

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。

报告摘要

1、盐都区主要有 11 家重要的平台企业，担保人盐城高新区投资集团有限公司和担保人盐城市城镇化建设投资集团有限公司，分别为盐都区第一大和第二大平台；两家公司的股东为盐城市人民政府，是盐城市市级平台。融资人盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司为盐都区第六大平台；融资人和担保人均为当地重要平台，偿债和担保人能力较为优秀。

2、盐城市地区经济保持增长，因新冠肺炎疫情影响逐渐缓解，增速有所回升。2021 年，盐城市实现地区生产总值 6617.40 亿元，同比增长 7.7%。从产业结构来看，2021 年，盐城市地区经济仍以第二产业和第三产业为主，第三产业占比有所上升。2021 年，盐都区经济保持较快增长，实现地区生产总值 682.59 亿元，按可比价计算增长 7.7%。同期，盐都区经济总量在盐城市 9 个区县中仍居第 3 位，增速处于中游。工业方面，盐都区机械、纺织、化工等传统支柱产业发展平稳，与此同时，盐都区加强产业链横向联合、垂直整合，快速孕育了电子信息、高端装备、新能源三大新兴主导产业，工业经济总体运行良好。现代服务业方面，盐都区打造了电商物流、汽车消费、商务商贸 3 个百亿级集群，推动全域旅游蓬勃发展。2021 年，盐都区 154 家规上服务业企业实现营收 79.4 亿元，增长 27.2%。

3、本项目交易对手盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司主要从事盐都区大纵湖旅游度假区、盐都台湾农民创业园内基础设施项目投资建设，同时发展旅游资源综合开发业务、苗木销售及水产品销售业务，业务结构多元。截至 2022 年 6 月末总资产 129.78 亿元，总负债 67.92 亿元，资产负债率 52.33%，截至 2022 年 1-6 月营业收入 2.27 亿元，净利润 0.38 亿元。根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2021 年 8 月 24 日出具的跟踪评级报告，盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司长期信用等级为 AA，评级展望稳定。

4、担保人 1 盐城城镇化是盐城市和盐都区城市基础设施建设领

域中承担重要开发建设项目建设主体，截至 2022 年 6 月末，总资产为 434.79 亿元，净资产为 158.05 亿元，资产负债率为 63.65%，营业收入为 11.25 亿元，综合实力强，具备较强的担保能力。根据东方金诚国际信用评估有限公司 2022 年 6 月 24 日出具的跟踪评级报告，盐城市城镇化建设投资集团有限公司长期信用等级为 AA，评级展望稳定，YY 评级为 7-。

5、 担保人 2 盐城高新投是盐城市和盐城高新区内重要的投融资主体之一，业务持续性好，平台属性强，公司主要负责盐都高新区范围内道路、园区基础设施和配套工程等项目的代建、管理和维护。截至 2022 年 6 月末，盐城高新投的总资产为 784.69 亿元，净资产为 244.85 亿元，资产实力雄厚。根据联合资信评估股份有限公司 2022 年 6 月 20 日出具的跟踪评级报告，盐城高新区投资集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

• 信托摘要

我部拟设立“央企信托·xxxx 号集合资金信托计划”，规模不超过 2 亿元（以实际募集为准），信托计划各期 2+n 年。信托募集资金用于向盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司（以下简称“大纵湖开发”或“融资人”，AA 评级，股东为盐城市城镇化建设投资集团有限公司）进行永续债权式权益性投资，投资资金用于补充公司流动资金，并由盐城市城镇化建设投资集团有限公司（以下简称“盐城城镇化”或“担保人 1”，AA 评级，股东为盐城市人民政府）和盐城高新区投资集团有限公司（以下简称“盐城高新投”或“担保人 2”，AA+评级,股东盐城市人民政府）提供不可撤销连带责任保证担保。

我司发放的各期投资资金的投资期限均为 2+n 年，总规模不超过 2 亿元，融资人有权在各期投资资金放款日起满 24 个月之日或者其后的任一结息日（“提前还款日”）选择提前偿还当期债权投资的投资资金，按债权投资实际存续天数计算并结清截止提前还款日该笔投资资金所对应的利息及其他一切应付未付款项。当期债权投资于提前还款日提前到期。

本项目交易对手盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司主要从事盐都区大纵湖旅游度假区、盐都台湾农民创业园内基础设施项目投资建设，同时发展旅游资

源综合开发业务、苗木销售及水产品销售业务，业务结构多元。截至 2022 年 6 月末总资产 129.78 亿元，总负债 67.92 亿元，资产负债率 52.33%，截至 2022 年 1-6 月营业收入 2.27 亿元，净利润 0.38 亿元。根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2021 年 8 月 24 日出具的跟踪评级报告，盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司长期信用等级为 AA，评级展望稳定。

盐都区隶属于盐城市，紧临盐城市亭湖区，北、东北、东、东南与盐城市亭湖区相连，南隔兴盐界河与兴化市相望，西、西北与宝应、建湖两县毗邻。2020 年盐都区实现地区生产总值 610 亿元，规模全市排名第三，增长 2.5%。三次产业结构比例 8:45:47，二三产业增加值占 GDP 比重达 92%，较上年提高 0.5 个百分点，产业结构更趋优化；社会消费品零售总额 208 亿元，占计划 90.8%，下降 2%；固定资产投资增长 6.5%，基本达到预期目标。2021 年，盐都区地区生产总值 682.59 亿元，比上年增长 7.7%。近年来，盐都区不断加强规划引导，优化布局结构，提升产业层次，围绕制鞋机械、精密齿轮、涂装化纤、石油阀门、输变电装备、医疗器械等特色产业，积极培育特色产业集群。目前盐都区着力发展了“齿轮产业集群”、盐都高新区“风电产业集群”和大纵湖镇“涂装设备产业集群”三个省级特色产业集群。2021 年，盐都区一般公共预算收入 42.52 亿元，比上年增长 10.7%。

• **项目的成立条件**

- 放款前由融资人出具董事会决议；
- 交易合同办理签约公证

• **后续管理**

- 1、后续将时刻关注融资人的财务状况、资金用款情况、付款情况；
- 2、及时编制季度管理报告及清算报告，通知各受益人；
- 3、本信托计划在信息披露方面按照公司的相关规定进行信息披露。

一、信托基本情况介绍

(一) 盐都区平台公司分析

盐都区主要有 11 家重要的平台企业，明细如下表。其中，担保人 2 盐城高新区投资集团有限公司和担保人 1 盐城市城镇化建设投资集团有限公司，分别为盐都区第一大和第二大平台；两家公司的股东为盐城市人民政府，是盐城市市级平台。融资人盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司为盐都区第六大平台；融资人和担保人均均为当地重要平台，偿债和担保能力较为优秀。

融资人盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司是盐城市城镇化建设投资集团有限公司，实际控制人为盐城市人民政府，为盐都区区级平台。公司主要负责大纵湖旅游度假区、盐都台湾农民创业园内基础设施项目投资建设，同时发展旅游资源综合开发业务、苗木销售及水产品销售业务。

担保人 1 盐城市城镇化建设投资集团有限公司，公司股东为盐城市人民政府，为盐城市市级平台公司。公司的主要业务范围在盐都区内，主要从事盐都区范围内的基础设施建设和土地开发整理业务，同时经营粮食销售业务。

担保人 2 盐城高新区投资集团有限公司，公司股东为盐城市人民政府，为盐城市市级平台公司。公司作为盐城市高新区基础设施建设和国有资产经营主体，主要从事基础设施建设业务，同时从事物业管理服务，通过直接控股下属子公司，参与具体的经营活动，获得收益。

盐都区主要平台公司情况（财务数据截至 2022 年 6 月末）

序号	名称	控股股东	注册资本 (万元)	总资产 (亿元)	净资产 (亿元)	营业收入 (亿元)	净利润 (亿元)	有息负债 (亿元)	负债率	评级
1	盐城高新区投资集团有限公司	盐城市人民政府	300,000.00	784.69	244.85	16.07	3.31	487.69	68.80%	AA+
2	盐城市城镇化建设投资集团有限公司	盐城市人民政府	200,000.00	434.79	158.05	11.25	1.27	234.72	63.65%	AA

3	盐城盛州集团有限公司	盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室	500,000.00	337.35	158.5	8.83	1.54	160.9	53.01%	AA
4	盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司	盐城市盐都区人民政府	300,000.00	222.47	111.17	7.64	1.57	54.78	50.03%	AA
5	盐城服务业集聚区投资有限公司(截至2022年3月末)	盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室	300,000.00	161.22	62.32	5.54	0.43	114.96	61.34%	-
6	盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司	盐城市城镇化建设投资集团有限公司	200,000.00	129.78	61.86	2.27	0.38	54.2	52.34%	AA
7	盐城市盐州实业有限公司(截至2021年末)	盐城盛州集团有限公司	250000	126.72	69.29	10.04	1.36	11.5	45.32%	-
8	盐城市盐都交通建设发展有限公司	盐都区人民政府	80,000.00	125.49	47.22	3.8	0.53	54.78	62.37%	AA
9	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	盐城市城镇化建设投资集团有限公司	200,000.00	116.79	52.2	2.7	0.66	36.59	55.31%	AA
10	盐城智能终端产业园区开发运营有限公司(截至2020年12月末数据)	盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室	500,000.00	109.41	32.08	8.52	0.56	-	70.68%	-

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

盐都区主要基础设施建设主体情况

序号	名称	主要职能
1	盐城高新区投资集团有限公司	公司系盐城市人民政府 100%持有，定位为盐城高新区唯一的基础设施投资建设主体，主营业务仍以工程项目建设、租赁业务等为主。其中工程项目建设业务为公司的主要收入来源
2	盐城盛州集团有限公司	盛州集团作为盐城盐都区内重要的建设主体单位之一，主要从事基础设施建设、保障房建设及销售、土地开发整理和城市绿化工程等业务，其他业务主要涉及租赁业务、贷款业务、商品销售业务等
3	盐城市城镇化建设投资集团有限公司	盐城城镇化作为盐都区主要的基础设施建设主体，跟踪期内，继续从事盐都区范围内的基础设施建设和土地开发整理业务，同时经营粮食销售业务。
4	盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司	公司是盐城市重要的国有资产运营主体，主要从事盐城市基础设施建设、物资贸易、房地产开发、新能源汽车制造与销售等业务
5	盐城服务业集聚区投资有限公司	城服务业集聚区投资有限公司是盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室下属的国有独资公司，是盐都区内重要的城市基础设施建设、运营主体。融资人及其子公司主要从事盐都区内园区载体建设、自营贸易(建筑材料等)、物流运营和绿化管理等业务，为盐都区经济社会的发展和综合实力水平的提升作出了突出贡献
6	盐城市盐州实业有限公司	盐城市盐州实业有限公司(以下简称本公司)成立于 1993 年 08 月 27 日，是盐都区重要的基础设施建设主体。公司主要业务包括项目代建、土地开发整理、租赁及业务管理、贸易和绿化工程
7	盐城市盐都交通建设发展有限公司	公司是盐城市都区的路网建设主体，确保了近几年盐都区主要市政项目建设的资金需求。近

		几年来，公司经营规模和实力不断壮大，在盐都区路网建设领域已经形成了显著的竞争力。作为盐都区路网建设的主体，公司在盐都区路网建设中处于龙头地位。公司通过大量的路网建设业务，与盐都区政府立了良好合作关系。
8	盐城智能终端产业园区开发运营有限公司	经营授权范围内的国有资产、基础设施的投资、建设、管理，智能终端产业项目的投资管理咨询，资产并购，物业管理，房屋出租。园林绿化工程施工；建设工程设计；林木种子生产经营；园艺产品种植；农业园艺服务（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）
9	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	公司主要从事盐都区内大纵湖旅游度假区、盐都台湾农民创业园基础设施项目投资建设，及旅游资源综合开发、苗木销售及水产品销售业务。
10	盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司	大纵湖湖区资源开发、利用，实业投资，投资项目管理，湖区养殖业的推广，农产品(除蚕茧、种子)销售。(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)
11	盐城市盐都建设投资有限公司	许可经营项目:房地产开发经营。一般经营项目:城市基础设施、重点投资建设项目的投资、融资、运营、管理;政府授权的国有资产和国有股权的经营、管理、资本运作;政府委托的城市经营性资产、准经营性资产的经营和非经营性资产的管理;政府委托的城市土地开发;政府委托的资产收益管理、产权监管、资产重组;城市基础设施、重点投资建设项目建设。

(三) 信托方案与操作流程

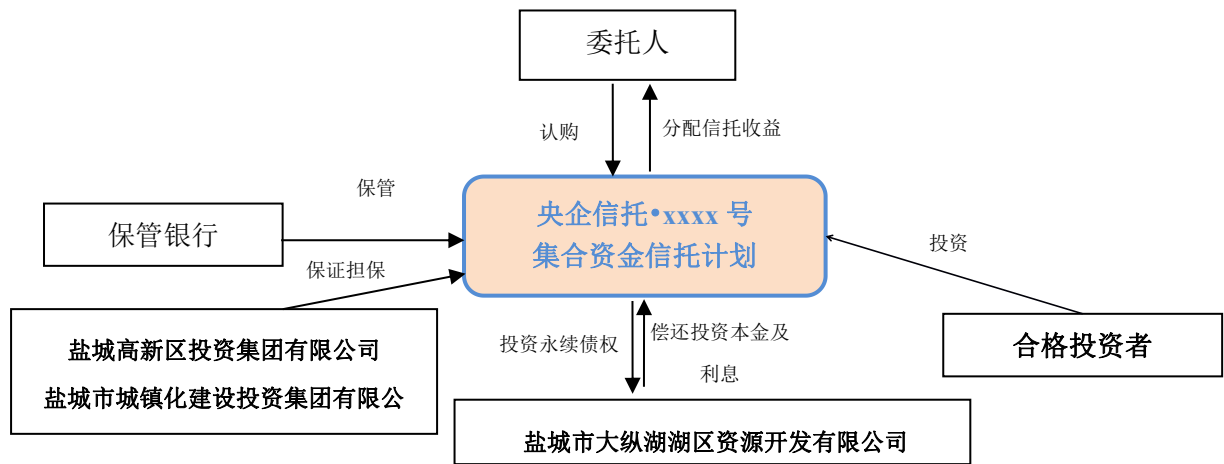
1. 项目简介

我部拟设立“央企信托·xxxx号集合资金信托计划”，规模不超过2亿元（以实际募集为准），信托计划各期2+n年。信托募集资金用于向盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司（以下简称“大纵湖开发”或“融资人”，AA评级，股东为盐城市城镇化建设投资集团有限公司）进行永续债权式权益性投资，投资资金用于补充公司流动资金，并由盐城市城镇化建设投资集团有限公司（以下简称“盐城城镇化”或“担保人1”，AA评级，股东为盐城市人民政府）和盐城高新区

投资集团有限公司（以下简称“盐城高新投”或“担保人2”，AA+评级,股东盐城市人民政府）提供不可撤销连带责任保证担保。

我司发放的各期投资资金的投资期限均为 2+n 年，总规模不超过 2 亿元，融资人有权在各期投资资金放款日起满 24 个月之日或者其后的任一结息日（“提前还款日”）选择提前偿还当期债权投资的投资资金，按债权投资实际存续天数计算并结清截止提前还款日该笔投资资金所对应的利息及其他一切应付未付款项。当期债权投资于提前还款日提前到期。

2.交易结构图



（四）信托要素

信托要素	内容
信托名称	央企信托·XXXX号集合资金信托计划
信托目的	信托募集资金用于向盐城市城镇化建设投资集团有限公司（大纵湖开发）进行永续债权式权益性投资,投资资金用于补充公司流动资金
融资人	盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司
担保人	盐城市城镇化建设投资集团有限公司 盐城高新区投资集团有限公司

信托规模	不超过 2 亿元（分期募集）		
信托期限	2+n 年		
项目来源	自主开发		
信保基金缴纳	由交易对手缴纳		
增值税的承担方式	由信托财产缴纳		
项目放款/成立条件	1. 融资人出具董事会决议 2. 交易合同办理签约公证		
合同公证安排	交易合同办理签约公证		
是否签订信托计划的代销协议：	否	是否关联交易：	否
是否异地推介：	是	是否创新业务：	否

（四）信托资金的投入

我部拟设立“央企信托·xxxx 号集合资金信托计划”，规模不超过 2 亿元（以实际募集为准），信托计划各期 2+n 年。信托募集资金用于向盐城市城镇化建设投资集团有限公司（以下简称“盐城城镇化”或“融资人”，AA 评级，**股东为盐城市人民政府**）进行永续债权式权益性投资，投资资金用于补充公司流动资金，并由盐城高新区投资集团有限公司（以下简称“盐城高新投”或“担保人”，公开发债主体，AA+评级，**股东盐城市人民政府**）提供不可撤销连带责任保证担保。

（五）信托资金的退出

根据《永续债权投资合同》相关约定如下：

（1）我司各期债权投资的期限为 2+n 年，但按《永续债权投资合同》约定提前到期的除外。

(2) 在债权投资期间,经提前 20 个工作日书面通知我司,融资人有权在各期投资资金放款日起满 24 个月之日或者其后的任一结息日 (“提前还款日”) 选择提前偿还当期债权投资的投资资金,按债权投资实际存续天数计算并结清截止提前还款日该笔投资资金所对应的利息及其他一切应付未付款项。当期债权投资于提前还款日提前到期。

二、地区基本情况介绍

（一）盐城市基本情况

1、基本经济情况

盐城，江苏省下辖地级市，地处中国东部沿海中部，江苏省中部，位于长江三角洲城市群北翼。盐城东临黄海，南与南通接壤，西南与扬州、泰州为邻，西北与淮安相连，北隔灌河和连云港市相望。

盐城地势平坦，河渠纵横。盐城是沪、宁、徐三大区域中心城市 300 千米辐射半径的交会点，是江苏沿海中心城市，长三角新兴的工商业城市，湿地生态旅游城市，是江苏省委、省政府确定的“重点发展沿江、大力发展沿海、发展东陇海线”的三沿战略及“海上苏东”发展战略实施的核心地区，是“京沪东线”的重要节点，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点，盐城在区域经济格局中具有独特的区域优势。同时，盐城市还拥有江苏盐城国家级珍禽自然保护区、江苏省大丰麋鹿国家级自然保护区两处国家级自然保护区，以及 5A 级景区中华麋鹿园。

近年来，盐城市社会经济发展迅速，已获得中国优秀旅游城市、中国投资环境百佳城市、国家园林城市、国家卫生城市、国家创新试点城市、国家生态文明先行示范区、国家新能源示范城市、国家新能源汽车推广城市、国家智慧城市试点城市、全国社会治安综合治理优秀市等城市荣誉。



盐城下辖3区5县1市，面积1.69万平方千米（江苏省第一），户籍人口826.15万人（江苏省第二）。在2021年江苏省地区生产总值中，盐城排在第8位。2021年，盐城地区生产总值是6617.4亿元，增长7.7%，总量、增速分别列长三角地区第14位、第34位。

2019年-2021年末江苏省各地市地区生产总值排名情况（单位：亿元）

地区名称		2021年		2020年		2019年	
		GDP	增长率	GDP	增长率	GDP	增长率
1	苏州市	22,718.30	8.70%	20,170.50	3.40%	19,235.80	3.40%
2	南京市	16,355.32	7.50%	14,817.95	4.60%	14,030.20	9.40%
3	无锡市	14,003.24	8.80%	12,370.48	3.70%	11,852.30	3.60%
4	南通市	11,026.90	8.90%	10,036.31	4.70%	9,383.50	11.40%
5	常州市	8,807.60	9.10%	7,805.30	4.50%	7,400.90	5.00%
6	徐州市	8,117.44	8.70%	7,319.77	3.40%	7,151.40	5.90%
7	扬州市	6,696.43	7.40%	6,048.33	3.50%	5,850.08	7.00%
8	盐城市	6,617.40	7.70%	5,953.38	3.50%	5,702.26	5.10%
9	泰州市	6,025.26	10.10%	5,312.77	3.60%	5,133.40	0.50%
10	镇江市	4,763.42	9.40%	4,220.09	3.50%	4,127.30	1.90%
11	淮安市	4,550.13	10.00%	4,025.37	3.20%	3,871.21	7.50%
12	连云港	3,727.92	8.80%	3,277.07	3.00%	3,139.29	13.30%
13	宿迁市	3,719.01	9.10%	3,262.37	4.50%	3,099.23	12.70%
合计	江苏省	116,364.20	8.70%	102,719.00	3.70%	22,883.79	6.70%

2021年，全市实现地区生产总值6617.4亿元，按不变价格计算，比上年增长7.7%。其中，第一产业实现增加值735.8亿元，比上年增长3.5%；第二产业实现增加值2686.1亿元，比上年增长8.1%；第三产业实现增加值3195.5亿元，比上年增长8.2%，三次产业增加值比例调整为11.1:40.6:48.3。

工业生产稳定恢复。2021年，全市规模以上工业企业总产值比上年增长21.9%，规模以上工业增加值增长11.9%。其中轻工业增长8.4%，重工业增长12.9%。分经济类型看，国有工业增长75.5%，集体工业下降31.7%，股份制工业增长10.6%，外商港澳台投资工业增长11.6%。规模以上民营企业增长24.1%。全市规模以上工业企业实现营业收入6629.8亿元，比上年增长25.8%，利润比上年增长65.3%，工业产销率为98.4%。

投资结构持续优化。2021年，全市固定资产投资比上年增长3.7%。其中，民间投资增长7.7%。分产业看，第一产业投资增长5.7%，第二产业投资增长5.1%，第三产业投资增长2.1%。第二产业投资中，工业投资增长5.1%，其中制造业投

资增长 23.4%，占全部投资的比重为 45.8%。高技术产业投资增长 47.1%。第三产业投资中，教育业增长 27.9%，文化体育和娱乐业增长 26.0%，科学研究和技术服务业增长 18.2%，卫生和社会工作增长 10.7%。

消费市场持续回暖。2021 年，全市实现社会消费品零售总额 2684.3 亿元，比上年增长 21.1%。限额以上社会消费品零售总额 753.9 亿元，增长 19.9%。分行业看，批发业实现销售额 2920.5 亿元，增长 28.3%；零售业实现销售额 1814.8 亿元，增长 17.8%；住宿业实现营业额 35.3 亿元，增长 18.9%；餐饮业实现营业额 259.4 亿元，增长 28.1%。

对外贸易增势强劲。2021 年，全市实现进出口总额 174.2 亿美元，比上年增长 45.9%。其中，出口总额 108.5 亿美元，比上年增长 35.3%；进口总额 65.6 亿美元，比上年增长 67.4%。从贸易方式看，一般贸易进出口总额 139.8 亿美元，增长 46.9%；加工贸易进出口总额 19.4 亿美元，增长 25.5%。从出口主体看，国有企业、外资企业、民营企业出口额分别增长 27.4%、61.1%和 26.8%。从出口市场看，对美国、欧盟、日本出口比上年分别增长 26.1%、26.4%和 33.1%。从出口产品看，高新技术产品、机电产品出口额分别增长 64.0%和 53.1%。

利用外资较快增长。全年新设外商投资企业数 155 个。其中，新增总投资 3000 万美元以上项目 52 个，比上年增长 6.1%。合同外资 40.5 亿美元，比上年增长 12.0%，实际使用外资 12.6 亿美元，比上年增长 24.5%。

人口规模保持稳定。2021 年末，全市常住人口 671.3 万人，比上年增长 0.04%，其中城镇常住人口 434.67 万人，比上年增长 1.03%，常住人口城镇化率 64.75%，比上年提高 0.64 个百分点。全年出生人口 2.75 万人，出生率 4.1‰；死亡人口 6.14 万人，死亡率 9.15‰。

居民收入稳步增长。全年全体居民人均可支配收入 36764 元，比上年增长 9.1%。其中，工资性收入 18994 元，增长 8.7%；经营净收入 8060 元，增长 7.1%；财产净收入 2432 元，增长 7.0%；转移净收入 7278 元，增长 13.1%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 43787 元，增长 8.4%；农村居民人均可支配收入 26049 元，增长 10.0%。城乡居民人均收入比为 1.68：1，比上年缩小 0.03。全体居民人均消费支出 21982 元，比上年增长 19.0%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 24303 元，增长 16.9%；农村居民人均消费支出 18443 元，增长 23.0%。

2021年，盐城GDP达6617.4亿元，同比增长7.7%，2021年，盐城居民人均可支配收入为36764元，比上年名义增长9.1%，扣除价格因素，实际增长7.4%；比2019年增长14.5%，两年平均增长7.0%。分城乡看，城镇居民人均可支配收入43787元，比上年增长8.4%，两年平均增长6.2%；农村居民人均可支配收入26049元，比上年增长10.0%，两年平均增长8.2%。

2018-2021年末盐城市主要经济指标(单位：亿元，%)

项目	2018年		2019年		2020年		2021年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	5487.1	5.50%	5702.3	5.10%	5953.4	3.50%	6617.4	7.70%
人均地区生产总值(元)	75987	10.50%	79149	5.30%	-	-	98593	7.60%
人均可支配收入(元)	29488	9.10%	32096	8.80%	33707	5.00%	36764	9.10%
全市规模以上工业总产值	6247	10.00%	4352	-0.20%	4730.4	6.80%	-	21.90%
固定资产投资	-	9.40%	-	4.90%	-	-7.40%	-	3.70%
社会消费品零售总额	1778.7	6.80%	1920.1	8.00%	2216.12	15.42%	2684.3	21.10%
进出口总额(亿美元)	95.5	10.40%	96.1	0.70%	119.36	24.20%	174.2	45.90%
三次产业结构	10.5:44.4:45.1		10.9:41.6:47.5		11.1:40.0:48.9		11.1:40.6:48.3	

2021年，盐城市紧扣国家战略、坚持创新引领、聚力产业提升、聚焦补短板惠民生，共编排171个“两重一实”重大项目、重点工程项目和为民办实事项目。其中，实施项目166个，比去年增加12个，计划总投资3466.5亿元，年度计划投资853亿元，同比增长7.8%和22.3%。实施项目计划总投资和年度计划投资分别比去年增加388.3亿元、155.6亿元。

2021年盐城市“两重一实”重大项目编排的主要原则是总投资不低于5亿元。其中，农业项目总投资不低于1亿元，外资项目协议利用外资不低于2000万美元，创新载体项目总投资不低于5000万元，所列项目年度计划投资不低于总投资的20%。

而且重大项目要突出导向性，即必须紧扣高质量发展要求，重点编排一批强链补链延链、具有引领带动作用的项目。还要突出操作性，所有项目均需明确投

资主体、年度目标任务(投资计划、形象进度)、完成时限、责任单位等,确保项目当年能取得实效。

其中,工业项目聚焦四大主导产业及战略性新兴产业,服务业项目聚焦现代物流、金融商贸、文化旅游、健康养老等领域,农业项目聚焦农产品深加工、重点农业园区建设、规模种植养殖;创新载体项目聚焦科创园区、孵化器、重点实验室和创新中心。

从项目类别看,重大产业项目 155 个,年度计划投资 813.3 亿元,同比增长 12.3%、24.6%。其中,SKI 动力电池、中天科技海缆等战略性新兴产业项目 58 个,年度计划投资 336.9 亿元;德龙不锈钢连铸板坯、恒远新材料等先进制造业项目 27 个,年度计划投资 172.8 亿元;城北现代物流园、燕舞广场等现代服务业项目 46 个,年度计划投资 255.9 亿元;银宝中央厨房、海升果蔬深加工等现代农业项目 24 个,年度计划投资 47.7 亿元。另外,重大创新载体项目 11 个,计划总投资 181.2 亿元,年度计划投资 39.7 亿元。

从责任主体看,各县(市、区)牵头实施重大项目 153 个,年度计划投资 712.9 亿元;市各有关部门和单位牵头实施项目 13 个,年度计划投资 140.1 亿元。

从当年投资规模看,当年计划投资 1 亿元以上项目 160 个,同比增加 18 个。其中,当年计划投资 20 亿元以上项目 6 个,分别是年度计划投资 28 亿元的市交投集团高铁枢纽商务中心项目,年度计划投资 20 亿元的盐城经济技术开发区 SKI20GWh 动力电池项目、阜宁阿特斯 5GW 光伏电池项目、盐南高新区旗天金融科创产业基地项目、金光盐城纤维素纤维一体化产业基地(一期第一阶段)项目,以及年度计划投资 15 亿元的长三角(东台)康养基地(先导区)项目。

从开工时间看,新开工项目 86 个,年度计划投资 462.1 亿元;续建项目 80 个,年度计划投资 390.9 亿元;射阳中车海上大型风叶智造、东台结发街特色街区等 25 个项目当年开工、当年投产。

新能源产业:

2020 年 12 月,全国首个“清洁能源高比例消纳”综合示范典型项目、国家电网公司能源互联网城市重点示范项目——盐城高比例新能源电力系统示范工

程成功落地大丰区。该项目致力打造国网标杆示范，对安全、可靠提升大丰区配电网的就地消纳能力、助推新能源产业发展具有重大意义。

该项目由国家电网公司战略部署，联合中国电科院、南瑞集团等多家科研单位共同参与设计、开发与实施。工程集自同步电压源并网控制、集群优化协调控制等5项电网前沿技术应用于一体，深化五大场景建设，让新能源“可靠接进来，科学消纳掉”，成为真正的能源“大管家”。工程一期选取大中街道、大丰经济开发区2条典型线路进行科研攻关，首次综合应用智能分布式一二次融合设备、增强型台区智慧网关、V2G直流充电桩等7种新型设备，综合运用虚拟同步、边缘计算等多种前沿分析方法，对线路上的17个分布式光伏用户电源点进行精准改造和技术验证。工程预计于明年1月20日建成，将实现改造线路新能源100%可靠并网和就地灵活消纳。2020年末，盐城市新能源发电累计装机容量985万千瓦，占全省28.17%；风电累计装机容量738万千瓦，占全省47.71%，其中海上风电装机容量352万千瓦，占全省61.00%、占全国39.00%、占全球约10%；光伏累计装机容量215万千瓦，占全省14.01%；同期末，盐城市新能源发电量178.8亿千瓦时，占全省34.25%。根据《盐城市“十四五”新能源产业发展规划》，到2025年，盐城市新能源累计装机容量力争达到2000万千瓦，其中，风电1538万千瓦、光伏415万千瓦、生物质47万千瓦，新能源发电装机占电力装机比重达到68%左右，新能源发电量占社会用电量比重达到60%左右。

新能源发电对盐城的产业结构调整发挥了重要作用。到2021年底，盐城新能源装机容量1204万千瓦，同比增长当前新能源累计发电量达到250亿千瓦时，占到全江苏32.6%，累计减少化石能源消费700万吨标煤，减少二氧化碳排放1800万吨，在江苏“双碳”目标的实现征程上发挥了关键作用。22%，占江苏全省27%，新能源发电量占全社会用电量达60%，是长三角地区首个千万千瓦新能源发电城市，也是江苏唯一的清洁能源高比例消费试点示范城市。

2021年，盐城新能源产业开票收入超过780亿元。在生产制造已全国领先的基础上，近几年来，盐城对风光电产业支持的重点逐渐转向研发。

根据盐城的有关产业规划，到“十四五”末也就是2025年末，新能源产业要实现开票销售2000亿元，新能源发电装机容量累计达到1840万千瓦，光伏组件和电池片产能规模突破100GW。

汽车产业

新能源汽车及零部件产业方面，依托中汽试验场主攻德国大陆、博世等汽车零部件重点企业，依托韩资汽车零部件企业较多和中韩盐城产业园临港配套区的优势，招引韩资新能源智能汽车零部件项目；新一代电子信息产业方面，以博敏、耀德为引领，围绕线路板上下游招引集聚封装测试、共性元器件项目和智能终端项目。

2020年11月28日开工的长三角（盐城）智能网联汽车试验场项目，是继长三角（盐城）智能网联汽车半封闭测试示范运行区启动之后，中汽中心盐城汽车试验场与大丰深化务实合作的又一成果。该项目建成后，将实现5个世界第一：全世界最大的智能网联多功能柔性测试广场，全世界唯一封闭试验场内拥有全尺寸蝶型立交桥和高架路，全世界唯一具有500米以上真实隧道的智能网联试验场，全世界最宽的智能网联多车道性能路，全世界网联功能最齐全的试验场。“十四五”期间，该区将发挥长三角（盐城）智能网联汽车试验场这一国家级平台优势，高质量规划建设汽车产业集中区，布局研发测试、整车集成、零部件等产业链项目，到“十四五”末形成百亿销售规模。其中，东风悦达起亚汽车有限公司多年来是盐城的重要纳税企业，2020年共计销售新车达到249256辆，营业收入同比增长了2.6%。而且，战略车型销量增加26374辆，同比增长17.9%，销售比重占77%。

汽车产业一直是盐城的主导产业、支柱产业，是地区工业和制造业综合发展水平的重要标志。截至“十三五”末，全市共有汽车及零部件企业502家，其中规上企业184家。其中，拥有东风悦达起亚、华人运通等整车生产企业7家，产品类别涵盖了乘用车、商用车和专用车等全系列产品。2021年，《盐城市“十四五”汽车产业高质量发展规划》发布，指导今后五年全市汽车产业高质量发展的顶层设计。

“十四五”期间，按照“稳定传统汽车基本盘、突破新能源汽车、瞄准智能网联、开拓汽车服务和后市场”的总体思路，坚持创新驱动，绿色发展；龙头带动，产业集聚；跨界融合，协同发展；开放合作，资源共享；规划引领，转型升级基本原则。在规模效益方面，到2025年，汽车产业规模突破1500亿元。在整车销售方面，现有整车企业均实现规模产出，整车产销超55万辆。在企业培育方面，规上企业突破250户。在研发创新方面，研发创新平台力争突破15家，

高新技术企业数突破 130 家，省级企业技术中心突破 50 户。在配套能力方面，累计推广新能源汽车 4 万辆，新建充电桩 18000 根以上，新建加氢站 5 座。

电子信息产业

新一代电子信息产业方面，以博敏、耀德为引领，围绕线路板上下游招引集聚封装测试、共性元器件项目和智能终端项目。

近年来，盐城市亭湖区把电子信息产业当成区域经济战略性、基础性和先导性支柱产业来抓，坚持高端化、集群化、特色化，集中资源、成立专班、重点重抓，全面打造长三角北翼电子信息产业新高地。为抢占电子信息产业发展的制高点，该区坚持“项目为王”理念，在招大引强、追高逐特上狠下功夫，以“大抓项目，抓大项目”为引领，聚焦上海、北京、深圳、杭州等电子信息产业发展发达地区，全面加大电子信息产业重大项目的招引和建设力度，努力打造一流营商环境、增强产业吸附和承载能力，日铠电脑配件、鸿石智能科技等一大批领军项目纷至沓来，不断释放电子信息产业高质量发展的活力与潜能。

2021 年，盐城电子信息产业实现开票销售 1068.9 亿元，同比增长 63.7%，产业销售规模首次突破千亿，总量占全市工业销售规模的 13.2%，增速高于工业增速 35.2%。

产业发展需要重点企业的支撑和带动。2021 年，全市开票销售超亿元的电子信息企业 131 家，其中超 10 亿元企业 18 家，较上年分别增加 25 家、3 家。东山集团在盐企业、立铠精密销售规模均突破百亿，分别实现开票销售 110.9 亿元、109.1 亿元，同比分别增长 15.1%、327.8%。领胜科技、科森集团在盐企业分别实现开票销售 35.6 亿元、31.5 亿元。

从县区板块看，盐都区、东台市、盐城经开区电子信息产业分别实现开票销售 197.6 亿元、193.8 亿元、190.4 亿元，总量居全市前三。亭湖区、建湖县、盐南高新区增速居全市前三，分别增长 229.4%、217.5%、97.7%。

从细分产业看，光伏制造、精密结构件产业规模较大，分别实现开票销售 368.3 亿元、193.2 亿元，分别占电子信息产业的 34.5%、18.1%。印制电路板、光电显示产业规模近百亿，分别实现开票销售 92.5 亿元、91.9 亿元。电线电缆、

智能终端、集成电路分别实现开票销售 58 亿元、45 亿元、33 亿元。集成电路、精密结构件、光伏制造 3 个行业增速居前三，分别增长 187%、108.1%、70.4%。

钢铁产业

基础设施配套工程是重大产业项目落户和建设的重要支撑。12 月 2 日，盐城市在滨海港工业园区举行滨海港钢铁基地重大基础设施配套工程开工仪式，9 个开工项目计划总投资 337.2 亿元。

滨海港工业园区是盐城市市开放沿海的最大增长空间，也是落实长江经济带“共抓大保护、不搞大开发”要求、推动沿江产业向沿海转移的重要承载地。此次集中开工的滨海港铁路支线、滨海港 10 万吨级航道疏浚、滨海港港口物流园、中海油 LNG 防波堤及码头、德龙不锈钢制品产业园、盐城钢铁职业技术学院、金光大道及路网工程、港城片区综合开发、产业区公辅设施建设等 9 个重大基础设施配套工程，涵盖基础交通、物流运输、产业培育和城市建设等诸多领域，这些项目的建设将为宝武钢铁、德龙镍业、金保莱合金管材和龙尚重工等一系列重大钢铁产业项目提供强有力的支撑。

