
****信托有限责任公司

•206号集合资金信托计划

尽职调查报告

目 录

一、信托概况	3
三、信托计划相关方简介	5
(一) 融资人：盐城**资发展有限公司	5
1、基本情况	5
2、股权结构	5
3、经营情况	5
5、公司财务情况	7
6、资信情况	17
(二) 担保人：盐城市**有限公司	17
1、基本概况	18
2、财务状况	22
3、财务指标	29
4、银行授信及融资明细	30
(三) 担保人：盐城市**控股集团有限公司	31
1、基本概况	31
2、财务状况	33
3、融资明细及担保明细	42
四、区域分析	43
(一) 盐城市情况	43
(二) 盐城市经济	44
(三) **情况及经济分析	46
五、交易方案	49
(一) 信托要素	49

一、信托概况

我司拟与盐城**资发展有限公司（以下简称“**资”）合作设立“**·**206号集合资金信托计划”，信托总规模不超过 亿元，可分期设立，总规模及各期信托规模均以实际募集金额为准；本信托计划无固定期限，可分期成立，各期期限为 1+N 年，每期信托计划初始投资期限为 1 年，初始投资期限届满后，**资如未赎回全部永续债权，信托自动递延。信托资金用于向**资进行永续债式权益性投资，资金最终用于归还本公司、子公司或母公司金融机构借款或购买原材料。 **资确保本信托计划性下资金不用于固定资产、股权、房地产领域等投资，用于国家禁止生产、经营的领域和用途，信托计划发行前向我司提供用款材料，资金使用后向我司提供用款凭证，确保资金按约定用途使用。 **资赎回全部永续债权的，信托计划结束。经**资决定可提前赎回永续债权。

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

利率确定方式：本永续债权的期限为 1+N 年，初始投资期限为 1 年，初始利率不低于 %/年，若**资初始投资期到期日未全部赎回永续债权，则于第 1 个至第 N 个投资周期（每 1 年为 1 个投资周期）投资日进行利率重置，重置利率=上一投资周期利率+150bp，且封顶利

率不超过同期同行业同类型工具平均的利率水平，直至跳升利率累计跳升至 %/年，即永续债权投资的永续债利率上限为 %/年。若**资在某一计息期间延期支付投资收益，则递延利率从下一个付息季度起自当期投资收益率基础上调升 150bp，直到该笔递延利息及其孳息全部还清为止。递延利率不重复调升。重置利率后受益人业绩比较基准与信托报酬按照 1：2 分配。

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

税项说明：印花税等交易费用双方各自承担，增值税由信托计划承担。信托业保障基金由**资或其指定第三方认缴。

盐城市**有限公司（以下简称“**”）、盐城市**控股集团有限公司（以下简称“盐都国控”）为本项目提供连带责任保证担保，并出具有效内部有效决议。

下附盐城市平台概况（截至 2022 年底）

序号	名称	注册资本 (万元)	资产规模 (亿元)	外部 评级	YY 评 级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额 (万元)
1	盐城市**控股集团有限公司	500,000	470.93	AA+	-	盐城市**政府国有资产监督管理委员会	国有资产运营/基础设施建设, 另有保障房、供水和商业房地产等业务	-
2	盐城市**有限公司	200,000	447.51	AA	7-	盐城市人民政府	国有资产运营/基础设施建设和土地整理业务	617,000
3	盐城盛州集团有限公司	500,000	336.16	AA	7	盐城市**政府国有资产监督管理委员会	资产运营主体/基础设施投资建设	180,000
4	盐城**资发展有限公司	108,000	309.34	AA	-	盐城1投资集团有限公司	盐城1范围内道路建设、绿化工程和配套设施建设等工作	-
5	盐城市**投资经营有限公司	300,000	221.81	AA	7	盐城市**控股集团有限公司	资产运营主体/基础设施投资建设	100,000

三、信托计划相关方简介

(一) 融资人：盐城**资发展有限公司

1、基本情况

2、股权结构

3、经营情况

公司主要负责盐城 范围内的基础设施建设业务，主要负责盐城范围内主要的基础设施建设主体，主要负责盐城1范围内道路建设、

绿化工程和配套设施建设等工作。2020—2022年，公司营业总收入不断增长，其中工程项目建设收入占比均超75.00%。

表1 公司营业总收入及毛利率情况

业务板块	2020年			2021年			2022年		
	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
工程项目建设	5.90	76.59	10.15	11.06	82.03	6.40	17.02	90.44	14.14
租赁	1.54	20.05	95.58	1.89	14.02	94.96	1.38	7.32	96.37
其他	0.26	3.35	45.23	0.53	3.94	52.84	0.42	2.23	5.91
合计	7.70	100.00	28.46	13.48	100.00	20.65	18.82	100.00	19.98

(1) 工程项目建设

公司是盐城投体系内负责基础设施建设的重要子公司，主要负责盐城1范围内道路建设、绿化工程和配套设施建设等工作。2020—2022年，公司工程项目建设收入不断增长。

公司作为**重要子公司，主要负责盐城1范围内基础设施建设工作。**受盐城1管理委员会（以下简称“1管委会”）委托，承担盐城1范围内道路、绿化工程基础设施和配套工程等项目建设。**将主要建设业务交由公司负责。公司基础设施建设业务委托方主要为1管委会、盐城市**城市建设发展有限公司和盐城**区开发运营有限公司（以下简称“智能公司”）。公司按照相应委托代建协议内容进行项目建设，按照项目总成本加成10.00~20.00%的利润与委托方进行结算，并确认相关收入，根据每年签署的回款计划协议分5年陆续回款。

2020-2022年，主要确认收入项目包括道路工程、绿化工程、管道工程和其他零星工程等。2020—2022年，公司工程项目建设收入逐渐增长，同期分别收到回款6.25亿元、4.55亿元和10.00亿元，

回款情况一般；受项目加成比例不同影响，公司工程项目建设毛利率波动增长。

截至 2022 年底，公司在建项目包括园区提档升级、城市更新项目、振兴路东侧商业楼基础设施工程和管道工程等。拟建项目方面，公司拟建项目主要包括高新嘉园二期、新城·风华里、1 创业街区改造提升和 1 园区职工公寓项目。

（2）租赁

公司租赁业务主要由厂房和商业等资产出租构成，对公司收入形成补充且毛利率水平高。

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。公司租赁的资产主要包括厂房和产业园，整体出租率约 95.00%。

未来公司仍将围绕主页进行发展，通过引入外部资源和优化实体板块增强自身造血功能。公司未来业务收入仍将以基础设施代建为主，继续在**体系内坐实基础设施建设业务，做大对外出租资产规模

5、公司财务情况

公司财务情况如下：

（1）资产负债表

单位：元

项 目	2023 年 3 月底	2022 年底	2021 年底	2020 年底
流动资产：				
货币资金	2,531,271,726.89	2,324,752,815.03	2,194,504,856.97	2,816,008,862.81
应收票据	6,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00	150,000.00
应收账款	1,578,915,929.13	1,576,894,577.42	900,140,011.39	3,912,888.01
预付款项	930,813,012.70	934,561,193.08	259,012,718.03	366,986,475.30

其他应收款	2,256,786,854.39	2,661,202,385.65	4,412,759,043.81	3,699,672,519.96
存货	17,844,542,547.05	17,301,244,086.60	6,295,414,614.60	6,896,599,727.88
其他流动资产	3,473,087,600.05	3,472,762,242.32	1,465,790,450.30	1,464,896,533.71
流动资产合计	28,621,417,670.21	28,277,417,300.10	15,533,621,695.10	15,248,227,007.67
非流动资产：				
可供出售金融资产				
长期应收款	2,316,263,075.42	2,316,263,075.42	771,263,075.42	771,263,075.42
长期股权投资	75,023,647.84	75,419,177.31	77,304,779.89	95,436,081.68
其他权益工具投资	55,663,870.58	55,663,870.58	25,000,000.00	25,000,000.00
投资性房地产	4,695,521,147.00	4,695,521,147.00	3,317,463,322.00	3,225,863,390.00
固定资产	112,585,691.07	114,192,228.93	522,932,606.45	586,108,906.45
在建工程	783,547,362.18	677,288,517.89		
无形资产	4,581,404.66	4,649,226.36	4,562,266.73	4,782,096.23
长期待摊费用	2,932,163.56	3,307,100.53	4,806,848.43	2,566,450.44
递延所得税资产	4,779,875.27	4,733,137.41	7,141,427.41	13,480,519.00
其他非流动资产				100,000,000.00
非流动资产合计	8,050,898,237.58	7,947,037,481.43	4,730,474,326.33	4,824,500,519.22
资产总计	36,672,315,907.79	36,224,454,781.53	20,264,096,021.43	20,072,727,526.89
流动负债：				
短期借款	1,706,856,169.29	1,653,656,169.29	395,517,660.69	315,000,000.00
应付票据	890,000,000.00	1,035,000,000.00	300,000,000.00	800,000,000.00
应付账款	101,590,311.15	98,970,540.92	115,900,557.88	117,751,385.11
预收款项	1,278,010.00	1,246,488.80	1,026,663.96	893,567.91
合同负债	8,952,207.06	8,741,633.50		
应付职工薪酬	87,050.00	50.00		
应交税费	609,260,260.86	568,474,887.00	395,869,487.57	281,516,661.20
其他应付款	8,752,720,003.19	8,955,106,478.37	9,491,816,556.49	8,541,119,062.43
一年内到期的非流动负债	1,362,204,319.01	1,623,360,544.75	1,351,183,879.34	994,604,260.49
其他流动负债	1,103,612.57	1,103,612.57		
流动负债合计	13,434,051,943.13	13,945,660,405.20	12,051,314,805.93	11,050,884,937.14
非流动负债：				
长期借款	5,628,368,455.00	4,713,568,455.00	929,353,000.00	1,046,953,000.00
长期应付款	1,415,074,552.87	1,279,438,821.92	66,666,666.68	1,129,048,571.23
递延所得税负债	601,890,955.39	601,890,955.39	445,107,613.36	422,207,630.35
其他非流动负债	455,670,000.00	633,170,000.00		
非流动负债合计	8,101,003,963.26	7,228,068,232.31	1,441,127,280.04	2,598,209,201.58
负债合计	21,535,055,906.39	21,173,728,637.51	13,492,442,085.96	13,649,094,138.72
所有者权益：				
实收资本	1,080,000,000.00	1,080,000,000.00	1,080,000,000.00	1,080,000,000.00

