

中国金谷国际信托有限责任公司  
金谷·锐银 691 号集合资金信托计划  
尽职调查报告

## 目录

<b>第一节-信托概况</b> .....	<b>3</b>
<b>第二节-发行人情况分析</b> .....	<b>3</b>
一、基本情况.....	3
二、股权结构.....	4
三、公司治理及组织结构.....	4
四、合并范围内子公司情况.....	6
五、公司经营情况.....	7
六、公司财务情况.....	8
七、综合评价.....	19
<b>第三节-担保人情况分析</b> .....	<b>20</b>
一、基本情况.....	20
二、股权结构.....	20
三、公司治理.....	21
四、合并范围内子公司情况.....	26
五、所处行业分析.....	26
六、公司经营情况.....	33
七、公司财务情况.....	36
八、综合评价.....	54
<b>第四节-区域经济和财政情况分析</b> .....	<b>55</b>
一、盐城市区域经济情况分析.....	55
(一) 区域概况.....	55
(二) 地区经济发展情况.....	55
二、盐城市财政情况分析.....	56
<b>第五节-交易方案</b> .....	<b>57</b>
(一) 信托计划要素.....	57
(二) 交易结构.....	58
(三) 交易结构图.....	59
(四) 风险防范措施.....	59

## 第一节-信托概况

中国金谷国际信托有限责任公司拟设立“金谷·锐银691号集合资金信托计划”（以下简称“本信托”）。信托总规模不超过【5】亿元，具体金额以本信托实际发放的信托资金为准。本信托计划期限为无固定期限，各期期限为【2】+N年。信托资金用于投资盐城海瀛控股集团有限公司（以下简称“发行人”或“海瀛控股”）发行的永续债权权益投资计划（以下简称“永续债”）。发行人将该笔永续债作为权益工具科目列入所有者权益，发行前应提供会计师事务所出具的对此类交易结构（含所有交易条件）认定为权益属性的专业意见，发行人主管部门或股东单位出具同意发行本永续债的批复。海瀛控股将信托资金最终用于偿还自身及其子公司金融机构借款、债券，放款前向我司提供资金用途相关材料，确保信托资金不得用于固定资产、股权投资，不得用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途，并于用款后向我司提供用款凭证。发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。

由盐城城北开发建设投资有限公司（以下简称“保证人”或“城北开投”）为海瀛控股对于本永续债的支付义务提供连带责任保证担保并出具有效决议。

在信托文件中披露永续债权式权益性投资在投资标的企业破产清算时，清偿顺序劣后于普通债权，优先于优先股和普通股。发行前将取得由会计师事务所出具的对本信托计划认定为永续债权式权益性投资的文件及政府主管单位/股东单位出具的发行永续债的相关批复。

## 第二节-发行人情况分析

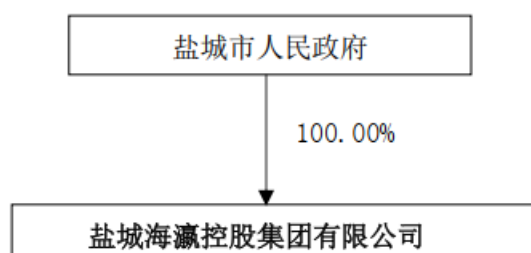
### 一、基本情况

企业名称	盐城海瀛控股集团有限公司
成立日期:	2012-06-15
注册资本:	500,000 万
实收资本	500,000 万
经营范围:	许可项目：建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：土地整治服务；企业总部管理；园区管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；创业空间服务；科技推广和应用服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；私募基金管理服务

	(须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动)；创业投资（限投资未上市企业）；建筑用钢筋产品销售；树木种植经营；林业产品销售；非居住房地产租赁；住房租赁（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）
--	--

## 二、股权结构

海瀛控股的股东及实际控制人为盐城市人民政府，持有海瀛控股100%股权。截至2023年6月末，公司股权结构如下图所示：



## 三、公司治理及组织结构

### （一）公司治理

公司是按照现代企业制度以及《中华人民共和国公司法》和其它有关法律法规组建的有限责任公司，建立了较为完善的法人治理结构。公司设立了以董事会、监事会以及经营管理层两会一层为结构的治理机制。

### 出资人

盐城市人民政府授权盐城市亭湖区人民政府履行国有资产出资人的职责。下列事项由出资人研究决定：

- （1）委派或更换公司董事、从董事会成员中指定公司董事长，决定公司董事的报酬及奖惩事项；
- （2）批准公司董事会拟订或修改的公司章程；
- （3）根据需要向公司委派监事和财务总监；
- （4）决定公司的合并、分立、解散、增减资本和发行债券等；

(5) 授权方规定的其他权利。

当公司发生重大决策失误及重大经营失误，被授权方有临时处置权。

## **董事会**

根据《公司法》，公司不设股东会，设董事会。董事会是公司的决策机构，决定公司的重大事项。

董事会由五人组成（含职工代表一人），设董事长一名。董事由被授权方委派或更换，董事中的职工代表由公司职工民主选举产生，董事长由被授权方从董事会成员中指定。董事会可视需要下设办事机构。公司的董事长、董事，未经被授权方的同意，不得兼任其他有限公司、股份有限公司或者其他经营组织的负责人。董事每届任期三年，可连选连任。董事会对被授权方负责，行使下列职权：

- (1) 审定公司的经营方针、发展规划、投融资方案和年度经营计划；
- (2) 审定公司年度财务预算、决算方案；
- (3) 决定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 聘任或解聘公司总经理，决定其报酬和奖惩事项。根据总经理的提名，聘任或者解聘财务负责人，决定其报酬事项；
- (5) 制定公司的基本规章；
- (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公司国有资产投资收益；
- (8) 根据授权范围决定公司重大投资决策和资产经营方式；
- (9) 拟定国有资产产权转让或产权收购方案；拟定公司增加或者减少注册资本的方案，对子公司增加或者减少注册资本作出本公司的决定；
- (10) 批准全资子公司章程。决定全资子公司的董事人选，指定董事长，并决定其收入；向控股子公司、参股企业委派代表并对其进行考核；
- (11) 被授权方授予公司董事会的其他职权等。

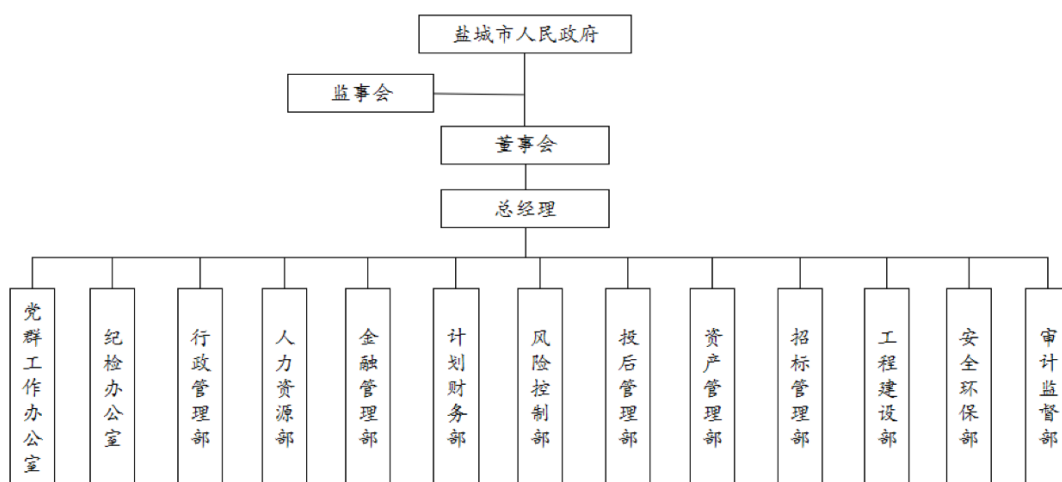
## **监事会**

监事会由五人组成，其中公司职工代表二人。监事会中的职工代表由公司职工选举产生。被授权方委派和政府其他部门派出的监事人数不得超过监事会成员总数的三分之二。公司董事会成员、经理和财务负责人不能兼任监事。监事会主席由被授权方在监事会成员中指定。监事的任期每届为三年，监事连任不得超过两届。

公司设总经理1名，由董事会聘任或者解聘，总经理对董事会负责。

## (二)组织结构

公司组织结构图如下：



## 四、合并范围内子公司情况

2022年末，海瀛控股全资、控股公司共18家，具体情况如下：

2022年末子公司基本情况一览表

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	取得方式
1	盐城海之达贸易有限公司	8,800.00	100	设立
2	盐城环保会展交易有限公司	1,000.00	100	同控合并
3	江苏中科重工股份有限公司	10,800.00	50.3	非同控合并
4	盐城润瀛实业投资有限公司	100,000.00	100	设立
5	上海摩辰茨贸易有限公司	3,000.00	100	设立
6	江苏嘉亭实业投资有限公司	300,000.00	100	同控合并
7	盐城宝瓶湖实业发展有限公司	300,000.00	100	设立

8	盐城市丰瀛环保有限公司	1,000.00	100	设立
9	盐城市辰瀛环保有限公司	80,000.00	100	设立
10	盐城市诚瀛城市建设发展有限公司	1,000.00	100	设立
11	盐城市春瀛环保有限公司	1,000.00	100	设立
12	江苏环科碳资产管理有限公司	10,000.00	100	设立
13	盐城市嘉瀛城市建设发展有限公司	100,000.00	100	设立
14	盐城市亭瀛实业有限公司	10,000.00	100	设立
15	盐城市亭湖区卓瀛城市开发建设有限公司	50,000.00	100	设立
16	盐城市环瀛实业有限公司	10,000.00	100	设立
17	盐城市南青管理服务有限公司	500	100	设立
18	盐城亭湖招商管理有限公司	1,000.00	100	设立

## 五、公司经营情况

海瀛控股作为盐城市重要的城市基础设施建设主体, 主营业务包括四大板块: 基础设施建设业务、电力设备制造加工业务、商品销售业务、工程施工。各业务板块的概况如下:

业务板块	概要介绍
基础设施建设业务	公司的市政基础设施建设业务主要由公司本部及子公司嘉亭实业运营, 主要负责环保科技城和亭湖区内基础设施建设。公司基础设施建设业务主要是接受项目业主的委托, 根据项目可行性研究报告等建设方案对基础设施及相关的附属设施进行施工建设, 验收合格后移交至委托方。公司本部的基础设施建设业务委托方为江苏盐城环保科技城管理委员会、盐城市住房和城乡建设局, 其中, 公司与管委会签订《基础设施工程项目建设协议》及《基础设施工程项目建设协议之补充协议》, 与盐城市住建局签订《基础设施项目委托代建框架协议》; 公司子公司嘉亭实业与亭湖区人民政府以及盐城南洋经济发展实业有限公司签订《委托建设协议》。
电力设备加工制造业务	公司的电力设备制造业务由公司下属控股子公司江苏中科重工股份有限公司负责。中科重工专业从事能源动力设备、环保节能设备、化工过程设备及各类水处理设备的设计制造, 承揽各类节能环保及相关技改工程总包业务, 是“哈电集团”、“杭锅集团”、“泰山集团”等国内大、中型动力装备企业的合格分供方及分包制造基地之一。中科重工主要原材料采购自江浙地区, 销售区域为全国大中型电站、发电厂和各类化工企业, 客户主要分布东北、华北、西北以及西南地区。中科重工材料采购是根据客户的订单, 下达材料采购合同, 价格实施比价方法。
商品销售业务	公司销售业务主要由控股子公司盐城海之达贸易有限公司负责。海之达采用传统的批发兼零售销售模式, 利用略低于市场价格的优势获取大额的销售量, 通过大额订单增加其向供应方的议价能力从而降低购买价格, 通过买卖差价赚取收入和利润。销售客户范围从环科城内入驻企业逐渐扩张到江苏省乃至外省地区企业。海之达采购产品主要包括煤炭、电解铜、钢材、铝、乙二醇、聚丙烯等。
工程施工	公司工程施工业务由子公司江苏海瀛腾飞市政建设工程有限公司负责。该公司主要负责项目的招投标和项目的施工, 具有市政公用工程总承包贰级资质、建筑工程施工总承包贰级和建筑装饰装修工程专业承包贰级, 拥有自己的建筑团队、采购团队和监理人员, 主要从事市政道路、污水处理、绿化、厂房、生产楼等基础设施建设。公司严格执行国家住房与城乡建设部关于项目建设回款的相关制度, 在施工期间严格对工程进度进行确认, 剩余工程款在工程交付完毕之后的1年内完成交付。

公司主营业务板块包括基础设施建设业务、电力设备制造加工业务、商品销

售业务、工程施工业务。

## 六、公司财务情况

根据公司海瀛控股提供的经审计并出具的 2020 年度、2021 年度、2022 年度审计报告和 2023 年 3 季度未经审计的财务报表，具体财务数据如下：

### (一) 资产负债表

合并资产负债表（单位：万元）

	2023 年 3 季度	2022 年报	2021 年报	2020 年报
<b>流动资产：</b>				
货币资金	279,778.83	211,945.74	571,283.17	612,736.69
应收票据	--	--	--	16,436.35
应收账款	451,280.91	384,303.61	337,352.81	285,557.38
应收款项融资		691	14,010.14	--
预付款项	34,089.06	16,329.86	11,789.71	40,559.60
其他应收款合计	1,521,511.34	1,571,012.32	1,587,419.22	1,498,567.56
存货	1,172,140.60	929,475.05	932,502.66	812,077.12
其他流动资产	11,359.74	8,384.26	10,545.28	7,379.50
<b>流动资产合计</b>	<b>3,470,160.48</b>	<b>3,122,141.83</b>	<b>3,464,902.98</b>	<b>3,273,314.20</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产		--	--	364,345.54
其他债权投资	1,036.30	2,198.20	1,053.00	--
长期股权投资	347,647.66	341,477.87	332,855.64	200,697.36
其他非流动金融资产	393,307.16	386,907.16	382,592.10	--
投资性房地产	636,664.34	635,107.34	470,815.80	223,204.44
固定资产合计	149,705.83	152,517.56	283,381.58	278,993.12
在建工程合计	402,540.10	270,612.30	156,316.27	40,135.72
无形资产	433,334.04	378,791.90	47,780.58	42,569.42
商誉	3,957.93	3,957.93	3,957.93	3,957.93
长期待摊费用		1.41	213.97	3,807.04
递延所得税资产	1,885.30	1,885.30	1,227.00	927.33
其他非流动资产	8,270.36	8,270.36	9,932.98	5,850.21
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,378,349.01</b>	<b>2,181,727.34</b>	<b>1,690,126.85</b>	<b>1,164,488.12</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,848,509.49</b>	<b>5,303,869.17</b>	<b>5,155,029.83</b>	<b>4,437,802.31</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	389,264.08	308,212.38	394,514.17	349,310.00
应付票据	52,435.71	80,710.00	40,151.48	92,051.74
应付账款	92,252.59	77,728.09	64,818.83	77,016.59
预收款项	513.01	616.02	520.9	3,575.33
合同负债	728.32	447.86	531.95	--
应付职工薪酬	20.33	1,284.93	814.56	710.88
应交税费	101,871.67	103,176.16	92,347.48	77,131.33



其他应付款合计	264,658.12	172,520.90	68,329.87	54,261.79
一年内到期的非流动负债	589,751.80	787,510.22	681,486.78	416,613.54
其他流动负债	69,370.59	180,090.36	230,910.87	179,016.68
<b>流动负债合计</b>	<b>1,560,866.22</b>	<b>1,712,296.92</b>	<b>1,574,426.87</b>	<b>1,249,687.89</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	1,268,945.56	955,787.89	647,361.51	811,291.38
应付债券	543,236.58	226,019.92	448,687.78	244,489.42
长期应付款合计	229,605.26	190,712.06	237,348.92	175,367.56
递延所得税负债	16,045.30	16,085.78	11,840.55	11,516.37
其他非流动负债	75,804.00	61,155.00	119,109.00	73,033.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,133,636.70</b>	<b>1,449,760.65</b>	<b>1,464,347.75</b>	<b>1,315,697.73</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,694,502.92</b>	<b>3,162,057.56</b>	<b>3,038,774.63</b>	<b>2,565,385.61</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	1,347,813.42	1,347,813.42	1,347,813.42	1,138,124.86
其他综合收益	30,148.13	30,269.56	29,562.24	29,056.41
专项储备	8.33	8.33	11.78	--
盈余公积	18,823.46	18,823.46	17,521.93	13,791.38
一般风险准备		--	--	15.66
未分配利润	245,859.41	233,424.92	209,693.83	167,286.96
归属于母公司所有者权益合计	2,142,652.76	2,130,339.70	2,104,603.20	1,848,275.28
少数股东权益	11,353.81	11,471.91	11,652.00	24,141.42
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,154,006.57</b>	<b>2,141,811.61</b>	<b>2,116,255.21</b>	<b>1,872,416.70</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,848,509.49</b>	<b>5,303,869.17</b>	<b>5,155,029.83</b>	<b>4,437,802.31</b>

