

央企信托-盐城 xx 集合资金信托计划
报告

二〇二四年三月

第一部分 信托计划背景及要素	4
一、交易对手	4
二、交易结构图	4
三、信托计划基本要素	5
四、项目成立前提条件	5
第二部分 融资人——盐城市 xx 有限公司	5
一、公司基本情况	5
（一）基本情况	5
（二）股权关系	6
二、经营情况	6
第三部分 担保人——盐城市 xx 有限公司	7
一、公司基本情况	7
（一）基本情况	7
（二）历史沿革	8
（三）股权关系	9
（三）公司治理	10
二、经营情况	13
三、财务情况	21
（一）资产负债表分析	21
（二）利润表分析	31
（三）现金流量分析	33
（四）有息负债及担保情况分析	35
四、其他重要情况	43
（一）征信情况	43
（二）涉诉情况	44
（三）评级情况	45
五、总体评价	45
第四部分 政府层面	46
一、行政级别	46
二、区域概况	46

三、财政及负债情况	51
第五部分 还款来源分析	52
一、第一还款来源	52
二、第二还款来源	52

“特别提示：

1、此报告中的数据均为业务部门尽职调查过程中收集采取，可能存在误差，业务部门将在后续项目执行过程中进一步完善数据的采集工作。

2、此报告中的相关分析是业务部门在采集数据的基础上，结合融资方提供的材料作出，不作为业务部门或公司对实施本项目的任何收益、风险的对外承诺。

3、此报告仅作为业务部门履行项目审批程序时的报审材料之一，作为公司审批项目的参考依据之一，不作为业务部门或公司对实施本项目的任何收益、风险的对外承诺。”

第一部分 信托计划背景及要素

一、交易对手

1、融资人——盐城市 xx 有限公司（简称：xx 集团）

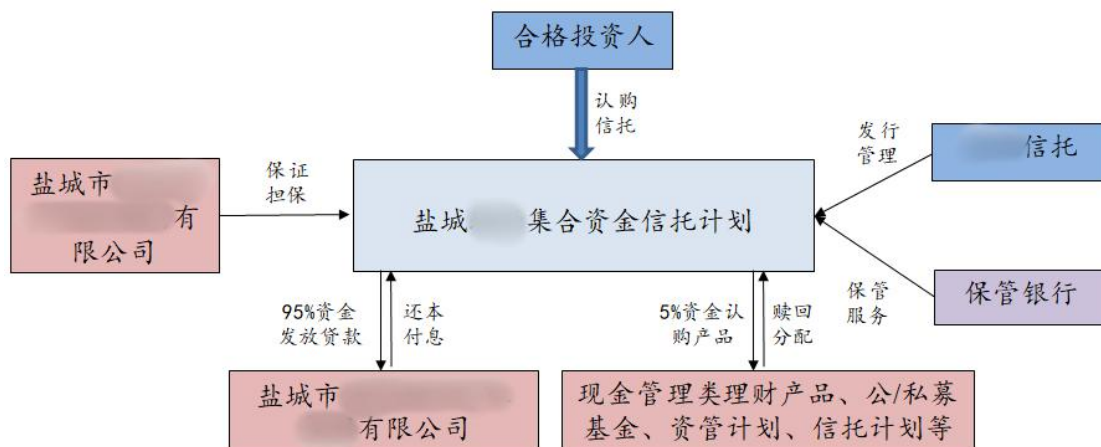
盐城市 xx 有限公司于 2020 年 2 月 27 日设立，企业注册资本 10 亿元，实收资本 1.55 亿元。盐城市 xx 有限公司由盐城市 xx 有限公司 100% 持股，盐城市 xx 有限公司则由盐城市 xx 有限公司 100% 持股，实控人为盐城市人民政府。

2、担保人-盐城市 xx 有限公司（简称：盐城 xx）

盐城市 xx 有限公司是，经盐城市人民政府批准组建，，公司经江苏省盐城工商行政管理局核准注册。历经数次增资，截至目前，公司注册资本及实收资本均为人民币 50 亿元，盐城市人民政府国有资产监督管理委员会是盐城市 xx 有限公司的唯一股东，持有公司 100% 股权。

二、交易结构图

（本项目交易结构图）



我部拟发起设立“盐城 xx 集合资金信托计划”，信托计划拟募集资金不超过 5 亿元，其中不超过 95% 的信托资金用于向盐城市 xx 有限公司（以下简称“xx 集团”）发放信托贷款，补充其流动性资金；盐城市 xx 有限公司（以下简称“盐城 xx”）为 xx 集团的还本付息义务承担不可撤销的连带责任保证担保；不少于 5% 的信托资金投资于现金、银行存款、货币基金、现金管理类银行理财产品、券商资管计划、信托计划（含我司发行的其他信托计划）、权益类资产管理信托、基金资管计划、期货资管计划、公募基金、

私募基金或其他法律法规或政策许可投资的标准化产品（其中券商资管计划、信托计划、权益类资产管理信托、基金资管计划、期货资管计划、公募基金、私募基金等均投向于标准化产品）。信托期限不超过 21 个月。

三、信托计划基本要素

- 1、信托计划名称：盐城 xx 集合资金信托计划。
- 2、信托计划总规模：不超过 3.2 亿元。
- 3、信托计划总期限：不超过 21 个月。
- 4、信托计划资金用途：信托计划募集资金不超过 5 亿元，其中不超过 95%的信托资金用于向盐城市 xx 有限公司（以下简称“xx 集团”）发放信托贷款，补充其流动性资金；盐城市 xx 有限公司（以下简称“盐城 xx”）为 xx 集团的还本付息义务承担不可撤销的连带责任保证担保；不少于 5%的信托资金投资于现金、银行存款、货币基金、现金管理类银行理财产品、券商资管计划、信托计划（含我司发行的其他信托计划）、权益类资产管理信托、基金资管计划、期货资管计划、公募基金、私募基金或其他法律法规或政策许可投资的标准化产品（其中券商资管计划、信托计划、权益类资产管理信托、基金资管计划、期货资管计划、公募基金、私募基金等均投向于标准化产品）。
- 5、期间利息支付：按半年付息。
- 6、产品风险等级：PR3。

四、项目成立前提条件

- 1、我司已审核并完成银监报备。
- 2、交易文件签署完毕。
- 3、交易对手内部决议均已出具。
- 4、终审会议纪要要求的其他条件具备。

第二部分 融资人——盐城市 xx 有限公司

一、公司基本情况

（一）基本情况

盐城市 xx 有限公司（下称“xx 集团”）于设立，企业注册资本 10 亿元，实收资本

1.55 亿元。

公司的基本情况如下表所列：

融资人名称	盐城市 xx 有限公司		
成立时间		注册地址	
注册资本	100,000.00 万元人民币	实收资本	15,500.00 万元人民币
企业性质	国有	法定代表人	
实际控制人	盐城市 xx 有限公司	统一社会信用代码	
经营范围			

（二）股权关系

盐城市 xx 有限公司由盐城市城市 xx 有限公司 100%持股，盐城市 xx 有限公司则由盐城市 xx 有限公司 100%持股，实控人为盐城市人民政府。

盐城市 xx 有限公司控股参股 12 家公司，详见下表：

融资人控股及主要参股子公司情况

单位：万元

序号	子公司名称	投资金额	控股（参股）比例	与申请人经营及管理上的联系
1	盐城市 xx 有限公司	40,800.00	51%	实际控制(参与企业经营管理)
2	盐城市 xx 有限公司	40,800.00	51%	实际控制(参与企业经营管理)
3	东台市 xx 有限公司	40,800.00	51%	实际控制(参与企业经营管理)
4	盐城市 xx 有限公司	40,800.00	51%	实际控制(参与企业经营管理)
5	盐城市 xx 有限公司	40,800.00	51%	实际控制(参与企业经营管理)
6	盐城市 xx 有限公司	40,800.00	51%	实际控制(参与企业经营管理)
7	盐城市 xx 有限公司	40,800.00	51%	实际控制(参与企业经营管理)
8	盐城市 xx 有限公司	15,300.00	51%	实际控制(参与企业经营管理)
9	盐城市 xx 有限公司	15,300.00	51%	实际控制(参与企业经营管理)
10	盐城市 xx 有限公司	15,300.00	51%	实际控制(参与企业经营管理)
11	盐城市 xx 有限公司	15,300.00	51%	实际控制(参与企业经营管理)
12	盐城市 xx 有限公司	2,709.49	100.00%	实际控制(参与企业经营管理)

二、经营情况

根据盐城市政府于 2020 年 7 月发布的《全市城镇污水处理设施一体化建设运营管理的实施意见》，决定将全市城镇污水处理厂、污水管网及泵站与各地污水处理设施等相关资源资产统一整合划拨给担保人盐城市 xx 有限公司。2021 年，盐城市 xx 有限公司通过与负责盐城市下辖各区县污水处理业务的公司签订合作协议的方式成立盐城市 xx

有限公司等 10 家净水公司，持股均为 51%，以现金方式出资，由融资人盐城市 xx 有限公司（以下简称“xx 集团”）统一运营管理。截至本报告出具日，公司污水处理业务已基本实现对盐城市全市的覆盖，具有较强的区域专营性，xx 集团共整合全市污水处理厂 86 个，污水处理设计总规模达 76.44 万吨/日，合计管网长度达 4,349.20 千米，主要处理居民生活污水及部分工业废水。

融资人盐城市 xx 有限公司本部主营业务为盐城市区及周边区县的污水管网建设及管网、仪表等设施的安裝及维护，（本部不涉及污水处理业务，污水处理业务主要由 12 家子公司运营），根据盐城市市政府统一规划及安排，盐城市市区及区县内的重要污水管网建设都由融资人统一负责实施建设及维护。xx 集团公司对下属子公司除股权的控制外，还有实质的市场经营行为。

第三部分 担保人——盐城市 xx 有限公司

一、公司基本情况

（一）基本情况

盐城市 xx 有限公司（下称“盐城 xx”）于设立，企业注册资本 500,000 万元，由盐城市人民政府国有资产监督管理委员会受盐城市人民政府委托 行使国有资产出资人的职责。担保人为盐城市人民政府最主要的国有资产管理 and 基础设施运营公司，主体长期信用等级为“AAA”，评级展望为“稳定”。

公司的基本情况如下表所列：

注册名称	盐城市xx有限公司
法定代表人	
注册资本	500,000.00万元
实缴资本	500,000.00万元
设立日期	
统一社会信用代码	
住所	
邮政编码	
电话	
传真	

经营范围	
------	--

(二) 历史沿革

2002年10月18日，盐城市xx有限公司经盐城市人民政府盐政发【2002】xx号文《盐城市人民政府关于组建盐城市城市资产经营公司的通知》批准组建；2003年4月9日完成验资手续并由江苏正道会计师事务所有限公司出具了苏正验字（2003）第034号的验资报告，注册资本4.04亿元，出资人盐城市人民政府，主要构成：盐城市人民政府以现金投入1,000.00万元，以土地使用权投入24,817.00万元，以盐城市公共交通公司、盐城市自来水总公司、盐城市城东污水处理厂的净资产投入14,600.00万元，2003年4月10日担保人经江苏省盐城工商行政管理局核准注册。

2005年2月2日，经盐城市人民政府盐政复【2005】2号文《关于同意市资产经营有限公司变更注册资金的批复》批准及修改后的公司章程，注册资本变更为2.1亿元，由江苏正道会计师事务所有限公司出具了苏正验字（2005）第039号的验资报告，注册资本减少原因为盐城市人民政府减少了对担保人土地使用权出资5,809.79万元，减少净资产出资14,600.00万元，增加了现金投入1,000.00万元，变更后的实收资本为21,007.41万元。

2005年5月16日，根据盐城市人民政府办公室盐政办发【2005】52号文，盐城市人民政府组建了盐城市人民政府国有资产监督管理委员会（简称“盐城市国资委”），负责市直属企业国有资产的监督工作，担保人作为盐城市政府直属企业，由盐城市国资委履行监管工作。

2009年6月27日，经盐城市国资委盐国资【2009】14号文《关于增加市城市资产经营有限公司授权资产及增加注册资本等有关事项的通知》批准及修改后的公司章程，担保人注册资本变更为200,000.00万元，出资方式为货币资金2,000.00万元（其中2003年4月9日和2005年5月30日出资1,000.00万元）；土地资产（土地使用权出让）19,000.00万元（该块土地位于盐城市区，面积460,227.80平方米，经盐城市金地地价事务所有限公司盐金地估字第2004-A-71号土地估价报告，评估为19,007.41万元，该土地使用权已办理国有土地使用证，其证号为盐国用（2004）字第025000006号、盐国用（2004）字第02**号，拥有权人为盐城市xx有限公司，土地款已全部缴纳），出资时间2005年5月30日；资本公积转增资本179,000.00万元（2009年6月，根据盐城市财政局、盐城市国资委联合下发的《关于增加盐城市xx有限公司授权资产及增加注册资本等有关事项的通知》，担保人以资本公积转增注册资本179,000.00万元），上述增资事项经过江苏正中会计师事务所有限公司出具的苏正验字[2009]第36号验资报

告验资，于 2009 年 8 月 3 日办理完成工商变更登记手续。

2020 年 12 月 31 日，通过实物资产（盐龙湖水厂 8.09 亿元、市级处所 27 处房产 3.27 亿元）、资本公积转增等方式，担保人增加注册资本 300,000.00 万元，注册资本变更为 500,000.00 万元，企业名称变更为盐城市 xx 有限公司。

（三）股权关系

盐城市人民政府是盐城市 xx 有限公司的唯一股东，持有担保人 100% 股权。盐城市人民政府国有资产监督管理委员会受盐城市人民政府委托行使国有资产出资人的职责。

截至 2023 年 3 月末，担保人纳入合并范围内的全资、控股子公司共计 57 家。担保人对下属子公司的管理具有实际控制力，同时担保人也建立起了完善健全的组织结构，控股子公司在管理层的领导下正常有序运转，独立开展工作。担保人纳入合并范围的子公司具体明细如下所示：

