

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+）、盐城盛州集团有限公司（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、融资人盐城服务业集聚区投资有限公司成立于2015年7月22日，公司注册资本30.00亿元人民币，法人代表刘汝群，股东及实际控制人均为盐城市盐都区人民政府国有资产监督管理委员会（100.00%），经我部核查，该公司不存在隐性债务，由融资方提供财政部监测平台截图和说明证明。

4、担保人1盐城高新投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，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。

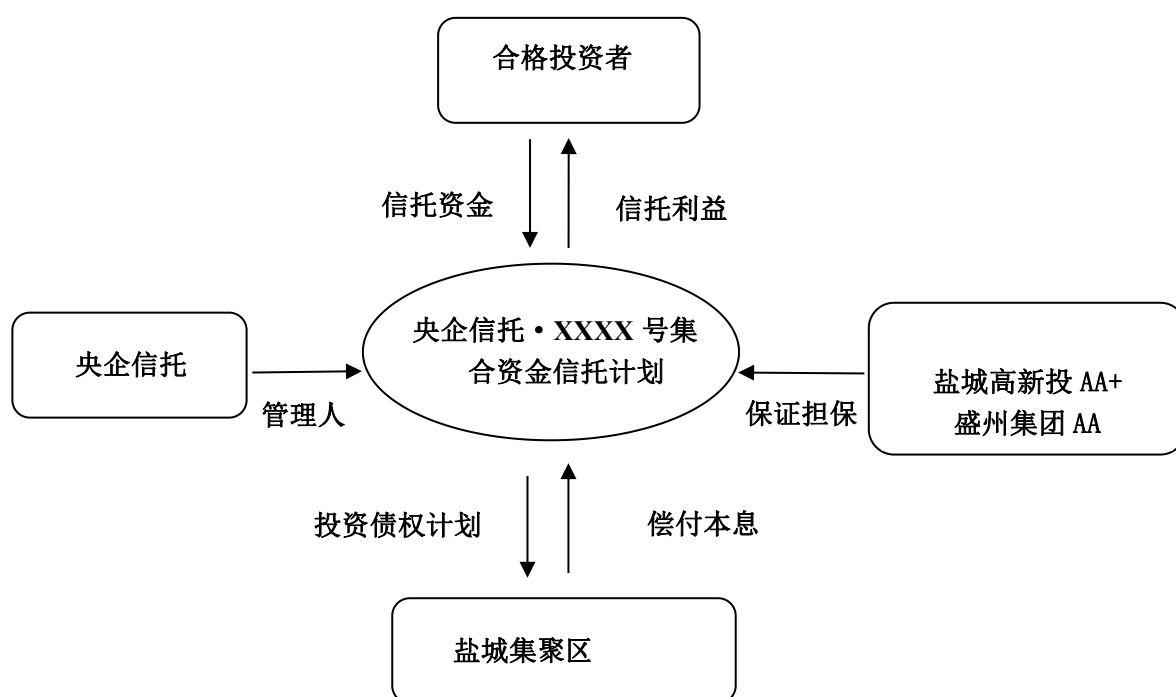
担保人2盛州集团作为盐城盐都区内重要的建设主体单位之一，主要从事基础设施建设、保障房建设及销售、土地开发整理和城市绿化工程等业务，其他业务主要涉及租赁业务、贷款业务、商品销售业务等。公司实力雄厚。

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 30,000 万元，每期信托期限 2 年。信托资金用于投资盐城服务业集聚区投资有限公司（以下简称“盐城集聚区”或“融资人”）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。并由盐城高新区投资集团有限公司（以下简称“盐城高新投”或“担保人 1”，中诚信国际评估股份有限公司评级 AA+，YY 等级 7）和盐城盛州集团有限公司（以下简称“盛州集团”或“担保人 2”，东方金诚国际评估股份有限公司评级 AA，YY 等级 7）提供不可撤销连带责任保证担保。

交易结构图如下：



三、盐都区主要平台公司情况

根据盐都区主要平台公司资产规模排名，担保人1盐城高新投排在第1位，同时盐城高新投也是盐城市市属平台公司，资产实力雄厚，担保方2盛州集团为盐都区第三大平台，融资人盐城集聚区是盐都区第五大平台，交易对手和担保方均为当地重要的平台公司。

盐都区主要平台公司情况（财务数据截至2023年6月末）

序	名称	控股股东	注册资本	总资产	净资产	净利润	负债率	评级
---	----	------	------	-----	-----	-----	-----	----

号			(万元)	(亿元)	(亿元)			
1	盐城高新区投资集团有限公司	盐城市人民政府	500,000.00	898.04	283.36	3.84	68.45%	AA+
2	盐城市城镇化建设投资集团有限公司	盐城市人民政府	200,000.00	524.371	235.91	1.18	64.84%	AA+
3	盐城盛州集团有限公司	盐城市盐都区人民政府国有资产监督管理委员会	500,000.00	352.11	171.32	1.66	5134.00%	AA
4	盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司	盐城市盐都区国有资产控股集团有限公司	300,000.00	221.37	124.96	1.06	43.55%	AA
5	盐城服务业集聚区投资有限公司	盐城市盐都区人民政府国有资产监督管理委员会	300,000.00	198.08	69.95	0.54	64.68%	-
6	盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司（财务数据截止 2022 年末）	盐城市城镇化建设投资集团有限公司	200,000.00	131.9	62.23	0.75	52.82%	AA
7	盐城市盐州实业有限公司（财务数据截止 2022 年末）	盐城盛州集团有限公司	250000	125.41	70.83	1.54	43.53%	-
8	盐城市盐都交通建设发展有限公司	盐城市城镇化建设投资集团有限公司	80,000.00	129.1	48.36	0.53	62.54%	AA
9	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	盐城市城镇化建设投资集团有限公司	200,000.00	98.97	40.53	0.17	59.05%	AA

10	盐城市盐都建设投资有限公司	盐城市盐都区建筑业协会、盐城市盐都区建筑学会、盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司	10,200.00	-	-	-	-	-
----	---------------	---	-----------	---	---	---	---	---

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：	信托资金用于盐城服务业集聚区投资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		
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30000万元，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：	面向所有合格投资者进行募集。		
主要保障措施：	盐城高新区投资集团有限公司和盐城盛州集团有限公司为本次融资提供不可撤销连带责任担保		
放款条件	融资人出具董事会决议，担保人出具董事会决议；交易合同办理签约公证		
信保基金缴纳安排	由借款人缴纳，于每期放款后10个工作日内缴纳		
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

五、信托计划退出安排

- 1、信托计划退出的第一方式：融资人盐城集聚区还本付息；
- 2、信托计划退出的第二方式：担保方盐城高新投和盛州集团的代偿。

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%;住宿业实现营业额 37.7 亿元,增长 6.7%;餐饮业实现营业额 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	地块座落	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	新都路北, 开地大道西侧地块	66794	商业商务金融用地	2.2	151346.8	8722	8722	50000	3964	盐城新都区新城文化产业园有限公司	0.00%
20220201	新丰路南, 范公路西侧地块 (半)	59186	商业商务金融用地	0.35	20715.1	1316	1316	7789	3760	盐城市南都产业开发投资有限公司	0.00%
20220202	新丰路南, 范公路西侧地块 (半)	7234	商业商务金融用地	1.2	8680.8	2802	2802	2027	2335	盐城市南都产业开发投资有限公司	0.00%
20220401	毓秀路东, 范公路北侧地块	36828	商业商务金融用地	2.7	99435.6	4200	4200	15468	1556	盐城市盐南高新区科创投资有限公司	0.00%
20220402	毓秀路东, 范公路北侧地块	56047	商业商务金融用地	3.1	173907.7	3789	3789	21241	1222	盐城市盐南高新区科创投资有限公司	0.00%
20220403	崇文路西, 范公路北侧地块	16781	商业商务金融用地	3	50343.0	4500	4500	7952	1500	盐城市盐南高新区科创投资有限公司	0.00%
20220501	丹景路东, 范公路北侧地块	73244	商业商务金融用地	2.7	197758.8	4200	4200	30763	1556	盐城市盐南高新区科创投资有限公司	0.00%
20220701	范公路东, 大洪路南侧地块	13230	商住	1.8	23814.0	18000	18000	23814	19000	盐城康投置业有限公司	0.00%
20220702	人民路东, 南环路北侧地块	54899	住宅城镇住宅用地	2	109398.0	20000	20000	109398	19000	南通仁泰房地产开发有限公司 盐城市南都投资经营有限公司	0.00%
20220901	毓秀路东, 范公路北侧地块	58899	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 江苏中核置业有限公司	0.00%
20220902	毓秀路东, 范公路北侧地块	81512	商业商务金融用地	3	246336.0	3821	3821	31146	1274	盐城市城南房地产开发有限公司 江苏中核置业有限公司	0.00%

挂牌编号	地块座落	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
20221001	青年路北, 东环路东侧地块	58000	商住	2	116000.0	16000	16000	92800	8000	江苏德源置业有限公司	0.00%
20221101	横江路南, 横山西路西侧地块	47628	住宅城镇住宅用地	2.2	104781.6	15270	15270	72728	6941	盐城市东都置业有限公司	0.00%
20221202	阜宁路南, 西环路东侧地块	7640	商业商务金融用地	1.5	11460.0	2479	2479	1094	1653	盐城市三江置业有限公司	0.00%
20221203	夹山路东, 范公路南侧地块	5300	商业商务金融用地	2.2	11660.0	3740	3740	1982	1700	盐城市东都投资有限公司	0.00%
20221204	夹山路东, 范公路南侧地块	16800	商业商务金融用地	2.2	36960.0	3850	3850	6468	1750	盐城市东都投资有限公司	0.00%
20221301	希望大道西, 华山路北侧地块	20258	商住	1.3	32835.4	9100	9100	22985	7000	盐城市中汇置业有限公司	0.00%
20221401	东台山路东, 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	盐定街道振兴路东, 创新路南	105291	住宅城镇住宅用地	2.3	242169.3	7890	7890	83075	3430	盐城响润凤凰置业有限公司	0.00%
20220202	盐定街道大堤路东, 兴前路南	92836	住宅城镇住宅用地	2	185672.0	7650	7650	71000	3825	盐城市新城置业有限公司	0.00%
20220203	盐定街道振兴路东, 青年路南	84206	住宅城镇住宅用地	2.2	180253.2	7950	7950	68848	3614	江苏源通置业有限公司	0.00%
20221501	丰城路东, 范公路南侧地块	59383	商业商务金融用地	1.1	65321.3	1095	1095	6062	995	中化学建设投资有限公司 (江苏) 产投有限公司	0.00%
20221601	毓秀路东, 范公路北侧地块	75230	商业商务金融用地	3.2	240736.0	3731	3731	28066	1166	盐城市城南房地产开发有限公司 江苏中核置业有限公司	0.00%

(2) 房地产市场



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。

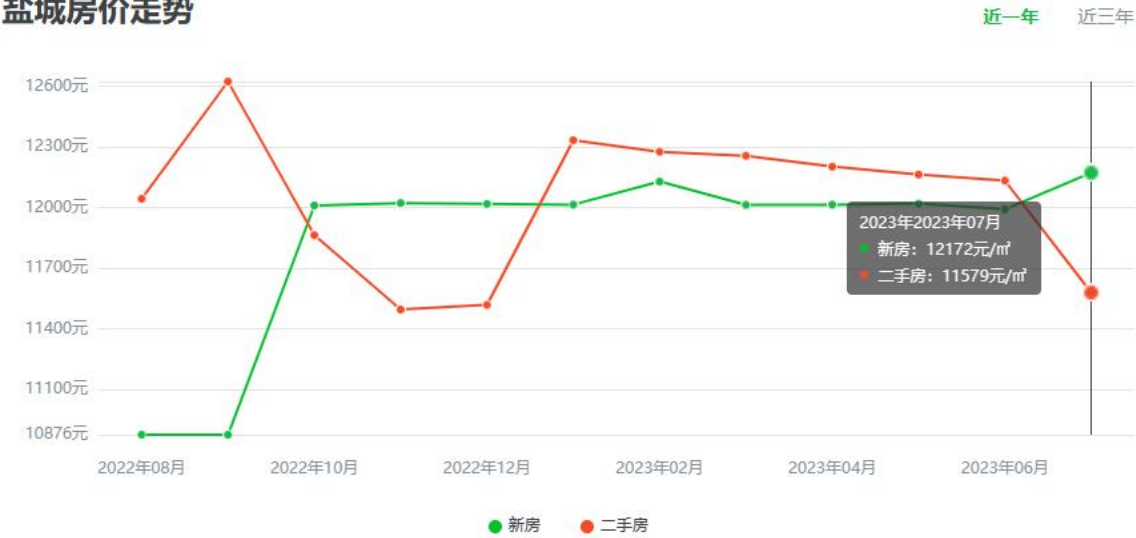
城东版块目前在售项目较多，且又会力度较大，价格较低，从而导致区域竞争压力大，该区域也是刚需刚改客的首选。2022年受市场大环境及疫情反复等因素影响，供求量价对比去年大幅度下降，截止年底库存依旧维持高位，去化周期逐月延长，今年虽楼市利好政策频出，来稳定楼市健康发展，但效果甚微，预计明年为稳定楼市健康发展促进市场回暖，利好政策将持续出台，来报账楼市稳定发展。

根据wind数据显示，2022年，盐城市成交土地总价为4831514.7万元，2023年1-6月，盐城市1710434万元，具体情况如下：

时间	成交总价(万元)	楼面价 (元/㎡)	溢价率 (%)
2023/6/30	1093917.23	2369.07	5.56
2023/5/31	232933.25	1123.54	2.81

2023/4/30	46564.61	301.16	0
2023/3/31	51547.47	217.58	0
2023/2/28	63500.95	406.09	0
2023/1/31	221970.49	1701.43	12.55
2022/12/31	1809731.7	1752.1	9.08
2022/11/30	710189.75	1370.12	4.48
2022/10/31	586337.01	2360.06	7.82
2022/9/30	214887.19	926.21	17.25
2022/8/31	99689.94	650.66	6.79
2022/7/31	158984.24	1502.27	7.12
2022/6/30	382078.47	1427	16.54
2022/5/31	190448.62	642.11	4.26
2022/4/30	146743.08	673.72	2.87
2022/3/31	188767.64	1358.76	2.28
2022/2/28	73112.9	384.39	28.28
2022/1/31	270544.16	867.62	8.1

盐城房价走势



盐城房价走势



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。

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%。外贸外贸 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
一般公共预算收入	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
一般公共预算支出	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

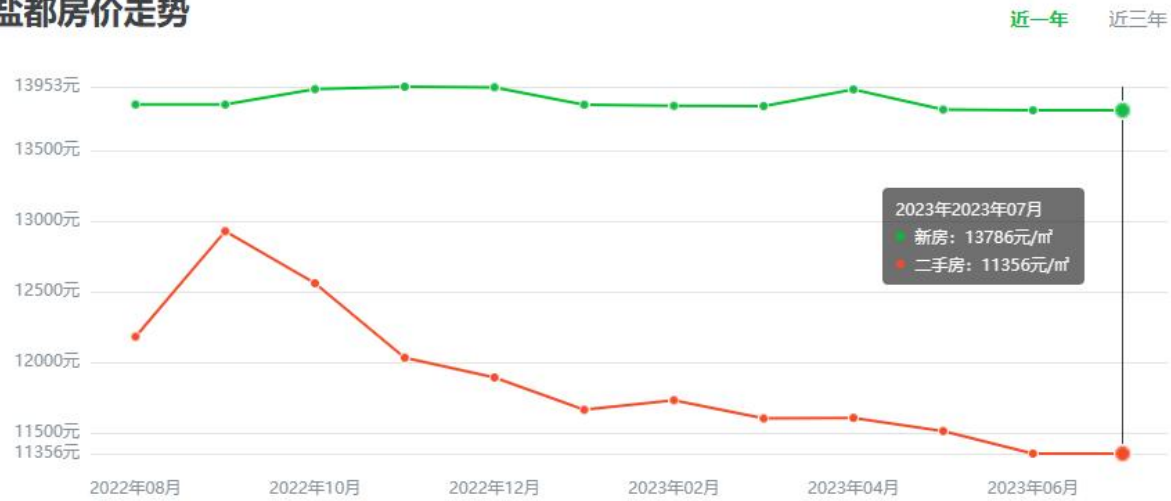
10	商务金融用地	313,281	希望大道东,世纪大道北侧地块
04	城镇住宅-普通商品住房用地	12,378	戴庄路西,利民河北侧地块
G2023-010 1	工业用地	35,516	盐龙街道青年路南,火炬路西
05	商务金融用地	225,947	西环路西,黄海路北盐城中心地块
01	城镇住宅-普通商品住房用地	27,852	五台山路东,长江路南侧地块
02	城镇住宅-普通商品住房用地	57,359	步凤光明路东,步凤路南侧地块
20230201	商务金融用地	75,789	解语路东,湖光路南侧地块

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。

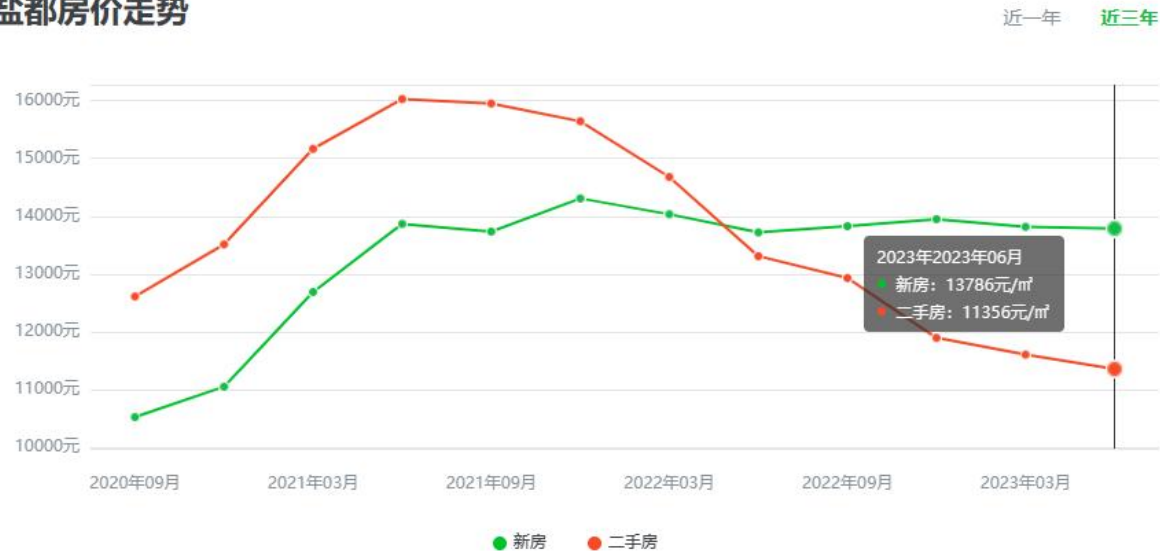
根据 wind 数据统计,2022 年盐都区土地成交拍卖成交总价为 496586.52 万元,2023 年 1-6 月,盐都区土地成交拍卖成交总价 834266.23 万元,具体明细如下:

时间	成交总价(万元)	楼面价 (元/m ²)	溢价率 (%)
2023/6/30	834266.23	4993.18	0.44
2023/5/31	107898.78	2542.27	0
2023/1/31	732.18	300	0
2022/12/31	221037.91	3605.28	0
2022/11/30	149163.04	2534.81	0
2022/8/31	30763	1555.58	0
2022/7/31	15468	1555.58	0
2022/6/30	40756	2966.4	0
2022/3/31	36696	2931.97	1.1
2022/1/31	2702.57	199.67	0

盐都房价走势



盐都房价走势



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
一般公共预算收入	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 万平方米，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	苏州东山精密制造股份有限公司	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，购买铝挤压机、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	方意新能源汽车零配件	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-盐城集聚区

本项目的融资人为盐城服务业集聚区投资有限公司，其基本情况如下：

一、基本情况

融资方名称	盐城服务业集聚区投资有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）
住所	盐城市盐都区新区新 204 国道东、盐渎路北物联大厦 301 室(B)
法定代表人	刘汝群
注册/实收资本	300000 万元人民币/88000 万元人民币
成立时间	2015 年 07 月 22 日
营业期限	2015-07-22 至 无固定期限
经营范围	服务业集聚区建设、管理；棚户区改造；对外投资；仓储服务；货运代理、货运配载、货物仓储设施的租赁；电子商务业务、快递业务咨询；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；房屋拆除，土地管理；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。（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	91320903346438843F

二、历史沿革

融资人成立于 2015 年 7 月 22 日，原股东为盐城高新区投资集团有限公司，注册地址为盐城市盐都区新区东 204 国道东、盐渎路北物联大厦 301 室，注册资本 20000 万元。

2015 年 11 月 26 日，融资人法人代表由蒋迎春变更为刘汝群；2015 年 12 月 30 日，注册由 20,000 万元变更为 32,000 万元；2016 年 1 月 14 日，融资人注册资本变更为 44,000 万元；2016 年 5 月 18 日，融资人注册资本变更为 58,000 万元。

2016 年 12 月 28 日，融资人股东由盐城高新区投资集团有限公司变更为盐城市盐都区城市建设发展有限公司。2017 年 7 月 14 日，融资人企业类型由非自然人投资或控股的法人独资变更为国有独资。2017 年 7 月 14 日，融资人注册资本由 58,000 万元变更为 200,000 万元。2017 年 7 月 14 日，融资人股东由盐城市盐都区城市建设发展有限公司变更为盐城市盐都区

政府国有资产监督管理办公室。

2018年9月13日，融资人经营范围变更为：服务业集聚区建设、管理；棚户区改造；对外投资；仓储服务；货运代理、货运配载、货物仓储设施的租赁；电子商务业务、快递业务咨询；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；房屋拆除，土地管理；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。（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）。

2020年7月9日，公司注册资本增加至300000万元人民币。截至2022年6月，公司注册资本300000万元人民币，公司为盐城市盐都区人民政府国有资产监督管理办公室。

截至2023年9月，公司注册资本为300000万元人民币，实收资本为88000万元人民币，股东及实际控制人为江苏省盐城市盐都区人民政府国有资产管理办公室。

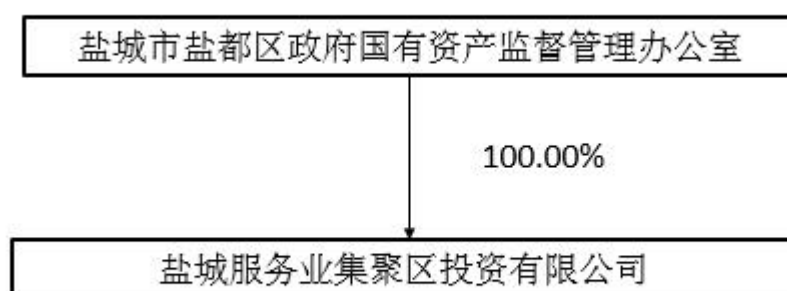
三、股东情况

截至2023年9月，公司注册资本为300000万元人民币，实收资本为88000万元人民币，法定代表人刘汝群，股东为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100.00%。

股东和出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
盐城市盐都区人民政府国有资产监督管理办公室	300,000	100.00%
合计	300,000	100.00%

股权结构情况如下：



四、主要高管简介

董事长：刘汝群，男，盐城盐都人，1989年出生，本科学历，中共党员。2011年参加工作。2011年6月-2013年4月任江苏同力建材集团财务部会计；2013年5月-2014年9月任盐城市盐都区新区财税所办事员。2014年10月至今任盐城服务业集聚区投资有限公司总经理兼法人。

盐城服务业集聚区投资有限公司的主要管理人员均在盐城盛州集团有限公司任职，其中董事长兼总经理刘汝群为盛州集团财务部副主任，董事王军为盛州集团副总经理和融资部负责人，董事蔡欣为盛州集团工会副主席，董事陈璐为盛州集团风控部副主任，董事徐益为盛州集团融资部经理。盐城集聚区实际上为盛州集团控制的公司，经营和管理均为盛州集团统筹安排。

五、公司治理

依据《中华人民共和国公司法》及其他相关法律、行政法规，制订了公司章程，本章程对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有约束力。

1、股东

公司不设股东会，下设董事会，由董事会代为行使《公司法》规定的股东职权。包括但不限于下列事项由董事会行使职权并做出决定：

- (1) 决定公司的经营方针；
- (2) 委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审批公司的年度财务预、决算方案；
- (6) 审批公司的利润方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (8) 对发行公司债券或其他金融机构融资行为做出决定；
- (9) 对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算事项作出决定；
- (10) 修改公司章程。
- (11) 法律、法规规定应当其行使的职权。

2、董事会

董事会成员为5人，董事会每届任期三年，任期届满，连选可以连任，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。董事会设董事长一名，由董事会在董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 制定公司的经营方针、经营计划、投资计划及投资方案；

- (4) 制定公司的年度财务预、决算方案和清算方案；
- (5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司总经理，及其报酬事项；
- (10) 对公司增加或减少注册资本作出决议；
- (11) 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，成员为 5 人，其中 3 名由盐城市盐都区国有资产监督管理委员会委派，2 名由职工代表担任，监事会设主席 1 人，监事任期三年。监事会行使下列职权：

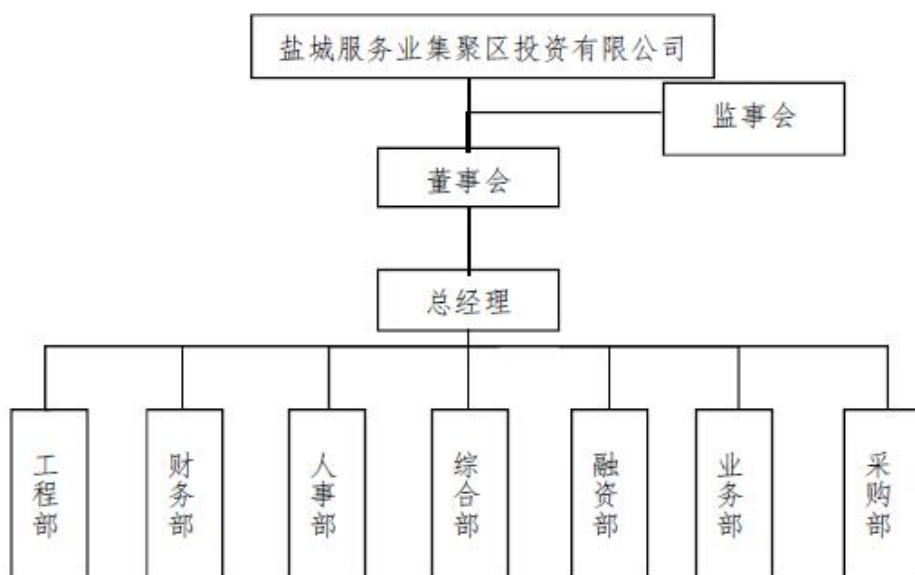
- (1) 召集、主持监事会会议，决定是否召开临时监事会会议；
- (2) 检查监事会决议的实施情况，并向监事会报告决议的执行结果；
- (3) 代表监事会向股东报告工作；
- (4) 审定、签署监事会决议、报告和其他重要文件；
- (5) 本章程其他条款规定的情况；

4、总经理

公司实行董事会领导下的总经理负责制，统一负责公司的日常经营和管理。公司设总经理 1 名，总经理对董事会负责。总经理行使下列职权：

- (1) 组织公司的生产经营管理工作，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) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或解聘副总经理、财务负责人；
- (7) 聘任和解聘高级管理人员（董事会聘任或解聘的除外）；
- (8) 公司章程和董事会授予的其他职权；

公司组织结构如下：



六、子公司情况

截至 2023 年 6 月末，融资方纳入合并报表子公司共 13 家，具体情况如下：

子公司名称	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
		直接	间接	
盐城盐都现代物流园投资发展有限公司	物流园项目的投资管理等	100		同一控制
盐城盐都现代商务商贸投资发展有限公司	商务商贸项目投资管理咨询等	100		同一控制
盐城市冈中建设投资有限公司	房地产开发与经营, 基础设施建设项目投资等	100		同一控制
盐城电商快递产业园投资发展有限公司	电子商务快递产业园投资开发等	100		同一控制
盐城职苑投资实业有限公司	房地产开发与经营, 实业投资等	100		同一控制
盐城安科置业有限公司	房地产开发与经营等	100		同一控制
盐城市华清资产管理有限公司	资产管理业务等	100		同一控制
盐城东方汽车广场投资发展有限公司	汽车广场项目投资管理等	100		同一控制
盐城市俊州建设工程管理有限公司	基础设施建设项目投资等	100		同一控制
盐城市诚新房屋拆除有限公司	房屋拆除服务, 土地平整	100		同一控制
盐城市开新投资实业有限公司	机动车、电子产品和日用产品修理业	100		同一控制
亨丰（深圳）融资租赁有限公司	融资租赁业务等	75		同一控制

子公司名称	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
		直接	间接	
盐城市盐都区盐渎路城市更新建设有限公司	房屋建筑业	100		同一控制

七、经营情况

融资人作为盐城市盐都区政府国有资产监督管理委员会下属的国有独资公司，是盐都区内重要的城市基础设施建设、运营主体。融资人及其子公司主要从事盐都区内园区载体建设、自营贸易(建筑材料等)、物流运营和绿化管理等业务，为盐都区经济社会的发展和综合实力水平的提升作出了突出贡献。融资人在财政、资源等方面一直得到政府的大力支持，预计未来政府支持力度将逐步加强。2021年-2022年，公司营业收入分别为21.28亿元和15.71亿元，同期毛利率为27.53%和24.36%，2022年公司营业收入和毛利率均有一定的下滑，主要是代建收入和土地开发收入受疫情影响有所下滑，但仍保持在较高水平；2023年1-6月，公司营业收入为4.91亿元，毛利率为22.26%。公司营业收入和毛利率近年来均保持在较高水平。

2021年-2023年6月公司营业收入及毛利率明细（单位：万元）

营业收入						
项目	2021 年		2022 年		2023 年 6 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目代建收入	123,153.10	57.87	95,921.56	61.06	38,383.55	78.22
土地开发整理	72,579.88	34.10	47,810.84	30.43	9,234.01	18.82
租赁及物业管理	4,172.76	1.96	4,190.80	2.67	517.65	1.05
贸易收入	5,801.06	2.73	3,987.80	2.54	363.13	0.74
绿化工程收入	7,116.26	3.34	5,185.10	3.30	572.72	1.17
合计	212,823.06	100.00	157,096.10	100.00	49,071.06	100.00
营业成本						
项目代建收入	93,496.73	60.62	71,490.09	60.17	30,018.09	78.69
土地开发整理	48,793.76	31.64	37,499.51	31.56	7,131.44	18.69
租赁及物业管理	1,445.38	0.94	1,912.02	1.61	202.22	0.53
贸易收入	4,813.61	3.12	3,257.30	2.74	285.90	0.75
绿化工程收入	5,682.10	3.68	4,662.15	3.92	510.62	1.34
合计	154,231.58	100.00	118,821.07	100.00	38,148.27	100.00
毛利润						
项目代建收入	29,656.37	50.62	24,431.47	63.83	8,365.46	76.59
土地开发整理	23,786.12	40.60	10,311.33	26.94	2,102.57	19.25
租赁及物业管理	2,727.38	4.65	2,278.78	5.95	315.43	2.89
贸易收入	987.45	1.69	730.50	1.91	77.23	0.71
绿化工程收入	1,434.16	2.45	522.95	1.37	62.10	0.57
合计	58,591.48	100.00	38,275.03	100.00	10,922.79	100.00
毛利率						

项目代建收入	24.08	25.47	21.79
土地开发整理	32.77	21.57	22.77
租赁及物业管理	65.36	54.38	60.93
贸易收入	17.02	18.32	21.27
绿化工程收入	20.15	10.09	10.84
合计	27.53	24.36	22.26

园区载体建设

融资人受委托方进行盐都区内的园区内的基础设施项目代建及土地开发整理。该业务主要由融资人本部、盐城市冈中建设投资有限公司负责。

融资人通过公开招投标、单一采购等方式获取工程项目，融资人与业主签订工程项目建设合同，部分项目采用自建方式，部分采用分包方式，项目的资金来源主要为融资人自有资金、银行借款等。项目建设期间，融资人负责项目建设管理，并遵照施工合同按照项目进度向施工单位支付工程款；工程竣工后，经双方认可的具有执业资格的审计机构对项目开展审计工作，业主根据项目进度，按照合同约定项目的收益由项目建设成本和建设服务费组成，一般按照项目投资完工进度，成本加成15%作为投资回报支付给融资人。

截至2023年6月末，公司在建工程明细如下：（单位：元）

项 目	期末余额	期初余额
物流园产业园项目	2,464,155,921.81	3,256,787,890.04
盐都基础设施施工工程	565,157,892.41	535,871,142.78
污水处理综合工程	339,215,573.52	238,877,084.34
管网翻新工程	155,691,278.27	77,431,571.45
合计	3,524,220,666.01	4,108,967,688.61

贸易业务及物流运营

融资人商品销售业务主要由融资人本部、盐城电商快递产业园投资发展有限公司和盐城盐都现代商务商贸投资发展有限公司负责。

融资人的业务部门从业务前期的计划安排、合同签订到采购、发货、销售、库存及后期的业务评价考核，供应商、客户、运输商管理等进行监督控制，以建材为重心，上游开拓多元化的资源渠道，下游构建以终端用户为主的销售网络。采购模式主要有两种，一种通过与上游供应商签订采购协议，按照事先约定的价格，定期定量采购建材，另外一种按照市场需求状况，寻找市场上有货源的企业，即时询价，即时采购。采购过程起草采购合同并按有关制度规定审批、签订采购合同，凭生效合同申请财务付款，衔接供应商发货，通知物流管理运输货物，并入库管理。销售主要是通过通过与下游客户签订长期协议，按照协议规定销售给客户，或者进行市场化销售。

绿化工程业务

该板块由融资人、盐城安科置业有限公司负责实施。

在业务承接阶段，融资人通过已建立的业务渠道来获取绿化工程施工的信息。发包方在一些工程施工项目招标时，也会主动向公司发出竞标邀请，公司通过了解客户或发包人的需求、项目等情况，在项目信息分析、评审的基础上做出投标决策。

除客户推荐和邀标之外，公司获得新业务的主要方式为项目投标。在组织投标的过程中，公司将根据项目招标文件内容分工编制投标文件、完成绿化工程施工的初步方案、审核封标。项目开标后，根据中标结果，实施合同的签订。签订合同后，公司根据项目内容组建项目团队，项目负责人制定工作计划及实施方案。绿化工程项目按照设计和规范完成合同约定的工作内容后，报请发包方组织竣工验收，验收后进入工程保修期（养护期）。工程竣工验收后申报工程结算，与发包方核对定案，质保期满后收回尾款。

盐城服务业集聚区投资有限公司主要聚焦于盐城市城西南片区产业开发建设，基础设施工程建设以及城市更新工程等项目投资，目前已经形成电商物流、汽车后服务、三产总部经济等新兴经济业态，2013年确定为省级现代物流集聚区，盐城市城西南片区作为盐城市盐都区重点发展规划地区，政府不断加强对集聚区的支持投入力度，2022年政府对集聚区公司项目经营补贴约3亿元，未来盐城服务业集聚区投资有限公司将立足盐城市城西南产业发展，深耕电商物流产业，盘活存量国有资产，2023年盐都区将进一步对集聚区平台进行整合，划转优质资产，扩大注册资本，加大资金投入，力争2023年将集聚区平台打造成盐都区新的2A投资控股平台，助力园区升级发展。

八、公司财务情况

（一）2020年-2023年6月主要财务数据及财务指标

公司2020年的财务数据由盐城中博华联合会计师事务所审计，并出具标准无保留意见；2021和2022年的财务数据由深圳亚太国邦会计师事务所（普通合伙）审计，并出具标准无保留意见；2023年6月末财务数据未经审计。

资产负债表

（单位：万元）

资 产	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 6 月
流动资产：				
货币资金	179,351.45	278,347.43	358,088.23	394,060.46

