

信用评级公告

联合〔2021〕7766号

联合资信评估股份有限公司通过对海盐县国有资产经营有限公司的主体长期信用状况进行综合分析和评估，确定海盐县国有资产经营有限公司主体长期信用等级为AA⁺，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二一年八月十九日



海盐县国有资产经营有限公司

主体长期信用评级报告



主体长期信用等级: AA⁺

评级展望: 稳定

评级时间: 2021 年 8 月 19 日

本次评级使用的评级方法、模型:

名称	版本
城市基础设施投资企业信用评级方法	V3.0.201907
城市基础设施投资企业主体信用评级模型(打分表)	V3.0.201907

注: 上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

本次评级模型打分表及结果:

指示评级	aa ⁺		评级结果	AA ⁺
评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	3
			经营分析	2
财务风险	F3	现金流	资产质量	4
			盈利能力	4
			现金流量	2
		资本结构		2
		偿债能力		3
调整因素和理由				调整子级
政府支持				2

注: 经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级, 各级因子评价划分为 6 档, 1 档最好, 6 档最差; 财务风险由低至高划分为 F1—F7 共 7 个等级, 各级因子评价划分为 7 档, 1 档最好, 7 档最差; 财务指标为近三年加权平均值; 通过矩阵分析模型得到指示评级结果

评级观点

海盐县国有资产经营有限公司(以下简称“公司”)作为海盐县最重要的基础设施建设和国有资产运营主体, 主要从事海盐县内土地开发、基础设施建设、安置房建设及供水、排水等业务。联合资信评估股份有限公司(以下简称“联合资信”)对公司的评级反映了公司外部经营环境良好, 业务区域内专营优势突出, 并持续获得政府在资金支持、资产划入以及财政补贴等方面的有力支持。同时, 联合资信也关注到, 公司资产变现能力弱、未来存在一定资金支出压力、自营项目收益存在不确定性和债务规模持续增长等因素可能给公司信用水平带来的不利影响。

随着海盐县“一带三城”规划的落实, 海盐县的基础设施建设需求将不断增长, 公司业务规模有望继续扩大。联合资信对公司的评级展望为稳定。

综合评估, 联合资信认为公司主体长期信用风险很低。

优势

- 1. 外部环境良好。**近年来, 海盐县经济和财政实力稳定增长。2018—2020 年, 海盐县地区生产总值年均复合增长 4.02%, 一般公共预算收入年均复合增长 10.66%; 2020 年, 海盐县实现地区生产总值 544.51 亿元, 一般公共预算收入 58.18 亿元。
- 2. 具有突出的区域专营优势。**公司作为海盐县最重要的基础设施建设和国有资产运营主体, 主要负责海盐县内土地开发、基础设施建设、安置房建设及供水、排水等业务, 具有突出的区域专营优势。
- 3. 持续获得有力的外部支持。**近年来, 公司持续获得政府在资金支持、资产划入以及财政补贴等方面的有力支持。

关注

- 1. 公司资产变现能力弱。**公司资产中存货、其他应收款和在建工程占比较大, 资产变现受土地市场行情、政府结算进度影响大, 资产变现能力弱。
- 2. 未来存在一定资金支出压力。**公司在建及拟建的项目尚需投资规模较大, 未来存在一定的资金支出压力。

分析师：李 坤 张丽斐

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

 地址：北京市朝阳区建国门外大街2号
 中国人保财险大厦17层(100022)

网址：www.lhratings.com

3. 自营项目收益存在一定不确定性。公司自营项目建成后主要用于出租，项目收益受建设进度和运营情况影响较大。
4. 公司债务规模持续增长。近年来，公司债务规模持续增长，2021年3月底，公司全部债务294.88亿元，较2018年底增加138.91亿元；同期末，公司全部债务资本化比率为56.23%，债务负担持续加重。

主要财务数据：

合并口径				
项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 3 月
现金类资产(亿元)	23.46	40.05	46.09	59.28
资产总额(亿元)	422.47	501.63	612.78	649.95
所有者权益(亿元)	155.69	184.83	229.21	229.55
短期债务(亿元)	15.48	24.04	32.98	34.51
长期债务(亿元)	140.49	177.89	231.85	260.38
全部债务(亿元)	155.97	201.93	264.82	294.88
营业收入(亿元)	21.11	19.07	23.82	3.67
利润总额(亿元)	1.92	1.55	1.58	0.11
EBITDA(亿元)	4.87	5.18	6.06	--
经营性净现金流(亿元)	-22.21	-29.43	-43.03	-6.45
现金收入比(%)	89.56	109.70	92.81	150.71
营业利润率(%)	4.98	12.06	3.68	15.00
净资产收益率(%)	1.18	0.77	0.61	--
资产负债率(%)	63.15	63.15	62.60	64.68
全部债务资本化比率(%)	50.05	52.21	53.60	56.23
流动比率(%)	376.94	449.37	547.13	592.24
速动比率(%)	87.24	106.75	131.62	151.68
经营现金流动负债比(%)	-26.14	-34.72	-51.01	--
现金短期债务比(倍)	1.51	1.67	1.40	1.72
全部债务/EBITDA(倍)	32.02	38.96	43.70	--
EBITDA 利息倍数(倍)	0.68	0.56	0.45	--
公司本部				
项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 3 月
资产总额(亿元)	60.57	84.79	128.48	139.99
所有者权益(亿元)	10.06	11.13	24.41	24.58
全部债务(亿元)	39.80	62.40	92.50	104.00
营业收入(亿元)	0.03	0.01	0.00	0.00
利润总额(亿元)	0.04	0.27	0.48	0.17
资产负债率(%)	83.39	86.88	81.00	82.44
全部债务资本化比率(%)	79.82	84.87	79.12	80.88
流动比率(%)	286.46	417.37	683.13	770.52
经营现金流动负债比(%)	-113.01	-107.21	-179.30	--

注：1. 本报告已将长期应付款中有息债务调整至长期债务核算；2. 公司2021年一季度财务数据未经审计

主体评级历史：

信用等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AA ⁺	稳定	2021/06/18	李 坤 吕泽峰	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读正文
AA ⁺	稳定	2018/12/21	竺文彬 王 超	城市基础设施投资企业主体信用评级方法（2018 年） 城投行业企业主体信用评级模型（2016 年）	阅读正文
AA	稳定	2015/06/29	徐荣伟 叶 青	基础设施建设投资企业信用分析要点（2015 年）	阅读正文
AA ⁻	稳定	2013/07/10	陈 丹 高延龙	城投债评级方法及风险点简介（2010 年）	阅读正文
A ⁺	稳定	2009/02/09	陈 静 黄 先	企业主体评级方法（2009 年）	阅读全文

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；2019 年 8 月 1 日之前的评级方法和评级模型均无版本编号

声 明

一、本报告引用的资料主要由海盐县国有资产经营有限公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。

二、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则，符合真实性、准确性、完整性要求。

四、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因该公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

六、本次信用评级结果的有效期为 2021 年 8 月 19 日至 2022 年 8 月 18 日；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

海盐县国有资产经营有限公司

主体长期信用评级报告

一、主体概况

海盐县国有资产经营有限公司（以下简称“公司”或“海盐国资”）经海盐县人民政府（2000）37号文批准，于2000年6月在海盐县工商行政管理局注册成立，初始注册资本3.08亿元。海盐县财政局于2013—2015年分别对公司增资0.70亿元、0.62亿元以及1.00亿元。2020年7月，海盐县财政局将持有公司7.92%的股权无偿划转给浙江省财务开发有限责任公司，以充实社保基金，并将公司注册资本增加至6.82亿元。截至2021年3月底，公司注册资本和实收资本均为6.82亿元，浙江省财务开发有限责任公司持有公司7.92%股权，海盐县财政局持有公司92.08%股权，公司实际控制人仍为海盐县财政局。

公司是海盐县最重要的基础设施建设和国有资产运营主体，主要负责区域内土地开发、基础设施建设、安置房建设及供水、排水等业务。

截至2021年3月底，公司内部设综合管理部、计划财务部、投融资管理部、资产经营部、子公司管理部共5个职能部门；公司合并范围内一级子公司13家。

截至2020年底，公司资产总额612.78亿元，所有者权益229.21亿元（含少数股东权益0.40亿元）；2020年，公司实现营业收入23.82亿元，利润总额1.58亿元。

截至2021年3月底，公司资产总额649.95亿元，所有者权益229.55亿元（含少数股东权益0.41亿元）；2021年1—3月，公司实现营业收入3.67亿元，利润总额0.11亿元。

公司注册地址：海盐县武原街道新桥北路168号；法定代表人：倪永峰。

二、宏观经济和政策环境

1. 宏观经济与政策环境分析

2020年，新冠肺炎疫情的全球大流行对各国经济和贸易造成严重冲击，全球经济陷入深度衰退。中国宏观政策加大逆周期调节力度对冲疫情负面影响，以“六稳”“六保”为中心，推动经济逐季复苏，GDP全年累计增长2.30%¹，成为全球主要经济体中唯一实现正增长的国家，GDP首次突破百万亿大关，投资超越消费再次成为经济增长的主要驱动力。

2021年上半年，中国宏观政策保持连续性、稳定性，经济持续稳定恢复、稳中向好。积极的财政政策兜牢基层“三保”底线，发挥对优化经济结构的撬动作用。稳健的货币政策保持流动性合理充裕，强化对实体经济、重点领域、薄弱环节的支持。

经济持续稳定修复。2021年上半年，中国国内生产总值53.22万亿元，不变价累计同比增长12.70%，两年平均增长5.31%，较一季度加快0.31个百分点，低于2019年上半年水平。分产业看，第三产业仍是经济修复的主要拖累。具体看，上半年第一、二产业增加值两年平均增速分别为4.29%和6.12%，均已经高于疫情前2019年上半年的水平（2019年上半年分别为3.10%和5.00%），恢复情况良好；而第三产业上半年两年平均增速为4.89%，远未达到2019年上半年7.2%的水平，恢复空间仍然较大，主要是上半年局部性疫情反复出现抑制了服务业的修复进程。

¹ 文中GDP增长均为实际增速，下同。

表 1 2018 - 2021 年上半年中国主要经济数据

指标名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年上半年 (括号内为两年平均增速)
GDP (万亿元)	91.93	98.65	101.60	53.22
GDP 增速 (%)	6.75	6.00	2.30	12.70 (5.31)
规模以上工业增加值增速 (%)	6.20	5.70	2.80	15.90 (6.95)
固定资产投资增速 (%)	5.90	5.40	2.90	12.60 (4.40)
社会消费品零售总额增速 (%)	8.98	8.00	-3.90	23.00 (4.39)
出口增速 (%)	9.87	0.51	3.63	38.60
进口增速 (%)	15.83	-2.68	-0.64	36.00
CPI 同比 (%)	2.10	2.90	2.50	0.50
PPI 同比 (%)	3.50	-0.30	-1.80	5.10
城镇调查失业率 (%)	4.90	5.20	5.20	5.00
城镇居民人均可支配收入增速 (%)	5.60	5.00	1.20	10.70
公共财政收入增速 (%)	6.20	3.80	-3.90	21.80
公共财政支出增速 (%)	8.70	8.10	2.80	4.50

