
中国央企国际信托有限责任公司
央企·657号集合资金信托计划
尽职调查报告

目录

第一节 信托概况.....	4
第二节 发行人.....	4
一、基本情况.....	4
1. 公司介绍.....	4
2. 历史沿革.....	2
3. 实际控制人.....	6
4. 公司治理.....	7
5. 组织架构.....	8
6. 公司领导.....	9
7. 主要子公司.....	10
8. 存续债券.....	10
二、经营情况.....	10
1. 经营概况.....	10
2. 业务板块.....	11
三、财务情况.....	13
1. 合并资产负债表.....	13
2. 资产负债科目（期末为 2023 年 9 月末，期初为 2022 年末，单位：万元、%）.....	15
3. 合并利润表.....	17
4. 合并现金流量表.....	18
四、财务指标.....	19
五、综合评价.....	19
第三节 保证人.....	19
一、基本情况.....	19
1. 公司介绍.....	19
2. 历史沿革.....	20
3. 实际控制人.....	20
4. 公司治理.....	21
5. 组织架构.....	22
6. 公司领导.....	23
7. 主要子公司.....	23
二、经营情况.....	25
1. 经营概况.....	25
2. 业务板块.....	27
三、财务情况.....	29
1. 合并资产负债表.....	29
2. 资产负债科目（期末为 2023 年 9 月末，期初为 2022 年末，单位：万元、%）.....	31
3. 合并利润表.....	35
4. 合并现金流量表.....	36
四、财务指标.....	38
五、综合评价.....	39
第四节 区域情况.....	39
一、盐城市区域经济.....	39
二、盐都区区域经济.....	41

第五节 交易方案.....	42
一、 信托要素.....	42
二、 交易方案及交易结构.....	44
1. 交易方案.....	44
2. 交易结构.....	45
第六节 项目风险评估及控制措施.....	45
一、 项目风险评估.....	45
1. 市场风险.....	45
2. 政策风险.....	45
3. 流动性风险.....	45
4. 操作风险.....	45
5. 其他风险.....	46
二、 风险控制措施.....	46

第一节 信托概况

我司拟设立“央企·657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【5】亿元，可分期发行。本信托计划期限为无固定期限，各期期限为【2】+N年。信托资金用于投资盐城市盐都 JTJS 发展有限公司（以下简称“发行人”或“YDJT”）发行的永续债权投资计划（以下简称“永续债”），最终用于发行人及其非房子公司偿还金融机构借款。

由盐城市 CZH 建设投资集团有限公司（以下简称“保证人”或“盐城 CZ”）为发行人在永续债项下触发支付义务条件时（包括发行人行使赎回权等）的支付义务提供连带责任保证担保，并出具有效决议。

本项目发行人 YDJT 是盐城 CZ 全资的运营主体，是从事盐都区交通基础设施建设、道路养护和公交运营的主体，资产规模排名第 5，属于区域内重要平台；保证人盐城 CZ 是由盐城市人民政府全资的控股平台，从事盐都区范围内的基础设施建设和土地开发整理，资产总额排名第 1，属于区域内重要平台。

第二节 发行人

一、基本情况

1. 公司介绍

公司名称	盐城市盐都 JTJS 发展有限公司
注册资本	8.00 亿元
地址	
经营范围	公路、桥梁、站场、港航建设、管理、养护，园林绿化工程施工，交通运输建设工程策划、管理及农业项目开发。（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

盐城市盐都 JTJS 发展有限公司成立于 2008 年 10 月 28 日。成立时注册资本为 10,000 万元，由盐城维民交通工程有限公司（以下简称“维民交通公司”）和盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司（以下简称“盐都国投公司”）共同出资设立，其中：维民交通公司出资 9,000.00 万元，占注册资本的 90%；盐都国

投公司出资 1,000.00 万元，占注册资本的 10%，全部以货币方式出资。经营地址为盐城市盐都区新都街道开发大道 609 号交通大厦 509 室。

2) 股权演变

2008 年 10 月 27 日，增资。首期出资 2000 万元，其中：维民交通公司 1800 万元、盐都国投公司出资 200 万元，该出资业经盐城中博华联合会计师事务所以盐中博华验（2008）703 号验资报告验证。本次出资后，公司注册资本 10000 万元，实收资本变更为 2000 万元。

2008 年 10 月 31 日，注册资本变更。根据公司股东会决议及修改后公司章程规定，公司注册资本由 10000 万元增至 20000 万元，由原股东出资，出资方式为货币，其中：维民交通公司出资 18000 万元，占注册资本的 90%；盐都国投公司出资 2000 万元，占注册资本的 10%。

2008 年 10 月 31 日，增资。各股东第二期出资 2000 万元，其中：维民交通公司出资 1800 万元、盐都国投公司出资 200 万元，该出资业经盐城中博华联合会计师事务所以盐中博华验（2008）709 号验资报告验证。本次出资后，公司注册资本 20000 万元，实收资本 4000 万元。

2009 年 7 月 13 日，增资。各股东进行第三期出资 3000 万元，其中：维民交通公司出资 2700 万元、盐都国投公司出资 300 万元，该出资业经盐城众正会计师事务所以盐众正变验字（2009）099 号验资报告验证。本次出资后，公司注册资本 20000 万元，实收资本 7000 万元。

2009 年 7 月 21 日，增资。各股东进行第四期出资 3000 万元，其中：维民交通公司出资 2700 万元、盐都国投公司出资 300 万元，该出资业经盐城众正会计师事务所以盐众正变验字（2009）123 号验资报告验证。本次出资后，公司注册资本 20000 万元，实收资本 10000 万元。

2009 年 8 月 5 日，控股股东变更。根据公司股东会决议及公司章程修正案规定，维民交通公司将 18000 万元股权中的 16000 万元（其中：已到位 7000 万元，未到位 9000 万元）转让给盐都国投公司，转让后盐都国投公司应出资 18000 万元（已到位 8000 万元），占注册资本的 90%；维民交通公司应出资 2000 万元（已全部到位），占注册资本的 10%。

2010年6月18日，增资。根据公司股东会决议及公司章程修正案规定，各股东进行第五期出资8000万元，由盐都国投公司出资。该出资业经盐城东城亿佳会计师事务所以盐东城亿佳验字（2010）436号验资报告验证。本次出资后，公司注册资本20000万元，实收资本18000万元。

2010年7月8日，增资。各股东进行第六期出资2000万元，由盐都国投公司出资。该出资业经盐城东城亿佳会计师事务所以盐东城亿佳验字（2010）467号验资报告验证。本次出资后，公司注册资本20000万元，实收资本20000万元。

2012年10月18日注册资本变更、增资根据公司股东会决议及章程修正案规定，公司注册资本由20000万元增至50000万元，本次新增注册资本全部由盐都国投公司出资，出资方式为货币。增资后，盐都国投公司出资48000万元，占注册资本的96%；维民交通公司出资2000万元，占注册资本的4%。该出资业经盐城正信联合会计师事务所以盐信验字（2012）026号验资报告验证。本次出资后，公司注册资本50000万元，实收资本50000万元。

2012年12月，公司名称变更。根据公司股东会决议及章程修正案规定，公司名称变更为“盐城市盐都JTJS发展有限公司”，于2013年12月23日办理了工商变更登记。

2016年3月23日，注册资本变更、增资。根据公司股东会决议及章程修正案规定，公司注册资本由50000万元增至80000万元，本次新增注册资本全部由维民交通公司出资，出资方式为货币。增资后，盐都国投公司出资48000万元，占注册资本的60%；维民交通公司出资32000万元，占注册资本的40%。本次出资后，公司注册资本80000万元，实收资本80000万元。

2018年4月23日，股东变更。根据公司股东会决议及股权转让协议，盐都国投公司和维民交通公司将所持有发行人的全部股权无偿转让给盐城市盐都区城市建设发展有限公司。变更后，盐城市盐都区城市建设发展有限公司持有本公司100%股权。

2018年12月5日，股东变更。公司股东变更为盐城市盐都区人民政府。变更后，盐城市盐都区人民政府持有本公司100%股权。

2023年9月11日，股东变更。公司股东变更为盐城市CZH建设投资集团有限公司。变更后，盐城市CZH建设投资集团有限公司持有本公司100%股权。

3. 实际控制人

公司的控股股东为盐城市CZH建设投资集团有限公司，实际控制人为盐城市盐都区人民政府。

4. 公司治理

公司是依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，制定了公司章程。按照依法制定的公司章程，发行人建立和完善了法人治理结构。发行人设立了董事会、监事会和经营管理机构。公司章程对股东、董事会、监事会和经理层的权力和义务、人员组成、职责权限及议事规则做出了明确规定。决策层、监督层和经营管理机构按照工作规则各司其职，各负其责。董事会处于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；经营管理机构负责公司的日常经营管理，是决策的執行者。

1) 股东

公司不设股东会，由盐城市盐都区人民政府授权盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室行使股东权利。股东是公司的权力机构。

2) 董事会

公司设立董事会，成员为3人，非职工董事由盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室委派，职工董事由职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可以连任。董事在任期届满前，不得无故解除其职务。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。

董事会是公司的决策机构。对盐都区政府负责，董事会行使下列职权：

(1) 向盐都区政府报告工作；2) 执行盐都区政府的决定；3) 确定公司的发展方向和发展规划；4) 决定公司的经营计划和投资方案；5) 制订公司的年度财务预算和决策方案；6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；7) 决定公司内部管理机构的设置；8) 制订公司增加或减少注册资本的方案和资产预算；9) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；10) 决定公司年度融资总额，决定公司资产用于融资抵押额度，决定对所投资企业贷款提供担保，决定

对其他非关联企业提供担保；11) 收购、兼并其他企业和转让所投资企业产权；12) 制订公司的基本管理制度；13) 决定聘任或者解聘公司总经理、副总经理及财务负责人；负责对经理层的考核，决定其报酬事项；14) 制订公司章程修改草案；15) 盐都区政府授权的其他事项。

3) 监事会

公司设监事会，成员为5人，非职工监事由盐城市盐都区政府国有资产监督管理委员会委派，其中职工监事2名，由职工大会选举产生。监事任期每届三年，任期届满可连任。监事会设主席一人，由监事会选举产生。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者董事会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议。3) 对公司的经营情况进行监督，评价和记录；4) 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；5) 《公司法》规定的其他职权。

4) 经理

公司设总经理一名，由董事会聘任。总理由董事兼任的，须经盐城市盐都区政府国有资产监督管理委员会同意。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；3) 拟订公司的内部管理机构设置方案；4) 拟订公司的基本管理制度；5) 制定公司的具体规章；6) 提请聘任或解聘公司副总经理、财务负责人；7) 出任或者解聘应由董事会聘任或者解聘以外的负责人管理人员；8) 在董事会授权下处理公司的有关诉讼、仲裁等事项。

