



# CREDIT RATING REPORT

## 报告名称

## 盐城市城南新区开发建设投资有限公司 主体与相关债项2020年度跟踪评级报告

## 目录

评定等级及主要观点
跟踪债券及募资使用情况
发债主体
偿债环境
财富创造能力
偿债来源与负债平衡
偿债能力



## 跟踪评级公告

大公报 SDP【2020】099 号

大公国际资信评估有限公司通过对盐城市城南新区开发建设投资有限公司及“14 盐城城南债/PR 城南投”、“15 盐城城南 MTN001”、“16 盐城城南 MTN001”、“19 盐城城南 MTN002”、“19 盐城城南 MTN003”、“19 盐城城南 MTN004”的信用状况进行跟踪评级，确定盐城市城南新区开发建设投资有限公司的主体长期信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定，“14 盐城城南债/PR 城南投”、“15 盐城城南 MTN001”、“16 盐城城南 MTN001”、“19 盐城城南 MTN002”、“19 盐城城南 MTN003”、“19 盐城城南 MTN004”的信用等级维持 AA+。

特此通告。

大公国际资信评估有限公司

二〇二〇年六月二十八日



## 评定等级

主体信用					
跟踪评级结果	AA+	评级展望	稳定		
上次评级结果	AA+	评级展望	稳定		
债项信用					
债券简称	发行额(亿元)	年限(年)	跟踪评级结果	上次评级结果	上次评级时间
14 盐城城南债/PR 城南投	16.00	7	AA+	AA+	2019.06
15 盐城城南 MTN001	7.50	5	AA+	AA+	2019.06
16 盐城城南 MTN001	7.50	5	AA+	AA+	2019.06
19 盐城城南 MTN002	5.00	5	AA+	AA+	2019.07
19 盐城城南 MTN003	5.00	5	AA+	AA+	2019.07
19 盐城城南 MTN004	5.00	5	AA+	AA+	2019.07

### 主要财务数据和指标 (单位: 亿元、%)

项目	2020.3	2019	2018	2017
总资产	366.88	359.54	326.77	384.41
所有者权益	230.08	228.86	225.62	252.80
总有息债务	119.35	109.24	75.00	104.78
营业收入	8.14	20.38	19.98	25.35
净利润	1.22	2.60	2.97	4.48
经营性净现金流	-7.38	0.12	-1.54	38.91
毛利率	7.05	12.14	8.12	32.40
总资产报酬率	0.47	1.22	1.78	2.08
资产负债率	37.29	36.35	30.96	34.24
债务资本比率	34.16	32.31	24.95	29.30
EBITDA 利息保障倍数(倍)	-	1.09	1.36	1.37
经营性净现金流/总负债	-5.52	0.10	-1.32	28.52

注: 公司提供了 2019 年及 2020 年 1~3 月财务报表, 苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2017~2019 年财务报表进行了三年连审, 并出具了标准无保留意见的审计报告; 公司 2020 年 1~3 月财务报表未经审计。

评级小组负责人: 戚 旺  
 评级小组成员: 田 野 宋玉丽  
 电话: 010-67413300  
 传真: 010-67413555  
 客服: 4008-84-4008  
 Email: dagongratings@dagongcredit.com

## 主要观点

盐城市城南新区开发建设投资有限公司(以下简称“城南开投”或“公司”)主要负责盐南高新技术产业开发区(原盐城市城南新区,以下简称“盐南高新区”)基础设施建设和国有资产运营工作。跟踪期内,盐城市及盐南高新区经济和财政实力继续增强,公司外部发展环境较好,公司在区域经济社会发展中仍具有重要地位,继续得到地方政府的有力支持;同时,公司土地开发整理业务模式和业务收入均存在一定不确定性,其他应收款和存货规模很大,公司资金占用压力较大,2020年3月末,短期有息债务规模较大,公司面临一定短期偿债压力。

## 优势与风险关注

### 主要优势/机遇:

- 2019年,盐城市经济和财政实力继续增强,盐南高新区经济保持平稳发展,税收收入带动财政收入增长,公司外部发展环境较好;
- 公司继续承担盐南高新区基础设施建设和国有资产运营工作,在区域内经济社会发展中仍具有重要地位;
- 公司继续得到盐城市政府在财政补贴、项目回购等方面的有力支持。

### 主要风险/挑战:

- 2019年以来,公司未确认土地开发整理收入,业务模式和业务收入均存在一定不确定性;
- 其他应收款和存货规模很大且占总资产比重较高,公司资金占用压力较大;
- 公司总有息债务占负债总额比重较高,其中短期有息债务规模较大,公司面临一定的短期偿债压力。



## 评级模型打分表结果

本评级报告所依据的评级方法为《城市基础设施建设投融资企业信用评级方法》，版本号为 PF-CT-2020-V.2.1，该方法已在大公官网公开披露。本次主体信用等级评级模型及结果如下表所示：

评级要素（权重）	分数
<b>要素一：偿债环境（46%）</b>	<b>5.72</b>
（一）宏观环境	5.02
（二）行业环境	7.00
（三）区域环境	5.67
<b>要素二：财富创造能力（27%）</b>	<b>4.42</b>
（一）市场竞争力	3.73
（二）盈利能力	5.28
<b>要素三：偿债来源与负债平衡（27%）</b>	<b>6.11</b>
（一）债务状况	6.48
（二）流动性偿债来源与负债平衡	5.82
（三）清偿性偿债来源与负债平衡	7.00
<b>调整项</b>	<b>-</b>
<b>主体信用等级</b>	<b>AA+</b>

注：大公对上述每个指标都设置了 1~7 分，其中 1 分代表最差情形，7 分代表最佳情形。

评级模型所用的数据根据公司提供资料整理



## 评级历史关键信息

主体评级	债项名称	债项评级	评级时间	项目组成员	评级方法和模型	评级报告
AA+/稳定	19 盐城城南 MTN004	AA+	2019. 07. 19	王泽、田野、张澳夫	投融资平台行业信用评级方法 (V. 1)	点击阅读全文
AA+/稳定	19 盐城城南 MTN003	AA+	2019. 07. 19	王泽、田野、张澳夫	投融资平台行业信用评级方法 (V. 1)	点击阅读全文
AA+/稳定	19 盐城城南 MTN002	AA+	2019. 07. 19	王泽、田野、张澳夫	投融资平台行业信用评级方法 (V. 1)	点击阅读全文
AA+/稳定	14 盐城城南债 /PR 城南投	AA+	2019. 06. 27	王泽、田野、张澳夫	投融资平台行业信用评级方法 (V. 1)	点击阅读全文
	15 盐城城南 MTN001					
	16 盐城城南 MTN001					
AA+/稳定	14 盐城城南债 /PR 城南投	AA+	2017. 06. 20	杨绪良、毕云鹏、李金子	大公信用评级方法总论	点击阅读全文
	15 盐城城南 MTN001					
	16 盐城城南 MTN001					
AA/稳定	16 盐城城南 MTN001	AA	2016. 03. 04	李晗、程雪、段夏青	大公评级方法总论 (修订版)	点击阅读全文
AA/稳定	15 盐城城南 MTN001	AA	2015. 05. 25	任海燕、胡冰、张圆月	大公评级方法总论	点击阅读全文
AA/稳定	14 盐城城南债 / PR 城南投	AA	2014. 07. 18	任海燕、张寒、张锐	大公评级方法总论	点击阅读全文
AA/稳定	-	-	2011. 01. 27	薛永前、奚扬	行业信用评级方法总论	点击阅读全文



## 评级报告声明

为便于报告使用人正确理解和使用大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）出具的本信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、除因本次评级事项构成的委托关系外，发债主体与大公及其关联公司、控股股东、控股股东控制的其他机构不存在任何影响本次评级客观性、独立性、公正性的官方或非官方交易、服务、利益冲突或其他形式的关联关系。大公评级人员与发债主体之间，除因本次评级事项构成的委托关系外，不存在其他影响评级客观、独立、公正的关联关系。

二、大公及评级分析师履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具本报告遵循了客观、真实、公正的原则。

三、本报告的评级结论是大公依据合理的技术规范和评级程序做出的独立判断，评级意见未因发债主体和其他任何组织机构或个人的不当影响而发生改变。

四、本报告引用的受评对象资料主要由发债主体提供，大公对该部分资料的真实性、准确性、完整性和及时性不作任何明示、暗示的陈述或担保。

五、本报告的分析及结论只能用于相关决策参考，不构成任何买入、持有或卖出等投资建议。大公对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

六、本报告债项信用等级在本报告出具之日至存续债券到期兑付日有效，主体信用等级自本报告出具日起一年内有效，在有效期限内，大公拥有跟踪评级、变更等级和公告等级变化的权利。

七、本报告版权属于大公所有，未经授权，任何机构和个人不得复制、转载、出售和发布；如引用、刊发，须注明出处，且不得歪曲和篡改。



## 跟踪评级说明

根据大公承做的城南开投存续债券信用评级的跟踪评级安排,大公对受评对象的经营和财务状况以及履行债务情况进行了信息收集和分析,并结合其外部经营环境变化等因素,得出跟踪评级结论。

本次跟踪评级为定期跟踪。

## 跟踪债券及募资使用情况

本次跟踪债券概况及募集资金使用情况如下表所示:

表 1 本次跟踪债券概况及募集资金使用情况 (单位: 亿元)					
债券简称	发行额度	债券余额	发行期限	募集资金用途	进展情况
14 盐城城南债/PR 城南投	16.00	6.40	2014.07.30 ~ 2021.07.30	用于盐城市伍佑生态高效农业园示范项目	已按募集资金要求全部使用
15 盐城城南 MTN001	7.50	7.50	2015.10.16 ~ 2020.10.16	偿还银行借款	已按募集资金要求全部使用
16 盐城城南 MTN001	7.50	7.50	2016.03.29 ~ 2021.03.29	偿还银行借款	已按募集资金要求全部使用
19 盐城城南 MTN002	5.00	5.00	2019.09.04 ~ 2024.09.04	偿还有息债务本息	截至 2019 年末,已按募集资金要求使用 1.10 亿元,未使用余额 3.90 亿元
19 盐城城南 MTN003	5.00	5.00	2019.11.15 ~ 2024.11.15	偿还有息债务本息	截至 2019 年末,募集资金未使用
19 盐城城南 MTN004	5.00	5.00	2019.11.27 ~ 2024.11.27	偿还金融机构借款	截至 2019 年末,已按募集资金要求使用 0.49 亿元,未使用余额 4.51 亿元

数据来源: 根据公司提供资料整理

## 发债主体

城南开投是根据盐城市委市政府盐政复【2007】30号文件批准,于2007年7月16日由盐城市人民政府出资设立的国有独资公司,初始注册资本为2.00亿元。公司得到盐城市人民政府的有力支持,盐城市人民政府分别于2008年、2009年、2010年和2012年,以货币资金对公司增资8.00亿元、10.00亿元、5.00亿元和10.00亿元,2010年公司以资本公积转增资本25.00亿元,2015年盐城市人民政府再次以货币资金对公司增资40.00亿元。截至2020年3月末,公司注册资本与实收资本均为100.00亿元,盐城市人民政府为公司唯一股东和实际控制人。



