

中国 XX 信托
XXXX 号盐州实业集合资金信托计划
尽职调查报告

声明与保证

我部在此声明与保证：本报告根据《中国 XX 信托有限信托项目尽职调查管理办法》有关规定，本着恪尽职守、诚实谨慎的原则，我部对此项目进行了尽职调查，根据合作方提供资料以及我部自主收集的资料，经审慎调查、核实、分析和整理后完成了本报告。

本报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。报告已经通过部门内部审核。

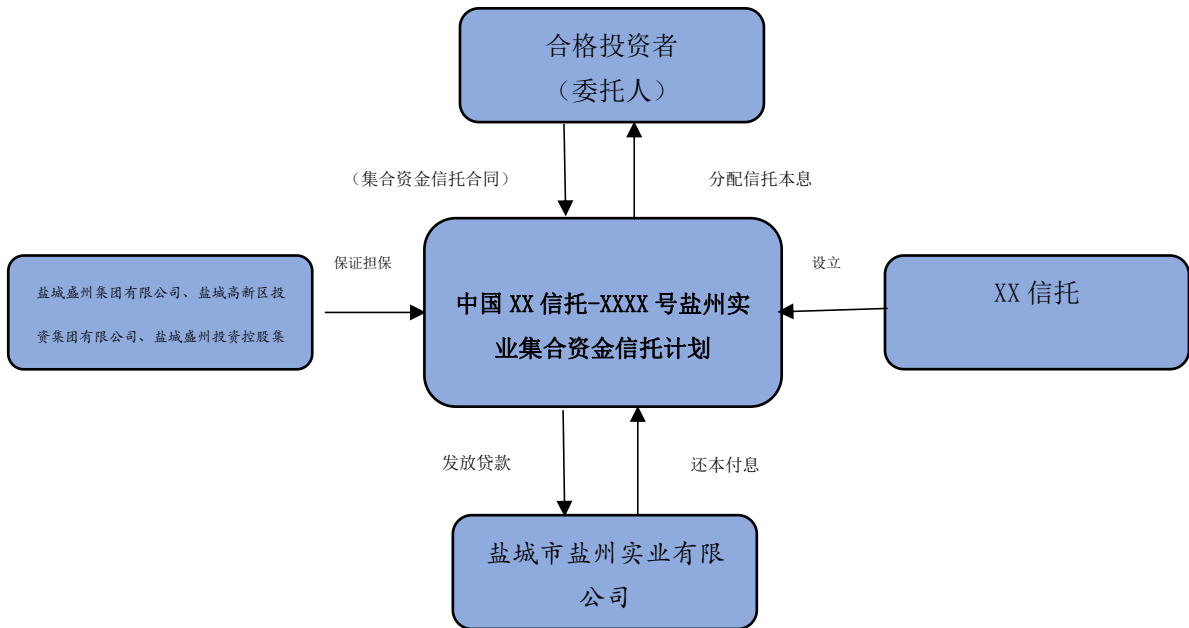
一、信托方案基本情况

(一) 信托基本要素

信托计划名称	中国 XX 信托-XXXX 号盐州实业项目集合资金信托计划
信托类型	集合资金信托计划/固定收益类信托计划
融资人	盐城市盐州实业有限公司
担保人	盐城盛州集团有限公司、盐城高新区投资集团有限公司、盐城盛州投资控股集团有限公司
信托规模	总信托规模不超过【2】亿元； 分期发行，各期不超过 24 个月。
信托期限	总期限不超过【24】月，各期信托自成立日/申购成功日起算，各期信托单位预计存续期限 X 托计划预计存续期限届满之日。信托财产全部提前变现的，本信托计划可提前终止；如信托计划预计存续期限届满信托财产仍未全部变现，则自动延长至全部变现之日。。
募集资金用途/信托进入方式	信托资金用于向盐州实业发放信托贷款，用于补充融资人及其下属子公司日常营运资金和偿还金融机构借款。
信托退出方式/还款来源	由融资人按季支付利息，到期一次性还本，利随本清，如融资人未按约定还本付息则由保证人承担保证责任，具体以交易文件约定为准。
风控措施（简述）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 盐城盛州集团有限公司对融资人偿还信托贷款本息的义务提供连带责任保证担保； 2. 盐城高新区投资集团有限公司对融资人偿还信托贷款本息的义务提供连带责任保证担保； 3. 盐城盛州投资控股集团有限公司对融资人偿还信托贷款本息的义务提供连带责任保证担保； 4. 交叉违约条款：融资人、全部保证人及其关联方均落实我司及对所有金融机构交叉违约条款； 5. 强制执行公证：主交易文件办理强制执行公证。

(二) 交易结构

1. 交易结构图



2. 风控措施简述

盛州集团、盐高新、盛州控股对融资人偿还信托本息的义务提供连带责任保证担保。

二、地方政府情况

(一) 盐城市区域经济情况

1、基本情况

盐城，江苏省辖地级市，长江三角洲中心区城市，地处中国东部沿海地区，江苏东部，东临黄海，南与南通接壤，西南与扬州、泰州为邻，西北与淮安相连，北隔灌河和连云港相望。盐城全市土地总面积 16931 平方千米，其中沿海滩涂面积 4553 平方千米。拥有江苏唯一的世界自然遗产中国黄（渤）海候鸟栖息地。根据全国第七次全国人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，盐城市常住人口 6709629 人。

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、盐城港大丰港区、滨海港区、射阳港区、响水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。

2、地理位置图



3、经济发展与主要产业

(1) 区域经济

2022 年，全市实现地区生产总值 7079.8 亿元，同比增长 4.6%，其中，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，全市规模以上工业增加值增长 9.3%。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%。其中，出口总额 138.9 亿美元，增长 29.8%；进口总额 67.4 亿美元，增长 3.3%。全市实际使用外资 11.8 亿美元，同比增长 9.0%。2022 年，盐城市实现一般公共预算收入 453.26 亿元，同口径增长 8.1%，增幅居江苏省前列；实现一般公共预算支出 1118.2 亿元，增长 6.2%。

2020-2022 年盐城市主要经济指标

指标 (单位: 亿元、亿美元)	2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	增幅 (%)	金额	增幅 (%)	金额	增幅 (%)
规模以上工业增加值		5.0		21.9		9.3
固定资产投资		-7.4		3.7		9.4
财政收入	400.1	4.5	451.0	12.7	453.26	8.1
社会消费品零售总额 (季)	2216.1	-1.1	2684.3	21.1	2700.6	0.6
进出口总额 (亿美元)	119.36	24.2	174.2	45.9	206.4	19.7
出口总额 (亿美元)	80.21	25.1	108.5	35.3	138.9	29.8
城镇居民人均可支配收入	40403	4.1	43787	8.4	45896	4.8

(季, 元/人)						
----------	--	--	--	--	--	--

(2) 省内横向排名情况

地级市在省内的排名情况

2022 年盐城市 GDP&一般公共预算收入排名单位：亿元					
地区生产总值 GDP			公共财政收入（全口径一般公共预算）		
市	排名	金额	市	排名	金额
苏州	1	23958	苏州	1	2329.18
南京	2	16908	南京	2	1558.21
无锡	3	14851	无锡	3	1133.38
南通	4	11380	常州	4	631.78
常州	5	9550	南通	5	613
徐州	6	8485	徐州	6	517.43
扬州	7	7105	盐城	7	453.26
盐城	8	7080	泰州	8	416.62
泰州	9	6402	扬州	9	325.49
镇江	10	5017	镇江	10	303.96
淮安	11	4742	淮安	11	300.1
宿迁	12	4112	宿迁	12	271.78
连云港	13	4005	连云港	13	212.81

4、财政实力情况

2022 年，全市实现一般公共预算收入 453.26 亿元，完成预算（调整预算，下同）的 101.7%，同口径增长 8.1%；一般公共预算支出 1118.2 亿元，完成预算的 96.4%，增长 6.2%。政府性基金预算收入 742.8 亿元，完成预算的 102.7%，比上年下降 7.1%，主要原因是国有土地使用权出让收入减少；政府性基金支出 570.51 亿元，完成预算的 96.3%，比上年下降 16.3%。

盐城市财政收入及支出情况表单位：亿元

单位：亿元	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年预测
财政收入总计：	1490.79	1598.37	1589.85	1554.05
(一)公共财政收入	400.10	451.01	453.26	482.73
其中：税收收入	300.40	339.21	297.26	348.39
非税收入	99.71	111.79	156.01	134.34
(二)基金预算收入	633.71	799.89	742.80	707.12
其中：土地类基金收入	622.21	779.77	724.90	694.17
(三)补助收入	362.50	331.37	361.35	345.32
(四)预算外收入				
(五)债券转贷收入	94.48	16.10	32.44	18.88
财政支出总计：	1708.58	1819.39	1773.52	1745.78
(一)公共预算支出	974.16	1053.17	1118.2	1166.57
(二)基金预算支出	646.60	681.73	570.51	490.83

其中：土地类基金支出	183.05	179.78	135.60	143.17
(三) 预算外支出				
(四) 上解支出	87.82	84.49	84.81	88.38

盐城市本级地方综合财力情况单位：亿元

地方综合财力构成	2020 年	2021 年	2022 年
(一) 地方一般预算收入	78.75	94.49	93.14
1. 税收收入	48.60	52.77	39.65
2. 非税收入	30.15	41.71	53.49
(二) 转移支付和税收返还收入	72.81	53.84	62.52
1. 一般性转移支付收入			
2. 专项转移支付收入			
3. 税收返还收入			
(三) 国有土地使用权出让收入	178.72	258.75	200.84
1. 国有土地使用权出让金			
2. 国有土地收益基金			
3. 农业土地开发资金			
4. 新增建设用地有偿使用费			
(四) 预算外财政专户收入			
地方综合财力= (一) + (二) + (三) + (四)	330.28	407.08	356.5

(二) 盐都区区域经济情况

1、基本情况

盐都区，隶属江苏省盐城市，位于江苏省中部偏东，地处江淮之间，里下河腹部，新洋港上游。东与盐城市亭湖区相连，东南角与盐城市大丰区接壤，南隔兴盐界河与兴化市相望，西北与宝应、建湖两县毗邻。根据第七次人口普查年常住人口为 83.26 万。

2、地理位置图



3、经济发展与主要产业

(1) 区域经济

盐都区 2022 年全年完成地区生产总值 714.81 亿元，按可比价计算，增长 2.6%，三次产业结构调整为 8.8: 45.0:46.2。全年规模以上工业增加值增长 7.4%，全年固定资产投资增长 10.0%，建安工程投资增长 3.3%，商品房销售面积下降 55.3%。全年实现社会消费品零售总额 272.79 亿元，下降 0.9%。全年预计实现进出口总额 14.8 亿美元，增长 9.3%。预计实现注册外资实际到账 5951 万美元，下降 50.4%。全年实现全体居民实现人均可支配收入 42182 元，增长 5.3%，其中城镇居民可支配收入 49567 元，增长 4.6%；农村居民可支配收入 30387 元，增长 6.5%。

盐都区 2021 年全年完成地区生产总值 682.59 亿元，按可比价计算，增长 7.7%，三次产业结构调整为 8.6: 44.7:46.7。全年规模以上工业增加值增长 15.9%，完成全口径工业开票销售收入 509.8 亿元，增长 16.8%。全年固定资产投资增长 13.8%，制造业投资增长 14.6%，高技术产业投资增长 41.5%。全年实现社会消费品零售总额 275.27 亿元，增长 19.3%。全年实现进出口总额 13.2 亿美元，增长 6.5%。实现注册外资实际到账 12008 万美元，增长 16.8%。全年实现全体居民实现人均可支配收入 40054 元，增长 8.9%，其中城镇居民可支配收入 47369