2023 年 3 月末担保人子公司情况

单位：万元 %

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	是否纳入并表
1	盐城市 xx 有限公司	100,000	100	是
2	盐城市 xx 有限公司	150,000	100	是
3	盐城市 xx 有限公司	3,000	100	是
4	盐城市 xx 有限公司	2,100	100	是
5	盐城市 xx 有限公司	3,595	100	是
6	盐城市 xx 有限公司自动报警中心	30	51	是
7	盐城市 xx 有限公司	50,000	51	是
8	江苏 xx 有限公司	5,000	51	是
9	盐城市 xx 有限公司	12,000	51	是
10	盐城 xx 有限公司	2,000	51	是
11	盐城 xx 有限公司	2,000	51	是
12	盐城 xx 有限公司	1000	51	是
13	盐城市 xx 有限公司	10,000	51	是
14	盐城 xx 有限公司	8172.06	51	是
15	盐城市 xx 有限公司	1,000	51	是
16	盐城市 xx 有限公司	1,000	51	是
17	盐城 xx 有限公司	60,500	100	是
18	盐城 xx 有限公司	10,600	100	是
19	盐城市 xx 有限公司	338.01	65	是
20	盐城 xx 有限公司	50,000	100	是
21	盐城 xx 有限公司	2,000	100	是

22	盐城市 xx 有限公司	122,000	100	是
23	盐城市 xx 有限公司	12,000	100	是
24	盐城市 xx 有限公司	100,000	100	是
25	盐城市 xx 有限公司	2,709.49	51	是
26	盐城市 xx 有限公司	30,000	51	是
27	盐城市 xx 有限公司	30,000	51	是
28	盐城市 xx 有限公司	30,000	51	是
29	盐城市 xx 有限公司	80,000	51	是
30	盐城市 xx 有限公司	80,000	51	是
31	盐城市 xx 有限公司	80,000	51	是
32	盐城市 xx 有限公司	80,000	51	是
33	盐城市 xx 有限公司	80,000	51	是
34	东台市 xx 有限公司	80,000	51	是
35	盐城市 xx 有限公司	80,000	51	是
36	盐城市 xx 有限公司	30,000	100	是
37	盐城市 xx 有限公司	10,000	100	是
38	盐城 xx 有限公司	500	65	是
39	盐城市 xx 有限公司	50,000	100	是
40	盐城 xx 有限公司	198,600	100	是
41	盐城 xx 有限公司	2,000	100	是
42	盐城市 xx 有限公司	5,000	100	是
43	盐城 xx 有限公司	500	100	是
44	盐城 xx 有限公司	2,000	80	是
45	盐城 xx 有限公司	150000	51	是
46	盐城 xx 有限公司	2,000	100	是
47	盐城 xx 有限公司	50,000	100	是
48	盐城市 xx 有限公司	155.51	100	是
49	盐城市 xx 有限公司	1,629.81	100	是
50	盐城市 xx 有限公司	30,000	100	是
51	盐城市 xx 有限公司	500	100	是
52	盐城市 xx 有限公司	500	100	是
53	盐城 xx 有限公司	1000	100	是
54	盐城市 xx 有限公司	668.59	100	是
55	盐城市 xx 有限公司	500	100	是
56	盐城市 xx 有限公司	30000	100	
57	盐城市 xx 有限公司	100	100	

（三）公司治理

担保人的组织结构图如下：

担保人根据《公司法》及其他有关法律、行政法规和规范性文件的规定，已形成较

为完善的公司治理结构。根据《公司章程》相关规定，公司设立董事会、监事会和经理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、股东

公司不设股东会，由市国资委行使股东职权。市国资委对公司行使以下职权：

(1) 审核公司的发展战略规划、年度投资计划和按规定报市国资委备案的投资计划；

(2) 按规定的权限和程序委派和更换非由职工代表担任的董事、监事和高级管理人员，审定董事、高级管理人员在其他企业兼职事项；

(3) 按规定对管理者进行年度和任期考核，并依据考核结果决定对其奖惩，确定其薪酬标准；

(4) 审议批准董事会的报告；

(5) 审议批准监事会的报告；

(6) 审核公司的年度财务预算、决算方案；审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

(7) 按规定决定公司合并、分立，增减注册资本、发行债券，以及解散、申请破产、改制、上市；

(8) 决定公司为他人提供大额担保、转让重大财产、进行大额捐赠的制度规定；

(9) 审定法律法规规定由履行出资人职责的机构决定的与关联方的交易行为；

(10) 制定、修改或审定公司章程；

(11) 法律、法规、规章和规范性文件规定的其他职权。

2、董事会

公司设立董事会，董事会成员由七名董事组成，其中职工董事一名，外部董事四名。董事会成员由市国资委按干部管理权限和程序委派，其中，职工董事由公司职工代表大会或者其他形式民主选举产生。

董事会每届任期三年。董事任期届满，非职工董事经考核合格可以连任，职工董事连选可以连任。任期届满未及时更换和委派，或者董事在任期内提出辞职尚未履行相关程序的，该董事仍应当依照法律、法规和公司章程规定履行董事职务。

董事会设董事长一人，可以设副董事长。董事长、副董事长由市国资委按干部管理权限和法定程序在董事会成员中指定。董事长因故不能履行职权时，可以指定副董事长或其他董事代行其职权。

董事会对出资人和履行出资人职责的机构负责，行使下列职权：

(1) 执行市国资委的规定、决议和决定，并向其报告工作；

(2) 制定公司发展战略规划和年度投资计划；按规定的权限和程序决定公司投资计划；决定公司的经营计划和投资方案；

(3) 制定公司的年度财务预算、决算方案；

(4) 制定公司的利润分配和弥补亏损方案；

(5) 制定公司增加注册资本、发行债券方案；

(6) 制定公司合并、分立、解散、申请破产、改制、上市方案；

(7) 决定公司内部管理机构的设置；制定公司基本管理制度；

(8) 按规定的权限和程序决定聘任或解聘公司经理或副经理、财务负责人、其他高级管理人员，并决定其报酬事项；

(9) 按规定的权限和程序决定公司资本性投资、为他人提供担保、转让财产、进行捐赠事项；

(10) 拟定修改公司章程的方案；

(11) “三重一大”以及其他应由董事会审议和决定的事项。董事会决定公司重大问题，应当事先听取公司党委的意见。

3、监事会

公司设立监事会，监事会成员由五人组成，其中职工监事二名。非职工监事成员由担保人委派，职工监事由公司职工代表大会或其他民主形式选举产生。

监事会设副主席一名，代行使监事会主席职责，由担保人按干部管理权限和法定程序在监事会成员中指定。

监事每届任期三年，监事连选可以连任（另有规定除外）。公司董事和总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。

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、公司章程或者市国资委决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

(4) 列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；

(5) 提议召开临时董事会会议；

(6) 法律、法规规定和市国资委授予的其他职权。

监事会实行主席负责制。专职监事协助监事会主席做好监事会日常工作，严格执行监事会决议。监事会中的职工代表协助监事会对所在公司进行监督检查。

4、总经理

公司设总经理一名、副总经理若干名。公司董事会成员经批准可以兼任总经理、副总经理。总经理、副总经理及其他高级管理人员按规定程序由董事会聘任或解聘。根据业务发展需要，公司可设总工程师、总经济师、总会计师、总法律顾问等其他高级管理职位，协助总经理开展工作。

总经理、副总经理任期三年，经考核合格可续聘。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 拟定公司重大投资、重大资产转让、资本运营及融资方案，提交董事会审议；
- (3) 拟定公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；
- (4) 拟定公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；
- (5) 拟定公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议；
- (6) 制定公司具体管理制度；
- (7) 拟定公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；
- (8) 聘任或解聘除应由出资人、董事会聘任或者解聘以外的其他管理人员；
- (9) 根据董事会或者董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；
- (10) 董事会授予的其他职权。

副总经理协助总经理工作，对总经理负责，并根据分工的业务范围履行相关职责。总经理因故不能履行职务时，由总经理指定其中一位副总经理代行部分或全部职权。

5、高级管理人员履历

二、经营情况

担保人作为盐城市人民政府最主要的国有资产管理 and 基础设施运营公司，业务板块可分为工程项目及土地开发整理、房屋销售、保安业务、酒店业务、房屋租赁、自来水供应、接水安装及工程建设、污水处理等。

担保人各业务板块收入金额及占比情况表

单位：万元、%

项目	2023年1-9月		2022年		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目	51,362.29	8.16	149,508.38	22.71	112,728.32	18.6	91,670.10	16.96
土地开发整理	376,495.50	59.81	379,070.39	57.57	198,556.72	32.76	211,496.38	39.14
房屋销售	121,794.85	19.35	36,411.51	5.53	204,281.73	33.7	160,119.09	29.63

自来水供应	20,484.93	3.25	27,942.35	4.24	25,580.66	4.22	22,317.44	4.13
接水安装及工程建设	20,990.36	3.33	24,656.29	3.74	22,515.68	3.71	21,194.89	3.92
保安业务	10,531.65	1.67	12,516.07	1.9	12,513.79	2.06	11,314.07	2.09
酒店业务	2,716.00	0.43	1,195.83	0.18	8,833.44	1.46	6,158.85	1.14
房屋租赁	3,181.73	0.51	3,073.62	0.47	2,900.41	0.48	2,840.02	0.53
其他	21,968.06	3.49	24,066.98	3.66	18,219.98	3.01	13,268.99	2.46
合计	629,525.37	100	658,441.41	100	606,130.72	100	540,379.83	100

1、工程项目业务

担保人作为盐城市重要的基础设施投资建设和运营主体，主要负责盐城市内道路、桥梁、棚户区改造等城市基础设施项目的投资建设和运营，以及弱电管网的集成建设、经营、维护和管理。该板块主要由担保人本部、子公司盐城 xx、市公投、盐城市 xx 有限公司（简称“串场河公司”）承担。

（1）担保人工程项目业务模式

担保人作为盐城市主城区的城市基础设施建设主体，以“委托建设”的形式接受盐城市政府的委托，根据盐城市政府下达的年度投资项目计划，对盐城市范围内的市政、道路、污水管网、保障房及绿化工程等基础设施及公共配套设施开展建设。盐城市政府与担保人签订相关协议，由盐城市财政局按项目决算金额的 110.00%左右向公司支付委托建设资金，盐城市 xx 有限公司承接的项目由盐城市财政局按项目决算金额的 115%左右向公司支付委托建设资金。委托建设项目工程款由盐城市财政局按代建协议分期支付，在项目决算后 10 年内支付完毕。担保人基础设施建设业务符合相关文件要求，符合国家各项法律法规的规定，业务模式及项目情况合法合规。

根据 2013 年 10 月盐城市政府和担保人签订的《工程项目委托代建协议》，由担保人负责具体建设管理工作。担保人负责组织施工、监理等招标工作，签订施工、监理等相关合同。

担保人建设资金主要由盐城市财政局拨款及担保人自有资金两个方面组成。盐城市财政局安排建设资金是根据历年及当年建设项目数量、规模、资金支付计划等因素，经审核后予以支付，具体拨款时间由财政局决定，一般在项目启动时拨款，当财政局拨款时资金归入“其他应付款-财政拨款”科目中，其余建设资金由担保人通过自有资金支付。

盐城市财政局根据经确认的委托建设项目施工进度和资金需求，安排支付委托建设资金。协议中约定，除去盐城市财政局在建设过程中已支付的项目工程款，剩余未支付的项目工程款，在项目竣工决算后，根据双方确认后的未付工程款，由市财政局安排支

付，付款期限不超过 10 年。在代建项目交付后，经政府委托，担保人可继续承担正常的项目维护工作，产生的费用由市财政统筹安排。

(2) 会计入账方式

工程项目建设期间，项目建设管理部门按期根据工程投入和进度情况办理工程款支付申请，按照项目经理、项目管理部门负责人、资金管理部门、分管领导、总经理逐级确认审批，财务部门据此进行支付。在工程竣工后，由担保人组织对工程项目进行决算审计工作，财务部门依据工程项目竣工审计确定的审定金额，进行财务决算，明确工程建设成本，形成对盐城市财政局的应收款项。盐城市财政局以年度建设资金预算为依据，支付担保人结算款项，担保人则视资金性质，相应减少对盐城市财政局的应收款项，完成整个业务循环。

项目建设期：财政局拨付建设资金时，借记“银行存款”科目，贷记“其他应付款-财政拨款”科目；担保人以工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证支付项目建设款项时，借记“存货-开发成本-××项目”科目，贷记“银行存款”科目。

确认收入时：每季度末根据工程项目决算审计的工程进度为依据确认工程建设收入，在利润表上归入“主营业务收入”，同时借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”并确认“应收账款”。

收到项目回款时：担保人收到委托方支付的应收账款时，借记“银行存款”科目，贷记“应收账款”科目。

现金流量表会计处理。担保人根据工程付款单支付工程建设款，在现金流量表上归入“经营活动现金流出”，计入“购买商品，接受劳务支付的现金”科目；在收到代建工程回收款时，归入“经营活动现金流入”，计入“销售商品，提供劳务收到的现金”科目。

(3) 担保人在建工程项目情况

担保人截至 2023 年 9 月末主要在建工程项目

单位：亿元

项目名称	建设期间	回款期间	是否签订合同或协议	总投资额	自有资金比例	资本金到位情况	截至 2023 年 9 月末已投资额
东环路供水管网工程	2019-2022	2022-2024	是	1.42	30%	已到位	1.08
城南污水处理厂改扩建	2020-2022	2022-2024	是	2.12	30%	已到位	1.89

静脉产业园	2016-2023	2022-2028	是	14.3	30%	已到位	9.72
先锋组团(基础设施类)	2020-2025	2026-2030	是	69.88	30%	已到位	16.9
毓龙路学校周边	2019-2022	2020-2024	是	7	30%	已到位	4.64
棚户区改造	2018-2023	2023-2030	是	75	30%	已到位	51.08
人民公园改扩建	2020-2022	2022-2024	是	2	30%	已到位	1.29
合计				171.72			86.6

2、土地开发整理业务

担保人承担了盐城市区土地开发整理任务。担保人主要通过接受盐城市土地储备交易中心的委托，对土地进行整理开发，使土地符合挂牌出让条件。盐城市土地储备交易中心按年以土地整理成本加成一定比例(10%左右)支付担保人土地整理收益。

(1) 土地开发整理业务模式

土地开发整理业务是担保人根据盐城市土地储备交易中心的要求，通过拆迁和基础设施建设实现“七通一平”状态，符合挂牌出让条件。盐城市土地储备中心与担保人子公司盐城xx签订《土地开发整理合作协议》。业务流程如下：①担保人受盐城市土地储备交易中心委托，依据盐城市土地储备开发计划开展土地整理业务；②担保人组织实施征地、拆迁和土地整理等；③开发整理后的土地经政府相关部门验收合格后以净地形式交由盐城市土地储备中心；④盐城市土地储备交易中心按年结算担保人土地整理收益。