近年来随公司业务开展，资产规模和负债规模均呈现增长趋势。近三年及一期，公司总资产分别为 4,437,802.31 万元、5,155,029.83 万元、5,303,869.17 万元和 5,848,509.49 万元，同期，负债规模分别为 2,565,385.61 万元、3,038,774.63 万元、3,162,057.56 万元和 3,694,502.92 万元。2021 年末公司资产总额较 2020 年末增加 717,227.52 万元，增幅为 16.16%，主要系长期股权投资、投资性房地产以及在建工程等增加所致，2022 年末公司资产总额较 2021 年末增加 148,839.34 万元，增幅为 2.89%。如下为海瀛控股的资产负债表的分析：

### 1. 资产情况分析

	2023 年 3 季度		2022 年报		2021 年报		2020 年报	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产:</b>								
货币资金	279,778.83	4.78%	211,945.74	4.00%	571,283.17	11.08%	612,736.69	13.81%
应收票据	0	0.00%	--	--	--	--	16,436.35	0.37%
应收账款	451,280.91	7.72%	384,303.61	7.25%	337,352.81	6.54%	285,557.38	6.43%
应收款项融资		0.00%	691	0.01%	14,010.14	0.27%	--	--
预付款项	34,089.06	0.58%	16,329.86	0.31%	11,789.71	0.23%	40,559.60	0.91%
其他应收款合计	1,521,511.34	26.02%	1,571,012.32	29.62%	1,587,419.22	30.79%	1,498,567.56	33.77%

存货	1,172,140.60	20.04%	929,475.05	17.52%	932,502.66	18.09%	812,077.12	18.30%
其他流动资产	11,359.74	0.19%	8,384.26	0.16%	10,545.28	0.20%	7,379.50	0.17%
<b>流动资产合计</b>	<b>3,470,160.48</b>	<b>59.33%</b>	<b>3,122,141.83</b>	<b>58.87%</b>	<b>3,464,902.98</b>	<b>67.21%</b>	<b>3,273,314.20</b>	<b>73.76%</b>
<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产			--		--		364,345.54	8.21%
其他债权投资	1,036.30	0.02%	2,198.20	0.04%	1,053.00	0.02%	--	
长期股权投资	347,647.66	5.94%	341,477.87	6.44%	332,855.64	6.46%	200,697.36	4.52%
其他非流动金融资产	393,307.16	6.72%	386,907.16	7.29%	382,592.10	7.42%	--	
投资性房地产	636,664.34	10.89%	635,107.34	11.97%	470,815.80	9.13%	223,204.44	5.03%
固定资产合计	149,705.83	2.56%	152,517.56	2.88%	283,381.58	5.50%	278,993.12	6.29%
在建工程合计	402,540.10	6.88%	270,612.30	5.10%	156,316.27	3.03%	40,135.72	0.90%
无形资产	433,334.04	7.41%	378,791.90	7.14%	47,780.58	0.93%	42,569.42	0.96%
商誉	3,957.93	0.07%	3,957.93	0.07%	3,957.93	0.08%	3,957.93	0.09%
长期待摊费用		0.00%	1.41	0.00%	213.97	0.00%	3,807.04	0.09%
递延所得税资产	1,885.30	0.03%	1,885.30	0.04%	1,227.00	0.02%	927.33	0.02%
其他非流动资产	8,270.36	0.14%	8,270.36	0.16%	9,932.98	0.19%	5,850.21	0.13%
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,378,349.01</b>	<b>40.67%</b>	<b>2,181,727.34</b>	<b>41.13%</b>	<b>1,690,126.85</b>	<b>32.79%</b>	<b>1,164,488.12</b>	<b>26.24%</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,848,509.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,303,869.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,155,029.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,437,802.31</b>	<b>100.00%</b>

从资产结构看，近三年及一期，公司流动资产分别 3,273,314.20 万元、3,464,902.98 万元、3,348,428.48 万元和 3,470,160.48 万元，占总资产的比重分别为 73.76%、67.21%、58.87%、59.332%。2021 年末公司流动资产较 2020 年末增加 191,588.79 万元，增幅为 5.85%，主要系公司存货和其他应收款增加所致。2022 年末公司流动资产较 2021 年末减少-342,761.15 万元，减幅为 9.89%，主要系公司货币资金减少所致。公司流动资产以货币资金、应收账款、其他应收款和存货为主。

近三年及一期，公司非流动资产分 1,164,488.12 万元、1,690,126.85 万元、2,181,727.34 万元、2,378,349.01 万元，占总资产的比重分别为 26.24%、32.58%和 41.13%%、40.67%。公司非流动资产以长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产和固定资产为主。

#### (1) 货币资金

近三年及一期，公司货币资金分别 612,736.69 万元、571,283.17 万元 211,945.74 万元、279,778.83 万元，占总资产比重分别为 13.81%、11.08%和 4%、4.78%。2020 年末较 2019 年末，货币资金增加 361,858.37 万元，增幅为 144.24%，主要是筹资活动中借款增加导致现金流入增加所致；2021 年末，公司货币资金较 2020 年末减少了 41,453.51 万元，降幅为 6.77%，变动不大；2022 年末，公司货币资金较 2021 年末下降 359,337.43 万元，降幅为 62.90%，主要系购建固定资产、无形资产和其他

长期资产支付的现金较多所致。

## (2) 应收账款

近三年及一期，公司应收账款分别为 285,557.38 万元、337,352.81 万元和 384,303.61 万元、451,280.91 万元，占总资产的比重分别 6.43%、6.54%和 7.25%、7.72%。2020 年末较 2019 年末增加 22,206.23 万元，增幅为 8.43%；2021 年末公司应收账款较 2020 年末增加了 51,795.43 万元，增幅为 18.14%，主要系公司工程施工业务和基础设施代建两板块业务发展迅速，产品交付和工程竣工形成的未结算款项增加所致；2022 年末公司应收账款较 2021 年末增加了 46,950.80 万元，增幅为 13.92%。

### 截至 2023 年 6 月末公司前五大应收账款情况

单位：元、%

单位名称	与本公司关系	余额	占应收账款余额合计数的比例 (%)
盐城南洋经济发展实业有限公司	非关联方	1,088,394,206.54	24.27
盐城市亭湖区住房和城乡建设局	非关联方	855,894,588.06	19.08
江苏盐城环保科技城市管理委员会	非关联方	540,444,769.00	12.05
盐城市亭湖区人民政府	非关联方	478,572,538.94	10.67
盐城兴北实业投资有限公司	关联方	441,370,857.13	9.84
合计		3,404,676,959.67	75.92

## (3) 其他应收款

近三年及一期，公司其他应收款余额分别为 1,498,567.56 万元、1,587,419.22 万元和 1,571,012.32 万元、1,521,511.34 万元，分别占资产总额的 33.77%、30.79%和 29.62%、26.02%，占总资产的比例较大。2021 年末公司其他应收款较 2020 年末增加了 88,851.65 万元，增幅为 5.93%。其他应收款主要系与江苏盐城环保产业园内政府部门及国有企业之间发生的资金往来款。2022 年末公司其他应收款较 2021 年末减少了 16,406.90 万元，减幅为 1.03%，变化不大。

### 截至 2023 年 6 月末公司前五大其他应收款情况

单位：元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例
盐城环科城资产投资运营管理有限公司	往来款	2,581,705,170.12	16.64%
盐城市成泰投资有限公司	往来款	1,804,160,128.12	11.63%
盐城南洋经济发展实业有限公司	往来款	1,474,112,740.84	9.50%
江苏东亭环保科技有限公司	往来款	1,461,090,439.70	9.42%
江苏亭发实业有限公司	往来款	1,210,425,049.28	7.80%
合计	—	8,531,493,528.06	55.00%

#### (4) 存货

近三年及一期，公司存货分别为 812,077.12 万元、932,502.66 万元和 929,475.05 万元、1,172,140.60 万元，占资产总额的比例分别为 11.71%、17.79%和 17.52%、20.04%，金额及占比均较大。公司存货中开发成本占主要部分，主要为公司代建的基础设施开发成本。

项目	2023 年 6 月余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	25,965,933.02		25,965,933.02
在产品	17,623,972.91		17,623,972.91
库存商品	14,979,343.00		14,979,343.00
合同履约成本	10,283,590,983.42		10,283,590,983.42
合计	10,342,160,232.35		10,342,160,232.35

项目	2022 年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	26,295,074.62		26,295,074.62
在产品	51,408,381.61		51,408,381.61
库存商品	24,924,571.71		24,924,571.71
合同履约成本	9,192,122,469.65		9,192,122,469.65
合计	9,294,750,497.59		9,294,750,497.59

#### (5) 长期股权投资

近三年及一期，公司长期股权投资科目余额分别为 200,697.36 万元、332,855.64 万元和 341,477.87 万元、347,647.66 万元，占总资产的比例分别为 4.52%、6.42%和 6.44%、5.94%。2020 年末较 2019 年末减少 90,154.27 万元，降幅为 31.00%，主要系公司退出了对江苏中瀛环保科技有限公司的股权投资。2021 年末公司长期股权投资较 2020 年末增加了 132,158.28 万元，增幅为 65.85%，主要系本期权益法核算的被投资单位盐城兴北实业投资有限公司投资收益增加；2022 年末公司长期股权投资较 2021 年末增加了 8,622.23 万元，增幅为 2.59%。

#### (6) 投资性房地产

近三年及一期，公司投资性房地产分别为 223,204.44 万元、470,815.80 万元、635,107.34 万元和 636,664.34 万元，占总资产的比重分别为 5.03%、9.13%和 11.97%、10.89%。2021 年末公司投资性房地产较 2020 年末增加了 247,611.36 万元，增幅为 110.93%，主要系外购和政府划拨所得。根据 2021 年 1 月 19 日盐城市亭湖区政府国有资产监督管理办公室文件【亭国资（2021）6 号】，关于将原亭湖开发区管委会名下德惠公租房国有产权无偿划拨给江苏嘉亭实业投资有限公司的批复，上述

德惠公租房资产已经江苏明润资产评估造价咨询有限公司评估，评估价值为 62,969,600.00 元；2022 年末公司投资性房地产较 2021 年末增加了 164,291.54 万元，增幅为 34.90%，主要系原自用房产改为出租，自存货、固定资产和在建工程转作投资性房地产并采用公允价值计量所致。

#### (7) 固定资产

最近三年及一期末，公司固定资产分别为 278,993.12 万元、283,381.58 万元和 152,517.56 万元、149,705.83 万元，占总资产的比重分别为 6.29%、5.50%及 2.88%、2.56%。2020 年较 2019 年固定资产大幅减少 67,313.67 万元，降低 19%，主要因为 2020 年 12 月，公司原自用房产改为出租，自固定资产转为投资性房地产并采用公允价值计量；截至 2022 年末，固定资产较 2021 年末减少 130,864.02，减幅为 46.18%，主要系部分房屋建筑物转投资性房地产所致。

## 2. 负债情况分析

	2023 年 3 季度		2022 年报		2021 年报		2020 年报	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	389,264.08	10.54%	308,212.38	9.75%	394,514.17	12.98%	349,310.00	13.62%
应付票据	52,435.71	1.42%	80,710.00	2.55%	40,151.48	1.32%	92,051.74	3.59%
应付账款	92,252.59	2.50%	77,728.09	2.46%	64,818.83	2.13%	77,016.59	3.00%
预收款项	513.01	0.01%	616.02	0.02%	520.9	0.02%	3,575.33	0.14%
合同负债	728.32	0.02%	447.86	0.01%	531.95	0.02%	--	
应付职工薪酬	20.33	0.00%	1,284.93	0.04%	814.56	0.03%	710.88	0.03%
应交税费	101,871.67	2.76%	103,176.16	3.26%	92,347.48	3.04%	77,131.33	3.01%
其他应付款合计	264,658.12	7.16%	172,520.90	5.46%	68,329.87	2.25%	54,261.79	2.12%
一年内到期的非流动负债	589,751.80	15.96%	787,510.22	24.90%	681,486.78	22.43%	416,613.54	16.24%
其他流动负债	69,370.59	1.88%	180,090.36	5.70%	230,910.87	7.60%	179,016.68	6.98%
<b>流动负债合计</b>	<b>1,560,866.22</b>	<b>42.25%</b>	<b>1,712,296.92</b>	<b>54.15%</b>	<b>1,574,426.87</b>	<b>51.81%</b>	<b>1,249,687.89</b>	<b>48.71%</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	1,268,945.56	34.35%	955,787.89	30.23%	647,361.51	21.30%	811,291.38	31.62%
应付债券	543,236.58	14.70%	226,019.92	7.15%	448,687.78	14.77%	244,489.42	9.53%
长期应付款合计	229,605.26	6.21%	190,712.06	6.03%	237,348.92	7.81%	175,367.56	6.84%
递延所得税负债	16,045.30	0.43%	16,085.78	0.51%	11,840.55	0.39%	11,516.37	0.45%
其他非流动负债	75,804.00	2.05%	61,155.00	1.93%	119,109.00	3.92%	73,033.00	2.85%
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,133,636.70</b>	<b>57.75%</b>	<b>1,449,760.65</b>	<b>45.85%</b>	<b>1,464,347.75</b>	<b>48.19%</b>	<b>1,315,697.73</b>	<b>51.29%</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,694,502.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,162,057.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,038,774.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,565,385.61</b>	<b>100.00%</b>

近三年及一期，公司负债规模呈现增长趋势，分别为 2,565,385.61 万元、3,038,774.63 万元、3,162,057.56 万元、3,694,502.92 万元。公司负债总额总体因业务

的扩大呈现增长态势；2021年末较2020年末负债增加473,389.02万元，增幅为18.45%，主要为短期借款、一年内到期的非流动负债、应付债券、其他非流动负债增加所致；2022年末较2021年末负债增加123,282.93万元，增幅为4.06%。

近三年及一期，公司流动负债分别为1,249,687.89万元、1,574,426.87万元、1,712,296.92万元、1,560,866.22万元，占总负债比重分别为48.71%、51.81%、54.15%、42.25%。公司流动负债以短期借款、一年内到期的非流动负债为主。

近三年及一期，公司非流动负债分别为1,315,697.73万元、1,464,347.75万元、1,449,760.65万元、2,133,636.70万元，占总负债比重分别为51.29%、48.19%、48.85%、57.75%。公司非流动负债以长期借款、应付债券和长期应付款为主。

#### (1) 短期借款

近三年及一期，公司短期借款分别为349,310.00万元、394,514.17万元、308,212.38万元、389,264.08万元，占总负债的比重分别为13.62%、12.98%、9.75%、10.54%。2021年末公司短期借款较2020年末增加了45,204.17万元，增幅为12.94%，主要系公司业务规模扩大对短期资金需求增加所致；2022年末公司短期借款较2021年末减少了86,301.79万元，减幅为21.88%，主要为保证借款和质押借款有所减少。

### 近三年及一期公司短期借款情况

单位：万元、%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	124,450.00	30.18	36,875.00	11.96	101,245.00	25.66	148,050.00	42.38
抵押借款	3,500.00	0.85	3,500.00	1.14	37,400.00	9.48	18,100.00	5.18
保证借款	235,513.00	57.11	232,419.20	75.41	255,270.00	64.7	183,160.00	52.43
保证+抵押借款	48,800.00	11.83	35,100.00	11.39	-	0	-	0
应付利息	131.08	0.03	318.18	0.1	599.17	0.15	-	0
合计	412,394.08	100.00	308,212.38	100.00	394,514.17	100	349,310.00	100