截至 2019 年末，公司纳入合并报表范围子公司合计 16 家（见附件 1-3），新设立 2 家子公司，分别为盐城市盐南产业投资有限公司与江苏国策人力资源服务有限公司；核准注销 2 家子公司，分别为盐城市城南盐卫建设有限公司与盐城市悠佑世界餐饮管理有限公司。

按照《中华人民共和国公司法》及其他相关法律法规的要求，公司制定了公司章程，建立了规范的治理结构和议事规则，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限，公司设立董事会、监事会和经理层的法人治理结构。董事会由 5 名董事组成，董事长、副董事长由盐城市国资委从董事会成员中指定；监事会设监事 5 人，其中监事会主席由盐城市国资委指定，职工代表 2 人，分别由盐城市国资委委派和公司职工代表大会选举产生，监事会对公司国有资产的保值增值实施监督；总经理行使董事会授予的职权，负责公司经营和管理工作。目前公司设有投融资部、财务部、综合部、开发部和资产管理部共 5 个职能部门，以保障公司日常经营的正常运转和管理层决议的执行。

根据公司提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至 2020 年 6 月 10 日，公司本部未曾发生信贷违约事件。截至本报告出具日，公司在公开债券市场发行的已到期各类债务融资工具均按期兑付本息，存续期债务融资工具利息均按期兑付。

## 偿债环境

2019 年，我国经济增速放缓，但主要经济指标仍处于合理区间；2020 年一季度受新型冠状病毒肺炎疫情影响，经济增速转负；在经济下行压力和新冠肺炎疫情影响下，为支撑我国经济社会发展，基础设施建设需求持续存在；盐城市及盐南高新区财政实力继续增强，公司外部发展环境较好。

### （一）宏观政策环境

2019 年，我国经济增速放缓，但主要经济指标仍处于合理区间，产业结构更趋优化；2020 年一季度受新型冠状病毒肺炎疫情影响，经济增速转负，但自 3 月起主要经济指标降幅收窄，预计在逆周期调节政策的带动下，经济将会恢复增长，同时我国经济中长期高质量发展走势不会改变。

2019 年，我国国内生产总值（以下简称“GDP”）为 99.09 万亿元，增速 6.1%，在中美贸易摩擦和经济结构调整的大形势下保持较快增速。其中，社会消费品零售总额同比增加 8.0%，增速同比回落 1 个百分点，但消费对经济的拉动作用依然强劲；固定资产投资额同比增长 5.4%，增速同比回落 0.5 个百分点，整体保持平稳态势，高技术制造业投资增速较快；进出口总额同比增长 3.4%，增速同比回落 6.3 个百分点，显示出中美贸易摩擦和全球贸易保护主义的负面影响。规模





以上工业增加值同比增长 5.7%，增速同比回落 0.5 个百分点，显示出工业生产经营在内外需求疲软的影响下有所放缓。分产业来看，2019 年第一产业、第二产业增加值分别同比增长 3.1%、5.7%，第三产业增加值同比增长 6.9%，GDP 占比达 53.9%，第三产业增速和占比均超过第二产业，产业结构进一步优化。

在宏观经济政策方面，2019 年我国继续实行积极的财政政策，持续加大减税降费力度和财政支出力度，确保对重点领域和项目的支持力度，同时加强地方政府债务管理，切实支持实体经济稳定增长；继续执行稳健的货币政策，人民银行积极推动完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制，进一步疏通货币政策传导机制，加强逆周期调节，通过降准和公开市场操作增加市场流动性，资金供给相对充足，市场利率运行平稳。

2020 年一季度，受新型冠状病毒肺炎疫情影响，我国 GDP 为 20.65 万亿元，同比下降 6.8%；其中，社会消费品零售总额、固定资产投资额、进出口总额、规模以上工业增加值同比分别下降 19.0%、16.1%、6.4%、8.4%。在国家统筹推进疫情防控和经济社会发展的政策引领下，经济社会发展大局稳定，2020 年 3 月消费、投资、进出口、生产等指标降幅相比前两个月明显收窄，3 月制造业采购经理指数（PMI）也达到 52%，跃升至荣枯线以上，同时经济结构继续优化，基础原材料产业和高技术制造业保持增长，新兴服务业和网上零售增势良好，贸易结构继续改善，居民销售价格涨幅回落，就业形势总体稳定，显示出我国经济的巨大韧性和健康活力。

2020 年一季度以来，针对疫情和经济形势，我国进一步以更大的宏观政策力度对冲疫情影响，实施更加积极有为的财政政策和更加注重灵活适度的货币政策。在财政政策方面，我国政府进一步落实减税降费政策，2020 年一季度政策举措加上 2019 年政策翘尾因素为企业累计减负 1.6 万亿元，已起到减轻企业和个人负担、调动民间投资积极性、促进经济稳增长和结构调整的重要作用；同期，财政部已提前下达 1.8 万亿元的地方政府债务额度，二季度将会再下达 1 万亿元的地方政府专项债额度<sup>1</sup>，这将对老旧小区改造、传统基础设施和新兴基础设施建设投资、传统产业改造升级、战略性新兴产业投资等有效投资的扩大发挥重要作用。通过提高赤字率，发行抗疫特别国债，增加地方政府专项债券，提高资金使用效率，财政政策将真正发挥稳定经济的关键作用。在货币政策方面，人民银行运用降准、降息、再贷款、再贴现等多种政策工具持续保持流动性合理宽裕，把资金用到支持实体经济特别是小微企业上；继续坚持深化市场利率改革，不断完善 LPR 形成机制，同时引导 LPR 和中期借贷便利（MLF）持续下调；2020 年一季度各项贷款增加 7.1 万亿元，达到季度最高水平。综合来看，考虑到我国经济

<sup>1</sup> 资料来源：财政部。



体量和整体运行情况，尤其通胀水平回落，政策边际空间充足，提质增效的财政政策和灵活精准的货币政策在坚持不搞大水漫灌的同时，能够促进我国经济平稳健康运行。

2020 年突如其来的新冠肺炎疫情对我国经济社会发展带来前所未有的冲击，一季度的经济负增长是我国自 1992 年有季度统计以来的首次负增长，显示出当前经济形势的极不寻常，国际经济下行压力也增加了年内经济的不确定性。但是，我国经济已经转向中高速、高质量发展的新常态，在新一轮科技革命和产业变革的加速演进下，在逆周期调节政策的有力支持下，创新型经济将加速供给侧改革、产业升级和产业结构优化，区域协调发展战略和对外开放力度也将不断加大，预计“稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期”和“保居民就业、保基本民生、保市场主体、保粮食能源安全、保产业链供应链稳定、保基层运转”政策目标将会实现，我国经济基本面也将继续长期向好发展。

## （二）行业环境

城投企业作为国家实施基础设施投融资管理及新型城镇化战略的重要主体，未来仍具有较大的发展空间；随着地方政府债务管理的加强和融资平台运营的进一步规范，未来城投企业的发展仍将与政策的变化紧密相连；中共中央政治局会议明确提出要加大传统基建和新型基建的投资力度，发挥基建的稳增长作用，为城投企业带来新的发展机会；在各部委的政策支持下，城投企业再融资环境将继续维持宽松状态。

城镇化建设为我国经济发展的重点领域，在我国城镇化快速推进过程中，地方城投企业的发展有力支持了地方城镇基础设施建设，促进了地方经济社会发展。在满足社会公共需要和地方经济发展的同时，城投企业也积累了较大规模的隐性债务。2019 年以来，地方债发行量进一步增加，截至 2019 年末，我国地方政府债务 21.3 万亿元，加上中央政府债务 16.8 万亿元，全国政府债务的负债率（债务余额/GDP）为 38.5%，仍低于欧盟 60%的警戒线，政府债务风险水平总体可控。

2019 年以来，监管政策有所宽松，仍以“防范化解地方政府债务风险，遏制隐性债务增量”为主，地方债务风险管理体系进一步完善。2019 年 2 月，国家发展和改革委员会发布《关于开展 2019 年度企业债券存续期监督检查和本息兑付风险排查有关工作的通知》（发改办财金【2019】187 号），对已发行的企业债券进行风险排查，并积极引导区域内符合条件的企业发行企业债券融资，对在建项目融资、基础设施补短板等领域加大支持力度。3 月 13 日，沪深交易所窗口指导放松了地方融资平台发行公司债的申报条件，对于到期债务六个月内的债务，以借新还旧为目的发行公司债，放开政府收入占比 50%的上限限制，但不允许配套补流。地方融资平台发债条件有所放宽，再融资压力得到明显缓解，一定程度



上缓释地方隐性债务风险。

疫情发生以来，地方财政收支受到短期冲击。一方面受消费零售行业需求下降，土地市场低迷等因素影响，地方财政财政收入出现负增长；另一方面各地疫情防控支出加大，导致地方财政资金缺口进一步扩大。因城投企业承担地方道路桥梁、市政改造、安置保障房建设、公用配套设施建设等重要城市建设项目，地方财政收入是其债务偿还的主要来源，受疫情影响，城投企业相关业务资金结算或受到一定程度影响。2020 年 4 月 17 日，中共中央政治局召开会议（以下简称“会议”），提出“发行抗疫特别国债，增加地方政府专项债券，提高资金使用效率，真正发挥稳定经济的关键作用。”会议也明确要加大传统基建和新型基建的投资力度，发挥基建的稳增长作用。为对冲疫情对经济及地方财税的影响，预计疫情后，基建投资将提速托底经济，城投企业的基建投资职能将进一步强化。叠加各部委出台系列疫情防控及再融资相关政策，城投企业面临的再融资环境有望维持宽松。

城投企业作为国家实施基础设施投融资管理及新型城镇化战略的重要主体，未来仍具有较大的发展空间；随着地方政府债务管理的加强和融资平台运营的进一步规范，未来城投企业的发展仍将与政策的变化紧密相连；中共中央政治局会议明确提出要加大传统基建和新型基建的投资力度，发挥基建的稳增长作用，为城投企业带来新的发展机会；在各部委的政策支持下，城投企业再融资环境将继续维持宽松状态。

### （三）区域环境

2019 年，盐城市经济实力继续增强，但主要经济指标增速有所放缓，在江苏省地级市中处于中游偏下水平。

盐城市位于江苏省苏北平原中部，东临黄海，南与南通市接壤，西、西南与扬州市、泰州市为邻，北与连云港市相连。盐城市是江苏省面积最大、海岸线最长的城市，全市总面积 1.69 万平方公里，其中市区规划面积 1,862 平方公里，下设 3 个行政区和 2 个功能区，分别是盐都区、亭湖区、大丰区、盐城经济技术开发区（以下简称“盐城经开区”）和盐南高新区，下辖 5 县 1 市，分别为建湖县、射阳县、阜宁县、滨海县、响水县和东台市；截至 2019 年末，盐城市户籍人口 821.4 万人。

