

---

中国央企国际信托有限责任公司  
央企·593号集合资金信托计划  
尽职调查报告

---

## 目录

第一节 信托概况.....	3
第二节 发行人-盐城市 DY 建设投资有限公司.....	3
一、基本情况.....	3
二、经营情况.....	7
三、财务情况.....	9
四、财务指标.....	15
五、综合评价.....	15
第三节 保证人-盐城市 CZH 建设投资集团有限公司.....	16
一、基本情况.....	16
二、经营情况.....	21
三、财务情况.....	25
四、财务指标.....	36
五、综合评价.....	36
第四节 保证人-盐城市 YDGZ 控股集团有限公司.....	36
一、基本情况.....	36
二、经营情况.....	38
三、财务情况.....	42
四、综合评价.....	48
第五节 区域情况.....	48
一、盐城市区域经济.....	48
二、盐都区区域经济.....	50
第六节 资金用途.....	51
第七节 交易方案.....	52
一、信托要素.....	52
二、交易方案及交易结构.....	54
第八节 项目风险评估及控制措施.....	55
一、项目风险评估.....	55
二、风险控制措施.....	56

## 第一节 信托概况

我司拟设立“央企·593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【2】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DY建设投资有限公司（以下简称“发行人”或“DY建设”）发行的永续债权投资计划（以下简称“永续债”），最终用于发行人支付贸易采购款及偿还金融机构借款。

由盐城市CZH建设投资集团有限公司（以下简称“保证人甲”或“盐城CZH”）及盐城市YDGZ控股集团有限公司（以下简称“保证人乙”或“GK集团”）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。

保证人甲和保证人乙合称保证人，发行人和保证人合称交易对手。

本项目发行人是江苏省盐城市盐都区人民政府国有资产监督管理委员会全资的运营主体，是盐都区内重要的城市基础设施建设、运营，土地开发整理和房地产(保障房)开发主体，资产规模排名第6，属于区域内重要平台；保证人甲是盐城市人民政府全资的运营主体，是盐都区内重要的城市基础设施建设、运营，土地开发整理和房地产(保障房)开发主体，资产规模排名第3，属于区域内重要平台；保证人乙是江苏省盐城市盐都区人民政府国有资产监督管理委员会全资的运营主体，负责盐都区城市建设和多元化经营，资产规模排名第1，属于区域内重要平台；根据尽调访谈，地方政府对平台公司债务总额管控，资金用途需明确，价格管控，由地方国资委逐笔审批。

## 第二节 发行人-盐城市DY建设投资有限公司

### 一、基本情况

#### 1. 公司介绍

公司名称	盐城市DY建设投资有限公司
注册资本	150,000万元
经营范围	基础设施投资、经营、管理，政府授权的国有资产的经营与管理，土地开发经营，实业投资，基础设施开发建设，物业管理，房屋拆除，市政公用工程、建筑装饰、工程、园林绿化工程设计、施工，城市及道路照明工程、水利水电工程、土石方工程

施工, 水电安装(除供受电设施), 空调安装, 土地整理, 市政设施管理、维护, 建筑材料、钢材批发、零售。

## 2. 历史沿革

### 1) 公司设立

公司成立于 2014 年 4 月 18 日, 有限责任公司(国有独资)。注册资本为 150,000.00 万元, 盐城市盐都区政府国有资产监督管理委员会为公司实际控制人。

### 2) 历次变更

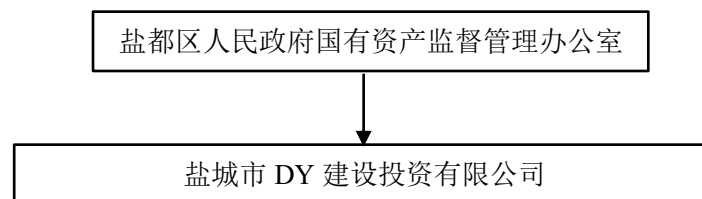
公司于 2014 年 4 月成立, 由盐城市盐都区张庄街道建设环保服务中心出资设立的有限责任公司。

2014 年 11 月 06 日, 根据公司股东决定, 将原企业名称盐城市张庄建设投资有限公司变更为盐城市 DY 建设投资有限公司; 将原注册资本 5,000.00 万元变更为 10,000.00 万元; 将原股东盐城市盐都区张庄街道建设环保服务中心变更为盐城市盐都区 CZH 建设投资有限公司。

2017 年 8 月, 股东由盐城市盐都区 CZH 建设投资有限公司变更为盐城市盐都区政府国有资产监督管理委员会。企业类型由有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)变更为有限责任公司(国有独资)。

## 3. 股权结构

截至 2023 年 7 月 10 日, 公司控股股东和实际控制人均为盐城市盐都区政府国有资产监督管理委员会。



## 4. 公司治理

公司严格按照《中华人民共和国》和其他相关法律、法规, 制定了《盐城市 DY 建设投资有限公司章程》, 建立了完善的公司治理结构。

### 1) 股东

公司不设股东会, 由股东盐城服务业集聚区投资有限公司行使《公司法》规定的股东职权。下列事项必须由股东行使职权并作出决定:

- 
- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
  - (2) 委派和更换执行董事，决定有关执行董事的报酬事项；
  - (3) 审批董事会的报告；
  - (4) 审批监事会的报告；
  - (5) 审批公司的年度财务预、决算方案；
  - (6) 审批公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
  - (7) 对公司增加或减少注册资本作出决定；
  - (8) 对发行公司债券或其他具有债券性质的证券作出决定；
  - (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
  - (10) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算事项作出决定；
  - (11) 修改公司章程。

## 2) 董事会

董事会成员为 3 人，董事会每届任期为三年，任期届满，连选可以连任。董事会成员中有公司职工代表 1 名，职工代表由公司职工民主选举产生，其他董事会成员由盐城市 YDGZ 监督管理办公室委派。

董事会设董事长一名，由盐城市 YDGZ 监督管理办公室在董事会成员中指定，并制作任免决定书。董事会行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 制定公司的经营方针、经营计划、投资计划及投资方案；
- (4) 制定公司的年度财务预、决算方案和清算方案；
- (5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理、副经理、其他管理人员及其报酬事项；
- (10) 对公司增加或减少注册资本作出决议，报股东批准；
- (11) 对公司其他重大业务和行政事项作出决议。

---

### 3) 监事会

监事会设监事会主席 1 名，由盐城市 YDGZ 监督管理办公室在监事会成员中指定，以书面方式委派，行使以下职权：

- (1) 召集、主持监事会会议，决定是否召开临时监事会会议；
- (2) 检查监事会决议的实施情况，并向监事会报告决议的执行结果；
- (3) 代表监事会向股东报告工作；
- (4) 审定、签署监事会决议、报告和其他重要文件；
- (5) 本章程其他条款规定的情况。

监事会行使下列职权：

- (1) 按有关规定，向股东报告工作；
- (2) 监督公司制度建立及执行情况，主要包括公司内部监督管和控制风险的建立及落实执行情况；
- (3) 审查经注册会计师验证的或经法定代表人签署的公司财务报告，监督、评价公司经营效益和公司财产保值增值状况；
- (4) 根据工作需要，查阅公司账目和其他会议资料，对董事会成员、总经理及其他高级管理人员和有关人员提出询问；
- (5) 对董事会成员、总经理及其他高级管理人员的经营业绩进行监督、评价和记录；
- (6) 对董事、高级管理人员执行公司职务行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定委派的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (7) 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；
- (8) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (9) 公司章程规定的其他职权。

### 4) 法定代表人

董事长为公司的法定代表人，任期三年，由盐城市 YDGZ 监督管理办公室授以书面决定方式产生，任期届满，可连选连任。

法定代表人除行使本章程规定的职权外，还应当行使以下职权：

- (1) 保管公司的营业执照，保管和使用公司的公章；
- (2) 代表公司签署文件；
- (3) 在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，但这类裁决权和处置权需要符合公司利益，并在事后向股东报告。

## 二、 经营情况

### 1. 经营概况

公司是盐都区人民政府国有资产监督管理办公室实际控制的国有独资企业，以工程施工和基础设施投资为主。

#### 2020-2022 年营业收入构成情况

单位：万元

业务类别	2022 年		2021 年度		2020 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
营业总收入	48,331.51	100.00%	34,084.91	100.00%	31,851.54	100.00%
工程施工	45,729.35	94.62%	31,151.69	91.39%	28,687.68	90.07%
农产品收入	3,046.49	6.30%	2,729.67	8.01%	3,000.00	9.42%
其他业务	76.27	0.16%	203.55	0.60%	163.85	0.51%

公司核心业务为工程施工业务，2020-2022 年，工程施工收入分别为 28,687.68 万元、34,084.91 万元和 48,331.51 万元，较为稳定。

#### 2020-2022 年营业成本构成情况

单位：万元

业务类别	2022 年		2021 年度		2020 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
营业成本	38,080.10	100.00%	26,793.60	100.00%	25,122.85	100.00%
工程施工	38,038.00	99.89%	26,706.77	99.68%	25,036.03	99.65%
农产品收入	2,436.11	6.40%	2,174.81	8.12%	2,174.81	8.66%
其他业务	42.10	0.11%	86.82	0.32%	86.82	0.35%

2020-2022 年，主营业务成本分别为 27,210.84 万元、28,881.58 万元、和 40,474.11 万元。全部为工程施工和农产品收入主营业务成本。

#### 2020-2022 年营业利润及毛利率构成情况

单位：万元

项目	2022 年		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
毛利	10,251.41	21.21%	7,291.31	21.39%	6,728.69	21.13%

工程施工	7,691.35	16.82%	4,444.92	14.27%	3,651.65	12.73%
农产品收入	610.38	20.04%	554.86	20.33%	825.19	27.51%
其他业务	34.17	44.80%	116.73	57.35%	77.03	47.01%

2020-2022年，毛利润分别为6,728.69万元、7,291.31万元和10,251.41万元。其中主营业务为工程施工和农产品收入。2020-2022年，综合毛利率分别为21.13%、21.39%和21.21%。

## 2. 业务板块

### 1) 基础设施建设

公司是盐都区的基础设施建设主体之一，主要从事盐都区张庄街道的基础设施建设业务，负责项目建设资金筹措及建设管理，公司工程建设业务主要由公司本部负责。

公司本部与盐城市盐都区城市建设发展有限公司（以下简称“盐都城建”）签署《委托代建框架协议》，协议中约定了项目建设的内容框架，公司按照盐都城建的统一安排进行建设。待项目建设竣工后，由双方按照协议约定对项目进行审计决算，确定项目的实际投入成本，盐都城建并根据实际投入金额的33.33%向公司支付委托建设管理费。在项目结算过程中，公司与盐都城建签署《建设项目结算确认书》，确认成本及当年项目结算金额。

