

央企信托有限责任公司

央企·\*98号集合资金信托计划

尽职调查报告

业务经办部门

信托经理及项目组成员

联系电话

填报时间

## 声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《\*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。

直接调查人签字：

2023年1月16日

信托经理签字：

2023年1月16日

部门负责人签字：

2023年1月16日

## 目 录

一、信托概况 .....	4
二、信托计划相关方简介 .....	9
(一) 发行人：盐城高新区投资集团有限公司 .....	9
1、基本情况 .....	9
2、财务状况 .....	18
3、财务指标 .....	26
4、银行授信及融资明细 .....	27
5、资信情况 .....	29
三、区域分析 .....	30
(一) 盐城市情况 .....	30
(二) 盐城市经济 .....	31
(三) 高新区情况及经济分析 .....	34
四、交易方案 .....	35
(一) 信托要素 .....	35
(二) 交易方案 .....	39
(三) 交易结构图 .....	39
五、项目风险分析及风险控制措施 .....	40
(一) 项目风险分析 .....	40
1、政策风险 .....	40
2、经营风险 .....	40
3、资金保管人的操作风险 .....	40
4、不可抗力及其他风险 .....	40

## 一、信托概况

我司拟与盐城高新区投资集团有限公司（以下简称“盐高新”）合作设立“央企·\*98号集合资金信托计划”，信托总规模不超过5亿元，可分期设立，总规模及各期信托规模均以实际募集金额为准；本信托计划无固定期限，可分期成立，各期期限为2+N年，每期信托计划初始投资期限为2年，初始投资期限届满后，盐高新如未赎回全部永续债权，信托自动递延。信托资金用于向盐高新进行永续债式权益性投资，资金最终用于归还本公司、子公司咏恒投资金融机构借款。盐高新确保本信托计划项下资金不用于固定资产、股权、房地产领域等投资，不用于国家禁止生产、经营的领域和用途，信托计划发行前向我司提供用款材料，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。盐高新赎回全部永续债权的，信托计划结束。经盐高新决定可提前赎回永续债权。

发行前需提供相关机构出具的永续债批复文件及提供会计师事务所出具的关于本永续债权可以认定为权益工具的相关意见。盐高新承诺为非隐债主体，发行前需出具非隐债主体的承诺函，并在合同文本中落实若该类项目涉及地方隐形债务的，信托计划提前结束/停止投放。

利率确定方式：对于各笔永续债权投资计划而言，期限均为2+N年，初始投资期限为2年，初始投资期期限内利率均不低于8.5%/年，若盐高新初始投资期到期日未全部赎回永续债权，则于第2个至第N

个投资周期（初始投资期限届满后，每1年为1个投资周期）投资日进行利率重置，重置利率=上一投资周期利率+150bp，且封顶利率不超过同期同行业同类型工具平均的利率水平，直至跳升利率累计跳升至12%/年，即永续债权投资的永续债利率上限为12%/年。若盐高新在某一计息期间延期支付投资收益，需要发生递延事件前至少20个工作日前书面告知受托人，则递延利率从下一个付息季度起自当期投资收益率基础上调升150bp，直到该笔递延利息及其孳息全部还清为止。递延利率不重复调升。重置利率后受益人业绩比较基准与信托报酬按照1:2分配。

就任一期信托单位而言，本信托计划的投资收益支付日为每自然季度末月10日及该期信托单位终止日。我司作为受托人自永续债权投资资金放款之日起每自然季度末月的10日以及该期信托单位终止日起10个工作日内分配一次信托相关费用及受益人的信托收益。信托期限届满时，受托人以信托财产支付相关税费并分配最后一期信托相关费用与信托利益，前一个计息年度受益人业绩比较基准不超过7.2%/年，若盐高新未赎回全部永续债权，利率重置的，收益率亦进行重置，具体收益率及分配日以最终信托合同约定为准。

本信托项下永续债权的其他约定：

#### 1、强制付息

若在某一投资收益支付日特定期限内触发以下情形的，发行人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 个月向其他权益工具（包括但不限于其他永续债权投资/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，我司有权宣布本信托计划提前到期，并收回本息：

(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、对金融机构债务等非公开发行债务；

(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) 负责发行人审计的会计师事务所未将本永续债权投资作

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该笔投资不再被认定为权益投资业务的。

(6) 本永续债权益投资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权益投资）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业务，以及银行贷款、承兑汇票、对金融机构债务等非公开发行业务；

(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。

税项说明：印花税等交易费用双方各自承担，增值税由信托计划承担。信托业保障基金由盐高新认缴。

下附盐城市平台概况（截至 2022 年 9 月底）

序号	名称	注册资本 (万元)	资产规模 (万元)	外部 评级	YY 评级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额 (万元)
----	----	--------------	--------------	----------	----------	------	-----------	--------------

1	盐城市城市资产投资集团有限公司	500,000	11,206,058	AAA	5	盐城市人民政府	国有资产运营/工程代建及土地开发整理与房屋销售业务	2,050,800
2	盐城市城市建设投资集团有限公司	100,000	9,044,685	AA+	5	盐城市城市资产投资集团有限公司	国有资产运营/基础设施建设和土地整理业务,另有房地产、酒店和保安等业务	470,000
3	盐城高新区投资集团有限公司	300,000	7,853,497	AA+	7	盐城市人民政府	资产运营主体/基础设施投资建设,另有物业租赁、股权投资、绿化、担保等	1,590,000
4	江苏悦达集团有限公司	670,000	7,613,892	AAA		盐城市人民政府	产业投资平台/矿产资源开采、新能源、贸易、基础设施建设及运营、房地产、工业制造、金融投资	385,000
5	盐城市城南新区开发建设投资有限公司	1,000,000	7,084,564	AA+	6+	盐城市人民政府	资产运营主体/盐南高新区范围内的土地整理开发和基础设施建设业务	1,220,000