元,增长 8.3%; 农村居民可支配收入 28521 元, 增长 9.7%。

2020-2022 年盐都区主要经济指标

指标 (单位: 亿元、亿美元)	2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	增幅 (%)	金额	增幅 (%)	金额	增幅 (%)
规模以上工业增加值				15.9		7.4
固定资产投资		6.5		13.8		10.0
财政收入	38.42	5.1	42.52	10.7	42.82	0.7
社会消费品零售总额 (季)	208	-2	275.27	19.3	272.79	-0.9
进出口总额 (亿美元)			13.2	6.5	14.8	9.3
出口总额 (亿美元)						
城镇居民人均可支配收 入 (季, 元/人)	44050	5	47369	8.3	49567	4.6

(2) 市内横向排名情况

盐都区在市内的排名情况

2021 年盐都区 GDP&一般公共预算收入排名单位: 亿元					
地区生产总值 GDP			公共财政收入 (全口径一般公共预算)		
区	排名	金额	区	排名	金额
亭湖区	1	1207.32	东台市	1	60.26
东台市	2	986.1	大丰区	2	58.05
大丰区	3	759.21	亭湖区	3	45.00
盐都区	4	682.59	盐都区	4	42.52
建湖县	5	665.5	建湖县	5	34.53
射阳县	6	663.31	射阳县	6	33.87
阜宁县	7	645.45	阜宁县	7	30.43
滨海县	8	565.14	滨海县	8	26.56
响水县	9	446.33	响水县		25.30

4、财政实力情况

2022 年, 盐都区一般公共预算收入 42.82 亿元, 一般公共预算支出 90.77 亿元。区级一般公共预算收入 35.26 亿元, 区级一般公共预算支出 84.12 亿元。

全区政府性基金预算收入 31.29 亿元, 全区政府性基金预算支出 22.43 亿元。区级政府性基金预算收入 31.29 亿元, 区级政府性基金预算支出 22.43 亿元。

盐都区财政收入及支出情况表单位: 亿元

单位: 亿元	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年预测
财政收入总计:	134.27	155.09	153.59	166.25
(一)公共财政收入	38.42	42.52	42.82	45.82
其中: 税收收入		35.00	31.69	36.70
非税收入		7.52	11.13	9.12
(二)基金预算收入	39.96	48.61	31.29	42.65

中国 XX 信托 XXXX 号盐州实业集合资金信托计划尽职调查报告

其中：土地类基金收入		44.93	30.09	42.00
(三) 补助收入	55.89	58.56	71.90	71.90
(四) 预算外收入				
(五) 债券转贷收入		5.40	7.58	5.88
财政支出总计：	94.31	130.6	134.04	139.17
(一) 公共预算支出	74.61	78.58	90.77	93.80
(二) 基金预算支出		32.40	22.43	21.78
其中：土地类基金支出				
(三) 预算外支出				
(四) 上解支出	19.7	19.62	20.84	23.59

盐都区本级地方综合财力情况单位：亿元

地方综合财力构成	2020 年	2021 年	2022 年
(一) 地方一般预算收入	32.11	42.52	35.26
1. 税收收入		35.00	24.11
2. 非税收入		7.51	11.15
(二) 转移支付和税收返还收入	60.16		
1. 一般性转移支付收入		14.32	13.33
2. 专项转移支付收入		11.22	13.40
3. 税收返还收入		4.17	3.36
(三) 国有土地使用权出让收入	39.96	44.93	30.09
1. 国有土地使用权出让金			
2. 国有土地收益基金			
3. 农业土地开发资金			
4. 新增建设用地有偿使用费			
(四) 预算外财政专户收入			
地方综合财力= (一) + (二) + (三) + (四)	132.23	117.16	95.44

5、政府债务情况

地方政府债务限额及余额情况。全区核定 2022 年政府债务限额 93.13 亿元，年末政府债务余额为 89.12 亿元，在核定限额之内。2022 年末，盐都区区级政府债务率为 93.38%，本级负债率为 12.47%。

6、政府信用记录

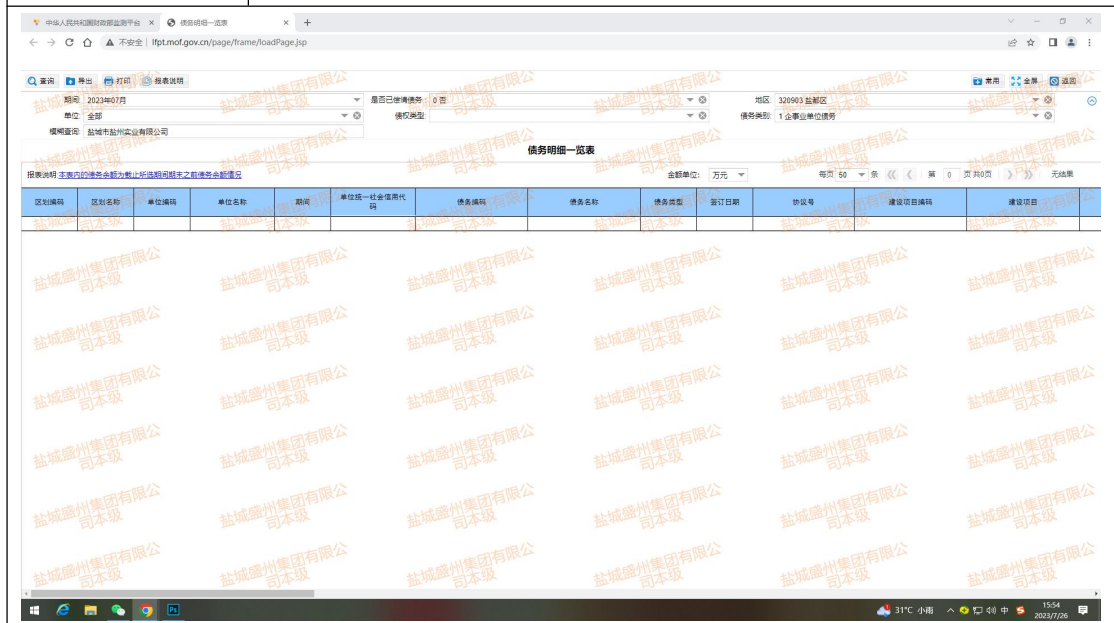
通过公开检索查询，当地政府及其平台公司、下属国有企业，不存在平台公司违约、债务违约、信贷违约情况。

三、融资人/委托人情况

(一) 融资人基本情况

1、基本概况

公司全称	盐城市盐州实业有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	盐城市盐都区新都西路汇都大厦
注册时间	1993.08.27
登记机关	盐城市盐都区行政审批局
注册资本	250000 万元整
法定代表人	朱军芳
贷款卡	3207020000148362
组织机构代码证	14031748-0
经营范围	电、水、卫、暖安装，工业技术创新，仓储服务，针纺织品制造，电子产品、橡胶制品、钢材、木材、针纺织品、五金、电器批发零售，经营授权范围内的国有资产，基础设施投资、建设管理，自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
平台公司属性	1. 隐性债务余额为 0。



2、历史沿革

截至本报告出具日，公司注册资本、实收资本均为 250000 万元人民币，盐

城盛州集团有限公司持有公司 100% 股权，是公司的控股股东，实际控制人为盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室。

3、股权结构和主要股东

(1) 股权结构

单位：万元

股东名称	出资金额	所占比例	出资方式
盐城盛州集团有限公司	250000	100%	货币
合计	250000	100%	

(2) 主要股东情况简介

注册名称：盐城盛州集团有限公司

法定代表人：任冠祥

注册资本：人民币 500,000.00 万元

设立（工商注册）日期：2012 年 4 月 10 日

统一社会信用代码：91320903593926852J

注册地址：盐城市盐都区新都西路汇都大厦(B)

企业类型：有限责任公司（国有独资）

联系电话：0515-88801575

邮编：224005

经营范围：授权范围内的国有资产管理；土地开发经营；园区基础设施投资、建设、管理；对外投资；新能源、新材料与高端装备、智能终端、大数据、现代农业、现代服务业项目投资，农村环境治理，地面及河道整治，绿化工程、房屋建筑工程、地基与基础工程、环保工程施工，建筑设备及自有房屋租赁，物业管理服务，建材销售，基础设施配套管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

4、参股和控股公司

企业主要参股及控股子公司情况

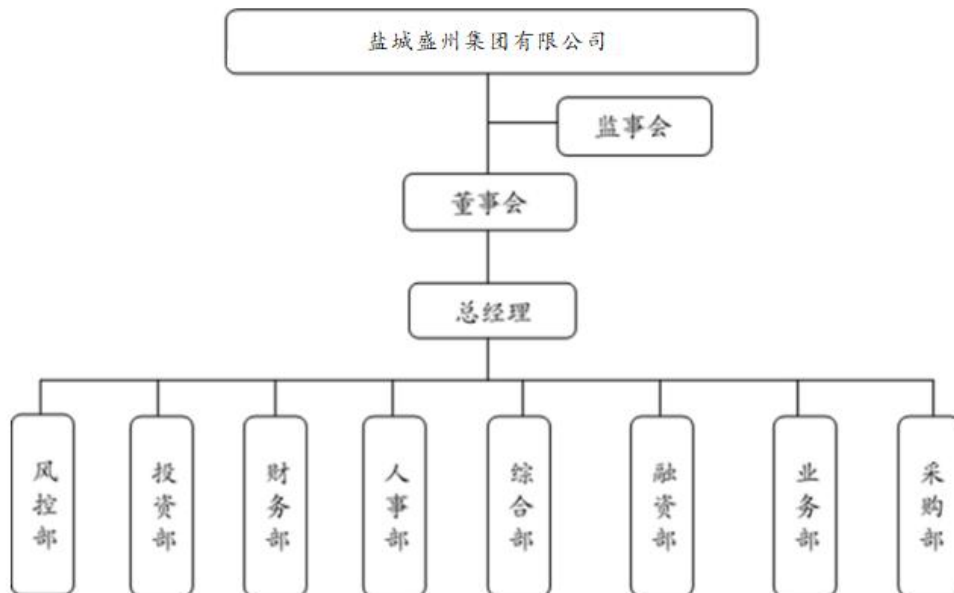
单位：亿元

公司名称	出资金额	持股比例	经营范围	总资产	经营收入	是否并表
盐城荣平建设工程有限公司	50000	100%	房屋建筑工程、市政公用工程、园林绿化工程、建筑装修装饰工程、土石方工程、金属门窗安装工程、建筑智能化工程施工与设计，建筑劳务分包，建材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	4.76	0.00	是
盐城中路利凯投资咨询中心(有限	99850	99.9%	投资咨询，创业投资，股权投资，投资管理，	1.28	0.00	是

合伙)			资产管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)			
江苏宇腾物流有限公司	500	100%	普通货物道路运输,普通货物仓储服务,货物配载服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	0.50	0.00	是
盐城市盐都区双新农村小额贷款有限公司	14000	70%	面向“三农”、中小企业发放贷款,提供融资性担保,开展金融机构业务代理以及经监管部门批准的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	3.74	0.17	是
盐城中路荣平投资咨询中心(有限合伙)	2450	49%	投资咨询;创业投资;股权投资;投资管理;资产管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	0.02	0.00	否

5、公司组织和管理

(1) 企业组织架构



1、投资部

协调工程建设过程中的承包商、监理、设计及相关单位之间的关系;对承包商、监理、设计单位的管理工作;工程施工过程中质量、进度、现场、投资及采购的控制管理;工程竣工验收及移交工作;对工程管理过程中的文件、资料进行

管理；工地安全、卫生、消防的管理。

2、财务部

负责公司日常财务核算；根据公司资金运用情况，合理调配资金，确保公司资金正常运转；搜集公司经营活动情况、资金动态、营业收入和费用开支的资料并进行分析、提出建议，定期向总经理报告；负责公司财产的登记、核对、抽查的调拨，按规定计算折旧费用；组织纳税工作；经营报告资料编制。