公司作为代建工程项目管理方，在签订代建合同后，组织施工队伍进行施工。每年公司按实际工程进度及委托人确定的实际项目投入总成本加成30%-35%确认营业收入，同时结转成本，项目验收合格后，委托方按照合同所规定的期限付款，回款期限一般为3-5年。

截至2022年底，公司主要在建项目预计总投资28.80亿元，已投资26.65亿元，公司主要在建项目尚需投资2.26亿元，面临一定的资金支出压力。此外，公司主要在建项目投资即将完成，若无新增项目，则后续业务的持续性存在一定不确定性。

项目名称	预计总投资	已投资	尚需投资
张庄街道成庄等村居棚户区（城中村）改造工程	150,000.00	143,079.50	6,920.50
河道整治工程	22,000.00	23,074.50	-
全民双创园建设	38,000.00	37,929.28	70.72
江南名苑	30,000.00	25,687.59	4,312.41
新世家	28,000.00	19,870.50	8,129.50
华泰景城	20,000.00	16,875.38	3,124.62
合计	288,000.00	266,516.75	22,557.75



## 2) 农贸商品业务

公司自 2020 年期新增农产品贸易业务，主要为盐都区农贸商品集散业务，业务规模较小，主要交易对手为盐都区国有蔬果配送公司。

## 三、 财务情况

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对 2020-2022 年的财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，2023 年 6 月财务报表未经审计。

### 1. 合并资产负债表

单位：万元

资产	2023 年 6 月	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产				
货币资金	59,586.30	65,749.19	36,614.30	72,765.69
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	90,227.45	80,589.56	30,260.96	31,369.38
应收款项融资				
预付款项				
其他应收款	941,960.93	914,485.36	412,411.61	376,803.72
存货	371,611.02	364,601.46	337,236.11	298,534.22
合同资产				
持有待售资产				
年内到期的非流动资产				
其他流动资产	1,133.12	1,133.12		
流动资产合计	1,464,518.82	1,426,558.68	816,522.99	779,473.00
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	32,624.04	29,228.21	11,411.27	6,980.90
在建工程	58,223.80	57,926.86	57,494.23	61,518.23
生产性生物资产	16,651.94	16,292.14	17,674.06	19,746.95
油气资产				
使用权资产				
无形资产	2,347.14	2,736.64	2,096.55	2,147.46

开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	1,414.77	2,676.76	971.93	692.99
其他非流动资产				
非流动资产合计	111,261.69	108,860.60	89,648.05	91,086.53
资产总计	1,575,780.51	1,535,419.28	906,171.04	870,559.53
流动负债：				
短期借款	87,005.00	84,105.00	28,960.00	21,270.00
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	78,500.00	63,110.00	33,785.00	67,785.00
应付账款	1,414.77	1,426.55	1,557.45	1,521.88
预收款项				
合同负债				
应付职工薪酬		20.87		
应交税费	27,322.21	26,314.30	20,522.97	15,960.03
其他应付款	393,545.38	336,574.49	11,222.90	18,686.29
持有待售负债				
年内到期的非流动负债	162,150.92	194,381.94	79,519.10	57,056.77
其他流动负债	4,004.00	9,001.38	5,000.00	
流动负债合计	753,942.28	714,934.51	180,567.41	182,279.98
非流动负债：				
长期借款	33,926.27	29,550.00	3,060.00	11,000.00
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款	240,819.57	246,123.09	211,221.84	172,088.13
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	274,745.84	275,673.09	214,281.84	183,088.13
负债合计	1,028,688.12	990,607.60	394,849.25	365,368.11
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	340,988.52	340,988.52	313,179.22	313,179.22
减：库存股				

其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	4,370.49	4,142.42	3,530.13	2,912.33
一般风险准备				
未分配利润	51,733.38	49,680.74	44,612.44	39,099.88
归属于母公司所有者权益合计	547,092.39	544,811.68	511,321.79	505,191.43
少数股东权益				
所有者权益合计	547,092.39	544,811.68	511,321.79	505,191.43
负债和所有查权益总计	1,575,780.51	1,535,419.28	906,171.04	870,559.53

2020-2023年6月,公司总资产分别为870,559.53万元、906,171.04万元、1,535,419.28万元和1,575,780.51万元。从资产结构看,2020-2023年6月,流动资产分别为779,473.00万元、816,522.99万元、1,426,558.68万元和1,464,518.82万元。占总资产的比重分别为89.54%、90.11%、92.91%和92.94%。流动资产以其他应收款、存货、应收账款和货币资金为主。2020-2023年6月,非流动资产分别为91,086.53万元、89,648.05万元、108,860.60万元和111,261.69万元,占总资产的比重分别为10.46%、9.89%、7.09%和7.06%,非流动资产占比较低,且呈下降趋势,资产流动性较好。非流动资产以固定资产、在建工程为主。资产结构以流动资产为主,符合主营业务特征。

## 1) 资产科目分析

### (1) 货币资金

2021-2022年,货币资金余额分别为36,614.30万元和65,749.19万元,占资产总额的比重分别为4.04%和4.28%。2021-2022年货币资金变化幅度较大。货币资金明细如下表所示:

项目	2022年末	2021年末
库存现金	0.32	0.00003
银行存款	4,029.36	5,714.30
其他货币资金	61,719.50	30,900.00
合计	65,749.19	36,614.30

### (2) 其他应收款

2021-2022年,其他应收款分别为412,411.61万元和914,485.36万元,占资产总额的比重分别为45.51%和59.56%。2022年末,其他应收款较2021年末增加121.74%,公司其他应收款分类列示情况如下:

项目	2022年末	2021年末
应收利息		

应收股利		
其他应收款	914,485.36	412,411.61
合计	914,485.36	412,411.61

### 2022 年末其他应收款前五名明细

单位名称	款项性质	是否关联方	期末余额	占比
盐城市盐都区龙冈镇财政和资产管理局	往来款	是	197,751.55	21.37%
盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有 限公司	往来款	是	156,909.50	16.96%
盐城桃花源旅游开发管理有限公司	往来款	是	119,570.46	12.92%
盐城市盐都交通建设发展有限公司	往来款	是	112,403.37	12.15%
盐城市盐都区盐龙湖生态风景保护区管理 委员会	往来款	是	72,560.38	7.85%
合计			659,195.25	71.25%

### (3) 存货

2021-2022 年，存货余额分别为 337,236.11 万元和 337,236.11 万元，占总资产的比重分别为 37.22%和 23.75%。存货主要为工程施工项目成本。2020-2022 年，存货分类情况如下：

项目	2022 年末		2021 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
拟开发土地	12,472.84	3.42%	12,472.84	3.70%
工程施工	352,128.61	96.58%	324,763.27	96.30%
合计	364,601.46	100.00%	337,236.11	100.00%

## 2) 负债结构分析

### (1) 短期借款

2021-2022 年，公司短期借款分别为 28,960.00 万元和 84,105.00 万元，占总负债的比例分别为 7.33%和 8.49%。2022 年末，公司短期借款较 2021 年增加 55,145.00，增幅为 190.42%，报告期内各期末，公司短期借款类别明细如下：

项目	2022 年末	2021 年末
质押借款	12,380.00	12,160.00
保证借款	62,325.00	9,800.00
保证+抵押借款	9,400.00	7,000.00
合计	84,105.00	28,960.00

### (2) 长期借款

2021-2022 年，长期借款余额分别为 3,060.00 万元和 29,550.00 万元，占总负债的比例分别为 0.77%和 2.98%。2021 年末，长期借款较 2021 年末增加 26,490.00 万元；近两年，长期借款分类明细如下：

项目	2022 年末	2021 年末
保证借款	33,599.00	3,100.00
质押借款	1,900.00	
减：一年内到期的长期借款	5,949.00	40.00
合计	29,550.00	3,060.00

## 2. 合并利润表

	2023 年 1-6 月	2022 年	2021 年	2020 年
一、营业收入	23,969.86	48,331.51	34,084.91	31,851.54
减：营业成本	18,795.70	38,080.10	26,793.60	25,122.85
税金及附加	462.93	981.75	393.90	665.77
管理费用	339.91	849.78	679.46	629.44
财务费用	2,746.53	2,018.97	881.82	732.11
其中：利息费用	4,370.08	3,594.99	1,505.26	1,367.71
利息收入	1,623.55	2,147.56	650.89	719.32
加：其他收益	4,026.50	6,805.26	4,010.11	3,132.79
投资收益(损失以“—”号填列)	1,146.53	1,987.93		8.75
信用减值损失(损失以“—”号填列)	-3,736.62	-6,816.90	-1,115.76	87.36
二、营业利润(亏损以“—”号填列)	3,061.20	8,377.20	8,230.48	7,930.26
加：营业外收入		0.000048	1.77	55.24
减：营业外支出		451.61	3.98	4.98
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	3,061.20	7,925.58	8,228.26	7,980.52
减：所得税费用	780.49	2,244.99	2,097.90	2,052.95
四、净利润(净亏损以“—”号填列)	2,280.71	5,680.59	6,130.36	5,927.56

2020-2023 年 6 月，营业收入分别为 31,851.54 万元、34,084.91 万元、48,331.51 万元和 23,969.86 万元。总体而言，营业收入相对稳定。

2020-2023 年 6 月，净利润分别为 5,927.56 万元、6,130.36 万元、5,680.59 万元和 2,280.71 万元。经营情况良好。

## 3. 合并现金流量表

	2023 年 1-6 月	2022 年	2021 年	2020 年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	30,132.75	449.28	40,056.12	23,311.89
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	37,970.89	1,255,223.44	15,071.81	11,310.69
经营活动现金流入小计	68,103.64	1,255,672.72	55,127.93	34,622.58
购买商品、接受劳务支付的现金	18,783.92	187,417.03	66,860.47	36,622.06
支付给职工以及为职工支付的现金	149.23	288.75	112.79	236.59
支付的各项税费	483.04	959.73	253.70	1,027.15
支付其他与经营活动有关的现金	66,275.57	1,166,974.48	57,127.83	59,227.92