(2) 会计入账方式

土地整理业务在会计核算上的处理如下：土地整理过程中实际发生的土地整理成本，主要为征地安置补偿、房屋拆迁补偿等动迁补偿款。担保人支付土地动迁和平整款项时，借记“存货”，贷记“银行存款”。盐城市土地储备交易中心按年与担保人结算土地整理收益，在确认收入时，借记“应收账款”，贷记“营业收入”。同时结转营业成本，借记“营业成本”，贷记“存货”。担保人在实际收到土地整理款项时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。现金流量表会计处理：担保人根据审批确认的拆迁成本，支付拆迁款项，在进行会计核算的同时，在现金流量表上形成“购买商品、接受劳务支付的现金”；在收到土地整理款项时在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

(3) 土地开发整理业务情况

担保人2023年9月末主要土地开发整理项目运营情况

单位：亿元、亩

地块名称	面积	总投资	已投资	计划整理	回款期间	拟回款
------	----	-----	-----	------	------	-----

		额	额	期间		金额
苏东翡翠园周边地块	225	6	3.44	2020-2023	2024-2029	6.6
天辰公司家属区西侧地块	208	6.45	2.96	2020-2023	2024-2029	7.1
水建处家属区东侧地块	121	6.33	4.07	2020-2023	2024-2029	6.96
潮声路两侧棚户区改造地块	1,030.00	10	8.47	2019-2022	2022-2027	11.99
人民公园及周边棚户区改造地块	195	5.52	4.83	2019-2022	2022-2027	6.07
新洋港两侧及周边棚户区改造地块	500	20	19.7	2019-2022	2022-2027	22
燕舞危楼改造地块	6.1	1.2	1.13	2019-2022	2022-2027	1.32
化纤厂改造地块	413	6.9	6.69	2019-2022	2022-2027	7.59
纺织厂改造地块	148	15.3	12.88	2019-2022	2022-2027	16.83
盐青路及人民北路沿线地块	755	27.5	24.5	2019-2022	2022-2027	30.25
西环路东侧地块	650	32.04	25.42	2021-2023	2024-2029	35.95
小海路西、健康路东侧地块	280	7.55	7.11	2021-2023	2024-2029	8.31
合计		144.79	121.2			160.97

3、房屋销售业务

担保人的房屋销售业务主要分为商品房和安置房业务，近三年担保人的收入主要来源于住宅类商品房的销售收入。

(1) 商品房销售

①业务概况

担保人房屋销售业务的经营主体主要为盐城 xx 有限公司（简称“xx 房产公司”）、盐城 xx 有限公司（简称“xx 置业”）和江苏 xx 有限公司（简称“xx 房地产”），房地产开发资质等级贰级，其中：xx 房产公司开发的楼盘为高教公寓、水岸人家项目，xx 置业负责凤凰汇紫园项目，中庚房地产负责香城世家项目，以上项目全部为商品房。

②业务模式

担保人房屋销售业务盈利模式主要是通过建成后对外销售实现盈利。担保人通过向政府购买土地获取土地使用权后，向社会公开招投标确定施工单位。项目建设期间，担保人负责项目建设管理，并遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款。项目建成经验收合格后，担保人实施对外销售。

③在建商品房项目情况

天辰府项目：该项目位于青年路与人民路交汇处，项目总投资 28 亿元，占地面积 14,725.00 平方米，类型为洋房、高层和别墅。

截至 2023 年 9 月末担保人在建商品房项目情况表

单位：万平方米、亿元

项目名称	地理位置	建设工期	面积	投资规模	已投金额	已销售收入	后续销售安排		
							2024	2025	2026
天辰府	青年路人民路交汇	2018-2022	21.84	28	19	19.16	8	6	6
合计				28	19	19.16			

（2）保障房业务开展情况

担保人保障房板块业务主要为未来回款主要依靠项目自身平衡的安置房开发模式。

政府对担保人承担保障性安居工程项目的支持机制主要如下：

一是支持利用存量闲置土地发展保障性租赁住房，分类给予土地支持政策；二是简化审批流程，构建“绿色审批通道”，提高项目审批和落地效率；三是落实

国家有关税收的政策规定，享受增值税、房产税等税收优惠政策等。

未来，盐城市政府将根据当地拆迁安置和保障建设需求，重点支持担保人在该板块的业务发展，优先将相关项目交由担保人实施，主要采用依靠项目自身平衡的模式开发保障性安居工程项目。

①业务概况

担保人保障房板块业务实施主体主要包括：盐城 xx 有限公司（资质等级：贰级、证书编号：盐城 KF0****、有效期：2025 年 4 月 1 日）、江苏 xx 有限公司（资质等级：贰级、证书编号：盐城 KF1****、有效期：2026 年 5 月 7 日）、盐城 xx 有限公司（资质等级：贰级、证书编号：盐城 KF1****、有效期：2025 年 3 月 31 日）、盐城 xx 有限公司（资质等级：贰级、证书编号：盐城 KF1****、有效期：2025 年 3 月 31 日）等。开发模式主要以自主开发为主。

担保人在售保障房项目是幸福花苑和东河嘉园项目。项目是盐城市区政策性保障住房，明确规定为中低价位商品房，属于盐城市政策性保障住房，定向限价销售给区域内拆迁户。

幸福花苑项目是盐城市区 2011 年政策性保障住房年度建设目标任务中明确规定的中低价位商品房，属于盐城市政策性保障住房，该项目定向限价销售给区域内拆迁户。

东河嘉园项目是盐城市区政策性保障住房，明确规定为中低价位商品房，属于盐城市政策性保障住房，该项目定向限价销售给区域内拆迁户。

②业务模式

该业务运营模式为公司自行筹集资金建设完成后并对外销售，销售对象主要为盐城

市区的各类拆迁户，依据当地拆迁安置政策，优先向拆迁户销售，若有销售剩余，则进行市场化销售。

③在建保障房项目情况

截至 2023 年 9 月末，担保人在建的保障房项目有博雅文苑、文海雅苑等，具体明细情况如下：

截至 2023 年 9 月末担保人在建保障房项目情况表

项目名称	建设期	可售面积	总投资	已投资	项目进度	未来三年投资计划		
香江枫景名苑	2020-2023	33.4	17	2.48	14.59%	6.14	8.38	-
东河新园	2019-2022	4.3	1.8	0.85	47.22%	0.95	-	-
博雅文苑	2020-2022	23.46	13.15	7.7	58.56%	5.45	-	-
文海雅苑	2021-2023	17.37	13.5	6.46	47.85%	2.87	4.17	-
合计			45.45	17.49		15.41	12.55	

4、自来水业务

担保人的自来水生产和供应业务由盐城市 xx 有限公司经营。供水范围覆盖盐城市所辖主城区、盐都区、亭湖区、城南新区、经济技术开发区和周边部分乡镇地区，是盐城市城区唯一的自来水生产销售公司，具有较强的区域专营性。盐城 xx 公司拥有城东和城西两座水厂，10 座区域加压站，日供水能力 60 万吨，供水服务面积达 2122 平方公里，供水人口约 218.70 万人。

自来水价格是自来水供应的单位销售价格，包含自来水的经营成本、利润、税金及代收费用。根据 1998 年 9 月国家发展计划委员会、国家建设部《城市供水价格管理办法》的规定，城市供水价格应遵循补偿成本、合理收益、节约用水、公平负担的原则。

自 2000 年以来，盐城市已陆续多次上调自来水平均供水价格，盐城市已逐步建立了符合地区市场要求的水价形成机制和管理机制。根据“一次听证、分步实施、逐步到位”的原则，盐城市自来水平均供水价格分两次由 2.78 元/立方米调整至 3.07 元/立方米，水价增幅达到 10.43%。2016 年自来水平均供水价格做了新一期的调整。根据盐城市物价局关于调整市区自来水价格的通知（盐城市价发【2015】59 号），2016 年 1 月 1 日开始实行阶梯水价，水价有所提升。根据江苏省财政厅等五部门《关于印发江苏省污水处理费征收使用管理实施办法的通知》（苏财规[2016]5 号）规定，经盐城市人民政府批准，根据盐市价发[2016]48 号文件精神，决定将市区自来水价格中的污水处理费进行调整，并从 2017 年 1 月 1 日期实施。根据盐市价发[2017]19 号文精神，从 2017 年 4

月 1 日起取消城市公用事业附加。对于企事业单位，公司主要采取银行委托收款的方式进行结算，对于个人用户，公司主要采取上门收费、银行代收、银行代扣等收费方式，公司在市区设有营业大厅，企事业单位以及个人用户都可以前往公司营业大厅办理相关水费缴纳业务。

5、接水安装及工程建设业务

担保人的接水安装业务由控股子公司盐城市 xx 有限公司经营，主要为市政工程建设中配套安装自来水管网的建设和老管网的延伸、完善和整改。由于自来水管网建设工程专业性较强，同时涉及到城乡居民安全用水问题，因此担保人供水区域内的该类业务均由盐城 xx 公司负责，具有较强的垄断性。随着担保人自来水厂及水务管网项目建设的不断推进，接水安装入户客户数必将大幅增加，接水安装业务收入将会继续增长。

接水安装业务模式：道路、消防、水利、房地产等开发或建设方需要新开自来水户头时，前往自来水公司填写开户申请。公司安排技术人员进行现场查勘，绘制接水安装图纸，公司预算部人员根据图纸进行预算造价，预算的基础为铺设管道长度、管径大小、配件和工作量。公司一般根据预算造价按照一定比例的毛利率加成计算合同总金额与道路、消防、水利、房地产等开发或建设方签订水网接入工程建设合同。担保人按照工程建设合同进行施工，工程完工后委托方按照工程建设合同向担保人支付相应的工程款。

接水安装业务结算方式：对于外部工程业务，公司根据合同约定的方式收取工程款，主要分为全额预收款（工程完工后多退少补）和按工程进度收款两种。

6、保安业务

担保人保安业务的经营主体为盐城市 xx 有限公司，主要为市区单位、金融机构提供安保、武装押运等服务。

担保人保安业务服务内容包括为盐城市 200 余家党政机关、企事业重点单位、金融、医院等提供驻地保安、门卫执勤、内部治安管理；为盐城各界举办的招商引资、产品展销、娱乐赛事等大型活动提供专项保安服务；为盐城市金融单位、大型企业、500 多个服务网点实施武装押运任务，为 4 家银行提供金库值守服务；为 1,300 多家企事业单位提供防控自动报警服务，为盐城市区 200 多个银行 ATM 机网点承担安全巡防任务。

总体来看，公司保安业务具有一定地域垄断性，业务收入稳步增长，业务毛利率维持较高水平，在一定程度上提升了公司的盈利能力。担保人保安业务合法合规，符合国家产业政策。

7、酒店业务

担保人酒店业务的经营主体主要为水城度假酒店。

酒店位于盐城东进中路 1 号，海盐文化景区内，邻东进路美食娱乐街，与盐渎公园

隔街相望。酒店占地 4.5 万平方米，拥有各类豪华客房 218 间（套）。酒店综合楼一层设有宴会大厅，适合举办各类型喜寿宴会、高端会议、招商推介活动。是盐城市城市建设投资集团有限公司投资兴建，委托南京金陵酒店管理集团管理的豪华度假酒店。

酒店开业时间为 2010 年 10 月 26 日，主楼高 4 层，附楼 6 层，客房总数 218 间（套）。

担保人酒店业务的具体经营品种主要为餐饮、客房和其他业务。其他业务主要为休闲娱乐、洗浴桑拿、会议等，近年来盐城市政府重点打造“海盐历史文化风貌区”，重点发展盐城旅游业，这将有利于推动该公司酒店收入的增加。

担保人酒店业务合法合规，符合国家产业政策。

8、房屋租赁业务

担保人房屋租赁收入为新城花园、水岸丽宫和水街等出租获得的收入，出租成本为房屋折旧及税金。2020-2022 年房屋租赁业务收入分别为 2,840.02 万元、2,900.41 万元、3107.52，占营业收入的比重分别为、0.53%、0.48%，0.51%，担保人房屋租赁收入规模较小。

三、财务情况

（一）资产负债表分析

担保人合并资产负债表

（单位：万元）

项目	2023 年 9 月末	2022 年	2021 年
流动资产：			
货币资金	515,401.17	563,309.08	432,073.40
交易性金融资产	34.33	34.33	122.45
应收票据	-	5,796.00	-
应收账款	1,515,084.53	1,844,738.36	1,349,538.33
预付款项	23,020.42	58,242.27	61,924.44
其他应收款	1,024,794.21	1,334,552.87	715,574.70
存货	6,107,947.02	4,602,335.72	3,800,203.29
其他流动资产	22,980.77	18,598.66	18,087.63
流动资产合计	9,209,262.45	8,427,607.29	6,377,524.24
非流动资产：			
其他非流动金融资产	17,173.22	17,173.22	17,890.43
长期股权投资	806,184.36	542,297.26	298,941.43
投资性房地产	1,170,363.34	1,160,363.34	965,331.52
固定资产	558,980.42	567,837.22	616,703.94
在建工程	387,997.02	305,425.25	966,787.91
使用权资产	32.4	32.4	384.95

无形资产	67,626.65	69,072.39	145,703.33
开发支出	-	-	373.63
商誉	12.25	12.25	916.34
长期待摊费用	3,633.88	3,110.65	1,811.50
递延所得税资产	479.65	479.65	428.13
其他非流动资产	812,506.07	813,683.66	837,683.66
非流动资产合计	3,824,989.26	3,479,487.27	3,852,956.76
资产总计	13,034,251.71	11,907,094.57	10,230,481.00
流动负债：			
短期借款	824,707.00	477,744.80	416,863.42
应付票据	95,000.00	125,000.00	95,000.00
应付账款	48,437.41	53,380.55	68,075.30
预收款项	108.81	189.28	9.95
合同负债	67,930.62	87,083.30	53,588.25
应付职工薪酬	2,797.70	2,079.66	1,857.77
应交税费	71,088.40	71,001.10	77,244.99
其他应付款	279,979.05	322,217.65	467,929.64
一年内到期的非流动负债	1,935,344.85	1,028,405.20	1,170,723.24
其他流动负债	202,746.77	455,206.63	519,283.43
流动负债合计	3,528,140.61	2,622,308.17	2,870,576.00
非流动负债：			
长期借款	2,667,085.56	2,440,220.32	2,020,384.42
应付债券	2,200,895.91	2,389,038.20	1,427,300.00
租赁负债	16.81	16.81	206.01
长期应付款	601,023.90	543,772.95	283,184.07
递延所得税负债	117,032.24	114,532.24	132,381.97
非流动负债合计	5,586,054.43	5,487,580.52	3,863,456.47
负债合计	9,114,195.04	8,109,888.70	6,734,032.46
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	500,000.00	500,000.00	500,000.00
其它权益工具	228,980.00	253,410.00	250,000.00
资本公积	2,138,496.76	2,019,593.26	1,707,263.37
其它综合收益	187,679.17	180,179.17	201,721.08
盈余公积	13,762.39	13,762.39	9,688.24
未分配利润	367,805.93	346,018.67	302,007.22
归属于母公司所有者权益合计	3,436,724.24	3,312,963.48	2,970,679.91
少数股东权益	483,332.43	484,242.39	525,768.63
所有者权益合计	3,920,056.67	3,797,205.87	3,496,448.53
负债和所有者权益总计	13,034,251.71	11,907,094.57	10,230,481.00

