

A类央企信托·XX号集合资金信托计划

尽职调查报告

报告摘要

一、项目摘要

我部拟设立“A类央企信托·XX号集合资金信托计划”，信托规模3.5亿元，信托期限为2年。信托资金用于向盐城市大丰区JTKG集团有限公司（以下简称“大丰JK”，非隐债平台，AA）进行专项金钱债权投资，由大丰JK用于偿还金融机构借款。盐城市大丰区CSJS集团有限公司（以下简称“大丰CJ”，AA+）及盐城市大丰区JTTZ有限责任公司（以下简称“大丰JT”，AA）提供全额不可撤销的连带责任担保。

盐城，江苏省地级市，地处中国东部沿海地区，江苏省中部，长江三角洲城市群北翼。盐城海陆空交通便捷，基本形成高速公路、铁路、航空、海运、内河航运五位一体的立体化交通运输网络。南洋国际机场和盐城大丰港区成为国家一类开放口岸，盐城市成为同时拥有空港、海港两个一类开放口岸的地级市；也是“京沪东线”的重要节点，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点。2023年中国百强城市排行榜排47位。2022年盐城市完成地区生产总值7079.80亿元，2022年，全市实现一般公共预算收入453.26亿元，增长0.5%。其中税收收入完成297.26亿元。全市完成一般公共预算支出1093.91亿元，增长3.87%。公共财政收入质量较好。地方经济财政实力强，财政自给能力较高，平衡能力较好。

大丰区，江苏省盐城市市辖区。大丰地处江苏省东部、黄海之滨的如泰地区。大丰是长三角城市群中如泰地区的一颗耀眼明珠，麋鹿故乡、黄海港城、上海飞地、革命老区、长寿之乡声名远播，总人口72万人。辖2个街道、11个镇、两个省级开发区。盐城海陆空交通便捷，基本形成高速公路、铁路、航空、海运、内河航运五位一体的立体化交通运输网络。南洋国际机场、盐城大丰港区和滨海港区成为国家一类开放口岸，盐城市成为同时拥有空港、海港两个一类开放口岸的地级市，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点。2022年，全区实现地区生产总值816.63亿元，全区实现一般公共预算收

入 58.16 亿元，大丰区公共财政支出为 113.82 亿元，全市公共财政收入质量较好。

二、风险控制措施

- 1、盐城市大丰区 CSJS 集团有限公司提供全额不可撤销的连带责任担保。
- 2、盐城市大丰区 JTTZ 有限责任公司提供全额不可撤销的连带责任担保。
- 3、所有交易端合同均办理签约公证。

目录

一、信托要素和尽调介绍	6
二、交易结构和操作流程	9
三、地区基本情况介绍	11
(一) 盐城市基本情况	11
(二) 大丰区概况	22
四、交易对手介绍	25
(一) 公司概况	25
(二) 股权结构和公司治理	26
(三) 经营情况	28
(四) 财务状况	31
(五) 信用查询情况	36
(七) 诉讼情况	37
五、担保人一介绍	39
(一) 公司概况	39
(二) 历史沿革	39
(三) 股权结构和公司治理	40
(四) 子公司情况	42
(六) 经营情况	43
(七) 财务状况	46
(八) 信用情况	52
(九) 诉讼情况	52
六、担保人二介绍	54
一、企业基本信息	54
二、公司经营状况	68
三、公司财务状况	79
四、资信状况	94
七、资金用途及还款来源	95
(一) 资金用途	95
(二) 还款来源分析	95
八、风险揭示及防范对策	97

（一）风险揭示	97
（二）风险防范措施	98
（三）风险处置预案	99
九、可行性结论	100

一、信托要素和尽调介绍

1、信托要素

信托项目名称	A 类央企信托•XX 号集合资金信托计划
信托资金用途	信托资金用于向盐城市大丰区 JTKG 集团有限公司（以下简称“大丰 JK”）进行专项金钱债权投资，大丰 JK 用于偿还金融机构借款。
信托规模	不高于 3.5 亿元
信托期限	不超过 24 个月
项目来源	自主开发
资金安排	有销售资质的机构进行销售
交易对手	盐城市大丰区 JTKG 集团有限公司（AA）
担保人	盐城市大丰区 CSJS 集团有限公司（AA+） 盐城市大丰区 JTTZ 有限责任公司（AA）
风控措施	1、盐城市大丰区 CSJS 集团有限公司提供全额不可撤销的连带责任担保。 2、盐城市大丰区 JTTZ 有限责任公司提供全额不可撤销的连带责任担保。 3、所有交易端合同均办理签约公证。
成立条件	（1）受托人募集的信托资金达到本合同约定的信托计划的最低募集规模。 （2）受托人与保管人已经签署《保管协议》。 （3）交易合同签署完成，且办理完毕签约公证。 （4）取得交易对手出具的股东会决议； （5）取得担保人出具的股东会决议。
融资成本	
信托报酬	

信保基金缴纳	由交易对手缴纳，于信托成立后至每季度末月我司向协会缴纳前一日期间一次性或者分期支付		
增值税的承担方式	由信托财产承担		
合同公证安排	本信托计划项下交易合同进行签约公证		
是否签订信托计划的代销协议	是	是否关联交易	否
是否异地推介	是	是否创新业务	否
区域与层级类别	按照公司标准，盐城市大丰区属于支持开展类区域		
交易对手是否满足要求	是，大丰 JK		
担保方是否满足要求	是， 大丰 JT 主体评级 AA，有存续企业债； 大丰 CJ，主体和债项评级均为 AA+		

务情况、融资情况、诉讼情况等，并收集相关授信融资人所需材料，了解大丰区的平台发展情况。

3、交易对手和担保人的平台地位分析

在大丰区主力平台公司中，大丰 CJ 为大丰区当地最大平台的公司，综合实力最强。大丰 JT 为大丰 CJ 全资子公司，但是业务相互独立，受到区政府和交通局的直接领导。

综上，本项目担保人大丰 CJ 及大丰 JT 均为当地主力平台公司，综合实力较强。

序号	公司名称	省内排名	行政等级	股东背景
1	盐城市大丰区 CSJS 集团有限公司	150/974	区县级	政府
2	江苏盐城港大丰港开发集团有限公司	377/974	区县级	政府
3	盐城市大丰区 JTKG 集团有限公司	460/974	区县级	政府
4	盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	460/974	区县级	政府
5	盐城市大丰区 JTTZ 有限责任公司	479/974	区县级	政府
6	江苏恒瑞投资开发有限公司	520/974	区县级	政府
7	江苏明升新农村建设发展有限公司	592/974	区县级	国资委
8	盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司	602/974	区县级	政府
9	盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	610/974	区县级	国资委
10	盐城市大丰区土地储备中心		区县级	自然资源

二、交易结构和操作流程

(一) 信托资金投向的交易结构

1、信托资金投入

我司设立“A类央企信托·XX号集合资金信托计划”，分期募集资金3.5亿元，信托期限24个月。信托资金用于向盐城市大丰区JTKG集团有限公司进行专项金钱债权投资，大丰JK用于偿还金融机构借款。

2、信托资金的退出

(1) 信托计划退出的第一还款来源为融资人大丰JK偿还信托融资，大丰JK的可支配收入，还本付息。

(2) 信托计划退出的第二还款来源为担保人大丰JT承担担保责任，大丰JT的可支配收入。

(3) 信托计划退出的第三还款来源为担保人大丰CJ承担担保责任，大丰CJ的可支配收入。

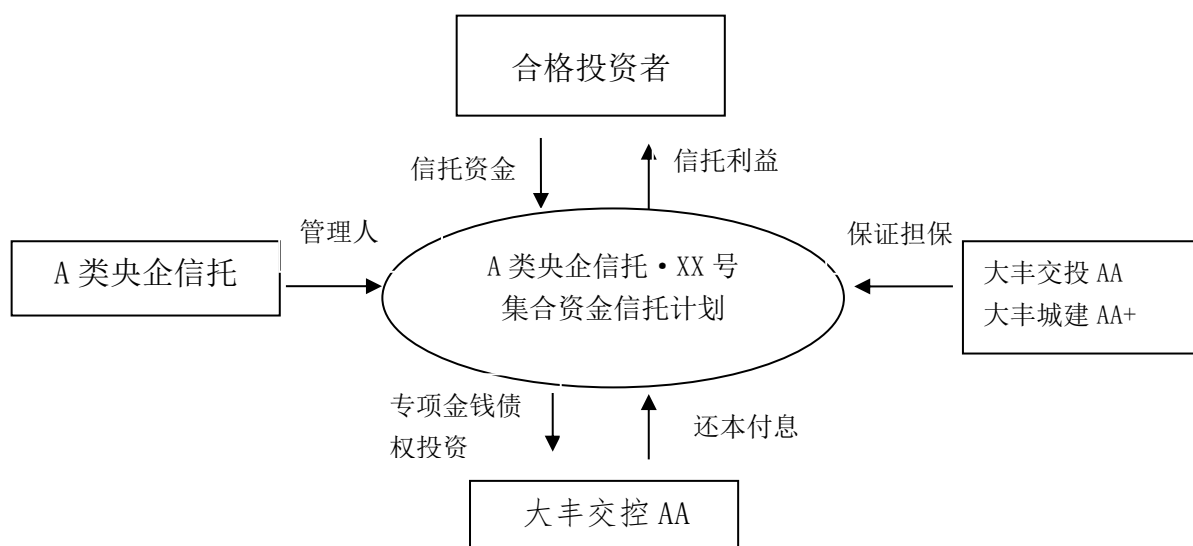
3、后续管理

(1) 关注大丰JK、大丰JT和大丰CJ的财务状况、资金用款情况、付款情况。

(2) 及时编制季度管理报告及清算报告，通知各受益人。

(3) 本信托计划在信息披露方面按照公司的相关规定进行信息披露。

(二) 交易结构图



(三) 操作流程

1、A 类央企信托设立并发行本信托计划，向合格投资人募集信托资金不超过人民币 35,000 万元（以实际募集金额为准），并签署《专项债权投资合同》。

2、A 类央企信托与大丰 JK 签署《专项债权投资合同》。

3、A 类央企信托与大丰 JT、大丰 CJ 签署《保证合同》。

4、A 类央企信托与保管银行签订《保管协议》。

其中，交易合同均需办理签约公证。

三、地区基本情况介绍

（一）盐城市基本情况

1、盐城市概况

盐城，江苏省地级市，地处中国东部沿海地区，江苏省中部，长江三角洲城市群北翼。盐城东临黄海，南与南通接壤，西南与扬州、泰州为邻，西北与淮安相连，北隔灌河和连云港市相望。全市地势平坦，河渠纵横。截止 2019 年 12 月，盐城市下辖建湖、射阳、阜宁、滨海、响水 5 个县，亭湖、盐都、大丰 3 个区，东台 1 个县级市，设有盐城经济技术开发区和盐南高新区。共有 26 个街道、96 个镇，2432 个村（居、社区）。盐城市人民政府驻江苏省盐城市世纪大道 21 号。全市土地总面积 16931 平方千米，其中沿海滩涂面积 4553 平方千米，2022 年末，盐城市常住人口 668.97 万人，常住人口城镇化率 65.43%。



盐城海陆空交通便捷，基本形成高速公路、铁路、航空、海运、内河航运五位一体的立体化交通运输网络。南洋国际机场和盐城大丰港区成为国家一类开放口岸，盐城市成为同时拥有空港、海港两个一类开放口岸的地级市；也是“京沪东线”的重要节点，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇

点。盐城大多数人口是历朝江南移民后裔，因而民俗文化属于传统的江南文化范畴。盐城也是淮剧主要的发源地。2023 年中国百强城市排行榜排 47 位。

盐城市高速网络发达。沈海高速公路（国家高速 G15），为盐城绕城高速东段，是前往上海的重要通道，原为江苏沿海高速公路，北经苏鲁界河锈针河接同江至三亚国道主干线（山东境）汾水至日照高速公路，南接苏通长江公路大桥，并与宁启高速公路交叉，途经连云港、盐城、南通三市，路线全长 403.28 千米。**盐靖高速公路（国家高速 G1515，苏高速 S29），**原为江苏宁靖盐高速公路，为盐城绕城高速西段及北段，向南最远可至靖江，向东接上沈海高速可至连云港，它基本与东边的沈海高速平行，此条高速是盐城通往苏南地区的重要通道，是盐城与外界交流重要的高速公路之一。**盐洛高速公路（国家高速 G1516），**原为盐淮高速公路（苏高速 S18），为盐城绕城高速南段，与沈海高速公路交互，然后经盐洛高速东段直达大丰港，西接京福国道主干线徐州绕城高速公路并与连徐高速公路交叉，途经盐城、淮安、宿迁、徐州市，路线全长 308.43 千米。盐洛高速公路自东向西将沿海、宁靖盐、京沪、宁连、宁宿徐等纵向高速公路沟通，是横贯苏中—苏北腹地的一条重要的东西向交通要道。**将在 2023 年通车的宁盐高速**起自南京绕越环城高速与规划的仙新路交叉处，经仪征西北部与宿扬高速交叉后继续行进，穿越邵伯湖后与规划的连淮扬铁路、京沪高速公路依次交叉，由西向东经高邮南，兴化城区南侧，跨越兴泰高速公路，接盐靖高速公路，全长约 123 公里。估算造价约 150 亿。

盐城是中国沿海南北方过度地带，盐城铁路枢纽未来是中国东部省份沿海通往上海苏南浙江最便捷的通道。随着 2020 年底盐通高铁、沪通铁路、苏通城际的开通盐城将成为上海苏州 1 小时经济圈、杭州 1.5 小时经济圈。因历史原因和地理位置等因素，盐城地区曾长期不通铁路。1987 年，由盐城、淮阴（今淮安）、南通三市联合提出了修建淮盐通铁路的构想。1998 年 9 月，新长铁路盐城段全线开工，工程总投资 17 亿元。2002 年 12 月，新长铁路盐城段顺利通过部、省两级验收，盐城的铁路由建设管理转入运营阶段。2005 年 7 月 1 日新长铁路开行全国直通旅客列车。到目前为止，已经有 22 列火车途经盐城火车站，可以直达北京、南京、哈尔滨、兰州、太原、成都、济南等城市；2018 年 12 月 26 日，青盐铁路建成通车；沪通铁路已于 2014 年 2 月 28 日开

工，2019 年建成通车；徐宿淮盐铁路已于 2015 年 12 月 28 日开工，2019 年 12 月 16 日建成通车，可以开行 250-350 千米/时至北京的高铁；盐通高速铁路已于 2018 年 1 月 16 日开工，2021 年建成通车，可开行 350 千米/时至上海的高铁。



盐城高铁网示意图



盐通高铁示意图

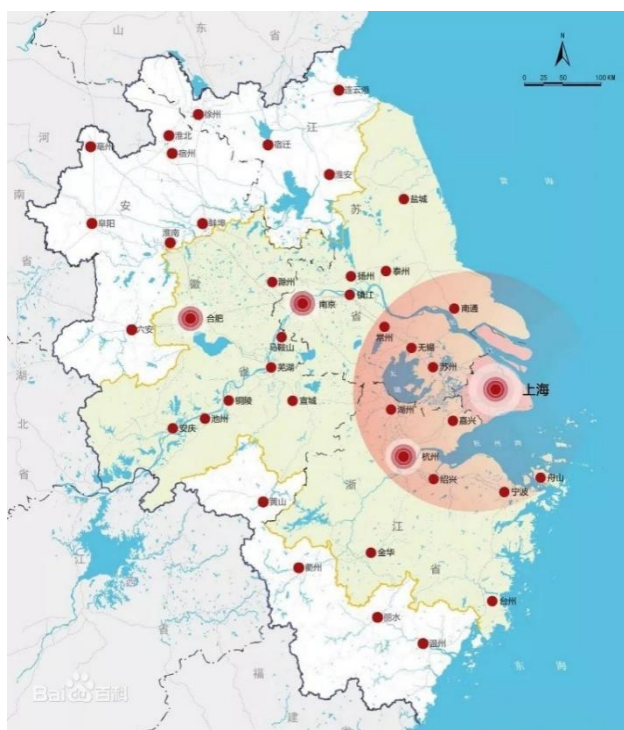
航空方面，盐城南洋国际机场，位于江苏省盐城亭湖区南洋镇境内，距市中心直线距离约 8.3 千米，通过沈海高速与盐淮高速和盐靖高速互通。盐城虽地处苏中、苏北，却是江苏唯一、全国第十家同时拥有空港和海港一类开放口岸的地级市，已开通盐城至北京、上海、广州、南通、昆明、厦门、武汉、长沙、哈尔滨、沈阳、台北、香港、韩国首尔、日本静冈、日本大阪等地的航班。盐城开通多条国际定期航线，并向外国籍航空器开放。

港口方面，2019 年 6 月，盐城港“一港四区”已建成 19 个万吨级以上码头泊位，跻身中国全国沿海亿吨大港行列。盐城港处于“一带一路”与长江经济带连接点、江苏沿海中心枢纽位置，对外通达东南亚、欧洲各大港口，对内连接陇海线直达中亚地区，联通“一带一路”沿线国家，区位优势明显、节点作用突出。同时盐城港还是长三角地区的集装箱喂给港，盐城港有四个港区，大丰港区，射阳港区、滨海港区和响水港区。射阳港区以散杂货、石油化工和集装箱运输为主，逐步发展临港工业和现代物流；滨海港区以服务后方临港工业开发为主，逐步发展部分公用货物运输功能；响水港区是承担散杂货和化工品运输为主。盐城港是江苏省沿海区域性重要港口，是上海国际航运中心的喂给港和连云港港的组合港，是盐城市和苏北地区实施沿海开发战略、加快发展外向型经济及推进工业化进程的重要依托，是以通用散杂货、石油化工和集装箱运输为主，有条件发展成为多功能、综合性的现代化港口。



2019 年 12 月 1 日，中共中央、国务院昨天印发了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》。《纲要》指出，到 2025 年，长三角一体化发展将取得实质性进展，在科创产业、基础设施、生态环境、公共服务等领域基本实现一体化

发展。盐城进一步被列为长三角一体化发展中心区的 27 座城市之一。盐城由此也在长三角城市群中有了更重要的身份定位。同时盐城还是“一带一路”建设重要节点、淮河生态经济带“出海门户”、中韩自由贸易协定框架下的两国共建三个中韩产业园其中之一所在的城市。这些国家战略规划叠加，为今后盐城的发展创造了更好的机遇。



2、盐城市经济实力

近年来，盐城市经济保持较快发展，经济实力很强。2022 年，盐城市地区生产总值在江苏省下辖的 13 个地级市中排名第 8 位。

2022 年江苏各地级市经济发展情况

序号	地区	GDP (亿元)	GDP 增速 (%)	一般公共预算收入 (亿元)	税收收入 (亿元)	政府性基金收入 (亿元)	土地出让收入 (亿元)
1	苏州市	23,958.34	2.00	2,329.18	1,898.00	1,735.68	1,604.73
2	南京市	16,907.85	2.10	1,558.21	1,208.88	1,560.29	1,392.59
3	无锡市	14,850.82	3.00	1,133.38	852.24	1,128.78	1,036.35
4	南通市	11,379.60	2.10	613.00	412.59	1,129.82	1,078.41

5	常州市	9,550.10	3.50	631.78	502.54	1,414.95	1,347.87
6	徐州市	8,457.84	3.20	517.43	316.44	828.99	787.43
7	扬州市	7,104.98	4.30	325.49	238.14	656.41	622.91
8	盐城市	7079.80	4.60	453.26	297.26	742.8	724.90
9	泰州市	6,401.77	4.40	416.62	264.49	523.01	501.65
10	镇江市	5,017.04	2.90	303.96	199.22	403.76	364.58
11	淮安市	4,742.42	3.60	300.10	210.00	504.30	
12	宿迁市	4,111.98	3.60	271.78	218.45	355.39	343.61
13	连云港市	4,005.03	2.40	212.81	127.48	311.34	293.98

2020年-2022年盐城市主要经济指标

主要指标	2020年		2021年		2022年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值 (亿元)	5,918.38	3.5%	6,617.40	7.66%	7079.80	4.60%
人均生产总值 (元)	88209.00	9.6%	98,593.00	8.95%	105,647.00	9.33%
固定资产投资	-	-7.4%	-	3.70%	-	9.4%
社会消费品零售 总额	2,216.12	-1.10%	2,684.34	21.10	2,700.60	0.6%
三次产业结构	11.1:40.0:48.9		11.1:40.6:48.3		11.2:41.4:47.4	

2021-2022年盐城市各区县经济发展情况

排名	县区	2021年GDP(亿元)	2022年GDP(亿元)	增长率
1	东台市	986.10	1,050.00	-
2	大丰区	759.21	816.63	4.60%
3	盐都区	682.59	714.81	2.60%
4	射阳县	663.31	710.40	4.90%
5	建湖县	633.00	709.67	4.10%
6	亭湖区	623.66	700.17	4.80%
7	阜宁县	645.45	661.00	6.00%
8	滨海县	565.14	605.93	4.30%
9	响水县	-	446.33	-
10	开发区	-	-	-
11	盐南高新区	-	-	-

根据《2022 年盐城市国民经济和社会发展统计公报》，全年地区生产总值突破 7000 亿元，达 7079.8 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.6%。分产业看，第一产业实现增加值 793.8 亿元，比上年增长 3.8%；第二产业实现增加值 2927.8 亿元，比上年增长 6.0%；第三产业实现增加值 3358.2 亿元，比上年增长 3.6%，三次产业增加值比例调整为 11.2:41.4:47.4。人均地区生产总值达 105647 元（按 2022 年年平均汇率折算约 15707 美元），比上年增长 4.7%。

