205+1	0.30	--/AA+
盐高新2% N20250110	2022-01-10	2.0959	1.00	--/AA+
19盐城高新PPN004	2019-10-17	1.8658	0.40	--/AA+
盐城高新2.08% N20240902	2021-09-02	1.7397	1.15	--/AA+
19盐高03	2019-08-23	0.7178+1	5.30	--/AA+

19 盐高 02	2019-05-06	0.4137+1	5.00	--/AA+
21 盐城高新 PPN001	2021-04-14	1.3562	5.00	--/AA+
19 盐高新	2019-04-11	1.3479	4.00	--/AA+
20 盐城高新 PPN004	2020-08-26	0.7233	5.00	--/AA+
20 盐城高新 MTN001	2020-08-24	0.7178+3+3+N	5.00	AA+/AA+
22 盐城高新 SCP001	2022-10-10	0.5808	6.00	--/AA+
15 盐高新债	2015-12-11	0.0192	2.00	AAA/AA+
19 盐城高新 PPN005	2019-12-10	0.0137	5.00	--/AA+
合计			168.15	

2022 年 7 月 28 日中诚信国际信用评级有限责任公司跟踪评定，盐高新集团主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

6、财务状况

(1) 财务报表

截至 2022 年 9 月末，盐高新集团合并资产总额 785.35 亿元，负债总额 540.22 亿元，资产负债率 68.79%。2021 年，盐高新集团实现营业收入 26.43 亿元，营业利润 7.50 亿元，利润总额 7.48 亿元，净利润 5.45 亿元。

盐高新集团 2019-2021 年度财务报表由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具无保留意见的审计报告。根据上述审计报告及 2022 年三季度报表列示如下：

合并资产负债表

单位：万元

科目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
流动资产：				
货币资金	1,046,332.59	1,455,351.33	1,318,053.13	903,244.11
交易性金融资产		7,095.38	1,816.82	1,944.82
应收票据	5,752.74	40,346.81	23,819.39	2,510.56
应收账款	39,487.54	42,703.93	174,161.24	131,209.18
预付款项	97,859.46	152,335.88	120,143.49	112,128.49
其他应收款	1,201,414.52	1,167,406.25	1,433,272.33	1,320,065.03
存货	1,653,520.77	2,235,896.03	2,672,456.24	3,170,372.76
其他流动资产	269,904.22	216,868.75	300,113.71	304,626.16
流动资产合计	4,314,271.84	5,318,004.36	6,043,836.35	5,946,101.12
非流动资产：				
可供出售金融资产	112,899.39	232,228.09	0.00	0.00
长期应收款		162,839.19	212,839.19	212,839.19