1.1 资产构成情况分析

(1) 货币资金

近三年及一期末，货币资金分别为 38.78 亿元、43.21 亿元、56.33 亿元和 51.54 亿元，分别占资产总额的 4.50%、4.22%、4.73%和 3.95%。

集团 2022 年末及 2023 年 9 月末货币资金明细项目列表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	51.54	0.01	56.33	0.01
银行存款	493908.94	95.83	483037.54	85.75
其他货币资金	21440.69	4.16	80215.21	14.24
合计	515401.17	100.00	563,309.08	100.00

(2) 应收账款

近三年及一期末应收账款分别为 124.73 亿元、134.95 亿元、184.47 亿元和 151.51 亿元，占总资产的比例分别为 14.46%、13.19%、15.49%和 11.62%。应收账款的主要单位为盐城市住房和城乡建设局、盐城市土地储备中心和盐城市财政局。

截至 2023 年 9 月末应收账款前五大客户情况

单位：万元，%

序号	客户名称	金额	占比	是否关联方
1	盐城市土地储备中心	768602.38	50.73	非关联方
2	盐城市城乡建设局	700423.58	46.23	非关联方
3	盐城市财政局	14090.29	0.93	非关联方
4	滨海县财政局	2272.63	0.15	非关联方
5	东台市财政局	1818.10	0.12	非关联方
	前五位小计	1487206.97	98.16	

(3) 其他应收款

近三年及一期末，其他应收款分别 82.64 亿元、71.56 亿元、133.46 亿元和 102.48 亿元，占总资产的比例分别为 9.58%、6.99%、11.21%和 7.86%。其他应收款主要包括应收政府部门盐城市土地储备中心、盐城市财政局、盐城市住房和城乡建设局和国有企业盐城大洋湾组团开发有限公司、盐城市城镇化建设投资集团有限公司、盐城城投国强置业有限公司等公司的款项。

截至 2023 年 9 月末其他应收款前五大单位情况

单位：万元，%

序号	客户名称	金额	占比	款项性质	是否为关联方
1	盐城大洋湾组团开发有限公司	503276.44	49.11	代垫的工程款、拆迁款	非关联方
2	盐城市土地储备中心	158535.66	15.47	土地补偿款	非关联方
3	盐城市城乡建设局	139884.41	13.65	未付工程项目款产生的资金占用利息	非关联方
4	盐城市城镇化建设投资集团有限公司	24697.54	2.41	合作项目款	非关联方
5	盐城城投国强置业有限公司	18958.69	1.85	联营企业项目款	非关联方
	前五位小计	845352.74	82.49	-	-

(4) 存货

存货中开发成本占主要部分，主要为代建项目建设成本、土整理成本和房地产项目开发成本。近三年及一期末，存货分别为 311.51 亿元、380.02 亿元、460.23 亿元和 610.79 亿元，占总资产的比例分别为 36.13%、37.15%、38.65%和 46.86%，规模和占比均呈上升趋势。

单位：万元、%

项目	2022 年末		2023 年 9 月末	
	余额	占比	余额	占比
开发成本	4,476,804.73	97.27	5945475.63	97.34
开发产品	91,568.62	1.99	141093.58	2.31
工程施工	29,122.40	0.63	15880.66	0.26
原材料	4,645.60	0.10	4886.36	0.08
低值易耗品	9.50	<0.01	8.36	<0.01
库存商品	184.87	<0.01	147.04	<0.01
合计	4,602,335.72	100.00	6107947.02	100

(5) 其他流动资产

近三年及一期末，其他流动资产分别为 1.61 亿元、1.81 亿元、1.86 亿元和 2.30 亿元，分别占总资产的 0.19%、0.18%、0.16%和 0.18%。2023 年 9 月末其他流动资产较 2022 年末增加 4382.11 万元，增幅为 23.56%，主要系待抵扣增值税增加所致。

(6) 长期股权投资

近三年及一期末，长期股权投资分别为 22.29 亿元、29.89 亿元、54.23 亿元和 80.62

亿元，占总资产比例分别为 2.58%、2.92%、4.55%和 6.19%，呈明显上升趋势。明细合计不对

2022 年末与 2023 年 9 月末长期股权投资情况

单位：万元

被投资单位	2023 年 9 月末	2022 年末
盐城房投置业有限公司	90,611.06	80819.78
盐城房投地产开发有限公司	76,457.63	76668.50
盐城城投国强置业有限公司	6,025.62	6025.62
盐城城投宜居置业有限公司	2,000.00	0.00
盐城亭湖区国发农村小额贷款有限公司	3,441.03	3441.03
盐城粤海水务有限公司	38,922.66	41298.75
盐城涵田大洋湾温泉管理有限公司	81.98	81.98
江苏上电三菱集团有限公司	21,500.64	21500.64
盐城水韵房地产开发有限公司	85.72	85.72
盐城城投铁建置业有限公司	27,927.07	42137.07
盐城城投卡森置业有限公司	705.90	705.90
盐城城投京北置业有限公司	586.79	586.79
江苏盐城铁投建设发展有限公司	4,000.91	4000.91
江苏盐城城投海铭建设发展有限公司	4,531.84	4531.84
燕舞集团有限公司	406,800.50	256800.50
江苏省环保集团盐城有限公司	1,500.00	0.00
盐城市国有资本运营发展有限公司	118,903.50	0.00
盐城市城投格洛特环境科技股份有限公司	2,101.50	0.00
江苏大通管道天然气有限公司	0.00	3612.22
合计	806,184.36	542297.26

(7) 投资性房地产

近三年及一期末投资性房地产分别为 90.53 亿元、96.53 亿元、116.04 亿元和 117.04 亿元，占总资产的比例分别为 10.50%、9.44%、9.75%和 8.98%，投资性房地产主要为土地使用权和房产。

幸福花苑及土地资产等 2022 年末及 2022 年 9 月投资性房地产情况表

单位：万元、%

项目	2022 年末	2023 年 9 月末
----	---------	-------------

	余额	占比	余额	占比
房屋、建筑物	575,753.39	49.62	580,734.29	49.62
土地使用权	584,609.95	50.38	589,629.05	50.38
合计	965,331.52	100.00	117,0363.34	100.00

(8) 固定资产

近三年及一期末,固定资产净值分别为 26.64 亿元、61.67 亿元、56.78 亿元和 55.90 亿元,占总资产比例分别为 3.09%、6.03%、4.77% 和 4.29%。

2023 年 9 月末固定资产分类表

单位:万元、%

类别	原值	折旧	净值	净值占比
房屋、建筑物	221,870.12	54,211.97	167,658.15	29.99
管道	277,697.07	10,286.16	267,410.92	47.84
机器设备	33,677.90	10,095.76	23,582.14	4.22
运输设备	3,954.21	2,573.15	1,381.06	0.25
其他设备	135,901.93	36,953.78	98,948.15	17.70
合计	673,101.24	114,120.82	558,980.42	100.00

(9) 在建工程

近三年及一期末,在建工程分别为 70.52、96.68、30.54 和 38.80 亿元,占总资产比例分别为 8.18%、9.45%、2.56% 和 2.98%。

截至 2021 年末,在建工程较 2020 年末增加 261,607.02 万元,增幅 37.10%,主要系大洋湾组团项目和先锋岛组团项目等重大工程持续投入所致。

2022 年末在建工程较 2021 年末减少 661,362.66 万元,降幅 68.41%,主要系大洋湾公司划出报表后,大洋湾项目不再纳入合并范围核算。

(10) 无形资产

近三年及一期末,无形资产分别为 8.22 亿元、14.57 亿元、6.91 亿元和 6.76 亿元,占总资产比例分别为 0.95%、1.42%、0.58%、0.52%。

截至 2021 年末,无形资产较 2020 年末增加 63,520.54 万元,增幅 77.29%,主要系存货中的土地转入无形资产所致。

截至 2022 年末,无形资产较 2021 年末减少 76,630.94 万元,降幅 52.59%,主要系划出子公司后土地使用权减少所致。

(11) 其他非流动资产

近三年及一期末，其他非流动资产分别为 63.85 亿元、83.77 亿元、81.37 亿元和 81.25 亿元，在总资产中占比分别为 7.40%、8.19%、6.83%和 6.47%。截至 2021 年末，其他非流动资产为 83.77 亿元，较 2020 年末增长 199,189.49 万元，增幅为 31.20%，主要系新增新水源资产 7.22 亿元和盐龙湖供水资产 8.09 亿元。其他非流动资产主要由新水源地 PPP 公司项目资产、管供、污水资产、盐龙湖供水资产等资产构成。根据《盐城市新水源地及引水工程 PPP 项目 PPP 合作协议》，PPP 协议约定，项目资产的所有权归属于盐城市城乡建设局，项目资产的特许经营权归项目公司-盐城粤海水务有限公司。2018 年 12 月 31 日盐城市城乡建设局出具《关于将新水源地 PPP 公司项目资产划拨到盐城市市政公用投资有限公司的通知》，要求 PPP 项目公司项目资产的所有权纳入子公司盐城市市政公用投资有限公司核算。符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2017]50 号、财预[2017]87 号文、国办发[2018]101 号文、《财政部关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》（财金[2019]10 号）以及“六真”原则等法律法规与有关政策规定。

其他非流动资产中非经营性资产包括储备地 59929.42 万元、水利设施 72,898.57 万元，总计 132827.99 万元。

2022 年及 2023 年 9 月末其他非流动资产情况

单位：万元

项目	2022 年末	2023 年 9 月末
	余额	余额
新水源地 PPP 公司项目资产	377,311.38	377,311.38
管供、污水资产	155,705.22	155,705.22
盐龙湖供水资产	80,939.10	80,939.10
水利设施	72,898.57	72,898.57
储备地	59,929.42	59,929.42
委托贷款	24,000.00	-
盐渎公园土地	20,814.61	20,814.61
待处理固定资产	8,311.57	8,311.57
待处理存货	5,272.86	15,597.13
待处理投资性房地产	8,500.93	20,999.07
合计	813,683.66	812,506.07

1.2 负债构成情况分析

(1) 短期借款

近三年及一期末，短期借款分别为 33.84 亿元、41.69 亿元、47.77 亿元和 82.47 亿元，占总负债比例分别为 5.92%、6.19%、5.89%、9.05%。

近三年及一期末，短期借款呈上升态势，主要系公司业务发展对短期融资需求的增加及债务结构的调整所致。2021 年末短期借款较 2020 年末增加 78,463.49 万元，增幅 23.19%，主要系公司本期通过银行借款形式融资增加所致；2022 年末短期借款较 2021 年末增加 60,881.38 万元，增幅 14.60%，主要系公司本期通过银行借款形式融资增加所致。2023 年 9 月末短期借款较 2022 年末增加 346962.2 万元，增幅为 20.14%，主要是因经营需要向金融机构申请的借款所致。

(2) 应付票据

近三年及一期末应付票据分别为 10.10 亿元、9.5 亿元、12.5 亿元和 9.5 亿元，占总负债比例分别为 1.77%、1.41%、1.54%和 1.04%。近三年来应付票据相对总负债比例呈波动态势。在负债总额一定的情况下，公司适度调整负债结构及付款方式，使用银行承兑汇票支付工程款。

(3) 应付账款

近三年及一期末，应付账款分别为 10.60 亿元、6.81 亿元、5.34 亿元和 4.84 亿元，占总负债的比例分别为 1.86%、1.01%、0.66%和 0.53%。2021 年末应付账款较 2020 年末减少 37,965.32 万元，降幅 35.80%，主要系支付工程款所致；2022 年末应付账款较 2021 年末减少 14,694.75 万元，降幅 21.59%，主要系支付工程款所致。

截至 2023 年 9 月末应付账款前五大单位情况

单位：万元，%

序号	客户名称	金额	占比	款项性质
1	开发大道 10	6,873.27	14.19	工程款
2	暂估成本	2,940.15	6.07	工程款
3	中国二十冶集团有限公司	1,995.62	4.12	工程款
4	先锋岛东越河桥、小海路高架桥 10	1,603.28	3.31	工程款
5	市公安局	1,564.53	3.23	往来款

序号	客户名称	金额	占比	款项性质
	前五位小计	14,976.85	30.92	

(4) 预收账款

近三年及一期末，预收款项分别为 15.52 亿元、9.95 万元、189.28 万元和 108.81 万元，占总负债的比例分别为 2.72%、0.00%、0.00%和 0.00%，主要为预收的工程款。2021 年末大幅降低，主要系 2021 年实行新收入会计准则，将相关合同对价纳入合同负债核算。2022 年末，预收款项较 2021 年末增加 179.33 万元，主要是新增的预收房租。2023 年 9 月末，预收款项较 2022 年末减少 80.47 万元，主要是预收房租结转收入所致。

(5) 合同负债：

近三年及一期末，合同负债分别为 0.00 万元、5.36 亿元、8.71 亿元和 6.79 亿元，占总负债的比例分别为 0.00%、0.80%、1.07%和 0.74%，合同负债主要由预收的工程款和房款以及服务费和其他费用构成。

截至 2021 年末，合同负债为 53,588.25 万元，主要是根据会计准则调整所致。

截至 2022 年末，合同负债较 2021 年末增加 33,495.05 万元，增幅 62.50%，主要是新增的预收房款和预收工程款。

截至 2023 年 9 月末，合同负债较 2022 年末减少 80.47 万元，降幅 50.14%，主要是减少的预收房款和预收工程款。

(6) 其他应付款

近三年及一期末，其他应付款分别为 37.15 亿元、46.79 亿元、32.22 亿元和 28.00 亿元，分别占总负债的 6.50%、6.95%、3.97%和 3.07%。2021 年末，其他应付款为 467,929.64 万元，较 2020 年末增加 96,417.32 万元，增幅为 25.95%，主要是新增江苏盐城铁投建设发展有限公司 9.9 亿元先锋岛项目应付的前期建设款项。2022 年末其他应付款(包含应付利息和应付股利)较 2021 年末减少 145,711.99 万元，降幅 31.14%，主要系财政下拨专项债额度以及和其他单位往来款的减少所致。