## 二、信托计划相关方简介

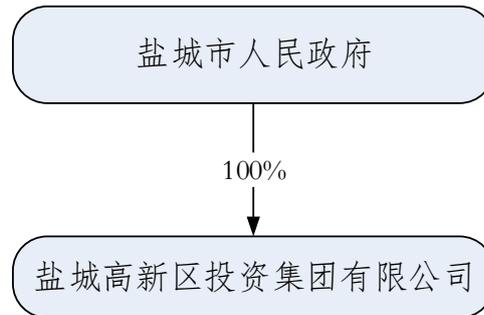
### (一) 发行人：盐城高新区投资集团有限公司

#### 1、基本情况

名称	盐城高新区投资集团有限公司
统一社会信用代码	913209006945497342
住所	江苏省盐城市盐都区振兴路1号
法定代表人	孙瑞红
注册资本	300000 万元人民币
成立日期	2009-9-23
营业期限	2009-9-23 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）

## 2、股权结构

盐城高新投是盐城市人民政府出资成立的国有企业，盐城市人民政府是公司的实际控制人。



## 3、历史沿革

盐城高新区投资集团有限公司，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，系经盐城市人民政府盐政发[2009]162号文批准于2009年9月23日成立，出资人为盐城市人民政府，公司性质为国有独资有限公司。

2009年9月23日，公司设立时的初始注册资本为20,000万元，其中首期出资额为人民币5,000万元，于2009年9月10日前交足，第二期出资额为人民币15,000万元，出资日期为2009年10月14日前交足。

2010年3月1日，根据公司章程修正案，公司经营范围变更为“风电装备产业投资；授权经营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”，上述变更依法完成工商登记

2014年5月15日，公司名称由“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”，同时其注册资本由20,000万元变更为50,000万元。公司就前述事项办理完毕工商变更登记，并依法取得江苏省盐城工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

2015年3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”；2015年5月18日，公司的法定代表人由单永红变更为戚思明。上述变更均依法完成工商登记。

2015年10月22日，公司召开股东会会议决定修改公司章程，将公司的注册资本由50,000万元变更为300,000万元，其中30,000万元出资于2016年4月29日前到位，250,000万元出资于2035年4月29日前到位；新增注册资本实收金额128,000万元变更已由盐城中博华联会计师事务所出具“盐中博华验[2015]232号”《验资报告》和“盐中博华验[2015]239号”《验资报告》予以审验并依法完成工商登记。

2018年9月12日，公司法定代表人由戚思明变更为徐金根。12月18日注册地址由“盐城市盐都区西区鹿鸣西路1572号”变更为“江苏省盐城市盐都区振兴路1号”，经营范围变更为“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。”，上述变更已依法完成工商登记。

2022年10月，公司法定代表人变更为刘连宽。

2022年11月，公司法定代表人变更为孙瑞红。

#### 4、公司治理

公司按照相关法律、法规、规章规范运作，制定了《盐城高新区投资集团有限公司》，对于企业的经营宗旨、经营范围、组织机构、议事规则、经营管理等事项做出了明确规定。

##### (1) 董事会

公司设董事会，董事会由三名董事组成，设董事长一名，董事一名，职工董事一名。董事任期3年，任期届满，连委派可连任。董事长为公司的法定代表人。董事会成员由股东委派或更换。董事会成员中职工代表1名，由职工代表大会选举。董事会行使下列职权：

董事会对股东负责，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）决定公司内部管理机构的设置；（7）依照法定程序和规定收取国（公）有资产投资受益；（8）对公司发行债券作出决议，报股东批准；（9）聘任或解聘公司总经理，根据总经理的提名，聘用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、终止和清算的方案，并作出决议，报股东批准；（11）对公司增加或减少注册资本作出决议，报股东大会批准；（12）对公司其他重大业务和行政事项作出决议。

##### (2) 监事会

公司设监事会，成员为五名。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。监事任期每届 3 年，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行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提请诉讼；（5）公司章程规定的其他职权。

### （3）总经理

公司设总经理 1 名，由董事会解聘或聘任，对董事会负责。董事经股东批准可以兼任总经理，总经理行使下列职权：（1）主持并负责公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织和制定公司年度经营计划和投资方案；（3）拟定公司内部管理机构 and 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者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。

## 5、组织架构

### 公司组织结构图



## 6、公司经营情况

公司作为盐城市高新区基础设施建设和国有资产经营主体，主要从事基础设施建设业务，同时从事物业管理服务，通过直接控股下属子公司，参与具体的经营活动，获得收益。作为盐城市高新区国有资产授权经营主体、基础设施建设投融资主体和市政公用设施维护及产品生产总承包商，也是盐城市高新区唯一的基础设施建设主体，公司在高新区内独家从事基础设施建设融资和管理，市场地位稳固，在整个盐城市高新区基础设施建设中发挥着主力作用。

### 公司 2020-2022 年三季度营业收入情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
工程项目建设	148,386.43	82.64	184,544.05	69.82	127,639.34	53.49	
租赁及物业管理	租赁业务	14,884.45	8.29	30,465.12	11.53	34,701.20	14.54
	物业管理	986.27	0.55	1,654.62	0.63	1,370.97	0.57
材料销售	2,426.66	1.35	18,126.15	6.86	46,969.59	19.68	
担保费	1,002.50	0.56	1,167.88	0.44	1,163.58	0.49	
其他	绿化工程	2,869.43	1.60	1,661.60	0.63	2,156.12	0.90
	水电收入	2,913.31	1.62	4,489.81	1.70	3,710.01	1.55
	担保收入	4,036.77	2.25	16,560.62	6.27	15,515.17	6.50
	其他	2,044.36	1.14	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、材料销售、物业管理及租赁业务和担保业务等。近两年及一期，发行人分别实现营业收入 238,617.96 万元、264,329.95 万元和 179,550.18 万元。近两年，营业收入呈逐年上升趋势。2021 年，发行人营业收入增长 25,711.99 万元，增幅 10.78%。随着公司经营规模扩张，工程项目收入总体呈增长态势。