长期股权投资	78,393.06	111,301.96	189,820.31	151,025.08
其他权益工具投资			127,948.91	128,228.91
其他非流动金融资产			24,878.64	24,878.64
投资性房地产	574,252.95	705,671.32	904,290.44	939,396.57
固定资产	75,459.47	81,901.99	73,343.81	64,215.78
在建工程	200,840.40	227,029.77	318,517.17	362,307.45
无形资产	16,091.92	10,587.49	9,185.99	20,808.45
长期待摊费用	695.67	701.93	990.07	851.76
递延所得税资产	2,451.41	3,088.01	2,773.44	2,844.54
其他非流动资产	14,800.00	58,034.56	0.00	0.00
非流动资产合计	1,075,884.27	1,593,384.31	1,864,587.97	1,907,396.35
资产总计	5,390,156.11	6,911,388.67	7,908,424.32	7,853,497.46
流动负债：				
短期借款	212,626.10	445,500.81	474,759.84	467,222.50
应付票据	126,238.00	106,008.00	20,000.00	33,000.10
应付账款	74,671.89	46,559.70	11,281.27	13,459.94
预收账款	1,391.15	3,466.43	2,274.94	3,503.45
合同负债			3,856.25	3,708.32
应付职工薪酬	3.29	2.40	1.30	0.28
应交税费	57,960.12	72,917.53	90,142.64	44,155.98
其他应付款	74,572.74	102,864.98	51,622.94	51,409.53
持有待售负债			0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	829,323.39	877,139.12	1,740,803.81	1,302,344.17
其他流动负债	109,947.00		19,314.38	227.20
流动负债合计	1,486,733.68	1,654,458.97	2,414,057.36	1,919,031.45
非流动负债：				
长期借款	1,080,135.30	1,491,260.30	1,313,507.20	1,807,121.30
应付债券	724,235.83	1,229,262.07	1,274,200.41	1,184,887.59
长期应付款	290,270.29	301,206.62	365,395.39	389,376.44
递延所得税负债	35,272.24	60,276.74	93,359.79	101,464.79
其他非流动负债		311.87	329.41	329.41
非流动负债合计	2,129,913.66	3,082,317.60	3,046,792.19	3,483,179.53
负债合计	3,616,647.34	4,736,776.57	5,460,849.56	5,402,210.98
所有者权益：				
实收资本	268,000.00	268,000.00	268,000.00	268,000.00
资本公积	859,065.14	991,160.09	1,249,685.81	1,250,528.03
其他综合收益	77,633.31	148,081.75	234,190.96	259,689.68
盈余公积	907.90	2,255.40	4,366.51	4,366.51
未分配利润	220,173.09	265,989.42	321,061.67	298,388.49
少数股东权益	347,729.33	499,125.44	370,269.82	370,313.77
所有者权益合计	1,773,508.77	2,174,612.10	2,447,574.77	2,451,286.49
负债和所有者权益总计	5,390,156.11	6,911,388.67	7,908,424.32	7,853,497.46

母公司资产负债表

单位：万元

科目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
流动资产：				
货币资金	228,003.66	453,134.70	420,902.66	234,422.02
交易性金融资产			127.39	127.39
应收账款			16,257.11	18,402.76
预付款项	34,709.61	36,508.78	23,392.62	25,477.78
其他应收款	1,192,879.17	1,254,938.69	1,803,435.48	1,680,781.01
存货	539,956.03	916,189.70	1,058,473.29	1,314,448.48
其他流动资产	56,749.41	63,463.03	148,492.60	147,187.17
流动资产合计	2,052,297.88	2,724,234.90	3,471,081.15	3,420,846.61
非流动资产：				
可供出售金融资产	101,408.91	202,898.91	0.00	0.00
长期应收款		85,712.88	135,712.88	135,712.88
长期股权投资	557,196.57	600,729.31	771,177.94	795,569.74
其他权益工具投资			57,408.91	57,408.91
其他非流动金融资产			24,341.03	24,341.03
投资性房地产	285,720.69	289,720.08	482,227.30	482,227.30
固定资产	2,927.63	2,444.66	2,134.58	2,094.23
在建工程	186,882.57	208,456.46	279,979.68	302,897.03
无形资产	54.22	50.09	26.05	18.53
长期待摊费用	519.51	445.29	371.07	319.12
递延所得税资产	766.75	587.81	337.33	337.33
其他非流动资产	800.00	300.00		
非流动资产合计	1,136,276.85	1,391,345.49	1,753,716.77	1,800,926.10
资产总计	3,188,574.73	4,115,580.39	5,224,797.92	5,221,772.70
流动负债：				
短期借款	104,090.00	234,700.00	228,061.02	227,050.00
应付票据	130,438.00	85,008.00	80,400.00	52,000.00
应付账款	22,945.96	22,979.73	1,877.09	1,829.11
应交税费	1,292.14	124.84	586.29	719.35
其他应付款	58,260.23	95,776.13	177,754.39	187,249.39
一年内到期的非流动负债	452,090.00	583,382.04	1,309,032.20	1,069,285.73
其他流动负债	81,190.00			
流动负债合计	850,306.33	1,021,970.74	1,797,710.99	1,538,133.57
非流动负债：				
长期借款	723,100.00	1,011,745.00	983,260.00	1,107,258.00
应付债券	699,933.37	1,175,699.90	1,121,131.16	1,184,887.59
长期应付款	165,372.69	50,113.37	138,429.10	197,389.70
递延所得税负债	14,321.64	15,321.49	46,129.00	46,129.00
非流动负债合计	1,602,727.70	2,252,879.76	2,288,949.26	2,535,664.29