5. 组织架构

公司组织架构如下：

6. 公司领导

1) 董事

XXX，男，1976年10月出生，汉族，中共党员，中央党校经济学专业。历任盐都区大纵湖企业管理服务站统计辅导员、财务辅导员；响水县老舍乡人民政府

乡长助理；盐都区大纵湖镇工会副主任、兼任盐都区大纵湖镇统计站站长、盐都区大纵湖镇监察室主任、盐都区大纵湖镇兴湖居民区党总支副书记；盐都区尚庄镇人民政府街道办事处主任；盐都区中兴社区管委会副主任；盐都区中兴街道办事处副书记；盐都区秦南镇副镇长；盐都区楼王镇党委副书记、政法委书记；盐都区秦南镇人大主席。现任盐城市 CZH 建设投资集团有限公司党委委员、总经理；盐城市盐都 JTJS 发展有限公司董事长、总经理。

XXX，男，1984 年 7 月出生，汉族，学历本科，现任盐城市盐都 JTJS 发展有限公司董事、信息披露事务负责人，历任盐城市水绿新城建设投资有限公司董事。

XXX，女，1992 年 1 月出生，汉族，学历本科，现任盐城市盐都 JTJS 发展有限公司职工董事。

2) 监事

XXX，男，汉族，江苏盐城人，1987 年 8 月出生，本科学历，二零零八年参加工作，中共党员，南京炮兵学院经济管理专业。历任上海理想集团有限公司南京办事处办事员，盐龙街道招商部办事员，盐龙街道人社中心副主任，盐龙街道人社中心副主任、建设部党支部书记，盐龙街道行政审批局（为民服务中心）局长（主任）。2021.11—至今，盐城市 CZH 建设投资集团有限公司党委委员、纪委书记。

XXX，女，1989 年 9 月出生，本科学历，2013 年参加工作，中共党员，江苏师范大学旅游管理专业。历任世创国际货运代理有限公司办事员、盐城市 CZH 建设投资集团有限公司办事员。现任盐城市 CZH 建设投资集团有限公司监事。

XXX，女，1987 年 4 月出生，大学本科学历，法学专业，2011 年 1 月加入中国共产党，2010 年 7 月参加工作。历任中国邮政储蓄银行股份有限公司盐城市分行资产保全部资产保全岗、法律与合规部法律合规管理岗、电子银行部服务质量检查中心主任。现任盐城市 CZH 建设投资集团有限公司监事。

XXX，男，1990 年 12 月出生，本科学历，工程师职称，群众，2012 年 6 月参加工作。历任盐城同济建筑市政设计院设计师，信息产业电子第十一设计研究院设计师。现任盐城市 CZH 建设投资集团有限公司监事。

XX，女，1993 年 10 月出生，汉族，学历本科，现任盐城市盐都 JTJS 发展有限公司职工监事。

7. 主要子公司

截至 2023 年 9 月末，合并范围子公司情况：

单位：万元、%

序号	子公司名称	主要营业收入板块	持股比例
1	盐城市盐都城市公共交通有限公司	区内公交客运、工程施工等	100.00%
2	盐城苏星交通工程有限公司	公路养护工程等	100.00%

8. 存续债券

截至 2023 年 9 月末，公司合并范围存续债券合计 13.60 亿元：

单位：亿元

序	证券简称	证券类别	发行日期	当前余额	到期日期
1	23 盐交 03	私募债	2023-08-23	5.10	2026-08-25
2	23 盐交 02	私募债	2023-04-26	5.40	2026-04-28
3	23 盐交 01	私募债	2023-01-19	3.00	2025-01-20
4	21 盐交 01	私募债	2021-01-27	0.10	2024-01-29
	合计			13.60	

二、 经营情况

1. 经营概况

公司作为盐城市盐都区重要的交通基础设施建设实施主体，负责辖区内国道、省道、市政道路和路网改造等工程的投资、建设。发行人的主营业务主要包括代建工程、道路维护保养等业务。

1) 营业收入情况

2020-2023 年 6 月营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 6 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	33,544	100.00	60,667	100.00	59,958	100.00	60,588	100.00
代建工程	32,883	98.03	58,944	97.16	56,326	93.94	57,297	94.57
绿化养护	407	1.21						
道路维护	254	0.76	1,600	2.64	3,331	5.56	3,122	5.15
担保			123	0.20	287	0.48	115	0.19
公交运营					13	0.02	29	0.05
其他主营业务	0				2	0.00	26	0.04

2020-2023 年 6 月末，公司营业收入分别为 60,588 万元、59,958 万元、60,667 万元和 33,544 万元，主要来自代建工程。代建工程是公司营业收入的主

要来源。近三年及一期，公司工程代建工程收入分别为 57,295 万元、56,326 万元、58,944 万元和 32,883 万元，占当期营业收入的比例分别为 94.57%、93.94%、97.16%和 98.03%，代建工程收入金额及占比较高，2020-2023 年 6 月末占比均保持在 90%以上。

2) 营业成本情况

2020-2023 年 6 月营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 6 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
营业成本	29,863	100.00	54,228	100.00	52,760	100.00	55,588	100.00
代建工程	29,260	97.98	52,450	96.72	50,121	95.00	50,984	91.72
绿化养护	298	1.00						
道路维护	305	1.02	1,416	2.61	1,937	3.67	2,516	4.53
担保								
公交运营			363	0.67	703	1.33	2,088	3.76
其他主营业务								

2020-2023 年 6 月，公司营业成本分别为 55,588 万元、52,760 万元、54,228 万元和 29,863 万元，主要来自代建工程项目。

3) 营业利润情况

2020-2023 年 6 月末毛利润及毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 6 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	3,681	10.97	6,439	10.61	7,198	12.01	5,000	8.25
代建工程	3,623	11.02	6,494	11.02	6,205	11.02	6,312	11.02
绿化养护	109	26.80						
道路维护	-51		185	11.53	1,394	41.84	606	19.41
担保								
公交运营					-690		-2,059	
其他主营业务								

2020-2023 年 6 月末，公司营业利润分别为 5,000 万元、7,198 万元、6,439 万元和 3,681 万元，主要来自代建工程。

2. 业务板块

1) 交通基础设施建设

公司交通基础设施业务由公司本部负责建设，主要采取委托代建模式。项目在取得市政建设规划后，公司与建设单位签订施工协议，在协议中约定工程施工的范围、验收标准、工程施工的价款和支付等条款，并对项目进行全面施工管理。根据项目规划，公司负责代垫资金进行项目建设，并在规定的时间内竣工。待工程竣工验收合格后，报项目委托方进行初审，初审后报主管审计机关审核后进行结算。公司将代垫资金投入交通基础设施建设项目中，发生的成本分工程项目进行统计，计入存货中；公司在项目竣工决算后，以代建投资额加成 18% 的方式向委托人提出结算申请，委托方进行审核确认后分期支付项目工程款项。发行人与委托方盐城市盐都区城市建设发展有限公司签订《项目委托代建协议》，并依据与委托方签订的《关于确认我公司项目结算金额的申请》确认当期收入，项目收入的支付方为委托方，委托方不在最新的《地方政府融资平台全口径融资统计表（银行模板）》名单内，不存在支付方为地方政府或地方融资平台公司的情形。

截至 2022 年末在建项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	未来拟投资计划	
			2023 年	2024 年
2022 年农村公路安全生命防护工程	3,506.33	1,589.24	1,917.09	-
盐都区农村路桥维修工程	3,208.15	1,163.24	2,044.91	-
全区省道一级公路中央分隔带护栏完善提升工程	2,343.15	912.04	1,431.11	-
合计	9,057.63	3,664.52	5,393.11	

截至 2022 年末，公司承接的主要在建项目为 3 个，计划总投资额合计为 0.91 亿元，累计已投资 0.37 亿元，尚需投入 0.54 亿元。

截至 2022 年末拟建项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	未来拟投资计划	
			2023 年	2024 年
343 国道改线盐都段工程（含阜溧高速楼王互通接线工程）	2025-2027	44.36	-	-
125 省道盐都段改造工程（第六期）	2023-2024	1.50	0.80	0.70
2023 年农村公路改造升级	2023	0.32	0.32	-

合计	-	46.18	1.12	0.70
----	---	-------	------	------

截至 2022 年末，公司主要拟建项目为 3 个，主要包括 343 国道改线盐都段工程（含阜溧高速楼王互通接线工程）、125 省道盐都段改造工程（第六期）、2023 年农村公路改造升级，计划总投资合计 46.18 亿元。公司拟建项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力。公司于 2023 年-2024 年计划投资分别为 1.12 亿元和 0.70 亿元。

2) 道路维护保养

公司是盐都区唯一的道路养护主体，公司道路养护业务由子公司盐城苏星交通工程有限公司负责，业务具有很强的区域专营性。苏星交通拥有江苏省住房和城乡建设厅颁发的《建筑业企业资质证书》，资质类别及等级为公路路面工程专业承包贰级和公路路基工程专业承包贰级，主要负责盐都区范围内的国道、省道以及农村公路的维护保养，该业务具有很强的区域专营性。根据苏星交通与盐城市盐都区公路管理站（以下简称“公路管理站”）签订的《盐都区国、省干线公路小修保养合同协议书》，苏星交通负责合同范围内的国道、省道以及农村公路的路基、路面、桥涵、沿线设施的维护保养及绿化工程。每年年末，苏星交通向公路管理站申报已经完成的工程量，公路管理站就苏星交通上报的工程量清单，与苏星交通进行结算。

三、 财务情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 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 月末数据为公司财务报表数据，未经过审计。

单位：万元

1. 合并资产负债表

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	122,202	83,983	77,887	138,001
应收票据及应收账款	228,444	232,235	225,987	193,935
应收账款	228,444	232,235	225,987	193,935
预付款项	37	14	10	34
其他应收款(合计)	266,713	228,600	278,522	337,088

