
央企国际信托有限责任公司
央企·540号集合资金信托计划
尽职调查报告

声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《央企国际信托有限责任公司受托责任尽职指引》和有关规定，根据交易对手提供的和本人收集的资料，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，我们对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

目录

第一节 信托概况.....	4
第二节 发行人.....	5
一、基本情况.....	5
二、经营情况.....	14
三、财务情况.....	18
四、财务指标.....	28
五、授信情况.....	29
六、融资情况.....	29
七、对外担保.....	29
八、受限资产.....	29
九、资信情况.....	29
十、综合评价.....	30
第三节 保证人.....	30
一、基本情况.....	30
二、经营情况.....	38
三、财务情况.....	44
四、财务指标.....	51
五、授信情况.....	52
六、融资情况.....	52
七、对外担保.....	53
八、受限资产.....	53
九、资信情况.....	53
十、综合评价.....	53
第四节 区域情况.....	54
一、盐城市区域经济.....	54
二、盐都区区域经济.....	55
第五节 资金用途.....	56
第六节 交易方案.....	57
一、信托要素.....	57
二、交易方案及交易结构.....	59
第七节 项目风险评估及控制措施.....	60
一、项目风险评估.....	60
二、风险控制措施.....	60
第八节 风险资本及收益测算.....	63
一、风险资本计提.....	63
二、收益预测.....	63
第九节 期间管理工作方案.....	63
一、信托计划成立前的工作.....	63
二、期间管理责任人及主要职责.....	63
三、期间管理工作安排.....	64

第一节 信托概况

我司拟设立“央企 540 号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），总规模不超过人民币【5】亿元，可分期发行。本信托计划期限为无固定期限，各期期限为【2】+N 年。信托资金用于投资盐城盛州集团有限公司（以下简称“发行人”或“盛州集团”）发行的永续债权权益投资计划（以下简称“永续债”）。发行人将该笔永续债作为权益工具科目列入所有者权益，发行前应提供会计师事务所出具的对此类交易结构（含所有交易条件）认定为权益属性的专业意见，主管部门或股东单位出具同意发行人发行本永续债的批复。永续债权权益投资信托资金最终用于支付贸易采购款及偿还到期金融机构借款，资金使用后向我司提供用款凭证，确保资金按约定用途使用。

由盐城高新区投资集团有限公司（以下简称“保证人”或“盐高新”）为盐城盛州集团有限公司对于本永续债的支付义务及赎回义务提供连带责任保证担保并出具有效决议。

发行人和保证人合称交易对手。

截至 2023 年 3 月 17 日，区域平台公司分析

单位：亿元

序号	企业名称	资产总额	外部评级	YY 评级	债券余额	控股股东	主要职能
1	盐城高新区投资集团有限公司	785	AA+	7	177.86	盐城市人民政府	运营主体，公司是高新区内唯一的基础设施建设主体
2	盐城市城镇化建设投资集团有限公司	437	AA	7-	32.5	盐城市人民政府	运营主体，负责盐都区城市建设和多元化经营
3	盐城盛州集团有限公司	337	AA	7	18	盐城市盐都区政府国有资产监督管理委员会办公室	运营主体，盐都区内重要的城市基础设施建设、运营，土地开发整理和房地产(保障房)开发主体
4	盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司	215	AA	7	12.6	盐城市盐都区国有资产控股集团有限公司	运营主体，盐都区主要的城市基础设施建设、运营主体
5	盐城市盐都交通建设发展有限公司	125	AA	8+	13.1	盐城市盐都区人民政府	运营主体，公司是盐城市都区的路网建设主体
6	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	116	AA	8	15.35	盐城高新区投资集团有限公司	运营主体，负责盐龙湖生态风景保护区开发

7	盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司	100	AA	8	3.46	盐城市城镇化建设投资集团有限公司	运营主体，负责大纵湖湖区资源开发、利用
---	------------------	-----	----	---	------	------------------	---------------------

本项目发行人盛州集团是盐都区政府全资的运营主体，是盐都区内重要的城市基础设施建设、运营，土地开发整理和房地产(保障房)开发主体，资产规模排名第3，属于区域内重要平台；保证人盐高新是由盐城市人民政府全资的运营主体，是高新区内唯一的基础设施建设主体，资产总额排名第1，属于区域内核心平台，交易对手均能够稳定获取政府政策及补贴方面的支持。根据尽调访谈，地方政府对平台公司债务总额管控，资金用途需明确，价格管控，由地方国资委逐笔审批。

第二节 发行人

一、基本情况

1. 公司介绍

公司名称	盐城盛州集团有限公司
统一社会信用代码	91321081752730188W
注册资本	50.00 亿元
法定代表人	任冠祥
地址	盐城市盐都区新都西路汇都大厦（B）
设立日期	2012-04-10
营业期限	无固定日期
公司类型	有限责任公司（国有独资）
曾用名	盐城市盛州环境管理有限公司、盐城市盛州实业有限公司
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，建筑设备及自由房屋租赁，物业管理服务，建材销售，基础设施配套管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革

1) 公司设立

盐城盛州集团有限公司（以下简称该公司或公司）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，统一社会信用代码为91320903593926852J，注册资本为500,000.00万元，盐城市盐都区人民政府为公司实际控制人。

该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%。上述实收资本业经盐城中博华联合会计师事务所以盐中博华验[2012]099 号《验资报告》予以验证。

2) 历次变更

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 日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,公司股东盐城盐都现代物流园投资发展有限公司以货币方式出资 4,500.00 万元用于认购公司 4,500.00 万元股权。本次增资后实收资本 5,000.00 万元,其中盐城盐都现代物流园投资发展有限公司出资 5,000.00 万元,占注册资本 100.00%。上述出资事项业经盐城中博华联合会计师事务所验证,并由其出具了盐中博华验[2015]103 号《验资报告》。公司相应修改章程并已依法完成工商变更登记。

2015 年 12 月 20 日,根据公司股东决议:1、公司名称变更为盐城市盛州实业有限公司;2、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 5,000.00 万元股权以 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办公室履行出资人职责;3、由盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室以货币形式出资 45,000.00 万元用于认购公司 45,000.00 万元股权,将公司注册资本由 5,000.00 万元增至 50,000.00 万元。

盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室已于 2016 年 4 月以货币方式分两次出资共 45,000.00 万元,将公司的实缴资本由 5,000.00 万元增加到 50,000.00 万元。上述出资事项业经盐城中博华联合会计师事务所验证,并由其出具了盐中

博华验[2016]071号《验资报告》和盐中博华验[2016]080号《验资报告》。公司相应修改章程并已依法完成工商变更登记。

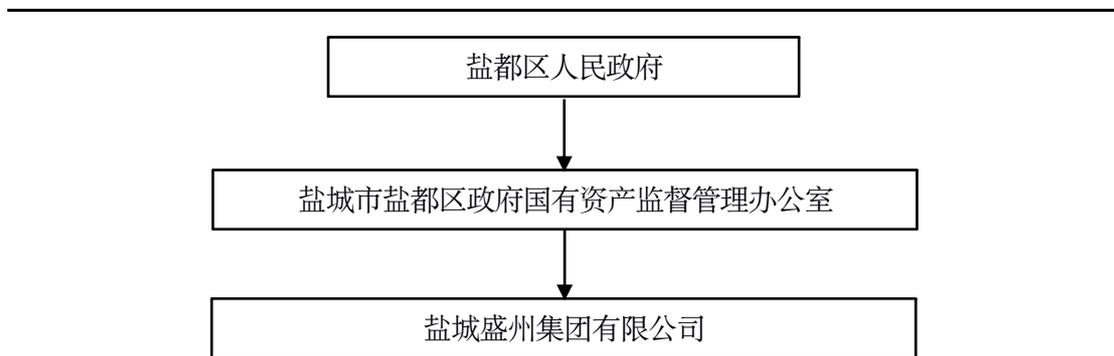
2016年12月9日，股东盐城市盐都区政府国有资产监督管理委员会以货币方式出资50,000.00万元用于认购公司50,000.00万元股权，将公司注册资本由50,000.00万元增至100,000.00万元。上述出资事项业经盐城中博华联合会计师事务所验证，并由其出具了盐中博华验[2016]313号《验资报告》。公司相应修改章程并已依法完成工商变更登记。

2017年4月18日，根据公司股东决议：1、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；2、公司的经营范围变更为：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；3、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以货币形式认缴，须于2037年12月31日前缴到公司账户，增加后盐城市盐都区政府国有资产监督管理委员会仍占出资总额的100.00%。截至目前，盐都区政府国有资产监督管理委员会以货币形式认缴200,000.00万元已到位。

2020年6月30日，根据公司股东决定，公司注册资本由300,000.00万元增至500,000.00万元，本次增加的200,000.00万元出资由股东盐都国资办以货币形式出资，截止目前实收资本为48.9亿元，剩余按照约定于2040年12月31日前到位。

3. 股权结构

截至2023年3月17日，公司控股股东为盐城市盐都区政府国有资产监督管理委员会，实际控制人为盐都区人民政府。



4. 公司治理

公司严格按照《中华人民共和国》和其他相关法律、法规，制定了《盐城盛州集团有限公司章程》，建立了完善的公司治理结构。

1) 股东

公司不设股东会，由股东盐城市盐都区国有资产监督管理委员会行使《公司法》规定的股东职权。下列事项必须由股东行使职权并作出决定：

(1) 委派和更换除职工董事、职工监事以外的董事、监事，任免公司董事长、监事会主席；

(2) 审议批准公司的章程，修改公司的章程；

(3) 公司增加或减少注册资本；

(4) 发行公司债券或其他具有债券性质的证券；

(5) 公司转让出资并办理审批手续；

(6) 批准董事会年度报告、监事会年度报告；

(7) 公司的合并、分立、终止解散、破产和清算；

(8) 对公司的财产实施监督管理；

(9) 法律、法规规定应当其行使的职权；

股东作出上述决定时，应当采用书面形式。

《公司法》规定的部分股东职权由董事会代为行使。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) 决定公司的经营计划和投资方案；

(2) 决定公司的年度财务预算方案、决算方案；

(3) 决定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(4) 委派和更换职工董事、职工监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

(5) 受托行使股东在关联交易、对外担保事项中的审议决定职权；

(6) 法律、法规规定应当其行使的职权；

2) 董事会

公司设董事会，董事会成员为 7 人，董事会每届任期为三年。董事会成员中有公司职工代表 1 名，职工代表由公司职工代表大会民主选举产生，其他董事会成员由盐城市盐都区国有资产监督管理办公室委派。根据公司章程，董事会的职权包括：

- (1) 向股东汇报工作；
- (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经理、副经理、其它管理人员及其报酬事项；
- (10) 对公司其他重大业务和行政事项作出决议；

董事会会议包括定期会议和临时会议。董事会每年应当至少在上下两个半年度召开一次定期会议。每次会议应当于会议召开十日前由董事长通知全体董事和监事。

董事会议由董事长召集和主持，董事长不能履行职务或不履行职务的，由半数以上董事共同推举或由股东指定一名董事召集和主持。

董事原则上应亲自出席董事会会议，不能亲自出席的，可以委托其它董事出席，但必须向受托人出具有效的委托书，委托书上必须载明对于各项列入表决程序议案的明确意见或授权受托人行使表决权，否则视为委托人对有关的议案未投票。

3) 监事会

公司设监事会，监事会成员为 5 人。监事的任期每届为三年，可以连任。公司董事、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，由盐城市盐都区国有资产监督管理办公室在监事会成员中指定。监事会主席召集、主持监

事会会议，决定是否召开临时监事会会议；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；代表监事会向股东报告工作；审定、签署监事会决议、报告和其他重要文件；章程其他条款规定的情况。根据公司章程，监事会的职权包括：

- (1) 按有关规定，向股东报告工作；
- (2) 监督公司制度建立及落实执行情况，主要包括公司内部监督管理和风险控制建立的建立及落实情况；
- (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。

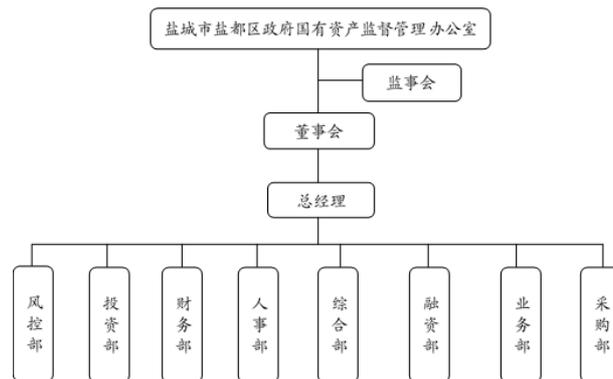
4) 总经理

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或者解聘，总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持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) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

- (7) 聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
 (8) 公司章程和董事会授予的其他职权。

5. 组织架构



6. 公司领导

姓名	性别	担任职务	出生年月	任职期限
任冠祥	男	董事长	1968.09	2022.12-2025.12
陆映州	男	董事、总经理	1987.04	2022.12-2025.12
仓剑	男	董事	1987.04	2022.12-2025.12
徐会楼	男	董事	1987.12.21	2022.12-2025.12
唐华	男	董事	1980.06	2022.12-2025.12
陈超荣	男	董事	1973.12	2022.12-2025.12
朱从庆	男	职工董事	1983.01	2022.12-2025.12
郭双兵	男	监事会主席	1979.02	2022.12-2025.12
蒋迎春	女	监事	1984.3	2022.12-2025.12
羊贞	女	监事	1988.07	2022.12-2025.12
王芸	女	职工监事	1990.10	2022.12-2025.12
侍丹	女	职工监事	1990.09	2022.12-2025.12

1) 董事

任冠祥先生，1968.09 出生，本科学历。历任盐都区财政局社会保障科科长、行政事业科科长、会计集中核算中心党支部书记、盐西新城投资集团董事长、总经理，现任盐城盛州集团有限公司党委书记、董事长。

陆映州先生，1987.04 生，本科学历。历任中国银行股份有限公司盐城分行营业部对公会计、潘黄街道党政办办事员、经办副主任、财政与资产管理局副局长，现任盐城盛州集团党委副书记、总经理、董事。

仓剑先生，1987.04 生，本科学历。历任葛武镇人民政府办事员、区政府办财贸科科员、工业科副科长、财贸科科长、盐城高新区财政审计局副局长、盐城

市城镇化建设投资集团党委委员、副总经理，现任盐城市盐都区国有资产控股集团有限公司副总经理，盐城盛州集团有限公司董事。

徐会楼先生，1987.12.21 生，本科学历。历任盐城市盐都区秦南镇党政办办事员、经济办副主任、盐城市盐都区人大常委会办公室科员，现任国投公司副总经理、盐城盛州集团有限公司董事。

唐华先生，1980.06 月生，本科学历。历任盐城市兴时代律师事务所律师助理、盐都区委党史办党史编纂科办事员、盐都区纪委监委第二派驻纪检监察组副组长、四级主任科员、现任盐城高新区投资集团有限公司纪委书记、盐城盛州集团有限公司董事。