2022 年，盐城发布《盐城市“十四五”钢铁产业高质量发展规划》，力争到 2025 年，盐城市钢铁产业竞争实力、创新能力显著增强，质量效益、有效供给不断提高，技术装备水平和绿色低碳安全水平显著提升，“一基地、一地标、一高地”建设取得明显成效。

集群集聚态势更加凸显。盐城市钢铁产业规模达到 2000 亿元以上。先进钢铁材料、用钢产业、配套产业为特色的产业集群体系加快形成。龙头企业综合竞争力显著提升，力争培育中国 500 强企业 1 家。

2、财政收支情况

2019-2021 年盐城市一般公共预算收入分别为 383.00 亿元、400.1 亿元和 451.01 亿元。近三年来，盐城市一般公共预算收入逐年增加。

2019 年盐城全市实现一般公共预算收入 383.00 亿元，完成调整预算的 102.4%，增长 0.5%，其中全市增值税占一般公共预算收入的比重提高 1.7 个百分点；2020 年，全市实现一般公共预算收入 400.1 亿元，完成调整预算的 99.5%，比上年增长 4.5%。实现一般公共预算支出 974.2 亿元，完成预算的 97.3%，比上年增长 11%。截止 2021 年末，盐城市实现一般公共预算收入 451.01 亿元，比上

年同期增长 12.7%，增幅居江苏省第二位，完成年初预算的 105.3%，圆满完成收入预算目标。其中：税收收入完成 339.21 亿元，比上年同期增长 12.9%。

2019-2021 年盐城市财政收入情况（单位：亿元）

项目	2019 年	2020 年	2021 年
综合财力	1,106.30	1,396.31	1,624.27
一般公共预算收入	383	400.1	451.01
其中：税收收入	294.98	300.4	339.21
非税收入	88.03	99.7	117.79
转移性收入	326.12	362.5	373.37
上级补助收入	-	-	-
财政总收入	1,048.23	1,177.31	1,206.14
政府性基金收入	397.18	633.71	799.89
一般公共预算支出	877.52	974.16	1053.48
地区生产总值	5702.26	5,953.40	6,617.40
债务余额	1177.38	1,370.20	1,472.83
其中：一般债务余额	594.69	602.41	633.96
专项债务余额	582.69	767.79	838.87
债务率	106.43%	98.13%	90.68%
负债率	20.65%	23.02%	22.26%
财政自给率	43.65%	41.07%	42.81%

政府债务方面，截至 2019 年末，盐城市地方政府一般债务限额 624.00 亿元，专项债务限额 594.40 亿元；一般债务余额 594.69 亿元，专项债务余额 582.69 亿元，债务合计 1177.38 亿元，政府债务率约为 106.43%。截至 2019 年末，盐城市城投债务余额 1236.43 亿元，盐城广义负债率为 21.68%，处于合理水平。

截至 2020 年末，盐城市地方政府一般债务限额 650.70 亿元，专项债务限额 802.27 亿元；一般债务余额 602.41 亿元，专项债务余额 767.79 亿元，政府债务率 98.13%，负债率 23.02%。

截至 2021 年末，盐城市地方政府一般债务限额 666.80 亿元，专项债务限额 880.68 亿元；一般债务余额 633.96 亿元，专项债务余额 838.87 亿元，政府债务率 90.68%，负债率 22.26%。

整体来看，盐城市经济平稳增长，固定资产投资保持较高增速，支柱产业发展潜力较好，未来随着交通基础设施建设水平不断提升，盐城经济实力和财政实力将进一步增强。

4、盐城市房地产发展情况

(1) 土地市场

2021 全年盐城共成交经营性用地（不含工业仓储，下同）**281 宗**，总成交建面 **2112.4 万方**，总出让金额 **757.5 亿元**，创历史新高，成交楼面均价 **3586 元/m²**。

同比 2020 年，总出让金新增 237.6 亿，增幅 **45.7%**；总成交建面减少 217.17 万方，降幅 **9.3%**；楼面价上涨 1354 元/m²，涨幅 **60.7%**。



其中，成交住宅（含商住）地块 **140 宗**，总体量 **1338.85 万方**，总金额 **617.4 亿元**，其中亭湖、盐都两区占比 61%，平均楼面价 **4612 元/m²**。

1. 上半年热度高，下半年市场遇冷

纵观全年盐城土地市场，可以发现，上、下半年呈现出明显的冷热分化。其中，上半年市场热度整体拉高，市区涉宅地出让量较多，以 4-6 月为全年土地出让高峰阶段。同时，2-4 月份的平均溢价率都保持在 70% 以上。

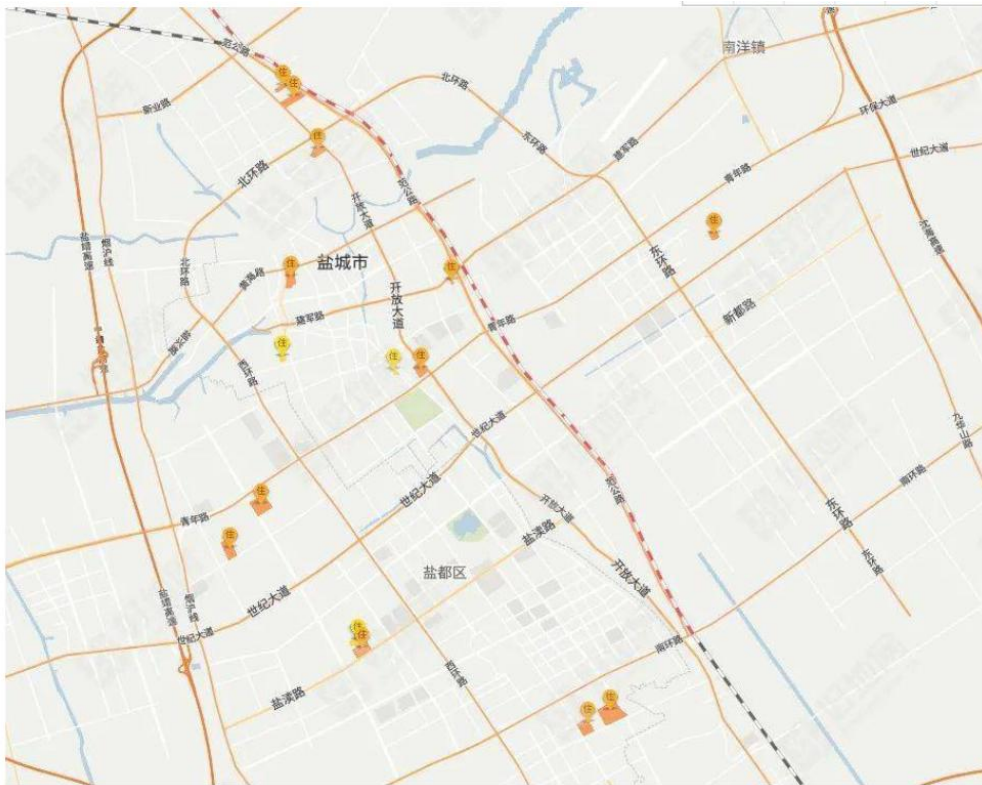
随着下半年政策调控，市场也开始遇冷，从 6 月以来宅地几乎都是底价或低溢价成交，9 月份之后甚至未有宅地出让，整体交易量大幅缩减。



2. 全年盐城新增万元地 15 宗，集中成交在上半年

2021 全年，盐城共有 15 宗涉宅地块楼面价破万，其中 14 宗成交于上半年，下半年仅 1 宗，为 8 月 5 日绿阳交建竞得的梅苑小区东侧地块，楼面价刚好 10000 元/m²。截至 2021 年末，盐城已有万元地 18 宗，其中亭湖区 11 宗，盐都区 7 宗。

盐城万元地分布图



3. 盐都区、亭湖区出让金均接近 200 亿

2021 全年，盐城市区总计成交 34 宗涉宅地，总出让金 403.1 亿，平均楼面价 9418 元/m²，平均溢价率 34.4%。

其中，盐都区全年共成交涉宅地 12 宗，总体量 180.66 万方，总金额 190 亿，在所有区域中排名第一；湖区成交 18 宗，总体量 202.94 万方，总金额 188.1 亿，位列第二。

大丰区仅出地 4 宗，总成交建面 4.45 万方，总金额 25 亿。

县市方面，滨海县最高，总出让金 52.1 亿；东台市紧随其后，出让金 45.3 亿；射阳县成交 31.7 亿；阜宁县、响水县、建湖县出让金都在 30 亿以下。

6 各县市合计成交 106 宗，总出让金 214.3 亿，平均楼面价 2353 元/m²，平均溢价率 16.4%。

(2) 房地产市场

盐城市 2021 年 1-12 月份，全市新建商品房新增供应 1154 万平方米，其中全市新建商品住房新增供应 854.2 万平方米。12 月份，全市新建商品房新增供应 84.5 万平方米，其中全市新建商品住房新增供应 65.2 万平方米。

盐城市 2021 年 1-12 月份，全市新建商品房销售 1147 万平方米，其中全市新建商品住房销售 902.7 万平方米。12 月份，全市新建商品房销售 58.6 万平方米，其中全市新建商品住房销售 41.6 万平方米。

盐城市 2021 年 1-12 月份，全市二手房成交 518.7 万平方米，其中全市二手住房成交 420.1 万平方米。12 月份，全市二手房成交 31.3 万平方米，其中全市二手住房成交 18.9 万平方米。

2022 年上半年盐城市住宅总销量 55 万方，回顾今年上半年的楼市，从大环境的萎靡，到政策频频松绑，再到六月盐城楼市成交有翘尾迹象，市场跌宕起伏。

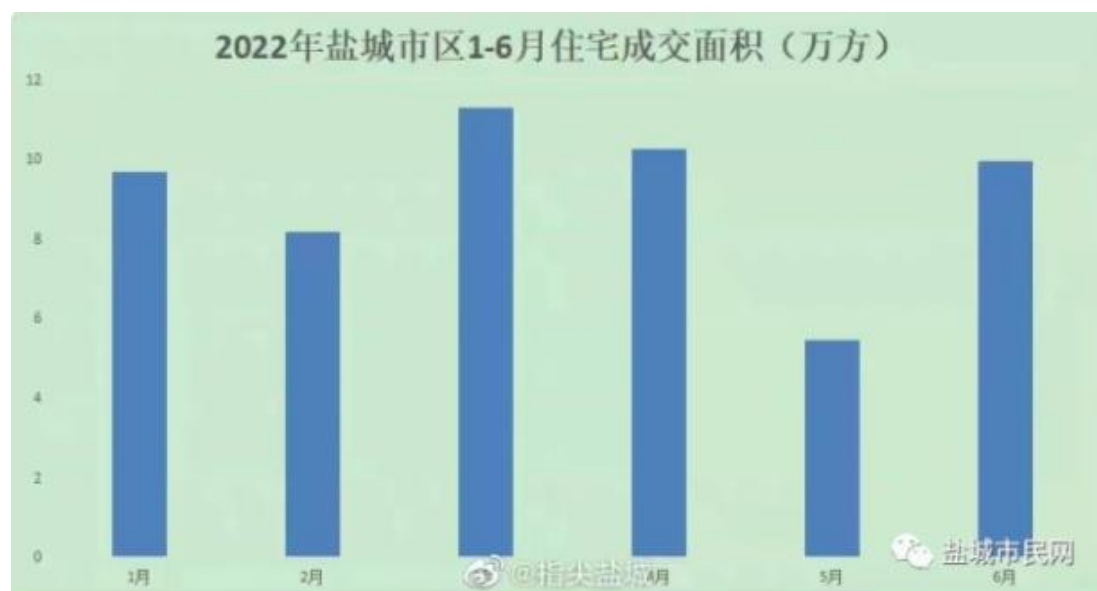
从数据上来看，今年上半年的盐城楼市整体低迷，新房共成交 5454 套，成交面积 65.93 万方，其中住宅成交 4506 套，成交面积 54.6 万方。相比近些年上半年成交量处在历史低点，并且同比下降幅度明显。

刚刚过去的这半年确实很特殊，国内外市场环境叠加疫情反复等众多因素影响，多个行业受到冲击，房地产市场也不例外，观望情绪浓厚，购房需求得不到释放，楼市陷入空前低迷。体现在成交量上，1-6 月份月平均流量不足 10 万方，5 月份住宅销量甚至不足 6 万方。



不过，市场也有好的一面。自二季度开始，从中央到地方，楼市政策宽松的信号频出，尤其是盐城本地出台了多项房地产利好政策、比如放开公积金贷款、推出购房补贴等，同时金融端利好也不断夯实，首套房利率调整至最低4.25%，众利好叠加，市场信心有所恢复，部分刚性需求转变观望态度开始持币入市，近几周，市场成交稳步提升。

2022年上半年成交面积排行在前列的多为刚需跑量盘，主要集中在开发区、高新区，房价在万元左右，户型又以中小户型为主，总价门槛不高。刚需、改善购房平分秋色，虽然从排行榜上看大部分为刚需项目，但其实从整体成交来看，改善购房也是一支不容忽视的主力军。随着人们居住品质需求日益升级，加上品牌房企不断入驻，盐城楼市也在逐步进入改善时代，最直观的，户型面积上越买越大。

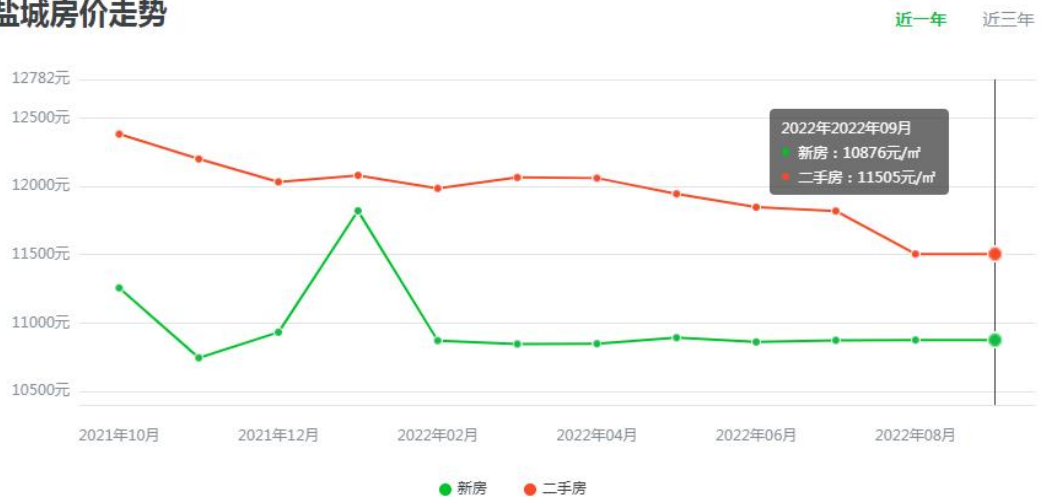




据统计，上半年，市区住宅120平以上的户型购买套数占到42%，面积占到50%，与120平以下户型平分秋色，具体到楼盘上，比如像以纯改善为定位的万科悦达聚珑东方、龙湖天奕等项目近期也频频出现在周排行榜单上。

楼市新一轮去库存时代来临，在“去杠杆”浪潮下，楼市下行压力加剧。一方面成交持续处在低位，另一方面新拍地块源源不断上市，导致库存走高，目前盐城市区住宅未售量约29192套，未售面积约366万方。

盐城房价走势



盐城房价走势

近一年 近三年



据吉屋网统计，截至2022年6月末，盐城市新房价格10876元/平方米，同比上涨4.56%，二手房价格11505元/平方米，同比下降10.00%。

(3) 市场政策

目前盐城暂无限购措施，仅通过购房贷款比例进行市场调控。银行执行房贷政策为首套房首付比例不低于30%，二套房首付比例不低于30%，但利率上浮比例较首套房上浮比例更高。

(二) 盐都区基本情况

1、盐都区概况

盐都区隶属于盐城市，紧临盐城市亭湖区，北、东北、东、东南与盐城市亭湖区相连，南隔兴盐界河与兴化市相望，西、西北与宝应、建湖两县毗邻。全区土地面积1015.0平方千米，耕地面积56467公顷，人口70.65万人（不含住亭湖区人口），区人民政府驻盐都新区，距省会南京290千米。截至2021年底，盐都区共有建制镇8个、4个街道、1个国家级高新技术产业开发区、1个农业经济开发区（国家级台湾农民创业园）和1个省级度假区，拥有250个村（居）、3个管理区、1307个村民小组。



盐都区近年来经济发展速度较快，通过统筹安排区内的盐都高新区、盐都区农村经济开发区和大纵湖旅游经济区，多方位拓展经济版图，步入快速高质量发展。

盐都高新技术产业开发区：盐都高新区成立于2006年4月，前身为江苏省盐都经济开发区，2012年11月经省人民政府批准为盐城市首家省级高新区；2015年2月经国务院批准，升格为国家高新区，与盐都区实行“区政合一”体制，总规划面积116平方千米，下辖盐龙、盐渎、潘黄三个街道。2017年园区综合考核排名在全国147家国家高新区中由2016年的101位跃升到86位，前移15位，全市重点开发园区考核位居第二，被评为“十三五”首批省级先进制造业基地。

盐都区农村经济开发区：农村经济开发区成立于2010年1月，是双新大道城乡统筹示范带的重要版块。紧邻开发区的盐徐高速和贯穿开发区的宁靖盐高速盐城西古铜枢纽，连接市区与大纵湖旅游度假区的步湖公路东西向贯穿开发区，形成了便捷的交通网络。区内主要从事农业科技开发，农业生产技术试验等产业，未来将持续向规模化、专业化、多元化转变，实现高效农业和旅游观光双链互动升级。

大纵湖旅游度假区：大纵湖旅游度假区地处盐城市西南边陲，位于盐城、泰州两市结合部，距盐城市区42公里。大纵湖旅游度假区于2006年1月经市委、市政府研究成立，于2012年2月经区委常委会研究决定正式建制运行。境内大纵湖是苏北里下河地区最大最深的湖泊，总面积30平方公里（盐都区境内约16平方公里），2017年实现地区生产总值8.7亿元，增长8%；固定资产投资9.8亿元，增长12.2%。未来将建成集娱乐、休闲、度假、观光为一体的旅游目的地。

和生态旅游度假胜地。2009年创成国家AAAA级景区，并被市政府命名为全市首批现代化服务业聚集区，2012年被水利部评为国家水利风景区，2015年成功获批省级旅游度假区和省级湿地公园，2017年获选江苏最美水地标（水景观），并入选江苏“十三五”旅游发展重点项目。

2、盐都区经济实力

2021年末盐城市各地区生产总值排名情况（单位：亿元）

序号	地区	地区生产总值	增速 (%)	一般公共预算收入	增速 (%)
	盐城市	6,617.40	7.7	451.0	12.7
1	东台市	986.1	8.9	60.3	10.4
2	大丰区	759.21	6.6	58.05	8.4
3	盐都区	682.59	7.7	42.5	10.7
4	建湖县	665.5	-	34.53	9
5	射阳县	663.31	8.1	33.87	9.6
6	阜宁县	645.45	7.2	30.43	7.5
7	亭湖区	623.66	9.2	45	15.4
8	滨海县	565.14	8.4	26.56	9
9	响水县	446.33	6	25.3	9.5

2021年盐都区实现地区生产总值682.59亿元，规模全市排名第三，增长7.7%。第一产业58.64亿元，比上年增长5.3%；第二产业304.92亿元，比上年增长6.8%；第三产业319.02亿元，比上年增长8.8%。三次产业结构调整为8.6:44.7:46.7。

2021年盐都区实现规模以上工业总产值426.30亿元，比上年增长23.1%，规模以上工业增加值增长15.9%，完成全口径工业开票销售收入509.8亿元，增长16.8%。实现固定资产投资增长13.8%，制造业投资增长14.6%，高技术产业投资增长41.5%。2021年盐都区实现社会消费品零售总额275.27亿元，比上年增长19.3%。2021年盐都区实现进出口总额13.2亿美元，比上年增长6.5%。实现注册外资实际到账12008万美元，比上年增长16.8%。全年实现全体居民实现人均可支配收入40054元，比上年增长8.9%，其中城镇居民可支配收入47369元，比上年增长8.3%；农村居民可支配收入28521元，比上年增长9.7%。

农业经济稳步推进。粮食、生猪、果蔬稳产保供，建设高标准农田5.6万亩，创成全国农村创业园区1个、全国“一村一品”示范村1个、国家农业农村信息化示范基地1个、省乡村休闲农业“一园两基地”4个，新增国家级农民合作示

范社4家、省级农业龙头企业3家、省级示范家庭农场8家，夺得第十届世界草莓大会举办权。150个绿色有机农产品通过国家认证，盐都入选国家农产品质量安全县创建名单。

工业经济逐渐壮大。电子信息、高端装备、新能源三大主导产业实现开票销售300亿元，占全区规上工业开票的75%。全年认定市三星级以上企业31家，维信电子、东山精密迈入市五星企业行列。创成国家“专精特新”小巨人企业4家，总数列全市第一。新增省服务型制造示范企业1家、省工业设计中心7家、省“专精特新”小巨人企业5家、省示范智能车间3家，签约“5G+2B应用”项目5个，创成国家绿色产品1项、省绿色工厂2家。高新区获评省“互联网+2B先进制造业”培育基地，维信电子创成省工业互联网标杆工厂。服务业经济提质增效。全区实现服务业增加值319.02亿元，增长8.8%。154家规上服务业企业实现营收79.4亿元，增长27.2%。盐城城西南现代物流园区、东方汽车广场、大纵湖旅游度假区三大服务业集聚区实现销售218.13亿元，增长16.13%。

生产规模加快提升。全区开票销售超亿元企业达176家，其中东山科技产业园销售规模超百亿元，新增中恒宠物、悦达棉纺、复汉海志、凝艺建设等销售超10亿元企业4家。全年实现全口径工业开票510亿元、规上工业开票402亿元，分别增长16.8%、16.1%。项目投资支撑有力。组织全市高质量发展项目观摩推进会和区“家家到”项目观摩会，扎实推进省重大项目、列市“两重一实”以及区“三重一实”项目建设。全年组织各类招商活动15场次，签约产业项目80个，协议总投资超400亿元；两个投资均超50亿元的长盈精密、东山IC载板成功落户盐都。消费市场持续向好。联合盐城电视台开展“约‘惠’盐都、乐享消费”宣传造势，举办促销活动30场次。携手鹤鸣亭进行“约‘惠’盐都·首届‘双十一’购游节”活动宣传，实现网络零售额2.45亿元，列全市第二。

创新活力增势强劲。成功举办中国电子信息行业发展大会，全区获批国家高新技术企业107家，新认定国家科技型中小企业648家，建立11家高企上市后备资源库、30家“高升规”重点企业培育库，新认定省星级上云企业96家，新增高企发明专利授权200件。新签约产学研合作项目204项，完成技术合同成交额20.63亿元，新增省级以上研发机构32家。扎实推进“优质品牌创建年”行动，创成全国平安农机示范县、大学科技园、创新型产业集群等国家级品牌22

项，省工业旅游区、省乡村旅游重点村、省金牌劳动人事争议调解组织等省级品牌 23 项。

2021 年，对外合作走深走实。主动融入国家“一带一路”、长三角一体化等战略，高起点编制《盐都区“十四五”沿海发展规划》。成功举办盐都（上海）产业招商暨合作共建推介会，现场签约产业项目 21 个、科创人才项目 12 个，总投资 80 多亿元。全年兑现各类惠企政策资金 9.2 亿元；组织开展银行机构“进园区”“进企业”“进村居”专项对接活动 11 次，新增授信（投放）企业 130 家 7.85 亿元；省综合金融服务平台线上累计解决企业资金需求 1144 项 53.61 亿元，解决需求数和金额数均列全市第二；探索开展知识产权质押融资达 2.77 亿元，总额列全市第一。

近年来，盐都区不断加强规划引导，优化布局结构，提升产业层次，围绕制鞋机械、精密齿轮、涂装化纤、石油阀门、输变电装备、医疗器械等特色产业，积极培育特色产业集群。目前盐都区着力发展了“齿轮产业集群”、盐都高新区“风电产业集群”和大纵湖镇“涂装设备产业集群”三个省级特色产业集群，电子信息和新能源作为盐都区重要的新兴产业，近年来发展迅速。。

齿轮产业：

盐都区张庄街道矢志不渝推进齿轮传动产业发展，经过集聚建设、裂变发展，齿轮传动产业在盐都实现了“从无到有、从小到大”的发展业绩，盛安资源、中力齿轮、金洲机械等一批企业不断培育壮大，张庄齿轮产业园区被中国齿轮产业联盟授予“中国齿轮特色产业基地”称号，被国家科技部认定为“国家火炬盐都齿轮特色产业基地”。盐都齿轮产业先后创成国家级科技品牌 6 个、国家级企业研发机构 7 个、省级企业研发机构 117 个，培育国家高企 125 家、省高品 760 多只，万人发明专利拥有量已达 16.5 件，100 多个科技项目获得省级以上立项。

2020 年以来，盐都区张庄街道紧紧围绕“争当排头兵、建设示范区”目标和聚力建设“一中心三高地”总体定位，坚持“招商第一、项目为王”的理念，扎实开展“项目突破年”主题行动，聚焦上海、苏州等长三角地区中心城市，突出智能终端产业和齿轮动力传动产业，以高质量的项目加快融入市级工业园区整合的进程，推动工业经济持续向好发展。先后招引了上汽研砣、佳益特等 12 个

项目，普兹智能分动箱等9个项目开工建设，实现了投资8亿元重大项目的新突破，为街道的高质量发展奠定了坚实的根基。

为进一步做大做强龙头企业“第一方阵”，打造产业发展新高地，2021年，盐都区将扎实推进龙头企业扩容工程，深入开展企业“争先创优”行动，引导更多企业做大做强，跨入星级行列。同时，盐都区充分发挥齿轮、涂装、阀门等特色产业领域优势，支持中小企业围绕优势领域精耕细作，力争全年培育省级以上“专精特新小巨人”企业6家；市“五星级”以上企业30家；新增规上工业企业40家，培育超10亿元企业5家，力争3年内开票销售超亿元企业实现翻番。

新能源产业作为新能源发展的重要领域，海上风电在盐城得到了大力发展，截至2022年2月底，盐城新能源发电装机容量1215.03万千瓦，同比增长22.72%，占全省新能源发电装机容量的26.66%。其中，风电944.93万千瓦，同比增长27.15%，占全省风电装机的42.26%；光伏发电236.1万千瓦，同比增长10.55%，占全省光伏发电装机的11.75%。全市新能源累计发电量37.48亿千瓦时，同比下降22.32%，占全省新能源发电量的31.06%，占盐城全社会用电量的54.08%。

江苏兴邦能源科技有限公司是一家以研发、生产、销售氢燃料电池动力系统总成及电堆、模组检测设备等为主营业务的高新技术企业。2016年，项目一落户盐都区，就承接了联合国在中国的氢燃料电池公交车示范项目并成功开发了12米氢燃料电池客车车辆及氢燃料电池核心技术产品，经过国家检测，全部达标。目前，10辆氢燃料电池公交运行良好，累计行驶距离接近200万公里，为盐城市的交通脱碳和绿色能源城市建设作出了积极的努力。

根据盐城市统计局数据显示，2021年，盐城市新能源累计发电量243.1亿千瓦时，同比增长36.0%，占全省新能源发电量比重超三成，达32.6%，占全市全社会用电量的59.3%。其中，风电202.5亿千瓦时，同比增长45.0%；光伏发电25.6亿千瓦时，同比增长9.6%；生物质发电15.0亿千瓦时，同比下降4.8%。

电子信息产业：

2021年，盐城电子信息产业实现开票销售1068.9亿元，同比增长63.7%，产业销售规模首次突破千亿，总量占全市工业销售规模的13.2%，增速高于工业增速35.2%。其中，盐都区2021年电子信息产业开票金额达197.6亿元，位列盐城市下辖区县中最高。

近年来，盐都区坚持把加快电子信息产业智能制造作为推动高质量发展的突破口，紧跟 5G 通信、物联网、人工智能等“新基建”发展进程，已落户各类智能终端项目 120 多个，已构建起从核心部件到品牌整机、从硬件生产到软件研发的全产业链条。“十四五”期间，盐都区将进一步突出智能终端产业首位度，着力聚焦 PCB、精密器件、新型显示、封装测试四大核心领域，不断向打造千亿级智能终端产业集群加速迈进。

涂装设备：

盐都区大纵湖镇涂装设备产业基地在 2016 年获批“国家火炬盐都涂装设备特色产业基地”。大纵湖镇涂装设备特色产业基地年开票销售 20 亿元以上，税收 8000 万元以上，拥有国家高新技术企业 11 家。为支持产业发展，盐都区大纵湖镇人民政府与重庆科技学院签约共建的“重庆科技学院盐城纵湖涂装设备产业研究院”，未来研究院将依托校方的技术、成果、研发和人才等优势，以及盐湖区的涂装产业优势，通过开展科技项目开发、技术转移和引进、人才培养等多种形式，共同做大做强做优盐湖涂装产业，充分发挥优势，增强发展后劲，加快先进技术成果在盐都的推广转化和产业化，推动特色产业集群建设。

盐城市纳税大户主要有：江苏悦达集团有限公司、江苏德龙镍业有限公司、江苏辉丰生物农业股份有限公司和江苏农华智慧农业科技股份有限公司。

江苏悦达集团有限公司：

目前，公司在国内外拥有 50 多家全资及控、参股企业，境内外两家上市公司，3 万多名员工，构建了以基础设施投资、矿产资源的生产和经营、现代服务业、机械制造等于一体的多元化、规模化、国际化、现代化的经营体系。2022 年上半年，江苏悦达集团有限公司汇总营收 496.99 亿元，同比增长 17.5%；归母净利润 5.33 亿元，同比增盈 4.25 亿元，增长近 4 倍，创历史同期最好水平；入库税收 37.89 亿元，高同期 8.3 亿元，同比增长 28.1%；招商引资 110.3 亿元，到位资金 19.12 亿元，分别达成全年任务目标的 315%和 91%。

江苏德龙镍业有限公司：

位于响水工业经济区的江苏德龙镍业有限公司，致力于镍合金、不锈钢研发、生产、加工等全产业链发展，是一家全流程、低成本、高品质、绿色、全球化的大型不锈钢龙头制造企业。2021 年公司实现国内开票销售约 1500 亿元，实现利

税约 40 亿元；海外实现开票销售约 250 亿元，实现利税 50 亿元。2022 年上半年，企业实现开票销售 697.7 亿元，增长 19.1%。

江苏辉丰生物农业股份有限公司：

公司系国家农药定点骨干生产企业、国家火炬计划重点高新技术企业。经过多年的拼搏发展，已成为集研发、生产、国内国际贸易于一体的全国知名农药企业，具有合成原药、加工、复配制剂数万吨的生产能力，成为行业领先的咪鲜胺原药、辛酰溴苯腈原药、氟环唑原药等研发和产业化基地。公司 2021 年营业收入 10.95 亿元，总资产规模 37.64 亿元，应缴所得税金额 5404.86 万元。

江苏农华智慧农业科技股份有限公司：

公司前身为新四军枪械修理所，历经多年不断的技术创新与发展壮大，现已成长为业务范畴覆盖动力装备、农机装备、农业信息化、零部件研制，兼营矿业与国际贸易。公司以部分型号产品通过美国 EPA、加州 CARB 排放认证和欧洲 CE、GS 等安全认证为突破口，在重点出口区域树立公司品牌。公司聚焦价值客户，巩固出口领域市场地位，在亚洲、非洲、美洲等地区设有营销网络，为客户提供柴汽油机动力产品。单缸柴油机在同类产品中出口量居于行业领先。公司 2021 年总资产规模 38.85 亿元，营业收入 22.92 亿元，应缴所得税金额 323.89 万元。

3、盐都区财政实力和政府债务情况

2021 年，盐都区一般公共预算收入 42.52 亿元，比上年增长 10.7%。公共预算收入全市排名第四，增速排名全市第二。其中，税收收入为 35.00 亿元，增长 13.63%，占比 82.31%。一般公共预算支出为 78.60 亿元，同比增长 5.35%。政府性基金收入为 48.61 亿元，同比增长 21.65%。

盐都区作为盐城市主城区之一，2019 年-2021 年一般公共预算收入稳步上涨，2020 年比 2019 年增加 5.06%；2021 年一般公共预算收入较 2020 年增加 10.67%。

近年来，盐都区在国内外经济形势承压条件下，仍然坚持发展高质量经济，加快产业转型升级，经济效益和企业经营逐步释放新的增长点。经过近年来的调整，盐都区紧紧围绕“六个高质量发展”和“两海两绿”要求，统筹做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作。2021 年盐都区开票销售超亿元企业达 176 家，其中东山科技产业园销售规模超百亿元，新增中恒宠物、悦达棉纺、复汉海志、凝艺建设等销售超 10 亿元企业 4 家。2021 年实现全口径工业开票 510 亿元、规上工业开票 402 亿元，分别增长 16.8%、16.1%。全区服务业经济提质

增效。全区实现服务业增加值 319.02 亿元，增长 8.8%。154 家规上服务业企业实现营收 79.4 亿元，增长 27.2%。综合来看，盐都区整体发展态势良好。

2019-2021 年盐都区财政收支基本情况（单位：亿元）

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般预算收入	36.57	38.42	42.52
其中：税收收入	29.53	30.8	35.00
非税收入	7.04	7.62	7.51
转移性收入	44.49	50.99	58.56
财政总收入	85.36	94.31	106.48
政府性基金收入	29.17	39.96	48.61
一般预算支出	68.68	74.61	78.60
政府性基金支出	33.61	43.45	32.40
综合财力	110.23	129.37	149.69
国民生产总值	582	610	682.59
债务余额	75.33	87.05	85.06
一般债务余额	41.11	40.17	40.1
专项债务余额	34.22	46.88	44.96
债务率	68.34%	67.29%	56.82%
负债率	12.94%	14.27%	12.46%
财政自给率	53.25%	51.49%	54.10%

2021 年全区实现一般公共预算收入 42.52 亿元，占年初预算 41.5 亿元的 102.5%，增长 10.7%。其中税收收入 35 亿元，增长 13.6%；非税收入 7.52 亿元，增长-1.4%。一般公共预算支出 78.6 亿元，增长 5.4%。一般公共预算收入 42.52 亿元，加上省市税收返还、转移支付补助、地方政府一般债券收入、调入资金及上年结转收入等 63.96 亿元后，收入总计 106.48 亿元。一般公共预算支出 78.6 亿元，加上上解上级支出、地方政府一般债券还本支出等 25.09 亿元后，支出总计 103.69 亿元。收入大于支出。

2021 年全区政府性基金预算收入 48.61 亿元，加上省市补助、地方政府专项债券收入、上年结转收入等 4.26 亿元后，收入总计 52.87 亿元。全区政府性基金预算支出 32.4 亿元，加上地方政府专项债券还本支出、调出资金至一般公共预算等支出 20.26 亿元后，支出总计 52.66 亿元。收支基本维持平衡。

截止 2021 年，盐都区政府债务限额 89.13 亿元，年末政府债务余额为 85.06 亿元，在核定限额之内。其中一般债务余额 40.1 亿元，专项债务余额 44.96 亿元，地方债务率 56.82%，负债率 12.46%。

4、盐城高新区经济财政情况

盐城高新区前身为江苏省盐都经济开发区，2006 年 4 月经江苏省人民政府批准设立，2012 年 11 月经江苏省人民政府批准为盐城市首家省级高新区，2015 年 2 月 5 日由国务院批准升格为国家级高新区。盐城高新区实际管辖面积 116 平方公里，总人口 23 万，隶属于盐城市管辖。

2021 年，盐城高新区实现 GDP525 亿元，较上年增加 89.18 亿元，一般公共预算收入 39.95 亿元，区域经济及财政收入保持增长。

盐城高新区产业基础较好、发展前景广阔，初步形成以智能终端产业、新能源、高端装备、现代服务业等四大主导产业集约集聚融合发展的格局。新能源产业依托风电研发、检测、评定等国家级平台，引入正昀新能源、兴邦新能源等项目，发展锂离子动力电池、氢燃料电池等新能源汽车核心部件产业。高端装备产业已形成数控机床、节能装备、汽车零部件制造等优势行业，拥有东九重工、华盛变压器、翔宇疏浚、恒力机床等小巨人企业。智能终端产业通过引进东山精密电子、维信柔性线路板、迈腾通讯终端和易快来液晶显示模组等一批产业关联度较高的项目，并围绕建成苏北首家电子信息创新型产业集群基地目标，加快推动盐城智能终端产业园建设；现代服务业形成以现代物流、商务商贸为主的服务业发展格局，成功引进淘宝、苏宁、京东等各类电商应用企业及电商服务企业 400 多家，中国邮政、顺丰、韵达等大型快递企业 8 家，集聚品牌 4S 店 30 家、2S 店 32 家，展销全球 180 多种品牌汽车。

总体来看，盐城高新区区域经济保持稳定增长，产业基础良好，其未来发展前景广阔。

2019-2021 年盐城高新区财政收入情况（单位：亿元）

	2019 年	2020 年	2021 年
一般预算收入	37.8	38.15	39.95
其中：税收收入	28.35	28.66	32.63
政府性基金收入	33.84	36.08	41.56
其中：土地出让收入	33.84	36.08	41.56
一般公共预算支出	66.99	68.1	69.98
政府性基金支出	11.54	14.28	15.32

