
中国 XXXX 信托有限责任公司
XX • XXXX 号集合资金信托计划
尽职调查报告

第一节 信托概况

我司拟设立“XX·XXXX号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），总规模不超过人民币【3】亿元，可分期发行。本信托计划期限不超过【36】个月，各期信托单位期限为【24】个月。

信托计划资金以组合方式进行运作，项目类型为固定收益类，信托资金运用方式多样，不限于贷款、收益权买入返售、债券投资和专项债权投资等形式。本信托计划分别投资盐城 YH 投资发展有限公司（以下简称“债务人甲”或“YH 投资”）、盐城 GXQ 投资集团有限公司（以下简称“债务人乙”、“保证人”或“YGX 集团”）的专项债权，各期信托资金按 1:1 的比例向债务人甲和乙进行分配。信托资金最终用于债务人甲和乙、债务人母公司及其非房子公司偿还金融机构借款，发行前提供合同等用款资料，资金使用后向我司提供用款凭证，确保资金按约定用途使用。

由盐城 GXQ 投资集团有限公司为债务人甲对应的还本付息义务提供连带责任保证担保，并出具有效决议。

债务人甲和乙合称债务人、交易对手。

截至 2024 年 3 月 12 日，区域平台公司分析

单位：亿元

序号	企业名称	资产总额	评级	第一大股东
1	盐城市城市资产投资集团有限公司	1,303.43	AAA	盐城市人民政府
2	盐城市城市建设投资集团有限公司	932.48	AA+	盐城市城市资产投资集团有限公司
3	江苏盐城港控股集团有限公司	916.70	AA+	盐城市交通投资建设控股集团有限公司
4	盐城 GXQ 投资集团有限公司	911.33	AA+	盐城市人民政府
5	盐城市交通投资建设控股集团有限公司	871.14	AAA	盐城市人民政府
6	盐城市都市建设投资集团有限公司	786.67	AAA	盐城市人民政府
7	盐城市城南新区开发建设投资有限公司	779.61	AA+	盐城市都市建设投资集团有限公司
8	盐城东方投资开发集团有限公司	763.65	AA+	盐城市人民政府
9	盐城市国有资产投资集团有限公司	720.12	AA+	盐城市人民政府国有资产监督管理委员会
10	盐城市海兴集团有限公司	605.11	AA+	盐城市人民政府
11	盐城海瀛控股集团有限公司	584.85	AA+	盐城市人民政府
12	盐城市交通控股集团有限公司	477.23	AA+	盐城市交通投资建设控股集团有限公司

本项目债务人甲 YH 投资是债务人乙 YGX 集团的全资子公司，YGX 集团是盐城市高新区基础设施建设的主要实施主体，资产规模排名第 4，属于区域内重要平台；交易对手均能够稳定获取政府政策及补贴方面的支持。

第二节 债务人甲

一、基本情况

1. 公司介绍

公司名称	盐城 YH 投资发展有限公司
统一社会信用代码	91320903795366742E
注册资本	10.80 亿元
法定代表人	郭靖
地址	盐城市盐都区盐龙街道吴徐村七组（D）
营业期限	2006-11-03 至无固定期限
经营范围	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）

2. 历史沿革

1) 公司设立

盐城 YH 投资发展有限公司（以下简称“公司”）原名盐城市众悦建材有限公司，初始注册资本 10.00 万元，系经盐城市盐都工商行政管理局批准，于 2006 年 11 月 03 日在盐城市盐都区市场监督管理局登记注册，企业统一社会信用代码 91320903795366742E。

2) 历次变更

2014 年 7 月 1 日，企业类型变更。由有限责任公司（国有独资）变更为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。

2014 年 7 月 1 日，股东（发起人）名称及备案变更。由盐城风电装备产业投资发展有限公司变更为盐城高新区投资发展有限公司。

2014 年 7 月 11 日，注册资本及投资总额变更。由 5 亿元增至 6.5 亿元。

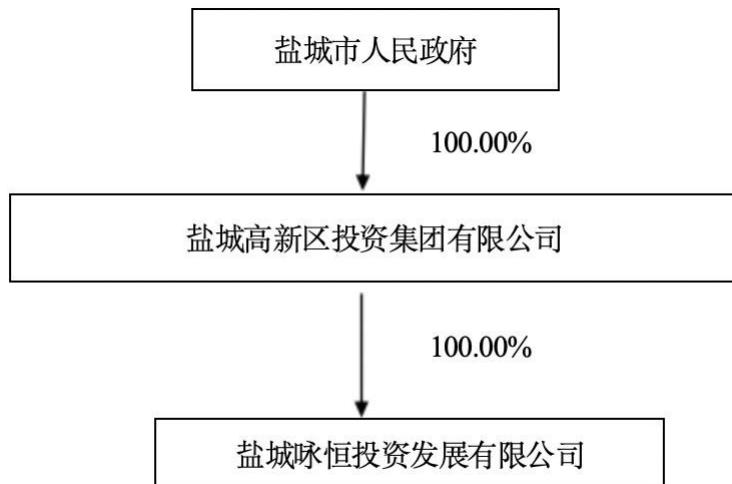
2014 年 7 月 16 日，注册资本及投资总额变更。由 6.5 亿元增至 8 亿元。

2014 年 7 月 23 日，注册资本及投资总额变更。由 9.5 亿元增至 10.8 亿元。

2015 年 6 月 10 日，股东（发起人）名称及备案变更。由盐城高新区投资发展有限公司变更为盐城 GXQ 投资集团有限公司。

3. 股权结构

截至 2024 年 3 月 12 日，公司控股股东为盐城 GXQ 投资集团有限公司，实际控制人为盐城市人民政府。



4. 公司治理

为了适应社会主义市场经济的要求，发展生产力，依据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）及其他有关法律、行政法规的规定，由 1 位股东出资设立盐城 YH 投资发展有限公司（以下简称“公司”），特制定本章程。

1) 公司不设股东会，由股东依照本章程行使下列职权：

决定公司的经营方针和投资计划；

委派和更换执行董事，决定有关执行董事的报酬事项；

委派监事，决定有关监事的报酬事项；

审议批准执行董事的报告；

审议批准监事的报告；

审议批准公司的年度财务预、决算方案；

审议批准公司的利润方案和弥补亏损方案；

对公司增加或者减少注册资本作出决定；

对股东向股东以外的人转让出资作出决定；

对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算事项作出决定；

修改公司章程；

2) 公司不设董事会，设执行董事一人，由股东委派，执行董事为公司的法定代表人，对股东负责，执行董事任期三年，任期届满，连委派可连任。

执行董事行使下列职权：

决定公司的经营计划和投资方案；

制订公司的年度财务预、决算方案；

制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

制订公司增加或者减少注册资本的方案；

拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

制定公司的基本管理制度；

聘任或者解聘公司副经理，财务负责人、决定其报酬事项；

代表公司签署有关文件；

在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，但这类裁决权和处置权需符合公司利益，并在事后向股东报告。

公司设经理 1 名，由执行董事兼任。

经理对股东负责，行使下列职权：

主持公司的生产经营管理工作；

组织实施公司年度经营计划和投资方案；

拟定公司内部管理机构和设置方案；

拟定公司的基本管理制度；

制订公司的具体规章；

聘任或者解聘负责管理人员；

4) 公司设监事一名。股东委派。监事对股东负责，监事任期每届为三年。监事任期届满，连委派可以连任。

监事行使下列职权：

检查公司的财务；

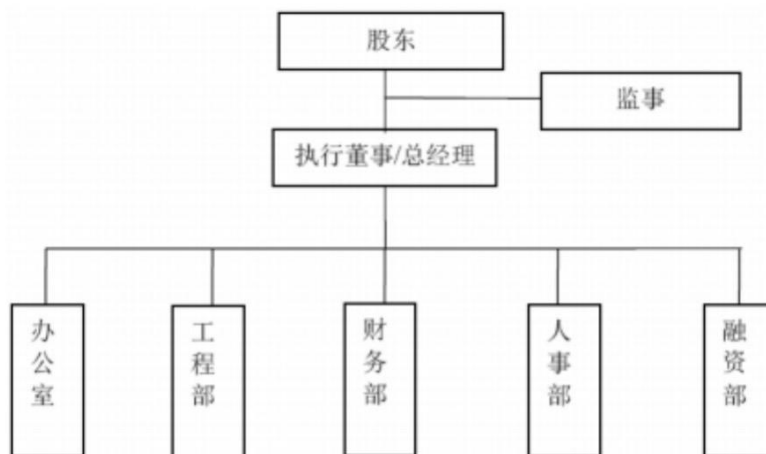
对执行董事、高级管理人员执行公司职务行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定委派的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议。

当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正。

依照公司法第一百五十二条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；
公司章程规定的其他职权。

公司执行董事、经理、高级管理人员不得兼任公司监事。

5. 组织架构



6. 主要子公司

截至 2024 年 3 月 12 日，公司纳入合并范围的子公司 28 家，主要情况如下：

序号	企业名称	公司层级	投资比例	注册资本	成立日期	法定代表人
1	盐城市水绿新城建设投资有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	18.00亿元	1998-05-15	孙超
2	盐城兴冈建设投资有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	15.00亿元	2014-04-09	胡号
3	江苏盐城龙湖文化产业发展有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	6.20亿元	2013-05-28	周美玲
4	盐城咏旺建设有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	5.00亿元	2023-09-21	孙超
5	盐城润冈建设工程有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	5.00亿元	2016-04-13	王超
6	上海咏荟科技有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	5.00亿元	2023-11-08	郭婧
7	盐城恒厦建设有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	5.00亿元	2023-10-17	商林
8	盐城咏实建设有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	5.00亿元	2022-11-21	周志勇
9	盐城恒广建设有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	5.00亿元	2023-11-20	孙超
10	盐城咏诚建设有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	5.00亿元	2023-11-20	商林
11	盐城市禾源农业发展有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	3.50亿元	2018-08-13	孙超
12	盐城咏润新能源有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	2.00亿元	2010-04-27	颜浩
13	盐城新创新能源有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	2.00亿元	2017-05-26	卞晔恺