资本公积	8,556,273,323.61	8,556,273,323.61	967,911,133.61	867,467,694.91
其他综合收益	1,329,341,276.07	1,329,341,276.07	997,019,390.05	996,489,341.15
盈余公积	202,226,640.21	202,226,640.21	172,816,317.84	151,088,724.46
未分配利润	2,811,466,557.35	2,724,879,119.29	1,630,723,320.24	1,405,987,389.10
归属于母公司所有者权益合计	13,979,307,797.24	13,892,720,359.18	4,848,470,161.74	4,501,033,149.62
少数股东权益	1,157,952,204.16	1,158,005,784.84	1,923,183,773.73	1,922,600,238.55
所有者权益合计	15,137,260,001.40	15,050,726,144.02	6,771,653,935.47	6,423,633,388.17
负债和所有者权益总计	36,672,315,907.79	36,224,454,781.53	20,264,096,021.43	20,072,727,526.89

资产结构分析

2020-2022 年末，公司资产规模持续增长，年均复合增长 34.34%。

截至 2022 年底，公司合并资产总额 362.24 亿元，较上年底增长 78.76%，主要系子公司无偿划入所致。其中流动资产占 78.06%，非流动资产占 21.94%。公司资产结构以流动资产为主，应收类款项和存货占比较高，资产结构较上年底变化不大。

流动资产

2020-2022 年末，流动资产规模持续增长，年均复合增长 36.18%。

截至 2022 年底，流动资产 282.77 亿元，较上年底增长 82.04%。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、存货和其他流动资产构成。

货币资金科目：

2020-2023 年 3 月底，**资货币资金分别为 28.16 亿元、21.95 亿元、23.25 亿元、25.31 亿元。公司 2022 年底货币资金较上年底增长 5.94%，其中首先受限资金为 21.63 亿元，主要系存单质押贷款和票据保证金等。

应收账款科目：

2020-2023 年 3 月底，**资应收账款分别为 0.04 亿元、9.00 亿元、15.77 亿元、15.79 亿元。2020-2022 年，公司应收账款持续增长，年均复合增长 1907.49%。截至 2022 年底，公司应收账款账面价值 15.77 亿元，较上年底增长 75.18%，主要系应收智能公司基础设施建设款项所致。公司应收账款账龄以一年以内为主；应收账款主要欠款方为智能公司。

其他应收款科目：

2020-2023 年 3 月底，**资其他应收款分别为 37.00 亿元、44.13 亿元、26.61 亿元、22.57 亿元。2020-2022 年末，公司其他应收款波动下降，年均复合下降 15.19%。截至 2022 年末，公司其他应收款 26.61 亿元，较上年底下降 39.69%，主要系往来款减少所致。账龄来看，公司其他应收款 1 年以内款项 6.72 亿元，1-2 年款项 8.19 亿元，2-3 年款项 3.37 亿元，3 年以上 8.50 亿元。从集中度来看，公司其他应收款前三名合计余额 20.72 亿元，占比 77.87%。

存货科目：

2020-2023 年 3 月底，**资存货分别为 68.97 亿元、62.95 亿元、173.01 亿元、178.45 亿元。2020-2022 年，公司存货波动增长，年均复合增长 58.39%。截至 2022 年底，公司存货 173.01 亿元，较上年底增长 174.82%，主要系项目投入及子公司划入所致。其中，合同

履约成本 159.16 亿元，待开发土地成本 13.81 亿元。截至 2022 年底，存货未计提跌价准备。

2020-2022 年，公司非流动资产规模波动增长，年均复合增长 28.34%。截至 2022 年底，公司非流动资产 79.47 亿元，较上年底增长 68.00%，公司非流动资产主要由长期应收款和投资性房地产组成。

长期应收款科目：

2020-2023 年 3 月底，**资长期应收款分别为 7.71 亿元、7.71 亿元、23.16 亿元、23.16 亿元。2020—2022 年末，公司长期应收款持续增长，年均复合增长 73.30%。截至 2022 年底，公司长期应收款 23.16 亿元，较上年底增长 200.32%，主要系子公司无偿划入，长期债权增长所致。公司长期应收款全部为对区域内国有企业的长期债权。

投资性房地产科目：

2020-2023 年 3 月底，**资投资性房地产分别为 32.26 亿元、33.17 亿元、46.96 亿元、46.96 亿元。2020—2022 年末，公司投资性房地产持续增长，年均复合增长 20.65%。截至 2022 年底，公司投资性房地产 46.96 亿元，较上年底增长 41.54%，主要系子公司无偿划入合并增加房屋、建筑物及土地使用权，且公允价值变动所致。公司投资性房地产中房屋、建筑物 26.17 亿元，土地使用权 20.78 亿元。

负债结构分析

2020-2022 年末，公司负债规模波动增长，年均复合增长 24.55%。截至 2022 年底，公司负债总额 211.74 亿元，较上年底增长 56.93%。其中，流动负债占 65.86%，非流动负债占 34.14%。公司负债以流动负债为主。

2020-2022 年末，公司流动负债持续增长，年均复合增长 12.34%。截至 2022 年底，公司流动负债 139.46 亿元，较上年底增长 15.72%。公司流动负债主要由短期借款和一年内到期的非流动负债构成。

2020-2023 年 3 月底，**资短期借款分别为 3.15 亿元、3.96 亿元、16.54 亿元、17.07 亿元。2020-2022 年末，公司短期借款持续增长，年均复合增长 129.12%，截至 2022 年底，公司短期借款 16.54 亿元，较上年底增长 318.10%，主要系子公司划入所致。公司短期借款以保证及质押借款为主。

2020-2023 年 3 月底，**资一年内到期的非流动负债分别为 9.95 亿元、13.51 亿元、16.23 亿元、13.62 亿元。截至 2022 年底，公司一年内到期的非流动负债 16.23 亿元，较上年底增长 20.14%，由 1 年内到期的长期借款 8.83 亿元、1 年内到期的长期应付款 4.30 亿元、1 年内到期的其他非流动负债 3.00 亿元和 1 年内到期的非流动负债应付利息 0.11 亿元构成。

2020-2022 年末，公司非流动负债波动增长，年均复合增长 66.79%。截至 2022 年底，公司非流动负债 72.28 亿元，较上年底增长 401.56%。公司非流动负债主要由长期借款和长期应付款构成。

2020-2023年3月底，**资长期借款分别为10.47亿元、9.29亿元、47.14亿元、56.28亿元。2020-2022年末，公司长期借款波动增长，年均复合增长112.18%。截至2022年底，公司长期借款47.14亿元，较上年底增长407.19%，主要系子公司划入及融资规模增长所致。主要由保证借款20.22亿元、抵押借款11.90亿元和质押借款15.02亿元构成。

(2) 利润表

单位：元

项 目	2023年1-3月	2022年	2021年	2020年
一、营业总收入	770,825,312.32	1,882,034,091.87	1,348,336,341.36	770,285,500.71
其中：营业收入	770,825,312.32	1,882,034,091.87	1,348,336,341.36	770,285,500.71
二、营业总成本	653,263,312.63	1,644,322,875.24	1,129,424,194.69	634,548,477.30
其中：营业成本	640,642,242.18	1,506,097,609.94	1,069,909,887.26	551,062,971.26
税金及附加	6,257,221.08	32,002,736.32	24,632,429.83	14,486,231.38
管理费用	2,569,607.98	59,379,494.21	27,990,849.13	31,940,434.69
财务费用	3,794,241.39	46,843,034.77	6,891,028.47	37,058,839.97
加：其他收益		16,668,651.58	1,500.00	206,254.40
投资收益	-395,529.47	-1,885,602.58	1,871,690.59	6,145,157.51
公允价值变动收益		181,093,274.00	91,599,932.00	12,747,985.00
信用减值损失	-46,737.86	11,103,903.98	25,356,366.34	
资产减值损失				-8,431,154.94
资产处置收益		-625,707.88	1,809,623.35	
三、营业利润	117,119,732.36	444,065,735.73	339,551,258.95	146,405,265.39
加：营业外收入	3,432.85	17,696.68	90,510.03	1,322.64
减：营业外支出	51,254.41	3,391,727.57	733,100.00	137,516.94
四、利润总额	117,071,910.80	440,691,704.84	338,908,668.98	146,269,071.09
减：所得税费用	30,484,472.74	172,268,195.13	90,788,743.66	41,417,628.14
五、净利润	86,587,438.06	268,423,509.71	248,119,925.32	104,851,442.95