财政自给率	56.43	56.02	57.09
-------	-------	-------	-------

5、盐都区土地与房地产市场

在土地供应方面，根据盐城市自然资源和规划局网站上查询，2022年盐都区建设用地供应总量为416.19公顷。

截至2022年6月末，盐都区拟上市地块通过挂牌和出让的地块明细如下：

序号	地块编号	地块位置	地块用途	地块面积（平方米）	拟上市时间安排
1	盐都 YD2022-1	盐渎路北，儒哲路东	商住	53900	二季度
2	YD2022-3	盐渎路南，开创路东	商住	52600	二季度
3	YD2022-4	盐渎路南，厚德路东	居住	72900	二季度
4	YD2022-5	海阔路南，开创路西	商住	131800	二季度
5	YD2022-8	盐龙街道振兴路西、青年路南	商住	168169	二季度
6	YD2022-9	盐龙街道火炬路东、青年路南	商住	225133	二季度
7	YD2022-10	盐龙街道火炬路东、科苑路南	居住	93108	二季度
8	YD2022-13	潘黄街道宝兴路东、鹤翔路北、龙尾路南	商住	96000	二季度
9	YD2022-14	鹿鸣路北、宝兴路西	商业	16000	二季度
10	YD2022-20	张庄街道宝庆路北、小兴路西	居住	29800	二季度
11	YD2022-23	龙冈镇惠民路西、民盛路南	居住	44763	二季度
12	YD2022-24	龙冈镇惠民路东、民盛路南	居住	46000	二季度
13	YD2022-25	龙冈镇规划大庆路南、惠民路东	居住	29000	二季度
14	YD2022-27	小马沟西路西、鹿鸣路南	居住	33900	二季度
15	YD2022-28	日升安置房开创路西、康庄大道北	居住	62500	二季度

盐都区供地结果情况

2022年1-6月，盐都区供地结果明细如下：今年盐都区级第一期20220101地块土拍，该地块容积率2.2，规划为20%商品房+80%安置房混合项目，最后被顾权（自然人）以2932元/m²（起拍楼面价：2900元/m²）楼面价摘牌。

签订日期	行政区	项目位置	面积（公顷）	成交价格	土地使用权人
2022-3-22	盐都区	盐都区盐龙街道马沟路西、荣泰路北侧	5.689	36696	顾权

自2015年底提出房地产去库存以来，信贷政策、购房补贴、交易免税等各方面政策红利接踵而至，刚需和改善型需求不断入市，加之一二线城市买房成本渐高，资金纷纷流入，带动盐城楼市逐渐回暖。盐都区作为市区核心区域，在此期间整体热度也有了较大幅度上升，整体均价为盐城各区最高。

盐都房价走势



盐都房价走势



截至 2022 年 9 月，盐都区新房价格 13827 元/平方米，基本与去年同期价格持平，二手房价格 14393 元/平方米，同比下降 9.76%。2022 年房地产市场低迷，二手房价格有较大幅度的下滑，而新房由于实行备案价，价格保持稳定。

三、交易对手分析

(一) 公司概况

融资人名称	盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司（私募债，AA）
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	盐城市盐都区滨湖街道办事处平湖南路(Q)
法定代表人	姜勇军
统一社会信用代码	9132090367700082X1
注册/实收资本	200000 万元人民币
成立时间	2008-06-13
经营范围	大纵湖湖区资源开发、利用，旅游资源开发、经营管理、景区管理服务，酒店管理服务，湖区供水、污水管网建设、维护，实业投资，投资项目管理，湖区养殖业的推广，基础设施开发、建设，政府授权的国有资产的经营与管理，土地开发经营，物业管理，房屋拆除，市政公用工程、建筑装饰装修工程、园林绿化工程设计、施工，城市及道路照明工程、水利水电工程、土石方工程施工，水电安装（除供受电设施），空调安装，土地整理，市政设施管理、维护，畜禽粪污收集处理，谷物种植及技术推广，不再分装的农作物包装种子零售，建筑材料、钢材销售，农产品（除种子）、花卉、树木、草皮、种植、销售。（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）

(二) 历史沿革

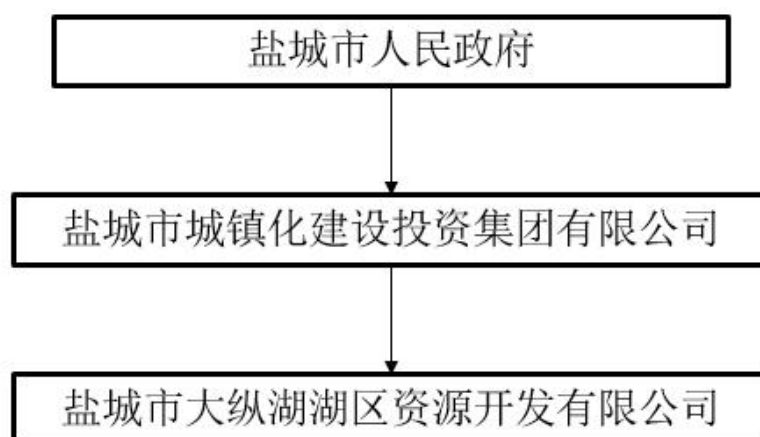
公司成立于2008年06月13日，由盐城市盐都区大纵湖镇集体资产经营有限公司（以下简称“大纵湖资产经营公司”）出资成立，初始注册资本10.00万元。2010年12月，大纵湖资产经营公司增资2,000.00万元，公司注册资本增至2,010.00万元。2012年5月，大纵湖资产经营公司增资8,000.00万元，

公司注册资本增至 10,010.00 万元。2012 年 8 月，股东大纵湖资产经营公司将其所持有公司全部股份转让给盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司（以下简称“盐都区国投”），同期盐都区国投向公司增资 5,500.00 万元，增资后，股东盐都区国投出资 15,510.00 万元，占注册资本的 100.00%。后经多次增资，公司注册资本增至 116,510.00 万元。盐城市盐都区人民政府于 2019 年 4 月 17 日批复《关于同意变更盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司股东的批复》（都政复【2019】6 号），同意公司股东由盐都区国投变更为盐城市盐都区政府国有资产监督管理委员会（以下简称“盐都区国资办”）。2020 年 4 月，盐都区国资办增资 83,490.00 万元，2022 年 3 月，公司股东变更为盐城市城镇化建设投资集团有限公司。

截至 2022 年 9 月末，公司法定代表人为姜勇军，公司注册资本 200000 万元人民币，股东为盐城市城镇化建设投资集团有限公司。

（三）股权结构

公司股东为盐城市城镇化建设投资集团有限公司，实际控制人为盐城市人民政府。股权结构图如下：



2022年3月7日，盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室出具《关于盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司股权无偿划转的批复》（都国资〔2022〕8号），同意将其持有的发行人100%股权无偿转让给盐城市城镇化建设投资集团有限公司，上述变更于2022年3月14日完成工商变更。本次变更后，大纵湖开发实际控制人变更为盐城市人民政府。

公司是盐城市城镇化建设投资集团有限公司文旅板块的主要运营主体，主要负责大纵湖旅游度假区、盐都台湾农民创业园内基础设施项目投资建设，同时发展旅游资源综合开发业务、苗木销售及水产品销售业务。截至2022年6月末大纵湖开发总资产129.78亿元，净资产61.86亿元，资产负债率52.33%，截至2022年1-6月营业收入2.27亿元，净利润0.38亿元；同期，公司股东盐城城镇化总资产规模434.79亿元，净资产158.05亿元，营业收入11.25亿元。

综上，公司为股东盐城市城镇化建设投资集团有限公司的重要子公司。

（四）公司治理与组织架构

1、公司治理

公司依据《中华人民共和国公司法》、《公司登记管理条例》和国家有关法律、行政法规，制定了《公司章程》，具体情况如下：

1、股东

公司不设股东会，股东行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派和更换非董事、监事，决定董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准执行董事会的报告；
- (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的方案；
- (7) 对公司增加或减少注册资本作出决定；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式作出决定；
- (10) 修改公司章程；

(11) 制定公司董事长职务。

2、董事会

公司设董事会，成员5人，其中设董事长1名，由股东委派产生，职工董事2人，其他董事3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) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 决定公司中长期发展战略决策；
- (4) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (5) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 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；
- (8) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；
- (10) 决定聘任或者解聘公司经理、财务负责人及其报酬事项；
- (11) 制定公司的经理层成员业绩考核及薪酬分配管理方案；
- (12) 制定公司的基本管理制度；
- (13) 制定公司职工工资分配管理方案；
- (14) 对公司融资及其对外担保作出决议；
- (15) 对公司发行债券作出决议。

3、监事会

公司设监事会，成员5人。其中职工代表监事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。监事的任期每届为三年，任期届满，可连任，公司董事、总经理及财务负责人不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

- (1) 召集、主持监事会会议，决定是否召开临时监事会会议；
- (2) 检查监事会决议的实施情况，并向监事会报告决议的执行结果；
- (3) 代表监事会向股东报告工作。

- (4) 审定、签署监事会决议、报告和其他重要文件；
- (5) 本章程其他条款规定的情况。

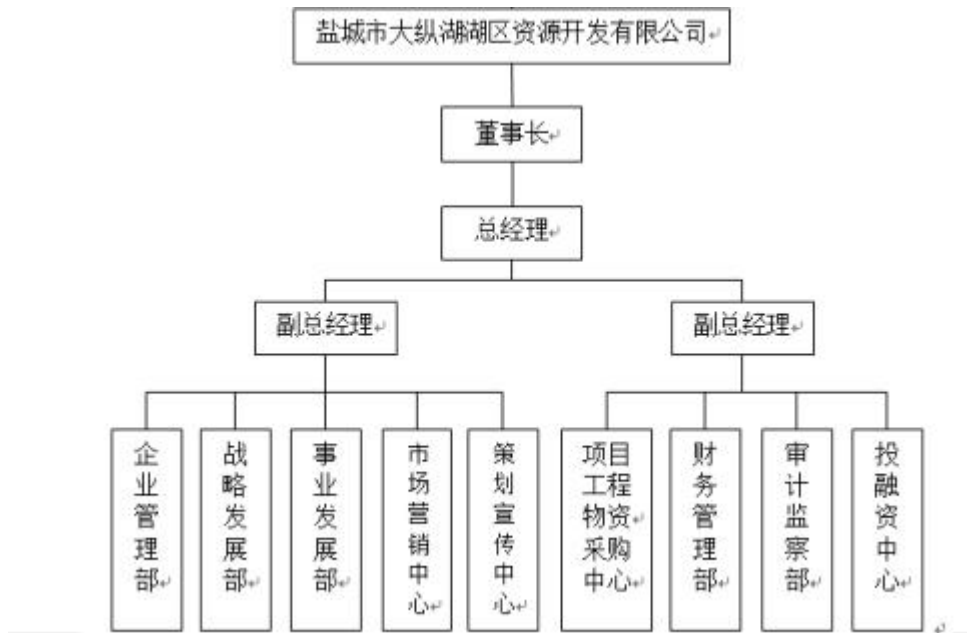
4、总经理

公司设经理，由董事会聘任或者解聘。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，组织实施董事会决定；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘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。

2、组织架构

公司下设企业管理部、战略发展部、事业发展部、市场营销中心、财务管理部和投融资中心等，组织机构完善。



3、高管简介

姜勇军，男籍贯江苏盐城，中共党员，学历：大专。1997年-2009年任盐城大纵湖镇公路站站长，2010年-2014年任盐城大纵湖悦达影视城总经理，2015

年-2019年任盐城大纵湖旅游发展有限公司副总经理和盐城大纵湖悦达影视城总经理；2019年-2020年任盐城大纵湖旅游发展有限公司董事长、支部书记，江苏盐城大纵湖悦达影视城总经理和盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司法定代表人。

（五）主要控股公司

截至2022年6月末，公司合并范围子公司具体情况如下：

子公司全称	主要经营地	注册地	持股比例（%）	
			直接	间接
盐城大纵湖东晋水城景区管理有限公司	盐城市	盐城市	100	
盐城市湖滨淡水养殖有限公司	盐城市	盐城市	100	
盐城沿海农开投资发展有限公司	盐城市	盐城市	100	
江苏大纵湖炬通温泉度假村有限公司	盐城市	盐城市	100	
盐城市纵湖秋月绿化工程有限公司	盐城市	盐城市	100	
盐城大纵湖东晋水城酒店有限公司	盐城市	盐城市	100	
盐城大纵湖旅游发展有限公司	盐城市	盐城市	100	
盐城市大纵湖鑫禾养殖有限公司	盐城市	盐城市	100	
江苏晨都建设有限公司	盐城市	盐城市	100	

（六）经营模式

公司主要从事盐都区大纵湖旅游度假区、盐都台湾农民创业园基础设施项目投资建设，及旅游资源综合开发、苗木销售及水产品销售业务。公司营业收入主要由工程施工、苗木销售、水产品销售和门票收入等构成，近两年一期合计占营业收入比例均超过90%。

公司近两年及一期主营业务收入情况表

单位：万元、%

业务板块	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	11,953.41	53.85	20,818.17	44.20	19,500.37	43.71
苗木销售	4,978.78	22.43	7,500.51	15.93	8,075.89	18.10
水产品销售	2,538.94	11.44	9,611.26	20.41	9,122.55	20.45
门票销售	1,590.89	7.17	6,253.24	13.28	5,168.93	11.59
酒店经营	988.63	4.45	2,876.65	6.11	2,682.40	6.01
物业出租	145.97	0.66	35.86	0.08	59.29	0.13
合计	22,196.61	100.00	47,095.68	100.00	44,609.44	100.00

近两年及一期，公司主营业务收入分别为44,609.44万元、47,095.68万元和22,196.61万元，主要来源于工程施工、苗木销售、水产品销售、门票销售等业务。其中工程施工收入分别为19,500.37万元、20,818.17万元和11,953.41万元，占主营业务收入的比例分别为43.71%、44.20%和53.85%；苗木销售收入分别为8,075.89万元、7,500.51万元和4,978.78万元，占主营业务收入的比例分别为18.10%、15.93%和22.43%；水产品销售收入分别为9,122.55万元、9,611.26万元和2,538.94万元，占主营业务收入的比例分别为20.45%、20.41%和11.44%；门票销售收入分别为5,168.93万元、6,253.24万元和1,590.89万元，占主营业务收入的比例分别为11.59%、13.28%和7.17%。公司主营业务收入稳步增长且呈现多业务板块发展。

公司近两年及一期毛利率情况表

单位：%

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
工程施工	22.53	21.25	21.23
苗木销售	43.74	42.59	42.48
水产品销售	32.33	31.67	30.86
门票销售	4.21	31.46	30.42
酒店经营	79.28	52.33	49.85

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
物业出租	16.12	40.92	40.54
合计	29.58	30.05	29.86

从毛利率来看，近两年及一期，公司综合毛利率分别为29.86%、30.05%和29.58%，公司整体毛利率基本保持稳定，各业务板块的毛利率有所起伏，其中工程施工的毛利率较为稳定；苗木销售的毛利率有小幅提升，系产品销售结构调整所致；水产品的毛利率有所上升，主要系近年来水产品销售以毛利率较高的鱼类为主；门票板块的毛利率较为平稳，2022年1-6月毛利率下降较多，主要系景区增加大量外聘表演人员，以至于人工成本增加；酒店板块的毛利率逐渐提升，主要系毛利较高的餐饮收入提升所致；物业出租毛利率较为平稳，2022年1-6月，物业出租毛利率下降较多，主要是部分物业改造导致成本增大所致。

（二）公司主营业务情况

1、工程施工

公司承担的基础设施项目主要由公司本部及子公司盐城沿海农开投资发展有限公司（以下简称“沿海农开”）负责，公司本部主要承担大纵湖旅游度假区范围内基础设施建设项目，沿海农开主要负责盐都台湾农民创业园区域基础设施建设项目。其中，公司本部与盐都区人民政府签订投资建设与转让收购（BT）协议书，采取“BT”（建设—移交）建设模式，项目资金自筹，项目验收合格后由盐都区政府负责回购，并约定每年回购金额，回购金额由项目投资建设款和投资回报构成；子公司沿海农开与盐城市盐都区城市建设发展有限公司（以下简称“盐都城建”）签订委托代建框架合同，项目资金自筹，竣工验收后由盐都城建按实际投入金额加计33.33%支付委托建设管理费。

近年公司确认的工程施工项目均来源于台创园区、环湖大道等基础设施工程项目，2018-2020年台创园区、环湖大道等基础设施项目分别合计确认收入4.06亿元和1.92亿元。截至2020年末，公司存货-工程施工项目成本合计18.17亿元，主要包含环湖大道、台创园景区建设、蟒蛇河大纵湖段建设、三湾新农村建设、三官农家乐建设等项目，短期内公司工程施工收入较有保障。随着大纵湖旅游度假区及台创园基础设施的更新升级，相关项目后续仍需持续投入资金。

工程施工在建拟建工程：

截至2022年6月末，公司主要在建工程施工项目为三湾新农村项目、环湖景观大道项目、台创园花卉港项目、花海田园项目、大纵湖退圩（围）还湖工程等，上述项目均已签订《委托代建框架合同》，按协议执行回购，不存在长期未回款的情况。

具体明细见下表：

截至2022年6月末公司主要在建项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	资本金比例	资本金是否已到位	已投资额	是否签订合同或协议	批文	拟回购金额	已确认收入	已回款金额
1	三湾新农村建设项目	2015-2022	2023-2025	2.18	30%	是	1.72	是	都发改投〔2014〕10号	2.91	-	-
2	环湖景观大道项目	2014-2022	2018-2025	7.50	30%	是	7.15	是	都发改基〔2013〕131号	10.00	3.77	1.62
3	台资花卉港项目	2015-2025	2018-2028	14.38	30%	是	8.60	是	都发改审〔2015〕137号、都发改备〔2018〕21号	19.17	5.35	5.35
4	花海田园项目	2020-2022	2023-2025	3.06	30%	是	3.10	是	都发改投〔2019〕301号	4.08	-	-
5	大纵湖退圩（围）还湖工程	2020-2022	2023-2025	3.49	30%	是	3.36	是	都发改投〔2019〕286号	4.65	-	-
6	蟒蛇河水利生态开发工程	2020-2023	2024-2026	4.38	30%	是	2.92	是	都发改投〔2019〕178号	8.28	-	-
7	大纵湖度假区基础设施工程	2020-2022	2023-2025	2.31	30%	是	2.64	是	都发改投〔2019〕344号	3.08	-	-
合计				37.30			29.49			52.17	9.12	6.97

主要在建项目简介如下：

①三湾新农村建设项目

项目位于盐都区生产河西、125省道北、三湾村部东、惠民路南，建设用地面积174,733.00m²，建筑面积51,350.00m²，容积率0.29，建筑密度19.30%；规划居住人口1350人，户数156户，规划绿地面积43,587.50m²，河道面积34,504.37m²，绿化率44.70%，规划机动车停车位259个，主要建设村民住宅、三湾驿站、幼儿园、三湾老街和社区村民活动中心。

项目批文：《盐城市盐都区发展和改革委员会关于核准盐都沿海农开投资发展有限公司实施盐都区农村经济开发区三湾新农村建设项目的通知》（都发改投〔2014〕10号）。

②环湖景观大道项目

拟在步湖路以南、蟒蛇河以东新建一条环湖景观大道，设计长度3.2公里，宽度50米，路面结构为双向四车道、自行车道、人行道、绿化带以及桥梁、闸站等，用地总规模控制在17.5公顷以内。

项目批文：盐城市规划局选址意见书（选字第320901201341014号）、盐都国土分局《关于盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司新建大纵湖旅游经济区环湖景观大道项目的预审意见》（都土资预〔2012〕69号）、盐都区发改委《关于盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司大纵湖旅游经济区环湖景观大道项目可行性研究报告的批复》（都发改基〔2013〕131号）。

③台资花卉港项目

项目位于盐都台湾农民创业园内，项目分为一期、二期和三期项目，其中一期项目在台创园核心区规划建设占地1000亩的台湾设施花卉园艺产业园。项目建设的主要内容为“七通一平”基础工程，包括清障让地与场地平整、道路工程，以及供电通讯、燃气、现代化智能玻璃温室、连栋温控大棚、交易大厅、仓储中心、餐饮休闲区等。主体新建温室大棚约713亩，建筑面积475200m²，新建仓储中心10000m²；新建交易大厅12000m²；新建餐饮休闲区3000m²。配套新建园区道路60000m²，砼结构；沿线同步建设桥梁15座，U80防渗渠18000m；建设涵洞、水闸、小型泵站等100座；110KV变电所1座。二期项目拟新建日光温室大棚、连栋温控大棚、附属用房、培训及研发中心，建筑总面积669,840.00m²。三期项目工程总占地面积435亩。

项目批文：盐都区发改委《关于盐城沿海农开投资发展有限公司盐都台湾农民创业园台资花卉港二期工程项目建议书的批复》（都发改审〔2015〕137号）、江苏省投资项目备案证（都发改备〔2018〕21号）。

④花海田园项目

项目位于盐都区台创园，拟在园区主干道（龙郭路、双新路）两侧具体建设12个特色种植园区智能玻璃温室、连栋钢架大棚、研发及培训中心及基础设施工程配套，项目占地3190亩。

项目批文：盐都区发改委《关于花海田园建设项目备案的通知》（都发改投〔2019〕301号）。

⑤大纵湖退圩（围）还湖工程

为充分利用大纵湖优美的生态环境，进一步挖掘厚重的苏北里下湖文化，退圩（围）还湖工程涉及的湖面积为22961亩，工程包含清退违章圩、退圩（围）还湖、滞涝（洪）圩调整、堆土及绿化苗圃工程。

项目批文：盐都区发改委《关于大纵湖退圩（围）还湖工程项目建议书和可行性研究报告的批复》（都发改投〔2019〕286号）。

⑥蟒蛇河水利生态开发工程

为改善水环境，促进旅游经济发展，对蟒蛇河上段（大纵湖口-池沟）河道进行整治和生态开发，建设内容包括河道整治、生态开发工程（河道两侧配套建设湿地生态工程等生态工程，占地面积约3800亩，其中湿地生态工程约3500亩、防汛道路153亩，筑物占地面积约126亩，建筑面积约22000平方米，主要建筑包括驿站、水街和民宿）。

项目批文：盐都区发改委《关于盐城市蟒蛇河水利生态开发工程项目可行性研究报告的批复》（都发改投〔2019〕178号）。

⑦大纵湖基础设施项目

项目位于蟒蛇河西、大纵湖北，用地总规模控制在30.6382公顷以内，建设内容包括：改造景区公路5000米、步行道20000米、环境整治165000平方米、停车场20000平方米、游客服务中心600平方米。

项目批文：盐都区发改委《关于盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司大纵湖旅游景区基础设施项目可行性研究报告的批复》（都发改投〔2019〕344号）

截止2022年6月末，公司无拟建项目。

公司除了承担城投公司的基础设施建设职能之外，同时也发展旅游资源综合开发业务、苗木销售及水产品销售业务等市场化业务，市场化业务主要为苗木、水产品销售和景区文化及酒店运营收入，上述市场化业务在2020年-2022年6月末分别占公司主营业务收入的56.15%、55.73%和45.49%，公司营业收入板块呈现多元化发展趋势。

2、苗木、水产品销售

公司苗木销售由公司子公司盐城市纵湖秋月绿化工程有限公司（以下简称“纵湖绿化”）负责。运营模式为采购-种植-销售模式，公司从供应商采购苗木

苗种，验收合格后付清货款，待苗木生长成熟后销售给客户，交付验收一个月内据实结算。苗木销售主要客户为盐城勤富贸易有限公司；主要供应商为盐城呈祥园艺育苗有限公司、盐城富民花卉园艺有限公司。

2020-2022年6月纵湖绿化分别实现苗木销售收入0.81亿元、0.75亿元和0.50亿元。2019年，受益于榉树和龙柏造型树销售量大幅增长及其他品种销售量、销售单价均实现不同程度增长，当期苗木销售收入同比有所增长；2020年，受榉树、龙柏造型树销售量下降影响，当期苗木销售收入同比有所下降。截至2021年6月末，纵湖绿化拥有8,000多亩生态景观林苗圃，栽植各类苗种40多万株，可为公司苗木销售收入形成良好支撑。

水产养殖目前是大纵湖区域的主导产业，公司水产品业务主要由子公司盐城大纵湖旅游发展有限公司（以下简称“大纵湖旅发”）负责，根据大纵湖旅发和江苏盐城大纵湖旅游度假区管理委员会（以下简称“大纵湖管委会”）签订的《水面使用权租赁合同》，自2018年10月1日至2048年9月30日大纵湖管委会将大纵湖26,250亩湖面使用权出租给大纵湖旅发，每年租金2,720.15万元，租金合计81,604.60万元，已全额一次付清租金。大纵湖旅发综合利用其中2万亩用于水产品养殖，主要养殖品种有大闸蟹、鲢鱼、草鱼、鲫鱼、黄箭鱼等十多个品种，其中大纵湖大闸蟹获批国家地理标志产品公示目录。

2018-2019年大纵湖旅发将大纵湖湖面运营管理委托给盐城市宋记红膏大闸蟹生态养殖有限公司（以下简称“宋记养殖”）代为运营，大纵湖旅发负责采购、销售，养殖由宋记养殖负责，2018-2019年分别按销售收入的60%、40%确认宋记养殖经营费用。2020-2021年，大纵湖旅发将湖面运营管理委托给子公司盐城市湖滨淡水养殖有限公司（以下简称“湖滨养殖”）经营，湖滨养殖负责销售，养殖委托给盐城市盐都区大纵湖多种经营服务有限公司负责。

2020-2022年6月公司分别实现水产品销售收入0.91亿元、0.96亿元和0.25亿元，主要销售品种为大闸蟹、河虾、草鱼、桂鱼等。主要销售客户为盐城市盐都区厚坤水产品养殖专业合作社和盐城市陈长荣大纵湖大闸蟹养殖专业合作社，结算账期为合同签订3个月内。主要供应商为宋记养殖、盐城市盐都区苏合农产品销售合作联社和盐城市盐都区大纵湖多种经营服务有限公司，验收合格后付清货款。

3、门票、酒店收入

公司门票收入、酒店收入及物业收入主要依托于大纵湖旅游景区及大纵湖东晋水城景区，景区的运营、管理分别由子公司大纵湖旅发和子公司盐城大纵湖东晋水城景区管理有限公司（以下简称“东晋水城景区公司”）负责。

大纵湖旅游景区坐落于江苏省盐城市西南郊，毗邻泰州市，占地约 75 万平方米，为国家 4A 级旅游景区、国家湿地公园。景区主要收费项目有景区门票、观光车、游船、阳光餐厅及柳堡村商铺销售收入，

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月大纵湖景区旅游人次分别为 22 万、19 万、39.8 万和 24.5 万，2021 年受东晋水城景区带动效应，大纵湖景区旅游人次显著上升；2020 年门票价格由 100 元调整至 60 元，分别实现门票收入 1,222.55 万元、1,161.90 万元和 2,562.91 万元（含税）。

东晋水城景区位于大纵湖旅游度假区内，占地面积 975 亩，建筑面积 10 万多平方米，包含“三街，七河，九岛，二十四桥和两广场”，门票定价 80 元/人。目前含有自营商业 8 家，抽成联营商户 5 家，租赁商户 102 家，合计 115 家商业物业。东晋水城住宿包含东晋水城归园人文酒店，东晋水城开元度假酒店，

东晋水城开元观堂酒店和东晋水城开元颐居酒店，共有客房 514 间，床位 800 余张。东晋水城景区于 2020 年 5 月 1 日起正式营业，2020 年实现旅游人次达 20.34 万人，分别实现门票收入、酒店收入、物业收入 2,676.79 万元（含税）、2,682.40 万元和 59.29 万元，随着景区知名度提升，结合大纵湖风景区自然资源优势，形成联动配套服务，相关经营收入有望实现进一步增长。

截止 2022 年 6 月末公司主要自营在建项目

单位：亿元

项目	建设期间	总投资	已投资	自有资金比例	资本金到位情况	相关批文	未来三年投资计划		
							2022年	2023年	2024年
东晋古城	2014-2024	22.90	20.85	30%	已到位	盐规复【2012】26号/都发改基【2012】125号/都发改基【2013】132号/都发改基【2013】134号/盐规复【2012】26号/都土资源【2012】69号/选字第320901201241060号/都	0.25	0.90	0.90

						发改审【2015】53号/			
大纵湖风景区提升改造工程	2019-2025	4.84	1.96	30%	已到位	都发改审【2019】97号/ 都发改审【2019】111号	0.71	0.71	0.71
十里湖塘花海	2021-2024	2.87	0.05	30%	已到位	都行审投资复【2021】6号/ 都行审投资复【2021】136号	0.60	1.00	1.00

主要项目情况介绍：

1、东晋古城项目

东晋古城（又名“东晋水城”）项目位于大纵湖旅游度假区内，占地 975 亩，建筑面积 10 万多平方米，仿南宋建筑风格，包含“三街、七河、九岛、二十四桥和两广场”，打造集旅游、休闲、度假、商贸于一体的旅游服务集聚区和水乡岛城。项目计划总投 22.90 亿元，已投 20.85 亿元，建设期间为 2014 年至 2024 年；截至目前，主体建筑已全部完工，景区已开园，酒店均已运营，尚有部分配套装修亮化工程未完工。

2、大纵湖风景区提升改造工程项目

大纵湖风景区始建于 2003 年，首期开发核心区占地 1 平方公里，2004 年 10 月正式开放，项目已建成入口广场、水上风情、历史人文、佛教文化、芦荡迷宫、渔业观光、生态湿地等多个功能分区、30 多个景点及设施。2009 年，大纵湖旅游度假区被国家旅游总局评为国家 AAAA 景区，2021 年成功创建国家级湿地公园。

2019 年起，发行人实施大纵湖风景区提升改造工程，项目计划总投资 4.84 亿元，已投 1.96 亿元。项目分批实施，一期建设内容包括蟒蛇河风光带改造、景区道路提升、外湖整治、清淤及芦荡迷宫升级，建设周期 2019 年至 2021 年，截至目前已基本完工；二期建设内容包括旅游项目提升、景观节点改造、景区绿化系统提升、夜景系统提升、内外围交通系统提升、服务设施提升和其他服务系统提升工程，建设周期 2021 年至 2025 年，目前尚在陆续建设中。

3、十里湖塘花海项目

十里湖塘花海项目，建设内容包括十里湖塘花海、东晋水城景区基础设施提升、亲子乐园区、花田民宿区改造等工程；项目计划总投 2.87 亿元，已投 0.05 亿元，建设周期 2021 年至 2024 年，目前尚在初期建设中。

截止 2022 年 6 月末公司主要自营在建项目

单位：亿元

项目	投资金额	建设期间	进度安排		
			2022 年	2023 年	2024 年
水润天成酒店改造	0.60	2021-2024	-	0.30	0.30
小镇客厅	0.40	2021-2024	0.10	0.15	0.15
温泉度假酒店	3.50	2022-2025	0.30	0.50	1.70
钓鱼竞赛中心	2.38	2022-2024	-	1.00	1.38

4、外部支持

公司是盐都区内大纵湖旅游度假区及盐都台湾农民创业园重要投融资主体，在资本注入、政府补贴方面获得了地方政府的较大力度的支持。2018年，根据盐都区财政局批准，将公司应付盐都区财政局13.15亿元债务转增资本公积；2019年，根据盐都区人民政府文件（都政复<2019>18号），将沿海农开公司股权无偿划转给公司，以沿海农开2019年末账面价值13.28亿元增加资本公积；同期根据盐城市盐都区财政局的批准，将公司应付盐都区财政局的1.00亿元债务转为资本公积；2020年4月，公司收到盐都区国资办增资款8.35亿元，实收资本增至20.00亿元，资本实力进一步增强。

此外，根据盐都区财政局、大纵湖旅游度假区财政所等政府单位文件，2018-2020年公司分别获得政府补助收入0.21亿元、0.24亿元和0.72亿元，2020年政府补助规模较大，主要系收到盐都区财政局4,300.00万元基础设施费用类补贴所致。2021年和2022年6月末，公司分别收到政府补助0.96亿元和0.54亿元。

整体看来，公司获得地方政府较大力度支持，有力提升了公司的资本实力和利润水平。

（七）财务分析

公司提供了2020-2021年的审计报告，2022年半年度为未经审计的财务报表，2020-2021年的审计报告由苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见。

（一）审计报告

资产负债表

合并资产负债表（单位：万元）

项目	2019年	2020年	2021年	2022年6月末
资产				
流动资产：				
货币资金	37,419.25	100,013.61	90,247.90	113,616.44
以公允价值计量且其变动				

计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	26,765.72	18,793.94	18,900.96	41,340.81
预付款项	1,512.11	1,570.88	1,833.67	1,198.33
其他应收款	200,975.46	313,819.49	292,667.84	361,470.45
存货	179,047.29	192,628.09	282,989.23	283,402.87
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	2,157.64	274.80	34.98	64.76
流动资产合计	447,877.46	627,100.81	686,674.58	801,093.65
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	930.00	930.00	930.00	930.00
投资性房地产	163,010.91	163,452.18	163,573.16	163,573.16
固定资产	2,421.82	24,567.83	24,897.72	23,994.11
在建工程	157,272.20	170,950.51	212,632.57	228,884.70
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	2,281.64	5,011.63	4,398.26	4,091.60
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		2,497.51	1,464.52	987.00
递延所得税资产	156.94	102.57	114.14	157.01
其他非流动资产	78,820.71	76,907.19	75,435.04	74,074.96
非流动资产合计	404,894.21	444,419.41	483,445.41	496,692.56
资产总计	852,771.67	1,071,520.22	1,170,119.99	1,297,786.21
流动负债：				
短期借款	46,790.00	95,950.00	99,655.00	103,975.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	11,000.00	44,500.00	30,000.00	64,500.00
应付账款	5,964.40	2,247.86	3,007.89	2,876.52
预收款项	811.61	1,369.86	134.34	134.34
合同负债			717.80	766.07
应付职工薪酬		152.02	116.85	130.56
应交税费	4,281.60	6,422.36	10,005.95	11,736.50
其他应付款	23,967.04	17,827.01	20,214.87	14,711.81
持有待售负债				

一年内到期的非流动负债	53,763.10	41,544.22	103,200.42	102,950.95
其他流动负债	22,168.00	4,128.00	7,348.30	31,355.20
流动负债合计	168,745.75	214,141.32	274,401.44	333,136.95
非流动负债：				
长期借款	52,000.00	88,800.00	152,946.00	186,129.00
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	91,076.28	134,905.67	98,535.90	130,182.29
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	27,930.79	28,713.32	29,416.72	29,753.30
其他非流动负债				
非流动负债合计	171,007.07	252,419.00	280,898.62	346,064.59
负债合计	339,752.82	466,560.32	555,300.06	679,201.54
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	116,510.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	302,420.78	302,420.78	303,590.38	303,590.38
减：库存股				
其他综合收益	81,176.03	81,176.03	81,176.03	81,176.03
专项储备				
盈余公积	931.81	1,176.22	1,455.82	1,455.82
一般风险准备				
未分配利润	11,980.23	20,186.87	28,597.70	32,362.44
所有者权益(或股东权益)合计	513,018.85	604,959.90	614,819.93	618,584.67
负债和所有者权益(或股东权益)总计	852,771.67	1,071,520.22	1,170,119.99	1,297,786.21

利润表

合并利润表（单位：万元）

项目	2019年	2020年	2021年	2022年6月末
营业总收入	39,643.38	44,689.27	47,152.89	22,676.58
营业收入	39,643.38	44,689.27	47,152.89	22,676.58
营业成本	28,020.61	31,289.20	32,945.40	15,632.65
税金及附加	365.82	697.47	1,112.95	630.31
销售费用	1,868.97	3,526.63	4,442.50	2,193.79
管理费用	2,381.12	4,896.79	5,678.49	2,469.78

财务费用	-580.86	1,285.66	1,450.40	1,446.56
其中：利息费用	2,016.25	1,968.15	3,053.96	1,442.93
减：利息收入	2,605.55	794.63	1,799.91	577.15
加：其他收益	1,473.43	6,429.96	8,755.90	5,443.74
投资净收益		70.27		
公允价值变动净收益	593.85	441.27	120.98	0.00
资产减值损失	-370.98	217.45		
资产处置收益	-0.46	0.03		
信用减值损失			-46.28	-171.49
营业利润差额(合计平衡项目)				
营业利润	9,283.56	10,152.50	10,353.76	5,575.74
加：营业外收入	985.62	772.46	888.43	0.19
减：营业外支出	3.80	25.21	20.14	61.53
利润总额	10,265.38	10,899.76	11,222.05	5,514.40
减：所得税	1,556.52	2,448.71	2,531.62	1,749.65
净利润	8,708.86	8,451.05	8,690.43	3,764.74
持续经营净利润	8,708.86	8,451.05	8,690.43	3,764.74
减：少数股东损益				
归属于母公司所有者的净利润	8,708.86	8,451.05	8,690.43	3,764.74
加：其他综合收益				
综合收益总额	8,708.86	8,451.05	8,690.43	3,764.74
减：归属于少数股东的综合收益总额				
归属于母公司普通股股东综合收益总额	8,708.86	8,451.05	8,690.43	3,764.74