14	盐城中咏投资发展有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	2.00亿元	2014-10-22	姜峰
15	盐城咏创建设发展有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	2.00亿元	2016-02-26	卞晔恺
16	盐城市隆瑞新能源有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	2.00亿元	2013-12-24	黄亚
17	盐城高新区盐龙农村小额贷款有限公司 城投子公司	一级子公司	49.5238%	1.05亿元	2014-01-27	唐书斌
18	盐城市盐龙水务有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	5,000.00万元	2012-04-20	徐智全
19	盐城兴冈园林绿化工程有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	3,800.00万元	2015-01-04	张丽
20	盐城市竹海园林绿化有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	3,000.00万元	2018-11-27	周蓓蕾
21	盐城恒茂园林绿化有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	2,200.00万元	2014-04-25	徐智全
22	盐城市盐都莘庄高新工业园投资管理有限公司 城投子公司	一级子公司	40%	5,000.00万元	2010-07-05	徐金根
23	盐城盐高保障房建设有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	1,000.00万元	2010-06-23	姜峰
24	江苏吉恒投资管理有限公司 民企	一级子公司	20%	5,000.00万元	2015-03-10	许荣坤
25	盐城兴冈生态农业开发有限公司 城投子公司	二级子公司	100%	2.00亿元	2016-04-21	王超
26	江苏盐鹤新城置业有限公司 城投子公司	二级子公司	100%	1.00亿元	2014-07-16	蒋国政
27	江苏腾果网络技术有限公司 民企	二级子公司	30%	1,000.00万元	2014-09-15	李永照
28	盐城慕名搜索网络技术有限公司 民企	二级子公司	30%	350.00万元	2013-10-14	全小盼

二、 经营情况

1. 经营概况

公司是盐城高新区范围内主要的基础设施建设主体，主要负责盐城高新区范围内道路建设、绿化工程和配套设施建设等工作。

2020-2022 年营业收入构成

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

2020-2022 年，公司营业总收入不断增长，其中工程项目建设收入占比均超 75.00%；综合毛利率水平不断下降，主要系公司工程项目建设业务毛利率有所波动且租赁收入占比不断下降综合所致。

2. 业务板块

(1) 工程项目建设

公司作为盐城高新投重要子公司，主要负责盐城高新区范围内基础设施建设工作。盐城高新投受盐城高新区管理委员会（以下简称“高新区管委会”）委托，承担盐城高新区范围内道路、绿化工程基础设施和配套工程等项目建设。盐城高

新投将主要建设业务交由公司负责。公司基础设施建设业务委托方主要为高新区管委会、盐城市盐都区城市建设发展有限公司和盐城智能终端产业园区开发运营有限公司（以下简称“智能公司”）。公司按照相应委托代建协议内容进行项目建设，按照项目总成本加成 10.00~20.00%的利润与委托方进行结算，并确认相关收入，根据每年签署的回款计划协议分 5 年陆续回款。

2020-2022 年，主要确认收入项目包括道路工程、绿化工程、管道工程和其他零星工程等。2020-2022 年，公司工程项目建设收入逐渐增长，同期分别收到回款 6.25 亿元、4.55 亿元和 10.00 亿元，回款情况一般；受项目加成比例不同影响，公司工程项目建设毛利率波动增长。

截至 2022 年底，公司在建项目包括园区提档升级、城市更新项目、振兴路东侧商业楼基础设施工程和管道工程等，合计总投资额 168.50 亿元，已投资额 109.06 亿元，尚需投资额 59.44 亿元，下表为预计总投资额前十大项目及零星工程。拟建项目方面，公司拟建项目主要包括高新嘉园二期、新城·风华里、高新区创业街区改造提升和高新区园区职工公寓项目，合计总投资额 41.70 亿元，公司存在较大的对外投资压力。

表2 截至2022年底公司主要在建基础设施项目

序号	项目名称	项目周期(年份)	预计总投资(万元)	截至2022年底已完成投资(万元)	2023年计划投资(万元)	2024年计划投资(万元)	2025年计划投资(万元)
1	园区提档升级	2022-2024	500000.00	364259.51	30000.00	30000.00	75740.49
2	城市更新项目	2022-2024	500000.00	324621.50	50000.00	50000.00	75378.50
3	振兴路东侧商业楼基础设施工程	2021-2023	10000.00	7752.00	2248.00	0.00	0.00
4	管道工程	2019-2024	100000.00	61508.86	19245.57	19245.57	0.00
5	道路工程	2019-2024	50000.00	13577.63	18211.19	18211.19	0.00
6	盐龙实验学校	2019-2022	30000.00	28010.92	1989.08	0.00	0.00
7	手机产业园项目	2019-2022	20000.00	11716.83	8283.17	0.00	0.00
8	世纪大道两侧整治	2019-2023	20000.00	10970.51	9029.49	0.00	0.00
9	绿化栽植工程	2019-2024	20000.00	13513.33	3243.34	3243.34	0.00
10	经四路北延及盐都中学项目	2020-2022	20000.00	13825.39	6174.61	0.00	0.00
11	零星工程	2019-2023	300000.00	145281.92	50000.00	50000.00	54718.08
	合计		1570000.00	995038.40	198424.44	170700.09	205837.07

资料来源：公司提供

(2) 租赁

公司租赁业务主要为公司自有产权的办公楼以及厂房出租。其中资产产权在公司或盐城高新投名下，部分租金由盐城 YH 资产管理有限公司代为统一收取后转入公司。2020-2022 年，公司租赁收入波动下降；租赁业务毛利率维持高位。公司用于租赁的资产主要包括厂房和产业园，其中，厂房租金平均 97.00 元/平方米/年，办公楼租金平均 625.00 元/平方米/年，整体出租率约 95.00%。公司

在建项目方面，截至 2023 年 9 月末，公司用于对外出租的自营类在建项目总投资额 28.66 亿元，已投资额 15.23 亿元，公司面临较大的投资压力。

表3 截至2023年3月底公司主要在建自营对外租赁类项目

序号	项目名称	项目周期(年份)	预计总投资(万元)	截至2023年3月底已完成投资(万元)	2023年计划投资(万元)	2024年计划投资(万元)	2025年计划投资(万元)
1	悦虎晶芯	2021-2023	10744.10	9960.10	784.00	0.00	0.00
2	京泉华	2022-2023	14321.30	13715.08	606.22	0.00	0.00
3	得润电子	2021-2025	30000.00	17187.48	338.50	0.00	12474.02
4	博盛新材料	2021-2023	16543.50	14913.91	1629.59	0.00	0.00
5	智创小镇	2021-2024	85000.00	29880.37	16523.25	38596.38	0.00
6	水绿新城工程项目	2021-2024	50000.00	30129.63	10000.00	9870.37	0.00
7	大冈一期厂房	2021-2024	10000.00	7787.88	1524.22	687.90	0.00
8	康佳	2023-2024	50000.00	10536.85	10000.00	29463.15	0.00
9	其他零星工程	2023-2024	20000.00	18217.79	1245.36	536.85	0.00
	合计	-	286608.90	152329.09	42651.14	79154.65	12474.02

三、 财务情况

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对 2020-2022 年的财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，2023 年 9 月末数据未经审计。

1. 合并资产负债表

单位：万元、%

合并资产负债表	2023/09/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产：				
货币资金	311,518	232,475	219,450	281,601
应收票据	600	600	600	15
应收账款	209,198	157,689	90,014	391
预付款项	80,040	93,456	25,901	36,699
其他应收款	237,553	266,120	441,276	369,967
存货	1,707,463	1,730,124	629,541	689,660
其他流动资产	348,727	347,276	146,579	146,490
流动资产合计	2,895,100	2,827,742	1,553,362	1,524,823
非流动资产：				
可供出售金融资产				2,500
长期应收款	231,626	231,626	77,126	77,126
长期股权投资	7,124	7,542	7,730	9,544
其他权益工具投资	5,566	5,566	2,500	
投资性房地产	469,552	469,552	331,746	322,586
固定资产	11,822	11,419	52,293	58,611
在建工程	83,842	67,729		
无形资产	445	465	456	478
长期待摊费用	218	331	481	257

递延所得税资产	479	473	714	1,348
其他非流动资产				10,000
非流动资产合计	810,674	794,704	473,047	482,450
资产总计	3,705,774	3,622,445	2,026,410	2,007,273
流动负债：				
短期借款	276,285	165,366	39,552	31,500
应付票据	98,000	103,500	30,000	80,000
应付账款	10,135	9,897	11,590	11,775
预收款项	128	125	103	89
合同负债	1,310	874		
应付职工薪酬	9			
应交税费	69,541	56,847	39,587	28,152
其他应付款	616,878	895,511	949,182	854,112
一年内到期的非流动负债	229,410	162,336	135,118	99,460
其他流动负债	140	110		
流动负债合计	1,301,835	1,394,566	1,205,131	1,105,088
非流动负债：				
长期借款	612,996	471,357	92,935	104,695
长期应付款	156,812	127,944	6,667	112,905
递延所得税负债	60,189	60,189	44,511	42,221
其他非流动负债	45,255	63,317		
非流动负债合计	875,252	722,807	144,113	259,821
负债合计	2,177,087	2,117,373	1,349,244	1,364,909
所有者权益：				
实收资本	108,000	108,000	108,000	108,000
资本公积	855,627	855,627	96,791	86,747
其他综合收益	132,934	132,934	99,702	99,649
盈余公积	20,223	20,223	17,282	15,109
未分配利润	295,842	272,488	163,072	140,599
归属于母公司所有者权益合计	1,412,626	1,389,272	484,847	450,103
少数股东权益	116,061	115,801	192,318	192,260
所有者权益合计	1,528,686	1,505,073	677,165	642,363
负债和所有者权益总计	3,705,774	3,622,445	2,026,410	2,007,273