发行人的主营业务如下：

### （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业的委托，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。

业务模式：高新区管委会制定项目建设计划，批准市政建设规划，由公司组织实施可行性研究、环评、设计、报批和招投标等工作，投入建设项目资本金，并负责项目全部工程的建设、运营，承担建设费用与风险。公司已与盐城高新区管委会签署了《盐城高新技术产业开发区基础设施建设项目代建及回购协议》，对盐城高新区基础设施建设项目采用委托代建模式开展，高新区管委会授权公司对合作区基础设施项目进行投资、融资和施工建设，负责建设用地的征地、拆迁和补偿等工作。

除与高新区管委会签订的协议外，公司亦与盐城智能终端产业园区开发运营有限公司（以下简称“智能公司”）签订委托代建协议（2017 年 3 月 1 日，高新区管委会与智能公司签订了《关于委托盐城智能终端产业园区开发运营有限公司担任高新区区范围内基础

设施建设委托人的决定》，约定由智能公司担任高新区内部分基础设施建设委托人，授权其与公司签订委托代建协议），由高新区管委会统一进行调配。

盈利模式：项目总成本包括概算总价、管理成本、税费以及其他费用，高新区管委会回款总价款由项目总成本和 15.00%左右的利润构成，项目工程款由盐城高新区管委会按协议分期支付，一般在项目决算后 5 年内支付完毕。公司亦与盐城智能终端产业园区开发运营有限公司签订委托代建协议收取的委托建设费用为实际建设投资额的 15.00%~20.00%。

## （2）土地开发整理

土地整理是高新区招商引资、发展建设的基础环节，伴随着高新区的不断发展，对土地使用的需求不断提高，土地整理业务的主体主要为公司子公司盐城咏恒投资发展有限公司等企业。经盐城高新区管委会指定单位进行项目验收和审计后，根据公司实际支出金额加成 15.00%左右合理报酬，公司确认为土地开发收入，同时，将相应的征地和拆迁等土地整理支出结转为土地开发成本。

## （3）物业管理及租赁业务

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。

截至目前，公司主要有爱菲尔厂房、华旭光电厂房、捷恒仓储、锐毕利厂房、秦川机床厂房、神泰厂房、中特厂房、智能终端产业园厂房、文化产业园、中小文化企业园、企业家之友大厦和研创大厦等物业为入园企业提供服务。

#### （4）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。

#### （5）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。

#### （6）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开展。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。

## 2、财务状况

中兴华会计师事务所对公司 2019-2021 年度均出具了标准无保留意见的审计报告。

### 合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,046,332.59	1,455,351.33	1,318,053.13	903,244.11
交易性金融资产	-	-	1,816.82	1,944.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	7,095.38	-	-
应收票据	5,752.74	40,346.81	23,819.39	2,510.56
应收账款	39,487.54	42,703.93	174,161.24	131,209.18
预付款项	97,859.46	152,335.88	120,143.49	112,128.49
其他应收款	1,201,414.52	1,167,406.25	1,433,272.33	1,320,065.03
存货	1,653,520.77	2,235,896.03	2,672,456.24	3,170,372.76
其他流动资产	269,904.22	216,868.75	300,113.71	304,626.16
<b>流动资产合计</b>	<b>4,314,271.84</b>	<b>5,318,004.36</b>	<b>6,043,836.35</b>	<b>5,946,101.12</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	112,899.39	232,228.09	-	-
长期应收款	-	162,839.18	212,839.19	212,839.19
长期股权投资	78,393.06	111,301.96	189,820.31	151,025.08
其他权益工具投资	-	-	127,948.91	128,228.91
其他非流动金融资产	-	-	24,878.64	24,878.64
投资性房地产	574,252.95	705,671.32	904,290.44	939,396.57
固定资产	75,459.47	81,901.99	73,343.81	64,215.78

在建工程	200,840.40	227,029.77	318,517.17	362,307.45
无形资产	16,091.92	10,587.48	9,185.99	20,808.45
长期待摊费用	695.67	701.93	990.07	851.76
递延所得税资产	2,451.41	3,088.01	2,773.44	2,844.54
其他非流动资产	14,800.00	58,034.56	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,075,884.27</b>	<b>1,593,384.31</b>	<b>1,864,587.97</b>	<b>1,907,396.35</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,390,156.10</b>	<b>6,911,388.67</b>	<b>7,908,424.32</b>	<b>7,853,497.46</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	212,626.10	445,500.80	474,759.84	467,222.50
应付票据	126,238.00	106,008.00	20,000.00	33,000.10
应付账款	74,671.89	46,559.70	11,281.27	13,459.94
预收款项	1,391.15	3,466.43	2,274.94	3,503.45
应付职工薪酬	3.29	2.4	1.3	0.28
合同负债	-	-	3,856.25	3,708.32
应交税费	57,960.12	72,917.53	90,142.64	44,155.98
其他应付款	74,572.74	102,864.98	51,622.94	51,409.53
一年内到期的非流动负债	829,323.39	877,139.12	1,740,803.81	1,302,344.17
其他流动负债	109,947.00	-	19,314.38	227.20
<b>流动负债合计</b>	<b>1,486,733.68</b>	<b>1,654,458.96</b>	<b>2,414,057.36</b>	<b>1,919,031.45</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,080,135.30	1,491,260.30	1,313,507.20	1,807,121.30
应付债券	724,235.83	1,229,262.07	1,274,200.41	1,184,887.59
长期应付款	290,270.29	301,206.62	365,395.39	389,376.44
递延所得税负债	35,272.24	60,276.74	93,359.79	101,464.79
其他非流动负债	-	-	329.41	329.41
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,129,913.66</b>	<b>3,082,317.59</b>	<b>3,046,792.19</b>	<b>3,483,179.53</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,616,647.34</b>	<b>4,736,776.56</b>	<b>5,460,849.56</b>	<b>5,402,210.98</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（股本）	268,000.00	268,000.00	268,000.00	268,000.00
资本公积	859,065.14	991,160.09	1,249,685.81	1,250,528.03
其他综合收益	77,633.31	148,081.75	234,190.96	259,689.68
盈余公积	907.91	2,255.40	4,366.51	4,366.51
未分配利润	220,173.09	265,989.42	321,061.67	298,388.49
归属于母公司所有者权益合计	1,425,779.44	1,675,486.66	2,077,304.94	2,080,972.72
少数股东权益	347,729.33	499,125.44	370,269.82	370,313.77
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,773,508.77</b>	<b>2,174,612.11</b>	<b>2,447,574.77</b>	<b>2,451,286.49</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,390,156.10</b>	<b>6,911,388.67</b>	<b>7,908,424.32</b>	<b>7,853,497.46</b>