负债合计	2,453,034.03	3,274,850.50	4,086,660.25	4,073,797.86
所有者权益：				
实收资本	268,000.00	268,000.00	268,000.00	268,000.00
资本公积	409,730.80	501,445.00	690,845.00	690,845.00
其他综合收益	40,982.23	40,982.23	127,878.97	127,878.97
盈余公积	907.90	2,255.40	4,366.51	4,366.51
未分配利润	15,919.77	28,047.26	47,047.20	56,884.37
所有者权益合计	735,540.70	840,729.89	1,138,137.67	1,147,974.84
负债和所有者权益总计	3,188,574.73	4,115,580.39	5,224,797.92	5,221,772.70

合并利润表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
一、营业收入	208,253.19	238,617.96	264,329.95	179,550.18
减：营业成本	151,842.79	172,681.95	202,666.41	141,023.29
税金及附加	7,067.22	6,006.02	9,595.40	6,097.41
销售费用	170.62	160.29	3.88	50.48
管理费用	11,412.42	14,330.94	13,741.31	9,879.03
财务费用	9,768.24	15,302.12	9,231.22	1,937.31
加：其他收益	25,458.11	26,595.41	23,869.54	17,915.00
投资收益	4,736.39	2,840.18	3,704.83	2,149.55
公允价值变动收益	2,875.10	6,086.75	17,590.57	0.00
信用减值损失			1,258.27	-284.40
资产减值损失	-4,555.64	-2,546.39	0.00	0.00
资产处置收益	-187.72	1,542.23	-540.34	0.00
二、营业利润	56,318.14	64,654.82	74,974.60	40,342.81
加：营业外收入	265.72	676.68	212.52	60.70
减：营业外支出	2,874.81	1,265.28	424.34	68.92
三、利润总额	53,709.05	64,066.22	74,762.77	40,334.59
减：所得税费用	14,026.76	16,930.28	20,286.12	4,451.80
四、净利润	39,682.29	47,135.94	54,476.65	35,882.79

母公司利润表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
一、营业收入	21,722.40	39,396.90	41,793.59	47,733.53
减：营业成本	7,860.21	14,385.37	15,429.67	38,664.52
税金及附加	2,967.54	3,352.77	4,059.68	4,423.92
管理费用	3,326.65	4,473.79	3,663.21	3,506.87
财务费用	1,765.57	2,865.16	-39.76	561.90
加：其他收益				8,450.00

投资收益	805.20		646.51	1,007.52
公允价值变动收益	2,643.59		7,367.74	
资产减值损失	-1,441.49	-715.79	1,001.89	
资产处置收益	3.78			
二、营业利润	7,813.51	13,604.02	27,696.93	10,033.84
加：营业外收入	0.41	0.00	332.66	2.19
减：营业外支出	2,129.48	61.95	28.51	52.12
三、利润总额	5,684.44	13,542.07	28,001.08	9,983.91
减：所得税费用	1,487.77	256.79	6,690.04	146.74
四、净利润	4,196.67	13,285.28	21,311.05	9,837.17

