

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

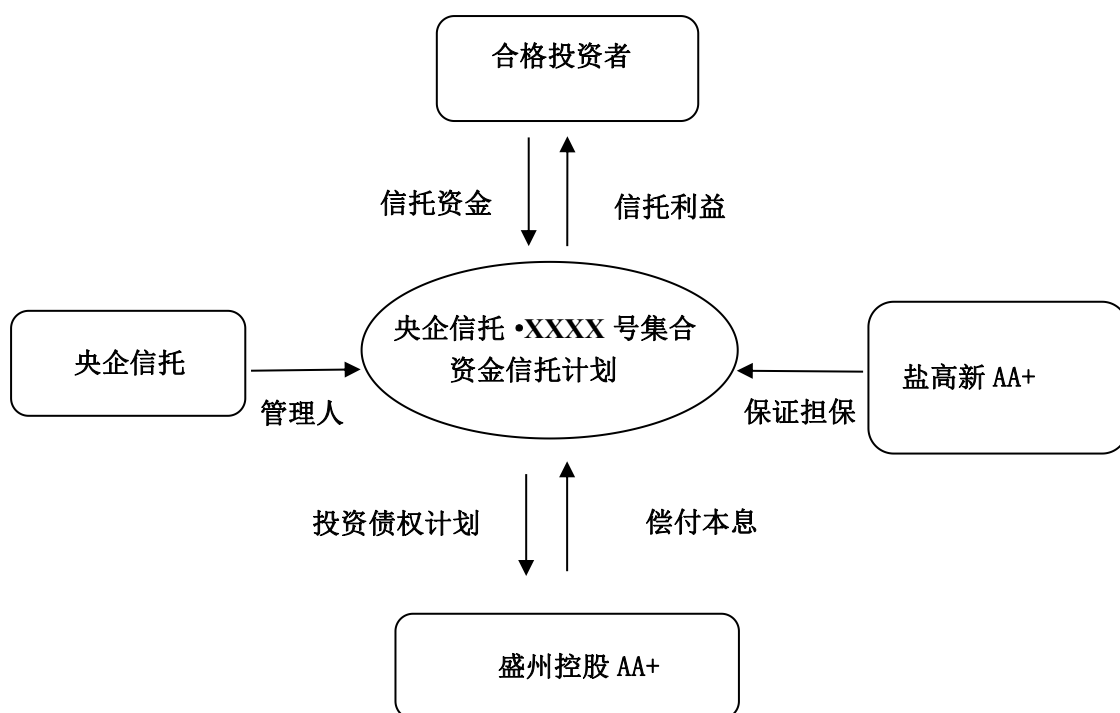
我们在此声明与保证：本报告是按照《央企国际信托有限公司信托业务尽职调查指引》和有关规定，根据客户提供的和本部门（团队）收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们承诺报告不存在故意隐瞒负面消息、虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我们对本报告内容以本报告所附的相关基础材料的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

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 25,000 万元，每期信托期限 2 年。信托资金用于投资盐城盛州投资控股集团有限公司（以下简称“盛州控股”或“融资人”，中证鹏元资信评估股份有限公司评级 AA+）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“盐高新”或“担保人”，中诚信国际信用评级 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、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

信托要素	内容
信托目的:	信托资金用于盐城盛州投资控股集团有限公司(“盛州控股”)定向发行的专项金钱债权
委托人名称或范围:	合格投资者
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25000万元,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)
主要保障措施:	盐城高新区投资集团有限公司为本次融资提供不可撤销连带责任担保
代理收付银行	待定
放款条件	融资人、担保方出具董事会决议;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
产品风险评级	R3

四、信托计划退出安排

- 1、信托计划退出的第一方式:融资人盛州控股还本付息;
- 2、信托计划退出的第二方式:担保方盐高新的代偿。

第二节 融资人-盛州控股

一、公司概况

交易对手名称	盐城盛州投资控股集团有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）
住所	盐城市盐都区新都西路汇都大厦
法定代表人	任冠祥
注册/实收资本	600000 万元/150000 人民币
成立时间	2020 年 08 月 06 日
营业期限	2020 年 08 月 06 日至无固定期限
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；房屋拆迁服务；市政设施管理；物业管理；酒店管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；城市绿化管理；会议及展览服务；公共事业管理服务；企业总部管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
统一社会信用代码	91320903MA225F5Y0W

二、历史沿革

盐城盛州投资控股集团有限公司（以下简称“盛州控股”），公司原名为盐之有物网红直播基地建设发展（盐城）有限公司，成立于 2020 年 8 月，初始注册资本 5.00 亿元，控股股东为盐城服务业集聚区投资有限公司（以下简称“服务业公司”），持股比例 100.00%。

2023 年 4 月，公司注册资本增至 15.00 亿元；

2023 年 6 月，股东服务业公司将其持有的公司 66.67%股权转让给盐都区国资办，公司更名为盐城盛州投资控股集团有限公司；

2023 年 6 月，公司法人由朱从庆变更为任冠祥。

2023 年 9 月注册资本增至 60.00 亿元，股东服务业公司退出，公司股东变更为盐

城市盐都区政府国有资产监督管理办公室，公司类型变更为有限责任公司（国有独资）。

截至2024年3月，公司注册资本为600,000.00万元人民币，实收资本为150,000.00万元，公司股东及实际控制人为盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室，持股比例为100%，法定代表人为任冠祥。

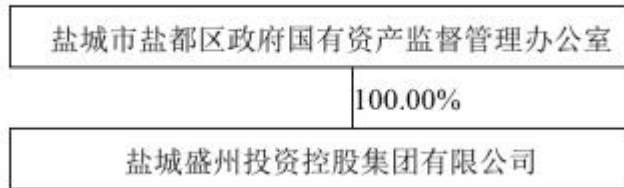
三、股权结构

截至到2024年3月，盐城盛州投资控股集团有限公司股东及实际控制人为盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室，股东和出资情况如下：

股东和出资情况如下：

股东名称	持股比例	出资金额（万元）
盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室	100.00%	600000
合计	100.00%	600000

股权结构如下：



四、公司治理与组织架构

（一）公司治理

公司根据《公司法》及国家有关法律、法规和政策，制定了公司章程。

1. 股东

股东行使下列职权：

- (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议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 制定公司董事长职务；

公司不设股东会，股东作出本章程第九条所列决定时，应当采用书面形式，并由股东签名(盖章)后置备于公司。

2. 党组织设置

公司按照《中国共产党章程》《公司法》的规定，成立公司党的委员会，设党委委员 6 名，党委书记由董事长担任。符合条件的党委会领导班子成员通过法定程序进入董事会、监事会、经理层。董事会、监事会、经理层成员中，符合条件的党员按照有关规定和程序进入公司党委会。分公司、子公司和业务部门根据工作需要和党员人数，成立党委、党总支或党支部。同时，按规定设立党的纪律检查委员会，受公司党委和上级纪委(纪检组)双重领导，履行从严治党监督责任，协助党委开展党风廉政建设和反腐败工作。子公司党组织应根据党章规定设立纪委或纪检委员。党组织主要职责如下：

- (1) 贯彻执行国家法律法规和上级重要决定的重大措施；
- (2) 公司的发展战略、中长期发展规划、生产经营方针；
- (3) 的经营计划和投资方案；
- (4) 公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 公司重要改革方案和合并、分立、解散及变更公司形式的方案，下属公司的设立和撤销；
- (8) 公司对外投资、借款总额、资产处置、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易、大额度资金使用中的原则性方向性问题；
- (9) 公司内部管理机构的设置；
- (10) 公司中高层经营管理人员的考核、薪酬、管理和监督；
- (11) 公司薪酬分配及员工福利；

- (12) 公司的基本管理制度；
- (13) 公司章程的修改方案；
- (14) 公司信息公开事项；
- (15) 公司安全生产、维护稳定、重大突发事件等涉及政治责任和社会责任等方面采取的处置方案；
- (16) 其他需要党委研究讨论的重大问题。

3. 董事会

公司设董事会，成员为7人，其中设董事长1名，由股东指定产生，职工董事1名，其他董事6名，董事会成员由股东委派和职工代表大会选举产生，董事任期三年，任期届满可以连任，董事在任期届满前不得无故解除其职务。董事会行使下列职权：

- (1) 向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (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。

董事会对上述事项作出决定，属于公司党委会参与重大问题决策范围的，应当事先听取公司党委会的意见和建议。

4. 总经理

公司设经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。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) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定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) 董事会授予的其他职权。

总经理在行使上述职权时，属于公司党委会参与重大问题决策事项范围的，应当事先听取公司党委会的意见。

5. 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，由全体监事选举产生，行使以下职权：

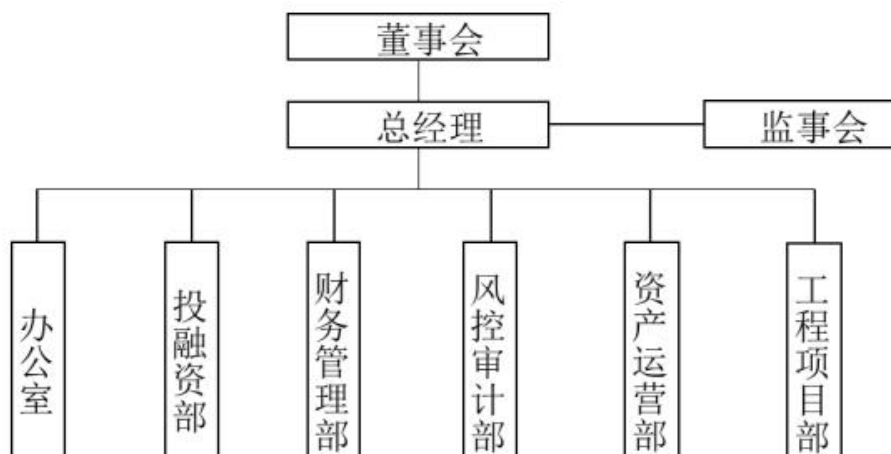
- (1) 召集、主持监事会会议，决定是否召开临时监事会会议；
- (2) 检查监事会决议的实施情况，并向监事会报告决议的执行结果；
- (3) 代表监事会向股东报告工作；
- (4) 审定、签署监事会决议、报告和其他重要文件；
- (5) 本章程其他条款规定的情况。

监事会行使以下职权：

- (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执行情况；
- (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。

2、组织架构



3、高管简介

任冠祥先生，男，1968.09出生，中共党员。自2023年6月15日起任盛州控股法定代表人。具体简历如下：

- 1986.09--1988.07江苏省盐城纺校财会专业学习；
- 1988.07--1991.10盐城市针织内衣厂会计；
- 1991.10--1994.03盐都县统计局办事员；
- 1994.03--1996.12盐都县统计局工业股副股长；
- 1996.12--2000.02盐都县统计局工业股股长；
- 2000.02--2003.04盐都县财政局办公室秘书、主任；
- 2003.04--2007.06盐都区财政局社会保障科科长；
- 2007.06--2012.06盐都区财政局行政事业科科长；

2012.06—2019.08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）

2019.08—2022.11盐西新城投资集团董事长、总经理；

2022.12—2023.1盐城盛州集团有限公司党委书记、董事长；

2023.2—至今盐城盛州集团有限公司党委书记、董事长、董事；

2023.8—至今盐城盛州投资控股集团有限公司董事长；

五、主要控股公司

截至到2023年9月末，盛州控股纳入合并范围的主要子公司共26户，具体如下：

公司名称	注册资本	持股比例	主营业务
盐城盛州集团有限公司	50	100%	基础设施建设等
盐城春熙农业发展有限公司	5	100%	农作物种植及销售等
江苏华庭建设工程有限公司	2	100%	房屋建筑工程等
盐城盛运房屋拆除有限公司	5	100%	房屋拆除服务，土地平整
盐城盛州全民创业园有限公司	5	100%	全民创业园区基础设施建设、园区开发管理服务
盐城泓才创业投资有限公司	5	100%	创业投资等
盐城集力劳务服务有限公司	5	100%	建筑劳务分包等
盐城城西南水务开发运营有限公司	5	100%	水务项目开发设计及运营管理等
盐城市盐州实业有限公司	25	100%	基础设施建设等
盐城恒益绿化有限公司	5	100%	园林绿化工程施工、设计等
盐城黄海新能源开发运营有限公司	5	100%	电动汽车和电池技术开发等
盐城恒泽水环境治理有限公司	5	100%	水环境治理工程等环境工程
盐城恒仲贸易有限公司	5	100%	建材、钢材、矿产品批发及零售等
盐城恒清河湖整治有限公司	5	100%	河道整治、清淤工程的施工等
盐城恒辉物业管理有限公司	5	100%	物业管理、花木种植、养护等
盐城荣平文化有限公司	5	100%	组织文化艺术交流、策划服务等
盐城市西南片区城市更新建设有限公司	2	100%	建设工程施工、设计等
盐城市恒纬物流有限公司	5	100%	普通货物仓储、运输等
盐城亚邦物流中心有限公司	2	90%	普通货运物流等
盐城恒久市政工程有限公司	5	100%	市政公用工程、地基与基础工程等
盐城瑞嘉汽车服务有限公司	5	100%	汽车(除电动汽车)销售、租赁、技术咨询服务等
盐城兴城置业有限公司	1	100%	基础设施投资、土地整理及开发等

盐城市开新投资实业有限公司	1	100%	基础设施投资、土地整理及开发等
江苏盐渎百鸣农业有限公司	0.2	100%	农产品的种植、批发兼零售等
盐城市常青园区建设发展有限公司	5	100%	房地产开发经营等
盐城金瑞城置业有限公司	1.84	100%	房地产开发经营

六、经营模式

根据盐城市盐都区国资办文件《关于调整盐城盛州投资控股集团有限公司运营构架的通知》，同意将盛州集团 100.00% 股权、盐城市开新投资实业有限公司（以下简称“开新投资”）100.00% 股权、江苏盐渎百鸣农业有限公司（以下简称“百鸣农业”）100.00% 股权、盐城市常青园区建设发展有限公司（以下简称“常青园建设”）100.00% 股权、盐城金瑞城置业有限公司 100.00% 股权无偿划转至公司名下，将盐城亚邦物流中心有限公司（以下简称“亚邦物流”）90.00% 股权无偿划转至子公司盐城市恒纬物流有限公司名下，上述公司股权均已于 2023 年 9 月变更工商登记。