3、人事部

负责公司的人事调配、定岗、定员、定级、晋级、招聘和干部的考核工作，并办理干部的聘用手续；专业技术人员的管理，办理专业技术人员的评聘手续；核定、编制员工劳动工资、奖金、福利等；组织管理干部员工和各类业务培训、文化学习；公司人事档案和专业技术干部档案和管理；拟定有关人事教育方面的规章制度；负责员工的奖励、惩罚等工作。

4、综合部

负责拟订公司年度和季度工作计划；总结、传达公司领导的决策意见；协助公司领导组织、协调有关部门实施；检查督促计划、制度、批示决定的贯彻执行情况，并及时反馈信息，提出改进意见；组织公司重要会议并负责组织会务工作，草拟审核、打印、装订、封发以公司名义上报和下发的各种文稿、简报及有关综合性材料；负责公司文书处理和文书档案的管理工作、保密工作；负责组织公司对外宣传工作和广告事宜。

5、融资部

负责根据公司发展战略与经营需求，编制年度公司融资计划；进行金融市场调研与分析，制度并实施相应融资解决方案；建立多元化融资渠道，与各金融机构保持良好合作关系；配合金融机构融资管理流程，合理编制融资进度控制计划；做好融资成本测算，为项目融资方案优选提供依据；编写融资分析报告，总结融资过程中的问题并提出相应措施。

6、业务部

负责市场调研，收集决策必要信息；负责客户信息的收集和传递；负责客户沟通、协调、走访及维护；工程开工前的准备及审查工作；工程项目和监理单位招标投标工作。

7、采购部

负责根据工程实际情况，制订材料供应计划和资金需求计划；负责材料、设备等的采购管理，并保证采购的及时性、价格和质量；负责公司办公室用品、机器设备的调拨工作。

8、风控部

对公司负责，向公司高层领导提供风险管理合理化建议；对公司各项政策、规章制度、操作流程、重大决策、新业务和新产品方案等组织审查、出具风控意见。对借款、对外担保等事项进行风险评估和把控。

(2) 公司管理人员简介

执行董事兼总经理：

朱军芳，女，1975年10月出生，汉族，中共党员，本科学历。曾就职于盐城市盐都新区农经站、盐城市盐都新区民政办。现就职于盐城市盐都新区财税所，

任盐城市盐州实业有限公司执行董事兼总经理。

财务负责人：

李晓艳，女，1990 年 09 月出生，汉族，中共预备党员，本科学历。

6、其他重要事项

无。

(二) 融资人经营状况

1、经营情况简述

公司主要从事盐城市盐都区基础设施项目代建、自有房屋租赁以及面向“三农”、中小企业发放贷款等业务。

2、经营收入与利润情况

收入与利润结构

单位：万元

主营业务板块	业务收入	毛利率	收入占比	利润金额	利润占比
租金收入	238.09	86.41%	0.24%	205.74	1.09%
工程施工	88,651.77	17.19%	88.01%	15,237.02	80.39%
土地拆迁整理	10,055.35	17.19%	9.98%	1,728.26	9.12%
利息收入/贷款利息收入	1,782.69	100.00%	1.77%	1,782.69	9.41%
合计	100,727.90	18.82%	100.00%	18,953.71	100.00%

(三) 融资人财务分析

2020 年-2022 年（近三年）财务报表已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，无保留意见。简要财务数据情况如下：

盐城市盐州实业有限公司资产负债表（单位：万元）

科目	2020 年末	2021 年末	2022 年末
资产总额	1244611.29	1267163.92	1,254,119.63
流动资产合计	1075951.75	1107566.96	1,089,091.16
货币资金	53893.04	66588.85	44,215.83
交易性金融资产			
应收票据	0.40		
应收账款	4651.98	3958.73	2,784.98
其他应收款	477423.40	542948.74	596,429.74
预付款项	84328.63	106232.59	123,842.09
存货	448352.94	381880.09	321,611.78
其他流动资产	7301.37	5957.96	206.74
长期应收款	49705.00	49705.00	54,905.01
长期股权投资	12420.52	9749.42	9,722.76
可供出售金融资产			
其他权益工具投资	6052.80	5022.80	5,022.80

中国 XX 信托 XXXX 号盐州实业集合资金信托计划尽职调查报告

投资性房地产	64427.75	57035.41	58,952.12
固定资产	34566.91	36439.66	34,167.45
在建工程	174.30	142.44	151.82
工程物资			
无形资产			
递延所得税资产	1312.26	1502.24	2,106.50
负债总额	564386.34	574281.78	545,865.79
流动负债合计	540520.07	489215.44	472,070.27
短期借款	20705.00	19728.90	12,520.36
应付票据	12000.00	21130.00	18,300.00
应付账款	374.66	18.91	18.91
预收款项	70.00		
应付职工薪酬			
应交税费	34925.61	43015.22	53,197.48
其他应付款	434310.81	387945.93	357,825.88
一年内到期非流动负债	38134.00	17376.48	30,207.65
其他流动负债			
长期借款		77922.00	66,172.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他非流动负债	17176.00		
递延所得税负债	6690.27	7144.34	7,623.52
股东权益合计	680224.96	692882.15	708,253.84
实收资本	250000.00	250000.00	250000.00
资本公积	212721.63	212721.63	212,721.63
其他综合收益	19480.31	19322.13	19,322.13
盈余公积	19287.68	20659.05	22,669.60
一般风险准备	200.90	200.90	200.90
未分配利润	172499.97	185160.14	200,056.66
少数股东权益	6034.47	4818.29	3,282.92

财务状况简述

截止 2022 年底，公司合并资产总额为 125.41 亿元，负债总额 54.59 亿元，所有者权益合计为 70.83 亿元。2022 年，公司实现营业收入 10.07 亿元，利润总额 1.89 亿元，补贴收入 0.80 亿元，净利润 1.54 亿元。

3、现金流状况分析

现金流量表（单位：万元）

科目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	515914.80	474780.44	207,444.92
经营活动现金流出小计	471906.65	516882.64	213,045.81
经营活动产生的现金流量净额	44008.16	-42102.20	-5,600.89
投资活动现金流入小计	1252.41	4220.95	
投资活动现金流出小计	62166.33	4117.15	9.38
投资活动产生的现金流量净额	-60913.92	103.80	-9.38
筹资活动现金流入小计	167915.00	117630.00	81,468.76
筹资活动现金流出小计	148413.61	78065.79	81,401.51

中国 XX 信托 XXXX 号盐州实业集合资金信托计划尽职调查报告

科目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
筹资活动产生的现金流量净额	19501.39	39564.21	67.25
现金及现金等价物净增加额	2595.62	-2434.19	-5,543.02

4、企业征信查询情况

查询条件

被执行人姓名/名称: 盐城市盐州实业有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

省份: -----全部-----

验证码: a8p9  验证码正确! 查询

查询结果

在全国范围内没有找到 盐城市盐州实业有限公司 相关的结果。

(四) 综合评价

盐州实业资产规模近年来不断增长，主要构成为货币资金、其他应收款、预付款项和存货等，主要因为公司代建政府项目产生，公司在建项目规模较大，业务可持续性较好。

四、担保人情况——盐城盛州集团有限公司

(一) 担保人基本情况

1、基本概况

公司全称	盐城盛州集团有限公司
企业类型	有限责任公司(国有独资)
注册地址	盐城市盐都区新都西路汇都大厦 (B)
注册时间	2012-04-10
登记机关	盐城市盐都区行政审批局
注册资本	500000 万人民币
法定代表人	任冠祥
贷款卡	3209010001547766
组织机构代码证	59392685-2
经营范围	授权范围内的国有资产管理；土地开发经营；园区基础设施投资、建设、管理；对外投资；新能源、新材料与高端装备、智能终端、大数据、现代农业、现代服务业项目投资，农村环境治理，地面及河道整治，绿化工程、房屋建筑工程、地基与基础工程、环保工程施工，建筑设备及自有房屋租赁，物业管理服务，建材销售，基础设施配套管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
平台公司属性	1. 隐性债务余额 6.35 亿元。

中国 XX 信托 XXXX 号盐州实业集合资金信托计划尽职调查报告

The screenshot shows a web browser displaying a page from the Ministry of Finance. The page title is '债务明细一览表' (Debt Statement). The page contains two tables. The first table is a 'Debt Overview' table with columns for 'Region Code', 'Region Name', 'Unit Code', 'Unit Name', 'Debt Code', 'Debt Name', 'Debt Type', 'Issue Date', 'Certificate No.', 'Project Code', and 'Project Name'. The second table is a 'Debt Statement' table with columns for 'Social Credit Code', 'Debt Amount (RMB)', 'Currency', 'Exchange Rate', 'Debt Amount (RMB)', 'Contract Amount', 'Current Balance (RMB)', 'Current Increase', 'Current Decrease', 'Current Decrease', 'Current Balance (RMB)', and 'Contract Amount'.

行政区划代码	行政区划名称	单位编码	单位名称	期限	单位统一社会信用代码	债务编码	债务名称	债务类型	发行日期	权证号	建设项目编码	建设项目
320903	盐都区	434001011	盐城盛州集团有限公司	2023年07月	9132090359392685	D320903-9132090359392685	建筑行业流动资金贷款	非项目债务	2028-02-19	HTZ320735100GDC20		
320903	盐都区	434001011	盐城盛州集团有限公司	2023年07月	9132090359392685	D320903-9132090359392685	发行 盐城发行盐都区益	公益类项目	2017-02-20	32010420170000077	320903-9132090359392685	盐都区盐南新区盐都区益
320903	盐都区	434001011	盐城盛州集团有限公司	2023年07月	9132090359392685	D320903-9132090359392685	发行 盐城发行盐都区益	非项目债务	2017-08-24	SG170073		
320903	盐都区	434001011	盐城盛州集团有限公司	2023年07月	9132090359392685	D320903-9132090359392685	民生银行盐城分行固定资产	公益类项目	2018-03-14	公债按字第2416000000	320903-9132090359392685	盐都区盐南新区盐都区益

社会信用代码	货币金额(货币)	币种	汇率	协议金额(人民币)	期初余额	当期增加(货币)	当期减少(货币)	当期减少(货币)	期末余额(货币)	期末余额
	304,200.00	人民币		304,200.00	56,500.00	0.00	0.00	0.00	98,500.00	98,500.00
71363220	20,000.00	人民币(CNY)	1	20,000.00	14,500.00	0.00	0.00	0.00	14,500.00	14,500.00
32465990	100,000.00	人民币(CNY)	1	100,000.00	45,000.00	0.00	0.00	0.00	45,000.00	45,000.00
86780780	144,200.00	人民币(CNY)	1	144,200.00	35,000.00	0.00	0.00	0.00	35,000.00	35,000.00
86661451	40,000.00	人民币(CNY)	1	40,000.00	4,000.00	0.00	0.00	0.00	4,000.00	4,000.00

1、历史沿革

盐城盛州集团有限公司成立于2012年4月10日，为有限责任公司（国有独资）。公司原名为盐城市盛州环境管理有限公司，成立时间为2012年4月10日，统一社会信用代码为91320903593926852J。

2020年6月30日，公司股东决定同意以下事项：公司注册资本由300,000.00万元增至500,000.00万元，本次增加的200,000.00万元出资由股东盐城市盐都区国有资产监督管理办公室以货币形式认缴，须于2037年12月31日前缴到公司账户，增加后盐城市盐都区国有资产监督管理办公室仍占出资总额的100.00%。