现金流量表

合并现金流量表（单位：万元）

项目	2019年	2020年	2021年	2022年6月末
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	47,842.48	55,096.37	48,305.35	1,039.49
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	13,570.13	10,997.06	51,360.99	5,975.11
经营活动现金流入小计	61,412.60	66,093.43	99,666.34	7,014.60
购买商品、接受劳务支付的现金	6,477.19	3,425.12	118,726.41	8,199.22
支付给职工以及为职工支付的现金	1,749.86	3,889.07	5,263.99	2,523.83
支付的各项税费	407.85	553.74	1,071.02	1,073.54
支付其他与经营活动有关的现金	18,892.66	166,668.06	6,348.12	77,727.56
经营活动现金流出小计	27,527.55	174,535.99	131,409.54	89,524.14
经营活动产生的现金流量净额	33,885.06	-108,442.56	-31,743.20	-82,509.55
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		2,005.00		

取得投资收益收到的现金		70.27		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.40	0.79	0.06	
收到其他与投资活动有关的现金	19,003.98			
投资活动现金流入小计	19,004.38	2,076.06	0.06	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,752.82	27,585.37	28,323.44	8,500.68
投资支付的现金	4,005.00	1,635.60	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	31,757.82	29,220.97	28,323.44	8,500.68
投资活动产生的现金流量净额	-12,753.44	-27,144.91	-28,323.38	-8,500.68
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		83,490.00		
取得借款收到的现金	129,336.00	222,215.00	307,055.00	174,784.00
收到其他与筹资活动有关的现金	10,000.00		46,010.00	17,180.00
筹资活动现金流入小计	139,336.00	305,705.00	353,065.00	191,964.00
偿还债务支付的现金	145,530.38	122,684.49	210,755.57	81,880.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,424.23	26,338.68	31,498.56	13,025.16
支付其他与筹资活动有关的现金	17,100.00	25,910.00	42,850.00	0.00
筹资活动现金流出小计	181,054.61	174,933.18	285,104.12	94,905.24
筹资活动产生的现金流量净额	-41,718.61	130,771.82	67,960.88	97,058.76
汇率变动对现金的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-20,587.00	-4,815.64	7,894.30	6,048.54
期初现金及现金等价物余额	34,906.25	14,319.25	9,503.61	17,397.90
期末现金及现金等价物余额	14,319.25	9,503.61	17,397.90	23,446.44

(二) 财务分析

1. 所有者权益分析

2019-2022年6月末,公司所有者权益分别为51.30亿元、60.50亿元、61.48亿元和61.86亿元,公司的所有者权益保持增长。2022年6月末,所有者权益由实收资本(32.33%)、资本公积(49.08%)、其他综合收益(13.12%)、盈余公积金(0.24%)和未分配利润(5.23%)构成,权益结构稳定。

2019-2022年6月末公司的所有者权益情况(单位:万元、%)

项目	2019年		2020年		2021年		2022年6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或股本)	116,510.00	22.71%	200,000.00	33.06%	200,000.00	32.53%	200,000.00	32.33%
资本公积	302,420.78	58.95%	302,420.78	49.99%	303,590.38	49.38%	303,590.38	49.08%

其他综合收益	81,176.03	15.82%	81,176.03	13.42%	81,176.03	13.20%	81,176.03	13.12%
盈余公积	931.81	0.18%	1,176.22	0.19%	1,455.82	0.24%	1,455.82	0.24%
未分配利润	11,980.23	2.34%	20,186.87	3.34%	28,597.70	4.65%	32,362.44	5.23%
所有者权益（或 股东权益）合计	513,018.85	100.00%	604,959.90	100.00%	614,819.93	100.00%	618,584.67	100.00%

2. 资产结构及主要科目分析

2019-2022年6月，公司的资产分别为85.28亿元、107.15亿元、117.01亿元和129.78亿元，公司资产规模逐年上升，2022年6月末，公司资产规模达到129.78亿元，相较于年初增加12.77亿元，增长10.91%。2019-2022年6月末，公司流动资产规模分别为44.79亿元、62.71亿元、68.67亿元和80.11亿元，占总资产规模的比例分别为52.52%、58.52%、58.68%和61.73%；同期，公司非流动资产规模分别为40.49亿元、44.44亿元、48.34亿元和49.67亿元，占总资产规模的比例分别为47.48%、41.48%、41.32%和38.27%。公司资产结构稳定，公司资产结构以流动资产为主，非流动资产和流动资产占比差额不大，较均衡。

从具体构成上来看，公司的资产分布较为集中，主要由货币资金、其他应收款、存货等流动资产和投资性房地产、在建工程等非流动资产构成，上述科目占总资产规模的比例为88.69%。

2019-2022年6月末公司的资产构成情况（单位：万元、%）

项目	2019年		2020年		2021年		2022年6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	37,419.25	4.39%	100,013.61	9.33%	90,247.90	7.71%	113,616.44	8.75%
应收账款	26,765.72	3.14%	18,793.94	1.75%	18,900.96	1.62%	41,340.81	3.19%
预付款项	1,512.11	0.18%	1,570.88	0.15%	1,833.67	0.16%	1,198.33	0.09%
其他应收款	200,975.46	23.57%	313,819.49	29.29%	292,667.84	25.01%	361,470.45	27.85%
存货	179,047.29	21.00%	192,628.09	17.98%	282,989.23	24.18%	283,402.87	21.84%
其他流动资产	2,157.64	0.25%	274.80	0.03%	34.98	0.00%	64.76	0.00%
流动资产合计	447,877.46	52.52%	627,100.81	58.52%	686,674.58	58.68%	801,093.65	61.73%
非流动资产：								
长期股权投资	930.00	0.11%	930.00	0.09%	930.00	0.08%	930.00	0.07%
投资性房地产	163,010.91	19.12%	163,452.18	15.25%	163,573.16	13.98%	163,573.16	12.60%
固定资产	2,421.82	0.28%	24,567.83	2.29%	24,897.72	2.13%	23,994.11	1.85%
在建工程	157,272.20	18.44%	170,950.51	15.95%	212,632.57	18.17%	228,884.70	17.64%

无形资产	2,281.64	0.27%	5,011.63	0.47%	4,398.26	0.38%	4,091.60	0.32%
长期待摊费用			2,497.51	0.23%	1,464.52	0.13%	987.00	0.08%
递延所得税资产	156.94	0.02%	102.57	0.01%	114.14	0.01%	157.01	0.01%
其他非流动资产	78,820.71	9.24%	76,907.19	7.18%	75,435.04	6.45%	74,074.96	5.71%
非流动资产合计	404,894.21	47.48%	444,419.41	41.48%	483,445.41	41.32%	496,692.56	38.27%
资产总计	852,771.67	100.00%	1,071,520.22	100.00%	1,170,119.99	100.00%	1,297,786.21	100.00%

(1) 货币资金

2019-2022年6月末,公司货币资金余额分别为3.74亿元、10.00亿元、9.02亿元和11.36亿元,占资产总计的比重分别为4.39%、9.33%、7.71%和8.75%。截至2022年6月末,公司货币资金较年初增加25.94%,主要是银行存款2.34亿元和其他货币资金9.02亿元。

2022年6月末公司货币资金明细表(单位:元)

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
库存现金	110,064.00	99,447.80
银行存款	234,352,986.49	173,868,224.11
其他货币资金【注】	901,701,354.81	728,511,354.81
合计	1,136,164,405.30	902,479,026.72

【注】:2022年6月30日银行承兑汇票保证金545,000,000.00元,商业承兑汇票保证金100,000,000.00元,借款存单质押256,700,000.00元,微信、支付宝1,354.81元。

(2) 应收账款

2019-2022年6月末,公司应收账款余额分别为2.68亿元、1.88亿元、1.89亿元和4.13亿元,占资产总计的比重分别为3.14%、1.75%、1.62%和3.19%。截至2022年6月末,公司应收账款较年初大幅增加118.52%,主要是1年以内的应收账款余额为3.66亿元,占比为88.62%;公司应收账款余额前五名的都是国有企业,账款风险较小,具体情况如下:

2022年6月末公司应收账款按账龄明细表(单位:元)

账龄	2022年6月30日	2021年12月31日
1年以内	365,536,188.73	152,345,311.86
1~2年	50,125,996.04	37,167,475.08
2~3年	39,056.00	39,056.00

3 年以上	778,309.50	797,814.50
合计	416,479,550.27	190,349,657.44

2022 年 6 月末公司应收账款期末余额前五名明细表 (单位: 元)

债务人名称	2022 年 6 月 30 日	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)
盐城市盐都区城市建设发展有限公司	200,094,928.68	1 年以内 163,538,191.82; 1-2 年 36,556,736.86	48.04
盐城市盐都区财政局	73,519,984.45	1 年以内 63,409,368.75;1-2 年 10,110,615.70	17.65
盐城勤富贸易有限公司	67,621,763.80	1 年以内	16.24
盐城市盐都区厚坤水产品养殖专业合作社	24,979,410.00	1 年以内	6
盐城市陈长荣大纵湖大闸蟹养殖专业合作社	13,122,500.00	1 年以内	3.15
合计	379,338,586.93	/	91.08

(3) 预付款项

2019-2022 年 6 月末,公司预付账款余额分别为 0.15 亿元、0.16 亿元、0.18 亿元和 0.12 亿元,占资产总计的比重分别为 0.18%、0.15%、0.16%和 0.09%。公司预付账款较少,截至 2022 年 6 月末,公司预付款项主要是预付 1 年以内的 572.72 万元和预付 1-2 年内的 609.81 万元。

2022 年 6 月末公司预付款项按账龄明细表 (单位: 元)

账龄	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	5,727,155.66	47.79	11,589,644.50	63.21
1~2 年	6,098,085.60	50.89	6,588,985.60	35.93
2~3 年	158,075.35	1.32	158,075.35	0.86
3 年以上				
合计	11,983,316.61	100.00	18,336,705.45	100.00

2022 年 6 月末公司预付款项期末余额前五名明细表 (单位: 元)

单位名称	2022 年 6 月 30 日	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
江苏毓文空间设计有限公司	9,000,000.00	75.1
盐城市兴都电气安装工程有限公司	1,500,000.00	12.52

国网江苏省电力有限公司盐城供电分公司	761,246.89	6.35
江苏有线网络发展有限责任公司盐都区分公司	136,080.00	1.14
盐城新奥燃气有限公司	120,585.94	1.01
合计	11,517,912.83	96.12

(4) 其他应收款

2019-2022年6月末，公司其他应收款余额分别为20.10亿元、31.38亿元、29.27亿元和36.15亿元，占资产总计的比重分别为23.57%、29.29%、25.01%和27.85%。截至2022年6月末，公司其他应收款较年初增加23.51%，公司主要是应收1年以内的其他应收款22.22亿元，占比为61.47%；公司其他应收款主要是应收盐城市兴湖开发有限公司9.96亿元、应收盐城市盐都区大纵湖多种经营服务有限公司6.01亿元、应收江苏鲜之都现代农业集团有限公司5.12亿元、应收盐城市盐都区城市建设发展有限公司3.00亿元和应收江苏盐城大纵湖旅游度假区财政所2.76亿元，总占比为74.23%，公司其他应收款期末余额前五名单位均是国有企业，回收风险小。

2022年6月末公司其他应收款按账龄明细表（单位：元）

账龄	2022年6月30日	2021年12月31日
1年以内	2,221,883,673.50	2,058,377,076.31
1~2年	542,548,592.93	324,934,317.68
2~3年	322,199,306.66	24,450,200.00
3~4年	531,081,949.95	513,381,949.95
4~5年	0.91	8,560,417.27
5年以上	200,000.00	200,000.00
合计	3,617,913,523.95	2,929,903,961.21

2022年6月末公司其他应收款期末余额前五名明细表（单位：元）

单位名称	款项性质	2022年6月30日	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
盐城市兴湖开发有限公司	往来款	996,349,171.69	1年以内	27.54
盐城市盐都区大纵湖多种经营服务有限公司	往来款	601,204,033.94	1年以内	16.62
江苏鲜之都现代农业集团有限公司	往来款	512,259,500.00	3-4年	14.16
盐城市盐都区城市建设发展有限公司	往来款	300,000,000.00	2-3年	8.29

江苏盐城大纵湖旅游度假区财政所	往来款	275,529,686.64	1年以内	7.62
合计	/	2,685,342,392.27	/	74.23

(5) 存货

2019-2022年6月末，公司存货分别为17.90亿元、19.26亿元、28.30亿元和28.34亿元，占资产总计的比重分别为21.00%、17.98%、24.18%和21.84%。截至2022年6月末，公司存货主要是工程施工27.48亿元。

2022年6月末公司存货明细表（单位：元）

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
库存商品	4,614,779.05	3,700,915.16
工程施工	2,747,714,403.90	2,732,977,064.15
待开发土地	35,986,000.00	35,986,000.00
消耗性生物资产	45,713,474.01	57,228,356.27
合计	2,834,028,656.96	2,829,892,335.58

存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明 2022年度1-6月利息资本化金额为62,491,352.28元；2021年度利息资本化金额为136,995,080.42元。

(6) 其他流动资产

2019-2022年6月末，公司其他流动资产分别为2157.64万元、274.80万元、34.98万元和64.76万元，占资产总计的比重分别为0.25%、0.03%、0.00%和0.00%，占比较小。

2022年6月末公司其他流动资产明细表（单位：元）

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
预缴税款	2,063.91	4,992.37
留抵税额	645,560.07	344,813.44
合计	647,623.98	349,805.81

(7) 长期股权投资

2019-2022年6月末，公司长期股权投资均为930.00万元，占资产总计的比重分别为0.11%、0.09%、0.08%和0.07%，占比较小，公司长期股权投资都是对联营企业江苏悦达大纵湖影视城有限公司的投资。

2022年6月末公司长期股权投资明细表（单位：元）

被投资单位	2022年6月30日	2021年12月31日
联营企业		

江苏悦达大纵湖影视城有限公司	9,300,000.00	9,300,000.00
合计	9,300,000.00	9,300,000.00

(8) 投资性房地产

2019-2022年6月末，公司投资性房地产分别为16.30亿元、16.35亿元、16.36亿元和16.36亿元，占资产总计的比重分别为19.12%、15.25%、13.98%和12.60%。截至2022年6月末，公司投资性房地产主要是房屋建筑物1.02亿元和土地使用权15.33亿元。

2022年6月末公司投资性房地产明细表（单位：元）

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
房屋、建筑物	102,316,200.00	102,316,200.00
土地使用权	1,533,415,400.00	1,533,415,400.00
合计	1,635,731,600.00	1,635,731,600.00

(9) 固定资产

2019-2022年6月末，公司固定资产余额分别为0.24亿元、2.46亿元、2.49亿元和2.40亿元，占资产总计的比重分别为0.28%、2.29%、2.13%和1.85%，截至2022年6月末，公司固定资产主要是房屋及建筑物2.23亿元。

2022年6月末公司固定资产明细表（单位：元）

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
房屋及建筑物	223,092,738.32	229,285,691.94
游乐设施	3,560,495.58	4,118,669.88
机器设备	111,212.44	134,554.93
运输设备	6,842,217.85	6,741,628.54
电子及其他设备	6,334,470.50	8,696,649.13
合计	239,941,134.69	248,977,194.42

(10) 在建工程

2019-2022年6月末，公司在建工程分别为15.73亿元、17.10亿元、21.26亿元和22.89亿元，占资产总计的比重分别为18.44%、15.95%、18.17%和17.64%，截至2022年6月末，公司在建工程较年初增加7.67%。

2022年6月末公司在建工程明细表（单位：元）

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
----	------------	-------------

东晋水城	2,085,013,905.76	1,958,510,024.63
大纵湖风景区	195,799,689.08	160,540,738.99
大纵湖风情小镇	3,707,490.57	2,949,000.00
十里湖塘花海景区项目	4,325,963.45	4,325,963.45
合计	2,288,847,048.86	2,126,325,727.07

(11) 无形资产

2019-2022年6月末，公司无形资产分别为0.23亿元、0.50亿元、0.44亿元和0.41亿元，占资产总计的比重分别为0.27%、0.47%、0.38%和0.32%，占比较小。截至2022年6月末，公司无形资产主要是土地使用权0.37亿元。

2022年6月末公司无形资产明细表（单位：元）

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
土地使用权	37,140,914.31	37,705,092.28
商标	107,683.97	165,132.05
软件	3,667,398.29	6,112,330.31
合计	40,915,996.57	43,982,554.64

(12) 其他非流动资产

2019-2022年6月末，公司其他非流动资产分别为7.88亿元、7.69亿元、7.54亿元和7.41亿元，占资产总计的比重分别为9.24%、7.18%、6.45%和5.71%。

2022年6月末公司其他非流动资产明细表（单位：元）

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
滨湖家园车库	16,656,884.25	16,656,884.25
滨湖农贸菜市场	6,807,504.00	6,807,504.00
水汇鑫城	978,170.00	978,170.00
湖面使用权	716,307,044.45	729,907,811.12
合计	740,749,602.70	754,350,369.37

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，债务余额逐年上升。2019-2022年6月末，公司的负债总额分别为33.98亿元、46.66亿元、55.53亿元和67.92亿元。从负债结构来看，2019-2022年6月末，公司流动负债规模分别为16.87亿元、21.41亿元、27.44亿元和33.31亿元，占总负债的比重分别为49.67%、45.90%、49.41%和49.05%，目前公司流动负债主要由短期借款、应付票据和一年内到期的非流动负债构成。2019-2022年6月末，公司非流动负

债规模分别为 17.10 亿元、25.24 亿元、28.09 亿元和 34.61 亿元，占总负债的比重分别为 50.33%、54.10%、50.59%和 50.95%。公司非流动负债主要由长期借款和长期应付款构成。截至 2022 年 6 月末，公司流动负债和非流动负债占总负债的比例比较均衡。

2019-2022 年 6 月末公司的负债构成情况（单位：万元、%）

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 6 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	46,790.00	13.77%	95,950.00	20.57%	99,655.00	17.95%	103,975.00	15.31%
应付票据	11,000.00	3.24%	44,500.00	9.54%	30,000.00	5.40%	64,500.00	9.50%
应付账款	5,964.40	1.76%	2,247.86	0.48%	3,007.89	0.54%	2,876.52	0.42%
预收款项	811.61	0.24%	1,369.86	0.29%	134.34	0.02%	134.34	0.02%
合同负债					717.80	0.13%	766.07	0.11%
应付职工薪酬			152.02	0.03%	116.85	0.02%	130.56	0.02%
应交税费	4,281.60	1.26%	6,422.36	1.38%	10,005.95	1.80%	11,736.50	1.73%
其他应付款	23,967.04	7.05%	17,827.01	3.82%	20,214.87	3.64%	14,711.81	2.17%
一年内到期的非流动负债	53,763.10	15.82%	41,544.22	8.90%	103,200.42	18.58%	102,950.95	15.16%
其他流动负债	22,168.00	6.52%	4,128.00	0.88%	7,348.30	1.32%	31,355.20	4.62%
流动负债合计	168,745.75	49.67%	214,141.32	45.90%	274,401.44	49.41%	333,136.95	49.05%
非流动负债：								
长期借款	52,000.00	15.31%	88,800.00	19.03%	152,946.00	27.54%	186,129.00	27.40%
长期应付款	91,076.28	26.81%	134,905.67	28.91%	98,535.90	17.74%	130,182.29	19.17%
递延所得税负债	27,930.79	8.22%	28,713.32	6.15%	29,416.72	5.30%	29,753.30	4.38%
非流动负债合计	171,007.07	50.33%	252,419.00	54.10%	280,898.62	50.59%	346,064.59	50.95%
负债合计	339,752.82	100.00%	466,560.32	100.00%	555,300.06	100.00%	679,201.54	100.00%

(1) 短期借款

2019-2022 年 6 月末短期借款余额分别为 4.68 亿元、9.60 亿元、9.97 亿元和 10.40 亿元，占负债总计的比重分别为 13.77%、20.57%、17.95%和 15.31%。2022 年 6 月末，公司短期借款较年初增加 4.31%，公司短期借款中主要是保证借款 5.83 亿元和质押借款 3.63 亿元。

2022 年 6 月末公司短期借款明细表（单位：元）

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
保证借款	582,800,000.00	619,300,000.00
质押借款	362,950,000.00	244,250,000.00

抵押+保证借款	50,000,000.00	85,000,000.00
抵押借款	44,000,000.00	48,000,000.00
合计	1,039,750,000.00	996,550,000.00

(2) 应付票据

2019-2022年6月末应付票据余额分别为1.10亿元、4.45亿元、3.00亿元和6.45亿元，占负债总计的比重分别为3.24%、9.54%、5.40%和9.50%，截至2022年6月末，公司应付票据主要为银行承兑汇票和商业承兑汇票。

2022年6月末公司应付票据明细表（单位：元）

票据类别	2022年6月30日	2021年12月31日
银行承兑汇票	500,000,000.00	200,000,000.00
商业承兑汇票	145,000,000.00	100,000,000.00
合计	645,000,000.00	300,000,000.00

(3) 应付账款

2019-2022年6月末应付账款余额分别为0.60亿元、0.22亿元、0.30亿元和0.29亿元，占负债总计的比重分别1.76%、0.48%、0.54%和0.42%。截至2022年6月末，公司应付账款较上年初减少3.33%。主要是应付货款0.17亿元和应付工程款0.11亿元。

2022年6月末公司应付账款明细表（单位：元）

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
货款	17,496,770.60	6,167,944.52
工程款	11,268,384.06	23,911,004.73
合计	28,765,154.66	30,078,949.25

(4) 预收款项

2019-2022年6月末公司预收款项余额分别为811.61万元、1369.86万元、134.34万元和134.34万元，占负债总计的比重分别0.24%、0.29%、0.02%和0.02%。截至2022年6月末，公司预收款项全部是预收租金。

2022年6月末公司预收款项明细表（单位：元）

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
预收租金	1,343,427.98	1,343,427.98
合计	1,343,427.98	1,343,427.98

(5) 合同负债

2021年末和2022年6月末，公司合同负债余额717.80万元和766.07万元，占总负债的比重为0.13%和0.11%，截至2022年6月末，合同负债主要为预收房款和预收门票。

2022年6月末公司合同负债明细表（单位：元）

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
预收房款	5,077,451.38	5,077,451.38
预收门票	2,081,987.45	1,868,905.64
预收房费	501,270.85	231,672.98
合计	7,660,709.68	7,178,030.00

(6) 应交税费

2019-2022年6月末，公司应交税费余额分别为0.43亿元、0.64亿元、1.00亿元和1.17亿元，占负债总计的比重分别1.26%、1.38%、1.80%和1.73%。公司2022年6月末应交税费主要是应交企业所得税0.66亿元和应交增值税0.44亿元。

2022年6月末公司应交税费明细表（单位：元）

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
企业所得税	66,332,411.94	53,503,824.90
增值税	43,650,689.78	39,912,573.96
土地使用税	374,604.47	374,604.47
房产税	2,107,377.51	2,107,377.51
城市维护建设税	2,449,979.77	2,080,130.98
（地方）教育费附加	2,449,979.76	2,080,130.95
印花税		122.90
环境保护税		771.00
合计	117,365,043.22	100,059,536.67

(7) 其他应付款

2019-2022年6月末其他应付款余额分别为2.40亿元、1.78亿元、2.02亿元和1.47亿元，占负债总计的比重分别7.05%、3.82%、3.64%和2.17%。公司2022年6月末其他应付款较年初减少27.23%，主要是往来款和保证金。

2022年6月末公司其他应付款明细表（单位：元）

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
应付利息	44,855,517.41	19,607,750.52
应付股利		
其他应付款	102,262,539.55	182,540,992.81
合计	147,118,056.96	202,148,743.33

2022年6月末公司其他应付款按款项性质明细表（单位：元）

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
往来款	91,975,902.39	174,353,223.15
保证金	10,286,637.16	8,187,769.66
合计	102,262,539.55	182,540,992.81

(8) 一年内到期的非流动负债

2019-2022年6月末一年内到期的非流动负债余额分别为5.38亿元、4.15亿元、10.32亿元和10.30亿元，占负债总计的比重分别15.82%、8.90%、18.58%和15.16%。截至2022年6月末，公司一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的长期借款2.12亿元和一年内到期的长期应付款8.17亿元。

2022年6月末公司一年内到期的非流动负债明细表（单位：元）

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
一年内到期的长期借款	212,020,000.00	231,040,000.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款	817,489,528.57	800,964,176.16
合计	1,029,509,528.57	1,032,004,176.16

(9) 其他流动负债

2019-2022年6月末其他流动负债余额分别为2.22亿元、0.41亿元、0.73亿元和3.14亿元。截至2022年6月末，公司其他流动负债为主要是期限为一年定向融资2.84亿元。

2022年6月末公司其他流动负债明细表（单位：元）

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
期限为一年定向融资	283,640,000.00	72,900,000.00
待转销项税额	611,966.10	583,005.34
渤海国际信托股份有限公司	29,300,000.00	
合计	313,551,966.10	73,483,005.34

(10)长期借款

2019-2022年6月末公司长期借款余额分别为5.20亿元、8.88亿元、15.29亿元和18.61亿元,占负债总计的比重分别为15.31%、19.03%、27.54%和27.40%。截至2022年6月末,公司长期借款主要是保证借款和保证+抵押借款。

2022年6月末公司长期借款明细表(单位:元)

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
质押+保证借款	170,000,000.00	200,000,000.00
抵押+质押+保证借款	139,000,000.00	80,000,000.00
保证借款	828,500,000.00	752,500,000.00
保证+抵押借款	935,810,000.00	728,000,000.00
减:一年内到期的长期借款	212,020,000.00	231,040,000.00
合计	1,861,290,000.00	1,529,460,000.00

(11)长期应付款

2019-2022年6月末公司长期应付款余额分别为9.11亿元、13.49亿元、9.85亿元和13.02亿元,占负债总计的比重分别为26.81%、28.91%、17.74%和19.17%。截至2022年6月末,公司长期应付款主要是融资租赁。

2022年6月末公司长期应付款明细表(单位:元)

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
苏银金融租赁股份有限公司	44,779,112.00	66,213,266.00
哈银金融租赁有限责任公司	102,010,673.56	133,555,512.34
南京紫金融资租赁有限责任公司	34,029,910.90	44,547,876.08
江苏省国际租赁有限公司	16,848,732.95	22,088,498.95
江苏金融租赁股份有限公司	118,107,373.00	26,593,270.00
广州越秀融资租赁有限公司	27,244,657.97	32,129,263.68
定向融资	912,790,000.00	754,580,000.00
华能贵诚信托有限公司		50,000,000.00
苏州金融租赁股份有限公司	93,521,989.46	106,625,518.55
无锡财通融资租赁有限公司	120,000,000.00	150,000,000.00
平安信托有限责任公司	199,980,000.00	199,990,000.00
南京银行债权融资计划	200,000,000.00	200,000,000.00
苏州高新福瑞融资租赁有限公司	100,000,000.00	
浙江国金融资租赁股份有限公司	80,000,000.00	
通州湾融资租赁(江苏)有限公司	70,000,000.00	

减：一年内到期的长期应付款	817,489,528.57	800,964,176.16
合计	1,301,822,921.27	985,359,029.44

(12) 递延所得税负债

2019-2022年6月末公司递延所得税负债余额分别为2.79亿元、2.87亿元、2.94亿元和2.98亿元，占负债总计的比重分别为8.22%、6.15%、5.30%和4.38%。

2022年6月末公司递延所得税负债明细表（单位：元）

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
自用房地产转为投资性房地产	270,586,779.51	270,586,779.51
投资性房地产公允价值变动	2,890,255.50	2,890,255.50
投资性房地产会计与税法确认的差异	24,055,923.30	20,690,164.02
合计	297,532,958.31	294,167,199.03

4. 盈利能力分析

公司2019-2022年6月末经营情况（单位：万元、%）

项目	2019年末	2020年末	2021年末	2022年6月末
营业收入	39,643.38	44,689.27	47,152.89	15,632.65
营业成本	28,020.61	31,289.20	32,945.40	630.31
营业利润	9,283.56	10,152.50	10,353.76	5,575.74
净利润	8,708.86	8,451.05	8,690.43	3,764.74
营业利润率	28.40%	28.42%	27.77%	28.28%
毛利率	29.32%	29.98%	30.13%	31.06%

2019-2022年6月末，公司实现营业收入分别为3.96亿元、4.47亿元、4.72亿元和1.56亿元，公司营业收入近三年来保持稳定增长，净利润方面分别为0.87亿元、0.85亿元、0.87亿元和0.38亿元，净收入近三年比较稳定。

2019-2022年6月末，公司营业利润率分别为28.40%、28.42%、27.77%和28.28%；销售毛利率分别为29.32%、29.98%、30.13%和31.06%，公司营业利润率和毛利率均保持在较高水平。

5. 现金流量分析

公司2019-2022年6月末现金流情况（单位：万元）

项目	2019年	2020年	2021年	2022年6月末
经营活动现金流入小计	61,412.60	66,093.43	99,666.34	7,014.60
经营活动现金流出小计	27,527.55	174,535.99	131,409.54	89,524.14

经营活动产生的现金流量净额	33,885.06	-108,442.56	-31,743.20	-82,509.55
投资活动现金流入小计	19,004.38	2,076.06	0.06	
投资活动现金流出小计	31,757.82	29,220.97	28,323.44	8,500.68
投资活动产生的现金流量净额	-12,753.44	-27,144.91	-28,323.38	-8,500.68
筹资活动现金流入小计	139,336.00	305,705.00	353,065.00	191,964.00
筹资活动现金流出小计	181,054.61	174,933.18	285,104.12	94,905.24
筹资活动产生的现金流量净额	-41,718.61	130,771.82	67,960.88	97,058.76
现金及现金等价物净增加额	-20,587.00	-4,815.64	7,894.30	6,048.54

经营活动方面，2019-2022年6月末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为3.39亿元、-10.84亿元、-3.17和-8.25亿元，公司经营活动现金流出较大主要是支付其他与经营活动有关的现金较大所致。

投资活动方面，2019-2022年6月末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-1.28亿元、-2.71亿元、-2.83亿元和-0.85亿元，公司投资活动产生的现金流出主要是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金所致。

筹资活动方面，2019-2022年6月末，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-4.17亿元、13.08亿元、6.80亿元和9.71亿元，公司筹资活动流入主要是取得借款收到的现金较多，筹资活动现金流出主要是用于偿还债务支付的现金。2022年6月末，公司筹资活动产生的现金流量净额增加2.91亿元。

6. 偿债能力分析

公司2019-2022年6月末主要偿债能力指标（单位：亿元、%）

指标名称	2019年	2020年	2021年	2022年6月末
资产负债率（%）	39.84%	43.54%	47.46%	52.34%
流动比率	2.65	2.93	2.50	2.40
速动比率	1.59	2.03	1.47	1.55

从短期偿债能力来看2019-2022年6月末公司流动比率分别为2.65、2.93、2.50和2.40，公司流动比率均维持在较高水平。同期速动比率分别为1.59、2.03、1.47和1.55，速动比率波动不大且维持1水平以上，处于较高水平。总体来看，公司短期偿债能力较为优秀。

2019-2022年6月末公司资产负债率分别为39.84%、43.54%、47.46%和52.34%，逐年增长，但处于合理范围内。总体来看，公司具备合理的长期和短期偿债能力。

（八）融资及担保情况

1、对外融资

截至 2022 年 6 月末，大纵湖开发对外融资余额 54.20 亿元，其中银行贷款 32.73 亿元，占比 60.39%；信托融资 2.29 亿元，占比 4.23%；租赁融资 8.07 亿元，占比 14.88%；其他融资 11.11 亿元，占比 20.50%，公司其他融资定向融资和小额贷款。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和租赁融资，银行借款占比最高，融资成本相对较低，高成本的信托借款仅有 2.29 亿元，整体融资成本相对较低。未来公司将持续拓宽信托、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。

盐城大纵湖融资方式明细表（单位：亿元）

项目	银行融资	信托融资	租赁融资	其他融资	合计
金额	32.73	2.29	8.07	11.11	54.20
占比	60.39%	4.23%	14.88%	20.50%	100.00%

2022 年-2025 年及以后到期债务余额（单位：亿元）

时间	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 及以后	合计
金额	6.71	18.40	2.27	26.81	54.20
占比	12.38%	33.96%	4.19%	49.46%	100.00%

盐城大纵湖 2022 年-2024 年和 2025 年及以后到期债务余额分别为 6.71 亿元、18.40 亿元、2.27 亿元和 26.81 亿元。公司近两年到期债务较少，相对多的集中在 2025 年及以后。截至 2022 年 6 月末，公司流动资产 80.11 亿元，其中货币资金为 11.36 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。

2、对外担保

截至 2022 年 6 月末，大纵湖开发对外担保情况如下（单位：万元）：

担保单位	被担保单位	担保余额	开始时间	结束时间
盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司	盐城富盈农村资源开发有限公司	22,000.00	2021/4/2	2024/2/5
盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司	盐城富盈农村资源开发有限公司	20,000.00	2022/2/26	2024/6/10
盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司	盐城市尚湖旅游发展有限公司	15,000.00	2022/1/1	2029/11/15
盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司	盐城市轩禾农业发展有限公司	5,500.00	2022/1/12	2029/12/28

截至 2022 年 6 月末，盐城大纵湖对外担保金额 6.25 亿元，公司对外担保全部为对国企担保，公司整体对外担保规模小。

（九）信用评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2021 年 8 月 24 日出具的评级报告，盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，公司目前无存续债券。

（十）征信查询及诉讼情况

根据中国人民银行征信中心 2022 年 10 月 8 日提供的征信报告显示，公司当前在 10 家金融机构存在未结清信贷，借款余额 83625.85 万元，已结清借款无关注类和不良类，未结清借款无关注类和不良类。

经查询“中国执行信息公开网”，大纵湖开发无被执行情况。

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

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市大纵湖湖区资源开发有限公司相关的结果。

四、担保人 1 分析

(一) 公司概况

名称	盐城市城镇化建设投资集团有限公司（私募债，AA）
类型	有限责任公司（国有独资）
住所	盐城市盐都区日月路 9 号
法定代表人	倪才春/320902196906221015
统一社会信用代码	91320903MA1MFHD0XU
注册/实收资本	200000 万元人民币/200000 万元人民币
成立时间	2016-02-25
经营范围	城镇化重点投资项目的建设、运营、管理，实业投资，政府授权的国有资产和国有股权的经营、管理，政府委托的经营性资产、准经营资产的经营和非经营性资产的管理，政府委托的土地收储、整理与开发，政府委托的资产收益管理、资产重组，基础设施的建设、改造、管理，政府委托的棚户区改造、开发、经营、管理，政府委托的养老产业、农业项目、河道疏浚、新能源产业、电子商务、云计算、智能化产业，物流产业，市政公用工程、桥梁工程、园林绿化工程、水利水电工程、公用事业项目的投资管理，房地产开发与经营，房屋租赁，物业管理，建筑装饰装潢材料销售，市场营销策划，信息咨询服务，会展服务，旅游文化、教育、酒店项目的投资开发和经营管理。医护人员防护用品零售；医护人员防护用品批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；医用口罩零售；医用口罩批发（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）

（二）历史沿革

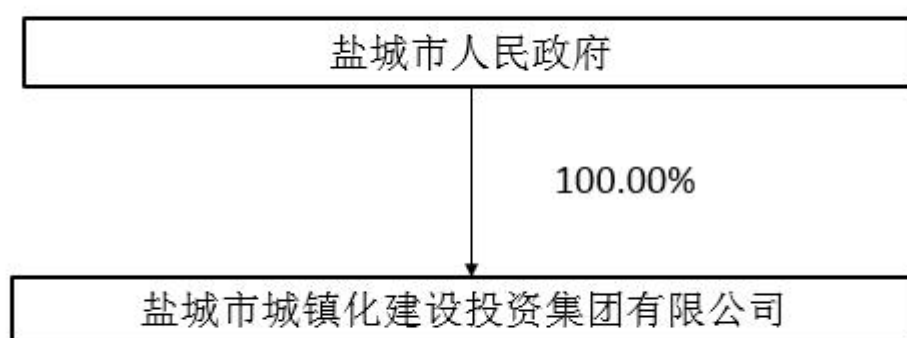
盐城城镇集团原名盐城市城镇化建设投资有限公司，是由盐城市人民政府于2016年出资成立的国有独资有限责任公司，初始注册资本和实收资本均为20.00亿元。根据盐政复【2015】39号文，盐城市人民政府授权盐都区人民政府履行出资人职责并负责公司经营管理。

2017年，公司更名为现名。截至2021年12月末，公司注册资本和实收资本均为人民币20.00亿元；盐城市人民政府是公司唯一股东（盐都区人民政府履行出资人职责），盐都区人民政府为公司实际控制人。

2022年6月24日经东方金诚国际信用评估有限公司评估，盐城城镇化主体评级AA,评级展望稳定。

（三）股权结构

公司为国有独资公司，共有1个股东，控股股东与实际控制人均为盐城市人民政府，持股比例为100.00%。股权结构图如下：



（四）公司治理与组织架构

1、公司治理

为规范公司的组织和行为，建立现代企业制度，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）及国家有关法律、法规和政策，制定本章程。