根据盐城市盐都区国资办文件《关于盐城盛州投资控股集团有限公司功能定位的批复》（都国资[2023]27 号），公司定位为区级城市投资经营类企业，是盐城城西南片区城市开发建设运营、产业园区投资建设运营和国有资产管理等业务的重要承担者，具体负责基础设施建设、土地开发整理、保障房建设及城市绿化工程等业务，公司组织架构完善。目前公司业务主要由下属子公司盛州集团及其下属子公司负责，新划入的其他几家公司中，开新投资主要经营对外股权投资、类金融等业务，百鸣农业将整合油葵种植业务、新增水产品养殖、桃林种植等农业项目，常青园建设主要负责城西南片区城市更新、园区建设等，亚邦物流主要负责城西南现代物流园提档升级工程，金瑞城置业负责保障房及房产开发。

盛州控股是盐都区重要的基础设施建设主体，是盐城城西南片区重要的城市开发和产业投资的重要承担者，业务多元化发展，具体负责基础设施建设、土地开发整理等业务，其中土地开发整理业务具有较强的区域专营性。近年收入持续提升，收入来源主要是基础设施建设、土地开发整理等业务，同时公司将自有商办及厂房对外出租获得租赁收入等可为公司营收提供一定支持，毛利率受土地开发整理等业务影响有所波动。公司已完工及在建项目规模较大，未来收入确认有一定保证，在建项目投入存在一定资金缺口。

2020 年-2022 年及 2023 年 1-9 月，公司营业收入分别为 14.52 亿元、16.17 亿元、

17.83亿元和13.47亿元，收入来源主要是基础设施建设、土地开发整理等业务。2020年-2022年及2023年1-9月，公司营业成本分别为11.83亿元、13.13亿元、14.81亿元和10.84亿元，近三年营业成本波动幅度不大。

2020年-2022年及2023年1-9月，营业毛利率分别为18.53%、18.81%、16.94%和19.54%，近三年综合毛利率总体呈波动上升趋势，主要受土地开发整理业务、安置房销售及租赁业务影响。

2020-2023年及2023年1-9月公司营业收入及毛利率构成情况（单位：亿元、%）

项目	2023年1-9月		2022年		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	13.41	99.56%	17.13	96.11%	14.95	92.45%	13.87	95.52%
基础设施建设	11.90	88.34%	13.65	76.59%	7.71	47.70%	9.38	64.62%
土地开发整理	-	-	1.01	5.64%	3.58	22.13%	-	-
安置房销售	0.66	4.93%	0.72	4.02%	0.45	2.80%	1.22	8.43%
租金及物业费	0.68	5.03%	0.70	3.92%	0.69	4.24%	0.67	4.61%
销售	-	-	0.49	2.77%	1.93	11.94%	1.81	12.45%
绿化工程	0.02	0.13%	0.28	1.55%	0.25	1.57%	0.29	2.01%
贷款利息	0.01	0.05%	0.12	0.69%	0.18	1.09%	0.42	2.89%
劳务服务	0.10	0.71%	0.15	0.86%	0.12	0.77%	0.06	0.40%
其他	0.05	0.36%	0.01	0.05%	0.03	0.20%	0.02	0.11%
其他业务	0.06	0.44%	0.69	3.89%	1.22	7.55%	0.65	4.48%
租赁业务	0.06	0.44%	0.50	2.80%	0.60	3.74%	0.14	0.95%
其他	0.00	0.01%	0.11	0.62%	0.03	0.18%	0.04	0.28%
担保业务	-	-	0.08	0.46%	0.59	3.64%	0.47	3.25%
合计	13.47	100.00%	17.83	100.00%	16.17	100.00%	14.52	100.00%
项目	2023年1-9月		2022年		2021年		2020年	
	毛利率		毛利率		毛利率		毛利率	
主营业务	19.31%		15.23%		16.25%		17.86%	
基础设施建设	17.17%		17.22%		15.03%		16.70%	
土地开发整理	-		17.19%		21.88%		-	
安置房销售	11.28%		-25.39%		10.60%		18.77%	
租金及物业费	65.43%		13.18%		16.87%		54.20%	
销售	-		-2.30%		4.31%		3.63%	
绿化工程	11.30%		17.19%		26.43%		28.12%	
贷款利息	7.34%		100.00%		81.72%		35.39%	
劳务服务	10.71%		10.65%		10.51%		10.27%	
其他	30.53%		-8.27%		50.92%		97.87%	
其他业务	72.26%		59.33%		50.03%		32.68%	
租赁业务	72.36%		89.93%		90.65%		72.03%	

其他	66.83%	84.27%	-18.99%	59.30%
担保业务	-	-158.73%	11.72%	18.89%
合计	19.54%	16.94%	18.81%	18.53%

1、基础设施建设业务

公司基础设施建设业务主要由子公司盛州集团及其子公司盐城市盐州实业有限公司（以下简称“盐州实业”）负责，包括代建及自建两种模式。子公司就具体项目与委托方签订委托代建协议（类型包括两方协议、三方协议等）。委托方包括盐城电商快递产业园投资发展有限公司（以下简称“电商产业园”）、盐城盐都现代物流园投资发展有限公司（以下简称“现代物流园”），以及服务业公司（系电商产业园及现代物流园公司母公司，控股股东为盐都区国资办）等。公司自筹资金进行相关项目建设，委托方按照项目发生的建设成本加成一定比例与公司进行结算并付款（部分项目由协议约定的第三方付款），公司根据中期结算确认清单确认代建收入。

部分委托代建协议签订情况如下：

项目名称	被委托方	委托方	资金支付方
电商快递产业园基地项目	盐州实业	电商产业园	服务业公司
城西南现代物流园产业基地项目	盐州实业	现代物流园	服务业公司
新型城镇化项目	盐州实业	服务业公司	服务业公司
盐都区污水管网项目	盐州实业	服务业公司	服务业公司

2020-2023年1-9月公司分别实现基础设施建设收入9.38亿元、7.71亿元、13.65亿元和11.90亿元，收入规模整体有所提升，毛利率分别为16.70%、15.03%、17.22%和17.17%，截至2023年9月末，存货中尚有78.48亿元基础设施建设项目成本未结转，未来收入确认有一定保证。

截至2023年9月末，公司已完工项目包括城西南现代物流园产业基地项目、除神州路和纬九路等其他道路工程和配套设施、新型城镇化项目、枫叶学校、电商快递产业园基地项目等，累计总投资62.18亿元，其中代建项目总投资43.52亿元、自建项目总投资18.67亿元，代建项目累计已确认收入11.34亿元。

截至2023年9月末公司已完工项目情况（单位：亿元）

项目名称	模式	计划总投资	累计投资额	累计已确认收入
城西南现代物流园产业基地项目	代建	30.00	15.24	3.76
除神州路和纬九路等其他道路工程和配套	代建	12.00	9.14	4.04
新型城镇化项目	代建	10.00	8.66	2.31
道路工程	代建	8.20	2.16	-
电商快递产业园基地项目	代建	6.65	4.13	1.23

枫叶学校	代建	6.50	4.20	-
合计		73.35	43.52	11.34
全民创业园一期	自建	5.56	3.85	-
盐州广场	自建	5.00	2.84	-
海外海项目	自建	3.50	2.74	-
海阔路物流公共仓	自建	2.43	2.35	-
汇都大厦	自建	2.33	2.33	-
立体停车楼	自建	1.80	1.52	-
盐渎农贸市场	自建	1.50	1.30	-
其他	自建	3.04	1.73	-
合计		25.16	18.67	-

截至2023年9月末，公司在建基础设施项目以自建为主，代建项目主要是盐都区污水管网项目、绿化工程。自建项目预计总投资11.79亿元，尚需投资3.29亿元，新城商务中心、瑞金大厦、冈中智能终端产业园联动区一期工程主要是商办及厂房，建成后主要用于对外出租。代建项目预计总投资3.00亿元，尚需投资0.87亿元。综合看，公司后续尚需投入一定规模资金，面临一定的资金支出压力。

截至2023年9月末公司主要在建基础设施项目情况（单位：亿元）

项目名称	模式	计划总投资	累计已投资	尚需投资
盐都区污水管网项目	代建	1.50	1.43	0.07
绿化工程	代建	1.50	0.70	0.80
小计		3.00	2.13	0.87
新城商务中心	自建	3.99	3.82	0.18
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	自建	2.60	1.54	1.06
朝阳河滨河商业街区	自建	0.80	0.50	0.30
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	0.44	0.06
建筑垃圾资源化处理中心	自建	0.50	0.47	0.03
其他农业项目	自建	0.30	0.14	0.16
小计		11.79	8.51	3.29
合计		14.79	10.64	4.15

2、土地开发整理业务

公司土地开发整理业务主要由孙公司盐州实业负责，业务具有较强的区域专营性。公司土地开发整理的业务模式为盐都区人民政府委托公司对指定区域和地块进行一级开发整理工作或公司作为立项主体对盐都区部分棚改用地进行一级开发整理工作，土地整理完成后交由盐城市国土资源局（以下简称“盐城国土局”）并由其按照国家规定及

盐城市土地出让规划统一进行土地招拍挂，待土地出让完毕，盐城国土局将土地出让金部分留存市级，剩余部分结算至盐都区财政局，具体留存及结算比例根据盐城市人民政府统一要求。盐都区财政局根据公司土地开发整理进度及区内土地出让情况按年与公司进行结算，按照年度土地开发投资额加成一定比例确认收入并结转相应成本。

2020年受盐城市城市发展规划及盐都区土地出让进度影响，公司未获得土地出让指标，当年公司未确认土地开发整理收入，2021-2022年公司分别确认3.58亿元、1.01亿元土地开发整理收入，受出让地块位置及市场行情等因素影响，毛利率有所变动。截至2023年9月末，公司无在整理和拟整理土地，已整理完毕待出让土地面积2,391.83亩，未来土地开发整理收入确认较有保证，但受到盐城市土地出让规划、房地产市场行情及盐都区财政局结算进度等因素影响，收入确认时点存在一定不确定性。

3、安置房建设及销售业务

公司安置房业务负责主体为孙公司兴城置业，负责保障房建设与销售，业务模式为自主开发，资金来源为自有资金和外部融资，通过招拍挂取得建设用地，以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，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，按照经物价局最终确认的价格进行定向销售。2020-2023年1-9月，公司分别实现安置房销售收入1.22亿元、0.45亿元、0.72亿元和0.66亿元，毛利率分别为18.77%、10.60%、-25.39%和11.28%，2022年毛利率大幅转负系当年结转较大规模安置成本。

截至2023年9月末，已建成并完成销售项目包括兴城家园和盐塘家园，项目总投资8.05亿元，累计确认收入4.29亿元，均已实际回款。公司在建保障房项目为开创家园，计划总投资7.80亿元，累计已投资5.18亿元，该项目主体部分已基本完工，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，可售面积20.91万平方米。未来开创家园项目实现销售，预计仍将为公司贡献一定收入，同期末公司无拟建的保障房项目。2020-2023年1-6月，安置房销售业务板块营业收入分别实现1.06亿元、0.26亿元、0.13亿元和0.61亿元，分别占当期营业收入的6.73%、1.72%、0.91%和12.82%，安置房销售受政府拆迁安置规划影响，上年度2022年拆迁安置项目接近尾声，对安置房的选房需求较小。

截至2023年9月末公司安置房建设及销售情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	项目情况	建筑面积	计划总投资	累计已投资	可售面积	剩余可售面积	累计已确认收入	累计已回款金

兴城家园	已完工	5.01	1.50	1.50	5.01	-	1.12	1.12
盐塘家园	已完工	25.49	6.55	6.55	25.49	-	3.17	3.17
开创家园	在建	20.91	7.80	5.18	20.91	20.91	-	-
合计		51.40	15.85	13.23	51.40	20.91	4.29	3.63

4、租赁业务

公司租赁业务主要由孙公司盐城恒辉物业管理有限公司（以下简称“恒辉物业”）负责，统筹管理公司可出租商办、厂房等资产，主要包括恩源电子商务园、新城商务中心、海外海、枫叶国际学校、盐渎农贸市场、亚邦物流厂房、物联大厦等，均位于盐都区，承租方主要为入驻园区的企业，盐渎农贸市场承租方主要为个体户。公司与承租方每三年或五年签署《房屋租赁协议》，按年收取租金。截至2023年9月末，公司用于租赁的房屋面积77.60万平方米，出租率达86%[亚邦物流厂房、物联大厦等新划入资产暂未统计在内。]。受出租单价较低叠加房租减免影响，2020-2023年1-9月公司分别实现租赁及物业管理收入0.67亿元、0.69亿元、0.70亿元和0.68亿元，毛利率分别为54.20%、16.87%、13.18%和65.43%，受外部因素影响波动较大。此外公司尚有部分设备租赁业务，主要为招商引资企业提供配套服务，计入其他业务收入。

5、绿化工程业务

公司城市绿化工程业务主要由孙公司盐城恒益绿化有限公司（以下简称“恒益绿化”）负责。盐都区人民政府及其所属部门委托公司对盐都区指定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对接，约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。绿化工程合同价款的计算方式为：合同工期内工程总成本（工程总成本=概算总价+管理成本+融资成本+税费及其他费用）加成一定比例（一般为15%~35%），并通过市场化招标方式选择材料供应商等；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完成。2020-2023年1-9月公司分别实现绿化工程收入为0.29亿元、0.25亿元、0.28亿元和0.02亿元，收入基本保持稳定。

6、其他业务

公司商品销售业务主要由孙公司盐城恒仲贸易有限公司（以下简称“恒仲贸易”）负责，销售产品主要为钢材、水泥、水泥制品等建筑建材，贸易业务上下游客户均处于江苏和上海等华东地区，业务模式主要是以销定购。2020-2022年公司分别实现商品销售收入1.81亿元、1.93亿元、0.49亿元，2022年收入大幅下降主要系从2021年下半年开始，公司根据上级政府统一要求逐步停止商品销售业务，2023年尚未确认销售收

入，未来随着商品业务逐步退出，需关注对公司营收的影响。

公司小额贷款业务由盐城市盐都区双新农村小额贷款有限公司负责，主要为盐都区优质中小企业或个人提供贷款业务并收取利息费用，单户授信金额一般控制在500万元以内。2020-2023年1-9月公司分别实现贷款业务收入0.42亿元、0.18亿元、0.12亿元和0.01亿元，2021年起根据上级政府政策要求，公司小贷业务基本处于暂停状态。

公司劳务收入业务主要由盐城集力劳务服务有限公司负责，主要为盐都区内各个街区提供劳务派遣服务。

七、财务分析

公司提供了2020-2022年及2023年第三季度的财务报告，其中公司2020-2022年的财务报告由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具审计报告，并出具了无保留的审计意见，2023年第三季度的财务报告未经审计。