2022 年，全年固定资产投资比上年增长 9.4%。分产业看，工业投资增长 10.5%，服务业投资增长 8.9%。分领域看，项目投资增长 13.5%，制造业投资增长 14.3%，民间投资增长 9.9%。高技术投资增长较快，全市高技术产业投资增长 32.9%，高于全部投资 23.5 个百分点，其中高技术制造业投资增长 29.0%，高技术服务业投资增长 68.6%。技改投资拉动明显，全市工业技改投资增长 33.3%，占工业投资比重 22.7%，拉动工业投资增长 6.3 个百分点。全年房地产开发投资 566.9 亿元，比上年下降 6.7%。从开发用途看，住宅投资 426.3 亿元，下降 9.2%；办公楼投资 15.6 亿元，下降 20.4%；商业营业用房投资 66 亿元，增长 23.9%。

2022 年，全年规模以上工业企业总产值比上年增长 17.8%，规模以上工业增加值增长 9.3%，其中轻工业增长 10.3%，重工业增长 9.0%。分经济类型看，国有及国有控股工业增长 9.1%，民营工业增长 9.2%，三资工业增长 9.6%。分门类看，采矿业增长 23.9%，制造业增长 9.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业下降 3.2%。

全年高技术行业规上工业产值比上年增长 31.8%，其中计算机及办公设备制造业、电子及通信设备制造业产值分别增长 50.8%、32.1%。四大主导产业产值增长 26.4%，其中电子信息产业增长 15.0%，钢铁产业增长 9.3%，汽车产业增长 19.9%，新能源产业增长 58.5%。

全年规模以上工业企业实现营业收入 7985.6 亿元，比上年增长 17.2%，利润比上年增长 67.6%。规模以上工业企业营业收入利润率、成本费用利润率分别为 5.6%、5.9%。全年规模以上工业企业产销率达 96.9%。

全年完成建筑业总产值 2219.5 亿元，比上年增长 7.8%，其中建筑安装工程产值 2201.2 亿元，增长 8.0%，在外省完成的产值 950.4 亿元，增长 5.9%，装配式建筑工程产值 6.8 亿元，增长 113.9%，竣工产值 1769.7 亿元，增长 26.8%。房屋施工面积 11920.4 万平方米，增长 0.9%，其中新开工面积 4197.5 万平方米，下降 15.2%。从事生产经营活动的平均人数 68.2 万人，增长 1.6%，其中工程技术人员 5.0 万人。

全年完成一般公共预算收入 453.3 亿元，比上年增长 0.5%，其中税收收入 297.3 亿元，税收收入占一般公共预算收入比重 65.6%。财政惠民力度不断加大。全年一般公共预算支出 1093.9 亿元，比上年增长 3.9%。

2020 年~2022 年盐城市财政收入情况

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
一般公共预算收入	400.1	451.01	453.3
其中：税收收入	300.4	339.21	297.3
非税收入	99.7	111.80	156
政府性基金收入	633.71	799.89	742.80
上级补助收入	-	-	-
财政收入	-	-	-

2022 年一般公共预算支出 1,118.20 亿元。

2020-2022 年盐城市各区县财政收入情况

排名	县区	2020 年一般公共预算收入（亿元）	2021 年一般公共预算收入（亿元）	2022 年一般公共预算收入（亿元）
1	东台市	54.6	60.26	60.60
2	大丰区	53.57	58.05	58.16
3	盐都区	38.42	42.52	42.82
4	建湖县	31.66	34.53	37.65

5	射阳县	30.90	33.87	30.76
6	亭湖区	39.00	45.00	45.32
7	阜宁县	28.30	30.43	30.50
8	滨海县	24.36	26.56	28.96
9	响水县	23.10	25.30	-

2022年末，盐城地方政府债务余额1535.33亿元，地方政府债务限额1636.21亿元，负债率21.69%，债务率97.49%。

排名	县区	2022年地方政府 债务余额（亿 元）	2022年地方政府 债务限额（亿 元）	负债率（%）	债务率 （%）
	盐城市	1535.33	1636.21	21.69	97.49
1	东台市	178.13	186.14	16.96	75.60
2	大丰区	113.60	120.16	13.91	64.07
3	盐都区	89.12	93.13	12.47	59.46
4	射阳县	176.91	181.92	24.93	186.08
5	建湖县	177.76	179.65	25.02	162.89
6	亭湖区	83.38	88.06	12.61	101.11
7	阜宁县	146.94	149.03	20.99	172.27
8	滨海县	117.81	124.03	19.44	108.28
9	响水县	104.34	109.09	-	65.88

盐城市产业发展情况：盐城市四大传统支柱产业汽车、机械、纺织、化工。中心城区以“2区2园”为主体，形成产业集群，强化产城融合。其中中心城区——国家高新区、开发区、智慧科技城、环保科技城、以及大丰副城——大丰港经济开发区，择优产业选择，发展具有特色的产业集群，形成规模优势，带动片区发展。

开发区重点发展汽车全产业链、新能源汽车、软件服务产业；高新区重点发展新能源、电子信息、高端装备只会科技城重点发展智慧产业、有机光电新材料、数字出版、科技服务产业；环保科技城重点发展环保科色装备制造产业。大丰港经济区则以发展化石新材料、现代物流、新型装备、海洋生物医药、绿色能源、农用化工、大宗物流仓储、滨海旅游等产业为主。



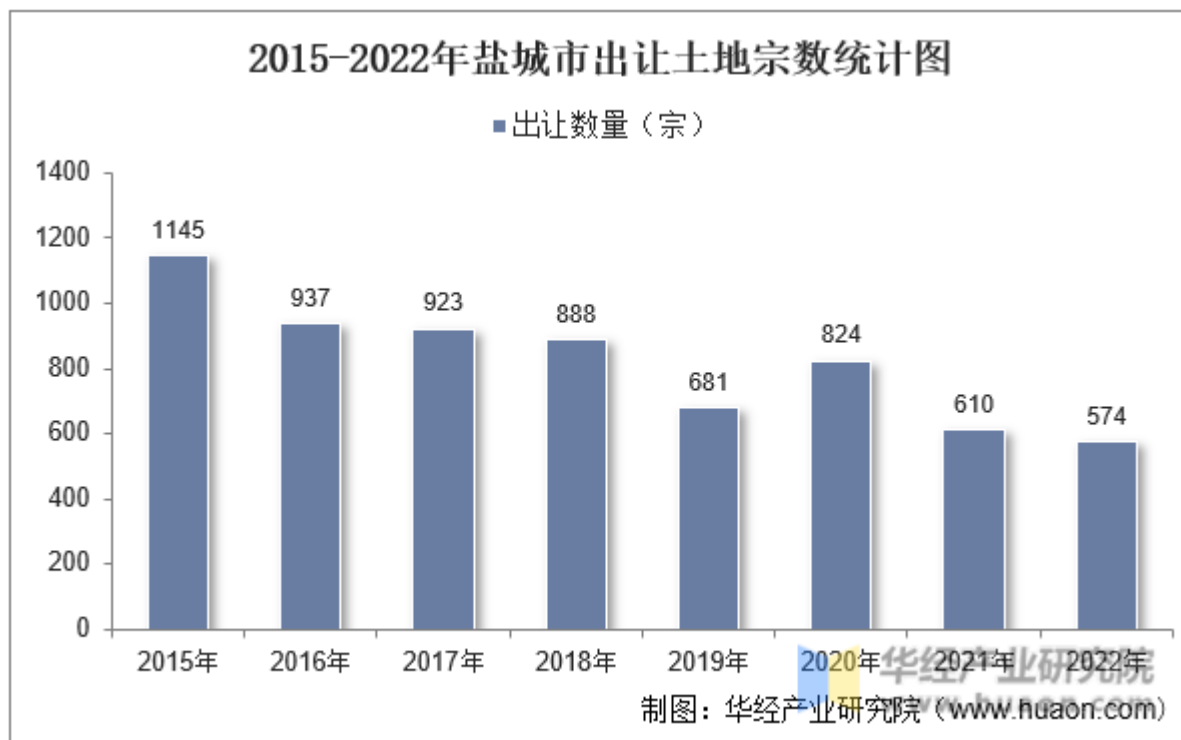
3、盐城市房地产情况

1、2022 年新建商品房新增供应情况：1-12 月份，全市新建商品房新增供应 923.5 万平方米，其中全市新建商品住房新增供应 730.9 万平方米。

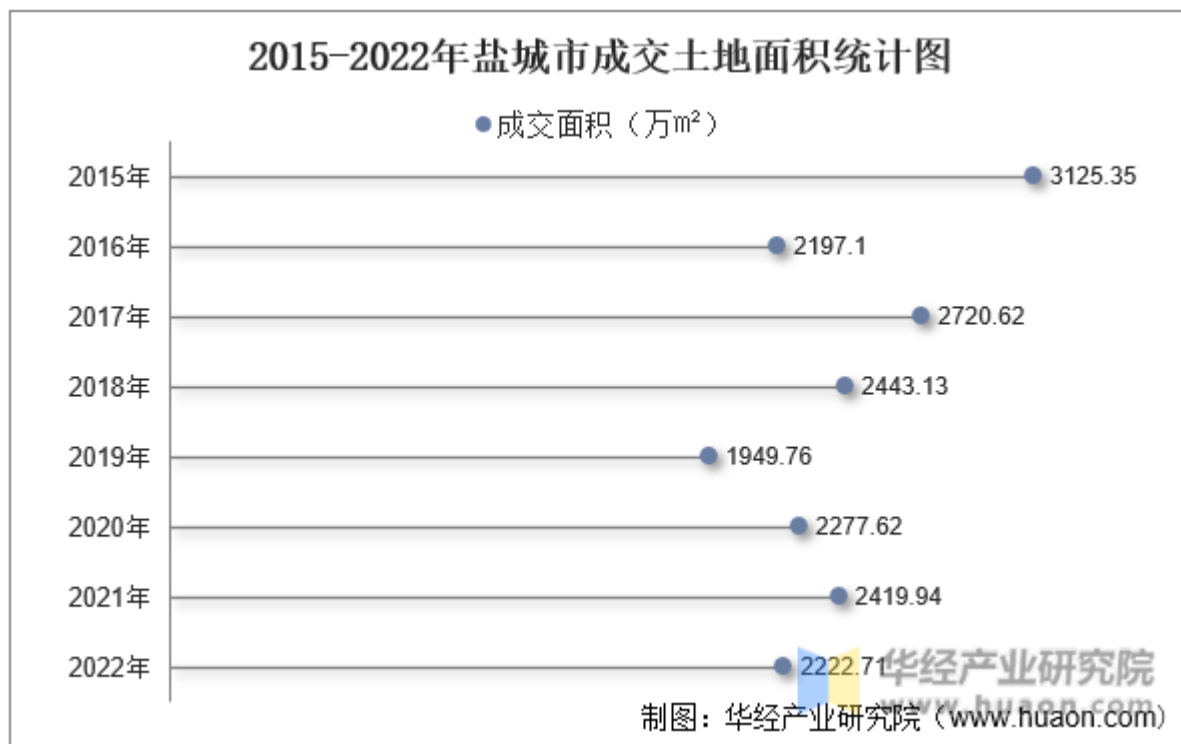
2、2022 年新建商品房销售情况：1-12 月份，全市新建商品房销售 772.8 万平方米，其中全市新建商品住房销售 559.4 万平方米。

3、2022 年二手房成交情况：1-12 月份，全市二手房成交 319.41 万平方米，其中全市二手住房成交 273.09 万平方米。

2022 年盐城市土地出让共有 574 宗，较上年减少了 36 宗。月均土地出让为 47.83 宗，月度土地出让于 12 月达到峰值，为 130 宗，去年同期土地出让为 100 宗，较上年同期增加了 30 宗。



2022年盐城市土地出让成交数量为557宗，成交面积为2222.71万 m^2 ，同比下降8.15%。成交价款为482.34亿元。成交面积于12月达到峰值为554.99万 m^2 ，环比增加137.42%，同比增加41.63%，较上年同期增加了223.89万 m^2 ，去年同期为331.1万 m^2 。



盐城市房地产政策：盐城市房地产对本地户籍居民不限购、不限售，对2套住房贷款以上的住房贷款进行限贷。对外地户籍居民在盐城无住房的，纳税满一年可购买主城区住房，暂停购买第2套住房。

(二) 大丰区概况

1. 大丰区概况

大丰区，江苏省盐城市市辖区，大丰地处黄海之滨，江苏省东部、盐城市南部，东临黄海，西连兴化市，南与东台市接壤，北与盐城市亭湖区交界，拥有112公里长的海岸线，总面积3059平方千米。2015年8月，撤销县级大丰市，设立盐城市大丰区。

大丰是长三角城市群中一颗耀眼明珠，是麋鹿故乡、黄海港城、上海“飞地”、革命老区、长寿之乡，历史悠久，人文荟萃，开放包容。总人口72万人。辖2个街道、11个镇、两个省级开发区，境内有江苏省属农场3家和沪属农场1个，入选全国综合实力百强区。

大丰先后荣获“全国首批生态建设示范市”、“国家首批可持续发展先进示范区”、“国家社会发展综合实验区”、“国家级卫生城市”、“中国优秀旅游城市”、“江苏省文明城市”、“江苏省卫生城市”、“江苏省园林城

市”、“江苏省社会治安安市”、“全国城市环境综合整治优秀城市”、“中国最佳休闲小城”和“中国生态保护最佳湿地”。

大丰区辖大中、丰华 2 个街道，新丰镇、草堰镇、白驹镇、刘庄镇、西团镇、小海镇、大桥镇、草庙镇、万盈镇、南阳镇、三龙镇 11 个镇，另有 1 个经济技术开发区、1 个海洋经济综合开发区。境内有上海农场、川东农场、海丰农场等上海市属农场 3 家和东坝头农场、大中农场、方强农场等江苏省属农场 3 家。

大丰经济开发区是江苏省级开发区，也是国家环保部批准的生态经济开发区，总规划面积 188 平方公里，已开发面积 56 平方公里。近年来不断加大基础设施投入，区内“八纵五横”道路全面通车，星级酒店、商务大厦、高档住宅加快推进，配套设施逐步完善。开发区先后吸引了中车电机、金风科技、上海纺控、万向森威、韩国明进、日本东方、正大丰海制药、阿特斯电力等 600 多家企业前来投资兴业，成为全市经济发展的重要增长极。园区发展速度、经济增幅、运行质量全省领先，是长三角最具投资潜力开发区、中国改革最具投资价值开发区。

开发区重点建设风电产业园、电子信息产业园、汽配及高端装备制造产业园、韩资工业园、金属表面处理产业园等特色园区和南城中央商务区、北城中央生活区等现代服务业中心，大力发展新能源产业、新材料产业、汽配及高端装备制造产业、电子信息产业，同时大力实施科技创新，建设一流的留学人员创业园、国家级科技孵化器、战略性新兴产业研发基地。

2. 大丰区经济实力

2022 年大丰区地区生产总值为 816.62 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.6%，两年平均增长 5.6%，好于 2020 年 4.0% 的增速水平。其中，第一产业增加值 121.22 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值 279.94 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 415.48 亿元，增长 6.0%。三次产业结构比为 14.8：34.3：50.9。

2022 年，大丰区固定资产投资同比增加 15.2%。

2022 年，大丰区全部工业增加值增长 14.9%，比 GDP 增速高 10.3 个百分点。

2022年，全区实现一般公共预算收入58.16亿元，同比增长0.2%。

2022年大丰区公共财政支出为113.82亿元，财政自给率为51.10%。

2022年末，大丰区地方政府债务余额113.60亿元，地方政府债务限额120.16亿元，负债率13.91%，债务率64.07%。

2019年-2022年大丰区地方经济发展情况

年份	GDP（亿元）	GDP增速	一般公共预算收入（亿元）	一般公共预算支出（亿元）
2022年	816.63	4.6%	58.16	113.82
2021年	759.21	6.6%	58.05	115.06
2020年	686.78	4.0%	53.57	112.60
2019年	654.88	5.1%	51.01	96.07

2019年-2022年大丰区地方政府债务情况

年份	地方政府债务余额（亿元）	地方政府债务限额（亿元）	负债率	债务率
2022年	113.60	120.16	13.91%	64.07%
2021年	107.75	114.96	14.19%	98.10%
2020年	96.66	101.66	14.07%	55.09%
2019年	81.51	86.60	12.45%	57.14%

四、交易对手介绍

本次融资的交易对手为盐城市大丰区JTKG集团有限公司（以下或称“大丰JK”）。

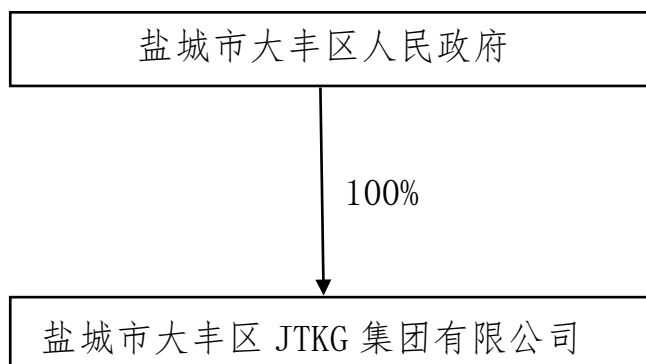
（一）公司概况

融资人名称	盐城市大丰区JTKG集团有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
住所	盐城市大丰区幸福西路6号1幢
法定代表人	蔡永兴
注册/实收资本	100,000万元人民币
成立时间	2012年03月06日
营业期限	2012年03月06日至长期
经营范围	水利工程建设投资、城乡水务建设投资；水利工程研究服务、工程勘察设计、工程管理服务；绿化养护；园林绿化工程施工；苗木销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：建设工程施工；发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；水产养殖（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；建筑材料销售；光伏设备及元器件销售；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；粮食收购；粮油仓储服务；装卸搬运（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）
统一社会信用代码	91320982591154633D

（二）股权结构和公司治理

1、股权结构

截至到 2023 年 9 月，大丰 JK 注册资本为 100,000 万元人民币，股东为盐城市大丰区人民政府。



2、公司治理

公司严格按照《公司法》等有关法律、法规的要求，建立并不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完善的公司治理结构。

大丰市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人履行对公司监督管理职责，行使如下权利：

- 一、审议批准董事会的工作报告及监事会的工作报告；
- 二、委派或更换公司董事会成员，指定公司董事长；
- 三、委派或更换公司监事会成员，指定公司监事会主席；
- 四、批准公司的合并、分立、解散、增减资本、资本转让和发行公司债券；
- 五、法律、法规规定的其他权利。

1、董事会

公司董事会由 7 人组成，设董事长一名。董事长、董事由大丰市人民政府国有资产监督管理委员会委派或更换；经出资人批准和同意，董事可以兼任总

经理。未经出资人同意，公司董事长、董事以及高级管理人员，不得在其他有限责任公司、股份有限公司或者其他经济组织兼职。

董事会职权：

- 一、执行出资人的决定，并向出资人报告工作；
- 二、修改公司章程；
- 三、决定公司投资方案和经营计划；债券的方案；
- 四、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 五、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 六、制订公司增加或者减少注册资本的方案，以及发行公司
- 七、制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 八、决定公司内部管理机构的设置；
- 九、决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项；根据总经理提
- 十、批准公司员工报酬方案；
- 十一、拟定公司章程修改方案；
- 十二、制定公司的基本管理制度。

2、总经理

公司实行董事会领导下的总经理负责制，统一负责公司的日常经营和管理。公司设总经理、副总经理若干名，任期三年。总理由董事长提名，经董事会讨论通过，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责。副总经理、财务负责人由总经理提名，经董事会批准后，由董事会聘任，也可由董事会向社会公开招。

总经理职权：

- 一、组织实施董事会的决议和决定，并将实施情况向董事会作出报告；
- 二、主持公司的经营管理工作；
- 三、组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 四、负责提出公司的中、长期发展规划、年度经营计划、年度财务预决算方案、红利分配和弥补亏损方案；
- 五、拟定公司内部管理机构设置方案；
- 六、拟定公司的基本管理制度；

- 七、提请聘任或解聘副总经理、财务负责人；
- 八、聘任和解聘高级管理人员（董事会聘任或解聘的除外）；
- 九、董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

3、监事

公司设监事会，监事会设监事5人，设监事会主席一名。监事、监事会主席由大丰市人民政府国有资产监督管理委员会委派、指定或者更换。监事中应有不低于三分之一比例的职工代表，监事中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。公司董事、总经理、财务负责人不得兼任监事。监事不得兼任公司副总经理。

一、检查公司的财务；

二、对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

三、当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；

四、向出资人作监事会工作报告；

五、提议召开临时董事会。

监事列席董事会会议。

（三）经营情况

公司主要承担大丰区的水利、水务工程和交通等基础设施建设，同时也从事公共交通、资产租赁、贸易等业务。2020年~2022年，公司营业收入主要来自于基础设施建设、资产租赁。

受基础设施建设项目收入确认进度影响，公司基础设施建设业务快速增长，带动公司营业收入持续增长；2020年，公司新增子公司海阅实业从而新增贸易业务，2022年公司未取得贸易业务收入，系由于贸易业务存在一定的风险且毛利较低，与公司的主营业务重心存在一定的偏离，故贸易业务自2022年起全部暂停；公司其他业务收入包括广告经营权租赁业务收入和酒店经营业务收入等。2020年12月，大丰区交通运输局将评估价值4.89亿元的道路广告设置点的经营权划拨给公司，2021年公司新增广告经营权租赁收入。

同期，公司毛利润有所波动。其中，2021年下降系公共交通业务亏损规模扩大所致；2022年增加主要系基础设施建设业务毛利润增加影响所致。毛利率出现波动，其中2021年度毛利率较2020年度有所下滑，主要原因系基础