2020-2022年，公司营业总收入持续增长，年均复合增长率56.31%。同期，公司营业成本持续增长，年均复合增长64.32%。2022年，公司实现营业总收入18.82亿元，同比增长39.58%，营业成本15.06亿元，同比增长40.77%。2023年1季度，公司实现营业总收入7.71亿元，净利润0.87亿元。

(3) 现金流量表

单位：元

项 目	2023年1-3月	2022年	2021年	2020年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	791,928,719.98	1,168,674,195.44	603,823,059.32	703,659,253.60
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	1,566,452,626.53	4,707,361,356.41	4,623,088,867.59	4,262,840,540.29
经营活动现金流入小计	2,358,381,346.51	5,876,035,551.85	5,226,911,926.91	4,966,499,793.89
购买商品、接受劳务支付的现金	956,792,019.28	867,963,431.92	214,415,179.24	1,292,764,917.19
支付给职工以及为职工支付的现金	2,354,576.84	6,808,926.00	3,623,090.24	7,640,038.25
支付的各项税费	5,257,221.07	81,908,756.66	28,469,863.36	29,096,682.79
支付其他与经营活动有关的现金	1,097,849,404.44	4,086,144,073.83	3,929,508,698.20	3,800,641,695.03
经营活动现金流出小计	2,062,253,221.63	5,042,825,188.41	4,176,016,831.04	5,130,143,333.26
经营活动产生的现金流量净额	296,128,124.88	833,210,363.44	1,050,895,095.87	-163,643,539.37
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			100,000,000.00	
取得投资收益收到的现金			20,002,992.38	4,520,066.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			60,573,600.00	
收到其他与投资活动有关的现金		314,807,524.22	621.98	433,943,992.47
投资活动现金流入小计		314,807,524.22	180,577,214.36	438,464,058.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	100,945,902.07	384,815,363.37	15,875,363.56	162,787,017.06
投资支付的现金				
支付其他与投资活动有关的现金		1,979,698,548.69		1,447,550,471.28
投资活动现金流出小计	100,945,902.07	2,364,513,912.06	15,875,363.56	1,610,337,488.34

投资活动产生的现金流量净额	-100,945,902.07	-2,049,706,387.84	164,701,850.80	-1,171,873,429.68
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				765,000,000.00
取得借款收到的现金	1,838,200,000.00	4,357,330,000.00	566,500,000.00	1,418,253,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,233,000,000.00	3,668,515,047.24	609,022,500.00	3,101,400,000.00
筹资活动现金流入小计	3,071,200,000.00	8,025,845,047.24	1,175,522,500.00	5,284,653,000.00
偿还债务支付的现金	1,356,000,000.00	3,687,500,000.00	1,175,522,500.00	2,001,653,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	242,394,357.86	636,642,208.28	209,797,665.01	253,424,847.32
支付其他与筹资活动有关的现金	1,643,568,953.09	3,193,685,898.60	1,668,925,787.50	1,157,586,469.36
筹资活动现金流出小计	3,241,963,310.95	7,517,828,106.88	3,058,223,452.51	3,412,664,316.68
筹资活动产生的现金流量净额	-170,763,310.95	508,016,940.36	-1,882,700,952.51	1,871,988,683.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	24,418,911.86	-708,479,084.04	-667,104,005.84	536,471,714.27
加：期初现金及现金等价物余额	161,352,815.03	869,831,899.07	1,412,508,862.81	876,037,148.54
六、期末现金及现金等价物余额	185,771,726.89	161,352,815.03	745,404,856.97	1,412,508,862.81

从经营活动来看，2020-2022年，公司经营活动现金流入持续增长，年均复合增长8.77%；经营活动现金流出波动下降，年均复合下降0.85%，经营活动由负转正。2022年，公司经营活动现金流入58.76亿元，同比增长12.42%，主要系业务回款流入增加所致；经营活动现金流出50.43亿元，同比增长20.76%，主要系经营业务支出规模增加所致。

从投资活动来看，2020-2022年，公司投资活动现金流入波动下降，年均复合下降15.27%；投资活动那个现金流出波动增长，年均复合增长21.17%。2020-2022年，公司投资活动现金净额持续增长，年均复合增长32.25%。2022年，公司投资活动现金流入3.15亿元，同比增长74.33%，主要系收到其他与投资活动有关的现金增长所致；

投资活动现金流出 23.65 亿元，同比大幅增长，主要系支付其他与投资活动有关的现金增长所致。

2022 年，公司筹资活动现金流入 80.26 亿元，同比增长 582.75%，主要系子公司划入公司筹资规模增长所致；筹资活动现金流出 75.18 亿元，同比增长 145.82%，主要系子公司划入公司筹资规模增长所致。

(4) 有息负债和担保情况

截至 2023 年 3 月 31 日，**资对外负债合计 105.56 亿元，对外负债以银行融资为主，占比 66.59%。

类型	金额	占比
银行借款	7,029,032,787.62	66.59%
租赁等非标	3,526,571,213.14	33.41%

截至 2023 年 3 月 31 日，**资 2023 年到期的债务约占 20.44%，2024 年到期的债务月照 30.57%。

到期时间	金额	占比
2023 年到期	2,157,278,244.69	20.44%
2024 年到期	3,226,643,380.88	30.57%
2025 年到期	1,074,309,220.31	10.18%
2026 年及以后到期	4,097,373,154.88	38.82%

截至 2023 年 3 月 31 日，公司对外担保余额为 16.32 亿元。对外担保明细如下：

6、资信情况

(1) 征信情况

根据征信报告显示，截至 2023 年 2 月 22 日，公司当前有 5 家未结清信贷交易的机构，当前借贷余额为 57900.07 万元，不良和违约负债余额为 0 万元。

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2008	30	5	2016

借贷交易		担保交易	
余额	57900.07	余额	0
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

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

(2) 评级

2023 年 8 月 3 日，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

(3) 被执行情况

截止报告日，经查“全国法院被执行人信息查询”平台，公司无相关执行信息。

(二) 担保人：盐城市**有限公司

1、基本概况

2、股权结构

城市人民政府出资成立的国有企业，盐城市人民政府是公司的实际控制人。

3、历史沿革

2015年9月30日盐城市人民政府下发《》（盐政复〔2015〕39号），同意成立盐城市**建设投资有限公司，由市政府作为出资人，公司注册资本20.00亿元。

2016年2月25日，公司收到股东货币出资200,000.00万元，上述出资由盐城正信联合会计师事务所出具的“盐信盐字（2016）第007号”、“盐信验字（2016）第009号”《验资报告》予以验证。

2017年3月27日，公司名称变更为盐城市**有限公司。

截至目前，公司的注册资本为人民币200,000.00万元，实收资本为人民币200,000.00万元，控股股东及实际控制人均为盐城市人民政府。

4、公司治理

公司已按照《中华人民共和国公司法》及相关法律、法规的要求，制定了《盐城市**有限公司章程》，设立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人治理结构。公司为国有独资公司，不设股东会，由盐城市人民政府授权**政府行使股东权利和出资人职责。公司设董事会，由董事会决定公司的重大事项；监事会负责对董事会及其成员以及其他高级管理人员进行监察，防止其滥用职权，侵犯股东、公司及公司

员工的合法利益；经营管理机构负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

1、董事会

公司设立董事会，成员为3人，其中职工董事1人，董事由盐城市**政府委派，职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可以连任。董事在任期届满前，不得无故解除其职务。董事会设董事长一人，由**政府从董事会成员中指定。董事会是公司的决策机构，对**政府负责，行使下列职权：

- (1) 向**政府报告工作；
- (2) 执行**政府的决定；
- (3) 确定公司的发展方向和发展规划；
- (4) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (5) 制订公司的年度财务预算和决策方案；
- (6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 制订公司增加或减少注册资本的方案和资产预算；
- (9) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (10) 决定公司年度融资总额，决定公司资产用于融资抵押额度，决定对所投资企业贷款提供担保，决定对其他非关联企业提供担保；
- (11) 收购、兼并其他企业和转让所投资企业产权；
- (12) 制定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) **政府授权的其他事项。

2、监事会

公司设监事会，成员为 5 人，由**政府委派 3 名，另设职工监事 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。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

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

(3) 对公司的经营情况进行监督，评价和记录；

(4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(5) 《公司法》规定的其他职权。

3、高级管理人员

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或者解聘。总理由董事兼任的，须经**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) 聘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诉讼、仲裁等事项。

5、组织架构

公司组织结构图

6、公司经营情况

公司作为**主要的基础设施建设主体，从事**范围内的基础设施建设和土地开发整理，同时经营粮食销售、苗木销售、餐饮住宿、人力代理和水产养殖销售等业务。2022 年公司营业收入略有增长，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，公司毛利润和综合毛利率均有所提高。