经营活动现金流出小计	85,691.76	1,355,639.99	124,354.80	97,113.72
经营活动产生的现金流量净额	-17,588.12	-99,967.27	-69,226.87	-62,491.14
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		68,675.00		9,330.00
取得投资收益收到的现金	1,146.53	1,987.93		8.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				1,200.00
收到其他与投资活动有关的现金		124,969.06		
投资活动现金流入小计	1,146.53	195,631.99		10,538.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	908.55	573.81	563.72	11,610.40
投资支付的现金				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	908.55	573.81	563.72	11,610.40
投资活动产生的现金流量净额	237.98	195,058.18	-563.72	-1,071.65
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				50,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	194,385.39	285,719.38	237,548.40	144,713.50
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金			48,785.00	
筹资活动现金流入小计	194,385.39	285,719.38	286,333.40	194,713.50
偿还债务支付的现金	171,545.38	331,246.90	171,202.37	97,575.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		42,928.50	32,806.83	20,608.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	7,496.43	8,319.50	23,670.00	7,130.00
筹资活动现金流出小计	179,041.81	382,494.91	227,679.20	125,314.44
筹资活动产生的现金流量净额	15,343.58	-96,775.53	58,654.20	69,399.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-2,006.56	-1,684.61	-11,136.39	5,836.28
加：期初现金及现金等价物余额	4,029.69	5,714.30	16,850.69	11,014.41
六、期末现金及现金等价物余额	2,023.13	4,029.69	5,714.30	16,850.69

## 1) 经营活动现金流量分析

### (1) 经营活动现金流入情况

2020-2023年6月，经营活动现金流入分别为34,622.58万元、55,127.93万元、1,255,672.72万元和68,103.64万元，体现了公司较好的获现能力，对公司经营活动现金流入影响较大的为销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金，形成原因为公司正常经营业务的收入及同政府及其他经营单位的往来。

#### (2) 经营活动现金流出情况

2020-2023年6月，经营活动现金流出分别为97,113.72万元、124,354.80万元、1,355,639.99万元和85,691.76万元，对公司经营活动现金流出影响较大的为公司各年购买商品、接受劳务支付的现金。

#### (3) 经营活动现金流量净额

2020-2023年6月，经营活动现金流量净额分别为-62,491.14万元、-69,226.87万元、-99,967.27万元和-17,588.12万元，呈逐年流出，主要因代建工程应收账款尚未进入集中回款期。

### 2) 投资活动现金流量分析

2020-2023年6月，投资活动产生现金流量净额分别为-1,071.65万元、-563.72万元、195,058.18万元和237.98万元。

2022年，投资活动现金流由负转正，主要系当期公司购建固定资产、无形资产逐渐减少、收回投资收到的现金、收到其他与投资有关的现金所致。

### 3) 筹资活动现金流量分析

2020-2023年6月，筹资活动产生的现金流量净额分别是69,399.06万元、58,654.20万元、-96,775.53万元和15,343.58万元。公司2020-2022年筹资规模波动较大，筹资活动现金流量净额变化较大。

## 四、 财务指标

项目	2023年6月	2022年	2021年	2020年
流动比率(倍)	1.94	2.00	4.52	4.28
速动比率(倍)	1.45	1.49	2.65	2.64
资产负债率(%)	65.28%	64.52%	43.57%	41.97%

## 五、 综合评价

公司成立于 2014 年 4 月 18 日，实际控制人为盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室。公司经营情况良好，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-盐城市 CZH 建设投资集团有限公司

### 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	200000 万元人民币
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，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

##### 1) 公司设立

盐城市 CZH 建设投资集团有限公司（以下简称“盐城 CZH 集团”或“公司”）成立于 2016 年 02 月 25 日，为有限责任公司（国有独资）。公司原名为盐城市 CZH 建设投资有限公司，成立时间为 2016 年 02 月 25 日，注册资本为 200,000.00 万元。

该公司最初由盐城市人民政府出资设立，初始出资额为人民币 200,000.00 万元，其中盐城市人民政府出资人民币 200,000.00 万元，占注册资本总额比例 100.00%。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。

##### 2) 历次变更



---

盐城市 CZH 建设投资集团有限公司（以下简称“盐城 CZH 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，担保人收到股东货币出资 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，担保人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，担保人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. 股权结构

截至 2023 年 9 月 28 日，公司控股股东及实际控制人均为盐城市人民政府。

### 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人民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



## 6. 主要子公司

截至 2022 年末，公司纳入合并范围的子公司 7 家，主要情况如下：

序号	公司名称	注册资本	持股比例	是否并表	层级
1	江苏大纵湖文旅发展集团有限公司	100,000.00	100	是	一级
2	盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司	200,000.00	100	是	一级
3	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设 有限公司	200,000.00	100	是	一级
4	盐城市城开置业有限公司	41,000.00	100	是	一级
5	盐城市盐都区华都城乡土地开发整理有 限公司	40,000.00	100	是	一级
6	江苏盐粮控股集团有限公司	10,000.00	100	是	一级
7	盐城市盐都建设投资有限公司	10,200.00	100	是	一级

## 7. 存续债券

截至 2023 年 9 月 28 日，公司本部存续债券合计 61.70 亿元：

单位：亿元、%、年

序	证券代码	证券名称	发行日期	证券余额
1	032280291.IB	22 盐城 CZHPPN001	2022-03-14	4.0000
2	102381087.IB	23 盐城 CZHMTN003	2023-04-25	4.0000
3	102380567.IB	23 盐城 CZHMTN002	2023-03-15	5.0000
4	2024001.IB	20 盐 CZ 项目 NPB	2020-02-28	3.2000
5	182544.SH	22 盐镇 01	2022-08-26	4.0000
6	032200200.IB	22 盐城 CZHPPN001CB	2022-06-17	3.0000
7	102381379.IB	23 盐城 CZHMTN001	2023-06-12	5.0000
8	102381126.IB	23 盐城 CZHMTN004	2023-04-27	5.0000
9	250394.SH	23 盐镇 V2	2023-04-26	7.0000
10	114657.SH	23 盐镇 02	2023-01-11	3.0000
11	032300429.IB	23 盐城 CZHPPN001	2023-06-28	5.0000
12	012382942.IB	23 盐城 CZHSCP003	2023-08-07	5.0000
13	032280484.IB	22 盐城 CZHPPN002	2022-04-28	3.5000

14	012381662. IB	23 盐城 CZHSCP002	2023-04-21	5.0000
	合计			61.70

## 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，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。2020-2022 年营业收入构成情况

单位：万元

业务类别	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
营业总收入	198,712.44	100.00%	183,178.35	100.00%	171,889.56	100.00%
产品	194,354.63	97.81%	179,234.82	97.85%	171,889.54	100.00%
工程施工	74,040.73	37.26%	50,386.25	27.51%		
土地平整	40,874.25	20.57%	36,618.00	19.99%		
粮食购销	40,077.71	20.17%	72,125.60	39.37%		
餐饮住宿	11,213.15	5.64%	5,110.99	2.79%	4,670.17	2.72%
代理	11,140.88	5.61%	9,635.99	5.26%	7,790.99	4.53%
水产品	9,935.44	5.00%				
苗木销售	6,685.88	3.36%	4,951.73	2.70%		
物业管理	386.59	0.19%	406.25	0.22%	18.00	0.01%
农产品贸易					74,967.72	43.61%
土地开发整理					43,025.23	25.03%
基础设施建设					28,284.60	16.46%
租赁业务					3,059.46	1.78%
其他业务					10,073.37	5.86%

公司业务涉及工程施工、土地平整、粮食购销、餐饮住宿、苗木销售等多个业务板块。2020-2022 年，主营业务收入分别为 171,889.56 万元、183,178.35 万元、和 198,712.44 万元。2021-2022 年，工程施工收入分别为 50,386.25 万元和 74,040.73 万元，占主营业务的比重分别为 27.51%和 37.26%；同期，粮食购销比重占比较高，粮食购销收入分别为 72,125.60 万元和 40,077.71 万元，占主营业务的比重分别为 39.37%和 20.17%；餐饮住宿、代理、苗木销售收入等其他主营业务对营业收入形成一定补充，但总体规模及占比不高。

### 2020-2022 年营业成本构成情况

单位：万元

业务类别	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
营业成本	165,120.69	100.00%	159,242.66	100.00%	138,698.54	100.00%
产品	164,358.29	99.54%	157,833.65	99.12%	138,698.53	100.00%
工程施工	62,780.62	38.02%	39,679.18	24.92%		
土地平整	40,129.67	24.30%	35,984.25	22.60%		
粮食购销	34,284.73	20.76%	66,944.97	42.04%		
餐饮住宿	5,489.66	3.32%	1,404.64	0.88%	1,137.98	0.82%
代理	11,033.10	6.68%	9,542.03	5.99%	7,712.02	5.56%
水产品	6,364.21	3.85%				
苗木销售	3,698.80	2.24%	4,153.02	2.61%		
物业管理	577.51	0.35%	125.57	0.08%	28.98	0.02%
农产品贸易					69,785.88	50.31%
土地开发整理					30,203.31	21.78%
基础设施建设					22,274.12	16.06%
租赁业务						
其他业务					7,556.24	5.45%

2020-2022 年，主营业务成本分别为 138,698.54 万元、159,242.66 万元、和 165,120.69 万元。2021-2022 年，工程施工成本分别为 39,679.18 万元和 62,780.62 万元，占主营业务的比重分别为 24.92%和 38.02%；同期，粮食购销比重占比较高，粮食购销主营业务成本分别为 66,944.97 万元和 34,284.73 万元，占主营业务成本的比重分别为 42.04%和 20.76%。物业管理及苗木销售等其他主营业务成本金额和占比总体较小。

### 2020-2022 年营业利润及毛利率构成情况

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
毛利	33,591.75	16.90%	23,935.70	13.07%	33,191.01	19.31%
产品	29,996.34	15.43%	21,401.17	11.94%	33,191.01	19.31%
工程施工	11,260.11	15.21%	10,707.08	21.25%		
土地平整	744.58	1.82%	633.76	1.73%		
粮食购销	5,792.99	14.45%	5,180.63	7.18%		
餐饮住宿	5,723.49	51.04%	3,706.35	72.52%	3,532.19	75.63%
代理	107.79	0.97%	93.96	0.98%	78.97	1.01%
水产品	3,571.23	35.94%				
苗木销售	2,987.08	44.68%	798.71	16.13%		
物业管理	-190.92		280.68	69.09%	-10.98	
农产品贸易					5,181.84	6.91%

土地开发整理					12,821.92	29.80%
基础设施建设					6,010.48	21.25%
租赁业务						
其他业务					2,517.13	24.99%

2020-2022年，主营业务毛利润分别为33,191.01万元、23,935.70万元和33,591.75万元。其中，工程施工占比较高，毛利润分别为10,707.08万元和11,260.11万元，粮食购销毛利润分别为5,180.63万元和5,792.99万元；餐饮住宿毛利润分别为3,532.19万元、3,706.35万元和5,723.49万元。三者为主营业务毛利润的主要构成。苗木销售及水产品业务毛利润占比较少，但对公司的利润情况形成了有效的补充。