设施建设业务的毛利率有所下降以及其他业务中的公共交通业务因原有车辆报废及购置纯电动客车导致运营成本大幅上涨，且 2021 年度新增广告经营权租赁业务、酒店经营业务和图纸审查业务，业务开展初期成本投入较多所致。

图表 2 公司营业收入、毛利润及毛利率构成情况（单位：万元、%）

项目	2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	30952.95	45.85	56147.18	61.49	74067.33	77.22
资产租赁业务	19047.62	28.22	19047.62	20.86	19047.62	19.86
贸易业务	17360.75	25.72	13498.48	14.78	-	-
公共交通业务	126.10	0.19	784.19	0.86	566.11	0.59
其他	16.04	0.02	1833.38	2.01	2232.94	2.33
其中：广告经营权租赁业务	-	-	1500.00	1.64	1500.00	1.56
营业收入合计	67503.46	100.00	91310.85	100.00	95914.01	100.00
项目	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设业务	5033.00	16.26	6697.99	11.93	8906.82	12.03
资产租赁业务	4321.72	22.69	4321.72	22.69	4321.72	22.69
贸易业务	66.93	0.39	27.74	0.21	-	-
公共交通业务	-16.96	-13.45	-3927.30	-500.81	-5046.61	-891.45
其他	16.04	100.00	215.96	11.78	419.41	18.78
其中：广告经营权租赁业务	-	-	278.08	18.54	278.08	18.54
合计	9420.73	13.96	7336.12	8.03	8601.33	8.97

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

基础设施建设

公司整合重组后，在继续承担水利、水务工程建设职能的同时，定位向大丰区重要的交通基础设施建设主体转变，主要承担大丰区内的交通基础设施项目及配套工程建设，业务具有较强的区域专营性

整合重组前，公司主要承担大丰区内的水利工程和城乡水务工程建设。整合重组后，公司在继续承担原大丰水投水利、水务工程建设职能的同时，定位向大丰区重要的交通基础设施建设主体转变，主要承担大丰区内的道路、铁路、机场等交通基础设施项目及配套工程建设，业务具有较强的区域专营性。

公司基础设施建设业务主要由公司本部或下属子公司与发包方签订总承包协议，作为总承包商负责项目策划、施工招标、施工管理、资金计划管理、施工现场检查等，建设资金由公司自筹和财政资金；发包方按工程进度与公司结算，工程总承包价款按照工程支出加总承包建设管理费的模式确定，公司以此确认收入并结转成本，由发包方按约定支付承包费用。

2020 年~2022 年，公司确认收入的基础设施建设项目为大丰区城市河道整治及防洪排涝工程项目、盐城市大丰区高铁站配套工程项目和 226 省道南段，累计确认收入 14.05 亿元，其中，2022 年已收到回款 5.65 亿元。

图表 3 2020 年~2022 年公司确认收入的基础设施项目情况（单位：万元）

年份	项目	当期结转成本	确认收入金额
2020 年	大丰区城市河道整治及防洪排涝工程	25919.95	30952.95
	合计	25919.95	30952.95
2021 年	盐城市大丰区高铁站配套工程项目	24910.15	28763.88
	226 省道大丰南段 ⁴	14162.57	15671.55
	大丰区城市河道整治及防洪排涝工程	10376.46	11711.75
	合计	49449.18	56147.18
2022 年	226 省道大丰南段改扩建工程项目	24504.75	27123.95
	盐城市大丰高铁站配套设施工程项目	34772.82	40150.61
	串场河大丰段沿线生态环境整治工程项目	5882.94	6792.77
	合计	65160.51	74067.33

截至 2022 年末，公司在建项目主要为 226 省道大丰南段改扩建工程项目、盐城市大丰区高铁站配套工程项目、串场河大丰段沿线生态环境整治工程和大丰港支线铁路项目，计划总投资 102.62 亿元，已完成投资 43.21 亿元，尚需投资 59.41 亿元。其中，大丰区高铁站配套工程项目主要建设包括大丰高铁站连接线（沪丰大道）以及大丰高铁站综合枢纽配套，已基本完工。大丰港支线铁路项目是一条以承担大丰港经济开发区货物集疏运为主，同时兼顾港口货运的多式联运的铁路支线。该项目可行性研究报告已于 2021 年 7 月 30 日获得江苏省发改委批复，完工后收入包括货物运输收入及物流中心装卸收入。

图表 4 截至 2022 年末公司主要在建项目情况（单位：亿元）

总承包项目					
项目名称	计划建设周期	承接主体	计划总投资	累计投资	尚需投资
226 省道大丰南段改扩建工程项目	2020 年 7 月-2023 年 7 月	盐城市大丰区交通控股集团有限公司	15.62	3.04	12.58
盐城市大丰高铁站配套设施工程项目	2019 年 9 月-2023 年 9 月	盐城市大丰区铁路投资发展有限公司	29.00	26.59	2.41
串场河大丰段沿线生态环境整治工程项目	2021 年 1 月-2025 年 1 月	盐城市大丰区串场河小镇开发建设有限公司	12.00	6.50	5.50
大丰港支线铁路项目	2022 年 9 月-2025 年 3 月	盐城市大丰港支线铁路投资发展有限公司	46.00	7.08	38.92
合计	-		102.62	43.21	59.41

数据来源：公司提供，东方金诚整理

公司拟建项目包括大丰区 127.6MW 光伏发电项目和大丰区通用机场，合计计划总投资为 11.05 亿元，均为自建自营项目。

其中，大丰区 127.6MW 光伏发电项目计划总投资 6.05 亿元，资金来源为公司自筹，主要建设内容是根据国家和地方政策及现行行业标准，建设并网光伏电站，充分开发利用该地区丰富的太阳能资源，建设绿色环保的新能源；大丰区通用机场项目计划总投资 5.00 亿元，资金来源为公司自筹。截至本报告出具日，公司拟建项目均处前期规划阶段。总体来看，公司在建以及拟建的基础设施项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力。

图表 5 截至 2022 年末公司拟建项目情况 (单位: 亿元)

项目	项目主体	计划工期	计划总投资
大丰区 127.6MW 光伏发电项目	盐城市大丰区清辉新能源发展有限公司	2 年	6.05
大丰区通用机场	盐城大丰通用机场有限公司	2 年	5.00
合计	-		11.05

公共交通业务

2020 年公司新增公共交通业务，因公共交通服务具有公益属性，公司公共交通业务呈亏损状态。大丰区公交运营业务原由民企江苏盐阜公路运输集团大丰有限公司（以下简称“盐阜集团大丰公司”）运营。2020 年 5 月，大丰区政府第 46 次常务会议通过了《关于推进城乡客运一体化改造的实施方案》，大丰区政府收回公交运营权，确定由公司出资新设立盐城市大丰区公共交通有限公司（以下简称“大丰公交”）运营，并负责原有车辆收购、新车购置、场站建设的资金保障。2020 年 5 月，公司投资设立大丰公交。随后，大丰公交委托盐阜集团大丰公司开展原有客运班车的收购工作，由盐阜集团大丰公司与车辆承包经营人签订退出承包经营协议 5。随着车辆收购和新车购置工作的推进，2020 年 7 月底，大丰公交开始试运营城乡公交，12 月 30 日开通高铁站专线，2021 年 3 月初又将城市、镇村、旅游公交经营线路全部并入。截至 2022 年末，大丰公交已开通 58 条公交线路，投入公交车 251 辆，线路覆盖了城区、乡镇（村）、旅游景点及各个农场，实现了城区、城镇、镇村公交一体化。

2020 年~2022 年，公司公共交通业务分别实现收入 126.10 万元、784.19 万元和 566.11 万元。由于公共交通服务具有公益属性，公司公共交通业务呈亏损状态，2020 年~2022 年分别亏损 16.96 万元、3927.30 万元和 5046.61 万元。2021 年，因采购新车等导致营业成本大幅增加，公司公共交通业务亏损扩大，毛利率下降至-500.81%。2022 年，因上年度采购新车增加人工等成本且当年公共交通业务收入下降，毛利率继续下降至-891.45%。

（四）财务状况

大丰 JK2020 年末财务报表经盐城正中联合会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2021 年财务报表经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2022 年财务报表经中喜会计师事务所审计，均出具无保留意见。

1) 2022年末货币资金情况如下:

项目	期末余额	期初余额
库存现金	34,790.00	20,035.50
银行存款	854,127,185.56	1,171,803,252.40
其他货币资金	1,565,000,000.00	992,000,000.00
合计	2,419,161,975.56	2,163,823,287.90

2) 2022年末应收账款前五名情况如下:

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占余额合计数的比例(%)	坏账准备
盐城市大丰区交通运输局	项目回购款	546,709,109.06	1年以内	54.20	
		12,168,173.57	1至2年		
盐城大丰城乡水务发展有限公司	租金	200,000,000.00	1年以内	19.40	
盐城市大丰区水利局	项目回购款	117,518,041.82	1至2年	17.76	■
		65,652,580.93	2至3年		
盐城市大丰区串场河综合整治工程指挥部办公室	项目回购款	68,473,604.28	1年以内	6.64	
盐城市大丰高欣文化传媒有限责任公司	租金	15,900,000.00	1年以内	1.63	
		900,000.00	1至2年		
合计		1,027,321,509.66		99.63	

3) 2022年末预付款项按欠款方归集的预付款项期末余额情况

单位名称	期末余额	占余额合计数的比例(%)	账龄	款项性质
盐城市大丰区西河口开发建设有限公司	400,035,400.00	59.74	1年以内	预付投资款
	777,878,100.00		1至2年	
盐城市大丰区JTTZ有限责任公司	781,471,905.45	39.63	1年以内	预付项目款
苏州阿特斯新能源发展股份有限公司	12,426,157.82	0.63	1年以内	预付项目款
合计	1,971,811,563.27	100.00		

4) 2022年末其他应收款余额前五名情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占余额合计数的比例(%)	坏账准备
盐城市大丰区JTTZ有限责任公司	往来款	1,228,207,775.63	1年以内	62.14	
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	往来款	360,000,000.00	1年以内	18.21	
盐城市大丰区诚中投资发展有限公司	往来款	170,000,000.00	1年以内	8.60	
盐城市大丰区兴城投资开发有限公司	往来款	64,000,000.00	1年以内	3.24	
盐城市大丰区广发建材贸易有限公司	往来款	40,000,000.00	1年以内	2.02	
合计		1,862,207,775.63		94.21	

5) 2022年末其他流动资产情况如下:

项目	期末余额	期初余额
加油卡充值	1,194,238.51	718,601.06
未抵扣的增值税进项税	146,125,390.43	84,325,916.29
金融服务费	3,888,890.00	4,494,950.00
海域使用金		23,407,259.57
合计	151,208,518.94	112,946,726.92

6) 2022年末长期股权投资情况如下:

被投资单位	初始投资成本	期初余额
盐城市大丰区兴通建设工程有限公司	821,885,551.44	839,585,672.12
盐城市大丰区现代林业发展有限公司	40,000,000.00	1,054,008,422.07
江苏盐城市城南物流产业园开发有限公司	20,000,000.00	
合计	881,885,551.44	1,893,594,094.19

7) 2022年末短期借款情况如下:

项目	期末余额	期初余额
保证借款	523,500,000.00	593,500,000.00
质押借款	750,100,000.00	482,150,000.00
保证+质押	10,000,000.00	

保证+抵押	30,000,000.00	
合计	1,313,600,000.00	1,075,650,000.00

8) 2022年末应付账款前五名情况如下

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占余额合计数的比例(%)
国唐汽车有限公司	采购款	7,199,000.00	1至2年	22.95
李健	绿化养护工程款	2,813,821.15	1年以内	8.97
宿迁市德建建筑工程有限公司	采购款	1,888,920.00	1至2年	6.02
耿忠明	绿化养护工程款	1,721,737.50	1年以内	5.49
单连荣	绿化养护工程款	1,644,851.05	1年以内	5.25
合计		15,268,329.70		48.68

9) 2022年末其他应付款情况如下:

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	■	
其他应付款	464,620,329.92	37,519,505.30
合计	464,620,329.92	37,519,505.30

10) 2022年末,长期借款情况如下:

项目	期末余额	期初余额
保证借款	5,581,463,500.00	4,013,118,900.00
保证+质押	1,358,000,000.00	
保证+抵押	47,000,000.00	
小计	6,986,463,500.00	4,013,118,900.00
减:一年内到期的长期借款(五、二十四)	925,583,184.36	374,200,000.00
合计	6,060,880,315.64	3,638,918,900.00

11) 2022年末长期应付款情况如下:

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,501,245,436.43	1,595,653,449.08
减:一年内到期的长期应付款(五、二十四)	800,622,264.93	509,085,928.21

合计	700,623,171.50	1,086,567,520.87
----	----------------	------------------

1. 偿债能力分析

序号	指标名称	2023年6月	2022年	2021年	2020年
1	资本结构				
2	资产负债率	60.81%	55.90%	47.11%	37.36%
3	流动资产/总资产	69.76%	67.57%	55.93%	49.21%
4	非流动资产/总资产	30.24%	32.43%	44.07%	50.79%
5	流动负债/总负债	44.73%	40.14%	33.39%	83.41%
6	非流动负债/总负债	55.27%	59.86%	66.61%	16.59%
7	短期偿债能力				
8	流动比率	2.56倍	3.01倍	3.56倍	1.58倍
9	速动比率	1.41倍	1.67倍	2.16倍	0.55倍
10	现金比率	0.37倍	0.53倍	0.91倍	0.18倍
11	营运资金	98.59亿	91.19亿	60.58亿	18.05亿
12	长期偿债能力				
13	利息保障倍数	6.81倍	53.70倍	4.76倍	219.62倍

公司由于业务稳步提成，出于经营需要，近三年及最近一期资产负债率分别为37.36%、47.11%、55.90%及60.81%，但公司的流动资产占比逐年增加，资产流动性不断提升，为公司经营打下坚实基础。

近三年，公司的流动比率始终保持在1.5-3.5区间、速动比率保持在1.4以上，资产覆盖情况较好，还债压力较小。总体而言，公司具有一定的偿债能力，短期风险较低。

2. 盈利能力

序号	指标名称	2023年中报	2022年年报	2021年年报	2020年年报
1	盈利能力				
2	净资产收益率_平均	0.12%	1.58%	1.43%	1.44%
3	总资产报酬率	0.08%	1.01%	1.26%	1.15%
4	销售毛利率	9.95%	8.97%	8.03%	13.96%

5	销售净利率	2.20%	14.62%	11.07%	13.36%
6	三项费用率	2.61%	1.91%	5.20%	0.49%
7	存货周转天数	2,743.83 天	1,940.52 天	1,398.69 天	1,993.31 天
8	应收账款周转天数	437.88 天	312.66 天	222.72 天	263.94 天
9	应付账款周转天数	9.09 天	2.50 天	26.41 天	11.12 天

公司近三年及一期的销售毛利率为 13.96%、8.03%、8.97%和 9.95%，由于公司主要负责大丰区交通、水利工程建设投等，公司利润率较低，但在逐年提升，资产运营能力不断增加，经营情况向好。

公司近三年的应付账款周转天数及应付账款周转天数逐年增加，因为公司运营资产逐渐增加，对外投资运营增加，符合其区域投资公司的在上升期的行业特征。

（五）信用查询情况

根据人行征信系统，截至 2023 年 07 月 13 日征信报告，未结清信贷 46 笔，共 23.62 亿元。其中，中长期借款 25 笔，共 13.25 亿元；短期借款 21 笔，共 10.37 亿元。

通过国家企业信用信息公示系统查询，截止 2023 年 9 月 6 日，公司暂无列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息情况，无行政处罚信息。

首页
企业信息填报
信息公告
重点领域企业
导航
登录 注册



国家企业信用信息公示系统
National Enterprise Credit Information Publicity System

企业信用信息 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号



盐城市大丰区交通控股集团有限公司 存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 91320982591154633D

注册号:

法定代表人: 蔡永兴

登记机关: 盐城市大丰区行政审批局

成立日期: 2012年03月06日

发送报告

信息分享

信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | **列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息** | 公告信息

列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息

序号	类别	列入严重违法失信名单 (黑名单) 原因	列入日期	作出决定机关 (列入)	移出严重违法失信名单 (黑名单) 原因	移出日期	作出决定机关 (移出)
暂无列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

[首页](#)
[* 上一页](#)
[下一页 *](#)
[末页](#)

(七) 诉讼情况

经查询“企业预警通”，截止 2023 年 12 月 6 日，公司涉及 5 起诉讼，均为经营相关产生的诉讼，对公司影响较小。

司法案件 涉案总金额: 0.00万元

案由 ▾ 判决结果 ▾ 涉案金额 ▾ 案件身份 ▾ 更多 ▾ 搜索

共 5 条 [导出Excel](#)

案件身份分布



● 原告 ● 被告

案由分布



海域使用权纠纷

案件地区分布



江苏 4
山东 1

序号	案件名称	案件身份	案由	涉案金额(元)	案件类型	案号	法院
1	盐城市大丰区承佑家庭农场与江苏海容生态农林有限公司等财产损害赔偿纠纷	民事一审-被告	财产损害赔偿纠纷		- 民事案件	(2023)苏0904民初3496号	盐城市大丰区人民法院
2	盐城市大丰区交通控股集团有限公司与江苏永泰名人国际贸易发展有限公司海域使用权纠纷	民事一审-原告	海域使用权纠纷		- 民事案件	(2022)苏72民初1411号	南京海事法院
3	江苏水工建设集团有限公司与盐城市大丰区交通控股集团有限公司建设工程合同纠纷	民事一审-被告	建设工程合同纠纷		- 民事案件	(2022)苏0982民初1673号	盐城市大丰区人民法院
4	盐城市大丰区交通控股集团有限公司与江苏海禾岛紫菜种植有限公司海域使用权纠纷	民事一审-原告	海域使用权纠纷		- 民事案件	(2022)苏72民初801号	南京海事法院
5	山东东宏管业股份有限公司与盐城市大丰区水务投资发展有限公司(原大丰市水务投资发展有限公司)分期付款买卖...	民事一审-被告	分期付款买卖合同纠纷		- 民事案件	(2019)鲁0881民初2542号	曲阜市人民法院

经过中国执行信息公开网被执行人信息查询系统查询，截至 2023 年 9 月 6 日，公司无被执行信息。



The screenshot shows the search interface of the China Execution Information Disclosure Network. The header includes the site logo and name, the slogan '司法为民 司法便民', and navigation links for '首页' and '执行公开服务'. The main search area is titled '综合查询被执行人' and contains the following fields:

- 被执行人姓名/名称: 盐城市大丰区交通控股集团有限公司
- 身份证号码/组织机构代码: 需完整填写
- 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)
- 验证码: tnqy

Below the search fields, there is a '验证码正确!' button and a '查询' button. The search results section, titled '查询结果', displays a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 盐城市大丰区交通控股集团有限公司相关的结果.'