应收账款	75,628.42	76,814.42	57,970.22	57,331.59
预付款项	58,374.17	55,382.88	74,302.39	54,761.93
其他应收款	456,763.40	371,906.35	783,457.42	658,932.24
存货	386,193.25	388,105.59	359,159.06	310,526.17
流动资产合计	1,156,310.68	1,170,556.68	1,632,977.31	1,475,612.39
非流动资产：				0
固定资产	154,799.02	157,983.06	157,076.30	152,746.00
在建工程	438,517.92	434,057.58	410,896.77	352,422.07
非流动资产合计	593,316.94	592,040.64	567,973.07	505,168.07
资产总计	1,749,627.62	1,762,597.31	2,200,950.38	1,980,780.46
负债和所有者权益				
流动负债：				
短期借款	214,682.00	168,071.00	242,140.00	175,645.00
应付票据	30,000.00	72,550.10	79,200.00	57,900.00
应付账款	25,193.72	24,553.94	10,633.61	10,134.68
预收款项	13,516.98	10,344.14	6,827.85	13,080.21
应交税费	716.93	571.3	262.62	
其他应付款	395,173.08	537,553.97	23,278.78	2,021.56
流动负债合计	679,282.70	813,644.44	362,342.86	258,781.46
非流动负债：				
长期借款	647,613.91	330,073.54	1,174,430.45	1,022,455.71
非流动负债合计	647,613.91	330,073.54	1,174,430.45	1,022,455.71
负债合计	1,326,896.61	1,143,717.98	1,536,773.31	1,281,237.17
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	88,000.00	88,000.00	88,000.00	88,000.00
资本公积	126,240.14	306,240.14	339,240.14	369,240.14
未分配利润	208,490.87	224,639.20	236,936.93	242,303.15
归属于母公司所有者权益合计	422,731.01	618,879.34	664,177.07	699,543.29
所有者权益合计	422,731.01	618,879.34	664,177.07	699,543.29
负债和所有者权益合计	1,749,627.62	1,762,597.31	2,200,950.38	1,980,780.46

利润表

（单位：万元）

资产	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 6 月
一、营业收入	195,387.64	212,823.06	157,096.09	49,071.06
减：营业成本	136,572.36	154,231.57	118,821.07	38,148.27
营业税金及附加	3,438.92	3,705.79	1,301.41	353.37
销售费用				
管理费用	4,015.80	4,104.13	3,102.93	845.30
财务费用	32,456.02	30,596.15	17,473.69	2,569.14
资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				

其他收益				
资产处置收益				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	18,904.54	20,185.41	16,396.99	7,154.98
加：营业外收入				
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出				
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,904.54	20,185.41	16,396.99	7,154.98
减：所得税费用	3,395.67	4,037.08	4,099.26	1,788.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	15,508.87	16,148.33	12,297.73	5,366.22

现金流量表

（单位：万元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 6 月末
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	220,139.54	211,281.75	185,261.25	54,008.40
收到的税费返还				0
收到其他与经营活动有关的现金		413,110.77	236,153.80	201,710.78
经营活动现金流入小计	220,139.54	624,392.52	421,415.04	255,719.18
购买商品、接受劳务支付的现金	280,109.21	157,713.56	81,462.94	22,170.04
支付给职工以及为职工支付的现金	20,632.93	20,549.86	14,971.72	4,030.45
支付的各项税费	14,127.16	14,732.76	5,709.35	2,142.13
支付其他与经营活动有关的现金	251,232.34	127,744.09	1,243,378.77	44,189.06
经营活动现金流出小计	566,101.64	320,740.27	1,345,522.78	72,531.66
经营活动产生的现金流量净额	-345,962.10	303,652.25	-924,107.74	183,187.52
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	-			
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	46,706.48			60,813.46
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	46,706.48			60,813.46
投资活动产生的现金流量净额	-46,706.48			-60,813.46

三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金	447,215.41	31,876.71	1,072,826.09	347,462.24
发行债券收到的现金				6807.79965
收到其他与筹资活动有关的现金		190,124.72	36,649.90	354270.0445
筹资活动现金流入小计	447,215.41	222,001.43	1,109,475.99	565,931.98
偿还债务支付的现金		396,028.08	154,400.18	4,739.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,456.02	30,629.61	17,831.78	
支付其他与筹资活动有关的现金			208,695.49	570,671.87
筹资活动现金流出小计	32,456.02	426,657.69	380,927.45	-216,401.83
筹资活动产生的现金流量净额	414,759.38	-204,656.26	728,548.54	0.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	22,090.80	98,995.98	-195,559.20	-94,027.77
加：期初现金及现金等价物余额	157,260.64	179,351.45	278,347.43	358,088.23
六、期末现金及现金等价物余额	179,351.45	278,347.43	82,788.23	264,060.46

2、财务分析

（1）所有者权益分析

2020 年-2023 年 6 月末，盐城服务业集聚区投资有限公司的所有者权益分别为 42.27 亿元、61.89 亿元、66.42 亿元和 69.95 亿元，所有者权益逐年增加。

截至 2023 年 6 月末，公司所有者权益由实收资本（12.58%）、资本公积（52.78%）和未分配利润（36.64%）构成，权益结构稳定。

近三年一期公司的所有者权益情况（单位：万元）

	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 6 月	
所有者权益（或股东权益）：	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（或股本）	88,000.00	20.82%	88,000.00	14.22%	88,000.00	13.25%	88,000.00	12.58%
资本公积	126,240.14	29.86%	306,240.14	49.48%	339,240.14	51.08%	369,240.14	52.78%
未分配利润	208,490.87	49.32%	224,639.20	36.30%	236,936.93	35.67%	242,303.15	34.64%
所有者权益合计	422,731.01	100.00%	618,879.34	100.00%	664,177.07	100.00%	699,543.29	100.00%

（2）资产结构及主要科目分析

2020 年-2023 年 6 月末，盐城服务业集聚区投资有限公司的总资产分别为 174.96 亿元、176.26 亿元、220.10 和 198.08 亿元，公司资产总额保持稳定增长。2023 年 6 月，略有波动，主要系公司往来款减少所致。从资产构成来看，公司流动资产占比较高，2020 年-2023 年 6 月末，流动资产分别为 115.63 亿元、117.06 亿元、163.30 亿元和 147.56 亿元，占同期总资

产的比重分别为 66.09%、66.41%、74.19%和 74.50%；盐城集聚区非流动资产占比相对较低，分别为 59.33 亿元、59.20 亿元、56.80 亿元和 50.52 亿元，在总资产中的占比分别为 33.91%、33.59%、25.81%和 25.50%。

近三年一期公司的资产情况（单位：万元）

资 产	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 6 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	179,351.45	10.25%	278,347.43	15.79%	358,088.23	16.27%	394,060.46	19.89%
应收账款	75,628.42	4.32%	76,814.42	4.36%	57,970.22	2.63%	57,331.59	2.89%
预付款项	58,374.17	3.34%	55,382.88	3.14%	74,302.39	3.38%	54,761.93	2.76%
其他应收款	456,763.40	26.11%	371,906.35	21.10%	783,457.42	35.60%	658,932.24	33.27%
存货	386,193.25	22.07%	388,105.59	22.02%	359,159.06	16.32%	310,526.17	15.68%
流动资产合计	1,156,310.68	66.09%	1,170,556.68	66.41%	1,632,977.31	74.19%	1,475,612.39	74.50%
非流动资产：		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
固定资产	154,799.02	8.85%	157,983.06	8.96%	157,076.30	7.14%	152,746.00	7.71%
在建工程	438,517.92	25.06%	434,057.58	24.63%	410,896.77	18.67%	352,422.07	17.79%
非流动资产合计	593,316.94	33.91%	592,040.64	33.59%	567,973.07	25.81%	505,168.07	25.50%
资产总计	1,749,627.62	100.00%	1,762,597.31	100.00%	2,200,950.38	100.00%	1,980,780.46	100.00%

1. 货币资金

2020 年-2023 年 6 月末，盐城服务业集聚区货币资金分别为 17.94 亿元、27.83 亿元、35.81 亿元和 39.41 亿元，占同期资产总额的比重分别为 10.25%、15.79%、16.27%和 19.89%。2023 年 6 月公司货币资金余额较年初增加 10.05%。

截止 2023 年 6 月末，公司货币资金余额 39.41 亿元，其中受限制的货币资金 13.00 亿元，系公司以银行定期存单为质押开具的银行承兑汇票及取得的保证金。

2023 年 6 月末公司货币资金明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	2,640,604,588.24	827,882,262.07
其他货币资金	1,300,000,000.00	2,753,000,000.00
合计	3,940,604,588.24	3,580,882,262.07

2. 应收账款

2020 年-2023 年 6 月末，盐城服务业集聚区应收账款分别为 7.56 亿元、7.68 亿元、5.80 亿元和 5.73 亿元，占同期资产总额的比重分别为 4.32%、4.36%、2.63%和 2.89%。

2023 年 6 月末公司应收账款按欠款方归集情况（单位：元）

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)
-------	----------	---------------------

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)
盐城荣平建设工程有限公司	286,848,144.52	50.03
江苏盐渎百鸣农业有限公司	209,421,989.87	36.53
合计	496,270,134.39	86.56

3. 预付款项

2020 年-2023 年 6 月末，公司预付款项分别为 5.84 亿元、5.54 亿元、7.43 亿元和 5.48 亿元，占同期资产总额的比重分别为 3.34%、3.14%、3.38%和 2.76%。

2023 年 6 月末公司预付款项按账龄情况（单位：元）

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	102,664,290.17	18.75	308,619,935.40	41.53
1 至 2 年	393,018,583.02	71.77	412,504,643.24	55.52
2 至 3 年	51,936,400.17	9.48	21,899,308.53	2.95
合计	547,619,273.36	100.00	743,023,887.17	100.00

2023 年 6 月末公司主要预付账款余额情况：（单位：元）

单位名称	欠款金额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
盐城市鑫诚房屋拆迁有限公司	300,000,000.00	54.78
盐城恒久市政工程有限公司	175,815,437.85	32.11
合计	475,815,437.85	86.89

4. 其他应收款

2020 年-2023 年 6 月末，公司其他应收款分别为 45.68 亿元、37.19 亿元、78.35 亿元和 65.89 亿元，占同期资产总额的比重分别为 26.11%、21.10%、16.32%和 33.27%。

2023 年 6 月末公司其他应收款按欠款方归集情况（单位：元）

单位名称	款项性质	期末余额
盐城黄海新能源开发运营有限公司	往来款	2,028,460,105.78
盐城市盐州实业有限公司	往来款	968,869,727.89
盐城盛州全民创业园有限公司	往来款	552,392,699.01
盐城恒仲贸易有限公司	往来款	470,937,781.74
盐城恒清河湖整治有限公司	往来款	421,033,848.27
合计		4,441,694,162.69

5. 存货

2020 年-2023 年 6 月末，公司存货分别为 38.62 亿元、38.81 亿元、35.92 亿元和 31.05

亿元，占同期流动资产总额的比重分别为 22.07%、22.02%、16.32%和 15.68%。截止 2023 年 6 月末，公司存货情况如下。

2023 年 6 月末公司存货情况（单位：元）

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
存货	3,105,261,742.08		3,105,261,742.08
合计	3,105,261,742.08		3,105,261,742.08

6. 固定资产

2020 年-2023 年 6 月末，公司固定资产余额分别为 15.48 亿元、15.80 亿元、15.71 亿元和 15.27 亿元，占同期资产总额的比重分别为 8.85%、8.96%、7.14%和 7.71%。

2023 年 6 月末公司固定资产明细表（单位：元）

项 目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物	80,596,710.16	83,661,854.33
管网设备	1,440,269,238.95	1,479,535,812.75
运输设备	5,053,061.49	5,613,969.73
家具器具	417,709.74	498,177.69
办公及电子设备	1,123,318.23	1,453,156.54
合计	1,527,460,038.57	1,570,762,971.04

7. 在建工程

2020 年-2023 年 6 月末，公司在建工程余额分别为 43.85 亿元、43.41 亿元、41.09 亿元和 35.24 亿元，占同期资产总额的比重分别为 25.06%、24.63%、18.67%和 17.79%。截止 2023 年 6 月末，公司在建工程明细为物流园产业园项目、盐都基础设施施工工程、污水处理综合工程和管网翻新工程。

2023 年 6 月末公司在建工程明细表（单位：元）

项 目	期末余额	期初余额
物流园产业园项目	2,464,155,921.81	3,256,787,890.04
盐都基础设施施工工程	565,157,892.41	535,871,142.78
污水处理综合工程	339,215,573.52	238,877,084.34
管网翻新工程	155,691,278.27	77,431,571.45
合计	3,524,220,666.01	4,108,967,688.61

(3) 负债结构及主要科目分析

2020 年-2023 年 6 月末，盐城服务业集聚区投资有限公司总负债为 132.69 亿元、114.37 亿元、153.68 亿元和 128.12 亿元，同期流动负债分别为 67.93 亿元、81.36 亿元、36.23 亿

元和 25.88 亿元，占同期总负债的比重分别为 51.19%、71.14%、23.58%和 20.20%。公司流动负债中短期借款和其他应付款占比较高。2020 年-2023 年 6 月末，公司非流动资产分别 64.76 亿元、33.00 亿元、117.44 亿元和 102.25 亿元，占总负债的比重分别为 48.84%、28.86%、76.42%和 79.80%。

近三年一期公司的负债情况（单位：万元）

负债和所有者权益	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 6 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	214,682.00	16.18%	168,071.00	14.70%	242,140.00	15.76%	175,645.00	13.71%
应付票据	30,000.00	2.26%	72,550.10	6.34%	79,200.00	5.15%	57,900.00	4.52%
应付账款	25,193.72	1.90%	24,553.94	2.15%	10,633.61	0.69%	10,134.68	0.79%
预收款项	13,516.98	1.02%	10,344.14	0.90%	6,827.85	0.44%	13,080.21	1.02%
应交税费	716.93	0.05%	571.3	0.05%	262.62	0.02%		0.00%
其他应付款	395,173.08	29.78%	537,553.97	47.00%	23,278.78	1.51%	2,021.56	0.16%
流动负债合计	679,282.70	51.19%	813,644.44	71.14%	362,342.86	23.58%	258,781.46	20.20%
非流动负债：		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
长期借款	647,613.91	48.81%	330,073.54	28.86%	1,174,430.45	76.42%	1,022,455.71	79.80%
非流动负债合计	647,613.91	48.81%	330,073.54	28.86%	1,174,430.45	76.42%	1,022,455.71	79.80%
负债合计	1,326,896.61	100.00%	1,143,717.98	100.00%	1,536,773.31	100.00%	1,281,237.17	100.00%

1. 短期借款

2020 年-2023 年 6 月末，公司短期借款余额为 21.47 亿元、16.81 亿元、24.21 亿元和 17.56 亿元，占同期负债总额的比重分别为 16.18%、14.70%、15.76%和 13.71%。截止 2023 年 6 月末，不存在已逾期未偿还的短期借款。

2023 年 6 月末公司短期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
信用借款		677,500,000.00
保证借款	1,756,450,000.00	1,743,900,000.00
合计	1,756,450,000.00	2,421,400,000.00

2. 应付票据

2020 年-2026 年 6 月末，公司应付票据余额分别为 3.00 亿元、7.26 亿元、7.92 亿元和 5.79 亿元，占负债的比重分别为 2.26%、6.34%、5.15%和 4.52%，2023 年 6 月末应付票据都是银行承兑汇票。

2023 年 6 月末公司应付票据明细表（单位：元）

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	579,000,000.00	792,000,000.00
合 计	579,000,000.00	792,000,000.00

3. 应付账款

2020 年-2023 年 6 月末，公司应付账款余额分别为 2.52 亿元、2.46 亿元、1.06 亿元和 1.01 亿元，占负债的比重分别为 1.90%、2.15%、0.69%和 0.79%。截止 2023 年 6 月末，公司应付账款都是应付工程款。

2023 年 6 月末公司应付账款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
工程款	101,346,775.76	106,336,128.68
合计	101,346,775.76	106,336,128.68

4. 预收款项

2020 年-2023 年 6 月末，公司预收款项余额分别为 1.35 亿元、1.03 亿元、0.68 亿元和 1.31 亿元，占负债的比重分别为 1.02%、0.90%、0.44%和 1.02%。

2023 年 6 月末公司预收账款明细表（单位：元）

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	128,581,867.79	43,318,735.61
1-2 年	2,220,276.18	24,959,749.04
2-3 年		
合计	130,802,143.97	68,278,484.65

6. 其他应付款

2020 年-2023 年 6 月末，公司其他应付款余额分别为 39.52 亿元、53.76 亿元、2.33 亿元和 0.21 亿元，占负债总额的比重分别为 29.78%、47.00%、1.51%和 0.16%。

2023 年 6 月末公司的其他应付款情况（单位：元）

项 目	期末余额	期初余额
往来款	20,215,646.72	232,787,797.50
合 计	20,215,646.72	232,787,797.50

7. 长期借款

2020 年-2023 年 6 月末，公司长期借款余额分别为 64.76 亿元、33.01 亿元、117.44 亿元和 102.25 亿元，占负债的比重分别为 48.81%、28.86%、76.42%和 79.80%。

2023 年 6 月末公司长期借款情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	206,515,000.00	4,440,962,898.07
保证借款	10,018,042,103.71	7,303,341,555.34

项目	期末余额	期初余额
合计	10,224,557,103.71	11,744,304,453.41

(4) 盈利能力分析

2020-2023 年 6 月末公司主要盈利指标 (单位: 万元)

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 6 月末
营业收入	195,387.64	212,823.06	157,096.09	49,071.06
营业成本	136,572.36	154,231.57	118,821.07	38,148.27
营业利润	18,904.54	20,185.41	16,396.99	7,154.98
利润总额	18,904.54	20,185.41	16,396.99	7,154.98
净利润	15,508.87	16,148.33	12,297.73	5,366.22
毛利率	30.10%	27.53%	24.36%	22.26%

近三年一期, 公司收入总体规模保持增长, 2020-2022 年末公司实现收入分别为 19.54 亿元、21.28 亿元和 15.71 亿元。截至 2023 年 6 月, 公司实现收入 4.91 亿元, 完成了 2022 年整年营业收入的 31.24%。

2020-2022 年末, 公司毛利率分别为 30.10%、27.53%和 24.36%, 略有波动, 但公司毛利率保持在较高的水平, 截至 2023 年 6 月公司毛利率为 22.26%; 公司期间费用以财务费用为主, 2022 年末公司财务费用为 1.76 亿元。