合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
一、经营活动产生的现金流量：				
现金流入	934,545.58	1,050,268.95	751,955.35	687,727.81
现金流出	1,115,544.09	1,102,163.57	945,203.94	707,507.33
经营活动产生的现金流量净额	-180,998.51	-51,894.62	-193,248.59	-19,779.53
二、投资活动产生的现金流量：				
现金流入	76,139.38	172,464.11	59,413.04	64,127.59
现金流出	347,169.22	742,733.96	310,325.58	161,212.63
投资活动产生的现金流量净额	-271,029.84	-570,269.85	-250,912.53	-97,085.03
三、筹资活动产生的现金流量：				
现金流入	1,752,492.45	3,038,712.43	2,951,884.95	2,222,811.45
现金流出	1,604,594.42	2,313,145.29	2,578,627.86	2,154,377.15
筹资活动产生的现金流量净额	147,898.03	725,567.14	373,257.09	68,434.30
四、汇率变动对现金的影响			4,116.91	
五、现金及现金等价物净增加额	-304,130.32	103,402.67	-66,787.12	-48,430.27
六、期初现金及现金等价物余额	747,194.22	443,063.90	546,466.57	479,679.45
七、期末现金及现金等价物余额	443,063.90	546,466.57	479,679.45	431,249.18

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
一、经营活动产生的现金流量：				
现金流入	268,214.68	290,613.84	413,505.26	330,606.63
现金流出	565,621.13	493,980.38	661,531.42	347,034.96
经营活动产生的现金流量净额	-297,406.45	-203,366.54	-248,026.16	-16,428.33
二、投资活动产生的现金流量：				

现金流入	6,482.81	890.03	653.25	693.92
现金流出	125,866.36	249,108.91	261,665.11	42,178.53
投资活动产生的现金流量净额	-119,383.55	-248,218.88	-261,011.86	-41,484.60
三、筹资活动产生的现金流量：				
现金流入	1,149,249.35	1,697,680.70	2,064,224.24	1,459,614.11
现金流出	826,827.76	1,090,141.25	1,647,120.17	1,458,581.81
筹资活动产生的现金流量净额	322,421.59	607,539.45	417,104.07	1,032.30
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-94,368.41	155,954.03	-91,933.95	-56,880.64
六、期初现金及现金等价物余额	217,434.07	123,065.66	279,019.70	191,202.66
七、期末现金及现金等价物余额	123,065.66	279,019.69	187,085.75	134,322.02

(2) 2021 年度合并财务报表主要附注及 2022 年 9 月末变化较大科目明细说明（表格单位：万元）

① 货币资金期末余额 1,318,053.13 万元，具体情况如下：

名称	金额
现金	0.01
银行存款	479,679.44
其他货币资金	838,373.68
合计	1,318,053.13

其中其他货币资金全部为以银行定期存单为质押开具的银行承兑汇票、取得的存款及存出保证金。

② 应收账款期末余额 174,161.24 万元，主要情况如下：

名称	金额
盐城智能终端产业园开发运营有限公司	88,441.85
盐城桃花源旅游开发管理有限公司	42,642.50
盐城市盐都区西区管委会	16,257.11
盐城市三胡文化旅游开发有限公司	14,820.12
江苏柚尊家居制造有限公司	4,066.90
合计	166,228.48

③ 预付款项期末余额 120,143.49 万元，主要情况如下：

名称	金额
盐城市健源置业房地产有限公司	25,348.79
盐城启辉置业有限公司	13,927.09
盐城住友房地产开发有限公司	10,472.15
江苏泰初置业有限公司	8,140.11
盐城市盐都区住宅建设有限公司	5,805.81
合计	63,693.95

④ 其他应收款期末余额 1,433,272.33 万元，主要情况如下：

名称	金额
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	193,286.70
盐城华都森林公园公司	169,869.49
盐城市恒旺建设有限公司	87,736.59
盐城市恒恺建设有限公司	75,788.42
盐城易贝特贸易有限公司	64,561.67
合计	591,242.86

⑤ 存货期末余额 2,672,456.24 万元，主要为工程施工、合同约定成本及待开发土地成本。

⑥ 其他流动资产期末余额 300,113.71 万元，主要为短期债权。

⑦ 长期应收款期末余额 212,839.19 万元，全部为长期应收债权。

⑧ 长期股权投资期末余额 189,820.31 万元，主要情况如下：

单位名称	金额
盐城黄海旅游产业投资基金合伙企业(有限合伙)	70,448.14
深圳市京泉华科技股份有限公司	44,511.68
江苏群力技术有限公司	10,260.67
江苏乐芯智能科技有限公司	10,000.00
江苏赛博宇华科技有限公司	8,765.63
合计	143,986.12