陈超荣先生，1973.12 月生，大专学历。历任盐城市盐都区房产测绘中心办事员、盐城市盐都区房产测绘中心副主任、主任、盐城高新区投资集团有限公司总经理助理，现任盐城高新区投资集团有限公司总经理助理、资产管理部部长、资产管理公司总经理盐城盛州集团有限公司董事。

朱从庆先生，1983 年出生，中共党员，本科学历。2004 年参加工作。历任江苏常鑫路桥工程有限公司财务负责人、江苏筑宝重工有限公司财务经理、路海交通工程有限公司财务负责人、苏宁云商盐城区域管理中心财管部部长、盐城市城南新区财政局主办会计、盐城市城南新区开发建设投资有限公司主办会计，现任公司职工董事。

2) 监事

郭双兵先生，1979 年出生，本科学历。2001 年参加工作。历任于盐城市盐都区财政局、盐都区投融资办公室，现任公司监事会主席。

蒋迎春女士，1984.3 月生，本科学历。曾任盐城金穗会计事务所会计、盐城市盐都新区财税所会计、盐城盛州集团有限公司财务部副主任，现任盐城盛州集团有限公司财务部主任，监事会监事。

羊贞女士，1988 年出生，中共党员，本科学历。2010 年参加工作。历任于盐城市公安消防支队防火处、盐都区盐渎街道兴城社区、盐渎街道神州路社区服务站，现任公司职工监事。

王芸女士，1990 年出生，中共党员，本科学历。2012 年参加工作，历任南京景鹏财务咨询有限公司审计、盐城市盐都区新区财税所会计，现任公司监事。

侍丹女士，1990年出生，本科学历。2013年参加工作，历任于盐城市机关事业养老保险处，现任公司职工监事。

3) 高级管理人员

陆映州先生，现盐城盛州集团有限公司总经理，简历参见董事会成员基本情况。

7. 主要子公司

截至2022年9月末，公司纳入合并范围的子公司78家，主要情况如下：

序号	公司名称	注册资本	持股比例	是否并表	层级
1	盐城春熙农业发展有限公司	50,000.00	100	是	一级
2	盐城泓文广告传媒有限公司	50,000.00	100	是	一级
3	盐城盛运房屋拆除有限公司	50,000.00	100	是	一级
4	盐城盛州全民创业园有限公司	50,000.00	100	是	一级
5	盐城盛州教育投资有限公司	50,000.00	100	是	一级
6	盐城泓才创业投资有限公司	50,000.00	100	是	一级
7	盐城集力劳务服务有限公司	50,000.00	100	是	一级
8	盐城城西南水务开发运营有限公司	50,000.00	100	是	一级
9	大盛(深圳)商业保理有限公司	20,000.00	100	是	一级
10	盐城恒益绿化有限公司	50,000.00	100	是	一级
11	江苏盐渎百鸣农业有限公司	2,000.00	100	是	一级
12	盐城黄海新能源开发运营有限公司	50,000.00	100	是	一级
13	盐城恒泽水环境治理有限公司	50,000.00	100	是	一级
14	盐城恒仲贸易有限公司	50,000.00	100	是	一级
15	盐城恒清河湖整治有限公司	50,000.00	100	是	一级
16	盐城恒辉物业管理有限公司	50,000.00	100	是	一级
17	盐城荣平文化有限公司	50,000.00	100	是	一级
18	盐城市恒纬物流有限公司	50,000.00	100	是	一级
19	盐城恒久市政工程有限公司	50,000.00	100	是	一级
20	盐城瑞嘉汽车服务有限公司	50,000.00	100	是	一级
21	盐城兴城置业有限公司	10,000.00	100	是	一级
22	盐城市盐州实业有限公司	250,000.00	100	是	一级
23	江苏华庭建设工程有限公司	20,000.00	100	是	一级
24	盐城市盐都区印象乡村农业发展有限公司	1,290.00	90.69	是	二级
25	盐城市盐都区同飞农业发展有限公司	90.00	70	是	二级
26	盐城市盐都区凤飞农业发展有限公司	90.00	70	是	二级
27	盐城市盐都区水乡风韵农业发展有限公司	90.00	70	是	二级
28	盐城市盐都区书楼农产品专业合作社	90.00	95	是	二级
29	盐城盛州禾润再生资源有限公司	5,000.00	51	是	二级
30	盐城润捷汽车销售服务有限公司	50.00	100	是	二级
31	盐城晋吉汽车销售有限公司	100.00	100	是	二级

32	盐城盐渎农贸市场运营管理有限公司	50,000.00	100	是	二级
33	盐城荣平建设工程有限公司	50,000.00	100	是	二级
34	盐城中路利凯投资咨询中心(有限合伙)	99,900.00	99.9	是	二级
35	江苏宇腾物流有限公司	500.00	100	是	二级
36	盐城市盐都区双新农村小额贷款有限公司	20,000.00	70	是	二级

8. 存续债券

截至 2023 年 3 月 17 日，公司本部存续债券合计 18 亿元：

单位：亿元、%、年

序	证券代码	证券名称	发行日期	利率	剩余年限	证券余额	债券评级
1	177727.SH	21 盛州 01	2021-01-22	7.5	1054D	8	AA
2	177372.SH	20 盛州 01	2020-12-10	7.5	1011D	7	AA
3	032191459.IB	21 盐城盛州 PPN001	2021-12-15	6.5	653D	3	AA

二、经营情况

1. 经营概况

公司是盐城市盐都区重要的基础设施建设主体主营业务的最主要构成是基础设施建设及销售、保障房建设及销售、城市绿化工程、租赁业务及商品销售。

2020-2022 年 9 月营业收入构成情况

单位：万元

业务类别	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
营业总收入	121,589.22	100.00%	160,965.99	100.00%	144,469.69	100.00%
基础设施建设及销售	81,744.43	67.23%	108,856.29	67.63%	93,811.51	64.94%
保障房建设及销售	9,143.51	7.52%	4,533.56	2.82%	12,240.73	8.47%
城市绿化工程	2,407.47	1.98%	2,542.83	1.58%	2,923.99	2.02%
租赁业务	6,346.96	5.22%	12,155.08	7.55%	5,556.88	3.85%
商品销售	13,228.91	10.88%	19,279.28	11.98%	18,070.42	12.51%
其他	8,717.95	7.17%	13,598.95	8.45%	7,664.52	5.31%

公司是盐城市盐都区重要的基础设施建设主体主营业务的最主要构成是基础设施建设及销售、保障房建设及销售、城市绿化工程、租赁业务及商品销售，2020-2021 年及 2022 年 1-9 月，基础设施建设及销售业务收入分别为 93,811.51 万元、108,856.29 万元和 81,744.43 万元，占主营业务的比重分别为 64.94%、67.63%和 67.23%；同期，保障房建设及销售及商品销售的销售比重占比较高，保障房建设及销售收入分别为 12,240.73 万元、4,533.56 万元、和 9,143.51 万元，

占主营业务的比重分别为 8.47%、2.82%、和 7.52%；租赁业务、商品销售、其他业务收入等其他主营业务对营业收入形成一定补充，但总体规模及占比不高。

2020—2022 年 9 月营业成本构成情况

单位：万元

业务类别	2022 年 1—9 月		2021 年度		2020 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
营业成本	99,860.12	100.00%	131,138.30	100.00%	118,182.54	100.00%
基础设施建设及销售	65,984.11	66.08%	90,146.61	68.74%	78,142.95	66.12%
保障房建设及销售	7,417.21	7.43%	4,053.11	3.09%	9,943.72	8.41%
城市绿化工程	1,741.80	1.74%	1,870.76	1.43%	2,101.70	1.78%
租赁业务	5,695.76	5.70%	6,243.44	4.76%	2,604.66	2.20%
商品销售	11,196.95	11.21%	18,448.36	14.07%	17,414.91	14.74%
其他	7,824.36	7.84%	10,376.02	7.91%	5,260.08	4.45%

2020—2021 年及 2022 年 1—9 月，主营业务成本分别为 118,182.54 万元、131,138.30 万元、和 99,860.12 万元。其中，基础设施建设及销售主营业务成本分别为 78,142.95 万元、90,146.61 万元、和 65,984.11 万元，占主营业务的比重分别为 66.12%、68.74%、和 66.08%；同期，保障房建设及销售及商品销售的销售比重占比较高，保障房建设及销售主营业务成本分别为 9,943.72 万元、4,053.11 万元、和 7,417.21 万元，占主营业务成本的比重分别为 8.41%、3.09%、和 7.43%。租赁业务及城市绿化工程等其他主营业务成本金额和占比总体较小。

2020—2022 年 9 月营业利润构成情况

单位：万元

项目	2022 年 1—9 月		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
毛利	21,729.10	17.87	29827.69	18.53	26287.15	18.20
基础设施建设及销售	15,760.33	19.28	18709.68	17.19	15668.56	16.70
保障房建设及销售	1,726.29	18.88	480.45	10.60	2297.01	18.77
城市绿化工程	665.66	27.65	672.07	26.43	822.29	28.12
租赁业务	651.20	10.26	5911.64	7.55	2952.22	3.85
商品销售	2,031.96	15.36	830.92	11.98	655.51	12.51
其他	893.59	10.25	3222.93	8.45	2404.44	5.31

2020—2021 年及 2022 年 1—9 月，主营业务毛利润分别为 26287.15 万元、29827.69 万元和 21,729.10 万元。其中，基础设施建设及销售占比较高，毛利润分别为 15668.56 万元、18709.68 万元和 15,760.33 万元，保障房建设及销售毛利润分别为 2297.01 万元、480.45 万元和 1,726.29 万元；商品销售毛利润分别为

655.51 万元、830.92 万元和 2,031.96 万元。三者为主营业务毛利润的主要构成。租赁业务及城市绿化工程业务毛利润占比较少,但对公司的利润情况形成了有效的补充。

2020—2022 年 9 月毛利率构成情况

单位：%

项目	2022 年 1—9 月	2021 年度	2020 年度
	毛利率	毛利率	毛利率
综合毛利率	17.87	18.53	18.20
基础设施建设及销售	19.28	17.19	16.70
保障房建设及销售	18.88	10.60	18.77
城市绿化工程	27.65	26.43	28.12
租赁业务	10.26	7.55	3.85
商品销售	15.36	11.98	12.51
其他	10.25	8.45	5.31

2020—2021 年及 2022 年 1—9 月, 主营业务综合毛利率分别为 18.2%、18.53% 和 17.87%。其中, 截至目前, 基础设施建设及销售业务毛利率保持稳步增长, 分别为 16.70%、17.19%和 19.28%; 主要原因基础设施建设业务以成本加成模式结算, 近年业务毛利率基本保持稳定。商品销售业务属于市场化业务, 毛利率受承接项目的利润水平影响近年略有波动; 租赁业务随着部分物业租金优惠到期, 其毛利率逐年增加。

2. 业务板块

1) 基础设施建设及销售

作为盐都区城市基础设施建设投融资主体之一, 公司承担了盐都区部分基础设施建设任务, 负责项目建设资金筹措及建设管理, 公司工程建设业务主要由公司本部负责。

公司采取委托代建模式开展工程建设业务。该模式下, 公司通过招投标等市场化方式取得相关项目的施工许可, 受托对盐都区内的基础设施及公共配套设施进行开发建设, 项目完工后由公司向委托人移交。

公司作为代建工程项目管理方, 在签订代建合同后, 组织施工队伍进行施工。每年公司按实际工程进度及委托人确定的实际项目投入总成本加成 10%—25% 确认营业收入, 同时结转成本, 项目验收合格后, 委托方按照合同所规定的期限付款, 回款期限一般为 3—5 年。

近年来，公司先后完成了盐都区范围内大量市政基础设施建设项目。近两年及一期，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、南纬路等项目。近两年及一期，公司实现基础设施建设及销售收入分别为 93,811.51 万元、108,856.29 万元和 81,744.43 万元。

截至 2022 年 9 月末，公司主要在建项目情况表

单位：万元

项目名称	进度	建设周期	总投资额	已投资额	累积已确认收入	累积已回收金额
新型城镇化项目	完工	2020-2022	100,000.00	100,189.37	100,189.37	67,126.88
城西南现代物流园产业基地项目	在建	2019-2026	300,000.00	195,190.74	195,190.74	87,835.83
电商快递产业园基地项目	在建	2020-2023	66,500.00	52,033.28	52,033.28	30,179.30
盐都区污水管网项目	在建	2020-2023	15,000.00	14,555.69	14,555.69	4,803.38
新都路工程	在建	2020-2024	27,000.00	10,913.77	10,913.77	7,312.23
神州路工程	在建	2019-2024	20,000.00	5,422.93	5,422.93	4,446.80
纬九路工程	在建	2019-2026	35,000.00	6,231.32	6,231.32	5,732.81
枫叶学校	在建	2019-2023	65,000.00	55,439.80	55,439.80	42,688.64
绿化工程	在建	2019-2024	15,000.00	3,905.03	3,905.03	3,202.13
除神州路和纬九路等其他道路工程和配套设施	在建	2019-2023	120,000.00	111,779.88	111,779.88	40,240.76
全民创业园	在建	2019-2024	55,550.00	13,709.68	13,709.68	8,637.10
海阔路物流公共仓	在建	2019-2024	24,300.00	9,634.76	9,634.76	3,179.47
冈中工业园区项目	在建	2019-2024	20,000.00	11,248.93	11,248.93	2,474.77
合计：			863,350.00	590,255.20	590,255.20	307,860.10

截至 2022 年 9 月末，基础设施建设及销售在建项目尚需投入 273,094.8 万元。

2) 保障房建设及销售

公司保障房建设及销售业务主要由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。公司经盐城市人民政府批准后，从事保障房项目建设与销售。业务模式为自主开发，资金来源为自有资金和外部融资，建设用地均通过“招拍挂”方式取得。公司通过公开招标的方式将项目外包给符合资质要求的专业建筑施工公司进行施工，按照项目开发进度支付工程款项。项目完工且验收合格后，公司与原拆迁户签订协议，进行定向销售（定价需向物价局最终确认），实现资金回流。同时公司保留保障性住房项目的商业配套收益，其中商铺销售和出租收入归公司所有。近两年及一期，公司实现保障房建设及销售收入分别为 9,943.72 万元、4,053.11 万元、和 7,417.21 万元。

3) 城市绿化工程

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，主要对盐都区为主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订《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。公司通过市场化招标方式选择材料供应商，并按照项目完工进度与委托方核算收入并结转成本，委托方根据协议按照合同工期内工程总成本加成一定比例（一般为 15%—35%）支付工程款，项目回款待 1 年养护期结束后于当年支付。

三、 财务情况

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对 2019—2021 年的财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；2022 年 9 月末数据为公司财务报表数据，未经过审计。

1. 合并资产负债表

单位：万元

	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
流动资产：				
货币资金	262,480.46	289,880.30	402,866.19	267,128.37
交易性金融资产	1,000.00	1,200.00		
应收票据	—		0.40	5.40