盐城市交通较为便捷，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点；滩涂、岸线、油气、农副产品资源较丰富，是江苏省最大的农副产品生产基地，海洋及动植物资源丰富，粮棉油、桑果菜和禽蛋鱼等主要农产品的种养规模和总量均位居江苏省首位。2019 年，盐城市地区生产总值和一般预算收入在江苏省下辖的 13 个地级市中分别位列第八和第七，处于中游偏下水平。

**表 2 2019 年江苏省主要地级市经济指标对比（单位：亿元）**

城市	地区生产总值	排名	一般预算收入	排名
苏州市	19,235.8	1	2,221.8	1
南京市	14,030.2	2	1,580.0	2
无锡市	11,852.3	3	1,036.3	3
南通市	9,383.4	4	619.3	4
常州市	7,400.9	5	590.0	5
徐州市	7,151.4	6	468.3	6
扬州市	5,850.1	7	328.8	9
<b>盐城市</b>	<b>5,702.3</b>	<b>8</b>	<b>383.0</b>	<b>7</b>
泰州市	5,133.4	9	374.6	8
镇江市	4,127.3	10	306.9	10
淮安市	3,871.2	11	257.3	11
连云港市	3,139.3	12	242.4	12
宿迁市	3,099.2	13	212.6	13

数据来源：江苏省各地级市 2019 年国民经济和社会发展统计公报

2019 年，盐城市实现地区生产总值 5,702.3 亿元，同比增长 5.1%；其中，第一产业实现增加值 619.9 亿元，同比增长 2.9%；第二产业实现增加值 2,371.6 亿元，同比增长 3.2%；第三产业实现增加值 2,710.8 亿元，同比增长 7.5%，三次产业结构调整为 10.9:41.6:47.5，在以工业经济为发展支撑的同时，第三产业占比继续提升。同期，盐城市全社会固定资产投资同比增长 4.9%，增速有所放缓，其中房地产开发投资同比降低 6.3%；社会消费品零售总额 1,920.1 亿元，同比增长 8.0%，乡村消费增速领先城镇；受进口减少影响，进出口总额增速同比降低 9.7 个百分点。

**表 3 2017~2019 年盐城市主要经济指标（单位：亿元、%）**

主要指标	2019 年		2018 年		2017 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	5,702.3	5.1	5,487.1	5.5	5,082.7	6.8
人均地区生产总值（元）	79,149	5.3	75,987	5.8	70,216	2.7
一般预算收入	383.0	0.5	381.0	5.8	360.0	-3.4
规模以上工业增加值	-	1.6	-	4.0	1,792.3	3.6
全社会固定资产投资	-	4.9	4,680.7	9.4	4,278.5	10.2
社会消费品零售总额	1,920.1	8.0	1,778.7	6.8	1,806.2	10.8
进出口总额（亿美元）	96.1	0.7	95.5	10.4	86.5	8.8
三次产业结构	10.9:41.6:47.5		10.5:44.4:45.1		11.1:44.4:44.5	

数据来源：2017~2019 年盐城市国民经济和社会发展统计公报

盐城市工业发展有所放缓，2019 年，全市规模以上工业企业实现总产值 4,352.0 亿元，同比降低 0.2%，规模以上工业增加值同比增长 1.6%，增速同比



降低 2.4 个百分点；工业企业实现开票销售 5,945.7 亿元，同比增长 8.9%，汽车、机械、纺织、化工四大传统支柱产业实现工业开票销售 3,842.8 亿元，占工业总量的 64.6%，同比提高 1.1 个百分点；其中，机械装备制造业实现开票 2,309.4 亿元，同比增长 25.3%；汽车产业实现开票销售 577.6 亿元，同比有所减少。

2020 年 1~3 月，盐城市实现地区生产总值 1,222.8 亿元，同比降低 9.2%；规模以上工业总产值同比降低 19.5%；全市 5000 万元以上基础设施项目投资同比增长 17.4%；消费受疫情影响较大，社会消费品零售总额 465.4 亿元，同比降低 19.0%，其中住宿和餐饮业零售额同比降低 50.3%。同期，一般预算收入 96.3 亿元，同比降低 16.4%；其中税收收入 72.3 亿元，同比降低 21.8%。

2019 年，盐南高新区经济保持平稳发展，第三产业对经济增长的带动作用继续增强，公司外部发展环境较好。

盐城市城南新区位于市区南部，2007 年成立时初始规划建设面积为 45.30 平方公里，由盐城市政府组建盐城市城南新区开发建设指挥部（以下简称“城南指挥部”），负责城南新区的规划编制、组织建设及资金监管工作。根据《盐城市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，盐城市政府将城南新区定位为盐城市新的行政、文化、教育、商业中心和新型居住区。

**表 4 2017~2019 年盐南高新区主要经济指标（单位：亿元、%）**

主要指标	2019 年		2018 年		2017 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	204.5	5.6	190.2	5.3	119.1	7.8
人均地区生产总值（元）	80,842	-0.5	79,513	5.3	74,906	7.6
城镇居民人均可支配收入（元）	46,099	8.5	42,472	8.5	39,130	8.6
规模以上工业总产值	26.8	-10.5	49.0	4.3	64.3	5.1
全社会固定资产投资	215.6	5.7	208.4	10.7	195.8	11.5
社会消费品零售总额	78.5	8.4	72.5	7.8	67.2	11.1
三次产业结构	0.7:22.9:76.4		0.9:25.2:73.9		1.6:32.7:65.7	

数据来源：2017~2019 年数据根据公司提供资料整理

2011 年，根据中共盐城市委【2011】12 号文件，将亭湖区、盐都区和盐城经开区部分土地划归至城南新区，城南新区规划范围调整为：“东至通榆河，西至西环路，北至青年路，南含伍佑街道”，面积扩充至 102 平方公里；盐城市政府设立中共盐城市城南新区工作委员会、盐城市城南新区管理委员会（以下简称“城南管委会”），分别作为市委、市政府的派出机构，代行管理所辖区域内的开发建设、经济发展、社会管理等事务，同时撤销城南指挥部，指挥部全体人员整体划入城南管委会。根据《中共盐城市委，盐城市人民政府关于支持城南新区又好又快发展的政策意见》（盐发【2011】33 号），盐城市政府授予城南新区行政审批权限，即城南新区范围内涉及产业、城建和基础设施项目的行政审批事项



纳入城南新区行政服务中心集中办理，实行“一站式”服务。2015 年 11 月，经江苏省政府批复同意在盐城市城南新区筹建盐南高新技术产业开发区。2018 年 9 月，盐南高新区正式获批为省级高新区。2019 年 6 月，盐南高新区正式挂牌。

2019 年，盐南高新区地区生产总值保持增长，增速同比提高 0.3 个百分点；规模以上工业总产值规模继续缩减，三次产业结构调整为 0.7:22.9:76.4，第三产业占比同比提高 2.5 个百分点，对区域经济增长的带动作用继续增强。同期，盐南高新区投资有所放缓，全社会固定资产投资 215.6 亿元，增速同比降低 5.0 个百分点；社会消费品零售总额保持较快增长。

2019 年，获益于政府性基金预算收入增加，盐城市财政实力继续增强；税收收入有所减少但占一般预算收入比重仍较高；转移性收入对财政本年收入提供一定补充。

2019 年，盐城市地方财政收入增至 772.65 亿元；一般预算收入 383.00 亿元，同比变化不大，占地方财政收入比重小幅降低至 49.57%；一般预算收入中税收收入占比 77.02%，受个人所得税起征点提高及专项附加扣除、减税降费政策影响，税收收入同比减少 10.08 亿元；从税种构成来看，盐城市税收收入仍以增值税、企业所得税、土地增值税、契税和城市建设维护税为主，上述五项税种占同期税收收入比重为 81.33%，占比同比提高 3.13 个百分点；非税收入增至 88.03 亿元，主要为罚没收入与国有资源（资产）有偿使用收入合计增加 11.58 亿元。

**表 5 2017~2019 年盐城市财政收支状况表（单位：亿元）**

项目	全市			市本级			
	2019 年	2018 年	2017 年	2019 年	2018 年	2017 年	
财政本年收入	本年收入合计	1,096.76	1,055.66	975.30	223.20	289.04	319.21
	地方财政收入	772.65	736.34	661.32	179.77	181.81	215.27
	一般预算	383.00	381.00	360.02	72.68	67.74	62.54
	其中：税收收入	294.98	305.06	271.93	50.16	53.43	44.49
	政府性基金	389.65	355.34	301.30	107.09	114.07	152.73
	转移性收入	324.11	319.32	313.98	43.43	107.23	103.94
	一般预算	316.76	313.03	310.00	41.36	103.23	101.46
	政府性基金	7.35	6.29	3.98	2.07	4.00	2.48
财政本年支出	本年支出合计	1,414.60	1,351.44	1,193.35	275.19	298.94	301.38
	地方财政支出	1,339.75	1,279.69	1,124.19	253.87	262.06	266.93
	一般预算	878.29	840.08	748.28	137.89	128.13	118.12
	政府性基金	461.46	439.61	375.91	115.98	133.93	148.81
	转移性支出	74.85	71.75	69.16	21.32	36.88	34.45
	一般预算	74.85	71.75	68.12	19.28	36.08	34.44
	政府性基金	-	-	1.04	2.04	0.80	0.01
本年收入净额	-317.84	-295.78	-218.05	-51.99	-9.90	17.83	

数据来源：根据盐城市财政局公开资料整理



2019 年，盐城市房地产市场行情较好，政府性基金预算收入同比增加 34.31 亿元，占地方财政收入比重上升至 50.43%；其中，土地出让收入仍是盐城市基金预算收入的主要构成，占基金预算收入比重为 96.34%。同期，盐城市转移性收入小幅增至 324.11 亿元，仍主要来自一般公共预算转移性收入；转移性收入占财政本年收入比重小幅降低至 29.55%，对财政本年收入提供一定补充。

2019 年，盐城市市本级一般公共预算收入继续增至 72.68 亿元，占全市一般公共预算收入比重为 18.98%，市本级对全市一般公共预算收入贡献较低；市本级一般公共预算收入中税收占比 69.01%，同比降低 9.87 个百分点。同期，受国有土地收益基金收入和城市基础设施配套费收入减少影响，市本级基金收入降低至 107.09 亿元，市本级占全市基金预算收入比重为 27.48%。

**2019 年，获益于税收收入增长，盐南高新区财政实力有所增强；政府性基金收入小幅减少，转移性收入对财政本年收入提供一定补充。**

2019 年，地方财政收入仍是盐南高新区财政本年收入的主要来源，占比为 86.90%；一般公共预算收入继续增长，占地方财政收入比重提升至 58.51%，其中税收收入保持较快增长，占一般公共预算收入比重为 92.52%，税收收入带动盐南高新区财政实力增强；受土地政策及房地产市场影响，政府性基金收入继续减少至 19.35 亿元。同期，转移性收入小幅增长，全部来源于一般公共预算上级补助收入，对财政本年收入提供一定补充。