2、财务状况

苏亚金诚会计师事务所对公司 2020-2022 年度均出具了标准无保留意见的审计报告。

合并资产负债表

单位：万元

	2023 一季报	2022 年报	2021 年报	2020 年报
流动资产：				
货币资金	392,347.74	394,931.40	385,625.73	317,113.32
交易性金融资产	--	--	8,507.08	8,233.18
应收票据及应收账款	168,482.25	120,328.76	83,050.22	51,495.47
其中：应收票据	--	3,000.00	94.31	140.00
应收账款	168,482.25	117,328.76	82,955.91	51,355.47
预付款项	2,125.92	2,254.43	2,951.14	2,331.41
其他应收款合计	1,510,618.25	1,418,210.03	450,863.23	589,776.61
其中：应收利息	--	--	34.09	--
其他应收款	--	--	450,829.14	589,776.61
存货	1,318,972.86	1,297,533.06	850,345.56	450,019.28
一年内到期的非流动资产	--	--	1,000.00	--
其他流动资产	15,970.08	12,210.62	9,850.58	11,131.48
流动资产合计	3,408,517.10	3,245,468.29	1,792,193.54	1,430,100.77
非流动资产：				
可供出售金融资产	--	--	--	8,000.00
持有至到期投资	--	--	--	1,000.00
长期股权投资	110,276.49	110,060.86	34,769.56	34,737.61
其他权益工具投资	13,333.33	13,333.33	11,000.00	--
投资性房地产	232,425.46	232,425.46	46,988.18	44,021.95
固定资产合计	124,889.90	126,956.19	119,657.94	115,156.59
其中：固定资产	--	--	119,657.94	115,156.59
在建工程合计	649,515.42	606,138.06	423,787.99	323,591.02
其中：在建工程	--	--	423,787.99	323,591.02
无形资产	44,614.97	45,368.09	38,013.84	35,546.92
长期待摊费用	481.74	752.85	--	35.55
递延所得税资产	3,319.57	2,983.78	1,663.70	2,035.92
其他非流动资产	90,984.00	91,629.81	16,449.52	13,682.95
非流动资产合计	1,269,840.87	1,229,648.44	692,330.73	577,808.51
资产总计	4,678,357.97	4,475,116.73	2,484,524.27	2,007,909.28

流动负债：				
短期借款	423,883.58	485,301.52	249,846.00	242,768.74
应付票据及应付账款	157,035.64	153,672.34	138,021.63	206,424.57
其中：应付票据	138,986.85	135,100.00	124,000.00	192,517.10
应付账款	18,048.79	18,572.34	14,021.63	13,907.47
预收款项	59.28	59.28	1,179.48	7,212.07
合同负债	10,631.18	22,309.59	3,800.24	--
应付职工薪酬	921.30	1,725.54	1,193.46	1,048.28
应交税费	82,508.69	77,785.68	21,645.26	15,888.85
其他应付款合计	125,655.68	146,590.30	59,524.66	66,743.61
其中：应付利息	--	--	7,219.16	3,361.67
其他应付款	--	--	52,305.50	63,381.94
一年内到期的非流动负债	428,702.09	565,997.59	292,372.39	146,672.56
其他流动负债	170,381.31	111,164.90	54,831.66	--
流动负债合计	1,399,778.76	1,564,606.75	822,414.78	686,758.68
非流动负债：				
长期借款	591,910.51	534,923.01	472,154.00	317,908.86
应付债券	434,851.70	333,600.77	134,609.01	79,422.51
长期应付款合计	550,067.40	392,676.80	144,251.99	187,079.08
其中：长期应付款	--	--	144,251.99	187,079.08
递延所得税负债	46,156.58	46,031.79	14,368.49	13,789.76
递延收益-非流动负债	16,434.67	16,614.45	8,920.87	9,080.59
非流动负债合计	1,639,420.86	1,323,846.82	774,304.36	607,280.80
负债合计	3,039,199.62	2,888,453.57	1,596,719.14	1,294,039.48
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	1,316,050.42	1,271,050.42	597,176.94	440,085.53
盈余公积	2,076.05	2,076.05	2,056.19	1,609.60
未分配利润	112,985.83	105,462.14	86,772.00	70,374.67
归属于母公司所有者权益合计	1,631,112.30	1,578,588.61	886,005.13	712,069.80
少数股东权益	8,046.06	8,074.55	1,800.00	1,800.00
所有者权益合计	1,639,158.36	1,586,663.16	887,805.13	713,869.80
负债和所有者权益总计	4,678,357.97	4,475,116.73	2,484,524.27	2,007,909.28

流动资产分析

近三年及一期，公司流动资产分别为 143.01 亿元、179.22 亿元、324.55 亿元、340.85 亿元，分别占资产总额的 71.22%、72.13%、72.52%、

72.86%，公司流动资产逐年递增。2022 年底，公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款及存货构成。

非流动资产分析

近三年及一期，公司非流动资产分别为 57.78 亿元、69.23 亿元、122.96 亿元、126.98 亿元，分别占资产总额的 28.78%、27.87%、27.48%、27.14%，公司非流动资产逐年递增。2022 年底，公司非流动资产主要由投资性房地产和在建工程构成。

(1) 货币资金

近三年及一期，公司货币资金分别为 31.71 亿元、38.56 亿元、39.49 亿元、39.23 亿元，货币资金呈逐年上涨趋势。2022 年末公司货币资金主要包括 8.03 亿元银行存款和 31.46 亿元其他货币资金。

(2) 应收账款

近三年及一期，公司应收账款分别为 5.14 亿元、8.30 亿元、11.73 亿元、16.85 亿元。公司应收账款主要为应收工程建设款项，公司应收账款主要来源于区域内国有企业及区财政，可回收性较高，风险可控。

(3) 其他应收款

近三年及一期，公司其他应收款分别为 58.98 亿元、45.09 亿元、141.82 亿元、151.06 亿元，公司 2022 年其他应收款大幅增加，系无偿划入的大纵湖湖区、盐龙湖生态、桃花源旅游并入当期合并报表所致。截至 2022 年底，公司其他应收款前五大明细如下，公司其他应

收款为与区域内国有往来款项及区财政之间应收工程款项及应收销售款项，可回收性较高，风险可控。

（4）存货

近三年及一期，公司存货分别为 45.00 亿元、85.03 亿元、129.75 亿元、131.90 亿元。2022 年公司存货大幅增加主要系合并新增盐龙湖生态公司、大纵湖湖区公司等所致。2022 年，公司存货主要包括开发成本 48.52 亿元、工程施工 69.13 亿元等。

（5）投资性房地产

近三年及一期，公司投资性房地产分别为 4.40 亿元、4.70 亿元、23.24 亿元、23.24 亿元。公司投资性房地产主要为公司对外出租使用的工业园区厂房、旅游景区等资产，2022 年末公司投资性房地产大幅增长，主要系子公司的无偿划入所致。

（6）在建工程

近三年及一期，公司在建工程分别为 32.36 亿元、42.38 亿元、60.61 亿元、64.95 亿元，公司在建工程大幅增长，主要系老年社会福利院一期、二期项目、供水管网及水处理工程等自营工程项目的投入增加，以及随着子公司的划入新增大纵湖风景区、桃花园等项目所致。

负债分析

近三年及一期，公司负债总额分别为 129.40 亿元、159.67 亿元、288.85 亿元、303.92 亿元，公司流动负债分别为 68.68 亿元、82.24 亿元、156.46 亿元、139.98 亿元，分别占比 53.07%、51.51%、54.17%、46.06%，公司非流动负债分别为 60.73 亿元、77.43 亿元、132.38 亿元、163.94 亿元，分别占比 46.93%、48.49%、45.83%、53.94%。公司负债主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款构成。

（1）短期借款

近三年及一期，公司短期借款分别为 24.28 亿元、24.98 亿元、48.53 亿元、42.39 亿元，公司短期借款有所增长，2022 年末，公司短期借款主要包括质押借款 14.17 亿元、抵押借款 0.44 亿元、保证借款 31.36 亿元、信用借款 1.17 亿元和抵押+保证借款 0.85 亿元。

（2）一年内到期的非流动负债

近三年及一期，公司一年内到期的非流动负债分别为 14.67 亿元、29.24 亿元、56.60 亿元、42.87 亿元。2022 年末主要包括一年内到期的长期借款 16.77 亿元、一年内到期的应付债券 11.64 亿元和一年内到期的长期应付款 28.19 亿元。

（3）长期借款

近三年及一期，公司长期借款分别为 31.79 亿元、47.22 亿元、53.49 亿元、59.19 亿元。2022 年末长期借款明细如下：

合并利润表

单位：万元

	2023 一季	2022 年报	2021 年报	2020 年报
--	---------	---------	---------	---------

	报			
一、营业总收入	72,029.54	198,712.44	183,178.35	171,889.56
其中：营业收入	72,029.54	198,712.44	183,178.35	171,889.56
二、营业总成本	73,971.11	216,952.52	186,249.13	163,999.05
其中：营业成本	59,023.65	165,120.69	159,242.66	138,698.54
税金及附加	1,455.77	3,777.41	1,504.23	1,234.23
销售费用	2,678.71	8,586.55	4,752.52	3,829.92
管理费用	6,510.72	22,072.23	14,862.16	12,509.77
财务费用	4,302.26	17,395.65	5,887.56	7,726.58
其中：利息费用	--	39,396.91	10,070.74	10,938.16
利息收入	--	13,741.74	5,587.63	5,000.93
加：公允价值变动收益	--	582.51	2,550.90	168.60
投资收益	258.58	6,223.22	557.14	72.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	--	656.84	31.95	8.46
资产处置收益	-2.78	-8.58	33.24	-2,434.31
资产减值损失	--	--	--	-1,009.77
信用减值损失	-1,343.13	-4,118.93	1,488.87	--
其他收益	12,830.49	41,774.27	21,795.16	19,167.57
三、营业利润	9,801.60	26,212.40	23,354.53	23,855.49
加：营业外收入	9.88	3.47	104.88	47.38
减：营业外支出	61.64	123.01	296.45	99.12
四、利润总额	9,749.83	26,092.85	23,162.96	23,803.75
减：所得税费用	2,254.63	8,158.48	6,319.04	3,023.15
五、净利润	7,495.20	17,934.38	16,843.92	20,780.60