#### (2) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期，公司一年内到期的非流动负债分别为416,613.54万元、681,486.78万元、787,510.22万元、589,751.80万元，占总负债的比重分别为16.24%、22.43%、24.90%、15.96%。2021年末公司一年内到期的非流动负债较2020年末增加了264,873.24万元，增幅为63.58%，主要系一年内到期的长期借款、应付债券、长期应付款增加所致；2022年末公司一年内到期的非流动负债较2021年末增加了106,023.44万元，增幅为15.56%，主要是一年内到期的应付债券增加所致

### (3) 长期借款

近三年及一期，公司长期借款分别为 811,291.38 万元、647,361.51 万元、955,787.89 万元、1,268,945.56 万元，占总负债的比重分别为 31.62%、21.30%、30.23%、34.35%。2021 年末公司长期借款较 2020 年末下降了 163,929.87 万元，降幅为 20.21%，主要系银行借款和信托借款到期偿还所致；2022 年末公司长期借款较 2021 年末增加了 308,426.38 万元，增幅为 47.64%，公司长期借款大幅增加，主要为保证借款。

### (4) 应付债券

近三年及一期，公司应付债券分别为 244,489.42 万元、448,687.78 万元、226,019.92 万元、543,236.58 万元，占总负债比重分别为 9.53%、14.77%、7.15%、14.70%。2020 年末较 2019 年末减少 222,667.86 万元，降幅为 49.63%，主要转入一年内到期应付债券较多所致。

## 3.所有者权益分析

近三年及一期，公司所有者权益总额分别为 1,872,416.70 万元、2,116,255.21 万元、2,141,811.61 万元、2,154,006.57 万元。所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润组成。公司所有者权益逐年增长，主要是由于股东增资以及近年来公司业务规模逐年扩张。具体情况如下：

### (1) 实收资本

近三年及一期，公司的实收资本分别为 500,000.00 万元、500,000.00 万元、500,000.00 万元和 500,000.00 万元，占所有者权益的比重分别为 26.70%、23.63%、23.34%、23.21%。

### (2) 资本公积

近三年及一期，公司的资本公积分别为 1,138,124.86 万元、1,347,813.42 万元、1,347,813.42 万元、1,347,813.42 万元，占所有者权益的比重分别为 60.78%、63.69%、62.93%、62.57%。公司 2021 年末资本公积较 2020 年末增加了 209,688.56 万元，增幅为 18.42%，主要系盐城市亭湖区区政府资产划转至本公司以及权益法核算参股的盐城兴北实业投资有限公司增加资本公积所致。

### (3) 未分配利润

近三年及一期，公司的未分配利润分别为 167,286.96 万元、209,693.83 万元、233,424.92 万元、245,859.41 万元，占所有者权益的比重分别 9.3%、9.91%、10.90%、11.41%，呈现增长趋势，系公司净利润逐年结转所致。

## (二) 利润表

合并利润表 (单位: 万元)

	2023年 1-3 季度	2022 年报	2021 年报	2020 年报
<b>一、营业总收入</b>	<b>148,697.96</b>	<b>251,237.47</b>	<b>279,201.03</b>	<b>286,621.60</b>
其中: 营业收入	148,697.96	251,237.47	279,201.03	286,621.60
<b>二、营业总成本</b>	<b>163,830.95</b>	<b>274,943.55</b>	<b>288,685.59</b>	<b>288,905.02</b>
其中: 营业成本	124,318.50	212,945.11	239,699.15	250,049.69
税金及附加	3,471.98	4,543.91	4,752.79	4,182.67
销售费用	398.23	766.24	602.72	679.02
管理费用	12,500.58	17,186.49	17,745.83	15,722.36
研发费用	449.3	318.02	453.63	967.06
财务费用	22,692.36	39,183.77	25,431.47	17,304.21
加: 公允价值变动收益		14,232.61	--	7,323.61
投资收益	5,115.39	9,624.95	19,122.00	1,640.02
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		9,541.95	18,164.63	--
资产处置收益	380.52	58.48	337.91	263.16
资产减值损失		--	--	-1,090.28
信用减值损失		-2,189.84	-1,451.53	--
其他收益	35,427.07	50,381.29	43,690.98	42,404.81
<b>三、营业利润</b>	<b>25,789.99</b>	<b>48,401.42</b>	<b>52,214.80</b>	<b>48,257.90</b>
加: 营业外收入	523.21	241.42	3,040.84	110.42
减: 营业外支出	146.62	463.8	385.32	335.43
<b>四、利润总额</b>	<b>26,166.57</b>	<b>48,179.04</b>	<b>54,870.31</b>	<b>48,032.89</b>
减: 所得税费用	3,388.33	9,470.78	8,836.64	14,771.88
<b>五、净利润</b>	<b>22,778.25</b>	<b>38,708.27</b>	<b>46,033.67</b>	<b>33,261.01</b>

公司营业总收入主要来源于基础设施建设业务、加工业务、商品销售业务和工程施工业务。近三年及一期,公司营业收入总体保持稳定。同期,公司营业总成本分别为 288,905.02 万元、288,905.02 万元、274,943.55 万元和 163,830.95 万元,营业成本总体保持稳定。收入与成本分析详见业务情况板块的分析。

其他收入主要为政府补助,每年公司政府补助的情况相对稳定。

## (三) 现金流量表

合并现金流量表 (单位: 万元)

	2023/3 季报	2022/年报	2021/年报	2020/年报
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>6,060.95</b>	<b>9,043.57</b>	<b>5,064.77</b>	<b>14,017.56</b>
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>466,127.78</b>	<b>628,242.09</b>	<b>662,586.53</b>	<b>563,892.35</b>
销售商品、提供劳务收到的现金	76,202.39	222,093.46	221,498.94	209,691.49
收到的税费返还		4,639.39	4,028.09	1,329.63
收到其他与经营活动有关的现金	389,925.39	401,509.25	437,059.50	352,871.23
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>460,066.84</b>	<b>619,198.52</b>	<b>657,521.76</b>	<b>549,874.79</b>



购买商品、接受劳务支付的现金	341,364.62	204,091.95	284,575.88	207,814.60
支付给职工以及为职工支付的现金	4,406.86	7,745.88	7,218.89	5,522.25
支付的各项税费	5,707.15	9,362.73	9,325.66	4,733.23
支付其他与经营活动有关的现金	108,588.20	397,997.97	356,401.33	331,804.71
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-174,411.12</b>	<b>-123,371.71</b>	<b>-124,308.75</b>	<b>-76,792.96</b>
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,371.67</b>	<b>248.84</b>	<b>10,227.26</b>	<b>4,092.48</b>
收回投资收到的现金	1,325.46	21	8,000.00	1,466.00
取得投资收益收到的现金	46.21	149.55	957.37	75.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		78.29	709.89	2,250.75
收到其他与投资活动有关的现金			560	300
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>175,782.79</b>	<b>123,620.55</b>	<b>134,536.01</b>	<b>80,885.44</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	168,482.79	117,726.55	79,862.86	21,118.08
投资支付的现金	7,300.00	5,894.00	52,639.98	56,900.00
支付其他与投资活动有关的现金			2,033.17	2,867.36
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>170,287.18</b>	<b>-203,617.95</b>	<b>160,393.67</b>	<b>363,607.67</b>
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,869,233.06</b>	<b>1,658,165.18</b>	<b>1,851,481.30</b>	<b>1,891,878.56</b>
吸收投资收到的现金				215,730.00
取得借款收到的现金	1,568,167.62	1,212,853.55	1,415,365.00	1,342,018.18
收到其他与筹资活动有关的现金	301,065.44	445,311.63	436,116.30	334,130.38
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,698,945.88</b>	<b>1,861,783.13</b>	<b>1,691,087.63</b>	<b>1,528,270.89</b>
偿还债务支付的现金	1,022,632.85	1,244,791.76	1,126,778.03	687,764.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	148,278.84	224,643.92	200,096.53	183,963.71
支付其他与筹资活动有关的现金	528,034.19	392,347.45	364,213.07	656,542.68
现金及现金等价物净增加额	1,937.01	-317,946.10	41,149.69	300,832.27
加：期初现金及现金等价物余额	98,645.29	416,591.38	375,441.69	74,609.42
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>100,582.29</b>	<b>98,645.29</b>	<b>416,591.38</b>	<b>375,441.69</b>

### 1、经营活动现金流量

近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 14,017.56 万元、5,064.77 万元、9,043.57 万元、6,060.95 万元。公司 2021 年度经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度减少了 8,952.79 万元，主要系购买商品、接受劳务支付的现金增加所致；公司 2022 年度经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度增加了 3,978.80 万元。

### 2、投资活动现金流量

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-76,792.96 万元、-124,308.75 万元、-123,371.71 万元、-174,411.12 万元。近年来，随着公司业务的扩张，投资不断加大，导致了投资活动产生的现金流量净额呈净流出状态。公司的投资活动现金主要用于购置资产以及股权投资等。

### 3、筹资活动现金流量

近三年及一期，公司筹资活动净现金流量分别是 363,607.67 万元、160,393.67 万元、-203,617.95 万元、170,287.18 万元。近年来，随着公司经营规模的扩张导致资金需求不断扩大，筹资流入规模较大，主要系取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金所致。公司主要依靠银行借款、发行债券、发行债务融资工具等方式融资。

#### (四) 财务指标分析

偿债能力指标表

财务比率	2023-9-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
资产负债率(%)	63.17%	59.62%	58.95%	57.81%
流动资产/总资产(%)	59.33%	58.87%	67.21%	73.76%
流动负债/负债合计(%)	42.25%	54.15%	51.81%	48.71%
偿债能力				
流动比率	2.22	1.82	2.2	2.62
速动比率	1.47	1.28	1.61	1.97

##### (1) 短期偿债能力分析

近三年及一期，公司的流动比率分别为 2.62、2.20、1.82、2.22，速动比率分别为 1.97、1.61、1.28、1.47，均远大于 1 且呈现较高水平，反映公司短期偿债能力较强。从流动资产构成来看，其中货币资金、应收账款、其他应收款和存货占比较大，公司流动资产具有较强的流动性，公司具备较强的短期偿债能力。

##### (2) 长期偿债能力

近三年及一期，公司的资产负债率分别为 57.81%、58.95%、59.62%、63.17%。公司整体负债水平较为稳定合理，长期债务偿还能力良好。

盈利能力指标表

财务比率	2023 年/3 季报	2022 年	2021 年	2020 年
销售净利率(%)	15.32%	15.41%	16.49%	11.6
净资产收益率	1.06%	1.84%	2.38%	2.23%
总资产收益率	0.41%	0.74%	0.96	0.86

近三年及一期，公司净资产收益率分别为 2.23%、2.38%、1.84%、1.06%，总资产收益率分别为 0.86%、0.96%、0.74%、0.41%。公司净资产收益率和总资产收益率 2020 年呈下降趋势，主要系公司 2020 年末净资产和总资产增长较多所致，2021 年有所回升主要系公司主要板块盈利能力增强；2022 年，公司净利润有所下降，净资产收益率随之下降。2023 年 1~9 月，公司营业收入及净利润同比均略有下降。

## 七、综合评价

海瀛控股为国有独资企业，作为盐城市重要的城市基础设施建设主体，主营业务为基础设施建设、工程项目建设业务、商品销售等。公司资产以流动资产为主，偿债能力较强。大公国际于 2023 年 6 月 26 日，对其主体信用等级进行评级，主体评级结果为 AA+，展望稳定。综合考虑，该公司的偿债能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低。

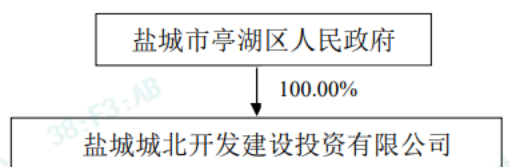
### 第三节-担保人情况分析

#### 一、基本情况

企业名称	盐城城北开发建设投资有限公司
注册资本:	200,000 万
实收资本	200,000 万
经营范围:	许可项目:建设工程施工;房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包(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,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:市政设施管理;自有资金投资的资产管理服务;以自有资金从事投资活动;自然生态系统保护管理;生态保护区管理服务;生态恢复及生态保护服务;土地整治服务;建筑材料销售;树木种植经营;林业产品销售;谷物种植;蔬菜种植;水果种植;食用农产品批发;新鲜水果批发;食用农产品零售;新鲜水果零售;非居住房地产租赁;住房租赁(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)
评级情况	2023年3月27日,远东资信评估有限公司对担保人的主体信用评级为 AA+, 评级展望稳定。

#### 二、股权结构

截至 2023 年 10 月 9 日,公司控股股东和实际控制人为盐城市亭湖区人民政府,股东情况如下:

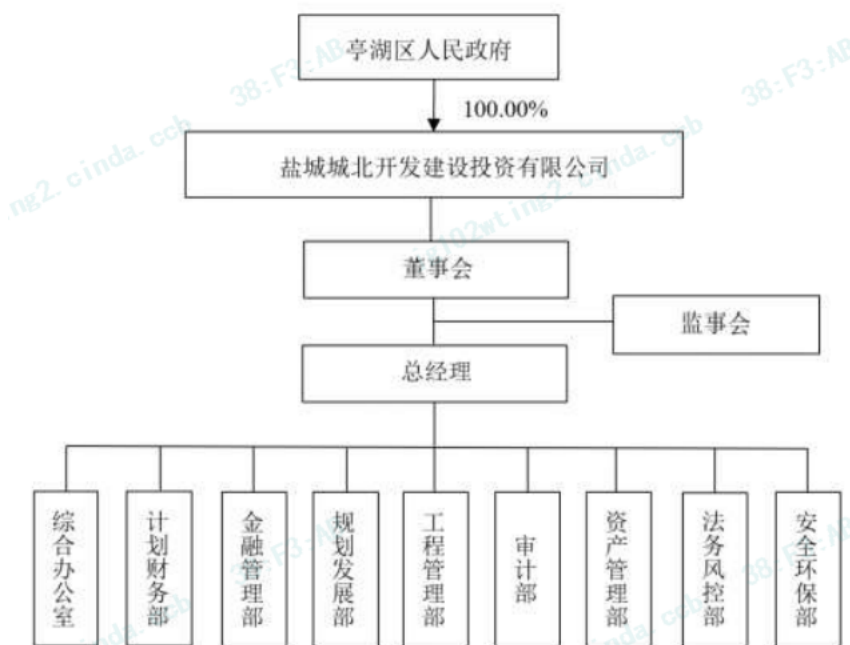


单位:万元、%

股东名称	出资方式	认缴出资	实缴出资	出资比例
盐城市亭湖区人民政府	货币	200,000.00	200,000.00	100.00
合计	-	200,000.00	200,000.00	100.00

### 三、公司治理

#### (一) 治理结构、组织机构设置及运行情况



城北开投根据《中华人民共和国公司法》规定建立和完善法人治理结构，本着高效、精干的原则合理设置内部管理机构，在董事会领导下履行行政管理职能，内设综合办公室、计划财务部、金融管理部、规划发展部、工程管理部、审计部、资产管理部、法务风控部和安全环保部九个职能部门。城北开投各职能部门间分工明确且保持着良好的协作关系。

城北开投的公司治理结构符合《中华人民共和国公司法》的规定。根据公司章程规定，公司建立了健全的股东、董事会、监事会、管理层组成的法人治理结构体系，建立了规范的公司治理结构，制定相关的配套制度，规范董事会、监事会的议事规则和程序，明确董事会及董事长、管理层的各级职权，形成了集中控制、分级管理、权责分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

#### 1、股东

根据《公司章程》规定，城北开投不设股东会，由亭湖区国资办行使股东职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；

- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (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) 公司章程规定的其他职权。

## 2、董事会

公司设立董事会，董事会成员 5 人，其中 4 名董事由亭湖区国资办委派，另 1 名职工董事由公司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。董事会设董事长一人，由亭湖区国资办从董事会成员中指定。

董事会是公司的决策机构，对亭湖区国资办负责，行使下列职权：

- (1) 向亭湖区国资办报告工作；
- (2) 执行亭湖区国资办的决定；
- (3) 确定公司的发展方向和发展规划；
- (4) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (5) 制订公司的年度财务预算和决策方案；
- (6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 制订公司增加或减少注册资本的方案和资产预算；
- (9) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (10) 决定公司年度融资总额，决定公司资产用于融资抵押额度，决定对所投资企业贷款提供担保，决定对其他非关联企业提供担保；
- (11) 收购、兼并其他企业和转让所投资企业产权；
- (12) 制订公司的基本管理制度；
- (13) 决定聘任或者解聘公司总经理、副总经理及财务负责人；负责对经理层的考核，决定其报酬事项；
- (14) 制订公司章程修改草案；