**表 6 2017~2019 年盐南高新区财政收支情况（单位：亿元）**

科目	2019 年	2018 年	2017 年
<b>财政本年收入</b>	<b>53.67</b>	<b>49.45</b>	<b>55.34</b>
地方财政收入	46.64	43.16	49.44
一般公共预算	27.29	22.52	21.16
其中：税收收入	25.25	21.07	18.68
政府性基金	19.35	20.64	28.28
转移性收入	7.03	6.29	5.90
<b>财政本年支出</b>	<b>46.88</b>	<b>43.03</b>	<b>50.38</b>
地方财政支出	46.88	43.03	50.38
一般公共预算	24.07	22.91	16.90
政府性基金	22.81	20.12	33.48
转移性支出	-	-	-
<b>本年收支净额</b>	<b>6.79</b>	<b>6.42</b>	<b>4.96</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

2019 年，盐南高新区财政支出规模有所增长；其中，政府性基金支出占比小幅上升至 48.66%。



2019 年，盐城市一般公共预算支出有所增长，刚性支出规模及占比均有所上升；盐城市及盐南高新区政府债务规模较大，政府债务负担仍较重。

2019 年，盐城市地方财政支出 1,339.75 亿元，同比增加 60.06 亿元；一般公共预算支出增至 878.29 亿元，占地方财政支出比重为 65.56%；其中，狭义刚性支出和广义刚性支出规模均有所增加，且占一般公共预算支出比重有所上升，狭义刚性支出仍主要用于教育、社会保障和就业支出。同期，盐城市政府性基金支出 461.46 亿元，同比增加 21.85 亿元，主要为国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出同比增加 10.04 亿元、其他政府性基金及对应专项债务收入安排的支出同比增加 6.49 亿元；转移性支出仍全部为一般公共预算转移支出，规模同比变化不大。

**表 7 2017~2019 年盐城市一般公共预算支出中刚性支出情况（单位：亿元、%）**

主要指标	2019年		2018年		2017年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一般公共预算支出	878.29	100.00	840.08	100.00	748.28	100.00
狭义刚性支出 <sup>2</sup>	437.68	49.83	413.26	49.19	381.57	50.99
一般公共服务	90.90	10.35	86.91	10.35	80.49	10.76
教育	143.93	16.39	138.62	16.50	125.79	16.81
社会保障和就业	126.87	14.45	114.43	13.62	99.55	13.30
医疗卫生	75.97	8.65	73.30	8.73	75.74	10.12
广义刚性支出 <sup>3</sup>	543.30	61.86	512.59	61.02	473.00	63.21

数据来源：根据盐城市财政局公开资料整理

根据公开资料，截至 2019 年末，盐城市地方政府债务余额 1,177.38 亿元，其中，一般债务余额 594.69 亿元，专项债务余额 582.69 亿元；盐南高新区地方政府债务余额 68.50 亿元，其中，一般债务余额 41.81 亿元，专项债务余额 26.69 亿元；盐城市及盐南高新区政府债务规模较大，政府债务负担仍较重。

## 财富创造能力

作为盐城市重要的基础设施建设投融资主体，公司主要承担盐南高新区基础设施建设和国有资产运营任务；2019 年，公司营业收入小幅增长，仍主要来源于项目建设开发和 BT 项目政府回购收入。

公司作为盐城市重要的基础设施建设投融资主体，主要承担盐南高新区基础设施建设、土地整理和国有资产运营任务，在盐南高新区经济社会发展中仍具有重要地位。

<sup>2</sup> 狭义刚性支出包括社会保障与就业、医疗卫生、教育和一般公共服务四个支出科目。

<sup>3</sup> 广义刚性支出除包括狭义刚性支出外，还包括公共财政预算支出中外交、国防、公共安全、科学技术、文化教育与传媒、环境保护等科目，但不包括城乡社区事务、农林水事务、交通运输和工业商业金融等事务四个科目。





2019 年，公司营业收入小幅增至 20.38 亿元，项目建设开发和 BT 项目政府回购仍是公司收入的主要来源，该两项业务收入合计占当期营业收入的 79.97%，其中项目建设开发收入大幅增至 13.33 亿元，占营业收入比重为 65.37%，受代建项目剩余回购规模缩减影响，BT 项目政府回购收入减少至 2.97 亿元；房地产销售业务收入增至 2.00 亿元，占营业收入比重仍较小；其他业务收入 2.08 亿元，主要为办公房、商铺等租赁收入，占营业收入比重上升至 10.20%。同期，公司仍未确认土地开发整理收入。

**表 8 2017~2019 年及 2020 年 1~3 月公司营业收入及毛利润情况（单位：亿元、%）**

项目	2020 年 1~3 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>营业收入</b>	<b>8.14</b>	<b>100.00</b>	<b>20.38</b>	<b>100.00</b>	<b>19.98</b>	<b>100.00</b>	<b>25.35</b>	<b>100.00</b>
土地开发整理	-	-	-	-	-	-	7.22	28.50
项目建设开发	7.75	95.23	13.33	65.37	6.76	33.82	-	-
BT 项目政府回购	-	-	2.97	14.59	10.19	51.01	11.90	46.94
房地产销售	-	-	2.00	9.83	1.06	5.33	3.43	13.55
其他	0.39	4.77	2.08	10.20	1.97	9.84	2.79	11.01
<b>毛利润</b>	<b>0.57</b>	<b>100.00</b>	<b>2.47</b>	<b>100.00</b>	<b>1.62</b>	<b>100.00</b>	<b>8.21</b>	<b>100.00</b>
土地开发整理	-	-	-	-	-	-	5.99	72.96
项目建设开发	0.67	117.44	1.16	46.84	0.59	36.24	-	-
BT 项目政府回购	-	-	0.37	15.03	1.14	70.14	1.78	21.68
房地产销售	-	-	0.44	17.66	-0.49	-30.44	-0.39	-4.75
其他	-0.10	-17.44	0.51	20.47	0.39	24.06	0.83	10.11
<b>毛利率</b>	<b>7.05</b>		<b>12.14</b>		<b>8.12</b>		<b>32.40</b>	
土地开发整理	-		-		-		82.91	
项目建设开发	8.70		8.70		8.70		-	
BT 项目政府回购	-		12.50		11.16		14.96	
房地产销售	-		21.80		-46.37		-11.36	
其他	-25.78		24.35		19.83		29.89	

数据来源：根据公司提供资料整理

毛利润及毛利率方面，2019 年，项目建设开发和房地产销售业务带动公司毛利润提升至 2.47 亿元，其中 BT 项目政府回购业务对毛利润的贡献大幅降低，项目建设开发业务成为毛利润贡献最大板块，毛利率稳定于 8.70%。同期，房地产销售由亏损转为盈利，其他业务毛利润增至 0.51 亿元，毛利率提升至 24.35%，房地产销售和其他业务带动公司毛利率增至 12.14%，同比提升 4.02 个百分点。

2020 年 1~3 月，公司实现营业收入 8.14 亿元，同比增加 4.75 亿元；毛利润小幅增至 0.57 亿元，受其他业务亏损影响，毛利率 7.05%，同比降低 6.81 个百分点。



### （一）土地开发整理

2019 年以来，公司土地开发整理业务未确认收入，该项业务收入受政策和市场环境影响较大，业务模式和业务收入均存在一定不确定性。

根据中共盐城市委【2007】2 号文件批准，公司承担城南新区土地开发整理业务。具体业务模式为，城南新区管委会委托公司对城南新区计划开发土地进行前期开发整理和拆迁安置等工作，并由公司先行垫付相关成本，待完成拆迁安置和平整工作后，由盐城市国土部门公开招标出让，获得的相关土地出让金由盐城市国土资源局直接全额划转给城南新区财政局；城南新区财政局扣除相关规费后，根据公司的前期土地整理支出成本及当年财政情况将款项一次或分次划转至公司，用以支持公司业务发展。2015 年以来，城南新区财政局均在当年一次性结转土地出让收入。公司将收到的城南新区财政局拨款确认为土地开发业务收入，同时将相应的土地整理支出结转为土地开发成本。财综【2016】4 号文发布后，公司与盐城市城南新区房屋征收与补偿工作领导小组（以下简称“城南新区房屋征收与补偿小组”）签订了《土地开发整理项目投资协议》，公司依据盐城市城南新区开发计划开展土地整理业务，土地整理支出计入存货科目，将完成整理的土地以净地形式交由城南新区房屋征收与补偿小组，城南新区房屋征收与补偿小组每年在公司土地整理成本上加成 20%支付公司整理费及管理费。2018 年 4 月 19 日，城南新区管委会印发《城南新区政府投资建设项目资金管理办法（试行）》，公司土地开发整理业务模式发生变化，具体业务模式尚未确定。

2019 年以来，公司未进行土地开发整理工作，仍未确认土地开发整理收入和成本；由于土地业务收入受政策、市场环境影响较大，公司土地开发模式和业务收入均存在一定不确定性。

### （二）基础设施建设

作为盐南高新区最重要的基础设施投融资建设主体，公司在区域发展中仍具有重要地位；2019 年末，公司在建及拟建项目总投资规模仍较大。

作为盐南高新区最重要的基础设施建设投资主体，公司负责投资建设盐城市政府下达的重点市政项目及盐南高新区基础设施建设项目。公司承建的基础设施建设业务主要由公司本部负责，采用 BT 政府回购模式、项目建设管理模式和自有模式。

（1）BT 政府回购模式。公司 2018 年之前承建项目采用此模式，公司与盐城市财政局或盐城市城南新区财政局（以下简称“城南新区财政局”）签订《投资建设与转让回购（BT）协议书》，约定公司通过自筹资金进行项目建设，根据项目进度，盐城市财政局或城南新区财政局按照项目投资成本加成 20.00%作为项目回购款支付给公司，公司将政府确认的工程决算价计入工程建设成本，经确



认的回购款计入 BT 项目政府回购收入。公司于 2010 年与盐城市财政局签订盐城城南新区路网工程等 3 个项目总金额为 29.70 亿元的代建协议，于 2012 年与城南新区财政局签订盐城科教城限价房建设等 5 个项目总金额为 40.56 亿元的代建协议，截至 2019 年 3 月末，盐城市政府已完成上述项目的全部回购工作，已回购金额合计 70.26 亿元；公司无在建及拟建 BT 政府项目。