## 资产状况

截至 2021 年末，公司总资产 790.84 亿元，较上年末增长 14.43%。其中，流动资产 604.38 亿元，占比 76.42%；非流动资产 186.46 亿元，占比 23.58%，公司资产仍以流动资产为主。截至 2022 年 9 月底，公司总资产 785.35 亿元，其中流动资产 594.61 亿元，非流动资产 190.74 亿元。2022 年 9 月底报表资产的变化主要是因为盐高新进行了子公司的调整。公司资产主要由货币资金、其他应收款、存货和投资性房地产构成。

### （1）货币资金

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司货币资金分别为 1,046,332.59 万元、1,455,351.33 万元、1,318,053.13 万元和 903,244.11 万元，分别占当期总资产的比例为 19.41%、21.06%、16.67%和 11.50%。2020 年末，公司货币资金较上年同期增加 409,018.74 万元，主要系融资规模扩大银行存款大幅增长所致。2021 年末，公司货币资金较上年同期降低-137,298.20 万元，降幅 9.43%，主要系集中兑付工程款及偿还到期债务所致。2022 年 9 月末，公司货币资金较年初降低 414,809.02 万元，降幅 31.47%，主要系集中兑付工程款及偿还到期债务所致。近几年公司货币资金占总资产的比重处于较高水平，在一定程度上反映了公司货币资金充足，具备较好的偿债能力和支付能力。

### （2）其他应收款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司其他应收款为 1,201,414.52 万元、1,167,406.25 万元、1,433,272.33 万元和 1,320,065.03 万元，占总资产的比例分别为 22.28%、16.89%、

18.12%和 16.81%。2020 年末，公司其他应收款较年初减少 33,769.49 万元，较年初变化不大。2021 年末，公司其他应收款较年初增加 265,866.08 万元，增幅 22.77%，主要是公司与江苏盐龙湖农业发展投资有限公司及盐城华都森林公园有限公司往来款项增加所致。2022 年 9 月末，公司其他应收款较年初减少 113,207.30 万元，降幅 7.90%，主要系公司部分应收账款到期收回所致。

公司的其他应收款项主要为经营过程中形成的工程建设款项及正常经营过程中发生的往来款。近年来公司其他应收款金额相对较大，主要系与江苏盐龙湖农业发展投资有限公司等企业的往来款项大幅增加所致。

### （3）存货

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司存货分别为 1,653,520.77 万元、2,235,896.03 万元、2,672,456.24 万元和 3,170,372.76 万元，占总资产比例分别为 30.68%、32.35%、33.79% 和 40.37%。近三年来，公司存货金额呈增长的趋势。2020 年末，公司存货较年初增加 582,375.26 万元，增幅 35.22%，主要系项目持续建设使得规模大幅增加所致。2021 年末存货较年初增加 436,560.21 万元，增幅 19.53%；2022 年 9 月末，公司存货较年初增加 497,916.52 万元，增幅 18.63%，主要系项目持续建设使得规模大幅增加所致。

### （4）投资性房地产

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 574,252.95 万元、705,671.32 万元、904,290.44 万元和 939,396.57 万元，占总资产比例分别为 10.65%、10.21%、11.43%和

11.96%。2019年末较2018年末增加9,404.17万元，主要系已完工的在建工程转入投资性房地产所致。2020年较2019年末增加131,418.37万元，增幅22.88%，主要系土地从存货转入投资性房地产12.45亿元使得土地使用权的增加。2021年末较2020年末增加198,619.12万元，增幅28.15%，主要是固定资产、无形资产及存货转入的房屋建筑物及土地使用权所致。2022年9月末，投资性房地产余额为939,396.57万元，较2021年末增加35,106.13万元，增幅3.88%，增幅不大。

### 负债分析

截至2021年末公司总负债为546.08亿元，同比增长15.29%。其中，非流动负债合计304.68亿元，占总负债的比重为55.79%，较上年末降低9.28个百分点。截至2022年9月底，公司总负债540.22亿元，其中流动负债191.90亿元，非流动负债348.32亿元。非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。由于基础设施建设回收周期较长，为匹配相关业务，公司长期债务增长较多，长期借款和应付债券增速较快。同期末，公司长期应付款主要系融资租赁款，期限以3-5年为主。公司流动负债以一年内到期的非流动负债、短期借款和应付票据为主，其中短期借款同比增长6.57%，一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券构成。

### 合并利润表

单位：万元

项目	2019年度	2020年度	2021年	2022年1-9月
一、营业总收入	208,253.19	238,617.96	264,329.95	179,550.18
其中：主营业务收入	163,048.41	185,566.63	264,329.95	179,550.18