2020-2023年9月，公司总资产分别为2,007,273万元、2,026,410万元、3,622,445万元和3,705,774万元，呈逐年增长趋势，构成以流动资产为主，平均占比在70%以上，最近一期占比为78.12%。

2020-2023年9月，公司总负债分别为1,364,909万元、1,349,244万元、2,117,373万元和2,177,087万元，呈逐年增长趋势，构成以流动负债为主，平均占比在70%左右，最近一期占比为59.8%。

2020-2023年9月,公司净资产分别为642,364万元、677,166万元、1,505,072万元和1,528,687万元,呈逐年增长趋势。

2. 科目分析(期初为2022年末,期末为2023年9月末)

1) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	0.00	0.00
银行存款	64,858.36	16,135.28
其他货币资金	246,660.00	216,340.00
合计	311,518.37	232,475.28

受限货币资金余额为24.67亿元,系公司以银行定期存单为质押开具的银行承兑汇票及取得的借款。

2) 应收账款

按欠款方归集的期末余额应收账款情况

债务人名称	期末余额	占比
盐城智能终端产业园区开发运营有限公司	205,742.50	98.28
总计	205,742.50	98.28

期末应收账款应收对象主要为盐城智能终端产业园区开发运营有限公司。

3) 预付账款

账龄超过1年的大额预付款项情况

单位名称	期末余额	占比
盐城市健源置业房地产有限公司	13,566.54	16.95
盐城启辉置业有限公司	12,906.60	16.13
盐城住友房地产开发有限公司	9,296.03	11.61
江苏泰初置业有限公司	8,140.11	10.17
合计	43,909.28	54.86

期末预付账款预付对象主要为盐城市健源置业房地产有限公司等平台公司。

4) 其他应收款

按欠款方归集的期末重要其他应收款情况

单位名称	期末余额	占比
盐城市盐都区大冈村镇建设综合开发有限公司	65,349.42	27.51
盐城市盐都区大冈镇财政所	62,782.54	26.43
郭猛财政所	51,042.11	21.49
合计	179,174.07	75.42

期末其他应收款应收对象主要为盐城市盐都区大冈村镇建设综合开发有限公司等平台公司。

5) 存货

项目	期末余额	期初余额
合同履约成本	1,560,360.27	1,580,297.45
待开发土地成本	146,063.24	145,966.50
原材料	657.70	19.03
库存商品	381.75	381.75
低值易耗品	0.25	0.25
合计	1,707,463.22	1,726,664.98

期末存货为 170.75 亿元，主要包括合同履约成本 156.04 亿元和待开发土地 14.61 亿元等。

6) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	261,175.98	109,375.98
质押借款	0.00	36,300.00
抵押借款	6,500.00	11,000.00
信用借款	8,400.00	8,500.00
短期借款应付利息	209.06	189.64
合计	276,285.03	165,365.62

短期借款主要为保证借款 26.12 亿元和信用借款 0.84 亿元，合计 27.63 亿元。期末短期借款比 2022 年末增长 11.10 亿元，主要为保证借款的增加。

7) 应付账款

账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	性质
盐城市盐都水务有限公司大冈分公司	1,508.92	工程款
江苏黄氏建设工程有限公司	1,122.81	工程款
合计	2,631.72	

期末应付账款应付对象主要为盐城市盐都水务有限公司大冈分公司等平台公司。

8) 其他应付款

期末其他应付款主要往来单位情况

项目	期末余额	款项性质
盐城 GXQ 投资集团有限公司	191,335.01	往来款
盐城创咏新能源投资有限公司	120,792.02	往来款
盐城新咏投资发展有限公司	140,004.39	往来款
盐城咏旭建设有限公司	113,096.92	往来款
合计	565,228.33	——

期末其他应付款应付对象主要为盐城 GXQ 投资集团有限公司等平台公司。

9) 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	389,766.00	202,244.00
抵押借款	119,654.55	118,954.55
质押借款	103,575.30	150,158.30
合计	612,995.85	471,356.85

长期借款合计 61.30 万元，比 2022 年末增长 14.16 万元，长期借款主要为保证借款 38.98 万元、抵押借款 11.97 亿元和质押借款 10.36 亿元。

3. 合并利润表

合并利润表	2023/09/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
一、营业总收入	174,053.58	188,203.41	134,833.63	77,028.55
其中：营业收入	174,053.58	188,203.41	134,833.63	77,028.55
二、营业总成本	148,695.27	164,432.29	112,942.42	64,297.96
其中：营业成本	140,732.07	150,609.76	106,990.99	55,106.30
税金及附加	1,875.53	3,200.27	2,463.24	1,448.62
管理费用	2,666.34	5,937.95	2,799.08	3,194.04
财务费用	3,421.33	4,684.30	689.10	3,705.88
加：其他收益	5,974.00	1,666.87	0.15	20.63
投资收益（损失以“-”号填列）	-418.22	-188.56	187.17	614.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	-188.56	-1,326.10	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	18,109.33	9,159.99	1,274.80
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4.67	1,110.39	2,535.64	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	-62.57	180.96	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	30,909.42	44,406.57	33,955.13	14,640.53
加：营业外收入	60.68	1.77	9.05	0.13
减：营业外支出	12.36	339.17	73.31	13.75
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	30,957.74	44,069.17	33,890.87	14,626.91
减：所得税费用	7,343.86	17,226.82	9,078.87	4,141.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	23,613.88	26,842.35	24,811.99	10,485.14
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	23,613.88	26,842.35	0.00	10,485.14
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00	24,811.99	0.00
（二）按所有权归属分类：				
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	23,353.70	26,846.18	24,646.35	-25.51
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	260.18	-3.83	165.64	0.00
六、其他综合收益的税后净额	0.00	32,267.16	0.00	0.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税	0.00	32,267.16	0.00	0.00

后净额				
2. 将重分类进损益的其他综合收益	0.00	32,267.16	0.00	0.00
(7) 投资性房地产	0.00	32,267.16	0.00	70,210.84
七、综合收益总额	23,613.88	59,109.51	24,811.99	80,695.98
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	23,353.70	59,113.35	24,646.35	10,510.65
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	260.18	-3.83		-25.51

2020-2023年9月,公司营业收入分别为77,028.55万元、134,833.63万元、188,203.41万元和174,053.58万元。2020-2023年9月,公司净利润分别为10,485.14万元、24,811.99万元、26,842.35万元和23,613.88万元。

4. 合并现金流量表

合并利润表	2023/09/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
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	128,205.92	116,867.42	60,382.31	70,365.93
收到其他与经营活动有关的现金	212,713.08	470,736.14	462,308.89	426,284.05
经营活动现金流入小计	340,919.00	587,603.56	522,691.19	496,649.98
购买商品、接受劳务支付的现金	68,639.06	86,796.34	21,441.52	129,276.49
支付给职工以及为职工支付的现金	739.22	680.89	362.31	764.00
支付的各项税费	1,676.24	8,190.88	2,846.99	2,909.67
支付其他与经营活动有关的现金	352,964.52	408,614.41	392,950.87	380,064.17
经营活动现金流出小计	424,019.04	504,282.52	417,601.68	513,014.33
经营活动产生的现金流量净额	-83,100.04	83,321.04	105,089.51	-16,364.35
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	0.00	0.00	10,000.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00	2,000.30	452.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00	6,057.36	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	31,480.75	0.06	43,394.40
投资活动现金流入小计	0.00	31,480.75	18,057.72	43,846.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,999.39	38,481.54	1,587.54	16,278.70
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	197,969.85	0.00	144,755.05
投资活动现金流出小计	16,999.39	236,451.39	1,587.54	161,033.75
投资活动产生的现金流量净额	-16,999.39	-204,970.64	16,470.19	-117,187.34
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	76,500.00
取得借款收到的现金	540,796.00	435,733.00	56,650.00	141,825.30
收到其他与筹资活动有关的现金	221,360.00	366,851.50	60,902.25	310,140.00
筹资活动现金流入小计	762,156.00	802,584.50	117,552.25	528,465.30

偿还债务支付的现金	296,155.00	368,750.00	117,950.00	200,165.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	45,842.96	63,664.22	20,979.77	25,342.48
支付其他与筹资活动有关的现金	271,335.53	319,368.59	166,892.58	115,758.65
筹资活动现金流出小计	613,333.49	751,782.81	305,822.35	341,266.43
筹资活动产生的现金流量净额	148,822.51	50,801.69	-188,270.10	187,198.87
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	48,723.08	-70,847.91	-66,710.40	53,647.17
加：期初现金及现金等价物余额	16,135.28	86,983.19	141,250.89	87,603.71
六、期末现金及现金等价物余额	64,858.37	16,135.28	74,540.49	141,250.89

四、 财务指标

项目	2023年9月末	2022年末	2021年末	2020年末
资产负债率(%)	58.75	58.45	66.58	68.00
流动比率	2.22	2.03	1.29	1.38
速动比率	0.91	0.79	0.77	0.76
净资产收益率(%)	1.54	1.78	3.66	1.63

从短期偿债指标来看,2020-2023年9月,流动比率分别为1.38、1.29、2.03和2.22,速动比率分别为0.76、0.77、0.79和0.91,处于合理水平。

从长期偿债指标来看,2020-2023年9月,资产负债率分别为68.00%、66.58%、58.45%和58.75%,尚处于合理水平。

从盈利水平指标来看,2020-2023年9月,净资产收益率分别为1.63%、3.66%、1.78%和1.54%,盈利状况良好。

五、 融资情况

截至2023年9月末,公司有息债务合计134.23亿元,公司有息债务主要由银行、债券、信托和其他等构成。

截至2023年9月末融资结构

单位：万元

来源	2023年	2024年	2025年	2026年	2027及以后	总计	占比
银行	62,760	319,928	41,912	112,743	369,380	906,723	67.55%
债券						0	0.00%
信托	3,260	133,863	6,100			143,223	10.67%
其他	32,749	100,289	71,405	51,854	36,037	292,334	21.78%
小计	98,769	554,080	119,417	164,597	405,417	1,342,280	100.00%
占比	7.36%	41.28%	8.90%	12.26%	30.20%	100.00%	