1、股东会

公司不设股东会，由盐城市人民政府授权盐都区政府行使股东会权利。

2、董事会

公司设立董事会，成员为3人，董事由盐城市盐都区政府委派。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，由盐都区政府从董事会成员总指定。董事会是公司的决策机构。由盐都区政府负责，行政下列职权。

- (1) 向盐都区政府报告工作；
- (2) 执行盐都区政府的决定；
- (3) 制定公司的发展方针和发展规划；
- (4) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (5) 制定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) 盐都区政府授权的其他事项。

3、总经理

公司设总经理一名，由董事会聘任或者解聘。总理由董事兼任的，须经盐都区政府同意。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) 出任或者解聘应由董事会聘任或者解聘以外的负责人管理人员；
- (8) 在董事会授权下处理公司的有关涉诉、仲裁等事项。

4、监事会

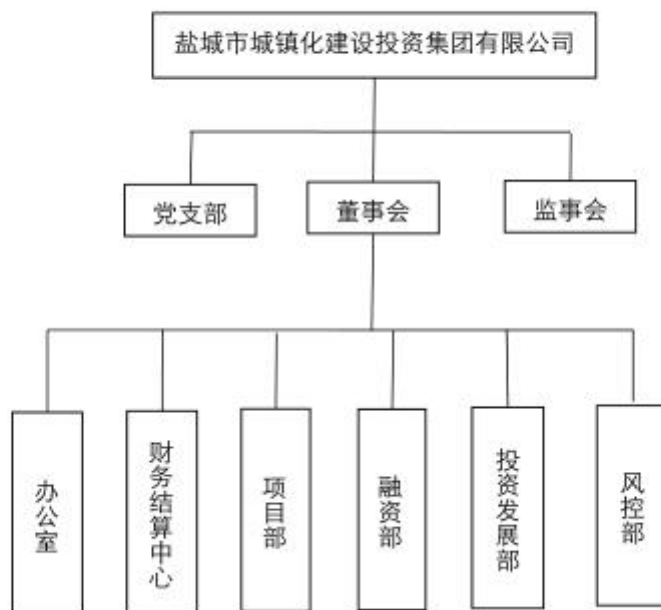
公司设监事会，成员为5人，由盐都区政府委派3名，其中职工监事2名，由职工大会选举。监事任期每届三年，任期届满可连任。监事会设主席一人，由监事会选举产生。

- (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。

2、组织架构

公司下设办公室、财务结算中心、项目部、融资部、投资发展部和风控部等，组织机构完善。

组织架构图



3、高管简介

倪才春，男，1969年5月出生，大专学历，会计师，2001年6月加入中国共产党，1989年8月参加工作。历任葛武财政所会计、区财政局办事员、国债部副主任、区政府采购中心副主任、主任、区房产局住房基金管理中心副主任、盐城宾馆副总经理、物业基金管理中心主任，2007年12月任区房产局副局长，2010年4月任区住建局副局长，2010年12月任区级机关服务中心副主任，2013年8月任张庄街道党委副书记，2016年4月任张庄街道人大工委主任。2020年9月任盐城市城镇化建设投资集团有限公司董事长。

(五) 主要控股公司

截至2022年6月末，公司合并范围子公司具体情况如下：

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
				直接	间接

盐城蟒蛇河水上旅游开发有限公司	盐城市	盐城市	水上旅游景观的开发、建设、管理和资本运营, 航道工程、水利水电工程、机电设备安装工程、港口装卸设备安装工程、桥梁工程、河湖整治工程、市政公用工程、绿化工程施工; 港口与海岸工程及辅助生产设施的施工、安装, 水利工程项目代建代管, 水上货物运输; 绿化养护; 苗木种植销售。(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)	100
江苏驿都国际大酒店有限公司	盐城市	盐城市	酒店管理服务、物业管理, 以下经营项目仅供有资格的分公司经营: 住宿、餐饮、会议服务, 健身、美容美发、洗浴服务, 酒吧、茶座、KTV 娱乐服务, 棋牌室、游泳池、网球场服务, 旅游、交通运输服务, 停车服务, 酒店式写字楼、公寓租赁, 国内贸易, 书报刊、音像制品、各类预包装食品、卷烟、保健品、药品、医疗器械零售, 洗车服务, 商务信息咨询服务。(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)	100
盐城桃花源旅游开发有限公司	盐城市	盐城市	旅游资源开发, 旅游基础设施建设, 垂钓服务, 餐饮服务, 旅游用品开发、销售, 旅游信息咨询服务, 室内健身场所管理服务, 园林景观工程设计、施工, 绿化养护, 花卉、树木、水果种植及销售。(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) 一般项目: 土地使用权租赁 (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)	100
盐城市三胡文化旅游开发有限公司	盐城市	盐城市	文化旅游项目开发、管理、推广策划, 房屋建筑工程施工。(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)	100
盐城草房子景区运营管理有限公司	盐城市	盐城市	许可项目: 餐饮服务; 住宿服务; 演出经纪; 营业性演出; 游艺娱乐活动; 食品销售; 出版物零售; 旅游业务; 烟草制品零售; 水产养殖; 医疗服务 (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: 游览景区管理; 游乐园服务; 休闲观光活动; 停车场服务; 会议及展览服务; 健身休闲活动; 园区管理服务; 娱乐性展览; 旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务; 信息咨询服务 (不含许可类信息咨询服务); 农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营; 平面设计; 文艺创作; 休闲娱乐用品设备出租; 针纺织品销售; 租借道具活动; 租赁服务 (不含出版物出租); 组织文化艺术交流活动; 票务代理服务; 酒店管理; 项目策划与公关服务; 洗染服务; 园艺产品种植; 企业管理咨询; 图文设计制作; 企业形象策划; 广告发布 (非广播电台、电视台、报刊出版单位); 广告设计、代理; 广告制作; 文化用品设备出租; 玩具、动漫及游艺用品销售; 非居住房地产租赁; 摄像及视频制作服务; 摄影扩印服务; 物业管理; 住房租赁; 日用百货销售; 工艺美术品及收藏品零售 (象	100

			牙及其制品除外)；信息技术咨询服务；礼仪服务；花卉种植；树木种植经营；健康咨询服务(不含诊疗服务)；中医养生保健服务(非医疗)；紧急救援服务(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)		
盐城市张庄全民双创园建设投资有限公司	盐城市	盐城市	基础设施投资、经营、管理；政府授权的国有资产的经营与管理；土地开发经营；实业投资；基础设施开发；房屋建筑工程；市政公用工程、建设装修装饰工程、城市及道路照明工程、水利水电工程；土石方工程施工；园林绿化工务设计、施工；物业管理；房屋拆除；水电安装；空调安装；土地整理；市政设施管理、维护，建筑材料、钢材批发与零售；代收水电费；房屋租赁。(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)		100
盐城市盐都区住宅建设有限公司	盐城市	盐城市	房屋开发与经营(二级)，室内水电卫配套安装及装璜装修，自有房屋出租。(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)		100
盐城市盐都区盐淮米业有限公司	盐城市	盐城市	大米加工，粮食收购；大米、粮食销售，预包装食品(不含冷藏冷冻食品)销售。(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)		100
江苏盐粮种植有限公司	盐城市	盐城市	农作物种植、销售，粮食种植、销售，粮食收购、仓储、销售，粮食烘干服务。(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)		100
江苏盐粮盐宝粮食收储有限公司	盐城市	盐城市	粮食收购、仓储、销售，粮食种植、销售，自有房屋租赁，普通货物道路运输，自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(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)		100
江苏盐粮龙冈粮食收储有限公司	盐城市	盐城市	粮油收购、仓储、销售，粮食种植、销售，粮食烘干服务，普通货物道路运输，自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(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)		100
江苏盐粮秦南粮油收储有限公司	盐城市	盐城市	粮食收购、仓储、销售，粮食种植、销售，普通货物道路运输，自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(依法须		100

			经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)		
盐城日新棉业有限公司	盐城市	盐城市	皮棉、棉籽、不孕籽、短绒、纺织品销售；棉花收购、加工、销售；粮食收购、储存、销售。（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）		51.15
江苏盐粮科技服务有限公司	盐城市	盐城市	许可项目：粮食加工食品生产（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：工程和技术研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；粮食收购；初级农产品收购；粮油仓储服务；谷物销售；农副产品销售；豆及薯类销售；食品销售（仅销售预包装食品）；食用农产品零售；饲料原料销售；畜牧渔业饲料销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；道路货物运输站经营；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；货物进出口；技术进出口；进出口代理；食用农产品初加工（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）		100
江苏盐粮农业发展有限公司	盐城市	盐城市	许可项目：粮食加工食品生产（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：农业机械服务；农业专业及辅助性活动；农业生产托管服务；农业生产资料的购买、使用；农业机械制造；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；农业机械租赁；农业科学研究和试验发展；农业面源和重金属污染防治技术服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；水生植物种植；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；农作物栽培服务；农作物收割服务；农作物秸秆处理及加工利用服务；农林牧渔业废弃物综合利用；农林牧副渔业专业机械的制造；粮食收购；粮油仓储服务（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）		100
盐城瑞阳科技有限公司	盐城市	盐城市	新能源技术研发，建材、钢材、混凝土、金属材料、大理石、花岗岩、五金产品、电子产品、电气设备、通用设备、塑料制品、日用品（除电动三轮车）、仪器仪表、阀门、化工产品（除农药及其它危险化学品）、纺织品、床上用品、家用电器、装潢材料（除危险化学品）、金属矿石、木材、消防设备、通讯设备（除卫星广播电视地面接收设施）、文具用品、体育用品（除射击器材）、一般劳动防护用品、煤炭、焦炭、汽车零部件销售，自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）		100

盐城市盐北置业有限公司	盐城市	盐城市	许可项目：房地产开发经营（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：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）	100
盐城市誉久征收服务有限公司	盐城市	盐城市	一般项目：商务代理代办服务；房屋拆迁服务；房地产咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会稳定风险评估（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）	100
盐城市立新物业管理有限公司	盐城市	盐城市	物业管理，汽车租赁，车辆管理与运营，建筑劳务分包，市政公用工程、地基与基础工程、土石方工程、建筑装饰装修工程、河湖整治工程、园林绿化工程、城市及道路照明工程、建筑智能化工程、环保工程、钢结构工程施工，绿化养护，保洁服务，水电安装，房屋租赁、酒店管理，商务信息咨询（除金融和投资类咨询），停车场管理服务，代收水电费；设计、制作、发布各类户外广告，代理媒体广告，企业营销策划，光伏运行维护。（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）	100
盐城市立新人力资源服务有限公司	盐城市	盐城市	劳务派遣；人力资源外包服务；面向成年人开展的非职业技能培训（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）；职业中介。（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）	100
盐城市安都房产经纪有限公司	盐城市	盐城市	一般项目：房地产经纪；房地产咨询；房地产评估（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）	100
盐城沿海农开投资发展有限公司	盐城市	盐城市	农业项目投资、基础设施开发、建设，政府授权的国有资产的经营与管理，土地开发经营，实业投资，物业管理，房屋拆除，市政公用工程、建筑装饰装修工程、园林绿化工程设计、施工，城市及道路照明工程、水利水电工程、土石方工程施工，水电安装（除供用电设施），空调安装，土地整理，市政设施管理、维护，畜禽粪污收集处理，谷物种植及技术推广，农产品（除种子）销售，谷物种植及技术推广，不再分装的农作物包装种子零售，建筑材料、钢材、农产品（除种子）、果蔬、花卉、树木、草皮、谷物种植、销售。（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）	100
盐城大纵湖旅游发展有限公司	盐城市	盐城市	旅游项目开发、经营，水产品养殖、销售，房车租赁，餐饮服务，住宿服务，预包装食品（含冷藏食品）、散装食品（不含冷藏食品）批发与零售，玩具、纪念品、日用品（除电动三轮车）销售，停车场管理服务，物业管理服务，园林绿化工程、土石方工程施工，花草、树木种植及销售，苗木的培育、种植、销售。（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）	100

			许可项目：互联网信息服务（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）		
盐城大纵湖东晋水城酒店有限公司	盐城市	盐城市	住宿服务，餐饮服务，酒店管理服务，房屋租赁服务，面向成年人开展的培训服务（不含国家统一认可的职业资格证书类培训），文化艺术体育活动的组织与策划，会务会展服务，酒吧服务，棋牌服务，游泳池管理服务，KTV娱乐服务，沐浴服务，理发服务，健身服务，洗衣服务，摄影服务、停车场管理服务，乒乓球馆管理服务，台球服务；工艺品（象牙及其制品除外）、服饰、皮具、农产品、食品、日用百货销售，卷烟零售。（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）		100
盐城大纵湖东晋水城景区管理有限公司	盐城市	盐城市	许可项目：水产养殖；餐饮服务；草种生产经营；食品经营；住宿服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；营业性演出；演出经纪；歌舞娱乐活动（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：游览景区管理；汽车租赁；玩具、动漫及游艺用品零售；日用品零售；餐饮管理；企业管理；物业管理；生态保护区管理服务；停车场服务；园林绿化工程施工；土石方工程施工；花卉种植；园艺产品种植；广告设计、制作、代理；票务代理服务；市场营销策划；企业形象策划；项目策划与公关服务；体育赛事策划；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；教育咨询服务（不含教育培训活动）；以自有资金从事投资活动；旅游开发项目策划咨询（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）		100
盐城市湖滨淡水养殖有限公司	盐城市	盐城市	水产品养殖，鱼苗繁殖，鱼苗、蟹苗、饲料销售。（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）		100
盐城市大纵湖鑫禾养殖有限公司	盐城市	盐城市	许可项目：水产养殖；水产苗种生产；草种生产经营；草种进出口；餐饮服务；食品经营（销售预包装食品）；住宿服务；家禽屠宰；饲料生产（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）		100

			一般项目：水产养殖珍珠购销；水产品批发；园林绿化工程施工；土石方工程施工；园艺产品种植；草种植；农业园艺服务；蔬菜种植；农作物栽培服务；农作物收割服务；农作物秸秆处理及加工利用服务；农作物病虫害防治服务；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；农副食品加工专用设备销售；农林牧副渔业专业机械的安装、维修；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；食用农产品零售；新鲜蔬菜零售；非主要农作物种子生产；农业机械销售；休闲观光活动；花卉种植；城市绿化管理；农副产品销售；食用农产品初加工；畜牧渔业饲料销售；森林改培；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；智能农业管理；水生植物种植；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；农用薄膜销售；农村集体经济组织管理；园区管理服务；农林牧渔业废弃物综合利用；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；农业专业及辅助性活动；农业生产资料的购买、使用；农业科学研究和试验发展；农业面源和重金属污染防治技术服务；土地整治服务；自然生态系统保护管理；牲畜销售（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依法自主开展经营活动）	
盐城市纵湖秋月绿化工程有限公司	盐城市	盐城市	园林绿化工程施工、设计，花木、盆景、草坪的培育、种植、销售，园林绿化技术咨询，园林绿化养护管理，园林机械设备租赁。（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）	100
盐城大纵湖物业管理有限公司	盐城市	盐城市	许可项目：各类工程建设活动；林木种子生产经营；建设工程设计；建筑劳务分包；施工专业作业（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：物业管理；专业保洁、清洗、消毒服务；市场营销策划；房地产经纪；广告设计、制作、代理；建筑材料批发；花卉种植；草种植；非主要农作物种子生产；农业园艺服务；园艺产品种植；工程管理服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；劳务服务（不含劳务派遣）；家政服务；建筑物清洁服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；礼仪服务；组织文化艺术交流活动（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依法自主开展经营活动）	100
江苏大纵湖炬通温泉度假村有限公司	盐城市	盐城市	温泉旅游项目开发，餐饮管理服务，生态农业观光服务。（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）	100

江苏晨都建设有限公司	盐城市	盐城市	房屋建筑工程、市政公用工程、园林景观工程、园林古建筑工程、绿化工程、水利水电工程、公路工程、公路路面工程、公路路基工程、铁路工程、地基与基础工程、土石方工程、建筑装修装饰工程、建筑幕墙工程、钢结构工程、高耸构筑物工程、电梯安装工程、消防设施工程、建筑防水工程、防腐保温工程、金属门窗工程、建筑机电安装工程、爆破与拆除工程、建筑智能化工程、电信工程、电子工程、隧道工程、航道工程、水利水电机电安装工程、河湖整治工程、管道工程、体育场地设施工程施工；建筑劳务分包。（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）	100
盐城盐龙湖创业投资有限公司	盐城市	盐城市	创业投资，企业管理策划，实业投资，对外投资，资产管理，非证券类业务投资的管理咨询，文化产业项目的投资与管理，经营授权范围内的国有资产、基础设施投资、建设、管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100
江苏绿锦农业发展有限公司	盐城市	盐城市	农业基础设施开发，基础设施投资建设管理，谷物种植及技术研发、推广，农产品（除种子）、化肥、农膜销售，水产养殖，河道疏浚，园林绿化工程施工；水果、蔬菜、花卉、林木种植、销售，水产品批发、零售；房地产开发经营；自有房屋租赁。（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）	100
盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	盐城市	盐城市	园林绿化工程、园林古建筑工程、园林景观工程、市政公用工程、土石方工程设计与施工，花草、树木种植及销售，花木养护，花木出租，花木批发及零售。（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）一般项目：水果种植；新鲜水果批发；新鲜水果零售；蔬菜、水果和坚果加工；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；小微型客车租赁经营服务；运输设备租赁服务；机械设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）（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）	100
盐城弘文物业有限公司	盐城市	盐城市	物业管理服务；城市生活垃圾清理、收集；道路保洁；河道保洁；绿化养护服务；家政服务；下水道清淤；建筑劳务分包；土石方工程施工；建材销售；建筑装修装饰设计、施工；畜禽粪污收集处理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100
盐城市凤凰园科技发展有限公司	盐城市	盐城市	IT 软件开发与技术咨询，实业投资，投资咨询，建筑工程，环保环卫工程领域内的设计、施工，环保、环卫设备的研究、销售、安装、调试、技术服务，室内装璜，市政工程，园林绿化设计、施工及技术服务。（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）	100

盐城永安科技有限公司	盐城市	盐城市	新能源技术研发, 建材、钢材、混凝土、金属材料、大理石、花岗岩、五金产品、电子产品、电气设备、通用设备、塑料制品、日用品(除电动三轮车)、仪器仪表、阀门、化工产品(除农药及其它危险化学品)、纺织品、床上用品、家用电器、装潢材料(除危险化学品)销售。(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)	100
盐城景泽地产置业有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发与经营, 物业管理服务, 园林绿化工程、市政公用工程施工, 小区绿化养护。(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)	100
盐城龙湖污水处理有限公司	盐城市	盐城市	污水处理工程、环保工程施工, 污水处理技术研发。(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)	100
盐城市盐都区龙冈水务有限公司	盐城市	盐城市	为盐城市汇津水务有限公司供应生活饮用水, 自来水配件销售, 自来水管道的维修, 水利工程、供水管道工程、排水管道工程、市政公用工程施工。(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)	51.72
徐州中国矿业大学大学科技园(盐都)有限公司	盐城市	盐城市	科技园区管理服务, 高新技术项目的开发、转让及技术服务, 科技项目开发、销售、租赁, 非学历职业技能培训。(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)	51
江苏新开达置业有限公司	盐城市	盐城市	普通房地产开发经营。(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)	62
盐城市盐都台创园旅游开发有限公司	盐城市	盐城市	旅游项目开发(不含房地产开发)、管理, 特色蔬菜种植及销售, 水产品养殖及销售, 创意旅游产品设计、销售, 旅游项目策划, 会务服务, 大型活动组织、策划、宣传、推广, 非学历职业技能培训, 建材、金属材料、农业机械、办公用品销售。(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)	100
盐城台洋园林绿化管理有限公司	盐城市	盐城市	园林绿化工程、园林古建筑工程、园林景观工程、市政公用工程、土石方工程设计与施工, 花、草、树木种植、销售、病虫害防治, 花木养护, 花木出租、花木批发及零售。(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)	100
			许可项目: 房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包; 住宅室内装饰装修; 建设工程设计(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: 农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营; 休闲观光活动; 健身休闲活动(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)	

盐城大纵湖柳堡文化传播有限公司	盐城市	盐城市	一般项目:组织文化艺术交流活动;文化娱乐经纪人服务;市场营销策划;企业形象策划;体育赛事策划;组织体育表演活动;咨询策划服务;项目策划与公关服务;礼仪服务;广告制作;广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位);鞋帽批发;劳动保护用品销售;特种劳动防护用品销售;鞋帽零售;电影摄制服务;文具用品批发;婚庆礼仪服务;体育竞赛组织;工艺美术品及收藏品批发(象牙及其制品除外);工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外);互联网销售(除销售需要许可的商品);珠宝首饰批发;珠宝首饰零售;办公用品销售;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);会议及展览服务;日用品销售;旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务;办公设备销售;办公设备耗材销售;办公设备租赁服务;机械设备租赁;专业保洁、清洗、消毒服务;文具用品零售;广告设计、代理(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)	100
射阳县龙翔农产品有限公司	盐城市	盐城市	菊花种植;菊花、其他农产品购销(国家有专项规定的除外)。(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)	99
盐城市盐都区龙韵新城物业管理有限公司	盐城市	盐城市	许可项目:建设工程设计;各类工程建设活动;公路管理与养护(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:物业管理;专业保洁、清洗、消毒服务;建筑物清洁服务;住宅水电安装维护服务;园林绿化工程施工;城市绿化管理;花卉绿植租借与代管理;花卉种植;园艺产品种植;树木种植经营(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)	100

(六) 经营模式

盐城城镇化作为盐都区主要的基础设施建设主体,从事盐都区范围内的基础设施建设和土地开发整理业务,同时经营粮食销售业务。2021年,公司营业收入保持增长,仍主要来源于基础设施建设、土地开发整理和粮食销售业务。同期,公司毛利润和毛利率略有波动。2021年,公司营业收入合计18.32亿元,毛利率为13.07%。

2018年-2021年公司营业收入情况(单位:亿元、%)

类别	2018年		2019年		2020年		2021年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比

基础设施建设	1.9	14.12	2.57	16.94	2.83	16.46	5.04	27.51
土地开发整理	4.13	30.79	5.54	36.59	4.30	25.03	3.66	19.98
粮食销售	4.98	37.13	5.08	33.53	7.50	43.61	7.21	39.36
其他业务	2.41	17.96	1.96	12.94	2.56	14.90	2.41	13.16
合计	13.42	100.00	15.15	100.00	17.19	100.00	18.32	100.00

2018年-2021年公司毛利润及毛利率情况（单位：亿元、%）

类别	2018年		2019年		2020年		2021年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设	0.44	23.45	0.56	21.64	0.60	21.25	1.07	21.23
土地开发整理	0.46	11.24	0.80	14.39	1.28	29.80	0.06	1.64
粮食销售	0.23	4.56	0.40	7.88	0.52	6.91	0.52	7.21
其他业务	0.84	34.74	0.86	43.65	0.92	35.83	0.89	36.93
合计	1.97	14.70	2.61	17.22	3.32	19.31	2.39	13.07

（二）公司主营业务情况

1、基础设施建设业务

公司承担了盐都区范围内的基础设施项目建设，仍具有很强的区域专营性。其中，公司本部采用自建自营模式建设基础设施项目，二级子公司双新建设、兴冈建设、盐都城建投和蟒蛇河旅开采用委托代建模式建设盐都区中心城区及大纵湖镇、大冈镇、秦南镇等乡镇范围内的安置房、供水及污水处理、市政道路及改造等基础设施项目。

委托代建模式下，根据子公司与盐都区财政局签订的《委托代建框架合同》，公司自筹资金进行项目建设，盐都区财政局每年根据工程完工进度，按经审计的项目建设成本加成20~25%的收益与公司进行结算，公司据此确认基础设施建设收入并结转成本。项目回款方面，盐都区财政局根据资金安排支付公司项目工程款。此外，公司本部采用自建模式进行项目建设，未来将通过出租和出售等自营方式获取收益。跟踪期内，公司业务模式未发生变化。

2021年，公司确认基础设施建设收入5.04亿元，同比2020年增长78.09%，毛利率27.51%，同比上涨。

2、土地开发整理业务

受盐都区政府委托，公司土地开发整理业务主要由子公司华都城乡承接，区域专营性仍很强。华都城乡负责对盐都区内工矿废地、农村闲置建设用地等实施

复垦整理并参与农村宅基地有偿退出工作，具体内容包括征收整理盐都区内 14 个砖瓦厂并对 5000 户农村宅基地实行有偿退出。

根据《盐城市盐都区人民政府关于开展农村宅基地有偿退出工作的实施意见》（都政发【2017】86 号）和《盐都区土地开发整理工作实施方案》（都政办发【2017】78 号），盐都区计划 2018 至 2020 年，每年退出农民宅基地 1500 户左右、宅基地面积 1000 亩左右，并通过土地开发整理形成新增建设用地指标 5210 亩。

业务模式方面，根据盐城市国土资源局盐都分局与华都城乡签订的《土地开发整理合同》，工矿企业和农村宅基地拆除补偿费先由华都城乡负责筹集、兑付，待完成有偿退出后，华都城乡自筹资金对农村宅基地及工矿废地的地上建筑物进行拆除、土地平整及复垦等工作，每季度公司根据完工土地面积及 28 万元/亩的固定金额确认收入和结转成本。每年末，待复垦的耕地经省市国土部门验收合格后，盐城市盐都区土地开发整理中心根据华都城乡当年完工土地面积，按照 28 万元/亩的固定金额支付华都城乡结算款，该结算价格包含复垦人工费、机械费、工矿企业和宅基地的拆除补偿费等。

2020 年公司完成开发整理的土地面积 2082.98 亩，其中，宅基地 1314.64 亩，工矿 768.34 亩。2021 年，公司计划拟退出农民宅基地 2000 户左右，拟整理的土地约为 1000 亩。公司土地整理业务易受政府规划和政策等因素影响，未来收入规模具有一定的不稳定性。2021 年公司实现土地开发整理收入 3.66 亿元，毛利率 19.98%，有所下降。

3、粮食销售

公司粮食销售业务由二级子公司盐粮控股负责，主要包括粮食收储、轮换、加工和销售等工作。盐粮控股为区级地方粮食集团，承担地方储备粮收储及轮换职能，同时也自营商品粮销售。盐粮控股仓储能力约 35 万吨，主要经营的产品为小麦和水稻；收购对象主要为种粮大户和农民，销售对象主要包括江苏泰兴曲霞面粉有限公司、广东远良食品有限公司、盐城市竹海园林绿化有限公司、盐城市贵航家庭农场有限公司和江苏南顺食品有限公司等企业单位。

地方储备粮收储及轮换方面，盐粮控股每年根据地方储备粮食管理机构下达的指标收储粮食，16 个收储库点执行国家粮食收购政策，收购价格参照国家政

策粮收购价格；轮换时，盐粮控股按照市场价对外销售。自营商品粮方面，盐粮控股按照市场价格进行收购及销售，2020年公司自营商品粮销量为17.59万吨，约占当年粮食销量的75.2%。2021年，公司实现粮食销售收入7.21亿元，同比略有下降；毛利率39.36%，同比略有下降。

4、其他业务

公司其他业务主要为苗木销售和酒店运营等业务。公司苗木销售业务仍由二级子公司权润建设和三级子公司盐城富盈农村资源开发有限公司负责，公司向农户收购苗木等绿化植被，自行培育后再销售给各乡镇及单位。2021年，公司苗木业务收入为0.50亿元，毛利率16.16%。

公司酒店运营业务仍由二级子公司驿都酒店负责，驿都酒店由公司委托南京金陵酒店管理公司经营管理。酒店楼高22层，拥有346间客房，800平方米宴会大厅、9间会议室组成的国际会议中心和14个餐厅，装备完善的健身中心及绿化休闲广场等服务设施。2021年，公司酒店运营业务收入为0.51亿元，毛利率72.60%。

5、外部支持

资产划拨方面，2020年盐城市盐都区国有资产管理委员会办公室（以下简称“盐都区国资办”）将盐都建设局、环保局、水务局前期已经投入的污水设备及管网等经营性资产无偿划拨给公司，增加公司资本公积2.93亿元。盐城市盐都区秦南镇人民政府将生物性资产无偿划拨给公司子公司盐城市权润建设投资有限公司，增加公司资本公积0.54亿元。盐城智能终端产业园区开发运营有限公司对盐都城建投的投资款无偿转让给公司，增加公司资本公积2.53亿元。

2022年3月，为进一步深化国有企业改革的战略部署，加快国有经济布局优化和结构调整，支持盐城城镇资源整合，盐城城镇完成对盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司（以下简称“盐龙湖”）、盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司（以下简称“大纵湖”）、盐城市盐都建设投资有限公司（以下简称“盐都建设”）、盐城桃花源旅游开发有限公司（以下简称“桃花源旅游”）等单位的资产重组，具体股权划转情况如下：

序号	转出方	交易方式	受让方	标的资产名称	标的资产类型
1	盐城高新区投资集团有限公司	无偿划转	盐城城镇	盐龙湖	100%股权
2	盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室	无偿划转	盐城城镇	大纵湖	100%股权
3	盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司	无偿划转	江苏润都文化旅游发展集团有限公司	桃园旅游	100%股权
4	盐城市盐都区建筑业协会,盐城市盐都区建筑学会,盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司	无偿划转	盐城城镇	盐都建设	100%股权

债务豁免方面，2020年，盐城市盐都区财政局及有关政府批准，将公司及子公司应付盐城市盐都区财政局及下辖财政所的债务转为资本公积，新增公司资本公积6.03亿元。财政补贴方面，2020年和2021年，公司分别获得财政补贴1.92亿元和2.18亿元；

考虑到未来公司将继续在盐都区基础设施建设等领域中发挥重要作用，预计股东及相关各方仍将对公司提供有力支持。

（七）财务分析

1、财务数据

公司2019-2021年的审计报告由苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具标准无保留意见。2022年半年度的财务数据未经审计。

资产负债表

合并资产负债表（单位：万元）

项目	2019年	2020年	2021年	2022年6月末
流动资产：				
货币资金	208,939.50	317,113.32	385,625.73	608,066.38
交易性金融资产		8,233.18	8,507.08	
应收票据	470.20	140.00	94.31	
应收账款	68,465.95	51,355.47	82,955.91	128,214.42
预付款项	3,540.66	2,331.41	2,951.14	3,669.13
其他应收款(合计)	504,692.35	589,776.61	450,863.23	1,092,326.22
应收利息			34.09	
其他应收款		589,776.61	450,829.14	

存货	257,918.82	450,019.28	850,345.56	1,367,518.14
一年内到期的非流动资产			1,000.00	
其他流动资产	10,253.58	11,131.48	9,850.58	10,958.51
流动资产合计	1,054,281.06	1,430,100.77	1,792,193.54	3,210,752.79
非流动资产：				
可供出售金融资产	8,000.00	8,000.00		
其他权益工具投资			11,000.00	11,000.00
持有至到期投资		1,000.00		
长期股权投资	33,479.15	34,737.61	34,769.56	39,706.56
其他非流动金融资产				
投资性房地产	7,352.10	44,021.95	46,988.18	231,834.26
固定资产(合计)	101,120.57	115,156.59	119,657.94	128,502.47
固定资产		115,156.59	119,657.94	
在建工程(合计)	276,882.19	323,591.02	423,787.99	543,778.34
在建工程		323,591.02	423,787.99	
生产性生物资产				
无形资产	39,072.04	35,546.92	38,013.84	46,844.13
长期待摊费用	41.62	35.55		1,147.93
递延所得税资产	1,783.47	2,035.92	1,663.70	2,181.55
其他非流动资产		13,682.95	16,449.52	132,154.39
非流动资产合计	467,731.14	577,808.51	692,330.73	1,137,149.63
资产总计	1,522,012.20	2,007,909.28	2,484,524.27	4,347,902.42
流动负债：				
短期借款	174,047.89	242,768.74	249,846.00	462,228.42
应付票据	134,122.15	192,517.10	124,000.00	190,600.00
应付账款	56,489.72	13,907.47	14,021.63	10,169.60
预收款项	6,479.12	7,212.07	1,179.48	1,070.85
合同负债			3,800.24	9,117.58
应付职工薪酬	889.05	1,048.28	1,193.46	1,503.29
应交税费	13,984.78	15,888.85	21,645.26	72,404.20
其他应付款(合计)	55,731.69	66,743.61	59,524.66	80,726.63
应付利息		3,361.67	7,219.16	
其他应付款		63,381.94	52,305.50	
一年内到期的非流动负债	79,041.68	146,672.56	292,372.39	297,782.57
其他流动负债			54,831.66	35,050.26
流动负债合计	520,786.08	686,758.68	822,414.78	1,160,653.42
非流动负债：				
长期借款	277,550.00	317,908.86	472,154.00	684,360.00
应付债券		79,422.51	134,609.01	289,646.13
长期应付款(合计)	103,280.00	187,079.08	144,251.99	578,442.14
长期应付款		187,079.08	144,251.99	

递延所得税负债	13,891.01	13,789.76	14,368.49	45,605.49
递延收益-非流动负债	8,421.73	9,080.59	8,920.87	8,728.36
非流动负债合计	403,142.74	607,280.80	774,304.36	1,606,782.12
负债差额(合计平衡项目)	0.01			
负债合计	923,928.83	1,294,039.48	1,596,719.14	2,767,435.53
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积金	319,781.58	440,085.53	597,176.94	1,271,050.42
盈余公积金	1,451.87	1,609.60	2,056.19	2,056.19
未分配利润	49,751.80	70,374.67	86,772.00	99,561.60
归属于母公司所有者权益合计	570,985.25	712,069.80	886,005.13	1,572,668.22
少数股东权益	27,098.13	1,800.00	1,800.00	7,798.67
所有者权益合计	598,083.38	713,869.80	887,805.13	1,580,466.89
负债及股东权益差额(合计平衡项目)	-0.01			
负债和所有者权益总计	1,522,012.20	2,007,909.28	2,484,524.27	4,347,902.42

利润表

合并利润表 (单位: 万元)

项目	2019年	2020年	2021年	2022年6月末
营业总收入	151,521.59	171,889.56	183,178.35	112,521.64
营业收入	151,521.59	171,889.56	183,178.35	112,521.64
营业总成本	146,038.40	163,999.05	186,249.13	118,051.91
营业成本	125,428.70	138,698.54	159,242.66	95,941.95
税金及附加	1,230.16	1,234.23	1,504.23	1,989.49
销售费用	3,935.09	3,829.92	4,752.52	4,577.48
管理费用	10,280.84	12,509.77	14,862.16	10,303.57
财务费用	5,163.61	7,726.58	5,887.56	5,239.41
其中: 利息费用	6,915.18	10,938.16	10,070.74	8,727.92
减: 利息收入	3,003.40	5,000.93	5,587.63	5,651.43
加: 其他收益	15,371.21	19,167.57	21,795.16	19,429.54
投资净收益	254.80	72.88	557.14	5,376.38
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		8.46	31.95	
公允价值变动净收益	370.04	168.60	2,550.90	
资产减值损失	-1,044.68	-1,009.77		
信用减值损失			1,488.87	-909.99
资产处置收益	-0.28	-2,434.31	33.24	
营业利润	20,434.28	23,855.49	23,354.53	18,365.66
加: 营业外收入	1,221.34	47.38	104.88	59.90

减：营业外支出	91.58	99.12	296.45	220.82
利润总额	21,564.04	23,803.75	23,162.96	18,204.75
减：所得税	3,560.99	3,023.15	6,319.04	5,466.64
净利润	18,003.05	20,780.60	16,843.92	12,738.11
持续经营净利润	18,003.05	20,780.60	16,843.92	12,738.11
减：少数股东损益	1,298.13			-51.50
归属于母公司所有者的净利润	16,704.92	20,780.60	16,843.92	12,789.60
综合收益总额	18,003.05	20,780.60	16,843.92	12,738.11
减：归属于少数股东的综合收益总额	1,298.13			-51.50
归属于母公司普通股股东综合收益总额	16,704.92	20,780.60	16,843.92	12,789.60

现金流量表

合并现金流量表（单位：万元）

项目	2019年	2020年	2021年	2022年6月末
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	110,064.78	194,489.30	155,123.71	97,636.79
收到的税费返还		1,454.61	1,992.55	794.99
收到其他与经营活动有关的现金	209,578.69	92,822.76	329,632.35	254,306.75
经营活动现金流入小计	319,643.47	288,766.68	486,748.61	352,738.53
购买商品、接受劳务支付的现金	141,222.77	278,968.49	578,630.65	214,884.07
支付给职工以及为职工支付的现金	5,040.69	12,450.28	15,372.48	11,353.65
支付的各项税费	2,969.62	4,561.54	3,296.34	11,028.41
支付其他与经营活动有关的现金	238,676.89	137,593.72	17,814.29	298,603.66
经营活动现金流出差额(合计平衡项目)	-0.01			
经营活动现金流出小计	387,909.96	433,574.03	615,113.76	535,869.79
经营活动产生的现金流量净额	-68,266.49	-144,807.35	-128,365.15	-183,131.26
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	5,505.00		78.69	94,713.77
取得投资收益收到的现金	1,050.70	64.43	491.09	159.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.13	6,481.15	112.86	0.13
收到其他与投资活动有关的现金			40,981.09	105,103.32
投资活动现金流入小计	6,555.83	6,545.58	41,663.73	199,976.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,283.91	71,626.36	83,960.92	28,060.54
投资支付的现金	41,000.00	10,408.67	3,000.00	2,714.25
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,685.09			
支付其他与投资活动有关的现金				6,764.93