⑨ 投资性房地产期末余额 904,290.44 万元，主要是房屋、建筑物和土地使用权。

⑩ 固定资产期末余额 73,343.81 万元，主要为房屋建筑物。

⑪ 在建工程期末余额 318,517.17 万元，全部为工程项目。

⑫ 短期借款期末余额 474,759.84 万元，分类情况如下：

类别	金额
保证借款	330,830.00
质押借款	88,770.00
抵押借款	23,600.00
信用借款	9,900.00
票据融资	30,099.39
应付利息	470.44
合计	474,759.84

⑬ 应付票据期末余额 20,000.00 万元，全部为银行承兑汇票。

⑭ 其他应付款期末余额 51,622.94 万元，主要情况如下：

名称	金额
盐城新耀果林场景区开发有限公司	10,005.29
盐城和兴建设工程有限公司	9,500.00
盐城高新区盐龙农村小额贷款有限公司	7,111.50
盐城腾龙物业管理有限公司	6,223.71
盐城黄海旅游产业投资基金合伙企业（有限合伙）	4,920.00
合计	37,760.50

⑮ 一年内到期的非流动负债期末余额 1,740,803.81 万元，分类情况如下：

类别	金额
一年内到期的长期借款	900,907.00
一年内到期的长期应付款	252,458.62
一年内到期的应付债券	527,588.45
应付利息	59,849.73
合计	1,740,803.81

⑯ 长期借款期末余额 1,313,507.20 万元，分类情况如下：

类别	金额
信用借款	411,450.00
保证借款	557,631.90
质押借款	155,735.30
抵押借款	188,690.00
合计	1,313,507.20

⑰ 应付债券期末余额 1,274,200.41 万元，具体情况如下：

名称	金额
15 盐高新债	19,934.86
17 中票 01	26,867.58
17 中票 02	49,939.12
19 盐城高新 PPN001	49,973.28
19 盐城高新 PPN003	49,973.46
19 盐城高新 PPN004	49,906.71
19 盐城高新 PPN005	49,959.23
19 盐高新	39,948.79
19 盐高新 02	49,963.48
19 盐高新 03	52,932.19
19 盐城高新 MTN001	49,996.59
20 盐高新 PPN01	49,993.28
20 盐高新 PPN02	49,995.54

20 盐高新 PPN03	99,652.09
20 盐高新 PPN04	49,914.12
20 盐城高新 MTN001	49,870.99
20 盐城高新 MTN002	69,766.39
20 盐高新 01	66,492.21
20 盐高新 02	82,578.03
21 盐高 01	198,752.53
21 盐高 02	99,340.07
21 盐高新 PPN01	49,650.16
21 盐高新 PPN02	49,753.32
21 盐城高新 MTN001	128,979.11
21 海外债	73,486.45
19 盐湖 01	24,506.06
20 盐湖 01	29,314.51
21 盐湖 01	69,481.71
21 盐湖 02	29,766.96
万家共赢-瑶辰供应链 1 号资产支持专项计划	41,100.00
小计	1,801,788.86
减：一年内到期部分	527,588.45
合计	1,274,200.41

⑱ 长期应付款期末余额 365,395.39，全部为融资借款。

7、财务状况分析

（1）资产负债结构分析

盐高新集团近三年的总资产逐年增长，2021 年末总资产规模 790.84 亿元，其中流动资产 604.38 亿元，占总资产的 76.42%，主要为存货和其他应收款。

盐高新集团近三年的总负债也逐年增长，2021 年末总负债规模 546.08 亿元，其中非流动负债 304.68 亿元，占总负债的 55.79%，主要为长期借款和应付债券。