信托前三大合作主体机构为华鑫信托12.91亿元,大业信托1.95亿元和紫金信托1.9亿元。

六、 对外担保

截至 2023 年 9 月末，对外担保余额为 8.83 亿元，被担保单位均为地方国有企业，未来违约可能性较低，预计承担代偿责任的可能性较低。上述担保未设置反担保措施。

七、 资信情况

1. 信用涉诉查询情况

截至 2024 年 3 月 29 日，经全国法院被执行人信息查询，中国裁判文书网查询，国家税务总局网站查询：无被执行信息；无文书涉及重大金融机构信贷类诉讼；无重大税收违法。

2. 金融机构负债情况

经查询中国人民银行征信系统，截至 2024 年 2 月 1 日，对外担保无不良记录，已结清贷款，无不良记录。

3. 评级情况

联合资信评估股份有限公司于 2023 年 8 月 3 日对其主体信用等级进行评级，主体评级结果为 AA，展望稳定。

八、 综合评价

联合资信评估股份有限公司于 2023 年 8 月 3 日对其主体信用等级进行评级，主体评级结果为 AA，展望稳定。

公司成立于 2006 年 11 月 3 日，实际控制人为盐城市人民政府。公司经营情况良好，区域发展良好，做为交易结构中的债务人，具有较强的还款能力。

第三节 债务人乙

一、 基本情况

1. 公司介绍

公司名称	盐城 GXQ 投资集团有限公司
统一社会信用代码	913209006945497342
注册资本	50.00 亿
法定代表人	孙瑞红
地址	江苏省盐城市盐都区振兴路 1 号
营业期限	2009-09-23 至无固定期限
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）

2. 历史沿革

（1）公司设立

盐城 GXQ 投资集团有限公司（以下简称“公司”），于 2009 年 9 月 23 日成立，取得企业统一社会信用代码 91320903795366742E，公司注册地址为江苏省盐城市盐都区振兴路 1 号。

（2）股权变更

2014 年 5 月 15 日，注册资本由 20,000 万元变更为 50,000 万元；投资总额由 20,000 万元变更为 50,000 万元；企业名称由盐城风电装备产业投资发展有限公司变更为盐城高新区投资发展有限公司。

2015 年 3 月 17 日，企业名称由盐城高新区投资发展有限公司变更为盐城 GXQ 投资集团有限公司。

2015 年 5 月 18 日，法定代表人由单永红变更为戚思明。

2015 年 11 月 10 日，注册资本由 50,000 万元变更为 300,000 万元；投资总额由 50,000 万元变更为 300,000 万元。

2018 年 9 月 12 日，法定代表人由戚思明变更为徐金根。

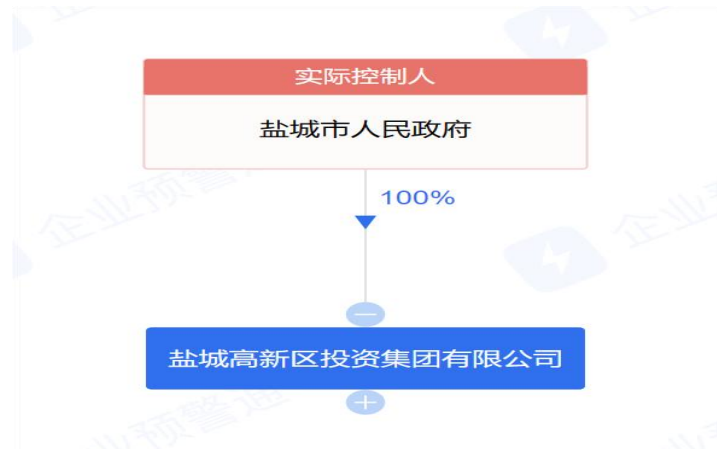
2022 年 9 月 27 日，注册资本由 300,000 万元变更为 500,000 万元。

2022 年 10 月 25 日，法定代表人由徐金根变更为刘连宽。

2022 年 11 月 16 日，法定代表人由刘连宽变更为孙瑞红。

3. 股权结构

公司控股股东为盐城市人民政府，实际控制人为盐城市人民政府。



4. 公司治理

1) 公司不设股东会。股东行使下列职权：

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

2) 公司设董事会，董事会由 5 人组成。公司设董事长一名，副董事长两名。董事每届任期三年，任期届满，连委派可连任。董事长为公司的法定代表人。董事必须遵守公司章程，忠实履行职权，维护公司利益，不得从事有损公司利益的活动。董事会成员由股东委派或更换。董事会成员中职工代表 1 名，由职工代表大会选举。

董事会对股东负责,行使下列职权:

向股东报告工作;

执行股东的决定;

制订公司的经营方针、经营计划、投资计划及投资方案,报股东批准;

制订公司年度财务预、决算方案和清算方案;

制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

决定公司内部管理机构的设置;

依照法定程序 and 规定收取国(公)有资产投资收益;

对公司发行债券作出决议,报股东批准;

聘任或解聘公司总经理,根据总经理的提名,聘任或解聘副总经理和财务负责人,并决定其报酬;

拟定公司合并、分立、变更、终止和清算的方案,并作出决议,报股东批准;

对公司增加或减少注册资本作出决议,报股东批准;

对公司其他重大业务和行政事项作出决议。

董事会会议由董事长召集和主持,董事长不能履行职权时,由副董事长履行;副董事长不能履行时,由半数以上董事共同推举一名董事履行职权。董事长有权检查董事会决议的实施情况并签署本公司的重要文件。

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

主持并负责公司的经营管理工作,组织实施董事会决议;

组织实施公司年度经营计划和投资方案;

拟定公司内部管理机构和设置方案;

拟定公司的基本管理制度;

制定公司的具体规章;

请聘任或者解聘公司副经理,财务负责人和其他高级管理人员;

聘任或者解聘应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员;

董事会授予的其他职权;

总经理列席董事会会议。

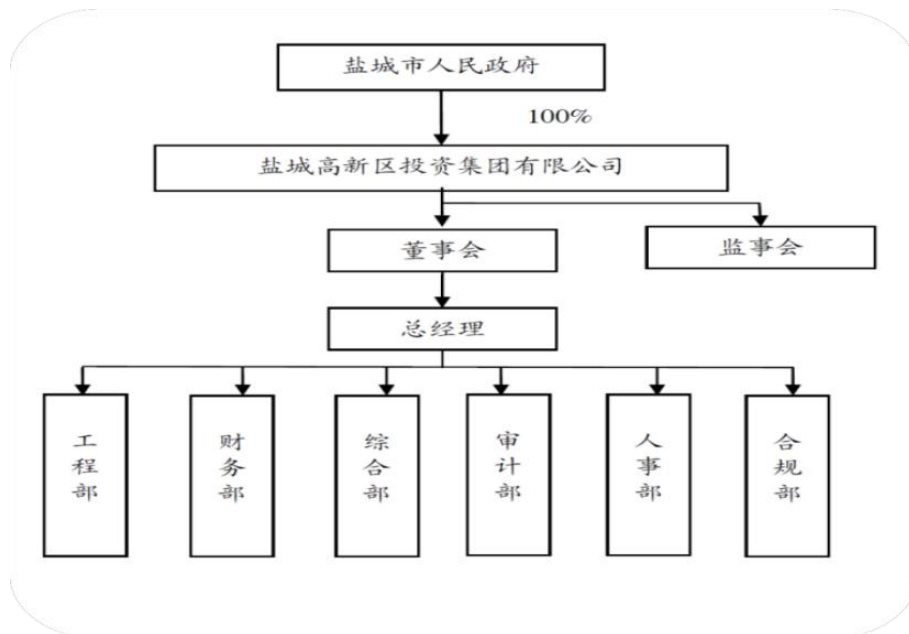
4) 公司设监事会，监事会由五人组成，其中监事会主席一名，职工代表两名。监事会成员由股东委派，其中职工代表由职工代表大会选举产生。监事会对股东负责，监事的任期每届为三年。监事任期届满，连委派可以连任。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司的财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、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) 依照公司法第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (5) 公司章程规定的其他职权。

监事列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事会发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

5. 组织架构



6. 主要子公司

截至 2024 年 3 月 12 日，公司纳入合并范围的子公司 19 家，主要情况如下：

1	盐城咏恒资产管理有限公司 城投子公司	品	一级子公司	100%	30.00亿元	2018-06-26
2	盐城新咏投资发展有限公司 城投子公司	品	一级子公司	100%	18.00亿元	2014-10-22
3	盐城咏恒投资发展有限公司 城投子公司	品	一级子公司	100%	10.80亿元	2006-11-03
4	盐城国智产业基金有限公司 城投子公司	品	一级子公司	100%	10.00亿元	2019-01-25
5	盐城国创创业投资合伙企业(有限合伙) 城投子公司	品	一级子公司	99%	10.00亿元	2018-01-19
6	盐城利之咏贸易有限公司 城投子公司	品	一级子公司	51%	16.00亿元	2016-09-19
7	盐城盐高市政工程有限公司 城投子公司	品	一级子公司	51%	15.00亿元	2014-06-24
8	盐城高新区创业投资有限公司 城投子公司	品	一级子公司	100%	6.00亿元	2011-01-14
9	盐城城西南水务开发运营有限公司 城投子公司	品	一级子公司	100%	5.00亿元	2017-09-05
10	盐城高新区中小企业融资担保有限公司 城投子公司	品	一级子公司	100%	5.00亿元	2015-09-25
11	盐城国达产业投资基金合伙企业(有限合伙) 城投子公司	品	一级子公司	99.8%	5.01亿元	2018-12-03
12	盐城创咏新能源投资有限公司 城投子公司	品	一级子公司	100%	2.50亿元	2014-10-22
13	盐城咏旭建设有限公司 城投子公司	品	一级子公司	40%	6.00亿元	2021-11-12
14	盐城高新区咏信融资租赁有限公司 城投子公司	品	一级子公司	100%	2.00亿元	2016-11-18
15	盐城高新区咏恒转贷服务有限公司 城投子公司	品	一级子公司	100%	2.00亿元	2020-09-30
16	盐城龙之湖机械制造有限公司 城投子公司	品	一级子公司	100%	8,000.00万元	2005-03-14
17	盐城恒凌建设有限公司 城投子公司	品	一级子公司	90%	1,000.00万元	2023-11-17
18	盐城创捷供应链有限公司 城投子公司	品	一级子公司	51%	1,000.00万元	2016-08-31
19	盐城咏兴科技产业园运营管理有限公司 城投子公司	品	一级子公司	100%	100.00万元	2023-02-22