## 2. 业务板块

### 1) 基础设施建设

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CZHH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。截至 2023 年 3 月末，公司主要已完工项目为环湖大道以及配套设施龙冈镇镇区绿化改造、盐龙湖公司新型农村景观绿化桥梁项目等。

## 2) 土地开发整理

土地开发整理业务由担保人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。

## 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。截至 2022 年 9 月末，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。

### 三、 财务情况

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对 2020-2022 年的财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

#### 1. 合并资产负债表

单位：万元

合并资产负债表	2023/06/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	半年报	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	523,442.18	394,931.40	385,625.73	317,113.32
交易性金融资产			8,507.08	8,233.18
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	130,217.00	120,328.76	83,050.22	51,495.47
应收票据	14,750.00	3,000.00	94.31	140.00
应收账款	115,467.00	117,328.76	82,955.91	51,355.47
应收款项融资				
预付款项	2,294.79	2,254.43	2,951.14	2,331.41
其他应收款(合计)	1,948,637.09	1,418,210.03	450,863.23	589,776.61
应收股利				
应收利息			34.09	
其他应收款	1,948,637.09	1,418,210.03	450,829.14	589,776.61
买入返售金融资产				
存货	1,328,421.99	1,297,533.06	850,345.56	450,019.28
其中：消耗性生物资产				
合同资产				
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产			1,000.00	
待摊费用				
其他流动资产	16,167.65	12,210.62	9,850.58	11,131.48
其他金融类流动资产				
流动资产差额(特殊报表科目)				
流动资产差额(合计平衡项目)				
流动资产合计	3,949,180.70	3,245,468.29	1,792,193.54	1,430,100.77
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
以公允价值且其变动计入其他综合收益的金融资产				

以摊余成本计量的金融资产				
债权投资				
其他债权投资				
可供出售金融资产				8,000.00
其他权益工具投资	13,333.33	13,333.33	11,000.00	
持有至到期投资				1,000.00
其他非流动金融资产				
长期应收款				
长期股权投资	110,347.71	110,060.86	34,769.56	34,737.61
投资性房地产	232,425.46	232,425.46	46,988.18	44,021.95
固定资产(合计)	122,909.22	126,956.19	119,657.94	115,156.59
固定资产	122,909.22	126,956.19	119,657.94	115,156.59
固定资产清理				
在建工程(合计)	678,119.33	606,138.06	423,787.99	323,591.02
在建工程	678,119.33	606,138.06	423,787.99	323,591.02
工程物资				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	44,008.81	45,368.09	38,013.84	35,546.92
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	287.47	752.85		35.55
递延所得税资产	2,744.69	2,983.78	1,663.70	2,035.92
其他非流动资产	90,350.10	91,629.81	16,449.52	13,682.95
非流动资产差额(特殊报表科目)				
非流动资产差额(合计平衡项目)				
非流动资产合计	1,294,526.12	1,229,648.44	692,330.73	577,808.51
资产差额(特殊报表科目)				
资产差额(合计平衡项目)				
资产总计	5,243,706.82	4,475,116.73	2,484,524.27	2,007,909.28
流动负债:				
短期借款	486,702.91	485,301.52	249,846.00	242,768.74
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据及应付账款	119,043.04	153,672.34	138,021.63	206,424.57
应付票据	105,173.58	135,100.00	124,000.00	192,517.10
应付账款	13,869.46	18,572.34	14,021.63	13,907.47
预收款项	67.88	59.28	1,179.48	7,212.07
合同负债	11,394.14	22,309.59	3,800.24	
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	1,226.62	1,725.54	1,193.46	1,048.28

应交税费	84,553.70	77,785.68	21,645.26	15,888.85
其他应付款(合计)	122,645.53	146,590.30	59,524.66	66,743.61
应付利息			7,219.16	3,361.67
应付股利				
其他应付款	122,645.53	146,590.30	52,305.50	63,381.94
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	655,235.50	565,997.59	292,372.39	146,672.56
预提费用				
递延收益-流动负债				
应付短期债券				
其他流动负债	179,150.65	111,164.90	54,831.66	
其他金融类流动负债				
流动负债差额(特殊报表科目)				
流动负债差额(合计平衡项目)				
流动负债合计	1,660,019.97	1,564,606.75	822,414.78	686,758.68
非流动负债:				
长期借款	658,115.51	534,923.01	472,154.00	317,908.86
应付债券	559,090.57	333,600.77	134,609.01	79,422.51
租赁负债				
长期应付款(合计)	460,434.90	392,676.80	144,251.99	187,079.08
长期应付款	460,434.90	392,676.80	144,251.99	187,079.08
专项应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延所得税负债	46,281.36	46,031.79	14,368.49	13,789.76
递延收益-非流动负债	16,336.54	16,614.45	8,920.87	9,080.59
其他非流动负债				
非流动负债差额(特殊报表科目)				
非流动负债差额(合计平衡项目)				
非流动负债合计	1,740,258.88	1,323,846.82	774,304.36	607,280.80
负债差额(特殊报表科目)				
负债差额(合计平衡项目)				
负债合计	3,400,278.84	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
其它权益工具				
其中: 优先股				
永续债				
资本公积金	1,516,050.42	1,271,050.42	597,176.94	440,085.53
减: 库存股				
其它综合收益				
专项储备				

盈余公积金	2,076.05	2,076.05	2,056.19	1,609.60
一般风险准备				
未分配利润	118,389.45	105,462.14	86,772.00	70,374.67
外币报表折算差额				
未确认的投资损失				
股东权益差额(特殊报表科目)				
股权权益差额(合计平衡项目)				
归属于母公司所有者权益合计	1,836,515.92	1,578,588.61	886,005.13	712,069.80
少数股东权益	6,912.05	8,074.55	1,800.00	1,800.00
所有者权益合计	1,843,427.97	1,586,663.16	887,805.13	713,869.80
负债及股东权益差额(特殊报表项目)				
负债及股东权益差额(合计平衡项目)				
负债和所有者权益总计	5,243,706.82	4,475,116.73	2,484,524.27	2,007,909.28

2020-2023年6月,总资产分别为2,007,909.28万元、2,484,524.27万元、4,475,116.73万元和5,243,706.82万元。从资产结构看,2020-2023年6月,流动资产分别为1,430,100.77万元、1,792,193.54万元、3,245,468.29万元和3,949,180.70万元,占总资产的比重分别为71.22%、72.13%、72.52%和75.31%。流动资产以货币资金、其他应收款和存货为主。2020-2023年6月,非流动资产分别为577,808.51万元、692,330.73万元、1,229,648.44万元和1,294,526.12万元,占总资产的比重分别为28.78%、27.87%、27.48%和24.69%,非流动资产占比较低,且呈下降趋势,资产流动性较好。非流动资产以在建工程、固定资产为主。资产结构以流动资产为主,符合主营业务特征。

## 1) 资产科目分析

### (1) 货币资金

2021-2022年,货币资金余额分别为385,625.73万元和394,931.40万元,占资产总额的比重分别为15.52%和8.83%。2022年末货币资金余额较2021年末增加9,305.67万元,增幅为2.41%。货币资金明细如下表所示:

项目	2022年末	2021年末
库存现金	15.37	10.97
银行存款	80,282.36	189,786.09
其他货币资金	314,633.67	195,828.66
合计	394,931.40	385,625.73

### (2) 其他应收款

2021-2022年，其他应收款分别为450,829.14万元和1,418,210.03万元，占资产总额的比重分别为18.15%和31.69%。2022年末，其他应收款较2021年末增加214.58%，公司其他应收款分类列示情况如下：

单位：万元

项目	2022年末	2021年末
应收利息		34.09
应收股利		
其他应收款	1,418,210.03	450,829.14
合计	1,418,210.03	450,863.23

#### 2021年末其他应收款前五名明细

单位名称	款项性质	是否关联方	期末余额	占其他应收款余额的比例
盐城市盐都区城市建设发展有限公司	往来款	是	77,062.47	16.94%
盐城市轩禾农业发展有限公司	往来款	是	39,484.52	8.68%
盐城市盐都交通建设发展有限公司	往来款	是	38,584.23	8.48%
盐城和兴建设工程有限公司	往来款	是	28,969.94	6.37%
盐城市盐都区信息化投资有限公司	往来款	是	22,130.53	4.87%
合计			206,231.69	45.34%

#### 2022年末其他应收款前五名明细

单位名称	款项性质	是否关联方	期末余额	占其他应收款余额的比例
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	往来款	是	270,409.59	18.96%
盐城市盐都交通建设发展有限公司	往来款	是	154,242.37	10.82%
盐城市兴湖开发有限公司	往来款	是	120,729.99	8.47%
盐城华都森林公园有限公司	往来款	是	105,857.46	7.42%
盐城市农兴绿化工程有限公司	往来款	是	81,300.00	5.70%
合计			732,539.42	51.37%

### (3) 存货

2021-2022年，存货余额分别为850,345.56万元和1,297,533.06万元，占总资产的比重分别为34.23%和28.99%。存货主要为工程施工、项目开发成本。2022年末，存货账面价值较2021年末增加447,187.50万元，幅度为52.59%。2021-2022年，存货分类情况如下：

项目	2022年末		2021年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
工程施工	691,258.41	53.27%	388,863.71	45.73%
原材料	679.90	0.05%	244.15	0.03%
库存商品	33,838.89	2.61%	25,658.59	3.02%

消耗性生物资产	5,701.02	0.44%	19,891.75	2.34%
开发成本	485,246.19	37.40%	409,496.85	48.16%
开发土地	80,808.65	6.23%	6,190.51	0.73%
合计	1,297,533.06	100.00%	850,345.56	100.00%

## 2) 负债结构分析

2021-2022年，负债总额分别为1,596,719.14万元和2,888,453.57万元。

从负债构成看，流动负债分别为822,414.78万元和1,564,606.75万元，占总负债比重分别为51.51%和54.17%；非流动负债分别为774,304.36万元和774,304.36万元，占总负债比重分别为48.49%和45.83%。总体来看，负债结构以流动负债为主。负债主要构成为短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款。