注：1.GDP 总额按现价计算；2.出口增速、进口增速均以美元计价统计；3.GDP 增速、规模以上工业增加值增速、城镇居民人均可支配收入增速为实际增长率，其余指标增速均为名义增长率；4.城镇调查失业率指标值为期末数
资料来源：联合资信根据国家统计局和 Wind 数据整理

从三大需求看，消费虽然是上半年经济增长的主要拉动力，但仍然弱于 2019 年水平，是掣肘 GDP 增速的主要因素。2021 年上半年，中国社会消费品零售总额累计实现 21.19 万亿元，同比增长 23.00%，两年平均增长 4.39%（2019 年上半年为 8.40%），与疫情前水平仍有一定差距，但在居民人均收入增速逐步回升的趋势下消费呈现温和复苏的态势。固定资产投资继续修复。2021 年上半年，全国固定资产投资（不含农户）累计完成 25.59 万亿元，同比增长 12.60%，6 月份环比增长 0.35%；两年平均增长 4.40%，比一季度加快 1.50 个百分点，低于疫情前 2019 年上半年水平。海外产需缺口支撑中国出口增长。2021 年上半年，中国货物贸易进出口总值 2.79 万亿美元，进出口规模创历史同期最高水平。其中，出口 1.52 万亿美元，增长 38.60%；进口 1.27 万亿美元，增长 36.00%；贸易顺差 2515.20 亿美元。

上半年 CPI 温和上涨，PPI 持续上涨但 6 月涨幅略有回落。2021 年上半年，全国居民消费价格（CPI）累计同比上涨 0.50%，处于近年来较低的水平，整体呈现逐月上升的态势；全国工业生产者出厂价格（PPI）累计同比上涨 5.10%。分月看，受国际大宗商品价格上涨与上年低基数等因素影响，1—5 月 PPI 同比涨幅逐月走高

至 9.00%；6 月涨幅小幅回落至 8.80%，主要是由于上游三黑一色行业价格 6 月小幅回落。PPI 同比持续上涨，加大了制造业的成本负担和经营压力。

2021 年上半年，社融存量同比增速整体呈下行趋势；截至 6 月末，社融存量同比增速与上月末持平，维持在 11.00%。上半年新增社融 17.74 万亿元，虽同比少增 3.09 万亿元，但仍为仅次于上年一季度的历史同期次高值，反映出上半年实体经济融资需求较为旺盛。从结构来看，人民币贷款是支撑上半年社融增长的主要原因，企业、政府债券净融资和非标融资则是上半年新增社融的主要拖累项。货币供应方面，上半年 M1 同比增速持续回落，M2 同比增速先降后升。二季度以来 M2-M1 剪刀差继续走阔，主要是由于房地产销售降温、原材料价格上涨造成企业现金流压力使得 M1 增速下行所致。此外，上半年财政存款同比多增 5015.00 亿元，财政支出力度不及上年同期，拖累了 M2 的增长。

上半年财政收入进度较快，支出节奏放缓。上半年全国一般公共预算收入 11.71 万亿元，同比增长 21.80%，同比增速较高主要是去年同期收入基数较低和当前工业生产者价格上涨较快，同时反映了中国经济恢复取得明显成效；收入进度达到全年预算的 59.25%。上半年财政收入

增速较快,从结构上看,全国税收收入 10.05 万亿元,同比增长 22.50%;非税收入 1.67 万亿元,同比增长 17.40%。其中,在经济逐步复苏的背景下,增值税和所得税等大税种实现高增长,土地与房地产相关税收承压。支出方面,上半年全国一般公共预算支出 12.17 万亿元,同比增长 4.50%,支出进度仅为全年预算的 48.65%,支出进度较慢。上半年,全国政府性基金预算收入 3.91 万亿元,同比增长 24.10%。其中国有土地使用权出让收入 3.44 万亿元,同比增长 22.40%,土地出让金收入增速明显放缓;全国政府性基金预算支出 4.17 万亿元,同比下降 7.80%,主要是受专项债发行缓慢影响。

2021 年上半年就业形势总体不断改善,居民可支配收入恢复性增长。一季度受春节因素和部分地区散发疫情影响,各月调查失业率相对较高;二季度劳动力市场继续回暖,企业用工需求增加,城镇调查失业率连续下降至 6 月的 5.00%,低于上年同期 0.70 个百分点。上半年全国城镇调查失业率均值为 5.20%,低于 5.50%左右的政府预期目标。上半年,城镇居民人均可支配收入 24125 元,同比名义增长 11.4%,扣除价格因素,实际增长 10.7%,维持恢复性增长势头。

2. 宏观政策和经济前瞻

鉴于当前全球疫情仍在持续演变,外部环境更趋复杂严峻,国内经济恢复仍然不稳固、不均衡,未来宏观政策仍将维持稳定性、连续性、可持续性,保持经济运行在合理区间。积极的财政政策提升政策效能,兜牢基层“三保”底线,合理把握预算内投资和地方政府债券发行进度,推动今年底明年初形成实物工作量。稳健的货币政策要保持流动性合理充裕,助力中小企业和困难行业持续恢复。增强宏观政策自主性,保持人民币汇率在合理均衡水平上基本稳定。做好大宗商品保供稳价工作。

2021 年上半年中国经济稳定修复,工业生产、出口表现强势,局部性疫情对服务业影响仍然较大。德尔塔病毒加大了下半年经济增长的不确定性,但未来随着疫苗接种范围的扩大,疫

情对经济的影响或将逐步减弱,前期表现较弱的消费和制造业投资有望发力,经济有望继续稳健增长,经济增长重心回归内需,但国内散点疫情的反复可能会对个别月份的经济数据带来扰动。

具体看,未来随着疫情防控的常态化,服务业及居民消费支出将继续修复,芯片短缺逐步缓解将推动汽车销售好转,消费有望持续温和复苏。固定资产投资仍处于修复过程中,受调控政策影响,下半年房地产投资增速大概率呈现下行趋势;受制于资金来源以及逆周期调节必要性的下降,基建投资未来扩张空间有限,预计基建投资保持低速增长;在信贷政策支持、产能利用率处于高位、效益不断改善等有利于制造业投资恢复的多方面因素的支撑下,制造业投资增速有望进一步加快,成为下半年固定资产投资增长的主要拉动因素。在上年下半年较高基数、海外疫情与需求扩张的不确定、替代效应减弱等因素影响下,下半年出口承压,同比增速或将放缓。

三、行业及区域经济环境

1. 城市基础设施建设行业

(1) 行业概况

城市基础设施建设主要围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展,包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设,市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设,城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础,对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作等有着积极的作用,其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

地方政府是城市基础设施建设的主要投资者。本世纪初,固定资产投资是拉动中国经济增长的重要动力,而仅靠财政资金无法满足基础

设施建设需求。在此背景下，地方政府基础设施建设投融资平台（一般称“城投企业”或“地方政府投融资平台公司”）应运而生。2008年后，在宽松的平台融资环境及“4万亿”投资刺激下，城投企业数量快速增加，融资规模快速上升，为城市基础设施建设投资快速增长提供了资金支持。为了防范政府融资平台债务增长可能带来的系统性风险，2010年以来，国家出台了一系列政策法规，如对融资平台及其债务进行清理、规范融资平台债券发行标准、对融资平台实施差异化的信贷政策等，以约束地方政府及其融资平台的政府性债务规模的无序扩张。2014年，《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号，以下简称“《43号文》”）颁布，城投企业的政府融资职能逐渐剥离，城投企业逐步开始规范转型。但是，作为地方基础设施投资建设运营主体，城投企业在未来较长时间内仍将是中国基础设施建设的重要载体。

（2）行业监管与政策

2020年，新冠肺炎疫情对国内经济造成巨大冲击，政府及时出台相关政策适度加大基建逆周期调节的力度，为城投企业提供了一定的项目储备空间，同时为基础设施项目建设提供较大资金支持，城投企业经营和融资环境进一步改善。随着宏观经济逐步恢复，2020年底以来，地方政府债务及城投企业融资监管态势趋严。

根据2014年《43号文》，财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预〔2014〕351号），对2014年底地方政府存量债务进行了甄别、清理，并以政府债务置换的方式使城投企业债务与地方政府性债务逐步分离，未被认定为政府债务以及新增的城投企业债务将主要依靠城投企业自身经营能力偿还。2015年以来，国家出台了多项政策以进一步加强地方政府债务管理，建立了地方政府举债融资机制，要求坚决遏制隐性债务增量，并多次强调坚决剥离投融资平台的政府融资职能。2018年及2019年，国内经济下行压力加大，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台政府融资

职能的同时，政府持续加大基础设施领域补短板的力度并在资金端提供较大力度的支持，发挥基建逆经济周期调节作用。

2020年以来，受新冠肺炎疫情影响，基建投资托底经济的作用再次凸显，国家及时出台一系列政策，适度加大基建逆周期调节的力度，明确基础设施投资建设重点方向，为城投企业提供了一定的项目储备空间，同时为基础设施项目建设提供较大资金支持，城投企业经营和融资环境进一步改善。

具体来看，2020年3月，中共中央政治局常务会议指出要加大公共卫生服务、应急物资保障领域投入，加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度。2020年4月，中央政治局常务会议提出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。2020年6月，发改委印发《关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》，明确公共资源重点投向县城新型城镇化建设，抓紧补上疫情暴露出的县城城镇化短板弱项，大力提升县城公共设施和服务能力等。2020年7月，国务院发布《全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，工作目标包括2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个等。

资金方面，2020年4月，中央政治局常务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。2020年地方政府债明显扩容，同时发行节奏加快，新增地方政府专项债3.75万亿，积极支持“两新一重”、公共卫生设施等领域符合条件的重大项目，且各省专项债券资金用于项目资本金的规模占该省份专项债券规模的比例在20%的基础上可适当上调，有助于保障地方重大项目资本金来源，缓解城投企业重大基建项目资本金压力。《全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》指出，支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资。

随着国内疫情得到有效控制，宏观经济有序恢复，抓实化解地方政府隐性债务风险成为

2021 年重要工作，强调把防风险放在更加突出的位置。2020 年 12 月，中央经济工作会议再度提出要抓实化解地方政府隐性债务风险工作，处理好恢复经济和防范风险的关系。2021 年 3 月，财政部提出保持高压监管态势，将严禁新增隐性债务作为红线、高压线，坚决遏制隐性债务增量。2021 年 4 月，国务院发布《关于进一步