7. 存续债券

截至 2024 年 3 月 12 日，公司本部存续债券合计 195.58 亿元：

单位：亿元、%、年

序号	证券简称	证券类别	发行日期	当前余额	票面利率	到期日期
1	24 盐高 02	私募债	2024-03-08	4.0000	3.1700	2029-03-12
2	20YGX02	一般企业债	2020-11-11	6.6400	6.0000	2027-11-13
3	20YGX01	一般企业债	2020-08-28	5.3600	6.0000	2027-09-01
4	24 盐城高新 MTN001	一般中期票据	2024-03-12	7.5000	3.0200	2027-03-13
5	24 盐城高新 PPN002	定向工具	2024-01-23	5.0000	3.2900	2027-01-25
6	22 盐高 02	私募债	2022-01-19	0.0000	5.0000	2027-01-21
7	22 盐高 01	私募债	2022-01-11	0.0000	6.3000	2027-01-13
8	24 盐城高新 PPN001	定向工具	2024-01-10	3.6000	3.3700	2027-01-12
9	24 盐高 01	私募债	2024-01-04	14.0000	3.3700	2027-01-05
10	21 盐城高新 PPN002	定向工具	2021-12-17	5.0000	5.9800	2026-12-21
11	23 盐城高新 PPN002	定向工具	2023-12-01	6.4000	3.8600	2026-12-05
12	23 盐城高新 PPN003	定向工具	2023-11-16	4.0000	3.6000	2026-11-17
13	21 盐城高新 MTN001	一般中期票据	2021-08-03	13.0000	5.6000	2026-08-05

14	23 盐城高新 MTN001	一般中期票据	2023-07-24	10.0000	5.0000	2026-07-26
15	21 盐高 02	私募债	2021-04-27	10.0000	5.8000	2026-04-28
16	21 盐高 01	私募债	2021-01-13	0.0000	6.4800	2026-01-14
17	23 盐高 03	私募债	2023-01-11	5.0000	5.5000	2026-01-13
18	20 盐城高新 MTN002	一般中期票据	2020-09-29	7.0000	5.5800	2025-09-30
19	23 盐高 05	私募债	2023-08-17	5.3000	3.9000	2025-08-18
20	22 盐城高新 PPN001	定向工具	2022-08-15	20.0000	4.5600	2025-08-17
21	20 盐城高新 PPN003	定向工具	2020-06-03	7.2300	6.3000	2025-06-05
22	23 盐高 04	私募债	2023-04-19	5.0000	4.9000	2025-04-21
23	23 盐城高新 PPN001	定向工具	2023-03-16	10.0000	5.5000	2025-03-20
24	20 盐城高新 PPN001	定向工具	2020-01-16	0.0000	6.5000	2025-01-20
25	YGX2%N20250110	海外债	2022-01-10	1.0000	2.0000	2025-01-10
26	24 盐高 D1	私募债	2024-01-05	20.0000	3.1200	2025-01-09
27	19 盐城高新 PPN004	定向工具	2019-10-17	0.4000	6.5000	2024-10-18
28	盐城高新 2.08%N20240902	海外债	2021-09-02	1.1500	2.0800	2024-09-02
29	19 盐高 03	私募债	2019-08-23	0.0000	6.8000	2024-08-26
30	19 盐高 02	私募债	2019-05-06	0.0000	6.6000	2024-05-07
31	23 盐城高新 SCP005	超短期融资债券	2023-07-26	4.0000	3.2200	2024-04-23
32	21 盐城高新 PPN001	定向工具	2021-04-14	5.0000	6.2000	2024-04-15
33	19YGX	私募债	2019-04-11	4.0000	6.9900	2024-04-12
34	23 盐城高新 SCP004	超短期融资债券	2023-07-11	6.0000	3.3500	2024-04-05

8. 政府补贴

2021-2023 年 1-9 月政府补贴

单位：亿元

项目	2023 年 9 月末	2022 年	2021 年度
政府补贴	2.00	0.23	2.39

2021-2023 年 9 月末，公司获取政府补贴收入分别为 2.39 亿元、0.23 亿元和 2.00 亿元。

二、 经营情况

1. 经营概况

公司经营范围是：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。

2020-2023 年 1-9 月营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业总收入	240,723	100.00	292,149	100.00	264,330	100.00	238,618	100.00
产品	240,723	100.00	262,681	89.91	264,300	99.99	238,600	99.99
工程代建	208,905	86.78	235,300	80.54	184,500	69.80	127,600	53.47
物业管理	20,970	8.71	30,800	10.54	30,500	11.54	34,700	14.54
金属材料	4,586	1.91	6,800	2.33	18,100	6.85	47,000	19.70
担保费			1,500	0.51	1,200	0.45	16,700	7.00
其他主营业务	6,262	2.60	17,800	6.09	30,000	11.35	12,600	5.28

2020-2023年9月，公司营业收入分别为238,618万元、264,330万元、292,149万元和240,723万元，呈逐年上升趋势，主要来自工程代建和物业管理等其他收入。2020-2023年9月，工程代建收入占营业收入的比例分别为53.47%、69.80%、80.54%和86.78%，物业管理收入占营业收入的比例分别为14.54%、11.54%、10.54%和8.71%。

2020-2023年1-9月营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2023年1-9月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业总成本	195,889	100.00	230,721	100.00	202,666	100.00	172,682	100.00
产品	195,889	100.00	230,500	99.90	196,088	96.75	160,346	92.86
工程代建	178,220	90.98	201,900	87.51	158,500	78.21	110,200	63.82
物业管理	8,675	4.43	8,000	3.47	8,900	4.39	5,800	3.36
金属材料	2,385	1.22	6,500	2.82	17,500	8.63	42,300	24.50
担保费					300	0.15	3,800	2.20
其他主营业务	6,608	3.37	14,100	6.11	17,500	8.63	10,600	6.14

2020-2023年9月，公司营业成本分别为172,682万元、202,666万元、230,721万元和195,889万元，呈逐年上升趋势，主要来自工程代建和物业管理等其他成本。2020-2023年9月，工程代建成本占营业成本的比例分别为63.82%、78.21%、87.51%和90.98%，物业管理成本占营业成本的比例分别为3.36%、4.39%、3.47%和4.43%。

2020-2023年1-9月毛利及毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
----	-----------	--------	--------	--------

	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
毛利	44,834	18.62	61,428	21.03	61,664	23.33	65,936	27.63
产品	44,834	18.62	61,700	21.12	61,600	23.31	65,900	27.62
工程代建	30,684	14.69	33,400	14.19	26,000	14.09	17,400	13.64
物业管理	12,295	58.63	22,800	74.03	21,600	70.82	28,900	83.29
金属材料	2,201	47.99	300	4.41	600	3.31	4,700	10.00
担保费			1,500	100.00	900	75.00	12,900	77.25
其他主营业务	-346		3,700	20.79	12,500	41.67	2,000	15.87

2020-2023年9月,公司营业毛利润分别为65,936万元、61,664万元、61,428万元和44,834万元,呈稳定趋势,主要来自工程代建和物业管理等其他毛利润。2020-2023年9月工程代建毛利润分别为17,400、26,000、33,400和30,684,物业管理毛利润分别为28,900、21,600、22,800和12,295。

2020-2023年9月,公司营业毛利率分别为27.63%、23.33%、21.03%和18.62%,呈逐年下降趋势,主要来自物业管理和担保费。2020-2023年9月,物业管理毛利率分别为83.29%、70.82%、74.03%和58.63%。2020-2022年担保费毛利率分别为77.25%、75.00%和100.00%。

2. 业务板块

1) 基础设施建设

报告期内,公司市政基础设施建设业务结算方和结算方式均未发生变化,在建项目未来投资压力一般。

公司受盐城高新区管理委员会(以下简称“高新区管委会”)委托,承担盐城高新区范围内道路、绿化工程基础设施和配套工程等项目建设。报告期内,公司基础设施建设业务委托方仍为高新区管委会、盐城市盐都区城市建设发展有限公司和盐城智能终端产业园区开发运营有限公司(以下简称“智能公司”),并按照相应委托代建协议内容进行项目建设。公司按照项目总成本加成15.00~20.00%的利润与委托方进行结算,确认相关收入,并根据每年签署的回款计划协议分5年陆续回款。

2022年,公司确认收入的项目主要为之前年度投资的道路工程、绿化工程、管道工程和其他零星工程等。截至2022年,公司基础设施建设业务已完工项目总投资合计200.07亿元,拟回款金额230.08亿元,累计回款61.81亿元;基础

设施建设板块毛利率小幅上升至 14.48%。2023 年 1-3 月，公司基础设施建设收入 9.01 亿元，毛利率为 10.09%，主要系当期结算项目加成比例较低所致。

截至 2023 年 9 月末，公司主要在建代建项目总投资合计 3.44 亿元，已投资 3.32 亿元，尚需投资 0.12 亿元。同期，公司拟建基础设施项目计划总投资 41.70 亿元。