	2022/12/31		2021/12/31	
	金额	占比	金额	占比
流动负债：				
短期借款	485,301.52	16.80%	249,846.00	15.65%
应付票据	135,100.00	4.68%	124,000.00	7.77%
应付账款	18,572.34	0.64%	14,021.63	0.88%
预收款项	59.28	0.00%	1,179.48	0.07%
合同负债	22,309.59	0.77%	3,800.24	0.24%
应付职工薪酬	1,725.54	0.06%	1,193.46	0.07%
应交税费	77,785.68	2.69%	21,645.26	1.36%
其他应付款(合计)	146,590.30	5.08%	59,524.66	3.73%
一年内到期的非流动负债	565,997.59	19.60%	292,372.39	18.31%
其他流动负债	111,164.90	3.85%	54,831.66	3.43%
流动负债合计	1,564,606.75	54.17%	822,414.78	51.51%
非流动负债：				
长期借款	534,923.01	18.52%	472,154.00	29.57%
应付债券	333,600.77	11.55%	134,609.01	8.43%
长期应付款(合计)	392,676.80	13.59%	144,251.99	9.03%
递延所得税负债	46,031.79	1.59%	14,368.49	0.90%
递延收益-非流动负债	16,614.45	0.58%	8,920.87	0.56%
非流动负债合计	1,323,846.82	45.83%	774,304.36	48.49%
负债合计	2,888,453.57	100.00%	1,596,719.14	100.00%

### (1) 短期借款

2021-2022年，公司短期借款分别为249,846.00万元和485,301.52万元，占总负债的比例分别为15.65%和16.80%。2022年末，公司短期借款较2021年末增加235,455.52万元，增幅为94.24%，报告期内各期末，公司短期借款类别明细如下：

项目	2022 年末	2021 年末
质押借款	141,732.00	60,640.00
抵押借款	4,400.00	3,000.00
保证借款	313,553.00	170,400.00
信用借款	17,116.52	15,806.00
抵押+保证借款	8,500.00	
合计	485,301.52	249,846.00

## (2) 一年内到期的非流动负债

2021-2022 年，一年内到期的非流动负债分别为 292,372.39 万元和 292,372.39 万元，占各期末总负债之比分别为 18.31%和 19.60%。一年内到期的非流动负债金额呈上升趋势，2022 年底有所升高。2022 年末一年内到期的非流动负债较 2021 年末上升 93.59%。一年内到期的非流动负债构成情况如下：

款项性质	2022 年末	2021 年末
1 年内到期的长期借款	167,726.50	65,451.36
1 年内到期的应付债券	116,360.19	39,898.74
1 年内到期的长期应付款	281,910.90	187,022.29
合计	565,997.59	292,372.39

## (3) 长期借款

2021-2022 年，长期借款余额分别为 472,154.00 万元和 534,923.01 万元，占总负债的比例分别为 29.57%和 18.52%。2022 年末，长期借款较 2021 年末增加 62,769.01 元，增幅为 13.29%。2021-2022 年，长期借款分类明细如下：

项目	2022 年末	2021 年末
保证借款	404,927.00	356,505.36
抵押借款	106,941.00	7,600.00
保证+抵押	133,514.51	98,500.00
保证+质押	43,500.00	48,000.00
保证+质押+抵押	13,767.00	27,000.00
减：一年内到期的长期借款	167,726.50	65,451.36
合计	534,923.01	472,154.00

## (4) 应付债券

2021-2022 年，应付债券分别为 134,609.01 万元和 333,600.77 万元，占总负债的比例分别为 8.43%和 11.55%。

项目	2022 年末	2021 年末
应付债券	449,960.96	174,507.74
减：一年内到期的应付债券	116,360.19	39,898.74
合计	333,600.77	134,609.01

## (5) 长期应付款

2021-2022年,公司长期应付款分别为144,251.99万元和392,676.80万元,占总负债的比例分别为9.03%和13.59%。

项目	2022年末	2021年末
长期应付款	392,676.80	144,251.99
专项应付款		
合计:	392,676.80	144,251.99

## 2. 合并利润表

合并利润表	2023/06/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	半年报	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	105,958.59	198,712.44	183,178.35	171,889.56
营业收入	105,958.59	198,712.44	183,178.35	171,889.56
其他类金融业务收入				
营业总成本	112,605.74	216,952.52	186,249.13	163,999.05
营业成本	87,410.13	165,120.69	159,242.66	138,698.54
税金及附加	2,275.43	3,777.41	1,504.23	1,234.23
销售费用	5,560.00	8,586.55	4,752.52	3,829.92
管理费用	11,659.71	22,072.23	14,862.16	12,509.77
研发费用				
财务费用	5,700.46	17,395.65	5,887.56	7,726.58
其中:利息费用	13,798.32	30,396.91	10,070.74	10,938.16
减:利息收入	9,166.79	13,741.74	5,587.63	5,000.93
其他业务成本(金融类)				
加:其他收益	22,572.18	41,774.27	21,795.16	19,167.57
投资净收益	329.80	6,223.22	557.14	72.88
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		656.84	31.95	8.46
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益				
公允价值变动净收益		582.51	2,550.90	168.60
资产减值损失				-1,009.77
信用减值损失	956.37	-4,118.93	1,488.87	
资产处置收益	-2.85	-8.58	33.24	-2,434.31
汇兑净收益				
加:营业利润差额(特殊报表科目)				
营业利润差额(合计平衡项目)				
营业利润	17,208.36	26,212.40	23,354.53	23,855.49
加:营业外收入	10.42	3.47	104.88	47.38
减:营业外支出	321.11	123.01	296.45	99.12
其中:非流动资产处置净损失				



加：利润总额差额(特殊报表科目)				
利润总额差额(合计平衡项目)				
利润总额	16,897.67	26,092.85	23,162.96	23,803.75
减：所得税	5,132.86	8,158.48	6,319.04	3,023.15
加：未确认的投资损失				
加：净利润差额(特殊报表科目)				
净利润差额(合计平衡项目)				
净利润	11,764.82	17,934.38	16,843.92	20,780.60

2020-2023年6月，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。总体而言，由于各主营业务板块多为与民生相关的公共事业行业，具有一定的政策优势及区域垄断优势，营业收入相对稳定。

2020-2023年6月，净利润分别为20,780.60万元、16,843.92万元、17,934.38万元和11,764.82万元。经营情况良好。

### 3. 合并现金流量表

	2023年6月	2022年度	2021年度	2020年度
报告期	半年报	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		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	45,545.89	357,462.33	329,632.35	92,822.76
经营活动现金流入(金融类)				
经营活动现金流入差额(特殊报表科目)				
经营活动现金流入差额(合计平衡项目)				
经营活动现金流入小计	45,545.89	559,454.69	486,748.61	288,766.68
购买商品、接受劳务支付的现金	72,070.58	259,469.00	578,630.65	278,968.49
支付给职工以及为职工支付的现金	13,930.86	23,244.27	15,372.48	12,450.28
支付的各项税费	5,714.44	6,429.80	3,296.34	4,561.54
支付其他与经营活动有关的现金	565,197.18	574,949.49	17,814.29	137,593.72
经营活动现金流出(金融类)				
经营活动现金流出差额(特殊报表科目)				
经营活动现金流出差额(合计平衡项目)				
经营活动现金流出小计	656,913.07	864,092.56	615,113.76	433,574.03
经营活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
经营活动产生的现金流量净额	-611,367.18	-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		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		16.15	112.86	6,481.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金		105,103.32	40,981.09	
投资活动现金流入差额(特殊报表科目)				
投资活动现金流入差额(合计平衡项目)				
投资活动现金流入小计	142.96	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	28,405.11	48,749.95	83,960.92	71,626.36
投资支付的现金	100.00	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		
投资活动现金流出差额(特殊报表科目)				
投资活动现金流出差额(合计平衡项目)				
投资活动现金流出小计	28,505.11	61,919.32	86,960.92	82,035.03
投资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项 目)				
投资活动产生的现金流量净额	-28,362.15	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	245,000.00	1,000.00		
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	245,000.00	1,000.00		
取得借款收到的现金	908,226.38	1,306,040.53	795,623.22	719,333.25
收到其他与筹资活动有关的现金	73,175.00	108,590.00		6,588.00
发行债券收到的现金	492,934.75	209,350.50	94,782.50	
筹资活动现金流入差额(特殊报表科目)				
筹资活动现金流入差额(合计平衡项目)				
筹资活动现金流入小计	1,719,336.14	1,624,981.03	890,405.72	725,921.25
偿还债务支付的现金	827,593.42	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	78,038.87	150,228.31	69,389.27	67,933.99
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	2,972.92	4,018.29	57,166.66	
筹资活动现金流出差额(特殊报表科目)				
筹资活动现金流出差额(合计平衡项目)				
筹资活动现金流出小计	908,604.21	1,499,346.06	643,180.53	446,757.57
筹资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项 目)				
筹资活动产生的现金流量净额	810,731.93	125,634.97	247,225.19	279,163.68
汇率变动对现金的影响				
直接法-现金及现金等价物净增加额差额(特殊报 表科目)				

直接法-现金及现金等价物净增加额(合计平衡项目)				
现金及现金等价物净增加额	171,002.59	-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	251,301.35	80,298.76	189,797.07	116,234.22

## 1) 经营活动现金流量分析

### (1) 经营活动现金流入情况

2020-2023年6月,经营活动现金流入分别为288,766.68万元、486,748.61万元和559,454.69万元和45,545.89万元,2020-2023年公司经营活动现金流入与当期营业收入之比分别为1.48、3.14、2.81,体现了公司较好的获现能力,对公司经营活动现金流入影响较大的为销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金,形成原因为公司正常经营业务的收入及同政府及其他经营单位的往来。

### (2) 经营活动现金流出情况

2020-2023年6月,经营活动现金流出分别为433,574.03万元、615,113.76万元、864,092.56万元和656,913.07万元,对公司经营活动现金流出影响较大的为公司各年购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金,形成原因为公司正常经营活动的支出及部分同政府及其他经营单位的往来。

### (3) 经营活动现金流量净额

2020-2023年6月,经营活动现金流量净额分别为-144,807.35万元、-128,365.15万元、-304,637.87和-611,367.18万元。2020-2023年6月经营活动净现金流均为负值,且逐年减少,主要系该时段收到其他与经营活动有关的现金及销售商品、提供劳务收到的现金大幅减少所致,公司经营活动中大量资金投放所致。

## 2) 投资活动现金流量分析

2020-2023年6月,投资活动产生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-28,362.15万元。

2020-2021年投资活动现金流持续为负主要系当期公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致,主要是大幅增加对在建工程项目的投资;

2022 年投资活动现金流量净额较 2021 年大幅增加，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金大幅减少所致。

### 3) 筹资活动现金流量分析

2020-2023 年 6 月，筹资活动产生的现金流量净额分别是 279,163.68 万元、247,225.19 万元、125,634.97 万元和 810,731.93 万元。2020-2023 年 6 月，筹资活动产生的现金流量持续流入，基本保持稳定，能够较好满足各项开发建设需求。