其他应收款	266,713	228,600	278,522	337,088
存货	652,007	637,410	623,155	547,815
其他流动资产	17	135	130	4,130
流动资产合计	1,269,420	1,182,378	1,205,691	1,221,002
非流动资产：				
固定资产(合计)	1,653	1,750	3,593	3,170
固定资产	1,653	1,750	3,593	3,170
在建工程(合计)				558
在建工程				558
无形资产	39,091	39,678	40,460	41,243
递延所得税资产	3	3	3	3
非流动资产合计	40,747	41,431	44,056	44,974
资产总计	1,310,167	1,223,809	1,249,748	1,265,977
流动负债：				
短期借款	56,728	64,545	46,679	56,790
应付票据及应付账款	21,290	55,707	25,517	20,010
应付票据		55,690	25,500	20,010
应付账款	21,290	17	17	
预收款项				28
应付职工薪酬	2	2	25	17
应交税费	38,517	35,707	31,231	26,735
其他应付款(合计)	206,801	122,383	69,252	33,456
应付利息				6,669
其他应付款	206,801	122,383	69,252	26,787
一年内到期的非流动负债	154,933	210,659	177,529	149,228
流动负债合计	478,270	489,003	350,233	286,263
非流动负债：				
长期借款	163,532	193,308	137,377	262,154
应付债券	134,770	993	133,302	117,638
租赁负债				
长期应付款(合计)	49,779	62,243	112,200	94,200
专项应付款		62,243	112,200	94,200
其他非流动负债			49,803	49,543
非流动负债合计	348,081	256,544	432,682	523,535
负债合计	826,351	745,548	782,915	809,798
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	80,000	80,000	80,000	80,000
资本公积金	306,680	306,680	306,680	306,680
盈余公积金	10,133	10,133	9,106	8,076
未分配利润	87,004	81,449	71,046	61,423
归属于母公司所有者权益合计	483,816	478,261	466,833	456,179
所有者权益合计	483,816	478,261	466,833	456,179

负债和所有者权益总计	1,310,167	1,223,809	1,249,748	1,265,977
------------	-----------	-----------	-----------	-----------

从资产的规模来看，公司总资产基本保持稳定，2020-2023年9月，公司总资产分别为1,265,977万元、1,249,748万元、1,223,809万元和1,310,167万元。

2020-2023年9月，公司流动资产分别为1,221,002万元、1,205,691万元、1,182,378万元和1,269,420万元，符合行业的特点。

2. 资产负债科目（期末为2023年9月末，期初为2022年末，单位：万元、%）

1) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金		
银行存款	66,916.53	60,983.47
其他货币资金	55,285.00	23,000.00
合计	122,201.53	83,983.47

公司期末货币资金12.22亿元，较期初增加3.82亿元，主要为其他货币资金的增加。

公司期末受限货币资金5.63亿元，主要受限原因为定期存单、保证金。

2) 应收账款

应收账款余额情况：

序号	债务人名称	期末余额	占比
1	盐城市盐都区城市建设发展有限公司	228,443.54	100.00
	合计	228,443.54	100.00

公司期末应收账款合计22.84亿元，占比97.57%，主要为盐城市盐都区城市建设发展有限公司。

3) 预付账款

期末余额中无预付持公司5%(含5%)以上股份的股东款项。

4) 其他应收款

其他应收款余额前五名情况：

单位名称	期末余额	占比
盐城和兴建设工程有限公司	44,048.66	16.51
盐城维民交通工程有限公司	39,095.46	14.66
盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司	39,000.00	14.62
盐城恒仲贸易有限公司	30,000.00	11.25
盐都区农村公路建设管理办公室	26,299.94	9.86
合计	178,444.06	66.90

公司期末前五大其他应付款合计 17.84 亿元，占比 66.90%，主要为盐城和兴建设工程有限公司、盐城维民交通工程有限公司等。

5) 存货

项目	期末余额	期初余额
原材料	42.10	9.13
合同履约成本	651,965.38	637,400.87
合计	652,007.48	637,410.00

公司期末存货合计 65.20 亿元，主要为合同履约成本。

6) 无形资产

项目	土地使用权	合计
期末账面价值	39,090.56	39,090.56
年初账面价值	39,677.67	39,677.67

公司期末无形资产主要包括土地使用权。

7) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	45,500.00	57,694.00
质押借款	11,150.00	6,750.00
预提利息	77.89	101.24
合计	56,727.89	64,545.24

公司期末短期借款主要包括保证借款等，期末合计 5.67 亿元。

8) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	245,457.21	219,384.06
抵押借款	14,800.00	25,500.00
预提利息	475.06	1,140.35
减：一年内到期的长期借款及利息	97,200.77	52,716.24
合计	163,531.50	193,308.17

公司期末长期借款为 16.35 亿元，主要以保证借款和抵押借款为主。

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
营业总收入	37,059	60,667	59,958	60,588
营业收入	37,059	60,667	59,958	60,588
营业总成本	34,631	56,283	54,690	57,503
营业成本	32,928	54,228	52,760	55,588
税金及附加	341	528	516	573

管理费用	1,350	1,519	1,457	1,371
财务费用	12	7	-42	-28
减：利息收入	6	7	48	33
加：其他收益	3,850	6,460	6,646	8,564
资产减值损失				-4
信用减值损失		-13	-7	
资产处置收益	-9	1,858		
营业利润	6,269	12,689	11,907	11,645
加：营业外收入	3	36	13	26
减：营业外支出	0	1	27	
利润总额	6,272	12,724	11,893	11,671
减：所得税	717	1,295	1,239	1,209
净利润	5,555	11,429	10,654	10,462
持续经营净利润	5,555	11,429	10,654	10,462
归属于母公司所有者的净利润	5,555	11,429	10,654	10,462
综合收益总额	5,555	11,429	10,654	10,462
归属于母公司普通股股东综合收益总额	5,555	11,429	10,654	10,462

2020-2023年9月，公司主营业务收入分别为60,588万元、59,958万元、60,667万元和37,059万元。

2020-2023年9月，公司利润总额分别为11,671万元、11,893万元、12,724万元和6,272万元。

2020-2023年9月，公司净利润分别为10,462万元、10,654万元、11,429万元和5,555万元。

综上所述，2020-2023年9月，公司经营状况稳定，盈利水平偏低，利润实现主要来源于政府补贴收入，有较强持续性。

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	43,258	58,008	37,785	39,641
收到的税费返还		28		
收到其他与经营活动有关的现金	170,508	183,016	287,572	123,905
经营活动现金流入小计	213,767	241,051	325,357	163,546
购买商品、接受劳务支付的现金	23,947	23,976	84,099	88,200
支付给职工以及为职工支付的现金	507	1,114	1,169	2,200

支付的各项税费	69	369	149	285
支付其他与经营活动有关的现金	133,868	123,739	161,365	113,051
经营活动现金流出小计	158,391	149,198	246,782	203,736
经营活动产生的现金流量净额	55,375	91,853	78,574	-40,190
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			4,000	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,630		
投资活动现金流入小计		3,630	4,000	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18	310	385	288
投资活动现金流出小计	18	310	385	288
投资活动产生的现金流量净额	-18	3,320	3,615	-288
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				90,000
取得借款收到的现金	262,808	212,551	195,960	460,281
收到其他与筹资活动有关的现金	16,040		24,545	62,741
筹资活动现金流入小计	278,848	212,551	220,505	613,022
偿还债务支付的现金	255,888	257,549	290,508	323,719
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,058	44,078	47,754	43,849
支付其他与筹资活动有关的现金		13,075		191,422
筹资活动现金流出小计	279,947	314,703	338,262	558,990
筹资活动产生的现金流量净额	-1,099	-102,152	-117,758	54,032
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	54,258	-6,979	-35,569	13,555
期初现金及现金等价物余额	11,633	18,612	54,181	40,626
期末现金及现金等价物余额	65,892	11,633	18,612	54,181

2020-2023年9月，公司经营活动现金流量净额分别为-40,190万元、78,574万元、91,853万元和55,375万元。

2020-2023年9月，公司投资活动现金流量净额分别为-288万元、3,615万元、3,320万元和-18万元，2020年和2023年1-9月为负值均为对外投资投入资金较大所致。

2020-2023年9月，公司筹资活动现金流量净额分别为54,032万元、-117,758万元、-102,152万元和-1,099万元。

四、 财务指标

财务评分	2023/09/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
资产负债率(%)	63.00	60.92	62.65	63.97
流动比率	2.65	2.42	3.44	4.27

速动比率	1.29	1.11	1.66	2.35
------	------	------	------	------

2020-2023 年 9 月末，公司资产负债率分别为 63.97%、62.65%、60.92%、63.00%，流动比率分别为 4.27、3.44、2.42 和 2.65，速动比率分别为 2.35、1.66、1.11、1.29，均处于合理水平，流动性能够基本覆盖偿债需要。

五、 综合评价

东方金诚国际信用评估有限公司于 2023 年 11 月 29 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。

公司实际控制人为盐城市人民政府，经营情况良好，区域发展良好，做为交易结构中的发行人，具有较强的还款能力。

第三节 保证人

一、 基本情况

1. 公司介绍

公司名称	盐城市 CZH 建设投资集团有限公司
注册资本	20 亿元
地址	
经营范围	CZH 重点投资项目的建设、运营、管理，实业投资，政府授权的国有资产和国有股权的经营、管理，政府委托的经营性资产、准经营资产的经营和非经营性资产的管理，政府委托的土地收储、整理与开发，政府委托的资产收益管理、资产重组，基础设施的建设、改造、管理，政府委托的棚户区改造、开发、经营、管理，政府委托的养老产业、农业项目、河道疏浚、新能源产业、电子商务、云计算、智能化产业，物流产业，市政公用工程、桥梁工程、园林绿化工程、水利水电工程、公用事业项目的投资管理，房地产开发与经营，房屋租赁，物业管理，建筑装饰装潢材料销售，市场营销策划，信息咨询服务，会展服务，旅游文化、教育、酒店项目的投资开发和经营管理。医护人员防护用品零售；医护人员防护用品批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；医用口罩零售；医用口罩批发（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

盐城市 CZH 建设投资集团有限公司（以下简称“盐城 CZ 集团”或“公司”）原名盐城市 CZH 建设投资有限公司，是由盐城市人民政府于 2016 年出资成立的国有独资有限责任公司，初始注册资本和实收资本均为 20.00 亿元。根据盐政复【2015】39 号文，盐城市人民政府授权盐都区人民政府履行出资人职责并负责公司经营管理。2017 年，公司更名为现名。

2015年9月30日盐城市人民政府下发《盐城市人民政府关于同意成立盐城市CZH建设投资有限公司的批复》（盐政复〔2015〕39号），同意成立盐城市CZH建设投资有限公司，由市政府作为出资人，公司注册资本20.00亿元。

2016年2月25日，公司收到股东货币出资200,000.00万元，上述出资由盐城正信联合会计师事务所出具的“盐信盐字（2016）第007号”、“盐信验字（2016）第009号”《验资报告》予以验证。