深化预算管理制度改革的意见》，再次强调化解地方政府隐性债务的重要性，坚守底线思维，把防风险放在更加突出的位置。同时，重申清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算，健全市场化、法治化的债务违约处置机制，坚决防止风险累积形成系统性风险。

表 2 2020 年以来与城投企业相关的主要政策

颁布时间	颁发部门	文件/会议名称	核心内容及主旨
2020 年 2 月	中共中央、国务院	关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见	加强现代农业基础设施建设，抓紧启动和开工一批重大水利工程和配套设施建设，加快开展南水北调后续工程前期工作，适时推进工程建设
2020 年 3 月	中共中央政治局	中共中央政治局常务会议	要加大公共卫生服务，应急物资保障领域投入，加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度
2020 年 4 月	中共中央政治局	中共中央政治局常务会议	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，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
2020 年 4 月	国家发改委	2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务	增强中心城市和城市群综合承载、资源优化配置能力，推进以县城为重要载体的新型城镇化建设，促进大中小城市和小城镇协调发展
2020 年 6 月	国家发改委	关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知	针对县城城镇化建设过程中市场不能有效配置资源、需要政府支持引导的公共领域，提出了 4 大领域 17 项建设任务。公布了 120 个新型城镇化示范县
2020 年 7 月	国务院	全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见	明确老旧小区改造工作目标，建立改造资金机制，支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资
2020 年 8 月	国务院	中华人民共和国预算法实施条例	明确预算收支范围、强化预算公开要求、完善转移支付制度、加强地方政府债务管理、规范财政专户等；明确要求“县级以上地方政府的派出机关根据本级政府授权进行预算管理活动，不作为一级预算，其收支纳入本级预算”
2020 年 12 月	--	中央经济工作会议	加大新型基础设施投资力度，实施城市更新行动，推进城镇老旧小区改造，建设现代物流体系，高度重视保障性租赁住房建设等；抓实化解地方政府隐性债务风险工作，处理好恢复经济和防范风险的关系
2021 年 4 月	国务院	关于进一步深化预算管理制度改革的意见	强调化解地方政府隐性债务的重要性，坚守底线思维，把防风险放在更加突出的位置。清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算，健全市场化、法治化的债务违约处置机制，坚决防止风险累积形成系统性风险

资料来源：联合资信整理

(3) 行业发展

城投企业作为城市基础设施建设的重要载体，仍有一定发展空间，评级展望为稳定。受城投企业剥离地方政府融资职能，城投企业与地方政府信用的关联性进一步弱化影响，部分地区城投企业逐渐暴露出一定风险，非标融资占比高、债券集中到期、再融资压力大的尾部城投企业流动性风险值得关注。

目前，中国的基础设施建设尚不完善，城镇化率仍处于较低水平，城镇化发展面临东西部发展不平衡问题，基础设施建设仍是中国经济社会发展的重要支撑。十四五期间，中国将统筹推进基础设施建设，构建系统完备、高效

使用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。未来，中国将进一步完善新型城镇化战略，全面实施乡村振兴战略，持续推进“两新一重”项目建设等，城投企业仍有一定发展空间，评级展望为稳定。

同时，在地方政府债务整肃和金融强监管的大背景下，城投企业政府融资职能剥离、城投企业债务与地方政府性债务分离使得城投企业与地方政府信用的关联性进一步弱化，部分地区城投企业逐渐暴露出非标逾期等风险，对于非标融资占比高、债券集中到期、再融资压力大的尾部城投企业流动性风险值得关注。

2. 区域经济环境

近年来，海盐县区域经济及财政实力持续增强，公司发展外部环境良好。

海盐县位于浙江省嘉兴市，距离杭州和上海 100 公里左右，1985 年被国务院列为沿海经济开放区。海盐县主要工业产业为制造业和核电行业，其中位于海盐县的秦山核电站是中国自行设计、建造和运营管理的第一座 30 万千瓦压水堆核电站，也是目前国内核电机组数量最多、堆型最丰富、装机最大的核电基地。

根据《海盐县国民经济和社会发展统计公报》，2018—2020 年，海盐县分别实现生产总值 503.27 亿元、539.65 亿元和 544.51 亿元，按可比价格计算，同比分别增长 7.0%、6.3% 和 3.1%。2020 年，第一产业增加值 17.83 亿元、第二产业增加值 313.74 亿元、第三产业增加值 212.95 亿元，三次产业结构调整为 3.3: 57.6: 39.1。

2020 年，海盐县实现固定资产投资 266.65 亿元，同比增长 7.0%。其中房地产开发投资完成 95.70 亿元，同比增长 42.1%。

2018—2020 年，海盐县一般公共预算收入不断增长，分别为 47.51 亿元、52.28 亿元和 58.18 亿元，年均复合增长 10.66%；其中 2020 年税收收入完成 56.08 亿元，一般公共预算收入质量较高。2018—2020 年，海盐县一般公共预算支出分别为 61.18 亿元、87.21 亿元² 和 78.21 亿元，海盐县财政自给率分别为 77.68%、59.95% 和 74.39%，财政自给能力较强。2018—2020 年，海盐县政府性基金预算收入分别为 81.80 亿元、88.88 亿元和 73.63 亿元。

根据海盐县人民政府公开数据显示，2021 年 1—5 月，海盐县规上工业总产值为 481.26 亿

元，同比增长 27.6%；固定资产投资 109.56 亿元，同比增长 27.6%。其中，房地产开发投资完成 27.16 亿元，同比下降 19.1%。同期，海盐县一般公共预算收入 36.22 亿元，同比增长 16.7%，其中税收收入 29.36 亿元；一般公共预算支出 32.18 亿元，同比下降 1.1%，财政自给率为 112.56%。

四、基础素质分析

1. 股权状况

截至 2021 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 6.82 亿元，浙江省财务开发有限责任公司持有公司 7.92% 股权，海盐县财政局持有公司 92.08% 股权，公司实际控制人为海盐县财政局。

2. 企业规模及竞争力

公司在海盐县基础设施建设及国有资产运营领域承担重要职能，业务具有突出的区域专营优势。

公司作为海盐县最重要的基础设施建设及国有资产运营主体，从资产的规模以及承担基础设施建设工程的数量和重要性等方面看，具有突出的专营优势。

公司主营业务包括区域内基础设施建设、土地整理、安置房建设、水务及产品贸易等，在海盐县范围内均具有专营性地位。海盐县还有两家从事基础设施建设的公司，分别为海盐县两新建设投资有限公司和海盐新城国有控股集团有限公司，规模相对较小，均负责乡镇部分项目建设，与公司的业务没有重合。

表 3 2020 年海盐县主要基建主体财务数据（单位：亿元、%）

公司名称/简称	职能定位/主要业务	实际控制人	总资产	净资产	资产负债率	营业收入	利润总额
海盐县两新建设投资有限公司	城乡基础设施投资建设	海盐县财政局	89.14	27.87	68.73	5.08	0.19
海盐新城国有控股集团有限公司	主要为租赁和商务服务业，业务涵盖市政设施管理、城市基础设施投资和建设管理	海盐县财政局	/	/	/	/	/

² 2018 年一般公共预算支出较上年增长 42.5%，主要系交通运输、城乡社区等原为政府性基金支出的项目改为在一般公共预算

支出中列示所致

	等						
公司	基础设施建设、土地整理、安置房建设、水务及产品贸易等	海盐县财政局	612.78	229.21	62.60	23.82	1.58

注：海盐新城国有控股集团有限公司财务数据暂未获取
资料来源：联合资信根据企业提供的资料整理

3. 人员素质

公司高管人员相关行业管理经验丰富，人员素质基本能满足日常工作需要。

截至 2021 年 3 月底，公司本部共有高级管理人员 2 名，包括董事长兼总经理 1 名、副总经理 1 名。

倪永峰先生，1977 年出生，本科学历，中级会计师；曾任职于浙江荣联陶瓷有限公司财务科，海盐县人民医院财务科；现任公司董事长、总经理兼法定代表人。

陈军伟先生，1972 年出生，大学专科学历；曾任职于海盐县财政地税局；现任公司副总经理。

截至 2021 年 3 月底，公司合并口径在职人员 1510 人。从文化程度看，大专及以下学历人员占 60.40%，本科及以上学历人员占 39.60%；从年龄构成看，30 岁以下人员占 7.42%，30~50 岁人员占 62.72%，50 岁以上人员占 29.87%（合计大于 100%系四舍五入所致）。

4. 外部支持

近年来，公司在资金支持、资产划入以及财政补贴等方面持续获得有力的外部支持。

2020 年，海盐县财政局对公司增加注册资本金 1.42 亿元，公司实收资本增加至 6.82 亿元。

公司持续获得海盐县财政局及海盐经济开发区（以下简称“经开区”）财政局在资金支持、资产划入和财政拨款等方面的支持，2018—2020 年及 2021 年 1—3 月，分别增加公司资本公积 14.83 亿元、37.80 亿元、41.57 亿元和 0.25 亿元。

表 4 资本公积增加明细（单位：万元）

2018 年		
资金支持	股东资本投入	1160.00

	政府债券置换	10000.00
	财政拨款	60000.00
	财政拨款	700.00
	大禹水利中小河、古荡河整治项目补助	952.42
	大禹水利海域使用权基金补助	40320.14
资产划入	秦山核电城公司 100%股权	7015.15
	核电产业共享公司 100%股权	4999.96
	百步经济开发区公司 100%股权	1000.07
	百步镇三洋物业公司 100%股权	50.59
	购上海国检浦东检测公司剩余 40%股权	3.36
	三毛乐园 100%股权	5679.74
	海盐滨海工业建设公司 100%股权	9986.12
	澈浦新市镇农贸市场公司剩余 49%股权	495.71
专项应付款转入	交投集团公司绿化提升工程项目完工拨款	1071.49
	鸿鑫建设公司扩宽改建工程完工款拨款	4133.49
	天仙河污水公司城区截污改造项目完工拨款	733.51
合计		148301.75

2019 年

资金支持	股东资本投入	102614.7
	财政拨款	201597.25
资产划入	海盐创新科技投资有限公司 100%股权	6007.76
	海盐古韵江南城建设有限公司 100%股权	2007.13
	海盐县通路公路养护中心 100%股权	743.82
	海盐县松鹤公益设施建设投资有限公司 100%股权	445.46
	资产、项目无偿划转	34753.43
	海盐县滨海规划测绘有限公司 100%股权	1348.50
	海盐县滨海工程检测有限公司 100%股权	1981.18
	海盐县滨海园林建设有限公司 100%股权	1276.93
	海盐县景苑房地产开发有限公司 10%股权	50.00