## 四、 财务指标

项目	2023 年 6 月	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动比率（倍）	2.38	2.07	2.18	2.08
速动比率（倍）	1.58	1.25	1.15	1.43
资产负债率（%）	64.84	64.54	64.27	64.45

从短期偿债指标来看，2020-2023 年 6 月，流动比率分别为 2.08、2.18、2.07 和 2.38，速动比率分别为 1.43、1.15、1.25 和 1.58。2022 年末流动比率有所下降，主要系当期短期借款、应付账款、其他应付款及一年内到期的非流动负债增加导致流动负债规模上升较快所致。

## 五、 综合评价

东方金诚国际信用评估有限公司评级于 2023 年 7 月 26 日对其主体信用等级进行评级，主体评级结果为 AA，展望稳定。

公司成立于 2016 年 2 月 25 日，实际控制人为盐城市人民政府。公司经营情况良好，区域发展良好，做为交易结构中的保证人，具有较强的还款能力。

## 第四节 保证人-盐城市 YDGZ 控股集团有限公司

### 一、 基本情况

#### 1. 公司介绍

公司名称	盐城市 YDGZ 控股集团有限公司
注册资本	500000 万元人民币
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；房屋拆迁服务；市政设施管理；物业管理；酒店管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；城市绿化管理；会议及展览服务；公共事业管理服务；企业总部管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

---

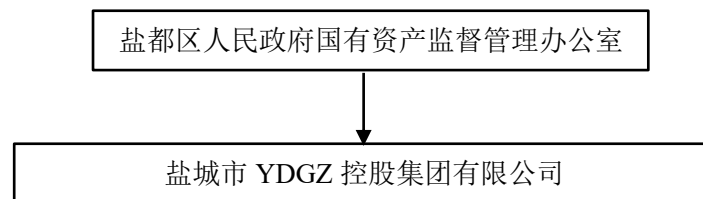
## 2. 历史沿革

### 1) 公司设立

GK 集团成立于 2021 年 12 月，系经盐城市盐都区人民政府批准，由盐城市 YDGZ 监督管理办公室（以下简称“盐都国资办”）以盐城市 YDGZ 投资经营有限公司为基础整合盐都区现有城投公司组建的国有公司，初始注册资本为人民币 50.00 亿元。根据盐都国资办发布的《关于国有企业股权整合相关工作的通知》，盐都国资办将盐都国投、江苏盐西新城投资发展有限公司、盐城市盐都区产业发展投资有限公司、盐城市盐都区 CZH 建设投资有限公司和盐城市双新建设投资公司 100% 股权无偿划入 GK 集团，公司负责盐西城区西片区、盐都副中心、市级工业园和盐都区现代农业领域的投资建设，承担盐都区对外投资、企业转贷、融资担保、产业基金管理金融业务及政府授权的国有资产和国有股权的经营管理智能。2021 年 12 月，盐都国投和盐西新城等股权划转 40.00 亿元，盐都国资办出资新增实缴资本 10.00 亿元。2022 年 3 月，五个一级子公司划入 71.60 亿元，其中增加实收资本 40.00 亿元，增加资本公积 31.60 亿元。盐都国资办为公司唯一股东及实际控制人。

### 3. 股权结构

截至 2023 年 9 月 28 日，公司控股股东及实际控制人均为盐都区人民政府国有资产监督管理办公室。



### 4. 公司治理

公司根据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，制定公司章程。根据公司章程，公司不设股东会，股东行使公司最高权利。公司设董事会，成员 7 名，其中设董事长 1 名，由股东指定产生；职工董事 2 名，董事由股东委派和职工代表大会选举产生；董事会决定公司重大问题，应事先听取公司党委的意见和建议。公司设监事会，由 5 名监事组成；其中监事会主席 1 名，由股东指定产生，职工监事 2 名，其他监事 2 名，监事会成员由股东委派和职工代表大会选举产生；董事、高级管理人员不得兼任监事，监事向股东报告工作。公司设总

经理，由董事会决定聘任或解聘。公司内部设有计划财务部和企业金融部等 7 个职能部门，以保障管理层决议的执行和日常经营的正常运转。

## 5. 组织架构



## 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，主要承担了盐城市盐都区内部基础设施建设项目，同时从事粮食收储及贸易、酒店经营等业务。2020-2022 年营业收入构成情况

单位：万元

业务类别	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
营业总收入	198,712.44	100.00%	183,178.35	100.00%	171,889.56	100.00%
产品	194,354.63	97.81%	179,234.82	97.85%	171,889.54	100.00%
工程施工	74,040.73	37.26%	50,386.25	27.51%		
土地平整	40,874.25	20.57%	36,618.00	19.99%		
粮食购销	40,077.71	20.17%	72,125.60	39.37%		
餐饮住宿	11,213.15	5.64%	5,110.99	2.79%	4,670.17	2.72%
代理	11,140.88	5.61%	9,635.99	5.26%	7,790.99	4.53%
水产品	9,935.44	5.00%				
苗木销售	6,685.88	3.36%	4,951.73	2.70%		
物业管理	386.59	0.19%	406.25	0.22%	18.00	0.01%
农产品贸易					74,967.72	43.61%
土地开发整理					43,025.23	25.03%
基础设施建设					28,284.60	16.46%
租赁业务					3,059.46	1.78%
其他业务					10,073.37	5.86%

公司业务涉及工程施工、土地平整、粮食购销、餐饮住宿、苗木销售等多个业务板块。2020-2022年，主营业务收入分别为171,889.56万元、183,178.35万元和198,712.44万元。2021-2022年，工程施工收入分别为50,386.25万元和74,040.73万元，占主营业务的比重分别为27.51%和37.26%；同期，粮食购销比重占比较高，粮食购销收入分别为72,125.60万元和40,077.71万元，占主营业务的比重分别为39.37%和20.17%；餐饮住宿、代理、苗木销售收入等其他主营业务对营业收入形成一定补充，但总体规模及占比不高。

### 2020-2022年营业成本构成情况

单位：万元

业务类别	2022年度		2021年度		2020年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
营业成本	165,120.69	100.00%	159,242.66	100.00%	138,698.54	100.00%
产品	164,358.29	99.54%	157,833.65	99.12%	138,698.53	100.00%
工程施工	62,780.62	38.02%	39,679.18	24.92%		
土地平整	40,129.67	24.30%	35,984.25	22.60%		
粮食购销	34,284.73	20.76%	66,944.97	42.04%		
餐饮住宿	5,489.66	3.32%	1,404.64	0.88%	1,137.98	0.82%
代理	11,033.10	6.68%	9,542.03	5.99%	7,712.02	5.56%
水产品	6,364.21	3.85%				
苗木销售	3,698.80	2.24%	4,153.02	2.61%		
物业管理	577.51	0.35%	125.57	0.08%	28.98	0.02%
农产品贸易					69,785.88	50.31%
土地开发整理					30,203.31	21.78%
基础设施建设					22,274.12	16.06%
租赁业务						
其他业务					7,556.24	5.45%

2020-2022年，主营业务成本分别为138,698.54万元、159,242.66万元和165,120.69万元。2021-2022年，工程施工成本分别为39,679.18万元和62,780.62万元，占主营业务的比重分别为24.92%和38.02%；同期，粮食购销比重占比较高，粮食购销主营业务成本分别为66,944.97万元和34,284.73万元，占主营业务成本的比重分别为42.04%和20.76%。物业管理及苗木销售等其他主营业务成本金额和占比总体较小。

### 2020-2022年营业利润及毛利率构成情况

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
毛利	33,591.75	16.90%	23,935.70	13.07%	33,191.01	19.31%
产品	29,996.34	15.43%	21,401.17	11.94%	33,191.01	19.31%
工程施工	11,260.11	15.21%	10,707.08	21.25%		
土地平整	744.58	1.82%	633.76	1.73%		
粮食购销	5,792.99	14.45%	5,180.63	7.18%		
餐饮住宿	5,723.49	51.04%	3,706.35	72.52%	3,532.19	75.63%
代理	107.79	0.97%	93.96	0.98%	78.97	1.01%
水产品	3,571.23	35.94%				
苗木销售	2,987.08	44.68%	798.71	16.13%		
物业管理	-190.92		280.68	69.09%	-10.98	
农产品贸易					5,181.84	6.91%
土地开发整理					12,821.92	29.80%
基础设施建设					6,010.48	21.25%
租赁业务						
其他业务					2,517.13	24.99%

2020-2022 年，主营业务毛利润分别为 33,191.01 万元、23,935.70 万元和 33,591.75 万元。其中，工程施工占比较高，毛利润分别为 10,707.08 万元和 11,260.11 万元，粮食购销毛利润分别为 5,180.63 万元和 5,792.99 万元；餐饮住宿毛利润分别为 3,532.19 万元、3,706.35 万元和 5,723.49 万元。三者为主营业务毛利润的主要构成。苗木销售及水产品业务毛利润占比较少，但对公司的利润情况形成了有效的补充。

## 2. 业务板块

### 1) 工程施工

公司主要负责盐都区基础设施项目的投资建设，在建及拟建代建项目尚需投资规模较大，需关注投资进度和资本支出压力。

公司主要承担盐都区基础设施项目的投资建设，业务主要由盐都国投和盐西新城子公司江苏盐西新城教育产业项目开发有限公司(以下简称“盐西教育”)、盐城盐龙文化体育产业投资有限公司(以下简称“盐龙文体”)、江苏盐西土地整理开发有限公司(以下简称“盐西土地”)负责。工程施工模式包括委托代建模式和自营模式。委托代建模式方面，根据盐都国投与盐城市盐都区城市建设发展有限公司(以下简称“盐都城建”)签订的《委托代建框架合同》，委托方委托盐都



---

国投对基础设施项目进行建设，盐都国投负责项目建设和资金筹集等工作，完工后向委托方移交，由委托方一次性支付委托代建费用。委托代建费用包括项目建设成本及建设服务费，其中项目建设成本为项目竣工验收后盐都城建和盐都国投审计决算确定的项目实际投入成本，建设服务费率为确认的实际投入金额的33.33%。根据盐龙文体、盐西教育与江苏盐渎西城建设发展有限公司(以下简称“盐渎西城”)签订的《委托代建框架合同》，委托方委托盐都国投对基础设施项目进行建设，盐龙文体、盐西教育负责项目建设和资金筹集等工作，项目经验收合格后向委托方移交。委托方根据已投资额(含前期费用、建设成本、融资费用、应缴税费等各项成本费用支出)125%支付工程款。根据盐西土地与盐渎西城签订的《委托代建框架合同》，委托方委托盐西土地对基础设施项目进行建设，盐西土地负责项目建设和资金筹集等工作，完工后向委托方移交。委托代建费用包括项目建设成本及建设服务费，其中项目建设成本为项目竣工验收后盐西土地和盐渎西城审计决算确定的项目实际投入成本，建设服务费率为确认的实际投入金额的18.48%。自营模式指公司自筹资金建设项目，项目竣工后，通过项目自营或出租方式获得收益。