截至 2022 年末其他应付款前五大单位情况

单位：万元，%

序号	客户名称	金额	占比	款项性质
1	江苏盐城铁投建设发展有限公司	95,650.00	29.68	往来款
2	盐城房投置业有限公司	61,592.65	19.12	往来款

序号	客户名称	金额	占比	款项性质
3	江苏盐西新城投资发展有限公司	32,469.00	10.08	往来款
4	盐城房投地产开发有限公司	28,323.37	8.79	往来款
5	北京市政建设集团有限责任公司	20,835.56	6.47	往来款
	前五位小计	238,870.58	74.13	

截至 2023 年 9 月末其他应付款前五大单位情况

单位：万元，%

序号	客户名称	金额	占比	款项性质
1	江苏盐城铁投建设发展有限公司	97,824.68	34.94	往来款
2	盐城房投置业有限公司	46,280.54	16.53	往来款
3	盐城国强凤凰汇置业有限公司	27,465.94	9.81	往来款
4	江苏盐西新城投资发展有限公司	17,582.68	6.28	往来款
5	江苏盐城城投海铭建设发展有限公司	9,295.30	3.32	往来款
	前五位小计	198,449.15	70.88	-

(7) 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和应付债券。近三年及一期末分别为 74.84 亿元、117.07 亿元、102.84 亿元和 193.53 亿元，占负债总额比例分别为 13.10%、17.39%、12.68%和 21.23%。2021 年末一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 422,373.10 万元，增幅 56.44%，主要是长期借款到期所致；2022 年末一年内到期的非流动负债较 2021 年末减少 142,318.04 万元，降幅 12.16%，主要是到期偿付所致。一年内到期的非流动负债主要包括将在一年内到期的长期借款、应付债券以及长期应付款。

(8) 其他流动负债

近三年及一期末，其他流动负债分别为 15.01 亿元、51.93 亿元、45.52 亿元和 20.27 亿元，占总负债的比例分别为 2.63%、7.71%、5.61%和 2.22%。2021 年末其他流动负债较 2020 年末增加 369,222.53 万元，增幅 246.05%，主要为当年发行的 21 盐资 D1 公司债；2022 年末其他流动负债较 2021 年末减少 64,076.80 万元，降幅 12.34%。其他流动负债主要由发行的短期融资券、私募短期公司债、理财直融工具及债权融资计划构成。

(9) 长期借款

近三年及一期末长期借款分别为 214.75 亿元、202.04 亿元、244.02 亿元和 266.71 亿元，占总负债的比例分别为 37.59%、30.00%、30.09%和 29.26%。2021 年末长期借款较 2020 年末减少 127,152.08 万元，降幅 5.92%。2022 年末长期借款较 2021 年末增加 419,835.90 万元，增幅 20.78%。长期借款主要由质押借款、抵押借款、保证借款等构成。

(10) 应付债券

近三年及一期末，应付债券分别为 132.50 亿元、142.73 亿元、238.90 亿元和 220.09 亿元，占总负债的比例分别为 23.19%、21.20%、29.46%和 24.15%。2021 年末应付债券较 2020 年末增加 102,300.00 万元，增幅 7.72%；2022 年末应付债券较 2021 年末增加 961,738.20 万元，增幅 67.38%，主要系 2022 年新增发行定向工具、中期票据以及 ABS 产品所致。发行人应付债券主要由发行的中长期公司债券、债务融资工具、理财直融及债权融资计划构成。

(11) 长期应付款

近三年及一期末，长期应付款分别为 7.92 亿元、28.32 亿元、54.38 亿元和 60.10 亿元，占总负债的比例分别为 1.39%、4.21%、6.71%和 6.59%。2021 年末长期应付款较 2020 年末增加 203,952.50 万元，增幅 257.41%，主要系新增国银租赁 86,897.59 万元、盐城市城镇化建设投资集团有限公司 38,870.65 万元、永赢金融租赁 26,700.00 万元、交银金融租赁 25,100.00 万元、中国外贸金融租赁 20,422.30 万元、盐城东方投资开发集团有限公司 17,820.37 万元以及平安融资租赁 14,754.94 万元借款所致；2022 年末长期应付款较 2021 年末增加 260,588.88 万元，增幅 92.02%，主要系本期新增融资租赁借款和发行 ABS 所致。

集团有息负债情况请见（四）有息负债及担保情况分析部分。

(二) 利润表分析

合并利润表

（单位：万元）

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	629,525.37	658,441.41	606,130.72	540,379.83
减：营业成本	558,935.52	560,505.62	487,608.30	405,001.78
税金及附加	2,316.84	9,521.25	10,906.55	29,786.68
销售费用	4,680.88	6,222.82	16,199.20	12,177.15

管理费用	23,099.57	33,119.84	35,761.68	24,504.38
财务费用	-90.24	5,221.02	3,067.62	2,106.05
其中：利息费用	-	6,324.52	5,460.88	3,940.58
减：利息收入	-	1,142.04	2,471.06	1,892.53
加：其他收益	2,557.81	1,866.68	1,760.38	1,484.95
投资收益	10,431.79	35,094.71	7,292.27	20,384.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	6,656.23	6,116.78	4,301.38
公允价值变动收益	-	-23,875.49	1,597.77	1,312.46
信用减值损失	-	-146.24	10.42	-
资产处置收益	0.10	-3,410.33	1,088.13	0.52
营业利润	53,572.41	53,380.21	64,336.34	89,889.51
加：营业外收入	754.37	38,793.58	17,162.91	681.81
减：营业外支出	278.19	543.34	508.81	453.72
利润总额	54,048.59	91,630.45	80,990.44	90,117.60
减：所得税	3,337.01	14,265.92	17,979.10	30,662.46
净利润	50,711.58	77,364.54	63,011.33	59,455.14
减：少数股东损益	742.35	989.61	18,211.77	13,484.97
归属于母公司所有者的净利润	49,969.23	76,374.93	44,799.56	45,970.17

1、营业收入分析

近二年及一期，担保人营业收入分别为 540,379.83 万元、606,130.72 万元和 658,441.41 万元。近三年营业收入呈增长状态，主要系随着担保人基础设施建设和土地整理收入增加及房地产项目逐步开盘销售，收入逐年增加。

公司营业收入及占比情况

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目	51,362.29	8.16	149,508.38	22.71	112,728.32	18.60
土地开发整理	376,495.50	59.81	379,070.39	57.57	198,556.72	32.76
房屋销售	121,794.85	19.35	36,411.51	5.53	204,281.73	33.70
自来水供应	20,484.93	3.25	27,942.35	4.24	25,580.66	4.22
接水安装及工程建设	20,990.36	3.33	24,656.29	3.74	22,515.68	3.71
保安业务	10,531.65	1.67	12,516.07	1.90	12,513.79	2.06
酒店业务	2,716.00	0.43	1,195.83	0.18	8,833.44	1.46
房屋租赁	3,181.73	0.51	3,073.62	0.47	2,900.41	0.48
其他	21,968.06	3.49	24,066.98	3.66	18,219.98	3.01

项目	2023年1-9月		2022年		2021年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	629,525.37	100.00	658,441.41	100.00	606,130.72	100.00

2、营业成本分析

近三年及一期，公司营业成本分别 405,001.78 万元、 487,608.30 万元、 560,505.62 万元和 89,668.52 万元，变动趋势与营业收入变动趋势一致。

3、利润构成及变化情况

利润构成及毛利率

单位：万元 %

项目	2023年1-9月		2022年		2021年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
工程项目	5,355.80	7.59	16,938.49	17.30	14,703.70	13.04
土地开发整理	34,281.66	48.56	34,460.94	35.19	18,050.61	9.09
房屋销售	5,968.57	8.45	22,760.19	23.24	61,369.67	30.04
自来水供应	7,092.40	10.05	9,074.96	9.27	6,946.65	27.16
接水安装及工程建设	3,489.28	4.94	6,505.80	6.64	6,254.60	27.78
保安业务	1,800.01	2.55	2,449.27	2.50	1,287.59	10.29
酒店业务	322.28	0.46	-333.91	-0.34	4,763.73	53.93
房屋租赁	2,107.69	2.99	2,917.79	2.98	2,631.34	90.72
其他	10,172.15	14.41	3,162.25	3.23	2,514.56	13.80
合计	70,589.86	100.00	97,935.79	100.00	118,522.42	19.55

(三) 现金流量分析

合并现金流量表

(单位：万元)

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	991,745.63	315,244.64	393,584.06
收到的税费返还	9,018.52	4,946.58	5,334.97
收到其他与经营活动有关的现金	54,800.65	289,783.62	598,094.03
经营活动现金流入小计	1,055,564.80	609,974.85	997,013.06
购买商品、接受劳务支付的现金	1,653,123.14	1,161,797.28	1,161,175.39

支付给职工以及为职工支付的现金	28,776.85	43,565.12	43,184.07
支付的各项税费	19,440.24	45,531.83	28,860.34
支付其他与经营活动有关的现金	50,501.90	348,669.55	42,378.53
经营活动现金流出小计	1,751,842.13	1,599,563.77	1,275,598.34
经营活动产生的现金流量净额	-696,277.34	-989,588.92	-278,585.27
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	16,243.04	25,519.06	70.00
取得投资收益收到的现金	4,840.45	2,676.83	3,690.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,182.44	45.68	2,592.56
收到其他与投资活动有关的现金		133.25	604.98
投资活动现金流入小计	22,265.93	28,374.82	6,957.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	72,441.12	73,285.25	298,901.97
投资支付的现金	5,601.50	100.00	72,464.98
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	5,459.50	6,083.32
支付其他与投资活动有关的现金	59.01	58,252.74	-
投资活动现金流出小计	78,101.63	137,097.49	377,450.26
投资活动产生的现金流量净额	-55,835.70	-108,722.67	-370,492.39
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	175.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	175.00
取得借款收到的现金	2,757,686.58	4,092,550.13	2,469,717.85
收到其他与筹资活动有关的现金	91,821.82	370,757.59	148,805.47
筹资活动现金流入小计	2,849,508.40	4,463,307.72	2,618,698.32
偿还债务支付的现金	1,647,153.27	2,401,646.41	1,526,558.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	350,200.91	344,023.42	337,861.03
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	91,747.27	451,527.78	129,842.87
筹资活动现金流出小计	2,089,101.46	3,197,197.61	1,994,262.38
筹资活动产生的现金流量净额	760,406.94	1,266,110.11	624,435.94
汇率变动对现金的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	8,293.91	167,798.52	-24,641.73
期初现金及现金等价物余额	482,007.26	314,208.74	338,850.46
期末现金及现金等价物余额	490,301.17	482,007.26	314,208.74

1、经营活动现金流分析

公司经营活动现金流主要核算公司主营业务工程项目及土地开发整理、房屋销售等的现金流入与支出。经营活动产生的现金流量净额分别为-868,560.05万元、-278,585.27万元、-989,588.92万元和-696,277.34万元，主要系购买商品、接收劳务

支付的现金规模较大所致。近年工程建设、土地整理等项目数量大幅增长，导致现金流出增加较大，而项目建设期多为 3-5 年，资金投入与回收存在一定的时间差，项目回款资金将逐年到位，因此经营活动现金流净额为负。报告期内经营活动现金流出较大，符合行业特点，未来回款保障较强，预计不会对偿付能力产生重大不利影响。

报告期内经营活动现金流出较大，符合行业特点，未来回款保障较强，预计不会对偿付能力产生重大不利影响。

2、投资活动现金流分析

投资活动产生的现金流量净额在报告期内均表现为净流出，主要是公司购建固定资产、无形资产及其他长期资产所支付的现金较大所致。近三年及一期，投资活动的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产，随着项目逐步完工可以通过对外出租或对外出售获得收益。

3、筹资活动现金流分析

筹资活动产生的现金流量净额分别为 624,435.94 万元、1,266,110.11 万元和 760,406.94 万元，其中 2022 年度筹资活动产生的现金流量净额为 1,266,110.11 万元，较 2021 年度增加 641,674.17 万元，主要系取得借款收到的现金大幅增加所致。近年来筹资活动产生现金流净额呈正值，主要是公司为保证正常生产经营、工程建设，增加银行借款和债券融资所致。

总体看，经营活动现金收支规模大，符合城建类企业一般特征。未来，随着投资规模的扩张，资金需求将不断加大，将继续维持与银行良好的合作关系，并不断拓展直接债务融资等融资渠道，并维持合理的资产负债水平和盈利水平。

（四）有息负债及担保情况分析

1、集团合并有息负债情况

（1）有息负债整体情况

截至 2023 年末，集团合并有息债务余额为 926.07 亿元，具体构成情况如下：

过去 4 年公司合并有息债务情况明细

单位：亿元

时 间	银行融资 余额	债券融资 余额	信托融资 余额	融资租赁 融资余额	其他融资 余额	融资余额 合计
2020 年	137.62	181.47	74.52	10.61	73.86	478.08

2021年	151.63	250.74	90.52	30.61	48.16	571.66
2022年	270.63	238.9	113.59	41.09	93.74	757.95
2023年	354.52	322.62	111.93	77.27	59.72	926.07

根据上表，随着担保人业务的不断发展，其有息债务总额也在不断上升，同时融资种类也在不断丰富，融资的余额逐年增加，银行融资、债券及信托融资是主要融资方式。

2023年底公司合并有息债务情况

类别	金额(亿元)	占比(%)
金融机构	500.32	54.03%
银行借款	354.52	38.28%
信托融资	111.93	12.09%
金融租赁	33.86	3.66%
融资租赁	43.41	4.69%
债券融资	322.62	34.84%
其他	59.72	6.45%
合计	926.07	100.00%

以2023年末的数据来看，担保人共计在102家家金融机构的融资余额为500.32亿元，占比为54.03%，平均融资余额为4.9亿元。其中银行融资余额354.52亿元，占比为38.28%，信托融资余额111.93亿元，占比12.09%，金融租赁余额为33.86亿元，占比3.66%。