<b>二、营业总成本</b>	<b>184,816.92</b>	<b>208,481.32</b>	<b>233,238.22</b>	<b>158,987.52</b>
其中：营业成本	151,842.79	172,681.95	202,666.41	141,023.29
营业税金及附加	7,067.22	6,006.02	7,595.40	6,097.41
销售费用	170.62	160.29	3.88	50.48
管理费用	11,412.42	14,330.94	13,741.31	9,879.03
财务费用	9,768.24	15,302.12	9,231.22	1,937.31
加：其他收益	25,458.11	26,595.41	23,869.54	17,915.00
投资收益	4,736.39	2,840.18	3,704.83	2,149.55
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	2,775.95	2,534.32	1,650.91	0.00
公允价值变动收益	2,875.10	6,086.75	17,590.57	0.00
信用减值损失	-	-	1,258.27	-284.40
资产处置收益	-187.72	1,542.23	-540.34	0.00
<b>三、营业利润</b>	<b>56,318.14</b>	<b>64,654.82</b>	<b>76,974.60</b>	<b>40,342.81</b>
加：营业外收入	265.72	676.68	212.52	60.70
减：营业外支出	2,874.81	1,265.28	424.34	68.92
<b>四、利润总额</b>	<b>53,709.05</b>	<b>64,066.22</b>	<b>76,762.77</b>	<b>40,334.59</b>
减：所得税费用	14,026.76	16,930.28	20,286.12	4,451.80
<b>五、净利润</b>	<b>39,682.29</b>	<b>47,135.94</b>	<b>56,476.65</b>	<b>35,882.79</b>

近三年及一期，公司分别实现营业收入 208,253.19 万元、238,617.96 万元、264,329.95 万元和 179,550.18 万元，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，净利率分别为 19.05%、19.75%、21.37%和 19.98%，公司营业收入及净利润呈递增趋势，反映公司整体盈利能力逐年增强，公司多年的基础设施建设逐步显现效益，营业净利率较为稳定且处于较高水平，主要是公司营业收入主要为基础设施建设垄断行业，利润保障程度较高；同时政府补贴对公司利润贡献度较高，总资产报酬率、净资产收益率的总体水平偏低，主要是公司资产规模总体偏大，由于大量项目处于建设期，没有产生相应的收入，这也是我国正处于城市化进程中，大多数城建企业所体现出的行业特征。

公司近三年及一期，期间费用总额分别 21,351.28 万元、29,793.35 万元、22,976.41 万元和 11,866.82 万元，分别占当年营业收入的 10.25%、12.48%、8.69%和 6.61%。其中管理费用占比较高，管理费用随公司规模扩大出现增长态势，但和营业收入增长相比，期间费用的增长得到有效控制。

### 合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	272,809.43	266,020.80	156,679.79	233,716.32
收到税费返还	3,006.97	-		
收到其他与经营活动有关的现金	658,729.18	784,248.15	595,275.55	454,011.49
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>934,545.58</b>	<b>1,050,268.95</b>	<b>751,955.35</b>	<b>687,727.81</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	338,789.03	652,382.14	499,077.17	318,968.55
支付给职工以及为职工支付的现金	2,743.35	2,389.36	3,215.45	2,070.58
支付的各项税费	15,932.16	19,252.17	18,724.95	12,989.69
支付其他与经营活动有关的现金	758,079.55	428,139.90	424,186.38	373,478.51
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,115,544.09</b>	<b>1,102,163.57</b>	<b>945,203.94</b>	<b>707,507.33</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-180,998.51</b>	<b>-51,894.61</b>	<b>-193,248.59</b>	<b>-19,779.53</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	6,510.00	36,933.30	17,151.58	
取得投资收益收到的现金	2,618.95	859.12	3,660.18	863.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,558.21	1,542.23	13,604.23	
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额	-	-	-	
收到其他与投资活动有关的现金	64,452.22	133,129.46	24,997.06	63,264.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>76,139.38</b>	<b>172,464.11</b>	<b>59,413.04</b>	<b>64,127.59</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	136,033.55	112,119.67	98,370.55	59,628.11
投资支付的现金	31,303.98	212,000.38	56,778.03	6,760.00
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	179,700.10	418,613.91	155,177.00	94,824.51

投资活动现金流出小计	347,169.22	742,733.96	310,325.58	161,212.63
投资活动产生的现金流量净额	-271,029.84	-570,269.85	-250,912.53	-97,085.03
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	2,160.00	151,424.00	2,040.00	
取得借款收到的现金	1,316,228.78	2,114,580.80	-	1,919,140.75
发行债券收到的现金	-	-	2,214,274.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	434,103.67	772,707.63	735,570.95	303,670.70
筹资活动现金流入小计	1,752,492.45	3,038,712.43	2,951,884.95	2,222,811.45
偿还债务支付的现金	992,076.47	1,318,615.47	1,611,932.60	1,597,746.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	190,870.11	254,568.39	293,772.82	282,102.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-		
支付其他与筹资活动有关的现金	421,647.84	739,961.43	672,922.44	274,528.16
筹资活动现金流出小计	1,604,594.42	2,313,145.29	2,578,627.86	2,154,377.15
筹资活动产生的现金流量净额	147,898.03	725,567.13	373,257.09	68,434.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	4,116.91	
五、现金及现金等价物净增加额	-304,130.32	103,402.67	-66,787.12	-48,430.27
加：期初现金及现金等价物余额	747,194.23	443,063.90	546,466.57	479,679.45
六、期末现金及现金等价物余额	443,063.90	546,466.57	479,679.45	431,249.18