1、审计报告

资产负债表

合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年9月30日
流动资产：				
货币资金	464,989.02	305,119.31	222,254.26	303,368.88
交易性金融资产	-	1,200.00	500.00	500.00
应收票据	0.40	-	-	-
应收账款	10,533.35	9,381.04	14,924.28	33,189.67
预付款项	124,907.63	153,227.67	131,330.69	145,610.14
其他应收款	1,082,779.13	1,160,409.15	959,738.60	1,014,454.86
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	932,768.88	1,010,967.98	992,246.30	1,203,860.67
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	178,272.04	176,859.27	170,611.11	175,642.95
流动资产合计	2,794,250.44	2,817,164.41	2,491,605.24	2,876,627.18
非流动资产：	-	-	-	-

债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	13,500.47	-	-	-
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	174,505.05
其他权益工具投资	-	12,470.47	12,470.47	12,470.47
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	348,829.59	405,483.83	604,357.53	604,357.53
固定资产	63,117.59	54,630.75	48,071.57	47,575.48
在建工程	79,755.44	88,792.56	85,776.66	102,698.44
无形资产	12,315.11	9,462.37	10,108.09	9,776.02
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	2,511.02
其他非流动资产	65,589.38	65,589.38	65,589.38	65,589.38
非流动资产合计	876,473.79	933,530.78	1,128,272.85	1,144,388.42
资产总计	3,670,724.24	3,750,695.19	3,619,878.09	4,021,015.59
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	288,773.19	225,827.18	211,126.79	309,548.98
应付票据	125,900.00	90,230.00	58,730.00	37,380.00
应付账款	7,399.71	7,280.14	6,081.45	8,377.01
预收款项	5,485.79	1,511.89	2,082.44	3,020.88
应付职工薪酬	48.08	24.99	39.28	25.68
合同负债	-	2,043.53	275.65	610.72
应交税费	40,591.41	48,055.09	59,360.06	61,714.11
其他应付款	28,206.09	21,761.35	23,540.94	21,881.11
一年内到期的非流动负债	511,091.73	819,114.22	403,786.38	469,959.77
其他流动负债	-	5,251.35	30.59	54.97
流动负债合计	1,007,496.00	1,221,099.74	765,053.58	912,573.23
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	1,103,437.00	630,888.14	738,497.14	876,255.50
应付债券	92,260.32	188,337.28	178,859.92	179,135.58
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	44,623.40	21,638.32	13,163.46	8,541.42
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	29,392.62	36,474.43	33,170.05	33,170.05
其他非流动负债	26,268.00	-	-	-

非流动负债合计	1,295,981.34	877,338.16	963,690.58	1,097,102.55
负债合计	2,303,477.34	2,098,437.90	1,728,744.15	2,009,675.78
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	-	50,000.00	50,000.00	150,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	1,046,410.92	1,241,410.92	1,458,806.63	1,458,806.63
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	84,267.40	96,851.49	87,695.80	87,695.80
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	227,411.37	255,319.82	289,189.68	309,459.95
归属于母公司所有者权益合计	1,358,089.69	1,643,582.23	1,885,692.11	2,005,962.37
少数股东权益	9,157.21	8,675.05	5,441.82	5,377.44
所有者权益合计	1,367,246.90	1,652,257.29	1,891,133.93	2,011,339.81
负债和所有者权益总计	3,670,724.24	3,750,695.19	3,619,878.09	4,021,015.59

利润表

合并利润表

单位：万元

项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度1-9月
一、营业总收入	145,182.97	161,692.34	178,270.45	134,689.84
其中：营业收入	145,182.97	161,692.34	178,270.45	134,689.84
二、营业总成本	137,394.72	152,716.74	171,646.73	119,928.16
其中：营业成本	118,285.85	131,285.00	148,063.02	108,366.43
税金及附加	4,028.17	3,350.26	6,625.16	3,796.05
销售费用	1,152.09	1,338.19	735.19	378.73
管理费用	8,919.42	10,549.80	10,662.79	5,440.16
研发费用	-	-	-	-
财务费用	5,009.19	6,193.50	5,560.57	1,946.79
其中：利息费用	9,709.14	12,482.63	11,654.21	3,838.71
利息收入	4,936.13	6,368.67	6,214.55	2,431.92
加：其他收益	15,756.34	13,826.11	28,106.60	9,677.00
投资收益（损失以“-”号填列）	100.91	326.47	-617.43	150.82
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	-	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5,213.93	11,548.45	9,377.10	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-1,063.09	-2,477.33	-84.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）	3,126.70	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	31,986.13	33,613.54	41,012.66	24,505.47
加：营业外收入	183.79	6.43	1.40	2.94
减：营业外支出	235.37	80.90	1,118.61	2.56
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	31,934.55	33,539.07	39,895.45	24,505.85
减：所得税费用	6,307.68	6,057.34	7,700.07	4,299.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,626.87	27,481.73	32,195.38	20,205.88
（一）按经营持续性分类：	-	-	-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25,626.87	27,481.73	32,195.38	20,205.88
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：	-	-	-	-
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	25,245.13	27,908.45	33,869.86	20,270.27
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	381.74	-426.72	-1,674.48	-64.38
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	25,626.87	27,481.73	32,195.38	20,205.88
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	25,245.13	27,908.45	33,869.86	20,270.27
（二）归属于少数股东的综合收益总额	381.74	-426.72	-1,674.48	-64.38

现金流量表

合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度 1-9 月
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	164,143.18	170,685.82	185,225.43	125,356.47
收到的税费返还	109.91	1.18	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	846,415.30	796,940.61	912,604.29	424,618.74
经营活动现金流入小计	1,010,668.40	967,627.61	1,097,829.72	549,975.21
购买商品、接受劳务支付的现金	357,421.83	125,491.44	38,705.68	207,488.43
支付给职工以及为职工支付的现金	3,495.51	4,374.17	2,158.18	2,415.45
支付的各项税费	6,279.46	7,233.37	13,463.45	7,838.98
支付其他与经营活动有关的现金	558,401.24	879,763.28	693,607.23	417,986.45
经营活动现金流出小计	925,598.03	1,016,862.26	747,934.54	635,729.31
经营活动产生的现金流量净额	85,070.36	-49,234.65	349,895.18	-85,754.10
二、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	426.32	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	1,586.32	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	65,374.03	28,837.75	19,318.77	18,929.59
投资支付的现金	152,482.80	10,622.09	500.00	-
质押贷款净增加额	-	-	-	-
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	348,761.83	39,459.84	19,818.77	18,929.59
投资活动产生的现金流量净额	-347,175.51	-30,060.35	-18,530.98	-18,779.72
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	766.50	50,735.00	101.66	100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	766.50	735.00	101.66	-
取得借款收到的现金	1,228,293.19	642,950.08	749,959.20	656,834.04
收到其他与筹资活动有关的现金	354,100.00	395,150.00	243,650.00	96,595.86
筹资活动现金流入小计	1,583,159.69	1,088,835.08	993,710.86	853,429.90
偿还债务支付的现金	772,701.20	755,477.86	996,737.00	475,485.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	169,185.94	183,283.49	144,063.95	86,197.63
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	183,798.87	199,848.46	260,469.16	122,436.44
筹资活动现金流出小计	1,125,686.01	1,138,609.80	1,401,270.11	684,119.07
筹资活动产生的现金流量净额	457,473.68	-49,774.72	-407,559.25	169,310.83
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	195,368.53	-129,069.72	-76,195.05	64,777.01
加：期初现金及现金等价物余额	43,965.69	239,334.22	110,264.51	34,069.46
六、期末现金及现金等价物余额	239,334.22	110,264.51	34,069.46	98,846.47

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2020-2023年9月末，公司的所有者权益保持稳定趋势，主要是由于实收资本和资本公积增长所致。2023年9月末，所有者权益由实收资本(7.46%)、未分配利润(15.39%)、资本公积(72.53%)、其他综合收益(4.36%)和少数股东权益0.27%构成，权益结构稳定。截止到2023年9月30日，实收资本增长了15亿元，主要系盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室增资所致。

2020-2023年9月末公司的所有者权益情况(单位：万元，%)

项目	2020年		2021年		2022年		2023年9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益(或股东权益)：								
实收资本(或股本)			50,000.00	3.03	50,000.00	2.64	150,000.00	7.46
资本公积金	1,046,410.92	76.53	1,241,410.92	75.13	1,458,806.63	77.14	1,458,806.63	72.53
其它综合收益	84,267.40	6.16	96,851.49	5.86	87,695.80	4.64	87,695.80	4.36
专项储备		0.00		0.00		0.00		0.00
盈余公积金		0.00		0.00		0.00		0.00
未分配利润	227,411.37	16.63	255,319.82	15.45	289,189.68	15.29	309,459.95	15.39
归属于母公司所有者权益合计	1,358,089.69	99.33	1,643,582.23	99.47	1,885,692.11	99.71	2,005,962.37	99.73
少数股东权益	9,157.21	0.67	8,675.05	0.53	5,441.82	0.29	5,377.44	0.27
所有者权益合计	1,367,246.90	100.00	1,652,257.29	100.00	1,891,133.93	100.00	2,011,339.81	100.00

(2) 资产结构及主要科目分析

2020-2023年9月末，资产分别为367.07亿元、375.07亿元、361.99亿元和402.10

亿元，近三年一期，公司总资产规模持续上升，流动资产和非流动资产均呈现稳步上升趋势，公司资产分布较为集中，资产结构仍以流动资产为主。

2020-2023年9月末，流动资产和非流动资产的占比保持稳定，波动幅度不大。2020-2023年9月末，公司的流动资产余额分别为279.43亿元、281.72亿元、249.16亿元和287.66亿元，占总资产的比重分别为76.12%、75.11%、68.83%和71.54%，流动资产占比较大，为公司主要资产构成，公司流动资产仍主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货构成。同期，公司非流动资产余额分别为87.65亿元、93.35亿元、112.83亿元和114.44亿元，占总资产的比重分别为23.88%、24.89%、31.17%和28.46%，公司非流动资产主要由长期应收款、长期股权投资、投资性房地产和在建工程构成。

2020-2023年9月末公司的资产构成情况（单位：万元，%）

项目	2020年		2021年		2022年		2023年9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	464,989.02	12.67	305,119.31	8.14	222,254.26	6.14	303,368.88	7.54
交易性金融资产	-	-	1,200.00	0.03	500.00	0.01	500.00	0.01
应收票据	0.40	0.00	-	-	-	-	-	-
应收账款	10,533.35	0.29	9,381.04	0.25	14,924.28	0.41	33,189.67	0.83
预付款项	124,907.63	3.40	153,227.67	4.09	131,330.69	3.63	145,610.14	3.62
其他应收款	1,082,779.13	29.50	1,160,409.15	30.94	959,738.60	26.51	1,014,454.86	25.23
存货	932,768.88	25.41	1,010,967.98	26.95	992,246.30	27.41	1,203,860.67	29.94
其他流动资产	178,272.04	4.86	176,859.27	4.72	170,611.11	4.71	175,642.95	4.37
流动资产合计	2,794,250.44	76.12	2,817,164.41	75.11	2,491,605.24	68.83	2,876,627.18	71.54
非流动资产：								
可供出售金融资产	13,500.47	0.37	-	-	-	-	-	-
长期应收款	119,705.00	3.26	119,705.00	3.19	124,905.01	3.45	124,905.01	3.11
长期股权投资	171,829.31	4.68	175,208.38	4.67	174,504.11	4.82	174,505.05	4.34
其他权益工具投资	-	-	12,470.47	0.33	12,470.47	0.34	12,470.47	0.31
投资性房地产	348,829.59	9.50	405,483.83	10.81	604,357.53	16.70	604,357.53	15.03
固定资产	63,117.59	1.72	54,630.75	1.46	48,071.57	1.33	47,575.48	1.18
在建工程	79,755.44	2.17	88,792.56	2.37	85,776.66	2.37	102,698.44	2.55
使用权资产	-	-	-	-	-	-	-	-
无形资产	12,315.11	0.34	9,462.37	0.25	10,108.09	0.28	9,776.02	0.24
长期待摊费用	226.98	0.01	317.35	0.01	-	-	-	-
递延所得税资产	1,604.91	0.04	1,870.68	0.05	2,490.02	0.07	2,511.02	0.06
其他非流动资产	65,589.38	1.79	65,589.38	1.75	65,589.38	1.81	65,589.38	1.63
非流动资产合计	876,473.79	23.88	933,530.78	24.89	1,128,272.85	31.17	1,144,388.42	28.46

资产总计	3,670,724.24	100.00	3,750,695.19	100.00	3,619,878.09	100.00	4,021,015.59	100.00
------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

① 货币资金

2020-2023年9月末，公司货币资金余额分别46.50亿元、30.51亿元、22.23亿元和30.34亿元，占资产总计的比重分别为12.67%、8.14%、6.14%和7.54%。截至2023年9月末，公司货币资金主要为银行存款9.88亿元和其他货币资金20.45亿元，其中，公司受限资金主要为票据保证金及借款质押。

2023年9月末公司货币资金明细表（单位：元）

项目	2023年9月30日	2022年12月31日
库存现金	5.89	15,443.93
银行存款	988,464,684.90	340,679,119.96
其他货币资金	2,045,224,100.00	1,881,848,000.00
合计	3,033,688,790.79	2,222,542,563.89

2023年9月末公司受限货币资金明细表（单位：元）

项目	2023年9月30日	受限原因
其他货币资金	2,045,224,100.00	票据保证金及借款质押
合计	2,045,224,100.00	

② 应收账款

2020-2023年9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3.32亿元，占资产总计的比重分别为0.29%、0.25%、0.41%和0.83%。截至2023年9月末，公司应收账款主要为当地政府部门和国企的往来款，回收风险低。

2023年9月末公司应收账款按账龄列示明细表（单位：元）

账龄	2023年9月30日	2022年12月31日
1年以内	261,873,338.91	89,622,944.83
1-2年	40,019,197.91	25,531,564.97
2-3年	22,734,808.23	32,281,054.52
3年以上	23,976,034.54	17,963,564.11
小计	348,603,379.59	165,399,128.43
减：坏账准备	16,706,665.68	16,156,369.89
合计	331,896,713.91	149,242,758.54

2023年9月末公司应收账款余额前五名明细表（单位：元）

债务人名称	欠款金额	占应收账款总额的比例(%)
盐城服务业集聚区投资有限公司	264,010,959.63	75.73
盐渎街道财政所	38,016,386.15	10.91

盐城市盐都区人民政府盐渎街道办事处	11,601,482.40	3.33
盐城盐都现代商务商贸投资发展有限公司	8,414,091.19	2.41
江苏宠银电子商务有限公司	3,586,015.51	1.03
合计	325,628,934.88	93.41