担保人债券融资余额为322.62亿元，占比为34.84%，债券融资占比较大，说明了该公司作为一个AAA评级的公司，在债券市场上融资能力较强；

担保人融资租赁余额为43.41亿元，占比4.69%。

担保人其他融资余额（包括股权融资、债权融资、资管计划、理财直融、商业承兑汇票等）为59.72亿元，占比为6.45%，其中商业承兑汇票为9.5亿元。

(2) 债券融资情况

截至2024年3月21日，担保人公开交易的债券共计21只，债券余额256.23亿元，详见下表：

序号	债券简称	债券代码	上市日	债券余额	剩余期限	到期日
1	23盐资D1	251953.SH	2023-08-15	20.00	139D	2024-08-07
2	21盐城01	197217.SH	2021-09-29	20.00	187D+2.00Y	2026-09-24
3	盐城资05	183519.SH	2022-04-01	1.60	305D+2.00Y	2027-01-20
4	盐城资03	183517.SH	2022-04-01	1.06	305D	2025-01-20
5	盐城资04	183518.SH	2022-04-01	1.27	305D+1.00Y	2026-01-20
6	22盐城城资PPN002	032280132.IB	2022-01-26	20.00	310D	2025-01-25
7	22盐城资产PPN001	032200112.IB	2022-01-27	20.00	311D	2025-01-26
8	22盐城资产MTN001	102280695.IB	2022-04-01	16.00	1.03Y	2025-03-31
9	22盐城资产MTN002	102280882.IB	2022-04-24	4.00	1.09Y	2025-04-22
10	22盐城01	182434.SH	2022-08-17	20.00	1.39Y	2025-08-12

11	22 盐城资产 PPN003	032280834. IB	2022-09-28	20.00	1.52Y	2025-09-27
12	22 盐城资产 MTN003	102282623. IB	2022-12-02	2.00	1.70Y	2025-12-01
13	22 盐城资产 MTN004	102282750. IB	2022-12-22	10.00	1.75Y	2025-12-21
14	23 盐城资产 MTN001	102380209. IB	2023-02-20	8.00	1.91Y	2026-02-17
15	23 盐资 F1	251937. SH	2023-08-09	20.00	2.37Y	2026-08-04
16	23 盐城资产 PPN001	032381056. IB	2023-11-06	25.00	2.62Y	2026-11-03
17	23 盐城资产 MTN003	102383201. IB	2023-11-30	15.00	2.69Y+N	2026-11-29
18	23 盐城资产 MTN004	102383341. IB	2023-12-15	14.00	2.73Y+N	2026-12-14
19	盐城资次	183520. SH	2022-04-01	0.10	2.84Y	2027-01-20
20	18 盐城资产 MTN001	101800320. IB	2018-03-30	0.20	4.02Y	2028-03-29
21	23 盐城城资债 01	2380182. IB	2023-06-06	18.00	4.20Y+2.00Y	2030-06-02

(3) 信托融资情况

截至 2023 年底，担保人合并有 14 家信托公司有融资，余额为 111.93 亿元，占比 12.09%，平均信托融资余额为 8 亿元，详见下表：

公司合并有信托公司融资情况表（单位：万元）

序号	贷款机构	起始期限	截止期限	融资余额
1	北京信托	2023 年 8 月 11 日	2024 年 8 月 11 日	23,683.00
		2023 年 8 月 15 日	2024 年 8 月 15 日	2,890.00
		2023 年 8 月 18 日	2024 年 8 月 18 日	6,262.00
		2023 年 8 月 23 日	2024 年 8 月 23 日	1,710.00
		2023 年 8 月 25 日	2024 年 8 月 25 日	310.00
		2023 年 8 月 30 日	2024 年 8 月 11 日	470.00
		2023 年 9 月 1 日	2024 年 8 月 11 日	1,030.00
		2023 年 9 月 1 日	2024 年 8 月 11 日	2,488.00
		2023 年 9 月 8 日	2024 年 8 月 11 日	3,716.00
		2023 年 9 月 12 日	2024 年 8 月 11 日	2,956.00
		2023 年 9 月 20 日	2024 年 8 月 11 日	3,080.00
		2023 年 9 月 22 日	2024 年 8 月 11 日	311.00
		2023 年 9 月 26 日	2024 年 8 月 11 日	400.00
		2023 年 10 月 10 日	2024 年 8 月 11 日	294.00
		2023 年 10 月 13 日	2024 年 8 月 11 日	400.00
		2023 年 11 月 1 日	2024 年 11 月 1 日	2,070.00
		2023 年 11 月 3 日	2024 年 11 月 1 日	2,727.00
		2023 年 11 月 8 日	2024 年 11 月 1 日	2,160.00
		2023 年 11 月 10 日	2024 年 11 月 1 日	1,400.00
		2023 年 11 月 15 日	2024 年 11 月 1 日	870.00
		2023 年 11 月 22 日	2024 年 11 月 1 日	205.00
		2023 年 11 月 24 日	2024 年 11 月 1 日	700.00
		2023 年 11 月 29 日	2024 年 11 月 1 日	885.00
		2023 年 12 月 1 日	2024 年 11 月 1 日	2,770.00
2023 年 12 月 6 日	2024 年 11 月 1 日	1,600.00		
2023 年 12 月 8 日	2024 年 11 月 1 日	800.00		
2023 年 12 月 13 日	2024 年 11 月 1 日	320.00		

		2023年12月15日	2024年11月1日	400.00
		2023年12月21日	2024年11月1日	1,453.00
		2023年12月25日	2024年11月1日	400.00
		2023年12月28日	2024年11月1日	175.00
2	光大兴陇信托	2023年10月20日	2024年10月20日	920.00
		2023年11月17日	2024年11月17日	760.00
3	国通信托有限责任公司	2023年1月18日	2026年1月18日	30.00
		2022年9月9日	2025年9月9日	29,980.00
		2023年7月31日	2026年7月31日	7,900.00
4	国投泰康信托	2022年10月11日	2024年10月11日	32,270.00
		2022年10月21日	2024年10月25日	17,730.00
		2022年11月22日	2024年11月22日	41,460.00
		2022年12月2日	2024年12月2日	7,590.00
		2023年2月14日	2025年2月14日	950.00
		2022年12月2日	2024年12月2日	20,350.00
		2022年12月13日	2024年12月13日	15,570.00
		2022年12月20日	2024年12月20日	5,950.00
		2022年12月30日	2024年12月30日	2,590.00
		2023年2月14日	2025年2月14日	5,500.00
		2023年12月6日	2025年1月6日	10,730.00
		2023年12月27日	2025年1月6日	2,180.00
5	华鑫国际信托有限公司	2023年1月18日	2024年1月18日	20,000.00
		2022年1月28日	2024年1月28日	99,800.00
		2022年7月14日	2024年7月14日	27,450.00
		2022年7月27日	2024年7月27日	4,680.00
		2022年8月18日	2024年8月18日	2,570.00
		2022年12月1日	2024年12月1日	14,450.00
		2023年2月24日	2025年2月24日	30,000.00
		2023年7月31日	2025年7月31日	9,960.00
		2023年8月11日	2025年8月11日	9,970.00
		2023年9月13日	2025年9月13日	4,770.00
		2023年12月22日	2024年12月21日	20,000.00
		2023年12月22日	2025年12月21日	30,000.00
6	江苏省国际信托	2022年4月29日	2024年4月29日	40,000.00
		2022年5月13日	2024年5月13日	40,000.00
		2022年6月28日	2024年6月28日	39,000.00
		2022年11月25日	2024年11月25日	10,000.00
		2022年11月25日	2025年11月25日	9,900.00
		2022年10月31日	2024年10月31日	20,000.00
		2022年12月23日	2024年12月23日	17,000.00
7	交银国际信托有限公司	2023年3月15日	2024年12月13日	10,290.00
		2023年3月15日	2024年12月13日	5,600.00
		2023年3月15日	2024年12月13日	4,000.00
		2023年3月15日	2025年3月14日	16,000.00
		2023年3月15日	2025年3月14日	4,000.00

8	陆家嘴国际信托有限公司	2022年11月30日	2024年11月30日	20,000.00
		2022年12月30日	2024年12月30日	1,900.00
		2022年12月16日	2024年12月16日	2,420.00
		2023年1月5日	2025年1月5日	1,000.00
		2022年12月23日	2024年12月23日	1,430.00
		2023年1月6日	2025年1月6日	1,820.00
		2023年1月9日	2025年1月9日	1,300.00
		2022年4月28日	2024年4月28日	30,000.00
		2022年4月28日	2024年4月28日	35,000.00
9	陕西省国投信托	2023年12月29日	2025年12月29日	10,100.00
10	上海爱建信托	2023年5月12日	2024年5月12日	14,220.00
		2023年5月19日	2024年5月19日	8,820.00
		2023年5月26日	2024年5月26日	6,470.00
		2023年6月2日	2024年6月2日	6,540.00
		2023年6月9日	2024年6月9日	3,620.00
		2023年6月15日	2024年6月15日	300.00
11	苏州信托	2023年10月24日	2025年10月24日	40,000.00
12	中海信托股份有限公司	2023年1月19日	2024年1月19日	20,000.00
13	中铁信托	2023年12月22日	2025年12月21日	800.00
		2023年12月28日	2025年12月27日	3,757.00
		2023年8月11日	2025年8月11日	20,000.00
		2023年9月15日	2025年8月5日	30,000.00
		2023年12月6日	2024年11月18日	2,500.00
		2023年12月6日	2024年12月9日	6,000.00
		2023年12月6日	2024年12月25日	4,500.00
		2023年12月7日	2024年11月29日	7,000.00
		2022年6月14日	2024年6月14日	39,000.00
14	紫金信托	2023年9月22日	2025年9月22日	20,000.00
		2023年11月28日	2024年11月28日	20,000.00
	合计			1,119,332.00

(4) 当地金融机构融资情况

当地金融机构（银行、信托、金租）融资方面，担保人在47家当地机构的融资余额是350.35亿元，平均余额7.45亿元，当地金融机构融资规模占比=当地机构融资余额/有息负债余额（不含债券和融资租赁）=350.35/560.01=62.56%。

(5) 期限结构分析

有息债务期限结构表

到期时间	金额（亿元）	占比
2024年	290.18	31.33%
2025年	183.40	19.80%
2026年	160.74	17.36%
2027年及以后	291.75	31.50%

合计	926.07	100.00%
----	--------	---------

从上表可看出公司整体债务期限结构中，2027年及以后到期的有息负债余额为291.75亿元，占比为31.50%，有接近三分之一的有息负债期限在3年以上，期限结构较优。2024年到期的有息债务为290.18亿元，合计占有息负债比重为31.33%，公司短期内有一定的偿债压力。但在本信托到期的2026年，公司到期的有息债务为160.74亿元，合计占有息负债比重仅为17.36%，偿债压力较小。

2、对外担保情况

截至2023年底，盐城xx合并口径对外担保余额为152.68亿元，基本为对国企担保，仅有两笔对民企，分别为盐城xx有限公司和盐城xx有限公司，担保余额为5.50亿元，占比较小。其中盐城xx有限公司为盐城xx下属公司盐城xx地产集团有限公司与仁恒地产合资，盐城xx地产集团有限公司持股49.00%；城水韵房地产开发有限公司为盐城xx下属公司盐城市xx有限公司与南京xx有限公司合资，盐城市xx有限公司持股49.00%。整体来看，公司对外担保风险可控，发生代偿风险较小。担保主要明细如下表：

对外担保情况明细表

单位：万元

序号	被担保单位	月末担保余额(万元)	保证期间
1	盐城市快速路网建设有限公司	35,000.00	2016.1.10.-2028.1.10.
2	盐城市快速路网建设有限公司	15,272.50	2020.3.25.-2029.10.10.
3	燕舞集团有限公司	9,624.54	2020.5.28-2027.5.28
5	盐阜大众报报业集团	1,000.00	2023.4.12-2027.1.10
		1,000.00	2023.5.18-2027.2.1
		1,000.00	2023.6.9-2027.6.7
		2,000.00	2023.12.28-2027.12.27
		2,000.00	2023.7.5--2027.7.4
	2,000.00	2023.11.23-2027.11.21	
7	江苏悦达集团	21,381.15	2020.12.1.-2028.11.30.
8	江苏大丰海港控股集团有限公司	84,000.00	2021.4.1.-2026.3.31.
9	江苏盐城港控股集团有限公司	52,789.19	/
			/
			2020.12.30.-2037.12.23.
11	盐城水韵房地产开发有限公司	11,270.00	2021.4.19.-2027.4.18.
12	燕舞集团有限公司	10,958.34	2021.6.1.-2028.4.15.
13	燕舞集团有限公司	36,343.53	2021.6.1.-2027.5.31.
14	江苏银宝控股集团有限公司	50,000.00	2021.5.31.-2027.5.30.
15	江苏大丰海港控股集团有限公司	29,500.00	2021.8.17-2026.8.16.
18	盐城房投地产开发有限公司	33,866.25	2021.11.26.-2027.11.25.
20	江苏盐城港控股集团有限公司	11,600.00	2021.12.13.-2026.12.13.