科目	2020年	2021年	2022年	2023年1~3月
营业收入	17.19	18.32	19.87	7.20
营业利润率 (%)	18.59	12.25	15.00	16.04
期间费用	2.41	2.55	4.81	1.35
期间费用/营业收入	14.00	13.92	24.18	18.73
利润总额	2.38	2.32	2.61	0.97
其中：财政补贴	1.92	2.19	4.18	-
净利润	2.08	1.68	1.79	0.75
总资本收益率 (%)	1.69	1.14	1.17	-
净资产收益率 (%)	2.91	1.90	1.13	-

近三年及一期，公司营业收入分别为 17.19 亿元、18.32 亿元、19.87 亿元、7.20 亿元，公司营业收入逐年增加，营业利润率同步增

长。公司营业收入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。

合并现金流量表

单位：万元

	2023 一季报	2022 年报	2021 年报	2020 年报
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	16,397.45	199,095.84	155,123.71	194,489.30
收到的税费返还	--	2,896.52	1,992.55	1,454.61
收到其他与经营活动有关的现金	41,251.89	357,462.33	329,632.35	92,822.76
经营活动现金流入小计	57,649.34	559,454.69	486,748.61	288,766.68
购买商品、接受劳务支付的现金	36,149.94	259,469.00	578,630.65	278,968.49
支付给职工以及为职工支付的现金	7,506.12	23,244.27	15,372.48	12,450.28
支付的各项税费	4,271.92	6,429.80	3,296.34	4,561.54
支付其他与经营活动有关的现金	92,910.98	574,949.49	17,814.29	137,593.72
经营活动现金流出小计	140,838.96	864,092.56	615,113.76	433,574.03
经营活动产生的现金流量净额	-83,189.62	-304,637.87	-128,365.15	-144,807.35
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	--	26,058.62	78.69	--
取得投资收益收到的现金	142.96	245.82	491.09	64.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	--	16.15	112.86	6,481.15
收到其他与投资活动有关的现金	--	105,103.32	40,981.09	--
投资活动现金流入小计	142.96	131,423.91	41,663.73	6,545.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,637.47	48,749.95	83,960.92	71,626.36
投资支付的现金	100.00	4,000.00	3,000.00	10,408.67
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	--	2,404.44	--	--
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	18,737.47	61,919.32	86,960.92	82,035.03
投资活动产生的现金流量净额	-18,594.51	69,504.59	-45,297.20	-75,489.46
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	--	1,000.00	--	--
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	--	1,000.00	--	--
取得借款收到的现金	448,797.05	1,306,040.53	795,623.22	719,333.25
发行债券收到的现金	184,155.00	209,350.50	94,782.50	--
收到其他与筹资活动有关的现金	20,437.40	108,590.00	--	6,588.00
筹资活动现金流入小计	653,389.45	1,624,981.03	890,405.72	725,921.25

偿还债务支付的现金	449,077.11	1,345,099.46	516,624.60	378,823.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,128.73	150,228.31	69,389.27	67,933.99
支付其他与筹资活动有关的现金	1,038.60	4,018.29	57,166.66	—
筹资活动现金流出小计	494,244.44	1,499,346.06	643,180.53	446,757.57
筹资活动产生的现金流量净额	159,145.01	125,634.97	247,225.19	279,163.68
五、现金及现金等价物净增加额	57,360.89	-109,498.31	73,562.84	58,866.87
加：期初现金及现金等价物余额	80,298.76	189,797.07	116,234.22	57,367.35
六、期末现金及现金等价物余额	137,659.64	80,298.76	189,797.07	116,234.22

经营活动现金流方面，2022 年公司经营活动现金流入有所增长，主要为公司基础设施建设等主营业务形成的现金流入以及往来款等，现金收入比有所增加，主营业务回款能力有所增强；经营活动现金流出同步增长，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以及往来款增加所致。公司经营活动净现金流持续净流出。

投资活动现金流方面，2022 年公司投资活动净现金流转为净流入，主要系公司合并范围新增大纵湖湖区、盐龙湖生态等导致的货币资金的增加，同时，公司处置合伙企业等收回投资所致。2023 年 1~3 月公司投资活动净现金流小幅净流出。

筹资活动现金流方面，随着公司融资规模的扩大以及合并报表范围的增加，2022 年公司筹资活动现金流入持续增长，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本息，同步增长。

3、财务指标

(1) 偿债能力分析

财务指标	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月 底
流动比率	2.08	2.18	2.07	2.44
速动比率	1.43	1.15	1.25	1.49
资产负债率 (%)	64.45%	64.27%	64.54%	64.96%

从短期偿债能力看，公司流动比率和速冻比率均有所增长，公司近三年一期的流动比率均保持在 2 以上，速动比率均保持在 1 以上，显示公司短期偿债能力较强。

同时，截止到 2022 年末，资产负债率为 64.54%，截至 2023 年 3 月底，资产负债率 64.96%。近年来公司资产负债率较为稳定，处于合理范围内，债务结构良好，长期偿债能力强。

(2) 盈利能力分析

	2020 年	2021 年	2022 年
营业利润率 (%)	18.59	12.25	19.87
总资产收益率 (%)	1.69	1.14	1.17
净资产收益率 (%)	2.91	1.90	1.13

近三年来，**营业利润率均保持在较高水平，且呈逐年增长趋势。公司总资产收益率及净资产收益率 2021、2022 年有所下降。

4、银行授信及融资明细

银行授信：

截至 2023 年 3 月底，公司共获得授信总额 201.30 亿元，其中，已使用授信额度 140.42 亿元，剩余授信额度 60.88 亿元。

融资明细：

截至 2023 年 3 月末，公司有息债务合计 259.91 亿元，以银行借款和债券融资为主。公司融资详情如下：

2023 年 3 月末公司融资结构情况

单位：元

种类	金额	占比
银行借款	11,925,425,869.02	45.88%
债券	4,797,798,605.84	18.46%
融资租赁	2,248,652,812.13	8.65%
信托	4,746,770,000.00	18.26%
其它	2,271,915,312.12	8.74%
合计	25,990,562,599.11	100%

2023 年 3 月末有息负债到期时间

单位：元

到期时间	金额	占比
2023 年	8,062,198,066.24	31.02%
2024 年	6,061,783,038.89	23.32%
2025 年	4,665,467,887.28	17.95%
2026 年及以后	7,201,113,606.70	27.71%
合计	25,990,562,599.11	100.00%

对外担保情况：

截至 2023 年 3 月末，**担保金额合计 73.23 亿元，被担保企业大部分为当地平台公司，代偿风险较低。

（三）担保人：盐城市**控股集团有限公司

1、基本概况

2、股权结构

国控集团股东是盐城市**政府国有资产监督管理委员会。

3、历史沿革

国控集团成立于 2021 年 12 月，系经盐城市**人民政府批准，由盐城市**监督管理办公室（以下简称“盐都国资办”）以盐城市**投资经营有限公司为基础整合**现有城投公司组建的国有公司，初始注册资本为人民币 50.00 亿元。根据盐都国资办发布的《关于国有企业股权整合相关工作的通知》，盐都国资办将盐都国投、江苏盐西新城投资发展有限公司、盐城市**产业发展投资有限公司、盐城市****建设投资有限公司和盐城市双新建设投资公司 100%股权无偿划入国控集团，公司负责盐西城西片区、盐都副中心、市级工业园和**现代农业领域的投资建设，承担**对外投资、企业转贷、融资担保、产业基金管理金融业务及政府授权的国有资产和国有股权的经营管理智能。2021 年 12 月，盐都国投和盐西新城等股权划转 40.00 亿元，盐都国资办出资新增实缴资本 10.00 亿元。2022 年 3 月，五个一级子公司划入 71.60 亿元，其中增加实收资本 40.00 亿元，增加资本公司 31.60 亿元。盐都国资办为公司唯一股东及实际控制人。

4、治理结构

公司根据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，制定公司章程。根据公司章程，公司不设股东会，股东行使公司最高权利。公司设董事会，成员 7 名，其中设董事长 1 名，由股东指定产生；职工董事 2 名，董事由股东委派和职工代表大会选举产生；董事

会决定公司重大问题，应事先听取公司党委的意见和建议。公司设监事会，由5名监事组成；其中监事会主席1名，由股东指定产生，职工监事2名，其他监事2名，监事会成员由股东委派和职工代表大会选举产生；董事、高级管理人员不得兼任监事，监事向股东报告工作。公司设总经理，由董事会决定聘任或解聘。公司内部设有计划财务部和企业金融部等7个职能部门，以保障管理层决议的执行和日常经营的正常运转。