	海盐县英才人力资源服务有限公司 100%股权	283.66
专项应付款转入	秦山大道(环城南路~大王桥)绿化提升工程等 6 个项目完工拨款	6863.86
	杭浦高速南北湖出入口 01 省道绿化工程等 3 个项目完工拨款	7080.28
	何家桥线内河航道改造工程拨款	9328.40
	海盐县粮食收储有限公司工程拨款	1644.34
合计		378026.70
2020 年		
资金注入	财政拨款	232876.17
	财政拨款	36448.40
资产划入	海盐县北部新城开发有限公司 100%股权	36228.54
	海盐县神舟开发投资有限公司 100%股权	86571.60
	海盐县新希望农业发展有限公司 100%股权	19.13
	海盐县通元三农建设有限公司 100%股权	2145.89
	资产、项目无偿划转	600.29
专项应付款转入	桑德兰路公交首末站完工拨款	329.27
	沈荡大桥改造工程、杭浦高速连接县提升工程、杭州湾大桥互通及连接线提升等道路绿化提升工程 9 个项目完工拨款	20075.52
	袁花公路核电给水迁改工程完工拨款	356.46
合计		415651.27
2021 年 3 月		
资金注入	财政拨款	2514.30

注：上述资本公积明细不包括资本公积减少部分
资料来源：公司提供

2018—2020 年及 2021 年 1—3 月，公司分别收到海盐县财政局及经开区财政局拨付的财政补贴 4.80 亿元、3.37 亿元、5.82 亿元和 1.08 亿元，计入“其他收益”。

5. 企业信用记录

根据中国人民银行企业基本信用信息报告（统一社会信用代码：913304247210476691），截至 2021 年 8 月 17 日，公司存在 7 笔关注类贷款（已全部结清），主要系国家开发银行对纳入政府融资平台类公司的贷款统一列入关注类

管理；公司无未结清的关注类贷款和不良贷款。

五、管理分析

公司建立了比较有效的法人治理结构和相对完备的管理体系，能够满足现阶段经营发展需要。

1. 法人治理结构

按照《公司法》要求，公司设立了董事会、监事会和经理层；董事会成员 5 人，其中职工代表 1 人，非职工代表董事由股东委派和更换，职工代表董事由公司全体职工通过职工大会选举产生；董事会设董事长 1 名，由海盐县财政局在董事会成员中指定。

监事会成员 5 人，其中职工代表 2 名，监事会主席由全体监事过半数选举产生，公司财务人员不得兼任监事；非职工代表监事由海盐县财政局委派和更换，职工代表监事由公司全体职工通过职工大会选举产生。

公司设总经理 1 人，由董事会决定聘任和解聘。董事会是公司的决策机构，经理层行使董事会授予的职权，对董事会负责。

公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员均已到位。

2. 管理水平

截至2021年3月底，公司本部内设综合管理部、计划财务部、投融资管理部、资产经营部、子公司管理部共5个职能部门。公司根据自身特点，在子公司管理、财务管理、投融资管理、对外担保管理和工程款项支付等方面公司制定了管理办法。

子公司管理方面，公司制定了《海盐县国有资产经营有限公司所属子公司重大事项报告管理办法》，规范了子公司产权转让、对外投融资、对外担保等重大事项管理行为。规定子公司权属关系不明确或存在权属纠纷的产权不得转让，子公司产权转让价格应以具备国有资产

评估资质的社会中介机构评估并经国有资产管理部门确认的价格为依据；子公司的投融资行为应由子公司董事会以决议形式通过，对外投资未经本公司批准不得擅自决定；对外担保全部实行审批制。

重大财务事项方面和投融资管理方面，公司制定了《海盐县国有资产经营有限公司财务及财产管理制度》《海盐县国有资产经营有限公司预算管理办法》《海盐县国有资产经营有限公司财务会计管理制度》《海盐县国有资产经营有限公司货币资金管理制度操作细则》《海盐县国有资产经营有限公司资金管理制度》以及《海盐县国有资产经营有限公司融资资金管理办法》，明确了公司财务审批权限和审批程序，对票据管理、现金管以及固定资产管理方面做出具体要求，确立了现金管理制度、银行存款管理制度、成本核算制度以及财务收支审批制度，提出资金来源管理、资金提取与拨付管理、利息及资金偿还管理、会计核算和审计监督管理等具体管理办法。

对外担保方面，公司制定了《海盐县国有资产经营有限公司对外担保管理办法》，规定担保对象仅限于本县范围内的国有企业，担保申请人必须满足规定条件，同时向公司提出单款担保书面申请并接受担保调查和审核。公司建立健全严格的对外担保管理制度，规范运行，定期向董事会报告对外担保情况。

工程款项支付方面，公司制定了《集团公司支出审批制度》，明确了资金划拨审批程序和

项目付款审批程序，同时按县财政局规定，集团内部各付款单位支付大额款项实行公司外派财务总监联签制度。

六、经营分析

1. 经营概况

公司收入构成以土地开发、安置房销售和产品销售收入为主，2018—2020 年，主营业务收入规模波动增长，主营业务毛利率波动下降。

2018—2020 年，公司主营业务收入波动增长。公司主营业务收入主要来自土地开发、安置房销售及产品销售收入，2018—2020 年，以上收入合计占比均在 60.00%以上。2018—2020 年，受各年度土地出让情况以及土地开发业务确认收入方式变动的影响，公司土地开发业务收入波动下降；安置房业务收入波动较大，主要系各年度交付的安置房数量差异较大所致。产品销售方面，2019 年收入大幅增长主要系子公司海盐县物资回收有限责任公司的物资贸易业务大幅增长所致，但由于亏损较大，2020 年相应控制了相关业务的拓展。

毛利率方面，2018—2020 年，公司主营业务毛利率波动下降；其中，公司安置房销售业务毛利率波动较大，主要系各年度以市场化价格销售的安置房占比波动较大所致，对公司主营业务毛利率产生较大影响。

2021 年 1—3 月，公司实现主营业务收入 3.55 亿元，相当于 2020 年全年收入的 15.37%；毛利率较 2020 年增长 12.99 个百分点。

表 5 公司主营业务收入构成和毛利率情况（单位：亿元、%）

项目	2018 年			2019 年			2020 年			2021 年 1—3 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
土地开发	5.73	29.84	15.18	3.85	20.59	16.64	4.63	20.05	15.33	--	--	--
安置房销售	5.77	30.05	-12.65	2.09	11.18	8.07	4.54	19.66	-17.40	0.05	1.41	-5.45
产品销售	3.69	19.22	3.25	6.19	33.10	1.37	4.72	20.44	4.87	0.74	20.84	8.34
污水运维费	0.47	2.45	46.81	0.64	3.42	43.23	0.42	1.82	15.11	0.17	4.79	2.52
自来水费	0.94	4.90	20.21	1.04	5.56	30.60	0.97	4.20	27.16	0.25	7.04	8.88
旅游景点	0.20	1.04	5.00	0.26	1.39	0.87	0.18	0.78	-88.89	0.03	0.85	-151.08

公交运输	0.24	1.25	-141.67	0.24	1.28	-132.78	0.13	0.56	-353.85	0.03	0.85	-411.64
检测费	0.71	3.70	57.75	0.74	3.96	53.05	0.96	4.16	59.38	0.26	7.32	56.65
保安服务收	0.87	4.53	20.69	1.05	5.61	20.46	1.11	4.81	23.42	0.32	9.01	25.34
受托代建	--	--	--	0.52	2.78	4.55	2.82	12.21	4.61	--	--	--
其他	0.58	3.02	22.41	2.09	11.18	30.41	2.61	11.31	9.20	1.70	47.89	23.75
合计	19.20	100.00	5.52	18.70	100.00	13.06	23.09	100.00	4.63	3.55	100.00	16.54

注：合计数与各项加总数存在差异系四舍五入所致
资料来源：公司提供

2. 业务经营分析

(1) 土地开发业务

公司在手已开发未出让土地规模大，可为未来土地开发业务收入确认提供较强支撑；拟开发土地投资规模较大，公司存在一定的资金支出压力。

公司土地开发业务由下属子公司海盐县城市建设投资发展有限责任公司（以下简称“海盐城投”）、海盐杭州湾投资发展集团有限公司（以下简称“杭州湾投发”）和海盐县南北湖旅游投资集团有限公司（以下简称“南北湖旅投”）负责。目前，公司确认的土地开发收入主要来自海盐城投。

海盐城投受海盐县政府委托，利用自筹资金对海盐中心城区规划控制范围内土地进行整理；南北湖旅投负责国家 4A 级景区南北湖风景区的土地开发业务，以旅游用地为主，景区周边有少量的商住用地。海盐城投和南北湖旅投土地开发成本计入“存货—开发成本”。土地返还款结算方式：土地开发完成后，由海盐县国土局招、拍、挂出让，所得土地款上交海盐县财政局，财政局将前期开发费用（土地整治成本）拨付给公司，并且将取得净收益（指成交价扣除国土规费、财政税费、前期公司垫付的开发费用等）的 70% 拨付给公司，拨付资金 2018 年之前计入“专项应付款”，2018 年开始计入“其他应付款”；项目确认收入后超出收入部分根据政府文件转入“资本公积”。实际返还效率受财政资金拨付影响具有一定滞后性，同时土地出让受政府规划指标及房地产市场影响，未来土地出让情况具有一定不确定性。

杭州湾投发受海盐经济开发区管理委员会（以下简称“经开区管委会”）委托，负责经开区和西塘桥街道的土地开发业务。根据经开区的规划，以工业用地和相关配套为主，不确认收入不体现收益，直接冲减“存货—开发成本”。土地返还结算方式：杭州湾投发的土地出让后，海盐县经开区财政局将土地开发成本返还给杭州湾投发，土地出让净收益归属海盐县经开区财政局，海盐县经开区财政局每年年底根据杭州湾投资资金缺口按需给予杭州湾投发适当补贴。

海盐城投确认土地开发收入方式：2018 年及以前，待土地开发成本可确认并全额收到土地款之后，根据与财政签订的土地收入结算单，将土地成本的 100% 和土地出让净收益的 5%~10% 确认为公司土地出让收入。2019 年，变更为按照土地开发成本加成不高于 30% 收益的模式确认收入，具体以当年度土地出让收入成本结算单为准。南北湖旅投确认土地开发收入方式：土地受让方全额缴纳土地款并办理土地权证后，按照土地开发成本加成不高于 30% 收益的模式确认收入。

2018—2020 年，公司出让的可达到确认收入条件的土地规模逐年下降，对应的土地出让金逐年下降，确认的土地开发收入有所波动。2018—2020 年，公司收到土地开发回款分别为 26.12 亿元、23.11 亿元和 19.00 亿元。2021 年 1—3 月，公司未实现土地出让收入，收到土地开发回款 8.42 亿元（系之前年度出让土地的回款）。