应收账款	21,625.10	9,381.03	10,533.35	28,536.34
预付款项	160,025.42	153,227.67	124,907.63	124,081.41
其他应收款(合计)	773,140.30	1,087,976.98	1,066,949.06	1,196,592.30
存货	1,037,657.62	1,002,435.74	924,236.64	672,884.96
其他流动资产	176,298.43	176,712.64	178,265.47	185,282.31
流动资产合计	2,432,227.32	2,720,814.37	2,707,758.73	2,474,511.09
非流动资产：	—			
可供出售金融资产	—		14,500.47	12,500.00
其他权益工具投资	13,470.47	13,470.47		
持有至到期投资	—			
长期应收款	119,705.00	119,705.00	119,705.00	
长期股权投资	175,095.06	175,208.38	171,829.31	12,955.92
投资性房地产	362,478.53	362,478.53	348,829.59	324,997.62
固定资产(合计)	52,272.84	54,518.08	47,697.75	15,889.49
在建工程(合计)	104,962.08	88,790.43	74,605.11	34,837.38
无形资产	9,246.21	9,456.35	8,029.72	8,055.33
长期待摊费用	346.44	317.35	226.98	26.48
递延所得税资产	1,895.88	1,870.68	1,604.91	2,386.59
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	880,696.65	867,039.42	828,252.98	452,872.94
资产总计	3,312,923.98	3,587,853.78	3,536,011.71	2,927,384.03
流动负债：	—			
短期借款	165,735.00	205,818.53	255,773.19	201,145.00
应付票据	53,200.00	90,230.00	75,900.00	106,400.00
应付账款	2,911.25	6,268.64	7,399.71	5,937.28
预收款项	4,297.68	1,511.89	5,485.79	3,257.86
合同负债	1,970.03	2,043.53		
应付职工薪酬	37.55	15.58	38.67	31.64
应交税费	51,056.65	48,012.71	40,530.82	31,806.92
其他应付款(合计)	47,932.54	20,892.89	27,261.38	30,547.21
一年内到期的非流动负债	364,746.38	818,693.05	511,091.73	475,527.65
其他流动负债	194.82	5,251.35		50,149.00
流动负债合计	692,081.91	1,198,738.16	923,481.29	904,802.56
非流动负债：	—			
长期借款	807,058.14	608,078.14	1,088,777.00	739,756.50
应付债券	188,565.24	188,337.28	92,260.32	
长期应付款(合计)	3,750.00	21,638.32	44,623.40	63,309.26
递延所得税负债	32,434.23	32,434.23	29,392.62	24,216.45
其他非流动负债	—		26,268.00	83,108.00
非流动负债合计	1,031,807.61	850,487.97	1,281,321.34	910,390.20
负债合计	1,723,889.53	2,049,226.13	2,204,802.63	1,815,192.76
所有者权益(或股东权益)：	—			

实收资本(或股本)	489,000.00	489,000.00	360,000.00	300,000.00
资本公积金	721,410.92	690,410.92	640,410.92	519,712.75
其它综合收益	84,730.91	84,730.91	84,267.40	72,649.34
盈余公积金	5,496.74	5,496.74	4,254.51	2,626.70
未分配利润	280,731.67	261,364.30	234,266.31	210,438.75
归属于母公司所有者权益合计	1,581,370.24	1,531,002.88	1,323,199.14	1,105,427.54
少数股东权益	7,664.21	7,624.78	8,009.94	6,763.73
所有者权益合计	1,589,034.45	1,538,627.66	1,331,209.08	1,112,191.27
负债和所有者权益总计	3,312,923.98	3,587,853.78	3,536,011.71	2,927,384.03

近三年及一期，总资产分别为 2,927,384.03 万元、3,536,011.71 万元、3,587,853.78 万元和 3,312,923.98 万元。从资产结构看，近三年及一期末，流动资产分别为 2,474,511.09 万元、2,707,758.73 万元、2,720,814.37 万元和 2,432,227.32 万元，占总资产的比重分别为 84.53%、76.58%、75.83%和 73.42%。流动资产以货币资金、其他应收款和存货为主。近三年及一期末，非流动资产分别为 452,872.94 万元、828,252.98 万元、867,039.42 万元和 880,696.65 万元，占总资产的比重分别为 15.47%、23.42%、24.17%和 26.58%，非流动资产占比较低，且呈下降趋势，资产流动性较好。非流动资产以长期股权投资、固定资产为主。资产结构以流动资产为主，符合主营业务特征。

1) 资产科目分析

	2022-9-30		2021-12-31	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	262,480.46	7.92%	289,880.30	8.08%
交易性金融资产	1,000.00	0.03%	1,200.00	0.03%
应收票据	-	0.00%		0.00%
应收账款	21,625.10	0.65%	9,381.03	0.26%
预付款项	160,025.42	4.83%	153,227.67	4.27%
其他应收款(合计)	773,140.30	23.34%	1,087,976.98	30.32%
存货	1,037,657.62	31.32%	1,002,435.74	27.94%
其他流动资产	176,298.43	5.32%	176,712.64	4.93%
流动资产合计	2,432,227.32	73.42%	2,720,814.37	75.83%
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	0.00%		0.00%
其他权益工具投资	13,470.47	0.41%	13,470.47	0.38%
持有至到期投资	-	0.00%		0.00%
长期应收款	119,705.00	3.61%	119,705.00	3.34%
长期股权投资	175,095.06	5.29%	175,208.38	4.88%
投资性房地产	362,478.53	10.94%	362,478.53	10.10%
固定资产(合计)	52,272.84	1.58%	54,518.08	1.52%

在建工程(合计)	104,962.08	3.17%	88,790.43	2.47%
无形资产	9,246.21	0.28%	9,456.35	0.26%
长期待摊费用	346.44	0.01%	317.35	0.01%
递延所得税资产	1,895.88	0.06%	1,870.68	0.05%
其他非流动资产	41,224.13	1.24%	41,224.13	1.15%
非流动资产合计	880,696.65	26.58%	867,039.42	24.17%
资产总计	3,312,923.98	100.00%	3,587,853.78	100.00%

(1) 货币资金

近三年及一期，货币资金余额分别为 267,128.37 万元、402,866.19 万元、289,880.30 万元和 262,480.46 万元，占资产总额的比重分别为 8.06%、12.16%、8.75%和 7.92%。2021 年末货币资金余额较 2020 年末减少 112,985.89 万元，减幅为 28.04%，主要系筹资活动现金流入所致。2022 年 9 月末货币资金余额较 2021 年末减少 27,399.84 万元，减幅为 9.45%。货币资金明细如下表所示：

项目	2022 年 9 月末	2021 年末
库存现金	0.00	0.00
银行存款	139,975.66	108,125.50
其他货币资金	122,504.80	181,754.80
合计	262,480.46	289,880.30

(2) 其他应收款

近三年及一期，其他应收款分别为 1,196,592.30 万元、1,066,949.06 万元、1,087,976.98 万元和 773,140.30 万元，占资产总额的比重分别为 36.12%、32.21%、32.84%和 23.34%。2021 年末，其他应收款较 2020 年末增加 1.97%；2022 年 9 月末，其他应收款较 2021 年末增加 3.3%，公司其他应收款分类列示情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末
应收利息	6.00	6.01
应收股利	-	-
其他应收款	773,134.30	1,087,970.97
合计	773,140.30	1,087,976.98

2021 年末其他应收款前五名明细

单位名称	款项性质	是否关联方	期末余额	占其他应收款余额的比例
仪征市城市建设投资发展公司	往来款	是	131,645.14	12.10%
仪征市恒耀建设投资有限公司	往来款	是	125,543.98	11.54%
仪征市城东投资发展有限公司	往来款	是	112,234.73	10.32%
扬州市建和城市建设发展集团有限公司	往来款	是	110,068.49	10.12%

仪征市教育发展投资有限公司	往来款	是	100,800.33	9.26%
合计			580,292.67	53.34%

2022年9月末其他应收款前五名明细

单位名称	款项性质	是否关联方	期末余额	占其他应收款余额的比例
盐城市俊州建设工程管理有限公司	往来款	是	131,303.19	16.98%
盐城市华清资产管理有限公司	往来款	是	100,475.62	13.00%
盐城盐都现代商务商贸投资发展有限公司	往来款	是	110,020.30	14.23%
盐城市冈中建设投资有限公司	往来款	是	100,512.66	13.00%
盐城开新投资实业有限公司	往来款	是	93,081.53	12.04%
合计			535,393.30	69.25%

(3) 存货

近三年及一期，存货余额分别为 672,884.96 万元、924,236.64 万元、1,002,435.74 和 1,037,657.62 万元，占总资产的比重分别为 20.31%、27.9%、30.26%和 31.32%。存货主要为代建市政基础设施项目开发成本、土地使用权。2021 年末，存货账面价值较 2020 年末增加 78,199.10 万元，增幅为 7.33%，主要系随着代建的市政基础设施项目逐步投入所致；2022 年 9 月末，存货账面价值较 2021 年末增加 35,221.88 万元，增幅为 3.51%。近三年及一期，存货分类情况如下：

项目	2022 年 9 月末		2021 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
土地拆迁整理成本	356,358.70	34.34%	356,358.70	35.55%
开发成本	38,446.80	3.71%	40,438.22	4.03%
合同履约成本	635,612.69	61.25%	596,260.97	59.48%
原材料	4,313.08	0.42%	4,688.88	0.47%
低值易耗品	17.74	0.00%	12.85	0.00%
库存商品	2,908.61	0.28%	4,676.12	0.47%
合计	1,037,657.62	100.00%	1,002,435.74	100.00%

2) 负债结构分析

近三年及一期，负债总额分别为 1,815,192.76 万元、2,204,802.63 万元、2,049,226.13 万元和 1,723,889.53 万元。

从负债构成看，报告期内，流动负债分别为 904,802.56 万元、923,481.29 万元、1,198,738.16 万元和 692,081.91 万元，占总负债比重分别为 52.49%、53.57%、69.54%和 40.15%；非流动负债分别为 910,390.20 万元、1,281,321.34 万元、850,487.97 万元和 1,031,807.61 万元，占总负债比重分别为 52.81%、74.33%、49.34%和 59.85%。

总体来看，负债结构以流动负债为主。负债主要构成为短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款。

	2022/9/30		2021/12/31	
	金额	占比	金额	占比
流动负债：				
短期借款	165,735.00	9.61%	255,773.19	11.60%
应付票据	53,200.00	3.09%	75,900.00	3.44%
应付账款	2,911.25	0.17%	7,399.71	0.34%
预收款项	4,297.68	0.25%	5,485.79	0.25%
合同负债	1,970.03	0.11%		
应付职工薪酬	37.55	0.00%	38.67	0.00%
应交税费	51,056.65	2.96%	40,530.82	1.84%
其他应付款(合计)	47,932.54	2.78%	27,261.38	1.24%
一年内到期的非流动负债	364,746.38	21.16%	511,091.73	23.18%
其他流动负债	194.82	0.01%		0.00%
流动负债合计	692,081.91	40.15%	923,481.29	41.88%
非流动负债：	-			
长期借款	807,058.14	46.82%	1,088,777.00	49.38%
应付债券	188,565.24	10.94%	92,260.32	
长期应付款(合计)	3,750.00	0.22%	44,623.40	2.02%
递延所得税负债	32,434.23	1.88%	29,392.62	1.33%
其他非流动负债	-		26,268.00	1.19%
非流动负债合计	1,031,807.61	59.85%	1,281,321.34	58.12%
负债合计	1,723,889.53	100.00%	2,204,802.63	100.00%

(1) 短期借款

近三年及一期，公司短期借款分别为 201,145.00 万元、255,773.19 万元、205,818.53 万元和 165,735.00 万元，占总负债的比例分别为 11.67%、14.84%、11.94% 和 9.61%。2021 年末，公司短期借款较 2020 年末减少 49,954.66 万元，减幅为 19.53%，主要系为归还银行到期贷款所致；2022 年 9 月末，公司短期借款较 2021 年末减少 31,666.00 万元，减幅为 19.48%，报告期内各期末，公司短期借款类别明细如下：

项目	2022 年 9 月末	2021 年末
保证借款	89,905.00	124,273.07
质押借款	75,330.00	73,300.00
抵押借款	500.00	8,000.00
短期借款应付利息	-	245.46
合计	165,735.00	205,818.53

(2) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期，一年内到期的非流动负债分别为 475,527.65 万元、511,091.73 万元、818,693.05 万元和 364,746.38 万元，占各期末总负债之比分别为 27.58%、29.65%、47.49%和 21.16%。一年内到期的非流动负债金额呈上升趋势，2022 年 9 月底有所降低。2021 年末公司一年内到期的非流动负债较 2020 年末增长 60.19%，主要系一年内到期的长期借款大幅增加所致；2022 年 9 月末一年内到期的非流动负债较 2021 年末下降 55.45%。一年内到期的非流动负债构成情况如下：

一年内到期的非流动负债分类情况

款项性质	2022 年 9 月末	2021 年末
1 年内到期的长期借款	331,317.50	728,887.00
1 年内到期的长期应付款	15,922.50	29,790.01
1 年内到期的应付债券	-	13,600.00
1 年内到期的定向融资	-	37,027.00
1 年内到期的其他非流动负债	9,092.00	-
1 年内到期的非流动负债应付利息	8,414.38	9,389.04
合计	364,746.38	818,693.05

2022 年 9 月末账龄超过 1 年的其他应付款主要明细

项目	是否关联方	金额	款项性质
盐城市盐都区众惠转贷服务有限公司	否	12,800.00	往来款
盐都区福才居委会	否	5,757.39	往来款
盐城市常青园区建设发展有限公司	否	6,450.00	往来款
盐城市盐都水务公司	否	5,696.65	往来款
江苏交易场所登记结算有限公司	否	4,842.76	往来款
合计：		35,546.80	

(3) 长期借款

近三年及一期，长期借款余额分别为 739,756.50 万元、1,088,777.00 万元、608,078.14 万元和 807,058.14 万元，占总负债的比例分别为 42.91%、63.16%、35.27%和 46.82%。2021 年末，长期借款较 2020 年末减少 480,698.86 万元，减幅为 44.15%；2022 年 9 月末，长期借款较 2021 年末增加 42,209.53 元，增幅为 32.72%。近三年及一期，长期借款分类明细如下：

项目	2022 年 9 月末	2021 年末
保证借款	791,369.14	883,151.14
质押借款	87,850.00	98,900.00
抵押借款	144,055.50	174,833.00
信用借款	115,101.00	180,081.00

长期借款应付利息	-	3,407.20
减：一年内到期的长期借款	331,317.50	732,294.20
合计	807,058.14	608,078.14

(4) 应付债券

近三年及一期，应付债券分别为 0 万元、92,260.32 万元、188,337.28 万元和 188,565.24 万元，占总负债的比例分别为 0%、5.35%、10.93%和 10.94%。2020 年 12 月发行私募公司债“20 盛州 01”，期限为 5 年，发行金额 7.00 亿元，票面利率 7.50%；2021 年 1 月发行私募公司债券“21 盛州 01”，期限 5 年，发行金额 8 亿元，票面利率 7.5%；2021 年发行 PPN“21 盐城盛州 PPN001”，发行金额 3 亿元，期限 3 年，票面利率 6.5%；2020 年 8 月份发行的盐保障 06，发行期限 3 年，发行利率 6.5%，发行金额 0.97 亿元，该笔资产支持专项计划已与 2023.1.20 到期。