2017年3月27日，公司公司名称变更为盐城市CZH建设投资集团有限公司。

截至2023年6月，公司的注册资本为人民币200,000.00万元，实收资本为人民币200,000.00万元，控股股东及实际控制人均为盐城市人民政府。

3. 实际控制人

公司的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

公司已按照《中华人民共和国公司法》及相关法律、法规的要求，制定了《盐城市CZH建设投资集团有限公司章程》，设立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人治理结构。公司为国有独资公司，不设股东会，出资人为盐城市人民政府。公司设董事会，由董事会决定公司的重大事项；监事会负责对董事会及其成员以及其他高级管理人员进行监察，防止其滥用职权，侵犯股东、公司及公司员工的合法利益；经营管理机构负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

1）、股东

股东会公司不设股东会，由盐城市人民政府授权盐都区政府行使股东会权利：

（1）审核公司的发展战略规划、年度投资计划；

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

（3）按规定对管理者进行年度和任期考核，并一旬考核结果决定对其奖惩，确定起薪酬标准；

（4）审议批准董事会的报告；

（5）审议批准监事会的报告；

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

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

(8) 质鼎、修改或审定公司章程；

(9) 法律、法规，规章和规范性文件规定的其他职权。；

2)、董事会

公司设立董事会，成员为7人，其中内部董事2名，外部董事4名，职工董事1名。董事会成员按干部管理权限和程序委派，职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事会成员任期三年，任期届满，可以连任。董事任期届满，非职工董事经考核合格可以连任，职工董事连选可以连任。任期届满未及时更换和委派，或者董事在任期内提出辞职尚未履行相关程序的，该董事仍应当依照法律、法规和公司章程规定履行董事职务。董事会设董事长一人，由出资机构从董事会成员中指定。董事会是公司的决策机构，对出资人机构负责，行使下列职权：

(1) 执行出资人机构的规定、决议和决定，并向其报告工作；

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

(3) 制定公司的年度财务预算、决算方案；

(4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(5) 制订公司增减注册资本、发行债券方案；

(6) 制订公司合并、分立、解散、申请破产、改制、上市方案；

(7) 决定公司内部管理机构的设置；制定公司基本管理制度；

(8) 按规定的权限和程序决定聘任或解聘公司总经理或副总高经理、其他高级管理人员，对经理层成员和其他高级管理人员实施业绩考核并决定其报酬事项；

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

(10) 制定职工工资分配方案；

(11) 拟定修改公司章程的方案；

(12) “三重一大”以及其他应由董事会审议和决定的事项。收购、兼并其他企业和转让所投资企业产权；

3)、监事会

公司设监事会，监事会成员由五人组成，其中职工监事两名，非职工监事成员由出资人机构委派，职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一人，按干部管理权限和法定程序在监事会成员中指定。监事每届任期三年，监事连选可以连任（另有规定除外）。公司董事和总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者董事会决议的董事、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) 列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；列席董经理办公会及研究经济工作的党委会，以及决策“三重一大”事项的其他会议。研究“三重一大”事项应与监事会事先沟通；

(5) 提议召开临时董事会会议；

(6) 法律、法规规定和出资人机构授予的其他职权。

5. 组织架构

公司组织架构如下：



6. 公司领导

xxx，男，1969年5月出生，大专学历，会计师，2001年6月加入中国共产党，1989年8月参加工作。历任葛武财政所会计、区财政局办事员、国债部副主任、区政府采购中心副主任、主任、区房产局住房基金管理中心副主任、盐城宾馆副总经理、物业基金管理中心主任，2007年12月任区房产局副局长，2010年4月任区住建局副局长，2010年12月任区级机关服务中心副主任，2013年8月任张庄街道党委副书记，2016年4月任张庄街道人大工委主任。2020年9月任盐城市CZH建设投资集团有限公司董事长。

7. 主要子公司

截至2023年9月末，合并范围子公司情况

单位：%

子公司全称	主要经营地	注册地	持股比例	
			直接	间接
江苏大纵湖文旅发展集团有限公司	盐城市	盐城市	100.00	
盐城市盐都 JTJS 发展有限公司	盐城市	盐城市	100.00	
盐城市城开置业有限公司	盐城市	盐城市	100.00	
盐城市盐都区住宅建设有限公司	盐城市	盐城市	100.00	
盐城市盐都区华都城乡土地开发整理有限公司	盐城市	盐城市	100.00	
江苏盐粮控股集团有限公司	盐城市	盐城市	100.00	
盐城市盐都建设投资有限公司	盐城市	盐城市	100.00	
盐城盐龙湖创业投资有限公司	盐城市	盐城市	100.00	
盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司	盐城市	盐城市	100.00	
盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	盐城市	盐城市	100.00	
盐城市润城新型建材科技有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城蟒蛇河水上旅游开发有限公司	盐城市	盐城市		100.00
江苏驿都国际大酒店有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城桃园旅游开发管理有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城市三胡文化旅游开发有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城草房子旅行社有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城市张庄全民双创园建设投资有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城市朗城置业有限公司	盐城市	盐城市		100.00
江苏新开达置业有限公司	盐城市	盐城市		62.00
盐城市盐都城市公共交通有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城苏星交通工程有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城市盐都园林绿化工程管理有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城市盐都区盐淮米业有限公司	盐城市	盐城市		100.00
江苏盐粮种植有限公司	盐城市	盐城市		100.00
江苏盐粮盐宝粮食收储有限公司	盐城市	盐城市		100.00
江苏盐粮龙冈粮食收储有限公司	盐城市	盐城市		100.00
江苏盐粮秦南粮油收储有限公司	盐城市	盐城市		100.00
江苏盐粮科技服务有限公司	盐城市	盐城市		100.00
江苏盐粮农业发展有限公司	盐城市	盐城市		100.00
江苏盐粮粮油质量检测有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城市盐都区储备粮管理有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城瑞阳科技有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城市盐北置业有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城市誉久征收服务有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城市立新物业管理有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城市立新人力资源服务有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城市安都房产经纪有限公司	盐城市	盐城市		100.00
江苏绿锦农业发展有限公司	盐城市	盐城市		100.00
射阳县龙翔农产品有限公司	盐城市	盐城市		99.00
盐城沿海农开投资发展有限公司	盐城市	盐城市		100.00

盐城市盐都台创园旅游开发有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城台洋园林绿化管理有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城大纵湖旅游发展有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城大纵湖东晋水城酒店有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城大纵湖东晋水城景区管理有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城市湖滨淡水养殖有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城市大纵湖鑫禾养殖有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城市纵湖秋月绿化工程有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城大纵湖物业管理有限公司	盐城市	盐城市		100.00
江苏盐城大纵湖疗养服务有限公司	盐城市	盐城市		100.00
江苏晨都建设有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城弘文物业有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城市凤凰园科技发展有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城永安科技有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城景泽地产置业有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城龙湖污水处理有限公司	盐城市	盐城市		100.00
盐城市盐都区龙冈水务有限公司	盐城市	盐城市		51.72
徐州中国矿业大学科技园（盐都）有限公司	盐城市	盐城市		51.00

二、 经营情况

1. 经营概况

公司作为盐城市重要的城市基础设施建设投融资主体之一，公司主要承担了盐城市盐都区内部分基础设施建设任务，同时从事粮食收储及贸易、酒店经营等业务。

公司业务涉及基础设施建设、土地开发整理、粮食等农产品贸易、餐饮住宿、苗木销售等多个业务板块。2020年-2023年6月，公司营业收入分别为171,889.56万元、183,178.35万元、198,712.44万元和105,958.59万元，主营业务收入呈逐年增长的趋势，主要是公司主营范围不断扩大所致。2020年-2023年6月，公司毛利润分别为33,191.01万元、23,935.70万元、33,591.75万元和18,548.46万元，毛利率分别为19.31%、13.07%、16.90%和17.51%，有所波动。

1) 营业收入情况

2020-2023年6月营业收入构成情况

单位：万元、%

	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
--	-----------	--------	--------	--------

项目	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
基础设施建设	56,901.52	53.7	74,040.73	37.26	50,386.25	27.51	28,284.60	16.46
土地开发整理	11,175.17	10.55	40,874.25	20.57	36,618.00	19.99	43,025.23	25.03
农产品贸易	14,629.83	13.81	40,077.71	20.17	72,125.60	39.37	74,967.72	43.61
餐饮住宿	6,117.71	5.77	11,213.15	5.64	5,110.99	2.79	4,670.17	2.72
苗木销售	4,438.28	4.19	6,685.88	3.36	4,951.73	2.7	4,728.56	2.75
水产品销售	3,565.91	3.37	9,935.44	5	-	-	-	-
物业管理	504.66	0.48	386.59	0.19	406.25	0.22	18	0.01
人力代理	6,781.43	6.4	11,140.88	5.61	9,635.99	5.26	7,790.99	4.53
其他	1544.08	1.46	4,357.81	2.19	3,943.53	2.15	8,404.27	4.89
合计	105,958.59	100	198,712.44	100	183,178.35	100	171,889.56	100
项目	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
基础设施建设	47,079.51	53.86	62,780.62	38.02	39,679.18	24.92	22,274.12	16.06
土地开发整理	10,849.68	12.41	40,129.67	24.3	35,984.25	22.6	30,203.31	21.78
农产品贸易	13,684.10	15.66	34,284.73	20.76	66,944.97	42.04	69,785.88	50.31
餐饮住宿	2,686.35	3.07	5,489.66	3.32	1,404.64	0.88	1,137.98	0.82
苗木销售	2,474.35	2.83	3,698.80	2.24	4,153.02	2.61	3,986.65	2.87
水产品销售	3,365.91	3.85	6,364.21	3.85	-	-	-	-
物业管理	504.66	0.58	577.51	0.35	125.57	0.08	28.98	0.02
人力代理	6,784.43	7.76	11,033.10	6.68	9,542.03	5.99	7,712.02	5.56
其他	409.16	0.47	762.39	0.46	1,409.01	0.88	3,569.59	2.57
合计	87,410.13	100	165,120.69	100	159,242.66	100	138,698.54	100
项目	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设	9,822.01	17.26	11,260.11	15.21	10,707.07	21.25	6,010.48	21.25
土地开发整理	325.49	2.91	744.58	1.82	633.75	1.73	12,821.92	29.8
农产品贸易	945.73	6.46	5,792.98	14.45	5,180.63	7.18	5,181.84	6.91
餐饮住宿	3,431.36	56.09	5,723.49	51.04	3,706.35	72.52	3,532.19	75.63
苗木销售	1,963.93	44.25	2,987.08	44.68	798.71	16.13	741.91	15.69
水产品销售	200	5.61	3,571.23	35.94	-	-	-	-
物业管理	0	0	-190.92	-49.39	280.68	69.09	-10.98	-61
人力代理	-3	-0.04	107.78	0.97	93.96	0.98	78.97	1.01
其他	1,134.92	73.5	3,595.42	82.51	2,534.52	64.27	4,834.68	57.53
合计	18,548.46	17.51	33,591.75	16.9	23,935.69	13.07	33,191.02	19.31