21	燕舞集团有限公司	6,000.00	2022.1.21.-2028.1.20.
		12,500.00	2022.1.27.-2028.1.26.
22	燕舞集团有限公司	19,600.00	2022.1.19.-2026.1.19.
		9,825.00	2022.1.26.-2026.1.25.
24	盐城城投铁建置业有限公司	5,880.00	2022.6.8.-2028.6.30.
25	燕舞集团有限公司	5,000.00	2022.4.11.-2026.4.10.
	-盐城大洋湾组团开发有限公司		
29	燕舞集团有限公司	19,615.31	2022.4.29.-2029.4.20.
30	燕舞集团有限公司	2,594.91	2022.5.24.-2028.5.24.
		7,787.50	2022.6.10.-2028.6.10.
32	燕舞集团有限公司	5,100.00	2022.6.23.-2027.6.23.
	-江苏燕舞航空产业投资有限公司		
33	燕舞集团有限公司	970.00	2022.6.15.-2027.6.15.
	-八大碗餐饮管理有限公司		
34	燕舞集团有限公司	9,698.08	2022.8.26-2027.8.26
	-江苏悦达金骆驼医疗管理有限公司		
35	燕舞集团有限公司	6,837.71	2022.9.26-2027.9.26
	-盐城大洋湾组团开发有限公司	7,643.07	2023.1.19-2029.1.18
36	燕舞集团有限公司	12,032.01	2022.7.25-2028.7.25
	-江苏燕舞航空产业投资有限公司		
37	燕舞集团有限公司	20,000.00	2022.7.22-2026.7.22
38	江苏银宝控股集团有限公司	18,178.00	2022.9.26-2028.9.26
39	盐城房投地产开发有限公司	9,800.00	2022.10.9-2028.10.9
40	燕舞集团有限公司	6,852.73	2022.10.18-2028.10.18
41	燕舞集团有限公司	19,900.00	2022.10.19-2030.10.19
42	燕舞集团有限公司	4,600.00	2022.11.1-2028.11.1
	-盐城悦达瑞康医院		
43	燕舞集团有限公司	13,748.02	2022.11.14-2027.11.14
	-盐城悦达瑞康医院		
44	燕舞集团有限公司	10,500.00	2022.11.22-2026.11.22
45	江苏银宝控股集团有限公司	10,000.00	2022.11.9-2027.11.9
47	江苏银宝控股集团有限公司	10,000.00	2023.9.1-2027.9.1
48	燕舞集团有限公司	9,800.00	2022.12.6-2028.12.6
	-盐城市体育产业集团有限公司		
49	燕舞集团有限公司	18,000.00	2022.11.5-2028.11.4
51	燕舞集团有限公司	31,296.00	2020.2.28.-2032.2.27.
	-盐城大洋湾组团开发有限公司		
52	燕舞集团有限公司	5,300.00	2020.7.24.-2027.7.24.
	-盐城大洋湾组团开发有限公司		
53	燕舞集团有限公司	13,000.00	2021.3.19.-2028.3.15.
	-盐城大洋湾组团开发有限公司		
54	燕舞集团有限公司	6,500.00	2021.9.22.-2028.9.21.
	-盐城大洋湾组团开发有限公司		
55	燕舞集团有限公司	10,428.33	2021.12.21.-2028.1.15.

	-盐城大洋湾组团开发有限公司		
56	燕舞集团有限公司	15,751.77	2020.7.31.-2035.7.1.
	-盐城市体育产业集团有限公司		2020.12.22.-2035.7.1.
			2021.4.1.-2035.7.1.
57	燕舞集团有限公司	16,000.00	2021.8.16.-2028.8.15.
	-盐城市体育产业集团有限公司		
58	燕舞集团有限公司	66,200.00	2021.8.31.-2037.8.30.
	-盐城市体育产业集团有限公司		
59	燕舞集团有限公司	9,800.00	2023.1.5-2028.1.5
	-盐城悦达健康投资控股有限公司		
60	燕舞集团有限公司	36,000.00	2023.1.6-2038.1.6
	-盐城双城置业发展有限公司		
61	燕舞集团有限公司	13,333.33	2023.1.5-2029.1.5
	-盐城市体育产业集团有限公司		
62	燕舞集团有限公司	10,985.24	2023.1.9-2029.1.9
	-盐城悦达瑞康医院		
64	燕舞集团有限公司	6,000.00	2023.1.5-2027.1.5
	-江苏燕舞航空产业投资有限公司		
65	燕舞集团有限公司	1,000.00	2023.1.4-2027.1.4
	-八大碗餐饮管理有限公司		
66	燕舞集团有限公司	37,163.19	2023.1.12-2030.1.12
67	燕舞集团有限公司	23,602.01	2023.01.16-2029.01.16
68	燕舞集团有限公司	5,100.00	2023.3.13-2026.12.21
	-盐城城投盐渎生态文化运营管理有限公司		
69	燕舞集团有限公司	5,000.00	2023.3.13-2026.12.21
	-盐城城投游船有限公司		
70	燕舞集团有限公司	16,908.22	2023.2.27-2029.2.27
71	盐城城投海铭建设发展有限公司	4,000.00	2023.2.24-2033.2.24
72	燕舞集团有限公司	16,923.16	2023.4.7-2028.4.6
	-盐城市文化旅游投资发展有限公司		
73	燕舞集团有限公司	22,000.00	2023.4.11-2027.4.10
74	燕舞集团有限公司	8,333.33	2023.4.4-2028.4.3
76	燕舞集团有限公司	20,000.00	2023.7.4-2024.7.4
79	燕舞集团有限公司	12,652.67	2023.05.23-2029.5.23
81	燕舞集团有限公司	26,627.37	2023.5.9-2028.6.21
82	燕舞集团有限公司	10,134.49	2023.6.8-2028.6.8
	-江苏悦达健康投资控股有限公司		
83	燕舞集团有限公司	29,500.00	2023.6.14-2032.6.14
	-盐城市体育产业有限公司		
84	燕舞集团有限公司	8,333.33	2023.6.13-2028.6.13
	-江苏悦达健康投资控股有限公司		
85	江苏盐城港控股集团有限公司	9,900.00	2023.6.26-2028.6.26
	-江苏盐城港射阳港开发集团有限公司		
86	江苏盐城港控股集团有限公司	9,900.00	2023.6.26-2028.6.26
	-江苏盐城港滨海港开发集团有限公司		

87	江苏盐城港控股集团有限公司	5,900.00	2023.6.26-2028.6.26
	-江苏盐城港盐农海昌农业有限公司		
88	燕舞集团有限公司	10,000.00	2023.9.6-2027.9.5
89	燕舞集团有限公司	3,000.00	2023.8.28-2027.8.27
	-盐城大洋湾园林工程有限公司		
90	燕舞集团有限公司	18,000.00	2023.9.27-2030.9.27.
92	燕舞集团有限公司	10,000.00	2023.11.16-2027.11.16
94	江苏银宝控股集团有限公司	4,000.00	2023.11.8-2027.11.7
95	盐城市国有资产投资集团有限公司	50,000.00	2023.9.1-2028.9.19
	-盐城市国能投资有限公司		
96	江苏银宝控股集团有限公司	20,000.00	2023.9.13-2026.9.13
97	盐城市交通投资建设控股集团有限公司	20,130.00	2023.10.25.-2025.10.25
100	燕舞集团有限公司	15,000.00	2023.11.29-2024.11.12
101	燕舞集团有限公司	10,000.00	2023.10.24-2028.10.24
	-盐城市文化旅游投资发展有限公司		
102	燕舞集团有限公司	10,000.00	2023.10.24-2028.10.24
	-燕舞旅游发展有限公司		
105	燕舞集团有限公司	20,000.00	2023.11.23.-2029.11.23
	-盐城大洋湾组团开发有限公司		
106	燕舞集团有限公司	10,000.00	2023.11.23.-2029.11.23
	-盐城城投游船有限公司		
107	燕舞集团有限公司	15,000.00	2023.11.20.-2031.11.20
108	燕舞集团有限公司	25,000.00	2023.11.24-2027.11.24
110	盐城市国有资产投资集团有限公司	25,030.00	2022.12.12-2028.12.12
	-盐城市国能投资有限公司		
112	燕舞集团有限公司	10,000.00	2023.12.25-2027.12.16
113	燕舞集团有限公司	20,000.00	2023.12.26-2027.12.26
114	燕舞集团有限公司	20,000.00	2023.12.26-2028.12.26
115	燕舞集团有限公司	5,000.00	2023.12.27-2027.9.1
合计		1,526,800.27	

四、其他重要情况

(一) 征信情况

根据2024年1月2日查询的征信报告显示，信息主体盐城xx于2005年首次有信贷交易记录，报告期内，共在37家金融机构办理过信贷业务，目前在26家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为1,046,811.10万元，无不良和关注负债情况。

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2005	37	26	2014

借贷交易		担保交易	
余额	1046811.10	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

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	41	672576.10	0	0	0	0	41	672576.10
短期借款	53	374235	0	0	0	0	53	374235
合计	94	1046811.10	0	0	0	0	94	1046811.10

非循环信用额度			循环信用额度		
总额	已用额度	剩余可用额度	总额	已用额度	剩余可用额度
1431000	747865	683135	20000	20000	0

相关还款责任信息概要

责任类型	被追偿业务			其他借贷交易				
	还款责任金额	账户数	余额	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	0	0	0	5913562.12	238	3815072.20	0	0
合计	0	0	0	5913562.12	238	3815072.20	0	0

(二) 涉诉情况

经过全国法院被执行人信息查询系统查询，截至 2024 年 3 月 19 日，盐城 xx 无被执行信息。

（三）评级情况

经大公国际资信评估有限公司、中诚信国际评估有限公司对盐城市 xx 有限公司信用状况的综合分析并审定：公司主体长期信用等级为“AAA”，评级展望为“稳定”。

五、总体评价

担保人为地方国企，经营状况良好，资产质态优良，发展前景较好，在业内有着良好的品牌形象，公司管理层经验丰富管理规范，制度健全。该公司近几年发展较快，经营较好，综合实力不断提高。政府背景的优势让企业处于强势地位，总体项目进展情况良好，随着建设项目的逐步增加，企业综合竞争能力将进一步提升。

第四部分 政府层面

融资人和担保人所属区域为江苏省盐城市，2023年盐城市GDP为7,403.9亿元，一般公共预算收入为482.7亿元。

一、行政级别

- 1、省级及一线城市（省级、直辖市、北上广深）（）
- 2、地市级及以上（）
- 3、省会城市下属区县级及全国50强县（）
- 4、全国50-100强县（）
- 5、一般县区级（）

（根据平台所属行政级别勾选相应选项，明确此单业务所对应的政府层级）

二、区域概况

盐城市位于苏北平原中部，地处黄海之滨，处于江苏沿海大开发战略和长三角一体化两大国家战略的叠加区域以及“一带一路”、长江经济带的交汇区域。盐城市拥有较丰富的土地、海洋、滩涂及岸线港口资源。全市海域面积1.89万平方公里，海岸线总长582公里，沿岸分布有大丰港区、滨海港区及射阳港区等港区口岸，是江苏省海域面积最大、海岸线最长的地级市。全市土地面积1.70万平方公里，下辖3区、5县及1县级市。

近年来盐城市加强培育引导，推动产业转型升级，汽车、钢铁、新能源和电子信息等主导产业持续增长，电子信息、钢铁跻身千亿级产业集群，立铠精密、天合光能、阿特斯、SKI动力电池二期、东山精密IC载板等重大项目相继落户盐城；同时，依托四大主导产业，加强创新链和产业链深度对接，聚焦“5+2”战略性新兴产业和23条重点产业链，实现工业经济跨越发展，促进区域经济持续增长。

根据盐城市政府官网数据，2023年盐城市情况详见如下：

1、综合数据

初步核算，全年地区生产总值突破7000亿元，达7079.8亿元，按可比价格计算，比上年增长4.6%。分产业看，第一产业实现增加值793.8亿元，比上年增长3.8%；第二产业实现增加值2927.8亿元，比上年增长6.0%；第三产业实现增加值3358.2亿元，比上年增长3.6%，三次产业增加值比例调整为11.2:41.4:47.4。人均地区生产总值达105647元（按2022年年平均汇率折算约15707美元），比上年增长4.7%。

全年新增城镇就业人数7.39万人，就业困难人员再就业2.02万人，年末全市调查失业率3.9%。

全年居民消费价格总水平（CPI）同比上涨 2.5%。分类别看，交通通信类上涨 7.3%，衣着类上涨 3.2%，食品烟酒类上涨 2.6%，医疗保健类上涨 2.8%，教育文化娱乐类上涨 2.3%，生活用品及服务上涨 2.0%，其他用品及服务上涨 2.0%，居住类上涨 0.1%。全年工业生产者出厂价格同比增长 4.6%，工业生产者购进价格同比增长 11.0%。

2、农林牧渔业

全年实现农林牧渔业总产值 1415.2 亿元，可比价增长 4.2%；农林牧渔业增加值 850.6 亿元，可比价增长 4.1%。粮食实现增产丰收。全年粮食面积、单产和总产实现“三增”，全年粮食播种面积 992.87 千公顷，比上年增加 1.12 千公顷；粮食总产量 715.8 万吨，比上年增加 1.02 万吨；粮食亩产 480.6 公斤。畜禽生产稳定增长。年末生猪存栏 298.2 万头，增长 3.0%，出栏 474.3 万头，增长 1.5%；年末家禽存栏 9505.3 万只，增长 3.6%，出栏 12565.9 万只，增长 4.0%。渔业生产平稳增长。全年水产品总产量 121.1 万吨，增长 2.1%。

全年新建国家高标准农田 78.5 万亩，其中高效节水灌溉面积 3.05 万亩。新型农业经营主体不断壮大，累计建成农业产业化联合体 82 家，其中省级认定示范联合体 29 家，新增省级重点龙头企业 7 家，总数达 99 家。新创省级示范家庭农场 46 家，新增省级农民专业合作社示范社 25 个。农业产业链发展迅速，全年新增省级农业全产业链发展典型县 1 个，新办千万元以上农产品加工项目 119 个，其中亿元以上加工项目 26 个。

3、工业和建筑业

全年规模以上工业企业总产值比上年增长 17.8%，规模以上工业增加值增长 9.3%，其中轻工业增长 10.3%，重工业增长 9.0%。分经济类型看，国有及国有控股工业增长 9.1%，民营工业增长 9.2%，三资工业增长 9.6%。分门类看，采矿业增长 23.9%，制造业增长 9.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业下降 3.2%。

全年高技术行业规上工业产值比上年增长 31.8%，其中计算机及办公设备制造业、电子及通信设备制造业产值分别增长 50.8%、32.1%。四大主导产业产值增长 26.4%，其中电子信息产业增长 15.0%，钢铁产业增长 9.3%，汽车产业增长 19.9%，新能源产业增长 58.5%。

全年规模以上工业企业实现营业收入 7985.6 亿元，比上年增长 17.2%，利润比上年增长 67.6%。规模以上工业企业营业收入利润率、成本费用利润率分别为 5.6%、5.9%。全年规模以上工业企业产销率达 96.9%。

全年完成建筑业总产值 2219.5 亿元，比上年增长 7.8%，其中建筑安装工程产值 2201.2 亿元，增长 8.0%，在外省完成的产值 950.4 亿元，增长 5.9%，装配式建筑工程产值 6.8 亿元，增长 113.9%，竣工产值 1769.7 亿元，增长 26.8%。房屋施工面积 11920.4

万平方米，增长 0.9%，其中新开工面积 4197.5 万平方米，下降 15.2%。从事生产经营活动的平均人数 68.2 万人，增长 1.6%，其中工程技术人员 5.0 万人。

4、固定资产投资

全年固定资产投资比上年增长 9.4%。分产业看，工业投资增长 10.5%，服务业投资增长 8.9%。分领域看，项目投资增长 13.5%，制造业投资增长 14.3%，民间投资增长 9.9%。高技术投资增长较快，全市高技术产业投资增长 32.9%，高于全部投资 23.5 个百分点，其中高技术制造业投资增长 29.0%，高技术服务业投资增长 68.6%。技改投资拉动明显，全市工业技改投资增长 33.3%，占工业投资比重 22.7%，拉动工业投资增长 6.3 个百分点。