表 6 公司土地开发业务情况（单位：亩、万元）

年份	地块位置	土地面积	出让土地金额	确认收入
2018 年	电信局北侧	31.52	20486.70	3466.76
	盐北路南、盐平塘路西	104.75	100140.52	13124.37
	滨海大道西、海滨路北	34.59	26396.00	21243.20
	盐平春晓	1.86	746.12	181.18
	澈浦镇地块	133.23	45601.00	19289.19
合计		305.95	193370.34	57304.70
2019 年	武原街道东至盐平塘、南至庆丰路、西至谢家路、北至海丰路	45.99	43966.44	2812.34
	武原街道东至明珠路、南至空地、西至空地、北至创业路	107.98	79254.38	17114.76
	澈浦镇南至澈浦达到、北至山体	104.99	28137.19	18564.95
合计		258.96	151358.01	38492.05
2020 年	武原街道东至工人文化宫、南至盐北路	15.61	4120.38	2357.35
	武原街道创业路北	78.04	60132.77	11786.93
	武原街道西至翁金线、北至枣园支路	4.37	1838.93	590.94
	澈浦镇南至澈浦大道、西至田园西路、北至山体	153.58	33531.74	31551.18
合计		251.60	99623.82	46286.40

资料来源：公司提供

截至 2021 年 3 月底，公司入账的土地开发投资成本为 240.06 亿元。公司已开发未出让土地合计约 2.10 万亩，其中城区近 0.79 万亩，主

要为商住和基础设施用地；经开区近 1.18 万亩，其中工业用地 0.62 万亩，商住用地 0.56 万亩；南北湖风景区 0.13 万亩，为商住用地。公司待开发土地规模较大，未来三年，公司拟每年开发 3200 亩左右，预计总投资约 40 亿元。公司未来存在一定的资金支出压力。

（2）安置房销售业务

公司已完工安置房大部分已销售完毕，未来安置房项目投资较大，公司存在一定的筹资压力。

公司负责海盐县城规划区内的安置房建设任务，由子公司海盐城投、海盐县城市置业有限公司和海盐滨海置业有限公司承担。公司安置房开发的建设用地为划拨用地，销售对象以拆迁居民为主，其销售模式分为实物安置、货币化安置与实物安置结合以及市场价销售三种方式。项目建设资金来源为自有资金和外部融资。项目投入计入“存货-开发成本”，项目完工后转入“存货-开发产品”。安置房交付后，公司确认安置房销售收入。安置房销售业务的亏损由海盐县政府财政补贴进行弥补（包含在每年的财政拨款中）。

截至 2021 年 3 月底，公司累计建设完成的安置房项目 40 个，建筑面积 415.59 万平方米；建设安置房 30650 套，其中已完工未销售的安置房为 1603 套。

截至 2021 年 3 月底，公司在建安置房项目总投资 76.95 亿元，已投资 36.57 亿元，尚需投资 37.58 亿元。

表 7 截至 2021 年 3 月底在建安置房项目（单位：万平方米、亿元）

项目	计划建设期	规划建筑面积	总投资	累计投资	尚需投资
锦绣佳苑	2018.3-2020.6	14.85	5.50	3.56	1.94
丽景花苑	2018.5-2020.7	14.00	5.21	3.50	1.72
长安南苑	2018.5-2020.6	3.92	1.56	1.01	0.55
长安景苑二期	2019.1-2020.7	0.41	0.19	0.08	0.11
文庭苑	2019.6-2021.5	3.90	2.18	0.89	1.29
常宁景苑	2019.6-2021.4	9.50	4.74	1.62	3.12
嘉禾景苑	2019.5-2021.4	21.34	8.50	4.15	4.35

曲秀风荷苑	2018.11-2021.5	9.82	3.88	2.45	1.43
人才（创业）公寓二期	2018.6-2020.6	10.20	3.20	2.34	0.55
大桥新社区十期	2019.02-2021.01	21.79	7.22	3.94	2.34
大桥新社区十一期	2019.02-2021.01	15.23	5.13	2.33	2.38
大桥新社区十二期（新城花苑一期）	2019.01-2021.06	14.56	4.91	2.52	2.00
大桥新社区十二期（新城花苑二期）	2020.11-2022.12	8.42	3.30	0.03	3.04
北荡佳苑公寓房三期	2019.10-2022.4	5.79	2.33	0.83	1.00
天仙花苑公寓房东区项目	2018.8-2020.7	2.39	1.59	1.53	0.06
天仙花苑公寓房西区项目	2019.12-2021.10	2.46	2.50	1.70	0.80
武原街道东侧	2019.8-2022.8	0.40	0.18	0.12	0.06
盐高北侧（文汇景苑）	2019.12-2022.12	15.60	6.99	1.82	5.17
出海路南侧（水畔景城）	2019.12-2022.12	13.60	5.92	1.64	4.28
秀水路西安置房	2020.6-2022.12	4.05	1.91	0.51	1.40
合计		192.25	76.95	36.57	37.58

注：部分项目已超过计划建设期，主要系已完工未结算项目，该类项目的尚需投资额主要为未支付的质保金以及项目尾款

资料来源：公司提供

截至 2021 年 3 月底，公司拟建的安置房项目包括凤凰佳苑和海景北苑高层，项目总投资约 17.80 亿元。未来公司在建及拟建项目尚需投资额较大，公司存在一定的资金支出压力。

（3）基础设施建设

公司承担海盐县主要的基础设施项目建设，该板块业务绝大部分不确认收入，业务回款情况一般。公司在建和拟建基础设施项目较多，未来该板块业务投资规模较大，公司将面临一定的资金支出压力。

公司承接海盐县的交通道路等基础设施建设，项目主要由下属子公司负责。其中，海盐城投负责土地开发配套的基础设施建设，海盐县交通投资集团有限公司（以下简称“海盐交投”）负责海盐县内的道路建设，杭州湾投发负责海盐经开区的基础设施建设。资金平衡方面，海盐城投与土地开发相关的基础设施资金主要由土地开发收入进行平衡，海盐交投的基础设施项目基本由县财政拨款、省级及中央财政资金补贴解决，杭州湾投发的基础设施项目由经开区财政拨款解决。

项目建设资金来源为政府拨款、自有资金和外部融资。项目投入方面，土地开发配套的

基础设施项目计入“存货”，与土地开发业务一同核算；杭州湾投发部分项目由公司自筹资金进行项目建设，代建项目建设成本计入“存货”，项目完工后移交，按照建设成本的 105%确认受托代建收入，同时结转相关项目成本；其他的基础设施项目计入“在建工程”。计入“在建工程”的基础设施项目完工后，转入“其他非流动资产”由公司进行管理，并和政府拨款时计入的“专项应付款”对冲，剩余部分按照公司会计政策进行逐年摊销，记入“管理费用”，财政安排财政补贴资金对摊销额进行弥补，收到拨款后冲减“管理费用”或记入“其他收益”。

海盐城投与海盐交投均不确认该业务板块收入，杭州湾投发自 2019 年起开始确认受托代建收入。

2021 年 3 月底，公司主要在建基础设施建设项目 35 个，总投资额 63.52 亿元，已投资额 42.00 亿元，未来尚需投资 23.77 亿元（未来尚需投资按实际情况测算，部分项目总投入大于计划总投资），该板块业务累计回款 26.89 亿元，回款情况一般。拟建项目 2 个，预计总投资额 2.07 亿元。公司基础设施建设项目未来投资支出较大，存在一定资金支出压力。

表 8 2021 年 3 月底公司前十大在建基础设施建设项目情况（单位：亿元）

项目名称	预计总投资	已完成投资	累计回款	未来尚需投资
杭平申线航道改造工程海盐段工程	16.00	11.72	11.63	4.28
杭平申线海塘支线				
杭平申线于城至盐平界		1.13	0.90	0.67
海盐县海河联运基地一期工程		0.45	0.00	0.00
海盐武原至海宁袁花公路工程	13.80	10.14	7.99	3.66
杭浦高速海盐互通改造及连接线工程	3.77	1.94	0.67	1.83
鱼鳞塘路工程	3.62	2.14	0.00	1.47
G525 海盐段整治工程	3.21	1.87	0.10	1.34
海盐武原至海宁袁花公路（海盐段）绿化工程	2.50	1.23	1.38	1.27
2017 年开发区小城镇环境综合整治项目	2.47	1.51	0.00	0.96

注：未来尚需投资按实际情况测算，部分项目总投入大于计划总投资
资料来源：公司提供

（4）供水及污水处理

公司承担海盐区域所有的自来水生产和供应、污水运维业务。2020 年，受新冠疫情影响，公司水务业务收入规模及毛利率均有所下降。

公司下属子公司海盐县水务投资集团有限公司（以下简称“水投公司”）负责自来水生产和供应、污水收集和运输设备的投资建设与运营，在当地市场具有专营优势。海盐县城乡供水水源为境内海盐塘及千亩荡应急水源，应急备用出水容量 180 万立方米，保障日供水 30 万吨。

污水运维方面，水投公司主要负责海盐县污水的收集和运输，不作污水处理，代收污水处理费后交给嘉兴联合污水处理厂进行处理（该污水处理厂为嘉兴各区县联合成立）。污水处理费作为财政基金管理纳入政府预算，水投公司代收污水处理费后上交财政局，并由财政局将应付污水处理费直接付给嘉兴联合污水处理厂，其余部分返给公司确认收入。

经海盐县政府常务会议同意（盐政函（2018）24 号），海盐县自来水价格标准自 2018 年 3 月 15 日起调整，调整幅度约为 20%，对于第三级水量用户价格调整幅度为 80%，非居民用税价格调整幅度为 45%。受此影响，2018—2019 年，公司水费收入有所增长。同期，海

盐县环保督查力度加强，企业污水全部纳管计费，使公司污水运维收入也有所增长。

表 9 海盐县供水和污水处理费价格情况
（单位：元/吨）

类别	2018 年 3 月至今	
	水价	污水处理价格
民用水	2.00-6.00	0.90
工业用水	3.45	2.40~2.80
营业用水	3.45	2.00
行政事业	3.45	2.00
特行用水	5.80	2.40

资料来源：公司提供

2020 年，公司供水及污水运维收入分别较上年下降 6.73%和 34.38%，毛利率分别下降 3.44 个和 27.12 个百分点，主要系受新冠疫情影响，海盐县内企业停工停产和公司根据政府文件对企业进行水费减免所致。

表 10 公司水务经营情况（单位：万吨/日、万吨、%）

业务类型	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 3 月
供水能力	21.00	21.00	21.00	21.00
自来水销量	3824.80	3897.81	3922.51	965.92
供水业务毛利率	20.21	30.60	27.16	8.88
污水处理毛利率	46.81	43.23	15.11	2.52