五、担保人介绍

（一）公司概况

大丰 JT 为大丰区内从事交通类、物流类基础设施建设的实施主体。2012 年大丰区政府将辖内主要平台公司整合划归大丰 CJ，通过合并增加大丰 CJ 资产规模，大丰 CJ 于当年成功发行企业债券。从实际管理控制的角度来分析，大丰 JT 仍由大丰区政府和大丰交通局管理，属区级平台。

担保人名称	盐城市大丰区 JTTZ 有限责任公司
类型	有限责任公司（法人独资）
住所	盐城市大丰区幸福西路 6 号
法定代表人	蔡永兴
注册/实收资本	45,314 万元人民币
成立时间	1999 年 11 月 19 日
营业期限	1999 年 11 月 19 日至 2029 年 11 月 19 日
经营范围	交通资产投资、租赁、经营、管理；土地开发经营；建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
统一社会信用代码	91320982731143021F

（二）历史沿革

盐城市大丰区 JTTZ 有限责任公司（以下简称“大丰 JT”、“该公司”或“公司”）前身为大丰区振丰公路有限责任公司，成立于 1999 年 11 月 19 日，初始注册资本为 5600 万元，其中大丰区公路桥梁工程公司以实物出资

5429万元，占注册资本的96.95%；余下的171万元由江苏省大丰区公路管理站以实物资产出资。

2002-2009年间，经过数次股权变更，公司注册资本总额变为45314.03万元，其中大丰区交通运输局（后因大丰区撤县并区而更名为“盐城市大丰区交通运输局”，以下简称“区交通局”）出资45313.03万元，其中1115万元系以房屋建筑物出资，其余系货币出资。

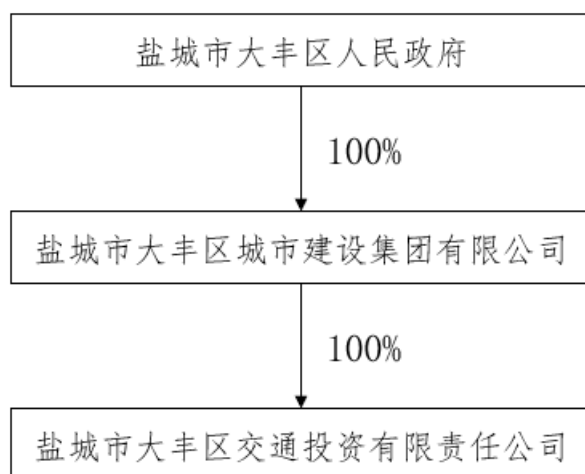
2012年12月，区交通局和江苏省大丰区公路管理站将各自持有的股权全部无偿转让大丰区城建国有资产经营有限公司（2015年12月更名为“盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司”）。

2015年12月，公司更为盐城市大丰区JTTZ有限责任公司。

（三）股权结构和公司治理

1、股权结构

截至2023年9月，公司注册资本45,314万元，母公司为大丰区城建国有资产经营有限公司。



2、公司治理

公司按照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规，制订了公司章程，建立了完善的公司治理结构。

1、董事会

公司设董事会，董事会是公司的执行机构。公司董事会由3名董事组成。董事会成员由股东委派产生。公司设董事长一人，经董事会选举产生，任期三年，任期届满，可连选连任。公司法定代表人由董事长担任。董事会会议由董事长召集主持，董事长不能履行或不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。董事会会议应当由过半数董事出席方可举行，董事会实行一人一票，董事会作出决议，必须经全体董事过半数通过。董事任期为三年，任期届满，连选可以连任。董事在任期内，股东会不得无故解除其职务。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- (一) 执行股东的决定；
- (二) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (三) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (四) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (五) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (六) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (七) 决定公司内部管理机构的设置；
- (八) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘财务负责人及其报酬事项；
- (十) 制定公司的基本管理制度；
- (十) 公司章程规定的其他职权。

2、经理

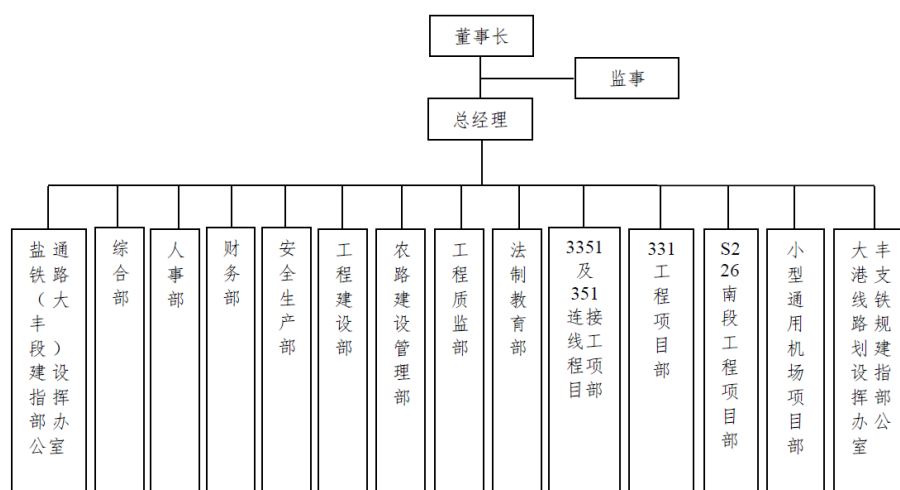
公司设经理，由董事会决定聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (一) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (二) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (三) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (四) 拟订公司的基本管理制度；
- (五) 制定公司的具体规章；

3、监事

公司设监事一名，由股东委派产生，监事任期为每届三年，监事任期届满，由股东决定连任或重新委派。监事行使下列职权：

- (一) 检查公司的财务；
- (二) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (三) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；
- (四) 向股东提出提案；



大丰 JT 组织结构图

大丰 JT 根据经营管理需要设置了综合部、财务部、安全生产部、工程建设部、工程质监部等 8 个职能部门，并明确了各部门之间的分工及权责，部门设置和职责分工基本满足了日常经营管理的需要；另根据重大项目建设核算需要，设立了 6 个专门项目部。

（四）子公司情况

截至 2021 年末，日大丰 JT 共有 6 家一级子公司。

序号	企业名称	注册资本	持股比例	法定代表人	成立日期	企业状态
1	盐城市大丰区兴通建设工程有限公司	12.70 亿	75.0%	蔡永兴	2013-03-14	在营开业

2	江苏海博仓储物流有限公司	1.50 亿	100.0%	潘世博	2018-09-12	在营开业
3	盐城鑫风新能源开发有限公司	3.00 亿	20.0%	季明根	2018-10-30	在营开业
4	盐城市大丰通港通用机场发展有限责任公司	5,000.00 万	49.0%	卞俊成	2018-06-27	注销
5	盐城市大丰区二二八服务区管理有限公司	3,000.00 万	40.0%	曹华	2019-03-12	在营开业
6	盐城市大丰区通达交通服务有限公司	300.00 万	100.0%	常元柏	2015-12-24	在营开业

（六）经营情况

1. 经营概况 2022 年，公司营业总收入仍主要来自于工程代建和工程施工收入；营业总收入同比有所下降，受公司暂停毛利相对较低的销售业务影响，公司综合毛利率同比有所增长。2022 年，公司营业总收入同比有所下降，主要仍由工程代建和工程施工构成。其中公司工程代建收入同比保持增长，2022 年为 11.06 亿元，占营业总收入规模的 79.68%；同期，公司工程施工收入同比小幅下降至 2.04 亿元；销售业务由于贡献毛利较低，且不符合公司主营业务而暂停。

从毛利率水平看，2022 年，公司综合毛利率同比有所增长，主要系受公司暂停毛利相对较低的销售业务所致。其中，工程代建业务毛利率保持稳定，仍为 16.00%；由于不同项目毛利率差异较大，2022 年工程施工业务毛利率降至 8.94%。2021—2022 年公司营业总收入构成和毛利率情况如下（亿元）：

项目	2021 年			2022 年		
	收入	占比 (%)	毛利率 (%)	收入	占比 (%)	毛利率 (%)
工程代建	8.54	59.39	16	11.06	79.68	16
工程施工	2.3	15.99	14.24	2.04	14.7	8.94
销售	2.69	18.71	0.46	0	0	0
其他	0.85	5.91	61.63	0.78	5.62	55.59
合计	14.38	100	15.51	13.88	100	17.19

2. 经营业务分析

(1) 工程代建

2022 年，公司基础设施代建业务模式与盈利水平未发生变化。公司工程代建业务收入保持增长，回款情况一般；截至 2022 年底，公司在建和拟建项目合计尚需投资规模较大，工程代建业务可持续性良好。公司基础设施建设业务仍由公司本部及子公司兴通建设负责，根据大丰区政府整体交通规划，公司目前主要承担大丰区城区之外的主要交通干线“四纵六横”省道、国道以及农桥农路等交通项目建设。公司基础设施建设项目仍采用代建模式，业务模式和财务处理方式与以前年度保持一致。2022 年，公司工程代建收入主要来自 226 省道亭湖至大丰段改扩建工程、351 省道大丰草庙至草堰段改扩建工程、331 省道盐城东段工程和通港大道改扩建工程项目等，当年收到回款 4.52 亿元，回款情况一般；工程代建业务毛利率相对稳定。

截至 2022 年底，公司主要在建的代建项目总投资 109.03 亿元，尚需投资规模一般；公司拟建委托代建项目为沈海高速大丰互通至大丰港连接线，建设内容为新改建 20 公里、双向四车道一级公路，计划总投资 11.54 亿元，预计建设期为 2022 年 12 月至 2025 年 12 月。总体看，公司在建和拟建项目合计尚需投资规模较大，工程代建业务可持续性良好。截至 2022 年底公司主要在建的代建项目情况（单位：亿元）如下

项目	总投资额	已投资额	已确认收入	已回款金额	2023 年投资计划	2024 年投资计划
临海高等级公路大丰段	18.7	18.59	2.11	1.08	0.11	--
省道亭湖至大丰段改扩建工程项目	7.6	6.08	7.51	5.28	1	0.52
大丰通港大道改扩建工程	4.78	4.74	5.87	3.19	0.04	--
省道大丰草庙至草堰段改扩建工程	15	12.33	6.82	4.92	1	1.67
省道盐城东段工程	12.5	9.68	1.84	0.5	1	1.82
省道大丰南段改扩建工程	15.3	14.03	3.65	1.74	1	0.27
盐城市大丰区农村公路三年提档升级项目	27.95	32.32	6.95	5.65	--	--
盐丰高速公路大丰港区连接线拓宽改造项目	1.6	1.18	1.57	0.2	0.42	-
省道大丰东延段工程	1.8	1.8	0.95	0.24	--	--
通港大道景观绿化工程	3.8	3.8	2.29	1.97	--	--

合计	109.03	104.55	39.56	24.77	4.57	4.28
----	--------	--------	-------	-------	------	------

(2) 工程施工

2022年，公司工程施工收入受项目结算进度影响有所下降，尚未完工工程量较少，业务可持续性一般。

公司工程施工业务的运营主体仍为路桥公司。跟踪期内，工程施工业务模式和财务处理方式未发生变化。路桥公司具有公路工程施工总承包、公路路面工程专业承包、公路路基工程专业承包二级资质和市政公用工程施工总承包三级资质，主要通过公开投标的方式承接项目，再与工程发包单位签订合同协议书。

路桥公司的主要原材料包括水泥、钢材、石灰、碎石和沥青等，主要通过当地采买和固定供应商供应的方式进行采购，且在江苏、浙江和山东都有合作时间较长的固定供应商。

2022年，公司工程施工收入同比小幅下降至2.04亿元，主要系项目结算周期影响，当年承接项目暂未到结算周期所致；同期，公司工程施工业务毛利率降至8.94%，主要系受市场经济环境以及疫情影响，工程施工业务人工及其他固定成本支出未减少的情况下收入降低所致。

2022年，路桥公司新签工程量0.78亿元。截至2022年底，路桥公司在手施工合同金额1.33亿元。

(3) 销售业务

2022年，公司销售业务由于贡献毛利较低，且不符合公司主营业务而暂停，业务持续性弱。

公司销售业务仍主要由兴通富润负责。公司销售品种主要为电解镍、不锈钢卷板、不锈钢钢坯等。跟踪期内，公司销售业务由于贡献毛利较低，且不符合公司主营业务而暂停，业务持续性弱。

(4) 其他业务

2022年，公司其他业务收入较为分散，但合计收入规模同比有所增长，对公司收入形成了一定补充。

公司其他业务包括道路管理、汽车租赁、加油站业务、检测服务和土地租赁等，收入较为分散，对利润贡献有限。

2018年，公司将部分闲置土地对外租赁，租赁对象主要为大丰市恒昌交通建设工程有限公司和盐城市大丰区广发建材贸易有限公司等当地企业，目前实现出租面积49.58万平方米，土地出租价格一般为6元/平方米/月，约定租赁方每年年底之前支付租金，2022年，公司实现租赁收入3399.59万元，较上年有所下降。

3. 未来发展

公司未来将继续承担大丰区交通项目建设任务，同时开展交通服务等市场化业务。未来，公司将继续承担大丰区交通项目建设任务，全面参与大丰区交通运输体系完善工作，涉及大丰区公路、铁路、港口及航道等交通基础设施建设。同时，公司将通过开展交通服务、仓储物流服务和交通能源等多种经营性业务，创造稳定的经营收入及现金流。

（七）财务状况

2020-2021年财务报表经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计、2022年财务报表经中喜会计师事务所审计，均出具无保留意见。

根据公司2020-2022年审计报告（无保留意见），截至2022年末，公司总资产规模178.73亿元，负债总额107.68亿元，所有者权益总额71.04亿元，资产负债率60.25%；2022年全年，累计实现营业收入13.88亿元、净利润1.87亿元。

1) 2022年公司货币资金情况如下：

项目	期末余额	期初余额
库存现金	54,986.30	240,318.98
银行存款	682,246,283.89	231,602,184.73
其他货币资金	1,640,500,000.00	2,719,100,000.00
合计	2,322,801,270.19	2,950,942,503.71

2) 2022年应收账款期末余额前五名情况

单位名称	款项性质	收账款期末余额	账龄	占应收账款余额合计数的比例(%)
		912,169,473.66	1年以内	

盐城市大丰区交通运输局	项目回购款	784,445,156.14	1至2年	95.44
		84,514,431.12	2至3年	
	租车款	372,094.64	1年以内	
大丰市恒昌交通建设工程有限公司	租金	19,463,400.00	1年以内	1.04
盐城市公路工程有限责任公司	工程款	12,176,621.00	1年以内	0.65
盐城市公路事业发展中心	工程款	8,765,945.81	1年以内	0.47
盐城市大丰立宇交通设施	租金	8,569,368.00	1年以内	0.46
合计		1,830,476,490.37		98.06

3) 2022年末预付款项情况

项目	期末余额	期初余额
工程款	61,915,906.03	29,423,051.55
原材料采购	128,640.00	
其他	158,942.37	1,513,570.28
合计	62,203,488.40	30,936,621.83

4) 2022年末其他应收款期末余额前五名情况

单位名称	款项的性质	与本公司关系	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
盐城市大丰区交通运输局	往来款	非关联方	1,122,490,096.36	78.62	
盐城市大丰区CSJS集团有限公司	往来款	关联方	109,970,588.63	7.70	
江苏大丰海港控股集团有限公司	往来款	非关联方	50,000,000.00	3.50	
盐城市大丰区公路事业发展中心	往来款	非关联方	23,445,736.72	1.64	
邦银金融租赁股份有限公司	保证金	非关联方	13,500,000.00	0.96	
合计			1,319,406,421.71	92.42	

5) 2022年末存货情况

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	8,250,061,174.73		8,250,061,174.73

合同履行成本	58,997,740.19		58,997,740.19
其他	2,121,135.90		2,121,135.90
合计	8,311,180,050.82		8,311,180,050.82

6) 2022年末应付账款期末余额前五名情况:

单位名称	与本公司的关系	期末余额	账龄	占余额合计数的比例(%)
江苏华垣建设工程有限公司	非关联方	10,400,000.00	3至4年	7.80
江苏华晟交通物资贸易有限公司	非关联方	9,770,158.00	1年以内	7.33
盐城市公路工程有限责任公司	非关联方	8,675,656.57	1年以内	6.51
大丰市恒昌交通建设工程有限公司	非关联方	6,605,504.59	1年以内	5.27
		422,018.36	2至3年	
盐城市大丰区公路养护处	非关联方	6,850,958.61	1年以内	5.14
合计		42,724,296.13		32.05

7) 2022年末其他应付款期末余额前五名情况

单位名称	期末余额	账龄	占余额合计数的比例(%)
盐城市大丰区JTKG集团有限公司	1,863,992,806.88	1年以内	92.16
盐城市大丰区润港交通工程有限公司	95,583,557.26	1年以内	4.73
盐城市大丰区斗龙渔港开发有限公司	29,459,722.60	1年以内	1.45
丹阳市丹北镇建宁建筑材料经营部	2,700,000.00	1至2年	0.13
盐城市吉辰顺物流有限公司	2,045,422.61	1年以内	0.10
	54,009.79	1至2年	
合计	1,993,835,519.14		98.57

8) 2022年末长期借款情况

项目	期末余额	期初余额
保证借款	3,406,590,000.00	3,801,140,000.00

质押借款	518,750,000.00	1,025,600,000.00
抵押保证借款	645,000,000.00	786,800,000.00
质押保证借款	698,000,000.00	525,000,000.00
小计	5,268,340,000.00	6,138,540,000.00

9) 2022年末长期应付款情况

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	528,686,250.24	606,378,140.46
减：一年内到期的长期应付款(附注五、二十三)	320,367,687.27	320,318,733.47
合计	208,318,562.97	286,059,406.99

3、财务指标分析

根据公司2020-2023年6月财务数据，计算得大丰JK财务指标如下表所示：

示：

序号	指标名称	2023年6月	2022年	2021年	2020年
1	资本结构				
2	资产负债率	63.54%	60.25%	61.20%	59.01%
3	流动资产/总资产	80.06%	78.29%	78.62%	77.13%
4	非流动资产/总资产	19.94%	21.71%	21.38%	22.87%
5	流动负债/总负债	66.92%	59.89%	57.14%	43.41%
6	非流动负债/总负债	33.08%	40.11%	42.86%	56.59%
7	短期偿债能力				
8	流动比率	1.88倍	2.17倍	2.25倍	3.01倍
9	速动比率	0.86倍	0.88倍	0.96倍	1.29倍
10	现金比率	0.42倍	0.36倍	0.46倍	0.63倍
11	长期偿债能力				
12	利息保障倍数	79.21倍	185.24倍	4.34倍	3.72倍
13	EBITDA利息保障倍数		196.15倍	4.46倍	3.79倍

(1) 偿债能力分析

从短期偿债能力来看，公司2020-2023年6月的流动比率分别为3.01、2.25、2.17和1.88，流动比率逐渐下降，主要是由于流动资产规模增长速度低于流动负债增长速度。2020-2023年6月速动比率分别为1.29、0.96、0.88和0.86，始终维持在1左右。总体来看，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力来看，公司2020-2023年6月的资产负债率分别为59.01%、61.20%、60.25%和63.54%，呈现出逐年上升的状态，但负债水平仍然有较大空间。

综上，公司偿债能力较好。

序号	指标名称	2023年6月	2022年	2021年	2020年
1	盈利能力				
2	净资产收益率_平均	0.87%	2.87%	2.27%	2.69%
3	销售毛利率	17.94%	17.19%	15.51%	14.38%
4	销售净利率	8.20%	13.49%	10.47%	10.47%
5	营业成本率	82.06%	82.81%	84.49%	85.62%
6	三项费用率	2.04%	2.34%	4.13%	6.19%
7	存货周转天数	2,444.82天	2,582.88天	2,316.17天	1,909.75天
8	应收账款周转天数	475.83天	417.40天	305.65天	270.73天
9	应付账款周转天数	23.14天	34.38天	20.69天	22.67天

(2) 盈利能力分析

2022年，公司收入规模有所下降，期间费用控制能力尚可，公司利润总额对政府补助具有依赖性一般，整体盈利指标表现较好。

2022年，公司实现营业总收入13.89亿元，同比下降3.43%；营业成本11.50亿元，同比下降5.35%；营业利润率为11.87%，同比下降3.22个百分点。从期间费用看，2022年，公司费用总额为0.32亿元，同比下降45.37%。期间费用构成同比变化不大，主要仍由财务费用和管理费用构成。同期，公司期间费用率为2.34%，期间费用控制能力尚可。

2022年，公司收到的政府补助1.20亿元，计入“其他收益”。同期，公司利润总额2.23亿元，公司利润总额对政府补助依赖性一般。从盈利指标看，2022年，公司总资本收益率相对稳定，净资产收益率有所增长。公司整体盈利指标表现较好。

(3) 营运能力分析

大丰 JT 存货周转天数较高，2020 年-2023 年 6 月分别为 2444.82、2582.88、2316.17 和 1909.75，主要与大丰 JT 所从事的工程代建、工程施工行业整体存货周转率及总资产周转率较低有关。。

4、现金流量分析

公司经营活动现金流主要是经营业务收支、政府补助以及与关联方及政府相关部门的往来款等。从经营活动来看，2022 年，公司经营活动现金流入 18.68 亿元，同比下降 24.43%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金（主要为往来单位的资金拆借等）均有所下降所致；经营活动现金流出 15.52 亿元，同比增长 1.30%，同比变化不大。受上述变动影响，2022 年，公司经营活动现金净流入 3.16 亿元，同比下降 66.36%。2022 年，公司现金收入比为 64.12%，同比下降 20.34 个百分点，收入实现质量有所下降。

从投资活动来看，2022 年，公司投资活动现金流入规模较小；投资活动现金流出 1.89 亿元。其中，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 1.52 亿元，主要为工程建设投入支出；支付其他与投资活动有关的现金 0.32 亿元。2022 年，公司投资活动现金净流出 1.89 亿元。

2022 年，公司筹资活动前现金流量净额为 1.27 亿元，同比下降 86.36%。从筹资活动来看，2022 年，公司筹资活动现金流入 67.25 亿元，同比增长 58.63%，主要为公司取得借款收到的现金 25.74 亿元、发行债券收到的现金 7.40 亿元和收到其他与筹资活动有关的现金 34.12 亿元（主要为保证金及融资租赁款等）；筹资活动现金流出 64.01 亿元，同比增长 21.28%，主要为偿还债务本息和支付其他与筹资活动有关的现金。2022 年，公司筹资活动现金净流入 3.24 亿元，同比净流出转为净流入。

（八）信用情况

经查询人行征信系统，截至 2023 年 11 月 31 日，大丰 JT 未结清贷款 18 笔合计 14.95 亿元，全部为正常类。已结清信贷记录中，贷款 97 笔，正常类 89 笔，关注类为 8 笔，其中 8 笔关注类贷款是江苏省大丰农商行出于审慎原则将政府融资平台贷款自动列入关注类进行管理。

通过国家企业信用信息公示系统查询，截止 2023 年 9 月 6 日，公司暂无列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息情况，无行政处罚信息。

国家企业信用信息公示系统
National Enterprise Credit Information Publicity System

盐城市大丰区交通投资有限责任公司 存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 91320982731143021F
注册号:
法定代表人: 蔡永兴
登记机关: 盐城市大丰区行政审批局
成立日期: 1999年11月19日

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息 | 公告信息

■ 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息

序号	类别	列入严重违法失信名单 (黑名单) 原因	列入日期	作出决定机关 (列入)	移出严重违法失信名单 (黑名单) 原因	移出日期	作出决定机关 (移出)
暂无列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

（九）诉讼情况

经查询“预警通”，截止 2023 年 12 月 6 日，大丰 JT 诉讼 2 起。



经查询“中国执行信息公开网”，截止 2023 年 12 月 6 日，大丰 JT 无被执行情况。

中国执行信息公开网

司法为民 司法便民

[首页](#) [执行公开服务](#)

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码: 验证码正确! 查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 盐城市大丰区交通投资有限责任公司 相关的结果。

六、担保人二介绍

一、企业基本信息

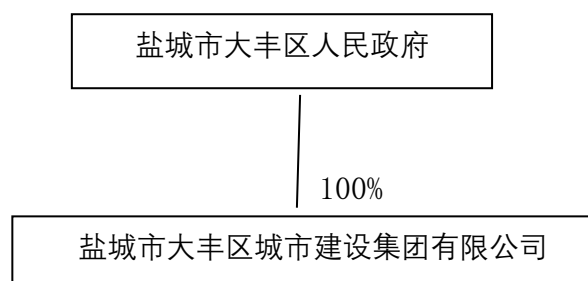
盐城市大丰区 CSJS 集团有限公司（“大丰 CJ”）是大丰区整合各平台之后形成的最大的政府融资平台企业，基本覆盖了大丰区范围内绝大多数主力区级平台，是大丰区最有实力的平台公司。

