
中国央企国际信托有限责任公司
央企·XX726 号集合资金信托计划
尽职调查报告

目录

第一节 信托概况.....	4
第二节 债务人.....	5
一、 基本情况	5
1. 公司介绍.....	5
2. 历史沿革.....	5
3. 实际控制人.....	6
4. 公司治理.....	7
5. 组织架构.....	9
6. 公司领导.....	9
7. 主要子公司.....	9
8. 存续债券.....	10
二、 经营情况	11
1. 经营概况.....	11
2. 业务板块.....	12
三、 财务情况	16
1. 合并资产负债表.....	16
2. 资产负债科目.....	18
3. 合并利润表.....	19
4. 合并现金流量表.....	20
四、 财务指标	21
五、 资信情况	21
1. 信用涉诉查询情况.....	21
2. 评级情况.....	22
六、 综合评价	22
第三节 保证人.....	22
一、 基本情况	22
1. 公司介绍.....	22
2. 历史沿革.....	22
3. 实际控制人.....	23
4. 公司治理.....	23
5. 公司领导.....	25
6. 主要子公司.....	25
二、 经营情况	25
1. 经营概况.....	25
2. 业务板块.....	26
三、 财务情况	29
1. 合并资产负债表.....	29

2.	资产负债科目.....	30
3.	合并利润表.....	31
4.	合并现金流量表.....	32
四、	财务指标	33
五、	资信情况	34
1.	信用涉诉查询情况.....	34
2.	金融机构负债情况.....	34
六、	综合评价	34
第四节	区域情况.....	34
一、	盐城市区域经济	34
二、	盐城市城南新区（盐南高新区）区域经济.....	36
第五节	交易方案.....	36
一、	信托要素	36
二、	交易方案及交易结构	38
1.	交易方案.....	38
2.	交易结构.....	38
第六节	资金用途.....	39
第七节	项目风险评估及控制措施.....	39
一、	项目风险评估	39
1.	市场风险.....	39
2.	政策风险.....	39
3.	流动性风险.....	39
4.	操作风险.....	40
5.	其他风险.....	40
二、	风险控制措施	40

第一节 信托概况

我司拟设立“央企 XX726 号集合资金信托计划”(以下简称“本信托计划”),总规模不超过人民币【5】亿元,可分期发行。本信托计划总期限不超过 24 个月,各期期限为 12 个月。信托资金不低于 80%用于投资盐城市 CNKT 有限公司(以下简称“债务人”或“CNKT”)的专项债权,不超过 20%投资于高流动性资产如银行存款、货币基金、国债、国债逆回购、信托业保障基金或我司管理的标准化债券池等。投资专项债权的信托资金最终用于债务人及其非房子公司偿还金融机构借款。

由盐城市 DSJT 集团有限公司(以下简称“保证人”或“DSJT”)为债务人偿还专项债权本息义务提供连带责任保证担保,并出具有效决议。

债务人和保证人合称交易对手。

截至 2023 年 9 月末,区域平台公司分析

单位:亿元

序	企业名称	资产总额	评级	YY	债券余额	控股股东	主要职能
1	盐城市城市资产投资集团有限公司	1303	AAA	5	261	盐城市人民政府	承担着盐城市城市基础设施建设运营和国有资产管理任务
2	盐城市交通投资建设控股集团有限公司	871	AAA	6+	159	盐城市人民政府	铁路、公路、公交枢纽、港口码头、物流园区、油电气站、公交停车场等交通基础设施投资
3	盐城市 CNKT 有限公司	779	AA+	6+	119	盐城市 DSJT 集团有限公司	公司是盐城市重要的市级基础设施建设主体之一,也是城南新区唯一的基础设施投资建设主体,承担城南新区范围内的城市基础设施建设和国有资产运营任务
4	盐城市国有资产投资集团有限公司	720	AA+	7	136	盐城市人民政府国有资产监督管理委员会	实业投资,风险投资,旅游酒店管理
5	盐城市海兴集团有限公司	605	AA+	6-	130	盐城市人民政府	主要承担盐城市沿海港城和新滩产业园区的建设运营

本项目债务人 CNKT 是 DSJT 全资的运营主体，是盐城市重要的市级基础设施建设主体之一，也是城南新区唯一的基础设施投资建设主体，承担城南新区范围内的城市基础设施建设和国有资产运营任务，资产规模排名第 3，属于区域内重要平台；保证人 DSJT 是由盐城市人民政府全资的控股平台，从事城南新区范围内的城市基础设施建设，属于区域内重要平台。