资料来源：公司提供

截至 2021 年 3 月底，公司合计管网铺设总长度 5870.49 公里，供水服务面积 535 平方公里，服务人口约 50 万人。同期末，全县累计铺设完成一、二级污水管线 550.03 公里，污水泵站 29 座，全部已经投入正常运行。

公司目前仍在推进水务基础设施建设工程项目，主要包括海盐县域外引水供水一期工程、2020 年海盐县农村污水零直排工程等，项目投入体现在“在建工程”中。截至 2021 年 3 月底，公司水务在建工程总投资 2.69 亿元，已投资 1.48 亿元。

表 11 2021 年 3 月底公司水务板块在建工程
(单位: 万元)

工程名称	总投资	已投资	工程进度
海盐县域外引水供水一期工程	9015.91	9000.00	99.82
海盐县 B5 路泵站至 B7 路泵站污水管线工程	4571.39	2750.00	60.16
2020 年海盐县主城区庭院管改造工程	1021.77	850.00	83.19
2020 年海盐县主城区供水管改造工程	1377.13	550.00	39.94
市场路(中兴路-百尺路)供水管改造工程	445.05	445.00	99.99
2020 年海盐县农村污水零直排工程	10459.43	1200.00	11.47
合计	26890.68	14795.00	--

资料来源: 公司提供

(5) 产品销售

公司产品销售板块收入规模较大，但盈利空间较小。

产品销售业务板块经营主体为子公司海盐县医药有限公司、海盐县国有商贸资产经营有限公司、海盐县粮食收储有限责任公司、海盐县中国石化经营有限公司、海盐县物资回收有限责任公司和海盐县新城物资贸易有限公司等。2018—2020 年，公司产品销售收入波动增长；2020 年，公司实现产品销售收入 4.72 亿元，其中药品销售占 19.60%、粮食销售占 27.91%、物资销售占 41.20%、油品销售占 11.29%；2018—2020 年，产品销售业务毛利率波动较大，主要系海盐县物资回收有限责任公司的亏损物资贸易业务规模变动较大所致。

(6) 其他业务

公司其他业务包括旅游、交通运输、检测、保安服务、房屋出租等，规模均较小；2020 年，受疫情影响，公司旅游、交通运输及房屋出租业务出现亏损。

截至 2021 年 3 月底，公司自营项目主要包括京浦花苑北地块商业项目、北大街文化旅游街区改造提升工程和安费诺永亿二期厂房等；计划总投资规模 19.38 亿元，已完成投资 9.77 亿元，项目建设资金全部来源于贷款及自筹。公司自营项目建成后主要用于出租，项目收益受建设进度和运营情况影响较大，收益实现具有一定不确定性。

表 12 截至 2021 年 3 月底公司主要自营项目情况 (单位: 万元)

项目名称	计划总投资	已投资	尚需投资
京浦花苑北地块商业项目	39500.00	9061.01	30438.99
北大街文化旅游街区改造提升工程	55273.72	24102.21	31171.51
安费诺永亿二期厂房	23939.00	11733.62	6234.00
外资集聚园区科双厂房	3901.56	1687.52	1589.00
国际园区一期诺爱厂房	16555.13	13955.87	589.00
通元新经济创业园二期项目	3743.00	934.00	2089.00
产业服务中心一期	5882.82	4012.00	1870.00
显力大厦	11800.00	8244.00	3550.00

显示城二期	10936.84	6408.00	4500.00
两创中心（变频器产业园）	11173.28	10673.28	500.00
光明景苑菜场	1893.00	1693.00	200.00
城北邻里中心	9239.00	5239.00	4000.00
合 计	193837.35	97743.51	86731.50

资料来源：公司提供

3. 未来发展

未来，海盐县将推动“一带三城”规划，即建设两桥之间黄金海岸经济带、长三角创新活力之城、杭州湾滨海魅力之城、新时代富裕智慧之城。公司将围绕海盐县推动的“一带三城”规划，继续专注于主营业务的经营和相关项目建设，积极对接城区建设、南北湖景区开发管理、经开区升级、百步开发区大发展、滨海新城开发建设、通苏嘉甬高铁、沪平盐城际等重点项目，土地整理空间及基础设施投资较大。保障性住房方面加快推进保障性安居工程，未来业务发展前景向好。另外，公司不断拓展自营项目，丰富公司收入结构。

七、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2018—2020年财务报表，华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）对2018年财务报表进行审计，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对2019—2020年财务报表进行审计，

均出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的2021年一季报未经审计。

从合并范围来看，2019年，合并范围减少2家一级子公司；2020年，公司合并范围新增海盐县北部新城开发有限公司和海盐县神舟开发投资有限公司，为政府无偿划入；2021年1—3月，公司合并范围无变动。公司新增和减少子公司的规模均不大，合并范围变动对公司的财务数据影响较小，财务数据可比性较强。截至2021年3月底，公司合并范围内一级子公司共13家。

2. 资产质量

近年来，公司资产规模不断增长；资产变现受土地市场行情、政府结算进度影响大，资产变现能力弱，整体资产质量一般。

2018—2020年，公司资产规模持续增长，年均复合增长20.44%。2020年底，公司资产总额较上年底增长22.16%，资产结构以流动资产为主。

表 13 公司主要资产构成情况（单位：亿元、%）

科目	2018 年底		2019 年底		2020 年底		2021 年 3 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	23.44	5.55	39.99	7.97	46.00	7.51	59.22	9.11
其他应收款	41.74	9.88	39.92	7.96	49.45	8.07	49.18	7.57
存货	246.16	58.27	290.43	57.90	350.51	57.20	364.59	56.09
流动资产	320.29	75.81	380.93	75.94	461.53	75.32	490.10	75.41
投资性房地产	13.56	3.21	15.81	3.15	22.77	3.72	21.82	3.36
在建工程	48.14	11.39	58.58	11.68	75.98	12.40	84.90	13.06
其他非流动资产	15.13	3.58	15.37	3.06	17.87	2.92	18.18	2.80
非流动资产	102.18	24.19	120.70	24.06	151.25	24.68	159.84	24.59
资产总计	422.47	100.00	501.63	100.00	612.78	100.00	649.95	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

流动资产

2018—2020 年，公司流动资产规模持续增长，年均复合增长 20.04%。2020 年底，公司流动资产上年底增长 21.16%。

2020 年底，公司货币资金较上年底增长 15.05%，包括受限的货币资金 1.17 亿元，主要系质押借款及保证金受限。

2018—2020 年，公司应收账款波动增长，年均复合增长 103.55%。2020 年底，公司应收账款 4.56 亿元，较上年底增长 359.75%，主要系应收代建工程款、贸易款及安置房款增加所致；应收账款前五名合计占应收账款期末余额的 76.59%，集中度较高，应收对象主要为海盐县其他平台公司（约占应收账款期末余额的 60%）及公司贸易对手方；应收账款账龄以一年以内为主，占 97% 以上。

2018—2020 年，公司其他应收款波动增长，年均复合增长 8.85%。2020 年底，公司其他应收款较上年底增长 23.87%，主要系往来款增长所致；公司其他应收款主要为与当地政府部门、其他平台的往来款，应收对象包括海盐县通元新农村建设有限公司（4.62 亿元）、海盐县望海新农村建设开发有限公司（4.19 亿元）、海盐经开区管委会（3.91 亿元）、海盐县武原新市镇发展投资有限公司（3.80 亿元）和海盐县两新建设投资有限公司（3.78 亿元），前五大欠款方占比为 40.89%，集中度一般；公司其他应收款主要是按信用风险特征组合计提坏账，其中按关联方和相关政府部门组合占绝大多数，期末坏账准备余额 0.27 亿元。

2018—2020 年，公司存货持续增长，年均复合增长 19.33%。2020 年底，公司存货较上年底增长 20.68%，主要系业务投入增长所致。从构成看，存货主要由开发成本（327.55 亿元）和开发产品（20.77 亿元）构成；开发成本中包括土地开发成本 233.36 亿元、土地储备 24.05 亿元、房产开发 48.65 亿元及基础设施项目建设成本 21.49 亿元，土地开发成本占比大；公司存货不存在减值，未计提跌价准备。

非流动资产

2018—2020 年，公司非流动资产规模持续增长，年均复合增长 21.66%。2020 年底，公司非流动资产较上年底增长 25.31%。

2018—2020 年，公司投资性房地产持续增长，年均复合增长 29.61%。2020 年底，公司投资性房地产较上年底增长 44.09%，主要系公司自营项目完工转入所致。公司投资性房地产主要用于出租，累计计提折旧 4.44 亿元。

2018—2020 年，公司在建工程持续增长，年均复合增长 25.63%。2020 年底，公司在建工程较上年底增长 29.71%，主要系公司基础设施建设项目及自营项目投入增加所致。

公司其他非流动资产为基础设施项目。2018—2020 年，公司其他非流动资产持续增长，年均复合增长 8.66%。2020 年底，公司其他非流动资产较上年底增长 16.22%，主要系在建基础设施项目完工转入所致。

2021 年 3 月底，公司资产总额较上年底增长 6.07%。同期末，公司货币资金较上年底增长 28.72%，存货较上年底增长 4.02%，在建工程较上年底增长 11.74%。

截至 2021 年 3 月底，公司受限资产 15.65 亿元，其中货币资金 1.17 亿元、存货 2.74 亿元、固定资产 0.95 亿元、无形资产 0.79 亿元、在建工程 3.73 亿元和投资性房地产 6.27 亿元；受限资产占总资产比重为 2.41%，受限比例低。

3. 资本结构

近年来，受益于股东的资金支持及资产划入，公司所有者权益规模持续增长，所有者权益以资本公积为主，稳定性较高。

2018—2020 年，公司所有者权益持续增长，年均复合增长 21.33%。2020 年底，公司所有者权益合计 229.21 亿元，较上年底增长 24.01%，主要系资本公积增长所致。其中，归属于母公司所有者权益占比为 99.83%，少数股东权益占比为 0.17%。归属于母公司所有者权益 228.81 亿元，实收资本、资本公积和未分配利润分别

占 2.98%、89.31%和 7.39%。公司实收资本及资本公积占比较高，所有者权益结构稳定性较高。

2018—2019 年底，公司实收资本未发生变动；2020 年底，公司实收资本为 6.82 亿元，较上年底增加 1.42 亿元。2018—2020 年，公司资本公积不断增长，年均复合增长 21.84%，主要系政府资金注入、资产划入以及专项拨款转增资本公积所致；2020 年底，公司资本公积 204.71 亿元。