③ 预付款项

2020-2023年9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14.56亿元，占资产总计的比重分别为3.40%、4.09%、3.63%和3.62%。

2023年9月末公司预付款项按账龄列示明细表（单位：元）

账龄	2023年9月30日	
	金额	比例（%）
1年以内	231,599,908.10	15.91
1至2年	179,325,838.45	12.32
2至3年	284,366,907.65	19.53
3年以上	760,808,774.00	52.24
合计	1,456,101,428.20	100

2023年9月末公司预付款项账龄超过一年的大额预付款情况（单位：元）

单位名称	欠款金额	款项性质
深圳市建设集团有限公司	278,871,809.37	购房款
江苏创世世纪置业有限公司	229,100,413.37	购房款
盐城同人置业有限公司	163,036,400.00	购房款
江苏飞亚机床有限公司	158,999,300.00	购房款
盐城隆泰置业有限公司	124,842,006.00	购房款
合计	954,849,928.74	

④ 其他应收款

2020-2023年9月末，公司其他应收款余额分别为108.28亿元、116.04亿元、95.97亿元和101.45亿元，占资产总计的比重分别为29.50%、30.94%、26.51%和25.23%。截至2023年9月末，公司其他应收款主要为国有企业，回收风险较低。

2023年9月末公司其他应收款按账龄列示明细表（单位：元）

账龄	2023年9月30日	2022年12月31日
1年以内	8,359,794,382.13	8,154,736,763.37
1至2年	1,049,367,472.75	923,926,328.45
2至3年	403,686,189.35	174,162,780.23

3年以上	415,434,883.71	427,944,460.33
小计	10,228,282,927.94	9,680,770,332.38
减：坏账准备	83,734,281.96	83,444,288.78
合计	10,144,548,645.98	9,597,326,043.60

2023年9月末公司其他应收款余额前五名情况（单位：元）

债务人名称	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
盐城市华清资产管理有限公司	1,782,690,000.00	1年以内	17.43
盐城市冈中建设投资有限公司	1,771,744,891.83	1年以内；1-2年	17.32
盐城盐都现代商务商贸投资发展有限公司	1,460,977,758.41	1年以内；1-2年	14.28
盐城市诚新房屋拆除有限公司	991,837,499.05	1年以内；1-2年	9.70
盐城东方汽车广场投资发展有限公司	953,776,282.72	1年以内；1-2年	9.32
合计	6,961,026,432.01		68.05

⑤ 存货

2020-2023年9月末，公司存货分别为93.28亿元、101.10亿元、99.22亿元和120.39亿元，占资产总计的比重分别为25.41%、26.95%、27.41%和29.94%。公司存货为资产的主要组成部分，占比较高。

2023年9月末公司存货明细表（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	3,472,049,093.42
开发成本	668,003,846.07	166,617,629.29
合同履行成本	7,848,281,344.53	6,233,325,693.47
原材料	46,025,211.12	46,968,801.36
低值易耗品	54,392.67	125,892.66
库存商品	3,959,063.05	3,102,394.29
生产成本	233,758.68	273,456.20
合计	12,038,606,709.54	9,922,462,960.69

⑥ 长期应收款

2020-2023年9月末，公司长期应收款分别为11.97亿元、11.97亿元、12.49亿元和12.49亿元，占资产总计的比重分别为3.26%、3.19%、3.45%和3.11%。截至2023年9月末，公司长期应收款构成主要为应收国企的应收款项。

2023年9月末公司长期应收款明细表（单位：元）

公司	金额
盐城市盐都交通建设发展有限公司	300,000,000.00
盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司	400,000,000.00
盐城电商快递产业园投资发展有限公司	497,050,000.00
盐都区城镇化建设投资有限公司	14,440,144.50
龙冈镇	37,560,000.00
合计	1,249,050,144.50

⑦ 长期股权投资

2020-2023年9月末，公司长期股权投资分别为17.18亿元、17.52亿元、17.45亿元和17.45亿元，占资产总计的比重分别为4.68%、4.67%、4.82%和4.34%。

2023年9月末公司长期股权投资明细表（单位：元）

被投资单位	期末余额
江苏多米链动技术服务有限公司	15,185,219.16
盐城淳赋电子商务有限公司	2,960,405.81
盐城航美嘉成企业管理中心（有限合伙）	26,064,136.36
盐城牛员外企业管理中心（有限合伙）	29,999,844.52
江苏思想家家居有限公司	1,459,018.87
盐城中路荣平投资咨询中心（有限合伙）	1,192,951.21
盐城市娣一科技有限公司	20,375,429.58
盐城金瑞城置业有限公司	145,492,520.57
盐城盐高市政工程有限公司	734,165,026.78
盐城创咏加氢站管理服务服务有限公司	3,352,669.22
盐城恒远投资发展有限公司	764,803,287.88
合计	1,745,050,509.96

⑧ 投资性房地产

2020-2023年9月末，公司投资性房地产分别为34.88亿元、40.55亿元、60.44亿元和60.44亿元，占资产总计的比重分别为9.50%、10.81%、16.70%和15.03%。

2023年9月末公司投资性房地产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	4,486,928,433.00	4,486,928,433.00
土地使用权	1,556,646,900.00	1,556,646,900.00
合计	6,043,575,333.00	6,043,575,333.00

⑨ 固定资产

2020-2023年9月末，公司固定资产分别为6.31亿元、5.46亿元、4.81亿元和4.76亿元，占资产总计的比重分别为1.72%、1.46%、1.33%和1.18%，2023年9月末，固定资产主要为房屋建筑物3.49亿元。

2023年9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	349,135,060.62	341,573,338.70
机器设备	122,171,951.65	132,847,514.02
运输工具	1,531,891.34	1,704,799.72
电子设备及其他	2,915,860.17	4,590,030.32
合计	475,754,763.78	480,715,682.76

⑩ 在建工程

2020-2023年9月末，公司在建工程分别为7.98亿元、8.88亿元、8.58亿元和10.27亿元，占资产总计的比重分别为2.17%、2.37%、2.37%和2.55%。

2023年9月末公司在建工程明细表（单位：元）

工程项目名称	期末金额
东方汽车广场立体停车场	2,420,514.00
盐瑞综合楼	400,355.14
东方汽车广场立体停车场	132,631,868.60
瑞嘉630KVA临时用电	223,487.85
车苑线天弘FH7环网柜线路迁移改造	282,998.41
农贸菜市场零星维修项目	49,885.00
基础设施建设	265,250.00
基础设施建设-书楼农产品专业合作社便道工程	379,950.10
设计费	193,500.00
围墙	76,700.00
其他	5,700.00
晋吉汽车展销综合楼试桩工程	98,278.25
规费	33,096.60
人防易地建设费	17,651.52
晋吉汽车展销综合楼项目	16,926,439.23
晋吉汽车服务楼正式用电工程	419,169.68
晋吉汽车展销综合楼基坑支护工程	22,680.00
晋吉汽车展销综合楼（室外配套工程、智能化工程）	272,421.92
全民创业园	357,108,361.76
冈中工业园区基础设施提升工程	1,487,800.00
冈中工业园区大圆盘改造工程	413,186.00
标识标线路牌工程	659,337.00
冈中工业园区污水管道工程	486,650.00
葵园改造工程款	10,026,110.31
花吉新型农村集中居住社区现场会	195,893.80
凤楼社区党群服务中心工程	2,038,547.43
花吉社区党群服务中心工程	2,346,311.94
书楼村部内外墙和窗户粉刷工程	409,650.91

2018年冈中街道伍康村、花吉村民生实事工程（二标）	203,190.40
2018年民生实事同桂村道路工程	352,167.85
花吉新型农村示范社区	267,750.00
2018年民生实事书楼村道路工程	271,523.99
凤楼村道路、同桂村林捻桥工程	396,239.27
花吉村农业项目道路工程	384,839.19
2018年冈中街道伍康村、花吉村民生实事工程（三标）花吉村道路	292,759.13
新伙社区党群服务中心装修工程	1,084,749.83
2018年民生实事杨韦村道路工程	313,521.79
书楼村村部装饰、安装工程	1,069,439.11
2018年民生实事凤楼村凤北桥、新舍桥工程	207,136.64
2018年民生实事杨韦村杨舍一桥、三总南桥工程	339,107.51
书楼村村部室外附属工程	1,067,377.53
同桂村集体农场道路工程	793,775.08
书楼村民宅修复工程	163,995.69
2018年民生实事伍康村道路及桥梁工程	163,000.00
2018年民生实事民生村道路、孙捻桥工程	337,931.69
2018年民生实事花吉村仇西桥、徐桥生产河桥工程	290,032.26
2018年民生实事杨韦村东万桥、书楼永丰桥工程	323,051.98
野丁社区党群服务中心装修工程	1,474,689.59
凤楼社区便民服务中心	18,346.50
书楼村208公交回车场工程	643,419.47
兴城社区党群服务中心装饰工程	1,232,872.50
盐渎街道民生实事工程桥梁勘察	92,910.00
花吉集中居住点接水工程	645,189.00
兴城社区党群服务中心消防工程	224,662.32
花吉新型农村集中居住社区工程	31,922,108.47
花吉便民服务中心卫生室工程	45,977.56
冈中花吉居民集中安置点燃气管工程	207,984.00
2018年民生实事伍康村道路工程	153,000.00
花吉村道路工程	365,744.07
花吉村东舍一桥、东舍三桥、王舍桥工程	333,905.00
花吉村党群服务中心附属工程	130,000.00
凤楼居民委员会附属工程	387,154.50
凤楼村道路及庄南桥梁工程	246,971.78
花吉新型农村活动中心	67,000.00
花吉村导视工程	110,500.00
花吉村富民产业展示厅工程	198,698.75
民生村道路及中学西桥、刘西桥工程	324,675.90
同桂村港西北匡桥及凤楼村庄南生产桥	255,726.72
2018年冈中街道伍康村、花吉村民生实事工程（一标）道路及桥梁工	163,919.05

同桂村道路桥梁工程	333,863.36
书楼村道路工程	539,006.20
花吉二期电线杆迁移	48,000.00
花吉居民安置区二期管道燃气接入工程	599,955.00
花吉新型农村智慧社区工程	254,169.08
花吉新型农村集中居住社区广播电视配套工程	235,528.00
花吉惠民工作室、大舞台工程	371,399.00
花吉农村社区北区工程	83,136.08
三徐农户简装工程	75,817.85
花吉居住点党群服务中心	73,212.97
花吉新型农村社区一期工程	88,041.94
冈中三徐村基础设施工程	84,942.61
花吉社区附属工程	87,124.61
花吉村部自来水工程	64,652.94
花吉集中居住点二期自来水管道路工程	594,300.00
花吉集中居住点二期红线内主管道重置工程	79,876.24
花吉新型农村社区二期景观附属工程	5,775,896.42
书楼村桥梁工程	159,000.00
2018年民生实事凤楼村风北桥、新舍桥工程	142,000.00
2018年民生实事书楼村道路及桥梁工程	322,000.00
盐渎街道凤楼居民委员会室外附属工程	174,665.00
冈中花吉居民二期正式用电	2,336,021.00
盐渎街道凤楼村道路维修及东吴桥工程	274,000.00
凤楼村大寨桥及桥栏杆维修工程	262,800.00
花吉村道路桥梁工程	297,400.00
盐渎街道书楼村道路工程	183,000.00
花吉村集中居住点提升泵站沉井工程	118,405.49
盐渎街道花吉村葵园电信杆线迁移	70,000.00
民生村道路危桥修补工程	182,900.00
凤楼村民生村路灯工程	218,000.00
花吉村路灯工程	220,000.00
花吉村桥梁工程	303,700.00
花吉葵园及老村游客中心民宿打造工程	3,569,300.00
花吉西王老庄厕所及周边道路改造工程	3,417,275.10
花吉老村改造工程	3,803,222.95
花吉集中居住区提升工程	3,404,844.85
花吉葵园展览中心及周边环境提升工程	3,989,000.00
花吉新型农村居住社区二期装潢工程	4,637,313.94
葵花岛平整整治项目	30,750.00
花吉二期集中居住点农民菜园围栏采购施工制作安装	405,382.00
物流园区净化池	5,000.00
315KVA杆变临时用电工程	184,725.81
滴滴速配智能仓整体规划与集成采购项目	4,603,300.00

盐城舟谱智慧云仓项目	61,651,527.55
海阔路公共仓储	237,029,371.51
新增 630KVA 临时用电工程	207,296.54
宇腾物流 3#办公室及 4-7#仓库消防工程（华庭建设）	904,794.00
宇腾物流零星维修工程（盐城林凯建设工程有限公司）	384,516.63
宇腾物流防水补漏工程	305,221.12
冈中智能终端产业园联动区一期附属工程	1,291,600.00
污水泵接电工程款	30,995.00
花吉葵园荷塘曲桥桩基及现浇连续梁工程	348,017.00
盐渎街道花吉村拆除新建村民辅房工程	99,723.00
大寨河高产河等环境提升河道刷坡清淤工程	34,021.00
花吉葵园大花池采购项目	56,250.00
花吉葵园田间卡丁车场地平整及跑道铺设项目	55,871.11
葵园加工坊监控及产品展示大屏采购安装项目	152,100.00
花吉新居民点及葵园景区河道安装水草浮萍工程	19,955.00
花吉葵园提升富民路东西河幸福河等河道刷坡清淤工程	28,998.00
花吉葵园手工彩绘项目	44,493.00
葵园荷塘凉亭及曲桥栏杆桥面防腐木制作工程	474,122.80
葵园防腐木钓鱼台葵园岛防腐木栏杆老桥梁防腐木桥面工程	440,902.32
盐渎街道花吉村数字乡村建设项目	131,450.00
花吉村创建省级旅游重点村咨询服务项目	98,000.00
花吉葵园小木屋采购项目	29,385.00
花吉葵园产品展示厅地面改造工程	326,066.00
花吉葵园加工厂室内装饰工程	322,488.00
花吉新旧小区环境整治工程	266,214.00
花吉村 19 户厕所改造工程	125,112.00
同桂党群服务中心附属工程	929,265.82
杨韦党群服务中心附属工程	801,228.63
冈中花吉街道花吉村污水改造工程	260,302.00
盐都区冈中街道三徐村道路改造工程	175,253.00
盐都区冈中街道花吉村道路改造工程	172,058.00
盐都区冈中街道三徐村污水改造工程	247,061.00
冈中幸福河护坡木桩加固工程	433,400.00
葵园参观通道工程	331,715.00
书楼农产品合作社土方工程	88,183.20
在建工程一期	93,816,447.03
亚邦提升工程	346,539.21
天然气管道	150,000.00
冈中街道花吉村火龙基地高压线迁移	322,435.39
冈中街道花吉村火龙果基地大棚	461,033.67
盐渎街道范庄农业设施项目	480,176.42
百鸣农业蔬菜基地大棚	477,358.33
冈中 125 省道北侧农业设施大棚基地监控项目	40,491.00