## 2) 土地开发经营

公司是盐都区重要的土地开发经营主体，在盐都区政府的授权下，公司对国有土地进行征地、拆迁、安置、补偿并进行市政配套设施建设，盐都国投和盐西土地为业务实施主体。盐都国投和盐西土地在获得盐都区政府征地批复后，对计划土地进行合法征收后，对土地进行前期开发整理、完成相关拆迁和安置补偿工作，土地达到三通一平后由盐城市国土局进行土地招拍挂，盐都区政府每年将剔除拆迁补偿、审批费用等必要支出后的土地出让金返还公司。

## 3) 房屋销售

公司承担了盐都区部分安置房建设职能，同时也开展商品房开发业务。公司房地产开发业务运营主体为盐都国投子公司盐城万达华府投资发展有限公司(以下简称“万达华府”)及盐西新城子公司江苏开乾安置房建设有限公司(以下简称“开乾安置房”)。公司购买土地使用权后公开招投标施工单位；项目建设期间，公司按项目进度向施工单位支付工程款；项目达到销售条件时，公司开展销售(安置房项目定向销售、商品房项目公开销售)并实现收益。

#### 4) 其他业务

其他业务主要包括供水业务、苗木销售、农产品等。

公司供水服务业务经营主体为盐都国投子公司盐城市盐都水务有限公司(以下简称“盐都水务”)。盐都水务主要承担盐都区内的供水服务(主要覆盖区内乡镇地区),供水服务的管理模式为首先由盐城市水务集团有限公司(曾用名:盐城汇津水务有限公司,以下简称“盐城水务集团”)向盐都水务供水,盐都水务再向用户供水。盐城水务集团与盐都水务之间按月计量收费,水价实行市场定价、批零差价。盐都水务供水主要分为生活类用水、生产类用水及特种类用水。

### 三、 财务情况

苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)对2020-2022年的财务报表进行审计,并出具了标准无保留意见的审计报告。

#### 1. 合并资产负债表

单位:万元

合并资产负债表	2023/06/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	半年报	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	528,072.06	431,390.84	369,343.67	561,209.68
交易性金融资产	4,841.25	812.22	593.98	0
应收票据	15.00	15.62	1,214.31	140.00
应收账款	50,299.61	33,277.30	112,731.07	40,930.50
预付款项	72,495.23	72,379.64	45,058.27	2,049.67
其他应收款	1,530,000.64	1,515,456.43	1,412,061.49	1,289,757.17
存货	1,650,547.75	1,620,533.98	1,591,617.77	1,189,209.74
其他流动资产	76,881.78	41,880.55	28,692.15	27,898.30
流动资产合计	3,913,153.31	3,715,746.60	3,561,312.71	3,111,195.07
非流动资产:	0	0	0	0
长期股权投资	17,037.89	17,037.89	72,705.69	63,235.08
其他权益工具投资	28,192.00	28,052.00	28,052.00	0
投资性房地产	248,088.19	247,974.28	247,771.62	112,255.39
固定资产	37,157.90	38,374.05	31,602.06	29,865.82
在建工程	336,818.96	326,995.97	222,833.27	198,721.41
无形资产	5,845.17	5,951.17	1,378.83	1,240.97
长期待摊费用	248.88	441.02	1,364.13	2,685.64
递延所得税资产	3,825.53	3,984.70	3,913.45	5,672.75
其他非流动资产	317,668.66	324,715.33	329,319.11	209,094.81

非流动资产合计	994,883.18	993,526.41	938,940.17	626,873.86
资产总计	4,908,036.49	4,709,273.01	4,500,252.89	3,738,068.93
负债和所有者权益	1900年1月4日	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!
流动负债:	0	0	0	0
短期借款	332,737.00	316,790.00	188,555.00	237,945.00
应付票据	183,401.00	204,400.00	192,900.00	175,300.00
应付账款	10,816.31	8,895.97	42,633.34	4,816.35
预收款项	1,459.56	1,388.70	2,651.33	217,405.76
合同负债	80,932.38	130,155.83	173,979.31	0
应付职工薪酬	101.37	110.38	137.99	150.59
应交税费	67,237.71	54,764.41	39,293.71	23,835.32
其他应付款	560,398.81	562,873.51	840,113.85	620,281.13
一年内到期的非流动负债	238,441.63	282,673.01	#VALUE!	131,057.71
其他流动负债	20,024.99	22,786.87	89,387.95	42,297.74
流动负债合计	1,495,550.78	1,584,838.70	1,874,558.15	1,453,089.58
非流动负债:	0	0	0	0
长期借款	573,095.00	412,665.00	134,118.75	148,587.50
应付债券	155,001.78	99,819.19	26,000.00	152,000.00
长期应付款	228,871.68	166,281.72	271,955.57	179,058.54
预计负债	9,926.34	9,926.34	10,266.21	9,986.41
递延收益	0	0	0	0
递延所得税负债	65,506.70	64,813.73	63,241.45	13,260.82
其他非流动负债	100.00	100.00	100.00	100.00
非流动负债合计	1,032,501.49	753,605.98	505,681.98	502,993.28
负债合计	2,528,052.27	2,338,444.68	2,380,240.13	1,956,082.86
所有者权益(或股东权益):	0	0	0	0
实收资本(或股本)	500,000.00	500,000.00	400,000.00	400,000.00
资本公积	1,817,631.73	1,825,482.80	1,568,112.91	1,309,777.44
其他综合收益	0	0	55,163.11	11,022.23
未分配利润	54,038.49	36,153.19	95,666.23	60,153.85
归属于母公司所有者权益合计	2,371,670.22	2,361,635.99	2,118,942.25	1,780,953.52
少数股东权益	8,314.00	9,192.34	1,070.51	1,032.55
所有者权益合计	2,379,984.23	2,370,828.33	2,120,012.76	1,781,986.07
负债和所有者权益总计	4,908,036.49	4,709,273.01	4,500,252.89	3,738,068.93

2020-2023年6月,公司资产总额分别为373.81亿元、450.03亿元、470.93亿元、490.80亿元,呈逐年增长趋势。公司流动资产分别为311.12亿元、356.13亿元、371.57亿元、391.32亿元,分别占资产总额的83.23%、79.14%、78.90%、79.73%。公司资产以流动资产为主。流动资产主要以货币资金、其他应收款及存货构成。公司非流动资产分别为62.69亿元、93.89亿元、99.35亿元、99.49亿

元，分别占资产总额的 16.77%、20.86%、21.10%、20.27%，非流动资产以投资性房地产、在建工程、其他非流动资产组成。

### (1) 货币资金

2020-2023 年 6 月，公司货币资金总额分别为 56.12 亿元、36.93 亿元、43.14 亿元、52.81 亿元。截至 2022 年底，公司货币资金主要是其他货币资金，明细如下：

项目	期末余额
库存现金	36,520.10
银行存款	630,218,112.75
其他货币资金【注】	3,683,653,797.12
合计	4,313,908,429.97

### (2) 其他应收款

近三年及一期，公司其他应收款分别为 128.98 亿元、141.21 亿元、151.55 亿元、153.00 亿元，其他应收款基本保持稳定。截至 2022 年底，其他应收款账龄及前五大明细如下，公司其他应收款账龄以 1 年为主，前五大主要为国企及政府机构，其他应收款回收安全性较高。

单位名称	款项性质	期末余额	账龄
盐城市盐都区城市建设发展有限公司	往来款	1,241,268,362.86	1 年以内
盐城市盐都区财政局	往来款	975,836,986.06	1 年以内
盐城市盐都城市更新建设有限公司	往来款	962,780,027.01	1 年以内
江苏盐渎西城建设发展有限公司	往来款	834,515,139.67	1 年以内
盐城国辰置业有限公司	往来款	818,499,884.59	1 年以内 43,809,884.59; 1-2 年 774,690,000.00
合计	/	4,832,900,400.19	/

### (3) 存货

2020-2023 年 6 月，公司存货分别为 118.92 亿元、159.16 亿元、162.05 亿元、165.05 亿元。截至 2022 年底，公司存货主要为开发成本和工程施工，具体明细如下：

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
原材料	3,250,171.29		3,250,171.29
库存商品	315,023.33		315,023.33
消耗性生物资产	458,148,312.86		458,148,312.86
开发成本	7,820,797,891.58		7,820,797,891.58
开发产品	517,775,826.01		517,775,826.01
拟开发土地	66,051,109.33		66,051,109.33
工程施工	7,339,001,486.06		7,339,001,486.06
合计	16,205,339,820.46		16,205,339,820.46

#### (4) 其他非流动资产

2020-2023年6月，公司其他非流动资产分别为20.91亿元、32.93亿元、32.47亿元、31.77亿元。公司其他非流动资产主要是土地使用权，截至2022年底，公司其他非流动资产明细如下：

项目	期末余额
预付购房款	557,702,925.00
土地使用权	2,689,450,375.23
合计	3,247,153,300.23

#### (5) 短期借款

2020-2023年6月，公司短期借款分别为23.79亿元、18.86亿元、31.68亿元、33.27亿元，截至2022年底，公司短期借款明细如下：

项目	期末余额
质押借款	1,069,900,000.00
保证借款	1,897,000,000.00
信用借款	6,000,000.00
保证+抵押借款	195,000,000.00
合计	3,167,900,000.00

## (6) 其他应付款

2020-2023年6月，公司其他应付款分别为62.03亿元、84.01亿元、56.29亿元、56.04亿元，公司其他应付款主要为往来款。

项目	期末余额
往来款	5,494,786,193.73
保证金、押金	67,773,153.47
合计	5,562,559,347.20

## (7) 长期借款

2020-2023年6月，公司长期借款分别为14.86亿元、13.41亿元、41.27亿元、57.31亿元，截至2022年底公司长期借款明细如下：

项目	期末余额
保证借款	4,316,610,000.00
质押借款	47,500,000.00
保证+抵押	483,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	720,460,000.00
合计	4,126,650,000.00