(5) 偿债能力分析

2020-2023 年 6 月末公司偿债能力指标

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 6 月
流动比率	1.70	1.44	4.51	5.70
速动比率	1.13	0.96	3.52	4.50
资产负债率	75.84%	64.89%	69.82%	64.68%

从短期偿债指标来看, 2020-2023 年 6 月末公司流动比率分别为 1.70、1.44、4.51 和 5.70, 整体有所波动, 但保持在 1 以上, 同期速动比率分别为 1.13、0.96、3.52 和 4.50, 速动比率保持 1 左右, 2022 年后流动比率和速动比率大幅增加, 主要系公司往来款减少, 长期借款大幅增长所致, 公司的资产变现能力较强, 短期偿债能力较强。

从长期偿债指标来看, 2020-2023 年 6 月末公司资产负债率分别为 75.84%、64.89%、69.82% 和 64.68%, 资产负债率波动下降, 整体债务率在同行业处在合理水平。总体来看, 公司长短期偿债能力均较好。

(6) 现金流分析

2020-2023 年 6 月末公司现金流情况 (单位: 万元)

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 6 月末
经营活动现金流入小计	220,139.54	624,392.52	421,415.04	255,719.18

经营活动现金流出小计	566,101.64	320,740.27	1,345,522.78	72,531.66
经营活动产生的现金流量净额	-345,962.10	303,652.25	-924,107.74	183,187.52
投资活动现金流入小计	-			
投资活动现金流出小计	46,706.48			60,813.46
投资活动产生的现金流量净额	-46,706.48			-60,813.46
筹资活动现金流入小计	447,215.41	222,001.43	1,109,475.99	354,270.04
筹资活动现金流出小计	32,456.02	426,657.69	380,927.45	570,671.87
筹资活动产生的现金流量净额	414,759.38	-204,656.26	728,548.54	-216,401.83
五、现金及现金等价物净增加额	22,090.80	98,995.98	-195,559.20	-94,027.77

经营活动方面，2020-2023年6月末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-34.59亿元、30.37亿元、-92.41亿元和18.32亿元，近四年公司经营活动现金流量净额初2020年外均为正流入，2020年经营现金流净流出，主要是因为公司支付工程款项较多，公司经营活动现金流表现较为健康。

投资活动方面，2020-2023年6月末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-4.67亿元、0亿元、0亿元和-6.08亿元，2021-2022年公司无对外投资，投资活动产生的现金流量净额均为0。

筹资活动方面，2020-2023年6月末公司筹资活动产生的现金流净流入分别为41.48亿元、-20.47亿元、72.85亿元和-21.64亿元，2023年6月末公司筹资活动现金流量金额由正转负，主要是公司缩减负债规模，偿还债务支付的现金较大。

九、融资及担保情况分析

（一）对外融资情况

截至到2023年6月，盐城服务业聚集区从外部融资合计154.93亿元，其中银行贷款66.46亿元，占比42.89%；信托融资45.64亿元，占比29.46%；融资租赁24.65亿元，占比15.91%；其他融资渠道18.18亿元，占比11.74%，主要为资产管理公司融资。

盐城服务业聚集区融资分类明细（单位：万元）

	银行	信托	租赁	其他	合计
金额	664,559.00	456,412.00	246,515.71	181,828.00	1,549,314.71
占比	42.89%	29.46%	15.91%	11.74%	100.00%

根据到期债务情况来看，2023-2026年及以后到期债务分别为27.06亿元、51.34亿元、22.86亿元和53.68亿元，截至2023年6月末，公司的货币资金为39.41亿元，应收账款5.73亿元，其他应收款余额为65.89亿元，流动资产合计147.56亿元，足以覆盖近几年到期债务。

同时，2023 年 6 月末，公司流动比率为 5.70，速动比率为 4.50，均处于较高水平，公司短期偿债能力较强。

2023-2026 年及以后到期债务情况（单位：万元）

还款日	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计
金额	270,604.63	513,367.14	228,563.94	536,779.00	1,549,314.71
占比	17.47%	33.14%	14.75%	34.65%	100.00%

（二）对外担保情况

截至 2023 年 6 月末，盐城集聚区对外担保余额合计 22.36 亿元，全部为对国企担保，代偿风险较小。

十、信用评级情况

无

十一、征信及被执行人信息查询情况

根据查询人行征信系统，截止 2023 年 9 月 7 日，盐城集聚区在 11 家金融机构的业务仍未结清，借款余额 193697.93 万元，未结清业务中无关注类和不良类账户，已结清业务中无关注类和不良类账户；对外担保余额为 35800 万元，对外担保无不良和关注类。

经查询“中国执行信息公开网”，盐城集聚区无被执行情况。



中国执行信息公开网

——司法为民 司法便民——

[首页](#) [执行公开服务](#)

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

盐城服务业集聚区投资有限公司

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:

Z7EC



验证码正确!

查询

查询结果

在全国法院（包含地方各级法院）范围内没有找到 盐城服务业集聚区投资有限公司 相关的结果。

经中国裁判文书网查询结果显示，盐城集聚区无涉及诉讼情况。

盐城集聚区不涉及隐性债务。

第四节担保人 1-盐城高新投

一、公司概况

担保人 1 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合会计师事务所出具“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。

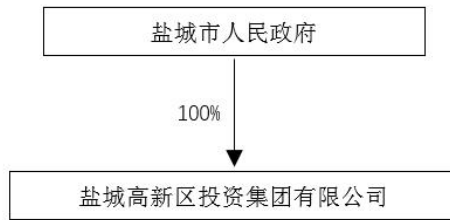
截至2023年6月末，公司注册资本为500,000万元人民币，实缴资本为288000万元人民币，股东及实际控制人为盐城市人民政府。

三、股权结构

截至2023年8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 and 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，盐城高新区投资集团有限公司总经理；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出租有限公司财务、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 6 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	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-06-30
流动资产：				
货币资金	1,455,351.33	1,318,053.13	604,652.46	737,822.45
交易性金融资产	7,095.38	1,816.82	2,532.82	2,659.82
应收票据及应收账款	83,050.74	197,980.63	202,414.08	276,571.22
应收票据	40,346.81	23,819.39	149.80	150.00
应收账款	42,703.93	174,161.24	202,264.28	276,421.22
应收款项融资				
预付款项	152,335.88	120,143.49	149,089.34	149,417.00
其他应收款(合计)	1,167,406.25	1,433,272.33	1,767,902.48	1,783,803.37
应收利息	1,775.41			
其他应收款	1,165,630.83	1,433,272.33	1,767,902.48	1,783,803.37
存货	2,235,896.03	2,672,456.24	3,221,090.33	3,396,764.91
其他流动资产	216,868.75	300,113.71	449,954.13	452,200.30
流动资产合计	5,318,004.36	6,043,836.35	6,397,635.64	6,799,239.06
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	116,124.80
其他非流动金融资产		24,878.64	103,000.02	121,443.98
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	119,186.01
投资性房地产	705,671.32	904,290.44	971,226.08	971,226.08

固定资产(合计)	81,901.99	73,343.81	48,916.57	48,977.32
固定资产	81,901.99	73,343.81	48,916.57	48,977.32
在建工程(合计)	227,029.77	318,517.17	401,559.75	433,431.82
在建工程	227,029.77	318,517.17	401,559.75	
无形资产	10,587.49	9,185.99	1,675.26	1,636.09
长期待摊费用	701.93	990.07	627.57	515.47
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	2,181,135.91
资产总计	6,911,388.67	7,908,424.32	8,525,924.72	8,980,374.97
流动负债:				
短期借款	445,500.81	474,759.84	587,116.38	738,906.28
应付票据及应付账款	152,567.70	31,281.27	184,272.97	189,248.89
应付票据	106,008.00	20,000.00	165,000.00	166,500.00
应付账款	46,559.70	11,281.27	19,272.97	22,748.89
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	3,288.18
应付职工薪酬	2.40	1.30	5.02	5.02
应交税费	72,917.53	90,142.64	61,305.95	70,513.72
其他应付款(合计)	102,864.98	51,622.94	51,674.36	52,938.27
应付利息	59,502.82			
其他应付款	43,362.16	51,622.94	51,674.36	52,938.27
一年内到期的非流动负债	877,139.12	1,740,803.81	1,454,391.00	1,001,800.60
其他流动负债		19,314.38	702.46	378.80
流动负债合计	1,654,458.96	2,414,057.36	2,346,941.96	2,058,933.27
非流动负债:				
长期借款	1,491,260.30	1,313,507.20	1,768,323.85	2,164,847.91
应付债券	1,229,262.07	1,274,200.41	1,149,259.82	1,348,821.32
长期应付款(合计)	301,206.62	365,395.39	364,060.41	394,853.35
长期应付款	301,206.62			
递延所得税负债	60,276.74	93,359.79	124,333.83	128,025.70
递延收益-非流动负债	311.86			
其他非流动负债		329.41	63,317.00	51,321.00
非流动负债合计	3,082,317.60	3,046,792.19	3,469,294.91	4,087,869.29
负债合计	4,736,776.56	5,460,849.56	5,816,236.87	6,146,802.55
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	1,488,995.78
其它综合收益	148,081.75	234,190.96	279,301.14	276,543.80
盈余公积金	2,255.40	4,366.51	8,812.50	8,812.50
未分配利润	265,989.42	321,061.67	377,069.54	418,687.80
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	2,481,039.88
少数股东权益	499,125.44	370,269.82	352,508.88	352,532.54

所有者权益合计	2,174,612.11	2,447,574.77	2,709,687.84	2,833,572.42
负债和所有者权益总计	6,911,388.67	7,908,424.32	8,525,924.72	8,980,374.97

利润表

合并利润表（单位：万元）

项目	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-06-30
营业总收入	238,617.96	264,329.95	292,149.12	174,027.68
营业收入	238,617.96	264,329.95	292,149.12	174,027.68
营业总成本	208,481.32	233,238.22	261,604.67	158,091.75
营业成本	172,681.95	202,666.41	230,720.96	143,960.88
税金及附加	6,006.02	7,595.40	9,429.26	3,847.28
销售费用	160.29	3.88	19.57	28.48
管理费用	14,330.94	13,741.31	16,215.61	8,238.87
财务费用	15,302.12	9,231.22	5,219.27	2,016.24
其中：利息费用	18,439.66	24,388.86	12,483.21	7,533.95
减：利息收入	10,075.71	12,351.23	7,374.39	5,635.76
加：其他收益	26,595.41	23,869.54	2,286.69	13,769.50
投资净收益	2,840.18	3,704.83	4,834.42	1,532.95
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	1,309.76
公允价值变动净收益	6,086.75	17,590.57	65,327.56	18,443.95
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	49,680.81
加：营业外收入	676.68	212.52	14.37	3.01
减：营业外支出	1,265.28	424.34	1,494.59	22.74
利润总额	64,066.22	76,762.77	103,283.42	49,661.08
减：所得税	16,930.28	20,286.12	33,425.99	11,303.95
净利润	47,135.94	56,476.65	69,857.44	38,357.13
持续经营净利润	47,135.94	56,476.65	69,857.44	38,357.13
减：少数股东损益	-27.88	-706.70	-142.81	23.66
归属于母公司所有者的净利润	47,163.82	57,183.35	70,000.24	38,333.46
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	38,357.13
减：归属于少数股东的综合收益总额	-27.88	-706.70	-142.81	23.66
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	38,333.46

现金流量表

合并现金流量表（单位：万元）

项目	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-06-30
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	102,759.44

收到其他与经营活动有关的现金	784,248.15	595,275.55	577,624.02	339,171.62
经营活动现金流入小计	1,050,268.95	751,955.35	806,282.58	441,931.07
购买商品、接受劳务支付的现金	652,382.14	499,077.17	154,801.29	122,406.03
支付给职工以及为职工支付的现金	2,389.36	3,215.45	3,701.35	1,436.70
支付的各项税费	19,252.17	18,724.95	26,671.80	4,805.47
支付其他与经营活动有关的现金	428,139.90	424,186.38	1,034,616.94	346,625.71
经营活动现金流出小计	1,102,163.57	945,203.94	1,219,791.38	475,273.91
经营活动产生的现金流量净额	-51,894.61	-193,248.59	-413,508.80	-33,342.85
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	522.90
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	522.90
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	33,375.31
投资支付的现金	212,000.38	56,778.03	20,979.83	7,590.00
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	40,965.31
投资活动产生的现金流量净额	-570,269.85	-250,912.53	-340,047.56	-40,442.41
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	1,450,049.00
收到其他与筹资活动有关的现金	772,707.63	735,570.95	873,159.50	427,125.53
筹资活动现金流入小计	3,038,712.43	2,951,884.95	3,217,612.30	1,877,174.53
偿还债务支付的现金	1,318,615.47	1,611,932.60	1,876,810.00	1,105,195.98
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	200,424.89
支付其他与筹资活动有关的现金	739,961.43	672,922.44	534,334.12	382,139.09
筹资活动现金流出小计	2,313,145.29	2,578,627.86	2,781,059.53	1,687,759.96
筹资活动产生的现金流量净额	725,567.13	373,257.09	436,552.77	189,414.57
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	115,629.32
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	278,305.21

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2020-2023年6月末，公司的所有者权益持续增长。2023年6月末，所有者权益由实收资本（10.16%）、未分配利润（14.78%）、资本公积（52.55%）、其他综合收益（9.76%）、

少数股东权益（12.44%）和盈余公积金（0.31%）构成，权益结构稳定。

2020-2023 年 6 月末公司的所有者权益情况（单位：万元、%）

项目	2020-12-31		2021-12-31		2022-12-31		2023-06-30	
	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	10.16%
资本公积金	991,160.09	45.58%	1,249,685.81	51.06%	1,403,995.78	51.81%	1,488,995.78	52.55%
其它综合收益	148,081.75	6.81%	234,190.96	9.57%	279,301.14	10.31%	276,543.80	9.76%
盈余公积金	2,255.40	0.10%	4,366.51	0.18%	8,812.50	0.33%	8,812.50	0.31%
未分配利润	265,989.42	12.23%	321,061.67	13.12%	377,069.54	13.92%	418,687.80	14.78%
少数股东权益	499,125.44	22.95%	370,269.82	15.13%	352,508.88	13.01%	352,532.54	12.44%
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%	2,833,572.42	100.00%

（2）资产结构及主要科目分析

2020-2023 年 6 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 898.0 亿元，公司资产规模逐年上升，2022 年末，公司资产规模达到 852.59 亿元，同比增长 7.81%，公司资产规模保持稳定增长。

盐城高新投资产结构稳定，2020-2023 年 6 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 679.92 亿元，占总资产的比重分别为 76.95%、76.42%、75.04% 和 75.71%，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 6 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 218.11 亿元，占总资产的比重分别为 23.05%、23.58%、24.96% 和 24.29%，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 6 月末公司的资产构成情况（单位：万元、%）

项目	2020-12-31		2021-12-31		2022-12-31		2023-06-30	
	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%	737,822.45	8.22%
交易性金融资产	7,095.38	0.10%	1,816.82	0.02%	2,532.82	0.03%	2,659.82	0.03%
应收票据及应收账款	83,050.74	1.20%	197,980.63	2.50%	202,414.08	2.37%	276,571.22	3.08%
应收票据	40,346.81	0.58%	23,819.39	0.30%	149.80	0.00%	150.00	0.00%
应收账款	42,703.93	0.62%	174,161.24	2.20%	202,264.28	2.37%	276,421.22	3.08%
预付款项	152,335.88	2.20%	120,143.49	1.52%	149,089.34	1.75%	149,417.00	1.66%
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%	1,783,803.37	19.86%
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%	1,783,803.37	19.86%
存货	2,235,896.03	32.35%	2,672,456.24	33.79%	3,221,090.33	37.78%	3,396,764.91	37.82%
其他流动资产	216,868.75	3.14%	300,113.71	3.79%	449,954.13	5.28%	452,200.30	5.04%
流动资产合计	5,318,004.36	76.95%	6,043,836.35	76.42%	6,397,635.64	75.04%	6,799,239.06	75.71%
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%	116,124.80	1.29%
其他非流动金融资产			24,878.64	0.31%	103,000.02	1.21%	121,443.98	1.35%
长期应收款	162,839.19	2.36%	212,839.19	2.69%	367,339.19	4.31%	367,339.19	4.09%
长期股权投资	111,301.96	1.61%	189,820.31	2.40%	117,965.07	1.38%	119,186.01	1.33%
投资性房地产	705,671.32	10.21%	904,290.44	11.43%	971,226.08	11.39%	971,226.08	10.81%
固定资产(合计)	81,901.99	1.19%	73,343.81	0.93%	48,916.57	0.57%	48,977.32	0.55%
固定资产	81,901.99	1.19%	73,343.81	0.93%	48,916.57	0.57%	48,977.32	0.55%
在建工程(合计)	227,029.77	3.28%	318,517.17	4.03%	401,559.75	4.71%	433,431.82	4.83%
在建工程	227,029.77	3.28%	318,517.17	4.03%	401,559.75	4.71%		
无形资产	10,587.49	0.15%	9,185.99	0.12%	1,675.26	0.02%	1,636.09	0.02%
长期待摊费用	701.93	0.01%	990.07	0.01%	627.57	0.01%	515.47	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%	2,181,135.91	24.29%
资产总计	6,911,388.67	100.00%	7,908,424.32	100.00%	8,525,924.72	100.00%	8,980,374.97	100.00%

1) 货币资金

2020-2023 年 6 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 73.78 亿元，占资产总计的比重分别为 21.06%、16.67%、7.09%和 8.22%。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 6 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 27.64 亿元，占资产总计的比重分别为 0.62%、2.20%、2.37%和 3.08%。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 6 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 14.94 亿元，占资产总计的比重分别为 2.20%、1.52%、1.75%和 1.66%。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 6 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 178.38 亿元，占资产总计的比重分别为 16.87%、18.12%、20.74%和 19.86%。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 6 月末, 公司存货分别为 223.59 亿元、267.25 亿元、322.11 亿元和 339.68 亿元, 占资产总计的比重分别为 32.35%、33.79%、37.78%和 37.82%。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约成本 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
合同履约成本	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 6 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 4.09%。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 6 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 10.81%。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 6 月末, 公司固定资产分别为 8.19 亿元、7.33 亿元、4.89 亿元和 4.90 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 6 月末，公司在建工程分别为 22.70 亿元、31.85 亿元、40.16 亿元和 43.34 亿元，占资产总计的比重分别为 3.28%、4.03%、4.71%和 4.83%。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 6 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 614.68 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 205.89 亿元，占总负债的比重分别为 34.93%、44.21%、40.35%和 33.50%，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 6 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 408.79 亿元，占总负债的比重分别为 65.07%、55.79%、59.65%和 66.50%，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 6 月末公司的负债构成情况（单位：万元、%）