冈中花吉大棚给水工程	161,535.65
冈中花吉村大棚道路工程	404,186.43
冈中花吉大棚接电工程	51,187.91
冈中花吉大棚沥青道路工程	143,750.68
冈中花吉大棚景观马头墙工程	74,451.16
冈中核桃园道路、涵洞工程	856,191.68
冈中花吉村十里桃花园棚区形象提升设计	23,500.00
125省道北侧设施(草莓)大棚项目	368,913.94
大棚样板房及另新增大棚	212,000.00
盐渎农贸市场三间门市装修设计费	21,226.42
网红直播基地一楼大厅LED彩屏	114,268.50
合计	1,026,984,418.66

(3) 负债结构及主要科目分析

近年来公司负债规模呈现波动下降趋势，主要系流动负债下降所致。2020-2023年9月末，盛州控股的负债总额分别为230.35亿元、209.84亿元、172.87亿元和200.97亿元。从负债结构来看，2020-2023年9月末，流动负债余额分别为100.75亿元、122.11亿元、76.51亿元和91.26亿元，占总负债的比重分别为43.74%、58.19%、44.25%和45.41%。流动负债主要由短期借款和一年内到期的非流动负债构成。2020-2023年9月末，公司非流动负债余额分别为129.60亿元、87.73亿元、96.37亿元和109.71亿元，占总负债的比重分别为56.26%、41.81%、55.75%和54.59%，非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。总体来看，近年来，公司流动负债与非流动负债占比稳定，流动负债呈下降趋势，而非流动负债则上升，主要系公司调整资本结构，扩大了长期借款长期资本的规模，从而降低短期借款偿债压力，公司负债结构稳中向好，资本结构得到了改良。

2020-2023年9月末公司的负债构成情况(单位:万元)

项目	2020年		2021年		2022年		2023年9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	288,773.19	12.54	225,827.18	10.76	211,126.79	12.21	309,548.98	15.40
应付票据	125,900.00	5.47	90,230.00	4.30	58,730.00	3.40	37,380.00	1.86
应付账款	7,399.71	0.32	7,280.14	0.35	6,081.45	0.35	8,377.01	0.42
预收款项	5,485.79	0.24	1,511.89	0.07	2,082.44	0.12	3,020.88	0.15
合同负债		0.00	2,043.53	0.10	275.65	0.02	610.72	0.03
应付职工薪酬	48.08	0.00	24.99	0.00	39.28	0.00	25.68	0.00
应交税费	40,591.41	1.76	48,055.09	2.29	59,360.06	3.43	61,714.11	3.07
其他应付款	28,206.09	1.22	21,761.35	1.04	23,540.94	1.36	21,881.11	1.09

一年内到期的非流动负债	511,091.73	22.19	819,114.22	39.03	403,786.38	23.36	469,959.77	23.38
其他流动负债		0.00	5,251.35	0.25	30.59	0.00	54.97	0.00
流动负债合计	1,007,496.00	43.74	1,221,099.74	58.19	765,053.58	44.25	912,573.23	45.41
非流动负债：		0.00		0.00		0.00		0.00
长期借款	1,103,437.00	47.90	630,888.14	30.06	738,497.14	42.72	876,255.50	43.60
应付债券	92,260.32	4.01	188,337.28	8.98	178,859.92	10.35	179,135.58	8.91
长期应付款	44,623.40	1.94	21,638.32	1.03	13,163.46	0.76	8,541.42	0.43
递延所得税负债	29,392.62	1.28	36,474.43	1.74	33,170.05	1.92	33,170.05	1.65
其他非流动负债	26,268.00	1.14	-	0.00	-	0.00	-	0.00
非流动负债合计	1,295,981.34	56.26	877,338.16	41.81	963,690.58	55.75	1,097,102.55	54.59
负债合计	2,303,477.34	100.00	2,098,437.90	100.00	1,728,744.15	100.00	2,009,675.78	100.00

① 短期借款

2020-2023年9月末短期借款余额分别为28.88亿元、22.58亿元、21.11亿元和30.95亿元，占负债总计的比重分别为12.54%、10.76%、12.21%和15.40%。截止2023年9月末，公司短期借款构成主要为质押借款和保证借款。

2023年9月末公司短期借款明细表（单位：元）

项目	2023年9月30日	2022年12月31日
保证借款	2,046,589,816.00	1,054,350,000.00
质押借款	1,001,400,000.00	993,800,000.00
抵押借款	47,500,000.00	60,000,000.00
短期借款应付利息		3,117,932.98
合计	3,095,489,816.00	2,111,267,932.98

② 应付票据

2020-2023年9月末应付票据余额分别为12.59亿元、9.02亿元、5.87亿元和3.74亿元，应付票据主要为银行承兑汇票。

2023年9月末公司应付票据明细表（单位：元）

种类	2023年9月30日	2022年12月31日
银行承兑汇票	270,000,000.00	362,000,000.00
商业承兑汇票	103,800,000.00	225,300,000.00
合计	373,800,000.00	587,300,000.00

③ 应付账款

2020-2023年9月末应付账款余额分别为0.74亿元、0.73亿元、0.61亿元和0.84亿元，占负债总计的比重分别为0.32%、0.35%、0.35%和0.42%。公司应付账款占比小。

2023年9月末公司应付账款按账龄列示的明细表（单位：元）

项目	2023年9月30日	2022年12月31日
----	------------	-------------

项目	2023年9月30日	2022年12月31日
1年以内	44,006,587.63	22,804,905.73
1-2年	14,027,395.77	8,682,701.53
2-3年	1,578,656.76	1,532,871.63
3年以上	24,157,432.65	27,794,042.44
合计	83,770,072.81	60,814,521.33

④ 其他应付款

2020-2023年9月末其他应付款余额分别为2.82亿元、2.18亿元、2.35亿元、2.19亿元，占总负债规模的1.22%、1.04%、1.36%和1.09%。截至2023年9月末，公司其他应付款主要为往来款。

2023年9月末公司其他应付款明细表（单位：元）

项目	2023年9月30日	2022年12月31日
押金、保证金	7,079,948.25	9,647,395.04
代收、代扣款	8,113,115.88	10,817,145.60
往来款及其他	203,618,009.05	214,944,831.01
合计	218,811,073.18	235,409,371.65

⑤ 一年内到期的非流动负债

2020-2023年9月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为51.11亿元、81.91亿元、40.38亿元和47.00亿元，占总负债规模的22.19%、39.03%、23.36%和23.38%。截至2023年9月末，公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和长期应付款。

2023年9月末公司一年内到期的非流动负债明细表（单位：元）

项目	2023年9月30日	2022年12月31日
1年内到期的长期借款	4,504,185,000.00	3,661,540,000.00
1年内到期的长期应付款	97,066,138.98	194,748,545.80
1年内到期的应付债券		97,000,000.00
1年内到期的非流动负债应付利息	98,346,575.34	84,575,263.69
合计	4,699,597,714.32	4,037,863,809.49

⑥ 长期借款

2020-2023年9月末公司长期借款余额分别为110.34亿元、63.09亿元、73.85亿元和87.63亿元，占负债总计的比重分别为47.90%、30.06%、42.72%和43.60%。

2023年9月末公司长期借款明细表（单位：元）

项目	2023年9月30日	2022年12月31日
保证借款	9,871,790,976.76	7,499,091,400.00
质押借款	1,929,800,000.00	1,393,950,000.00
抵押借款	1,014,139,039.89	1,052,460,000.00
信用借款	451,010,000.00	1,101,010,000.00
减：一年内到期的长期借款	4,504,185,000.00	3,661,540,000.00
合计	8,762,555,016.65	7,384,971,400.00

⑦ 应付债券

2020-2023年9月末公司应付债券余额为9.23亿元、18.83亿元、17.89亿元和17.91亿元，占负债总计的比重分别为4.01%、8.98%、10.35%和8.91%。

2023年9月末公司应付债券情况（单位：元）

项目	2023年9月30日	2022年12月31日
2020非公开公司债券	694,918,752.41	693,349,979.26
2021非公开公司债券	796,959,410.39	796,070,618.93
华金盛州-盐城保障房资产支持专项计划		97,000,000.00
21盐城盛州PPN001	299,477,609.27	299,178,640.11
减：一年内到期的应付债券		97,000,000.00
合计	1,791,355,772.07	1,788,599,238.30

⑧ 长期应付款

2020-2023年9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0.85亿元，占负债总计的比重分别为1.94%、1.03%、0.76%和0.43%。截至2023年9月末，公司长期应付款主要为租赁借款。

2023年9月末公司长期应付款情况（单位：元）

项目	2023年9月30日	2022年12月31日
长期应付款-租赁借款	226,390,334.12	326,383,177.43
减：一年内到期的长期应付款	140,976,138.98	194,748,545.80
合计	85,414,195.14	131,634,631.63

(4) 盈利能力分析

2020年-2023年9月末盛州控股经营情况（单位：万元）

科目	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
营业收入	145,182.97	161,692.34	178,270.45	134,689.84

营业利润	31,986.13	33,613.54	41,012.66	24,505.47
净利润	25,626.87	27,481.73	32,195.38	20,205.88
其他收益	15,756.34	13,826.11	28,106.60	9,677.00
营业利润率	22.03%	20.79%	23.01%	18.19%
净利率	17.65%	17.00%	18.06%	15.00%
销售毛利率	18.53%	18.81%	16.94%	19.54%

2020-2023年9月末,盛州控股实现营业收入分别为14.52亿元、16.17亿元、17.83亿元和13.47亿元,近三年营业收入持续提升,已完工及在建项目规模较大,未来收入确认有一定保证;另外,公司净利润也同步上升,企业获利能力较好。2023年1-9月,营业收入来源主要为主营业务收入13.41亿元和其他业务收入0.06亿元。

2021-2023年9月末,公司营业利润率分别为22.03%、20.79%、23.01%和18.19%;营业毛利率分别为18.53%、18.81%、16.94%和19.54%,受土地开发整理、安置房销售等业务影响,销售毛利率有所波动;2021-2023年9月末,其他收益分别为1.58亿元、1.38亿元、2.81亿元和0.97亿元,政府补助对利润总额贡献较大。

总体来看,盛州控股营业收入来源稳定,盈利水平较高,经营业务的能力和盈利能力都较强。

(5) 现金流量分析

2020-年 2023 年 9 月末盛州控股现金流情况 (单位: 万元)

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-9 月
经营活动现金流入小计	1,010,668.40	967,627.61	1,097,829.72	549,975.21
经营活动现金流出小计	925,598.03	1,016,862.26	747,934.54	635,729.31
经营活动产生的现金流量净额	85,070.36	-49,234.65	349,895.18	-85,754.10
投资活动现金流入小计	1,586.32	9,399.49	1,287.78	149.88
投资活动现金流出小计	348,761.83	39,459.84	19,818.77	18,929.59
投资活动产生的现金流量净额	-347,175.51	-30,060.35	-18,530.98	-18,779.72
筹资活动现金流入小计	1,583,159.69	1,088,835.08	993,710.86	853,429.90
筹资活动现金流出小计	1,125,686.01	1,138,609.80	1,401,270.11	684,119.07
筹资活动产生的现金流量净额	457,473.68	-49,774.72	-407,559.25	169,310.83
现金及现金等价物净增加额	195,368.53	-129,069.72	-76,195.05	64,777.01

经营活动方面,2020-2023年1-9月,公司经营活动产生的现金流量净额分别为8.51亿元、-4.92亿元、34.99亿元和-8.58亿元,公司现金流量近三年波动较大,其中2021年,经营现金流由正转为负,主要系当年支付的其他与经营活动有关的现金较2020年增加了57.55%;2022年经营活动现金净流量较2021年增长了39.91亿元,主要系当年销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金较2021年增长较多所致,同年购买商品、接受劳务之服务的现金和支付其他与经营活动有关的现金较2021

年相比，下降较多；2023年1-9月，经营活动现金流量为-8.58亿元，主要是1-9月份，购买商品、接受劳务支付的现金较2022年度增长较多，增长了16.88亿元，导致2023年前三季度经营活动现金流出较多。

投资活动方面，2020-2023年1-9月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-34.88亿元、-3.00亿元、-1.85亿元和-1.88亿元，公司投资性净现金流总体表现为波动上升趋势，但投资现金流仍存在缺口。2021-2023年1-9月，投资现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，投资现金流入较少，几乎为零，故导致投资现金表现为净流出。

筹资活动方面，2020-2023年1-9月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为45.75亿元、-4.98亿元、-40.76亿元和16.93亿元。筹资活动现金净流量近三年波动剧烈。2021年筹资活动由正转负，主要系2021年当年筹资现金流入较2020年减少了约50.00亿元；2022年，筹资活动现金净流量流出较多，主要是当年筹资现金流入较2021年减少了9.51亿元，筹资现金流出较2021年增加了26.27亿元，故而导致2022年，筹资活动现金净流量进一步减少，这一变化同步体现在资产负债表中，2022年资产和负债都出现了一定规模的降低。2023年1-9月，筹资活动现金表现为净流入，主要得益于1-9月取得借款收到的现金较多所致。

总体看，盛州控股经营活动现金收支规模大，尽管近三年有一定程度的波动，主要与当年收入和成本的结转有关，公司的收入经营规模保持稳定；公司投资与筹资领域也较为波动，投资仍存在较小的资金缺口，近三年，公司投资重心支出主要为构建固定资产和无形资产，属正常的经营活动所需购入；筹资活动波动较大，主要与当年偿还债务与举债规模有关，盛州控股控制公司资本结构的能力较强，有较强的举债和偿债能力，资金调拨手段较为灵活和丰富，能维持合理的资产负债水平和盈利水平。

(6) 偿债能力分析

2020-2023年9月末盛州控股主要偿债能力指标（单位：亿元）

指标名称	2020年	2021年	2022年	2023年9月末
资产负债率	62.75%	55.95%	47.76%	49.98%
流动比率	2.77	2.31	3.26	3.15
速动比率	1.85	1.48	1.96	1.83

从短期偿债能力来看，2020-2023年9月末公司流动比率分别为2.77、2.31、3.26和3.15，同期速动比率分别为1.85、1.48、1.96和1.83，流动比率、速动比率总体处