(15) 亭湖区国资办授权的其他事项。

### 3、监事会

公司设立监事会，监事会成员 5 人，由亭湖区国资办委派，其中职工监事由职工代表大会选举。监事任期每届三年，任期届满可连任。监事会设主席一人，由亭湖区国资办在监事会成员中指定。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者董事会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 对公司的经营情况进行监督，评价和记录；

(4) 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；

(5) 《公司法》规定的其他职权。

### 4、管理层

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

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟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总经理、财务负责人；

(7) 聘任或者解聘除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。

### 5、各部门主要职责

城北开投部门设置及职责如下：

(1) 综合办公室：综合办公室职责主要是负责文秘工作，组织起草各种文件、报告、总结等文字工作；负责党务等相关工作，根据上级部署开展相应活动；负责协调联系做好各种活动和会议的组织安排工作；负责做好职工福利和人事有关工作；负责做好单位团队建设和协助做好信访工作；负责做好后勤服务、来客接待；负责做好收发、打字、档案工作；做好领导交办的其他工作。

(2) 计划财务部：计划财务部职责主要是负责做好财务核算，准确、及时、完整地反映公司经营状况和资金运行情况；负责资金分配使用和监督管理工作，严格审核、把关工程款拨付、费用报销及其它财务支出；负责编制并严格执行财务预算和财务计划，检查、分析预算执行情况，及时做好参谋工作；负责积极开展资金筹措工作，做好与财政、税务、银行等相关部门的联系衔接工作，确保有关资金到位和公司正常运行；负责配合做好各类款项的收缴工作；参与做好工程招标、工程验收、材料设备采购及经济合同的签订流程审核；负责下属单位的财务核算监管；做好领导交办的其他工作。

(3) 金融管理部：金融管理部人员配置分为三个小组：银行组、非标债券组、综合组，各小组相互独立又相互配合。工作职责上主要负责拟定融资管理办法，编制年度融资计划及实施方案；积极开拓金融市场，建立多元化的融资渠道，与各融资机构建立和保持良好的合作关系；对集团资产和负债进行全面分析，确定最佳融资方案及融资条件，促进融资协议达成；组织、协调、实施融资项目，对融资项目的成本进行测算和控制；做好项目融资资金的筹集，进行资金分析和调配，监督各项资金的使用，优化资金结构，提高资金使用效益；

(4) 规划发展部：规划发展部职责主要是负责编制和完善规划设计、前期手续相关制度、流程，并监督实施；负责研究拟开发地块的总体规划和布局，组织制定规划方案，审核项目建设过程中的重要设计变更，组织编制项目可行性研究报告；负责开发项目前期手续的申报工作，包括项目建议书及可行性研究报告，建设项目规划意见书，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证及建设工程施工许可证等；办理开发建设项目的节能评估、环境评价、交通评价、人防、消防、园林、交通等方案及施工图审批手续；完成公司领导交办的其它各项工作。

(5) 工程管理部：工程管理部职责主要是负责编制和完善规划设计、前期手续相关制度、流程，并监督实施；负责研究拟开发地块的总体规划和布局，组织制定规划方案；负责参与下属各专业公司设计方案的审查工作，提出意见或建议；负责审核项目建设过程中的重要设计变更；负责组织编制项目可行性研究报告；负责根据拟投资项目定位，协助工程造价组织开发项目的规划、单体设计方案及地质勘查单位的招标工作；办理开发建设项目的节能评估、环境评价、交通评价、人防、消防、园林、交通等方案及施工图审批手续；配合工程管理部门把关涉及使用功能、建筑效果、资金费用有重大调整的施工洽商工作，负责办理涉及使用



功能、建筑效果的设计变更工作；完成公司领导交办的其它各项工作。

(6) 审计部：审计部职责主要是通过日常监督确保公司财务的良好运行，对于公司的会计报表以及其它有关的经济资料进行检查和验证，对于计划财务处的工作给予一定的评价，肯定其成绩，并找出其工作中存在的问题；监督、督促公司财务活动依法进行，保证公司财务的正常运转，监督、督促计划财务处依法履行职责，并对破坏、浪费现象进行检查，防止错误和舞弊，对有关人员进行经济处罚；通过核查、核实公司的财务报告和其他相关的经济数据，从而判断并确定公司的财务状况和运营的合法性，以监督好公司计划财务处的工作。

(7) 资产管理部：资产管理部职责主要是负责建立健全固定资产经营预算制度；负责对公司所有固定资产的总量、结构、分布进行登记、统计、评价和动态管理，建立管理台帐，保管档案资料；负责牵头做好公司各类资产的合理配置，现有资产的经营、保管、维护，实现国有资产保值增值；完成公司领导交办的其他工作。

(8) 法务风控部：法务风控部职责主要是负责主持风控合规部全面工作；建立、健全并完善公司风险控制、合规管理体系；组织制定、优化风险控制、合规管理的制度和流程，并组织实施；对公司重大决策、非常规业务、创新业务、新业务、新产品方案等进行合规、风险审查和评估；对公司及其工作人员的经营管理扣执业行为的合规性进行监督、检查；定期评估各部门、分支机构风险管理和合规管理的有效性，主动发现、有效揭示问题并敦促相关单位及时纠正；统筹管理公司的法律事务工作。

(9) 安全环保部：安全环保部职责主要是负责公司安全生产日常管理工作，制定公司安全生产管理制度；组织开展安全生产知识、技能宣传教育和培训；组织应急疏散救援预案实施和演练；负责环境保护工作；完成公司领导交办的其他工作。

## (二) 内部管理制度

为促进公司规范运作和健康发展，根据《公司法》、《证券法》等法律、行政法规、部门规章的规定，城北开投建立了较为完善和健全的内部管理制度，涵盖了资金管理、内部审计管理、融资管理、风险管理、财务管理、募集资金管理等重大环节，确保了公司各项工作高效有序运行。

#### 四、合并范围内子公司情况

城北开投是控股型公司，主要业务通过下面子公司开展。截至2023年3月末，城北开投纳入公司合并范围的一级子公司共计7家，其中重要一级子公司1家（如下图）。

单位：%、亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	盐城兴北实业投资有限公司	市政基础设施建设、工程施工	55.00	220.13	126.84	93.29	22.28	3.20	否

#### 五、所处行业分析

##### （一）城市基础设施建设行业概况

##### 1、基础设施板块总体情况

城市基础设施是供水、供气、供热、市政设施、公共交通、城市绿化和环境卫生等城市公用事业的物质载体，是城市建设发展实现现代化的必要保障，对社会、经济的持续快速发展起到重要的支撑推动作用。城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，城市化建设也是我国社会主义现代化建设的重要组成部分，城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。加快城市化、城镇化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径。1998年以来，我国城镇化率以每年1.5-2.2个百分点的速度增长，城市已成为我国国民经济发展的主要载体，成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要地域。根据国家统计局发布的《2022年国民经济和社会发展统计公报》显示，截至2021年底，我国城镇化率达到64.72%。截至2022年底，我国城镇化率达到65.22%。城市化进程的加快，必然引发对工程建设的需求。为了加快工程建设步伐，政府一方面增加财政投入，另一方面通过出台一系列政策措施，多渠道引入资金，利用金融杠杆，促进工程建设行业快速发展。

##### 2、行业发展趋势

中国社会科学院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到2030年达到65%左右。同时，预计未来的10-20年间，我国城市人口将处于加速增长时期，每年城市人口将增加1,000多万。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对工程施工建设

的需求必然不断增加,新型城镇化阶段基础设施建设投资将集中在以下四个领域:

①城市群建设的“连接性”基建投资。中国政府基本已经确定以城市群、网络化城市为未来城市化进一步推进的主体形态,即是通过现代化的交通、通信体系,把一个区域内特大城市和中小城镇整合起来,形成网络,实现大中小城市的“同城化”。围绕城市群连接整合的建设需求将是下一步投资的重点领域,包括通过“群群”之间以高速铁路的连接、“群内部”城际快速通道-轨道交通和高速公路的连接。“智慧城市”的建设是“连接性”投资的一部分。

②人口进一步集聚引致的能源、资源、供应链配置与建设需求。以城市群作为城市化主要形态,人口将进一步向中部、东部集中,向城市群集中,而中国的能源、资源以西部地区最为富裕,这种差异化的配置必然需要对于能源、资源的供应链进行重新的配置与建设。

③城市公共设施建设。围绕提升城市生活质量而进行的各项公共设施建设需求将成为下一步投资的重点。污水处理、燃气管道、垃圾处理和公园等公共设施建设短板越发突出。地铁、快速公交等公共交通设施建设也是下一步重点。

④农民工市民化过程中教育、医疗等公共服务均等化引致的投资需求。1.6亿外出农民的市民化的过程伴随着医疗、教育的公共服务均等化需求,按照城市公共服务建设水平,将集中体现为对于医院床位、学校以及电影院等娱乐设施的投资需求。

### 3、行业政策

新型城镇化是新一届政府拉动投资、扩大内需、转型发展的重要政策着力点,2022年6月21日,国家发展改革委印发《“十四五”新型城镇化实施方案》,指出“十四五”时期深入推进以人为核心的新型城镇化战略的主要目标为“到2025年,全国常住人口城镇化率稳步提高,户籍人口城镇化率明显提高,户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距明显缩小。农业转移人口市民化质量显著提升,城镇基本公共服务覆盖全部未落户常住人口。超大特大城市中心城区非核心功能有序疏解,大中城市功能品质进一步提升,小城市发展活力不断增强,以县城为重要载体的城镇化建设取得重要进展。城市可持续发展能力明显增强,城镇开发边界全面划定,新增建设用地规模控制在2,950万亩以内,城市内涝治理取得明显成效,城市燃气等管道老化更新改造深入推进,能源资源利用效率大幅提升,城市黑臭水体基本消除,地级及以上城市空气质量优良天数比率提高到87.5%,城市建成区绿化

覆盖率超过43%。系统完备、科学规范、运行有效的城市治理体系基本建立，治理能力明显增强。”根据《盐城市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，紧紧围绕“长三角的盐城”“中国东部沿海的盐城”两大战略方位，突出长三角中心区城市和世界湿地城市等特征特色，推动全方位融入长三角区域一体化发展格局，推动深层次探索生态承载力提升与经济高质量发展协同并进的盐城路径，推动高水平打造链接日韩、海河联动、人海和谐的门户城市。“十三五”时期，盐城市基础设施日益完善，盐丰高速建成通车，盐射高速开工建设，高速公路达港口、通县城，全市公路总里程达2.5万公里，位列全省第一；盐青、盐徐、盐通铁路建成通车，实现县县通高铁；市区建成“一环四射”90公里内环高架，实现高铁、高速、高架、空港无缝对接；盐城港“一港四区”全部获批国家一类开放口岸；南洋国际机场T2航站楼建成运营，开通全省唯一至韩日全货机航线。深入实施乡村振兴战略，农村人居环境“四治理、四提升”成效明显，建成47个省级特色田园乡村，大丰全心村获评“中国美丽休闲乡村”。市域镇村公交实现全覆盖，高标准提档升级农村公路6,258公里，在苏北苏中率先实现行政村双车道四级以上等级公路全覆盖。“十四五”时期，盐城市将加快构建城乡基础设施统一规划、统一建设、统一管护的机制，健全完善通信、水利、能源等城乡基础设施网络，为人民美好生活提供重要支撑。

城北开投在盐城市亭湖区的基础设施领域具有较高的地位，主要体现在：①城北开投为盐城市亭湖区重要的基础设施投资运营及国有资产经营主体，资产规模位居亭湖区主要区属投资建设主体第一位，业务集中在盐城城北片区，业务区域范围与亭湖区其他区属投资建设主体划分明确，业务具有区域专营性，职能定位重要，区域重要性很高。②城北开投受到政府大力支持，2021年底前城北开投注册资本20亿元实缴到位，成立后相继整合亭湖区多家国有企业，并于2021年获得政府项目划拨增加资本公积34.85亿元，公司每年还能够获得较多政府给予的运营补助。随着盐城市亭湖区新型城镇化进程的逐步推进以及盐城市亭湖区政府的大力支持，城北开投在基础设施建设业务方面的可持续发展能力得到不断加强，行业地位稳健提升。

## （二）建筑行业概况

### 1、建筑行业概况

作为国民经济的一个重要物质生产部门，与整个国家经济的发展、人民生活

的改善有着密切的关系。目前，我国建筑行业增加值在国民经济各行业中所占比重仅次于工业，对我国经济的发展有举足轻重的作用。随着我国国民经济的持续高速增长，作为国民经济中的重要组成部分，一方面，建筑业获得了前所未有的发展机遇，另一方面，建筑业的持续增长也为我国国民经济的进一步发展提供了动力。

随着改革开放的深入，建筑行业取得了突飞猛进的发展。2022 年全年建筑业增加值为 83,383 亿元，比上年增长 5.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 8,369 亿元，比上年下降 1.2%，其中国有控股企业 3,922 亿元，增长 8.4%。

建筑行业作为我国国民经济支柱产业之一，具有庞大的市场规模，且企业数量众多，市场化程度较高。一方面，建筑行业集中程度较低，竞争激烈；另一方面，由于区域优势等原因，建筑行业又呈现出较强的地域特点。建筑行业在我国基本属于完全竞争性行业，完善的竞争环境促进了行业整体效率的提高。但同时，我国建筑行业市场准入门槛较低，大中型企业相对较少，微型企业数量以及从业人员众多。除少量以中国建筑工程总公司为代表的大中型中央国有企业外，绝大多数建筑行业企业的业务开展具有较强的地域性。一方面，各地国有建筑企业利用地方优势占据当地一定的市场份额，同时部分集体及民营企业由于其自身企业机制灵活，在完全开放、竞争充分的环境中迅速发展，在地域竞争中具备一定优势。

改革开放以来，我国城镇化水平不断提升，据国家统计局发布的最新数据显示，2022 年末全国常住人口城镇化率为 65.22%，比上年末提高 0.50 个百分点。目前，城市已成为我国经济发展的重要载体，然而我国城镇化率与世界发达国家甚至一些发展中国家相比仍有较大差距，城市化进程和新农村建设的不断推进对我国城镇居民住房建设、城市建设提出了新的要求。

在未来可以预见的一段时期内，我国持续的城镇化建设带来的城市建设、住房建设以及伴随城镇化的推进而产生的城市开发建设、新农村建设等都将为城北开投所处行业带来持续的增长动力。

## 2、建筑行业前景

城市建设是城市化进程的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，对于促进国家及地区经济快速健康发展有着积极的作用，其发展一直受到中央和

地方各级政府的高度重视。

由于我国正处于城镇化快速发展、消费结构升级和生活质量全面提高的阶段，城市的建设和服务水平从总体上看仍然滞后于城镇化的要求，交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、垃圾、污水处理设施不足等问题在很大程度上影响着我国城市综合服务能力的发挥。目前，我国已出台相关政策推进城市建设的进程。根据《全国国土规划纲要（2016-2030）》，到 2030 年，区域协调发展新格局将基本形成，区域之间、城乡之间居民收入差距缩小，基本公共服务均等化水平稳步提高，城镇化质量显著提升；到 2030 年，城乡一体化发展体制机制更加完善，城乡要素平等交换和公共资源均衡配置将基本实现，新型工农、城乡关系进一步完善，基本公共服务均等化将总体实现。所以未来加快城市公用设施的建设步伐，提高城镇综合承载能力，推动我国城镇化健康发展，这是我国今后一段时期市政公用城市建设的重要任务。

尽管政府在城市建设中发挥着主导作用，但近年来，随着投融资体制改革的不断深入，我国城市建设已经逐步向市场化迈进，城市建设资金的来源和渠道更加多元化，从事城市建设企业的经营实力和盈利能力也在不断增强，与此同时，我国城市建设相关领域固定资产投资额也维持较高水平。2022 全年，全年全社会固定资产投资 579,556 亿元，比上年增长 4.9%。固定资产投资（不含农户）572,138 亿元，增长 5.1%。在固定资产投资（不含农户）中，基础设施投资增长 9.4%。

随着城市化发展水平的不断提高，城市的范围将不断扩大，由原来中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的城市建设任务。