2、财务状况

苏亚金诚会计师事务所对公司2020-2022年度均出具了标准无保留意见的审计报告。

合并资产负债表

单位：元

资产	2023年6月30日	2022年	2021年	2020年
流动资产：				
货币资金	5,280,720,569.49	4,313,908,429.97	3,693,436,703.55	5,612,096,825.33
交易性金融资产	48,412,519.70	8,122,233.58	5,939,824.66	
应收票据	150,000.00	156,202.00	12,143,054.92	1,400,000.00
应收账款	502,996,073.44	332,773,035.58	1,127,310,699.29	409,304,971.91
预付款项	724,952,299.19	723,796,413.84	450,582,667.91	20,496,698.78
其他应收款	15,300,006,376.36	15,154,564,303.57	14,120,614,937.99	12,897,571,722.96
存货	16,505,477,461.33	16,205,339,820.46	15,916,177,735.07	11,892,097,402.49
其他流动资产	768,817,793.67	418,805,523.56	286,921,486.99	278,983,049.98
流动资产合计	39,131,533,093.18	37,157,465,962.56	35,613,127,110.38	31,111,950,671.45
非流动资产：				

长期股权投资	170,378,862.34	170,378,862.34	727,056,867.27	632,350,799.31
其他权益工具投资	281,920,000.00	280,520,000.00	280,520,000.00	
投资性房地产	2,480,881,930.00	2,479,742,812.86	2,477,716,205.00	1,122,553,861.37
固定资产	371,579,003.50	383,740,545.08	316,020,634.82	298,658,194.57
在建工程	3,368,189,638.22	3,269,959,696.41	2,228,332,744.27	1,987,214,134.62
无形资产	58,451,682.95	59,511,736.75	13,788,345.86	12,409,667.73
长期待摊费用	2,488,842.35	4,410,195.21	13,641,308.14	26,856,364.74
递延所得税资产	38,255,310.75	39,846,993.65	39,134,497.16	56,727,485.46
其他非流动资产	3,176,686,561.07	3,247,153,300.23	3,293,191,143.23	2,090,948,090.87
非流动资产合计	9,948,831,831.18	9,935,264,142.53	9,389,401,745.75	6,268,738,598.67
资产总计	49,080,364,924.36	47,092,730,105.09	45,002,528,856.13	37,380,689,270.12
负债和所有者权益	2023年6月30日	2022年	2021年	2020年
流动负债：				
短期借款	3,327,370,000.00	3,167,900,000.00	1,885,550,000.00	2,379,450,000.00
应付票据	1,834,010,000.00	2,044,000,000.00	1,929,000,000.00	1,753,000,000.00
应付账款	108,163,102.08	88,959,700.73	426,333,419.55	48,163,499.49
预收款项	14,595,649.35	13,887,047.79	26,513,343.31	2,174,057,560.38
合同负债	809,323,846.56	1,301,558,286.81	1,739,793,113.16	
应付职工薪酬	1,013,720.38	1,103,844.14	1,379,918.45	1,505,889.37
应交税费	672,377,053.31	547,644,101.00	392,937,119.01	238,353,189.17
其他应付款	5,603,988,128.84	5,628,735,080.76	8,401,138,471.85	6,202,811,250.94
一年内到期的非流动负债	2,384,416,344.63	2,826,730,147.79	3049056.595.89	1,310,577,064.00
其他流动负债	200,249,908.92	227,868,742.93	893,879,520.81	422,977,390.00
流动负债合计	14,955,507,754.07	15,848,386,951.95	18,745,581,502.03	14,530,895,843.35
非流动负债：				
长期借款	5,730,950,000.00	4,126,650,000.00	1,341,187,500.00	1,485,875,000.00
应付债券	1,550,017,816.41	998,191,944.90	260,000,000.00	1,520,000,000.00
长期应付款	2,288,716,752.78	1,662,817,165.00	2,719,555,653.37	1,790,585,376.20
预计负债	99,263,375.00	99,263,375.00	102,662,100.00	99,864,132.60
递延收益	0.00	0.00		
递延所得税负债	655,066,969.34	648,137,331.42	632,414,521.03	132,608,245.00
其他非流动负债	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
非流动负债合计	10,325,014,913.53	7,536,059,816.32	5,056,819,774.40	5,029,932,753.80
负债合计	25,280,522,667.60	23,384,446,768.27	23,802,401,276.43	19,560,828,597.15
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00

资本公积	18,176,317,292.52	18,254,828,039.49	15,681,129,116.48	13,097,774,374.21
其他综合收益	0.00	0.00	551,631,092.14	110,222,306.14
未分配利润	540,384,921.91	361,531,889.00	956,662,266.49	601,538,480.91
归属于母公司所有者权益合计	23,716,702,214.43	23,616,359,928.49	21,189,422,475.11	17,809,535,161.26
少数股东权益	83,140,042.33	91,923,408.33	10,705,104.59	10,325,511.71
所有者权益合计	23,799,842,256.76	23,708,283,336.82	21,200,127,579.70	17,819,860,672.97
负债和所有者权益总计	49,080,364,924.36	47,092,730,105.09	45,002,528,856.13	37,380,689,270.12

近三年及一期，公司资产总额分别为 373.81 亿元、450.03 亿元、470.93 亿元、490.80 亿元，呈逐年增长趋势。公司流动资产分别为 311.12 亿元、356.13 亿元、371.57 亿元、391.32 亿元，分别占资产总额的 83.23%、79.14%、78.90%、79.73%。公司资产以流动资产为主。流动资产主要以货币资金、其他应收款及存货构成。公司非流动资产分别为 62.69 亿元、93.89 亿元、99.35 亿元、99.49 亿元，分别占资产总额的 16.77%、20.86%、21.10%、20.27%，非流动资产以投资性房地产、在建工程、其他非流动资产组成。

(1) 货币资金

近三年及一期，公司货币资金总额分别为 56.12 亿元、36.93 亿元、43.14 亿元、52.81 亿元。截至 2022 年底，公司货币资金主要是其他货币资金，明细如下：

项目	期末余额
库存现金	36,520.10
银行存款	630,218,112.75
其他货币资金【注】	3,683,653,797.12
合计	4,313,908,429.97

(2) 其他应收款

近三年及一期，公司其他应收款分别为 128.98 亿元、141.21 亿元、151.55 亿元、153.00 亿元，其他应收款基本保持稳定。截至 2022 年底，其他应收款账龄及前五大明细如下，公司其他应收款账龄以 1 年为主，前五大主要为国企及政府机构，其他应收款回收安全性较高。

①按账龄披露

账龄	期末账面余额
1 年以内	13,201,263,254.07
1~2 年	1,361,013,831.02
2~3 年	544,459,251.69
3 年以上	205,965,797.50
合计	15,312,702,134.28
减：坏账准备	158,137,830.71
净额	15,154,564,303.57

④按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄
盐城市盐都区城市建设发展有限公司	往来款	1,241,268,362.86	1 年以内
盐城市盐都区财政局	往来款	975,836,986.06	1 年以内
盐城市盐都城市更新建设有限公司	往来款	962,780,027.01	1 年以内
江苏盐渎西城建设发展有限公司	往来款	834,515,139.67	1 年以内
盐城国辰置业有限公司	往来款	818,499,884.59	1 年以内 43,809,884.59; 1-2 年 774,690,000.00
合计	/	4,832,900,400.19	/

(3) 存货

近三年及一期，公司存货分别为 118.92 亿元、159.16 亿元、162.05 亿元、165.05 亿元。截至 2022 年底，公司存货主要为开发成本和工程施工，具体明细如下：

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
原材料	3,250,171.29		3,250,171.29
库存商品	315,023.33		315,023.33
消耗性生物资产	458,148,312.86		458,148,312.86
开发成本	7,820,797,891.58		7,820,797,891.58
开发产品	517,775,826.01		517,775,826.01
拟开发土地	66,051,109.33		66,051,109.33
工程施工	7,339,001,486.06		7,339,001,486.06
合计	16,205,339,820.46		16,205,339,820.46

(4) 投资性房地产

近三年及一期，公司投资性房地产分别为 11.23 亿元、24.78 亿元、24.80 亿元、24.81 亿元。公司投资性房地产主要系下属子公司所有。

(5) 其他非流动资产

近三年及一期，公司其他非流动资产分别为 20.91 亿元、32.93 亿元、32.47 亿元、31.77 亿元。公司其他非流动资产主要是土地使用权，截至 2022 年底，公司其他非流动资产明细如下：

项目	期末余额
预付购房款	557,702,925.00
土地使用权	2,689,450,375.23
合计	3,247,153,300.23

近三年及一期，公司负债总额分别为 195.61 亿元、238.02 亿元、233.84 亿元、252.81 亿元，公司流动负债分别为 145.31 亿元、187.46 亿元、158.48 亿元、149.56 亿元，分别占负债总额的 74.29%、78.76%、67.77%、59.16%；公司非流动负债分别为 50.30 亿元、50.57 亿元、75.36 亿元、103.25 亿元，分别占负债总额的 25.71%、21.24%、32.23%、40.84%。公司负债主要由短期借款、其他应付款、长期借款构成。

(1) 短期借款

近三年及一期，公司短期借款分别为 23.79 亿元、18.86 亿元、31.68 亿元、33.27 亿元，截至 2022 年底，公司短期借款明细如下：

项目	期末余额
质押借款	1,069,900,000.00
保证借款	1,897,000,000.00
信用借款	6,000,000.00
保证+抵押借款	195,000,000.00
合计	3,167,900,000.00