2、股权结构和主要股东

(1) 股权结构

单位：万元

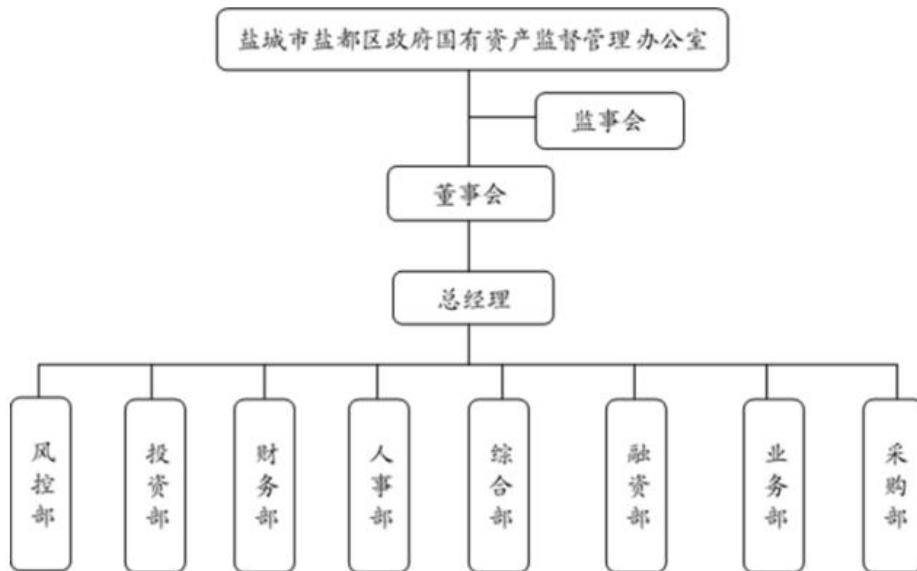
股东名称	出资金额	所占比例	出资方式
盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室	500000	100%	货币
合计			

(2) 主要股东情况简介

公司为盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室控股的国有企业，盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室是公司的控股股东及实际控制人。

3、公司组织和管理

(1) 企业组织架构



1、投资部

协调工程建设过程中的承包商、监理、设计及相关单位之间的关系；对承包商、监理、设计单位的管理工作；工程施工过程中质量、进度、现场、投资及采购的控制管理；工程竣工验收及移交工作；对工程管理过程中的文件、资料进行管理；工地安全、卫生、消防的管理。

2、财务部

负责公司日常财务核算；根据公司资金运用情况，合理调配资金，确保公司资金正常运转；搜集公司经营活动情况、资金动态、营业收入和费用开支的资料并进行分析、提出建议，定期向总经理报告；负责公司财产的登记、核对、抽查的调拨，按规定计算折旧费用；组织纳税工作；经营报告资料编制。

3、人事部

负责公司的人事调配、定岗、定员、定级、晋级、招聘和干部的考核工作，并办理干部的聘用手续；专业技术人员的管理，办理专业技术人员的评聘手续；核定、编制员工劳动工资、奖金、福利等；组织管理干部员工和各类业务培训、

文化学习；公司人事档案和专业技术干部档案和管理；拟定有关人事教育方面的规章制度；负责员工的奖励、惩罚等工作。

4、综合部

负责拟订公司年度和季度工作计划；总结、传达公司领导的决策意见；协助公司领导组织、协调有关部门实施；检查督促计划、制度、批示决定的贯彻执行情况，并及时反馈信息，提出改进意见；组织公司重要会议并负责组织会务工作，草拟审核、打印、装订、封发以公司名义上报和下发的各种文稿、简报及有关综合性材料；负责公司文书处理和文书档案的管理工作、保密工作；负责组织公司对外宣传工作和广告事宜。

5、融资部

负责根据公司发展战略与经营需求，编制年度公司融资计划；进行金融市场调研与分析，制定并实施相应融资解决方案；建立多元化融资渠道，与各金融机构保持良好合作关系；配合金融机构融资管理流程，合理编制融资进度控制计划；做好融资成本测算，为项目融资方案优选提供依据；编写融资分析报告，总结融资过程中的问题并提出相应措施。

6、业务部

负责市场调研，收集决策必要信息；负责客户信息的收集和传递；负责客户沟通、协调、走访及维护；工程开工前的准备及审查工作；工程项目和监理单位招标投标工作。

7、采购部

负责根据工程实际情况，制订材料供应计划和资金需求计划；负责材料、设备等的采购管理，并保证采购的及时性、价格和质量；负责公司办公室用品、机器设备的调拨工作。

8、风控部

对公司负责，向公司高层领导提供风险管理合理化建议；对公司各项政策、规章制度、操作流程、重大决策、新业务和新产品方案等组织审查、出具风控意见。对借款、对外担保等事项进行风险评估和把控。

(2) 公司管理人员简介

任冠祥，男，1968.09 出生，中共党员。历任盐城市针织内衣厂会计，盐都县统计局办事员，盐都县统计局工业股副股长，盐都县统计局工业股股长，盐都县财政局办公室秘书、主任，盐都区财政局社会保障科科长，盐都区财政局行政事业科科长，盐都区财政局会计集中核算中心党支部书记，2014.09 至 2015.09 代区财政局办公室主任，2014.09 至 2017.10 代区财政局经济建设科科长，盐西新城投资集团董事长、总经理，现任盐城盛州集团有限公司党委书记、董事长。

陆映州，男，1987.04 出生，中共党员。历任中国银行股份有限公司盐城分行营业部对公会计，潘黄街道党政办办事员，潘黄街道财政所办事员，潘黄街道财经办副主任，潘黄街道财政与资产管理局副局长，盛州集团党委副书记、总经理，盐城市西南片区城市更新建设有限公司董事兼经理，现任盐城盛州集团党委副书记、总经理、董事。

蒋迎春，女，1984.3 出生。历任盐城金穗会计事务所会计，盐城市盐都新区财税所会计，盐城盛州集团有限公司财务部副主任，盐城盛州集团有限公司审计

部主任，现任盐城盛州集团有限公司审计部主任、监事。

4、其他重要事项

无。

(二) 担保人经营状况

1、经营情况简述

发行人的经营范围包括：授权范围内的国有资产管理；土地开发经营；园区基础设施投资、建设、管理；对外投资；新能源、新材料与高端装备、智能终端、大数据、现代农业、现代服务业项目投资，农村环境治理，地面及河道整治，绿化工程、房屋建筑工程、地基与基础工程、环保工程施工，建筑设备及自有房屋租赁，物业管理服务，建材销售，基础设施配套管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。目前发行人的主营业务主要为：工程代建、商品销售和绿化工程。发行人的主营业务收入主要来源于工程建设和商品销售。

2、经营收入与利润情况

收入与利润结构单位：万元

主营业务板块	业务收入	毛利率	收入占比	利润金额	利润占比
租金及物业费	11,460.74	42.61%	6.45%	4,882.95	16.49%
销售收入	4,937.91	-2.30%	2.78%	-113.35	-0.38%
土地拆迁整理	10,055.35	17.19%	5.66%	1,728.26	5.84%
水电费	374.59	85.92%	0.21%	321.85	1.09%
农业收入	3.96	45.33%	0.00%	1.80	0.01%
绿化工程	2,757.70	17.19%	1.55%	473.98	1.60%
劳务服务	1,540.29	10.65%	0.87%	164.07	0.55%
垃圾清运收入	91.07	-10.60%	0.05%	-9.65	-0.03%
工程施工	136,543.30	17.22%	76.90%	23,507.26	79.39%
担保费	828.30	-158.73%	0.47%	-1,314.73	-4.44%
安置房销售	7,170.34	-25.39%	4.04%	-1,820.23	-6.15%
贷款利息收入	1,782.69	100.00%	1.00%	1,782.69	6.02%
其他	5.49	100.00%	0.00%	5.49	0.02%
合计	177,551.73	16.68%	100.00%	29,610.38	100.00%

(三) 担保人财务分析

2020年-2022年（近三年）财务报表已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，无保留意见。简要财务数据情况如下：

盛州集团公司资产负债表（单位：万元）

科目	2020 年末	2021 年末	2022 年末
资产总额	3,536,011.71	3587853.78	3,361,591.12
流动资产合计	2,707,758.73	2720814.37	2,373,563.60
货币资金	402,866.19	289880.30	173,610.62
交易性金融资产		1200.00	500.00
应收票据	0.4		
应收账款	10,533.35	9381.03	14,924.27
其他应收款	1,066,949.06	1087976.98	899,019.48
预付款项	124,907.63	153227.67	131,330.69
存货	924,236.64	1002435.74	983,714.06
其他流动资产	178,265.47	176712.64	170,464.48
其他权益工具投资	14,500.47	13470.47	13,470.47
可供出售金融资产			
长期应收款	119,705.00	119705.00	124,905.01
长期股权投资	171,829.31	175208.38	174,504.11
投资性房地产	348,829.59	362478.53	487,555.64
固定资产	47,697.75	54518.08	48,007.46
在建工程	74,605.11	88790.43	85,763.11
工程物资			
无形资产	8,029.72	9456.35	10,107.56
长期待摊费用	226.98	317.35	
递延所得税资产	1,604.91	1870.68	2,490.02
其他非流动资产	41,224.13	41224.13	41,224.13
负债总额	2,204,802.63	2049226.13	1,665,093.70
流动负债合计	923,481.29	1198738.16	716,875.87
短期借款	255,773.19	205818.53	184,106.57
应付票据	75,900.00	90230.00	48,730.00
应付账款	7,399.71	6268.64	6,081.45
预收款项	1453.01	1511.89	2,082.44
应付职工薪酬	38.67	15.58	29.87
合同负债	3588.76	2043.53	275.65
应交税费	40,530.82	48012.71	59,317.68
其他应付款	27,261.38	20892.89	22,555.48
一年内到期非流动负债	511,091.73	818693.05	393,666.14
其他流动负债	444.02	5251.35	30.59
长期借款	1,088,777.00	608078.14	727,387.14
应付债券	92,260.32	188337.28	178,859.92
长期应付款	44,623.40	21638.32	13,163.46
专项应付款			
递延所得税负债	29,392.62	32434.23	28,807.30
其他非流动负债	26,268.00		
股东权益合计	1,331,209.08	1538627.66	1,696,497.42
实收资本	360,000.00	489000.00	489,000.00
资本公积	640,410.92	690410.92	827,800.26
其他综合收益	84,267.40	84730.91	75,575.22
盈余公积	4,254.51	5496.74	7,574.16
未分配利润	234,266.31	261364.30	292,271.66
少数股东权益	8,009.94	7624.78	4,276.13

3、财务状况简述

根据审计报告，截止 2021 年底，公司合并资产总额为 358.79 亿元，负债总额 204.92 亿元，所有者权益 153.86 亿元，资产负债率 57.12%。2021 年底，公司实现营业收入 16.10 亿元，利润总额 3.41 亿元，补贴收入 1.36 亿元，净利润 2.80 亿元。

截止 2022 年底，公司合并资产总额为 336.16 亿元，负债总额 166.51 亿元，所有者权益合计为 169.65 元。2022 年，公司实现营业收入 17.76 亿元，利润总额 3.86 亿元，补贴收入 2.81 亿元，净利润 3.12 亿元。

4、现金流状况分析

现金流量表（单位：万元）

科目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	914,161.15	870197.07	959,817.34
经营活动现金流出小计	862,633.19	814727.47	633,108.75
经营活动产生的现金流量净额	51,527.96	55469.60	326,708.59
投资活动现金流入小计	1,317.61	9399.49	1,287.78
投资活动现金流出小计	343,568.11	38095.42	19,257.74
投资活动产生的现金流量净额	-342,250.49	-28695.93	-17,969.95
筹资活动现金流入小计	1,515,420.19	937835.08	950,310.86
筹资活动现金流出小计	1,029,614.63	1093694.64	1,334,749.18
筹资活动产生的现金流量净额	485,805.56	-155859.56	-384,438.32
现金及现金等价物净增加额	195,083.02	-129085.89	-75,699.68