截至 2023 年 9 月末公司主要在建基础设施项目

序号	项目名称	预计总投资 (万元)	项目周期(年份)	截至 2023 年 3 月 底已完成投资 (万元)	未来投资计划 2023 年 4-12 月
1	第一沟滨河绿地项目	2540.39	2019-2023	2433.73	80.00
2	智创小镇学校	25000.00	2021-2023	25000.00	--
3	盐龙街道断头路畅通工程	3850.00	2022-2023	3488.80	270.00
4	盐龙街道老旧小区改造	1500.00	2022-2023	1120.50	285.00
5	创智路幼儿园	1500.00	2022-2023	1187.66	235.00
合计		34390.39	--	33230.69	870.00

2) 土地开发整理

公司负责盐城高新区规划范围内的土地整理业务，该业务收入自 2017 年起计入基础设施建设板块，2022 年同比有所增长，未来收入稳定性有待关注。

高新区管委会根据招商引资、总体发展规划、周边商业和住宅楼房的需要，综合考虑高新区未来几年新增土地需求，向盐城市政府汇报申请征收周边土地。得到政府批复之后，高新区管委会对计划土地进行合法征收，后委托公司对土地进行前期开发整理、完成所征收土地的全部动迁、拆迁工作以及相关安置和补偿工作。

项目实施主体为公司本部、盐城咏创建设发展有限公司及 YH 公司。根据公司提供的《土地委托开发协议》，土地开发整理业务收入为成本加成模式，在与高新区管委会就土地项目结算后，由高新区管委会向公司支付土地整理成本支出（包括拆迁、整理、融资费用以及其他费用等），以及一定加成比例的利润。同时，公司确认收入并结转相应成本。对于之前年度形成的未结算土地成本，后续按照加成模式进行结算。2022 年，公司实现土地整理收入 6.31 亿元，同比增长 117.59%，计入基础设施建设收入中，未来土地出让收入稳定性有待关注。公司土地成本结算情况较差，对公司资金形成一定占用。

截至 2023 年 9 月末，公司存货中待结算工程（含基础设施建设业务和土地整理业务）合计 321.79 亿元，已整理完成可供出让土地 8134.94 亩，计入“存

货-合同履约成本”科目。2022年以来，盐城高新区内商业用地价格每亩约329万元，工业用地价格每亩约14万元。截至2023年9月末，公司土地整理业务在建项目1个，总投资0.27亿元，尚需投资0.08亿元，无拟建项目。

3) 其他业务

公司其他收入主要包括租赁业务收入、担保业务收入和材料销售收入。公司自营项目在建规模大，未来租赁业务或将成为公司收入的有益补充，但相关投资规模较大，公司存在较大的资金压力。材料销售由于贡献毛利较低，公司将对该业务规模逐步压缩，未来业务持续性较弱。

公司租赁业务主要为公司自有产权的办公楼以及厂房出租。2022年，公司实现租赁收入3.11亿元，毛利率73.95%。公司用于租赁的资产主要包括自建厂房和产业园，厂房租金97元/平方米/年，办公楼租金625元/平方米/年，整体出租率约95%。

截至2023年9月末，公司主要自营在建项目共12个，项目总投资73.16亿元，已投资43.27亿元，尚需投资29.89亿元，其中，智能手机产业园项目、东山精密项目、悦虎晶芯、京泉华、得润电子和博盛新材料项目均已经与对应公司签订回购协议，项目建成后租期5年，之后由企业回购，租赁和回购价格均已约定最低价。高新区高端装备产业园工业邻里中心和地下综合管廊为公司自持项目，后续通过租赁平衡收益；公司无拟建自持项目。

公司担保业务主要由子公司盐城高新区中小企业融资担保有限公司（以下简称“YGX担保公司”）开展，该公司成立于2015年9月25日，主要负责高新区内中小企业的担保业务。主要业务范围：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。2022年，公司实现担保业务收入0.55亿元，毛利率86.09%。截至2023年9月末，YGX担保公司共发生代偿情况14笔，涉及金额0.39亿元，已追回0.08亿元，剩余0.31亿元均有反担保措施。截至2023年9月末，YGX担保公司担保余额7.12亿元，均为对民营企业担保，均有反担保措施，包括土地厂房抵押、应收账款（对公司方的应收账款）质押、法人代表承担无限连带责任和被担保公司股东提供保证担保等。

公司材料销售业务主要由子公司盐城利之咏贸易有限公司承担。销售对象主要为园区内承接公司工程项目的施工公司，风险基本可控。2022年，公司材料销售业务收入0.68亿元，主要来自库存消化，毛利率3.78%。公司材料销售主要客户情况如下表所示，合计占比较高。

报告期内，由于材料价格下行，价格风险增加，公司材料销售业务利润空间逐渐缩小，贡献毛利较低，公司计划未来逐渐压缩材料销售业务板块规模，该业务持续性较弱。

截至2023年9月末公司主要在建自持项目情况

项目名称	预计总投资 (万元)	项目周期 (年份)	截至2023年 3月底已完成 投资(万元)	未来投资计划(万元)		
				2023年 4-12月	2024年	2025年
智能手机产业园(三期、四期、智创谷)	245000.00	2017-2024	177169.74	30000.00	37830.26	--
高新区高端装备产业园工业邻里中心	20000.00	2018-2023	14591.23	5408.77	--	--
地下综合管廊	20000.00	2017-2022	15430.41	4569.59	--	--
东山精密二期	160000.00	2018-2024	73172.13	40000.00	46827.87	--
悦虎晶芯	10744.10	2021-2024	9960.10	784.00	--	--
京泉华	14321.30	2022-2024	13715.08	606.22	--	--
得润电子	30000.00	2021-2025	17187.48	338.50	--	12474.02
博盛新材料	16543.50	2021-2025	14913.91	1629.59	--	--
智创小镇	85000.00	2021-2023	29880.37	16523.25	38596.38	--
水绿新城工程项目	50000.00	2021-2023	30129.63	10000.00	9870.37	--
大冈一期厂房	10000.00	2021-2022	7787.88	1524.22	687.90	--
康佳	50000.00	2023-2024	10536.85	10000.00	29463.15	--
其他零星工程	20000.00	2023	18217.79	1245.36	536.85	--
合计	731608.90	--	432692.60	122629.50	163812.78	12474.02

2022年公司材料销售业务主要客户

客户名称	销售金额(亿元)
江苏德联达智能科技有限公司	2346.17
盐城市宝联建材有限公司	856.72
江苏华盛电气股份有限公司	1596.57
江苏聚泰科技有限公司	1484.96
江苏沃达视听科技有限公司	399.75
合计	6684.17

4) 股权投资

报告期内，公司开展转型工作，通过对企业的股权投资实现投资收益，丰富公司的营业范围，但被投资企业市场化程度高，经营风险需持续关注。

2018年5月，盐城高新区创业投资有限公司（以下简称“盐高创投”）被划入公司合并范围，盐高创投作为主要的股权投资主体，对符合集团产业规划的创新型科技公司进行前期市场调查、公司调研并决策，通过股权或者产业基金投资模式获得超额收益。公司为把控投资风险，设立了投资评审、决策委员会，负责投资相符的筛选、调查和决策工作。

截至2023年9月末，公司将对悦虎晶芯电路（苏州）股份有限公司和江苏汉印机电科技股份有限公司等42家根据持股比例认定为未对被投资公司经营造成实际影响的投资，计入“其他权益工具投资”，合计投资金额11.47亿元；将对深圳市京泉华科技股份有限公司、深圳华麟电路技术有限公司和江苏群力技术有限公司等22家企业的投资计入“长期股权投资”，合计投资金额11.80亿元；将对盐城高新投资基金（有限合伙）和盐城康盐信息产业投资合伙企业（有限合伙）等3个基金投资和对北京燕东微电子有限公司等6个产业投资计入“其他非流动金融资产”，合计金额10.30亿元。

三、 财务情况

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对2020-2022年的财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，2023年9月末数据未经审计。

1. 合并资产负债表

单位：万元

合并资产负债表	2023/09/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产：				
货币资金	624,002	604,652	1,318,053	1,455,351
交易性金融资产	2,308	2,533	1,817	7,095
应收票据及应收账款	297,212	202,414	197,981	83,051
应收票据	40	150	23,819	40,347
应收账款	297,172	202,264	174,161	42,704
预付款项	137,002	149,089	120,143	152,336
其他应收款(合计)	1,848,014	1,767,902	1,433,272	1,167,406
应收利息				1,775
其他应收款		1,767,902	1,433,272	1,165,631
买入返售金融资产				

存货	3,540,323	3,221,090	2,672,456	2,235,896
其他流动资产	453,905	449,954	300,114	216,869
流动资产合计	6,902,766	6,397,636	6,043,836	5,318,004
非流动资产：				
可供出售金融资产				232,228
其他权益工具投资	122,277	114,725	127,949	
其他非流动金融资产	105,401	103,000	24,879	
长期应收款	367,339	367,339	212,839	162,839
长期股权投资	118,170	117,965	189,820	111,302
投资性房地产	1,074,484	971,226	904,290	705,671
固定资产(合计)	52,656	48,917	73,344	81,902
固定资产		48,917	73,344	81,902
在建工程(合计)	366,876	401,560	318,517	227,030
在建工程		401,560	318,517	227,030
无形资产	1,618	1,675	9,186	10,587
长期待摊费用	459	628	990	702
递延所得税资产	1,255	1,255	2,773	3,088
其他非流动资产				58,035
非流动资产合计	2,210,536	2,128,289	1,864,588	1,593,384
资产总计	9,113,302	8,525,925	7,908,424	6,911,389
流动负债：				
短期借款	769,236	587,116	474,760	445,501
应付票据及应付账款	114,590	184,273	31,281	152,568
应付票据	92,000	165,000	20,000	106,008
应付账款	22,590	19,273	11,281	46,560
预收款项	2,415	1,844	2,275	3,466
合同负债	3,701	5,630	3,856	
应付职工薪酬	13	5	1	2
应交税费	73,881	61,306	90,143	72,918
其他应付款(合计)	75,556	51,674	51,623	102,865
应付利息				59,503
其他应付款		51,674	51,623	43,362
一年内到期的非流动负债	1,534,791	1,454,391	1,740,804	877,139
其他流动负债	446	702	19,314	
流动负债合计	2,574,629	2,346,942	2,414,057	1,654,459
非流动负债：				
长期借款	1,586,180	1,768,324	1,313,507	1,491,260
应付债券	1,490,838	1,149,260	1,274,200	1,229,262
租赁负债				