1、公司基本情况

企业名称	盐城市大丰区 CSJS 集团有限公司		
注册地址	盐城市大丰区健康东路 82 号		
企业性质	有限责任公司(国有独资)	注册资本	300,000 万元
统一信用代码证号	91320982739552743U	实收资本、 实收资本类 型	300,000 万元货 币
营业期限	2002 年 06 月 24 日至长期	法定代表人	仇宏伟
主要经营范围	房地产开发经营；城建国有资产经营；开展授权范围内国有资产的处置及信息咨询服务；蔬菜、瓜果、花卉、树木种植；水产养殖。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：建筑材料销售；金属材料销售；礼品花卉销售；林业产品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；土地整治服务（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、历史沿革与股权结构

公司股权结构图如下：



盐城市大丰区 CSJS 集团有限公司原名大丰市城建国有资产经营有限公司，原大丰市人民政府于 2002 年 6 月 24 日根据《大丰市人民政府关于成立大丰市城建国有资产经营有限公司的通知》（大政发[2002]24 号）出资成立，

设立登记时注册资本 5,000.00 万元，实收资本为 5,000.00 万元，其中货币出资 1,185.00 万元，实物出资 1,335.00 万元，无形资产土地使用权出资 2,480.00 万元。由盐城丰华会计师事务所审验并出具“【2002】丰华会验字第 116 号”《验资报告》。

公司初始注册资本情况表

单位：万元

出资人	初始出资额度	出资方式	实际缴付情况	占比
大丰区人民政府	1,185.00	货币资金	已缴付	23.70%
	1,335.00	实物出资	已缴付	26.70%
	2,480.00	无形资产出资(土地使用权)	已缴付	49.60%
合计	5,000.00			100.00%

备注：实物出资为大丰市国土业务管理局业务培训综合楼。

股本变更情况

2006 年 12 月 13 日，公司住所变为“大丰市健康东路 82 号”。公司法定代表人由“陶培华”变更为“阮绍荣”。

2007 年 12 月 14 日，公司法定代表人由“阮绍荣”变更为“顾国华”。公司注册资本由 5,000.00 万元人民币变更为 10,000.00 万元人民币。盐城天翔会计师事务所有限公司出具《验资报告》(盐天翔所验[2007]204 号)对公司注册资本实收情况进行验证。

第一次增资情况表

单位：万元

出资人	初始注册资本	本次增资额度	增资后注册资本	出资方式	实际缴付情况	股东占比
大丰区人民政府	5,000.00	5,000.00	10,000.00	货币资金	已缴付	100%

2008 年 1 月 2 日，公司注册资本由 10,000.00 万元人民币变更为 15,000.00 万元人民币。盐城天翔会计师事务所有限公司出具《验资报告》(盐天翔所验[2007]236 号)对公司注册资本实收情况进行验证。

第二次增资情况表

单位：万元

出资人	增资前 注册资本	本次 增资额度	增资后 注册资本	出资方式	实际 缴付情况	股东占 比
大丰区人民政府	10,000.00	5,000.00	15,000.00	货币资金	已缴付	100%

2008年6月16日，公司经营范围由“城建国有资产经营；开展授权范围内国有资产的处置及信息、咨询服务”变更为“房地产开发经营。城建国有资产经营；开展授权范围内国有资产的处置及信息咨询服务。（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）”。

2008年12月28日，公司注册资本由15,000.00万元人民币变更为45,000.00万元人民币。盐城中博华联合会计师事务所出具《验资报告》（盐中博华验[2008]882号）对公司注册资本实收情况进行验证。

第三次增资情况表

单位：万元

出资人	增资前 注册资本	本次 增资额度	增资后 注册资本	出资方式	实际缴付 情况	股东占 比
大丰区人民政府	15,000.00	30,000.00	45,000.00	货币资金	已缴付	100%

2009年6月11日，公司注册资本由45,000.00万元人民币变更为60,000.00万元人民币。盐城中博华联合会计师事务所出具《验资报告》（盐中博华验[2009]319号）对公司注册资本实收情况进行验证。

第四次增资情况表

单位：万元

出资人	增资前 注册资本	本次 增资额度	增资后 注册资本	出资方式	实际 缴付情况	股东占 比
大丰区人民政府	45,000.00	15,000.00	60,000.00	货币资金	已缴付	100%

2009年8月7日，公司注册资本由60,000.00万元人民币变更为75,000.00万元人民币。盐城中博华联合会计师事务所出具《验资报告》（盐中博华验[2009]515号）对公司注册资本实收情况进行验证。

第五次增资情况表

单位：万元

出资人	增资前 注册资本	本次 增资额度	增资后 注册资本	出资方式	实际 缴付情况	股东占 比
大丰区人民政府	60,000.00	15,000.00	75,000.00	货币资金	已缴付	100%

2009 年 12 月 30 日，公司注册资本由 75,000.00 万元人民币变更为 92,000.00 万元人民币。盐城众正会计师事务所出具《验资报告》（盐众验字[2009]527 号）对公司注册资本实收情况进行验证。

第六次增资情况表

单位：万元

出资人	增资前 注册资本	本次增资额度	增资后 注册资本	出资方式	实际 缴付情况	股东占 比
大丰区人民政府	75,000.00	17,000.00	92,000.00	货币资金	已缴付	100%

2010 年 3 月 19 日，公司注册资本由 92,000.00 万元人民币变更为 120,000.00 万元人民币。盐城众正会计师事务所出具《验资报告》（盐众验字[2010]015 号）对公司注册资本实收情况进行验证。

第七次增资情况表

单位：万元

出资人	增资前 注册资本	本次增 资额度	增资后 注册资本	出资方式	实际 缴付情况	股东占 比
大丰区人民政府	92,000.00	28,000.00	120,000.00	货币资金	已缴付	100%

2015 年 9 月 29 日，公司更名为“盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司”。公司住所变为“盐城市大丰区健康东路 82 号”。

2017 年 8 月 1 日，公司股东变为“盐城市大丰区人民政府”。公司法定代表人由“顾国华”变更为“仇宏伟”。

2018 年 7 月 5 日，公司经营范围由“房地产开发经营。城建国有资产经营；开展授权范围内国有资产的处置及信息咨询服务。（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）”变更为“房地产开发经营；城建国有资产经营；开展授权范围内国有资产的处置及信息咨询服务；蔬

菜、瓜果、花卉、树木种植；水产养殖。（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）”。

2019年11月22日，公司更名为盐城市大丰区CSJS集团有限公司。

2020年11月26日，公司经营范围由“房地产开发经营；城建国有资产经营；开展授权范围内国有资产的处置及信息咨询服务；蔬菜、瓜果、花卉、树木种植；水产养殖。（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）”变更为“房地产开发经营；城建国有资产经营；开展授权范围内国有资产的处置及信息咨询服务；蔬菜、瓜果、花卉、树木种植；水产养殖。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：建筑材料销售；金属材料销售；礼品花卉销售；林业产品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；土地整治服务（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）”。

2020年12月28日，公司注册资本由120,000.00万元人民币变更为300,000.00万元人民币，由股东盐城市大丰区人民政府以资本公积转增股本。

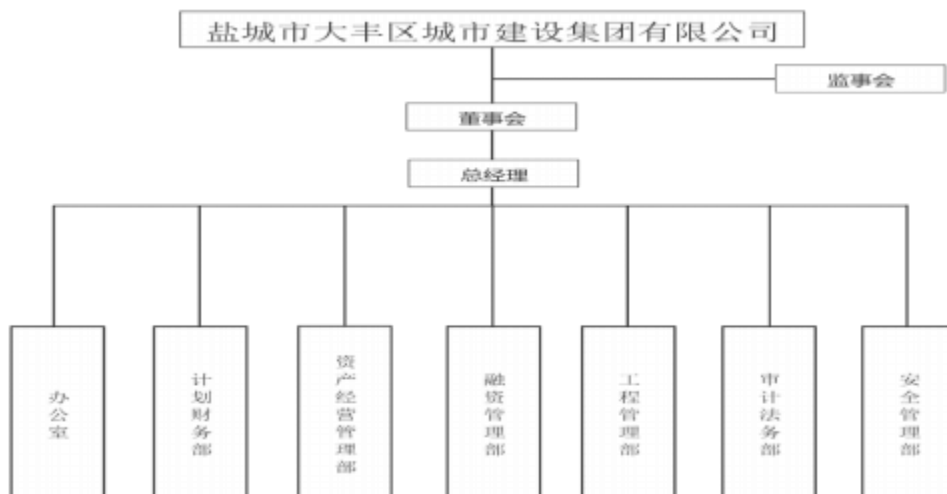
第八次增资情况表

单位：万元

出资人	增资前 注册资本	本次 增资额度	增资后 注册资本	出资方式	实际 缴付情况	股东占 比
大丰区人民政府	120,000.00	180,000.00	300,000.00	资本公积转 增股本	已缴付	100%

2022年10月27日，公司法定代表人由“仇宏伟”变更为“桂伯祥”。

3、公司治理



1、出资人职责

盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理委员会代表大丰区人民政府履行出资人职权，依法享有资产收益，参与重大决策和选择管理者等出资人权利。公司不设股东会由盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理委员会行使出资人职权。行使如下权利：

- (1) 审议批准董事会的工作报告及监事会的工作报告；
- (2) 委派或更换公司董事会成员，指定公司董事长；
- (3) 委派或更换公司监事会成员，指定公司监事会主席；
- (4) 批准公司的合并、分立、解散、增减资本、资本转让和发行公司债券；
- (5) 法律、法规规定的其他权利。

2、董事会

公司董事会由 7 人组成，设董事长一名，职工董事一名，外部董事 4 名，董事长及董事会成员由出资人指定或更换。其中，职工董事由公司职工代表大会或其他民主形式选举产生。经出资人批准和同意，董事可以兼任总经理。未经出资人同意，公司董事长、董事以及高级管理人员，不得在其他有限责任公司、股份有限公司或者其他经济组织兼职。

董事会行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决定，并向出资人报告工作；
- (2) 修改公司章程；
- (3) 决定公司投资方案和经营计划；
- (4) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；

(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的方案，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) 决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项；根据总经理提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 批准公司员工报酬方案；

(11) 拟定公司章程修改方案；

(12) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，监事会设监事 5 人。5 名监事中设职工监事 2 人，设监事会主席一名。监事、监事会主席由盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理委员会委派、更换。职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事不得兼任公司副总经理。

监事会行使以下职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

(3) 当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；

(4) 向出资人作监事会工作报告；

(5) 提议召开临时董事会。

(6) 监事列席董事会会议。

4、总经理

根据《盐城市大丰区 CSJS 集团有限公司章程》，公司实行董事会领导下的总经理负责制，统一负责公司的日常经营和管理。公司设总经理、副总经理若干名，任期三年。总理由董事长提名，经董事会讨论通过由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责。副总经理、财务负责人由总经理提名，经董事会批准后，由董事会聘任，也可由董事会公开向社会招聘。总经理行使下列职权：

- (1) 组织实施董事会的决议和决定，并将实施情况向董事会作出报告；
- (2) 主持公司的生产经营管理工作；
- (3) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (4) 负责剔除公司的中、长期发展规划、年度经营计划、年度财务预决算方案、红利分配和弥补亏损方案；
- (5) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (6) 拟订公司的基本管理制度；
- (7) 提请聘任或解聘公司副总经理、财务负责人；
- (8) 聘任或解聘除由董事会聘任或解聘以外的管理人员；
- (9) 董事会授予的其他职权。

4、公司高级管理人员简介

桂伯祥，男，1974 年 8 月生，本科学历。历任大丰市交通局川东通商交管所办事员，大丰市交通局会计，大丰市交通局团委副书记，大丰市交通运输局南阳中心交管所副所长，盐城市大丰区交通运输局南阳中心交管所副所长，盐城市大丰区通达交通服务有限公司董事长兼总经理，盐城市大丰区交通投资有限公司常务副总经理，盐城市大丰区 JTTZ 有限责任公司总经理，现任盐城市大丰区 CSJS 集团有限公司法定代表人、董事长、总经理。

沈翠华，女，1975 年 12 月生，本科学历。历任大丰市三渣交通运输管理所办事员，大丰市小海中心交通运输管理所总账会计(副所长)，大丰市乡镇交通运输综合管理所办事员、大丰市新丰中心交通运输管理所副所长，大丰市乡镇交通运输综合管理所办事员、大丰市新丰中心交通运输管理所副所长、大丰市交通运输局财务审计科副科长，大丰区乡镇交通运输综合管理所科员、盐城市大丰区 JTTZ 有限责任公司财务科科长，现任盐城市大丰区 JTKG 集团有限公司副总经理，盐城市大丰区 CSJS 集团有限公司董事。

孙杰，男，1974 年 12 月生，本科学历。历任大丰市华丰牧工商联合公司计财科会计、副科长，江苏大丰港农业科技有限公司财务经理，江苏大丰海港控股集团有限公司财务部副经理、经理，江苏大丰海港控股集团有限公司财务总监，江苏大丰华丰种业股份有限公司财务总监，现任盐城市大丰区 JTKG 集团有限公司总经理助理，盐城市大丰区 CSJS 集团有限公司董事。

葛剑，男，1977年7月生，本科学历。历任白驹房管所办事员，房屋安全鉴定办公室办事员，大丰房屋产权监理所办事员，大丰房屋产权监理所副所长，大丰房屋登记中心副主任，大丰房产测绘公司经理，大丰市政管理所副所长，大丰市政管理所所长，现任盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限公司副总经理，盐城市大丰区CSJS集团有限公司董事。

季刚，男，1978年1月生，本科学历。历任大丰市橡塑制品有限公司会计、财务部副经理，江苏凯嘉胶带有限公司财务部经理，江苏凯嘉胶带有限公司董事、总经理助理，江苏凯嘉胶带有限公司董事、副总经理，江苏凯嘉橡胶科技股份有限公司董事长、总经理，现任江苏恒瑞投资开发有限公司副总经理，江苏恒凯贸易有限公司总经理，盐城市大丰区CSJS集团有限公司董事。

孙健，男，1974年1月生，本科学历。历任江苏大丰农村商业银行股份有限公司常新支行高级客户经理、江苏大丰农村商业银行股份有限公司新丰支行副行长、江苏大丰农村商业银行股份有限公司常新支行副行长和江苏大丰农村商业银行股份有限公司龙堤支行行长，现任盐城市大丰区CSJS集团有限公司董事、财务负责人。

赵艳红，女，1987年8月生，本科学历。历任职盐城市大丰区CSJS集团有限公司融资专员、融资部副经理、职工董事。

5、子公司介绍

公司2023年3月末纳入合并范围的一级子公司共14户，公司对于纳入合并范围内的子公司，公司对子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营进行实质管控，具体子公司情况详见下表。

公司纳入合并范围的子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	经营范围	持股比例	表决权比例	注册资本	公司层级
1	巨瑞投资开发有限公司	基础设施建设、项目开发	75.00	75.00	200,000.00	一级
2	市大丰区JTTZ有限责任公司	交通资产投资、经营	100.00	100.00	45,314.03	一级
3	大丰区振城建设有限公司	项目管理、工程施工	100.00	100.00	20,000.00	一级

4	大丰区谐城实业发展有限公司	基础设施建设	100.00	100.00	10,000.00	一级
5	大丰区泽城贸易发展有限公司	商品贸易	100.00	100.00	10,000.00	一级
6	市大丰区万城工程项目管理有限公司	项目管理、市政施工	100.00	100.00	10,000.00	一级
7	大丰区海城旅游发展有限公司	景区开发管理	100.00	100.00	30,000.00	一级
8	风新能源开发有限公司	太阳能光伏系统研发	51.00	51.00	30,000.00	一级
9	大丰区沪城污水处理有限公司	处理、水处理工程建设	100.00	100.00	2,000.00	一级
10	大丰区广厦开发建设有限公司	农房建设改造	100.00	100.00	47,000.00	一级
11	城市大丰区兴达产权交易服务中心有限公司	产权(股权)交易代理	100.00	100.00	200.00	一级
12	市大丰区西河口开发建设有限公司	各类工程建设活动	63.16	63.16	60,000.00	一级
13	大丰区五环体育投资有限公司	器材(除射击器材)及用品销售	100.00	100.00	2,000.00	一级
14	城市大丰区五环体育场馆管理服务服务有限公司	体育场馆运行管理	100.00	100.00	200.00	一级

主要子公司基本经营情况：

1、江苏恒瑞投资开发有限公司

江苏恒瑞投资开发有限公司成立于 1993 年 3 月，注册地址为大丰区南翔西路 666 号，法定代表人董海鹏，注册资本为 200,000.00 万元。主要经营范围为土地收购、储备、出让、投资；项目开发；基础设施建设等。

截至 2022 年末，江苏恒瑞投资开发有限公司资产总额 1,558,174.97 万元，负债总额 955,966.23 万元，净资产为 602,208.74 万元；2022 年末，公司实现营业收入 118,570.92 万元，净利润 20,818.15 万元。

截至 2023 年 3 月末，江苏恒瑞投资开发有限公司资产总额 1,629,735.63 万元，负债总额 1,022,720.66 万元，净资产为 607,014.97 万元；2023 年 3 月末，公司实现营业收入 10,104.34 万元，净利润 3,554.82 万元。

2、盐城市大丰区 JTTZ 有限责任公司

盐城市大丰区 JTTZ 有限责任公司成立于 1999 年 11 月，注册地址为盐城市大丰区幸福西路 6 号，法定代表人蔡永兴，注册资本为 45,314.03 万元。公司主要经营范围为交通资产投资、经营、管理。

截至 2022 年末，盐城市大丰区 JTTZ 有限责任公司资产总额 1,787,282.31 万元，负债总额 1,076,835.99 万元，净资产为 710,446.32 万元；2022 年末，公司实现营业收入 138,859.61 万元，净利润 789.92 万元。

截至 2023 年 3 月末，盐城市大丰区 JTTZ 有限责任公司资产总额 1,949,967.06 万元，负债总额 852,117.30 万元，净资产为 710,892.54 万元；2023 年 3 月末，公司实现营业收入 45,098.34 万元，净利润 444.78 万元。

3、盐城市大丰区振城建设有限公司

盐城市大丰区振城建设有限公司成立于 1997 年 3 月 13 日，注册地址为盐城市大丰区今日小区 14 号楼一楼，法定代表人刘东亚，注册资本为 20,000.00 万元。主要经营范围为建设工程项目管理；建筑工程技术咨询；房地产开发经营；房屋租赁；土地整理等。

截至 2022 年末，盐城市大丰区振城建设有限公司资产总额 343,775.48 万元，负债总额 268,216.99 万元，净资产为 75,558.49 万元；截至 2022 年末公司实现营业收入 43,199.62 万元，净利润-993.65 万元。受疫情影响，公司承接项目较少，营业收入未能覆盖期间费用支出，导致净利润为负。

截至 2023 年 3 月末，盐城市大丰区振城建设有限公司资产总额 379,821.03 万元，负债总额 306,374.75 万元，净资产为 73,446.28 万元；截至 2023 年 3 月末公司实现营业收入 968.73 万元，净利润-400.32 万元。由于前期受疫情影响，公司承接项目订单较少，营业收入未能覆盖期间费用支出，导致净利润为负。

4、盐城市大丰区谐城实业发展有限公司

盐城市大丰区谐城实业发展有限公司成立于 2014 年 04 月 10 日，公司地址为盐城市大丰区健康东路 82 号，法定代表人季明根，公司注册资本 10,000.00 万元。公司主要经营范围为基础设施建设；管道工程建设；房屋拆除；土地整理；建筑材料销售；市政工程施工；建筑装饰设计；家具制造；货物运输代理。

截至 2022 年末，盐城市大丰区谐城实业发展有限公司资产总额 449,084.74 万元，负债总额 323,750.67 万元，净资产为 125,334.07 万元；2022 年末，公司实现营业收入 27,382.07 万元，净利润 2,167.74 万元。

截至 2023 年 3 月末，盐城市大丰区谐城实业发展有限公司资产总额 625,105.22 万元，负债总额 496,038.10 万元，净资产为 129,067.12 万元；2023 年 3 月末，公司实现营业收入 13,343.91 万元，净利润 3,601.07 万元。

5、盐城市大丰区泽城贸易发展有限公司

盐城市大丰区泽城贸易发展有限公司成立于 2014 年 08 月 19 日，公司地址为盐城市大丰区健康东路 82 号，法定代表人季明根，公司注册资本 50,000.00 万元。公司主要经营范围为建筑材料、机械设备、电子产品、工艺品、家具、纺织品销售。

截至 2022 年末，盐城市大丰区泽城贸易发展有限公司资产总额 499,420.25 万元，负债总额 231,962.68 万元，净资产为 267,457.57 万元；截至 2022 年末，公司实现营业收入 401,549.74 万元，净利润 1,854.47 万元。

截至 2023 年 3 月末，盐城市大丰区泽城贸易发展有限公司资产总额 544,573.11 万元，负债总额 277,498.98 万元，净资产为 267,074.13 万元；截至 2023 年 3 月末，公司实现营业收入 104,736.76 万元，净利润-383.45 万元。主要为部分大宗贸易商品成本上涨所致。

6、盐城市大丰区万城工程项目管理有限公司

盐城市大丰区万城工程项目管理有限公司成立于 2014 年 08 月 19 日，公司地址为盐城市大丰区健康东路 82 号，法定代表人张鑫，公司注册资本 10,000 万元。公司主要经营范围：建设工程项目管理；基础设施建设；建筑工程技术咨询；装饰设计；工程勘察设计；测绘服务；市政工程施工；建筑材料销售。