5、盈利能力分析

盈利能力指标（单位：万元，%）

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
业务收入	144,469.69	160966.00	177,551.73
毛利润	26,287.15	29827.7	29,610.38
利润总额	32,471.90	34067.84	38,572.39
净利润	26,164.22	28010.50	31,194.87
毛利率	18.20%	18.53%	16.68%
总资产报酬率	0.81%	0.79%	0.90%

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
净资产报酬率	2.14%	1.95%	1.93%

(四) 对外融资与担保情况

1、对外融资情况

截至 2022 年末存量债券情况：单位：万元

债券名称	发行日期	到期日期	债券期限	利率	发行金额	期末余额
2020 非公开公司债券	44,175.00	46,001.00	5 年	0.08	70,000.00	69,335.00
2021 非公开公司债券	44,218.00	46,044.00	5 年	0.08	80,000.00	79,607.06
华金盛州-盐城保障房资产支持专项计划	44,068.00	44,946.00	3 年	0.06	40,000.00	9,700.00
21 盐城盛州 PPN001	44,547.00	45,643.00	3 年	0.07	30,000.00	29,917.86
小 计					-	188,559.92
减：一年内到期部分					-	9,700.00
合计					220,000.00	178,859.92

2、企业征信查询情况

根据 2023 年 1 月 29 日征信查询情况，公司未结清信贷余额 42.95 亿元、对外担保余额 94.09 亿元，已结清、未结清信贷中不存在不良、关注等信贷信息。

查询条件

被执行人姓名/名称:	盐城盛州集团有限公司
身份证号码/组织机构代码:	需完整填写
省份:	-----全部-----
验证码:	advk

验证码正确!
查询

查询结果

在全国范围内没有找到 盐城盛州集团有限公司 相关的结果。

五、担保人情况——盐城高新区投资集团有限公司

(一) 担保人基本情况

1、基本概况

公司全称	盐城高新区投资集团有限公司
企业类型	有限责任公司（国有独资）
注册地址	江苏省盐城市盐都区振兴路 1 号
注册时间	2009 年 9 月 23 日
登记机关	盐城市盐都区行政审批局
注册资本	300,000 万元
法定代表人	徐金根
贷款卡	3209010001221894
组织机构代码证	69454973-4
经营范围	授权范围内的国有资产经营管理；高新技术产业投资和运营；园区基础配套设施及市政公用设施投资、建设、运营；土地开发经营；房屋租赁；物业管理；建筑材料、电子产品批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
平台公司属性	1. 隐性债务余额为 0。

债务余额明细表

区分代码	区分名称	单位代码	单位名称	债务代码	债务名称	债务类型	项目名称	期初数

2、历史沿革

截至本报告签署日，发行人注册资本总额为人民币 300,000.00 万元，实收资本总额为人民币 268,000.00 万元。未缴足部分由盐城市人民政府于 2035 年 4 月 29 日前出资到位。

3、股权结构和主要股东

(1) 股权结构

单位：万元

股东名称	出资金额	所占比例	出资方式
盐城市人民政府	300,000	100%	货币
合计	300,000		

(2) 主要股东情况简介

发行人系国有独资有限责任公司，控股股东及实际控制人为盐城市人民政府，持股比例占公司注册资本的 100.00%。

4、参股和控股公司

企业参股及控股子公司情况单位：亿元

公司名称	出资金额	持股比例	经营范围	总资产	经营收入	是否并表
盐城咏恒投资发展有限公司	10.80	100%	经营授权范围内的国有资产、基础设施投资、建设、管理，对外投资，水利水电工程施工，文化产业项目的投资与管理；房地产开发与经营，房屋建筑工程施工；自有房屋出租。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：建筑物拆除作业（爆破作业除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	237.39	12.93	是
盐城盐高保障房建设有限公司	0.1	100%	保障性住房建筑工程施工，保障性住房开发，经营授权范围内的国有资产、基础设施投资、建设、管理，对外投资，水利水电工程施工，文化产业项目的投资与管理，自有房屋及场地租赁，室内水电安装，房屋建筑工程、园林绿化工程、建筑装修装饰工程施工，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	22.78	0.35	是
盐城恒茂园林绿化有限公司	0.22	51%	园林绿化工程设计、施工，基础设施投资、经营、管理，政府授权的国有资产的经营与管理，土地开发经营，实业投资，基础设施开发建设，物业管理，房屋拆除，市政公用工程、建筑装修装饰工程、园林绿化工程设计、施工，城市及道路照明工程、水利水电工程、土石方工程施工，水电安装（除供受电设施）、空调安装，土地整理，市政设施管理、维护，建筑材料、钢材批发、零售，花草、树木销售。（依法须	7.78	0.38	是

中国 XX 信托 XXXX 号盐州实业集合资金信托计划尽职调查报告

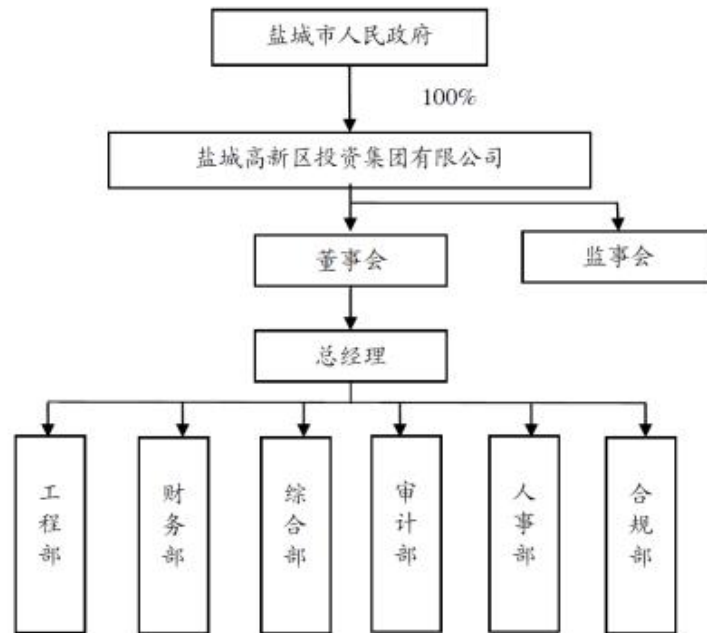
			经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)			
江苏盐城龙湖文化产业发展有限公司	6.2	100%	文化与艺术交流活动策划,礼仪、庆典、企业形象设计,经营授权范围内的国有资产、基础设施投资、建设、管理,对外投资,水利水电工程施工;房屋租赁,物业管理,房屋建筑工程、市政公用工程、地基与基础工程、钢结构工程、园林绿化工程、土石方工程、建筑装饰装饰工程、建筑幕墙工程、消防设施工程、建筑防水工程、建筑智能化工程施工,室内水、电安装,建筑劳务分包。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	15.20	0.00	是
盐城咏恒物业管理有限公司	0.22	100%	物业管理,花木种植、养护,小区内道路绿化、修缮,室内外建筑装饰工程设计、施工,室内水电安装,室内管线铺设,汽车租赁,餐饮服务,食品(按《食品经营许可证》核定的范围经营)、日用品(除电动三轮车)销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	0.38	0.01	是
盐城咏创建发展有限公司	2.00	100%	房屋建筑工程、市政公用工程、公路工程、水利水电工程,园林绿化工程施工;基础设施投资、建设、管理;土地开发、经营;房屋拆迁,房屋租赁,房地产开发与经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	95.18	0.01	是
盐城新咏投资发展有限公司	18.00	100%	基础设施投资、建设、管理,对外投资,水利水电工程施工,文化产业项目的投资与管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	14.83	0.00	是
盐城高新区中小企业融资担保有限公司	5.00	100%	融资性担保业务:贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保。其他业务:与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务;以自有资金进行投资。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	6.11	0.12	是
盐城平坦基础设施建设有限公司	6.5	100%	许可项目:建设工程施工;住宅室内装饰装修;供电业务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:住房租赁;物业管理;酒店管理;停车场服务;专业保洁、清洗、消毒服务;非居住房地产租赁;土地使用权租赁;普通机械设备安装服务;土石方工程施工;商业综合体管理服务;市场营销策划;小微型汽车租赁经营服务;充电桩销售;充电控制设备租赁;机动车充电销售;电动汽车充电基础设施运营(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)	4.15	0.00	是
盐城利之咏贸易有限公司	8.16	51%	数控机床、建筑材料、金属材料(除贵稀金属)、锅炉产品、五金产品、建筑专用设备、纺织品、服装、电子产品、通讯设备(除卫星地面接收	20.31	1.44	是

中国 XX 信托 XXXX 号盐州实业集合资金信托计划尽职调查报告

			设施)、建材、日用品(除电动三轮车)销售,仪器仪表、连接线、自动化设备、治具及配件、通讯器材及配件、化工产品及原料、化工设备、家用电器、五金产品、导轨、滑台、气缸、气动元器件、包装材料、纸制品、液晶显示器、液晶屏、触摸屏、手机背光源、平板背光源、数码产品背光源、LED背光源、导光板、模具、SMT贴片、集成电路、电子元器件、音响设备、功放设备、电器设备、扬声器、手机、平板电脑、智能穿戴、蓝牙音箱、教学点读笔、医疗器械(一类、二类)、智能家居、通讯发射塔、风能发电机研发、生产及销售,手机主板、电脑主板、触控屏、摄像头、金属壳料、电源、充电器、数据线、耳机线、手机电池、喇叭、手机配件、智能家居、安防监控、摄像设备、计算机及耗材,光电子器件设备、高分子材料、木材、玻璃、混凝土、花草、树木销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)			
盐城中咏投资发展有限公司	2.0	100%	基础设施投资、建设、管理,对外投资,水利水电工程施工,文化产业项目的投资与管理,房地产开发经营,房屋建筑工程施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	34.99	0.00	是
盐城金科咏恒物业服务服务有限公司	0.05	49%	物业管理;停车场管理服务;房屋中介;绿化养护;苗木销售;绿化工程、建筑装修装饰工程施工;代办电信增值业务;城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输;河道清理;家政服务;化粪池清掏服务;外墙清洗服务;餐饮管理;病人陪护服务;会务服务;房屋维修服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)许可项目:道路货物运输(不含危险货物);室内环境检测(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:建筑物清洁服务;专业保洁、清洗、消毒服务;装卸搬运;室内空气污染治理;环境应急治理服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)	0.27	0.05	否
盐城高新水务有限公司	0.25	35%	污水处理及再生利用。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	2.31	0.27	否
盐城高新区盐龙农村小额贷款有限公司	0.52	49.52%	面向“三农”、中小企业发放贷款、提供融资性担保、开展金融机构业务代理以及经监管部门批准的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	3.62	0.10	否

5、公司组织和管理

(1) 企业组织架构



(2) 公司管理人员简介

徐为，男，1980年9月出生。历任江苏省盐城市盐都区尚庄镇农业服务中心技术员、江苏省盐城市盐都区尚庄镇代团委书记、尚庄镇古殿村党总支书记、江苏省盐城市盐都区尚庄镇宣传委员、江苏省盐城市盐都区北蒋镇组织委员、江苏省盐城市盐都区葛武镇副镇长、江苏省盐城市盐都区大冈镇副镇长、江苏省盐城市盐都区大冈镇党委副书记、江苏省盐城市盐都区楼王镇党委副书记、镇长、江苏省盐城市盐都区楼王镇党委书记。现任盐城高新区投资集团有限公司党委书记、董事长。

孙瑞红先生，1971年生，江苏盐城人，中共党员，本科学历。历任盐城市盐都区学富镇财政所所长，盐城市盐都区楼王镇财政所所长，盐城市盐都区郭猛镇财政所所长，盐城市盐都区郭猛镇人民政府副主任科员兼财政所长、统战委员、政法委员。现任盐城市城镇化建设投资集团有限公司副总经理，盐城市盐都交通建设发展有限公司董事长、总经理，盐城高新区投资集团有限公司董事、总经理。