现阶段城市建设行业属于国家大力支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策不同程度的调整可能会对城市建设行业的经营环境造成不利影响，从而对处于该行业中的企业的业绩带来负面影响。

综上，随着我国城市化进程的不断推进，城北开投将面临着较好的发展空间和机遇。

### 3、盐城市行业现状和前景

城北开投所处的盐城市地处苏北黄海之滨，东临黄海，西部与泰州市、扬州市、淮安市相连，北与连云港市毗邻，南与南通市接壤，地理位置十分优越。盐

城有着得天独厚的土地、海洋、滩涂资源，是江苏省土地面积最大、海岸线最长的地级市。盐城作为江苏省确定的“重点发展沿江、沿沪宁、大力发展沿海、积极发展东陇海线”的四沿战略以及“海上苏东”发展战略实施的核心地区，上海北翼沿海发展轴的重要组成部分，发展潜力巨大。近年来盐城市区域经济持续快速发展，综合实力明显增强。

亭湖区是盐城市的中心城区，是盐城对外展示的窗口，也是盐城市委、市政府所在地。亭湖区的城市化水平、经济发展水平、教育水平、文化水平、消费水平、交通通达度均居全市各区县首位。整体来看，亭湖区的区位和交通优势明显，为经济发展提供了良好的支持。

根据《2022年盐城市国民经济和社会发展统计公报》，2022年全市实现地区生产总值7,079.80亿元，按可比价格计算，比上年增长4.6%。其中，第一产业实现增加值793.8亿元，比上年增长3.8%；第二产业实现增加值2,927.8亿元，比上年增长6.0%；第三产业实现增加值3,358.2亿元，比上年增长3.6%。人均地区生产总值达105,647元，比上年增长4.7%。根据盐城市发展规划，随着城市化的不断推进，未来盐城市经济发展将更具活力，为城北开投提供了良好的发展环境。

### （三）城北开投主要竞争优势

#### 1、行业地位

城北开投为盐城市亭湖区重要的基础设施投资运营及国有资产经营主体，资产规模位居亭湖区主要区属投资建设主体第一位，主要负责盐城市城北片区范围内的土地开发整理、基础设施和保障房建设及园区开发运营等业务，业务区域范围与亭湖区其他区属投资建设主体划分明确，业务具有区域专营性。自设立以来，即在土地资源、承接城市建设业务、资金补助、直接融资政策等诸多方面得到当地政府的大力支持，保证了公司持续、稳健发展。

#### 2、竞争优势

##### （1）区位及社会经济优势

城北开投所处的盐城市地处苏北黄海之滨，东临黄海，西部与泰州市、扬州市、淮安市相连，北与连云港市毗邻，南与南通市接壤，地理位置十分优越。盐城有着得天独厚的土地、海洋、滩涂资源，是江苏省土地面积最大、海岸线最长的地级市。近年来盐城市区域经济持续快速发展，综合实力明显增强。2022年，全市实现地区生产总值7,079.80亿元；公共预算收入453.30亿元。亭湖区是盐城

市主城区，是盐城市人民政府所在地，地处黄海之滨，位于“一带一路”倡议和长江经济带、长三角区域一体化、江苏沿海开发、淮河生态经济带等多个国家战略叠加区，是盐城市中心城区、东部产城融合区和盐城主城物流枢纽经济区，已形成包括电子信息业、绿色环保业和新型交通业等为主导的产业集群。亭湖区辖区面积 800 平方公里，下辖 9 个街道、5 个镇。截至 2022 年末，亭湖区常住人口 68.3 万人。整体来看，亭湖区的区位和交通优势明显。同时，盐城市城北片区更新改造处于快速推进阶段，未来投资发展潜力较好，为城北开投发展提供了良好的外部环境。

#### (2) 资金运作及融资优势

城北开投作为盐城市亭湖区城市建设的重要主体，具有较强的综合实力，拥有良好的商业信用。城北开投和众多金融机构均建立了密切、广泛的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，城北开投的经营发展将得到有利的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，通畅的融资渠道更为盐城现代物流未来的发展提供了有力的资金支持。

#### (3) 管理制度优势

城北开投在重大项目的选项、投资规模、资金筹措等事项决策上，一直坚持公司管理层集体研究决策。在资金运作上，实行分类管理、专款专用，坚持按计划、按程序、按预算管理，对资金运作实行全程监管。在项目管理上，坚持民主、科学决策，实行设计、勘察、施工、监理、设备采购等过程公开透明操作。整体上看，公司运营模式规范。

#### (4) 专业优势

城北开投长期从事建筑工程施工业务，在此过程中积累了丰富的经验和较强的专业能力，拥有一批从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量的高效管理程序，为以后发展奠定了坚实的基础。

#### (5) 地方政府财力与政策优势

2020-2022 年，亭湖区分别实现地区生产总值 561.4 亿元、623.7 亿元和 669.51 亿元，分别同比增长 4.00%、9.20%和 6.00%；分别实现一般公共预算收入 39.00 亿元、45.00 亿元和 45.32 亿元。城北开投是盐城市亭湖区城市建设的重要主体，获得了当地政府的大力支持。2021 年和 2022 年，城北开投获取政府补助金额分别为



8,035.70 万元和 21,474.67 万元，对城北开投盈利能力有较大的补充。

## 六、公司经营情况

城北开投是盐城市亭湖区重要的基础设施建设及投融资主体，主要负责盐城城北片区范围内的土地开发整理、基础设施和保障房建设及园区开发运营等业务。近两年及一期，城北开投分别实现营业收入283,159.95万元、286,091.08万元和115,765.74万元。

### 1、项目建设业务

城北开投项目建设业务主要包括盐城市亭湖区、新洋经济区及盐东镇的市政道路、安置房等项目的委托代建，为城北开投的主要收入来源之一，实施主体主要为城北开投本部、子公司海瀛控股、子公司金大洲公司及子公司现代物流园。

2021年11月，城北开投与亭湖区政府签订《盐城城北片区基础设施项目委托建设框架协议》（以下简称“代建协议”），亭湖区政府授权城北开投作为盐城市城北新洋片区范围内唯一的主力开发平台，承担区域内土地开发整理、城中村危旧房改造、保障性住房建设、市政设施道路、环境整治和园区建设等项目的投资建设任务。

城北开投采取委托代建模式，委托方主要为亭湖区政府及相关职能部门、盐城市新洋经济区管理委员会（以下简称“新洋经济区管委会”）、盐城新洋投资有限公司（以下简称“新洋投资”，新洋经济区管委会全资子公司）、盐城振园实业有限公司（以下简称“振园实业”，新洋经济区管委会全资子公司）和盐城市亭湖区盐东镇财政和资产管理局（以下简称“盐东镇财政和资产管理局”）等。城北开投通过与委托方签订工程项目代建协议的方式获取工程代建项目，城北开投按照该协议约定的建设内容、工程目标及工程质量标准等要求开展工程代建项目，并根据委托方出具的代建工程结算确认书进行工程结算，由委托方按照代建协议中对费用支付方式的约定向城北开投支付结算款项。根据代建协议，城北开投可在每年度固定时点对已达到完工条件的项目出具项目费用结算单，经委托方审核无误后，加计项目收益（按项目预算的15%-25%计算）确认收入，委托方按照代建协议中对费用支付方式的约定向城北开投支付结算款项。

总体来看，城北开投项目建设业务板块在建项目规模较大，业务持续性较好。

近两年及一期，城北开投项目建设业务收入分别为128,263.05万元、141,285.27万元和69,774.57万元，占营业收入总额的比例分别为45.30%、49.38%和60.27%，占比

最高且呈现上升趋势；营业毛利润分别为22,838.62万元、23,529.55万元和11,561.27万元，占当期毛利润总额的42.85%、48.34%和54.89%；毛利率分别为17.81%、16.65%和16.57%。城北开投项目建设业务主要为代建基础设施建设及配套设施业务和代建安置房，该板块是城北开投稳定的利润来源。

## 2、工程施工业务

城北开投工程施工业务的实施主体为子公司千和建设。截至2023年6月末，千和建设注册资本为1.60亿元，施工资质包括建筑工程施工总承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、消防设施工程专业承包贰级、地基基础工程专业承包贰级、市政公用工程施工总承包贰级、机电工程施工总承包叁级、施工劳务不分等级。截至2023年6月末，城北开投工程施工业务分别实现收入94,097.21万元、98,007.72万元和35,602.88万元。

业务模式方面，千和建设在项目中标后与项目发包人签订《施工合同》，项目发包人主要系盐城市区域内国有企业。根据签订的工程施工合同，在工程施工过程中，发包人按照工程进度分阶段结算及支付工程款。工程款结算方式为分段结算与支付，一般分为五到七次付款。

2023年3月末，城北开投工程施工已确认收入的项目主要包括凯胜三期、西环路小学新建工程、亭湖区青年路初级中学、新洋实验学校南扩工程、桃李春风文创小镇工程等。

近两年及一期，城北开投工程施工业务收入分别为94,097.21万元、98,007.72万元和35,602.88万元，占营业收入总额的比例分别为33.23%、34.26%和30.75%，占比较高且规模较为稳定；营业毛利润分别为11,088.43万元、16,282.37万元和6,664.49万元，占当期毛利润总额的20.80%、33.45%和31.64%；毛利率分别为11.78%、16.61%和18.72%。

## 3、商品销售业务

公司商品销售业务运营主体主要为子公司千和装配，主要销售商品为工程建设所需的混凝土、水稳材料、PC及混凝土构件等。

城北开投子公司千和装配是盐城地区重要的装配式建筑企业之一，拥有PC全自动生产线、混凝土搅拌站、商品混凝土生产设备及水稳材料生产线等多样化产线及设备，为市场化客户提供装配式建筑系统解决方案，产品包括混凝土、PC及混凝土构件、水稳等。公司商品销售业务主要采用直销模式，销售部门通过投标、

竞争性谈判等接单，生产部门根据销售合同安排生产，通过总成本（生产成本+运输成本）与销售价格之间的差价实现盈利。

采购环节，公司一般与原材料供应商签订购销合同，凭公司通知分批次发货。公司一般提前一日告知供应商供货，供应商按照公司要求及时送货至指定地点并承担运输及装卸等费用，公司按照具体验收标准进行验收与计量，双方对账完毕后签字确认，供应商向公司开具发票并于30日内结清批次货款。

销售环节，客户一般在合同签订后15个工作日内向公司支付合同总价款的15%作为预付款；部分产品发货运输之日起，当月由双方确认实际发货数量且公司提供相应单据，客户审核无误后于次月向公司支付提货部分价款的60%作为提货款；产品全部验收后，结算合同总价的23%作为验收款，剩余合同总价的2%作为质保金，质保期一般为1年。

近两年及一期，城北开投商品销售业务收入分别为39,537.21万元、36,905.19万元和8,521.20万元，占营业收入总额的比例分别为13.96%、12.90%和7.36%，近两年占比不大但规模较为稳定；营业毛利润分别为6,670.55万元、6,624.54万元和1,483.21万元，占当期毛利润总额的12.51%、13.61%和7.04%；毛利率分别为16.87%、17.95%和17.41%。城北开投销售商品主要为工程建设所需的混凝土、PC及混凝土构件及水稳材料，毛利率较为稳定。2023年1-3月销售收入下降主要系地产行业持续低迷导致工程材料需求降低所致。

#### 4、租赁业务

城北开投租赁业务的实施主体主要为子公司海瀛控股和子公司现代物流园。城北开投出租物业包括科技孵化区、公路港项目和物流中心大楼等，可供出租面积合计28.93万平方米，出租业态包括标准厂房和商业物业，承租人主要为进驻经开区的相关企业。作为亭湖区重要的国有企业，为促进地方招商引资，城北开投进驻企业提供相对优惠的租金，盐城市新洋经济区管理委员会将每年拨付城北开投额外租金补偿作为正常的营业收入（租金收入）。

截至2023年3月末，科技孵化区可出租厂房21幢，建筑面积为22.83万平方米，出租率约为70%，其中A区租金水平为25元/平方米/每月，B\C\D区租金水平为10.2元/平方米/每月，按年结算租金。公路港项目（仓库）建筑面积为5.96万平方米，年租金300万元，半年结算，已整体出租给盐城远航家居有限公司。物流中心大楼建筑面积为2.18万平方米，涉及可出租面积为0.14万平方米，租金水平约为300元/

年/平方米，结算方式为按年结。

近两年及一期，城北开投租赁业务收入分别为3,627.27万元、3,269.06万元和1,867.10万元，占营业收入总额的比例分别为1.28%、1.14%和1.61%，占比较小但规模较为稳定；营业毛利润分别为3,186.75万元、2,836.57万元和1,352.40万元，占当期毛利润总额的5.98%、5.83%和6.42%；毛利率分别为87.86%、86.77%和72.43%，毛利率维持在较高水平。

#### 5、房地产转让业务

最近两年，城北开投房产转让业务分别实现收入17,635.20万元和6,623.83万元，占营业收入总额的比例分别为6.23%和2.32%。城北开投房产转让业务非日常经营业务，主要系个别年度转让名下房产所致。

### 七、公司财务情况

城北开投成立于2021年，我们获取了城北开投提供的经审计并出具标准无保留意见的2021-2022年度审计报告及2023年二季度未经审计财务报表，具体财务数据如下：

合并资产负债表（单位：万元）

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末
流动资产：			
货币资金	89,357.17	127,236.97	314,738.51
交易性金融资产	6,075.12	6,107.63	6,084.40
应收票据	660.00	550	136
应收账款	340,291.39	291,966.11	264,222.81
预付款项	72,772.82	27,343.18	27,354.14
其他应收款	1,280,491.36	1,148,840.69	977,354.34
存货	1,708,850.44	1,691,659.94	1,633,407.27
其他流动资产	4,996.96	4,978.10	3,677.59
流动资产合计	<b>3,503,495.27</b>	<b>3,298,682.62</b>	<b>3,226,975.07</b>
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
长期股权投资	48,607.69	29,630.85	-
其他权益工具投资	40,000.00	40,000.00	40,000.00
其他非流动金融资产	1,500.00	1,500.00	1,500.00
投资性房地产	483,913.97	483,913.97	485,822.85
固定资产	42,613.49	43,711.78	39,047.39
在建工程	14,914.33	13,968.12	16,056.50
无形资产	12,483.92	12,672.65	13,080.21
递延所得税资产	3,413.21	2,101.08	1,080.69

其他非流动资产	0.00	1,190.00	1,190.00
非流动资产合计	<b>647,446.61</b>	<b>628,688.45</b>	<b>597,777.63</b>
资产总计	<b>4,150,941.88</b>	<b>3,927,371.07</b>	<b>3,824,752.70</b>
流动负债：			
短期借款	159,264.33	93,345.61	141,273.23
应付票据	24,800.00	5,502.50	29,000.00
应付账款	47,808.08	53,319.76	45,794.45
合同负债	15,187.06	15,687.32	6,945.05
应付职工薪酬	44.35	82.59	-
应交税费	78,730.49	73,620.36	59,421.65
其他应付款	479,771.03	437,324.01	369,373.87
一年内到期的非流动负债	364,393.97	424,514.49	466,951.40
其他流动负债	12,095.88	36,463.37	27,002.49
流动负债合计	<b>1,182,095.19</b>	<b>1,139,860.02</b>	<b>1,145,762.14</b>
非流动负债：			
长期借款	448,653.29	257,144.00	147,131.00
应付债券	29,851.47	29,821.26	149,982.74
长期应付款	52,975.95	50,107.21	62,013.00
递延所得税负债	55,574.62	55,574.62	54,431.13
其他非流动负债	280,005.10	303,965.00	211,876.00
非流动负债合计	<b>867,060.43</b>	<b>696,612.10</b>	<b>625,433.87</b>
负债合计	<b>2,049,155.61</b>	<b>1,836,472.12</b>	<b>1,771,196.01</b>
所有者权益：			
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	1,122,205.71	1,122,205.71	1,124,756.32
其他综合收益	65,847.78	65,847.78	69,182.76
盈余公积	199.16	199.16	-
未分配利润	191,381.58	185,287.70	161,956.56
归属于母公司所有者权益合计	<b>1,579,634.23</b>	<b>1,573,540.35</b>	<b>1,555,895.64</b>
少数股东权益	522,152.03	517,358.60	497,661.06
所有者权益合计	<b>2,101,786.26</b>	<b>2,090,898.95</b>	<b>2,053,556.69</b>
负债和所有者权益总计	<b>4,150,941.88</b>	<b>3,927,371.07</b>	<b>3,824,752.70</b>