**表 9 截至 2019 年 3 月末公司 BT 项目情况（单位：亿元、年）**

项目名称	概算投资	累计投资	已回购额	建设周期	回购期限
城南新区路网工程	11.21	11.21	29.70	2010.03~2018.12	2011~2018
路网配套工程	8.42	8.42		2010.03~2018.12	2011~2018
环境综合整治工程	3.82	3.82		2010.03~2018.12	2011~2018
科教城限价房建设工程	6.79	6.79	40.56	2012.11~2018.09	2012~2019
伍西限价房建设工程	6.81	6.81		2012.11~2018.09	2012~2019
伍东限价房建设工程	8.40	8.40		2012.10~2018.12	2012~2019
伍冈限价房建设工程	11.80	11.80		2012.07~2018.12	2012~2019
<b>合计</b>	<b>57.25</b>	<b>57.25</b>	<b>70.26</b>	-	-

数据来源：根据公司提供资料整理

2019 年，公司 BT 项目政府回购收入 2.97 亿元，毛利率小幅提升至 12.50%。

(2) 项目建设管理模式。公司 2018 年之后承建项目采用此模式，根据《城南新区政府投资建设项目资金管理办法（试行）》，公司负责实施的基础设施建设项目及政府指令性征地、拆迁等支出，在建项目通过存货科目核算，公司于每季度末依据与城南新区管委会签订的建设协议、项目进度，向城南新区财政局申请项目建设资金，每年末进行资金清算，确认的基础设施建设收入计入“项目建设开发收入”。项目建设开发收入由三方面构成：一是项目建设管理费按实际投资额的 6.00% 计算，二是垫付资金成本按实际垫付资金年息 9.00% 计算，三是经审批的招标控制价与最终工程审定价之间节约额奖励 30.00%。

2019 年，公司主要完成了城南医院一期工程、体育中心一期工程、鹏润花园安置房、部分道路及沿线改造等项目建设工作，项目建设开发收入大幅增至 13.33 亿元，占营业收入比重上升至 65.37%；实现毛利润 1.16 亿元，成为公司毛利润贡献最大板块；毛利率稳定于 8.70%。

截至 2020 年 3 月末，公司主要在建项目计划投资额合计 40.71 元，仍需投资 31.31 亿元；拟建项目为城南医院二期工程，概算总投资 30.00 亿元，在建及拟建项目投资规模较大。

**表 10 截至 2020 年 3 月末公司主要在建及拟建项目情况（单位：亿元、年）**

在建项目名称	计划总投资	已完成投资额	工期
南海未来城-华师大中学	7.51	3.38	2018~2020
南海未来城-市民中心	1.40		2018~2020
南海未来城-南海公园	7.00		2018~2020
大数据产业园-二期	2.80	2.20	2018~2020
大数据产业园-三期（数梦小镇）	8.00	3.20	2018~2022
体育中心二期	14.00	0.62	2020~2022
<b>合计</b>	<b>40.71</b>	<b>9.40</b>	-
拟建项目名称	概算总投资		工期
城南医院二期	30.00		2020~2023
<b>合计</b>	<b>30.00</b>		

数据来源：根据公司提供资料整理

（3）自有模式。公司自筹资金进行项目建设，自有项目建成后，产权完全归公司所有，所产生的经济收益也由公司享有，公司通过出租、出售和合作经营等各种方式产生稳定的现金流，公司在建自有项目通过在建工程科目核算，项目建成后转至投资性房地产科目。

2019 年，公司主要在建自有项目为大数据产业园一期工程、智慧新城、工业厂房及配套设施改造工程等项目。

### （三）房地产销售

公司房地产销售主要为商品房销售，2019 年末，在售房地产项目单一且剩余可售面积较少，未来业务持续性存在一定不确定性。

公司房地产销售业务主要由子公司盐城市城南房地产开发有限公司（以下简称“城南房地产”）和参股公司盐城市乾盛房地产开发有限责任公司（以下简称“乾盛房地产”）负责，主要为商品房销售。

2019 年，房地产销售收入增至 2.00 亿元，毛利润 0.44 亿元，由亏损转为盈利，主要系公司于 2018 年调整房地产以前年度预计成本差异，导致房地产销售业务亏损。2020 年 1~3 月，公司未实现房地产销售收入。

截至 2019 年末，公司在售房地产项目主要为香苑西园，可供销售面积 30.37 万平方米，预计可实现销售收入 17.63 亿元；已售面积 25.64 万平方米，剩余可售面积 4.73 万平方米，已确认收入 13.66 亿元。公司无在建及拟建房地产项目，无用于房地产开发的储备土地，香苑西园项目剩余可销售面积较小，该业务收入存在一定不确定性。



#### （四）其他

公司其他业务收入主要来自于以办公用房、商铺为主的租赁收入，2019 年，其他业务收入小幅增长，对营业收入提供一定补充。

公司其他业务收入主要来源于租赁业务，由子公司盐城市城南新区资产经营管理有限公司（以下简称“城南资管”）负责，主要为商务中心、金融服务中心办公用房和欧洲风情街商铺租赁。

**表 11 截至 2019 年末公司主要物业出租情况（单位：万平方米、亿元）**

在建项目名称	可供出租面积	已出租面积	租金收入
商务中心	40.72	40.72	1.15
金融服务中心	9.50	9.50	0.42
欧洲风情街	3.50	3.50	0.06
<b>合计</b>	<b>53.72</b>	<b>53.72</b>	<b>1.63</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

2019 年，公司其他业务收入小幅增至 2.08 亿元，其中租赁收入 1.63 亿元，其余 0.45 亿元主要为农业示范园土地租赁收入及欧洲风情街等项目物业费、水电费收入；毛利率 24.35%，同比提高 4.52 个百分点，主要系 2018 年新投入运营房产折旧较多，导致 2018 年其他业务毛利率偏低。2020 年 1~3 月，受疫情影响，部分于 2019 年完工转入投资性房地产的租赁项目未产生租赁收入，租赁标的计提折旧造成其他业务亏损 0.10 亿元。

### 偿债来源与负债平衡

2019 年，公司经营性净现金流转为小规模净流入，对债务的保障能力仍较弱，债务收入和外部支持是流动性偿债来源的主要构成；公司清偿性偿债来源主要为可变现资产，以应收款项和存货为主的资产变现能力较强，对公司债务偿付形成较好保障。

#### （一）偿债来源

##### 1、盈利

2019 年，公司营业收入小幅增长，资本化利息支出增多，期间费用规模有所减少；政府补助仍是公司利润总额的主要来源。

2019 年，公司实现营业收入 20.38 亿元；期间费用仍以财务费用为主，由于资本化利息支出增多，财务费用减少至 1.42 亿元，管理费用规模同比变化不大，期间费用率 8.34%，同比降低 3.87 个百分点。同期，获得政府补助收入 2.46 亿元，计入其他收益，受政府补助规模缩减影响，公司利润总额 2.86 亿元，同比减少 0.70 亿元，政府补助仍是公司利润的主要来源；受此影响，公司总资产报酬率 1.22%，同比降低 0.56 个百分点；净资产收益率降低至 1.14%。



2020 年 1~3 月，公司实现营业收入 8.14 亿元，受其他业务亏损影响，营业利润同比小幅降低至 1.22 亿元；期间费用 0.57 亿元，获得政府补助收入 1.31 亿元，计入其他收益。

**表 12 2017~2019 年及 2020 年 1~3 月公司收入及盈利概况（单位：亿元、%）**

项目	2020 年 1~3 月	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	8.14	20.38	19.98	25.35
营业成本	7.56	17.91	18.36	17.13
毛利率	7.05	12.14	8.12	32.40
期间费用	0.57	1.69	2.44	3.50
管理费用	0.07	0.27	0.28	0.19
财务费用	0.51	1.42	2.16	3.31
期间费用/营业收入	7.04	8.34	12.21	13.81
其他收益	1.31	2.46	4.26	0.12
营业利润	1.22	2.86	3.63	4.53
利润总额	1.22	2.86	3.56	4.48
净利润	1.22	2.60	2.97	4.48
总资产报酬率	0.47	1.22	1.78	2.08
净资产收益率	0.53	1.14	1.32	1.77

数据来源：根据公司提供资料整理

## 2、现金流

2019 年，公司经营性净现金流由净流出转为小规模净流入，对债务的保障能力仍较弱；投资性净现金流由大规模净流入转为净流出。

2019 年，公司经营性净现金流由净流出转为净流入但规模很小，主要系收到的往来款同比增加 21.31 亿元，经营性净现金流对债务的保障能力仍较弱。

公司投资活动现金流出主要为支付在建工程投资和投资子公司，2019 年，公司投资性净现金流由大规模净流入转为净流出，主要系自营项目在建工程投入同比扩大，并且投资理财等收支规模大幅缩减。

**表 13 2017~2019 年及 2020 年 1~3 月公司现金流及偿债指标情况（单位：亿元、倍）**

项目	2020 年 1~3 月	2019 年	2018 年	2017 年
经营性净现金流	-7.38	0.12	-1.54	38.91
投资性净现金流	-13.14	-6.03	27.68	-26.62
经营性净现金流利息保障倍数	-4.42	0.02	-0.31	6.17
经营性净现金流/流动负债 (%)	-16.40	0.33	-3.37	78.63

数据来源：根据公司提供资料整理

2020 年 1~3 月，公司项目建设收入增至 5.00 亿元，项目建设支出 10.49 亿元，同比减少 0.59 亿元，同时往来款支付规模大幅增加，经营性净现金流净流出 7.38 亿元。同期，公司未实现投资流入，投资支出为在建工程项目支出 8.12



亿元及投资合营、联营企业等支出 5.03 亿元。

截至 2020 年 3 月末，公司主要在建项目计划总投资 40.71 亿元，仍需投资 31.31 亿元，拟建项目概算总投资 30.00 亿元，整体来看，经营性现金流缺乏对资本性支出和债务偿付的覆盖能力。

### 3、债务收入

公司融资渠道以发行债券和银行借款为主，债务融资能力较强，债务收入对缓解公司流动性压力贡献较大。

公司融资渠道为银行借款和发行债券为主，债务融资能力较强，借款期限结构集中于长期。银行借款方面，截至 2020 年 3 月末，公司已经获得国家开发银行、中国建设银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司盐城分行等多家商业银行授信，授信额度合计 67.40 亿元，未使用授信额度 31.47 亿元；银行借款以抵押借款为主。债券融资方面，公司存续债券以企业债券和中期票据为主，截至 2020 年 3 月末，应付债券余额 68.20 亿元。

**表 14 2017~2019 年及 2020 年 1~3 月公司债务融资情况分析（单位：亿元）**

财务指标	2020 年 1~3 月	2019 年	2018 年	2017 年
筹资性现金流入	16.53	39.97	12.18	13.93
借款所收到的现金	16.53	4.80	-	2.80
筹资性现金流出	8.09	12.41	44.91	27.08
偿还债务所支付的现金	6.27	7.59	39.78	20.61

数据来源：根据公司提供资料整理

2019 年，公司加大债券融资力度，筹资性现金流入大幅增至 39.97 亿元，仍是公司可用偿债来源的主要组成部分；其中，发行债券收到的现金为 35.00 亿元，占筹资性现金流入比重为 87.57%，同比提高 5.47 个百分点。同期，公司到期债务规模缩减，筹资性现金流出 12.41 亿元，同比减少 32.50 亿元；其中，偿还债务所支付的现金同比减少 32.19 亿元，资本化利息支出 3.52 亿元，同比增加 0.79 亿元，公司债务偿还对融资能力依赖程度仍较高。