（2）所有者权益结构分析

盐高新集团近三年的所有者权益也逐年增长，2021 年末所有者权益 244.76 亿元，其中实收资本为 26.80 亿，占所有者权益的 10.95%。

（3）偿债能力分析

①短期偿债能力分析

短期偿债能力指标

指标	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
流动比率	2.90	3.21	2.50	3.10
速动比率	1.79	1.86	1.40	1.45

盐高新集团近三年的流动比率均保持在 2.5 以上,速动比率均保持在 1.4 以上,具有较强的短期偿债能力。

②长期偿债能力分析

长期偿债能力指标

指标	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
资产负债率	67.10%	68.54%	69.05%	68.79%

盐高新集团近三年的资产负债率逐年增长且均在 65%以上、70%以下,长期偿债能力一般。

(4) 盈利能力分析

盈利能力指标

指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月
营业利润率	27.04%	27.10%	28.36%	22.47%

盐高新集团近三年营业利润率逐年增长且均保持在 20%以上,盈利能力较强。

8、资信状况

经“中国人民银行征信系统”查询,截至 2022 年 11 月 29 日,盐高新集团于 2010 年首次有信贷交易记录,报告期内,共在 56 家金融机构办理过信贷业务,目前在 31 家金融机构的业务仍未结清,当前借贷交易余额为 747,234.29 万元,担保交易余额为 198,240.67 万元,未结清信贷无关注类、不良类余额。作为担保人/反担保人的其他借款交易余额 1,713,708.43 万元,不良类、关注类余额为 0;担保交易 1 笔、余额 4,000.00 万元,关注类、不良类余额为 0。

经“国家企业信用信息公示系统”查询,截止 2022 年 12 月 7 日,盐高新集团暂无行政处罚信息、列入经营异常名录信息、列入严重违法失信企业名单(黑名单)信息情况。

经“全国法院被执行人信息查询系统”、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”查询，截至2022年12月7日，盐高新集团无被执行人情况，未列入失信被执行人。

经“中国裁判文书网”和“企查查”查询，截至2022年12月7日，盐高新集团自2009年成立以来涉及司法案件5起，有裁判文书记录2条，均为正常经营活动的合同纠纷，无金融欠款纠纷。

（二）盐都物流园简介及分析

详见本本报告“三、债权转让方和债务方简介与分析”中“（一）债权转让方简介及分析”。

（三）总体评价

盐高新集团是盐城市人民政府全额出资设立的大型国有企业，具有区域专营优势。公司资产规模大、经营状况良好、盈利能力较强。公司作为公开发债企业，主体评级AA+，具有较强的担保能力。

盐都物流园作为盐城市盐都区人民政府实际控制的全资国有企业，主要负责盐都现代物流园项目的投资管理。公司资产规模较大，资产负债结构合理，资信状况良好，具有一定的担保能力。

六、信托合规性分析

按照现行法律法规、部门规章、规范性文件以及公司相关业务指引要求，现对信托计划交易结构、信托资金来源、资金投向、风控措施、关联交易、消费者权益保护、绿色金融等方面进行合规性分析。

（一）交易结构

本信托计划的交易结构为：我公司拟通过发行集合资金信托计划，向社会募集资金，用于受让债权转让方持有的应收债权，债务方按约定偿还债务，交易结构简单清晰，未涉及多层嵌套等违规问题。

（二）信托资金来源

本信托计划是委托人指定用途的集合资金信托计划，营销方式为由方德保险代理有限公司代销，委托人为中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会、中国证券监督管理委员会、国家外汇管理局颁布的《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》规定的合格投资者，信托资金来源于合格投资者的自有资金。信托资金来源合规。