投资活动现金流出小计	89,969.00	82,035.03	86,960.92	37,539.72
投资活动产生的现金流量净额	-83,413.17	-75,489.46	-45,297.20	162,437.14
筹资活动产生的现金流量:				
取得借款收到的现金	385,117.89	719,333.25	795,623.22	591,293.70
收到其他与筹资活动有关的现金		6,588.00		104,525.00
发行债券收到的现金			94,782.50	31,840.00
筹资活动现金流入小计	385,117.89	725,921.25	890,405.72	727,658.70
偿还债务支付的现金	235,496.69	378,823.58	516,624.60	582,946.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	41,743.40	67,933.99	69,389.27	55,809.36
支付其他与筹资活动有关的现金	9,445.00		57,166.66	2,599.47
筹资活动现金流出差额(合计平衡项目)	-0.01			
筹资活动现金流出小计	286,685.08	446,757.57	643,180.53	641,355.28
筹资活动产生的现金流量净额	98,432.81	279,163.68	247,225.19	86,303.43
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	-53,246.85	58,866.87	73,562.84	65,609.31
期初现金及现金等价物余额	110,614.20	57,367.35	116,234.22	189,797.07
期末现金及现金等价物余额	57,367.35	116,234.22	189,797.07	255,406.38

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2019-2022年6月末,公司的所有者权益持续增长。截至2022年6月末,所有者权益由实收资本(12.65%)、未分配利润(6.30%)、资本公积(80.42%)、少数股东权益(0.49%)和盈余公积(0.13%)构成,权益结构稳定。

2019-2022年6月末公司的所有者权益情况(单位:万元、%)

项目	2019年		2020年		2021年		2022年6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或股本)	200,000.00	33.44%	200,000.00	28.02%	200,000.00	22.53%	200,000.00	12.65%
资本公积金	319,781.58	53.47%	440,085.53	61.65%	597,176.94	67.26%	1,271,050.42	80.42%
盈余公积金	1,451.87	0.24%	1,609.60	0.23%	2,056.19	0.23%	2,056.19	0.13%
未分配利润	49,751.80	8.32%	70,374.67	9.86%	86,772.00	9.77%	99,561.60	6.30%
少数股东权益	27,098.13	4.53%	1,800.00	0.25%	1,800.00	0.20%	7,798.67	0.49%
所有者权益合计	598,083.38	100.00%	713,869.80	100.00%	887,805.13	100.00%	1,580,466.89	100.00%

(2) 资产结构及主要科目分析

2019-2022年6月末，公司总资产分别为152.20亿元、200.79亿元、248.45亿元和434.79亿元，资产规模近年来稳定增长。截至2022年6月末，公司总资产较年初大幅增加186.34亿元，增长75.00%。截至2022年6月末，公司流动资产为321.08亿元，占总资产的73.85%，非流动资产为113.79亿元，占总资产26.15%。公司资产规模发福增加的原因主要系公司新增纳入合并范围内的子公司所致。

2019-2022年6月末，公司的流动资产余额分别为105.43亿元、143.01亿元、179.22亿元和321.08，占总资产的比重分别为69.27%、71.22%、72.13%和73.85%，总体保持稳定，资产结构较为合理。

从具体构成上来看，盐城城镇化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，截至2022年6月末上述科目合计占总资产的比70.56%。

2019-2022年6月末公司的资产构成情况（单位：万元、%）

项目	2019年		2020年		2021年		2022年6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	208,939.50	13.73%	317,113.32	15.79%	385,625.73	15.52%	608,066.38	13.99%
交易性金融资产			8,233.18	0.41%	8,507.08	0.34%		
应收票据	470.20	0.03%	140.00	0.01%	94.31	0.00%		
应收账款	68,465.95	4.50%	51,355.47	2.56%	82,955.91	3.34%	128,214.42	2.95%
预付款项	3,540.66	0.23%	2,331.41	0.12%	2,951.14	0.12%	3,669.13	0.08%
其他应收款(合计)	504,692.35	33.16%	589,776.61	29.37%	450,863.23	18.15%	1,092,326.22	25.12%
应收利息					34.09	0.00%		
其他应收款			589,776.61	29.37%	450,829.14	18.15%		
存货	257,918.82	16.95%	450,019.28	22.41%	850,345.56	34.23%	1,367,518.14	31.45%
一年内到期的非流动资产					1,000.00	0.04%		
其他流动资产	10,253.58	0.67%	11,131.48	0.55%	9,850.58	0.40%	10,958.51	0.25%
流动资产合计	1,054,281.06	69.27%	1,430,100.77	71.22%	1,792,193.54	72.13%	3,210,752.79	73.85%
非流动资产：								
可供出售金融资产	8,000.00	0.53%	8,000.00	0.40%				
其他权益工具投资					11,000.00	0.44%	11,000.00	0.25%
持有至到期投资			1,000.00	0.05%				
长期股权投资	33,479.15	2.20%	34,737.61	1.73%	34,769.56	1.40%	39,706.56	0.91%
其他非流动金融资产								
投资性房地产	7,352.10	0.48%	44,021.95	2.19%	46,988.18	1.89%	231,834.26	5.33%
固定资产(合计)	101,120.57	6.64%	115,156.59	5.74%	119,657.94	4.82%	128,502.47	2.96%

固定资产			115,156.59	5.74%	119,657.94	4.82%		
在建工程(合计)	276,882.19	18.19%	323,591.02	16.12%	423,787.99	17.06%	543,778.34	12.51%
在建工程			323,591.02	16.12%	423,787.99	17.06%		
生产性生物资产								
无形资产	39,072.04	2.57%	35,546.92	1.77%	38,013.84	1.53%	46,844.13	1.08%
长期待摊费用	41.62	0.00%	35.55	0.00%			1,147.93	0.03%
递延所得税资产	1,783.47	0.12%	2,035.92	0.10%	1,663.70	0.07%	2,181.55	0.05%
其他非流动资产			13,682.95	0.68%	16,449.52	0.66%	132,154.39	3.04%
非流动资产合计	467,731.14	30.73%	577,808.51	28.78%	692,330.73	27.87%	1,137,149.63	26.15%
资产总计	1,522,012.20	100.00%	2,007,909.28	100.00%	2,484,524.27	100.00%	4,347,902.42	100.00%

1. 货币资金

2019-2022年6月末,公司货币资金余额分别为20.89亿、31.71亿元、38.56亿元和60.81亿元,占资产总计的比重分别为13.73%、15.79%、15.52%和13.99%。2022年6月末,公司货币资金同比上年末增加22.24亿元,增长57.68%。截至2022年6月末,公司货币资金构成分别为为库存现金16.28万元、银行存款25.54亿元和其他货币资金35.27亿元。

2021年末公司货币资金明细表(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
库存现金	162,753.71	109,710.16
银行存款	2,553,899,691.06	1,897,860,944.18
其他货币资金[注]	3,526,601,354.81	1,958,286,600.63
合计	6,080,663,799.58	3,856,257,254.97

注:2022年6月30日其他货币资金系银行承兑汇票保证金151,000,000.00元、用于担保的定期存款或通知存款1,928,700,000.00元、银行承兑汇票质押定期存款645,000,000.00元、存单质押借款626,900,000.00元、商业承兑汇票保贴质押定期存款175,000,000.00元、微信及支付宝1,354.81元。

2. 应收账款

2019-2022年6月末,公司应收账款余额分别为6.85亿元、5.14亿元、8.30亿元和12.82亿元,占资产总计的比重分别为4.50%、2.56%、3.34%和2.95%。2021年末,公司应收账款余额较年初增长61.48%,2022年6月末,公司应收账款同比上年增加54.56%。截至2022年6月末,公司应收账款主要是1年以内到

期的 11.05 亿元，主要应收账款为盐城高新区投资集团有限公司 8.42 亿元，占应收账款期末余额合计数的比例为 64.05%。

2022 年 6 月末公司应收账款账龄分别明细表（单位：元）

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,104,794,021.07	586,877,237.77
1~2 年	180,980,812.42	221,221,178.17
2~3 年	722,877.19	21,785,449.29
3 年以上	27,348,274.23	26,409,493.12
合计	1,313,845,984.91	856,293,358.35

2022 年 6 月末公司应收账款期末余额前五名（单位：元）

债务人名称	期末余额	占应收账款期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备金额
盐城高新区投资集团有限公司	841,562,908.59	64.05	1,293,615.81
盐城市盐都区城市建设发展有限公司	200,094,928.68	15.23	
盐城市盐都区财政局	73,564,338.70	5.60	
盐城勤富贸易有限公司	67,621,763.80	5.15	
江苏新金威麦芽集团有限公司	25,064,441.36	1.91	25,064,441.36
合计	1,207,908,381.13	91.94	26,358,057.17

3. 存货

2019-2022 年 6 月末，公司存货分别为 25.79 亿元、45.00 亿元、85.03 亿元和 136.75 亿元，占资产总计的比重分别为 16.95%、22.41%、34.23%和 31.45%。2022 年 6 月末，公司存货同比上年末增加 51.72 亿元，增长 60.82%。截至 2022 年 6 月末，公司存货构成主要是工程施工 69.46 亿元和开发成本 62.93 亿元。

2022 年 6 月末公司存货明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
工程施工	6,945,872,926.54	3,888,637,106.60
原材料	5,158,909.74	2,441,547.61
库存商品	271,075,177.17	256,585,867.75
消耗性生物资产	62,137,698.31	198,917,503.21
开发成本	6,293,045,597.86	4,094,968,536.40

开发土地	97,891,060.00	61,905,060.00
合计	13,675,181,369.62	8,503,455,621.57

4. 其他应收款

2019-2022年6月末,公司其他应收款分别为50.47亿元、58.98亿元、45.09亿元和109.23亿元,占资产总计的比重分别为33.16%、29.37%、18.15%和25.12%。2022年6月末,公司其他应收款较上年末增加64.15亿元,增长142.27%。截至2022年6月末,公司其他应收款账龄构成分别为1年以内的66.50亿元、1-2年的21.69亿元、2-3年的7.63亿元和3年以上的13.97亿元。公司其他应收款主要是企业往来款。

2022年6月末公司其他应收款账龄明细表(单位:元)

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内	6,649,610,014.98	4,076,789,183.94
1~2年	2,169,173,783.09	391,856,297.89
2~3年	762,547,988.71	46,981,523.32
3年以上	1,397,490,494.42	32,478,077.06
合计	10,978,822,281.20	4,548,105,082.21

2022年6月末其他应收款性质分类表(单位:元)

账龄	期末账面余额	期初账面余额
保证金	134,560,900.00	49,168,900.00
往来款	10,844,261,381.20	4,498,936,182.21
合计	10,978,822,281.20	4,548,105,082.21

2022年6月末公司其他应收款期末余额前五名(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(%)
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	往来款	2,148,873,800.83	19.57
盐城华都森林公园有限公司	往来款	1,428,534,964.07	13.01
盐城市兴湖开发有限公司	往来款	996,349,171.69	9.08
盐城市盐都区盐龙湖生态风景保护区管理委员会	往来款	830,875,800.00	7.57
盐城市盐都交通建设发展有限公司	往来款	741,899,075.00	6.76
合计	/	6,146,532,811.59	55.99

5、固定资产

2019-2022年6月末，公司固定资产分别为10.11亿元、11.52亿元、11.97亿元和12.85亿元，占资产总计的比重为6.64%、5.74%、4.82%和2.96%。2022年6月末，公司固定资产构成主要是房屋及建筑物12.21亿元。

2022年6月末公司固定资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物	1,221,498,229.69	1,160,798,386.40
机器设备	28,739,651.85	23,512,434.75
运输设备	8,739,013.99	800,620.73
电子设备	7,024,507.41	3,173,814.68
其他设备	19,023,309.76	8,294,150.15
合计	1,285,024,712.70	1,196,579,406.71

6、在建工程

2019-2022年6月末，公司在建工程余额分别为27.69亿元、32.36亿元、42.38亿元和54.38亿元，占资产总计的比重为18.19%、16.12%、17.06%和12.51%。2022年6月末，公司在建工程较上年末增加12.00亿元，增长28.31%。

2022年6月末公司在建工程明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
在建工程	5,437,783,414.66	4,237,879,893.15
工程物资		
合计	5,437,783,414.66	4,237,879,893.15

2022年6月末公司在建工程具体明细情况表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
老年社会福利院二期	376,692,937.50	342,561,697.33
老年社会福利院一期	373,001,096.25	330,567,631.86
全民创业园		321,562,777.41
农家乐项目		405,647,188.95
呈祥公寓		22,491,114.83
供水管网及水处理工程	736,944,520.48	1,892,058,254.79
粮仓建设改造工程	61,037,566.62	23,657,091.32
草房子项目	447,861,802.37	371,312,021.68
其他零星项目	25,156,579.38	59,800,954.65
城投商务大厦	207,395,148.72	113,115,014.43
驿都酒店改造工程	357,819,329.20	355,106,145.90
三胡故里项目	122,199,423.11	
桃花源项目	440,827,962.17	

大纵湖风景区	2,288,847,048.86	
合计	5,437,783,414.66	4,237,879,893.15

6、其他非流动资产

2019-2022年6月末，公司其他非流动资产余额分别为0亿元、1.37亿元、1.64亿元和3.04亿元，占资产总计的比重为18.19%、16.12%、17.06%和13.69%。

2022年6月末公司其他非流动资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
盐城市优抚招待所-房屋产权	3,508,300.00	3,058,300.00
盐城市福利综合厂-房屋产权	650,000.00	650,000.00
富力科创办公园区定制车位定制物业	160,786,925.00	160,786,925.00
上海电气研砿（盐城）建筑科技有限公司股权投资款	27,142,535.94	
盐城市盐都区净水有限公司管网处置款	388,706,500.00	
滨湖家园车库	16,656,884.25	
滨湖农贸菜场	6,807,504.00	
水汇鑫城	978,170.00	
湖面使用权	716,307,044.45	
合计	1,321,543,863.64	164,495,225.00

(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，债务余额逐年上升。2019-2022年6月末，盐城城镇化的负债总额分别为92.39亿元、129.40亿元、159.67亿元和276.74亿元。从负债结构来看，流动负债占总负债的比重分别为56.37%、53.07%、51.51%和41.94%。流动负债主要由短期借款、应付票据和一年内到期的非流动负债构成。2019-2022年6月末，公司非流动负债占总负债的比重分别为43.63%、46.93%、48.49%和58.06%，非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。总体来看，公司负债结构比较均衡。

2019-2022年6月末公司的负债构成情况（单位：万元、%）

项目	2019年		2020年		2021年		2022年6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	174,047.89	18.84%	242,768.74	18.76%	249,846.00	15.65%	462,228.42	16.70%
应付票据	134,122.15	14.52%	192,517.10	14.88%	124,000.00	7.77%	190,600.00	6.89%
应付账款	56,489.72	6.11%	13,907.47	1.07%	14,021.63	0.88%	10,169.60	0.37%

预收款项	6,479.12	0.70%	7,212.07	0.56%	1,179.48	0.07%	1,070.85	0.04%
合同负债					3,800.24	0.24%	9,117.58	0.33%
应付职工薪酬	889.05	0.10%	1,048.28	0.08%	1,193.46	0.07%	1,503.29	0.05%
应交税费	13,984.78	1.51%	15,888.85	1.23%	21,645.26	1.36%	72,404.20	2.62%
其他应付款(合计)	55,731.69	6.03%	66,743.61	5.16%	59,524.66	3.73%	80,726.63	2.92%
应付利息			3,361.67	0.26%	7,219.16	0.45%		
其他应付款			63,381.94	4.90%	52,305.50	3.28%		
一年内到期的非流动负债	79,041.68	8.55%	146,672.56	11.33%	292,372.39	18.31%	297,782.57	10.76%
其他流动负债					54,831.66	3.43%	35,050.26	1.27%
流动负债合计	520,786.08	56.37%	686,758.68	53.07%	822,414.78	51.51%	1,160,653.42	41.94%
非流动负债:								
长期借款	277,550.00	30.04%	317,908.86	24.57%	472,154.00	29.57%	684,360.00	24.73%
应付债券			79,422.51	6.14%	134,609.01	8.43%	289,646.13	10.47%
长期应付款(合计)	103,280.00	11.18%	187,079.08	14.46%	144,251.99	9.03%	578,442.14	20.90%
长期应付款			187,079.08	14.46%	144,251.99	9.03%		
递延所得税负债	13,891.01	1.50%	13,789.76	1.07%	14,368.49	0.90%	45,605.49	1.65%
递延收益-非流动负债	8,421.73	0.91%	9,080.59	0.70%	8,920.87	0.56%	8,728.36	0.32%
非流动负债合计	403,142.74	43.63%	607,280.80	46.93%	774,304.36	48.49%	1,606,782.12	58.06%
负债差额(合计平衡项目)	0.01	0.00%						
负债合计	923,928.83	100.00%	1,294,039.48	100.00%	1,596,719.14	100.00%	2,767,435.53	100.00%

1、短期借款

2019-2022年6月末短期借款余额分别为17.40亿元、24.28亿元、24.98亿元和46.22亿元,占负债总计的比重分别为18.84%、18.76%、15.65%和16.70%。2022年6月末,公司短期借款同比上年增加21.24亿元,增长85.01%。截至2022年6月末,公司短期借款构成分别为质押借款16.50亿元、抵押借款2.32亿元、保证借款24.84亿元和信用借款2.57亿元。

2022年6月末公司短期借款明细表(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,649,530,000.00	606,400,000.00
抵押借款	231,500,000.00	30,000,000.00
保证借款	2,484,304,664.00	1,704,000,000.00
信用借款	256,949,570.00	158,060,000.00
合计	4,622,284,234.00	2,498,460,000.00

2. 应付票据

2019-2022年6月末公司应付票据余额分别为13.41亿元、19.25亿元、12.40亿元和19.06亿元，占负债总计的比重分别为14.52%、14.88%、7.77%和6.89%。2022年6月末，公司应付票据较上年末增加6.66亿元，增长53.71%。截至2022年6月末，公司应付票据构成分别为银行承兑汇票16.01亿元和商业承兑汇票。

2022年6月末公司应付票据明细表（单位：元）

票据类别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	1,601,000,000.00	1,072,000,000.00
商业承兑汇票	305,000,000.00	168,000,000.00
合计	1,906,000,000.00	1,240,000,000.00

3. 应付账款

2019-2022年6月末应付账款余额分别为5.65亿元、1.39亿元、1.40亿元和1.02亿元，占负债总计的比重分别6.11%、1.07%、0.88%和6.89%。2022年6月末，公司应付账款构成分别为货款0.38亿元和工程款0.63亿元。

2022年6月末公司应付账款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
货款	38,428,677.68	83,013,340.45
工程款	63,267,345.92	57,202,940.07
合计	101,696,023.60	140,216,280.52

4. 其他应付款

2019-2022年6月末其他应付款余额分别为5.57亿元、6.67亿元、5.95亿元和8.07亿元，其他应付款占负债总计的比重分别6.03%、5.16%、3.73%和2.92%。2022年6月末，公司其他应付款构成分别为应付利息1.36亿元和其他应付款6.72亿元。应付利息中，分别为企业债券利息0.91亿元和定向融资利息0.45亿元，其他应付款中主要是公司往来款。

2022年6月末公司其他应付款明细表（单位：元）

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应付利息	135,539,828.66	72,191,600.24

应付股利		
其他应付款	671,726,496.97	523,055,015.61
合计	807,266,325.63	595,246,615.85

(2) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	90,684,311.25	72,191,600.24
定向融资利息	44,855,517.41	
合计	135,539,828.66	72,191,600.24

(3) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	634,586,227.13	485,868,724.83
保证金	36,592,103.37	36,770,897.48
社保公积金	467,293.77	255,749.24
押金	80,872.70	159,644.06
合计	671,726,496.97	523,055,015.61

5. 一年内到期的非流动负债

2019-2022年6月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为7.90亿元、14.67亿元、29.24亿元和29.78亿元，占负债总计的比重分别为8.55%、11.33%、18.31%和2.92%。2022年6月末，公司一年内到期的非流动负债构成分别为一年内到期的长期借款4.39亿元、一年内到期的应付债券14.26亿元和一年内到期的长期应付款11.13亿元。

2022年6月末公司一年内到期非流动负债明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	438,760,400.00	654,513,600.00
一年内到期的应付债券	1,426,472,601.04	398,987,379.10
一年内到期的长期应付款	1,112,592,685.38	1,870,222,937.44
合计	2,977,825,686.42	2,923,723,916.54

6. 长期借款

2019-2022年6月末公司长期借款余额分别为27.76亿元、31.79亿元、47.22亿元和68.44亿元，占负债总计的比重分别为30.04%、24.57%、29.57%和24.73%。2022年6月末，公司长期借款同比增加21.22亿元，增长44.94%。截至2022年6月末，公司长期借款构成分别为保证借款38.69亿元、质押借款6.03亿元、抵

押借款 18.24 亿元、信用借款 2.34 亿元、保证+抵押借款 6.13 亿元和保证+质押+抵押借款 1.39 亿元。

2022 年 6 月末公司长期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
保证借款	3,869,430,400.00	3,565,053,600.00
质押借款	603,000,000.00	
抵押借款	1,823,890,000.00	76,000,000.00
信用借款	234,230,000.00	
保证+抵押	612,810,000.00	985,000,000.00
保证+质押		480,000,000.00
保证+质押+抵押	139,000,000.00	270,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	438,760,400.00	654,513,600.00
合计	6,843,600,000.00	4,721,540,000.00

7、应付债券

2020-2022 年 6 月末公司新增应付债券，余额分别为 7.94 亿元、13.46 亿元和 28.96 亿元，占负债总计的比重分别为 6.14%、8.43%和 10.47%。2022 年 6 月末，公司应付债券同比上年增加 15.50 亿元，增长 115.18%。截至 2022 年 6 月末，公司应付债券主要是“20 盐城镇项目 NPB”、“22 盐城城镇 PPN001”、“22 盐城城镇 PPN002”和“22 盐城城镇 PPN001CB”。

2022 年 6 月末公司应付债券明细表（单位：元）

债券名称	期末余额	其中：一年内到期金额	期初余额
20 盐镇 01	399,714,698.08	399,714,698.08	398,987,379.10
20 盐城镇项目 NPB	397,710,358.37	79,234,716.02	397,336,962.95
21 盐镇 01、02	349,526,712.55	349,526,712.55	349,120,770.08
21 盐城城镇 PPN001	299,783,847.50	299,783,847.50	299,632,320.91
21 盐城城镇 PPN002	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
19 盐湖 01	245,060,648.18		245,060,648.18
20 盐湖 01	293,145,111.93		293,145,111.93
21 盐湖 01	694,817,116.19		694,817,116.19
21 盐湖 02	297,669,564.18		297,669,564.18
22 盐城城镇 PPN001	398,908,959.43	-381,108.81	
22 盐城城镇 PPN002	348,393,558.86	-856,642.69	
22 盐城城镇 PPN001CB	298,203,323.62	-549,621.61	
合计	4,322,933,898.89	1,426,472,601.04	3,275,769,873.52

8、长期应付款

2019-2022年6月末公司长期应付款余额分别为10.33亿元、18.71亿元、14.43亿元和57.84亿元，占负债总计的比重分别11.18%、14.46%、9.03%和20.90%。2022年6月末公司长期应付款较上年末增加43.42亿元，增长300.99%。截至2022年6月末，公司长期应付款主要是融资租赁款和信托借款。

2022年6月末公司长期应付款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
江苏省国际信托有限责任公司		300,000,000.00
紫金信托有限责任公司	300,000,000.00	450,000,000.00
国通信托有限责任公司		
五矿国际信托有限公司	170,000,000.00	250,000,000.00
2019年一期债权融资计划		170,000,000.00
苏州信托有限公司	99,290,000.00	59,900,000.00
浙江稠州金融租赁有限公司	78,077,614.83	102,710,872.96
盐城国盛融资租赁有限公司	206,043,560.07	206,043,560.07
广州越秀融资租赁有限公司		
安徽国元信托有限责任公司		150,000,000.00
国投泰康信托有限公司		
苏州市姑苏区鑫鑫农村小额贷款股份有限公司		20,000,000.00
21年债权融资计划	300,000,000.00	300,000,000.00
21苏盐城城化(乡村振兴)债权融资计划	300,000,000.00	200,000,000.00
芯鑫融资租赁有限责任公司	205,111,317.96	253,167,409.69
上海越秀融资租赁有限公司	69,104,630.54	84,552,315.27
远东国际融资租赁有限公司	167,018,807.36	77,768,647.71
北京金融资产交易所有限公司	180,000,000.00	200,000,000.00
建信理财有限责任公司	250,000,000.00	250,000,000.00
国联信托股份有限公司		150,000,000.00
光大兴陇信托有限责任公司		88,600,000.00
邦银金融租赁股份有限公司	161,787,645.01	
东航国际融资租赁有限公司	21,043,603.08	
光大兴陇信托有限责任公司	300,000,000.00	
国投泰康信托有限公司	270,000,000.00	
海通恒信国际租赁股份有限公司	179,133,792.00	

杭州金投融资租赁有限公司	87,343,250.39	
江苏广电商业保理有限公司	100,000,000.00	
江苏金融租赁股份有限公司	118,107,373.00	
陆家嘴国际信托有限公司	13,000,000.00	
南京通汇融资租赁股份有限公司	67,588,352.19	
南京扬子商业保理有限公司	50,000,000.00	
南京紫金融资租赁有限责任公司	30,490,232.88	
南通国润融资租赁有限公司	70,911,362.71	
苏银金融租赁股份有限公司	88,147,434.00	
苏州高新福瑞融资租赁有限公司	100,000,000.00	
苏州金融租赁有限公司	93,521,989.46	
苏州农发商业保理有限公司	30,000,000.00	
言睿融资租赁（广州）有限公司	298,210,000.00	
中国金谷国际信托有限责任公司	500,000,000.00	
中航信托股份有限公司	100,000,000.00	
中融国际信托有限公司	85,400,000.00	
苏银金融租赁股份有限公司	44,779,112.00	
哈银金融租赁有限责任公司	102,010,673.56	
南京紫金融资租赁有限责任公司	34,029,910.90	
江苏省国际租赁有限公司	16,848,732.95	
广州越秀融资租赁有限公司	27,244,657.97	
定向融资	912,790,000.00	
无锡财通融资租赁有限公司	120,000,000.00	
平安信托有限责任公司	199,980,000.00	
南京银行债权融资计划	200,000,000.00	
浙江国金融资租赁股份有限公司	80,000,000.00	
通州湾融资租赁（江苏）有限公司	70,000,000.00	
减：一年内到期的长期应付款	1,112,592,685.38	1,870,222,937.44
合计	5,784,421,367.48	1,442,519,868.26

(4) 盈利能力分析

盐城城镇化 2019-2022 年 6 月末经营情况（单位：亿元、%）

指标名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 6 月末
------	--------	--------	--------	-------------

毛利率	17.22%	19.31%	13.07%	14.73%
营业利润率	16.41%	18.59%	12.25%	16.32%
总收入	15.15	17.19	18.32	11.25

近年来，公司收入总体规模保持增长，2019-2022年6月末公司实现收入分别为15.15亿元、17.19亿元、18.32亿元和11.25亿元，近年来营业收入呈现上升趋势。公司近年来业务收入不断提升，保持较快增长，2021年收入比上年增长6.57%，截至2022年6月末，完成2021年营业收入的61.41%。

公司作为盐都区主要的基础设施建设主体，主要从事盐都区范围内的基础设施建设和土地开发整理业务，同时经营粮食销售业务。

公司毛利水平仍保持在较高水平，2019-2022年6月末，毛利率分别为17.22%、19.31%、13.07%和14.73%，毛利水平较高显示出较强的盈利能力和市场竞争力。

此外，近年来，公司在业务经营上受到当地政府的大力支持，2019-2021年分别收到补贴收入1.54亿元、1.92亿元和2.17亿元，截至2022年6月末，收到政府补助1.93亿元。

总体来看，公司业务收入保持较快增长，综合盈利能力较强，公司的营业利润率也保持在较高水平，总体盈利能力较好。

(5) 现金流量分析

公司2019-2022年6月末现金流情况（单位：万元）

项目	2019年	2020年	2021年	2022年6月末
经营活动现金流入小计	319,643.47	288,766.68	486,748.61	352,738.53
经营活动现金流出小计	387,909.96	433,574.03	615,113.76	535,869.79
经营活动产生的现金流量净额	-68,266.49	-144,807.35	-128,365.15	-183,131.26
投资活动现金流入小计	6,555.83	6,545.58	41,663.73	199,976.87
投资活动现金流出小计	89,969.00	82,035.03	86,960.92	37,539.72
投资活动产生的现金流量净额	-83,413.17	-75,489.46	-45,297.20	162,437.14
筹资活动现金流入小计	385,117.89	725,921.25	890,405.72	727,658.70
筹资活动现金流出小计	286,685.08	446,757.57	643,180.53	641,355.28
筹资活动产生的现金流量净额	98,432.81	279,163.68	247,225.19	86,303.43

经营活动现金流方面，2019-2022年6月末，公司经营活动产生的现金流净额分别为-6.83亿元、-14.48亿元、-12.84亿元和-1.83亿元，公司经营活动现金流入有所增加，主要为公司基础设施建设等主营业务形成的现金流入，现金收

入比有所提升，主营业务回款能力有所提高；经营活动现金流出大幅增加，主要系公司基础设施建设业务和土地开发整理业务等的投入增加所致。

投资活动现金流方面，2019-2022年6月末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-8.34亿元、-7.55亿元、-4.53亿元和1.62亿元，投资活动现金流方面，公司投资活动现金流入大幅度提升，投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。

筹资活动方面，2019-2022年6月末，公司筹资活动产生的现金流量净额为9.84亿元、27.92亿元、24.72亿元和0.86亿元，随着公司融资规模的扩大，筹资活动现金流入有所增长，主要是公司借款以及发行债券收到的现金，公司筹资活动现金流出主要用于偿还到期债务，资金来源对筹资活动依赖较大。

整体来看，公司为建设项目投入了大量资金，用于保障工程顺利实施，总体现金流规模较大。

(6) 偿债能力分析

2019-2022年6月末公司偿债能力指标

指标名称	2019年	2020年	2021年	2022年6月末
流动比率	2.02	2.08	2.18	2.77
速动比率	1.53	1.43	1.15	1.59
资产负债率	60.70%	64.45%	64.27%	63.65%

2019-2022年6月末，公司流动比率分别为2.02、2.08、2.18和2.77，近年来保持在较高水平，同期速动比率分别为1.53、1.43、1.15和1.59，同样在较高水平，两项指标均维持在高水平，展现出公司良好的短期流动性。

长期偿债能力上来看，2019-2022年6月末，公司的资产负债率分别为60.70%、64.45%、64.27%和63.65%，资产负债率总体波动上升，但都保持在合理水平。

目前公司负债结构较为合理，流动负债与非流动负债占比较为均衡。

(八) 融资及担保情况

(一) 对外融资情况

截至2022年6月末，公司融资余额234.72亿元，其中银行借款120.22亿元，占比51.22%；信托借款17.67亿元，占比7.53%；债券融资43.23亿元，占

比 18.42%；融资租赁 21.98 亿元，占比 9.36%，其他融资 31.62 亿元，占比 13.47%，主要为保理、小额贷款和资管产品融资。公司融资渠道丰富，以银行融资为主，银行融资占比较高，债券、租赁和信托借款为辅，融资成本较低的银行借款和债券占比较高，整体融资成本相对较低。

公司融资类别明细（单位：亿元）

类别	银行	信托	债券	融资租赁	其他融资
金额	120.22	17.67	43.23	21.98	31.62
占比	51.22%	7.53%	18.42%	9.36%	13.47%

2022 年-2025 年及以后到期债务余额（单位：亿元）

时间	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后
金额	26.55	55.41	27.30	85.91

从还款时间来看，公司 2022 年需还款 26.55 亿元，2023 年需还款 55.41 亿元，2024 年需偿还 27.30 亿元，2025 年及以后需还款 85.91 亿元。公司债务主要集中在 2023 年及 2025 年及以后，短期偿债压力可控。截止 2022 年 6 月末，公司货币资金 60.81 亿元，其他应收款 109.23 亿元，流动资产总计 321.08 亿元，足够覆盖短期到期债务。此外，公司综合实力较强，运营和盈利能力强，信誉良好，外部融资渠道多元，也为债务偿还提供了较好保障。

（九）信用评级情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司 2022 年 6 月 24 日出具的评级报告，盐城城镇化主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，YY 等级为 7-。目前存续债券情况如下：

证券简称	证券类别	剩余期限	最新债项评级	票面利率(当期)%	当前余额(亿元)	到期日期
20 盐城镇项目 NPB	一般企业债	4.4274	AA+	7.5000	4.0000	2027-03-04
22 盐镇 01	私募债	2.9178		5.0000	4.0000	2025-08-30
22 盐城城镇 PPN001CB	定向工具	2.7260		5.8900	3.0000	2025-06-21
22 盐城城镇 PPN001	定向工具	2.4603		6.8000	4.0000	2025-03-16
22 盐城城镇 PPN002	定向工具	1.5808		6.2800	3.5000	2024-04-

						29
21 盐城城镇PPN002	定向工具	0.7452		6.8000	3.0000	2023-06-29
21 盐城城镇PPN001	定向工具	0.4438		6.8000	3.0000	2023-03-11
21 盐镇 02	私募债	0.3397	AA+	6.0000	1.5000	2023-02-01
21 盐镇 01	私募债	0.3397	AA+	6.0000	2.0000	2023-02-01

(十) 征信查询及诉讼情况

经查询“中国执行信息公开网”，盐城城镇化无被执行情况。



经中国裁判文书网查询结果显示，盐城城镇化无涉及诉讼情况或原告撤诉处理。

五、担保人 2 分析

（一）公司概况

名称	盐城高新区投资集团有限公司（公募债，AA+）
类型	有限责任公司
住所	江苏省盐城市盐都区振兴路 1 号
法定代表人	徐金根/320902197012061053
统一社会信用代码	913209006945497342
注册/实收资本	300000 万元人民币/300000 万元人民币
成立时间	2009-09-23
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）

（二）历史沿革

盐城高新投于 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。

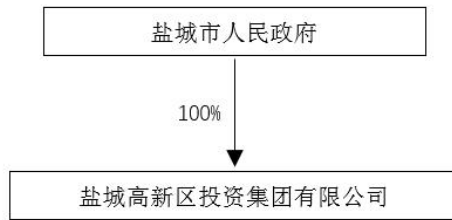
截至到2022年8月末，盐城高新投股东及实际控制人均为盐城市人民政府，公司注册资本为300000万元，法定代表人为徐金根。

2022年，公司盐城高新区投资集团有限公司获中诚信国际信用评级有限责任公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。

（三）股权结构

截至到2022年8月末，盐城高新投股东及实际控制人均为盐城市人民政府，公司注册资本为300000万元，法定代表人为徐金根。

公司的股权结构图如下：



(四) 公司治理与组织架构

1、公司治理

公司按照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规，制订了公司章程，建立了完善的公司治理结构。

(1) 股东

公司不设股东会，由股东依照章程行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派和更换非职工代表出任的董事，指定董事长、副董事长，决定有关董事的报酬事项；
- (3) 委派非职工代表出任的监事，指定监事会主席，决定有关监事的报酬事项；
- (4) 审议批准董事会的报告；
- (5) 审议批准监事会的报告；
- (6) 审议批准公司的年度财务预、决算方案；
- (7) 审议批准公司的利润方案和弥补亏损方案；
- (8) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (9) 对股东向股东以外的人转让出资作出决定；
- (10) 对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算事项作出决定；
- (11) 修改公司章程。

(2) 董事会

公司设董事会，董事会由5人组成。董事会设董事长1名，董事3名，职工董事1名。董事每届任期三年，任期届满，连委派可连任。董事会成员由股东委派或更换，职工董事由职工代表大会选举。董事会行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决议；
- (3) 制订公司的经营方针、经营计划、投资计划及投资方案，报股东批准；
- (4) 制订公司年度财务预、决算方案和清算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 依照法定程序和规定收取国（公）有资产投资收益；
- (8) 对公司的发行债券作出决议，报股东批准；
- (9) 聘任或解聘公司总经理，根据总经理提名，聘任或解聘副总经理和财务负责人，并决定其报酬；
- (10) 拟定公司合并、分立、变更、终止和清算方案，并作出决议，报股东批准；
- (11) 对公司增加或者减少注册资本作出决议，报股东批准；
- (12) 对公司其他重大业务和行政事项作出决议。

(3) 监事会

公司设监事会，监事会由5人组成。其中监事会主席1名，职工代表2名。监事会成员由股东委派，其中职工代表由职工代表大会选举产生。监事会对股东负责，监事的任期每届为3年，监事任期届满，连委派可连任。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司的财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律法规、公司章程或者股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正；
- (4) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(5) 公司章程规定的其他职权。

(4) 总经理

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘，对董事会负责，董事经股东批准可兼任总经理，总经理行使下列职权：

- (1) 主持并负责公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构和设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人和其他高级管理人员；
- (7) 聘任或者解聘应由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权；
- (9) 总经理列席董事会会议；