截至 2022 年末，盐城市大丰区万城工程项目管理有限公司资产总额 633,733.99 万元，负债总额 448,260.649 万元，净资产为 185,473.36 万元；截至 2022 年末，公司实现营业收入 25,257.66 万元，实现净利润 2,227.96 万元。

截至 2023 年 3 月末，盐城市大丰区万城工程项目管理有限公司资产总额 670,305.36 万元，负债总额 485,251.70 万元，净资产为 185,053.66 万元；截至 2023 年 3 月末，公司实现营业收入 21.18 万元，实现净利润-419.70 万元，主要为施工项目按照进度暂未确认收入，但仍有期间费用发生所致。

7、盐城市大丰区海城旅游发展有限公司

盐城市大丰区海城旅游发展有限公司成立于 2014 年 08 月 19 日，公司地址为盐城市大丰区健康东路 82 号，法定代表人陈辉文，公司注册资本 30,000.00 万元。公司主要经营范围：旅游景区开发和管理；基础设施建设；策划创意服务；旅游产品开发；工艺品(象牙及其制品除外)、贵金属、黄金制品销售；景区游览观光服务；园林绿化工程施工；林木销售。

截至 2022 年末，公司资产总额 155,405.84 万元，负债总额 147,471.00 万元，净资产为 7,934.85 万元；截至 2022 年末，公司实现营业收入 32.34 万元，实现净利润-200.62 万元，净利润为负主要系公司工程项目按照进度尚未确认收入，但仍有期间费用发生所致。

截至 2023 年 3 月末，公司资产总额 247,041.48 万元，负债总额 241,333.26 万元，净资产为 5,708.23 万元；截至 2023 年 3 月末，公司实现营业收入 32.49 万元，实现净利润-2,226.62 万元，净利润为负主要系公司工程项目按照进度尚未确认收入，但仍有期间费用发生所致。

8、盐城鑫风新能源开发有限公司

盐城鑫风新能源开发有限公司成立于 2018 年 10 月 30 日，公司地址为盐城市大丰区高新技术区五一路 1 号，法定代表人仇宏伟，公司注册资本 30,000.00

万元。公司主要经营范围：太阳能光伏发电系统开发、设计，太阳能发电站、风力发电站建设及运营管理；太阳能发电；风力发电；售电；环境评估服务；科技项目评估服务。

截至 2022 年末，盐城鑫风新能源开发有限公司资产总额 3,514.30 万元，负债总额 0.00 万元，净资产为 3,514.30 万元；截至 2022 年末，公司实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-5.92 万元。净利润为负主要系公司经营规模较小，未实际运营，但又有期间费用支出所致。

截至 2023 年 3 月末，盐城鑫风新能源开发有限公司资产总额 3514.68 万元，负债总额 0.00 万元，净资产为 3514.68 万元；截至 2023 年 3 月末，公司实现营业收入 0.00 万元，实现净利润 0.38 万元。净利润为负主要系公司经营规模较小，未实际运营，但又有期间费用支出所致。

9、盐城市大丰区沪城污水处理有限公司

盐城市大丰区沪城污水处理有限公司成立于 2019 年 6 月 3 日，注册地址为盐城市大丰区凤阳路 8 号(管委会大楼内)，法定代表人陈辉文，注册资本 2,000.00 万元。公司主要经营范围：污水处理；水处理工程、管道工程建筑设计、施工。

截至 2022 年末，盐城市大丰区沪城污水处理有限公司资产总额 79,195.73 万元，负债总额 78,205.48 万元，净资产为 990.26 万元；截至 2022 年末，公司实现营业收入 162.70 万元，实现净利润-850.88 万元。净利润为负主要系公司未实际运营，但有期间费用支出所致。

截至 2023 年 3 月末，盐城市大丰区沪城污水处理有限公司资产总额 84,096.66 万元，负债总额 83,032.67 万元，净资产为 1,063.99 万元；截至 2023 年 3 月末，公司实现营业收入 330.20 万元，实现净利润 73.73 万元

10、盐城市大丰区广厦开发建设有限公司

盐城市大丰区广厦开发建设有限公司成立于 2019 年 11 月 11 日，注册地址为盐城市大丰区健康东路 82 号，法定代表人张鑫，注册资本 50,000.00 万元。公司主要经营范围：房地产开发经营；管道工程、建筑装饰工程、市政工

程设计、施工；工程项目管理等。截至2022年末，盐城市大丰区广厦开发建设有限公司资产总额197,575.24万元，负债总额151,145.82万元，净资产为46,429.42万元；截至2022年末，公司实现营业收入0.00万元，实现净利润-368.06万元。净利润为负主要系公司未实际运营，但有期间费用支出所致。

截至2023年3月末，盐城市大丰区广厦开发建设有限公司资产总额208,674.40万元，负债总额162,325.55万元，净资产为46,348.85万元；截至2023年3月末，公司实现营业收入0.00万元，实现净利润-80.56万元。净利润为负主要系公司未实际运营，但有期间费用支出所致。

二、公司经营状况

公司作为盐城市大丰区重要的基础设施建设、城市建设和国有资产运营主体，主要围绕大丰区整体发展规划，以建设更美大丰为目标，积极参与到大丰区的发展。公司主要经营业务分为四大板块：工程施工业务、基础设施建设、保障房开发业务和贸易板块。

1、营业收入情况

公司近三年及最新一期营业收入构成情况表

单位：万元、%

科目	2020年		2021年		2022年		2023年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	175,360.79	24.24	218,746.04	25.36	281,310.00	33.36	28,814.39	16.22
工程施工	37,388.93	5.17	22,975.50	2.66	20,398.96	2.42	14,673.24	8.26
贸易业务	479,030.68	66.21	582,803.92	67.56	457,046.04	54.19	122,136.20	68.76
保障房开发	12,880.07	1.78	11,419.74	1.32	42,188.39	5.00	1,298.37	0.73
其他业务	18,819.24	2.60	26,695.11	3.09	42,402.78	5.03	10,710.50	6.03
合计	723,479.71	100.00	862,640.31	100.00	843,346.17	100.00	177,632.70	100.00

注：其他业务主要为供气、供电业务、租赁业务、物业管理服务等。

近三年及2023年3月，公司营业收入分别为723,479.71万元、862,640.31万元、843,346.17万元和177,632.70万元，呈逐年增长趋势。2021年度，公司营业收入较2020年度增加139,160.60万元，增幅19.23%，主要系代建项目按

进度确认收入及贸易业务规模扩大所致。2022年度，公司营业收入较2021年减少19,294.14万元，减幅2.24%，主要系贸易板块收入减少所致。

公司采取委托代建的模式开展基础设施建设业务，近三年及2023年3月，公司基础设施建设业务收入分别为175,360.79万元、218,746.04万元、281,310.00万元和28,814.39万元，占营业收入的比重分别为24.24%、25.36%、33.36%和16.22%，收入呈逐年增长趋势。

公司采取公开自主招投标的方式开展工程施工业务。近三年及2023年3月，公司工程施工业务收入分别为37,388.93万元、22,975.50万元、20,398.96万元和14,673.24万元，占营业收入的比重分别为5.17%、2.66%、2.42%和8.26%，收入呈波动趋势，公司采用公开招投标方式开展工程施工业务，2021年度收入较2020年度减少14,413.43万元，降幅38.55%，主要系受工程进度影响所致；2022年度收入较2021年度减少2,576.54万元，减幅11.21%，主要系未完工项目增加所致。

近三年及2023年3月，公司贸易业务收入分别为479,030.68万元、582,803.92万元、457,046.04万元和122,136.20万元，占营业收入的比重分别为66.21%、67.56%、54.19%和68.76%，主要贸易货种为大豆、铁矿石、煤炭等，2019年以来公司利用自身国企背景及资金优势大力推动贸易业务，近年来业务规模呈逐年扩大趋势。

近三年及2023年3月，公司保障房开发业务收入分别为12,880.07万元、11,419.74万元、42,188.39万元和1,298.37万元，占营业收入的比重分别为1.78%、1.32%、5.00%和0.73%，占比较小，近年来呈波动趋势，主要系受项目开发周期和房地产行情影响。

近三年及2023年3月，公司其他业务收入分别为18,819.24万元、26,695.11万元、42,402.78万元和10,710.50万元，占营业收入的比重分别为2.60%、3.09%、5.03%和6.03%，其他业务收入主要为物业管理服务收入、广告收入、租赁收入等。

2、营业成本情况

公司近三年营业成本构成情况表

单位：万元、%

科目	2020年		2021年		2022年		2023年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	148,902.91	22.14	182,219.65	22.52	233,570.13	29.96	24,204.09	14.48
工程施工	33,423.24	4.97	19,703.62	2.44	22,390.60	2.87	12,625.37	7.56
贸易业务	471,087.61	70.03	576,261.56	71.23	453,868.13	58.22	123,133.35	73.69
保障房开发	6,530.28	0.97	10,849.22	1.34	41,572.45	5.33	1,132.68	0.68
其他业务	12,711.41	1.89	19,978.02	2.47	28,220.28	3.62	6,011.65	3.60
合计	672,655.45	100.00	809,012.07	100.00	779,621.59	100.00	167,107.14	100.00

近三年及2023年3月，公司营业成本分别为672,655.45万元、809,012.07万元、779,621.59万元和167,107.14万元，呈波动趋势，主要系贸易业务采购成本随着业务规模的规模变化及大宗贸易市场成本变动所致。

近三年及2023年3月，公司基础设施建设业务成本分别为148,902.91万元、182,219.65万元、233,570.13万元和24,204.09万元，占营业成本的比重分别为22.14%、22.52%、29.96%和14.48%。2021年度较2020年度增加33,316.74万元，增幅22.37%，主要系按代建项目完工进度结转成本所致；2022年度较2021年度增加51,350.48万元，增幅28.18%，主要系按代建项目完工进度结转成本所致。

近三年及2023年3月，公司工程施工业务成本分别为33,423.24万元、19,703.62万元、22,390.60万元和12,625.37万元，占营业成本的比重分别为4.97%、2.44%、2.87%和7.56%，呈波动趋势。2021年度较2020年度减少13,719.62万元，降幅41.05%，主要受工程进度影响所致；2022年度较2021年度增加2,686.98万元，增幅13.64%，主要系本年度完工项目较多，按进程结转成本所致，与收入变化一致。

近三年及2023年3月，公司贸易业务成本分别为471,087.61万元、576,261.56万元、453,868.13万元和123,133.35万元，占营业成本的比重分别

为70.03%、71.23%、58.22%和73.69%，呈波动趋势，主要为电子元件、铁矿石、大豆等物品的采购成本。

近三年及2023年3月，公司保障房开发业务成本分别为6,530.28万元、10,849.22万元、41,572.45万元和1,132.68万元，占营业成本的比重分别为0.97%、1.34%、5.33%和0.68%，与收入变化一致，主要受房地产开发周期影响。

近三年及2023年3月，公司其他业务成本分别为12,711.41万元、19,978.02万元、28,220.28万元和6,011.65万元，占营业成本的比重分别为1.89%、2.47%、3.62%和3.60%，其他业务成本主要为物业管理服务成本、广告成本、租赁成本等。

3、营业毛利润及毛利率情况

公司近三年及最新一期营业毛利润构成情况表

单位：万元、%

科目	2020年		2021年		2022年		2023年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	26,457.88	52.06	36,526.39	66.05	47,739.87	74.92	4,610.30	43.80
工程施工	3,965.69	7.80	3,271.88	5.92	-1,991.64	-3.13	2,047.87	19.46
贸易业务	7,943.07	15.63	6,542.36	11.83	3,177.91	4.99	-997.15	-9.47
保障房开发	6,349.79	12.49	570.52	1.03	615.94	0.97	165.69	1.57
其他业务	6,107.83	12.02	6,717.09	15.18	14,182.50	22.26	4,698.85	44.64
合计	50,824.26	100.00	53,628.24	100.00	63,724.58	100.00	10,525.56	100.00

公司近三年及最新一期营业毛利率情况表

单位：%

项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-3月
基础设施建设	15.09	16.70	16.97	16.00
工程施工	10.61	14.24	-9.76	13.96
贸易业务	1.66	1.12	0.70	-0.82
保障房销售	49.30	5.00	1.46	12.76
其他业务	32.46	25.16	33.45	43.87
合计	7.02	6.22	7.56	5.93

近三年及2023年3月，公司主营业务毛利润及毛利率分别为50,824.26万元、53,628.24万元、63,724.58万元、10,525.56万元和7.02%、6.22%、7.56%、5.93%，毛利率呈波动趋势主要系工程施工亏损所致。

近三年及2023年3月，公司基础设施建设业务毛利润和毛利率分别为26,457.88万元、36,526.39万元、47,739.87万元、4,610.30万元和15.09%、16.70%、16.97%、16.00%。近三年及2023年3月公司采取委托代建的方式开展基础设施建设业务，毛利率较为稳定。

近三年及2023年3月，公司工程施工业务毛利润和毛利率分别为3,965.69万元、3,271.87万元、-1,991.64万元、2,047.87万元和10.61%、14.24%、-9.76%、13.96%，2022年度公司工程施工业务毛利润及毛利率为负，主要系当年度原材料及人工等成本上涨所致。

近三年及2023年3月，公司贸易业务毛利润和毛利率分别为7,943.07万元、6,542.37万元、3,177.91万元、-997.15万元和1.66%、1.12%、0.70%、-0.82%，公司贸易产品主要为电子元件、铁矿石、大豆、煤炭等，由于近年来大宗市场行情不稳定，贸易业务成本增加，导致贸易业务毛利润亏损。

近三年及2023年3月，公司保障房开发业务毛利润和毛利率分别为6,349.78万元、570.52万元、615.94万元、165.69万元和49.30%、5.00%、1.46%、12.76%，保障房开发业务毛利率呈现波动趋势，主要受政府拆迁安置规划、项目开发周期及房地产市场行情影响较大。

近三年及2023年3月，公司其他业务毛利润和毛利率分别为6,107.83万元、8,392.41万元、14,182.50万元、4,698.85万元和32.46%、25.16%、33.45%、43.87%，其他业务主要由物业管理业务、广告业务及租赁业务构成，毛利率较高。

(三)各业务板块经营情况

1、基础设施建设板块

公司是盐城市大丰区最重要的基础设施建设及国有资产运营主体，其基础设施建设业务主要由公司其子公司江苏恒瑞投资开发有限公司和盐城市大丰区 JTTZ 有限责任公司负责实施。

公司及其子公司盐城市大丰区万城工程项目管理有限公司作为项目工程建设总包单位，负责盐城市大丰范围内的基础设施开发建设，具体建设内容包括但不限于区域内的道路、桥梁、广场、自来水管网、雨污水管网、绿化、路灯、电力设施等工程建设工作。公司及子公司负责项目建设资金的筹集及项目的建设，并承担建设工程的费用和风险。

项目竣工后，于规定时限内交付委托方，经双方验收合格后，委托方按照确认金额及委托代建协议约定的时间按年进行结算，金额按照代建项目实际总投资加上 5-25%左右加成比例，按年由委托人支付公司。

截至 2023 年 3 月末，公司主要已完工基础设施建设项目主要为农村公路提档及改造工程、S351(大丰草庙至草堰段改扩建工程、麋鹿线)工程、226 省道大丰南段改扩建工程等，合计已投资 81.85 亿元，拟回款 89.04 亿元，已回款 36.75 亿元。

截至 2023 年 3 末，公司无拟建项目。

2、工程施工板块

公司工程施工业务由大丰市路桥工程总公司负责。大丰市路桥总公司于 1994 年 5 月成立，具有公路工程施工总承包二级资质、公路路面工程专业承包二级资质、公路路基工程专业承包二级资质和市政公用工程施工总承包三级资质。

截至 2023 年 3 月末公司工程施工业务资质证书

公司名称	资质证书	证书号	资质等级	证书有效期	证书颁发机构
大丰路桥	建筑业企业资质证书	D232079111	工程施工总承包贰级	2023.12.31	江苏省住房和城乡建设

					建设厅
大丰路桥	建筑业企业资质证书	D232079111	路面工程专业承包贰级	2023.12.31	江苏省住房和城乡建设厅
大丰路桥	建筑业企业资质证书	D232079111	路基工程专业承包贰级	2023.12.31	江苏省住房和城乡建设厅
大丰路桥	建筑业企业资质证书	D332109709	公用工程施工总承包叁级	2023.12.31	盐城市城乡建设局

(1) 业务运作模式

主要通过公开投标的方式承接项目，再与工程发包单位签订合同协议书。发包单位根据建设进度支付大丰路桥工程款，竣工验收合格后支付部分工程款，剩余款项作为质量保证金，一般质保金比例为15%-20%，待质保期过确认工程无缺陷后付清。由于施工业务的特性限制，加之承接项目以政府道路工程为主，大丰路桥工程施工项目资金回笼相对滞后，项目前期所需资金主要自筹。

截至2023年3月末公司已完工的主要工程施工项目情况

单位：亿元

序号	工程名称	开工日期	竣工日期	合同金额
1	226省道大丰南段改扩建工程S226-LJ3标段	2018.4	2020.6	1.23
2	2019年盐城市普通国省干线公路养护大中修调增项目2019TZ-B标段	2019.12	2020.5	0.47
3	2019年盐城市普通国省干线公路养护大中修工程施工项目2019-D标段	2019.6	2020.2	0.45
4	2018年盐城市普通干线公路养护大中修工程调增计划(第二批)施工项目	2018.8	2019.8	0.40
5	2019年度徐州市普通国省干线公路养护大中修工程施工项目DZX2019-7	2019.5	2020.1	0.19
6	2020年盐城市普通国省干线公路小修养护项目(一)B标段	2020.1	2020.6	0.16
7	2020年盐城市普通国省干线公路小修养护项目(二)H标段	2020.1	2020.6	0.15
8	盐都区台湾农民创业园2017年农村公路提档升级改造工程施工项目	2017.11	2018.1	0.08

9	盐都区农村经济开发区2017年农村公路提档升级改造工程一标段	2017.12	2018.12	0.08
10	射阳县盘湾镇2018年农村公路路网完善工程	2018.9	2019.9	0.07
11	2020年兴化市西南片、东南片农村公路提档升级工程施工项目2020TDSJSG-Y3标段	2020.05	2021.05	0.72
12	C937堤闸路(银杏大道)拓宽改造工程(二次)	2021.03	2021.11	0.32
13	东台市双蟒线(下穿高铁口~鑫谊酒店东侧交叉口)大修工程	2021.03	2021.07	0.03
14	大丰海丰农场加油站道路工程(串场河西段)	2021.03	2021.09	0.03
15	盐城市2021-2022年度普通国省干线公路小修保养及应急养护工程项目(第一批)XX-B标段	2022.1	2022.12	0.44
16	盐城市2021-2022年度普通国省干线公路小修保养及应急养护工程项目(第二批)XX-H标段	2022.1	2022.12	0.41
17	阜宁县2020年农村公路提档升级工程-硕集社区	2020.1	2022.12	0.13
	合计			5.35

截至2023年3月末公司在建的主要工程施工项目情况

单位: 亿元

序号	项目名称	建设期限	合同金额	已完成合同金额
1	大丰区春柳路南延工程	2023	0.55	0.44
	合计		0.55	0.44

截至2023年3月末公司拟建的主要工程施工项目情况

单位: 亿元

序号	项目名称	建设期限	合同金额
1	盐城市2023年度普通国省干线公路小修保养及应急工程项目(第一批)XX-B段	2023.4.20- 2024.4.20	0.27
2	盐城市2023年度普通国省干线公路小修保养及应急工程项目(第一批)XX-H段	2023.4.20- 2024.4.20	0.27
	合计		0.54

3、商品贸易板块

公司商品贸易业务主要由盐城市大丰区泽城贸易发展有限公司、江苏恒凯贸易有限公司和江苏兴通富润贸易有限公司开展。主要开展煤炭、矿产、农产品、电子元器件等贸易业务。三家从事贸易业务的子公司基本情况如下:

盐城市大丰区泽城贸易发展有限公司成立于 2014 年 08 月 19 日，注册资本 30,000 万元，公司地址：盐城市大丰区健康东路 82 号。公司主要经营范围：食品销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务；煤炭、金属及金属矿、非金属矿、建筑材料、木材、金属材料、化工产品（除农药、危险化学品）、机械设备及配件、电子产品等及上述产品的互联网销售；普通货物仓储；农产品初加工；供应链管理；会议及展览服务；承办海运、陆运、空运进出口货物的国际运输代理业务；道路货物运输代理；焦炭、汽车及配件、生产专用车辆、一类、二类医疗器械、燃料油（除危险化学品）、木制品销售。

江苏江苏恒凯贸易有限公司成立于 2018 年 3 月 15 日，注册资本 3,000 万元，公司地址：盐城市大丰区南翔西路 666 号。公司主营范围：自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；普通货物道路运输；普通货物仓储；化工产品（除农药、危险化学品）、矿产品、金属材料、煤炭、燃料油（除危险化学品）、建材（除危险化学品）、针纺织品、机械设备、五金产品、五金交电（除电动三轮车）、日用品（除电动三轮车）、电子产品销售；有色金属合金研发、销售；企业管理咨询；房屋租赁；房地产咨询；盆景出租、销售；花卉、苗木销售。

江苏兴通富润贸易有限公司成立于 2019 年 8 月 2 日，注册资本 20,000 万元，公司地址：盐城经济技术开发区东环南路 69 号 1 幢 207 室。公司主营业务范围：金属材料、矿产品、金属制品、电子产品、化工原料及产品（除农药及危险化学品）、日用品（除电动三轮车）、机械设备、五金产品、办公用品、建筑材料（除砂石）、燃料油（除轻质燃料油）、纺织原料及产品、汽车配件、农产品、煤炭及煤制品、不锈钢制品、钢锭、合金材料销售；普通货物道路运输代理；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