近三年及一期，公司经营活动现金流入分别为 934,545.58 万元、1,050,268.95 万元、751,955.35 万元和 687,727.81 万元，呈波动趋势。近三年及一期，公司经营活动现金流出分别为 1,115,544.09 万元、1,102,163.57 万元、945,203.94 万元和 707,507.33 万元。对公司经营活动现金流出影响较大的为公司各年支付的其他与经营活动有关的现金，主要为公司正常经营活动的支出。近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-180,998.51 万元、-51,894.61 万元、-193,248.59 万元和-19,779.53 万元，公司承担了高新区大量的土地开发整理和基础设施建设项目，该类业务具有投资规模大，回款周期较长等特征，对现金流形成了一定的占用。

公司投资活动现金流主要为取得投资收益所收到的现金流入、进行长期股权投资、债权投资及购置资产等形成的现金流出。近三年及一期，公司投资活动现金流入为 76,139.38 万元、172,464.11 万元、59,413.04 万元和 64,127.59 万元，投资活动现金流出分别为 347,169.22 万元、742,733.96 万元、310,325.58 万元和 161,212.63 万元。近三年及一期，投资活动净现金流分别为-271,029.84 万元、-570,269.85 万元、-250,912.53 万元和-97,085.03 万元，金额均为负值，主要系公司购置资产及对外投资金额较大所致。

近三年及一期，公司筹资活动现金流入分别为 1,752,492.45 万元、3,038,712.43 万元、2951884.95 万元和 2,222,811.45 万元。随着公司不断拓宽融资渠道，公司的筹资活动产生的现金流较为充沛，可以较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。近三年及一期，公司筹资活动现金流出分别为 1,604,594.42 万元、2,313,145.29 万元、2,578,627.86 万元和 2,154,377.15 万元。主要为偿还到期借款支出的现金。近三年及一期，公司筹资活动净现金流量分别是 147,898.03 万元、725,567.13 万元、373,257.09 万元和 68,434.30 万元，近年来筹资净流量呈现下降趋势。

### 3、财务指标

#### (1) 偿债能力分析

财务指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 9 月底
流动比率	2.90	3.21	2.50	3.10
速动比率	1.79	1.86	1.40	1.45
资产负债率 (%)	67.10	68.54	69.05	68.79

从短期偿债能力看，公司三年的流动比率均保持在 2 以上，速动比率均保持在 1 以上，显示公司短期偿债能力较强。

同时，截止到 2021 年末，资产负债率为 69.05%，截至 2022 年 9 月底，资产负债率 68.79%。近年来公司资产负债率有小幅度上升，但仍处于合理范围内，债务结构良好，长期偿债能力强。

## (2) 盈利能力分析

	2019 年	2020 年	2021 年
营业利润率 (%)	27.04	27.10	29.12
总资产收益率 (%)	0.74	0.77	0.76
净资产收益率 (%)	2.24	2.17	2.31

近三年来，盐城高新投营业利润率均保持在较高水平，且呈逐年增长趋势。同时、公司总资产收益率及净资产收益率近三年来基本保持稳定，体现公司盈利能力良好，盈利水平稳重有升。

## 4、银行授信及融资明细

银行授信：

截至 2022 年 9 月底，公司在共获得授信总额度为 309.63 亿元，其中，已使用授信额度 186.86 亿元，剩余授信额度 122.77 亿元。

融资明细：

截至 2022 年 9 月末，公司有息债务合计 515.10 亿元，可主要分为银行借款、非标（信托、租赁、保理等）和债券。

信托融资中，前三大信托分别为华鑫信托、紫金信托、国投泰康信托，余额分别为 14.97 亿元和 11 亿元、9.59 亿元。公司融资情况详情如下：

#### 2022 年 9 月末公司融资结构情况

单位：元

分类	金额	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%

#### 2022 年 9 月末有息负债到期时间

单位：元

到期时间	金额	占比
2022 年	3,393,390,110.44	6.59%
2023 年	13,883,870,241.22	26.95%
2024 年	10,241,557,779.95	19.88%
2025 年及以后	23,990,701,851.72	46.58%
合计	51,509,519,983.33	100.00%

#### 对外担保情况：

截至 2022 年 9 月末，盐高新担保金额合计 170.60 亿元，被担保企业大部分为当地平台公司，代偿风险较低。

## 5、资信情况

### (1)、企业征信情况

根据征信报告显示，截至 2023 年 1 月 29 日，公司当前有 34 家未结清信贷交易的机构，当前借贷余额为 839969.29 万元，不良和违约负债余额为 0 万元。

#### 信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2010	57	34	2015

借贷交易		担保交易	
余额	839969.29	余额	216591.88
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

### (2)、企业信用及涉诉信息

经全国法院被执行人信息查询、国家企业信用信息公示系统查询，盐城高新投无被执行信息，无行政处罚，无经营异常记录。共有 8 笔诉讼记录，均为民事纠纷，无有关金融信贷类诉讼。

经查询，盐城高新投非信达暂停续作客户。集中度查询结果为无数据。

### 三、区域分析

#### (一) 盐城市情况

盐城市隶属于江苏省，地处中国东部沿海中部，江苏省中东部，位于长江三角洲北翼。盐城东临黄海，南与南通市接壤，西南与扬州市、泰州市为邻，西北与淮安市相连，北隔灌河和连云港市相望。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。截至 2021 年末，全市常住人口 671.3 万人，比上年增长 0.04%，其中城镇常住人口 434.67 万人，比上年增长 1.03%，常住人口城镇化率 64.75%，比上年提高 0.64 个百分点。盐城市下辖东台 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。

近年来盐城招商引资力度一直较大，盐城经济得到了快速的发展，主要经济指标增幅一直位居全省前列，盐城的土地价格具有较大的升

值空间。受益于国家沿海开放及长三角计划，经济实力进一步增强，随着城市化进程步伐的加快，土地成交量将缓慢平稳上行。盐城市经济发展水平在江苏省位居中游，2019-2021年，盐城市地区生产总值分别为5,656.26亿元、5,953.38亿元和6,617.4亿元，同比增速分别为5.10%、3.50%和7.70%，经济实力稳步增强。