于较高水平，流动资产对短期债务的支撑作用较强，公司可变现资产以货币资金、其他应收款和存货为主，公司流动资产对流动负债覆盖程度较高，到期无法偿还流动负债而产生的财务风险较小。

2020-2023年9月末公司资产负债率分别为62.75%、55.95%、47.76%和49.98%，公司资产负债率在降低，主要与当年债务清偿较多有关，近三年，公司负债总规模呈现降低趋势，公司总资产持续上升，所有者权益规模也在连续上升，公司资产和长期资本对公司债务具有良好的支撑作用。除了资产和资本的增长，结合利润表，公司近三年的收入也在稳步上升；2020-2023年1-9月，其他收益金额分别为1.58亿元、1.38亿元、2.81亿元和0.97亿元，主要是政府对公司的支持。

综上，结合盛州控股的债务规模、营收能力、资产资本实力和政府支持，盛州控股的债务能够得到有力保障，公司调控资产及负债的能力较强，具有较强的抗风险能力。

八、融资及担保情况

1、对外融资

截至2023年9月末盛州控股的对外负债共计183.16亿元。债务结构包括银行借款、信托、债券、租赁和其他，其中以银行借款、信托和债券融资为主，银行融资76.87亿元，合计占比41.97%；信托融资71.30亿元，占比38.93%；债券融资17.91亿元，占比9.78%；租赁融资为9.42亿元，占比5.14%；其他融资7.65亿元，占比4.18%，其他融资方式主要是保理和小额贷款。整体来看，公司融资渠道分布较为分散，融资结构较为合理，融资途径较为丰富，有良好的资信和举债能力。

截至2023年9月末盛州控股融资方式明细表（单位：万元）

名称	银行	信托	债券	租赁	其他	合计
金额	768,681.14	713,026.50	179,135.58	94,231.90	76,531.48	1,831,606.50
占比	41.97%	38.93%	9.78%	5.14%	4.18%	100.00%

盛州控股2023年-2025年和2026年及以后到期债务分别为17.85亿元、70.83亿元、29.39亿元和65.09亿元，债务主要集中在2024年和2026年及以后，具有一定的集中性。公司截至2023年9月末货币资金余额为30.33亿元、其他应收账款101.45亿元和存货120.39亿元，流动资产为287.66亿元，公司流动资产足够覆盖短期到期的借款，短期债务压力可控。

截至2023年9月末盛州控股融资到期明细表（单位：万元）

名称	2023年	2024年	2025年	2026年及以后	合计
金额	178,514.82	708,304.91	293,877.67	650,909.20	1,831,606.59
占比	9.75%	38.67%	16.04%	35.54%	100.00%

2、对外担保

截至2023年9月末，盛州控股合并口径对外担保余额为89.94亿元，公司对外担保全部为对国企担保，公司对外担保风险可控，发生代偿风险较小。

九、信用评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司2023年12月1日出具的跟踪评级报告，盐城盛州投资控股集团有限公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。

盛州控股无存续债券。

十、征信查询及诉讼情况

经查询“全国法院被执行人信息查询”，盛州控股无被执行情况。

The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Website' (中国执行信息公开网) interface. The search criteria are:

- 被执行人姓名/名称: 盐城盛州投资控股集团有限公司
- 身份证号码/组织机构代码: 需完整填写
- 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)
- 验证码: VDDP

 The search button is labeled '查询'. Below the search form, the results section shows: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 盐城盛州投资控股集团有限公司 相关的结果。' (No results found for 盐城盛州投资控股集团有限公司 within the scope of national courts (including local courts at all levels)).

经查询“中国裁判文书网”，盛州控股无新增涉讼情况。

第三节 担保人-盐高新

一、公司概况

名称	盐城高新区投资集团有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）
住所	江苏省盐城市盐都区振兴路1号
法定代表人	孙瑞红
注册/实收资本	500000 万元人民币/288000 万元人民币
成立时间	2009 年 9 月 23 日
营业期限	2009 年 9 月 23 日至无固定期限
经营范围	授权范围内的国有资产经营管理；高新技术产业投资和运营；园区基础配套设施及市政公用设施投资、建设、运营；土地开发经营；房屋租赁；物业管理；建筑材料、电子产品批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
统一社会信用代码	913209006945497342

二、历史沿革

盐城高新区投资集团有限公司于 2009 年 9 月 23 日成立，注册资本为 5,000 万元，由公司股东盐城市人民政府根据其出具的《盐城市人民政府关于成立盐城风电装备产业投资发展有限公司的通知》（盐政发[2009]162 号）以货币方式全额出资，本次出资截至 2009 年 10 月 14 日已缴足，并已由盐城中博华联会计师事务所出具“盐中博华验[2009]628 号”《验资报告》予以审验并依法完成工商登记。

2009 年 10 月 15 日，根据公司章程修正案，公司实收资本由 5,000 万元变更为 20,000 万元，由公司股东盐城市人民政府以货币方式出资，本次增资 15,000 万元，实缴注册资金 15,000 万元，本次实收资本变更已由盐城中博华联合会计师事务所出具“盐中博华验[2009]756 号”《验资报告》予以审验并依法完成工商登记。

2010年5月26日，根据公司章程修正案与股东决定，公司经营范围变更为“风电装备产业投资；授权范围内的国有资产管理；土地开发经营；园医基础设施投资、建设、管理”，公司法定代表人由戴荣江变更为单永红，上述变更已依法完成工商登记。

2014年5月15日，根据公司章程修正案，公司注册资本由20,000万元增加至50,000万元，公司的名称由“盐城风电装备产业投资发展有限公司”变更为“盐都高新区投资发展有限公司”，实收资本未变化，仍为20,000.00万元。

2015年5月17日，公司名称由“盐都高新区投资发展有限公司”变更为“盐城高新区投资集团有限公司”，5月18日，公司的法定代表人由“单永红”变更为“戚思明”。上述变更已依法完成工商登记。

2015年10月，根据公司股东决定及章程修正案，公司注册资本由50,000万元增加至300,000万元，新增250,000万元注册资本由公司股东盐城市人民政府以货币方式出资，于2035年4月29日出资到位，分多期缴纳。2015年10月23日实缴40,000万元，2015年10月27日实缴44,000万元，2015年10月29日实缴44,000万元，2016年12月2日实缴100,000万元，2016年12月13日实缴20,000万元。五次共计实缴实收资本金额248,000万元。

2018年9月12日，公司法人由戚思明变更为徐金根。

2022年9月27日，公司注册资本由300000万元增至500000万元。

2022年10月25日，公司法人由徐金根变更为刘连宽。

2022年11月16日，公司法人由刘连宽变更为孙瑞红。

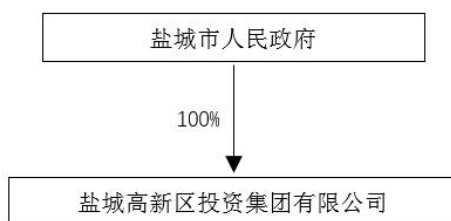
截至2024年3月，公司注册资本为500,000万元人民币，实缴资本为288000万元人民币，股东及实际控制人为盐城市人民政府。

三、股权结构

截至2024年3月，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%

盐高新股权结构如下：



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、发展战略规划和投资计划；
- (2) 按规定的权限和程序任命和更换非职工代表担任的董事、监事和高级管理人员，决定有关董事、监事的报酬事项，审定董事、高级管理人员在其他企业兼职事项；
- (3) 按规定对管理者进行年度和任期考核，并依据考核结果决定对其奖惩，确定其薪酬标准；
- (4) 审批董事会的报告；
- (5) 审批监事会的报告；
- (6) 审批公司的年度财务预、决算方案；
- (7) 审批公司的利润方案和弥补亏损方案；
- (8) 聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；
- (9) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决定；
- (11) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (12) 决定公司为他人提供大额担保、转让重大财产、进行大额捐赠的制度规定；
- (13) 审定法律法规规定由股东决定的与关联方的交易行为；
- (14) 修改公司章程。

(2) 董事会

公司设董事会，董事会由7人组成。其中设董事长1名，由出资人指定产生，其他董事6名，其中外部董事4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) 执行股东的规定、决议和决定，并向其报告工作；
- (2) 制定公司中长期发展战略规划和年度投资计划；
- (3) 按规定的权限和程序决定公司经营计划和投资计划方案；
- (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) 制订公司增减注册资本、发行债券方案；
- (7))制订公司合并、分立、解散、申请破产、改制、上市、资产租赁、处置等方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置:制定公司基本管理制度；
- (9) 按规定的权限和程序决定聘任或解聘公司总经理或副总经理、其他高级管理人员，对经理层成员和其他高级管理人员实施业绩考核并决定其报酬等相关事项；
- (10) 按规定的权限和程序决定公司投资事项、资产处置、产权转让、为他人提供担保、进行捐赠事项等重大事项；
- (11) 对公司融资及对外担保作出决议；
- (12) 其他应由董事会审议和决定的事项。

(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。监事会成员按干部管理权限和程序委派，其中职工监事由公司职工代表大会或其他民主形式选举产生，监事的任期每届为3年，连选可连任。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任命的董事、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，副总经理多名。公司董事会成员经批准可兼任总经理、副总经理，总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 研究贯彻落实集团党委会和董事会决定、决议和部署的工作安排；

(2) 拟定集团年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订集团增加或减少注册资本的方案；拟订集团发行债券的方案；

(4) 拟订集团章程草案或集团章程修改方案；审定各子(控)公司集团章程或集团章程修改方案；

(5) 拟订集团年度投资计划；

(6) 聘任或解聘除应由股东、董事会聘任或者解聘以外的其他管理人员；

(7) 根据董事会授权，召开总经理办公会，对授权事项进行研究决定；

(8) 董事会授予的其他职权。

2、组织架构

公司设有工程部、财务部、综合部、审计部、人事部和合规部等 6 个职能部门。公司组织结构图如下：



3、高管简介

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

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

陈卫平女士，1989年生，本科学历；历任盐城市神龙汽车出租有限公司财务、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2023年6月末，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	盐城咏恒物业管理有限公司	2,200.00	100

3	盐城盐高保障房建设有限公司	2,000.00	100
4	盐城藤咏建设有限公司	204,000.00	49.02
5	江苏盐城龙湖文化产业发展有限公司	62,000.00	80.65
6	东麟香港有限公司	62,700.00	100
7	盐城润冈建设工程有限公司	5,000.00	100
8	盐城市水绿新城建设投资有限公司	180,000.00	100
9	盐城市禾源农业发展有限公司	35,000.00	100
10	江苏盐鹤新城置业有限公司	10,000.00	100
11	盐城市隆瑞双创园工程项目管理有限公司	5,000.00	100
12	盐城市竹海园林绿化有限公司	3,000.00	100
13	江苏龙典置业有限公司	1,000.00	100
14	盐城兴冈建设投资有限公司	150,000.00	100
15	盐城兴冈生态农业开发有限公司	20,000.00	100
16	盐城润富冈实业有限公司	10,000.00	100
17	盐城兴冈园林绿化工程有限公司	3,800.00	52.63
18	盐城兴冈旅游开发有限公司	6,000.00	100
19	盐城中咏投资发展有限公司	20,000.00	100
20	盐城咏创建设发展有限公司	20,000.00	100
21	盐城新创新能源有限公司	20,000.00	100
22	盐城咏实建设有限公司	50,000.00	100
23	盐城咏恒资产管理有限公司	300,000.00	100
24	盐城平坦住房租赁有限公司	65,000.00	100
25	盐城捷恒仓储有限公司	5,000.00	100
26	盐城恒远投资发展有限公司	170,000.00	55
27	盐城智创文化特色小镇有限公司	60,000.00	100
28	盐城高新区咏信融资租赁有限公司	20,000.00	75
29	盐城利之咏贸易有限公司	160,000.00	51
30	盐城市宝联科技实业有限公司	6,000.00	70
31	盐城高新区中小企业融资担保有限公司	50,000.00	100
32	盐城咏创新能源投资有限公司	25,000.00	100
33	盐城创咏加氢站管理服务有限公司	1,200.00	55
34	盐城新咏投资发展有限公司	180,000.00	100
35	盐城中小企业创业投资实业有限公司	5,000.00	100
36	盐城盐高市政工程有限公司	10,000.00	51
37	盐城恒茂园林绿化有限公司	2,200.00	100
38	盐城市盐龙水务有限公司	5,000.00	100
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	900.00	100
41	深圳远致富海高新投资企业(有限合伙)	50,000.00	98
42	盐城东绿环保有限公司	2880.00	97.22
43	盐城龙湖啤酒有限公司	8,000.00	100
44	盐城国创创业投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	80
45	盐城智创文化特色小镇有限公司	60,000.00	100

46	盐城国智产业基金有限公司	100,000.00	80
47	盐城国达产业投资基金合伙企业（有限合伙）	50,100.00	80
48	盐城高新区咏恒转贷服务有限公司	20,000.00	100
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	盐城创捷供应链有限公司	1,000.00	51
51	盐城五洲通科技有限公司	1,000.00	100
52	盐城国瑞投资基金合伙企业（有限合伙）	5,000.00	80
53	盐城招商高新技术产业投资母基金（有限合伙）	200,000.00	50
54	盐城咏兴科技产业园运营管理有限公司	100.00	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 1-9 月公司营业收入构成情况（万元、%）

项目	2020 年度		2021 年度		2022 年度		2023 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目建设	127,639.34	53.49	184,544.05	69.82	235,257.10	80.53	208,904.59	86.78
租赁及物业管理	36,072.17	15.11	32,119.74	12.16	30,823.93	10.55	20,970.23	8.71
材料销售	46,969.59	19.68	18,126.15	6.86	6,804.37	2.32	4,585.89	1.91
其他业务	27,936.86	11.72	29,540.01	11.16	19,263.72	6.60	6,262.41	2.6
合计	238,617.96	100.00	264,329.95	100.00	292,149.12	100.00	240,723.12	100

盐高新的主营业务主要包括工程项目建设、租赁及物业管理、材料销售等。

2020-2023 年 1-9 月，公司分别实现营业收入 238,617.96 万元、264,329.95 万元、292,149.12 万元和 240,723.12 万元。近三年，营业收入呈逐年上升趋势。其中，2021 年营业收入较上年同期增加 25,711.99 万元，增幅 10.78%；2022 年营业收入较上年同期增加 27,819.17 万元，增幅 10.52%；2023 年 1-9 月营业收入较上年增加 10,002.16 万元，增幅 4.34%。上述收入同比增加主要系租赁及物业管理收入增加所致。