## 2. 合并利润表

合并利润表	2023/06/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	半年报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
一、营业收入	167,303.26	225,223.53	184,313.50	155,783.39
减：营业成本	119,087.86	167,421.62	138,133.93	116,275.63
税金及附加	18,549.60	4,026.97	3,078.93	2,655.66
销售费用	1,210.17	1,891.48	2,585.38	3,089.14
管理费用	5,477.15	11,501.81	11,393.52	9,098.18
财务费用	6,689.51	16,801.56	13,133.31	11,928.57
加：其他收益	8,817.23	23,854.91	22,439.15	22,379.85
投资收益	654.30	216.67	72.29	382.71
公允价值变动收益	5.89	361.92	1,232.34	162.34
信用减值损失	636.67	0	7,037.20	0
资产减值损失	#VALUE!	-285.44	0	7,842.56
资产处置收益	#VALUE!	13.41	4.50	395.14
二、营业利润	26,403.06	47,741.56	46,773.92	43,898.82

加：营业外收入	1.72	20.08	167.88	117.85
减：营业外支出	380.22	684.75	316.25	330.35
三、利润总额	26,024.56	47,076.89	46,625.56	43,686.32
减：所得税费用	8,145.25	10,928.84	11,378.43	8,840.23
四、净利润	17,879.31	36,148.04	35,247.12	34,846.09

2022-2023年6月，公司营业收入分别为15.58亿元、18.43亿元、22.52亿元、16.73亿元，公司净利润分别为3.48亿元、3.52亿元、3.61亿元、1.79亿元，公司营业收入及净利润逐年递增。

### 3. 合并现金流量表

	2023/06/30	2022年度	2021年度	2020年度
报告期	半年报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	105,548.72	270,857.85	102,414.76	156,143.98
收到的税费返还	14.75	1,696.29	2,664.95	86.07
收到其他与经营活动有关的现金	70,652.95	70,527.68	479,587.35	623,422.00
经营活动现金流入小计	176,216.43	343,081.82	584,667.05	779,652.05
购买商品、接受劳务支付的现金	136,260.36	400,735.08	471,434.06	605,687.00
支付给职工以及为职工支付的现金	2,395.54	6,685.23	5,305.42	3,669.43
支付的各项税费	25,654.88	6,562.12	15,132.84	6,053.79
支付其他与经营活动有关的现金	100,172.68	282,031.26	243,212.14	301,045.43
经营活动现金流出小计	264,483.46	696,013.69	735,084.45	916,455.66
经营活动产生的现金流量净额	-88,267.03	-352,931.87	-150,417.40	-136,803.61
二、投资活动产生的现金流量：	0	0	0	0
收回投资收到的现金	261.00	544.87	8,528.37	2,330.00
取得投资收益收到的现金	654.30	369.03	402.98	497.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0	637.35	35.56	1,015.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	12,600.00	12,600.00	12,600.00
收到其他与投资活动有关的现金	0	208,100.76	0	0
投资活动现金流入小计	915.30	222,252.01	21,566.91	16,442.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,040.12	31,357.40	82,000.76	74,181.96
投资支付的现金	4,424.14	739.87	34,823.29	2,340.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	0	0	914.27
支付其他与投资活动有关的现金	10,711.77	0	0	0
投资活动现金流出小计	23,176.04	32,097.27	116,824.05	77,436.23
投资活动产生的现金流量净额	-22,260.74	190,154.74	-95,257.14	-60,993.77
三、筹资活动产生的现金流量：	0	0	0	0
吸收投资收到的现金	0	108,320.00	0	0

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0	8,320.00	0	0
取得借款收到的现金	861,785.00	1,170,561.00	627,974.00	529,324.25
发行债券收到的现金	75,147.52	99,775.00	0	0
收到其他与筹资活动有关的现金	3,073.65	0	20,680.00	65,000.00
筹资活动现金流入小计	940,006.17	1,378,656.00	648,654.00	594,324.25
偿还债务支付的现金	661,881.97	987,044.39	513,647.51	312,171.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49,142.56	75,766.36	63,513.63	53,384.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0	0	0	0
支付其他与筹资活动有关的现金	0	90,042.66	45,415.56	28,540.73
筹资活动现金流出小计	711,024.53	1,152,853.41	622,576.70	394,096.77
筹资活动产生的现金流量净额	228,981.64	225,802.59	26,077.30	200,227.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	0	0	0
五、现金及现金等价物净增加额	118,453.86	63,025.46	-219,597.24	2,430.10
加：期初现金及现金等价物余额	63,025.46	0	344,518.19	342,088.09
六、期末现金及现金等价物余额	181,479.33	63,025.46	124,920.95	344,518.19

2020-2023年6月，公司经营活动净现金流分别为-13.68亿元、-15.04亿元、-35.29亿元、-8.83亿元，公司投资活动净现金流分别为-6.10亿元、-9.53亿元、19.02亿元、-2.23亿元，公司筹资活动净现金流分别为20.02亿元、2.61亿元、22.58亿元、22.90亿元。公司投资性经营现金流为净流出，主要是在建工程投资所致，公司抽自行现金流主要包括银行借款、发行债券、非标融资等。

#### 四、综合评价

大公国际评级于2022年12月23日对其主体信用等级进行评级，主体评级结果为AA+，展望稳定。

公司成立于2021年12月28日，实际控制人为江苏省盐城市盐都区人民政府国有资产监督管理办公室。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，具有较强的还款能力。

### 第五节 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CZ人口496.50万人，乡村人口328.20万人，CZH率

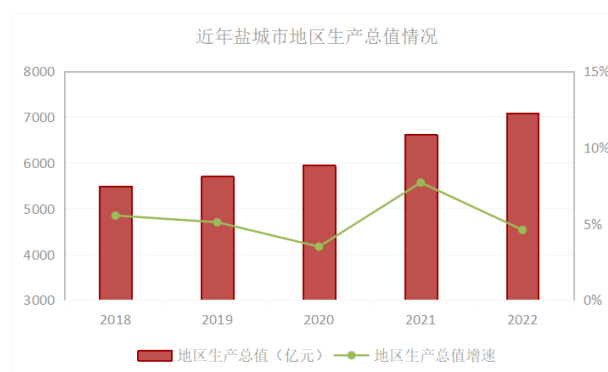


64.03%，比上年提高 1.13 个百分点。盐城市下辖东台市 1 个县级市和建湖、射阳、阜宁、滨海和响水 5 个县，市区下设盐都、亭湖、大丰 3 个区以及盐城高新区。

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%。

## 第六节 资金用途

信托资金用于投资盐城市 DY 建设投资有限公司（以下简称“发行人”或“DY 建设”）发行的永续债权权益投资计划（以下简称“永续债”），最终用于发行人支付贸易采购款及偿还金融机构借款。信托计划发行前发行人向受托人提供用款材料依据，用款后向受托人提供用款凭证，确保资金按约定用途使用，信托资金

---

不得用于固定资产、股权投资，不得用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途。

## 第七节 交易方案

### 一、 信托要素

- **信托名称：**央企·593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：**DY 建设（发行人）、盐城 CZH（保证人甲）、GK 集团（保证人乙）；
- **信托规模：**本信托计划总规模不超过【2】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。若发生强制赎回情形/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权益投资计划、支付永续债权权益投资计划收益，则信托终止；

- 
- **资金用途：**信托资金用于投资盐城市 DY 建设投资有限公司（以下简称“发行人”或“DY 建设”）发行的永续债权权益投资计划（以下简称“永续债”），最终用于发行人支付贸易采购款及偿还金融机构借款。信托计划发行前发行人向受托人提供用款材料依据，用款后向受托人提供用款凭证，确保资金按约定用途使用，信托资金不得用于固定资产、股权投资，不得用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途。；
  - **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%/年。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季度起在当期投资收益率基础上调升 BP，且最高递延利率不超过【】%/年，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，递延利息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：**本信托计划初始投资期届满日未全部赎回永续债权权益投资计划的，受益人当期业绩比较基准=上一投资周期业绩比较基准+【】BP，受益人业绩比较基准封顶不超过【】%/年；若发行人递延支付某一计息期间的投资收益，受益人业绩比较基准不调整。
  - **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。
  - **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；
- **委托人代表：**盐城市 CZH 建设投资集团有限公司，发行人及全体委托人一致同意盐城市润烨新建设有限公司担任本项目的委托人代表，委托人知悉并同意，项目到期(含提前到期)时存在非现金形式资产的，受托人将以存续状态交付委托人代表；
- **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·593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》；

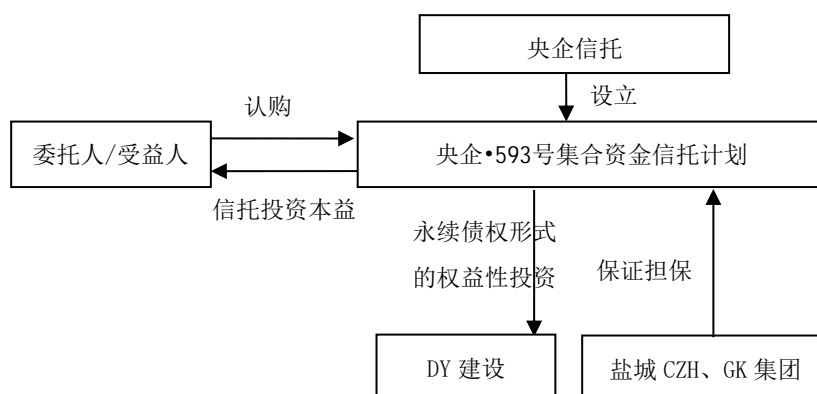
(5) 受托人分次将信托资金支付至发行人账户。

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



## 第八节 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）

由保证人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益投资计划提前到期，并收回本息：

(1) 发行人、担保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的债务的本金或利息；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；

(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债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

（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担保人分别出具承诺函，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。

8）落实委托人代表制度，并在合同中明确约定原状返还等相关条款。在相关合同中约定，发行人、全体委托人暨受益人同意并指定 XXX 认购部分信托份额并作为“委托人/受益人代表”代表全体委托人和受益人，当出现《永续债权益投资计划投资合同》项下的永续债权益投资计划投资利率跳升或发生强制赎回等事件后发行人无法足额清偿信托计划享有的永续债权益投资计划投资价款本息等特殊情况时，受托人有权将剩余信托财产现状返还给委托人/受益人代表，由委托人/受益人代表将该部分信托财产变现后向其余委托人/受益人分配。受托人将剩余信托财产现状返还给委托人/受益人代表后，受托人职责相应解除，不再

---

承担受托人职责，信托计划终止。针对上述事项应在信托文件中明确，并对现状返还相关风险向委托人/受益人进行充分揭示。