项目	2020-12-31		2021-12-31		2022-12-31		2023-06-30	
	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%	738,906.28	12.02%
应付票据及应付账款	152,567.70	3.22%	31,281.27	0.57%	184,272.97	3.17%	189,248.89	3.08%
应付票据	106,008.00	2.24%	20,000.00	0.37%	165,000.00	2.84%	166,500.00	2.71%
应付账款	46,559.70	0.98%	11,281.27	0.21%	19,272.97	0.33%	22,748.89	0.37%
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%	3,288.18	0.05%
应付职工薪酬	2.40	0.00%	1.30	0.00%	5.02	0.00%	5.02	0.00%
应交税费	72,917.53	1.54%	90,142.64	1.65%	61,305.95	1.05%	70,513.72	1.15%
其他应付款(合计)	102,864.98	2.17%	51,622.94	0.95%	51,674.36	0.89%	52,938.27	0.86%
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%	52,938.27	0.86%
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%	1,001,800.60	16.30%
其他流动负债			19,314.38	0.35%	702.46	0.01%	378.80	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%	2,058,933.27	33.50%
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%	2,164,847.91	35.22%
应付债券	1,229,262.07	25.95%	1,274,200.41	23.33%	1,149,259.82	19.76%	1,348,821.32	21.94%
长期应付款(合计)	301,206.62	6.36%	365,395.39	6.69%	364,060.41	6.26%	394,853.35	6.42%
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%	128,025.70	2.08%
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%	51,321.00	0.83%
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%	4,087,869.29	66.50%
负债合计	4,736,776.56	100.00%	5,460,849.56	100.00%	5,816,236.87	100.00%	6,146,802.55	100.00%

1) 短期借款

2020-2023 年 6 月末短期借款余额分别为 44.55 亿元、47.48 亿元、58.71 亿元和 73.89 亿元，占负债总计的比重分别为 9.41%、8.69%、10.09%和 12.02%。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 6 月末应付票据余额分别为 10.60 亿元、2.00 亿元、16.50 亿元和 16.65 亿元，占负债总计的比重分别为 2.24%、0.37%、2.84%和 2.71%。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 6 月末应付账款余额分别为 4.66 亿元、1.13 亿元、1.93 亿元和 2.27 亿元，占负债总计的比重分别 0.98%、0.21%、0.33%和 0.37%。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 6 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 5.29 亿元，占负债总额的比例分别为 2.17%、0.95%、0.89%和 0.86%。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 6 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 100.18 亿元，占负债总计的比重分别 18.52%、31.88%、25.01%和 16.30%。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 6 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 216.48 亿元，占负债总计的比重分别为 31.48%、24.05%、30.40%和 35.22%。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别为信用借款 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 6 月末公司应付债券 122.93 亿元、127.42 亿元、114.93 亿元和 134.88 亿元，占负债总计的比重分别为 25.95%、23.33%、19.76%和 21.94%。

8) 长期应付款

2020-2023 年 6 月末公司长期应付款 30.12 亿元、36.54 亿元、36.41 亿元和 39.49 亿元，占负债总计的比重分别为 6.36%、6.69%、6.26%和 6.42%。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 6 月末经营情况（单位：亿元、%）

科目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 6 月
营业收入	238,617.96	264,329.95	292,149.12	174,027.68
营业利润率	27.10%	29.12%	35.86%	28.55%
营业净利率	19.75%	21.37%	23.91%	22.04%
销售毛利率	27.63%	23.33%	21.03%	17.28%

2020-2023 年 6 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 17.40 亿元，公司近年来营业收入保持持续增长。

2020-2023 年 6 月末，公司营业利润率分别为 27.10%、29.12%、35.86%和 28.55%；销售毛利率分别为 27.63%、23.33%、21.03%和 17.28%。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 6 月末现金流情况（单位：万元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 6 月末
经营活动现金流入小计	1,050,268.95	751,955.35	806,282.58	441,931.07
经营活动现金流出小计	1,102,163.57	945,203.94	1,219,791.38	475,273.91
经营活动产生的现金流量净额	-51,894.61	-193,248.59	-413,508.80	-33,342.85
投资活动现金流入小计	172,464.11	59,413.04	50,479.54	522.90
投资活动现金流出小计	742,733.96	310,325.58	390,527.09	40,965.31
投资活动产生的现金流量净额	-570,269.85	-250,912.53	-340,047.56	-40,442.41
筹资活动现金流入小计	3,038,712.43	2,951,884.95	3,217,612.30	1,877,174.53
筹资活动现金流出小计	2,313,145.29	2,578,627.86	2,781,059.53	1,687,759.96
筹资活动产生的现金流量净额	725,567.13	373,257.09	436,552.77	189,414.57
现金及现金等价物净增加额	103,402.67	-66,787.12	-317,003.55	115,629.32

经营活动方面，2020-2023 年 6 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-3.33 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 6 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-4.04 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 6 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 18.94 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 6 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 6 月
资产负债率（%）	68.54%	69.05%	68.22%	68.45%

流动比率	3.21	2.5	2.73	3.30
速动比率	1.86	1.4	1.35	1.65

从短期偿债能力来看 2020-2023 年 6 月末公司流动比率分别为 3.21、2.50、2.73 和 3.30，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 1.65，两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 6 月末公司资产负债率分别为 68.54%、69.05%、68.22%和 68.45%，整体有微波动，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 6 月末，公司的对外负债共计 607.31 亿元，其中银行贷款 258.84 亿元，占比 42.62%；债券融资 209.39 亿元，占比 34.48%；信托融资 89.33 亿元，占比 14.71%；租赁融资 43.12 亿元，占比 7.10%，其他融资 6.63 亿元，占比 1.05%，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 6 月末，公司银行借款余额 258.84 亿元，较 2022 年 6 月末，增加了 63.15 亿元，银行借款占比由 40.13%增加至 42.62%；非标债务方面，2023 年 6 月末，公司非标债务余额合计 139.08 亿元，较 2022 年 6 月末有所减少。公司整体债务结构有所优化，以成本较低的银行和债券融资为主。

2023 年 6 月末公司融资渠道明细表（单位：万元）

	银行	债券	信托	租赁	其他	合计
金额	2,588,434.76	2,093,911.70	893,307.27	431,181.92	66,260.00	6,073,095.66
占比	42.62%	34.48%	14.71%	7.10%	1.09%	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 84.92 亿元、174.38 亿元、89.95 亿元和 258.05 亿元，占比分别为 13.98%、28.71%、14.81%和 42.49%。债务主要集中在

2024 年及以后年，截至 2023 年 6 月末，公司流动资产 679.92 亿元，其中货币资金为 73.78 亿元，存货 339.68 亿元，对于公司短期借款偿还有一定的保障，公司短期来说还款压力较小。

2023 年-2026 年及以后到期债务余额（单位：万元）

	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计
金额	849,248.67	1,743,831.15	899,494.05	2,580,521.79	6,073,095.66
占比	13.98%	28.71%	14.81%	42.49%	100.00%

2、对外担保

盐城高新集团对外担保余额为 170.15 亿元，其中对国企担保余额为 163.71 亿元，占比 96.21%；对民企担保余额为 6.44 亿元，占比 3.79%。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。



中国执行信息公开网

—— 司法为民 司法便民 ——

[首页](#)
[执行公开服务](#)

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

全国法院（包含地方各级法院）
 ✕

验证码:



验证码正确!

查询

查询结果

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

第五节担保人 2-盛州集团

一、公司基础信息

担保方 2 名称	盐城盛州集团有限公司
类型	有限责任公司
住所	盐城市盐都区新都西路汇都大厦(B)
法定代表人	任冠祥
注册/实收资本	500000 万元人民币
成立时间	2012-04-10
营业期限	2012-04-10 至无固定期限
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)
统一社会信用代码	91320903593926852J

二、历史沿革

盐城盛州集团有限公司成立于 2012 年 4 月 10 日,为有限责任公司(国有独资)。公司原名为盐城市盛州环境管理有限公司,成立时间为 2012 年 4 月 10 日。公司最初由盐城市盐州实业总公司出资设立,初始出资额为人民币 500.00 万元,其中盐城市盐州实业总公司出资人民币 500.00 万元,占注册资本总额比例 100.00%。

2013 年 12 月 25 日,盐城市盐州实业总公司与盐城盐都现代物流园投资发展有限公司签订股权转让协议,盐城市盐州实业总公司将所持公司的股权 500.00 万元转让给盐城盐都现代物流园投资发展有限公司,股权转让后注册资本仍为 500.00 万元,其中:盐城盐都现代物流园投资发展有限公司出资 500.00 万元人民币,占注册资本的 100.00%。该股权转让事项已于 2013 年 12 月 28 在盐城市盐都工商行政管理局办理了变更登记。

2015年5月12日，公司召开股东会，注册资本由500.00万元增至5,000.00万元。

2015年12月20日，盐城盐都现代物流园投资发展有限公司与盐城市盐都区人民政府签订股权转让协议，盐城盐都现代物流园投资发展有限公司将所持公司的股权5,000.00万元以5,000.00万元价格转让给盐城市盐都区人民政府，并由盐城市盐都区人民政府授权盐城市盐都区政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责，股权转让后注册资本仍为5,000.00万元，其中：盐城市盐都区政府国有资产监督管理委员会出资5,000.00万元人民币，占注册资本的100.00%。

2015年12月20日，公司召开股东会，全体股东致同意修改公司章程：公司注册资本由5,000.00万元增至50,000.00万元，本次增资股权价格为每股1元，由股东盐城市盐都区政府国有资产监督管理委员会出资45,000.00万元用于认购公司45,000.00万元股权，出资方式为货币，占注册资本的比例90.00%。

2016年12月9日，公司召开股东会，全体股东致同意修改公司章程：公司注册资本由50,000.00万元增至100,000.00万元，本次增资股权价格为每股1元，由股东盐城市盐都区政府国有资产监督管理委员会出资50,000.00万元用于认购公司50,000.00万元股权，出资方式为货币，占注册资本的比例50.00%。

2017年4月18日，公司召开股东会，全体股东致同意修改公司章程：公司名称变更为：盐城盛州集团有限公司，法定代表人由曾天军变更为蔡元。公司注册资本由100,000.00万元增至300,000.00万元，本次增加的200,000.00万元出资由股东盐城市盐都区政府国有资产监督管理委员会认缴，新增出资以货币资金方式认缴。

2020年7月9日公司注册资本由300000万元人民币增至500000万元人民币。

2023年9月，公司股东变更为盐城盛州投资控股集团有限公司。

截至到2023年9月末，盐城盛州集团有限公司注册资本500,000万元，股东为盐城盛州投资控股集团有限公司，持股比例100%。

三、股东情况

截至2023年9月末，盐城盛州集团有限公司注册资本为500,000万元，股东和出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
盐城盛州投资控股集团有限公司	500000	100.00%
合计	500000	100.00%

股权结构图如下：

四、主要高管简介

任冠祥，男，1968年9月出生，中共党员，现为盐西新城投资集团董事长、总经理。1986年9月—1988年7月曾在江苏省盐城纺校财会专业学习；1988年7—1991年10月曾任盐城市针织内衣厂会计；1991年10月—1994年3月曾任盐都县统计局办事员；1994年3月—1996年12月曾任盐都县统计局工业股副股长；1996年12月—2000年2月曾任盐都县统计局工业股股长；2000年2月—2003年4月曾任盐都县财政局办公室秘书、主任；2003年4月—2007年6月曾任盐都区财政局社会保障科科长；2007年6月—2012年6月曾任盐都区财政局行政事业科科长；2012年6月—2019年8月曾任盐都区财政局会计集中核算中心党支部书记（2014.09至2015.09代区财政局办公室主任；2014.09至2017.10代区财政局经济建设科科长）（2000.08—2002.12盐城市委党校经济管理专业函授本科学习并毕业）；2019年8月—2022年11月曾任盐西新城投资集团董事长、总经理；2022年12月—2023年1月曾任盐城盛州集团有限公司党委书记、董事长；2023.2—至今任盐城盛州集团有限公司党委书记、董事长、董事。

五、公司治理

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

1、公司的下列事项必须由投资者（股东）行使职权并作出决定：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审批董事会的报告；
- （4）审批监事会的报告；
- （5）审批公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （10）修改公司章程；
- （11）指定公司董事长职务；

2、董事会

公司不设股东会，下设董事会，由董事会代为行使《公司法》规定的部分股东职权。包括但不限于下列事项必须由董事会行使职权并作出决定：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 决定公司中长期发展战略决策；
- (4) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (5) 决定公司重大财务管理事项决策；
- (6) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (7) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (8) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (9) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (10) 决定公司内部管理机构的设置；
- (11) 决定聘任或者解聘公司总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (12) 制定公司经理层成员业绩考核及薪酬分配管理方案；
- (13) 制定公司的基本管理制度；
- (14) 制定公司职工工资分配管理方案；
- (15) 对公司融资及对外担保作出决议；
- (16) 对公司发行债券作出决议。

3、监事

公司设监事会，由5名监事组成。其中职工监事2名，其他监事3名，监事会成员由股东委派和职工代表大会选举产生。监事每届任期三年，可以连任。公司董事、总经理及财务负责人不得兼任监事。监事会设监事会主席1名，由股东指定产生，监事会行使下列职权：

- (1) 按有关规定，向股东报告工作；
- (2) 监督公司制度建立及执行情况，主要包括公司内部监督管理和风险控制的建立及落实情况；
- (3) 审查经注册会计师验证的或经法定代表人签署的公司财务报告，监督、评价公司经营效益和公司财产保值增值状况；
- (4) 根据工作需要，查阅公司账目和其他会议资料，对董事会成员、总经理及其他高级

管理人员和有关人员提出询问：

(5) 对董事会成员、总经理及其他高级管理人员的经营业绩进行监督、评价和记录；

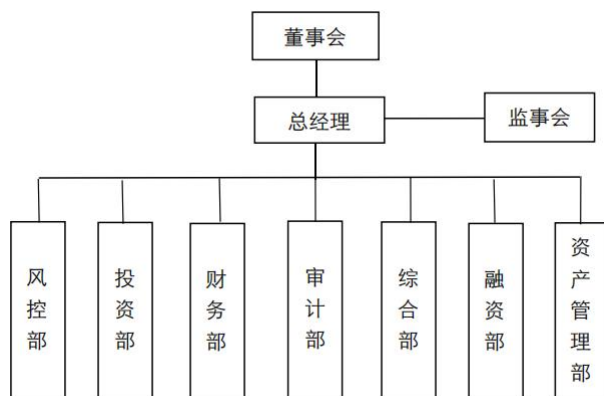
(6) 对董事、高级管理人员执行公司职务行为进行监督对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定委派的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(7) 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；

(8) 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；

(9) 公司章程规定的其他职权。

公司组织结构图如下



六、子公司情况

截至到 2022 年 12 月末，盛州集团纳入合并的子公司共 24 户，具体如下：

子公司名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)
盐城春熙农业发展有限公司	100.00	50,000.00
盐城泓文广告传媒有限公司	100.00	50,000.00
盐城盛运房屋拆除有限公司	100.00	50,000.00
盐城盛州全民创业园有限公司	100.00	50,000.00
盐城盛州教育投资有限公司	100.00	50,000.00
盐城泓才创业投资有限公司	100.00	50,000.00
盐城集力劳务服务有限公司	100.00	50,000.00
盐城城西南水务开发运营有限公司	100.00	50,000.00
大盛(深圳)商业保理有限公司	100.00	20,000.00
盐城恒益绿化有限公司	100.00	50,000.00
江苏盐渎百鸣农业有限公司	100.00	2,000.00
盐城黄海新能源开发运营有限公司	100.00	50,000.00
盐城恒泽水环境治理有限公司	100.00	50,000.00
盐城恒仲贸易有限公司	100.00	50,000.00

盐城恒清河湖整治有限公司	100.00	50,000.00
盐城恒辉物业管理有限公司	100.00	50,000.00
盐城荣平文化有限公司	100.00	50,000.00
盐城市恒纬物流有限公司	100.00	50,000.00
盐城恒久市政工程有限公司	100.00	50,000.00
盐城瑞嘉汽车服务有限公司	100.00	50,000.00
盐城兴城置业有限公司	100.00	10,000.00
盐城市盐州实业有限公司	100.00	250,000.00
江苏华庭建设工程有限公司	100.00	20,000.00
盐城市西南片区城市更新建设有限公司	100.00	20,000.00

七、经营情况

（一）业务范围

盛州集团作为盐城盐都区内重要的建设主体单位之一，主要从事基础设施建设、保障房建设及销售、土地开发整理和城市绿化工程等业务，其他业务主要涉及租赁业务、贷款业务、商品销售业务等。

2020 年~2022 年，公司营业收入保持增长，基础设施建设业务收入为公司营业收入的主要来源；其他业务主要涉及房屋租赁及物业管理、商品销售、劳务、担保业务、农业业务等，业务种类较为多元，对公司营业收入形成有益补充。同期，公司毛利润波动增长，主要来源于基础设施建设及其他业务，其中 2022 年公司保障房建设及销售业务发生亏损。2020 年~2022 年，公司综合毛利率波动下降。

2020 年-2022 年公司营业收入、毛利润及毛利率构成（单位：亿元、%）

业务类别	2020 年		2021 年		2022 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
基础设施建设	9.38	64.94	11.29	70.15	14.66	82.57
保障房建设及销售	1.22	8.47	0.45	2.82	0.72	4.04
城市绿化工程	0.29	2.02	0.25	1.58	0.28	1.55
其他	3.55	24.57	4.10	25.46	2.10	11.84
合计	14.45	100.00	16.10	100.00	17.76	100.00
业务类别	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设	1.57	16.70	1.94	17.20	2.52	17.21
保障房建设及销售	0.23	18.77	0.05	10.60	-0.18	-25.39
城市绿化工程	0.08	28.12	0.07	26.43	0.05	17.19
其他	0.75	21.13	0.93	22.58	0.57	27.21
合计	2.63	18.20	2.98	18.53	2.96	16.68