公司地处东部沿海地区，拥有江苏省政府重点建设的江苏沿海三大深水海港之一的大丰港，为公司开展商品贸易业务提供了良好的基础。公司煤炭主要从山东、山西、浙江等地的煤企及地区较大的采购商处采购，下游客户

主要为长三江上海、江苏及盐城周边电厂、大型企业等，也有部分销往其他地区；公司农产品主要为进口大豆，主要从美国、巴西等大豆产地采购，下游客户主要为大丰港经济区内的江苏北大荒油脂有限公司；公司矿产、金属主要从中东、澳洲、美洲、进口，主要销往江苏悦达港口物流发展有限公司。总体而言，公司贸易业务的上游供应商及下游销售客户相对集中。

近三年及2023年3月，公司商品贸易收入分别为479,030.68万元、582,803.92万元、457,046.04万元和122,136.20万元，占营业收入比重分别为66.21%、67.56%、54.19%和68.76%，毛利率分别为1.66%、1.12%、0.70%和-0.82%。近三年公司商品贸易收入呈波动趋势。公司贸易产品主要为矿产、金属、煤炭、农产品等，该商品贸易市场行情一般，毛利润较低。

2023年3月公司贸易板块经营情况表

单位：万元、%

商品名称	营业收入	营业成本	毛利润	占比	毛利率
矿产、金属	74,860.49	75,068.71	-208.22	61.29%	-0.28%
煤炭	11,484.03	11,414.54	69.49	9.40%	0.61%
石油焦	29,853.61	29,542.31	311.30	24.44%	1.04%
甲醇	5,915.42	7,103.48	-1,188.06	4.84%	-20.08%
其他	22.67	4.32	18.34	0.02%	80.93%
合计	122,136.20	123,133.35	-997.15	100.00%	-0.82%

4、保障房开发板块

公司作为大丰区内最主要的保障房开发主体，在当前国家全力推进保障房建设的背景下，各方面都得到了地方政府的大力支持，公司在大丰区保障房开发区域占比几乎100%。

1、明确实施主体。2020年10月17日，盐城市大丰区住房和城乡建设局出具说明，明确赋予盐城市大丰区CSJS集团有限公司建设和销售保障房的权利，并肯定了公司在建设和销售保障房方面的优势。

2、完善融资机制。保障房建设需要大量资金投入，公司不断完善融资机制，积极丰富融资渠道，目前正准备开拓债券市场筹集保障房建设资金。

3、税收优惠机制。按照《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）和《财政部、国家税务总局关于城市和国有工矿棚户区改造项目有关税收优惠政策的通知》（财税〔2010〕42号），公司保障房开发科享受土地使用税、印花税等税收免征优惠。

4、注入优质资产。近年来，大丰区人民政府通过向公司注入优质资产，增强公司的综合实力。2020年末，根据大丰区国资委批复，股东大丰区人民政府将盐城市大丰区兴城投资开发有限公司、盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司和江苏明升新农村建设发展有限公司各49%的股权按审计后净资产65.89亿元划入公司。

截至2023年3月末，公司已完成安置的小区包括新民、长安、灶圩公寓、德惠花园以及新东苑小区等。开发保障房面积61.07万平方米，已销售面积47.83万平方米，销售回款11.80亿元。

近三年及2023年3月，公司保障房销售收入分别为12,880.07万元、11,419.74万元、42,188.39万元和1,298.37万元，占营业收入比重分别为1.78%、1.32%和5.00%和0.73%。

截至2023年3月末，公司已完工保障房项目主要为新民、长安南、灶圩公寓，德惠花园，新东苑小区及舜景中央名府小区，总投资17.82亿元，已销售金额14.05亿元，已回款11.80亿。

5、其他业务

公司近三年及2023年3月，其他业务收入分别为18,819.24万元、26,695.11万元、42,402.78万元、50,338.98万元，实现毛利润6,107.83万元、6,717.09万元、14,182.50万元、4,698.85万元。主要收入包括供气、供电业务、租赁业务、物业管理服务等。

(1)公司供气、供电业务 2022 年末营业收入 13965.19 万元，营业成本 13,581.64 万元，实现毛利润 383.55 万元，主要由谐城实业、南京丰曳、盐城市鼎瑞新能源发展有限公司负责。主要为谐城实业及盐城市鼎瑞新能源发展有限公司的供电业务收入及南京丰曳天然气业务收入。目前，南京丰曳在气源端与江苏省国信集团下的江苏省天然气公司进行气源上的战略合作，以获取稳定的海外进口天然气指标。同时利用江苏省天然气公司的稳定气源，进一步开发用气量稳定的终端大用户，如苏州港华燃气、大丰港华燃气、南京华润燃气等稳定需求的用气终端。

(2)公司租赁业务 2022 年末营业收入 4,407.10 万元，营业成本 2,116.80 万元，实现毛利润 2,290.30 万元，主要由谐城实业、恒瑞投资、科创园、兴丰置业、晶瑞开发公司负责，主要为公司将其持有的物业对外出租的租金收入。

(3)物业管理服务业务及安保收入 2022 年末营业收入 1,554.80 万元，营业成本 1,150.36 万元，实现毛利润 404.44 万元。物业管理服务该业务由子公司盐城市大丰润城物业服务有限公司负责，主要为公司建设的新民、长安南、灶圩公寓、德惠花园、新东苑小区、舜景中央名府小区 4 个安置房小区提供物业管理服务产生的收入，截止 2023 年 3 月末物业管理面积约 40 万平方米。安保收入主要来源于子公司盐城市大丰区保安服务有限公司。主要负责大丰区域内的安保服务，包括运钞车押运、银行安保、社区安保、物业保洁，园区管理等。企业采取市场化经营的方式，与各园区、银行、酒店、社区等有安保需求的签订相关安保服务协议，由盐城市大丰区保安服务有限公司安排专人负责相关安保服务，或者将相关服务分包给其他物业公司、人才中心，从而满足相关需求。企业主要依托大丰区域内园区较多，人口稠密的天然优势，加上自身过硬的业务能力和专业的服务团队，保证了企业经营，目前企业长期签订劳务合同的相关员工 77 人，各类安保使用车辆(主要是押钞车)37 辆，企业整体运转情况较好。

三、公司财务状况

截至2023年6月末，大丰CJ资产（合并报表）总额824.10亿元，负债总额533.57亿元，资产负债率64.75%。2022年度公司实现营业收入84.33亿元，实现净利润7.46亿元。根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大丰CJ2020年-2022年度审计报告（无保留审计意见）。

2022年末大丰CJ审计报告资产负债表（合并）主要科目说明：

1、流动资产

近三年及一期末，公司流动资产分别为3,941,289.76万元、4,946,050.02万元、5,417,699.71万元和5,831,954.34万元，占总资产的比重分别为64.82%、68.45%、69.91%和70.77%，总额呈波动趋势，占比较高。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

（1）货币资金

近三年及一期末，公司货币资金余额分别为931,184.73万元、1,248,580.74万元、961,226.97万元和1,158,262.02万元。2021年末，公司货币资金较2020年末增加317,396.01万元，增幅34.09%，主要系借款到账导致银行存款增加及用于抵质押的存款增加所致；2022年末，公司货币资金较2021年末减少287,353.77万元，减幅23.01%，主要系其他应收款及存货增加所致。2023年6月末，公司货币资金较2022年末增加，主要系其他应收款收回及短期借款增加所致。

近三年公司货币资金结构一览表

单位：万元

项目	2020年末	2021年末	2022年末
库存现金	5.13	26.45	9.01
银行存款	98,383.94	232,799.48	140,985.85
其他货币资金	832,795.65	1,015,754.80	820,232.10
合计	931,184.73	1,248,580.74	961,226.97

（2）应收账款

近三年及一期末，公司应收账款余额分别为 685,172.40 万元、872,499.41 万元、1,061,626.72 万元和 1,192,051.42 万元，公司应收账款主要由基础设施建设业务应收代建款项、工程施工业务应收工程款及少量贸易业务过程中应收货款构成。2021 年末，公司应收账款较 2020 年末增加 187,327.01 万元，增幅 27.34%，主要系代建项目完工结算应收工程款增加所致；2022 年末，公司应收账款较 2021 年末增加 189,127.31 万元，增幅 21.68%，主要系代建项目完工结算应收工程款增加所致。

截至 2022 年末，公司政府性应收款项主要为应收盐城市大丰区城市建设指挥部、盐城市大丰区财政局及盐城市大丰区交通局等单位的基础设施项目代建款项，均存在真实的业务背景，不存在替政府融资行为，应收款项合法合规。

2022 年公司应收账款前五大明细表

单位：万元、%

2022年末					
单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例	款项性质	是否关联方
盐城市大丰区城市建设指挥部	521,533.22	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	49.04	工程款	否
盐城市大丰区交通局	178,150.12	5年以上	16.75	工程款	否
江苏大丰经济开发区管理委员会	126,631.69	1年以内、1-2年	11.91	工程款	否
盐城市大丰区财政局	125,320.59	1年以内、1-2年、2-3年	11.78	工程款	否
盐城市大丰兴丰工程建设有限公司	52,377.09	1-2年、2-3年、3-4年	4.92	工程款	否
合计	1,004,012.71		94.40	-	-

(3) 预付款项

近三年及一期末，公司预付款项余额分别为 74,409.91 万元、81,602.66 万元、75,769.28 万元和 70,750.48 万元。公司预付款项主要为贸易业务开展过程中预付货款，2021 年末，公司预付款项较 2020 年末增加 7,192.75 万元，增幅 9.67%，变化幅度不大；2022 年末，公司预付款项较 2021

年末减少 5,833.38 万元，降幅 7.15%，主要系贸易业务开展过程中对上游供应商的预付货款较上年减少所致；2023 年 6 月末，公司预付款项较 2022 年末减少主要系预付货款交易结束期末结转所致。2022 年末公司预付账款金额前五大供应商见下表：

公司 2022 年末预付账款金额前五大供应商情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例	款项性质
北京永坤恒业科技有限公司	9,955.70	13.14	预付货款
盐城市大丰区大中街道财政管理所	7,529.52	9.94	拆迁款
中能国裕能源有限公司	5,862.27	7.74	预付货款
天津万洲通达物流有限公司	5,139.80	6.78	预付货款
盐城市大丰区诚中房屋拆迁事务所有限公司	5,024.02	6.63	拆迁款
合计	33,511.61	44.23	-

(4) 其他应收款

近三年及一期末，公司其他应收款余额分别为 618,207.91 万元、630,418.11 万元、787,484.83 万元和 730,746.63 万元。公司其他应收款主要为公司日常经营过程中发生的与政府部门及区域内国有企业之间的往来款项。2021 年末，公司其他应收款较 2020 年末增加 12,210.20 万元，增幅 1.98%，变化幅度较小；2022 年末，公司其他应收款较 2021 年末增加 157,066.72 万元，增幅 24.91%，主要系公司往来款增加所致；2023 年 6 月末，公司其他应收款较 2022 年末，系与区域内国有企业之间往来款项减少所致。

2022 年末公司其他应收款金额前五名

单位：万元、%

单位名称	2022年末余额	占比	账龄	款项性质	是否关联方
盐城市大丰区交通运输局	112,249.01	14.10	1年以内，1-2年	往来款	否

盐城市大丰区城镇净水有限公司	65,000.00	8.17	1年以内, 1-2年	往来款	否
江苏裕丰旅游开发有限公司	60,066.26	7.55	1年以内, 1-2年	往来款	否
江苏大丰经济开发区会计管理站	55,650.40	6.99	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年	往来款	否
盐城市大丰区城市建设指挥部	52,948.17	6.65	1年以内、1-2年、3-4年、4-5年	往来款	否
合计	345,913.85	43.46			

(5) 存货

近三年及一期末, 公司存货余额分别为 1,551,176.84 万元、2,030,050.47 万元、2,452,657.28 万元和 2,597,949.23 万元, 公司存货主要由开发成本和库存商品构成。2021 年末, 公司存货较 2020 年末增加 478,873.63 万元, 增幅 30.87%, 主要系随着公司工程进度推进, 成本投入增加所致; 2022 年末, 公司存货较 2021 年末增加 422,606.81 万元, 增幅 20.82%, 主要系开发成本及库存商品增加所致。

近三年末公司存货构成情况

单位: 万元

项目	2020年末	2021年末	2022年末
原材料	21.50	12.87	77.72
合同履约成本	-	1,969,448.64	2,406,651.02
开发成本	1,404,422.91	-	
开发产品	15,369.67	-	
工程施工	6,887.39	-	
库存商品	124,475.37	59,430.21	45,181.76
低值易耗品	-	22.10	30.58
消耗性生物资产	-	1,136.66	716.20
发出商品	-	-	
合计	1,551,176.84	2,030,050.47	2,452,657.28

(6) 其他流动资产

近三年及一期末，公司其他流动资产账面价值分别为 80,851.16 万元、76,639.42 万元、78,363.62 万元、80,075.32 万元。2021 年末，公司其他流动资产较 2020 年末减少 4,211.74 万元，降幅 5.21%，变化幅度不大；2022 年末，公司其他流动资产较 2021 年增加 1,724.20 万元，增幅 2.25%，主要为预缴其他税金增加。

近三年公司其他流动资产明细

单位：万元

项目	2020年末	2021年末	2022年末
待摊费用	-	1.41	50.44
预缴及待抵扣进项税	80,851.16	76,638.01	78,313.18
合计	80,851.16	76,639.42	78,363.62

2、非流动资产

近三年及一期末，公司非流动资产分别为 2,138,666.90 万元、2,279,404.68 万元、2,332,279.30 万元和 2,409,000.92 万元，占总资产比重分别为 35.18%、31.55%、30.09%和 29.23%，金额呈逐年递增趋势。公司非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、在建工程和其他非流动资产构成。

(1) 其他非流动金融资产(原可供出售金融资产)

近三年及一期末，公司其他非流动金融资产总额分别为 72,954.32 万元、74,438.99 万元、57,639.49 万元和 57,843.91 万元，。2021 年末，公司其他非流动金融资产较 2020 年末增加 1,484.67 万元，增幅 2.04%，变化幅度不大；2022 年末，公司可供出售金融资产较 2021 年末减少 16,799.50 万元，减幅 22.57%，主要系收回对外投资所致。

(2) 长期股权投资

近三年及一期末，公司的长期股权投资账面价值分别为 941,129.53 万元、963,523.85 万元、995,861.91 万元和 1,028,697.80 万元。2021 年末，公司长期股权投资较 2020 年末增加 22,394.32 万元，增幅 2.38%，变化幅度不大；

2022年末，公司长期股权投资较2021年末增加32,338.06万元，增幅3.36%，主要系新增对联营企业的投资增加所致。

(3) 投资性房地产

近三年及一期末，公司投资性房地产余额分别为973,020.32万元、1,030,506.61万元、1,059,629.21万元和1,061,969.62万元。2021年末，公司投资性房地产较2020年末增加57,486.29万元，增幅5.91%，主要系公允价值变动及外购房产所致；2022年末，公司投资性房地产较2021年末增加29,122.60万元，增幅2.83%，主要系是由于公司将存货、固定资产等科目中土地使用权、房产等转为以公允价值计量的投资性房地产所致。公司土地使用权及海域使用权是通过招拍挂方式或划拨方式取得，已办理相应权证，相应手续合法、合规。

(4) 固定资产

近三年及一期末，公司固定资产分别为29,129.63万元、11,259.43万元、15,830.81万元和24,112.84万元。2021年末，公司固定资产较2020年末减少17,870.20万元，降幅61.35%，主要系处置资产所致；2022年末，公司固定资产较2021年末增加4,571.38万元，增幅40.60%，主要系在建工程完工期末结转转入所致；2023年6月末，公司固定资产较2022年末增加主要为购置机器设备增加所致。

近三年公司固定资产明细

单位：万元

项目	2020年末	2021年末	2022年末
房屋及建筑物	24,114.32	5,399.95	6,727.60
机器设备	3,426.17	3,629.72	6,297.91
运输设备	1,111.03	1,222.72	1,236.25
办公设备	456.68	996.79	1,058.43
其他设备	21.44	10.25	510.62
合计	29,129.63	11,259.43	15,830.81

(5) 在建工程

近三年及一期末，公司在建工程分别为45,408.31万元、107,686.17万元、101,778.35万元和134,060.21万元。2021年末，公司在建工程较2020年末增加62,277.86万元，增幅137.15%，主要系海博快递物流智能仓储中心、风

电标准厂房等项目投入增加所致；2022年末，公司在建工程较2021年末减少5,907.82万元，降幅5.49%，主要是工程完工期末转入固定资产所致；2023年6月末，公司在建工程较2022年末增加主要系项目投资增加所致。

2022年末公司主要在建工程明细

单位：万元

序号	项目	账面余额
1	斗龙港生态组团城市森林公园项目	26,355.91
2	智能仓储物流中心	22,756.89
3	新四军八路军白驹会师纪念馆工程	10,075.53
4	全民健身中心大楼工程	7,599.00
5	沪苏集聚区污水处理项目	7,563.57
6	高端装备制造业标准厂房(122.4亩，南环路南侧、七灶河北侧)	6,731.62
7	丰耐德项目	3,775.75
8	三龙镇污水处理项目	3,433.70
9	储能系统产业园建设项目	2,555.67
10	沪苏大丰产业联动集聚区污水处理厂倒虹井及管线工程	1,981.56
11	电子信息产业园金达莱水务一期1万吨/日工业污水处理厂改造、运营服务项目	1,134.69
12	白驹镇会师土地	1,074.03
	合计	95,037.92

(6) 无形资产

近三年及一期末，公司无形资产账面余额分别为211.24万元、2,585.62万元、10,505.11万元和10,399.23万元。2021年末，公司无形资产较2020年末增加2,374.38万元，增幅1124.02%，主要系2021年度新增合并水发华夏和五环体育公司后增加土地使用权所致；2022年末，较年初增加7,919.49万元，增幅306.29%，主要为土地使用权增加所致；2023年6月末，公司无形资产较2022年末减少主要系公司部分土地使用权调整至投资性房地产科目所致。

近三年公司无形资产明细

单位：万元

项目	2020年末	2021年末	2022年末
土地使用权	190.99	2,567.49	10,476.45
软件	10.94	18.13	28.67
其他	9.32	-	0.00
合计	211.24	2,585.62	10,505.11

(7) 其他非流动资产

近三年及一期末，其他非流动资产分别为 75,696.09 万元、86,749.50 万元、86,800.85 万元、86,697.21 万元。2021 年末，公司其他非流动资产较 2020 年末增加 11,053.41 万元，增幅 14.60%，主要系存货和在建工程转入；2022 年末，公司其他非流动资产较 2021 年末增加 51.35 万元，增幅 0.06%，变化较小。

(二) 负债结构分析

近三年及一期末，公司总负债分别为 3,653,665.06 万元、4,507,769.94 万元、4,865,482.59 万元和 5,335,700.71 万元。其中，流动负债分别为 1,963,954.13 万元、2,606,968.33 万元、2,807,678.08 万元和 3,041,637.67 万元，在总负债中占比分别为 53.75%、57.83%、57.71%和 57.01%；非流动负债分别为 1,689,710.93 万元、1,900,801.61 万元、2,057,804.51 万元和 2,294,063.04 万元，在总负债中占比分别为 46.25%、42.17%、42.29%和 42.99%。近年来由于公司经营规模扩大，融资规模逐年增加，债务结构较为均衡，主要由短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债、长期借款及长期应付款构成。

1、流动负债

(1) 短期借款

近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 324,919.26 万元、495,470.79 万元、493,066.61 万元和 703,033.04 万元。2021 年末，公司短期借款较年初增加 170,551.53 万元，增幅 52.49%，主要系公司日常经营过程中，短期融资需求增加所致；2022 年末，公司短期借款较 2021 年末减少 2,404.18 万元，降幅 0.49%，主要系部分短期借款到期兑付所致。

2022 年公司短期借款构成明细表

单位：万元

项目	2022年末
信用借款	-
保证借款	283,874.44
抵押借款	49,000.00
质押借款	159,730.00
保证+抵押借款	
保证+质押借款	
应计利息	462.18
合计	493,066.61

(2) 应付票据

近三年及一期末，公司应付票据分别为 602,490.20 万元、701,662.59 万元、581,481.53 万元和 447,123.00 万元。2021 年末，公司应付票据较 2020 年末增加 99,172.39 万元，增幅 16.46%，主要系贸易开展过程中商票结算增加所致；2022 年末，公司应付票据较 2021 年末减少 120,181.06 万元，降幅 17.13%，主要为公司在日常业务经营活动中票据结算量减少所致。2023 年 6 月末，公司应付票据较 2022 年末增加主要系公司在日常业务经营活动中票据结算量增加所致。

近三年末公司应付票据构成情况

单位：万元

种类	2020年末	2021年末	2022年末
商业承兑汇票	98,890.20	175,854.00	153,597.00
银行承兑汇票	473,600.00	499,576.50	426,403.00
信用证	30,000.00	26,232.09	1,481.53
合计	602,490.20	701,662.59	581,481.53

(3) 应付账款

近三年及一期末，公司应付账款余额分别为 20,593.56 万元、36,406.93 万元、27,512.96 万元和 59,465.39 万元，公司应付账款主要为应付工程建设款、材料款等。2021 年末，公司应付账款较 2020 年末增加 15,813.37 万元，增

幅 76.79%，主要系应付工程款增加所致；2022 年末，公司应付账款较 2021 年末减少 8,893.97 万元，降幅 24.43%，主要系结清部分工程款项所致；2023 年 6 月末，公司应付账款较 2022 年末增加主要系应付工程款及货款增加所致。