2、组织架构

担保人设有工程部、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

徐金根先生，1970 年生，江苏盐城人，中共党员，本科学历。历任盐城市郊区新兴镇财政所办事员，财政局办事员，盐城市郊区财政局南洋镇财政所副所

长，盐都县财政局农财股副股长，盐都县财政局农业税征收管理局副局长，盐都区财政局经济建设科科长，盐都区财政局工贸发展科科长，盐都区龙冈镇党委宣传、统战、政法委员，盐都区龙冈镇副镇长，盐都区盐龙街道副主任。现任公司董事长。

刘连宽先生，1974年生，江苏盐城人，中共党员。历任盐都区审计局办事员，盐都区审计局经贸审计科副科长，盐都区审计局综合科副科长，盐都区审计局农业外资审计科科长，盐都区审计局办公室主任，盐都区审计局副局长科员、办公室主任，盐都区审计局总审计师。现任担保人董事、总经理。

（五）主要控股公司

截至2022年6月末，公司拥有全资及控股50家，各控股子公司的简要情况如下表所示（单位：万元人民币）：

序号	企业名称	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	盐城咏恒投资发展有限公司	108,000.00	100
2	盐城捷恒仓储有限公司	5,000.00	100
3	盐城恒茂园林绿化有限公司	2,200.00	100
4	盐城恒远投资发展有限公司	5,000.00	55
5	盐城咏恒物业管理有限公司	2,200.00	100
6	盐城盐高保障房建设有限公司	2,000.00	100
7	盐城藤咏建设有限公司	204,000.00	49.02
8	江苏盐城龙湖文化产业发展有限公司	62,000.00	80.65
9	东麟香港有限公司	62,700.00	100
10	盐城平坦基础设施建设有限公司	65,000.00	100
11	盐城恒茂花木市场管理有限公司	25,000.00	51
12	江苏咏茂置业有限公司	1,000.00	100
13	盐城润冈建设工程有限公司	5,000.00	100
14	盐城市水绿新城建设投资有限公司	180,000.00	100
15	盐城市竹海园林绿化有限公司	3,000.00	100
16	盐城市禾源农业发展有限公司	35,000.00	100
17	江苏盐鹤新城置业有限公司	10000	100
18	盐城市隆瑞双创园工程项目管理有限公司	5000	100
19	江苏龙典置业有限公司	1000	100
20	盐城市盐都区郭猛农贸市场管理有限公司	200.00	100

21	江苏杨侍生态文化旅游发展有限公司	17,800.00	51
22	盐城兴冈建设投资有限公司	150,000.00	100
23	盐城兴冈生态农业开发有限公司	20,000.00	100
24	盐城润富冈实业有限公司	10,000.00	100
25	盐城兴冈旅游开发有限公司	6,000.00	100
26	盐城兴冈园林绿化工程有限公司	3,800.00	52.63
27	盐城咏恒资产管理有限公司	300,000.00	100
28	盐城咏恒餐饮管理有限公司	100	100
29	盐城高新区咏信融资租赁有限公司	20,000.00	75
30	盐城利之咏贸易有限公司	160,000.00	51
31	盐城市宝联科技实业有限公司	10,000.00	70
32	盐城咏创建设发展有限公司	20,000.00	100
33	盐城高新区中小企业融资担保有限公司	50,000.00	100
34	盐城创咏新能源投资有限公司	25,000.00	60
35	盐城创咏加氢站管理服务有限公司	1,200.00	55
36	盐城新咏投资发展有限公司	180,000.00	100
37	盐城中咏投资发展有限公司	20,000.00	100
38	盐城盐高市政工程有限公司	10,000.00	51
39	盐城高新区创业投资有限公司	60,000.00	100
40	盐城吉大智能终端产业研究院有限公司	900	100
41	盐城龙湖啤酒有限公司	8,000.00	100
42	盐城国创创业投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	80
43	盐城市盐龙水务有限公司	5,000.00	100
44	盐城智创文化特色小镇有限公司	60,000.00	100
45	盐城国智产业基金有限公司	100,000.00	80
46	盐城国达产业投资基金合伙企业(有限合伙)	50,100.00	80
47	盐城高新区咏恒转贷服务有限公司	20,000.00	100
48	深圳远致富海高新投资企业(有限合伙)	50,000.00	98
49	盐城国泰君安致远一号股权投资中心(有限合伙)	50,000.00	79.8
50	盐城咏全建设有限公司	50,000.00	100

公司纳入合并范围子公司基本情况介绍：

1、盐城咏恒投资发展有限公司（以下简称“咏恒公司”）

盐城咏恒投资发展有限公司成立于2006年11月3日，注册资本10,000万元，已于2014年7月份增资到注册资本108,000万元。经营范围有：经营授权

范围内的国有资产、基础设施投资、建设、管理、对外投资，水利水电工程施工，文化产业项目的投资与管理；房地产开发与经营，房屋建筑工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、盐城藤咏建设有限公司（以下简称“藤咏建设”）

盐城藤咏建设有限公司成立于2016年8月2日，注册资本为180,000万元。经营范围有：市政公用工程、地基与基础工程、建筑装修装饰工程、园林绿化工程、城市及道路照明工程、水利水电工程、土石方工程施工，土地开发整理，基础设施开发建设，物业管理，房屋拆除，水电安装、空调安装，市政设施管理、维护。（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）。

3、盐城创咏新能源投资发展有限公司（以下简称“创咏公司”）

盐城创咏投资发展有限公司成立于2014年10月22日，2016年10月11日申请变更名称为盐城创咏新能源投资发展有限公司，注册资本10,000万元，经营范围有：新能源项目投资、开发、管理，光伏电站的建设、运营管理，光伏设备安装、调试、维护，光伏科技、电力科技领域内的技术研究、技术咨询、技术转让和技术服务，基础设施投资、建设、管理，对外投资，水利水电工程施工，文化产业项目的投资与管理，光伏设备及元器件、电线电缆的销售，自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品除外）。

4、盐城高新区中小企业融资担保有限公司（以下简称“盐高新担保”）

盐城高新区中小企业融资担保有限公司成立于2015年9月25日，截至2017年末注册资本为20,000万元，。经营范围有：融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保。其他业务：与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金进行投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

5、盐城咏恒资产管理有限公司

盐城咏恒资产管理有限公司成立于2018-06-26，法定代表人为陈超荣，注册资本为300000万元人民币，企业地址位于盐城市盐都区振兴路1号研创大厦12楼(D)，所属行业为商务服务业，经营范围包含：资产管理，企业项目策划、财务信息咨询（除金融与投资咨询），商务信息咨询（除金融与投资咨询），房屋租赁，物业管理服务，餐饮服务。（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）许可项目：供电业务（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：商业综合体管理服务；市场营销策划；小微型汽车租赁经营服务（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）。

（六）经营模式

1、主营业务概述

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

目前交易对手盐城高新投的主营业务主要分为五大板块：工程项目建设、土地开发整理、物业管理、绿化工程和材料销售。

2、主营业务收入及利润分析

2019-2022年6月末公司营业收入情况

单位：万元，%

项目	2019年	2020年	2021年	2022年6月末
营业收入	208,253.19	238,617.96	264,329.95	160,650.31
营业成本	151,842.79	172,681.95	202,666.41	125,664.19
营业毛利润	56410.4	65936.01	61663.54	34986.12
营业毛利率	27.09%	27.63%	23.33%	21.78%

盐城高新投的主营业务主要包括工程项目建设、土地开发整理、物业管理及绿化工程业务、材料销售等。2019年-2022年6月末，分别实现营业收入208,253.19万元、238,617.96万元、264,329.95万元和160,650.31万元。近两年，营业收入呈逐年上升趋势。2019年度，营业收入较上年同期增加58,179.88万元，增幅38.77%，主要系2019年度工程项目建设规模扩大，收入大幅增加所致。2020年度，营业收入较去年增加30,364.77万元，增幅14.58%。2021年度，营业收入较2020年增加25,711.99万元，增幅10.78%。

2022年1-6月，实现营业收入160,650.31万元，随着公司经营规模扩张，工程项目收入总体呈增长态势。

2019年-2022年6月末，盐城高新投营业毛利润分别为56,410.40万元、65,936.01万元、61663.54万元和34986.12万元，近两年营业毛利润略有波动。2019年度，毛利润较上年同期增加16,528.30万元，增幅41.44%，主要系公司当期租赁业务收入大幅增加，且成本大幅减少所致。2020年度，毛利润较上年同期增加9,525.61万元，增幅16.89%，主要是因为新的厂房、办公楼投入使用，维修支出等占比降低。

2019年-2022年6月末，盐城高新投营业毛利率分别为27.09%、27.63%、23.33%和21.78%。营业毛利率近两年略有波动。2019年度，营业毛利率较上年同期增加0.51个百分点，主要系当期租赁业务毛利润大幅增加所致。2020年度，营业毛利率较上年同期增加0.54个百分点，主要系当期租赁业务毛利润增加所致。2021年度，营业毛利率较2020年减少4.3个百分点。

2019-2021年末公司各版块营业收入情况（单位：亿元，%）

业务板块	2021年			2020年			2019年		
	营业收入	营业成本	收入占比	营业收入	营业成本	收入占比	营业收入	营业成本	收入占比
工程项目建设	18.45	15.85	69.82	12.76	11.02	53.49	11.18	9.65	53.68
材料销售	1.81	1.75	6.86	4.70	4.23	19.68	4.27	4.07	20.52
物业管理及租赁业务	3.05	0.89	11.53	3.61	0.70	15.12	3.57	0.46	17.16
担保业务	0.12	0.03	0.44	1.67	0.38	6.99			
其他	3.00	1.75	11.36	1.13	0.93	4.72	1.81	1.01	8.64
合计	26.43	20.27	100.00	23.86	17.27	100.00	20.83	15.19	100.00

2019-2021年末公司各版块营业毛利率情况（单位：亿元，%）

业务板块	2021年		2020年		2019年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
工程项目建设	2.60	14.09	1.74	13.67	1.53	13.69
材料销售	0.06	3.65	0.46	9.87	0.20	4.68
物业管理及租赁业务	2.16	70.85	2.91	80.52	3.11	87.11
担保业务	0.09	74.10	1.29	77.14	-	-
其他	1.25	41.83	0.2	17.25	0.80	44.2
合计	6.16	23.33	6.59	27.63	5.64	27.08

3、主要板块经营情况介绍

1. 基础设施建设

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，主要由子公司咏恒投资、盐城中咏投资发展有限公司、盐城咏创建设发展有限公司（以下简称“咏创建设”）等负责运营。

2022年3月，公司完成盐龙湖公司、帆顺旅游、水绿新城和兴冈建设的股权划转，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。

截至2022年3月末，公司主要已完工项目共26个，项目总投资200.07亿元，已确认收入44.10亿元，已收到回款40.79亿元，整体项目结转进度较慢，回款情况有待改善。随着工程项目结算规模的增加，2021年公司实现工程项目建设业务收入18.45亿元，同比增长44.58%。2022年1~3月，公司实现工程项目建设业务收入8.63亿元，同比增长40.55%，板块收入保持较快增长。

截至2022年3月末，公司主要在建代建项目共5个，分别为第一沟滨河绿地项目、智创小镇学校、盐龙街道断头路畅通工程、盐龙街道老旧小区改造和创智路幼儿园，总投资3.44亿元，已投资1.84亿元，尚未确认相关收入。同期末，公司暂无拟建代建项目，未来整体投资需求较小。

截至2022年3月末公司主要在建代建项目情况（年、亿元）

项目名称	建设周期	总投资	已投资	拟回款金额
第一沟滨河绿地项目	2019~2023	0.25	0.15	0.29
智创小镇学校	2021~2023	2.50	1.50	2.88
盐龙街道断头路畅通工程	2022~2023	0.39	0.12	0.44
盐龙街道老旧小区改造	2022~2023	0.15	0.02	0.17
创智路幼儿园	2022~2023	0.15	0.04	0.17
合计	--	3.44	1.84	3.95

注：小数点差异由四舍五入导致

资料来源：公司提供

2. 土地开发整理

公司承担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和咏创建设负责运营与管理。业务模式方面，高新区管委会经过综合考虑

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，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。2021 年，公司确认土地开发整理业务收入 2.90 亿元，同比下降 19.22%，当期结算规模有所下滑。

受当地政府规划等影响，2021 年公司整理土地面积共 534 亩，较以往年度有所下降，当期项目投入金额为 1.98 亿元，整体呈现下降趋势。截至 2022 年 3 月末，公司正在开发的土地为先锋城中村改造 4#地块，面积 116.00 亩，计划总投资 0.27 亿元，已投资 0.03 亿元。同期末，公司暂无拟开发土地。截至 2022 年 3 月末，公司存货中合计 14.35 亿元的土地整理成本尚未结算，整体项目结算进度有待提升。

3. 租赁业务

公司租赁及物业业务主要由公司本部及子公司咏恒投资、盐城盐高保障房建设有限公司等负责运营。2021 年以来公司对外租赁物业面积未有新增，截至 2022 年 3 月末，租赁面积合计 131.63 万平方米。租金价格方面，公司租赁厂房平均租金价格为 125 元/平方米/年，商业物业租金价格为 830 元/平方米/年。2021 年及 2022 年 1~3 月，公司租赁业务分别贡献收入 3.05 亿元和 0.55 亿元。

公司租赁业务主要为公司自有产权的办公楼以及厂房出租。2020 年，公司实现租赁收入 3.47 亿元，毛利率 83.38%。

截至 2022 年 3 月末公司主要物业管理和租赁情况（万平方米、%、元/平方米/年、元/平方米/月）

项目名称	总可租赁面积	出租率	平均租金价格	物业费
爱菲尔厂房	0.95	100	125	2.2
华旭光电厂房	2.85	100	125	2.2
捷恒仓储	1.94	100	125	2.2
锐华利厂房	5.22	100	125	2.2
秦川机床厂房	3.40	100	125	2.2
神泰厂房	1.12	100	125	2.2
中特厂房	2.02	100	125	2.2
智能终端产业园厂房	20.74	66.71	125	2.2
文化产业园	1.94	91	830	2.2
中小文化企业园	27.16	100	150	2.2
企业家之友大厦	4.39	100	830	2.2
研创大厦	4.58	100	830	2.2
迈腾	2.23	100	125	2.2
宝为机电	2.98	100	125	2.2
汇鑫大厦	4.27	100	830	2.2
东山精密一期	45.84	100	125	2.2
合计	131.63	--	--	--

资料来源：公司提供。

截至 2022 年 3 月末，公司在建拟自持物业租赁项目计划总投资 62.13 亿元，已投资 35.21 亿元，尚需投资 26.92 亿元。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 2022 年 3 月末，公司无拟建自营项目。

截至 2022 年 3 月末公司在建自持物业租赁项目情况（年、亿元）

项目名称	开工时间	预计竣工时间	计划总投资	已投资	尚需投资
智能手机产业园（三期、四期、智创谷）	2017	2023	24.50	17.52	6.98
东山精密二期	2018	2022	16.00	6.82	9.18
智创小镇	2021	2023	6.00	2.99	3.01
水绿新城工程项目	2021	2023	5.00	2.91	2.09
高新区高端装备产业园工业邻里中心	2018	2022	2.00	1.44	0.56
地下综合管廊	2017	2022	2.00	1.54	0.46
博盛新材料	2021	2022	1.65	0.57	1.08
得润电子	2021	2025	1.47	0.34	1.13
京泉华	2021	2024	1.43	0.29	1.14
悦虎	2021	2024	1.07	0.11	0.96
大冈一期厂房	2021	2023	1.00	0.68	0.32
合计	--	--	62.13	35.21	26.92

注：小数点差异由四舍五入导致

资料来源：公司提供

总体来看，公司在建自营项目投资规模较大，面临一定资金压力，但公司部分在建的厂房已有意向租赁入驻的企业，一定程度上降低了自营项目的运营风险。

4. 股权投资业务

近年来，公司扩大对外股权投资规模及范围，重点关注成长型制造业企业。2021年及2022年1~3月，公司对外投资金额分别为5.34亿元和0.42亿元。截至2021年末，公司持有的主要对外股权投资共63笔，合计31.78亿元。2021年及2022年1~3月，公司取得股权投资收益（包括分红和权益法下确认的投资收益）分别为0.37亿元和0.10亿元，大部分对外投资尚处于投入期，当前收益规模相对有限。

截至2022年3月末公司持有的主要对外股权投资情况（万元、%）

被投资企业	主要情况介绍	实际出资	持股比例	退出方式
江苏威马悦达智能装备有限公司	高精柔性数控加工中心/机加工自动生产线设计	323.95	7.00	上市
盐城高新区盐龙农村小额贷款有限公司	金融服务	5,200.00	49.52	长期持有
江苏赛博宇华科技有限公司	通讯产品、平衡车等电子产品	8,000.00	47.06	回购或并购
江苏盐城农村商业银行股份有限公司	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算等其他银行业务	10,000.00	2.00	上市
江苏射阳农村商业银行股份有限公司	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算等其他银行业务	1,884.96	2.00	上市
江苏斯瑞达材料技术股份有限公司	压敏胶带和光学胶带、保护膜、铝塑复合膜、柔性线路板保护材料的制造及销售	1,500.00	6.00	上市
上海玖道信息科技股份有限公司	从事计算机领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，计算机服务	1,970.00	8.87	股权转让
江苏群力技术有限公司	高端摄像头模组等元器件	10,000.00	47.62	回购
江苏泰盟科技有限公司	智能终端以及配件的生产销售	3,000.00	30.00	回购
江苏普亚能源科技有限公司	锂离子电池及电池组、电池管理系统、锂电储能系统、相关设备的研发、生产、销售及售后服务	2,000.00	20.00	上市

资料来源：公司提供

主导设立的产业基金方面，截至2022年3月末，公司主导设立产业投资基金共五家，基金规模合计37.02亿元，公司认缴出资33.80亿元，实缴出资16.44亿元，五家产业基金在公司合并报表2020年公司材料销售业务主要客户范围内，被投企业主要系和高新区产业相关的公司，所投公司中大部分在高新区设立子公司或孙公司，对引导当地产业发展带来积极影响。

截至2022年3月末公司主导设立产业基金投资情况（亿元、年）

产业基金	投资方向	基金规模	存续期	认缴出资	实缴出资	被投资企业
盐城国创业投资合伙企业（有限合伙）	节能环保、新兴信息产业、新能源、高端装备制造等行业	10.00	2017-2024	9.90	1.41	南京宇都通讯科技有限公司、南京晟芯半导体有限公司、深圳市威兆半导体有限公司、深圳易飞扬通信技术有限公司、西安华泰半导体科技有限公司、张家港声芯电子科技有限公司、河北西姆泰科医疗科技有限公司
盐城国达产业投资基金合伙企业（有限合伙）	盐城高新区的成长期和成熟期优质企业	5.02	2018-2026	5.01	0.50	无锡邑文电子科技有限公司、江苏恒隆通新材料科技有限公司、盐城芯丰电子有限公司
盐城国智产业基金有限公司	非上市成长型企业	10.00	--	10.00	8.83	江苏乐芯智能科技有限公司、江苏涛声生物科技有限公司、江苏汉印机电科技股份有限公司、悦虎晶芯电路（苏州）股份有限公司、杭州旭航网络科技有限公司、聚力成半导体（上海）有限公司、聚力成半导体（盐城）有限公司、深圳华麟电路技术有限公司、上海蛮酷科技有限公司、江苏效航科技有限公司、南京晟芯半导体有限公司、深圳市博盛新材料有限公司、江苏考拉优选科技集团有限公司、江苏嘉兆电子有限公司、江苏诺德新材料股份有限公司
盐城国泰君安致远一号股权投资中心（有限合伙）	围绕科创领域开展投资，重点关注新一代信息技术、新材料、先进制造等领域	5.00	2021-2025	3.99	0.80	中石光芯（石狮）有限公司
深圳远致富海高新投资企业（有限合伙）	并购基金	7.00	--	4.90	4.90	京泉华
合计	--	37.02	--	33.80	16.44	-

此外，公司还参与投资了四家产业基金。2020年公司新增对鹰潭市锦盐智产投资基金（有限合伙）的投资10.00亿元，对该基金的投资总额增至13.00亿元，该基金主要投资对象为盐城新咏投资发展有限公司（以下简称“新咏投资”），新咏投资主要业务范围为基础设施建设、对外投资、文化产业项目的投资与管理等，2021年12月，公司注销了该基金，直接持有新咏投资100%股权。2021年公司投资了盐城康盐信息产业投资合伙企业（有限合伙），该基金主要投资互联网和信息技术服务业等相关公司，退出方式主要为上市。

1. 其他业务

公司绿化工程业务主要由子公司盐城恒茂园林绿化有限公司（以下简称“恒茂绿化”）开展。恒茂绿化成立于2014年4月，主要负责盐城高新区内的园林绿化工程设计、施工。2021年及2022年1~3月，公司绿化工程分别实现业务收入0.17亿元和0.16亿元，业务收入规模较小，对公司收入贡献有限。

公司担保业务主要由下属担保公司开展，此外，盐高新集团亦对平台公司提供担保，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。2021年及2022年1~3月，公司担保业务收入分别为1.77亿元和0.29亿元，其中2021年收入同比增长6.29%。截至2022年3月末，担保公司对外担保余额9.52亿元。代偿方面，2021年，担保公司新增两笔代偿，合计金额950万元；截至2022年3月末累计代偿金额0.64亿元，累计追偿金额0.26亿元，累计计提坏账金额0.023亿元。公司近年新增的代偿客户主要系高新区内的生产型企业，虽设置了足额的反担保措施，但代偿金额较大，后续的追偿情况需持续关注。

公司发电业务由子公司盐城创咏新能源投资有限公司（以下简称“创咏新能源”）负责运营。创咏新能源自2017年起开展分布式光伏发电业务，截至2022年3月末，公司分布式光伏发电项目装机容量为6.28兆瓦。2021年及2022年1~3月，创咏新能源发电量分别为683.14万千瓦时和173.24万千瓦时，主要用户为高新区内企业，价格约0.80元/千瓦时，高新区企业使用后的剩余电量并入国家电网，价格为0.37元/千瓦时，创咏新能源的发电享受国家政策补贴0.42元/千瓦时，2021年及2022年1~3月，公司分别取得发电业务收入0.24亿元和0.08亿元。创咏新能源在不断扩充发电能力，截至2022年3月末，创咏新能源已建设完成屋面分布式光伏发电项目，正在建设装机容量10兆瓦的渔光互补集中式光伏发电项目。渔光互补集中式光伏发电项目总投资1.20亿元，已投资1.14亿元，项目完工后预计新增发电年收入500.00万元（包含国家补贴），将为公司带来稳定现金流。

公司材料销售业务由子公司盐城利之咏贸易有限公司、盐城市宝联科技实业有限公司负责运营，业务模式为以销定购，主要产品为煤炭、钢材和电子器件等。账期方面，一般情况下供应商提供给公司的结算账期为1个月，公司给予下游客户的结算账期为3个月，公司存在垫资的情况，故该业务毛利率相对较高，需关注资金回收风险。出于国资公司聚焦主业的要求，公司对贸易业务规模进行压降，2021年实现销售业务收入为1.81亿元，同比下降61.41%。

2021年公司材料销售前五大供应商（万元、%）

供应商名称	交易内容	采购金额	比重
江苏赛博宇华科技有限公司	电子器件	5,061.46	28.98
山东衡美木业有限公司	木材	1,672.21	9.57
上海宝合实业股份公司	钢材	1,650.61	9.45
盐城星辰科技有限公司	电子器件	952.11	5.45
江苏浩瀚钢结构有限公司	钢材	930.20	5.33
合计	--	10,266.59	58.78

资料来源：公司提供

2021 年公司材料销售前五大客户（万元、%）

客户名称	交易内容	采购金额	比重
江苏德联达智能科技有限公司	电子器件	4,956.55	27.34
江苏沃达视听科技有限公司	电子器件	2,637.24	14.55
江苏安正光电科技有限公司	电子器件	2,227.14	12.29
江苏华盛电气股份有限公司	电子器件	1,833.50	10.12
江苏聚泰科技有限公司	电子器件	1,794.86	9.90
合计	--	13,449.29	74.20

资料来源：公司提供

2021 年，公司在政策、资金等方面持续得到盐城市人民政府及高新区管委会的有力支持。2021 年公司收到财政拨款 25.04 亿元，获得政府资产注入 0.80 亿元。2021 年及 2022 年 1-6 月，公司获得政府补贴分别为 2.39 亿元和 1.60 亿元。

（七）财务分析

1、财务数据

公司 2019 年-2021 年财务数据由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了标准无保留的审计意见，2022 年 6 月末财务数据未经审计。

资产负债表

单位：万元

项目	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-06-30
流动资产：				
货币资金	1,046,332.59	1,455,351.33	1,318,053.13	1,253,042.32
交易性金融资产		7,095.38	1,816.82	1,816.82
应收票据及应收账款	45,240.28	83,050.74	197,980.63	124,086.11
应收票据	5,752.74	40,346.81	23,819.39	1,100.00
应收账款	39,487.54	42,703.93	174,161.24	122,986.11
预付款项	97,859.46	152,335.88	120,143.49	123,400.19
其他应收款(合计)	1,201,414.52	1,167,406.25	1,433,272.33	1,036,606.68
应收利息	238.78	1,775.41		
其他应收款	1,201,175.74	1,165,630.83	1,433,272.33	

存货	1,653,520.77	2,235,896.03	2,672,456.24	3,063,505.94
其他流动资产	269,904.22	216,868.75	300,113.71	300,423.61
流动资产合计	4,314,271.84	5,318,004.36	6,043,836.35	5,902,881.67
非流动资产：				
可供出售金融资产	112,899.39	232,228.09		
其他权益工具投资			127,948.91	128,228.91
其他非流动金融资产			24,878.64	24,878.64
长期应收款		162,839.19	212,839.19	212,839.19
长期股权投资	78,393.06	111,301.96	189,820.31	190,528.15
投资性房地产	574,252.95	705,671.32	904,290.44	939,396.57
固定资产(合计)	75,459.47	81,901.99	73,343.81	64,778.05
固定资产	75,459.47	81,901.99	73,343.81	
在建工程(合计)	200,840.40	227,029.77	318,517.17	358,516.83
在建工程	200,840.40	227,029.77	318,517.17	
无形资产	16,091.92	10,587.49	9,185.99	20,922.19
长期待摊费用	695.67	701.93	990.07	1,142.57
递延所得税资产	2,451.41	3,088.01	2,773.44	2,801.41
其他非流动资产	14,800.00	58,034.56		
非流动资产合计	1,075,884.27	1,593,384.31	1,864,587.97	1,944,032.51
资产总计	5,390,156.10	6,911,388.67	7,908,424.32	7,846,914.18
流动负债：				
短期借款	212,626.10	445,500.81	474,759.84	520,377.22
应付票据及应付账款	200,909.89	152,567.70	31,281.27	52,778.33
应付票据	126,238.00	106,008.00	20,000.00	36,500.00
应付账款	74,671.89	46,559.70	11,281.27	16,278.33
预收款项	1,391.15	3,466.43	2,274.94	3,908.72
合同负债			3,856.25	3,824.82
应付职工薪酬	3.29	2.40	1.30	0.43
应交税费	57,960.12	72,917.53	90,142.64	46,817.30
其他应付款(合计)	74,572.74	102,864.98	51,622.94	51,178.07
应付利息	22,268.83	59,502.82		
其他应付款	52,303.91	43,362.16	51,622.94	
一年内到期的非流动负债	829,323.39	877,139.12	1,740,803.81	1,225,035.07
其他流动负债	109,947.00		19,314.38	279.56
流动负债合计	1,486,733.68	1,654,458.96	2,414,057.36	1,904,199.52
非流动负债：				
长期借款	1,080,135.30	1,491,260.30	1,313,507.20	1,804,397.30
应付债券	724,235.83	1,229,262.07	1,274,200.41	1,180,237.72
长期应付款(合计)	290,270.29	301,206.62	365,395.39	407,787.28
长期应付款	290,270.29	301,206.62		
递延所得税负债	35,272.24	60,276.74	93,359.79	101,464.79
递延收益-非流动负债		311.86		
其他非流动负债			329.41	329.41

非流动负债合计	2,129,913.66	3,082,317.60	3,046,792.19	3,494,216.50
负债合计	3,616,647.34	4,736,776.56	5,460,849.56	5,398,416.02
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	268,000.00	268,000.00	268,000.00	268,000.00
资本公积金	859,065.14	991,160.09	1,249,685.81	1,250,528.03
其它综合收益	77,633.31	148,081.75	234,190.96	259,689.68
盈余公积金	907.91	2,255.40	4,366.51	4,366.51
未分配利润	220,173.09	265,989.42	321,061.66	295,604.88
归属于母公司所有者权益合计	1,425,779.44	1,675,486.66	2,077,304.94	2,078,189.10
少数股东权益	347,729.33	499,125.44	370,269.82	370,309.05
所有者权益合计	1,773,508.77	2,174,612.11	2,447,574.77	2,448,498.15

利润表单位：万元

项目	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-06-30
营业总收入	208,253.19	238,617.96	264,329.95	160,650.31
营业收入	208,253.19	238,617.96	264,329.95	160,650.31
营业总成本	180,261.29	208,481.32	233,238.22	140,093.00
营业成本	151,842.79	172,681.95	202,666.41	125,664.19
税金及附加	7,067.22	6,006.02	7,595.40	3,841.19
销售费用	170.62	160.29	3.88	38.24
管理费用	11,412.42	14,330.94	13,741.31	9,189.44
财务费用	9,768.24	15,302.12	9,231.22	1,359.95
其中：利息费用	20,362.10	18,439.66	24,388.86	6,418.05
减：利息收入	14,356.48	10,075.71	12,351.23	5,567.46
加：其他收益	25,458.11	26,595.41	23,869.54	15,957.60
投资净收益	4,736.39	2,840.18	3,704.83	1,858.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,775.95	2,534.32	1,650.91	
公允价值变动净收益	2,875.10	6,086.75	17,590.57	
资产减值损失	-4,555.64	-2,546.39		
信用减值损失			1,258.27	-111.88
资产处置收益	-187.72	1,542.23	-540.34	
营业利润	56,318.14	64,654.82	76,974.60	38,261.19
加：营业外收入	265.72	676.68	212.52	3.36
减：营业外支出	2,874.81	1,265.28	424.34	6.62
利润总额	53,709.05	64,066.22	76,762.77	38,257.93
减：所得税	14,026.76	16,930.28	20,286.12	5,163.47
净利润	39,682.29	47,135.94	56,476.65	33,094.46
持续经营净利润	39,682.29	47,135.94	56,476.65	33,094.46
减：少数股东损益	150.53	-27.88	-706.70	39.23
归属于母公司所有者的净利润	39,531.76	47,163.82	57,183.35	33,055.23
加：其他综合收益		70,448.44	86,109.21	
综合收益总额	39,682.29	117,584.38	142,585.86	33,094.46

减：归属于少数股东的综合收益总额	150.53	-27.88	-706.70	39.23
归属于母公司普通股股东综合收益总额	39,531.76	117,612.27	143,292.57	33,055.23

现金流量表单位：万元

项目	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-06-30
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	272,809.43	266,020.80	156,679.79	220,460.30
收到的税费返还	3,006.97			
收到其他与经营活动有关的现金	658,729.18	784,248.15	595,275.55	358,592.03
经营活动现金流入小计	934,545.58	1,050,268.95	751,955.35	579,052.33
购买商品、接受劳务支付的现金	338,789.03	652,382.14	499,077.17	298,631.28
支付给职工以及为职工支付的现金	2,743.35	2,389.36	3,215.45	1,331.51
支付的各项税费	15,932.16	19,252.17	18,724.95	6,350.56
支付其他与经营活动有关的现金	758,079.55	428,139.90	424,186.38	211,360.95
经营活动现金流出小计	1,115,544.09	1,102,163.57	945,203.94	517,674.30
经营活动产生的现金流量净额	-180,998.51	-51,894.61	-193,248.59	61,378.03
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	6,510.00	36,933.30	17,151.58	
取得投资收益收到的现金	2,618.95	859.12	3,660.18	818.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,558.21	1,542.23	13,604.23	
收到其他与投资活动有关的现金	64,452.22	133,129.46	24,997.06	60,064.00
投资活动现金流入小计	76,139.38	172,464.11	59,413.04	60,882.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	136,033.55	112,119.67	98,370.55	49,155.84
投资支付的现金	31,303.98	212,000.38	56,778.03	6,760.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	131.59			
支付其他与投资活动有关的现金	179,700.10	418,613.91	155,177.00	
投资活动现金流出小计	347,169.22	742,733.96	310,325.58	55,915.84
投资活动产生的现金流量净额	-271,029.84	-570,269.85	-250,912.53	4,966.85
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	2,160.00	151,424.00	2,040.00	
取得借款收到的现金	1,316,228.78	2,114,580.80	2,214,274.00	1,448,649.37
收到其他与筹资活动有关的现金	434,103.67	772,707.63	735,570.95	283,143.15
筹资活动现金流入小计	1,752,492.45	3,038,712.43	2,951,884.95	1,731,792.53
偿还债务支付的现金	992,076.47	1,318,615.47	1,611,932.60	1,299,342.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	190,870.11	254,568.39	293,772.82	192,625.45
支付其他与筹资活动有关的现金	421,647.84	739,961.43	672,922.44	184,318.72
筹资活动现金流出小计	1,604,594.42	2,313,145.29	2,578,627.86	1,676,286.66
筹资活动产生的现金流量净额	147,898.03	725,567.13	373,257.09	55,505.86

汇率变动对现金的影响			4,116.91	
现金及现金等价物净增加额	-304,130.32	103,402.67	-66,787.12	121,850.74
期初现金及现金等价物余额	747,194.23	443,063.90	546,466.57	479,679.45
期末现金及现金等价物余额	443,063.90	546,466.57	479,679.45	601,530.19

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2019年-2022年6月末，盐城高新投的所有者权益分别为177.35亿元、217.46亿元、244.76亿元和244.85亿元，所有者权益保持平稳。

截至2022年6月末，公司所有者权益由资本公积（51.07%）、少数股东权益（15.12%）、实收资本（10.95%）、未分配利润（12.07%）、其他综合收益（9.53%）盈余公积金（0.18%）构成，权益结构稳定。

2019-2022年6月末公司的所有者权益情况（单位：万元）

	2019年		2020年		2021年		2022年6月末	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
实收资本(或股本)	268,000.00	15.11%	268,000.00	12.32%	268,000.00	10.95%	268,000.00	10.95%
资本公积金	859,065.14	48.44%	991,160.09	45.58%	1,249,685.81	51.06%	1,250,528.03	51.07%
其它综合收益	77,633.31	4.38%	148,081.75	6.81%	234,190.96	9.57%	259,689.68	10.61%
盈余公积金	907.91	0.05%	2,255.40	0.10%	4,366.51	0.18%	4,366.51	0.18%
未分配利润	220,173.09	12.41%	265,989.42	12.23%	321,061.66	13.12%	295,604.88	12.07%
少数股东权益	347,729.33	19.61%	499,125.44	22.95%	370,269.82	15.13%	370,309.05	15.12%
所有者权益合计	1,773,508.77	100.00%	2,174,612.11	100.00%	2,447,574.77	100.00%	2,448,498.15	100.00%

(2) 资产结构及主要科目分析

2019-2022年6月末，公司总资产分别为539.02亿元、691.14亿元、790.84亿元和784.69亿元。2019-2022年6月末，公司流动资产分别为431.43亿元、531.80亿元、604.38亿元和590.29亿元，占总资产的比重分别为80.04%、76.95%、76.42%和75.23%；公司非流动资产分别为107.59亿元、159.34亿元、186.46亿元和194.40亿元，占总资产比重分别为19.96%、23.05%、23.58%和24.77%。公司资产结构中，由于货币资金和存货等增长较快，占比高，致使公司近三年流动资产逐年增加；非流动资产中，主要是投资性房地产和在建工程资金增加较多。