长期应付款(合计)	403,034	364,060	365,395	301,207
长期应付款				301,207
递延所得税负债	131,998	124,334	93,360	60,277
递延收益-非流动负债				312
其他非流动负债	45,255	63,317	329	
非流动负债合计	3,657,305	3,469,295	3,046,792	3,082,318
负债合计	6,231,933	5,816,237	5,460,850	4,736,777
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	288,000	288,000	268,000	268,000
资本公积金	1,503,996	1,403,996	1,249,686	991,160
其它综合收益	296,581	279,301	234,191	148,082
专项储备	8,813			
盈余公积金		8,813	4,367	2,255
未分配利润	420,357	377,070	321,062	265,989
归属于母公司所有者权益合计	2,517,746	2,357,179	2,077,305	1,675,487
少数股东权益	363,622	352,509	370,270	499,125
所有者权益合计	2,881,368	2,709,688	2,447,575	2,174,612
负债和所有者权益总计	9,113,302	8,525,925	7,908,424	6,911,389

2. 科目分析（期初为 2022 年末，期末为 2023 年 9 月末）

1) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	0.01	0.01
银行存款	120,648.06	162,675.88
其他货币资金	503,353.94	441,976.56
合计	624,002.01	604,652.46

受限货币资金余额为 50.34 亿元，系公司以银行定期存单为质押开具的银行承兑汇票、取得的借款及存出保证金。

2) 应收账款

按欠款方归集的期末余额应收账款情况

债务人名称	期末余额	占比
盐城智能终端产业园区开发运营有限公司	216,206.84	72.75
盐城市盐都区西区管理委员会	62,861.02	21.15
江苏德联达智能科技有限公司	4,456.54	1.50
江苏柚尊家居制造有限公司	4,066.90	1.37
合计	287,591.30	96.78

期末应收账款应收对象主要为盐城智能终端产业园区开发运营有限公司等平台公司。

3) 预付账款

账龄超过 1 年的大额预付款项情况

单位名称	期末余额	占比
盐城市金业房地产发展有限公司	41,680.00	30.42
盐城市健源置业房地产有限公司	13,566.54	9.90
盐城启辉置业有限公司	12,906.60	9.42
盐城住友房地产开发有限公司	9,296.03	6.79
江苏泰初置业有限公司	8,140.11	5.94
合计	85,589.28	62.47

期末预付账款预付对象主要为盐城市金业房地产发展有限公司等平台公司。

4) 其他应收款

按欠款方归集的期末重要其他应收款情况

单位名称	期末余额	占比
盐城市恒旺建设有限公司	159,234.76	8.62
盐城市恒恺建设有限公司	148,916.35	8.06
盐城高创投资发展有限公司	143,918.18	7.79
盐城易特贝有色金属合金制造有限公司	138,224.22	7.48
盐城市源恒建设有限公司	136,145.24	7.37
合计	726,438.75	39.31

期末其他应收款应收对象主要为盐城市恒旺建设有限公司等平台公司。

5) 存货

项目	期末余额	期初余额
合同履约成本	3,357,661.47	3,045,435.96
待开发土地成本	180,405.17	172,476.55
原材料	657.70	516.90
库存商品	1,598.73	2,660.66
低值易耗品	0.25	0.25
合计	3,540,323.33	3,221,090.33

期末存货为 354.03 亿元，主要包括合同履约成本 335.77 亿元和待开发土地 18.04 亿元等。

6) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	437,975.98	241,675.98
质押借款	35,450.00	72,700.00
抵押借款	96,600.00	113,500.00

信用借款	198,400.00	158,500.00
短期借款应付利息	810.30	740.40
合计	769,236.28	587,116.38

短期借款主要为保证借款 43.8 亿元和信用借款 19.84 亿元，合计 76.92 亿元。期末短期借款比 2022 年末增长 18.21 亿元，主要为保证借款的增加。

7) 应付账款

账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	性质
盐城市盐都水务有限公司大冈分公司	1,508.92	工程款
江苏黄氏建设工程有限公司	1,122.81	工程款
合计	2,631.72	

期末应付账款应付对象主要为盐城市盐都水务有限公司大冈分公司等平台公司。

8) 其他应付款

期末其他应付款主要往来单位情况

项目	期末余额	款项性质
盐城市逢春园林绿化工程有限公司	5,759.05	往来款
南京华电燃料有限公司	5,000.00	往来款
盐城市盐都区景琴苗木种植专业合作社	3,379.00	往来款
盐城市尚湖新农村建设管理有限公司	3,300.00	往来款
合计	17,438.05	——

期末其他应付款应付对象主要为盐城市逢春园林绿化工程有限公司等平台公司。

9) 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	80,000.00	320,000.00
保证借款	1,078,760.00	881,921.00
抵押借款	273,844.55	289,664.55
质押借款	153,575.30	276,738.30
合计	1,586,179.85	1,768,323.85

长期借款合计 158.62 亿元，比 2022 年末减少 18.21 亿元，长期借款主要为保证借款 107.88 亿元、抵押借款 27.38 亿元和质押借款 15.36 亿元。

3. 合并利润表

合并利润表	2023/9/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表

营业总收入	240,723	292,149	264,330	238,618
营业收入	240,723	292,149	264,330	238,618
营业总成本	214,067	261,605	233,238	208,481
营业成本	195,889	230,721	202,666	172,682
税金及附加	5,472	9,429	7,595	6,006
销售费用	28	20	4	160
管理费用	10,081	16,216	13,741	14,331
财务费用	2,597	5,219	9,231	15,302
其中：利息费用	13,263	12,483	24,389	18,440
减：利息收入	10,795	7,374	12,351	10,076
加：其他收益	19,970	2,287	23,870	26,595
投资净收益	1,915	4,834	3,705	2,840
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,110	1,651	2,534
公允价值变动净收益	2,401	65,328	17,591	6,087
资产减值损失				-2,546
信用减值损失	-2	1,833	1,258	
资产处置收益		-63	-540	1,542
营业利润	50,940	104,764	76,975	64,655
加：营业外收入	61	14	213	677
减：营业外支出	12	1,495	424	1,265
利润总额	50,989	103,283	76,763	64,066
减：所得税	9,873	33,426	20,286	16,930
净利润	41,116	69,857	56,477	47,136
持续经营净利润	41,116	69,857	56,477	47,136
减：少数股东损益	1,113	-143	-707	-28
归属于母公司所有者的净利润	40,002	70,000	57,183	47,164
加：其他综合收益		45,110	86,109	70,448
综合收益总额	41,116	114,968	142,586	117,584
减：归属于少数股东的综合收益总额	1,113	-143	-707	-28
归属于母公司普通股股东综合收益总额	40,002	115,110	143,293	117,612

2020-2023年9月，公司营业收入分别为238,618万元、264,330万元、292,149万元和240,723万元。

2020-2023年9月，公司净利润分别为47,136万元、56,477万元、69,857万元和41,116万元，经营情况良好。

2020-2023年9月，公司其他收益分别为26,595万元、23,870万元、2,287万元和19,970万元，均为与企业日常活动相关的政府补助。2022年其他收益金额相对较小，系当年政府补助主要计入资本公积所致。

2020-2023年9月，公司公允价值变动净收益分别为6,087万元、17,591万元、65,328万元和2,401万元，其中2020、2021及2023年1-9月均为投资性房地产中土地转入变为由公允价值计量带来的收益；2022年中32,998万元为投资性房地产中土地转入变为由公允价值计量带来的收益，32,330万元为其他非流动金融资产公允价值变动带来的收益。

4. 合并现金流量表

合并现金流量表	2023/09/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	151,698	228,659	156,680	266,021
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	458,553	577,624	595,276	784,248
经营活动现金流入小计	610,252	806,283	751,955	1,050,269
购买商品、接受劳务支付的现金	195,735	154,801	499,077	652,382
支付给职工以及为职工支付的现金	2,155	3,701	3,215	2,389
支付的各项税费	7,208	26,672	18,725	19,252
支付其他与经营活动有关的现金	482,703	1,034,617	424,186	428,140
经营活动现金流出小计	687,801	1,219,791	945,204	1,102,164
经营活动产生的现金流量净额	-77,550	-413,509	-193,249	-51,895
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		14,172	17,152	36,933
取得投资收益收到的现金	827	4,455	3,660	859
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			13,604	1,542
收到其他与投资活动有关的现金		31,852	24,997	133,129
投资活动现金流入小计	827	50,480	59,413	172,464
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	43,521	83,218	98,371	112,120
投资支付的现金	18,090	20,980	56,778	212,000
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		286,329	155,177	418,614
投资活动现金流出小计	61,611	390,527	310,326	742,734
投资活动产生的现金流量净额	-60,784	-340,048	-250,913	-570,270
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	10,000	20,269	2,040	151,424
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,000	269		
取得借款收到的现金	2,121,091	2,324,184	2,214,274	2,114,581

收到其他与筹资活动有关的现金	467,472	873,160	735,571	772,708
筹资活动现金流入小计	2,598,563	3,217,612	2,951,885	3,038,712
偿还债务支付的现金	1,664,958	1,876,810	1,611,933	1,318,615
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	321,613	369,915	293,773	254,568
支付其他与筹资活动有关的现金	515,686	534,334	672,922	739,961
筹资活动现金流出小计	2,502,257	2,781,060	2,578,628	2,313,145
筹资活动产生的现金流量净额	96,306	436,553	373,257	725,567
汇率变动对现金的影响		0	4,117	
现金及现金等价物净增加额	-42,028	-317,004	-66,787	103,403
期初现金及现金等价物余额	162,676	479,679	546,467	443,064
期末现金及现金等价物余额	120,648	162,676	479,679	546,467