近三年末公司应付账款按账龄列示的明细

单位：万元、%

账龄	2020年末		2021年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	17,402.50	84.51	32,976.06	90.58	18,425.79	66.97
1至2年	789.73	3.83	1,466.01	4.03	6,254.06	22.73
2至3年	458.71	2.23	297.22	0.82	1,007.52	3.66
3年以上	1,942.62	9.43	1,667.64	4.58	1,825.59	6.64
合计	20,593.56	100.00	36,406.93	100.00	27,512.96	100.00

(4) 预收款项

近三年及一期末，公司预收款项分别为 71,033.51 万元、832.23 万元、1,115.59 万元和 581.57 万元。目前，公司预收款项主要为预收房租。2021 年末，公司预收款项较 2020 年末减少 70,201.28 万元，降幅 98.83%，主要系按照最新会计准则，部分重分类至合同负债科目所致；2022 年末，公司预收款项较 2021 年末增加 283.36 万元，增幅 34.05%，主要系贸易业务规模大幅扩张，预收下游客户货款增加所致。

(5) 合同负债

近三年及一期末，公司合同负债分别为 0.00 万元、60,922.45 万元、49,074.75 万元和 53,682.64 万元。公司合同负债主要为预收货款、售房款、工程款项等，2021 年末，公司合同负债较 2020 年末增加 60,922.45 万元，主要系根据最新会计准则重分类所致；2022 年同比上一年减少 11,847.70 万元，减幅 19.45%，主要系预收款项交易结束期末确认收入所致。

(6) 其他应付款

近三年及一期末，公司其他应付款总额分别为 128,419.34 万元、274,321.43 万元、453,036.11 万元和 528,903.01 万元。2021 年末，公司其

他应付款较2020年末增加145,902.09万元，增幅113.61%，主要系增加与区域内国有企业之间的往来所致；2022年末，公司其他应付款较2021年末增加178,714.68万元，增幅65.15%，主要系往来款项增加所致。

近三年公司其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2020年末	2021年末	2022年末
应付利息	4,154.94	-	-
其他应付款	124,264.40	274,321.43	453,036.11
合计	128,419.34	274,321.43	453,036.11

(7) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债规模分别为712,891.97万元、753,451.25万元、953,884.25万元和954,261.16万元。2021年末，公司一年内到期的非流动负债较2020年末增加40,559.28万元，增幅5.69%，变化幅度不大；2022年末，公司一年内到期的非流动负债较2021年末增加200,433.00万元，增幅26.60%，主要系一年内到期的应付债券及应付债券利息增加所致。

近三年公司一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2020年末	2021年末	2022年末
一年内到期的长期借款	545,356.00	330,364.56	322,858.24
一年内到期的长期借款利息	-	-	142.19
一年内到期的长期应付款	151,574.20	340,977.04	309,952.90
一年内到期的应付债券	15,961.76	4,830.64	245,992.48
一年内到期的应付债券利息	-	-	15,065.43
一年内到期的其他非流动负债	-	77,279.00	59,873.00
合计	712,891.97	753,451.25	953,884.25

2、非流动负债

(1) 长期借款

近三年及一期末，公司长期借款余额分别为1,069,371.50万元、855,513.48万元、933,214.36万元和1,058,823.61万元。2021年末，公司长期借款较2020年末减少213,858.02万元，降幅20.00%，主要系部分借款将于1年内到期，故重分类至一年内到期的非流动负债科目所致；2022年末，公司长期借款较2021年末增加77,700.88万元，增幅9.08%，主要系扩大企业规模增加银行借款所致。

(2) 应付债券

近三年及一期末，公司应付债券余额账面价值分别为0.00万元、246,962.96万元、321,132.17万元和393,408.07万元。2021年末，公司应付债券较2020年末增加246,962.96万元，主要系公司本部发行私募公司债“21大城01”、“21大城02”、“21大城03”、“21大城04”及子公司发行私募公司债“21恒投01”和“21恒投02”所致。2022年末，公司应付债券较2021年末增加74,169.21万元，增幅30.03%，主要系发行债券增加所致。

(3) 长期应付款

近三年及一期末，公司长期应付款分别为321,651.77万元、555,636.88万元、554,161.47万元和626,625.92万元。2021年末，公司长期应付款较2020年末增加233,985.11万元，增幅72.74%，主要为融资租赁款和其他借款增加所致；2022年末，公司长期应付款较2021年末减少1,475.41万元，减幅0.27%，主要系融资租赁款减少所致。

(4) 递延所得税负债

近三年及一期末，公司递延所得税负债分别为92,762.67万元、97,836.28万元、97,487.51万元和97,362.43万元。2021年末，公司递延所得税负债较2020年末增加5,073.61万元，增幅5.47%，主要系投资性房地产公允价值变动确认所致；2022年末，公司递延所得税负债较2021年末减少348.77万元，减幅0.36%，变化较小。

(5) 其他非流动负债

近三年及一期末，公司其他非流动负债分别为 205,925.00 万元、144,852.00 万元、151,809.00 万元和 117,843.00 万元，占比不高。2021 年末，公司其他非流动负债较 2020 年末减少 61,073.00 万元，降幅 29.66%，主要系部分按期限重分类至一年内到期的非流动负债所致；2022 年末，公司其他非流动负债较 2021 年末增加 6,957.00 万元，增幅 4.80%，主要系江苏资产管理有限公司、恒瑞投资资产收益权 01 号(美裕盈)、2021 江苏恒瑞投资挂牌融资项目、江苏信保科技小额贷款股份有限公司、南通金控商业保理有限公司融资增加所致。

(三)所有者权益结构分析

近三年及一期末，公司所有者权益分别为 2,426,291.60 万元、2,717,684.77 万元、2,884,496.42 万元和 2,905,254.55 万元，近年来，随着经营规模的扩大，公司所有者权益呈逐年增加趋势。2021 年末，公司所有者权益较 2020 年末增加 291,393.17 万元，增幅 12.01%，主要系根据股东批复，政府无偿划入兴达产权交易中心 100%股权、五环体育公司 100%股权，划入净水工程资产 8.03 亿元、拨付财政化债资金 9.40 亿元等；2022 年末，公司所有者权益较 2021 年末增加 166,811.65 万元，增幅 6.14%，资本公积和未分配利润增加所致；2023 年 6 月末，公司所有者权益变化幅度不大。

(四)偿债能力分析

2020-2023 年 6 月公司资产负债率保持在较高水平。流动比率和速动比率出现一定的波动，但整体维持在正常水平。考虑到公司是大丰区城市基础设施建设和土地整理开发的重要主体，政府对公司支持力度较大，公司具有一定的长、短期偿债能力。

大丰 CJ 偿债能力指标

序号	指标名称	2023 年 6 月	2022 年	2021 年	2020 年
1	资本结构				
2	资产负债率	64.75%	62.78%	62.39%	60.09%
3	流动资产/总资产	70.77%	69.91%	68.45%	64.82%
4	非流动资产/总资产	29.23%	30.09%	31.55%	35.18%

5	流动负债/总负债	57.01%	57.71%	57.83%	53.75%
6	非流动负债/总负债	42.99%	42.29%	42.17%	46.25%
7	短期偿债能力				
8	流动比率	1.92倍	1.93倍	1.90倍	2.01倍
9	速动比率	1.06倍	1.06倍	1.12倍	1.22倍
10	现金比率	0.38倍	0.34倍	0.48倍	0.47倍
11	长期偿债能力				
12	利息保障倍数	8.65倍	4.51倍	5.35倍	13.10倍
13	EBITDA利息保障倍数		4.67倍	5.48倍	13.49倍

(五) 盈利能力分析

大丰 CJ 是盐城市大丰区重要的基础设施建设主体，营业收入主要来自于基础设施建设、工程施工、保障房开发等相关业务，公司营业收入和净利润持续增长，营业净利率下降，总体上公司具有一定的盈利能力。

序号	指标名称	2023年6月	2022年	2021年	2020年
1	盈利能力				
2	净资产收益率_平均	0.98%	2.73%	3.12%	4.67%
3	销售毛利率	7.01%	7.56%	6.22%	7.02%
4	销售净利率	5.86%	8.85%	9.13%	11.90%
5	三项费用率	0.84%	2.73%	2.72%	4.39%
6	存货周转天数	1,075.96天	1,034.97天	796.80天	842.90天
7	应收账款周转天数	446.47天	412.81天	325.03天	335.59天
8	应付账款周转天数	13.79天	9.57天	7.97天	13.02天

(六) 现金流量分析

2020-2023年6月，大丰 CJ 的经营活动产生的现金流量净额分别为-9.01亿元、-18.18亿元、-26.92亿元、-0.48亿元；投资活动产生的现金流量净额分别为-5.61亿元、-5.34亿元、-3.36亿元、-11.88亿元；筹资活动产生的现金流量净额分别为239.92亿元、329.69亿元、296.39亿元、178.76亿元。总体而言，公司经营活动和投资活动产生现金流的能力较弱；筹资活动现金流

量流入持续增长，未来随着在建及拟建项目持续投资，公司对外融资有一定的依赖性。

四、资信状况

经人民银行征信系统查询，截至 2023 年 11 月，全部未还贷款均为正常，无不良信贷，无违法违规记录，不存在逾期未偿还的情况

经“全国法院被执行人信息查询系统”、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”查询，截止 2023 年 12 月 6 日，大丰 CJ 无被执行人情况、未列入失信被执行人。

The screenshot shows the '中国执行信息公开网' (China Execution Information Disclosure Website) interface. The search criteria are: 被执行人姓名/名称: 盐城市大丰区城市建设集团有限公司; 身份证号码/组织机构代码: 需完整填写; 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院); 验证码: 4tee. The search result section displays a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 盐城市大丰区城市建设集团有限公司 相关的结果.'

经“预警通”查询，截止 2023 年 12 月 6 日，大丰 CJ 无涉及对财务状况或经营业绩构成重大不利影响的正在或等待审理的法律或仲裁诉讼。

司法案件 涉案总金额: 588.73万元

案由: 判决结果: 涉案金额: 案件身份: 更多: 搜索

共 4 条 导出Excel

案件身份分布: 100.00% 被告

案由分布: 建设工程使用合同纠纷, 建设工程施工合同纠纷, 民间借贷纠纷

案件地区分布: 江苏 4

序号	案件名称	案件身份	案由	涉案金额(元)	案件类型	案号	法院
1	姚**与姚**民间借贷纠纷的案件	民事一审-被告 民事二审-被上诉人 (原审被告)	民间借贷纠纷	-	民事案件 执行案件	(2018)苏0982民初3679号 (2018)苏0982民初3755号 (2018)苏0982执2166号之一 (2018)苏0982执2167号之一...	盐城市大丰区人民法院 江苏省盐城市大丰区人民法院 江苏省盐城市中级人民法院
2	赵*与江苏富邦环境建设集团有限公司、盐城市大丰区城市建设集团有限公司建设工程施工合同纠纷的案件	民事一审-被告 获得部分支持	建设工程施工合同纠纷	5,394,160.73	民事案件	(2019)苏0982民初513号	江苏省盐城市大丰区人民法院
3	盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司与盐城市东环市政工程有限公司建设工程施工合同纠纷的案件	民事一审-被告 民事二审-上诉人 (原审被告) 获得部分支持	建设工程施工合同纠纷	493,100.54	民事案件	(2018)苏0982民初2796号 (2018)苏09民终5636号	盐城市大丰区人民法院 江苏省盐城市中级人民法院
4	大**与大丰市城市资产经营有限公司、大丰市城建国有资产经营有限公司建设用地使用权纠纷的案件	民事一审-被告	建设用地使用权纠纷	-	民事案件	(2013)大民初字第2764号	盐城市大丰区人民法院

七、资金用途及还款来源

（一）资金用途

信托资金用于向盐城市大丰区 JTKG 集团有限公司进行专项金钱债权投资，大丰 JK 用于偿还金融机构借款。

（二）还款来源分析

1、第一还款来源——交易对手的可支配收入

大丰 JK 作为盐城大丰区重要的水务和水利工程的投资建设主体。

截至 2023 年 6 月末，大丰 JK 总资产规模 231.66 亿元，负债总额 140.88 亿元，资产负债率 60.81%；2022 年全年，累计实现营业收入 9.59 亿元、净利润 1.40 亿元。

综上所述，经营情况良好，负债合理，具有足够的偿债能力。

2、第二还款来源——担保人一的可支配收入

大丰 JT 为大丰区内从事交通类、物流类基础设施建设的实施主体。大丰 JT 作为大丰区核心的交通基础设施建设主体，承担了区域内交通基础设施建设任务，具体包括公路建设和开发、航道建设和整治以及交通枢纽站场建设等方面。此外，公司还通过政府划入和投资设立的下属子公司拓展经营性业务。

大丰 JT 是大丰区第三大融资平台，外部评级 AA，担保人具备较强的融资能力、优良的资质和较高的信用。

截至 2023 末 6 月末，公司总资产规模 196.56 亿元，负债总额 124.89 亿元，资产负债率 63.54%；2022 年全年，累计实现营业收入 13.89 亿元、净利润 1.87 亿元。

综合来看，担保人资产规模较大，经营良好，综合实力较强，具备充足的担保能力。

3、第三还款来源——担保人二的可支配收入

盐城市大丰区 CSJS 集团有限公司是大丰区整合各平台之后形成的最大的政府融资平台企业，基本覆盖了大丰区范围内绝大多数主力区级平台，是大丰区最有实力的平台公司，外部评级 AA+。

截至 2023 末 6 月末，大丰 CJ 资产总额 824.10 亿元，负债总额 533.57 亿元，资产负债率 64.75%。2022 年度公司实现营业收入 84.33 亿元，实现净利润 7.46 亿元。

担保人资产雄厚，具备大丰区最优资质和信用，综合实力强，备充足的担保能力。

八、风险揭示及防范对策

(一) 风险揭示

1、政策风险

国家产业政策、货币信贷政策、财政税收政策、环保政策等对大丰 JK、大丰 JT 和大丰 CJ 的经营、发展的影响。

2、企业市场风险

大丰 JK、大丰 JT 和大丰 CJ 主要业务为基础设施建设，所处行业容易受到政策调控、市场价格波动、市场供需失衡等因素影响，将给大丰 JK、大丰 JT 和大丰 CJ 未来营业收入带来风险。

3、企业经营风险

大丰 JK、大丰 JT 和大丰 CJ 因经营管理混乱、过度扩张增加负债、营业成本高居不下等因素造成财务状况恶化，或因发生重大安全生产事故、重大环保事件、重大诉讼案件、重大资产损失、重大建设项目停工、重大经营性亏损、重大资金财务危机，导致经营不能正常进行、财务状况恶化，从而可能造成信托财产损失。

4、管理风险

在信托管理过程中，受托人可能因获取信息不全、信息不对称等因素，尤其是受托人在盐城市大丰区当地没有分支机构，导致信息获取较慢，发生重大危机时反应不够敏捷等，未能及时发现大丰 JK、大丰 JT 和大丰 CJ 的生产、经营风险、市场风险，出现误判或不能及时进行风险处置等情况，从而可能导致信托财产损失。

5、流动性风险

本信托担保措施是保证担保，如大丰 JK 没有按期支付债务清偿价款，则需要大丰 JT 和大丰 CJ 代偿或通过诉讼等方式进行债务追偿，债务追偿的时间可能较长；信托产品缺乏完善的市场流通机制，投资者持有的信托产品不能及时有效地转让、流通。上述情况可能影响受益人的信托利益及时足额实现。

6、信用风险

信托期间可能存在大丰 JK 不可抗力或拒绝履行还款义务，或大丰 JT 和大丰 CJ 拒绝履行保证义务，导致信托财产不能按约定收回，从而造成信托财产损失。

7、其他风险

直接或间接因受托人所不能控制的情况导致大丰 JK、大丰 JT 和大丰 CJ 延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致信托财产损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、电子或机械设备失灵、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害、质量安全事故、旅游区的消防安全、重大火灾等事故等。

（二）风险防范措施

针对上述可能发生的风险，本信托计划在以下几个方面采取了针对性措施，应对可能的风险：

1、受托人将关注国家相关政策及法律法规的调整与变化，在发生重大不利于信托运行的风险时，将及时向委托人及受益人进行信息披露。

2、受托人将关注大丰 JK、大丰 JT 和大丰 CJ 经营管理情况以及市场变化情况，尤其注意关注成大丰 JK、大丰 JT 和大丰 CJ 的现金流是否紧张，在发生市场竞争加剧、供求关系急剧变化等重大不利于信托运行的风险时，受托人有权要求大丰 JK 提前履行债务清偿义务或要求大丰 JT、大丰 CJ 提前履行保证义务，同时将及时向委托人及受益人进行信息披露。

3、受托人要求信托经理将严格按照合同要求管理信托事务，并根据公司业务制度规定进行检查、监督，以尽量降低信托的管理风险。

4、项目经理积极与当地金融机构建立联系，形成良好的信息互通，及时了解大丰 JK、大丰 JT 和大丰 CJ 经营情况，尽力避免因信息不畅导致在发生风险时不能迅速采取行动。

5、为确保大丰 JK、大丰 JT 和大丰 CJ 履行本信托合同项下的义务，受托人将根据《债权转让合同》、《保证合同》等约定追究违约方的违约责任，采

取罚息、宣布提前支付债务清偿价款、调查和查封大丰 JK、大丰 JT 和大丰 CJ 的资金账户或资产、采用法律手段追究违约责任等以减少或降低违约风险。

（三）风险处置预案

尽管受托人将采取相关风险防范措施，以应对可能出现的上述风险，但不意味本信托计划可以完全规避上述风险。

当上述风险情况发生时，受托人将采取以下一项或多项方式进行处置：

- 1、要求大丰 JK 采取措施消除风险；
- 2、要求大丰 JT、大丰 CJ 承担连带担保责任；
- 3、向资产处置机构转让债权；
- 4、查封大丰 JK、大丰 JT、大丰 CJ 名下财产；
- 5、起诉大丰 JK、大丰 JT、大丰 CJ；
- 6、其他可能减少信托财产损失的措施。

上述处置方式，因操作程序简繁及司法程序的差异，无法预计所需处置时间及处置效果，受益人的信托利益及信托财产存在部分或全部损失的可能性。

受托人将依据法律法规，积极处置风险并及时发布处置进展情况公告。

九、可行性结论

（一）大丰区经济发展良好，财政收入稳步增长

盐城，江苏省地级市，地处中国东部沿海地区，江苏省中部，长江三角洲城市群北翼。盐城海陆空交通便捷，基本形成高速公路、铁路、航空、海运、内河航运五位一体的立体化交通运输网络。南洋国际机场和盐城大丰港区成为国家一类开放口岸，盐城市成为同时拥有空港、海港两个一类开放口岸的地级市；也是“京沪东线”的重要节点，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点。2023年中国百强城市排行榜排47位。2022年盐城市完成地区生产总值7079.80亿元，2022年，全市实现一般公共预算收入453.26亿元，增长0.5%。其中税收收入完成297.26亿元。全市完成一般公共预算支出1093.91亿元，增长3.87%。公共财政收入质量较好。地方经济财政实力强，财政自给能力较高，平衡能力较好。

大丰区，江苏省盐城市市辖区。大丰地处江苏省东部、黄海之滨的如泰地区。大丰是长三角城市群中如泰地区的一颗耀眼明珠，麋鹿故乡、黄海港城、上海飞地、革命老区、长寿之乡声名远播，总人口72万人。辖2个街道、11个镇、两个省级开发区。盐城海陆空交通便捷，基本形成高速公路、铁路、航空、海运、内河航运五位一体的立体化交通运输网络。南洋国际机场、盐城大丰港区和滨海港区成为国家一类开放口岸，盐城市成为同时拥有空港、海港两个一类开放口岸的地级市，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点。2022年，全区实现地区生产总值816.63亿元，全区实现一般公共预算收入58.16亿元，大丰区公共财政支出为113.82亿元，全市公共财政收入质量较好。总体来看，大丰区经济保持良好增长趋势，未来发展机遇较好，为区域内的企业提供了良好的发展环境。

（二）交易对手偿债能力较强

大丰JK作为盐城大丰区重要的水务和水利工程的投资建设主体。

截至2023年6月末，大丰JK总资产规模231.66亿元，负债总额140.88亿元，资产负债率60.81%；2022年全年，累计实现营业收入9.59亿元、净利润1.40亿元。

综上所述，经营情况良好，负债合理，具有足够的偿债能力。

（三）担保人担保能力雄厚

担保人一，大丰 JT 为大丰区内从事交通类、物流类基础设施建设的实施主体。大丰 JT 作为大丰区核心的交通基础设施建设主体，承担了区域内交通基础设施建设任务，具体包括公路建设和开发、航道建设和整治以及交通枢纽站场建设等方面。此外，公司还通过政府划入和投资设立的下属子公司拓展经营性业务。大丰 JT 是大丰区大型融资平台，外部评级 AA，担保人具备较强的融资能力、优良的资质和较高的信用。

截至 2023 末 6 月末，公司总资产规模 196.56 亿元，负债总额 124.89 亿元，资产负债率 63.54%；2022 年全年，累计实现营业收入 13.89 亿元、净利润 1.87 亿元。

担保人二，盐城市大丰区 CSJS 集团有限公司是大丰区整合各平台之后形成的最大的政府融资平台企业，基本覆盖了大丰区范围内绝大多数主力区级平台，是大丰区最有实力的平台公司，外部评级 AA+。

截至 2023 末 6 月末，大丰 CJ 资产总额 824.10 亿元，负债总额 533.57 亿元，资产负债率 64.75%。2022 年度公司实现营业收入 84.33 亿元，实现净利润 7.46 亿元。

担保人资产雄厚，具备大丰区最优资质和信用，综合实力强，备充足的担保能力。

综上，我认为该项目风险可控，建议操作本项目。