全年房地产开发投资 566.9 亿元，比上年下降 6.7%。从开发用途看，住宅投资 426.3 亿元，下降 9.2%；办公楼投资 15.6 亿元，下降 20.4%；商业营业用房投资 66 亿元，增长 23.9%。

5、国内贸易

全年社会消费品零售总额 2700.6 亿元，比上年增长 0.6%。分行业看，批发业销售额 3423.6 亿元，增长 17.2%；零售业销售额 1875.5 亿元，增长 3.3%；住宿业营业额 37.7 亿元，增长 6.7%；餐饮业营业额 268.1 亿元，增长 3.4%。

全年零售额累计增长面超 6 成，其中生活类商品增势平稳，粮油食品类、服装鞋帽针纺织品类零售额比上年分别增长 34.9%、15.6%。部分消费升级类商品零售额增长较快，通讯器材类、文化办公用品类、金银珠宝类分别增长 33.1%、33.0%、31.0%；中西药品类增长 13.9%。新能源汽车销售持续高涨，全年累计零售额同比增长 6 倍。

6、开放型经济

全年进出口总额首次突破 200 亿美元，达 206.4 亿美元，比上年增长 19.7%。其中，出口总额 138.9 亿美元，比上年增长 29.8%；进口总额 67.4 亿美元，比上年增长 3.3%。从贸易方式看，一般贸易进出口总额 157.6 亿美元，比上年增长 13.1%；加工贸易进出口总额 29.7 亿美元，比上年增长 53.3%。从出口市场看，对“一带一路”沿线国家和地区出口增长 29.2%，对 RCEP 国家出口增长 46.2%。从出口产品看，高新技术产品、机电产品、化工产品出口分别增长 68.9%、41.5%和 20.3%。

全年新设外商投资企业数 99 个。其中，新增总投资 3000 万美元以上项目 39 个，比上年下降 25.0%。合同外资 20.4 亿美元，实际使用外资 11.8 亿美元，比上年增长 9.0%。

7、交通、邮电和旅游

年末全市共有公路总里程 26202.4 公里，其中高速公路 417.1 公里、一级公路 1854.0 公里、二级公路 2829.7 公里、三级公路 1562.1 公里、四级公路 19539.5 公里，其中国

道 1000.0 公里,省道 1203.9 公里。全市拥有等级公路 26202.4 公里,公路网密度达 154.8 公里/百平方公里。全社会营运性客运量(不含铁路、民航)1056.9 万人,客运周转量 9.02 亿人公里,全社会货运量(不含铁路、民航)2.11 亿吨,比上年下降 4.3%,货运周转量 497.5 亿吨公里,比上年下降 2.5%。全年保障航班 0.95 万架次,年旅客吞吐量 87.6 万人次,分别比上年下降 50.3%、50.0%,货邮吞吐量 0.32 万吨,比上年下降 67.8%,全年铁路客运量 918.95 万人次,比上年下降 31.8%。

全年完成邮政电信业务总量 119.8 亿元,比上年增长 9.6%。其中,邮政业务总量 37.9 亿元,增长 4.8%;电信业务总量 81.8 亿元,增长 30.0%。实现邮政电信业务收入 111.6 亿元,比上年增长 13.5%。其中,邮政业务收入 35.1 亿元,增长 9.2%;电信业务收入 76.5 亿元,增长 13.0%。全年完成快递服务企业业务量 2.25 亿件,下降 1.8%;实现快递业务收入 20.87 亿元,增长 3.8%。年末拥有移动电话用户 726.0 万户,其中 5G 手机用户 248.5 万户。固定互联网宽带接入用户 323.8 万户,移动互联网宽带接入用户 605.6 万户。

全年共接待海内外游客 2574 万人次,恢复至上年水平 96.3%,实现旅游总收入 285 亿元,恢复至上年水平 97.4%,旅游外汇收入 2463 万美元,恢复至上年水平 85.9%。全市现有等级旅游景区 59 家,其中国家 5A 级景区 1 家,国家 4A 级景区 20 家,3A 级景区 32 家,2A 级景区 6 家。射阳、亭湖、盐都 3 个县(区)创成省级全域旅游示范区,盐都仰徐村创成全国乡村旅游重点村。

8、财政、金融和保险

全年完成一般公共预算收入 453.3 亿元,比上年增长 0.5%,其中税收收入 297.3 亿元,税收收入占一般公共预算收入比重 65.6%。财政惠民力度不断加大。全年一般公共预算支出 1093.9 亿元,比上年增长 3.9%。其中,财政用于民生支出 877.4 亿元,增长 6.8%,占一般公共预算支出比重 80.2%,用于卫生健康、社会保障和就业、农林水支出比上年分别增长 14.7%、10.5%、6.5%。

年末全市金融机构本外币存款余额 9917.0 亿元,比上年增长 8.5%,其中住户存款 5662.1 亿元,比上年增长 19.2%。金融机构本外币贷款余额 9607.9 亿元,比上年增长 18.9%,其中中长期贷款 5658.3 亿元,比上年增长 20.6%。

年末全市拥有各类专业保险机构 63 家,其中市级产险公司 23 家,寿险公司 41 家。保险分支机构及营销网点 499 个,保险从业人员 4.22 万人。全年实现保费收入 208.3 亿元,比上年增长 0.6%,其中财产险 54.8 亿元,比上年增长 12.7%;人身险 153.5 亿元,比上年下降 3.1%。全市各项赔偿和给付 65.1 亿元,比上年增长 4.8%。

9、科学技术和教育事业

全年专利授权数 24606 件，比上年下降 10.1%，其中发明专利授权数 2614 件，比上年增长 13.2%；有效发明专利量 14222 件，比上年增长 18.6%，每万人发明专利拥有量 21.19 件，比上年增长 18.6%。全市拥有高新技术产业企业 1197 家，实现产值 3553.2 亿元，增长 32.5%，高新技术产业产值占规上工业产值比重达 49.4%。新增省级以上科创平台 120 家，新培育高新技术企业 239 家、省级以上专精特新企业 186 家。

全市共有普通高校（驻盐高校）6 所，招生 3.69 万人，在校生 10.22 万人，毕业生 2.88 万人；中等职业学校（不含技工类院校）13 所，在校生 5.44 万人；普通高中 54 所，在校生数 13.05 万人；初中 240 所，在校生 22.6 万人；小学 280 所，在校生 42.1 万人。全市初中毕业生升学率 99.85%，在校生成年巩固率 99.56%；小学毕业生升学率 100%，在校生成年巩固率 99.85%。学龄儿童入学率 99.57%，幼儿园在园幼儿 15.57 万人。全市共有教职工 9.72 万人，其中专任教师 8.05 万人。

10、文化、卫生和体育事业

全市现有文化（群艺）馆 11 家，其中国家一级馆 9 家，图书馆 11 家，博物（纪念馆）13 家，其中国家二级馆 2 家。艺术创作生产再获丰收。杂技《炼—倒立技巧》斩获中国杂技最高“金菊奖”，《范公堤》入选文旅部历史题材创作工程、国家艺术基金资助项目和省舞台艺术精品创作扶持工程重点投入剧目。3 部作品获省紫金戏剧文学奖，3 部作品入选全国地方戏精粹展演、全国杂技展演。

年末全市拥有卫生计生机构 3378 个，其中：医院、卫生院（社区卫生服务中心）335 个，疾病预防控制中心 10 个，妇幼保健机构 11 个。各类卫生机构拥有床位 4.38 万张，卫生技术人员 5.20 万人，其中执业（助理）医师 2.15 万人，注册护士 2.18 万人。

全市新建健身步道 80 公里，安装 32 套二代智能健身路径，建成 5 个县级体育公园、18 个镇（街道）级体育公园、26 个社区健身房，提档升级 255 个老旧小区室外健身器材，实现全市 1343 个老旧小区室外体育健身器材提档升级全覆盖。体育产业迈出新步伐。全市人均体育场地面积达 4.3 m²，“盐城绿野植物迷宫体育旅游线路”被认定为 2022 年江苏省体旅融合发展示范基地，盐城条子泥体育旅游精品线路被评为长三角地区体育旅游精品线路。竞技体育取得新突破。第二十届省运会盐城代表团再创佳绩，共获得 57 枚金牌、182 枚奖牌，圆满完成赛前预定目标。

11、人口、人民生活和社会保障

年末全市户籍人口 796.8 万人，户籍人口城镇化率 64.03%。年末全市常住人口 668.97 万人，其中城镇常住人口 437.7 万人，比上年增长 0.7%，常住人口城镇化率 65.43%，比上年提高 0.68 个百分点。全年人口出生率 3.6‰，人口死亡率 9.7‰。

全年全体居民人均可支配收入 38798 元，比上年增长 5.5%。其中，工资性收入 20107

元，增长 5.9%；经营净收入 8391 元，增长 4.1%；财产净收入 2523 元，增长 3.8%；转移净收入 7777 元，增长 6.9%。按常住地分，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%。城乡居民人均收入比为 1.65:1，比上年缩小 0.03。全体居民人均消费支出 23062 元，比上年增长 4.9%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 25194 元，增长 3.7%；农村居民人均消费支出 19755 元，增长 7.1%。

年末全市参加企业职工基本养老保险人数 123.76 万人，参加城乡居民基本养老保险 241.2 万人，全市职工基本医疗保险参保人数 163.87 万人，失业保险、工伤保险参保人数分别为 80.02 万人、93.94 万人。全市共保障城乡低保对象 5.4 万户、8.8 万人，发放最低生活保障金 6.61 亿元。全市建有公办养老机构 120 家，民办养老机构 44 家，城乡居家养老服务中心 2364 家，每千名老人拥有养老床位数 19.5 张。

12、城市建设和环境保护

全年交通建设完成投资 186.2 亿元。高质量建成盐射高速、盐丰快速通道一期、328 省道滨海段改扩建二期，滨海港区 LNG 码头投入运营。提档升级农村公路 358 公里，续建美丽乡村旅游公路 67 公里，建设农村公路生命防护设施 3815 公里。建成 G228 东台条子泥和射阳海通服务区，全市国省干道服务区共投运 13 个。

全年全社会用电量 448.9 亿千瓦时，比上年增长 9.5%，新能源发电量 265.2 亿千瓦时，比上年增长 9.1%，占全社会用电量近六成。全市共有 18 座投入运营的城市水厂，总供水能力达 200 万吨/日，自来水深度处理达到全覆盖，全年新建改造供水管网长度约 242 公里。全市共有城镇生活污水处理厂 88 座，总规模 84.4 万吨/日，全年城镇污水处理率达 92.5%。

全市空气质量优良天数比例 84.1%，PM2.5 年均浓度 26.6 微克/立方米，空气质量全省最优、全国前列。全市完成新造林 1.3 万亩，林木覆盖率 25.17%。

三、财政及负债情况

盐城市作为江苏沿海中心城市，区位和政策优势突出，产业内部构成不断优化，发展质量和效益不断提升，为全市经济、财政实力增长提供了有力支撑，近三年盐城市 GDP、地方一般预算收入在江苏省 13 个地市中均居于中游。

项目	2021 年	2022 年	2023 年
GDP (亿元)	6,617.40	7,079.80	7,423.26
GDP 增速	7.7%	4.6%	5.9%
人均 GDP (元)	98,583	105,647	110,681

一般公共预算收入（亿元）	451.01	453.26	482.7
公开披露的政府债务余额（亿元）	1,472.83	1,535.33	1,654.87
政府负债率（债务余额/GDP）	22.26%	21.69%	22.35%

2022年，盐城市实现地区生产总值7,079.80亿元，按可比价格计算较上年增长4.6%，增速居江苏省下辖地级市首位；2023年，盐城地区生产总值实现7,403.9亿元，增长5.9%，总量列301个同类地级市（不含直辖市、副省级市、省会城市）第15位，与2022年持平。人均地区生产总值达110,681元，比上年增长6.1%。

财政收支保持增长，2023年完成一般公共预算收入482.7亿元，比上年增长6.5%，其中税收收入341.2亿元，税收收入占一般公共预算收入比重70.7%。

截至2023年末盐城市政府债务余额1,654.87亿元，盐城市政府负债率=政府债务余额/当年GDP总额=22.35%。

同时，近年来固定资产投资及城市更新等推升了盐城市政府的资金需求，政府融资规模不断增加，2022年政府债务余额居全省第7位，政府债务率（96.90%）略低于国际100%警戒标准。

第五部分 还款来源分析

一、第一还款来源

第一还款来源为融资人的经营收入及后续融资收入。

融资人盐城市xx有限公司主营业务为盐城市区及周边区县的污水处理、污水管网建设及管网、仪表等设施的安裝及维护等，收入每年稳定在10亿元左右，可完全覆盖公司营业成本和期间费用（包括财务费用）。融资人为地方国企，信用良好，营收稳定，得到股东大力支持，资产规模和资本实力有所夯实。公司在股东内部业务重要性高，近年来股东通过注资或划转股权等方式不断充实融资人资产并提升融资人资本实力。

标准化投资部分还款来源为发行人到期偿还标准化资产到期本息。

二、第二还款来源

第二还款来源为担保人经营收入及后续融资收入。

担保人作为盐城市最重要的国有资产经营及基础设施投资建设主体，公司平台地位突出，近年来随着公司业务的发展，资产规模保持增长态势，2020~2022年复合增长率为17.51%，资产规模位居盐城市级平台第一位。

担保人与政府的关联度高，公司由盐城市人民政府直接控股，承担城市基础设施建设及

项目投融资任务，在业务经营、战略规划、债务管理及投融资决策等方面均与市政府具有高度的关联性。公司在获得项目建设专项资金拨付、隐性债务化解、运营补贴等方面有良好记录，政府资金注入对公司资本支出和还本付息具有重要支撑。除直接的资金支持外，盐城市政府还以资产注入等形式对公司提供支持，比如向公司注入土地、房产、市政公投股权等。

自 2021 年、2022 年及 2023 年 9 月底报告期各期末，盐城 xx 资产总额分别 1,023.05 亿元、1,190.71 亿元及 1303.43 亿元，盐城 xx 净资产分别为 349.64 亿元、379.72 亿元以及 392.01 亿元，盐城 xx 总资产及净资产规模总体呈上升趋势。

盐城 xx 近年来融资渠道通畅，整体经营情况良好。