2020 年 1~3 月，公司获得多家金融机构流动资金贷款，筹资性现金流入 16.53 亿元，同比增加 6.53 亿元；筹资性现金流出同比增加 6.90 亿元，主要为偿还债务支出 6.27 亿元。

### 4、外部支持

公司作为盐南高新区最重要的基础设施投融资建设和国有资产运营主体，在区域经济社会发展中地位重要，2019 年，继续得到地方政府在财政补贴、项目回购等方面的有力支持。

公司作为盐南高新区最重要的基础设施投融资建设和国有资产运营主体，在区域经济社会发展中具有重要地位，得到了盐城市人民政府、江苏省盐南高新技



术产业开发区管理委员会（原城南新区管委会，以下简称“盐南高新区管委会”）的大力支持。

政府补贴方面，2019 年，公司收到盐南高新区管委会给予的工程项目资金成本补贴 2.29 亿元、招商经费补贴 0.10 亿元、保障性安居补贴 0.04 亿元等政府补助合计 2.46 亿元，计入其他收益。

项目回购方面，2019 年，盐城市政府完成了城南新区路网工程和限价房建设工程回购工作，公司 BT 项目政府回购收入 2.97 元。

### 5、可变现资产

2019 年末，公司资产规模有所增长，资产结构仍以流动资产为主；其他应收款和存货规模很大且占总资产比重较高，公司资金占用压力较大；土地使用权大部分用于抵押借款，资产流动性受到一定限制。

2019 年末，由于债券募集资金到位及项目建设的推进，公司资产规模增至 359.54 亿元，资产结构仍以流动资产为主。

**表 15 2017~2019 年末及 2020 年 3 月末公司资产构成（单位：亿元、%）**

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产合计</b>	<b>242.76</b>	<b>66.17</b>	<b>244.64</b>	<b>68.04</b>	<b>219.96</b>	<b>67.31</b>	<b>255.09</b>	<b>66.36</b>
货币资金	20.88	5.69	32.97	9.17	11.30	3.46	20.08	5.22
应收账款	14.28	3.89	9.63	2.68	0.80	0.24	0.36	0.09
其他应收款	66.68	18.18	69.90	19.44	84.71	25.92	76.75	19.96
存货	134.20	36.58	129.22	35.94	110.73	33.89	109.06	28.37
其他流动资产	6.72	1.83	2.92	0.81	12.42	3.80	45.70	11.89
<b>非流动资产合计</b>	<b>124.12</b>	<b>33.83</b>	<b>114.90</b>	<b>31.96</b>	<b>106.82</b>	<b>32.69</b>	<b>129.33</b>	<b>33.64</b>
投资性房地产	41.46	11.30	39.50	10.99	36.10	11.05	28.65	7.45
在建工程	21.22	5.78	15.30	4.25	7.40	2.26	11.81	3.07
持有至到期投资	5.21	1.42	5.16	1.43	5.35	1.64	2.13	0.55
长期股权投资	9.35	2.55	8.13	2.26	7.07	2.16	0.50	0.13
其他非流动资产	41.55	11.32	41.55	11.56	48.44	14.82	83.98	21.85
<b>资产总计</b>	<b>366.88</b>	<b>100.00</b>	<b>359.54</b>	<b>100.00</b>	<b>326.77</b>	<b>100.00</b>	<b>384.41</b>	<b>100.00</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

公司流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货及其他流动资产构成。2019 年末，公司货币资金大幅增至 32.97 亿元，主要系公司当期发行的四期中期票据和一期企业债券合计 35.00 亿元募集资金到位所致；应收账款余额增至 9.63 亿元，主要为新增城南新区财政局工程款 8.76 亿元；其他应收款 69.90 亿元，同比减少 14.81 亿元，仍主要为往来款；从欠款方来看，主要为应收盐城市城南建设发展有限公司 34.25 亿元、盐城金融城建设投资有限公司 13.33 亿元、城南新区财政局 16.68 亿元、盐城星洲佳源房地产开发有限公司（以下简称“星洲佳





源”）1.06 亿元和盐城市伍佑中学 0.78 亿元往来款，应收上述五单位往来款合计 66.09 亿元，占其他应收款余额比重为 94.56%，集中度较高；其中，账龄在 1 年以内的占比 41.05%，1~2 年占比为 37.30%，2~3 年占比为 0.52%，3 年以上占比 21.14%，账龄偏长；按账龄分析法计提坏账准备合计 0.19 亿元。同期，存货增至 129.22 亿元，占总资产比重 35.94%，主要由 65.20 亿元开发产品、47.95 亿元土地开发成本和 14.55 亿元开发成本构成，其中，开发产品主要为体育中心和城南医院项目，开发成本主要为农业示范园 11.11 亿元，土地开发成本同比增加 24.62 亿元；公司赎回持有的 10.50 亿元理财产品，其他流动资产减少至 2.92 亿元。

公司非流动资产主要由投资性房地产、在建工程、长期股权投资和其他非流动资产构成。2019 年末，公司投资性房地产规模为 39.50 亿元，同比增长 7.45 亿元，主要为外购 5.06 亿元办公楼和厂房资产，该部分物业均用于出租；在建工程 15.30 亿元，同比增加 7.90 亿元，主要为新增工业厂房及配套改造工程 3.62 亿元及南海新城项目同比增加 2.57 亿元；公司对盐城市城南新区大数据产业发展引导基金（有限合伙）追加投资 0.70 亿元、对星洲佳源追加投资 0.41 亿元，长期股权投资增至 8.13 亿元。同期，持有至到期投资仍全部为子公司盐城市城南房地产开发有限责任公司（以下简称“城南房地产”）持有的中海宏洋（盐城）房地产开发有限责任公司股权<sup>4</sup>；其他非流动资产 41.55 亿元，仍全部为土地使用权，其中用于抵押借款的土地资产占比 59.12%。

截至 2020 年 3 月末，公司资产继续增至 366.88 亿元，其中流动资产占比 66.17%；其中，货币资金减少至 20.88 亿元；应收账款增至 14.28 亿元，主要为新增应收城南新区财政局 5.03 亿元；存货增至 134.20 亿元；其他主要流动资产科目无显著变化。同期，在建工程增至 21.22 亿元，主要为南海新城较 2019 年末增加 4.78 亿元；其他主要非流动资产科目无显著变化。

截至 2020 年 3 月末，公司受限资产账面价值合计 24.56 亿元，全部为公司及子公司用于银行借款抵押的土地使用权，占总资产比重为 7.52%，占净资产比重为 10.67%。

总体来看，公司可用偿债来源结构中，经营性净现金流对债务的保障能力较弱；公司融资渠道通畅，债务收入、外部支持、可变现资产等偿债来源较为充足，可对债务偿付形成较好保障。

偿债来源结构主要包括经营性净现金流、债务收入、可变现资产和外部支持。2019 年，公司期初现金余额 11.30 亿元，经营性净现金流为 0.12 亿元，筹资活

<sup>4</sup> 此笔投资已于 2019 年 2 月 15 日到期，中海宏洋（盐城）房地产开发有限责任公司与城南房地产达成协议，将投资款返还时间展期至 2021 年 2 月 15 日，并支付城南房地产固定收益 3,800 万元，其中 2019 年支付 1,900 万元。



动现金流入 39.97 亿元, 获得外部支持 2.46 亿元。公司流动性偿债来源结构中, 货币资金、债务收入占比较大, 财富创造能力产生的经营性净现金流规模很小, 对债务的保障能力较弱, 债务收入和外部支持是债务偿付的主要来源。

公司清偿性偿债来源为可变现资产, 公司可变现资产以应收款项和存货为主, 可变现价值较大, 可对整体债务偿还形成较好保障。

## (二) 债务及资本结构

2019 年末, 公司负债规模增长较快, 资产负债率有所上升但仍处于较低水平; 总有息债务占负债总额比重较高, 短期有息债务规模较大, 公司面临一定短期偿债压力。

因公司加大债券融资力度, 2019 年末, 公司负债总额增至 130.68 亿元, 负债结构仍以非流动负债为主; 资产负债率 36.35%, 同比上升 5.39 个百分点但仍处于较低水平。

**表 16 2017~2019 年末及 2020 年 3 月末公司负债情况 (单位: 亿元、%)**

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	11.98	8.76	4.00	3.06	-	-	-	-
应付账款	7.23	5.28	6.50	4.98	6.78	6.71	9.56	7.27
其他应付款	3.81	2.78	8.19	6.26	13.22	13.07	11.91	9.05
一年内到期的非流动负债	19.33	14.13	11.88	9.09	8.19	8.10	30.22	22.96
<b>流动负债合计</b>	<b>50.64</b>	<b>37.02</b>	<b>39.35</b>	<b>30.11</b>	<b>34.34</b>	<b>33.95</b>	<b>57.05</b>	<b>43.35</b>
长期借款	17.96	13.13	15.63	11.96	15.41	15.24	21.96	16.69
应付债券	68.20	49.85	75.70	57.93	51.40	50.81	52.60	39.97
<b>非流动负债合计</b>	<b>86.16</b>	<b>62.98</b>	<b>91.33</b>	<b>69.89</b>	<b>66.81</b>	<b>66.05</b>	<b>74.56</b>	<b>56.65</b>
<b>负债总额</b>	<b>136.80</b>	<b>100.00</b>	<b>130.68</b>	<b>100.00</b>	<b>101.15</b>	<b>100.00</b>	<b>131.61</b>	<b>100.00</b>
<b>总有息债务</b>	<b>119.35</b>	<b>87.25</b>	<b>109.24</b>	<b>83.60</b>	<b>75.00</b>	<b>74.15</b>	<b>104.78</b>	<b>79.61</b>
短期有息债务	33.19	27.81	17.92	16.40	8.19	10.92	30.22	28.84
<b>资产负债率</b>		<b>37.29</b>		<b>36.35</b>		<b>30.96</b>		<b>34.24</b>

数据来源: 根据公司提供资料整理

公司流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。公司新增民生银行股份有限公司盐城分行 3.00 亿元、南京银行股份有限公司盐城分行 1.00 亿元流动资金贷款, 2019 年末, 短期借款余额 4.00 亿元; 应付账款余额 6.50 亿元, 全部为尚未决算的工程款, 同比变化不大; 其他应付款减少至 8.19 亿元, 其中往来款占比 92.43%。同期, 一年内到期的非流动负债 11.88 亿元, 同比增加 3.69 亿元, 其中一年内到期的长期借款 1.18 亿元, 一年内到期的应付债券 10.70 亿元。

公司非流动负债主要由长期借款和应付债券组成。2019 年末, 公司长期借款余额 15.63 亿元, 同比变化不大, 其中抵押借款 12.61 亿元。同期, 应付债券