王怡女士，1986年生，江苏盐城人，本科学历。毕业后就职于盐城高新区投资集团有限公司，为公司财务负责人。

6、其他重要事项

无。

(二) 担保人经营状况

1、经营情况简述

公司作为盐城市高新区基础设施建设和国有资产经营主体，主要从事基础设施建设业务，同时从事物业管理服务，通过直接控股下属子公司，参与具体的经

营活动，获得收益。作为盐城市高新区国有资产授权经营主体、基础设施建设投融资主体和市政公用设施维护及产品生产总承包商，也是盐城市高新区唯一的基础设施建设主体，公司在高新区内独家从事基础设施建设融资和管理，市场地位稳固，在整个盐城市高新区基础设施建设中发挥着主力作用。

公司的主营业务主要包括工程项目建设、租赁及物业管理、材料销售、担保费等。2020-2022 年，发行人分别实现营业收入 238,617.96 万元、264,329.95 万元和 292,149.12 万元。近三年，营业收入呈逐年上升趋势。2020 年度，公司营业收入较去年增加 30,364.77 万元，主要由于工程项目建设收入和材料销售收入增加所致。2021 年度，公司营业收入较去年增加 25,711.99 万元，主要由于工程项目建设收入增加所致。2021 年度，公司材料销售板块大幅下降，主要是由于受房地产市场下行以及新冠疫情影响，导致公司材料销售板块规模收缩。2022 年度，公司营业收入较去年增加 27,819.17 万元，主要由于工程项目建设收入增加所致。

（三）担保人财务分析

2020 年-2022 年（近三年）财务报表已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，无保留意见。简要财务数据情况如下：

盐城高新投公司资产负债表（单位：万元）

科目	2020 年	2021 年	2022 年
资产总额	6,911,388.67	7,908,424.32	8,525,924.72
流动资产合计	5,318,004.36	6,043,836.35	6,397,635.64
货币资金	1,455,351.33	1,318,053.13	604,652.46
交易性金融资产	-	1,816.82	2,532.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,095.38	-	
应收票据	40,346.81	23,819.39	149.80
应收账款	42,703.93	174,161.24	202,264.28
其他应收款	1,167,406.25	1,433,272.33	1,767,902.48
预付款项	152,335.88	120,143.49	149,089.34
存货	2,235,896.03	2,672,456.24	3,221,090.33
其他流动资产	216,868.75	300,113.71	449,954.13
可供出售金融资产	232,228.09	-	
长期应收款	162,839.18	212,839.19	367,339.19
长期股权投资	111,301.96	189,820.31	117,965.07
其他权益工具投资	-	127,948.91	114,724.80
其他非流动金融资产	-	24,878.64	103,000.02
投资性房地产	705,671.32	904,290.44	971,226.08
固定资产	81,901.99	73,343.81	48,916.57
在建工程	227,029.77	318,517.17	401,559.75
工程物资			
无形资产	10,587.48	9,185.99	1,675.26
长期待摊费用	701.93	990.07	627.57
递延所得税资产	3,088.01	2,773.44	1,254.77
其他非流动资产	58,034.56	-	

中国 XX 信托 XXXX 号盐州实业集合资金信托计划尽职调查报告

负债总额	4,736,776.56	5,460,849.56	5,816,236.87
流动负债合计	1,654,458.96	2,414,057.36	2,346,941.96
短期借款	445,500.80	474,759.84	587,116.38
应付票据	106,008.00	20,000.00	165,000.00
应付账款	46,559.70	11,281.27	19,272.97
预收款项	3,466.43	2,274.94	1,844.16
应付职工薪酬	2.40	1.30	5.02
合同负债	-	3,856.25	5,629.66
应交税费	72,917.53	90,142.64	61,305.95
其他应付款	102,864.98	51,622.94	51,674.36
一年内到期的非流动负债	877,139.12	1,740,803.81	1,454,391.00
其他流动负债	-	19,314.38	702.46
长期借款	1,491,260.30	1,313,507.20	1,768,323.85
应付债券	1,229,262.07	1,274,200.41	1,149,259.82
长期应付款	301,206.62	365,395.39	364,060.41
专项应付款			
递延所得税负债	60,276.74	93,359.79	124,333.83
其他非流动负债	-	329.41	63,317.00
股东权益合计	2,174,612.11	2,447,574.77	2,709,687.84
实收资本	268,000.00	268,000.00	288,000.00
资本公积	991,160.09	1,249,685.81	1,403,995.78
其他综合收益	148,081.75	234,190.96	279,301.14
盈余公积	2,255.40	4,366.51	8,812.50
未分配利润	265,989.42	321,061.67	377,069.54
少数股东权益	499,125.44	370,269.82	352,508.88

2、财务状况简述

根据审计报告，截止 2022 年底，公司合并资产总额为 852.59 亿元，负债总额 581.62 亿元，所有者权益 270.97 亿元，资产负债率 68.22%。2022 年底，公司实现营业收入 29.21 亿元，利润总额 10.33 亿元，补贴收入 0.23 亿元，净利润 6.99 亿元。

3、现金流状况分析

现金流量表（单位：万元）

科目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	1,050,268.95	751,955.35	806,282.58
经营活动现金流出小计	1,102,163.57	945,203.94	1,219,791.38
经营活动产生的现金流量净额	-51,894.61	-193,248.59	-413,508.80
投资活动现金流入小计	172,464.11	59,413.04	50,479.54
投资活动现金流出小计	742,733.96	310,325.58	390,527.09
投资活动产生的现金流量净额	-570,269.85	-250,912.53	-340,047.56
筹资活动现金流入小计	3,038,712.43	2,951,884.95	3,217,612.30

中国 XX 信托 XXXX 号盐州实业集合资金信托计划尽职调查报告

科目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
筹资活动现金流出小计	2,313,145.29	2,578,627.86	2,781,059.53
筹资活动产生的现金流量净额	725,567.13	373,257.09	436,552.77
现金及现金等价物净增加额	103,402.67	-66,787.12	-317,003.55

4、盈利能力分析

盈利能力指标（单位：万元，%）

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
主营业务收入	185566.63	217753.01	262,680.55
主营业务毛利润	25,220.92	21,664.82	35,954.94
利润总额	64,066.22	76,762.77	103,283.42
净利润	47,135.94	56,476.65	69,857.44

近几年随着公司经营范围的扩大，经营规模扩张，营业收入总体呈现增长的态势，规模增长较快。

5、担保人发债情况

盐城高新投资公司发债明细表（标准化债券）单位：亿元

放款银行或机构名称	借款日期	到期日期	期末余额	借款类型（信用/保证/抵押/质押）
宁波银行股份有限公司 22 盐城高新 SCP001 超短融	2022/10/12	2023/7/7	6.00	信用
中信银行股份有限公司 22 盐城高新 SCP002 超短融	2022/10/19	2023/7/14	4.00	信用
声赫（深圳）商业保理有限公司（万家共赢-瑶辰供应链 1 号资产支持专项计划）	2021/7/15	2022/7/15	-	
XX 短融 21 盐城高新 CP001	2021/8/24	2022/8/24	-	保证
XX 短融 21 盐城高新 CP002	2021/11/4	2022/11/4	-	保证
应付债券			47.25	
应付债券利息			5.21	应付债券利息
应付债券			114.93	

合计			177.39	
----	--	--	--------	--

6、企业征信查询情况

根据 2022 年 12 月 29 日征信查询情况，公司未结清信贷余额 73.92 亿元、对外担保余额 176.73 亿元，已结清、未结清信贷中不存在不良、关注等信贷信息。

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

- 被执行人姓名/名称: 盐城高新区投资集团有限公司
- 身份证号码/组织机构代码: 需完整填写
- 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)
- 验证码: iyn8

The search result section indicates: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 盐城高新区投资集团有限公司 相关的结果。' (No results found for 盐城高新区投资集团有限公司 within the scope of national courts (including local courts at all levels)).

六、担保人情况-盐城盛州投资控股集团有限公司（以下简称“盛州控股”）

（一）担保人基本情况

1、基本概况

公司全称	盐城盛州投资控股集团有限公司
企业类型	有限责任公司（国有独资）
注册地址	盐城市盐都区新都西路汇都大厦
注册时间	2020-08-06
登记机关	盐城市盐都区行政审批局
注册资本	600000 万元人民币
法定代表人	任冠祥
统一社会信用代码证	91320903MA225F5Y0W
经营范围	一般项目:以自有资金从事投资活动, 土地整治服务; 房屋拆迁服务, 市政设施管理; 物业管理; 酒店管理; 租赁服务(不含许可类租赁服务); 城市绿化管理; 会议及展览服务; 公共事业管理服务; 企业总部管理(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)
平台公司属性	2. 隐性债务余额为 0。

2、2、历史沿革

盐城盛州投资控股集团有限公司, 正式组建于 2023 年 6 月, 是由盐城市盐都区政府批准设立并直接管理的国有独资企业, 注册资本 60 亿元, 现有总资产达 400 亿元。盐城盛州投资控股集团是由 1993 年成立的省级开发区平台公司——盐城市盐州实业有限公司沿革而来, 为盐都区成立时间最早, 注册资本最大的国有企业。

3、3、股权结构和主要股东

(1) 股权结构

单位：万元

股东名称	出资金额	所占比 例	出资方式
盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室	600000	100%	货币和非货币
合计			

(2) 主要股东情况简介

公司为盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室控股的国有企业，盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室是公司的控股股东及实际控制人。

4、4、参股和控股公司

企业主要参股及控股子公司情况

单位：

亿元

公司名称	出资金额	持股比例 (%)	经营范围	总资产	经营收入	是否并表
盐城盛州集团有限公司		100	授权范围内的国有资产管理；土地开发经营；园区基础设施投资、建设、管理；对外投资；新能源、新材料与高端装备、智能终端、大数据、现代农业、现代服务业项目投资，农村环境治理，地面及河道整治，绿化工程、房屋建筑工程、地基与基础工程、环保工程施工，建筑设备及自有房屋租赁，物业管理服务，建材销售，基础设施配套管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)			是
盐城春熙		100	农作物种植及销售，农业技			是

中国 XX 信托 XXXX 号盐州实业集合资金信托计划尽职调查报告

农业发展有限公司			术研究、技术推广、技术服务,生态养殖,生态农业综合开发、推广,农业基础设施开发,城乡基础设施建设,农村土地综合整治。			
江苏华庭建设工程有限公司		100	房屋建筑工程、建筑幕墙工程、建筑防水工程、电子工程、电信工程、土石方工程、钢结构工程、水利水电工程、市政公用工程、城市及道路照明工程、园林古建筑工程、园林绿化工程、电梯安装工程、管道工程、防腐保温工程、金属门窗工程、体育场设施工程、机电设备安装工程、环保工程、起重设备安装工程、建筑装修装饰工程、消防设施工程、建筑智能化工程施工。			是
盐城盛运房屋拆除有限公司		100	房屋拆除服务,土地平整。			是
盐城盛州全民创业园有限公司		100	全民创业园区基础设施建设、园区开发管理服务,房屋租赁,物业管理服务。			是
盐城泓才创业投资有限公司		100	创业投资,实业投资,对外投资,投资管理,投资咨询服务。			是
盐城集力劳务服务有限公司		100	建筑劳务分包,水电安装及维修服务,工程项目管理服务,房地产信息咨询,建设工程招投标代理,建筑装修装饰工程、建筑防水工程、建			是