2. 业务板块

1) 基础设施建设

基础设施建设是CZH集团主营业务的重要组成部分，近三年又一期，公司主营业务收入中基础设施建设业务收入分别为25,670.24万元、28,284.60万元、

50,386.25 万元和 50,055.72 万元，占营业总收入比例分别为 16.94%、16.46%、27.51%和 29.67%。

公司承担了盐都区范围内的基础设施项目建设，具有很强的区域专营性。经营主体主要为盐城 CZH 集团子公司大纵湖文旅、盐龙湖生态、大纵湖湖区和蟒蛇河旅发公司，采用委托代建模式建设盐都区内的安置房、供水及污水处理、市政道路及改造等基础设施项目。其中，大纵湖湖区主要从事盐都区内大纵湖旅游度假区、盐都台湾农民创业园基础设施项目投资建设。盐龙湖生态主要从事龙冈镇的道路交通和市政工程等基础设施项目建设以及区域内绿化工程等业务。公司所有经营活动均在营业执照规定的经营范围内进行，具有工程项目建设业务资质。

公司主要采用代建模式开展基础设施建设开发业务。公司子公司与盐都区财政局、盐城市盐都区盐龙湖生态风景保护区管理委员会、盐城高新技术产业开发管理委员会、江苏盐龙湖农业发展投资有限公司（以下简称“盐龙湖农业公司”）、盐城市盐都区城市建设发展有限公司（以下简称“盐都城建”）等委托方签订委托代建协议，根据协议负责项目的筹资和建设，项目建设资金主要来自于公司自有资金及外部融资。委托方按完工项目或工程进度与公司进行结算，公司按项目投入成本加成一定的比例（20%~33%）收益确认收入并结转成本。公司根据项目审计结果确认收入，委托方通常在项目决算审计后 3~9 年内支付公司项目工程款。

公司基础设施建设业务主体变更发生调整，原学富镇、秦南镇、大纵湖镇等的工业园区基础设施建设项目均划出合并范围，新增盐龙湖生态公司、大纵湖湖区公司对龙冈镇、大纵湖旅游度假区、盐都台湾农民创业园等区域基础设施建设项目。

2) 土地开发整理

土地开发整理业务由子公司盐城市盐都区华都城乡土地开发整理有限公司（以下简称“华都公司”）对盐都区内工矿废弃地、农村闲置建设用地等进行复垦并参与农村宅基地有偿退出等工作，形成新增建设用地指标，通过土地增减挂钩机制，激活农村长期闲置的建设用地。该业务开展主要通过委托具有相关有资质的公司进行建筑物拆除、土地平整及复垦，在营业执照规定的“土地开发经营”范围内进行，具有土地开发资质。公司未从事土地储备业务、未接受土地审计。

盐城市自然资源和规划局根据盐城市政府对盐都区的城乡统筹发展规划等，委托华都城乡公司按年度进行盐都区农村宅基地有偿退出和工矿废弃地征收整理工作，包括地面建筑物的拆除、土地平整及复垦等。农村宅基地及工矿废地完成土地复垦后，由合同约定的省或市自然资源部门验收形成新增建设用地指标。项目价款由盐城市自然资源和规划局的下属事业单位盐城市盐都区土地开发整理中心与CZH集团进行结算。公司完成农村宅基地及工矿废地复垦后，由国土资源等部门对复垦土地进行验收，企业将每年通过省、市、区国土部门验收形成新增建设用地指标，交由盐城市盐都区土地开发整理中心进行结算获取收益。

2020年-2022年，公司完成开发整理的土地面积分别为2,082.98亩、1,608.50亩和1,369.42亩。

3) 粮食等农产品贸易

公司粮食销售业务由子公司盐粮控股负责，主要包括粮食收储、轮换、加工和销售等工作。盐粮控股为区级地方粮食集团，承担地方储备粮收储及轮换职能，同时也自营商品粮销售。盐粮控股共有16座粮库，总仓容40万吨，主要经营的产品为小麦和水稻；收购对象主要为种粮大户和农民，销售对象主要包括江阴白屈港粮食储备库、南通德运供应链管理有限公司、江苏泰兴曲霞面粉公司、江苏南顺食品有限公司和丹阳市同乐面粉有限公司企业单位。

地方储备粮收储及轮换方面，盐粮控股每年根据地方储备粮食管理机构下达的指标收储粮食，16个收储库点执行国家粮食收购政策，收购价格参照国家政策粮收购价格；轮换时，盐粮控股按照市场价对外销售。自营商品粮方面，盐粮控股按照市场价格进行收购及销售。

4) 餐饮住宿

公司餐饮住宿业务主要包括子公司江苏驿都国际大酒店有限公司的酒店业务、大纵湖湖区的门票收入和桃花源景区经营收入。

1) 江苏驿都国际大酒店有限公司的酒店业务江苏驿都国际大酒店有限公司于2008年12月23日经国家旅游星级饭店评定委员会正式评定为中华人民共和国旅游（涉外）五星级饭店，是盐城市区两家挂牌五星级大酒店之一，区域内知名度较高。酒店位于盐城市主干道世纪大道，紧邻市政府200米，机场、火车站、汽车站、高速公路等交通便利，占地面积52亩，建筑总面积共计近10万平方

米，由两栋综合体大楼组合而成，配备有豪华客房、宴会大厅、国际会议中心及康体娱乐、精品商场、花店等配套设施。

2) 大纵湖旅游度假区的门票经营收入公司门票业务主要由大纵湖湖区的子公司盐城大纵湖旅游发展有限公司负责，主要通过经营国家 AAAA 景区大纵湖旅游度假区获取收益。公司门票收入主要依托于大纵湖旅游景区及大纵湖东晋水城（又称“东晋古城”）景区，大纵湖旅游景区的运营和管理由子公司大纵湖湖区旅游发展负责，东晋水城景区的运营和管理由子公司盐城大纵湖东晋水城景区管理有限公司负责。

3) 桃花源景区经营收入。桃花源旅游负责桃花源景区的日常经营和基础设施的开发、建设维护、示范果园基地的建设及日常经营等，主要通过将现有水果种植土地及果树租赁给周边农户及水果农场，收取租金获取收益。

5) 其他业务

其他业务主要为苗木销售、水产品销售、物业管理、人事代理等。

物业管理收入主要由子公司盐城市立新物业管理有限公司和盐都建投负责经营管理。立新物业公司其负责物业管理资产包括 CZH 集团自建张庄全民双创园、蟒蛇河旅游风景观光带、盐城市社会福利养老院一、二期等。2022 年划入的盐都建投负责润都公园、世纪公园、大马沟生态公园、住建大厦、如意花园等物业管理。

水产养殖销售业务主要采用“公司+基地+农户+经销商”的经营模式，主要养殖品种为螃蟹，另外有部分青鱼、鲢鱼、鲤鱼、鲫鱼等，具体为：大纵湖湖区建设和养护生态养殖基地，采购蟹苗、鱼苗等用于培育，向周边养殖农户租赁养殖塘并雇佣其开展养殖，待养殖成熟后通过经销商在终端市场进行销售，销售的部分盈利反哺基地建设、开展农户培训、扩大签约量以及用于品牌搭建等。

三、 财务情况

苏亚金诚会计师事务所对公司 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 月末数据为公司财务报表数据，未经过审计。

单位：万元

1. 合并资产负债表

合并资产负债表	2023/09/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	三季度	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	462,550.12	394,931.40	385,625.73	317,113.32
交易性金融资产（当期损益）	100	-	8,507.08	8233.18
应收票据		3,000.00	94.31	140
应收账款		117,328.76	82,955.91	51,355.47
应收款项融资	365,816.95			
预付款项	2,161.74	2,254.43	2,951.14	2,331.41
其他应收款	2,154,051.08	1,418,210.03	450,863.23	589,776.61
存货	2,022,814.65	1,297,533.06	850,345.56	450,019.28
一年内到期的非流动资产		-	1,000.00	-
其他流动资产	16,017.42	12,210.62	9,850.58	11,131.48
流动资产合计	5,023,511.96	3,245,468.29	1,792,193.54	1,430,100.77
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	8,000.00
持有至到期投资		-	-	1,000.00
长期股权投资	110,366.51	110,060.86	34,769.56	34,737.61
其他权益工具投资（其他综合收益）	13,333.33	13,333.33	11,000.00	-
投资性房地产	232,425.46	232,425.46	46,988.18	44,021.95
固定资产	128,159.02	126,956.19	119,657.94	115,156.59
在建工程	709,850.22	606,138.06	423,787.99	323,591.02
无形资产	170,257.25	45,368.09	38,013.84	35,546.92
长期待摊费用	228.97	752.85	-	35.55
递延所得税资产	3,036.01	2,983.78	1,663.70	2,035.92
其他非流动资产	89,667.56	91,629.81	16,449.52	13,682.95
非流动资产合计	1,457,324.33	1,229,648.44	692,330.73	577,808.51
资产总计	6,480,836.29	4,475,116.73	2,484,524.27	2,007,909.28
流动负债：				
短期借款	562,426.63	485,301.52	249,846.00	242,768.74
应付票据	113,390.00	135,100.00	124,000.00	192,517.10
应付账款	15,054.36	18,572.34	14,021.63	13,907.47
预收款项	68.08	59.28	1,179.48	7,212.07
合同负债	9,752.96	22,309.59	3,800.24	-
应付职工薪酬	1744.76	1,725.54	1,193.46	1,048.28
应交税费	126,362.94	77,785.68	21,645.26	15,888.85
其他应付款	277,460.17	146,590.30	59,524.66	66,743.61
一年内到期的非流动负债	918,094.42	565,997.59	292,372.39	146,672.56
其他流动负债	130,151.79	111,164.90	54,831.66	-
流动负债合计	2,154,506.11	1,564,606.75	822,414.78	686,758.68