(5) 长期应付款

近三年及一期，公司长期应付款分别为 63,309.26 万元、44,623.40 万元、21,638.32 万元和 3,750.00 万元，占总负债的比例分别为 3.67%、2.59%、1.26%和 0.22%。

项目	2022 年 9 月末	2021 年末
长期应付款-租赁借款	19,672.50	51,428.32
减：一年内到期的长期应付款	15,922.50	29,790.01
合计：	35,595.00	81,218.33

2. 合并利润表

	2022/9/30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报告期	三季度	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
营业总收入	121,589.22	160,966.00	144,469.69	122,900.15
营业收入	121,589.22	160,966.00	144,469.69	122,900.15
营业总成本	109,056.97	151,302.38	135,980.49	115,864.94
营业成本	99,860.12	131,138.30	118,182.54	101,069.49
税金及附加	2,515.03	3,233.29	3,816.37	4,555.39
销售费用	432.77	1,192.81	1,149.38	1,477.58
管理费用	4,883.69	8,917.22	7,408.82	8,635.11
财务费用	1,365.36	6,820.76	5,423.37	127.37
其中：利息费用	4,849.30	12,452.82	9,709.14	3,220.59
减：利息收入	4,096.87	5,709.90	4,496.46	3,424.12
加：其他收益	10,820.00	13,626.11	15,656.34	20,147.41
投资净收益	69.55	326.47	100.91	5.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-381.84	66.30	4.87

公允价值变动净收益	-	11,548.45	5,213.93	
资产减值损失	-100.80		3,126.70	-989.26
信用减值损失	-	-1,063.09		
资产处置收益	-			
营业利润	23,320.99	34,101.55	32,587.09	26,198.69
加：营业外收入	6.52	6.43	105.11	27.59
减：营业外支出	1.45	40.15	220.29	934.71
利润总额	23,326.06	34,067.84	32,471.90	25,291.57
减：所得税	3,919.26	6,057.34	6,307.68	2,407.85
净利润	19,406.80	28,010.50	26,164.22	22,883.72

2019–2022年9月，营业收入分别为122,900.15万元、144,469.69万元、160,966.00万元和121,589.22万元。总体而言，由于各主营业务板块多为与民生相关的公共事业行业，具有一定的政策优势及区域垄断优势，营业收入相对稳定。

2019–2022年9月，净利润分别为22,883.72万元、26,164.22万元、28,010.50万元和19,406.80万元。经营情况良好。

3. 合并现金流量表

	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
报告期	三季度报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	120,893.13	169,826.38	169,704.08	124,618.42
收到的税费返还	-			
收到其他与经营活动有关的现金	498,573.05	700,370.69	744,457.07	591,607.25
经营活动现金流入小计	619,466.18	870,197.07	914,161.15	716,225.67
购买商品、接受劳务支付的现金	93,224.55	125,332.71	363,274.17	85,490.52
支付给职工以及为职工支付的现金	2,339.45	4,241.24	3,468.89	2,723.66
支付的各项税费	4,830.63	7,115.35	6,087.16	8,450.26
支付其他与经营活动有关的现金	256,087.51	678,038.17	489,802.98	785,843.42
经营活动现金流出小计	356,482.14	814,727.47	862,633.19	882,507.86
经营活动产生的现金流量净额	262,984.04	55,469.60	51,527.96	-166,282.18
投资活动产生的现金流量：	-			
收回投资收到的现金	-	8,691.18	1,160.00	50.00
取得投资收益收到的现金	96.01	708.31	157.61	
收到其他与投资活动有关的现金	-			
投资活动现金流入小计	96.01	9,399.49	1,317.61	50.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,055.14	27,473.33	60,180.31	61,438.37
投资支付的现金	-	10,622.09	152,482.80	8,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-			47.56

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	16,055.14	38,095.42	343,568.11	69,985.94
投资活动产生的现金流量净额	-15,959.13	-28,695.93	-342,250.49	-69,935.94
筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	-	129,735.00	61,537.00	5,300.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	735.00		
取得借款收到的现金	522,435.00	612,950.08	1,179,783.19	574,328.00
收到其他与筹资活动有关的现金	226,259.82	195,150.00	274,100.00	311,049.72
筹资活动现金流入小计	748,694.82	937,835.08	1,515,420.19	890,677.72
偿还债务支付的现金	752,069.58	746,527.86	743,051.20	378,004.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	99,710.41	156,758.85	167,764.56	138,894.32
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	112,089.58	190,407.93	118,798.87	345,762.96
筹资活动现金流出小计	963,869.58	1,093,694.64	1,029,614.63	862,661.70
筹资活动产生的现金流量净额	-215,174.75	-155,859.56	485,805.56	28,016.02
汇率变动对现金的影响	-			
现金及现金等价物净增加额	31,850.16	-129,085.89	195,083.02	-208,202.09

1) 经营活动现金流量分析

(1) 经营活动现金流入情况

近三年及一期，经营活动现金流入分别为 716,225.67 万元、914,161.15 万元、870,197.07 万元和 619,466.18 万元，2019 年-2021 年公司经营活动现金流入与当期营业收入之比分别为 5.89、7.52 和 7.16，体现了公司较好的获现能力，对公司经营活动现金流入影响较大的为销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金，形成原因为公司正常经营业务的收入及同政府及其他经营单位的往来。

(2) 经营活动现金流出情况

近三年及一期，经营活动现金流出分别为 882,507.86 万元、862,633.19 万元、814,727.47 万元和 356,482.14 万元，对公司经营活动现金流出影响较大的为公司各年购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金，形成原因为公司正常经营活动的支出及部分同政府及其他经营单位的往来。

(3) 经营活动现金流量净额

近三年及一期，经营活动现金流量净额分别为-166,282.18 万元、51,527.96 万元、55,469.60 万元和 262,984.04 万元，呈波动趋势。2019 年经营活动现金流量净额虽仍为负数，但较 2020 年有所好转，2020 年已经为正值，同比增加 217,810.14

万元，主要系该时段收到其他与经营活动有关的现金及销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致，公司经营活动中大量资金回笼，经营状况好转。

2) 投资活动现金流量分析

近三年及一期，投资活动产生现金流量净额分别为-69,935.94万元、-342,250.49万元、-28,695.93万元和-15,959.13万元。

2020年公司投资活动现金流量净额较2019年减少272,314.55万元。近两年及一期投资活动现金流持续为负，2020年投资活动现金流量净额为负主要系当期公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致，主要是大幅增加对在建工程项目的投资；

2021年投资活动现金流量净额较2020年大幅增加，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金大幅减少所致。

3) 筹资活动现金流量分析

近三年及一期，筹资活动产生的现金流量净额分别是28,016.02万元、485,805.56万元、-155,859.56万元和-215,174.75万元。2020年筹资活动产生的现金流量净额大幅增加，主要是为满足当年项目建设所需，通过多种方式筹集项目建设资金。2021年及2022年1-9月，筹资活动产生的现金流量净额为负值，主要是公司为调整债务融资结构，主动压缩高成本及短期贷款资金所致。

四、 财务指标

项目	2022年9月	2021年末	2020年末	2019年末
流动比率（倍）	3.51	2.27	2.93	2.73
速动比率（倍）	1.65	1.43	1.93	1.99
资产负债率（%）	52.03	57.12	62.35	62.01
EBITDA 利息保障倍数（倍）	5.81	3.74	4.34	8.85
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

从短期偿债指标来看，近三年及一期，流动比率分别为2.73、2.93、2.27和3.51，速动比率分别为1.99、1.93、1.43和1.65。2021年末流动比率有所下降，主要系当期短期借款、应付账款、其他应付款及一年内到期的非流动负债增加导致流动负债规模上升较快所致。

总体来看，其他应收款及存货规模较大，且未来承建项目进入回款期后将带来充足的现金流入。此外，货币资金相对充裕，与有关银行合作关系良好，能得到足够的短期流动性支持，短期偿债能力良好。

从长期偿债指标来看，近三年及一期，资产负债率分别为 62.01%、62.35%、57.12%和 52.03%。近年来，公司的资产负债率呈下降趋势，公司严控负债规模的增长，积极调整债务结构，使资产负债率维持在行业合理水平。

经营性现金流对债务的覆盖程度方面，2019 年度至 2021 年度，EBITDA 利息保障倍数分别为 8.85、4.34 和 3.74。水平相对较高。2021 年 EBITDA 利息保障倍数下降主要系为满足日常经营和项目建设需要，筹集项目建设资金，利息费用上升所致。

作为盐都区重要的基础设施建设主体，主要承担盐都区的工程项目代建工作，业务具有区域专营性，且储备项目较多，业务持续性较好，未来资金回流安全性较高，同时在财政补贴方面得到了地方政府的大力支持，整体偿债能力良好。

五、 授信情况

金融机构授信方面，截至 2022 年 9 末，合计获得金融机构授信 130.35 亿元，已使用授信 54.77 亿元，尚未使用授信 75.57 亿元，备用流动性尚可。

六、 融资情况

公司有息债务主要由银行、债券、信托等构成。公司有息债务合计 136 亿元。

七、 对外担保

截至 2022 年 12 月末，对外担保余额为 1,045,677.16 万元。

八、 受限资产

截至 2022 年 12 月末，受限资产账面价值为 499,372.82 万元。

九、 资信情况

1. 信用涉诉查询情况

截至 2023 年 3 月 17 日，中国裁判文书网查询，国家税务总局网站查询；无文书涉及，均为合同纠纷，无重大金融信贷类诉讼；无重大税收违法。

2. 金融机构负债情况

经查询中国人民银行征信系统,截至 2023 年 1 月 3 日,贷款余额 43.06 亿元,对外担保余额 88.02 亿元。未结清贷款,无不良记录,对外担保无不良记录,已结清贷款,无不良记录。

3. 评级情况

东方金诚国际信用评估有限公司评级于 2022 年 6 月 2 日对其主体信用等级进行评级,主体评级结果为 AA,展望稳定。

十、 综合评价

东方金诚国际信用评估有限公司评级于 2022 年 6 月 2 日对其主体信用等级进行评级,主体评级结果为 AA,展望稳定。

发行人成立于 2012 年 4 月 10 日,实际控制人为盐城市盐都区人民政府。公司经营情况良好,区域发展良好,做为交易结构中的发行人,具有较强的还款能力。

第三节 保证人

一、 基本情况

1. 公司介绍

公司名称	盐城高新区投资集团有限公司
统一社会信用代码	913209006945497342
注册资本	50.00 亿元
法定代表人	刘连宽
地址	江苏省盐城市盐都区振兴路 1 号
成立日期	2009-09-23
营业期限	2009-09-23 至无固定日期
公司类型	有限责任公司(国有独资)
曾用名	盐城风电装备产业投资发展有限公司、盐城高新区投资发展有限公司
经营范围	授权范围内的国有资产经营管理;高新技术产业投资和运营;园区基础配套设施及市政公用设施投资、建设、运营;土地开发经营;房屋租赁;物业管理;建筑材料、电子产品批发、零售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

2. 历史沿革

1) 公司设立

公司于 2009 年 9 月 23 日成立,注册资本为 5,000.00 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。

2) 历次变更

2009年10月15日，根据公司章程修正案，公司实收资本由5,000.00万元变更为20,000.00万元，由公司股东盐城市人民政府以货币方式出资，本次增资15,000.00万元，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。

2014年5月15日，根据公司章程修正案，公司注册资本由20,000.00万元增加至50,000.00万元，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“盐城高新区投资发展有限公司”。

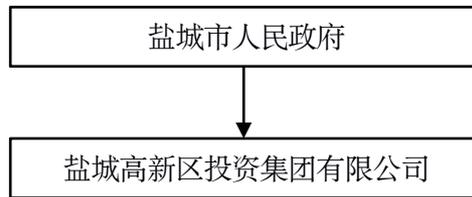
2015年5月17日，公司名称由“盐城高新区投资发展有限公司”变更为“盐城高新区投资集团有限公司”。上述变更已依法完成工商登记。

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50,000.00万元增加至300,000.00万元，股东分别于2015年10月23日实缴40,000.00万元，2015年10月27日实缴44,000.00万元，2015年10月29日实缴44,000.00万元，2016年12月2日实缴100,000.00万元，2016年12月13日实缴20,000.00万元，五次实缴金额248,000.00万元，实收资本变更为268,000.00万元。前述实收资本变更已由盐城中博华联合会计师事务所分别出具“盐中博华验[2015]232号”《验资报告》、“盐中博华验[2015]235号”《验资报告》、“盐中博华验[2015]239号”《验资报告》、“盐中博华验[2016]320号”《验资报告》、“盐中博华验[2016]325号”《验资报告》予以审验并依法完成工商登记。

2022年9月27日，公司根据股东决定增加注册资本20.00亿元，本次增资后，公司注册资本由30.00亿元变更为50.00亿元，注册资本变更后控股股东及实际控制人没有发生变化。

3. 股权结构

截至2023年3月17日，保证人控股股东为盐城市人民政府，实际控制人为盐城市人民政府。



4. 公司治理

公司严格按照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规，制订了《盐城高新区投资集团有限公司章程》，建立了完善的公司治理结构，设有股东、董事会、监事会和总经理。

1) 股东

公司不设股东会，由股东依照章程行使下列职权：

决定公司的经营方针和投资计划；

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；

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；
审议批准董事会的报告；

审议批准监事会的报告；

审议批准公司的年度财务预、决算方案；

审议批准公司的利润方案和弥补亏损方案；

对公司增加或者减少注册资本作出决定；

对股东向股东以外的人转让出资作出决定；

对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算事项作出决定；修改公司章程。

2) 董事会

公司设董事会，董事会由 7 人组成，公司设董事长一名，董事五名，职工董事一名，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：

向股东报告工作；

执行股东的决定；

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；制订公司年度财务预、决算方案和清算方案；

制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
决定公司内部管理机构的设置；
依照法定程序 and 规定收取国(公)有资产投资收益；
对公司的发行债券作出决议，报股东批准；
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；
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；
对公司增加或者减少注册资本作出决议，报股东批准；
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：

检查公司的财务；

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；

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；

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；
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：

主持并负责公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；

组织实施公司年度经营计划和投资方案；

拟订公司内部管理机构和设置方案；

拟订公司的基本管理制度；

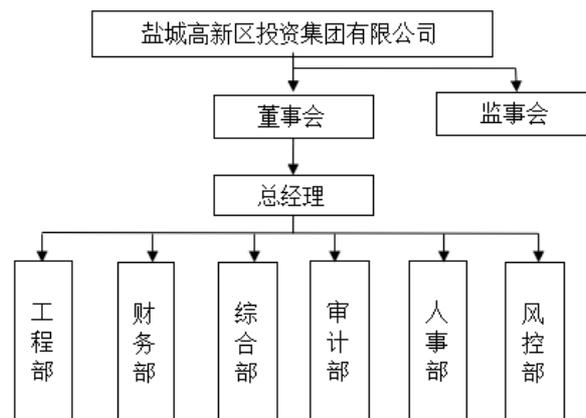
制定公司的具体规章；

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；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；