（三）资金投向

本信托资金定向用于受让盐都物流园持有的应收债权，资金投向合规。

（四）风控措施

本信托计划风控措施为，盐高新集团和盐都物流园为盛州集团按约定偿还债务提供连带责任保证担保。

盐高新集团和盐都物流园应就本次保证担保事宜分别报公司股东或董事会审批，我司届时取得相关决议。

（五）关联交易

本信托计划项下债权转让方及保证人与受托人均不存在关联关系，本信托计划暂不涉及关联交易相关事项。其他相关交易主体如委托人、托管人、财务顾问方（如有）等，待确定时若与受托人存在关联关系，受托人将依据相关监管规定向监管机构报告，且如本信托计划投资本机构、托管机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的公司发行或者承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，受托人将向投资者充分披露信息。

（六）消费者权益保护

为保护消费者合法权益不受非法侵犯，受托人在董事会下设信托与消费者权益保护委员会，负责将消费者权益保护工作纳入公司治理、经营发展战略和企业文化。受托人构建了负责领导消保工作的消费者权益保护工作委员会、负责牵头消保工作的财富管理中心及各相关部门共同参与的消费者权益保护管理体系；制定了《消费者权益保护管理办法》《适当性管理办法》《消费投诉处理管理办法》《销售专区及录音录像管理规定》等保护消费者权益的制度、流程，并贯穿于信托产品或服务的全过程。

受托人不定期向消费者开展金融知识安全宣传教育，开展员工消保合规专题培训，努力培育保护消费者权益的文化氛围。项目经理在本信托产品的设计开发、协议制定等环节，确保信托产品不存在侵犯消费者合法权益情形。

（七）绿色金融

本信托计划所募集资金不用于绿色产业，不属于绿色信托，不投向“两高一剩”行业（项目）；债权转让方最近两年未发生过严重的环境或社会风险事件，最近一年无未处理的严重的环保处罚。

（八）总体评价

综上，本信托计划无论是信托资金来源、信托资金投向、担保方式、担保方式、关联交易、消费者权益保护以及绿色金融等，都是合规的、有效的。

七、风险揭示与防范措施

在管理、运用、处分信托财产过程中，可能会遇到各种风险，包括政策风险、市场风险、经营风险、管理风险、信用风险、抵押风险、流动性风险、净值化管理风险、环境气候风险及其他风险。

（一）风险揭示

1、政策风险

国家对行业调控政策、货币信贷政策、财政税收政策和投资政策、政府的公共设施建设政策等以及等相关法律法规变化，可能会影响债务方的营业收入。

2、市场风险

本信托计划的债务方主要从事基础设施建设，因相关原材料价格、施工费用等变化使建筑或施工成本上升，将对债务方的未来营业收入带来风险。

3、经营风险

债务方、保证方经营管理不善或经营状况恶化，经营管理层调整、管理能力下降、过度负债扩张、人员素质下降等，发生重大安全生产事故、重大环保事件、重大诉讼案件、建设项目停工、重大经营性亏损、重大资金财务危机等，导致生产、经营不能正常进行、财务状况恶化，从而可能造成信托财产损失。

4、管理风险

在信托管理过程中，受托人可能因获取信息不全、信息不对称等因素，未能及时发现债务方、保证方的生产、经营、市场风险，出现误判或不能及时进行风险处置等情况，从而可能导致信托财产损失。

5、信用风险

信托期间可能存在债务方无力或拒绝履行偿债义务，或保证方拒绝履行保证义务，导致信托财产不能按约定收回，从而造成信托财产损失。

6、流动性风险

本信托计划风险控制措施是保证担保，如债务方未能按约定偿还债务，则需要通过担保代偿、诉讼、财产保全等资产处置或其它方式进行债务追偿，而且资产处置或债务追偿的时间较长，可能影响受益人的信托利益及时足额实现；信托产品缺乏完善的市场流通机制，投资者持有的信托产品不能及时有效地转让、流通。上述情况可能影响受益人的信托利益及时足额实现。

7、净值化管理风险

本信托计划项下信托财产净值按照企业会计准则确定并适用的具体的估值方法进行计量，采用适当的风险控制手段，对信托财产净值的公允性进行评估，受托人有权根据监管规定或者市场通行做法，经与保管人协商一致后，调整会计核算，选择更为公允的估值方法，相关事项以届时受托人披露的信息为准。若估值与实际兑付时存在偏差，或者估值及数据核对等出现错误的，将对信托利益的实现产生一定影响，以上事项导致的信托财产损失或者受益人利益损失等相关风险，均由届时存续的各信托受益人承担。