非流动负债:				
长期借款	787,766.01	534,923.01	472,154.00	317,908.86
应付债券	690,654.54	333,600.77	134,609.01	79,422.51
长期应付款	460,543.52	392,676.80	144,251.99	187,079.08
预计负债		-	-	-
递延收益	16,197.58	16,614.45	8,920.87	9,080.59
递延所得税负债	46,406.14	46,031.79	14,368.49	13,789.76
其他非流动负债		-	-	-
非流动负债合计	2,001,567.79	1,323,846.82	774,304.36	607,280.80
负债合计	4,156,073.90	2,888,453.57	1,596,719.14	1,294,039.48
所有者权益(或股东权益)				
实收资本(或股本)	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	1,994,311.60	1,271,050.42	597,176.94	440,085.53
盈余公积	2,076.05	2,076.05	2,056.19	1,609.60
未分配利润	120,395.24	105,462.14	86,772.00	70,374.67
归属于母公司所有者权益合计	2,316,782.89	1,578,588.61	886,005.13	712,069.79
少数股东权益	7,982.49	8,074.55	1,800.00	1,800.00
所有者权益合计	2,324,765.38	1,586,663.16	887,805.13	713,869.79
负债和所有者权益总计	6,480,839.28	4,475,116.73	2,484,524.27	2,007,909.28

从资产的规模来看,公司总资产基本保持稳定,2020-2023年6月,公司总资产分别为4,660,809.16万元、4,777,895.62万元、4,552,016.53万元和4,541,959.58万元。

2020-2023年6月,公司流动资产分别为4,484,080.73万元、4,579,890.51万元、4,360,008.98万元和4,352,232.47万元,符合行业的特点。

2. 资产负债科目(期末为2023年9月末,期初为2022年末,单位:万元、%)

1) 货币资金

项目	期末余额		期初余额	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	23.76	0.01	15.37	0
银行存款	215,166.40	46.52	80,282.36	20.33
其他货币资金	247,359.96	53.48	314,633.67	79.67
合计	462,550.12	100.00	394,931.40	100.00

公司期末受限货币资金24.74亿元。

2) 应收账款

应收账款余额前五名情况:

序号	债务人名称	期末余额	占比
1	盐城市盐都区城市建设发展有限公司	229,345.23	41.63
2	盐城市盐都区龙冈镇财政所	47,861.92	23.75

3	盐城市富鸿安农业科技发展有限公司	38,951.70	6.94
4	盐城市盐都区财政局	32,257.78	5.14
5	盐城市新烨新贸易有限公司	5,760.03	3.83
	合计	354,176.66	81.29

2023年9月末，公司应收账款较年初增加24.85亿元，增幅211.79%，主要系应收盐城市盐都区城市建设发展有限公司、盐城市盐都区龙冈镇财政所和盐城市富鸿安农业科技发展有限公司的账款增加。

3) 其他应收款

其他应收款余额前五名情况：

序号	单位名称	期末余额	占比
1	江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	318,952.57	14.74
2	盐城华都森林公园有限公司	239,638.60	11.08
3	盐城新耀果林场景区开发有限公司	162,039.62	7.49
4	盐城市大邗建设投资有限公司	156,557.85	7.24
5	盐城市兴湖开发有限公司	118,156.65	5.46
	合计	995,345.29	46.01

公司期末前五大预付账款合计99.53亿元，占比46.01%，较为集中，主要为江苏盐龙湖农业发展投资有限公司等区域平台公司。

4) 存货

项目	期末余额		期初余额	
	金额	占比	金额	占比
工程施工	1,380,167.06	68.23	691,258.41	53.27
原材料	644.45	0.03	679.9	0.05
库存商品	20,930.29	1.03	33,838.89	2.61
消耗性生物资产	4,469.30	0.22	5,701.02	0.44
开发成本	606,814.45	30	485,246.19	37.4
开发土地	9,789.11	0.48	80,808.65	6.23
合计	2,022,814.65	100	1,297,533.06	100

公司期末存货主要由工程施工和开发成本构成。

5) 固定资产

2020-2023年9月末，公司固定资产账面价值分别为115,156.59万元、119,657.94万元、126,956.19万元及128,159.02万元，占总资产比重分别为5.74%、4.82%、2.84%和1.98%，规模略有增加，主要系房屋及建筑物账面价值增加所致。

6) 在建工程

项目	期末余额	期初余额
老年社会福利院二期	53,366.80	44,105.35
老年社会福利院一期	59,756.52	44,973.39
供水管网及水处理工程	121,348.06	100,980.50
粮仓建设改造工程	14,106.89	10,999.98
草房子项目	60,099.89	49,710.94
城投商务大厦	37,361.79	17,133.63
驿都酒店改造工程	36,542.30	36,223.52
三胡故里项目	12,435.08	12,229.41
桃花源项目	53,923.59	48,708.27
大纵湖风景区	257,643.06	239,845.67
其他零星项目	3,266.26	1,227.41
合计	709,850.22	606,138.06

公司在建工程主要为自营建设项目。2020-2022年末及2023年9月末，公司在建工程金额分别为323,591.02万元、423,787.99万元、606,138.06万元和709,850.22万元，占总资产的比重分别为16.12%、17.06%、13.54%和10.95%。

7) 短期借款

项目	期末余额		期初余额	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	117,784.20	20.94	141,732.00	29.2
抵押借款	5,795.00	1.03	4,400.00	0.91
保证借款	406,817.69	72.33	313,553.00	64.61
信用借款	27,579.75	4.9	17,116.52	3.53
抵押+保证借款	4,450.00	0.79	8,500.00	1.75
合计	562,426.63	100	485,301.52	100

2020-2023年9月末，公司短期借款分别为242,768.74万元、249,846.00万元、485,301.52万元和562,426.63万元，占总负债的比重分别为18.76%、15.65%、16.80%和13.53%，呈波动趋势。

8) 应收账款

项目	期末余额	期初余额
货款	14,283.57	17,847.74
工程款	768.68	724.59
合计	15,052.26	18,572.34

2020-2023年9月末应付账款余额分别为13,907.47万元、14,021.63万元、14,021.63万元和15,054.36万元，占负债总计的比重分别1.07%、0.88%、0.49%和0.36%。

9) 其他应付款

借款类别	期末余额	期初余额
往来款	261,255.78	143,678.95
保证金	16,088.23	2,816.63
社保公积金	100.38	81.14
押金	15.77	13.59
合计	277,460.17	146,590.30

2020-2023年9月末其他应付款余额分别为66,743.61万元、59,524.66万元、146,590.30万元和277,460.17万元，其他应付款占负债总计的比重分别5.16%、3.73%、5.08%和6.68%。

10) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	664,781.62	404,927.00
抵押借款	99,622.61	106,941.00
保证+抵押	149,490.51	133,514.51
保证+质押	49,600.00	43,500.00
保证+质押+抵押	25,000.00	13,767.00
减：一年内到期的长期借款	200,728.73	167,726.50
合计	787,766.01	534,923.01

2020-2023年9月末，公司长期借款分别为317,908.86万元、472,154.00万元、534,923.01万元和787,766.01万元，占当期总负债比重分别为24.57%、29.57%、18.52%和18.95%。

11) 应付债券

债券名称	发行日期	债券期限	期初余额
20 盐城镇项目 NPB	2020/3/2	7 年	33,237.68
22 盐城 CZPPN001	2022/3/14	3 年	41,412.33
22 盐城 CZPPN002	2022/4/28	2 年	38,067.53
22 盐城 CZPPN001CB	2022/6/17	3 年	31,077.49
22 盐镇 01	2022/8/29	3 年	42,009.29
23 盐镇 02	2023/1/13	2 年	31,555.38
23 盐城 CZMTN002	2023/3/17	5 年	50,729.31
23 盐城 CZMTN003	2023/4/27	5 年	40,345.12
23 盐城 CZMTN004	2023/4/28	2 年	50,920.92
23 盐镇 V2	2023/4/28	2 年	71,538.62
23 盐城 CZMTN001	2023/6/14	2 年	50,549.91
23 盐城 CZPPN001	2023/6/29	2 年	49,909.75
22 大纵湖 PPN001	2022/12/28	3 年	4,826.66
23 大纵湖 PPN001	2023/3/3	3 年	31,129.42
23 大纵湖 PPN002	2023/8/4	2 年	20,051.50

19 盐湖 01	2019/7/11	5 年	23,612.41
20 盐湖 01	2020/1/14	5 年	31,026.32
21 盐湖 01	2021/12/10	2 年	73,804.26
21 盐湖 02	2021/12/29	2 年	31,630.40
20 盐交 03	2020/10/26	2+1	53,200.16
21 盐交 01	2021/1/28	2+1	1,044.49
23 盐交 01	2023/1/20	2	31,531.61
23 盐交 02	2023/4/27	3	55,552.61
23 盐交 03	2023/8/24	3	51,172.89
合计	/	/	939,936.08

2023 年 9 月末应付债券较年初增加 357,053.77 万元，增幅 107.03%。主要系当期新增债券发行所致。

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	三季度	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	184,309.94	198,712.44	183,178.35	171,889.56
营业收入	184,309.94	198,712.44	183,178.35	171,889.56
营业总成本	196770.67	216952.52	186,249.13	163,999.05
营业成本	154,473.54	165,120.69	159,242.66	138,698.54
税金及附加	3,491.45	3,777.41	1,504.23	1,234.23
销售费用	7,479.51	8,586.55	4,752.52	3,829.92
管理费用	17,741.42	22,072.23	14,862.16	12,509.77
财务费用	13584.74	17,395.65	5,887.56	7,726.58
其中：利息费用	23,679.45	30,396.91	10,070.74	10,938.16
减：利息收入	10668.36	13,741.74	5,587.63	5,000.93
加：其他收益	37496.81	41,774.27	21,795.16	19,167.57
投资净收益	348.61	6,223.22	557.14	72.88
资产减值损失				-1,009.77
信用减值损失	-197.82	-4,118.93	1,488.87	
资产处置收益	-2.08	-8.58	33.24	-2,434.31
营业利润	25,184.78	26,212.40	23,354.53	23,855.49
加：营业外收入	13.7	3.47	104.88	47.38
减：营业外支出	1084.69	123.01	296.45	99.12
利润总额	24,113.79	26,092.85	23,162.96	23,803.75
减：所得税	9,272.75	8,158.48	6,319.04	3,023.15
净利润	14,841.04	17,934.38	16,843.92	20,780.60

近年来，公司收入总体规模保持增长，2020-2023 年 9 月末公司实现营业收入分别为 171,889.56 万元、183,178.355 万元、198,712.44 万元和 184,309.94

万元，近年来营业收入呈现上升趋势。公司近年来业务收入不断提升，保持较快增长，2022 年收入比上年增长 8.48%，截至 2023 年 9 月末，完成 2022 年营业收入的 92.75%。

公司作为盐都区主要的基础设施建设主体，主要从事盐都区范围内的基础设施建设和土地开发整理业务，同时经营粮食销售业务。

公司毛利率水平仍保持在较高水平，2020-2023 年 9 月末，毛利率分别为 19.31%、13.07%、16.90%和 16.19%，毛利水平较高显示出较强的盈利能力和市场竞争力。