董事会授予的其他职权；

总经理列席董事会会议。

5. 组织架构



6. 公司领导

姓名	性别	任职年月	职务
徐为	男	2023年2月-2026年2月	董事长
孙瑞红	男	2022年11月-2025年11月	董事、总经理
葛长安	男	2022年4月-2025年4月	外部董事
仓剑	男	2022年4月-2025年4月	外部董事
徐会楼	男	2022年4月-2025年4月	外部董事
陈卫平	女	2023年2月-2026年2月	外部董事
冯伟松	男	2022年4月-2025年4月	职工董事
唐华	男	2022年4月-2025年4月	监事会主席
徐娟	女	2022年4月-2025年4月	监事
蔡慧	女	2022年4月-2025年4月	监事
吴济丘	男	2022年4月-2025年4月	职工监事
周志勇	男	2022年4月-2025年4月	职工监事

1) 董事

徐为，男，1980年9月出生。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。现任盐城高新区投资集团有限公司董事长。

孙瑞红，男，1971年出生，中共党员。历任盐城市盐都区学富镇财政所所长、盐城市盐都区楼王镇财政所所长、盐城市盐都区郭猛镇财政所所长，盐城市盐都区郭猛镇人民政府副主任科员兼财政所所长，盐城市盐都区郭猛镇人民政府统战委员、政法委员，盐城市城镇化建设投资集团有限公司总经理。现任盐城高新区投资集团有限公司董事、总经理。

葛长安，男，1970年出生，研究生学历。历任北蒋中学教师、北蒋镇街道办事处书记、学富镇组织委员、副镇长、郭猛镇副镇长、农村经济开发局副局长、张庄街道党委副书记、政法委书记、区退役军人事务局副局长。现任盐城市城镇化建设投资集团有限公司副总经理、盐城高新区投资集团有限公司外部董事。

仓剑，男，1987年出生，本科学历。历任葛武镇人民政府办事员、葛武社区社会管理办公室副主任、区行政审批服务中心业务科工作人员、区行政审批服务中心业务科科长、区政府办财贸科科员、区政府办工业科副科长、区政府办财贸科副科长、区政府办财贸科科长、盐城高新区财政审计局副局长。现任盐城市城镇化建设投资集团有限公司副总经理、盐城高新区投资集团有限公司外部董事。

徐会楼，男，1987年出生，本科学历。历任盐城市正方型物资有限公司财务员、盐城市盐都区秦南镇招商办办事员、盐城市盐都区秦南镇党政办办事员、盐城市盐都区秦南镇经济办副主任、盐城市盐都区人大常委会办公室科员。现任盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司副总经理、盐城高新区投资集团有限公司外部董事。

陈卫平，女，1989年9月出生。历任盐城市神龙汽车租赁有限公司财务、盐城市城镇化建设投资集团有限公司会计、融资人员、盐城市城镇化建设投资集团有限公司融资部副部长、盐城市城镇化建设投资集团有限公司融资部部长、盐城市城镇化建设投资集团有限公司投融资部部长、盐城市城镇化建设投资集团有限公司副总经理。现任盐城高新区投资集团有限公司外部董事。

冯伟松，男，1985年出生，本科学历。历任盐龙街道招商部办事员、盐龙街道招商部(统计站)副站长、盐龙街道人大办主任、盐城恒茂园林绿化有限公司副经理、盐城恒茂园林绿化有限公司总经理。现任盐城高新区投资集团有限公司职工董事。

2) 监事

唐华，男，1980年出生，本科学历。历任盐城市兴时代律师事务所律师助理、葛武镇司法所办事员、区委党史办党史编纂科办事员、区委党史办秘书、区台办经济科科长、区委党史办党史编纂科科长、区纪委监委第二派驻纪检监察组副组长、区纪委监委第二派驻纪检监察组副组长、四级主任科员。现任盐城高新区投资集团有限公司监事会主席。

徐娟，女，1985年出生，本科学历。历任盐城市盐都区西区管理委员会总账会计、盐城高新区投资集团有限公司财务部负责人、盐城高新区投资集团有限公司财务部部长。现任盐城高新区投资集团有限公司审计部部长、监事。

蔡慧，女，1985年出生。历任江苏锡光科教设备有限公司现金会计、大丰市海融农村小额贷款有限公司主办会计、盐城高新区中小企业信用担保有限公司办事员、盐城高新区投资集团有限公司合规部办事员、盐城高新区投资集团有限公司合规部副部长。现任盐城高新区投资集团有限公司监事。

吴济丘，男，1995年出生，本科学历。现任盐城高新区投资集团有限公司职工监事。

周志勇，男，1990年出生，本科学历。历任盐城苏明外经有限公司驻外职员、中国平安保险股份有限公司盐城中心支公司区辅导专员、中国人寿保险股份有限公司盐城分公司团队负责人。现任盐城高新区投资集团有限公司职工监事。

3) 高级管理人员

孙瑞红，男，1971年出生，中共党员。历任盐城市盐都区学富镇财政所所长、盐城市盐都区楼王镇财政所所长、盐城市盐都区郭猛镇财政所所长，盐城市盐都区郭猛镇人民政府副主任科员兼财政所所长，盐城市盐都区郭猛镇人民政府统战委员、政法委员，盐城市城镇化建设投资集团有限公司总经理。现任盐城高新区投资集团有限公司董事、总经理。

7. 主要子公司

截至 2022 年 9 月末，保证人纳入合并范围的子公司 55 家，主要公司如下：

序号	子公司名称	业务性质	持股(%)
1	盐城咏恒投资发展有限公司	经营授权范围内的国有资产、基础设施投资、建设、管理,对外投资,水利水电工程施工,文化产业项目的投资与管理;房地产开发与经营,房屋建筑工程施工;自有房屋出租。	100.00

2	盐城捷恒仓储有限公司	普通货物仓储服务,普通货物装卸服务,海上、航空、陆路国际货运代理,普通货物运输代理,自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外)。	100.00
3	盐城恒茂园林绿化有限公司	园林绿化工程设计、施工,基础设施投资、经营、管理,政府授权的国有资产的经营与管理,土地开发经营,实业投资,基础设施开发建设,物业管理,房屋拆除,市政公用工程、建筑装修装饰工程、园林绿化工程设计、施工,城市及道路照明工程、水利水电工程、土石方工程施工,水电安装(除供受电设施)、空调安装,土地整理,市政设施管理、维护,建筑材料、钢材批发、零售,花草、树木销售。	100.00
4	盐城恒远投资发展有限公司	实业投资,自有房屋出租,停车场管理服务,农产品种植、销售,农村基础设施项目的投资和管理,汽车配件、汽车用品销售,绿化工程、水利水电工程施工,文化产业项目的投资和管理。	55.00
5	盐城咏恒物业管理有限公司	物业管理,花木种植、养护,小区内道路绿化、修缮,室内外建筑装饰工程设计、施工,室内水电安装,室内管线铺设,汽车租赁,餐饮服务,食品(按《食品经营许可证》核定的范围经营)、日用品(除电动三轮车)销售。	100.00
6	盐城益高保障房建设有限公司	保障性住房建筑工程施工,保障性住房开发,经营授权范围内的国有资产、基础设施投资、建设、管理,对外投资,水利水电工程施工,文化产业项目的投资与管理,自有房屋及场地租赁,室内水电安装,房屋建筑工程、园林绿化工程、建筑装修装饰工程施工,物业管理。	100.00
7	盐城藤咏建设有限公司	市政公用工程、地基与基础工程、建筑装修装饰工程、园林绿化工程、城市及道路照明工程、水利水电工程、土石方工程施工,土地开发整理,基础设施开发建设,物业管理,房屋拆除,水电安装、空调安装,市政设施管理、维护。	49.02
8	江苏盐城龙湖文化产业发展有限公司	文化与艺术交流活动策划,礼仪、庆典、企业形象设计,经营授权范围内的国有资产、基础设施投资、建设、管理,对外投资,水利水电工程施工;房屋租赁,物业管理,房屋建筑工程、市政公用工程、地基与基础工程、钢结构工程、园林绿化工程、土石方工程、建筑装修装饰工程、建筑幕墙工程、消防设施工程、建筑防水工程、建筑智能化工程施工,室内水、电安装,建筑劳务分包。	80.65
9	东麟香港有限公司	基础设施投资、建设、管理,对外投资,水利水电工程施工,文化产业项目的投资与管理;房地产开发与经营,房屋建筑工程施工;对外贸易。	100.00
10	盐城平坦基础设施建设有限公司	地基与基础工程施工,房屋建筑工程施工,市政公用工程施工,机电安装工程施工,土石方工程施工,建筑装修装饰工程施工,建筑幕墙工程施工,钢结构工程施工,消防设施工程施工,建筑防水工程施工,防腐保温工程施工,投资管理。	100.00

8. 存续债券

截至 2023 年 3 月 17 日, 保证人本部存续债券合计 165.15 亿元:

单位: 亿元、%、年

序	证券代码	证券名称	发行日期	利率	剩余年限	证券余额	债券评级
1	012380642.IB	23 盐城高新 SCP001	2023-02-21	4.58	0.7315	4.00	

2	2080355.IB	20 盐高新 02	2020-11-11	6.00	4.7151	8.30	AA+
3	2080240.IB	20 盐高新 01	2020-08-28	6.00	4.5151	6.70	AA+
4	196122.SH	22 盐高 01	2022-01-11	6.30	0.8795+3	14.00	
5	032191479.IB	21 盐城高新 PPN002	2021-12-17	5.98	0.8164+3	5.00	
6	102101459.IB	21 盐城高新 MTN001	2021-08-03	5.60	1.4411+2	13.00	
1	178450.SH	21 盐高 02	2021-04-27	5.80	1.1699+2	10.00	
2	177577.SH	21 盐高 01	2021-01-13	6.48	0.8822+2	20.00	
3	114739.SH	23 盐高 03	2023-01-11	5.50	2.8822	5.00	
4	102001872.IB	20 盐城高新 MTN002	2020-09-29	5.58	0.6110+2	7.00	AA+
5	032280726.IB	22 盐城高新 PPN001	2022-08-15	4.56	2.4740	20.00	
6	032000408.IB	20 盐城高新 PPN003	2020-06-03	6.30	0.2712+2	10.00	
1	032000049.IB	20 盐城高新 PPN001	2020-01-16	6.50	0.8986+1	0.30	
2	4313.HK	盐高新 2%N20250110	2022-01-10	2.00	1.8740	1.00	
3	031900768.IB	19 盐城高新 PPN004	2019-10-17	6.50	1.6438	0.40	
4	40825.HK	盐城高新 2.08%N20240902	2021-09-02	2.08	1.5178	1.15	
5	151810.SH	19 盐高 03	2019-08-23	6.80	0.5014+1	5.30	
6	151494.SH	19 盐高 02	2019-05-06	6.60	0.1945+1	5.00	
4	032100453.IB	21 盐城高新 PPN001	2021-04-14	6.20	1.1342	5.00	
5	151315.SH	19 盐高新	2019-04-11	6.99	1.1260	4.00	
6	102001633.IB	20 盐城高新 MTN001	2020-08-24	6.90	0.4959+3 +3+N	5.00	AA+
4	032000763.IB	20 盐城高新 PPN004	2020-08-26	6.10	0.5014	5.00	
5	012283593.IB	22 盐城高新 SCP002	2022-10-17	3.32	0.3781	4.00	
6	012283453.IB	22 盐城高新 SCP001	2022-10-10	3.36	0.3589	6.00	
7		合计				165.15	

二、 经营情况

1. 经营概况

公司为盐城高新区重要的基础设施投资建设主体，业务涉及范围较广，主要包括工程项目建设、土地整理等业务，同时还兼顾租赁、担保及材料销售等业务，收入规模呈增长趋势。2021 年公司实现营业收入 26.43 亿元，同比增长 10.78%，其中，工程项目建设业务收入增长较多；其余业务收入当年有不同程度的增减，系公司营业收入的重要补充。收入来源以工程项目建设业务为主。2022 年 1-9 月实现营业收入为 179,550.18 万元。

2020-2022 年 9 月营业收入构成情况

单位：万元、%

业务类别	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度
------	--------------	---------	---------

	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
工程项目建设			184,544.05	69.82	127,639.34	53.49
租赁业务			30,465.12	11.53	34,701.20	14.54
物业管理			1,654.62	0.63	1,370.97	0.57
材料销售			18,126.15	6.86	46,969.59	19.68
担保费			1,167.88	0.44	1,163.58	0.49
绿化工程			1,661.60	0.63	2,156.12	0.90
水电收入			4,489.81	1.70	3,710.01	1.55
担保收入			16,560.62	6.27	15,515.17	6.50
其他			5,660.10	2.12	5,391.98	2.28
合计	179,550.18	100.00	264,329.95	100.00	238,617.96	100.00

公司的主营业务主要包括工程项目建设、租赁及物业管理、材料销售、担保费等。2020—2021年，公司分别实现营业收入238,617.96万元和264,329.95万元。近二年，营业收入呈逐年上升趋势。2020年度，公司营业收入较去年增加30,364.77万元，主要由于工程项目建设收入和材料销售收入增加所致。2021年度，公司营业收入较去年增加25,711.99万元，主要由于工程项目建设收入增加所致。

2020—2022年9月营业成本构成情况

单位：万元、%

业务类别	2022年1-9月		2021年度		2020年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
工程项目建设			158,549.85	78.23	110,191.63	63.81
租赁业务			7,389.96	3.65	5,766.36	3.34
物业管理			1,491.81	0.74	1,261.45	0.73
材料销售			17,465.12	8.62	42,334.05	24.52
担保费			302.49	0.15	214.99	0.12
绿化工程			3,302.04	1.63	2,112.56	1.22
水电收入			3,545.53	1.75	3,219.99	1.86
担保收入			1,576.00	0.78	3,597.08	2.08
其他			9,043.61	4.45	3,983.84	2.32
合计	83,475.38	100.00	202,666.41	100.00	172,681.95	100.00

2020—2021年，公司营业成本分别为172,681.95万元和202,666.41万元，和营业收入波动情况保持一致。2020年度公司营业成本较上年同期增加20,839.16万元，增幅13.72%，主要由于工程项目建设、租赁业务、材料销售等业务营业成本增加所致。2021年度公司营业成本较上年同期增加29,984.46万元，主要由于工程项目建设业务营业成本增加所致。

2020—2022 年 9 月营业利润及毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
工程项目建设			25,994.20	14.09	17,447.71	13.67
租赁业务			23,075.16	75.74	28,934.84	83.38
物业管理			162.81	9.84	109.52	7.9
材料销售			661.02	3.65	4,635.54	9.87
担保费			865.39	74.10	948.59	81.52
绿化工程			-1,640.44	-98.73	43.56	2.02
水电收入			944.28	21.03	490.02	13.21
担保收入			14,984.62	90.48	11,918.09	76.82
其他			-3,383.50	-59.78	1,408.14	26.12
合计	96,074.8	100.00	61,663.54	23.33	65,936.01	27.63