盐城海陆空交通便捷，基本形成高速公路、铁路、航空、海运、内河航运五位一体的立体化交通运输网络。南洋国际机场、盐城大丰港区和滨海港区成为国家一类开放口岸，盐城市成为同时拥有空港、海港两个一类开放口岸的地级市，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点。进一步强化基础设施支撑，盐徐高铁、高铁枢纽、高架三期同步通车，高架BRT环线开通运营，盐沪高铁基本完成线下工程，盐射高速、盐丰快速通道、大丰港铁路支线开工建设，镇村公交市域全覆盖。南洋国际机场融入全省航空网络，旅客吞吐量209万人次。开通全省唯一至韩日全货机航线。滨海港区20万吨级航道工程扎实推进，大丰港区新开通至韩国釜山港、新万金群山港国际集装箱直达航线。

## （二）盐城市经济

### 1、盐城经济情况

2022年，全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，全市实现农林牧渔业总产值 1415.2 亿元，按可比价计算同比增长 4.2%。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%。2022 年，全市服务业增加值同比增长 3.6%，其中信息传输、软件和信息技术服务业增长 11.7%，金融业增加值增长 6.6%。全市规模以上服务业企业实现营业收入 878.1 亿元，增长 9.7%。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%。2022 年，全市固定资产投资同比增长 9.4%。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%。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%。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%。

## 2、盐城政府收支情况

盐城市 2019-2022 年财政收入及债务情况（单位：亿元）				
指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年

GDP	5,702.26	5,953.38	6,617.40	7,079.80
一般公共预算收入	383.00	400.10	451.01	453.26
税收收入	294.98	300.40	339.21	297.26
非税收入	88.02	99.70	111.80	156.00
一般公共预算支出	878.29	974.20	1,053.48	1,118.20
财政自给率	43.61%	41.07%	42.81%	40.53%
转移性收入	316.76	362.50	373.37	361.35
政府性基金收入	397.18	638.95	799.89	742.80
地方综合财力	1,096.94	1,401.55	1,624.27	1,557.41
地方政府债务限额	1,217.36	1,452.97	1,547.48	1,636.21
地方政府债务余额	1,177.38	1,370.20	1,472.83	1,535.33
债务率	107.33%	97.76%	90.68%	97.49%
负债率	20.65%	23.02%	22.26%	21.69%

盐城区域无城投违约舆情。

### 3、盐城市当地平台及财政情况

盐城市主要政府平台公司共 20 家，按资产规模排名，盐高新排名第 3。

盐城市排名前 5 平台公司最新总资产情况如下（截至到 2022 年 9 月底）：

序号	名称	注册资本 (万元)	资产规模 (万元)	外部 评级	YY 评级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额 (万元)
1	盐城市城市资产投资集团有限公司	500,000	11,206,058	AAA	5	盐城市人民政府	国有资产运营/工程代建及土地开发整理与房屋销售业务	2,050,800
2	盐城市城市建设投资集团有限公司	100,000	9,044,685	AA+	5	盐城市城市资产投资集团有限公司	国有资产运营/基础设施建设和土地整理业务，另有房地产、酒店和保安等业务	470,000
3	盐城高新区投资集团有限公司	300,000	7,853,497	AA+	7	盐城市人民政府	资产运营主体/基础设施投资建设，另有物业租赁、股权投资、绿化、担保等	1,590,000
4	江苏悦达集团有限公司	670,000	7,613,892	AAA		盐城市人民政府	产业投资平台/矿产资源开采、新能源、贸易、	385,000

							基础设施建设及运营、 房地产、工业制造、金融 投资	
5	盐城市城南 新区开发建 设投资有限 公司	1,000,000	7,084,564	AA+	6+	盐城市人 民政府	资产运营主体/盐南高 新区范围内的土地整 理开发和基础设施建 设业务	1,220,000

### （三）高新区情况及经济分析

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，截至2021年末，总人口约27.3万人。2021年，盐城高新区实现GDP525亿元，同比增长20.46%，同期实现固定资产投资365.12亿元，同比增长1.93%，一般公共预算收入39.95亿元，区域经济及财政收入保持增长。

**表 5：近年盐城高新区财政收支主要情况（亿元）**

项目	2019	2020	2021
一般公共预算收入	37.80	38.15	39.95
其中：税收收入	28.35	28.66	32.63
政府性基金收入	33.84	36.08	41.56
一般公共预算支出	66.99	68.10	69.98
政府性基金支出	11.54	14.28	15.32
财政平衡率(%)	56.43	56.02	57.09

盐城高新区产业基础较好，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、维信柔性线路板和迈腾通讯终端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。

1-9 月份，盐城市委市政府高效统筹疫情防控和经济社会发展，强化“科技创新推进年”系列举措落实，推动高新技术企业创新发展，全市高新技术产业产值实现高速增长。1-9 月份，盐城市高新技术产业实现产值 2707.85 亿元，同比增长 32.6%，高新技术产业产值占规模以上工业产值比重达 52.4%。

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。

## 四、交易方案

### （一）信托要素

- 信托名称：央企·\*98 号集合资金信托计划（以下简称“本信

托计划” )

- **信托类型：**集合资金信托计划
- **产品类型：**固定收益类
- **风险等级：**R3 级
- **委托人/受益人：**合格投资者
- **交易对手：**发行人盐城高新区投资集团有限公司
- **信托规模：**总规模不超过 50,000 万元。
- **信托期限：**永续债权投资无固定期限，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 1 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 1 年，以此类推……第 N 个投资周期。初始投资期限届满日后每 1 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权益投资计划、支付永续债权权益投资计划收益，则信托终止；