（二）公司主营业务情况

1、基础设施建设业务

公司作为盐城市盐都区重要的基础设施建设主体，继续承担盐都区部分基础设施及公共配套设施建设职能，业务仍具有较强区域专营性。

公司是盐城市盐都区重要的基础设施建设主体，基础设施建设业务主要由公司本部和子公司盐州实业负责，业务范围主要为盐都区内盐渎街道和冈中街道，业务具有较强的区域专营性业务模式方面，公司基础设施建设业务分为委托代建模式和自建模式。委托代建模式下，盐城服务业集聚区投资有限公司(以下简称“集聚区投资公司”)及其子公司代表盐都区政府与公司签订《委托代建协议》，公司受托对盐渎街道和冈中街道的基础设施及公共配套设施进行开发建设;建设资金主要来源于外部融资等。公司每年按实际工程进度及委托人确定的实际项目投入成本加成一定比例确认营业收入，同时结转成本。回款方面，盐都区政府将项目款拨付至集聚区投资公司，再由其将回款拨付至公司。

此外，公司还以自建方式对全民创业园和海阔路物流公共仓等项目进行建设，建设资金来源为自有资金和外部融资，建设完成后，相关资产所有权归属于公司，公司以自有运营的方式收回投资成本。

截至 2022 年末，公司已完工项目主要包括神州路学校工程项目、盐渎路项目、南纬路项目、新型城镇化项目、城西南现代物流园产业基地项目、电商快递产业园基地项目等项目，累计完成投资 61.70 亿元。2020 年~2022 年，公司分别实现基础设施建设业务收入 9.38 亿元、11.29 亿元和 14.66 亿元，毛利率分别为 16.70%、17.20%和 17.21%，收入保持增长，毛利率基本稳定。

公司在建及拟建基础设施建设项目投资规模较大，面临一定资本支出压力。

截至 2022 年末，公司主要在建基础设施建设项目包括盐都区污水管网项目、绿化工程和以自建模式建设的新城商务中心、冈中智能终端产业园联动区一期工程等，计划总投资 14.79 亿元，累计投资 9.92 亿元，尚需投资 4.87 亿元。

截至 2022 年末公司主要在建基础设施项目情况（单位：亿元）

项目名称	业务模式	计划总投资	累计投资	尚需投资
盐都区污水管网项目	代建	1.50	1.39	0.11
绿化工程	代建	1.50	0.70	0.80
朝阳河滨河商业街区	自建	0.80	0.45	0.35
其他农业项目	自建	0.30	0.14	0.16
花吉新型农村社区二期	自建	0.50	0.14	0.36
其他自建工程项目	自建	0.50	0.40	0.10
建筑垃圾资源化处理中心	自建	0.50	0.47	0.03
新城商务中心	自建	3.99	3.25	0.74
瑞金大厦	自建	2.60	1.46	1.14
冈中智能终端产业园联动区一期工程	自建	2.60	1.52	1.08
合计	-	14.79	9.92	4.87

截至 2022 年末，公司拟建的基础设施建设项目主要包括冈中园区综合服务中心、冈中二级管网等和以自建模式建设的建筑工业化 PC 构件、冈中智能终端产业园联动区二期工程等，计划总投资 15.54 亿元。总体来看，公司在建及拟建项目投资规模较大，面临一定的资本支出压力。

截至 2022 年末公司主要拟建基础设施项目情况（单位：年、亿元）

项目名称	业务模式	计划建设期间	计划总投资	是否立项
冈中园区综合服务中心	代建	2022-2024	1.00	否
冈中二级管网	代建	2022-2024	0.14	否
小新河（盐渎段）整治工程	代建	2022-2024	0.20	否
建筑工业化 PC 构件	自建	2022-2024	10.00	否
冈中智能终端产业园联动区二期工程	自建	2023-2024	3.50	否
其他零星工程	自建	2023-2024	0.70	否
合计	-	-	15.54	-

2、土地开发整理业务

公司土地开发整理业务具有较强的区域专营性，但该业务收入实现时间具有一定不确定性且需持续关注该业务未来可持续性。

公司土地开发整理业务主要由子公司盐州实业负责，业务范围为盐都区盐渎街道和冈中街道，业务具有较强的区域专营性。

公司土地开发整理业务主要分为政府委托土地开发整理和公司作为立项主体对盐都区部分棚改用地进行一级开发两种模式。土地整理完成后交由盐城市国土资源局统一进行“招、拍、挂”，盐都区财政局每年就实现出让的土地与公司开展结算，结算依据为公司土地开发的实际投资额加成一定比例，公司据此确定收入并结转成本。

2020 年及以前，受盐城市整体发展规划向东及盐都区土地出让进程影响，公司整理土地未获得出让指标，故 2020 年末实现土地开发整理收入。2021 年-2022 年，公司就土地拆迁

项目确认收入 3.58 亿元和 1.01 亿元，毛利率分别为 21.87%和 17.19%。截至 2022 年末，公司已完工未结算土地整理项目累计投资 34.72 亿元。同期末，公司无在整理和拟整理土地。

总体看来，公司在盐都区范围内进行土地一级开发整理，具有较强的区域专营性：公司已完工未结算土地整理项目较多，未来仍可实现较大规模的土地开发整理收入，但收入时间易受盐城市城市发展规划和房地产市场波动等影响，存在一定不确定性。同时，公司无在整理和拟整理土地项目，需持续关注该业务未来可持续性。

3、保障房建设及销售

公司负责盐都区部分保障房项目建设，业务具有较强区域专营性，但公司保障房去化慢存在一定销售不及预期风险。

公司保障房建设及销售业务主要由子公司盐城兴城置业有限公司负责，项目集中在盐渎街道和冈中街道。

公司保障房建设资金来源为自有资金和对外融资，建设用地均通过“招、拍、挂”取得公司开发的项目通过公开招投标外包给符合资质要求的专业建筑施工公司进行施工，公司按照项目开发进度支付建筑工程款。项目完工验收合格后，公司向原拆迁户开展定向销售，实现资金回流，定价需报物价局最终确认。同时公司享有保障性住房项目的商业配套收益，商铺销售或出租收入归公司所有。

截至 2022 年末，公司已建成并销售项目主要为兴城家园和盐塘家园 2 个项目，项目总投资合计 8.05 亿元，累计确认收入 3.63 亿元，均已实际回款。其中，2020 年-2022 年，公司确认保障房销售收入 1.22 亿元、0.45 亿元和 0.72 亿元；同期，保障房建设及销售业务毛利润和毛利率持续下降，2022 年该业务发生亏损。

截至 2022 年末，公司在建保障房项目为开创家园，该项目主体部分已于 2022 年底基本完工，累计投资规模 5.18 亿元，剩余部分绿化、供电等附属工程待完工，尚需投资规模 2.62 亿元。同期末，公司无拟建的保障房项目。随着保障房项目逐渐实现销售，预计该业务未来将继续为公司贡献一定收入，但公司保障房去化慢，存在一定销售不及预期风险。

4、城市绿化工程

公司承接盐都区范围内城市绿化工程，近年来收入略有波动，盈利持续收窄。

公司城市绿化工程业务主要由子公司盐城恒益绿化有限公司负责，主要对盐都区范围内的绿化养护工程进行施工并提供持续养护服务。

业务模式方面，公司作为施工方，与盐都区政府及其下属部门签定《绿化养护工程框架协议》，协议规定公司负责绿化工程项目融资、施工、养护并在服务期内承担工程质量及养护服务质量保证责任，绿化工程合同价款为合同工期内工程总成本 7 加成一定比例（一般为 15%~35%），公司通过市场化招标方式选择材料供应商。公司根据项目进度确认收入并结转成本，项目回款待养护期过后分期收回。

2020 年-2022 年，公司实现城市绿化工程业务收入分别为 2923.99 万元、2542.83 万元和 2757.70 万元，收入略有波动：毛利率分别为 28.10%、26.43%和 17.19%，盈利持续收窄。截至 2022 年末，公司持有订单数 597 个，订单总额合计 5100.64 万元。

公司绿化工程业务情况（单位：个、万元）

年度	订单数	订单总额	实现收入
2020 年	403	5242.28	2923.99
2021 年	505	4623.33	2542.83
2022 年	597	5100.64	2757.70

5、其他业务

公司其他业务种类较为多元，对公司营业收入形成有益补充。

公司其他业务主要涉及房屋租赁及物业管理、商品销售、劳务、担保业务、农业业务等业务种类较为多元，对公司营业收入形成有益补充。2020 年~2022 年，公司实现其他业务收入分别为 3.55 亿元、4.10 亿元和 2.10 亿元，其中房屋租赁及物业管理业务收入较为稳定。

公司其他业务收入、毛利润及毛利率构成（单位：亿元、%）

业务类别	2020 年		2021 年		2022 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
房屋租赁及物业管理	0.67	18.84	0.69	16.74	0.70	33.28
商品销售	1.81	50.91	1.93	47.05	0.49	23.49
其他	1.07	30.24	1.48	36.21	0.91	43.24
合计	3.55	100.00	4.10	100.00	2.10	100.00
业务类别	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
房屋租赁及物业管理	0.36	54.20	0.12	16.87	0.09	13.18
商品销售	0.07	3.63	0.08	4.31	-0.01	-2.30
其他	0.32	29.98	0.73	48.97	0.49	54.04
合计	0.75	21.13	0.93	22.58	0.57	27.21

公司房屋租赁及物业管理业务由子公司盐城恒辉物业有限公司负责，主要是将公司自建和购买的房产进行出租并收取租金，租赁客户主要为入驻物流园区的企业。截至 2022 年末，公司用于租赁房屋面积 77.60 万平方米，出租率为 86%。受出租单价较低叠加减免房租影响，

公司房屋租赁及物业管理收入整体规模较小，2020 年-2022 年，公司实现房屋租赁及物业管理收入 6688.73 万元、6858.18 万元和 6996.64 万元，收入较为稳定。

从 2021 年下半年开始，按照上级政府统一要求，公司逐步停止商品销售业务，该业务原由子公司盐城恒仲贸易有限公司主要负责，销售产品主要为钢材、水泥、水泥制品等建筑建材等 2022 年，公司实现商品销售收入 4937.91 万元，较 2021 年大幅下降。未来随着该业务逐步退出，公司其他业务收入或将进一步减少。

外部支持

作为盐都区重要的基础设施建设主体，公司在增资、资金注入、资产划拨和财政补贴等方面得到了股东和相关各方的有力支持。

增资方面，自成立以来，公司股东多次通过货币资金注入等方式对公司进行增资，公司实收资本由成立之初的 0.05 亿元增加至 2022 年末的 48.90 亿元。

资金注入方面，2020 年-2022 年，盐都区财政局分别向公司拨付货币资金 12.07 亿元、5.00 亿元和 5.78 亿元，相应增加公司资本公积。

资产划拨方面，2022 年，盐都区国资办向公司无偿划拨两块城镇住宅用地，合计增加资本公积 7.84 亿元。

财政补贴方面，2020 年-2022 年，公司收到政府补助分别为 1.56 亿元、1.36 亿元和 2.8 亿元。

考虑到公司将继续在盐都区基础设施建设领域中发挥重要作用，预计股东及相关各方将继续给予公司有力支持，其对公司的支持意愿很强。

被投资单位	期末余额	期初余额
江苏多米链动技术服务有限公司	15,175,822.48	15,031,823.64
盐城淳赋电子商务有限公司	2,960,405.81	2,960,430.55
盐城航美嘉成企业管理中心（有限合伙）	26,064,136.36	26,000,000.00
盐城牛员外企业管理中心（有限合伙）	29,999,824.66	29,999,906.07
江苏思想家家居有限公司	1,459,018.87	1,933,529.79
盐城中路荣平投资咨询中心（有限合伙）	1,192,951.21	1,193,123.23
盐城市娣一科技有限公司	20,375,429.58	20,375,365.64
盐城金瑞城置业有限公司	145,492,520.57	151,216,093.93
盐城盐高市政工程有限公司	734,165,026.78	734,219,308.25
盐城创咏加氢站管理服务有限公司	3,352,669.22	4,301,111.63
盐城恒远投资发展有限公司	764,803,287.88	764,853,107.27
小 计	1,745,041,093.42	1,752,083,800.00
合 计	1,745,041,093.42	1,752,083,800.00

八、公司财务情况

1、财务数据

公司 2020-2022 年财务数据由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见。2023 年 6 月末数据未经审计。

资产负债表（单位：万元）

项目	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-06-30
流动资产：				
货币资金	402,866.19	289,880.30	173,610.62	278,119.11
交易性金融资产		1,200.00	500.00	500.00
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	10,533.75	9,381.03	14,924.27	23,160.19
应收票据	0.40			
应收账款	10,533.35	9,381.03	14,924.27	23,160.19
应收款项融资				
预付款项	124,907.63	153,227.67	131,330.69	132,557.89
其他应收款(合计)	1,066,949.06	1,087,976.98	899,019.48	737,846.76
应收股利				
应收利息	735.82	6.01	6.00	
其他应收款	1,066,213.24	1,087,970.97	899,013.48	
买入返售金融资产				
存货	924,236.64	1,002,435.74	983,714.06	1,175,421.61
其中：消耗性生物资产				
合同资产				
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
待摊费用				
其他流动资产	178,265.47	176,712.64	170,464.48	173,636.93
其他金融类流动资产				
流动资产合计	2,707,758.73	2720814.37	2,373,563.60	2,521,242.50
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产				
以摊余成本计量的金融资产				
债权投资				
其他债权投资				
可供出售金融资产	14,500.47			
其他权益工具投资		13,470.47	13,470.47	13,470.47
持有至到期投资				
其他非流动金融资产				
长期应收款	119,705.00	119,705.00	124,905.01	124,905.01

长期股权投资	171,829.31	175,208.38	174,504.11	174,504.94
投资性房地产	348,829.59	362,478.53	487,555.64	487,555.64
固定资产(合计)	47,697.75	54,518.08	48,007.46	48,433.51
固定资产	47,697.75	54,518.08	48,007.46	
固定资产清理				
在建工程(合计)	74,605.11	88,790.43	85,763.11	97,255.57
在建工程	74,605.11	88,790.43	85,763.11	
工程物资				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	8,029.72	9,456.35	10,107.56	9,965.71
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	226.98	317.35		
递延所得税资产	1,604.91	1,870.68	2,490.02	2,508.66
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	828,252.98	867,039.42	988,027.52	999,823.66
资产总计	3,536,011.71	3,587,853.78	3,361,591.12	3,521,066.16
流动负债：				
短期借款	255,773.19	205,818.53	184,106.57	240,725.00
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据及应付账款	83,299.71	96,498.64	54,811.45	66,015.45
应付票据	75,900.00	90,230.00	48,730.00	50,530.00
应付账款	7,399.71	6,268.64	6,081.45	15,485.45
预收款项	5,485.79	1,511.89	2,082.44	2,924.18
合同负债		2,043.53	275.65	565.77
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	38.67	15.58	29.87	34.94
应交税费	40,530.82	48,012.71	59,317.68	60,048.61
其他应付款(合计)	27,261.38	20,892.89	22,555.48	28,076.74
应付利息	302.05			
应付股利				
其他应付款	26,959.32	20,892.89	22,555.48	
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	511,091.73	818,693.05	393,666.14	435,815.20
预提费用				
递延收益-流动负债				
应付短期债券				
其他流动负债		5,251.35	30.59	50.92

其他金融类流动负债				
租赁负债				
长期借款	1,088,777.00	608,078.14	727,387.14	756,561.34
应付债券	92,260.32	188,337.28	178,859.92	179,042.68
长期应付款(合计)	44,623.40	21,638.32	13,163.46	9,169.53
长期应付款		21,638.32	13,163.46	
专项应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延所得税负债	29,392.62	32,434.23	28,807.30	28,807.30
递延收益-非流动负债				
其他非流动负债	26,268.00			
非流动负债合计	1,281,321.34	850,487.97	948,217.82	973,580.85
负债合计	2,204,802.63	2,049,226.13	1,665,093.70	1,807,837.64
所有者权益(或股东权益):				
其中: 优先股				
永续债				
资本公积金	640,410.92	690,410.92	827,800.26	827,932.65
减: 库存股				
其它综合收益	84,267.40	84,730.91	75,575.22	75,575.22
专项储备				
盈余公积金	4,254.51	5,496.74	7,574.16	7,574.16
一般风险准备				
未分配利润	234,266.31	261,364.30	292,271.66	308,941.92
外币报表折算差额				
未确认的投资损失				
归属于母公司所有者权益合计	1,323,199.14	1,531,002.88	1,692,221.29	1,709,023.95
少数股东权益	8,009.94	7,624.78	4,276.13	4,204.57
所有者权益合计	1,331,209.08	1,538,627.66	1,696,497.42	1,713,228.51
负债和所有者权益总计	3,536,011.71	3,587,853.78	3,361,591.12	3,521,066.16

利润表 (单位: 万元)

项目	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-06-30
营业总收入	144,469.69	160,966.00	177,551.73	109,255.99
营业收入	144,469.69	160,966.00	177,551.73	109,255.99
其他类金融业务收入				
营业总成本	135,980.49	151,302.38	170,940.95	96,876.45
营业成本	118,182.54	131,138.30	147,941.36	89,484.37
税金及附加	3,816.37	3,233.29	6,282.45	2,045.96
销售费用	1,149.38	1,192.81	734.93	375.24
管理费用	7,408.82	8,917.22	10,266.35	3,885.42
研发费用				