此外，近年来，公司在业务经营上受到当地政府的大力支持，2020-2023 年 9 月末，公司获得的政府补助分别为 19,127.76 万元、21,848.01 万元、41,641.34 万元和 37,496.81 万元。总体来看，公司业务收入保持较快增长，综合盈利能力较强，公司的营业利润率也保持在较高水平，总体盈利能力较好。

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	三季度报	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	167,280.39	199,095.84	155,123.71	194,489.30
收到的税费返还		2,896.52	1,992.55	1,454.61
收到其他与经营活动有关的现金	47,737.84	357,462.33	329,632.35	92,822.76
经营活动现金流入小计	215,018.23	559,454.69	486,748.61	288,766.68
购买商品、接受劳务支付的现金	170,485.93	259,469.00	578,630.65	278,968.49
支付给职工以及为职工支付的现金	20,595.12	23,244.27	15,372.48	12,450.28
支付的各项税费	7,922.30	6,429.80	3,296.34	4,561.54
支付其他与经营活动有关的现金	568,918.97	574,949.49	17,814.29	137,593.72
经营活动现金流出小计	767,922.32	864,092.56	615,113.76	433,574.03
经营活动产生的现金流量净额	-552,904.09	-304,637.87	-128,365.15	-144,807.35
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	10	26,058.62	78.69	
取得投资收益收到的现金	142.96	245.82	491.09	64.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14.95	16.15	112.86	6,481.15
收到其他与投资活动有关的现金	11633.47	105,103.32	40,981.09	
投资活动现金流入小计	11801.38	131,423.91	41,663.73	6,545.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	143,068.65	48,749.95	83,960.92	71,626.36

投资支付的现金	100	4,000.00	3,000.00	10,408.67
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,404.44		
支付其他与投资活动有关的现金		6,764.93		
投资活动现金流出小计	143,168.65	61,919.32	86,960.92	82,035.03
投资活动产生的现金流量净额	-131,367.26	69,504.59	-45,297.20	-75,489.46
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	245,000,000.00	1,000.00		
取得借款收到的现金	1,356,226.72	1,306,040.53	795,623.22	719,333.25
收到其他与筹资活动有关的现金	697,572.25	108,590.00		6,588.00
发行债券收到的现金	110,446.60	209,350.50	94,782.50	
筹资活动现金流入小计	2,409,245.57	1,624,981.03	890,405.72	725,921.25
偿还债务支付的现金	1,408,923.28	1,345,099.46	516,624.60	378,823.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	111,354.16	150,228.31	69,389.27	67,933.99
支付其他与筹资活动有关的现金	4,555.41	4,018.29	57,166.66	
筹资活动现金流出小计	1,524,832.85	1,499,346.06	643,180.53	446,757.57
筹资活动产生的现金流量净额	884,412.72	125,634.97	247,225.19	279,163.68
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	200,141.37	-109,498.31	73,562.84	58,866.87
期初现金及现金等价物余额	80,298.76	189,797.07	116,234.22	57,367.35
期末现金及现金等价物余额	280,440.12	80,298.76	189,797.07	116,234.22

经营活动现金流方面，2020-2023年9月末，公司经营活动产生的现金流净额分别为-144,807.35万元、-128,365.15万元、-304,637.87万元和-552,904.09万元，公司的经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金，销售商品、提供劳务收到的现金主要为工程收入、粮食等农产品贸易收入回款，收到其他与经营活动有关的现金为公司与区域内国有企业往来收款、收保证金、政府补助和利息收入。公司的经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金，购买商品、接受劳务支付的现金主要为工程投入、粮食等农产品贸易成本支出，支付其他与经营活动有关的现金主要为公司与区域内国有企业往来付款、保证金等。

2020-2023年9月末，公司经营活动现金流量净额呈流出状态，2022年度-304,637.87万元，较上年减少176,272.72万元，降幅137.32%，主要系公司支付其他与经营活动有关的现金为574,949.49万元，较上年同期增加557,135.20万元，增幅3127.46%，主要因为公司当年新增子公司盐龙湖生态公司和大纵湖湖区公司，公司新增与江苏盐龙湖农业发展投资有限公司、盐城华都森林公园有限公司、盐城市兴湖开发有限公司等应收往来款、销售款及工程建设款项等。

投资活动现金流方面，2020-2023年9月末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-75,489.46万元、-45,297.20万元、69,504.59万元和-131,367.26万元，投资活动现金流方面，公司投资活动现金流入大幅度提升，投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。

筹资活动方面，2020-2023年9月末，公司筹资活动产生的现金流量净额为279,163.68万元、247,225.19万元、125,634.97万元和884,412.72万元，近三年公司筹资活动产生的现金流量净额均为正，主要是因为公司项目投资增加带来的融资规模增加所致，体现出公司较强的融资能力。随着公司不断拓宽融资渠道，公司的筹资活动产生的现金流较为充沛，能够较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

四、 财务指标

财务评分	2023/09/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
流动比率	2.33	2.07	2.18	2.08
速动比率	1.39	1.24	1.15	1.43
资产负债率	64.13%	64.54%	64.27%	64.45%

短期偿债能力来看，2020-2022年末及2023年9月末，公司流动比率分别为2.08、2.18、2.07和2.33，剔除掉较大规模的存货后，速动比率分别为1.43、1.15、1.24和1.39，均高于标准值，公司短期偿债能力较好。

长期偿债能力来看，2020-2022年末及2023年9月末，公司资产负债率分别为64.45%、64.27%、64.54%和64.13%，资产负债率较为稳定，符合行业标准，长期偿债能力较好，目前公司负债结构较为合理，流动负债与非流动负债占比较为均衡。

五、 综合评价

东方金诚于2023年11月29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。

公司实际控制人为盐城市人民政府，持股比例为100.00%。公司经营情况良好，区域发展良好，做为交易结构中的保证人，具有较好的增信能力。

第四节 区域情况

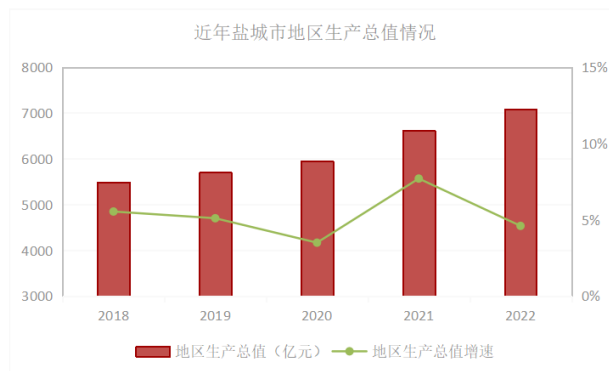
一、 盐城市区域经济

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，CZH 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。



2022 年盐城地区生产总值实现 7079.8 亿元，增长 4.6%，总量列 301 个同类地级市（不含直辖市、副省级市、省会城市）第 15 位；人均 GDP 超过 10 万元。分产业看，第一产业增加值 793.8 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 2927.8 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 3358.2 亿元，增长 3.6%。固定资产投资增长 9.2%；规上工业增加值增长 9.4%。



2022年，盐城市一般公共预算收入453.3亿元，同口径增长8.1%，增幅居全省前列，财政收入的增幅与质量实现双提高。政府性基金收入742.80亿元，财政自给率40.53%。

2022年政府债务余额为1535.33亿元，较上年提高4.24%，债务率98.58%，负债率21.69%。

指标 (亿元)	2022年	2021年	2020年
GDP	7079.80	6617.39	5918.38
一般公共预算收入	453.26	451.01	400.1
其中：税收收入	297.26	339.21	300.4
政府性基金收入	742.80	799.89	638.95
转移性收入	361.35	373.37	362.5
财政支出	1118.20	1053.17	973.60
地方综合财力	1557.41	1624.27	1401.55
财政自给率	40.53%	42.81%	41.07%
地方政府债务余额	1,535.33	1,472.83	1,370.20
债务率	98.58%	90.68%	97.76%
负债率	21.69%	22.26%	23.02%

根据盐城市人民政府官网发布的《2023年上半年我市经济运行情况简析》，上半年全市实现地区生产总值3413.41亿元，同比增长6.1%，分产业看，第一产业增加值294.22亿元，同比增长3.3%；第二产业增加值1400.97亿元，同比增长6.9%；第三产业增加值1718.21亿元，同比增长5.9%。固定资产投资增长10.6%，增速位列全省第一。

二、盐都区区域经济

盐都区，隶属江苏省盐城市，位于江苏省中部偏东，地处江淮之间，里下河腹部，新洋港上游。东与盐城市亭湖区相连，东南角与盐城市大丰区接壤，南隔兴盐界河与兴化市相望，西北与宝应、建湖两县毗邻。盐都区最大纵距33.4千

米，最大横距 50.2 千米。现辖 8 个镇、4 个街道，1 个国家级高新技术产业开发区、1 个国家级台湾农民创业园和 1 个省级旅游度假区，总面积 1015 平方公里，户籍人口 70.65 万。

2022 年盐都区地区生产总值全年增长 2.6%，总量达到 714.81 亿元，GDP 增速“V”型回升态势较为明显。全年第一、二、三产业增加值分别为 62.88 亿元、321.64 亿元和 330.29 亿元，分别增长 3.2%、3.7%和 1.4%；三次产业结构调整为 8.8:45:46.2。2022 年，盐都区规模以上工业增加值增长 7.4%，全年实现规模以上工业总产值 467.3 亿元，增长 6.9%；



2020-2022 年，盐都区财政收支情况（单位：万元、%）

指标（亿元）	2022 年	2021 年	2020 年
GDP	714.81	682.58	606.90
一般公共预算收入	42.8	42.52	38.42
其中：税收收入	31.69	35	30.8
政府性基金收入	31.29	48.61	39.96
转移性收入	71.9	58.56	50.99
财政支出	90.77	78.58	74.61
综合财力	145.99	149.69	129.37
财政自给率	47.17%	54.11%	51.49%
地方政府债务余额	89.12	85.07	87.05
债务率	61.05%	56.83%	67.29%
负债率	12.47%	12.46%	14.34%