1) 经营活动现金流量分析

2020-2023年9月，公司经营活动现金流量净额分别为-51,895万元、-193,249万元、-413,509万元和-77,550万元。2022年，公司经营活动现金流量净额-41.35亿元。流入主要由公司业务回款22.87亿元和往来款流入57.76亿元构成；流出主要由基础设施建设投入及其他业务投入15.48亿元和往来款流出103.46亿元构成。公司现金收入比为78.27%，收现能力有所增长。2023年1-9月，公司经营活动现金净流出-7.76亿元，以往来款流入流出为主。

2) 投资活动现金流量分析

2020-2023年9月，公司投资活动现金流量净额分别为-570,270万元、-250,913万元、-340,048万元和-60,784万元。2022年，公司投资活动现金流量净额-34.00亿元。公司投资活动现金流入由收回投资收到的现金1.42亿元和收到的其他与投资活动有关的现金（主要系短期债权的还款）3.19亿元构成；公司投资活动现金流出中购建固定资产、无形资产支付的现金8.32亿元，投资支付的现金2.10亿元，系对外股权投资支付的款项；支付其他与投资活动给有关的现金28.63亿元，主要为理财产品和对外借款。2023年1-9月，投资活动现金净流出6.08亿元。

3) 筹资活动现金流量分析

2020-2023年9月，公司筹资活动现金流量净额分别为725,567万元、373,257万元、436,553万元和96,306万元。2022年，公司筹资活动现金流量净额43.66亿元。公司筹资活动现金流入主要由取得借款收到的现金232.42亿元和收到其他与筹资活动有关的现金87.32亿元，主要由票据到期释放的保证金

和政府注入资金构成。公司筹资活动现金流出中，偿付债务支付的现金 187.68 亿元；支付利息相关的现金 36.99 亿元；支付其他与筹资活动有关的现金 53.43 亿元，主要系支付的融资保证金和融资租赁借款的还款。2023 年 1-9 月，筹资活动现金净流入 9.63 亿元。

四、 财务指标

财务评分	2023/9/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
资产负债率 (%)	68.38	68.22	69.05	68.54
流动比率	2.68	2.73	2.50	3.21
速动比率	1.31	1.35	1.40	1.86
净资产收益率 (%)	1.64	3.16	3.05	3.04

从短期偿债指标来看，2020-2023 年 9 月末，流动比率分别为 3.21、2.50、2.73 和 2.68，速动比率分别为 1.86、1.49、1.35 和 1.31，尚处于合理水平。

从长期偿债指标来看，2020-2023 年 9 月末，资产负债率分别为 68.54%、69.05%、68.22%和 68.38%，尚处于合理水平。

从盈利水平指标来看，2020-2023 年 9 月，净资产收益率分别为 3.04%、3.05%、3.16%和 1.64%。

五、 授信情况

截至 2023 年 9 月末，公司授信总额 814 亿元，剩余可用 321 亿元。

六、 融资情况

截至 2023 年 9 月末，公司有息债务合计 571.92 亿元，公司有息债务主要由银行、债券、信托和其他等构成。

截至 2023 年 9 月末融资结构

单位：万元

来源	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 及以后	总计	占比
银行	320,321	1,180,623	145,206	173,377	561,920	2,381,447	41.64%
债券	876,274	560,822	50,000		336,076	1,823,172	31.88%
信托	27,280	549,884	358,790	20,000		955,954	16.71%
其他	55,667	148,117	144,912	130,260	79,676	558,632	9.77%
小计	1,279,542	2,439,446	698,908	323,637	977,672	5,719,205	100.00%
占比	22.37%	42.65%	12.22%	5.66%	17.09%	100.00%	

七、 对外担保

截至 2023 年 9 月末，对外担保余额为 184.86 亿元，被担保单位均为地方国有企业，未来违约可能性较低，预计承担代偿责任的可能性较低。

八、 资信情况

1. 信用涉诉查询情况

截至 2024 年 3 月 29 日，经全国法院被执行人信息查询，中国裁判文书网查询，国家税务总局网站查询：无被执行信息；无文书涉及重大金融机构信贷类诉讼；无重大税收违法。

2. 金融机构负债情况

经查询中国人民银行征信系统，截至 2024 年 3 月 6 日，对外担保无不良记录，已结清贷款，无不良记录。

3. 评级情况

联合资信评级于 2023 年 6 月 12 日对其主体信用等级进行评级，主体评级结果为 AA+，展望稳定。

九、 综合评价

联合资信评级于 2023 年 6 月 12 日对其主体信用等级进行评级，主体评级结果为 AA+，展望稳定。

公司成立于 2009 年 9 月 23 日，实际控制人为盐城市人民政府。公司经营情况良好，区域发展良好，做为交易结构中的债务人，具有较强的还款能力。

第四节 区域情况

一、盐城市区域经济

盐城市地处江淮平原东部，江苏省沿海地区中部，长三角辐射范围内，东临黄海，是江苏沿海生态城市、新型工商业城市和长三角地区会员城市。盐城市是江苏省面积最大的地级市，市域面积 1.7 万平方公里。全市常住人口 720 万人，户籍人口 824.7 万人，其中城镇人口 496.50 万人，乡村人口 328.20 万人，城镇化率 64.03%，比上年提高 1.13 个百分点。盐城市下辖东台市 1 个县级市和建湖、射阳、阜宁、滨海和响水 5 个县，市区下设盐都、亭湖、大丰 3 个区以及盐城高新区。

盐城市交通便利，拥有公路、铁路、水路和航空立体交通运输网络。盐城市海岸线总长为 582 公里，港口资源丰富。城市沿岸有陈家港区口岸。产业方面，盐城市拥有汽车、机械、纺织和化工等四大支柱产业。



2023 年盐城市全市实现地区生产总值 7403.87 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.9%。分产业看，第一产业增加值 818.9 亿元，增长 3.7%；第二产业增加值 2981.2 亿元，增长 6.9%；第三产业增加值 3603.8 亿元，增长 5.5%。

2023 年，盐城市一般公共预算收入 482.73 亿元，同口径增长 6.5%。政府性基金收入 810.19 亿元，财政自给率 39.30%。

2023 年末，政府债务余额为 1654.87 亿元，债务率 93.60%，负债率 22.35%。

指标 (亿元)	2023 年	2022 年	2021 年
GDP	7403.87	7079.80	6617.39
一般公共预算收入	482.73	453.26	451.01
其中：税收收入	341.25	297.26	339.21
政府性基金收入	810.19	742.80	799.89
转移性收入	444.07	361.35	373.37
财政支出	1228.34	1118.20	1053.17
地方综合财力	1,736.99	1557.41	1624.27
财政自给率	39.30%	40.53%	42.81%
地方政府债务余额	1654.87	1,535.33	1,472.83
债务率	93.60%	98.58%	90.68%
负债率	22.35%	21.69%	22.26%

第五节 资金用途

我司拟设立“XX·XXXX号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），总规模不超过人民币【3】亿元，可分期发行。本信托计划期限不超过【36】个月，各期信托单位期限为【24】个月。

信托计划资金以组合方式进行运作，项目类型为固定收益类，信托资金运用方式多样，不限于贷款、收益权买入返售、债券投资和专项债权投资等形式。本信托计划分别投资盐城 YH 投资发展有限公司（以下简称“债务人甲”或“YH 投资”）、盐城 GXQ 投资集团有限公司（以下简称“债务人乙”、“保证人”或“YGX 集团”）的专项债权，各期信托资金按 1:1 的比例向债务人甲和乙进行分配。信托资金最终用于债务人甲和乙、债务人母公司及其非房子子公司偿还金融机构借款，发行前提供合同等用款资料，资金使用后向我司提供用款凭证，确保资金按约定用途使用。

第六节 交易方案

一、 信托要素

- **信托名称：**XX·XXXX 号集合资金信托计划（以下简称“本信托”）；
- **信托类型：**主动管理类；
- **产品类型：**固定收益类；
- **风险等级：**R2；
- **委托人/受益人：**合格投资者；
- **受托人：**中国 XXXX 信托有限责任公司（以下简称“XX 信托”）；
- **交易对手：**YH 投资（债务人甲）、YGX 集团（债务人乙、保证人）；
- **信托规模：**本信托计划总规模不超过【3】亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- **信托期限：**本信托计划期限不超过【36】个月，各期信托单位期限为【24】个月；
- **资金用途：**信托计划资金以组合方式进行运作，项目类型为固定收益类，信托资金运用方式多样，不限于贷款、收益权买入返售、债券投资和专项债权投资等形式。本信托计划分别投资盐城 YH 投资发展有限公司（以下简称“债务人甲”或“YH 投资”）、盐城 GXQ 投资集团有限公司（以下简称“债务人乙”、“保证人”或“YGX 集团”）的专项债权，各期信托资金按 1:1 的比例向债务人甲和乙进行分配。信托资金最终用于债务人甲和乙、债务人母公司及其非房子公司偿还金融机构借款，发行前提供合同等用款资料，资金使用后向我司提供用款凭证，确保资金按约定用途使用。
- **信托分配：**收益分配日为每自然半年末月的【15】日。收益分配日的核算顺序如下：①信托费用固定部分（包括保管费、固定信托报酬、固定代销费），②信托受益人基准收益，③受益人信托本金。
- **信托利益来源及退出方式：**本信托计划项下的信托利益主要来源为债务人履行还本付息义务，从而实现信托计划的退出；

二、 交易方案及交易结构

1. 交易方案

➤ 投入：

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

(2) 委托人分别与受托人签署《资金信托合同》，并各自交付信托资金；

(3) 受托人与债务人签署《专项债权投资合同》并向债务人进行债权投资；

(4) 受托人与保证人签署《保证合同》；

(5) 受托人分次将信托资金支付至债务人账户。

注：以上合同名称以实际签署或出具为准。

➤ 退出：

本信托计划项下的信托利益主要来源为债务人履行还本付息义务，从而实现信托计划的退出。

2. 交易结构