合并利润表（单位：万元）

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度
一、营业总收入	<b>115,765.74</b>	<b>286,091.08</b>	<b>283,159.95</b>
其中：营业收入	115,765.74	286,091.08	283,159.95
二、营业总成本	<b>103,936.12</b>	<b>261,076.11</b>	<b>244,099.45</b>
其中：营业成本	94,704.38	237,414.48	229,858.23
税金及附加	1,384.89	3,783.23	2,669.16
销售费用	1,589.84	1,470.75	1,704.93
管理费用	3,889.76	8,315.43	6,102.51
财务费用	2,367.26	10,092.21	3,764.63
其中：利息费用	5,786.60	12,873.70	6,834.94
利息收入	3,496.88	2,831.11	3,597.60
加：其他收益	4,533.60	21,474.67	8,035.73

投资收益（损失以“-”号填列）	35.80	337.07	-304.33
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	9,820.19	13,926.11
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,642.86	-4,519.68	-3,725.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	<b>11,756.16</b>	<b>52,127.21</b>	<b>56,992.94</b>
加：营业外收入	11.39	7.02	41.47
减：营业外支出	20.93	376.93	152.56
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	<b>11,746.62</b>	<b>51,757.31</b>	<b>56,881.85</b>
减：所得税费用	859.30	7,479.08	10,435.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	<b>10,887.31</b>	<b>44,278.23</b>	<b>46,446.08</b>

**合并现金流量表（单位：万元）**

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度
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	66,940.21	282,960.37	246,087.53
收到的税费返还	0.18	2,964.78	-
收到其他与经营活动有关的现金	249,188.51	254,381.97	524,876.66
经营活动现金流入小计	<b>316,128.90</b>	<b>540,307.12</b>	<b>770,964.19</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	106,383.20	205,906.71	218,601.07
支付给职工以及为职工支付的现金	1,425.08	3,229.30	2,530.87
支付的各项税费	1,884.89	17,560.15	10,139.79
支付其他与经营活动有关的现金	179,442.84	229,660.40	503,869.62
经营活动现金流出小计	<b>289,136.01</b>	<b>456,356.56</b>	<b>735,141.35</b>
经营活动产生的现金流量净额	<b>26,992.89</b>	<b>83,950.56</b>	<b>35,822.84</b>
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,222.51	1,249.00	5,500.00
取得投资收益收到的现金	35.80	337.07	673
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收			
回的现金净额	-	-	35.27
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	11,812.56
投资活动现金流入小计	<b>1,258.31</b>	<b>1,586.07</b>	<b>18,020.84</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,545.98	8,121.19	87,126.27
投资支付的现金	18,976.84	29,630.85	37,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	165,449.58	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	185,972.40	117,703.26	2,153.70
投资活动现金流出小计	<b>-184,714.09</b>	<b>155,455.31</b>	<b>126,279.97</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>1,258.31</b>	<b>-153,869.24</b>	<b>-108,259.13</b>
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	316,000.00
取得借款收到的现金	397,255.00	567,608.00	537,818.00
收到其他与筹资活动有关的现金	73,811.00	177,159.50	147,850.72
筹资活动现金流入小计	<b>471,066.00</b>	<b>744,767.50</b>	<b>1,001,668.72</b>
偿还债务支付的现金	221,431.10	589,206.28	342,840.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,380.52	100,511.07	86,992.19
支付其他与筹资活动有关的现金	104,028.88	96,649.39	372,640.18
筹资活动现金流出小计	<b>373,840.49</b>	<b>786,366.74</b>	<b>802,472.39</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>97,225.51</b>	<b>-41,599.24</b>	<b>199,196.32</b>
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	-60,495.69	-111,517.92	126,760.04
加：期初现金及现金等价物余额	98,328.09	209,846.01	83,085.97
六、期末现金及现金等价物余额	37,832.40	98,328.09	209,846.01

### (一) 资产结构分析

项目	2023年6月末	占比	2022年末	占比	2021年末	占比
流动资产：						
货币资金	89,357.17	2.15%	127,236.97	3.24%	314,738.51	8.23%
交易性金融资产	6,075.12	0.15%	6,107.63	0.16%	6,084.40	0.16%
应收票据	660	0.02%	550	0.01%	136	0.00%
应收账款	340,291.39	8.20%	291,966.11	7.43%	264,222.81	6.91%
预付款项	72,772.82	1.75%	27,343.18	0.70%	27,354.14	0.72%
其他应收款	1,280,491.36	30.85%	1,148,840.69	29.25%	977,354.34	25.55%
存货	1,708,850.44	41.17%	1,691,659.94	43.07%	1,633,407.27	42.71%
其他流动资产	4,996.96	0.12%	4,978.10	0.13%	3,677.59	0.10%
<b>流动资产合计</b>	<b>3,503,495.27</b>	<b>84.40%</b>	<b>3,298,682.62</b>	<b>83.99%</b>	<b>3,226,975.07</b>	<b>84.37%</b>
非流动资产：						
长期股权投资	48,607.69	1.17%	29,630.85	0.75%	-	-
其他权益工具投资	40,000.00	0.96%	40,000.00	1.02%	40,000.00	1.05%
其他非流动金融资产	1,500.00	0.04%	1,500.00	0.04%	1,500.00	0.04%
投资性房地产	483,913.97	11.66%	483,913.97	12.32%	485,822.85	12.70%
固定资产	42,613.49	1.03%	43,711.78	1.11%	39,047.39	1.02%
在建工程	14,914.33	0.36%	13,968.12	0.36%	16,056.50	0.42%
无形资产	12,483.92	0.30%	12,672.65	0.32%	13,080.21	0.34%
递延所得税资产	3,413.21	0.08%	2,101.08	0.05%	1,080.69	0.03%
其他非流动资产	-	-	1,190.00	0.03%	1,190.00	0.03%
<b>非流动资产合计</b>	<b>647,446.61</b>	<b>15.60%</b>	<b>628,688.45</b>	<b>16.01%</b>	<b>597,777.63</b>	<b>15.63%</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,150,941.88</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,927,371.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,824,752.70</b>	<b>100.00%</b>

最近两年及一期期末，城北开投资产总额分别为 3,824,752.70 万元、3,927,371.07 万元和 4,150,941.88 万元。其中，流动资产分别为 3,226,975.07 万元、3,298,682.62 万元和 3,503,495.27 万元，占总资产的比例分别为 84.37%、83.99%和 84.40%，主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成，占总资产的比例较高；非流动资产分别为 597,777.63 万元、628,688.45 万元和 647,446.61 万元，占总资产的比例分别为 15.63%、16.01%和 15.60%，主要由投资性房地产构成。从资产结构来看，城北开投资产以流动资产为主，资产变现能力较强。

#### 1、流动资产构成及其变化情况分析

最近两年及一期期末，城北开投流动资产主要由货币资金、应收账款、其他

应收款及存货构成，合计占流动资产的比例分别为 98.85%、98.82%和 97.86%。截至 2022 年末，城北开投流动资产为 3,298,682.62 万元，较 2021 年末增加 71,707.55 万元，增幅 2.22%，总体较为稳定。截至 2023 年 6 月末，公司流动资产为 3,503,495.27 万元，较 2022 年末增加 204,812.65 万元，增幅 6.21%，主要系货币资金、预付款项和其他应收款增加所致。

### (1) 货币资金

最近两年城北开投货币资金的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
现金	18.03	0.01	0.84	<0.01
银行存款	98,310.06	77.27	209,845.17	66.67
其他货币资金	28,908.89	22.72	104,892.50	33.33
合计	<b>127,236.97</b>	<b>100.00</b>	<b>314,738.51</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期期末，城北开投货币资金分别为 314,738.51 万元、127,236.97 万元和 89,357.17 万元，占总资产的比例分别为 8.23%、3.24%和 2.15%。截至 2022 年末，城北开投货币资金较 2021 年末减少 187,501.54 万元，降幅 59.57%，主要系银行存款和其他货币资金大幅减少所致，2021 年末城北开投获政府注资 20 亿元，故货币资金余额较高。截至 2023 年 6 月末，城北开投货币资金较 2022 年末下降 -37,879.80 万元，减幅 29.77%。

### (2) 应收账款

最近两年及一期期末，城北开投应收账款分别为 264,222.81 万元、291,966.11 万元和 340,291.39 万元，占总资产的比例分别为 6.91%、7.43%和 8.20%。2022 年年末城北开投应收账款明细如下：

城北开投 2022 年末应收账款前五大明细

序号	单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例	账龄	是否关联方	款项性质
1	盐城市亭湖区盐东镇财政和资产管理局	109,015.33	37.24	1 年以内、1-2 年	否	工程款
2	盐城振园实业有限公司	39,985.91	13.66	2-3 年	否	工程款
3	盐城市新洋经济区管理委员会	37,413.28	12.78	1 年以内	否	工程款
4	盐城市亭湖区财政局	33,165.15	11.33	1 年以内	否	工程款



5	江苏海瀛腾飞市政建设工程有限公司	9,446.91	3.23	1年以内	否	工程款、商品销售款
-	合计	<b>229,026.58</b>	<b>78.23</b>	-	-	-

城北开投 2023 年 3 月末应收账款前五大明细 (6 月末数据未统计)

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例	账龄	是否关联方	款项性质
1	盐城市亭湖区盐东镇财政和资产管理局	116,791.94	37.31	1年以内、1-2年、2-3年	否	工程款
2	盐城市新洋经济区管理委员会	58,894.04	18.82	1年以内、1-2年	否	工程款
3	盐城市亭湖区财政局	41,525.70	13.27	1年以内、1-2年	否	工程款
4	盐城振园实业有限公司	39,985.91	12.77	2-3年	否	工程款
5	江苏海瀛腾飞市政建设工程有限公司	3,455.62	1.10	1年以内、1-2年	否	商品销售款
-	合计	<b>260,653.21</b>	<b>83.27</b>	-	-	-

城北开投的应收账款的主要构成为应收代建工程款，该款项的产生主要系城北开投承担着盐城市亭湖区、新洋经济区及盐东镇的市政道路、安置房等项目的委托代建的职能，项目完工后确认收入形成对盐城市亭湖区盐东镇财政和资产管理局、盐城市新洋经济区管理委员会、盐城市亭湖区财政局和盐城振园实业有限公司的应收账款。上述款项不存在替政府融资的行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

### (3) 其他应收款

最近两年及一期期末，城北开投的其他应收款分别为 977,354.34 万元、1,148,840.69 万元和 1,280,491.36 万元，占总资产的比例分别为 25.55%、29.25%和 30.85%。城北开投其他应收款主要为对盐城当地政府机构及国有企业的往来款。截至 2022 年末，其他应收款较 2021 年末增加 171,486.35 万元，增幅 17.55%，主要系经营性往来款增加所致。

最近两年，城北开投其他应收款账龄情况如下：

单位：万元、%

	2022年末	2021年末
--	--------	--------

其他应收款账龄	金额	占比	金额	占比
1年以内(含1年)	382,465.93	33.05	849,970.34	86.59
1至2年(含2年)	714,846.32	61.78	68,261.92	6.95
2至3年(含3年)	27,717.15	2.40	29,902.30	3.05
3年以上	32,034.83	2.77	33,478.27	3.41
合计(账面原值)	<b>1,157,064.22</b>	<b>100.00</b>	<b>981,612.82</b>	<b>100.00</b>
坏账准备	8,223.53	0.71	4,258.48	0.43
账面价值	<b>1,148,840.69</b>	<b>99.29</b>	<b>977,354.34</b>	<b>99.57</b>

截至 2022 年末，城北开投其他应收款前五名情况如下：

截至 2022 年末城北开投其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否为关联方	账面价值	占比
盐城新洋投资有限公司	代垫款及股权转让款	否	407,155.35	35.44
盐城市亭湖区盐东镇财政和资产管理局	代垫项目投资款	否	97,832.45	8.52
盐城市亭湖区人民政府	代垫项目投资款	是	80,000.00	6.96
盐城市亭湖区国有资产投资经营有限公司	项目合作款	否	63,718.14	5.55
盐城新洋物流港务有限公司	项目合作款及往来款	否	55,619.21	4.84
合计	-	-	<b>704,325.16</b>	<b>61.31</b>

截至 2023 年 3 月末城北开投其他应收款前五名情况 (6 月末数据未统计)

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否为关联方	账面价值	占比
盐城新洋投资有限公司	代垫款及股权转让款	否	422,877.11	35.14
盐城市亭湖区盐东镇财政和资产管理局	代垫项目投资款	否	102,332.45	8.50
盐城市亭湖区人民政府	代垫项目投资款	是	80,000.00	6.65
盐城新洋物流港务有限公司	项目合作款及往来款	否	65,388.39	5.43
盐城市亭湖区国有资产投资经营有限公司	项目合作款	否	58,718.14	4.88
合计	-	-	<b>729,316.09</b>	<b>60.61</b>

(4) 存货

最近两年及一期期末，城北开投的存货分别为 1,633,407.27 万元、1,691,659.94 万元和 1,706,877.29 万元，占总资产的比例分别为 42.71%、43.07%和 41.33%，主要由合同履行成本构成。2022 年末较 2021 年末增加了 58,252.67 万元，增幅 3.57%。2023 年 3 月末较 2022 年末增加 15,217.35 万元，增幅 0.90%，城北开投存货总体较为稳定。

2022 年年末城北开投存货构成及跌价准备情况如下所示：

单位：万元、%

项目	2022年末			
	账面余额	占比	跌价准备	账面价值
原材料	43.02	<0.01	-	43.02
库存商品	178.57	0.01	-	178.57
合同履行成本	1,691,411.04	99.99	-	1,691,411.04
低值易耗品	27.30	<0.01	-	27.30
合计	<b>1,691,659.94</b>	<b>100.00</b>	-	<b>1,691,659.94</b>

城北开投的存货主要由合同履行成本构成。

截至 2023 年 3 月末（6 月末数据未统计），城北开投存货-合同履行成本明细如下：

单位：万元

对应主营业务	名称	存货余额
项目建设业务	百禾小镇项目	135,596.97
	袁庄村部周边地块	128,865.39
	盐湾工业园等周边地块	83,357.69
	新盐路北、荣城路东侧	78,426.05
	区交通重点工程	74,964.41
	飞驰地块项目	73,916.90
	袁河安置房	66,778.16
	龙桥村部（兵化厂）地块	56,446.76
工程施工业务	桃李春风文创小镇	54,230.01
	剧场路（划入）	49,297.82
	新龙村别墅区	30,946.84
	扮靓北大门	26,819.87
	新景华城	26,713.16
	先锋实验学校	25,534.54
	奥特莱斯一期项目	21,737.89
	人民北路整改工程项目	21,102.13
	西北片区综合费用	20,647.35

	沿海灯饰城一、二期项目	20,636.04
	中鹰国际装配式建筑科创园	18,469.90
	圩洋安置房项目	18,297.04
	沿海灯饰城三期项目	18,134.75
	水城路项目	16,821.45
	五金机电市场前期投入项目	16,487.13
	万顷良田项目工程	15,525.56
	其他零星工程	566,562.99
	工程施工项目	38,324.61
	合计	<b>1,704,641.41</b>

## 2、非流动资产构成及其变化情况分析

最近两年及一期期末，城北开投非流动资产主要由投资性房地产构成，占非流动资产的比例分别为 81.27%、76.97%和 74.74%。截至 2022 年末，城北开投非流动资产为 628,688.45 万元，较 2021 年末增加 30,910.82 万元，增幅 5.17%，2023 年 6 月末较 2022 年末增加 18,758.16 万元，增幅 2.98%，总体变动较小。

### (1) 投资性房地产

最近两年及一期期末，城北开投投资性房地产账面价值分别为 485,822.85 万元、483,913.97 万元和 483,913.97 万元，占总资产比例分别为 12.70%、12.32%和 11.66%。城北开投投资性房地产总体变化较小。

最近两年年末，城北开投投资性房地产具体明细如下：单位：万元

类别	2022 年末	2021 年末
房屋建筑物	338,417.00	340,790.90
土地使用权	145,496.97	145,031.95
合计	<b>483,913.97</b>	<b>485,822.85</b>