增至 75.70 亿元，主要为新增公司于 2019 年发行的“19 盐城城南 MTN001”、“19 盐城城南 MTN002”、“19 盐城城南 MTN003”、“19 盐城城南 MTN004”和“19 盐城城南债 01/G19 城南 1”合计 35.00 亿元。

截至 2020 年 3 月末，公司负债总额增至 136.80 亿元，流动负债占比 37.02%，资产负债率上升至 37.29%。同期，新增流动资金贷款 10.23 亿元，短期借款大幅增至 11.98 亿元；一年内到期的非流动负债增至 19.33 亿元；应付债券减少至 68.20 亿元；其他主要负债科目无显著变化。

2020 年 3 月末，公司总有息债务继续增长且占负债总额比重较高；短期有息债务规模较大，公司面临一定的短期偿债压力。

2020 年 3 月末，公司总有息债务增至 119.35 亿元，占负债总额比重为 87.25%，占比仍较高；其中，短期有息债务 33.19 亿元，占总息债务比重为 27.81%，短期有息债务规模较大，公司面临一定的短期偿债压力。

**表 17 截至 2020 年 3 月末公司有息负债期限结构（单位：亿元、%）**

项目	≤1 年	(1, 2]年	(2, 3]年	(3, 4]年	(4, 5]年	>5 年	合计
金额	33.19	17.17	15.93	5.26	29.78	18.01	119.35
占比	27.81	14.39	13.35	4.41	24.95	15.09	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

2020 年 3 月末，公司对外担保企业部分呈亏损状态，对外担保存在一定或有风险。

截至 2020 年 3 月末，公司对外担保余额 7.53 亿元，担保比率为 3.27%。

**表 18 截至 2020 年 3 月末公司对外担保情况（单位：亿元、%）**

被担保企业	担保余额	担保期限
盐城金融城市建设发展有限公司	4.50	2018.02.12~2023.02.12
盐城科教城投资发展有限公司	1.53	2015.01.01~2024.11.20
	1.50	2020.01.21~2021.01.15
合计	7.53	-

数据来源：根据公司提供资料整理

被担保对象为盐城科教城投资发展有限公司（以下简称“盐城科教城”）和盐城金融城市建设发展有限公司（以下简称“盐城金融城”），盐城科教城实际控制人为盐城市政府，主要负责科教城区域内基础设施及配套工程建设工作；盐城金融城负责金融城区域内房地产开发工作，盐城金融城 2019 年未产生收入且呈亏损状态，公司对外担保存在一定或有风险。

**表 19 被担保企业 2019 年财务情况 (单位: 亿元、%)**

被担保企业名称	期末 总资产	期末 总负债	期末资产 负债率	营业收入	净利润
盐城金融城建设发展有限公司	17.55	7.41	42.22	-	-0.05
盐城科教城投资发展有限公司	42.01	11.76	27.99	0.37	0.08

数据来源: 根据公司提供资料整理

2019 年末, 由于未分配利润及少数股东权益的增加, 公司所有者权益有所增长。

2019 年末, 公司所有者权益增至 228.86 亿元, 同比增加 3.24 亿元; 资本公积仍为 83.00 亿元, 未分配利润增至 39.48 亿元, 主要为归属于母公司所有者的净利润增加 2.61 亿元, 少数股东权益同比增加 1.03 亿元。2020 年 3 月末, 获益于未分配利润的增加, 公司所有者权益小幅增至 230.08 亿元, 资本公积较 2019 年末无变化。

公司流动性偿债来源以期初现金及现金等价物、债务收入和外部支持为主; 清偿性偿债来源变现能力较好, 对公司存量债务保障能力较强; 公司盈利对利息的覆盖能力有所降低。

2019 年, 公司折旧及摊销成本小幅增加, 受 BT 项目政府回购收入及政府补助收入减少影响, 公司 EBITDA 利息保障倍数为 1.09 倍, 同比有所下降。

公司流动性还本付息能力较好。公司流动性偿债来源以期初现金及现金等价物、债务收入为主, 外部支持为补充。2019 年, 公司经营性净现金流对债务及利息的保障能力仍较弱; 期初现金余额为 11.30 亿元, 筹资性现金流入 39.97 亿元, 获得外部支持 2.46 亿元, 公司债务融资渠道较畅通, 对流动性偿债来源形成有力支持。2019 年末, 公司流动比率和速动比率分别为 6.22 倍和 2.93 倍, 流动资产对流动负债的覆盖能力较好。

清偿性偿债来源为公司可变现资产, 可变现资产以应收款项和存货为主, 可变现价值较大, 可对整体债务偿还形成较好保障。

## 偿债能力

综合来看, 公司抗风险能力很强, 偿债能力很强。2019 年, 盐城市经济和财政实力继续增强, 盐南高新区经济保持平稳发展, 第三产业对区域经济增长的贡献继续增强, 税收收入带动财政本年收入增长, 公司外部发展环境较好; 公司作为盐南高新区最重要的基础设施投融资建设和国有资产运营主体, 在区域经济社会发展中仍具有重要地位, 继续得到地方政府在财政补贴、项目回购等方面的有力支持。同时, 2019 年以来, 公司土地开发整理业务未确认收入, 该业务受政策和市场环境影响较大, 业务模式和业务收入均存在一定不确定性; 其他应收款和



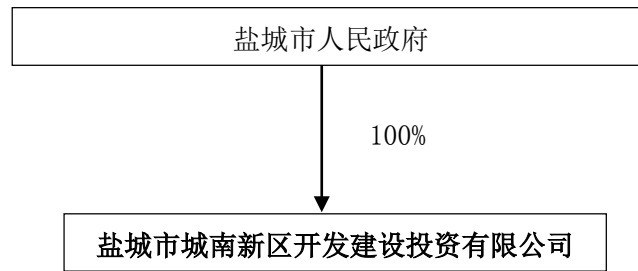
存货规模很大且占总资产比重较高，公司资金占用压力较大；总有息债务占负债总额比重较高，其中短期有息债务规模较大，公司面临一定短期偿债压力。

综合分析，大公对公司“14盐城城南债/PR城南投”、“15盐城城南 MTN001”、“16盐城城南 MTN001”、“19盐城城南 MTN002”、“19盐城城南 MTN003”、“19盐城城南 MTN004”信用等级维持 AA+，主体信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定。



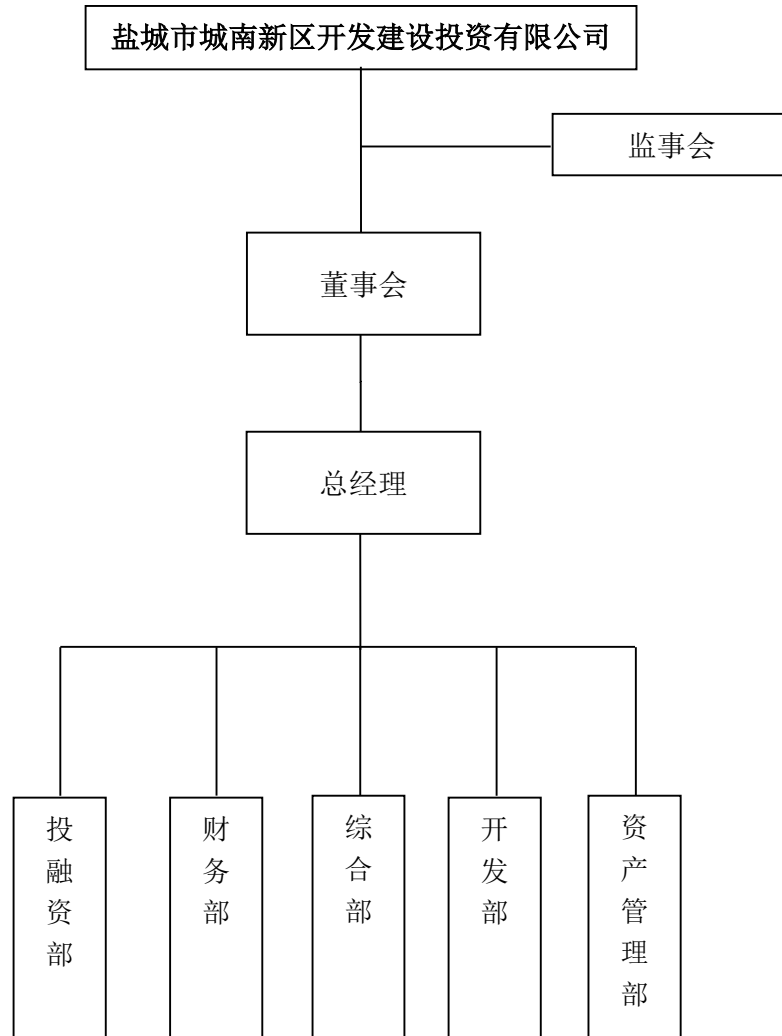
## 附件 1 公司治理

1-1 截至 2020 年 3 月末盐城市城南新区开发建设投资有限公司股权结构图





1-2 截至 2020 年 3 月末盐城市城南新区开发建设投资有限公司组织结构图





## 1-3 截至 2020 年 3 月末盐城市城南新区开发建设投资有限公司子公司情况

(单位: 万元、%)

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	取得方式
1	盐城市盐南产业投资有限公司	500,000	90.00	投资设立
2	盐城市伍佑生态高效农业示范区开发建设有限公司	31,500	95.24	投资设立
3	盐城市新城文化产业发展有限公司	20,000	100.00	投资设立
4	盐城市城南房地产开发有限公司	20,000	100.00	投资设立
5	江苏国策人力资源服务有限公司	17,000	51.04	投资设立
6	盐城市盐南高新区中小企业融资担保有限公司 <sup>5</sup>	10,000	100.00	投资设立
7	盐城市城南新区文化旅游投资发展有限公司	10,000	100.00	投资设立
8	盐城市智慧科技小额贷款有限公司	10,000	60.00	投资设立
9	盐城市盐南高新区数字智能产业园发展有限公司 <sup>6</sup>	1,000	100.00	投资设立
10	国际美容健康(盐城)投资发展有限公司	5,000	100.00	投资设立
11	盐城市城南科技创业投资有限公司	3,000	66.67	投资设立
12	盐城市腾兴市政绿化工程有限公司	2,000	100.00	投资设立
13	盐城市文化创意产业园发展有限公司	1,000	100.00	投资设立
14	盐城市聚龙湖商务集聚区发展有限公司	1,000	100.00	投资设立
15	盐城市城南新区人力资源服务中心有限公司	20	100.00	投资设立
16	盐城市城南资产经营管理有限公司	10	100.00	投资设立

数据来源: 根据公司提供资料整理

附注: 截至 2019 年末, 公司新设立 2 家子公司, 分别为盐城市盐南产业投资有限公司与江苏国策人力资源服务有限公司; 核准注销 2 家子公司, 分别为盐城市城南盐卫建设有限公司与盐城市悠佑世界餐饮管理有限公司。