2020-2022 年及 2023 年 1-9 月公司营业成本构成情况（万元、%）

项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目建设	110,191.63	63.81	158,549.85	78.23	201,929.01	87.52	178,220.37	90.98

租赁及物业管理	7027.81	4.07	8,881.77	4.39	8,035.34	3.48	8,675.45	4.43
材料销售	42,334.05	24.52	17,465.12	8.62	6,547.40	2.84	2,385.29	1.22
其他业务	13,128.46	7.6	17,769.67	8.76	14,209.21	6.16	6,608.12	3.37
合计	172,681.95	100	202,666.41	100	230,720.96	100	195,889.23	100

2020-2022年及2023年1-9月,公司营业成本分别为172,681.95万元、202,666.41万元、230,720.96万元和195,889.23万元,和营业收入波动情况保持一致。其中,2021年营业成本较上年同期增加29,984.46万元,增幅17.36%;2022年营业成本较上年同期增加28,054.55万元,增幅13.84%;2023年1-9月营业成本较上年下降34,831.73万元,降幅15.10%。上述成本同比下降主要系租赁及物业管理成本增加所致。

2020-2022年及2023年1-9月公司毛利润构成情况(万元、%)

项目	2020年		2021年		2022年		2023年1-9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目建设	17,447.71	26.46	25,994.20	42.15	33,328.09	54.26	30,684.22	68.44
租赁及物业管理	29,044.36	44.05	23,237.97	37.69	22,788.59	37.1	12,294.78	27.42
材料销售	4,635.54	7.03	661.03	1.07	256.97	0.42	2,200.6	4.91
其他业务	14,808.40	22.46	11,770.34	19.09	5,054.51	8.22	-345.71	-0.77
合计	65,936.01	100	61,663.54	100	61,428.16	100	44,833.89	100

2020-2022年及2023年1-9月公司毛利率构成情况(万元、%)

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
工程项目建设	13.67	14.09	14.17	14.69
租赁及物业管理	80.52	72.35	73.93	58.63
材料销售	9.87	3.65	3.78	47.99
其他业务	53.01	39.85	26.24	-5.52
合计	27.63	23.33	21.03	18.62

2020-2022年及2023年1-9月,公司营业毛利润分别为65,936.01万元、61,663.54万元、61,428.16万元和44,833.89万元,营业毛利率分别为27.63%、23.33%、21.03%和18.62%,近三年公司营业毛利润及毛利率较为稳定。2023年1-9月,公司毛利率存在一定下降,主要原因是其他业务收入板块中担保业务收入及利润的下降,对于公司利润存在一定影响。

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。

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
麟南旧城改造 5#地块、麟南旧城改造 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。

6、对外投资情况

盐高新集团在2011年踏足股权投资行业，成立了自己的创投公司，2015年参与第一支私募股权投资基金，至今股权投资超30亿元，投出项目110余家，打造总规模281.03亿元“1+6+8”产业基金矩阵，实现资产权益价值超40亿元。其中燕东微已成功上市；邑文电子实现投资收益超11倍；京泉华在获得浮盈约3亿元的同时，落户高新区10亿元磁性元器件制造项目，实现产业落地与资本增值双赢；预计未来几年还将收获旭航网络、威兆半导体、华泰半导体、致瞻科技等一批上市项目。

盐高新拥有较大规模的对外股权投资，2023年9月末公司长期股权投资、其他权益工具投资和其他非流动金融资产分别为11.82亿元、12.23亿元和10.54亿元，直接或通过基金主要投向高新区内智能装备制造等相关产业，其中公司通过深圳远致富海高新投资企业（有限合伙）对京泉华投资4.65亿元，持有京泉华13.46%的股份，为京泉华第一大股东，对北京燕东微电子股份有限公司投资7.47亿元，持有燕东微3.77%的股份。

具体增值方式就是：1、通过原始股投上市公司股票，公司股价上涨实现增值；2、非上市公司，如果有新的融资方进来我司股权退出会实现增值；3、投非上市的项目，

当非上市股权变为上市股权，实现增值，目前主要投资了两家上市公司：深圳市京泉华科技股份有限公司和北京燕东微电子股份有限公司，此外还间接投资了部分港股和国内上市公司，占比较小。

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 9 月财务报告，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对盐高新的 2020-2022 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

1、审计报告

资产负债表

合并资产负债表（单位：万元）

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月末
流动资产：				
货币资金	1,455,351.33	1,318,053.13	604,652.46	624,002.01
交易性金融资产	7,095.38	1,816.82	2,532.82	2,307.82
应收票据及应收账款	83,050.74	197,980.63	202,414.08	297,172.36
应收票据	40,346.81	23,819.39	149.8	40.00
应收账款	42,703.93	174,161.24	202,264.28	297,172.36
预付款项	152,335.88	120,143.49	149,089.34	137,001.90
其他应收款(合计)	1,167,406.25	1,433,272.33	1,767,902.48	1,848,014.09
存货	2,235,896.03	2,672,456.24	3,221,090.33	3,540,323.33
其他流动资产	216,868.75	300,113.71	449,954.13	453,904.68
流动资产合计	5,318,004.36	6,043,836.35	6,397,635.64	6,902,766.20
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	122,277.39
其他非流动金融资产		24,878.64	103,000.02	105,400.85
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	118,169.86
投资性房地产	705,671.32	904,290.44	971,226.08	1,074,483.99
固定资产(合计)	81,901.99	73,343.81	48,916.57	52,655.78
在建工程(合计)	227,029.77	318,517.17	401,559.75	366,876.30
无形资产	10,587.49	9,185.99	1,675.26	1,617.61
长期待摊费用	701.93	990.07	627.57	459.43
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	2,210,535.56
资产总计	6,911,388.67	7,908,424.32	8,525,924.72	9,113,301.76
流动负债：				
短期借款	445,500.81	474,759.84	587,116.38	769,236.28
应付票据及应付账款	152,567.70	31,281.27	184,272.97	114,589.64
应付票据	106,008.00	20,000.00	165,000.00	92,000.00
应付账款	46,559.70	11,281.27	19,272.97	22,589.64
预收款项	3,466.43	2,274.94	1,844.16	2,414.80
合同负债		3,856.25	5,629.66	3,700.54
应付职工薪酬	2.4	1.3	5.02	13.15
应交税费	72,917.53	90,142.64	61,305.95	73,881.11
其他应付款(合计)	102,864.98	51,622.94	51,674.36	75,556.38
一年内到期的非流动负债	877,139.12	1,740,803.81	1,454,391.00	1,534,790.92
其他流动负债		19,314.38	702.46	446.11
流动负债合计	1,654,458.96	2,414,057.36	2,346,941.96	2,574,628.95
非流动负债：				
长期借款	1,491,260.30	1,313,507.20	1,768,323.85	1,586,179.85
应付债券	1,229,262.07	1,274,200.41	1,149,259.82	1,490,837.75
长期应付款(合计)	301,206.62	365,395.39	364,060.41	703,034.10
递延所得税负债	60,276.74	93,359.79	124,333.83	131,997.82
递延收益-非流动负债	311.86			
其他非流动负债		329.41	63,317.00	45,255.00
非流动负债合计	3,082,317.60	3,046,792.19	3,469,294.91	3,657,304.52
负债合计	4,736,776.56	5,460,849.56	5,816,236.87	6,231,933.47
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	1,503,995.78
其它综合收益	148,081.75	234,190.96	279,301.14	296,581.20
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	420,356.62
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	2,517,746.10
少数股东权益	499,125.44	370,269.82	352,508.88	363,622.19
所有者权益合计	2,174,612.11	2,447,574.77	2,709,687.84	2,881,368.29
负债和所有者权益总计	6,911,388.67	7,908,424.32	8,525,924.72	9,113,301.76

利润表

合并利润表（单位：万元）

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年1-9 月
营业总收入	238,617.96	264,329.95	292,149.12	240,723.12
营业收入	238,617.96	264,329.95	292,149.12	240,723.12
营业总成本	208,481.32	233,238.22	261,604.67	214,067.16
营业成本	172,681.95	202,666.41	230,720.96	195,889.23

税金及附加	6,006.02	7,595.40	9,429.26	5,472.01
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	10,080.62
财务费用	15,302.12	9,231.22	5,219.27	2,596.83
其中：利息费用	18,439.66	24,388.86	12,483.21	13,263.37
减：利息收入	10,075.71	12,351.23	7,374.39	10,794.99
加：其他收益	26,595.41	23,869.54	2,286.69	19,970.47
投资净收益	2,840.18	3,704.83	4,834.42	1,914.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,534.32	1,650.91	4,109.74	
公允价值变动净收益	6,086.75	17,590.57	65,327.56	2,400.83
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	50,940.30
加：营业外收入	676.68	212.52	14.37	61.09
减：营业外支出	1,265.28	424.34	1,494.59	12.37
利润总额	64,066.22	76,762.77	103,283.42	50,989.02
减：所得税	16,930.28	20,286.12	33,425.99	9,873.42
净利润	47,135.94	56,476.65	69,857.44	41,115.60
持续经营净利润	47,135.94	56,476.65	69,857.44	41,115.60
减：少数股东损益	-27.88	-706.7	-142.81	1113.31
归属于母公司所有者的净利润	47,163.82	57,183.35	70,000.24	40,002.29
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	41,115.60
减：归属于少数股东的综合收益总额	-27.88	-706.7	-142.81	40002.29
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	1,113.31

现金流量表

合并现金流量表（单位：万元）

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-9 月
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	266,020.80	156,679.79	228,658.56	151,698.25
收到其他与经营活动有关的现金	784,248.15	595,275.55	577,624.02	458,553.32
经营活动现金流入小计	1,050,268.95	751,955.35	806,282.58	610,251.57
购买商品、接受劳务支付的现金	652,382.14	499,077.17	154,801.29	195,735.36
支付给职工以及为职工支付的现金	2,389.36	3,215.45	3,701.35	2,155.05
支付的各项税费	19,252.17	18,724.95	26,671.80	7,208.21
支付其他与经营活动有关的现金	428,139.90	424,186.38	1,034,616.94	728,702.73
经营活动现金流出小计	1,102,163.57	945,203.94	1,219,791.38	687,801.35
经营活动产生的现金流量净额	-51,894.61	-193,248.59	-413,508.80	-77,549.78
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	826.80
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	826.80
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	43,520.58
投资支付的现金	212,000.38	56,778.03	20,979.83	18,090.00
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	61,610.58
投资活动产生的现金流量净额	-570,269.85	-250,912.53	-340,047.56	-60,783.78
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	10,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			269	10,000.00
取得借款收到的现金	2,114,580.80	2,214,274.00	2,324,183.80	2,121,091.00
收到其他与筹资活动有关的现金	772,707.63	735,570.95	873,159.50	467,471.73
筹资活动现金流入小计	3,038,712.43	2,951,884.95	3,217,612.30	2,598,562.73
偿还债务支付的现金	1,318,615.47	1,611,932.60	1,876,810.00	1,664,958.48
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	321,612.78
支付其他与筹资活动有关的现金	739,961.43	672,922.44	534,334.12	515,685.72
筹资活动现金流出小计	2,313,145.29	2,578,627.86	2,781,059.53	2,502,256.98
筹资活动产生的现金流量净额	725,567.13	373,257.09	436,552.77	96,305.74
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	-42,027.82
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	120,648.07

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2020-2023年9月末，公司的所有者权益持续增长。2023年9月末，所有者权益由实收资本(10.00%)、未分配利润(14.59%)、资本公积(52.20%)、其他综合收益(10.29%)、少数股东权益(12.62%)和盈余公积金(0.31%)构成，权益结构稳定。

2020-2023年9月末公司的所有者权益情况(单位：万元、%)

	2020年度		2021年度		2022年度		2023年9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益(或股东权益)：								
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	10.00%
资本公积金	991,160.09	45.58%	1,249,685.81	51.06%	1,403,995.78	51.81%	1,503,995.78	52.20%
其它综合收益	148,081.75	6.81%	234,190.96	9.57%	279,301.14	10.31%	296,581.20	10.29%

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%	420,356.62	14.59%
归属于母公司所有者 权益合计	1,675,486.66	77.05%	2,077,304.94	84.87%	2,357,178.97	86.99%	2,517,746.10	87.38%
少数股东权益	499,125.44	22.95%	370,269.82	15.13%	352,508.88	13.01%	363,622.19	12.62%
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%	2,881,368.29	%

(2) 资产结构及主要科目分析

2020-2023年9月末，交易对手盐高新的资产分别为691.14亿元、790.84亿元、852.59亿元和911.33亿元，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。

盐高新资产结构稳定，2020-2023年9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690.28亿元，占总资产的比重分别为76.95%、76.42%、75.04%和75.74%，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9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221.05亿元，占总资产的比重分别为23.05%、23.58%、24.96%和24.26%，非流动资产占比相对较小。

从具体构成上来看，盐高新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9月末公司的资产构成情况（单位：万元、%）

项目	2020年度		2021年度		2022年度		2023年9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	1,455,351.33	21.06%	1,318,053.13	16.67%	604,652.46	7.09%	624,002.01	6.85%
交易性金融资产	7,095.38	0.10%	1,816.82	0.02%	2,532.82	0.03%	2,307.82	0.03%
应收票据及应收账款								
应收票据	83,050.74	1.20%	197,980.63	2.50%	202,414.08	2.37%	297,172.36	3.26%
应收账款	40,346.81	0.58%	23,819.39	0.30%	149.8	0.00%	40.00	0.00%
应收账款	42,703.93	0.62%	174,161.24	2.20%	202,264.28	2.37%	297,172.36	3.26%
预付款项	152,335.88	2.20%	120,143.49	1.52%	149,089.34	1.75%	137,001.90	1.50%
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%	1,848,014.09	20.28%
存货	2,235,896.03	32.35%	2,672,456.24	33.79%	3,221,090.33	37.78%	3,540,323.33	38.85%
其他流动资产	216,868.75	3.14%	300,113.71	3.79%	449,954.13	5.28%	453,904.68	4.98%
流动资产合计	5,318,004.36	76.95%	6,043,836.35	76.42%	6,397,635.64	75.04%	6,902,766.20	75.74%
非流动资产：		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
可供出售金融资产	232,228.09	3.36%		0.00%		0.00%		0.00%
其他权益工具投资			127,948.91	1.62%	114,724.80	1.35%	122,277.39	1.34%
其他非流动金融资产			24,878.64	0.31%	103,000.02	1.21%	105,400.85	1.16%