截至 2023 年 3 月末（6 月末明细未提供），城北开投投资性房地产中土地使用权明细如下：

单位：平方米、万元

地块名称	权证编号	证载土地面积	土地用途	是否抵押	评估价值
新业路 3 号	苏 (2022) 盐城市不动产权第 0049295 号	41,637.15	仓储用地	是	24,125.00
盐城市亭湖区南洋镇新洋经济合作社三组地块 1	亭湖国用 (2010) 603017 号	46,563.00	城镇住宅用地	否	
盐城市亭湖区南洋镇新洋经济合作社三组地块 2	亭湖国用 (2010) 603018 号		城镇住宅用地		
盐城市亭湖区南洋镇新洋经济合作社三组地块 3	亭湖国用 (2010) 603019 号	25,078.00	城镇住宅用地	否	
盐城市亭湖区南洋镇三尖居委会五组	亭湖国用 (2013) 603783 号	33,800.00	城镇住宅用地	否	15,905.36
盐城市亭湖区南洋镇利民村六、七组	亭湖国用 (2013) 603785 号	81,330.70	城镇住宅用地	否	39,400.35
盐城市亭湖区环保产业园凤洋村朝阳河南、经六路西侧	亭湖国用 (2010) 603787 号	24,298.30	城镇住宅用地	是	12,083.47

## (二) 负债状况分析

最近两年及一期期末，城北开投负债的总体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	159,264.33	7.77	93,345.61	5.08	141,273.23	7.98
应付票据	24,800.00	1.21	5,502.50	0.3	29,000.00	1.64
应付账款	47,808.08	2.33	53,319.76	2.9	45,794.45	2.59
合同负债	15,187.06	0.74	15,687.32	0.85	6,945.05	0.39
应付职工薪酬	44.35	0.00	82.59	0	-	-
应交税费	78,730.49	3.84	73,620.36	4.01	59,421.65	3.35
其他应付款	479,771.03	23.41	437,324.01	23.81	369,373.87	20.85
一年内到期的非流动负债	364,393.97	17.78	424,514.49	23.12	466,951.40	26.36
其他流动负债	12,095.88	0.59	36,463.37	1.99	27,002.49	1.52
流动负债合计	<b>1,182,095.19</b>	<b>57.69</b>	<b>1,139,860.02</b>	<b>62.07</b>	<b>1,145,762.14</b>	<b>64.69</b>
长期借款	448,653.29	21.89	257,144.00	14	147,131.00	8.31
应付债券	29,851.47	1.46	29,821.26	1.62	149,982.74	8.47
长期应付款	52,975.95	2.59	50,107.21	2.73	62,013.00	3.5
递延所得税负债	55,574.62	2.71	55,574.62	3.03	54,431.13	3.07
其他非流动负债	280,005.10	13.66	303,965.00	16.55	211,876.00	11.96
非流动负债合计	<b>867,060.43</b>	<b>42.31</b>	<b>696,612.10</b>	<b>37.93</b>	<b>625,433.87</b>	<b>35.31</b>
负债合计	<b>2,049,155.61</b>	<b>100.00</b>	<b>1,836,472.12</b>	<b>100</b>	<b>1,771,196.01</b>	<b>100</b>

最近两年及一期期末，城北开投的负债总额分别为 1,771,196.01 万元、1,836,472.12 万元和 2,049,155.61 万元。其中，流动负债总额分别为 1,145,762.14 万元、1,139,860.02 万元和 1,182,095.19 万元，占总负债的比例分别为 64.69%、62.07% 和 57.69%，主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债总额分别为 625,433.87 万元、696,612.10 万元和 867,060.43 万元，占总负债的比例分别为 35.31%、37.93%和 42.31%，主要由长期借款和其他非流动负债构成。

### 1、流动负债构成及其变化情况分析

城北开投流动负债主要构成为短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债，合计占流动负债的比例分别为 85.32%、83.80%和 84.89%。最近两年及一期期末，城北开投流动负债总体变动较小。

#### (1) 短期借款

最近两年及一期期末，城北开投短期借款分别为 141,273.23 万元、93,345.61 万元和 159,264.33 万元，占总负债的比例分别为 7.98%、5.08%和 7.77%，2022 年末，城北开投短期借款较上期末减少 47,927.62 万元，降幅 33.93%，降幅较大，主要系

借款到期偿还所致；2023年6月末较2022年末增加65,918.72万元，增幅70.62%，主要系新增保证借款及抵押借款所致。最近两年，城北开投短期借款具体明细如下：

项目	2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	1,256.72	1.35	7,900.00	5.59
保证借款	51,831.60	55.53	99,145.00	70.18
保证+抵押	24,400.00	26.14	17,000.00	12.03
质押借款	-	-	17,100.00	12.10
抵押借款	5,970.00	6.40	-	-
保证+质押	9,750.00	10.45	-	-
应计利息	137.28	0.15	128.23	0.09
合计	<b>93,345.61</b>	<b>100.00</b>	<b>141,273.23</b>	<b>100.00</b>

(2) 其他应付款

最近两年及一期期末，城北开投其他应付款分别为369,373.87万元、437,324.01万元和479,771.03万元，占总负债的比例分别为20.85%、23.81%和23.41%，公司其他应付款主要由往来款构成。2022年末，城北开投其他应付款较2021年末增加67,950.14万元，主要系往来款增加所致。2023年6月末较2022年末增加42,447.02万元，增幅19.71%。主要系往来款减少所致。

最近两年年末，城北开投其他应付款具体构成如下：

单位：万元

项目	2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
押金、保证金、风险金	3,704.00	0.85	3,323.86	0.90
往来款	433,609.40	99.15	366,045.09	99.10
待付职工社保	10.61	<0.01	4.92	<0.01
合计	<b>437,324.01</b>	<b>100.00</b>	<b>369,373.87</b>	<b>100.00</b>

截至2023年3月末（6月末未统计明细），城北开投其他应付款前五名明细情况如下：

单位：万元、%

单位	与城北开投关系	金额	占比	款项性质
中铁建投（盐城）城市开发建设有限公司	非关联方	210,000.00	54.00	往来款
盐城金大地农业发展有限公司	非关联方	34,369.18	8.84	往来款

千鹤湾老年公寓投资管理有限公司	非关联方	31,724.72	8.16	往来款
盐城市亭湖区人民政府先锋街道办事处	非关联方	30,731.03	7.90	往来款
盐城市正洋实业投资有限公司	非关联方	9,730.00	2.50	往来款
合计	-	<b>316,554.93</b>	<b>81.40</b>	-

(3) 一年内到期的非流动负债

最近两年及一期期末，城北开投一年内到期的非流动负债分别为 466,951.40 万元、424,514.49 万元和 364,393.97 万元，占总负债的比例分别为 26.36%、23.12% 和 17.78%。2022 年末，城北开投一年内到期的非流动负债较 2021 年末减少 42,436.91 万元，主要原因一年内到期的长期借款大幅下降所致。2023 年 6 月末较 2022 年末减少 60,120.52 万元。

最近两年末，城北开投一年内到期的非流动负债具体明细如下：

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	59,416.00	14	234,670.00	50.26
一年内到期的长期应付款	36,569.01	8.61	56,097.48	12.01
一年内到期的其他非流动负债	174,543.46	41.12	172,874.01	37.02
一年内到期的应付债券	150,424.46	35.43	-	-
一年内到期的应计利息	3,561.56	0.84	3,309.91	0.71
合计	<b>424,514.49</b>	<b>100</b>	<b>466,951.40</b>	<b>100</b>

2、非流动负债构成及其变化情况分析

城北开投非流动负债主要构成为长期借款和其他非流动负债，最近两年及一期期末合计占非流动负债的比例分别为 57.40%、80.55%和 84.04%。2022 年末公司非流动负债较 2021 年末增加 71,178.23 万元，增幅 11.38%，主要系长期借款和其他非流动负债增加所致；2023 年 6 月末较 2022 年末增加 170,448.33 万元，增幅 24.47%，主要系长期借款大幅增加所致。

(1) 长期借款

最近两年及一期期末，城北开投长期借款分别为 147,131.00 万元、257,144.00 万元和 448,653.29 万元，占总负债的比例分别为 8.31%、14.00%和 21.89%。城北开投长期借款主要为保证借款。2022 年末，城北开投长期借款较 2021 年末增加 110,013.00 万元，增幅 74.77%，主要系保证借款及抵押借款增加所致。2023 年 6 月末，城北开投长期借款较 2022 年末增加 191,509.29 万元，增幅 74.48%，主要系城北开投开展城市更新项目新增中长期项目贷款所致。

各期末，城北开投长期借款分类情况如下：

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
保证借款	168,466.00	65.51	132,131.00	89.81
抵押借款	9,800.00	3.81	-	-
保证+抵押	78,878.00	30.67	15,000.00	10.19
合计	<b>257,144.00</b>	<b>100.00</b>	<b>147,131.00</b>	<b>100.00</b>

### (2) 应付债券

最近两年及一期期末，城北开投应付债券分别为 149,982.74 万元、29,821.26 万元和 29,851.47 万元，占总负债的比例分别为 8.47%、1.62%和 1.46%。2022 年末，城北开投应付债券较 2021 年末减少 120,161.48 万元，降幅 80.12%，主要系应付公司债券结转至一年内到期的非流动负债所致。最近两年及一期期末，城北开投应付债券明细如下：

单位：万元

债券简称	期末余额	
	2022 年末	2021 年末
21 兴北 01	29,993.79	29,901.75
21 兴北 04	99,695.15	99,405.62
21 兴北 06	20,735.51	20,675.37
22 兴北 01	29,821.26	-
减：一年内到期的应付债券	150,424.46	-
合计	<b>29,821.26</b>	<b>149,982.74</b>

### (3) 长期应付款

最近两年及一期期末，城北开投长期应付款分别为 62,013.00 万元、50,107.21 万元和 52,975.95 万元，占总负债的比例分别为 3.50%、2.73%和 2.59%。2022 年末，城北开投长期应付款较 2022 年末减少 11,905.79 万元，降幅 19.20%，主要系融资租赁款减少所致。城北开投长期应付款为融资租赁款，最近一年及一期末规模保持稳定。

### (4) 其他非流动负债

最近两年及一期期末，城北开投其他非流动负债分别为 211,876.00 万元、303,965.00 万元和 280,005.10 万元，占总负债的比例分别为 11.96%、16.55%和 13.66%。2022 年末，城北开投其他非流动负债明细构成如下：

单位：万元

项目	2022 年末
江苏小微企业融资产品	1,396.00



南京高优盛投资管理有限公司	1,256.00
上海硕悦投资管理有限公司	4,315.00
国鑫昌盛资产管理(山东)有限公司	2,370.00
国通信托有限责任公司	29,863.00
中融国际信托有限公司	19,700.00
苏州信托有限公司	12,985.00
苏州美裕盈投资管理有限公司	15,762.00
陆家嘴国际信托有限公司	11,000.00
中国金谷国际信托有限责任公司	29,970.00
中国长城资产管理股份有限公司江苏省分公司	54,280.00
中国华融资产管理股份有限公司江苏省分公司	27,900.00
中国信达资产管理股份有限公司江苏省分公司	16,055.46
定向融资款	109,876.00
苏州市姑苏区鑫鑫农村小额贷款股份有限公司	2,500.00
华鑫国际信托有限公司	53,240.00
国投泰康信托有限公司	7,009.00
紫金信托有限责任公司	19,143.00
西部信托有限公司	6,300.00
中粮信托有限责任公司	21,180.00
五矿国际信托有限公司	7,000.00
深圳市吉源商业保理有限公司	5,428.00
中融天下保理有限公司	19,980.00
小计	<b>478,508.46</b>
减：一年内到期的其他非流动负债	174,543.46
合计	<b>303,965.00</b>

### (三) 利润表分析

#### 1、营业收入及毛利率分析

##### 城北开投营业收入及毛利率的变动情况

单位：万元

科目	2023年1-6月	2022年度	2021年度
营业收入	115,765.74	286,091.08	283,159.95
营业成本	94,704.38	237,414.48	229,858.23
毛利	21,061.36	48,676.59	53,301.72
毛利率 (%)	18.19	17.01	18.82

最近两年及一期，城北开投营业收入分别为 283,159.95 万元、286,091.08 万元和 115,765.74 万元。城北开投营业成本分别为 229,858.23 万元、237,414.48 万元和 94,704.38 万元。近两年收入、成本规模较为稳定。城北开投毛利率分别为 18.82%、17.01%和 18.19%，波动较小。

总体来看，城北开投营收情况较好，保持稳定发展态势。

#### 2、期间费用分析

最近两年及一期，城北开投期间费用构成及其占营业收入的比例情况如下表所示：

单位：万元、%

科目	2023年-6月		2022年度		2021年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	1,589.84	1.37	1,470.75	0.51	1,704.93	0.60
管理费用	3,889.76	3.36	8,315.43	2.91	6,102.51	2.16
财务费用	2,367.26	2.04	10,092.21	3.53	3,764.63	1.33
合计	<b>7,846.86</b>	<b>6.78</b>	<b>19,878.40</b>	<b>6.95</b>	<b>11,572.06</b>	<b>4.09</b>

最近两年及一期，城北开投期间费用分别为 11,572.06 万元、19,878.40 万元和 2,861.58 万元，占城北开投营业收入的比例分别 4.09%、6.95%和 6.78%，占比保持在较低水平。

### 3、其他收益

最近两年及一期，城北开投其他收益由政府补助构成。最近两年及一期期末，城北开投收到与日常经营活动相关的政府补助分别为 8,035.73 万元、21,474.67 万元和 4,533.60 万元。对城北开投利润形成了一定支撑。

### 4、公允价值变动收益

最近两年及一期，城北开投公允价值变动收益由投资性房地产公允价值变动构成。最近两年及一期期末，城北开投公允价值变动收益分别为 13,926.11 万元、9,820.19 万元和 0 万元。城北开投名下投资性房地产规模较大，其评估价值的增加对城北开投利润形成了一定支撑。

## (四) 现金流量分析

最近两年及一期，城北开投现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2023年-6月	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量			
经营活动现金流入小计	316,128.90	540,307.12	770,964.19
经营活动现金流出小计	289,136.01	456,356.56	735,141.35
经营活动产生的现金流量净额	<b>26,992.89</b>	<b>83,950.56</b>	<b>35,822.84</b>
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动现金流入小计	1,258.31	1,586.07	18,020.84
投资活动现金流出小计	185,972.40	155,455.31	126,279.97
投资活动产生的现金流量净额	<b>-184,714.09</b>	<b>-153,869.24</b>	<b>-108,259.13</b>

三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	471,066.00	744,767.50	1,001,668.72
筹资活动现金流出小计	373,840.49	786,366.74	802,472.39
筹资活动产生的现金流量净额	<b>97,225.51</b>	<b>-41,599.24</b>	<b>199,196.32</b>
现金及现金等价物净增加额	-60,495.69	-111,517.92	126,760.04
年末现金及现金等价物余额	<b>37,832.40</b>	<b>98,328.09</b>	<b>209,846.01</b>

1、经营活动产生的现金流量分析

城北开投经营活动现金流量

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度
销售商品、提供劳务收到的现金	66,940.21	282,960.37	246,087.53
收到的税费返还	0.18	2,964.78	-
收到其他与经营活动有关的现金	249,188.51	254,381.97	524,876.66
经营活动现金流入小计	<b>316,128.90</b>	<b>540,307.12</b>	<b>770,964.19</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	106,383.20	205,906.71	218,601.07
支付给职工以及为职工支付的现金	1,425.08	3,229.30	2,530.87
支付的各项税费	1,884.89	17,560.15	10,139.79
支付其他与经营活动有关的现金	179,442.84	229,660.40	503,869.62
经营活动现金流出小计	<b>289,136.01</b>	<b>456,356.56</b>	<b>735,141.35</b>
经营活动产生的现金流量净额	<b>26,992.89</b>	<b>83,950.56</b>	<b>35,822.84</b>

最近两年及一期，城北开投经营活动产生的现金流量净额分别为 35,822.84 万元、83,950.56 万元和 26,992.89 万元，呈波动趋势，但均为净流入状态。表明城北开投主营业务经营情况良好，生产经营活动呈良好发展态势。2022 年度，城北开投经营性净现金流较上年增加 48,127.72 万元，主要系城北开投 2022 年销售商品、提供劳务收到的现金较多所致。