<sup>5</sup> 原盐城市城南新区中小企业信用担保有限公司, 2019 年 10 月更为现名。

<sup>6</sup> 原盐城电子商务产业园发展有限公司, 2019 年 10 月更为现名。





## 附件 2 主要财务指标

## 2-1 盐城市城南新区开发建设投资有限公司主要财务指标

(单位: 万元)

项目	2020 年 1~3 月 (未经审计)	2019 年	2018 年	2017 年
<b>资产类</b>				
货币资金	208,839	329,650	113,046	200,823
应收账款	142,758	96,289	7,957	3,615
其他应收款	666,806	699,028	847,128	767,465
存货	1,341,984	1,292,224	1,107,290	1,090,625
流动资产合计	2,427,579	2,446,379	2,199,575	2,550,852
可供出售金融资产	30,952	30,952	20,012	20,362
持有至到期投资	52,058	51,583	53,483	21,298
长期股权投资	93,506	81,256	70,698	5,000
投资性房地产	414,561	395,006	360,967	286,510
在建工程	212,210	152,978	74,014	118,077
其他非流动资产	415,478	415,478	484,440	839,815
非流动资产合计	1,241,200	1,149,031	1,068,168	1,293,258
<b>总资产</b>	<b>3,668,779</b>	<b>3,595,410</b>	<b>3,267,743</b>	<b>3,844,110</b>
<b>占资产总额比 (%)</b>				
货币资金	5.69	9.17	3.46	5.22
应收账款	3.89	2.68	0.24	0.09
其他应收款	18.18	19.44	25.92	19.96
存货	36.58	35.94	33.89	28.37
流动资产合计	66.17	68.04	67.31	66.36
可供出售金融资产	0.84	0.86	0.61	0.53
持有至到期投资	1.42	1.43	1.64	0.55
长期股权投资	2.55	2.26	2.16	0.13
投资性房地产	11.30	10.99	11.05	7.45
在建工程	5.78	4.25	2.26	3.07
其他非流动资产	11.32	11.56	14.82	21.85
非流动资产合计	33.83	31.96	32.69	33.64
<b>负债类</b>				
短期借款	119,785	40,000	-	-
应付账款	72,272	65,013	67,836	95,639
预收款项	12,004	400	177	8,255
其他应付款	38,054	81,863	132,169	119,053
应付利息	-	20,333	13,933	13,409



## 2-2 盐城市城南新区开发建设投资有限公司主要财务指标

(单位: 万元)

项目	2020年1~3月 (未经审计)	2019年	2018年	2017年
<b>负债类</b>				
应交税费	70,969	67,079	47,386	31,943
一年内到期的非流动负债	193,328	118,828	81,893	302,183
流动负债合计	506,412	393,516	343,393	570,496
长期借款	179,568	156,268	154,146	219,639
应付债券	682,000	757,000	514,000	526,000
非流动负债合计	861,568	913,268	668,146	745,639
<b>负债合计</b>	<b>1,367,980</b>	<b>1,306,784</b>	<b>1,011,539</b>	<b>1,316,135</b>
<b>占负债总额比 (%)</b>				
短期借款	8.76	3.06	-	-
应付账款	5.28	4.98	6.71	7.27
预收款项	0.88	0.03	0.02	0.63
其他应付款	2.78	6.26	14.44	9.05
应付利息	-	1.56	1.38	1.02
应交税费	5.19	5.13	4.68	2.43
一年内到期的非流动负债	14.13	9.09	8.10	22.96
流动负债合计	37.02	30.11	33.95	43.35
长期借款	13.13	11.96	15.24	16.69
应付债券	49.85	57.93	50.81	39.97
非流动负债合计	62.98	69.89	66.05	56.65
<b>权益类</b>				
实收资本(股本)	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
资本公积	830,000	830,000	830,000	1,131,478
盈余公积	48,015	48,015	44,798	41,086
未分配利润	407,013	394,803	375,904	349,795
归属于母公司所有者权益	2,285,029	2,272,819	2,250,702	2,522,360
少数股东权益	15,771	15,807	5,502	5,616
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,300,799</b>	<b>2,288,626</b>	<b>2,256,204</b>	<b>2,527,975</b>
<b>损益类</b>				
营业收入	81,351	203,827	199,781	253,474
营业成本	75,614	179,090	183,568	171,337
营业税金及附加	1,357	5,395	5,572	5,588
管理费用	689	2,748	2,779	1,886
财务费用	5,036	14,249	21,616	33,111
投资收益/损失	452	2,505	8,185	2,400
营业利润	12,157	28,565	36,281	45,254



## 2-3 盐城市城南新区开发建设投资有限公司主要财务指标

(单位: 万元)

项目	2020年1~3月 (未经审计)	2019年	2018年	2017年
<b>损益类</b>				
利润总额	12,158	28,555	35,593	44,760
所得税	-16	2,577	5,886	-59
净利润	12,173	25,979	29,707	44,819
归属于母公司所有者的净利润	12,210	26,116	29,821	44,683
<b>占营业收入比 (%)</b>				
营业成本	92.95	87.86	91.88	67.60
营业税金及附加	1.67	2.65	2.79	2.20
管理费用	0.85	1.35	1.39	0.74
财务费用	6.19	6.99	10.82	13.06
投资收益/损失	0.56	1.23	4.10	0.95
营业利润	14.94	14.01	18.16	17.85
利润总额	14.94	14.01	17.82	17.66
所得税	-0.02	1.23	2.95	-0.02
净利润	14.96	12.75	14.87	17.68
归属于母公司所有者的净利润	15.01	12.81	14.93	17.63
<b>现金流量表</b>				
经营活动产生的现金流量净额	-73,786	1,209	-15,407	389,081
投资活动产生的现金流量净额	-131,407	-60,251	276,761	-266,209
筹资活动产生的现金流量净额	84,383	275,646	-327,331	-131,538



## 2-4 盐城市城南新区开发建设投资有限公司主要财务指标

(单位: 万元)

项目	2020年1~3月 (未经审计)	2019年	2018年	2017年
<b>主要财务指标</b>				
EBIT	17,246	43,849	58,006	79,821
EBITDA	-	55,177	67,471	86,328
总有息债务	1,193,498	1,092,429	750,039	1,047,822
毛利率(%)	7.05	12.14	8.12	32.40
营业利润率(%)	14.94	14.01	18.16	17.85
总资产报酬率(%)	0.47	1.22	1.78	2.08
净资产收益率(%)	0.53	1.14	1.32	1.77
资产负债率(%)	37.29	36.35	30.96	34.24
债务资本比率(%)	34.16	32.31	24.95	29.30
长期资产适合率(%)	254.78	278.66	273.77	253.13
流动比率(倍)	4.79	6.22	6.41	4.47
速动比率(倍)	2.14	2.93	3.18	2.56
保守速动比率(倍)	0.41	0.84	0.33	0.35
存货周转天数(天)	1,567.68	2,411.71	2,155.19	1,549.14
应收账款周转天数(天)	132.23	92.06	10.43	48.73
经营性净现金流/流动负债(%)	-16.40	0.33	-3.37	78.63
经营性净现金流/总负债(%)	-5.52	0.10	-1.32	28.52
经营性净现金流利息保障倍数(倍)	-4.42	0.02	-0.31	6.17
EBIT 利息保障倍数(倍)	1.03	0.87	1.17	1.27
EBITDA 利息保障倍数(倍)	-	1.09	1.36	1.37
现金比率(%)	41.24	83.77	32.92	35.20
现金回笼率(%)	62.05	54.14	98.37	90.46
担保比率(%)	3.27	3.84	5.34	4.26



### 附件 3 各项指标的计算公式

1. 毛利率 (%) =  $(1 - \text{营业成本} / \text{营业收入}) \times 100\%$
2. EBIT = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出
3. EBITDA = EBIT + 折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销)
4. EBITDA 利润率 (%) =  $\text{EBITDA} / \text{营业收入} \times 100\%$
5. 总资产报酬率 (%) =  $\text{EBIT} / \text{年末资产总额} \times 100\%$
6. 净资产收益率 (%) =  $\text{净利润} / \text{年末净资产} \times 100\%$
7. 现金回笼率 (%) =  $\text{销售商品及提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
8. 资产负债率 (%) =  $\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
9. 债务资本比率 (%) =  $\text{总有息债务} / (\text{总有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
10. 总有息债务 = 短期有息债务 + 长期有息债务
11. 短期有息债务 = 短期借款 + 应付票据 + 其他流动负债 (应付短期债券) + 一年内到期的非流动负债 + 其他应付款 (付息项)
12. 长期有息债务 = 长期借款 + 应付债券 + 长期应付款 (付息项)
13. 担保比率 (%) =  $\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
14. 经营性净现金流/流动负债 (%) =  $\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初流动负债} + \text{期末流动负债}) / 2] \times 100\%$
15. 经营性净现金流/总负债 (%) =  $\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初负债总额} + \text{期末负债总额}) / 2] \times 100\%$
16. 存货周转天数<sup>7</sup> =  $360 / (\text{营业成本} / \text{年初末平均存货})$
17. 应收账款周转天数<sup>8</sup> =  $360 / (\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款})$
18. 流动比率 =  $\text{流动资产} / \text{流动负债}$
19. 速动比率 =  $(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
20. 保守速动比率 =  $(\text{货币资金} + \text{应收票据} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债}$
21. 现金比率 (%) =  $(\text{货币资金} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债} \times 100\%$
22. 扣非净利润 =  $\text{净利润} - \text{公允价值变动收益} - \text{投资收益} - \text{汇兑收益} - \text{资产处置收益} - \text{其他收益} - (\text{营业外收入} - \text{营业外支出})$

<sup>7</sup> 一季度取 90 天。

<sup>8</sup> 一季度取 90 天。



23. 可变现资产=总资产-在建工程-开发支出-商誉-长期待摊费用-递延所得税资产
24. EBIT 利息保障倍数（倍）= EBIT/利息支出 = EBIT /（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）
25. EBITDA 利息保障倍数（倍）= EBITDA/利息支出 = EBITDA /（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）
26. 经营性净现金流利息保障倍数（倍）= 经营性现金流量净额/利息支出 = 经营性现金流量净额 /（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）
27. 长期资产适合率（%）=（所有者权益 + 少数股东权益 + 长期负债）/（固定资产 + 长期股权投资 + 无形及递延资产）×100%



## 附件 4 主体及中长期债券信用等级符号和定义

信用等级		定义
AAA		偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA		偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A		偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB		偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB		偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B		偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC		偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC		在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C		不能偿还债务。
展望	正面	存在有利因素，一般情况下，未来信用等级上调的可能性较大。
	稳定	信用状况稳定，一般情况下，未来信用等级调整的可能性不大。
	负面	存在不利因素，一般情况下，未来信用等级下调的可能性较大。

注：大公中长期债券及主体信用等级符号和定义相同；除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。