			筑智能化工程、消防设施工程、园林绿化工程、防腐保温工程、机电设备安装工程、钢结构工程、城市及道路照明工程、建筑智能化工程、水利水电工程、地基与基础工程、建筑防水工程、道路与桥梁工程、房屋建筑工程、市政公用工程、土石方工程施工, 建筑设备租赁、企业管理, 物业服务。		
盐城城西南水务开发运营有限公司		100	水务项目开发设计及运营管理; 节水器具销售; 污水的收集; 污水的处理、深度净化及销售; 雨水的收集、处理、利用; 微咸水及其他类似水的收集、处理和再利用; 城乡生活污水排网管理; 城市雨水排放管理; 水利工程、市政公用工程施工; 生态建设项目开发。		是
盐城市盐州实业有限公司		100	电、水、卫、暖安装, 工业技术创新, 仓储服务, 针纺织品制造, 电子产品、橡胶制品、钢材、木材、针纺织品、五金、电器批发零售, 经营授权范围内的国有资产, 基础设施投资、建设管理, 自有房屋租赁。		是
盐城荣平建设工程有限公司		100	房屋建筑工程、市政公用工程、园林绿化工程、建筑装饰装饰工程、土石方工程、金属门窗安装工程、建筑智能化工程施工与设计, 建筑		是

中国 XX 信托 XXXX 号盐州实业集合资金信托计划尽职调查报告

			劳务分包, 建材销售。			
盐城中路利凯投资咨询中心(有限合伙)		99.9	投资咨询, 创业投资, 股权投资, 投资管理, 资产管理。			是
江苏宇腾物流有限公司		100	普通货物道路运输, 普通货物仓储服务, 货物配载服务。			是
盐城市盐都区双新农村小额贷款有限公司		70	面向“三农”、中小企业发放贷款, 提供融资性担保, 开展金融机构业务代理以及经监管部门批准的其他业务。			是
盐城恒益绿化有限公司		100	园林绿化工程施工、设计, 绿化养护, 基础设施投资、经营、管理, 政府授权范围的国有资产的经营与管理, 土地开发经营, 基础设施开发建设, 物业管理, 房屋拆除, 市政公用工程、建筑装饰装修工程、城市及道路照明工程、水利水电工程、土石方工程施工, 水电安装、空调安装, 土地整理, 市政设施管理、维护, 建筑材料、钢材批发、零售, 苗木批发与零售。			是
江苏盐渎百鸣农业有限公司		100	农产品的种植、批发兼零售, 农副产品销售, 农业技术、生物技术的研发与推广, 商务运营管理与商务信息咨询; 展览展示与会议服务, 水产品养殖、加工、配送、销售; 农产品收购及销售。			是

盐城市盐都区书楼农产品专业合作社		95	农产品的自产自销,为成员代购生产资料,组织收购、销售成员及同类生产经营者的产品,开展成员所需的技术培训、技术交流和信息咨询服务。		是
盐城黄海新能源开发运营有限公司		100	电动汽车和电池技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务,电动汽车的充、换电设备的咨询、设计、建设及运营服务,电动汽车、动力电池销售、租赁、维修,汽车租赁、停车场的运营与管理。		是
盐城盛州禾润再生资源有限公司		51	城市建筑垃圾处置(清运);各类工程建设活动;房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:再生资源回收(除生产性废旧金属);污水处理及其再生利用;废旧沥青再生技术研发;环保咨询服务;建筑材料销售;建筑材料生产专用机械制造;金属材料销售。		是
盐城恒泽水环境治理有限公司		100	水环境治理工程、环境工程、园林绿化工程、防水工程、堵漏工程、水利工程、房屋建筑工程、市政工程、河道疏浚工程、建筑装饰装饰工程施工与设计,水污染治理、水质净化处理技术研发与服		是

中国 XX 信托 XXXX 号盐州实业集合资金信托计划尽职调查报告

			务, 机电设备、建材销售。			
盐城恒仲 贸易有限公司		100	建材、钢材、矿产品批发及零售, 软件开发, 商务信息咨询服务, 设计、制作、发布国内户外广告, 自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外); 农副产品、有色金属销售。			是
盐城恒清 河湖整治 有限公司		100	河道整治、清淤工程的施工, 园林绿化工程施工、技术服务, 雨水泵站、污水处理厂的建设、经营管理, 市政道路、基础设施的设计、建设、技术服务。			是
盐城恒辉 物业管理 有限公司		100	物业管理, 花木种植、养护, 小区内保洁服务, 室内外建筑装饰工程设计、施工, 室内水电安装, 室内管线铺设, 汽车租赁, 餐饮管理服务, 日用品(除电动三轮车)销售; 房屋租赁, 建筑智能化工程施工。			是
盐城荣平 文化有限 公司		100	组织文化艺术交流、策划服务, 文化创意策划, 企业形象设计, 市场营销策划, 品牌管理及策划, 设计、制作、发布国内户外广告(不含氦气球广告), 印刷品广告, 代理媒体广告, 展示展览服务, 会务服务, 企业营销策划, 礼品的设计与销售, 文化艺术咨询服务, 文艺创作服务。			是
盐城市西		100	建设工程施工; 建设工程设			是

中国 XX 信托 XXXX 号盐州实业集合资金信托计划尽职调查报告

南片区城市更新建设有限公司			计;房地产开发经营。			
盐城市恒纬物流有限公司		100	普通货物仓储、普通货物运输,地基与基础工程、建筑装修装饰工程、园林绿化工程、城市及道路照明工程、水利水电工程、土石方工程施工,土地开发整理,基础设施开发建设、物业管理,房屋拆除,水电安装、空调安装,市政设施管理、维护。			是
盐城恒久市政工程有限公司		100	市政公用工程、地基与基础工程、建筑装修装饰工程、园林绿化工程、城市及道路照明工程、水利水电工程、土石方工程施工,土地开发整理,基础设施开发建设、物业管理,房屋拆除,水电安装、空调安装,市政设施管理、维护。			是
盐城瑞嘉汽车服务有限公司		100	汽车(除电动汽车)销售、租赁、技术咨询服务,公路运输设备及工矿车辆、汽车零配件、电子产品、通信设备(除卫星地面接收设施)、金属材料(除贵稀金属)、建筑材料、装饰材料(除危险化学品)、农业机械及配件、五金产品、电气设备、针纺织品、工艺美术品、日用品(除电动三轮车)销售,汽车配件销售。			是
盐城润捷		100	汽车销售(除电动汽车),汽			是

中国 XX 信托 XXXX 号盐州实业集合资金信托计划尽职调查报告

汽车销售服务有限公司			车配件、听装润滑油、汽车用品、针纺织品、五金产品、电器设备、通用设备、仪器仪表销售。			
盐城晋吉汽车销售有限公司		100	汽车、汽车零部件、汽车用品(涉及许可经营的项目除外)销售。			是
盐城兴城置业有限公司		100	经营授权范围内的国有资产、基础设施投资、土地整理及开发,商品房、安置房销售,物业管理、房屋拆除、房屋租赁。			是
盐城盐渎农贸市场运营管理有限公司		100	市场管理;市场设施租赁、环境卫生管理,农副产品销售,物业管理,停车场管理服务;市场营销策划,企业形象策划,公关活动策划,文化创意策划,企业标识设计,品牌设计,设计、制作、发布国内广告(除网络广告),室内外装潢设计、施工。			是
盐城金瑞城置业有限公司		100	房地产开发经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)市场营销策划;住房租赁;房地产咨询;物业管理(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)			是
盐城亚邦物流中心有限公司		100	普通货运(按许可证许可范围及有效期经营),预包装食品兼散装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)批发与零			是

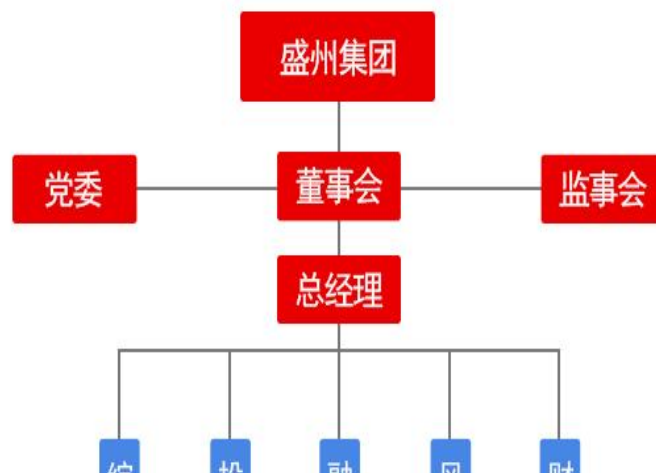
			售（食盐限零售），国内货运代理，仓储服务，物流信息咨询，停车场管理服务，城市中转配送管理服务，制造业物流托管服务，一类医疗器械、洗涤用品、化妆品、日用品、百货、水果销售，商品陈列展示服务，会务服务，自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
盐城市开新投资实业有限公司		100	经营授权范围内的国有资产、基础设施投资、建设、管理、对外投资，实业投资，土地整理，安置房销售，房屋拆除。市政公用工程、建筑装饰装修工程、园林绿化工程设计、施工，城市及道路照明工程、水利水电工程、土石方工程施工，建筑材料、钢材批发、零售，花草、树木批发、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		是
盐城市常青园区建设发展有限公司		100	许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工；发电业务、输电业务、供（配）电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：园林绿化工程施工；专业设计服务；建筑材料销售；金属材料销售；建筑装		是

			<p>饰材料销售;非居住房地产租赁;房屋拆迁服务;土地使用权租赁;房地产咨询;市场营销策划;会议及展览服务;房地产评估;物业管理;企业管理;企业管理咨询;水污染防治服务;生态环境材料销售;土壤污染治理与修复服务;生态环境监测及检测仪器仪表销售;环境应急检测仪器仪表销售;环境应急技术装备销售;环保咨询服务;自然生态系统保护管理;土壤污染防治服务;水利相关咨询服务;生态资源监测;大气污染防治服务;环境应急治理服务;环境保护专用设备销售;环境监测专用仪器仪表销售;污水处理及其再生利用;水污染治理;光伏设备及元器件销售;太阳能发电技术服务;智能输配电及控制设备销售</p> <p>(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)</p>			
盐城中路荣平投资咨询中心(有限合伙)		49.90	<p>投资咨询;创业投资;股权投资;投资管理;资产管理。</p>			否
盐城市第一科技有限公司		49.00	<p>从事信息技术、电子产品、机械设备等领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、</p>			否

			技术转让。			
盐城金瑞城置业有限公司		49.00	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：市场营销策划；住房租赁；房地产咨询；物业管理。			否
盐城盐高市政工程有限公司		49.00	市政公用工程设计、施工，园林绿化工程施工。			否
盐城创咏加氢站管理服务有限公司		35.00	加氢站和充电站的设计、施工、管理、建设咨询服务，制储氢和加注氢设备的研发、销售和技术咨询，制储氢和加注氢产品零部件的研发、销售和技术咨询，燃气（氢气）充装、销售（除危险化学品）。			否
盐城恒远投资发展有限公司		45.00	实业投资，自有房屋出租，停车场管理服务，农产品种植、销售，农村基础设施项目的投资和管理，汽车配件、汽车用品销售，绿化工程、水利水电工程施工，文化产业项目的投资和管理。			否

5、公司组织和管理

企业组织架构



1、综合部

负责拟订公司年度和季度工作计划；总结、传达公司领导的决策意见；协助公司领导组织、协调有关部门实施；检查督促计划、制度、批示决定的贯彻执行情况，并及时反馈信息，提出改进意见；组织公司重要会议并负责组织会务工作，草拟审核、打印、装订、封发以公司名义上报和下发的各种文稿、简报及有关综合性材料；负责公司文书处理和文书档案的管理工作、保密工作；负责组织公司对外宣传工作和广告事宜。

2、投资部

协调工程建设过程中的承包商、监理、设计及相关单位之间的关系；对承包商、监理、设计单位的管理工作；工程施工过程中质量、进度、现场、投资及采购的控制管理；工程竣工验收及移交工作；对工程管理过程中的文件、资料进行管理；工地安全、卫生、消防的管理。