- **信托资金用途：**信托资金用于向盐高新进行永续债权式权益性投资，最终用于归还本公司、子公司咏恒投资金融机构借款。
- **保管银行及保管费率：**不超过 0.01%/年，托管行待定。
- **增值税及附加等税费：**增值税及附加税费根据税法相关规定计提，由信托财产承担。律师费、公证费、审计费（或有）、股权过户税费（如有）等费用由信托财产承担。
- **托管行：**招商银行（暂定）
- **信托利益来源：**信托计划的利益来自于盐高新支付永续债投资收益。
- **信托利益分配顺序及方式：**就任一期信托单位而言，本信托计划的投资收益支付日为每自然季度末月 10 日及该期信托单位终止日。我司作为受托人自永续债权投资资金放款之日起每自然季度末月的 10 日以及该期信托单位终止日起 10 个工作日内分配一次信托相关费用及受益人的信托收益。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；③受益人本金；④剩余为浮动信托报酬。

- **投资收益率：**初始投资期限内，预计不低于【】%/年，初始投资期限届满日或后续各投资期限届满日若发行人未赎回全部永续债权，则于第 2 个至第 N 个投资周期投资日进行利率重置。重置利率=上一投资周期利率+150BP，且封顶利率不超过 12%（具体以合同约定为准）；
- **递延支付利息：**除非发生强制付息事件，永续权益投资计划期限内的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个付息日支付；前述利息递延不构成发行人未能按照约定足额支付利息；但发行人需在每个付息日前 20 个工作日内书面通知信托，且每笔递延利息在递延期间应按递延期间所适用利率调升 150BPs 累计计息，直到该笔递延利息及其孳息全部还清为止，封顶利率不超过 12%；
- **受益人业绩比较基准：**初始投资期限内预计不高于 7.2%/年，若盐高新在初始投资期限届满日未赎回全部永续债权，则从初始投资期限届满日起在原业绩比较基准上增加 100bp，封顶信托报酬不超过 2.67%/年，具体以合同约定为准。；
- **信托报酬：**固定信托报酬率不低于【】%/年（暂定，不含税），若盐高新在初始投资期限届满日未赎回全部永续债权，则从初始投资期限届满日起在原固定信托报酬率上增加 100bp，

封顶信托报酬不超过 2.67%/年。信托计划到期分配后的剩余部分（如有）作为浮动信托报酬，具体以合同约定为准。

- **信托业保障基金：**信托业保障基金由盐高新或其指定的第三方认购。

## （二）交易方案

**投入：**

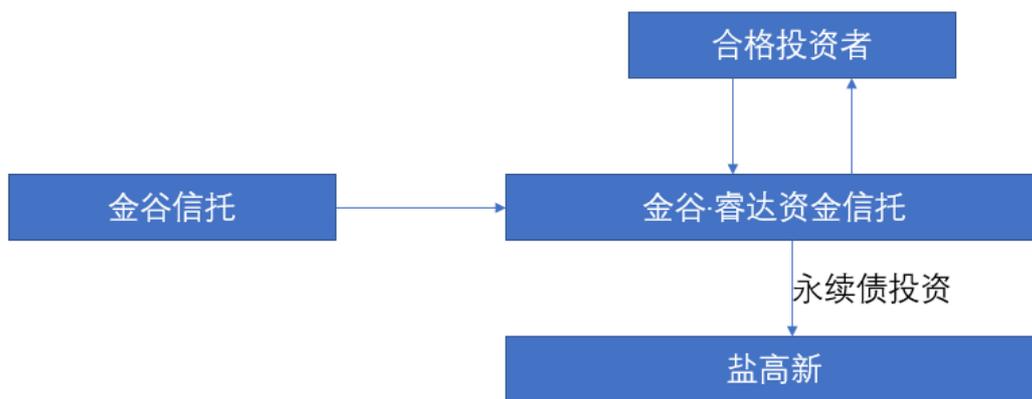
- 1、我司与盐高新签署《永续债权投资合同》；

**退出：**

本信托计划项下的信托利益主要来源为盐高新支付永续债投资收益，信托计划最终由盐高新赎回永续债方式实现退出。

注：以上合同名称以实际签署或出具为准。

## （三）交易结构图



## 五、项目风险分析及风险控制措施

### （一）项目风险分析

#### 1、政策风险

宏观经济政策、产业政策、财政政策、货币政策、资本市场政策、重大疫情防控政策和监管政策等国家政策的变化将对经济运行和投资项目产生一定影响，可能直接或者间接影响信托收益和信托财产。

#### 2、经营风险

投资项目项下的企业的经营风险。企业的经营状况受多种因素影响，如法人治理结构、管理能力、行业竞争等，这些都会导致企业的经营状况变化。如果本信托投资项目项下的企业经营不善将导致企业业务与财务状况受到影响，从而对信托收益和信托财产产生影响。

#### 3、资金保管人的操作风险

按照我国金融监管法律、法规规定，资金保管人需获得中国银行保险监督管理委员会核准的保管人资格方可经营保管业务。虽然资金保管人相信其本身将按照相关法律法规的规定进行营运及管理，但无法保证其本身可以永久维持和符合监管部门的批准，如在信托存续期间资金保管人无法继续从事保管业务，则可能会对信托产生不利影响。若信托存续期间资金保管人不能遵守信托文件约定对信托资金和本信托实施管理，则可能对信托产生不利影响。

#### 4、不可抗力及其他风险

除上述提及的主要风险以外，战争、动乱、重大疫情、自然灾害、

政府行为等不可抗力因素和不可预料的意外事件的出现，将可能严重影响经济的发展、交易文件各当事方的履约能力及其在交易文件项下义务的履行和责任的承担，可能对信托财产安全及信托财产收益产生影响。