(2) 其他应付款

近三年及一期，公司其他应付款分别为 62.03 亿元、84.01 亿元、56.29 亿元、56.04 亿元，公司其他应付款主要为往来款。

项目	期末余额
往来款	5,494,786,193.73
保证金、押金	67,773,153.47
合计	5,562,559,347.20

(3) 长期借款

近三年及一期，公司长期借款分别为 14.86 亿元、13.41 亿元、41.27 亿元、57.31 亿元，截至 2022 年底公司长期借款明细如下：

项目	期末余额
保证借款	4,316,610,000.00
质押借款	47,500,000.00
保证+抵押	483,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	720,460,000.00
合计	4,126,650,000.00

合并利润表

单位：元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年	2021 年	2020 年
一、营业收入	1,673,032,626.26	2,252,235,329.72	1,843,135,026.38	1,557,833,920.66
减：营业成本	1,190,878,566.49	1,674,216,211.16	1,381,339,293.61	1,162,756,263.81
税金及附加	185,496,008.63	40,269,712.22	30,789,291.80	26,556,588.31
销售费用	12,101,729.96	18,914,822.94	25,853,802.36	30,891,395.59
管理费用	54,771,515.95	115,018,103.97	113,935,151.74	90,981,769.27

财务费用	66,895,137.27	168,015,602.66	131,333,104.37	119,285,670.23
加：其他收益	88,172,301.88	238,549,126.48	224,391,515.15	223,798,477.32
投资收益	6,543,012.50	2,166,663.40	722,929.15	3,827,115.05
公允价值变动收益	58,866.12	3,619,222.92	12,323,399.01	1,623,436.36
信用减值损失	6,366,731.66		70,371,953.19	
资产减值损失	-	-2,854,402.11		78,425,569.91
资产处置收益	-	134,068.80	45,046.68	3,951,408.36
二、营业利润	264,030,580.12	477,415,556.26	467,739,225.68	438,988,240.45
加：营业外收入	17,194.90	200,833.12	1,678,803.84	1,178,458.59
减：营业外支出	3,802,200.46	6,847,477.43	3,162,473.02	3,303,511.15
三、利润总额	260,245,574.56	470,768,911.95	466,255,556.50	436,863,187.89
减：所得税费用	81,452,491.32	109,288,379.67	113,784,326.25	88,402,294.75
四、净利润	178,793,083.24	361,480,352.28	352,471,230.25	348,460,893.14

近三年及一期，公司营业收入分别为 15.58 亿元、18.43 亿元、22.52 亿元、16.73 亿元，公司净利润分别为 3.48 亿元、3.52 亿元、3.61 亿元、1.79 亿元，公司营业收入及净利润逐年递增。

合并现金流量表

单位：元

项 目	2023 年 1-6 月	2022 年	2021 年	2020 年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,055,487,225.35	2,708,578,495.77	1,024,147,567.33	1,561,439,810.60
收到的税费返还	147,486.02	16,962,915.85	26,649,513.87	860,672.30

收到其他与经营活动有关的现金	706,529,545.12	705,276,797.05	4,795,873,453.87	6,234,220,011.90
经营活动现金流入小计	1,762,164,256.49	3,430,818,208.67	5,846,670,535.07	7,796,520,494.80
购买商品、接受劳务支付的现金	1,362,603,641.79	4,007,350,782.35	4,714,340,595.40	6,056,870,048.48
支付给职工以及为职工支付的现金	23,955,362.93	66,852,278.17	53,054,156.65	36,694,338.61
支付的各项税费	256,548,812.51	65,621,245.19	151,328,357.03	60,537,868.59
支付其他与经营活动有关的现金	1,001,726,781.29	2,820,312,581.10	2,432,121,418.81	3,010,454,316.04
经营活动现金流出小计	2,644,834,598.52	6,960,136,886.81	7,350,844,527.89	9,164,556,571.72
经营活动产生的现金流量净额	-882,670,342.03	-3,529,318,678.14	-1,504,173,992.82	-1,368,036,076.92
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,610,000.00	5,448,695.44	85,283,666.67	23,300,000.00
取得投资收益收到的现金	6,543,012.50	3,690,280.41	4,029,764.10	4,972,572.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	6,373,528.91	355,631.70	10,152,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	126,000,000.00	126,000,000.00	126,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	2,081,007,633.38		
投资活动现金流入小计	9,153,012.50	2,222,520,138.14	215,669,062.47	164,424,672.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	80,401,234.24	313,574,004.32	820,007,593.66	741,819,631.27
投资支付的现金	44,241,420.00	7,398,695.44	348,232,902.91	23,400,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00			9,142,713.61
支付其他与投资活动有关的现金	107,117,739.31			
投资活动现金流出小计	231,760,393.55	320,972,699.76	1,168,240,496.57	774,362,344.88
投资活动产生的现金流量净额	-222,607,381.05	1,901,547,438.38	-952,571,434.10	-609,937,672.57
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	0.00	1,083,200,000.00		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	83,200,000.00		
取得借款收到的现金	8,617,850,000.00	11,705,610,000.00	6,279,740,000.00	5,293,242,489.00
发行债券收到的现金	751,475,200.00	997,750,000.00		
收到其他与筹资活动有关的现金	30,736,498.18		206,800,000.00	650,000,000.00
筹资活动现金流入小计	9,400,061,698.18	13,786,560,000.00	6,486,540,000.00	5,943,242,489.00
偿还债务支付的现金	6,618,819,725.39	9,870,443,942.46	5,136,475,080.94	3,121,715,187.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	491,425,612.01	757,663,590.69	635,136,282.06	533,845,270.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	900,426,594.24	454,155,600.63	285,407,286.39
筹资活动现金流出小计	7,110,245,337.40	11,528,534,127.39	6,225,766,963.63	3,940,967,744.09
筹资活动产生的现金流量净额	2,289,816,360.78	2,258,025,872.61	260,773,036.37	2,002,274,744.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的				

影响				
五、现金及现金等价物净增加额	1,184,538,637.70	630,254,632.85	-2,195,972,390.55	24,300,995.42
加：期初现金及现金等价物余额	630,254,632.85		3,445,181,891.22	3,420,880,895.80
六、期末现金及现金等价物余额	1,814,793,270.55	630,254,632.85	1,249,209,500.67	3,445,181,891.22

近三年及一期，公司经营活动净现金流分别为-13.68 亿元、-15.04 亿元、-35.29 亿元、-8.83 亿元，公司投资活动净现金流分别为-6.10 亿元、-9.53 亿元、19.02 亿元、-2.23 亿元，公司筹资活动净现金流分别为 20.02 亿元、2.61 亿元、22.58 亿元、22.90 亿元。公司投资性经营现金流为净流出，主要是在建工程投资所致，公司抽自行现金流主要包括银行借款、发行债券、非标融资等。

3、融资明细及担保明细

融资明细：

截至 2023 年 6 月末，公司有息债务合计 134.15 亿元，以银行借款为主。公司融资详情如下：

2023 年 6 月末公司融资结构情况

单位：元

种类	金额	占比
银行借款	9,669,630,000.00	72.08%
融资租赁	1,187,073,143.50	8.85%
信托	2,143,690,000.00	15.98%
其它	415,000,000.00	3.09%
合计	13,415,393,143.50	100%

2023 年 6 月末有息负债到期时间

单位：元

到期时间	金额	占比

2023 年	2,343,430,492.33	17.47%
2024 年	3,694,410,653.19	27.54%
2025 年	1,340,646,779.55	9.99%
2026 年及以后	6,036,905,218.43	45.00%
合计	13,415,393,143.50	100.00%

对外担保情况：

截至 2023 年 6 月末，国控集团对外担保金额合计 84.73 亿元，被担保企业大部分为当地平台公司，代偿风险较低。

四、区域分析

（一）盐城市情况

盐城市隶属于江苏省，地处中国东部沿海中部，江苏省中东部，位于长江三角洲北翼。盐城东临黄海，南与南通市接壤，西南与扬州市、泰州市为邻，西北与淮安市相连，北隔灌河和连云港市相望。盐城市是江苏省面积最大的地级市，市域面积 1.7 万平方公里。截至 2021 年末，全市常住人口 671.3 万人，比上年增长 0.04%，其中城镇常住人口 434.67 万人，比上年增长 1.03%，常住人口**率 64.75%，比上年提高 0.64 个百分点。盐城市下辖东台 1 个县级市和建湖、射阳、阜宁、滨海和响水 5 个县，市区下设盐都、亭湖、大丰 3 个区以及盐城 1。

近年来盐城招商引资力度一直较大，盐城经济得到了快速的发展，主要经济指标增幅一直位居全省前列，盐城的土地价格具有较大的升值空间。受益于国家沿海开放及长三角计划，经济实力进一步增强，

随着城市化进程步伐的加快，土地成交量将缓慢平稳上行。盐城市经济发展水平在江苏省位居中游，2019-2021年，盐城市地区生产总值分别为5,656.26亿元、5,953.38亿元和6,617.4亿元，同比增速分别为5.10%、3.50%和7.70%，经济实力稳步增强。