产								
长期应收款	162,839.19	2.36%	212,839.19	2.69%	367,339.19	4.31%	367,339.19	4.03%
长期股权投资	111,301.96	1.61%	189,820.31	2.40%	117,965.07	1.38%	118,169.86	1.30%
投资性房地产	705,671.32	10.21%	904,290.44	11.43%	971,226.08	11.39%	1,074,483.99	11.79%
固定资产(合计)	81,901.99	1.19%	73,343.81	0.93%	48,916.57	0.57%	52,655.78	0.58%
在建工程(合计)	227,029.77	3.28%	318,517.17	4.03%	401,559.75	4.71%	366,876.30	4.03%
无形资产	10,587.49	0.15%	9,185.99	0.12%	1,675.26	0.02%	1,617.61	0.02%
长期待摊费用	701.93	0.01%	990.07	0.01%	627.57	0.01%	459.43	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%		0.00%		0.00%		0.00%
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%	2,210,535.56	24.26%
资产总计	6,911,388.67	100.00%	7,908,424.32	100.00%	8,525,924.72	100.00%	9,113,301.76	100.00%

1) 货币资金

2020-2023年9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62.40亿元，占资产总计的比重分别为21.06%、16.67%、7.09%和6.85%。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年末盐高新货币资金明细表（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9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29.72亿元，占资产总计的比重分别为0.62%、2.20%、2.37%和3.26%。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年末盐高新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9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13.70亿元，占资产总计的比重分别为2.20%、1.52%、1.75%和1.50%。截至2022年末，公司预付款项按均为购房款。

2022年末盐高新预付款项月前五名表（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9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184.80亿元，占资产总计的比重分别为16.87%、18.12%、20.74%和20.28%。2022年，公司其他应收款较上年末增加33.46亿元，增长23.35%。

2022年末盐高新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9月末，公司存货分别为223.59亿元、267.25亿元、322.11亿元和354.03亿元，占资产总计的比重分别为32.35%、33.79%、37.78%和38.85%。2022年末，公司存货同比上年末增加54.86亿元，增长20.53%。截至2022年末，公司存货构成主要是合同履行成本304.54亿元。

2022年末盐高新存货明细表（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9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36.74亿元，占资产总计的比重分别为2.36%、2.69%、4.31%和4.03%。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年末盐高新长期应收款明细表（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9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107.45亿元，占资产总计的比重分别为10.21%、11.43%、11.39%和11.79%。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年末盐高新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9月末，公司固定资产分别为8.19亿元、7.33亿元、4.89亿元和5.27亿元，占资产总计的比重分别为1.19%、0.93%、0.57%和0.58%。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年末盐高新固定资产明细表（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9月末，公司在建工程分别为22.70亿元、31.85亿元、40.16亿元和36.69亿元，占资产总计的比重分别为3.28%、4.03%、4.71%和4.03%。截至2022年末，公司固定资产全部为工程项目。

2022年末盐高新在建工程明细表（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9月末，盐高新的负债总额分别为473.68亿元、546.08亿元、581.62亿元和623.19亿元。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257.46亿元，占总负债的比重分别为34.93%、44.21%、40.35%和41.31%，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9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365.73亿元，占总负债的比重分别为65.07%、55.79%、59.65%和58.69%，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9月末公司的负债构成情况（单位：万元、%）

	2020年度		2021年度		2022年度		2023年9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	445,500.81	9.41%	474,759.84	8.69%	587,116.38	10.09%	769,236.28	12.34%
应付票据及应付账款	152,567.70	3.22%	31,281.27	0.57%	184,272.97	3.17%	114,589.64	1.84%
应付票据	106,008.00	2.24%	20,000.00	0.37%	165,000.00	2.84%	92,000.00	1.48%
应付账款	46,559.70	0.98%	11,281.27	0.21%	19,272.97	0.33%	22,589.64	0.36%
预收款项	3,466.43	0.07%	2,274.94	0.04%	1,844.16	0.03%	2,414.80	0.04%
合同负债		0.00%	3,856.25	0.07%	5,629.66	0.10%	3,700.54	0.06%
应付职工薪酬	2.4	0.00%	1.3	0.00%	5.02	0.00%	13.15	0.00%
应交税费	72,917.53	1.54%	90,142.64	1.65%	61,305.95	1.05%	73,881.11	1.19%
其他应付款(合计)	102,864.98	2.17%	51,622.94	0.95%	51,674.36	0.89%	75,556.38	1.21%
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%	1,534,790.92	24.63%

其他流动负债		0.00%	19,314.38	0.35%	702.46	0.01%	446.11	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%	2,574,628.95	41.31%
非流动负债:		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
长期借款	1,491,260.30	31.48%	1,313,507.20	24.05%	1,768,323.85	30.40%	1,586,179.85	25.45%
应付债券	1,229,262.07	25.95%	1,274,200.41	23.33%	1,149,259.82	19.76%	1,490,837.75	23.92%
长期应付款(合计)	301,206.62	6.36%	365,395.39	6.69%	364,060.41	6.26%	703,034.10	11.28%
递延所得税负债	60,276.74	1.27%	93,359.79	1.71%	124,333.83	2.14%	131,997.82	2.12%
递延收益-非流动 负债	311.86	0.01%		0.00%		0.00%		0.00%
其他非流动负债		0.00%	329.41	0.01%	63,317.00	1.09%	45,255.00	0.73%
非流动负债合计	3,082,317.60	65.07%	3,046,792.19	55.79%	3,469,294.91	59.65%	3,657,304.52	58.69%
负债合计	4,736,776.56	100.00%	5,460,849.56	100.00%	5,816,236.87	100.00%	6,231,933.47	100.00%

1) 短期借款

2020-2023年9月末短期借款余额分别为44.55亿元、47.48亿元、58.71亿元和76.92亿元，占负债总计的比重分别为9.41%、8.69%、10.09%和12.34%。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年末盐高新短期借款明细表(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9月末应付票据余额分别为10.60亿元、2.00亿元、16.50亿元和9.20亿元，占负债总计的比重分别为2.24%、0.37%、2.84%和1.48%。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年末盐高新应付票据明细表(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9月末应付账款余额分别为4.66亿元、1.13亿元、1.93亿元和2.26亿元，占负债总计的比重分别0.98%、0.21%、0.33%和0.36%。2022年公司应付账款主要是未结算工程款。

2022年末盐高新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9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7.56亿元，占负债总额的比例分别为2.17%、0.95%、0.89%和1.21%。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年末盐高新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9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153.48亿元，占负债总计的比重分别18.52%、31.88%、25.01%和41.31%。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年末盐高新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9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158.62亿元，占负债总计的比重分别为31.48%、24.05%、30.40%和25.45%。2022

年，公司长期借款增加 45.48 亿元，增长 34.63%。截止 2022 年末，公司长期借款构成分贝为信用借款 32.00 亿元、保证借款 88.19 亿、抵押借款 28.97 亿元和质押借款 27.67 亿元。

2022 年末盐高新长期借款明细表（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 9 月末公司应付债券 122.93 亿元、127.42 亿元、114.93 亿元和 149.08 亿元，占负债总计的比重分别为 25.95%、23.33%、19.76%和 23.92%。

8) 长期应付款

2020-2023 年 9 月末公司长期应付款 30.12 亿元、36.54 亿元、36.41 亿元和 70.30 亿元，占负债总计的比重分别为 6.36%、6.69%、6.26%和 11.28%。截至 2022 年末，公司长期应付款全部为融资租赁款。

2022 年末盐高新长期应付款明细表（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

盐高新 2020-2023 年 9 月末经营情况（单位：亿元、%）

科目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 9 月
营业收入	238,617.96	264,329.95	292,149.12	240,723.12
营业利润率	27.10%	29.12%	35.86%	21.16%
营业净利率	19.75%	21.37%	23.91%	17.08%
销售毛利率	27.63%	23.33%	21.03%	18.62%

2020-2023 年 9 月末，盐高新实现营业收入分别为 23.86 亿元、26.43 亿元、29.21 亿元和 24.07 亿元，公司近年来营业收入保持持续增长。

2020-2023 年 9 月末，公司营业利润率分别为 27.10%、29.12%、35.86%和 21.16%；销售毛利率分别为 27.63%、23.33%、21.03%和 18.62%。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

盐高新 2020-2023 年 9 月末现金流情况 (单位: 万元)

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-9 月
经营活动现金流入小计	1,050,268.95	751,955.35	806,282.58	610,251.57
经营活动现金流出小计	1,102,163.57	945,203.94	1,219,791.38	687,801.35
经营活动产生的现金流量净额	-51,894.61	-193,248.59	-413,508.80	-77,549.78
投资活动现金流入小计	172,464.11	59,413.04	50,479.54	826.80
投资活动现金流出小计	742,733.96	310,325.58	390,527.09	61,610.58
投资活动产生的现金流量净额	-570,269.85	-250,912.53	-340,047.56	-60,783.78
筹资活动现金流入小计	3,038,712.43	2,951,884.95	3,217,612.30	2,598,562.73
筹资活动现金流出小计	2,313,145.29	2,578,627.86	2,781,059.53	2,502,256.98
筹资活动产生的现金流量净额	725,567.13	373,257.09	436,552.77	96,305.74
现金及现金等价物净增加额	103,402.67	-66,787.12	-317,003.55	-42,027.82

经营活动方面, 2020-2023 年 9 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 -7.75 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。

筹资活动方面, 2020-2023 年 9 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 9.63 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

盐高新 2020-2023 年 9 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 9 月
资产负债率 (%)	68.54%	69.05%	68.22%	68.38%
流动比率	3.21	2.5	2.73	2.68
速动比率	1.86	1.4	1.35	1.31

从短期偿债能力来看 2020-2023 年 9 月末公司流动比率分别为 3.21、2.50、2.73 和 2.68, 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 1.31, 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 9 月末公司资产负债率分别为 68.54%、69.05%、68.22%和 68.38%, 整体有略微波动, 但处于合理水平, 公司长期偿债压力较低。

总体来看，公司具备合理的长期和短期偿债能力，且公司资产流动资产规模大，以及土地资产的增值为负债提供了一定的保障。

八、融资及担保情况

1、对外融资

截至2023年9月末，盐城高新集团对外融资余额582.93亿元，其中银行贷款264.03亿元，占比45.29%；债券融资173.32亿元，占比29.73%；信托融资95.60亿元，占比16.40%；租赁融资42.37亿元，占比7.41%；其他融资7.63亿元，占比1.33%，公司其他融资分别为商业保理和定向融资等。公司融资方式相对较为丰富，但相对较为集中，负债结构主要集中在银行融资，银行借款占比最高，融资成本相对较低。未来公司将持续拓宽债券等融资渠道，进一步提高银行和债券等渠道融资比例，增强筹资能力。

截至2023年9月末盐城高新集团融资方式明细表（单位：亿元）

项目	银行	债券	信托	租赁	其他	合计
金额	2,640,271.67	1,733,174.72	955,954.25	423,678.26	76,255.00	5,829,333.90
占比	45.29%	29.73%	16.40%	7.27%	1.31%	100.00%

盐城高新集团2023年-2025年和2026年及以后到期债务余额分别为40.33亿元、218.66亿元、125.98亿元和197.97亿元。公司债务相对多的集中在2024年。截至2023年9月末，公司流动资产690.28亿元，其中货币资金为62.40亿元，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	403,268.83	2,186,567.19	1,259,766.69	1,979,731.19	5,829,333.90
占比	6.92%	37.51%	21.61%	33.96%	100.00%

2、对外担保

截止2023年9月末，盐城高新集团对外担保余额为184.86亿元，其中对国企担保余额为178.52亿元，占比96.57%；对民企担保余额为6.34亿元，占比3.43%。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

根据中诚信 2023 年 6 月 27 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

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:

验证码: 

查询结果

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

第四节-资金用途

一、资金用途

信托资金用于偿还金融机构借款。归还金融机构借款的本金和利息合计不低于2.5亿元。

第五节-还款来源分析

一、第一还款来源—融资人可支配收入

融资人盛州控股是盐都区重要的基础设施建设主体，是盐城城西南片区重要的城市开发和产业投资的重要承担者，业务多元化发展，具体负责基础设施建设、土地开发整理等业务，其中土地开发整理业务具有较强的区域专营性。

根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2023 年 12 月 1 日出具的跟踪评级报告，盐城盛州投资控股集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。截至 2023 年 9 月末，公司总资产规模达 402.10 亿元，净资产 200.97 亿元，资产负债率为 50.02%；2023 年 1-9 月公司营业收入为 13.47 亿元，净利润 2.02 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

担保方盐城高新区投资集团有限公司成立于 2009 年 9 月 23 日，公司注册资本 500,000 万元人民币，法人代表孙瑞红，股东为盐城市人民政府（100.00%），实际控制人为盐城市人民政府。盐城高新区投资集团有限公司是盐城国家高新技术产业开发区重要的基础设施投资建设及土地整理主体，公司承担盐城高新区范围内道路、绿化工程基础设施和配套工程等项目建设。

公司自成立以来，资产规模和营业收入不断增厚，发展前景较好。根据 2023 年 6 月 27 日，中诚信国际信用评级有限责任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 9 月末，公司总资产规模达 911.33 亿元，净资产 288.14 亿元，资产负债率为 68.38%；2023 年 1-9 月公司营业收入为 24.07 亿元，净利润 4.11 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）融资人偿债能力较强

融资人盛州控股是盐都区重要的基础设施建设主体，是盐城城西南片区重要的城市开发和产业投资的重要承担者，业务多元化发展，具体负责基础设施建设、土地开发整理等业务，其中土地开发整理业务具有较强的区域专营性。

根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2023 年 12 月 1 日出具的跟踪评级报告，盐城盛州投资控股集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。截至 2023 年 9 月末，公司总资产规模达 402.10 亿元，净资产 200.97 亿元，资产负债率为 50.02%；2023 年 1-9 月公司营业收入为 13.47 亿元，净利润 2.02 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）担保方担保能力雄厚

担保方盐城高新区投资集团有限公司成立于 2009 年 9 月 23 日，公司注册资本 500,000 万元人民币，法人代表孙瑞红，股东为盐城市人民政府（100.00%），实际控制人为盐城市人民政府。盐城高新区投资集团有限公司是盐城国家高新技术产业开发区重要的基础设施投资建设及土地整理主体，公司承担盐城高新区范围内道路、绿化工程基础设施和配套工程等项目建设。

公司自成立以来，资产规模和营业收入不断增厚，发展前景较好。根据 2023 年 6 月 27 日，中诚信国际信用评级有限责任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 9 月末，公司总资产规模达 911.33 亿元，净资产 288.14 亿元，资产负债率为 68.38%；2023 年 1-9 月公司营业收入为 24.07 亿元，净利润 4.11 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。