2021 年 3 月底，公司所有者权益 229.55 亿元，较上年底变化不大。

近年来，公司有息债务规模不断增长，债务结构以长期债务为主，债务负担持续加重。

2018—2020 年，公司负债规模持续增长，年均复合增长 19.91%。2020 年底，公司负债总额较上年底增长 21.08%，负债结构以非流动负债为主。

表 14 公司主要负债构成情况（单位：亿元、%）

科目	2018 年底		2019 年底		2020 年底		2021 年 3 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1.70	0.64	5.38	1.70	6.70	1.75	8.61	2.05
其他应付款	59.55	22.32	49.56	15.65	37.76	9.84	31.09	7.40
一年内到期的非流动负债	13.76	5.16	18.67	5.89	26.27	6.85	25.89	6.16
流动负债	84.97	31.85	84.77	26.76	84.35	21.99	82.75	19.68
长期借款	80.03	30.00	94.23	29.74	106.94	27.88	114.01	27.12
应付债券	34.40	12.89	64.00	20.20	111.37	29.03	132.82	31.59
长期应付款	66.98	25.11	70.90	22.38	76.03	19.82	85.71	20.39
非流动负债	181.81	68.15	232.03	73.24	299.22	78.01	337.64	80.32
负债总额	266.78	100.00	316.80	100.00	383.57	100.00	420.40	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

2018—2020 年，公司流动负债持续下降，年均复合下降 0.36%。2020 年底，公司流动负债较上年底变化不大。

2018—2020 年，公司短期借款持续增长，年均复合增长 98.87%。2020 年底，公司短期借款 6.70 亿元，较上年底增长 24.68%，包括信用借款 1.62 亿元，保证借款 3.50 亿元，抵押借款 0.70 亿元和抵押、保证借款 0.88 亿元。

公司其他应付款主要包括往来款及土地款。2018—2020 年，公司其他应付款持续下降，年均复合下降 20.37%。2020 年底，其他应付款较上年底下降 23.82%，主要系往来款减少所致；账龄方面，1 年以内的占 32.00%，1~2 年占 12.89%，2~3 年占 54.11%，账龄较长。

2018—2020 年，公司一年内到期的非流动负债持续增长，年均复合增长 38.19%。2020 年

底，公司一年内到期的非流动负债较上年底增长 40.74%，由一年内到期的应付债券 3.00 亿元及一年内到期的长期借款 23.27 亿元构成。

2018—2020 年，公司非流动负债持续增长，年均复合增长 28.29%。2020 年底，公司非流动负债较上年底增长 28.96%。

2018—2020 年，公司长期借款持续增长，年均复合增长 15.60%。2020 年底，公司长期借款较上年底增长 13.49%，以保证类借款为主，其中保证借款占 60.54%，质押、保证借款占 18.03%，抵押、保证借款占 8.74%。

2018—2020 年，公司应付债券持续增长，年均复合增长 79.93%。2020 年底，公司应付债券较上年底增长 74.01%，主要系公司及下属子公司发行债券所致。

2018—2020年,公司长期应付款持续增长,年均复合增长6.54%。2020年底,公司长期应付款较上年底增长7.24%,主要包括财政拨款及统贷款,有息部分13.54亿元已调整至长期债务核算。

2021年3月底,公司负债总额较2020年底增长9.60%,主要系应付债券增长所致。同期,公司应付债券较2020年底增长19.27%,主要系公司及下属子公司发行债券所致。

有息债务方面,2018—2020年,公司全部债务持续增长,年均复合增长30.30%。2021年3月底,公司全部债务294.88亿元,较2020年底增长11.35%。其中,短期债务占11.70%,长期债务占88.30%。2021年3月底,公司长期债务资本化比率、资产负债率和全部债务资本化比率较2020年底均有所提高,公司债务负担加重。

表15 公司债务构成及债务负担情况
(单位:亿元、%)

科目	2018 年底	2019 年底	2020 年底	2021年3 月底
短期债务	15.48	24.04	32.98	34.51
长期债务	140.49	177.89	231.85	260.38
全部债务	155.97	201.93	264.82	294.88
资产负债率	63.15	63.15	62.60	64.68
全部债务资本 化比率	50.05	52.21	53.60	56.23
长期债务资本 化比率	47.43	49.04	50.29	53.15

资料来源:联合资信根据公司提供的资料整理

截至2021年3月底,公司1年内到期债务规模为34.51亿元,1~2年为32.00亿元,2~3年为42.00亿元,债务到期分布较为均衡。

4. 盈利能力

近年来,公司营业收入波动增长,利润总额对财政补贴依赖较大。

2018—2020年,公司营业收入和营业成本均波动增长,年均分别复合增长6.23%和7.01%。

同期,公司营业利润率波动下降。

表16 公司盈利情况(单位:亿元、%)

项目	2018年	2019年	2020年	2021年 1—3月
营业收入	21.11	19.07	23.82	3.67
营业成本	19.68	16.53	22.54	3.06
期间费用	3.92	4.31	5.28	1.89
其他收益	4.80	3.37	5.82	1.08
利润总额	1.92	1.55	1.58	0.11
营业利润率	4.98	12.06	3.68	15.00
总资产收益率	0.87	0.71	0.64	--
净资产收益率	1.18	0.77	0.61	--

资料来源:联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

2018—2020年,公司期间费用持续增长,年均复合增长16.05%。2020年,公司期间费用同比增长22.70%,主要系管理费用及财务费用增长所致,公司期间费用主要由管理费用3.39亿元和财务费用1.44亿元构成。2018—2020年,公司期间费用/营业收入分别为18.58%、22.57%和22.18%。

非经常性损益方面,2018—2020年,公司其他收益分别为4.80亿元、3.37亿元和5.82亿元,主要为政府补助。2018—2020年,公司利润总额波动增长,公司利润对财政补贴依赖较大。

盈利指标方面,2018—2020年,公司总资产收益率和净资产收益率均持续下降。

2021年1—3月,公司实现营业收入3.67亿元,相当于2020年全年收入的15.41%;同期,公司营业利润率为15.00%,利润总额为0.11亿元。

5. 现金流分析

近年来,公司收入实现质量较好,经营活动和投资活动产生的现金流均呈净流出状态,未来随着公司项目推进和债务到期,公司对外融资压力较大。

表17 公司现金流量情况(单位:亿元、%)

项目	2018年	2019年	2020年	2021年 1—3月
经营活动现金流入小计	59.30	46.81	63.44	20.17

经营活动现金流出小计	81.51	76.24	106.47	26.62
经营现金流量净额	-22.21	-29.43	-43.03	-6.45
投资活动现金流入小计	0.33	3.37	2.62	0.00
投资活动现金流出小计	14.28	19.21	20.76	8.72
投资活动现金流量净额	-13.96	-15.85	-18.14	-8.72
筹资活动前现金流量净额	-36.17	-45.28	-61.18	-15.17
筹资活动现金流入小计	63.16	100.49	138.35	45.23
筹资活动现金流出小计	38.68	38.24	70.97	16.85
筹资活动现金流量净额	24.48	62.26	67.39	28.38
现金收入比	89.56	109.70	92.81	150.71

资料来源：根据公司审计报告和财务报表整理

公司经营活动现金流入主要是经营业务收支、财政补贴以及关联方、政府相关部门的往来款等。2018—2020 年，经营活动现金流入和流出均呈波动增长趋势，主要系往来款收支增加所致。同期，公司经营活动现金流量净额持续为负，收入实现质量较好。

2018—2020 年，公司投资活动现金流入规模均较小，主要系投资收益收到的现金、处置资产收回的现金及本年度划入的子公司账上留存的货币资金。2018—2020 年，公司投资活动现金流出呈持续上升趋势，主要系对外投资以及商业用房、标准厂房、道路等在建工程投入增加所致。2018—2020 年，公司投资活动现金持续净流出且流出规模不断增长。

公司依靠筹资活动实现资金平衡。2018—2020 年，公司筹资活动现金流入持续增长，主要为公司通过银行借款、发行债券获得的现金、政府注入的资金。2018—2020 年，公司筹资活动现金流出呈波动上升趋势，主要为还本付息支出的资金。2018—2020 年，公司筹资活动现金持续净流入。

2021年1—3月，公司经营活动现金流量净额为-6.45亿元，投资活动现金流量净额为-8.72亿元，筹资活动现金流量净额为28.38亿元。

6. 偿债能力

公司短期偿债能力指标较强，长期偿债能力指标较弱，考虑到公司持续获得有力的外部

支持，公司整体偿债能力很强。

从短期偿债能力指标看，2018—2020 年，公司流动比率和速动比率均持续增长；同期，公司现金短期债务比波动下降。2021 年 3 月底，公司流动比率、速动比率及现金短期债务比较 2020 年底均有所增长。总体看，公司短期偿债能力指标较强。

从长期偿债能力指标看，2018—2020 年，公司 EBITDA 分别为 4.87 亿元、5.18 亿元和 6.06 亿元，持续增长。2018—2020 年，公司 EBITDA 利息倍数持续下降，全部债务/EBITDA 持续增长。总体来看，公司长期偿债能力指标较弱。

表 18 公司偿债能力指标情况（单位：%、倍）

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 3 月
短期偿债能力指标				
流动比率	376.94	449.37	547.13	592.24
速动比率	87.24	106.75	131.62	151.68
现金短期债务比	1.51	1.67	1.40	1.72
长期偿债能力指标				
EBITDA 利息倍数	0.68	0.56	0.45	--
全部债务/EBITDA	32.02	38.96	43.70	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

截至 2021 年 3 月底，公司获得银行授信总额 247.11 亿元，未使用额度 41.69 亿元，公司间接融资渠道较为通畅。

截至 2021 年 3 月底，公司对外担保余额 19.46 亿元，担保比率为 8.48%。公司对外担保企业为区域内国有企业，经营情况良好，其中对海盐县财政局下属的海盐县两新建设投资有限公司的担保余额 15.00 亿元。总体看，公司或有负债风险一般。

7. 母公司财务分析

母公司营业收入规模小，业务主要由子公司经营。2020 年，母公司资产规模大幅增长，债务负担重。

2020 年底，母公司资产总额 128.48 亿元，较上年底增长 51.52%。其中，流动资产 99.50 亿元（占 77.45%），非流动资产 28.98 亿元（占 22.55%）。

2020 年底，母公司所有者权益为 24.41 亿元，较上年底增长 119.41%，主要系资本公积增长所致。其中，实收资本为 6.82 亿元（占 27.94%）、资本公积为 15.82 亿元（占 64.82%）、未分配利润为 1.42 亿元（占 5.83%）、盈余公积为 0.34 亿元（占 1.39%）。

2020 年底，母公司负债总额 104.07 亿元，较上年底增长 41.27%。其中，流动负债 14.57 亿元（占比 14.00%），非流动负债 89.50 亿元（占比 86.00%）。母公司资产负债率为 81.00%，较 2019 年底下降 5.88 个百分点。母公司全部债务规模持续增长，2020 年底为 92.50 亿元，债务结构以长期债务为主。同期，公司全部债务资本化比率 79.12%，债务负担重。