最近两年及一期，城北开投销售商品、提供劳务收到的现金分别为 246,087.53 万元、282,960.37 万元和 66,940.21 万元。城北开投销售商品、提供劳务收到的现金主要为项目建设业务、工程施工等业务回款。城北开投购买商品、接受劳务支付的现金分别为 218,601.07 万元、205,906.71 万元和 106,383.20 万元，主要为主营业务产生的支出。

最近两年及一期，城北开投收到其他与经营活动有关的现金分别为 524,876.66 万元、254,381.97 万元和 249,188.51 万元，支付其他与经营活动有关的现金分别为 503,869.62 万元、229,660.40 万元和 179,442.84 万元，占经营活动现金流入、流出的比例较高。城北开投为盐城市亭湖区重要的投资建设主体，所从事基础设施建设

产业属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点，项目前期建设投入与结算回款存在一定的时间错配。同时，城市建设项目建设涉及拆迁等前期投入较大等特点，需垫付大量定金和暂付款等，导致城北开投与区内国有企业产生较多与经营相关的往来款项，符合行业特征且具备合理性。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

### 城北开投投资活动现金流量

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度
收回投资收到的现金	1,222.51	1,249.00	5,500.00
取得投资收益收到的现金	35.80	337.07	673
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	35.27
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	-	-	11,812.56
投资活动现金流入小计	<b>1,258.31</b>	<b>1,586.07</b>	<b>18,020.84</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,545.98	8,121.19	87,126.27
投资支付的现金	18,976.84	29,630.85	37,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	165,449.58	117,703.26	2,153.70
投资活动现金流出小计	<b>185,972.40</b>	<b>155,455.31</b>	<b>126,279.97</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>-184,714.09</b>	<b>-153,869.24</b>	<b>-108,259.13</b>

最近两年及一期，城北开投投资活动产生的现金流入分别为 18,020.84 万元、1,586.07 万元和 1,258.31 万元。城北开投投资活动产生的现金流入主要为收到其他与投资活动有关的现金。

最近两年及一期，城北开投投资活动产生的现金流出分别为 126,279.97 万元、155,455.31 万元和 185,972.40 万元。城北开投投资活动产生的现金流出主要为投资支付的现金以及支付其他与投资活动有关的现金。

最近两年及一期，城北开投购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 87,126.27 万元、8,121.19 万元和 1,545.98 万元，2021 年度流出规模较大主要系城北开投子公司千和装配对其车间厂房及配套设施的投入支出，纳入在建工程科目核算，建成后将按照收益实现模式，转入固定资产并相应产生运营收益，回收周期届时将根据实际运营、收益情况测算确定。

最近两年及一期，城北开投投资支付的现金分别为 37,000.00 万元、29,630.85 万元和 18,976.84 万元，主要系城北开投取得长期股权投资所支付的现金。城北开投支付其他与投资活动有关的现金分别为 2,153.70 万元、117,703.26 万元和

165,449.58 万元，近一年及一期流出规模较大主要系城北开投支付保障基金及对部分亭湖区国有企业借款所致。

总体来看，最近两年及一期，城北开投投资活动现金流出显著大于投资活动现金流入，投资活动产生的现金流呈现为净流出。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

#### 城北开投筹资活动现金流量

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度
吸收投资收到的现金	-	-	316,000.00
取得借款收到的现金	397,255.00	567,608.00	537,818.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	73,811.00	177,159.50	147,850.72
筹资活动现金流入小计	<b>471,066.00</b>	<b>744,767.50</b>	<b>1,001,668.72</b>
偿还债务支付的现金	221,431.10	589,206.28	342,840.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,380.52	100,511.07	86,992.19
支付其他与筹资活动有关的现金	104,028.88	96,649.39	372,640.18
筹资活动现金流出小计	<b>373,840.49</b>	<b>786,366.74</b>	<b>802,472.39</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>97,225.51</b>	<b>-41,599.24</b>	<b>199,196.32</b>

最近两年及一期，城北开投筹资活动现金流量净额分别为 199,196.32 万元、-41,599.24 万元和 97,225.51 万元，呈现波动态势。整体来看，城北开投筹资能力较强，城北开投能够根据自身需求合理安排筹资活动。

最近两年及一期，城北开投筹资活动现金流入分别为 1,001,668.72 万元、744,767.50 万元和 471,066.00 万元，主要为取得借款收到的现金。

最近两年及一期，城北开投筹资活动现金流出分别为 802,472.39 万元、786,366.74 万元和 373,840.49 万元，主要为偿还债务支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。

近两年城北开投偿还债务及偿付利息支付的现金较多，主要系城北开投向非金融机构借款规模较大且融资成本较高所致，未来城北开投将进一步优化融资结构，积极拓宽融资渠道，降低融资成本。

### 4、偿债能力分析

#### 偿债能力指标表

项目	2023年1-6月/6月末	2022年/末	2021年/末
资产负债率	49.37%	46.76	46.31
流动比率	1.52	2.89	2.82
速动比率	0.36	1.41	1.39

EBITDA利息保障倍数	-	0.68	2.88
--------------	---	------	------

### (1) 短期偿债能力分析

从短期偿债能力来看,最近两年及一期期末,城北开投的流动比率分别为 2.82、2.89 和 1.52,速动比率分别为 1.39、1.41 和 0.36,均保持较高水平,说明城北开投短期偿债能力较好。

### (2) 长期偿债能力分析

2021 年及 2022 年,城北开投 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.88 和 0.68。2022 年以来城北开投开展的建设项目规模不断增加,资本化利息规模也相应上升,导致 EBITDA 利息保障倍数受到一定影响。随着未来公司建设项目的不断完工结转,公司的偿债能力将进一步提高。

城北开投筹资能力较强,流动比率与速动比率较高,债权有较高的保障,财务风险较小。最近两年及一期期末,城北开投资产负债率分别为 46.31%、46.76% 和 49.37%,城北开投负债相对较少,经营风险较低。

## 八、综合评价

公司是盐城市亭湖区重要的基础设施投资运营及国有资产经营主体,资产规模位居亭湖区主要区属投资建设主体第一位,主要负责盐城市城北片区范围内的土地开发整理、基础设施和保障房建设及园区开发运营等业务,业务区域范围与亭湖区其他区属投资建设主体划分明确,业务具有区域专营性。自设立以来,即在土地资源、承接城市建设业务、资金补助、直接融资政策等诸多方面得到当地政府的大力支持,保证了公司持续、稳健发展。

## 第四节-区域经济和财政情况分析

### 一、盐城市区域经济情况分析

#### (一) 区域概况

盐城是江苏省地级市，长江三角洲中心区 27 城之一。地处中国东部沿海地区，江苏省中部，东临黄海，南与南通接壤，西南与扬州、泰州为邻，西北与淮安市相连，北隔灌河和连云港市相望。全市土地总面积 16931 平方千米，其中沿海滩涂面积 4553 平方千米，拥有江苏唯一的世界自然遗产中国黄（渤）海候鸟栖息地。盐城下辖 3 区（亭湖、盐都、大丰）、5 县（建湖、射阳、阜宁、滨海、响水）、代管 1 县级市（东台），另外设有盐城经济技术开发区和盐南高新区。2021 年末盐城市常住人口 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。



#### (二) 地区经济发展情况

根据《2022 年盐城市经济运行情况》，2022 年盐城市全年实现地区生产总值 7079.8 亿元，按不变价格计算，比上年增长 4.6%。其中，第一产业实现增加值 793.8 亿元，比上年增长 3.8%；第二产业实现增加值 2927.8 亿元，比上年增长 6.0%；第三产业实现增加值 3358.2 亿元，比上年增长 3.6%。

2022年盐城市全年固定资产投资同比增长9.4%。其中，民间投资同比增长11.8%，比全部投资增速高2.4个百分点，占全部投资比重70.1%。分产业看，工业投资增长10.5%，服务业投资增长8.9%。分领域看，项目投资增长13.5%，制造业投资增长14.3%，民间投资增长9.9%，房地产开发投资下降6.7%。全市高技术产业投资增长32.9%，高于全部投资23.5个百分点，其中高技术制造业投资增长29.0%，高技术服务业投资增长68.6%。

2022年，盐城市规模以上工业增加值增长9.3%。从产业看，全市四大主导产业实现产值4037.5亿元，同比增长26.4%。其中，电子信息产业722.5亿元，增长15%；钢铁产业1223.3亿元，增长9.3%；汽车产业625.7亿元，增长19.9%；新能源产业1466亿元，增长58.5%。从行业看，工业产值前十大行业中，有6个行业实现同比增长，4个行业产值实现两位数增长，电气机械和器材制造业增长68.9%，有色金属冶炼和压延加工业23.0%，计算机通信和其他电子设备制造业增长19.1%，金属制品业增长12.6%。

## 二、盐城市财政情况分析

根据《关于盐城市2022年预算执行情况和2023年预算草案的报告》，2022年全市实现一般公共预算收入453.26亿元，完成预算的101.7%，同口径增长8.1%。实现一般公共预算支出1118.2亿元，完成预算的96.4%，比上年增长6.2%。

2022年全市实现政府性基金预算收入742.80亿元，完成预算的102.7%，比上年下降7.1%，主要原因是国有土地使用权出让收入减少。实现政府性基金预算支出570.51亿元，完成预算的96.3%，比上年下降16.3%。

省财政厅核定2022年末全市政府债务限额1636.21亿元，年末政府债务余额1535.33亿元。

2022年盐城市地方综合财力=一般公共预算收入+政府性基金预算收入+转移性收入=453.26+742.80+361.35=1,557.41亿元

债务率=1535.33/1,557.41=98.58%

负债率=1535.33/7079.8=21.69%

盐城市 2020-2022 年财政收入及债务情况 (单位: 亿元)			
指标	2020 年	2021 年	2022 年
GDP	5,953.38	6,617.40	7,079.80
一般公共预算收入	400.10	451.01	453.26



税收收入	300.40	339.21	297.26
非税收入	99.70	111.80	156.00
一般公共预算支出	974.20	1,053.48	1,118.2
财政自给率	41.07%	42.81%	40.53%
转移性收入	362.50	373.37	361.35
政府性基金收入	638.95	799.89	742.80
地方综合财力	1,401.55	1,624.27	1,557.41
地方政府债务限额	1,452.97	1,547.48	1,636.21
地方政府债务余额	1,370.20	1,472.83	1,535.33
债务率	97.76%	90.68%	98.58%
负债率	23.15%	22.26%	21.69%

## 第五节-交易方案

### (一) 信托计划要素

- **信托计划名称：**金谷·锐银 691 号集合资金信托计划
- **委托人：**合格投资者
- **受托人：**中国金谷国际信托有限责任公司
- **信托类型：**主动管理类集合资金信托
- **风险等级：**R3（中等风险）
- **交易对手：**盐城海瀛控股投资有限公司、盐城城北开发建设投资有限公司
- **信托计划规模：**不高于【5】亿元，具体金额以本信托实际发放的信托资金本金的金额为准。
- **信托计划期限：**本信托计划无固定期限，可分期成立，各期期限为 2+N 年，每期信托计划初始投资期限为 2 年，初始投资期限届满后，海瀛控股如未赎回全部永续债权，信托自动延期。
- **信托资金用途：**信托资金用于向海瀛控股进行永续债权式权益性投资，海瀛控股将资金用于偿还自身及其子公司金融机构借款、债券，我公司对信托资金的使用进行监管，放款前提供用款材料，放款后提供用款依据。
- **信托利益来源：**本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期履行永续债投资收益的偿付义务，从而实现信托计划的退出；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。
- **信托财产收益分配：**受托人取得投资收益后进行分配，分配顺序如下：①信托费用固定部分（包括保管费、固定信托管理费、销售费），②受益人基准收

益，利率重置后投资收益率每次增加不超过【】BPs，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（暂定），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+【】BP，且封顶利率不超过【】%，利率封顶价格参考《永续债相关会计处理的规定》要求动态调整（该条内容在合同中为非必须落实项）。除非发生强制付息事件，永续债权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30个工作日内书面通知我司，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50BP累计计息，直到该笔递延利息及其孳息全部还清为止，递延利率封顶不超过12%/年。
- **受益人业绩比较基准：**各投资期限届满，发行人未赎回全部永续债权的，投资收益率重置，受益人业绩比较基准亦进行重置，重置后业绩比较基准每次增加不超过【】BP（与投资收益率调升同步），封顶不超过【】%/年。
- **信托报酬：**
- **信托业保障基金：**
- **相关税费：**印花税（如有）由发行人与我司信托计划各自承担；增值税及附加税费、法律服务费、印刷费等由信托财产承担。
- **保管行：**招商银行

## （二）交易结构

合作方式：永续债权式权益性投资

合作期限：同信托计划期限

合作规模：不超过5亿元

交易结构：

### ► 投入：

（1）委托人将合法所有资金委托给受托人金谷信托设立“金谷·锐银691号集合资金信托计划”；

（2）委托人分别与受托人签署《资金信托合同》，并各自交付信托资金；

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

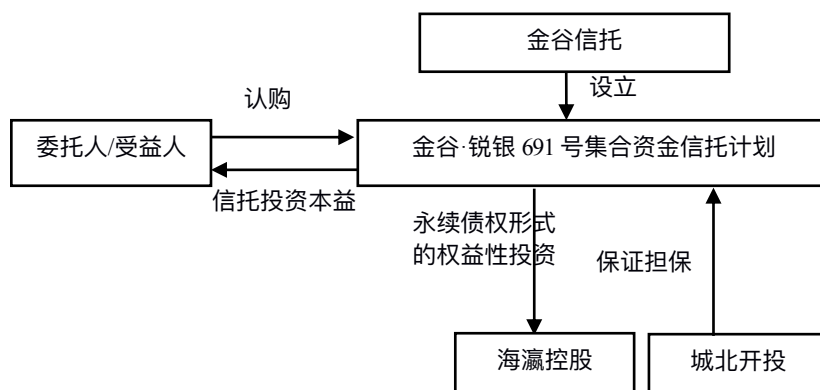
(4) 受托人与保证人签署《保证合同》；

(5) 受托人分次将信托资金支付至发行人账户。

► 退出：

► 本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人支付永续债投资收益。信托计划最终由海瀛控股赎回永续债方式实现退出。信托计划到期时，海瀛控股赎回永续债权。经海瀛控股申请，可提前赎回永续债权。城北开投为海瀛控股在永续债项下义务（包括但不限于支付义务）及责任的履行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保并出具有效决议。

### (三) 交易结构图



### (四) 风险防范措施

(1) 抵押担保

(2) 质押担保

(3) 保证担保

由城北开投为海瀛控股对于本永续债的支付义务提供连带责任保证担保并出具有效决议。

(4) 交易合同强制执行公证

(5) 资金监管

(6) 其它措施（如有，请详细列明，包括融资类业务是否录入征信、是否取得征信授权书等）

① 强制付息

“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，海瀛控

股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 个月向普通股股东分红（依国务院、财政部规定要求上交国有资本收益事项除外）；

(2) 该投资收益支付日前 12 个月减少注册资本（依国务院、财政部规定要求减少注册资本的除外）。

(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权益投资计划/永续债权）支付利息和/或偿还本金或实施类似的行为（包括做出关于实施偿还的有效决议）。

#### ②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：

a、向股东分红（上缴国有资本收益除外）；

b、减少注册资本；

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

#### ②强制赎回情形或加速清偿条款

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

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

(b) 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；

(c) 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；

(d) 负责发行人审计的会计师事务所未将本笔永续债权权益投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益；

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

(f) 本笔永续债权权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。

### ③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，发行人应及时与受托人沟通，受托人根据具体情况有权决定是否采取向媒体公开披露该事件。

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

b、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；

c、发行人或发行人的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；

d、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；

e、发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

f、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措施执行等事件，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；

g、其他可能引起投资者重大损失的事件。

### ④清偿顺序安排

在海瀛控股破产清算时，本信托计划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）的清偿顺序劣后于海瀛控股发行的普通债券和其他普通债务。

### ⑤强制赎回情形/加速清偿条款

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

a、发行人、担保人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；或未能清偿到期应付的任何金融机构到期债务；

b、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；

c、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；

d、负责发行人审计的会计师事务所未将本笔永续债权益投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益；

e、因会计政策、监管政策变化导致本信托计划不再被认定为权益投资业务的；

f、本笔永续债权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。

#### ⑥用款资金监管

用款资金监管：海瀛控股将资金用于支付非房地产相关业务，用于偿还自身及其子公司金融机构借款、债券。