8、环境气候风险

债权转让方主营业务是负责区域内的基础设施建设，属于基础设施行业，不属于重工业和高污染行业；本次信托融资用于补充其营运资金，且承建的基础设施项目符合环评要求，对环境和气候影响可忽略不计。受托人从企业性质、所属行业、资金用途等方面对债权转让方进行环境、气候风险评级，环境、气候风险评级结果为“三级”，

对环境、气候影响轻微，风险较小。

9、其他风险

直接或间接因受托人所不能控制的情况导致受托人延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致信托财产损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、电子或机械设备或通讯线路失灵、电话或其它接收系统出现问题、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害、质量安全事故、旅游区的消防安全、重大火灾等事故等。

（二）风险防范

针对上述可能发生的风险，本信托计划在以下几个方面采取了针对性措施，应对可能的风险：

1、受托人将关注国家相关政策及法律法规的调整与变化，关注行业政策的变化，在发生重大不利于信托运行的风险时，将及时向委托人及受益人进行信息披露。

2、受托人将关注债务方经营情况，关注债务方的资金回笼和现金流状况，在发生重大不利于信托运行的风险时，有权采取提前要求债务方偿还债务等必要措施，关注担保方的生产经营情况，保障信托财产安全，并及时向委托人及受益人进行信息披露。

3、受托人要求信托项目经理将严格按照合同要求管理信托事务，并根据公司业务制度规定进行检查、监督，以尽量降低信托的管理风险。

4、为确保债务方履行偿还义务，受托人将持续关注债务方的偿债情况。如发生违约，受托人同时采取追究违约方的违约责任、罚息、宣布债务提前到期、调查和查封债务方、保证方的资金账户或资产、处置抵押物（如有）等采用法律手段追究违约责任等以减少或降低违约风险。

（三）风险处置预案

尽管受托人将采取相关风险防范措施，以应对可能出现的上述风险，但不意味本信托计划可以完全规避上述风险。

当上述风险情况发生时，受托人将采取以下一项或多项方式进行处置：

- 1、要求债务方采取措施消除风险；
- 2、要求保证方承担连带担保责任；
- 3、申请法院查封债务方、保证方名下财产；
- 4、申请法院查封抵押物（如有）；
- 5、起诉债务方、保证方；
- 6、向人民法院申请拍卖抵押物（如有）；
- 7、向不良资产处置机构转让债权；
- 8、其他可能减少信托财产损失的措施。

上述处置方式，因操作程序简繁及司法程序的差异，无法预计所需处置时间及处置效果，受益人的信托利益及信托财产存在部分或全部损失的可能性。受托人将依据法律法规，积极处置风险并及时发布处置进展情况公告。

八、调查结论

本信托计划已经具备发行要求的合规性基本条件，项目审批后可发行本信托计划。

债务方盛州集团实际控制人为盐城市盐都区人民政府，主要承担盐都区政府委托的基础设施建设项目以及国有资产经营等职责。公司近年来资产规模逐年增长，资产负债率较低，盈利能力较强。公司作为发债企业，主体评级 AA，具有较强的偿债能力。

保证方盐高新集团是盐城市人民政府全额出资设立的大型国有企业，具有区域专营优势。公司资产规模大、经营状况良好、盈利能力较强。公司作为公开发债企业，主体评级 AA+，具有较强的担保能力。

债权转让方及保证方盐都物流园作为盐城市盐都区人民政府实际控制的全资国有企业，主要负责盐都现代物流园项目的投资管理。公司资产规模较大，资产负债结构合理，资信状况良好，具有一定的担保能力。

综上所述，项目调查人员建议将本信托项目提交公司评审。

信托业务一部

2023 年 1 月