2020 年，母公司实现营业收入 35.71 万元，收入规模较小；同期，利润总额为 0.48 亿元。

现金流方面，2020 年，母公司经营活动现金流量净额为-26.12 亿元，投资活动现金流量净额为-2.03 亿元，筹资活动现金流量净额为 31.34 亿元。

2021 年 3 月底，母公司资产总额 139.99 亿元，所有者权益为 24.58 亿元，负债总额 115.41 亿元；母公司全部债务 104.00 亿元，资产负债率 82.44%，全部债务资本化比率 80.88%。2021 年 1—3 月，母公司未实现营业收入，利润总额为 0.17 亿元。

八、结论

公司作为海盐县最重要的基础设施建设和国有资产运营主体，主要负责海盐县内土地开发、基础设施建设、安置房建设及供水、排水等业务，具有显著的区域专营优势，近年持续获得政府在资金支持、资产划入以及财政补贴等方面的有力支持。近年来，海盐县地方经济

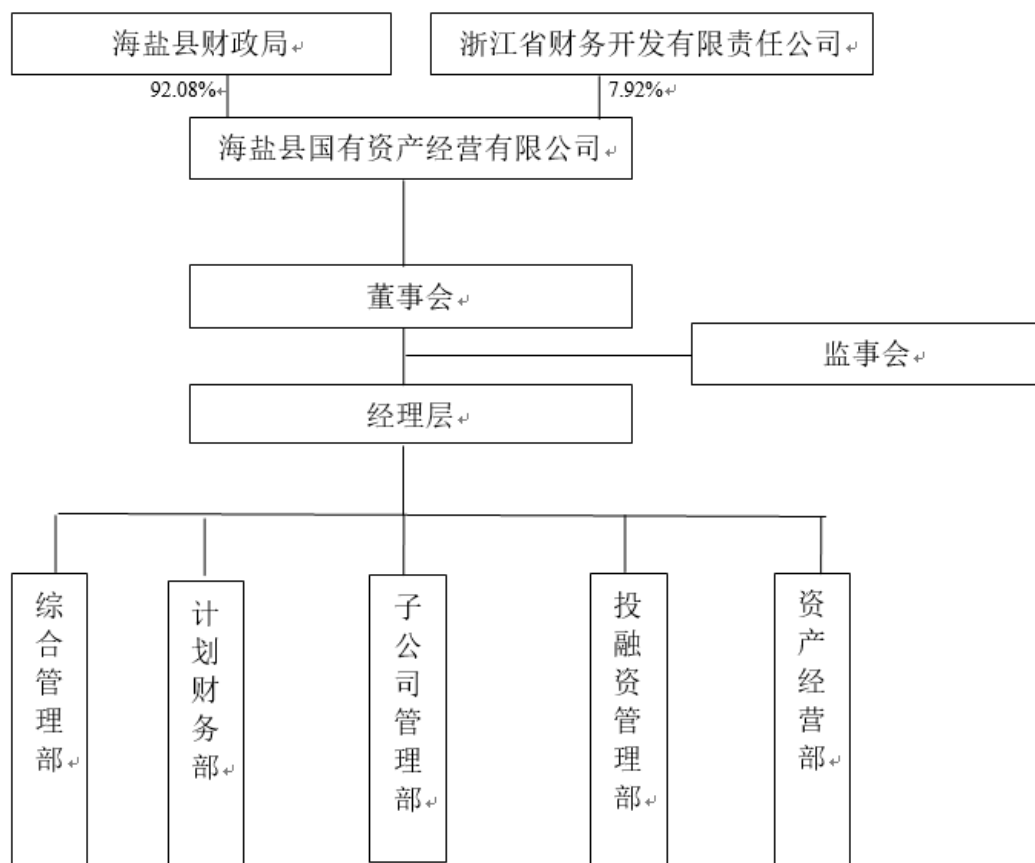
实力持续增长，财政实力有所增强，公司外部经营环境良好。

公司资产中存货、其他应收款和在建工程占比较大，对公司资金形成占用，资产流动性较弱，资产质量一般；近年来，公司所有者权益持续增长，稳定性较高；债务规模快速增长，债务负担持续加重；公司的营业收入主要来源于安置房销售、土地开发以及产品销售收入，公司利润对政府补贴有较大依赖。公司在建及拟建的项目尚需投资规模较大，未来存在一定的资金支出压力。

未来，随着海盐县“一带三城”规划的落实，海盐县的基础设施建设需求将不断增长，公司业务规模有望继续扩大。联合资信对公司的评级展望为稳定。

综合评估，联合资信认为公司主体长期信用风险很低。

附件 1-1 截至 2021 年 3 月底公司股权结构图及组织结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2021 年 3 月底公司纳入合并范围的一级子公司情况

子公司名称	持股比例（%）	
	直接	间接
海盐县交通投资集团有限公司	100.00	--
海盐古韵江南城镇建设有限公司	100.00	--
海盐创新科技投资有限公司	100.00	--
海盐县城市投资集团有限公司	43.75	56.25
海盐县水务投资集团有限公司	100.00	--
海盐杭州湾投资发展集团有限公司	70.00	30.00
海盐县南北湖旅游投资集团有限公司	100.00	--
海盐县行政事业单位国有资产管理有限公司	100.00	--
浙江国检检测技术股份有限公司	72.73	--
海盐秦山核电产业共享开发有限公司	100.00	--
浙江百步经济开发区投资有限公司	100.00	--
海盐县北部新城开发有限公司	100.00	--
海盐县神舟开发投资有限公司	100.00	--

资料来源：公司提供

附件 2-1 主要财务数据及指标 (合并口径)

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	23.46	40.05	46.09	59.28
资产总额(亿元)	422.47	501.63	612.78	649.95
所有者权益(亿元)	155.69	184.83	229.21	229.55
短期债务(亿元)	15.48	24.04	32.98	34.51
长期债务(亿元)	140.49	177.89	231.85	260.38
全部债务(亿元)	155.97	201.93	264.82	294.88
营业收入(亿元)	21.11	19.07	23.82	3.67
利润总额(亿元)	1.92	1.55	1.58	0.11
EBITDA(亿元)	4.87	5.18	6.06	--
经营性净现金流(亿元)	-22.21	-29.43	-43.03	-6.45
财务指标				
销售债权周转次数(次)	21.05	17.52	8.35	--
存货周转次数(次)	0.09	0.06	0.07	--
总资产周转次数(次)	0.05	0.04	0.04	--
现金收入比率(%)	89.56	109.70	92.81	150.71
营业利润率(%)	4.98	12.06	3.68	15.00
总资本收益率(%)	0.87	0.71	0.64	--
净资产收益率(%)	1.18	0.77	0.61	--
长期债务资本化比率(%)	47.43	49.04	50.29	53.15
全部债务资本化比率(%)	50.05	52.21	53.60	56.23
资产负债率(%)	63.15	63.15	62.60	64.68
流动比率(%)	376.94	449.37	547.13	592.24
速动比率(%)	87.24	106.75	131.62	151.68
经营现金流动负债比率(%)	-26.14	-34.72	-51.01	--
现金短期债务比(倍)	1.51	1.67	1.40	1.72
EBITDA 利息倍数(倍)	0.68	0.56	0.45	--
全部债务/EBITDA(倍)	32.02	38.96	43.70	--

注：1.本报告已将长期应付款中有息债务调整至长期债务核算；2.公司2021年一季度财务数据未经审计

附件 2-2 主要财务数据及指标 (公司本部)

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	0.38	2.59	5.78	7.39
资产总额(亿元)	60.57	84.79	128.48	139.99
所有者权益(亿元)	10.06	11.13	24.41	24.58
短期债务(亿元)	5.40	5.40	3.00	3.00
长期债务(亿元)	34.40	57.00	89.50	101.00
全部债务(亿元)	39.80	62.40	92.50	104.00
营业收入(亿元)	0.03	0.01	0.00	0.00
利润总额(亿元)	0.04	0.27	0.48	0.17
EBITDA(亿元)	/	/	/	--
经营性净现金流(亿元)	-18.20	-17.87	-26.12	-9.96
财务指标				
销售债权周转次数(次)	--	--	--	--
存货周转次数(次)	--	--	--	--
总资产周转次数(次)	0.00	0.00	0.00	--
现金收入比率(%)	38.05	106.86	102.00	--
营业利润率(%)	79.47	60.56	27.60	--
总资本收益率(%)	0.07	0.37	0.41	--
净资产收益率(%)	0.35	2.43	0.00	--
长期债务资本化比率(%)	77.37	83.67	78.57	80.43
全部债务资本化比率(%)	79.82	84.87	79.12	80.88
资产负债率(%)	83.39	86.88	81.00	82.44
流动比率(%)	286.46	417.37	683.13	770.52
速动比率(%)	286.46	417.37	683.13	770.52
经营现金流动负债比率(%)	-113.01	-107.21	-179.30	--
现金短期债务比(倍)	0.07	0.48	1.93	2.46
EBITDA 利息倍数(倍)	/	/	/	--
全部债务/EBITDA(倍)	/	/	/	--

注：1. 2018—2020年，母公司无存货及应收账款；2. 母公司2021年一季度财务数据未经审计；3. 未获取母公司折旧、摊销数据，EBITDA相关指标无法计算

附件 3 有关计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1]×100%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入 / (平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-税金及附加) / 营业收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的长期非流动负债+应付票据

长期债务=长期借款+应付债券

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。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。详见下表：

信用等级设置	含 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，违约风险较高
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

附件 4-2 评级展望设置及其含义

联合资信评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。联合资信评级展望含义如下：

评级展望设置	含 义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变

联合资信评估股份有限公司关于 海盐县国有资产经营有限公司 的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在海盐县国有资产经营有限公司信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

海盐县国有资产经营有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，及时提供相关资料。海盐县国有资产经营有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事项，海盐县国有资产经营有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注海盐县国有资产经营有限公司的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现海盐县国有资产经营有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如海盐县国有资产经营有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与海盐县国有资产经营有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

权利与免责声明

1. 本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，任何机构和个人不得复制、转载、出售和发布；经授权使用的，不得对有关内容进行歪曲和篡改，且不得用于任何非法或未经授权的用途。
2. 联合资信对本报告所使用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证；本报告的评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非事实陈述；并非且不应被视为购买、出售、持有任何资产的投资建议。
3. 联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。
4. 联合资信不对任何投资者（包括机构投资者和个人投资者）因使用本报告及联合资信采取评级调整、更新、终止与撤销等评级行动而导致的任何损失负责，亦不对发行人因使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。
5. 任何使用者使用本报告均视为同意本权利与相关免责条款。