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

（二）盐城市经济

1、盐城经济情况

2022年，全市地区生产总值突破7000亿元，达7079.8亿元，按不变价格计算，同比增长4.6%。分产业看，第一产业增加值793.8

亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 2927.8 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 3358.2 亿元，增长 3.6%。

2022 年，全市实现农林牧渔业总产值 1415.2 亿元，按可比价计算同比增长 4.2%。2022 年，全市规模以上工业增加值增长 9.3%。从产业看，全市四大主导产业实现产值 4037.5 亿元，同比增长 26.4%。其中，电子信息产业 722.5 亿元，增长 15%；钢铁产业 1223.3 亿元，增长 9.3%；汽车产业 625.7 亿元，增长 19.9%；新能源产业 1466 亿元，增长 58.5%。2022 年，全市服务业增加值同比增长 3.6%，其中信息传输、软件和信息技术服务业增长 11.7%，金融业增加值增长 6.6%。全市规模以上服务业企业实现营业收入 878.1 亿元，增长 9.7%。2022 年，全市实现社会消费品零售总额 2700.6 亿元，同比增长 0.6%。2022 年，全市固定资产投资同比增长 9.4%。2022 年，全市进出口首次突破 200 亿美元，达 206.4 亿美元，同比增长 19.7%。2022 年，全市金融市场保持稳健运行态势。截至 12 月末，金融机构本外币存款余额 9917.0 亿元，同比增长 8.5%；金融机构本外币贷款余额 9607.9 亿元，同比增长 18.9%。2022 年，全体居民人均可支配收入 38798 元，同比增长 5.5%。其中，城镇居民人均可支配收入 45896 元，增长 4.8%；农村居民人均可支配收入 27794 元，增长 6.7%。

近四年盐城市财政情况如下：

单位：亿元、%

盐城市 2019-2022 年财政收入及债务情况（单位：亿元）

指标	2019年	2020年	2021年	2022年
GDP	5,702.26	5,953.38	6,617.40	7,079.80
一般公共预算收入	383.00	400.10	451.01	453.26
税收收入	294.98	300.40	339.21	297.26
非税收入	88.02	99.70	111.80	156.00
一般公共预算支出	878.29	974.20	1,053.48	1,118.20
财政自给率	43.61%	41.07%	42.81%	40.53%
转移性收入	316.76	362.50	373.37	361.35
政府性基金收入	397.18	638.95	799.89	742.80
地方综合财力	1,096.94	1,401.55	1,624.27	1,557.41
地方政府债务限额	1,217.36	1,452.97	1,547.48	1,636.21
地方政府债务余额	1,177.38	1,370.20	1,472.83	1,535.33
债务率	107.33%	97.76%	90.68%	97.49%
负债率	20.65%	23.02%	22.26%	21.69%

盐城区域无城投违约舆情。

（三）**情况及经济分析

是盐城市的中心城区。截至2022年末，下辖8个镇、4个街道，设有1个国家级技术产业开发区（盐城1）、1个国家级台湾农民创业园和1个省级旅游度假区，总面积1015平方公里，户籍人口70.65万人。战略定位方面，**是盐城市的经济、文化、教育中心，处于“一带一路”、长江经济带和长三角一体化发展三大国家战略交汇区，在国家区域发展战略中具有突出地位。区位交通方面，**高速交通便捷，**行政中心10公里范围内有宁靖盐、盐徐、盐通、盐连等高速公路；南洋国际机场可直达首尔、北京、台北、深圳、广州等30多个城市；盐通等高铁的开通，让盐都更快深融长三角、接轨大上海。此外，**拥有内河航道366公里，其中等级以上航道171公里。资源禀赋方面，**境内有丰富的土地资源和水资源，地势平坦，土地

肥沃，河湖密布，适宜农、林、牧、副、渔综合开发和全面发展。境内已发现的矿产资源主要有黄沙、砖瓦黏土、高硅土等，其中高硅土分布在郭猛镇境内，可作保温制品原料。****生态环境优良、人文底蕴深厚、水乡风情浓郁，是生态环境部命名的第四批“绿水青山就是金山银山”实践创新基地，拥有大纵湖湿地公园、东晋水城等著名景点，湖荡湿地资源丰富、自然生态环境优美。**

****近年来经济持续发展，总体经济实力较强。2022年，**经济总量在盐城市下辖的9个区县中排名第3位。从产业结构来看，**经济以第二、三产业为主。2023年1~6月，**实现地区生产总值332.21亿元，同比增长5.5%。**

工业方面，****机械、纺织、化工等传统支柱产业发展平稳，与此同时，**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。2022年**规模以上工业增加值增长7.4%，实现规上工业总产值467.3亿元，增长6.9%；规上工业开票销售473.6亿元，增长15.4%。从主导产业看，26个行业大类中21个行业正增长，行业增长面80.8%，其中电子信息、高端装备和新能源产业分别增长4.1%、16.1%和105.5%。**服务业方面，2022年，****第三产业增加值为330.29亿元，同比增长1.4%。**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。2022年**实现规模以上服务业企业营业收入92.1亿元，下降6.7%。

**金融业健康稳定运行，驻区银行机构存款余额由2012年12月末的207.81亿元增长到2022年8月末的580.86亿元；贷款余额由155.86亿元增长到769.8亿元；贷存比由75%增长到132.53%。地方法人金融机构资本充足率15.8%；拨备覆盖率367.76%，比2012年末的6.74%高361.02个百分点；流动性比例62.25%。

根据**《2023年政府工作报告》，2023年，**地区生产总值预期增长7%左右，一般公共预算收入增长7%左右，固定资产投资增长10%以上，外贸进出口总额增长9%，社会消费品零售总额增长8%。

财政收入以一般公共预算收入和政府性基金收入为主，近年一般公共预算收入保持增长，政府性基金收入有所下降。2020年~2022年，一般公共预算收入增速分别为5.10%、10.70%和7.70%，税收收入占一般公共预算收入的比重分别为80.17%、82.31%和74.01%。2023年1~6月，**实现一般公共预算收入27.53亿元，同比增长23.4%。

财政支出以一般公共预算支出和政府性基金支出为主，近年来规模有所增长。2020年~2022年，财政自给率分别为51.49%、54.11%和47.17%，财政自给率水平一般。地方政府债务方面，截至

2022 年末，**地方政府债务限额为 93.13 亿元，其中，一般债务限额 41.55 亿元，专项债务限额 51.58 亿元。**地方政府债务余额为 89.12 亿元，其中，一般债务余额 39.72 亿元，专项债务余额 49.40 亿元。

图表 17 盐都区财政收支情况（单位：亿元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年
1 地方财政收入	78.38	91.13	74.11
一般公共预算收入	38.42	42.52	42.82
其中：税收收入	30.80	35.00	31.69
非税收入	7.62	7.52	11.13
政府性基金收入	39.96	48.61	31.29
2 上级补助收入	32.09	30.00	34.26
列入一般公共预算的上级补助收入	31.92	29.70	33.09
列入政府性基金的上级补助收入	0.17	0.30	1.17
财政收入 (1+2)	110.47	121.13	108.37
1 地方财政支出	118.31	110.98	113.20
一般公共预算支出	74.61	78.58	90.77
政府性基金支出	43.70	32.40	22.43

图表 17 盐都区财政收支情况（单位：亿元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年
2 上解上级支出	12.36	19.62	20.84
财政支出 (1+2)	130.67	130.60	134.04
地方债务限额	89.43	89.43	93.13
地方债务余额	87.05	85.07	89.12
政府负债率 (%)	14.34	12.46	12.47

五、交易方案

（一）信托要素

- **信托名称：****·**206 号集合资金信托计划（以下简称“本信托计划”）
- **信托类型：**集合资金信托计划
- **产品类型：**固定收益类

-
- **风险等级：**R3 级
 - **委托人/受益人：**合格投资者
 - **交易对手：**发行人盐城**资发展有限公司，担保人 1 盐城市**有限公司，担保人 2 盐城市**控股集团有限公司
 - **信托规模：**总规模不超过 万元。
 - **信托期限：**本信托计划无固定期限，可分期成立，各期期限为 1+N 年。发行人有权在每期永续权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满 1 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）及其后对应的每个付息日（以下统称“赎回日”）行使赎回权，赎回对应该期永续权益投资计划、支付该期永续权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止；若发生交叉违约及加速清偿条款约定的情形，受托人有权要求发行人赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划本息，信托终止。
 - **信托资金用途：**信托资金用于向**资进行永续债权式权益性投资，最终用于归还本公司、子公司或母公司金融机构借款或购买原材料。
 - **固定信托报酬率：**不低于 %/年；
 - **受益人业绩比较基准：**预计不高于 %/年；
 - **保管银行及保管费率：**不超过 %/年，托管行待定。
 - **增值税及附加等税费：**增值税及附加税费根据税法相关规定

计提，由信托财产承担。律师费、公证费、审计费（或有）、股权过户税费（如有）等费用由信托财产承担。

- **信托利益来源：**信托计划的利益来自于**资支付永续债投资收益。
- **信托利益分配顺序及方式：**与取得投资收益后进行分配，分配顺序如下：①信托费用固定部分（包括保管费、固定信托管理费、销售费）；②受益人基准收益；③受益人本金；④剩余为浮动信托报酬。
- **信托业保障基金：**信托业保障基金由**资或其指定的第三方认购。
- **保障措施：****、盐都国控为本项目提供连带责任保证担保，并出具有效内部有效决议。