3、融资部

负责根据公司发展战略与经营需求，编制年度公司融资计划；进行金融市场调研与分析，制定并实施相应融资解决方案；建立多元化融资渠道，与各金融机构保持良好合作关系；配合金融机构融资管理流程，合理编制融资进度控制计划；做好融资成本测算，为项目融资方案优选提供依据；编写融资分析报告，总结融资过程中的问题并提出相应措施。

4、风控部

对公司负责，向公司高层领导提供风险管理合理化建议；对公司各项政策、规章制度、操作流程、重大决策、新业务和新产品方案等组织审查、出具风控意见。对借款、对外担保等事项进行风险评估和把控。

5、财务部

负责公司日常财务核算；根据公司资金运用情况，合理调配资金，确保公司资金正常运转；搜集公司经营活动情况、资金动态、营业收入和费用开支的资料

并进行分析、提出建议，定期向总经理报告；负责公司财产的登记、核对、抽查的调拨，按规定计算折旧费用；组织纳税工作；经营报告资料编制。

公司管理人员简介

任冠祥，男，1968.09 出生，中共党员。历任盐城市针织内衣厂会计，盐都县统计局办事员，盐都县统计局工业股副股长，盐都县统计局工业股股长，盐都县财政局办公室秘书、主任，盐都区财政局社会保障科科长，盐都区财政局行政事业科科长，盐都区财政局会计集中核算中心党支部书记，2014.09 至 2015.09 代区财政局办公室主任，2014.09 至 2017.10 代区财政局经济建设科科长，盐西新城投资集团董事长、总经理，现任盐城盛州投资控股集团集团有限公司党委书记、董事长。

6、其他重要事项

无。

(二) 担保人经营状况

1、经营情况简述

发行人的经营范围包括：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；房屋拆迁服务；市政设施管理；物业管理；酒店管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；城市绿化管理；会议及展览服务；公共事业管理服务；企业总部管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

(三) 担保人财务分析

根据企业 2023 年 6 月 30 日的模拟报表，简要财务数据情况如下：

盐城盛州投资控股集团有限公司资产负债表（单位：万元）

科目	2022 年末	2023 年 9 月末
资产总计	3,677,357.03	4,021,008.15
流动资产合计	2,533,231.93	2,875,619.73
货币资金	227,318.94	303,368.88
交易性金融资产	500	500.00
应收票据	-	
应收账款	14,925.44	33,189.67
其他应收款	950,243.99	1,013,447.42
预付款项	131,488.05	145,610.14
存货	1,036,558.85	1,203,860.67
其他流动资产	172,196.66	175,642.95

中国 XX 信托 XXXX 号盐州实业集合资金信托计划尽职调查报告

其他权益工具投资	13,470.47	13,470.47
长期应收款	124,905.01	124,905.01
长期股权投资	174,504.11	174,505.05
投资性房地产	643,629.21	604,357.53
固定资产	48,017.92	47,575.48
在建工程	85,776.66	102,698.44
无形资产	10,107.56	9,776.02
长期待摊费用	-	
递延所得税资产	2,490.02	2,511.02
其他非流动资产	41,224.13	65,589.38
负债合计	1,796,488.37	2,009,668.33
流动负债合计	807,552.12	933,352.79
短期借款	210,949.36	330,328.54
应付票据	58,730.00	37,380.00
应付账款	6,516.83	8,377.01
预收款项	2,082.44	3,020.88
应付职工薪酬	39.28	25.68
合同负债	275.65	610.72
应交税费	59,344.12	61,714.11
其他应付款	62,883.15	21,881.11
一年内到期的非流动负债	406,700.70	469,959.77
其他流动负债	30.592145	54.97
长期借款	762,597.14	855,468.50
应付债券	178,859.92	179,135.58
长期应付款	13,163.46	8,541.42
递延所得税负债	34,315.73	33,170.05
其他非流动负债	-	
所有者权益合计	1,880,868.66	2,011,339.81
实收资本	50,000.00	150,000.00
资本公积	1,454,311.89	1,458,806.63
其他综合收益	92,100.50	87,695.80
盈余公积	-	
未分配利润	278,756.57	309,459.95

少数股东权益	5,699.70	5,377.44
--------	----------	----------

利 润 表 （单位：万元）

项 目	2023 年 1-9 月	2022 年 1-12 月
营业总收入	134,689.84	178,270.45
其中：营业收入	134,689.84	178,270.45
营业总成本	119,928.16	171,646.73
其中：营业成本	108,366.43	148,063.02
税金及附加	3,796.05	6,625.16
销售费用	378.73	735.19
管理费用	5,440.16	10,662.79
研发费用		
财务费用	1,946.79	5,560.57
其中：利息费用	3,838.71	11,654.21
利息收入	2,431.92	6,214.55
其他收益	9,677.00	28,106.60
投资收益	150.82	-617.43
营业利润	24,505.47	41,012.66
利润总额	24,505.85	39,895.45
所得税费用	4,299.97	7,700.07
净利润	20,205.88	32,195.38
归属于母公司股东的净利润	20,270.27	33,869.86
少数股东损益	-64.38	-1,674.48

现金流量表

单位：万元

项 目	2023 年 1-9 月	2022 年 1-12 月
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	125,356.47	185,225.43
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	424,618.74	912,604.29
经营活动现金流入小计	549,975.21	1,097,829.72

中国 XX 信托 XXXX 号盐州实业集合资金信托计划尽职调查报告

购买商品、接受劳务支付的现金	207,488.43	38,705.68
支付给职工以及为职工支付的现金	2,415.45	2,158.18
支付的各项税费	7,838.98	13,463.45
支付其他与经营活动有关的现金	417,986.45	693,607.23
经营活动现金流出小计	635,729.31	747,934.54
经营活动产生的现金流量净额	-85,754.10	349,895.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		1,200.00
取得投资收益收到的现金	149.88	87.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	149.88	1,287.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,929.59	19,318.77
投资支付的现金		500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	18,929.59	19,818.77
投资活动产生的现金流量净额	-18,779.72	-18,530.98
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	100,000.00	101.66
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		101.66
取得借款收到的现金	656,834.04	749,959.20
收到其他与筹资活动有关的现金	96,595.86	243,650.00
筹资活动现金流入小计	853,429.90	993,710.86

偿还债务支付的现金	475,485.00	996,737.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	86,197.63	144,063.95
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	122,436.44	260,469.16
筹资活动现金流出小计	684,119.07	1,401,270.11
筹资活动产生的现金流量净额	169,310.83	-407,559.25
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	64,777.01	-76,195.05
加：期初现金及现金等价物余额	34,069.46	110,264.51
六、期末现金及现金等价物余额	98,846.47	34,069.46

1、财务状况简述

根据盐城盛州投资控股集团有限公司半年报，截止 2023 年 9 月，公司合并资产总额为 402.1 亿元，负债总额 200.97 亿元，所有者权益 201.13 亿元，资产负债率 49.98%。2023 年上半年，公司实现营业收入 13.47 亿元，利润总额 2.45 亿元，净利润 2.02 亿元。

截止 2022 年底，公司合并资产总额为 367.74 亿元，负债总额 179.65 亿元，所有者权益合计为 188.09 元。2022 年，公司实现营业收入 17.83 亿元，利润总额 3.84 亿元，净利润 3.10 亿元。

2、现金流状况分析

现金流量表（单位：万元）

科目	2022 年度	2023 年 9 月
经营活动现金流入小计	1,041,992.70	549,975.21
经营活动现金流出小计	697,221.89	635,729.31
经营活动产生的现金流量净额	344,770.81	-85,754.10
投资活动现金流入小计	1,287.78	149.88

科目	2022 年度	2023 年 9 月
投资活动现金流出小计	20,270.54	18,929.59
投资活动产生的现金流量净额	-18,982.76	-18,779.72
筹资活动现金流入小计	990,506.74	853,429.90
筹资活动现金流出小计	1,392,574.48	684,119.07
筹资活动产生的现金流量净额	-402,067.74	169,310.83
现金及现金等价物净增加额	34,284.14	64,777.01

3、盈利能力分析

盈利能力指标（单位：万元，%）

项目	2022 年度	2023 年 9 月
业务收入	178,270.45	134,689.84
毛利润	39,470.43	24,505.47
利润总额	38,360.14	24,505.85
净利润	30,982.62	20,205.88

根据盛州控股提供的 2022 年至 2023 年 9 月虚拟报表，公司业务收入分别为 17.82 亿元、13.47 亿元。

（四）对外融资与担保情况

1、对外融资情况

根据企业提供的融资明细，截至 2023 年 9 月末，盛州控股融资余额合计 169.39 亿元。信托存续期间到期余额约为 112.42 亿元，占比约 66.37%，中短期偿付压力较大，2025 年以后到期融资余额约为 56.97 亿元。整体情况如下：

时间	2023 年	2024 年	2025 年	2025 年以后
偿还金额(万元)	180,514.82	654,932.43	288,829.67	569,692.85
占比	10.66%	38.66%	17.05%	33.63%

融资结构详见下表：

分类	账面余额（万元）	占比

银行	714,663.56	42.19%
发债	149,187.82	8.81%
租赁	94,231.90	5.56%
信托	713,026.50	42.09%
保理	22,860.00	1.35%
总计	1,693,969.77	100.00%

港口集团融资渠道以银行和信托为主，二者合计占比约 84.28%。发债占比 8.81%，租赁占比 5.56%，保理占比 1.35%。银行低成本融资合计为 71.47 亿元，占比为 42.19%，高成本融资合计为 97.93 亿元，占比为 57.81%。

2、盛州控股发债明细表

单位：万元

发行主体	债券名称	发行日期	到期日期	债券期限	利率	发行金额	期末余额
盐城盛州集团有限公司	2020 非公开公司债券	2020.12.10	2025.12.10	5 年	0.08	70,000.00	69,335.00
盐城盛州集团有限公司	2021 非公开公司债券	2021.1.22	2026.1.22	5 年	0.08	80,000.00	79,607.06
合计							148,942.06

2、盛州控股对外担保情况

截至 2023 年 9 月末，盛州控股对外担保余额为 89.94 亿元。

3、企业征信查询情况

根据 2023 年 10 月 24 日征信查询情况，公司未结清信贷余额 960 万元，无外担保，已结清、未结清信贷中不存在不良、关注等信贷信息。

(五) 诉讼仲裁及其他事项



中国执行信息公开网

——司法为民 司法便民——

[首页](#) [执行公开服务](#)

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码: 

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 盐城盛州投资控股集团有限公司 相关的结果。

(一) 项目总体评价

1. 交易对手评价：

盐州实业近年来的总资产不断增长，主要构成为货币资金、其他应收款、预付款项和存货等，主要因为公司代建政府项目产生，公司在建项目规模较大，业务可持续性较好。

担保方盐城盛州集团有限公司，主体评级为 AA，评级展望稳定。担保方盐城盛州集团有限公司资产规模较大，并且近年来的总资产和收入规模不断增长，盈利能力较强，公司是盐都区重要的基础设施建设主体，公司基础设施建设、保障房建设、土地开发整理业务区域专营性较强，在增资、财政补贴和资金注入等方面继续得到股东及相关各方的有力支持，业务可持续性较好。

担保方盐城高新区投资集团有限公司，主体评级为 AA+，评级展望稳定。公司是盐城国家高新技术产业开发区唯一的区级基础设施投资建设及土地整理主体，外部发展经营环境良好，业务区域专营优势明显，并在资金注入、资产划拨和政府补助等方面持续获得有力的外部支持，随着盐城市和盐城高新区经济的不断发展，公司未来发展前景良好，公司经营有望保持稳步发展。

2. 风控保障力度评价

担保人盐城盛州集团有限公司为融资人的母公司，主体评级为 AA。担保人盐城高新区投资集团有限公司，主体评级为 AA+，资产实力强劲，盈利能力水平较高，获得政府等有效支持。担保人对于融资人的还款将形成有力支撑。