2023 年上半年盐都区 GDP 为 332.21 亿元，同比增长 5.5%，增量为 15.17%。

第五节 交易方案

一、 信托要素

- **信托名称：**央企·657 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：**权益类；
- **风险等级：**R3；
- **委托人/受益人：**合格投资者；
- **受托人：**中国央企国际信托有限责任公司（以下简称“央企信托”）；
- **交易对手：**YDJT（发行人）、盐城 CZ（保证人）；
- **信托规模：**本信托计划总规模不超过【5】亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- **信托期限：**本信托计划无固定期限，可分期成立，各期期限为【2】+N 年；
- **投资期限：**永续债权益投资计划无固定期限，可分期投资，各期期限为【2】+N 年。每期信托计划初始投资期限为【2】年，发行人有权在每期永续债权益投资计划初始投资期限届满日行使赎回权。初始投资期限届满日，发行人如未行使赎回权赎回全部永续债权益投资计划的，则信托自动递延进入第二个投资周期，第二个投资周期为 1 年。第二个投资周期届满日，发行人有权行使赎回权，如发行人未行使赎回权赎回全部永续债权的，则信托自动递延进入第三个投资周期，第三个投资期限为 1 年，以此类推……第 N 个投资周期。初始投资期限届满日后每 1 年为一个延续投资周期。发行人行使赎回权的，应在初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日前提前不少于 1 个月书面通知受托人，并于初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日赎回对应该期永续债权益投资计划、支付该期永续权益投资收益，对应的该期信托计划终止。若发生交叉违约及加速清偿条款约定等情形，受托人有权要求发行人赎回全部各期永续债权益投资计划、支付永续债权益投资计划收益，则信托终止；
- **资金用途：**信托资金用于投资盐城市盐都 JTJS 发展有限公司（以下简称“发

行人”或“YDJT”)发行的永续债权投资计划(以下简称“永续债”),最终用于发行人及其非房子公司偿还金融机构借款;

● **信托财产分配:** 受托人取得投资收益后进行分配,分配顺序如下:①信托费用固定部分(包括保管费、固定信托管理费、销售费),②受益人基准收益,③受益人本金,④剩余为浮动信托报酬;

● **永续债权投资计划投资收益率:** 初始投资期限内,预计不低于【】%/年,初始投资期限届满日或后续各投资期限届满日若发行人未赎回全部永续债权,则于第2个至第N个投资周期投资日进行利率重置。重置利率=上一投资周期利率+【】BP,且封顶利率不超过【】%,利率封顶价格参考《永续债相关会计处理的规定》要求动态调整(该条内容在合同中为非必须落实项)。若发行人递延支付某一计息期间的投资收益,则递延利率从下一个付息半年度起在当期投资收益率基础上调升【50】BPs,直到该笔递延利息及其孳息全部还清为止,递延利率不重复调升,递延付息利率调升部分在扣除税费后归受益人享有;

● **永续债权投资计划付息安排:** 永续债的投资收益支付日为每自然半年度末月【15】日、初始资期限届满日及后续各投资周期届满日(适用于永续债权投资计划发生递延情形),发行人有权提前付息;

● **受益人业绩比较基准:** 各投资期限届满,发行人未赎回全部永续债权的,投资收益率重置,受益人业绩比较基准亦进行重置,重置后业绩比较基准每次增加不超过【】BPs,封顶不超过【】%/年,其他归属于浮动信托报酬;

● **信托利益分配安排:** 我司作为受托人自各期永续债权投资资金放款之日起每自然半年度末月的【15】日、初始投资期限届满日及后续各投资周期届满日(适用于永续债权投资计划发生递延情形)起10个工作日内支付一次信托相关费用、分配受益人的信托收益。

● **发行方式:** 机构代销。

● **托管费:** 保管费率不高于【】%/年,保管银行为招商银行;

● **信托报酬:** 初始投资期限内,固定信托报酬率不低于【】%/年(不含税),浮动信托报酬(若有)具体以合同约定为准;

● **信托业保障基金:** 由发行人或其指定第三方缴纳;

● **相关税费:** 印花税(如有)由发行人与我司信托计划各自承担;增值税及附

加税费、法律服务费、印刷费等由信托财产承担；

● **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发行人按期履行永续债投资收益的偿付义务，从而实现信托计划的退出；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束；

● **征信录入：**本项目为权益投资产品，发行人、保证人不录入征信系统，但我司保留根据后续合同履行情况随时补录的权利。

二、 交易方案及交易结构

1. 交易方案

合作方式：永续债权形式的权益性投资

合作期限：永续债权权益投资计划无固定期限，可分期投资，各期期限为

【2】+N年；

交易流程：

➤ **投入：**

(1) 委托人将合法所有资金委托给受托人央企信托设立“央企·657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) 受托人与发行人签署《永续权益投资合同》并向发行人进行永续债权式权益性投资；

(4) 受托人与保证人签署《保证合同》；

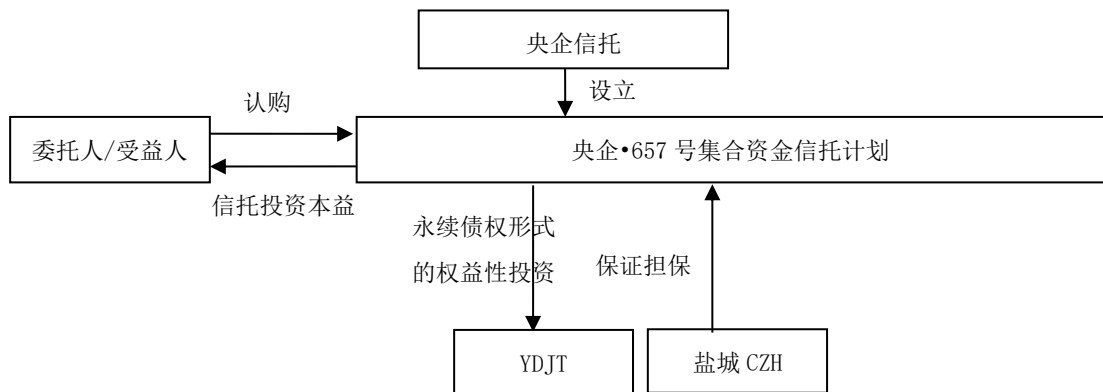
(5) 受托人分次将信托资金支付至发行人账户。

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发行人按期履行永续债投资收益的偿付义务，从而实现信托计划的退出；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。

2. 交易结构



第六节 项目风险评估及控制措施

一、 项目风险评估

受托人将恪尽职守地管理信托财产，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，但受托人在管理、运用或处分信托财产过程中，可能面临包括但不限于市场风险在内的各种风险，以下是对相关风险的具体分析：

1. 市场风险

因宏观经济运行、货币政策、财政政策等国家政策的变化、金融市场利率的波动等，均可能对市场及交易对手经营情况产生影响，从而影响交易对手偿债能力及保证人担保能力。

2. 政策风险

国家对国有资本运营、市政建设行业政策有可能会改变，从而直接影响交易主体的履约能力。

货币政策、财政政策、产业政策等国家政策的变化对货币市场、资本市场产生一定的影响，可能导致利率水平、市场价格波动，从而影响企业收益。

3. 流动性风险

本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期支付永续债权利息，信托计划到期由发行人清偿永续债权益投资计划本息实现退出，存在信托财产难以迅速变现进而影响履约能力的风险。

4. 操作风险

未按照相关金融法规及相关管理规定办理业务而出现操作风险。

5. 其他风险

除以上所述风险外，本信托还存在尽职调查不能穷尽的风险以及其他因政治、经济、自然灾害等不可抗力对信托财产产生影响的风险。

二、 风险控制措施

1. 抵押担保（否）
2. 质押担保（否）
3. 保证担保（是）

由盐城市 CZH 建设投资集团有限公司（以下简称“保证人”或“盐城 CZ”）为发行人在永续债项下触发支付义务条件时（包括发行人行使赎回权等）的支付义务提供连带责任保证担保，并出具有效决议。

4. 交易合同强制执行公证（否）

不强制办理，交易对手较难配合强执，交易对手均为国有企业，信用状况良好。

5. 资金监管（否）
6. 其它措施（非融资类业务，不录入征信、已取得征信授权书）

1) 强制付息安排

若在某一投资收益支付日前的投资期限内触发以下情形的，发行人应支付当期投资收益及此前已递延投资收益及孳息（如有）：

（1）该投资收益支付日前 12 个月发行人向其股东分红或分配股息（包括做出关于向股东分红或分配股息的有效决议，上缴国有资本收益除外）；

（2）该投资收益支付日前 12 个月发行人减少注册资本（包括做出关于减少注册资本的有效决议）；

（3）该投资收益支付日前 12 个月发行人向其他权益工具（包括但不限于其他永续债权权益投资计划/永续债权）支付利息和/或偿还本金或实施类似的行为（包括做出关于实施偿还的有效决议）。

2) 强制赎回情形或加速清偿条款

发行人发生下列任一情形时，我司有权宣布本笔永续债权权益投资计划提前到期，并收回本息：

(1) 发行人、保证人未能清偿到期应付的任何中期票据、债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券或境外债券等公开发行债务的本金或利息；或未能清偿到期应付的任何金融机构到期债务。

(2) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

(3) 发行人主体信用评级下调的，但非因发行人自身信用原因，因国内评级体系与国际接轨，国内评级体系进行系统性调整导致的评级下调除外；

(4) 负责发行人审计的会计师事务所未将本笔永续债权益投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益的；

(5) 如因会计政策、监管政策变化等原因导致本笔永续债权益投资计划不再被认定为权益投资业务的。

(6) 本笔永续债权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。

3) 清偿顺序

在发行人破产清算时，本合同项下的投资价款本金和投资利息（包括递延偿付情形下的递延投资利息及投资利息孳息）的清偿顺序劣后于发行人发行的普通债券和其他普通债务。

4) 利息递延下的限制事项

发行人有递延支付利息的情形时，直至全部已递延利息清偿完毕，不得从事下列行为：

(1) 向股东分红（上缴国有资本收益除外）；

(2) 减少注册资本；

(3) 向其他权益工具（包括但不限于其他永续债权益投资计划）支付利息和/或偿还本金。

5) 突发事件公开信息披露机制

突发事件是指在发行人所有债务融资工具存续期间突然发生的、严重影响或可能严重影响其债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件。在发行人所有各期债务融资工具存续期内单独或同时发生下列突发事件时，发行人应及时与央企沟通，央企根据具体情况有权决定是否采取向媒体公开披露该事件：

(1) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行业务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行业务；

(2) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

(3) 发行人或其高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(4) 发行人发生超过净资产 10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(5) 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

(6) 发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响债务融资工具的按时、足额兑付；

(7) 其他可能引起投资者重大损失的事件。

6) 本信托发行前，发行人就发行永续债权权益投资计划事宜提供内部有权机构的有效决议。

7) 本信托计划发行前由发行人和保证人分别出具承诺函，明确自身非隐债主体且本信托计划投放不涉及增加地方政府隐性债务。