2020—2021 年，公司营业毛利润分别为 65,936.01 万元和 61,663.54 万元，近二年公司营业毛利润呈上升趋势。2020 年度，毛利润较上年同期增加 9,525.61 万元，增幅 14.45%，主要是因为新的厂房、办公楼投入使用，维修支出等占比降低。2021 年度，毛利润较上年同期减少-4,272.47 万元，主要由于租赁业务毛利润减少所致。

2020—2021 年，公司营业毛利率分别为 27.63%和 23.33%。2020 年度，公司营业毛利率较上年同期增加 0.54 个百分点，主要系公司当期租赁业务毛利润增加所致。2021 年度，公司营业毛利率较上年同期减少 4.30 个百分点，主要系公司当期租赁业务毛利润减少所致。

2. 业务板块

1) 工程项目建设

(1) 基础设施建设

公司主要接受盐城高新区管委会及部分国企的委托，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。项目建设及运营主体主要为公司本部、公司子公司盐城咏恒投资发展有限公司等。

截至 2022 年 9 月末，主要基础设施建设在建项目

单位：万元

项目名称	建设期间	总投资	已投资	未来投资计划		
				2022 年	2023 年	2024 年
第一沟滨河绿地项目	2019-2023	2,540.39	1,540.39	536.00	464.00	-

智创小镇学校	2021-2023	25,000.00	15,000.00	6,000.00	4,000.00	-
盐龙街道断头路畅通工程	2022-2023	3,850.00	1,240.21	1,349.15	1,260.64	-
盐龙街道老旧小区改造	2022-2023	1,500.00	235.19	531.19	733.62	-
创智路幼儿园	2022-2023	1,500.00	429.36	454.98	615.66	-
合计		34,390.39	18,445.15	8,871.32	7,073.92	

(2) 土地开发整理

高新区管委会根据招商引资、总体发展规划、周边商业和住宅楼房的需要，综合考虑高新区未来几年新增土地需求，向盐城市政府汇报申请征收周边土地。得到政府批复之后，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，以及动迁、拆迁所需的全部安置和补偿工作。公司不在 2014 年土地专项审计的范围内，且不承担土地储备职能，土地开发整理业务收入不与土地出让金挂钩，符合财综[2016]4 号文及相关法律法规与有关政策规定。

截至 2022 年 9 月末，主要在建土地开发整理项目

单位：万元

地块名称	整理期间	总投资	已投资额	未来三年投资计划		
				2022 年	2023 年	2024 年
盐龙吴徐城中村改造 3#、乔庄 3# 地块	2021-2023	35,700.00	10,000.00	15,700.00	10,000.00	-
盐龙先锋城中村改造 5# 地块	2021-2022	10,200.00	4,600.00	5,600.00	-	-
合计		45,900.00	14,600.00	21,300.00	10,000.00	

截至 2022 年 9 月末，工程代建板块拟建项目尚需投入 47,296.24 万元。

2) 物业管理

公司物业管理及租赁业务的运营主体为公司本部、子公司盐城咏恒物业管理有限公司。公司投资建设和运营管理的园区内办公楼、厂房等用于出租，包括研创大厦、文化产业园、风电产业园、农产品加工园区、韩资汽车配件产业园等，物业面积约 120 万平方米。

智能终端产业园厂房：智能终端产业园厂房分为智能终端产业园一期、智能终端产业园二期。智能终端产业园一期总投资 50,000.00 万元，地点位于于盐城高新区振兴路以西、华锐路以东、规划河道以北、纬八路以南，总规划用地面积 153,011 平方米(约 229.5 亩)。该项目主要在两个地块建设，其中秦川路东侧地块包括 1 栋生产研发楼、2 栋标准厂房、1 座门卫室，1 座消防水池，3 栋建筑自北

往南一字排列；秦川路西侧地块包括 11 栋标准厂房，总建筑面积 125,744.82 m²。智能终端产业园二期总投资 30,000.00 万元，地点位于盐城高新区马中河以西、秦川路以东、规划道路以北、规划河道以南，总规划用地面积 63,607.7 平方米(约 95.5 亩)。该项目项目主要建设 8 栋标准化厂房以及配套门卫及监控室等建筑，另外配套建设区内道路、绿化以及其他市政基础配套，总建筑面积 81,682.16 m²。

文化产业园：文化产业园位于江苏盐城高新技术产业开发区腹部，是盐都区委、区政府为策应江苏沿海大开发战略而建设的科技创业服务平台，是盐城唯一的创新型科技园区，规划面积 200 亩，建筑面积 1.94 万平方米，建有 12 幢四层钢混结构标准化厂房。园区秉承培育科技型企业，孵化未来新兴产业，推动地方产业转型升级的宗旨，主要服务于初创期的科技型中小企业。从成立之初，就结合高新区产业特色和经济发展现状，采取政府投资，企业化运作，搭建政务服务代理、党群服务平台、人力资源平台、技术支撑平台、投融资平台和网络信息服务平台等，建设 5 家省级以上研发机构，先后引进数百位财务、金融、科研等方面人才，为入园企业提供工商注册、税务登记、银行开户、机构代码审批，以及投融资、知识产权信息交易、人才交流、招工培训等服务，形成了一站式服务体系。2012 年 12 月，被认定为国家级科技企业孵化器。截至目前，入园企业已达 94 家，其中，在孵企业 53 家，毕业企业 26 家，涵盖数码电子开发、医疗器材、包装设计、网站制作等多个行业，未来园区将围绕研发创新、孵化创业、科技创造三大主题功能，全力打造以楼宇工业、观光工业为主要特色，全国知名的现代中小企业园。

中小文化企业园：盐城高新区中小企业产业园项目功能定位于为高新区内中小企业提供科技研发、企业孵化、以及总部经济、技术服务、金融服务、公共服务、商务办公、生活居住等功能的创新创业平台。项目位于盐城高新区的核心区，总用地面积约为 177,209 m²(折合 265.8 亩)，用地分两块，分别位于华锐路的東西两侧。项目建设内容包括孵化、研发办公、配套用房及室外配套工程，建筑总面积共 271,605 m²。

企业家之友大厦：总建筑面积 4.39 万平方米，主楼十九层，裙楼三层。目前主要入驻的企业和单位为：江苏峰汇智能科技有限公司、盐城一米科技有限公司、盐城东洲科技有限公司、盐城华星光电技术有限公司、江苏好点机器人科

技术有限公司、江苏讯弘科技有限公司、浙江邮电工程建设公司、盐城超越电子科技有限公司、盐城三鼎电子科技有限公司、江苏央科科技有限公司、盐城壹瀚置业有限公司、盐都国土局、盐城环保企业、盐城大兴科技有限公司等。

研创大厦：项目占地 30 亩，总建筑面积 4.58 万平方米，主楼十九层，裙楼三层，建设 300 多间办公及会议场所。研创大厦现已成为盐城高新区集高层次人才服务中心、企业及产品展示中心、科技信息发布中心、企业融资担保中心、会展及商务接待中心和企业总部为一体的多功能、综合性服务平台。创新型载体重抓产业配套能力的提升，研创大厦着眼科技银行、风投公司等科金结合项目的招引，已引进宁信科技银行、天津股权交易所、上海股权托管交易中心、中小企业应急互助基金会等金融类项目，余热锅炉设计研究中心、爱乐科技(菌菇装备协会)等研发类平台的入驻。同时，大厦内已成功落户 10 余家海内外高层次人才创业的中小型科技企业。

锐毕利厂房：江苏中色锐毕利实业有限公司位于盐城高新区电子信息产业园，占地面积 126 亩，建筑面积 5.22 万平方米，主要从事铝铸件加工及高速喷印机研发与生产，已发展成为盐城电子信息产业园龙头企业。通讯器材铝铸件项目主要供货商为大唐移动、丹麦安弗施等公司。目前，公司正努力寻求和悦达起亚、江动等公司铝压铸加工的合作，积极拓展本地市场。

公司物业管理及租赁业务符合国家相关法律法规及政策规定。

3) 材料销售

公司材料销售业务主要由子公司盐城利之咏贸易有限公司开展，主要销售产品为钢材、煤炭、电子器件等。一方面，为了顺应国家经济政策导向、区域经济发展动态及国有企业向实体企业转型的需要；另一方面，为了支持高新区内企业的建设发展，完善高新区内业务产业链，公司于 2017 年度新增材料销售业务板块。

材料销售业务采购模式主要为以销定购，供应商主要以国资背景和上市公司企业为主。采购价格以签订合同方式确认。具体操作流程上，购销双方进行合同签订，公司会预先支付合同订金，日常采购执行均是先货后款，以上门提货或在第三方仓库交货为主，货款一般为交货并提供税票后五个工作日内支付，按照采购合同支付现款或银行承兑汇票。

公司材料销售业务销售模式目前主要以零单销售为主,将货物销售给贸易商或终端用户,同时,其价格采取市场定价模式,在市场价格低位时适当增加库存量,在高位时尽量减少库存,利用上游的合同量,进行灵活调剂。结算方式上,均采用先款后货,合同签订并收到客户货款后,再依据客户的委托书进行发货。公司材料销售业务的收入确认方式是按照产品实际销售出库确认收入。

4) 担保业务

公司担保业务主要由本部及盐城高新区中小企业融资担保有限公司(以下简称“中小企业担保公司”)开展,公司子公司盐城高新区中小企业融资担保有限公司通过对外担保获取担保费收入;公司本部通过对外担保获取担保收入。

5) 其他业务

公司其他业务主要为绿化工程,由子公司盐城恒茂园林绿化有限公司负责。2019-2021年及2022年1-3月,公司绿化工程业务收入分别为1,055.87万元、2,156.12万元、1,661.60万元和1,555.06万元。公司绿化工程业务主要由盐城恒茂园林绿化有限公司负责开展,公司成立于2014年4月25日,目前主要负责高新区内的园林绿化工程施工设计、施工。2019年绿化工程业务主要为智创园二支路(振兴路-华锐路)道路绿化工程、振兴路景观绿化工程、盐龙街道绿化苗木采购等。2020年绿化工程业务主要为振兴路与纬七路两侧景观提升工程、经二路(世纪大道-纬七路)两侧景观提升工程、青年路南配电柜美化提升工程等。2021年绿化工程业务主要为第一沟滨河绿地公园监控项目、港府君澜周边公园智能化提升项目、创智路与世纪大道节点提升工程等。

公司其他业务板块符合国家相关法律法规及政策规定。

三、 财务情况

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对2019-2021年的财务报表进行审计,并出具了标准无保留意见的审计报告;2022年9月末数据为公司财务报表数据,未经过审计。

单位:万元

1. 合并资产负债表

	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
流动资产:				

货币资金	903,244.11	1,318,053.13	1,455,351.33	1,046,332.59
交易性金融资产	1,944.82	1,816.82	7,095.38	
应收票据及应收账款	133,719.74	197,980.63	83,050.74	45,240.28
应收票据	2,510.56	23,819.39	40,346.81	5,752.74
应收账款	131,209.18	174,161.24	42,703.93	39,487.54
预付款项	112,128.49	120,143.49	152,335.88	97,859.46
其他应收款(合计)	1,320,065.03	1,433,272.33	1,167,406.25	1,201,414.52
应收利息			1,775.41	238.78
其他应收款		1,433,272.33	1,165,630.83	1,201,175.74
存货	3,170,372.76	2,672,456.24	2,235,896.03	1,653,520.77
其他流动资产	304,626.16	300,113.71	216,868.75	269,904.22
流动资产合计	5,946,101.12	6,043,836.35	5,318,004.36	4,314,271.84
非流动资产:				
可供出售金融资产			232,228.09	112,899.39
其他权益工具投资	128,228.91	127,948.91		
其他非流动金融资产	24,878.64	24,878.64		
长期应收款	212,839.19	212,839.19	162,839.19	
长期股权投资	151,025.08	189,820.31	111,301.96	78,393.06
投资性房地产	939,396.57	904,290.44	705,671.32	574,252.95
固定资产(合计)	64,215.78	73,343.81	81,901.99	75,459.47
固定资产		73,343.81	81,901.99	75,459.47
在建工程(合计)	362,307.45	318,517.17	227,029.77	200,840.40
在建工程		318,517.17	227,029.77	200,840.40
使用权资产	20,808.45			
无形资产		9,185.99	10,587.49	16,091.92
长期待摊费用	851.76	990.07	701.93	695.67
递延所得税资产	2,844.54	2,773.44	3,088.01	2,451.41
其他非流动资产			58,034.56	14,800.00
非流动资产合计	1,907,396.35	1,864,587.97	1,593,384.31	1,075,884.27
资产总计	7,853,497.46	7,908,424.32	6,911,388.67	5,390,156.10
流动负债:				
短期借款	467,222.50	474,759.84	445,500.81	212,626.10
应付票据及应付账款	46,460.04	31,281.27	152,567.70	200,909.89
应付票据	33,000.10	20,000.00	106,008.00	126,238.00
应付账款	13,459.94	11,281.27	46,559.70	74,671.89
预收款项	3,503.45	2,274.94	3,466.43	1,391.15
合同负债	3,708.32	3,856.25		
应付职工薪酬	0.28	1.30	2.40	3.29
应交税费	44,155.98	90,142.64	72,917.53	57,960.12
其他应付款(合计)	51,409.53	51,622.94	102,864.98	74,572.74
应付利息			59,502.82	22,268.83
其他应付款		51,622.94	43,362.16	52,303.91

一年内到期的非流动负债	1,302,344.17	1,740,803.81	877,139.12	829,323.39
其他流动负债	227.20	19,314.38		109,947.00
流动负债合计	1,919,031.45	2,414,057.36	1,654,458.96	1,486,733.68
非流动负债:				
长期借款	1,807,121.30	1,313,507.20	1,491,260.30	1,080,135.30
应付债券	1,184,887.59	1,274,200.41	1,229,262.07	724,235.83
长期应付款(合计)	389,376.44	365,395.39	301,206.62	290,270.29
长期应付款			301,206.62	290,270.29
递延所得税负债	101,464.79	93,359.79	60,276.74	35,272.24
递延收益-非流动负债			311.86	
其他非流动负债	329.41	329.41		
非流动负债合计	3,483,179.53	3,046,792.19	3,082,317.60	2,129,913.66
负债合计	5,402,210.98	5,460,849.56	4,736,776.56	3,616,647.34
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	268,000.00	268,000.00	268,000.00	268,000.00
资本公积金	1,250,528.03	1,249,685.81	991,160.09	859,065.14
其它综合收益	259,689.68	234,190.96	148,081.75	77,633.31
盈余公积金	4,366.51	4,366.51	2,255.40	907.91
未分配利润	298,388.49	321,061.66	265,989.42	220,173.09
归属于母公司所有者权益合计	2,080,972.72	2,077,304.94	1,675,486.66	1,425,779.44
少数股东权益	370,313.77	370,269.82	499,125.44	347,729.33
所有者权益合计	2,451,286.49	2,447,574.77	2,174,612.11	1,773,508.77
负债和所有者权益总计	7,853,497.46	7,908,424.32	6,911,388.67	5,390,156.10