财务费用	5,423.37	6,820.76	5,715.86	1,085.45
其中：利息费用	9,709.14	12,452.82	11,643.57	2,594.93
减：利息收入	4,496.46	5,709.90	6,037.70	1,917.06
其他业务成本(金融类)				
加：其他收益	15,656.34	13,626.11	28,086.60	7,690.00
投资净收益	100.91	326.47	-617.43	150.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	66.30	-381.84	-704.27	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益				
公允价值变动净收益	5,213.93	11,548.45	8,086.87	
资产减值损失	3,126.70			
信用减值损失		-1,063.09	-2,477.33	-74.58
资产处置收益				
汇兑净收益				
营业利润	32,587.09	34,101.55	39,689.50	20,145.67
加：营业外收入	105.11	6.43	1.40	2.01
减：营业外支出	220.29	40.15	1,118.52	1.74
其中：非流动资产处置净损失				
利润总额	32,471.90	34,067.84	38,572.39	20,145.93
减：所得税	6,307.68	6,057.34	7,377.51	3,547.23
加：未确认的投资损失				
净利润	26,164.22	28,010.50	31,194.87	16,598.70
持续经营净利润	26,164.22	28,010.50	31,194.87	16,598.70
终止经营净利润				
减：少数股东损益	474.59	-329.73	-1,789.90	-71.56
归属于母公司所有者的净利润	25,689.63	28,340.23	32,984.77	16,670.26
加：其他综合收益	11,618.07	463.51	-9,155.70	
综合收益总额	37,782.29	28,474.01	22,039.18	16,598.70
减：归属于少数股东的综合收益总额	474.59	-329.73	-1,789.90	-71.56
归属于母公司普通股股东综合收益总额	37,307.70	28,803.74	23,829.07	16,670.26

现金流量表（单位：万元）

项目	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-06-30
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	169,704.08	169,826.38	184,323.41	109,617.16
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	744,457.07	700,370.69	775,493.94	343,687.49
经营活动现金流入(金融类)				
经营活动现金流入小计	914,161.15	870,197.07	959,817.34	453,304.65
购买商品、接受劳务支付的现金	363,274.17	125,332.71	38,563.65	172,097.52
支付给职工以及为职工支付的现金	3,468.89	4,241.24	1,986.53	1,524.76
支付的各项税费	6,087.16	7,115.35	13,052.78	3,295.67

支付其他与经营活动有关的现金	489,802.98	678,038.17	579,505.80	234,575.75
经营活动现金流出(金融类)				
经营活动现金流出小计	862,633.19	814,727.47	633,108.75	411,493.70
经营活动产生的现金流量净额	51,527.96	55,469.60	326,708.59	41,810.95
投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	1,160.00	8,691.18	1,200.00	
取得投资收益收到的现金	157.61	708.31	87.78	149.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	1,317.61	9,399.49	1,287.78	149.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	60,180.31	27,473.33	18,757.74	17,878.79
投资支付的现金	152,482.80	10,622.09	500.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	130,905.00			
投资活动现金流出小计	343,568.11	38,095.42	19,257.74	17,878.79
投资活动产生的现金流量净额	-342,250.49	-28,695.93	-17,969.95	-17,728.91
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	61,537.00	129,735.00	101.66	
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		735.00	101.66	
取得借款收到的现金	1,179,783.19	612,950.08	722,159.20	413,486.00
收到其他与筹资活动有关的现金	274,100.00	195,150.00	228,050.00	54,095.81
发行债券收到的现金				
筹资活动现金流入小计	1,515,420.19	937,835.08	950,310.86	467,581.81
偿还债务支付的现金	743,051.20	746,527.86	974,737.00	286,246.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	167,764.56	156,758.85	141,543.02	60,305.40
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		790.43		
支付其他与筹资活动有关的现金	118,798.87	190,407.93	218,469.16	92,317.01
筹资活动现金流出小计	1,029,614.63	1,093,694.64	1,334,749.18	438,868.41
筹资活动产生的现金流量净额	485,805.56	-155,859.56	-384,438.32	28,713.40
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	195,083.02	-129,085.89	-75,699.68	52,795.44
期初现金及现金等价物余额	42,128.37	237,211.39	108,125.50	32,425.82
期末现金及现金等价物余额	237,211.39	108,125.50	32,425.82	85,221.26

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2020-2023 年 6 月末,盐城盛州集团有限公司的所有者权益分别为 133.12 亿元、153.86

亿元、169.65 亿元和 171.32 亿元，所有者权益逐年增加。

截至 2023 年 6 月末，公司所有者权益由实收资本（28.54%）、资本公积（48.33%）、其他综合收益（4.41%）、盈余公积金（0.44%）、未分配利润（18.03%）和少数股东权益（0.25%）构成，权益结构稳定。

2020-2023 年 6 月末公司的所有者权益情况（单位：万元）

项目	2020/12/31		2021/12/31		2022/12/31		2023/6/30	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
其中：优先股								
永续债								
资本公积金	640,410.92	48.11%	690,410.92	44.87%	827,800.26	48.79%	827,932.65	48.33%
减：库存股								
其它综合收益	84,267.40	6.33%	84,730.91	5.51%	75,575.22	4.45%	75,575.22	4.41%
专项储备								
盈余公积金	4,254.51	0.32%	5,496.74	0.36%	7,574.16	0.45%	7,574.16	0.44%
一般风险准备								
未分配利润	234,266.31	17.60%	261,364.30	16.99%	292,271.66	17.23%	308,941.92	18.03%
外币报表折算差额								
未确认的投资损失								
归属于母公司所有者 权益合计	1,323,199.14	99.40%	1,531,002.88	99.50%	1,692,221.29	99.75%	1,709,023.95	99.75%
少数股东权益	8,009.94	0.60%	7,624.78	0.50%	4,276.13	0.25%	4,204.57	0.25%
所有者权益合计	1,331,209.08	10.00%	1,538,627.66	10.00%	1,696,497.42	10.00%	1,713,228.51	10.00%

（2）资产结构及主要科目分析

2020-2023 年 6 月末，盐城盛州集团有限公司的总资产分别为 353.60 亿元、358.79 亿元、336.16 亿元和 352.11 亿元，公司资产总额保持稳定增长。从资产构成来看，公司流动资产占比较高，2020-2023 年 6 月末，流动资产分别为 270.78 亿元、272.08 亿元、237.36 亿元和 252.12 亿元，占同期总资产的比重分别为 76.58%、75.83%、70.61%和 71.60%；担保人非流动资产占比相对较低，分别为 82.83 亿元、86.70 亿元、98.80 亿元和 99.98 亿元，在总资产中的占比分别为 23.42%、24.17%、29.39%和 28.40%。

2020-2023 年 6 月末公司的资产情况（单位：万元）

项目	2020/12/31		2021/12/31		2022/12/31		2023/6/30	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
流动资产：								
货币资金	402,866.19	11.39%	289,880.30	8.08%	173,610.62	5.16%	278,119.11	7.90%
交易性金融资产			1,200.00	0.03%	500.00	0.01%	500.00	0.01%
应收票据及应收账款	10,533.75	0.30%	9,381.03	0.26%	14,924.27	0.44%	23,160.19	0.66%
应收票据	0.40	0.00%						

应收账款	10,533.35	0.30%	9,381.03	0.26%	14,924.27	0.44%	23,160.19	0.66%
预付款项	124,907.63	3.53%	153,227.67	4.27%	131,330.69	3.91%	132,557.89	3.76%
其他应收款(合计)	1,066,949.06	30.17%	1,087,976.98	30.32%	899,019.48	26.74%	737,846.76	20.96%
应收利息	735.82	0.02%	6.01	0.00%	6.00	0.00%		
其他应收款	1,066,213.24	30.15%	1,087,970.97	30.32%	899,013.48	26.74%		
存货	924,236.64	26.14%	1,002,435.74	27.94%	983,714.06	29.26%	1,175,421.61	33.38%
其他流动资产	178,265.47	5.04%	176,712.64	4.93%	170,464.48	5.07%	173,636.93	4.93%
流动资产合计	2,707,758.73	76.58%	2720814.37	75.83%	2,373,563.60	70.61%	2,521,242.50	71.60%
非流动资产:								
可供出售金融资产	14,500.47	0.41%						
其他权益工具投资			13,470.47	0.38%	13,470.47	0.40%	13,470.47	0.38%
长期应收款	119,705.00	3.39%	119,705.00	3.34%	124,905.01	3.72%	124,905.01	3.55%
长期股权投资	171,829.31	4.86%	175,208.38	4.88%	174,504.11	5.19%	174,504.94	4.96%
投资性房地产	348,829.59	9.87%	362,478.53	10.10%	487,555.64	14.50%	487,555.64	13.85%
固定资产(合计)	47,697.75	1.35%	54,518.08	1.52%	48,007.46	1.43%	48,433.51	1.38%
固定资产	47,697.75	1.35%	54,518.08	1.52%	48,007.46	1.43%		
固定资产清理								
在建工程(合计)	74,605.11	2.11%	88,790.43	2.47%	85,763.11	2.55%	97,255.57	2.76%
在建工程	74,605.11	2.11%	88,790.43	2.47%	85,763.11	2.55%		
无形资产	8,029.72	0.23%	9,456.35	0.26%	10,107.56	0.30%	9,965.71	0.28%
长期待摊费用	226.98	0.01%	317.35	0.01%				
递延所得税资产	1,604.91	0.05%	1,870.68	0.05%	2,490.02	0.07%	2,508.66	0.07%
其他非流动资产	41,224.13	1.17%	41,224.13	1.15%	41,224.13	1.23%	41,224.13	1.17%
非流动资产合计	828,252.98	23.42%	867,039.42	24.17%	988,027.52	29.39%	999,823.66	28.40%
资产总计	3,536,011.71	100.00%	3,587,853.78	100.00%	3,361,591.12	100.00%	3,521,066.16	100.00%

① 货币资金

2020-2023 年 6 月末，盐城盛州集团有限公司货币资金分别为 40.29 亿元、28.99 亿元、17.36 亿元和 27.81 亿元，占同期资产总额的比重分别为 11.39%、8.08%、5.16%和 7.90%。2023 年 6 月末公司货币资金余额相较于 2022 年末同比增加 60.20%。截止 2022 年末，公司使用权受限制的货币资金为 14.12 亿元，系公司以银行定期存单为质押开具的银行承兑汇票及取得的借款。

2022 年末公司货币资金明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	15,443.93	5.89
银行存款	324,242,732.88	1,081,254,987.68
其他货币资金	1,411,848,000.00	1,817,548,000.00
银行存款应收利息		
合计	1,736,106,176.81	2,898,802,993.57

② 应收账款

2020-2023 年 6 月末，公司应收账款余额分别为 1.05 亿元、0.94 亿元、1.49 亿元和 2.32 亿元，占同期资产总额的比重分别为 0.30%、0.26%、0.44%和 0.66%。截止 2022 年末，公司应收账款按金额排名前五名占比为 71.01%，公司应收账款集中度较高。

2022 年末公司应收账款按欠款方归集情况（单位：元）

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	账龄
盐渎街道财政所	38,016,386.15	22.98	1 年以内；1-2 年
盐城服务业集聚区投资有限公司	31,908,039.26	19.29	1 年以内
盐城市盐都区人民政府盐渎街道办事处	19,460,077.13	11.77	1 年以内；1-2 年；2-3 年
连云港森呼吸食品有限公司	18,000,000.00	10.88	2-3 年
盐城市泾口生态旅游开发有限公司	10,068,507.25	6.09	1-2 年；2-3 年；3 年以上
合 计	117,453,009.79	71.01	

③预付款项

2020-2023 年 6 月末，公司预付款项余额分别为 12.49 亿元、15.32 亿元、13.13 亿元和 13.26 亿元，占同期资产总额的比重分别为 3.53%、4.27%、3.91%和 3.76%。

2022 年末公司预付款项按账龄情况（单位：元）

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	118,231,137.32	9.00	313,092,972.01	20.43
1 至 2 年	309,770,043.00	23.59	208,380,333.71	13.60
2 至 3 年	108,110,726.20	8.23	437,359,977.64	28.55
3 年以上	777,195,029.28	59.18	573,443,400.52	37.42
合 计	1,313,306,935.80	100.00	1,532,276,683.88	100.00

④其他应收款

2020-2023 年 6 月末，公司其他应收款分别为 106.69 亿元、108.80 亿元、89.90 亿元和 73.78 亿元，占同期资产总额的比重分别为 30.17%、30.32%、26.74%和 20.96%。公司应收账款收款方为当地重要国有企业，坏账风险较低。

2022 年末公司其他应收款按欠款方归集情况（单位：元）

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
盐城盐都现代商务商贸投资发展有限公司	1,198,954,858.45	1 年以内；1-2 年	13.21
盐城市冈中建设投资有限公司	1,152,753,297.74	1 年以内；1-2 年	12.71
盐城市华清资产管理有限公司	1,042,065,754.99	1 年以内	11.48
盐城市诚新房屋拆除有限公司	1,000,949,600.00	1 年以内	11.03

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
盐城市开新投资实业有限公司	934,499,431.61	1年以内; 1-2年	10.30
合 计	5,329,222,942.79	—	58.73

④ 存货

2020-2023年6月末,公司存货分别为92.42亿元、100.24亿元、98.37亿元和117.54亿元,占同期资产总额的比重分别为26.14%、27.94%、29.26%和33.38%。

2022年末公司存货情况(单位:元)

项 目	期末余额	期初余额
土地拆迁整理成本	3,472,049,093.42	3,563,586,959.79
开发成本	81,295,229.29	404,382,209.67
合同履约成本	6,233,325,693.47	5,962,609,744.16
原材料	46,968,801.36	46,888,798.22
低值易耗品	125,892.66	128,528.89
库存商品	3,102,394.29	46,761,182.29
生产成本	273,456.20	
合 计	9,837,140,560.69	10,024,357,423.02

⑤ 其他流动资产

2020-2023年6月末,公司其他流动资产余额分别为17.83亿元、17.67亿元、17.05亿元和17.36亿元,占同期流动资产总额的比重分别为5.04%、4.93%、5.07%和4.93%。

7. 长期股权投资

2020-2023年6月末,公司长期股权投资余额分别为17.18亿元、17.52亿元、17.45亿元和17.45亿元,占同期资产总额的比重分别为4.86%、4.88%、5.19%和4.96%。

2022年末公司长期股权投资情况(单位:元)

被投资单位	期末余额	期初余额
江苏多米链动技术服务有限公司	15,175,822.48	15,031,823.64
盐城淳赋电子商务有限公司	2,960,405.81	2,960,430.55
盐城航美嘉成企业管理中心(有限合伙)	26,064,136.36	26,000,000.00
盐城牛员外企业管理中心(有限合伙)	29,999,824.66	29,999,906.07
江苏思想家家居有限公司	1,459,018.87	1,933,529.79
盐城中路荣平投资咨询中心(有限合伙)	1,192,951.21	1,193,123.23
盐城市梯一科技有限公司	20,375,429.58	20,375,365.64
盐城金瑞城置业有限公司	145,492,520.57	151,216,093.93
盐城盐高市政工程有限公司	734,165,026.78	734,219,308.25
盐城创咏加氢站管理服务有限公司	3,352,669.22	4,301,111.63

盐城恒远投资发展有限公司	764,803,287.88	764,853,107.27
小 计	1,745,041,093.42	1,752,083,800.00
合 计	1,745,041,093.42	1,752,083,800.00

⑥投资性房地产

2020-2023 年 6 月末，公司投资性房地产余额分别为 34.88 亿元、36.25 亿元、48.76 亿元和 48.76 亿元，占同期资产总额的比重分别为 9.87%、10.10%、14.50%和 13.85%。

2022 年末公司投资性房地产情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
房屋、建筑物	3,318,909,548.00	2,556,759,123.00
土地使用权	1,556,646,900.00	1,068,026,200.00
合计	4,875,556,448.00	3,624,785,323.00

⑦固定资产

2020-2023 年 6 月末，公司固定资产余额分别为 4.77 亿元、5.45 亿元、4.80 亿元和 4.84 亿元，占同期资产总额的比重分别为 1.35%、1.52%、1.43%和 1.38%。

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
房屋建筑物	341,573,338.70	388,794,143.69
机器设备	132,847,514.02	149,053,851.42
运输设备	1,323,120.11	1,677,113.23
办公及电子设备	4,330,627.42	5,655,716.85
合 计	480,074,600.25	545,180,825.19

⑧在建工程

2020-2023 年 6 月末，公司在建工程余额分别为 7.46 亿元、8.88 亿元、8.58 亿元和 9.73 亿元，占同期资产总额的比重分别为 2.11%、2.47%、2.55%和 2.76%。截止 2022 年末，公司在建工程都是在建的工程项目。

2022 年末公司在建工程明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
工程项目	857,631,079.44	887,904,329.65
合计	857,631,079.44	887,904,329.65

⑨无形资产

2020-2023 年 6 月末，公司无形资产余额分别为 0.80 亿元、0.95 亿元、1.01 亿元和 1.00 亿元，占同期资产总额的比重分别为 0.23%、0.26%、0.30%和 0.28%。

2022 年末公司无形资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
软件	162,081.93	169,860.74
专利权	1,745,781.37	1,982,478.04
土地使用权	99,167,765.74	92,411,180.21
合计	101,075,629.04	94,563,518.99

⑩其他非流动资产

2020-2023 年 6 月末，公司其他非流动资产余额分别为 4.12 亿元、4.12 亿元、4.12 亿元和 4.12 亿元，占同期资产总额的比重分别为 1.17%、1.15%、1.23%和 1.17%。

2022 年末公司其他非流动资产明细表（单位：元）

项 目	期末余额	上年年末余额
土地使用权	311,231,341.77	311,231,341.77
江苏银行棚改基金	101,010,000.00	101,010,000.00
合 计	412,241,341.77	412,241,341.77

(3) 负债结构及主要科目分析

2020-2023 年 6 月末，盐城盛州集团有限公司的流动负债分别为 92.35 亿元、119.87 亿元、71.69 亿元和 83.43 亿元，占同期总负债的比重分别为 41.88%、58.50%、43.05%和 46.15%。公司流动负债中短期借款和一年内到期的非流动负债占比较高。