2019-2022年6月末公司的资产情况（单位：万元）

	2019年	2020年	2021年	2022年6月末
--	-------	-------	-------	----------

	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
货币资金	1,046,332.59	19.41%	1,455,351.33	21.06%	1,318,053.13	16.67%	1,253,042.32	15.97%
交易性金融资产		0.00%	7,095.38	0.10%	1,816.82	0.02%	1,816.82	0.02%
应收票据及应收账款	45,240.28	0.84%	83,050.74	1.20%	197,980.63	2.50%	124,086.11	1.58%
应收票据	5,752.74	0.11%	40,346.81	0.58%	23,819.39	0.30%	1,100.00	0.01%
应收账款	39,487.54	0.73%	42,703.93	0.62%	174,161.24	2.20%	122,986.11	1.57%
预付款项	97,859.46	1.82%	152,335.88	2.20%	120,143.49	1.52%	123,400.19	1.57%
应收利息	238.78	0.00%	1,775.41	0.03%				
其他应收款	1,201,175.74	22.28%	1,165,630.83	16.87%	1,433,272.33	18.12%	1,036,606.68	13.21%
存货	1,653,520.77	30.68%	2,235,896.03	32.35%	2,672,456.24	33.79%	3,063,505.94	39.04%
其他流动资产	269,904.22	5.01%	216,868.75	3.14%	300,113.71	3.79%	300,423.61	3.83%
流动资产合计	4,314,271.84	80.04%	5,318,004.36	76.95%	6,043,836.35	76.42%	5,902,881.67	75.23%
非流动资产:		0.00%		0.00%				
可供出售金融资产	112,899.39	2.09%	232,228.09	3.36%				
其他权益工具投资		0.00%		0.00%	127,948.91	1.62%	128,228.91	1.63%
其他非流动金融资产					24,878.64	0.31%	24,878.64	0.32%
长期应收款		0.00%	162,839.19	2.36%	212,839.19	2.69%	212,839.19	2.71%
长期股权投资	78,393.06	1.45%	111,301.96	1.61%	189,820.31	2.40%	190,528.15	2.43%
投资性房地产	574,252.95	10.65%	705,671.32	10.21%	904,290.44	11.43%	939,396.57	11.97%
固定资产	75,459.47	1.40%	81,901.99	1.19%	73,343.81	0.93%	64,778.05	0.83%
在建工程	200,840.40	3.73%	227,029.77	3.28%	318,517.17	4.03%	358,516.83	4.57%
无形资产	16,091.92	0.30%	10,587.49	0.15%	9,185.99	0.12%	20,922.19	0.27%
长期待摊费用	695.67	0.01%	701.93	0.01%	990.07	0.01%	1,142.57	0.01%
递延所得税资产	2,451.41	0.05%	3,088.01	0.04%	2,773.44	0.04%	2,801.41	0.04%
其他非流动资产	14,800.00	0.27%	58,034.56	0.84%				
非流动资产合计	1,075,884.27	19.96%	1,593,384.31	23.05%	1,864,587.97	23.58%	1,944,032.51	24.77%
资产总计	5,390,156.10	100.00%	6,911,388.67	100.00%	7,908,424.32	100.00%	7,846,914.18	100.00%

1. 货币资金

2019-2022年6月末,公司货币资金分别为104.63亿元、145.54亿元、131.81亿元和125.30亿元,占总资产的比重分别为19.41%、21.06%、16.67%和15.97%。2022年6月末较年初减少6.51亿元,降幅4.94%。货币资金中受到限制的货币资金为人民币6,515,121,287.09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。

2022年6月末盐城高新投货币资金明细表(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
现金	140.93	120.91
银行存款	6,015,301,788.40	4,796,794,362.87
其他货币资金	6,515,121,287.09	8,383,736,791.53

合计	12,530,423,216.42	13,180,531,275.31
----	-------------------	-------------------

2. 应收账款

2019-2022年6月末，公司应收账款分别为3.95亿元、4.27亿元、17.42亿元和12.30亿元。2019-2022年6月末，公司应收账款占总资产的比重分别为0.73%、0.62%、2.20%和1.57%。2022年6月末，公司应收账款较年初减少5.12亿元，降幅29.39%。

2022年6月末盐城高新投的应收账款按账龄情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
1年以内	1,070,186,885.05	1,574,946,066.96
1-2年	84,928,728.39	118,485,314.35
2-3年	35,289,712.31	16,625,916.84
3年以上	47,999,032.87	40,819,169.72
小计	1,238,404,358.62	1,750,876,467.87
减：坏账准备	8,543,276.38	9,264,090.59
合计	1,229,861,082.24	1,741,612,377.28

2022年6月末盐城高新投的应收账款余额前五名情况（单位：元）

单位名称	期末余额	占比（%）
盐城智能终端产业园区开发运营有限公司	746,863,233.25	60.31
盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司会	180,000,000.00	14.54
盐城市盐都区西区管理委员会	151,675,101.64	12.25
杨侍农业生态园	96,000,000.00	7.75
江苏柚尊家居制造有限公司	40,669,001.51	3.28
合计	1,215,207,336.40	98.13

3. 其他应收款

2019-2022年6月末，公司其他应收款余额分别为120.12亿元、116.56亿元、143.33亿元和103.66亿元，主要为公司往来款，占总资产的比重分别为22.28%、16.87%、18.12%和13.21%，公司其他应收款规模呈波动趋势。

2022年6月末盐城高新投的其他应收款情况（单位：元）

单位名称	期末余额	款项性质
郭猛财政所	1,445,000,000.00	往来款
盐城市恒恺建设有限公司	806,995,077.28	往来款
盐城市恒旺建设有限公司	755,842,995.04	往来款
盐城易贝特贸易有限公司	665,581,419.75	往来款
大冈镇财政所	499,632,606.77	往来款

合计	4,173,052,098.84
----	------------------

4. 存货

2019-2022年6月末，公司存货分别为165.35亿元、223.59亿元、267.25亿元和306.35亿元，占总资产比重分别为30.68%、32.35%、33.79%和39.04%，公司存货在总资产中占比较高，存货的主要构成为合同履行成本、待开发土地成本等。2022年6月末，存货较年初增加39.10亿元，增幅14.63%。

2022年6月末盐城高新投的存货明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
合同履行成本	29,035,050,552.75	25,208,308,637.12
待开发土地成本	1,532,960,678.93	1,435,200,646.60
原材料	7,656,096.58	7,430,608.93
库存商品	59,382,594.70	56,451,717.20
低值易耗品	6,477.64	4,532.80
消耗性生物资产		17,166,224.62
合计	30,635,056,400.60	26,724,562,367.27

5. 其他流动资产

2019-2022年6月末，公司其他流动资产分别为26.99亿元、21.69亿元、30.01亿元和30.04亿元，占总资产比重分别为5.01%、3.14%、3.79%和3.83%。

2022年6月末盐城高新投的其他流动资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
预缴税款	220,236,065.85	217,137,105.24
短期债权	2,784,000,000.00	2,784,000,000.00
合计	3,004,236,065.85	3,001,137,105.24

综合来说，公司盐城高新投的总资产增长较快，资产结构稳定，以流动资产为主，流动资产占比超70%。但由于公司资产以存货和其他应收款等变现难度较大的资产构成为主，符合城投类企业从事项目代建业务的特点，但资产流动性还需关注。

6. 可供出售的金融资产

2019-2022年6月末，公司可供出售金融资产分别为11.29亿元、23.22亿元、0亿元和0亿元，截止2022年6月末，公司无可供出售的金融资产。

7. 长期股权投资

2019-2022年6月末,公司长期股权投资分别为7.84亿元、11.13亿元、18.98亿元和19.05亿元,在总资产中的比重分别为1.45%、1.61%、2.40%和2.43%。

2022年6月末盐城高新投的长期股权投资明细表(单位:元)

被投资单位名称	期末余额	期初余额
盐城金科咏恒物业服务有限公司	11,599,476.46	9,236,478.99
盐城高新水务有限公司	21,506,317.68	21,809,720.48
盐城市安芙兰科创投资合伙企业(有限合伙)	18,039,166.32	18,015,698.31
盐城创捷供应链有限公司	5,514,210.46	5,629,527.22
江苏吉恒投资管理有限公司	9,922,729.07	9,922,729.07
盐城市高新区盐龙农村小额贷款有限公司	40,758,316.67	42,248,466.07
盐城市盐都莘庄高新工业园投资管理有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
江苏腾果网络技术有限公司	4,068,471.39	4,068,471.39
盐城慕名搜索网络技术有限公司	1,065,113.36	1,065,113.36
西锐三维打印科技盐城有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
江苏赛博宇华科技有限公司	88,665,675.16	87,656,251.84
江苏巨匠智能系统有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
江苏泰盟科技有限公司	28,654,951.53	28,609,683.84
江苏群力技术有限公司	107,520,051.90	102,606,660.64
盐城中科高通量计算研究院有限公司	3,713,553.34	3,574,074.21
盐城大学科技园有限公司	2,370,657.86	2,446,756.23
江苏中科兆能新能源科技有限公司	880,084.02	1,247,985.22
深圳市京泉华科技股份有限公司	453,037,539.93	445,116,774.81
江苏乐芯智能科技有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
联想新视界(江苏)设备服务有限公司	8,545,185.10	9,900,000.00
聚力成半导体(盐城)有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
深圳华麟电路技术有限公司	155,420,000.00	155,420,000.00
盐城黄海旅游产业投资基金合伙企业(有限合伙)		704,481,436.68
中健(盐城)康复医院有限公司		659,170.01
江苏蓝玻特玻璃仪器有限公司		50,059,513.50
江苏赐福科技有限公司		9,428,601.69
盐城新润成建设有限公司	400,000,000.00	
盐城市盐都区大冈村镇建设综合开发有限公司	359,000,000.00	
合计	1,905,281,500.25	1,898,203,113.56

8. 投资性房地产

2019-2022年6月末，公司投资性房地产余额分别为57.43亿元、70.57亿元、90.43亿元和93.94亿元，占总资产的比重分别为10.65%、10.21%、11.43%和11.97%。

2022年6月末盐城高新投的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	5,663,112,750.00	5,619,541,646.67
土地使用权	3,730,852,940.00	3,423,362,740.00
合计	9,393,965,690.00	9,042,904,386.67

9. 固定资产

2019-2022年6月末，公司固定资产分别为7.55亿元、8.19亿元、7.33亿元和6.48亿元，占总资产的比重分别为1.40%、1.19%、0.93%和0.83%，占总资产的比例不高，主要为公司拥有的房屋建筑物和机器设备。公司近三年固定资产规模呈波动下调趋势。

2022年6月末盐城高新投的固定资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
房屋、建筑物	582,546,165.73	680,275,733.44
机器设备	61,564,869.93	47,478,955.68
运输设备	1,647,598.97	2,762,533.61
办公及电子设备	2,021,859.97	2,920,911.23
合计	647,780,494.60	733,438,133.96

10. 在建工程

2019-2022年6月末，公司在建工程余额分别为20.08亿元、22.70亿元、31.85亿元和35.85亿元，占总资产比例分别为3.73%、3.28%、4.03%和4.57%。2022年6月末，在建工程较年初增长12.56%。

2022年6月末盐城高新投的在建工程明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
工程项目	3,585,168,307.01	3,185,171,694.01
合计	3,585,168,307.01	3,185,171,694.01

11. 无形资产

2019-2022年6月末，公司无形资产分别为1.61亿元、1.06亿元、0.92亿元和2.09亿元，在总资产中比重分别0.30%、0.15%、0.12%和0.27%。公司无形资产主要为公司的土地使用权、技术使用权和软件，无形资产规模较小。

2022年6月末盐城高新投的无形资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
软件	140,243.35	260,464.59
技术使用权	561,646.90	649,738.84
土地使用权	208,520,057.34	90,949,743.76
合计	209,221,947.59	91,859,947.19

(3) 负债结构及主要科目分析

2019-2022年6月末,公司负债合计分别为361.66亿元、473.68亿元、546.08亿元和539.84亿元。负债总额逐年增长。

盐城高新投的债务结构以非流动负债为主,2019-2022年6月末非流动负债占总负债比重为58.89%、65.07%、55.79%和64.73%,非流动负债占比较高。

从具体构成来看,公司负债以短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券为主。

2019-2022年6月末公司的负债情况(单位:万元)

	2019年		2020年		2021年		2022年6月末	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
短期借款	212,626.10	5.88%	445,500.81	9.41%	474,759.84	8.69%	520,377.22	9.64%
应付票据及应付账款	200,909.89	5.56%	152,567.70	3.22%	31,281.27	0.57%	52,778.33	0.98%
应付票据	126,238.00	3.49%	106,008.00	2.24%	20,000.00	0.37%	36,500.00	0.68%
应付账款	74,671.89	2.06%	46,559.70	0.98%	11,281.27	0.21%	16,278.33	0.30%
预收款项	1,391.15	0.04%	3,466.43	0.07%	2,274.94	0.04%	3,908.72	0.07%
合同负债		0.00%		0.00%	3,856.25	0.07%	3,824.82	0.07%
应付职工薪酬	3.29	0.00%	2.4	0.00%	1.3	0.00%	0.43	0.00%
应交税费	57,960.12	1.60%	72,917.53	1.54%	90,142.64	1.65%	46,817.30	0.87%
其他应付款(合计)	74,572.74	2.06%	102,864.98	2.17%	51,622.94	0.95%	51,178.07	0.95%
应付利息	22,268.83	0.62%	59,502.82	1.26%				
其他应付款	52,303.91	1.45%	43,362.16	0.92%	51,622.94	0.95%		
一年内到期的非流动负债	829,323.39	22.93%	877,139.12	18.52%	1,740,803.81	31.88%	1,225,035.07	22.69%
其他流动负债	109,947.00	3.04%		0.00%	19,314.38	0.35%	279.56	0.01%
流动负债合计	1,486,733.68	41.11%	1,654,458.96	34.93%	2,414,057.36	44.21%	1,904,199.52	35.27%
非流动负债:		0.00%		0.00%				
长期借款	1,080,135.30	29.87%	1,491,260.30	31.48%	1,313,507.20	24.05%	1,804,397.30	33.42%
应付债券	724,235.83	20.03%	1,229,262.07	25.95%	1,274,200.41	23.33%	1,180,237.72	21.86%
长期应付款(合计)	290,270.29	8.03%	301,206.62	6.36%	365,395.39	6.69%	407,787.28	7.55%
长期应付款	290,270.29	8.03%	301,206.62	6.36%				
递延所得税负债	35,272.24	0.98%	60,276.74	1.27%	93,359.79	1.71%	101,464.79	1.88%
递延收益-非流动负债		0.00%	311.86	0.01%				

其他非流动负债					329.41	0.01%	329.41	329.41
非流动负债合计	2,129,913.66	58.89%	3,082,317.60	65.07%	3,046,792.19	55.79%	3,494,216.50	64.73%
负债合计	3,616,647.34	100.00%	4,736,776.56	100.00%	5,460,849.56	100.00%	5,398,416.02	100.00%

1. 短期借款

2019-2022年6月末，公司短期借款分别为21.26亿元、44.55亿元、47.48亿元和52.04亿元，占总负债的比重分别为5.88%、9.41%、8.69%和9.64%。公司近三年短期借款呈逐年增长趋势。

2022年6月末末盐城高新投短期借款明细表（单位：元）

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	4,318,600,000.00	3,308,300,000.00
质押借款	196,500,000.00	887,700,000.00
抵押借款	297,000,000.00	236,000,000.00
信用借款	391,672,185.40	9,900,000.00
票据融资		300,993,918.65
短期借款应付利息		4,704,434.16
合计	5,203,772,185.40	4,747,598,352.81

2. 应付票据

2019-2022年6月末，公司应付票据分别为12.62亿元、10.60亿元、2.00亿元和3.65亿元，占总负债的比重分别为3.49%、2.24%、0.37%和0.68%，整体呈下降趋势，公司应付票据全为银行承兑汇票。

2022年6月末末盐城高新投应付票据明细表（单位：元）

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	365,000,000.00	200,000,000.00
合计	365,000,000.00	200,000,000.00

3. 应付账款

2019-2022年6月末，公司应付账款余额分别为7.47亿元、4.66亿元、1.13亿元和1.63亿元，占总负债的比重分别为2.06%、0.98%、0.21%和0.30%，公司应付账款主要是应付工程款。

2022年6月末末盐城高新投应付账款按账龄明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
1年以内	80,514,361.30	69,813,346.61
1-2年	44,468,783.03	11,211,946.22
2-3年	21,492,667.01	18,689,038.37
3年以上	16,307,466.02	13,098,366.28

合计	162,783,277.36	112,812,697.48
----	----------------	----------------

4. 应交税费

2019-2022年6月末，公司应交税费分别为5.80亿元、7.29亿元、9.01亿元和4.68亿元，占总负债的比重分别为1.60%、1.54%、1.65%和0.87%，呈持续波动上升趋势，2021年同比增长23.59%，截至2022年6月末，公司应交税费比年初下降48.06%，公司应交税费主要为企业所得税和增值税。

2022年6月末应交税费预收款项明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	296,628,968.27	633,661,436.82
增值税	139,563,184.15	220,800,718.32
房产税	8,320,862.21	16,233,927.74
土地使用权	529,451.84	790,226.63
城市维护建设税	13,584,263.77	17,316,335.12
教育费附加	9,470,275.03	12,072,090.09
印花税	75,155.54	81,690.80
个人所得税	867.24	785.89
其他		469,154.72
合计	468,173,028.05	901,426,366.13

5. 其他应付款

2019-2022年6月末，公司其他应付款余额分别为7.46亿元、10.29亿元、5.16亿元和5.12亿元，在总负债中占比分别为2.06%、2.17%、0.95%和0.95%，呈波动下降趋势，公司其他应付款主要为与其他单位间的往来款。

2022年6月末盐城高新投的其他应付款主要单位明细表（单位：元）

单位名称	期末余额	占比（%）
盐城融创新能源有限公司	368,450,000.00	71.99
嘉士伯啤酒企业管理(重庆)有限公司	56,812,040.46	11.1
盐城市盐都交通建设发展有限公司	20,000,000.00	3.91
江苏锐毕利实业有限公司	19,085,182.97	3.73
盐城高新区盐龙农村小额贷款有限公司	14,615,000.00	2.86
合计	478,962,223.43	93.59

6. 一年内到期的非流动负债

2019-2022年6月末，公司一年内到期非流动负债余额分别为82.93亿元、87.71亿元、174.08亿元和122.50亿元，在总负债中占比分别为22.93%、18.52%、31.88%和22.69%，近三年呈逐年上涨趋势。2022年6月末，较年初下降29.63%。

2022年6月末盐城高新投的一年内到期的非流动负债情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	4,962,005,000.00	9,009,070,000.08
1年内到期的长期应付款	1,742,767,056.59	2,524,586,246.00
1年内到期的应付债券	5,277,977,797.53	5,275,884,516.10
1年内到期的非流动负债应付利息	267,600,865.79	598,497,325.55
合计	12,250,350,719.91	17,408,038,087.73

7. 长期借款

2019-2022年6月末，公司长期借款分别为108.01亿元、149.13亿元、131.35亿元和180.44亿元，占总负债的比重分别为29.87%、31.48%、24.05%和33.42%，公司近三年长期借款余额呈波动上升趋势，主要是公司工程施工项目对长期建设资金需求持续增长。

2022年6月末盐城高新投的长期借款情况（单位：元）

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	3,687,310,000.00	4,114,500,000.00
保证借款	11,448,530,000.00	5,576,319,000.00
抵押借款	1,917,120,000.00	1,886,900,000.00
质押借款	991,013,000.00	1,557,353,000.00
合计	18,043,973,000.00	13,135,072,000.00

8. 应付债券

2019-2022年6月末，公司应付债券余额分别为72.42亿元、122.93亿元、127.42亿元和118.02亿元，占总负债的比重分别为20.03%、25.95%、23.33%和21.86%。

2022年6月末盐城高新投的应付债券情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
15盐高新债	199,669,858.55	199,348,639.85
17中票01	268,836,374.95	268,675,768.89
17中票02	499,619,974.27	499,391,246.91
19盐城高新PPN001		499,732,828.68
19盐城高新PPN003	499,867,303.93	499,734,607.89
19盐城高新PPN004	499,632,239.24	499,067,134.20
19盐城高新PPN005	499,789,661.09	499,592,324.57

19 盐高新	400,426,095.85	399,487,933.47
19 盐高新 02	499,718,940.65	499,634,798.15
19 盐高新 03	529,476,331.19	529,321,936.03
19 盐城高新 MTN001		499,965,875.67
20 盐高新 PPN001		499,932,799.32
20 盐高新 PPN002		499,955,356.65
20 盐高新 PPN003	997,618,587.26	996,520,921.74
20 盐高新 PPN004	499,370,931.63	499,141,209.77
20 盐城高新 MTN001	499,048,874.34	498,709,929.64
20 盐城高新 MTN002	698,244,091.07	697,663,936.71
20 盐高新 01	665,488,081.19	664,922,139.03
20 盐高新 02	826,246,657.11	825,780,328.75
21 盐高 01	1,988,903,323.44	1,987,525,326.88
21 盐高 02	994,083,711.00	993,400,744.12
21 盐高新 PPN01	497,227,254.39	496,501,562.31
21 盐高新 PPN02	498,131,980.07	497,533,208.21
21 盐城高新 MTN001	1,291,648,256.33	1,289,791,102.01
21 海外债	736,306,492.21	734,864,493.87
19 盐湖 01		245,060,648.18
20 盐湖 01		293,145,111.93
21 盐湖 01		694,817,116.19
21 盐湖 02		297,669,564.18
20 海外债		
万家共赢-瑶辰供应链 1 号资产支持专项计划	411,000,000.00	411,000,000.00
20 盐城高新 PPN001	30,000,000.00	
22 盐高 01	1,400,000,000.00	
22 海外债	650,000,000.00	
22 盐高 02	500,000,000.00	
小计	17,080,355,019.76	18,017,888,593.80
减：一年内到期部分	5,277,977,797.53	5,275,884,516.10
合计	11,802,377,222.23	12,742,004,077.70

(4) 盈利能力分析

盐城高新投负责的盐都高新区基础设施建设业务和土地平整业务正常开展，受合并范围变化影响，公司主营业务收入增长明显，收入构成发生一定变化，公司主要负责盐都高新区范围内道路、园区基础设施和配套工程等项目的代建、管理和维护。

2019 年-2022 年 6 月末公司营业情况

项目	2019年	2020年	2021年	2022年6月末
营业收入(万元)	208,253.19	238,617.96	264,329.95	160,650.31
营业成本(万元)	151,842.79	172,681.95	202,666.41	125,664.19
其他收益(万元)	25,458.11	26,595.41	23,869.54	15,957.60
营业利润(万元)	56,318.14	64,654.82	76,974.60	38,261.19
利润总额(万元)	53,709.05	64,066.22	76,762.77	38,257.93
净利润(万元)	39,682.29	47,135.94	56,476.65	33,094.46
毛利率	27.09%	27.63%	23.33%	21.78%

近年来,公司收入总体规模保持增长,2019-2021年末公司实现收入分别为20.83亿元、23.86亿元和26.43亿元。截至2022年6月末,公司营业收入16.07亿元,完成了2021年整年营业收入的60.80%。

2019-2021年末,公司毛利率分别为27.09%、27.63%和23.33%,公司毛利率保持在较高的水平,截至2022年6月公司毛利率为21.78%;公司期间费用以管理费用和财务费用为主,公司销售费用保持较小规模。2022年6月末,公司利润总额3.83亿元。同期,公司其他收益1.60亿元。

(5) 现金流量分析

2019-2022年6月末盐城高新投的现金流情况(单位:万元)

项目	2019年	2020年	2021年	2022年6月末
经营活动现金流入小计	934,545.58	1,050,268.95	751,955.35	579,052.33
经营活动现金流出小计	1,115,544.09	1,102,163.57	945,203.94	517,674.30
经营活动产生的现金流量净额	-180,998.51	-51,894.61	-193,248.59	61,378.03
投资活动现金流入小计	76,139.38	172,464.11	59,413.04	60,882.69
投资活动现金流出小计	347,169.22	742,733.96	310,325.58	55,915.84
投资活动产生的现金流量净额	-271,029.84	-570,269.85	-250,912.53	4,966.85
筹资活动现金流入小计	1,752,492.45	3,038,712.43	2,951,884.95	1,731,792.53
筹资活动现金流出小计	1,604,594.42	2,313,145.29	2,578,627.86	1,676,286.66
筹资活动产生的现金流量净额	147,898.03	725,567.13	373,257.09	55,505.86
现金及现金等价物净增加额	-304,130.32	103,402.67	-66,787.12	121,850.74

经营活动现金流方面,2019-2022年6月末,公司经营活动净现金流分别为-18.10亿元、-5.19亿元、-19.32亿元和6.14亿元,公司经营活动产生的现金

流入主要系销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金；公司经营活动产生的现金流出主要系购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。2021年经营活动产生的现金流净额减少主要是因为销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。

投资活动现金流方面，2019-2022年6月末，公司投资活动产生的经现金流分别为-27.10亿元、-57.03亿元、-25.09亿元和0.50亿元，近年来，投资活动产生的净现金流均为负，主要系公司购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金较大所致。2022年6月末，投资活动产生现金流量净额由负转正。

筹资活动现金流方面，2019-2022年6月末，公司筹资活动现金流入分别为14.79亿元、72.56亿元、37.33亿元和5.55亿元，2021年同比大幅减少35.23亿元，主要系公司吸收投资收到的现金减少和偿还债务支付的现金增加所致。公司目前主要通过从银行等金融机构取得借款和发行债券取得的现金，总体融资能力较强。

(6) 偿债能力分析

2019-2022年6月末公司偿债能力指标

指标名称	2019年	2020年	2021年	2022年6月末
资产负债率	67.10%	68.54%	69.05%	68.80%
流动比率	2.9	3.21	2.5	3.10
速动比率	1.79	1.86	1.4	1.49

从短期偿债指标来看，2019-2022年6月末公司流动比率分别为2.90、3.21、2.50和3.10，整体波动上升，保持在2以上，同期速动比率分别为1.79、1.86、1.40和1.49，速动比率亦保持1以上，公司的资产变现能力较强，短期偿债能力较强。

从长期偿债指标来看，2019-2022年6月末公司资产负债率分别为67.10%、68.54%、69.05%和68.80%，相对保持稳定，波动较小，整体债务率在同行业处在合理水平。总体来看，公司长短期偿债能力均较好。

（八）融资及担保情况

根据担保人盐城高新投提供的截至 2022 年 6 月末的融资明细，盐城高新投对外融资合计 487.69 亿元。

债券借款如下：

证券简称	证券类别	发行日期	票面利率 (当期)%	当前余额 (亿元)	到期日期
22 盐高 02	私募债	2022-01-19	5.0000	5.0000	2027-01-21
22 盐高 01	私募债	2022-01-11	6.3000	14.0000	2027-01-13
盐高新 2% N20250110	海外债	2022-01-10	2.0000	1.0000	2025-01-10
21 盐城高新 PPN002	定向工具	2021-12-17	5.9800	5.0000	2026-12-21
21 盐城高新 CP002	一般短期融 资券	2021-11-02	4.9000	5.0000	2022-11-04
盐城高新 2.08% N20240902	海外债	2021-09-02	2.0800	1.1500	2024-09-02
21 盐城高新 MTN001	一般中期票 据	2021-08-03	5.6000	13.0000	2026-08-05
21 盐高 02	私募债	2021-04-27	5.8000	10.0000	2026-04-28
21 盐城高新 PPN001	定向工具	2021-04-14	6.2000	5.0000	2024-04-15
21 盐高 01	私募债	2021-01-13	6.4800	20.0000	2026-01-14
20 盐高新 02	一般企业债	2020-11-11	6.0000	8.3000	2027-11-13
20 盐城高新 MTN002	一般中期票 据	2020-09-29	5.5800	7.0000	2025-09-30
20 盐高新 01	一般企业债	2020-08-28	6.0000	6.7000	2027-09-01
20 盐城高新 PPN004	定向工具	2020-08-26	6.1000	5.0000	2023-08-28
20 盐城高新 MTN001	一般中期票 据	2020-08-24	6.9000	5.0000	2023-08-26
20 盐城高新 PPN003	定向工具	2020-06-03	6.3000	10.0000	2025-06-05
20 盐城高新 PPN001	定向工具	2020-01-16	6.5000	0.3000	2025-01-20
19 盐城高新 PPN005	定向工具	2019-12-10	6.8000	5.0000	2022-12-12
19 盐城高新 PPN004	定向工具	2019-10-17	6.5000	5.0000	2024-10-18
19 盐高 03	私募债	2019-08-23	6.8000	5.3000	2024-08-26
19 盐高 02	私募债	2019-05-06	6.6000	5.0000	2024-05-07
19 盐高新	私募债	2019-04-11	6.5000	4.0000	2024-04-12
15 盐高新债	一般企业债	2015-12-11	3.9000	2.0000	2022-12-14
合计				147.75	

截至到 2022 年 6 月末，公司从外部获取融资合计 487.69 亿元，包括银行融资 195.69 亿元，占比 40.13%；信托融资 72.29 亿元，占比 14.82%；债券融资 147.75 亿元，占比 30.30%；租赁融资 47.46 亿元，占比 9.73%；其他融资 25.09 亿元，占比 5.14%。公司对外融资以低成本的银行渠道和发行债券为主，也包括信托、租赁等，融资渠道多样。

从到期情况来看，2022 年到期 56.37 亿元，2023 年到期 124.24 亿元，2024 年到期 113.88 亿元，2025 年及以后到期 183.06 亿元，公司债务还款日期较为分散，公司 2022 年 6 月末货币资金余额为 125.30 亿元，流动资产 590.29 亿元，足以覆盖近两年到期债务。同时，2022 年 6 月末，公司流动比率为 3.10，速动比率为 1.49，均处于较高水平，公司短期偿债能力较强。

到期年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后
到期金额（亿元）	56.37	124.24	113.88	183.06

2、对外担保

盐城高新集团对外担保余额为 150.93 亿元，其中对国企担保余额为 138.72 亿元，占比 91.91%；对民企担保余额为 12.21 亿元，占比 8.09%。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

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2022 年 7 月 28 日出具的评级报告，盐城高新投主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。目前存续债券情况如下：

证券简称	证券类别	发行日期	剩余期限	票面利率(当期)%	当前余额(亿元)	到期日期
20 盐高新 02	一般企业债	2020-11-11	5.1233	6.0000	8.3000	2027-11-13
20 盐高新 01	一般企业债	2020-08-28	4.9233	6.0000	6.7000	2027-09-01
22 盐高 02	私募债	2022-01-19	0.3096+4	5.0000	5.0000	2027-01-21

22 盐高 01	私募债	2022-01-11	1.2877+3	6.3000	14.0000	2027-01-13
21 盐城高新 PPN002	定向工具	2021-12-17	1.2247+3	5.9800	5.0000	2026-12-21
21 盐城高新 MTN001	一般中期票据	2021-08-03	1.8493+2	5.6000	13.0000	2026-08-05
21 盐高 02	私募债	2021-04-27	1.5781+2	5.8000	10.0000	2026-04-28
21 盐高 01	私募债	2021-01-13	1.2904+2	6.4800	20.0000	2026-01-14
20 盐城高新 MTN002	一般中期票据	2020-09-29	1.0000+2	5.5800	7.0000	2025-09-30
22 盐城高新 PPN001	定向工具	2022-08-15	2.8822	4.5600	20.0000	2025-08-17
20 盐城高新 PPN003	定向工具	2020-06-03	0.6795+2	6.3000	10.0000	2025-06-05
20 盐城高新 PPN001	定向工具	2020-01-16	1.3068+1	6.5000	0.3000	2025-01-20
盐高新 2% N20250110	海外债	2022-01-10	2.2822	2.0000	1.0000	2025-01-10
19 盐城高新 PPN004	定向工具	2019-10-17	0.0493+2	6.5000	5.0000	2024-10-18
盐城高新 2.08% N20240902	海外债	2021-09-02	1.9260	2.0800	1.1500	2024-09-02
19 盐高 03	私募债	2019-08-23	0.9041+1	6.8000	5.3000	2024-08-26
19 盐高 02	私募债	2019-05-06	0.6000+1	6.6000	5.0000	2024-05-07
21 盐城高新 PPN001	定向工具	2021-04-14	1.5425	6.2000	5.0000	2024-04-15
19 盐高新	私募债	2019-04-11	1.5342	6.5000	4.0000	2024-04-12
20 盐城高新 PPN004	定向工具	2020-08-26	0.9096	6.1000	5.0000	2023-08-28
20 盐城高新 MTN001	一般中期票据	2020-08-24	0.9041+3+3+N	6.9000	5.0000	2023-08-26
15 盐高新债	一般企业债	2015-12-11	0.2055	3.9000	2.0000	2022-12-14
19 盐城高新 PPN005	定向工具	2019-12-10	0.2000	6.8000	5.0000	2022-12-12
21 盐城高新 CP002	一般短期融资券	2021-11-02	0.0959	4.9000	5.0000	2022-11-04

（十）征信查询及诉讼情况

根据公开信息及公司提供的企业信用报告等资料，截至 2022 年 7 月 5 日，公司近三年一期未发生债务违约事件，也不存在三年以前发生且当前未结清的债务违约事件。

未结清业务中无关注类和不良类。

已结清业务中无关注类和不良类。

对外担保业务中无关注类和不良类。

经查询“中国执行信息公开网”，盐城高新投无被执行情况。



中国执行信息公开网
——司法为民 司法便民——
首页 执行公开服务

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 盐城高新区投资集团有限公司

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: KPCD  验证码正确! 查询

查询结果

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

六、资金用途介绍

本计划所募集资金用于补充大纵湖开发的日常营运资金。根据大纵湖开发 2021 年及 2020 年财务数据，对大纵湖开发的现金缺口测算如下：

请填写绿色区域，其他区域根据公式自动生成(单位：亿元)										
销售收入	本年度	4.72	上年度	4.47			实际增长率	0.06	预期增长率	0.10
销售成本	本年度	3.29					销售利润率	0.30		
+应收账款	本年度余额	1.89	上年度余额	1.88	平均余额	1.89	周转次数	2.50	周转天数	143.77
+存货	本年度余额	28.30	上年度余额	19.26	平均余额	23.78	周转次数	0.14	周转天数	2602.07
+预付账款	本年度余额	0.18	上年度余额	0.16	平均余额	0.17	周转次数	19.35	周转天数	18.60
-预收账款	本年度余额	0.01	上年度余额	0.14	平均余额	0.08	周转次数	62.93	周转天数	5.72
-应付账款	本年度余额	0.30	上年度余额	0.22	平均余额	0.26	周转次数	12.65	周转天数	28.45
									营运资金 周转次数	0.13
	借款人 自有资金	9.02	现有流动 资金贷款	9.97	其他渠道 提供的营运资金	3.00	借款人营运资金量 (按实际增长率计算)	26.35	借款人营运资金量 (按预期增长率计算)	27.45
							新增流动资金贷款额度 (按实际增长率计算)	4.36	新增流动资金贷款额度 (按预期增长率计算)	5.46

注：借款人自有资金为流动资金与流动负债的差额和货币资金二者的较低者（如为负值则取 0）；现有流动资金贷款为短期借款；其他渠道提供的营运资金为应付票据。

上述表格测得大纵湖开发按实际增长率计算的新增流动资金需求为 4.36 亿元（流动资金缺口），按预期增长率计算的新增流动资金需求是 5.46 亿元，因此本次项目为大纵湖开发融资 2 亿元用于补充公司营运资金较为合理。

结论

（一）盐都区产业特色明确，经济财政实力强

盐都区隶属于盐城市，紧临盐城市亭湖区，北、东北、东、东南与盐城市亭湖区相连，南隔兴盐界河与兴化市相望，西、西北与宝应、建湖两县毗邻。2020年盐都区实现地区生产总值610亿元，规模全市排名第三，增长2.5%。三次产业结构比例8:45:47，二三产业增加值占GDP比重达92%，较上年提高0.5个百分点，产业结构更趋优化；社会消费品零售总额208亿元，占计划90.8%，下降2%；固定资产投资增长6.5%，基本达到预期目标。2021年，盐都区地区生产总值682.59亿元，比上年增长7.7%。第一产业58.64亿元，比上年增长5.3%；第二产业304.92亿元，比上年增长6.8%；第三产业319.02亿元，比上年增长8.8%。

近年来，盐都区不断加强规划引导，优化布局结构，提升产业层次，围绕制鞋机械、精密齿轮、涂装化纤、石油阀门、输变电装备、医疗器械等特色产业，积极培育特色产业集群。目前盐都区着力发展了“齿轮产业集群”、盐都高新区“风电产业集群”和大纵湖镇“涂装设备产业集群”三个省级特色产业集群。**2021年，盐都区一般公共预算收入42.52亿元，比上年增长10.7%。**

良好的区域环境为融资人的发展奠定了良好的基础。

（二）融资人业务具有专营优势，平台属性强，偿债能力有保障

本项目交易对手盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司主要从事盐都区大纵湖旅游度假区、盐都台湾农民创业园内基础设施项目投资建设，同时发展旅游资源综合开发业务、苗木销售及水产品销售业务，业务结构多元。截至2022年6月末总资产129.78亿元，总负债67.92亿元，资产负债率52.33%，截至2022年1-6月营业收入2.27亿元，净利润0.38亿元。根据中证鹏元资信评估股份有限公司2021年8月24日出具的跟踪评级报告，盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司长期信用等级为AA，评级展望稳定。

（三）担保人资产规模较大，平台属性强，担保能力雄厚

担保人1盐城城镇化是盐城市和盐都区城市基础设施建设领域中承担重要开发建设项目建设主体，截至2022年6月末，总资产为434.79亿元，净资产为

158.05 亿元，资产负债率为 63.65%，营业收入为 11.25 亿元，综合实力强，具备较强的担保能力。根据东方金诚国际信用评估有限公司 2022 年 6 月 24 日出具的跟踪评级报告，盐城市城镇化建设投资集团有限公司长期信用等级为 AA，评级展望稳定，YY 评级为 7-。

担保人 2 盐城高新投是盐城市和盐城高新区内重要的投融资主体之一，业务持续性好，平台属性强，公司主要负责盐都高新区范围内道路、园区基础设施和配套工程等项目的代建、管理和维护。截至 2022 年 6 月末，盐城高新投的总资产为 784.69 亿元，净资产为 244.85 亿元，资产实力雄厚。根据联合资信评估股份有限公司 2022 年 6 月 20 日出具的跟踪评级报告，盐城高新区投资集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。