1) 资产科目分析

近三年及一期，总资产分别为 5,390,156.10 万元、6,911,388.67 万元、7,908,424.32 万元和 7,853,497.46 万元，随着盐城市高新区经济的发展和基础设施建设需求的不断增多，业务规模不断扩大，资产规模随之持续稳定增长。

从资产结构看，近三年及一期，流动资产分别为 4,314,271.84 万元、5,318,004.36 万元、6,043,836.35 万元和 5,946,101.12 万元，占总资产的比重分别为 80.03%、76.94%、76.42%和 75.71%。流动资产以货币资金、其他应收款和存货为主。近三年及一期，非流动资产分别为 1,075,884.27 万元、1,593,384.31 万元、1,864,587.97 万元和 1,907,396.35 万元，占总资产的比重分别为 19.97%、23.06%、23.58%和 24.29%，非流动资产构成主要为长期股权投资。

(1) 货币资金

2021年和2022年9月末，货币资金分别为1,318,053.13万元和903,244.11万元，2022年9月末，货币资金较2021年末减少31.47%。货币资金明细如下表所示：

项目	2022年9月末	2021年末
库存现金	0.01	0.01
银行存款	431,249.17	479,679.44
其他货币资金	471,994.93	838,373.68
合计	903,244.11	1,318,053.13

(2) 应收账款

2021年和2022年9月末，应收账款分别为174,161.24万元和131,209.18万元，2022年9月末，应收账款较2021年末减少24.66%。应收账款明细如下表所示：

单位名称	2022年9月末	占比
盐城智能终端产业园区开发运营有限公司	70,451.97	53.35
盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司	18,000.00	13.63
盐城市盐都区西区管理委员会	21,167.51	16.03
江苏柚尊家居制造有限公司	4,066.90	3.08
江苏聚泰科技有限公司	1,713.88	1.30
合计	115,400.26	87.39

(3) 其他应收款

2021年和2022年9月末，其他应收款分别为1,433,272.33万元和1,320,065.03万元，2022年9月末，其他应收款较2021年末减少7.90%。应收账款明细如下表所示：

单位名称	期末余额	款项性质
郭猛财政所	121,600.00	往来款
盐城市恒旺建设有限公司	69,537.56	往来款
盐城易贝特贸易有限公司	67,224.30	往来款
大冈镇财政所	52,230.98	往来款
盐城市瑞荣建设投资有限公司	54,248.73	往来款
合计	364,841.56	

(4) 存货

2021年和2022年9月末，存货分别为2672456.24万元和3170372.76万元，2022年9月末，存货较2021年末增加18.63%。应收账款明细如下表所示：

项目	2022年9月末	2021年末
合同履约成本	3,008,444.65	2,520,830.86
待开发土地成本	155,033.04	143,520.06

原材料	921.28	743.06
库存商品	5,973.12	5,645.17
低值易耗品	0.67	0.45
消耗性生物资产	0.00	1,716.62
合计	3,170,372.76	2,672,456.24

(5) 投资性房地产

2021年和2022年9月末,投资性房地产分别为904,290.44万元和939,396.57万元,2022年9月末,投资性房地产较2021年末增加3.88%。应收账款明细如下表所示:

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、年初余额	561,954.16	342,336.27	904,290.44
三、期末余额	566,311.28	373,085.29	939,396.57

2) 负债结构分析

近三年及一期,负债总额分别为3,616,647.34万元、4,736,776.56万元、5,460,849.56万元和5,402,210.98万元。随着盐城市高新区经济的发展和基础设施建设需求的不断增多,业务规模不断扩大,负债规模随之持续稳定增长。

从负债结构看,近三年及一期,流动负债分别为1,486,733.68万元、1,654,458.96万元、2,414,057.36万元和1,919,031.45万元,占总负债的比重分别为41.10%、34.92%、44.21%和35.52%。流动负债以货币资金、其他应收款和存货为主。

(1) 短期借款

2021年和2022年9月末,短期借款分别为474,759.84万元和467,222.5万元,2022年9月末,短期借款较2021年末下降1.58%。应收账款明细如下表所示:

项目	2022年9月末	2021年末
保证借款	407,430.00	330,830.00
质押借款	18,700.00	88,770.00
抵押借款	29,600.00	23,600.00
信用借款	11,492.50	990.00
票据融资	0.00	30,099.39
短期借款应付利息	0.00	470.44
合计	467,222.50	474,759.84

(2) 其他应付款

2021年和2022年9月末，其他应付款分别为51,622.94万元和51,409.53万元，2022年9月末，其他应付款较2021年末下降0.41%。应收账款明细如下表所示：

项目	2022年9月末	占比
盐城市盐都区众惠转贷服务有限公司	27,000.00	52.51
盐城市逢春园林绿化工程有限公司	5,759.05	11.20
盐城兴冈交通工程有限公司	5,000.00	9.73
盐城元创投资发展有限公司	3,894.38	7.58
盐城市尚湖新农村建设管理有限公司	3,300.00	6.42
合计	44,953.43	87.44

(3) 长期借款

2021年和2022年9月末，其他应付款分别为1,313,507.20万元和1,807,121.30万元，2022年9月末，其他应付款较2021年末增加37.58%。应收账款明细如下表所示：

项目	2022年9月末	2021年末
信用借款	366,141.00	411,450.00
保证借款	1,161,233.00	557,631.90
抵押借款	185,812.00	188,690.00
质押借款	93,935.30	155,735.30
合计	1,807,121.30	1,313,507.20

2. 合并利润表

	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
营业总收入	179,550.18	264,329.95	238,617.96	208,253.19
营业收入	179,550.18	264,329.95	238,617.96	208,253.19
营业总成本	158,987.52	233,238.22	208,481.32	180,261.29
营业成本	141,023.29	202,666.41	172,681.95	151,842.79
税金及附加	6,097.41	7,595.40	6,006.02	7,067.22
销售费用	50.48	3.88	160.29	170.62
管理费用	9,879.03	13,741.31	14,330.94	11,412.42
财务费用	1,937.31	9,231.22	15,302.12	9,768.24
其中：利息费用	8,471.83	24,388.86	18,439.66	20,362.10
减：利息收入	7,262.89	12,351.23	10,075.71	14,356.48
加：其他收益	17,915.00	23,869.54	26,595.41	25,458.11
投资净收益	2,149.55	3,704.83	2,840.18	4,736.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,650.91	2,534.32	2,775.95
公允价值变动净收益		17,590.57	6,086.75	2,875.10
资产减值损失			-2,546.39	-4,555.64
信用减值损失	-284.40	1,258.27		

资产处置收益		-540.34	1,542.23	-187.72
营业利润	40,342.81	76,974.60	64,654.82	56,318.14
加：营业外收入	60.70	212.52	676.68	265.72
减：营业外支出	68.92	424.34	1,265.28	2,874.81
利润总额	40,334.59	76,762.77	64,066.22	53,709.05
减：所得税	4,451.80	20,286.12	16,930.28	14,026.76
净利润	35,882.79	56,476.65	47,135.94	39,682.29

2019—2022年9月，营业收入分别为208,253.19万元、238,617.96万元、264,329.95万元和179,550.18万元。总体而言，由于各主营业务板块多为与民生相关的公共事业行业，具有一定的政策优势及区域垄断优势，营业收入相对稳定。

2019—2022年9月，净利润分别为39,682.29万元、47,135.94万元、56,476.65万元和35,882.79万元。经营情况良好，最近三年及一期连续盈利。

3. 合并现金流量表

	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
销售商品、提供劳务收到的现金	233,716.32	156,679.79	266,020.80	272,809.43
收到的税费返还				3,006.97
收到其他与经营活动有关的现金	454,011.49	595,275.55	784,248.15	658,729.18
经营活动现金流入小计	687,727.81	751,955.35	1,050,268.95	934,545.58
购买商品、接受劳务支付的现金	318,968.55	499,077.17	652,382.14	338,789.03
支付给职工以及为职工支付的现金	2,070.58	3,215.45	2,389.36	2,743.35
支付的各项税费	12,989.69	18,724.95	19,252.17	15,932.16
支付其他与经营活动有关的现金	373,478.51	424,186.38	428,139.90	758,079.55
经营活动现金流出小计	707,507.33	945,203.94	1,102,163.57	1,115,544.09
经营活动产生的现金流量净额	-19,779.53	-193,248.59	-51,894.61	-180,998.51
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		17,151.58	36,933.30	6,510.00
取得投资收益收到的现金	863.59	3,660.18	859.12	2,618.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13,604.23	1,542.23	2,558.21
收到其他与投资活动有关的现金	63,264.00	24,997.06	133,129.46	64,452.22
投资活动现金流入小计	64,127.59	59,413.04	172,464.11	76,139.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	59,628.11	98,370.55	112,119.67	136,033.55
投资支付的现金	6,760.00	56,778.03	212,000.38	31,303.98
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				131.59
支付其他与投资活动有关的现金	94,824.51	155,177.00	418,613.91	179,700.10
投资活动现金流出小计	161,212.63	310,325.58	742,733.96	347,169.22
投资活动产生的现金流量净额	-97,085.03	-250,912.53	-570,269.85	-271,029.84

筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		2,040.00	151,424.00	2,160.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	1,919,140.75	2,214,274.00	2,114,580.80	1,316,228.78
收到其他与筹资活动有关的现金	303,670.70	735,570.95	772,707.63	434,103.67
发行债券收到的现金				
筹资活动现金流入小计	2,222,811.45	2,951,884.95	3,038,712.43	1,752,492.45
偿还债务支付的现金	1,597,746.05	1,611,932.60	1,318,615.47	992,076.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	282,102.95	293,772.82	254,568.39	190,870.11
支付其他与筹资活动有关的现金	274,528.16	672,922.44	739,961.43	421,647.84
筹资活动现金流出小计	2,154,377.15	2,578,627.86	2,313,145.29	1,604,594.42
筹资活动产生的现金流量净额	68,434.30	373,257.09	725,567.13	147,898.03
汇率变动对现金的影响		4,116.91		
现金及现金等价物净增加额	-48,430.27	-66,787.12	103,402.67	-304,130.32
期初现金及现金等价物余额	479,679.45	546,466.57	443,063.90	747,194.23
期末现金及现金等价物余额	431,249.18	479,679.45	546,466.57	443,063.90

1) 经营活动现金流量分析

经营活动现金流方面，由于项目的建设投资支出和支付的往来款较多，且主营业务回款减少，2021年公司收现比下降至0.59倍，当年经营活动产生的现金流持续净流出，且净流出规模进一步扩大。

2) 投资活动现金流量分析

公司近年投资支出较大，需通过债务融资以维持资金平衡，投资活动现金流持续净流出，筹资现金流近年均呈净流入态势。

3) 筹资活动现金流量分析

得益于江苏省良好的融资环境及公司的偿债能力，2021年公司通过债务融资获得较多资金，当期筹资活动现金流呈较大净流入状态。

四、 财务指标

项目	2022年9月	2021年末	2020年末	2019年末
流动比率（倍）	3.10	2.50	3.21	2.90
速动比率（倍）	1.45	1.40	1.86	1.79
资产负债率（%）	68.79	69.05	68.54	67.10

从短期偿债指标来看，近三年及一期，流动比率分别为2.90、3.21、2.50和3.10，速动比率分别为1.79、1.86、1.40和1.45。流动比率和速动比率在行业内处于合理水平，未来承建项目进入回款期后将给带来充足的现金流入。此外，

货币资金充足，与相关银行合作关系良好，能得到足够的短期流动性支持，这些保证了短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，近三年及一期，资产负债率分别为 67.10%、68.54%、69.05%和 68.79%。为满足日常经营和项目建设的需要，支持各项业务的稳步增长，通过多种方式筹集项目建设资金，负债规模近年有所上升，但资产负债率仍维持在行业合理水平。

总体来看，现有负债水平合理，财务结构稳健，长短期偿债能力较好。

五、 授信情况

截至 2022 年 3 月末，发行人各类授信额度总额达 297.72 亿元，其中已使用额度 174.00 亿元，尚未使用的授信额度为 123.72 亿元。

六、 融资情况

公司有息债务主要由银行、债券、信托等构成。公司有息债务合计 286.92 亿元。

截至 2022 年 9 月末，公司融资规模合计 515.09 亿元，其中主要为银行贷款及债券，分别占比 40.74%及 35.34%，非标融资主要为信托及融资租赁，其中信托融资占比 15.45%。

分类	金额（元）	占比
银行借款	20,982,653,000.00	40.74%
债券	18,201,436,057.64	35.34%
融资租赁	4,197,530,925.69	8.15%
信托	7,957,900,000.00	15.45%
其他非标融资	170,000,000.00	0.33%
合计	51,509,519,983.33	100.00%

公司有息负债的到期年份分布较为均匀，多为 2023 年到期、2025 年以后到期。

到期年份	余额（元）	占比
2022	3,393,390,110.44	6.59%
2023	13,883,870,241.22	26.95%
2024	10,241,557,779.95	19.88%
2025 及以后	23,990,701,851.72	46.58%
总计	51,509,519,983.33	100.00%

七、 对外担保

截至 2022 年 9 月末，对外担保余额为 170.60 亿元，多为给国企及关联方担保，其中民企担保余额 8.69 亿元，未来违约可能性较低，预计承担代偿责任的可能性较低。

八、 受限资产

截至 2022 年 3 月末，受限资产账面价值为 1,016,889.12 万元。

九、 资信情况

1. 信用涉诉查询情况

截至 2023 年 3 月 17 日，经全国法院被执行人信息查询，中国裁判文书网查询，国家税务总局网站查询：无被执行信息；无文书涉及，均为合同纠纷，无重大金融信贷类诉讼；无重大税收违法。

2. 金融机构负债情况

经查询中国人民银行征信系统，截至 2023 年 2 月 9 日，贷款余额 85.21 亿元，对外担保余额 200.48 亿元。未结清贷款无不良记录，对外担保无不良记录，已结清贷款无不良记录。

3. 评级情况

中诚信评级于 2022 年 7 月 28 日对其主体信用等级进行评级，主体评级结果为 AA+，展望稳定。

十、 综合评价

中诚信评级于 2022 年 7 月 28 日对其主体信用等级进行评级，主体评级结果为 AA+，展望稳定。

保证人成立于 2009 年 09 月 23 日，实际控制人为盐城市人民政府。公司经营情况良好，区域发展良好，做为交易结构中的保证人，具有较强的还款能力。

第四节 区域情况

一、盐城市区域经济

盐城市地处江淮平原东部，江苏省沿海地区中部，长三角辐射范围内，东临黄海，是江苏沿海生态城市、新型工商业城市和长三角地区会员城市。盐城市是江苏省面积最大的地级市，市域面积 1.7 万平方公里。全市常住人口 720 万人，户籍人口 824.7 万人，其中城镇人口 496.50 万人，乡村人口 328.20 万人，城镇化率 64.03%，比上年提高 1.13 个百分点。盐城市下辖东台市 1 个县级市和建湖、射阳、阜宁、滨海和响水 5 个县，市区下设盐都、亭湖、大丰 3 个区以及盐城高新区。

盐城市交通便利，拥有公路、铁路、水路和航空立体交通运输网络。盐城市海岸线总长为 582 公里，港口资源丰富。城市沿岸有陈家港区口岸。产业方面，盐城市拥有汽车、机械、纺织和化工等四大支柱产业。