2020-2023 年 6 月末公司的负债情况（单位：万元）

项目	2020-12-31		2021-12-31		2022-12-31		2023-06-30	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
流动负债：								
短期借款	255,773.19	11.60%	205,818.53	10.04%	184,106.57	11.06%	240,725.00	13.32%
应付票据及应付账款	83,299.71	3.78%	96,498.64	4.71%	54,811.45	3.29%	66,015.45	3.65%
应付票据	75,900.00	3.44%	90,230.00	4.40%	48,730.00	2.93%	50,530.00	2.80%
应付账款	7,399.71	0.34%	6,268.64	0.31%	6,081.45	0.37%	15,485.45	0.86%
预收款项	5,485.79	0.25%	1,511.89	0.07%	2,082.44	0.13%	2,924.18	0.16%
合同负债			2,043.53	0.10%	275.65	0.02%	565.77	0.03%
应付职工薪酬	38.67	0.00%	15.58	0.00%	29.87	0.00%	34.94	0.00%
应交税费	40,530.82	1.84%	48,012.71	2.34%	59,317.68	3.56%	60,048.61	3.32%
其他应付款(合计)	27,261.38	1.24%	20,892.89	1.02%	22,555.48	1.35%	28,076.74	1.55%
应付利息	302.05	0.01%						
其他应付款	26,959.32	1.22%	20,892.89	1.02%	22,555.48	1.35%		
一年内到期的非流动负债	511,091.73	23.18%	818,693.05	39.95%	393,666.14	23.64%	435,815.20	24.11%
其他流动负债		0.00%	5,251.35	0.26%	30.59	0.00%	50.92	0.00%
流动负债合计	923,481.29	41.88%	1,198,738.16	58.50%	716,875.87	43.05%	834,256.80	46.15%

非流动负债：								
长期借款	1,088,777.00	49.38%	608,078.14	29.67%	727,387.14	43.68%	756,561.34	41.85%
应付债券	92,260.32	4.18%	188,337.28	9.19%	178,859.92	10.74%	179,042.68	9.90%
长期应付款(合计)	44,623.40	2.02%	21,638.32	1.06%	13,163.46	0.79%	9,169.53	0.51%
长期应付款		0.00%	21,638.32	1.06%	13,163.46	0.79%		
递延所得税负债	29,392.62	1.33%	32,434.23	1.58%	28,807.30	1.73%	28,807.30	1.59%
其他非流动负债	26,268.00	1.19%						
非流动负债合计	1,281,321.34	58.12%	850,487.97	41.50%	948,217.82	56.95%	973,580.85	53.85%
负债合计	2,204,802.63	100.00%	2,049,226.13	100.00%	1,665,093.70	100.00%	1,807,837.64	100.00%

①短期借款

2020-2023 年 6 月末，公司短期借款余额为 25.58 亿元、20.58 亿元、18.41 亿元和 24.07 亿元，占同期负债总额的比重分别为 11.60%、10.04%、11.06%和 13.32%。

2022 年末公司短期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	844,350,000.00	1,242,730,685.88
质押借款	993,800,000.00	733,000,000.00
抵押借款		80,000,000.00
短期借款应付利息	2,915,746.87	2,454,639.60
合计	1,841,065,746.87	2,058,185,325.48

②应付票据

2020-2023 年 6 月末，公司应付票据余额分别为 7.59 亿元、9.02 亿元、4.87 亿元和 5.05 亿元，占负债的比重分别为 3.44%、4.40%、2.93%和 2.80%，2022 年末应付票据主要是银行承兑汇票。

2022 年末公司应付票据明细表（单位：元）

种 类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	262,000,000.00	782,300,000.00
商业承兑汇票	225,300,000.00	120,000,000.00
合 计	487,300,000.00	902,300,000.00

③应付账款

2020-2023 年 6 月末，公司应付账款余额分别为 0.74 亿元、0.63 亿元、0.61 亿元和 1.55 亿元，占负债的比重分别为 0.34%、0.31%、0.37%和 0.86%。

2022 年末公司应付账款明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	22,804,905.73	14,068,468.32
1~2 年	8,682,701.53	3,980,461.48
2~3 年	1,532,871.63	42,658,429.67
3 年以上	27,794,042.44	1,979,022.70
合计	60,814,521.33	62,686,382.17

④预收款项

2020-2023 年 6 月末,公司预收款项余额分别为 0.55 亿元、0.15 亿元、0.21 亿元和 0.29 亿元,占负债的比重分别为 0.25%、0.07%、0.13%和 0.16%。

2022 年末公司预收账款明细表 (单位: 元)

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	11,536,591.74	5,670,892.98
1~2 年	5,226,080.07	4,255,834.31
2~3 年	3,968,682.61	163,715.00
3 年以上	93,015.00	5,028,475.67
合 计	20,824,369.42	15,118,917.96

⑤应交税费

2020-2023 年 6 月末,公司应交税费余额分别为 4.05 亿元、4.80 亿元、5.93 亿元和 6.00 亿元,占负债的比重分别为 1.84%、2.34%、3.56%和 3.32%。

2022 年末公司应交税费明细表 (单位: 元)

项 目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	261,820,302.10	215,815,523.29
增值税	291,498,672.79	232,884,188.87
城市维护建设税	22,247,437.53	17,325,404.93
教育费附加	15,303,578.84	11,787,497.84
房产税	2,131,204.72	2,131,204.72
土地使用税	75,117.20	75,117.20
印花税	100,112.30	107,589.27
个人所得税	346.69	526.89
合 计	593,176,772.17	480,127,053.01

⑥其他应付款

2020-2023 年 6 月末,公司其他应付款余额分别为 2.73 亿元、2.09 亿元、2.26 亿元和 2.81 亿元,占负债总额的比重分别为 1.24%、1.02%、1.35%和 1.55%。

2022 年末公司的其他应付款情况（单位：元）

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	225,554,843.46	208,928,863.38
合 计	225,554,843.46	208,928,863.38

⑦一年内到期的非流动负债

2020-2023 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 51.11 亿元、81.87 亿元、39.37 亿元和 43.58 亿元，占负债总额的比重分别为 23.18%、39.95%、23.64%和 24.11%。

2022 年末公司的一年内到期的非流动负债情况（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	3,560,540,000.00	7,288,870,000.00
1 年内到期的长期应付款	194,748,545.80	297,900,066.80
1 年内到期的应付债券	97,000,000.00	136,000,000.00
1 年内到期的定向融资		370,270,000.00
1 年内到期的非流动负债应付利息	84,372,830.17	93,890,416.06
合 计	3,936,661,375.97	8,186,930,482.86

⑧长期借款

2020-2023 年 6 月末，公司长期借款余额分别为 108.88 亿元、60.81 亿元、72.74 亿元和 75.66 亿元，占负债的比重分别为 49.38%、29.67%、43.68%和 41.85%。

2022 年末公司长期借款情况（单位：元）

项 目	期末余额	上年年末余额
保证借款	7,483,091,400.00	8,831,511,400.00
质押借款	1,393,950,000.00	989,000,000.00
抵押借款	856,360,000.00	1,748,330,000.00
信用借款	1,101,010,000.00	1,800,810,000.00
减：一年内到期的长期借款	3,560,540,000.00	7,288,870,000.00
合 计	7,273,871,400.00	6,080,781,400.00

⑨应付债券

2020-2023 年 6 月末，公司应付债券余额分别为 9.23 亿元、18.83 亿元、17.89 亿元和 17.90 亿元，占负债的比重分别为 4.18%、9.19%、10.74%和 9.90%。

2022 年末公司应付债券情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
2020 非公开公司债券	693,349,979.26	691,405,641.08

项目	期末余额	期初余额
2021 非公开公司债券	796,070,618.93	794,967,125.72
华金盛州-盐城保障房资产支持专项计划	97,000,000.00	233,000,000.00
21 盐城盛州 PPN001	299,178,640.11	300,000,000.00
减：一年内到期的应付债券	97,000,000.00	136,000,000.00
合计	1,788,599,238.30	1,883,372,766.80

⑩长期应付款

2020-2023 年 6 月末，公司长期应付款余额分别为 4.46 亿元、2.16 亿元、1.32 亿元和 0.92 亿元，占负债的比重分别为 2.02%、1.06%、0.79%和 0.51%。

2022 年末公司长期应付款情况（单位：元）

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款——租赁借款	326,383,177.43	514,283,244.23
减：一年内到期的长期应付款	194,748,545.80	297,900,066.80
合计	131,634,631.63	216,383,177.43

（4）盈利能力分析

盐城盛州集团有限公司作为盐城市盐都区重要的基础设施建设主体，继续主要负责盐城市盐都区部分基础设施建设、土地开发整理和保障房建设，同时从事城市绿化工程业务以及租赁业务、农业等其他业务。

2020-2023 年 6 月末公司主要盈利指标（单位：万元）

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 6 月末
营业收入	144,469.69	160,966.00	177,551.73	109,255.99
营业成本	118,182.54	131,138.30	147,941.36	89,484.37
营业利润	32,587.09	34,101.55	39,689.50	20,145.67
利润总额	32,471.90	34,067.84	38,572.39	20,145.93
净利润	26,164.22	28,010.50	31,194.87	16,598.70
毛利率	18.20%	18.53%	16.68%	18.10%

近年来，公司收入总体规模保持增长，2020-2023 年 6 月末公司实现收入分别为 14.45 亿元和 16.10 亿元、17.76 亿元、10.93 亿元。

2020-2023 年 6 月末，公司毛利率分别为 18.20%和 18.53%、16.68%、18.10%，略有波动，近三年保持稳定增长，且保持在较高的水平，公司期间费用以管理费用为主，2023 年 6 月末公司管理费用为 0.39 亿元。

（5）偿债能力分析

2020-2023 年 6 月末公司偿债能力指标

指标名称	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 6 月末
资产负债率	62.35%	57.12%	49.53%	51.34%
流动比率	2.93	2.27	3.31	3.02
速动比率	1.93	1.43	1.94	1.61

从短期偿债指标来看,2020-2023 年 6 月末公司流动比率分别为 2.93、2.27、3.31 和 3.02,同期速动比率分别为 1.93、1.43、1.94 和 1.61,均保持在较高水平,公司的资产变现能力较强,短期偿债能力较强。

从长期偿债指标来看,2020-2023 年 6 月末公司资产负债率分别为 62.35%、57.12%、49.53%和 51.34%,资产负债率不断下降,整体债务率在同行业处在合理水平。总体来看,公司长短期偿债能力均较好。

(6) 现金流分析

2020-2023 年 6 月末公司现金流情况 (单位: 万元)

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 6 月末
经营活动现金流入小计	914,161.15	870,197.07	959,817.34	453,304.65
经营活动现金流出小计	862,633.19	814,727.47	633,108.75	411,493.70
经营活动产生的现金流量净额	51,527.96	55,469.60	326,708.59	41,810.95
投资活动现金流入小计	1,317.61	9,399.49	1,287.78	149.88
投资活动现金流出小计	343,568.11	38,095.42	19,257.74	17,878.79
投资活动产生的现金流量净额	-342,250.49	-28,695.93	-17,969.95	-17,728.91
筹资活动现金流入小计	1,515,420.19	937,835.08	950,310.86	467,581.81
筹资活动现金流出小计	1,029,614.63	1,093,694.64	1,334,749.18	438,868.41
筹资活动产生的现金流量净额	485,805.56	-155,859.56	-384,438.32	28,713.40
现金及现金等价物净增加额	195,083.02	-129,085.89	-75,699.68	52,795.44

经营活动方面,2020-2023 年 6 月末,公司经营活动产生的现金流量净额分别为 5.15 亿元、5.55 亿元、32.67 亿元和 4.18 亿元,2020 年经营活动现金流由负转正,主要是收到其他与经营活动有关的现金大幅增加所致。

投资活动方面,2020-2023 年 6 月末,公司投资活动产生的现金流量净额分别为-34.23 亿元、-2.87 亿元、-1.80 亿元和-1.77 亿元,公司投资活动现金流入较少,但是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较大导致近年来公司投资活动现金一直表现为净流出。

筹资活动方面,2020-2023 年 6 月末,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 48.58 亿元、-15.59 亿元、-38.44 亿元和 2.87 亿元,为了弥补公司经营活动和投资活动的现金缺口,公司近年来一直保持对外融资。

九、债务及担保情况分析

(一) 对外融资情况

债券借款明细如下：

证券名称	证券类别	发行日期	票面利率(当期)	当前余额(亿元)	到期日期
2020 非公开公司债券	私募债	2020.12.10	7.5	6.94	2025.12.10
2021 非公开公司债券	私募债	2021.1.22	7.5	7.97	2026.1.22
21 盐城盛州 PPN001	定向工具	2021.12.27	6.5	2.99	2024.12.27

截至到 2023 年 6 月末，盐城盛州集团有限公司从外部融资合计 162.13 亿元，其中银行贷款 65.68 亿元，占比 40.51%；信托融资 67.47 亿元，占比 41.62%；债券借款 17.90 亿元，占比 11.04%；融资租赁 6.49 亿元，占比 4.00%；其他融资 4.59 亿元，占比 2.83%，主要为保理融资和小额贷款等。

盛州集团融资分类明细（单位：万元）

类型	银行贷款	信托融资	融资租赁	其他融资	债券借款
金额	656,787.14	674,734.00	64,882.39	45,867.53	179,042.68
占比	40.51%	41.62%	4.00%	2.83%	11.04%

2023-2026 年及以后到期债务情况（单位：万元）

时间	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后
金额	306,344.77	557,729.85	229,146.80	528,092.33
占比	18.89%	34.40%	14.13%	32.57%

根据到期债务情况来看，2023-2026 年及以后到期债务分别为 30.63 亿元、55.77 亿元、22.91 亿元和 52.81 亿元，截至 2023 年 6 月末，公司的货币资金为 27.81 亿元，其他应收款余额为 73.78 亿元，流动资产合计 252.12 亿元，足以覆盖近几年到期债务。同时，2023 年 6 月末，公司流动比率为 3.02，速动比率为 1.61，均处于较高水平，公司短期偿债能力较强。

(二) 对外担保情况

截至 2023 年 6 月末，盛州集团对外担保合计 92.68 亿元，全部为对国企担保，代偿风险较低。

十、信用评级情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司 2023 年 6 月 18 日出具的评级报告，盛州集团主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；YY 等级 7。目前存续债券情况如下：

证券名称	证券类别	发行日期	票面利率(当期)	当前余额(亿元)	到期日期
21 盛州 01	私募债	2021-01-22	7.50	8.0000	2026-01-22
20 盛州 01	私募债	2020-12-10	7.50	7.0000	2025-12-10

21 盐城盛州 PPN001	定向工具	2021-12-15	6.50	3.0000	2024-12-17
----------------	------	------------	------	--------	------------

十一、征信及被执行人信息查询情况

根据查询人行征信系统，截至到 2023 年 8 月 23 日，盛州集团目前在 18 家金融机构的业务仍未结清，借款余额 324876.84 万元，未结清业务中无关注类和不良类。

已结清业务中无关注类和不良类。

对外担保业务中无关注类和不良类。

经查询“中国执行信息公开网”，盛州集团无被执行情况。



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: 盐城盛州集团有限公司

身份证号码/组织机构代码: 91320903593926852J

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: 17pv

验证码正确!

查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 91320903593926852J 盐城盛州集团有限公司相关的结果。

第五节-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。

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，交易对手盐城集聚区为非名单内主体。

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集聚区无存量隐性债务。

已支付利息 (人民币)	支付费用 (人民币)	累计已支出金额 (人民币)	未支出金额 (人民币)	利率类型	固定利率%	利率浮动方式	利率浮动率%	库费率%	增信措施	是否对应支出事项	支出事项	备注

结论：本项目主体和资金用途均合规。

第六节-还款来源分析

一、第一还款来源—融资人可支配收入

融资人盐城服务业集聚区投资有限公司成立于 2015 年 7 月 22 日,公司注册资本 300,000 万元人民币,法人代表刘汝群,股东为江苏省盐城市盐都区人民政府国有资产监督管理委员会(100.00%),实际控制人为盐城市人民政府。盐城服务业集聚区投资有限公司是盐都区内重要的城市基础设施建设、运营主体。融资人及其子公司主要从事盐都区内园区载体建设、自营贸易(建筑材料等)、物流运营和绿化管理等业务,为盐都区经济社会的发展和综合实力水平的提升作出了突出贡献。

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。截至 2023 年 6 月末,公司总资产规模达 198.08 亿元,净资产 69.95 亿元,资产负债率为 64.68%;2023 年 1-6 月公司营业收入为 4.91 亿元,净利润 0.54 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 1 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。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 6 月末,公司总资产规模达 898.04 亿元,净资产 283.36 亿元,资产负债率为 68.45%;2023 年 1-6 月公司营业收入为 17.40 亿元,净利润 3.83 亿元。

担保人 2 盛州集团作为盐城盐都区内重要的建设主体单位之一,主要从事基础设施建设、保障房建设及销售、土地开发整理和城市绿化工程等业务,其他业务主要涉及租赁业务、贷款业务、商品销售业务等。根据东方金诚国际信用评估有限公司 2023 年 6 月 18 日出具的评级报告,盛州集团主体信用等级为 AA,评级展望为稳定;YY 等级 7。截至 2023 年 6 月末,公司总资产规模达 352.11 亿元,净资产 171.32 亿元,资产负债率为 51.34%;2023 年 1-6 月公司营业收入为 10.93 亿元,净利润 1.66 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）盐城市和盐都区经济发展良好，综合实力较强

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。

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%。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%。

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,盐城市和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

融资人盐城服务业集聚区投资有限公司成立于2015年7月22日,公司注册资本300,000万元人民币,法人代表刘汝群,股东为江苏省盐城市盐都区人民政府国有资产监督管理委员会(100.00%),实际控制人为盐城市人民政府。盐城服务业集聚区投资有限公司是盐都区重要的城市基础设施建设、运营主体。融资人及其子公司主要从事盐都区园区载体建设、自营贸易(建筑材料等)、物流运营和绿化管理等业务,为盐都区经济社会的发展和综合实力水平的提升作出了突出贡献。

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。截至 2023 年 6 月末，公司总资产规模达 198.08 亿元，净资产 69.95 亿元，资产负债率为 64.68%；2023 年 1-6 月公司营业收入为 4.91 亿元，净利润 0.54 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1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。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6月末，公司总资产规模达898.04亿元，净资产283.36亿元，资产负债率为68.45%；2023年1-6月公司营业收入为17.40亿元，净利润3.83亿元。

担保人2盛州集团作为盐城盐都区内重要的建设主体单位之一，主要从事基础设施建设、保障房建设及销售、土地开发整理和城市绿化工程等业务，其他业务主要涉及租赁业务、贷款业务、商品销售业务等。根据东方金诚国际信用评估有限公司2023年6月18日出具的评级报告，盛州集团主体信用等级为AA，评级展望为稳定；YY等级7。截至2023年6月末，公司总资产规模达352.11亿元，净资产171.32亿元，资产负债率为51.34%；2023年1-6月公司营业收入为10.93亿元，净利润1.66亿元。

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。