2022 年盐城地区生产总值实现 7079.8 亿元，增长 4.6%，总量列 301 个同类地级市（不含直辖市、副省级市、省会城市）第 15 位；人均 GDP 超过 10 万元。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%。固定资产投资增长 9.2%；规上工业增加值增长 9.4%。

近年盐城市地区生产总值情况



2022年，盐城市一般公共预算收入453.3亿元，同口径增长8.1%，增幅居全省前列，财政收入的增幅与质量实现双提高。政府性基金收入742.80亿元，财政自给率40.53%。

2022年政府债务余额为1535.33亿元，较上年提高4.24%，债务率98.58%，负债率21.69%。

指标 (亿元)	2022年	2021年	2020年
GDP	7079.80	6617.39	5918.38
一般公共预算收入	453.26	451.01	400.1
其中：税收收入	297.26	339.21	300.4
政府性基金收入	742.80	799.89	638.95
转移性收入	361.35	373.37	362.5
财政支出	1118.20	1053.17	973.60
地方综合财力	1557.41	1624.27	1401.55
财政自给率	40.53%	42.81%	41.07%
地方政府债务余额	1,535.33	1,472.83	1,370.20
债务率	98.58%	90.68%	97.76%
负债率	21.69%	22.26%	23.02%

二、盐都区区域经济

盐都区，隶属江苏省盐城市，位于江苏省中部偏东，地处江淮之间，里下河腹部，新洋港上游。东与盐城市亭湖区相连，东南角与盐城市大丰区接壤，南隔兴盐界河与兴化市相望，西北与宝应、建湖两县毗邻。盐都区最大纵距33.4千米，最大横距50.2千米。现辖8个镇、4个街道，1个国家级高新技术产业开发区、1个国家级台湾农民创业园和1个省级旅游度假区，总面积1015平方公里，户籍人口70.65万。

2022年盐都区地区生产总值全年增长2.6%，总量达到714.81亿元，GDP增速“V”型回升态势较为明显。全年第一、二、三产业增加值分别为62.88亿元、

321.64 亿元和 330.29 亿元，分别增长 3.2%、3.7%和 1.4%；三次产业结构调整为 8.8:45:46.2。2022 年，盐都区规模以上工业增加值增长 7.4%，全年实现规上工业总产值 467.3 亿元，增长 6.9%；



2020—2022 年，盐都区财政收支情况（单位：万元、%）

指标 (亿元)	2022 年	2021 年	2020 年
GDP	714.81	682.58	606.90
一般公共预算收入	42.8	42.52	38.42
其中：税收收入	31.69	35	30.8
政府性基金收入	31.29	48.61	39.96
转移性收入	71.9	58.56	50.99
财政支出	90.77	78.58	74.61
综合财力	145.99	149.69	129.37
财政自给率	47.17%	54.11%	51.49%
地方政府债务余额	89.12	85.07	87.05
债务率	61.05%	56.83%	67.29%
负债率	12.47%	12.46%	14.34%

第五节 资金用途

信托资金用于投资盐城盛州集团有限公司发行的永续债权权益投资计划。永续债权权益投资信托资金最终用于支付贸易采购款及偿还到期金融机构借款。

第六节 交易方案

一、 信托要素

- **信托名称：**央企·540号集合资金信托计划（以下简称“本信托”）；
- **信托类型：**主动管理类；
- **产品类型：**权益类；
- **风险等级：**R3；
- **委托人/受益人：**合格投资者；
- **受托人：**央企国际信托有限责任公司（以下简称“央企信托”）；
- **交易对手：**盛州集团（发行人）、盐高新（保证人）；
- **信托规模：**本信托计划总规模不超过【5】亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- **信托期限：**本信托计划无固定期限，可分期成立，各期期限为【2】+N年；
- **投资期限：**永续债权益投资计划无固定期限，可分期投资，各期期限为【2】+N年。每期信托计划初始投资期限为【2】年，发行人有权在每期永续债权益投资计划初始投资期限届满日行使赎回权。初始投资期限届满日，发行人如未行使赎回权赎回全部永续债权益投资计划的，则信托自动递延进入第二个投资周期，第二个投资周期为【2】年。第二个投资周期届满日，发行人有权行使赎回权，如发行人未行使赎回权赎回全部永续债权益的，则信托自动递延进入第三个投资周期，第三个投资期限为【2】年，以此类推……第N个投资周期。初始投资期限届满日后每【2】年为一个延续投资周期。发行人行使赎回权的，应在初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日前提前不少于1个月书面通知受托人，并于初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日赎回对应该期永续债权益投资计划、支付该期永续权益投资收益，对应的该期信托计划终止。若发生交叉违约及加速清偿条款约定等情形，受托人有权要求发行人赎回全部各期永续债权益投资计划、支付永续债权益投资计划收益，则信托终止；
- **资金用途：**信托资金用于投资盐城盛州集团有限公司发行的永续债权益投资计划，永续债权益投资信托资金最终用于支付贸易采购款及偿还到期金融机构借款。我司对信托资金的使用进行监管，放款前提供用款材料依据，放款后提供用

款凭证。信托资金不得用于固定资产、股权投资，不得用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途；

● **信托财产分配：**受托人取得投资收益后进行分配，分配顺序如下：①信托费用固定部分（包括保管费、固定信托管理费、销售费），②受益人基准收益，利率重置后投资收益率每次增加不超过【100】BPs，③受益人本金，④剩余为浮动信托报酬；

● **永续债权投资计划付息安排：**永续债的投资收益支付日为每自然季度末月【10】日、初始资期限届满日及后续各投资周期届满日（适用于永续债权投资计划发生递延情形），发行人有权提前付息；

● **受益人业绩比较基准：**初始投资期限内，为不超过【7.4】%/年。各投资期限届满，发行人未赎回全部永续债权的，投资收益率重置，受益人业绩比较基准亦进行重置，重置后业绩比较基准每次增加不超过【100】BPs（与投资收益率调升同步），封顶不超过【9】%/年；

● **信托利益分配安排：**我司作为受托人自各期永续债权投资资金放款之日起每自然季度末月的【10】日、初始投资期限届满日及后续各投资周期届满日（适用于永续债权投资计划发生递延情形）起10个工作日内支付一次信托相关费用、分配受益人的信托收益。

● **托管费：**保管费率不高于【XX】%/年，保管银行为招商银行；

● **信托报酬：**初始投资期限内，固定信托报酬率不低于【xx】%/年（不含税），浮动信托报酬（若有）具体以合同约定为准；

● **信托业保障基金：**由发行人或其指定第三方缴纳；

● **相关税费：**印花税（如有）由发行人与我司信托计划各自承担；增值税及附加税费、法律服务费、印刷费等由信托财产承担；

● **信托利益来源及退出方式：**本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期履行永续债投资收益的偿付义务，从而实现信托计划的退出；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束；

● **征信录入：**本项目为权益投资产品，发行人、保证人不录入征信系统，但我司保留根据后续合同履行情况随时补录的权利。

二、 交易方案及交易结构

1. 交易方案

合作方式：永续债权形式的权益性投资

合作期限：永续债权权益投资计划无固定期限，可分期投资，各期期限为【2】+N年；

交易流程：

► **投入：**

(1) 委托人将合法所有资金委托给受托人央企信托设立“央企·540号集合资金信托计划”；

(2) 委托人分别与受托人签署《资金信托合同》，并各自交付信托资金；

(3) 受托人与发行人签署《永续权益投资合同》并向发行人进行永续债权式权益性投资；

(4) 受托人与保证人签署《保证合同》；

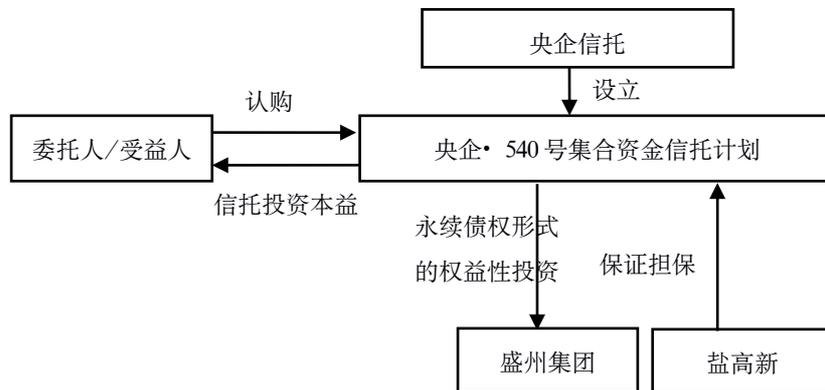
(5) 受托人分次将信托资金支付至发行人账户。

注：以上合同名称以实际签署或出具为准。

► **退出：**

本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期履行永续债投资收益的偿付义务，从而实现信托计划的退出；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。

2. 交易结构



第七节 项目风险评估及控制措施

一、 项目风险评估

受托人将恪尽职守地管理信托财产，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，但受托人在管理、运用或处分信托财产过程中，可能面临包括但不限于市场风险在内的各种风险，以下是对相关风险的具体分析：

1. 市场风险

因宏观经济运行、货币政策、财政政策等国家政策的变化、金融市场利率的波动等，均可能对市场及交易对手经营情况产生影响，从而影响交易对手偿债能力及保证人担保能力。

2. 政策风险

国家对国有资本运营、市政建设行业政策有可能会改变，从而直接影响交易主体的履约能力。

货币政策、财政政策、产业政策等国家政策的变化对货币市场、资本市场产生一定的影响，可能导致利率水平、市场价格波动，从而影响企业收益。

3. 流动性风险

本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期支付永续债权利息，信托计划到期由发行人清偿永续债权益投资计划本息实现退出，存在信托财产难以迅速变现进而影响履约能力的风险。

4. 操作风险

未按照相关金融法规及相关管理规定办理业务而出现操作风险。

5. 其他风险

除以上所述风险外，本信托还存在尽职调查不能穷尽的风险以及其他因政治、经济、自然灾害等不可抗力对信托财产产生影响的的风险。

二、 风险控制措施

1. 抵押担保（否）
2. 质押担保（否）
3. 保证担保（是）

由盐城高新区投资集团有限公司为盐城盛州集团有限公司对于本永续债的支付义务及赎回义务提供连带责任保证担保并出具有效决议。

4. 交易合同强制执行公证（否）

不强制办理，交易对手较难配合强执，交易对手均为国有企业，信用状况良好。

5. 资金监管（否）

6. 其它措施（非融资类业务，不录入征信、已取得征信授权书）

1) 强制付息安排

若在某一投资收益支付日前的投资期限内触发以下情形的，发行人应支付当期投资收益及此前已递延投资收益及孳息（如有）：

（1）该投资收益支付日前 12 个月发行人向其股东分红或分配股息（包括做出关于向股东分红或分配股息的有效决议，上缴国有资本收益除外）；

（2）该投资收益支付日前 12 个月发行人减少注册资本（包括做出关于减少注册资本的有效决议）；

（3）该投资收益支付日前 12 个月发行人向其他权益工具（包括但不限于其他永续债权权益投资计划/永续债权）支付利息和/或偿还本金或实施类似的行为（包括做出关于实施偿还的有效决议）。

2) 强制赎回情形或加速清偿条款

发行人发生下列任一情形时，我司有权宣布本笔永续债权权益投资计划提前到期，并收回本息：

（1）发行人、担保人未能清偿到期应付的任何中期票据、债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券或境外债券等公开发行债务的本金或利息；或未能清偿到期应付的任何金融机构到期债务。

（2）当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

（3）发行人主体信用评级下调的，但非因发行人自身信用原因，因国内评级体系与国际接轨，国内评级体系进行系统性调整导致的评级下调除外；

（4）会计师事务所未将本笔永续债权权益投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益的；

(5) 如因会计政策、监管政策变化等原因导致本笔永续债权权益投资计划不再被认定为权益投资业务的。

(6) 本笔永续债权权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。

3) 清偿顺序

在发行人破产清算时，本合同项下的投资价款本金和投资利息（包括递延偿付情形下的递延投资利息及投资利息孳息）的清偿顺序劣后于发行人发行的普通债券和其他普通债务。

4) 利息递延下的限制事项

发行人有递延支付利息的情形时，直至全部已递延利息清偿完毕，不得从事下列行为：

(1) 向股东分红（上缴国有资本收益除外）；

(2) 减少注册资本；

(3) 向其他权益工具（包括但不限于其他永续债权权益投资计划）支付利息和/或偿还本金。

5) 突发事件公开信息披露机制

突发事件是指在发行人所有债务融资工具存续期间突然发生的、严重影响或可能严重影响其债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件。在发行人所有各期债务融资工具存续期内单独或同时发生下列突发事件时，我司将及时与发行人沟通，并有权决定是否采取向媒体公开披露该事件：

(1) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

(2) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

(3) 发行人或其高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(4) 发行人发生超过净资产 10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(5) 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

(6) 发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响债务融资工具的按时、足额兑付；

(7) 其他可能引起投资者重大损失的事件。

第八节 风险资本及收益测算

一、 风险资本计提

集合资金风险资本计提系数为【】%，信托规模【5】亿元测算，风险计提资本【】万元。

二、 收益预测

本信托的固定信托报酬不低于【】%/年（不含税），按信托金额【5】亿元计算，初始投资期限内约可获得固定信托报酬约【】万元。

第九节 期间管理工作方案

我部将按照《非事务管理类项目期间管理办法》，及时与经营管理部就本项目期间管理工作进行对接，协同负责本项目的期间管理事宜。

一、 信托计划成立前的工作

委托人将合法所有资金委托给央企信托设立“央企·540号集合资金信托计划”；

央企信托与各方签署协议；

央企信托运用信托资金。

二、 期间管理责任人及主要职责

1. 信托经理及团队：

2. 主要职责：掌控信托资金的使用情况及项目开发建设进度；定期跟踪交易对手的经营和财务情况；定期走访交易对手企业，收集其财务报表，了解其财务状况、经营状况、销售情况等，了解是否有重大事项发生；按约定向委托人/受益人进行信托利益分配；按约定向投资者/受益人披露相关信息等。

3. 项目外派管理人员（如无请写明无）：

4. 委托第三方管理：

三、 期间管理工作安排

1. 管理资料的搜集与分析

掌握信托资金的使用情况，确认其用途是否符合规定。按季度收集交易对手财务报表原件，以对比的方式掌握其财务状况、经营情况的变化。

2. 资金监管

用款后发行人向受托人提供相应用款证明，包括但不限于贸易合同、支付银行流水等有效证明材料。

3. 抵（质）押物监测

无。

4. 现场检查

按季度走访交易对手了解其生产经营状况情况及是否有重大事项发生。

5. 项目到期前管理

本信托到期前 30 个自然日，走访交易对手，了解企业及项目建设情况、盈利情况、现金流情况，落实资金来源情况；了解保证人为本信托履行代偿能力变动情况。

6. 外派人员管理

无。

7. 委托第三方管理

无。

8. 信息披露

按季度披露信托资金管理报告、信托资金运用及收益情况以及其他重大临时信息。