第二节 债务人

一、基本情况

1. 公司介绍

公司名称	盐城市 CNKT 有限公司
统一社会信用代码	913209006649081188
注册资本	100.00 亿元
法定代表人	
地址	
成立日期	2007-07-16
营业期限	2007-07-16 至无固定日期
经营范围	房地产开发经营；城市基础设施投资、经营、管理；政府授权的国有资产的经营与管理；城市规划区内的土地开发经营；实业投资；建材、通用设备销售；信息咨询服务（以上所有项目中，国家有专项审批规定的除外）；城市基础设施开发建设；物业管理；房屋拆除；建筑装饰装修工程、园林绿化工程设计、施工，城市及道路照明工程、水利水电工程施工；水电安装，空调安装；房屋租赁。（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 CNKT 有限公司是由盐城市人民政府（以下简称“盐城市政府”）于 2007 年 7 月出资设立的国有独资公司，初始注册资本为人民币 2.00 亿元。已取得盐城市市场监督管理局核发的统一社会信用代码 913209006649081188 号营业执照。

2) 股权演变

盐城市 CNKT 有限公司成立于 2007 年 7 月 16 日，设立时注册资本为人民币 20,000.00 万元。注册资本分三次出资到位，由江苏正道会计师事务所有限公司分别审验并出具“苏正验字【2007】第 52 号”《验资报告》、“苏正验字【2007】第 74 号”《验资报告》和“苏正验字【2007】第 100 号”《验资报告》。

2008年7月，盐城市人民政府以货币资金80,000.00万元对公司增资，公司注册资本变更为100,000.00万元。本次增资分三次全部到位，由盐城德顺会计师事务所分别审验并出具“盐德顺验字【2008】第067号”《验资报告》、“盐德顺验字【2008】第082号”《验资报告》和“盐德顺验字【2008】第089号”《验资报告》。

2010年3月，根据盐城市人民政府国有资产监督管理委员会《关于市CNKT有限公司有关事项的决定》（盐国资【2010】4号），公司以无偿划拨的基础设施资产形成的资本公积转增实收资本250,000.00万元，注册资本变更为450,000.00万元，由盐城德顺会计师事务所审验并出具“盐德顺验字【2010】第017号”《验资报告》。

2012年11月，盐城市人民政府分两次以货币资金合计100,000.00万元对公司增资，公司注册资本变更为600,000.00万元，由盐城山川会计师事务所审验并出具“盐山川验字【2012】第35号”《验资报告》。

2015年9月，盐城市人民政府以货币资金400,000.00万元对公司增资，公司注册资本变更为1,000,000.00万元，2015年12月，本次增资全部到位，实收资本变为1,000,000.00万元。上述增资均已办理了工商变更登记手续。

2018年末，根据国家发展改革委办公厅、财政部办公厅联合发布的《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金【2018】194号文）要求，公司将2010年由资本公积转增实收资本的25亿元公益性资产进行了剥离，并经盐城市城南新区管委会批准，以盐国资企[2010]31号批复转入资本公积20亿元、盐南国资[2011]6号批复转入资本公积的5亿元，合计25亿元转增实收资本。截至2018年末，公司实收资本仍为人民币1,000,000.00万元，公司股东注入的公益性资产均已完成剥离，所有者权益中无公益性资产。

2023年7月24日，盐城市人民政府将全部股权无偿划拨给都市建设。

3. 实际控制人

公司的控股股东为盐城市DSJT集团有限公司，实际控制人为盐城市人民政府。

4. 公司治理

为了确立盐城市 CNKT 有限公司的法律地位和行为准则，保障公司、股东和债权人的合法权益，规范公司的管理和运作，依据《中华人民共和国公司法》(以下简称《公司法》)及其他有关法律、法规，特制定本章程。

公司是盐城市 DSJT 集团有限公司(以下简称“DSJT”)履行出资人职责的法人独资企业，具有独立的法人资格，其合法权益和经营活动受国家法律保护。公司可以根据自身发展需要设立分公司，也可以按照国家有关规定设立全资、控股子公司(下称成员企业)或参股其他公司，公司以其出资额为限对所投资企业承担有限责任。

1) 股东

公司不设股东会，由盐城市政府国有资产监督管理委员会(以下简称“盐城市国资委”)代替盐城市政府履行出资人职责，由盐南高新区管委会负责对公司的日常经营管理。

2) 董事会

公司设董事会，成员为 7 人。其中股东委派内部董事 2 人、外部董事 4 人；职工董事 1 人，经职工代表大会选举产生，董事任期三年，任期届满，可连任。董事会设董事长 1 人，根据需要可设副董事长。董事长、副董事长由股东从董事会成员中指定。

董事会作为公司决策机构，对主管机构负责，并行使下列职权：

- (1) 执行主管机构决定并向其报告工作；
- (2) 听取并审查总经理工作报告；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 决定有关董事、监事的报酬事项；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本提出议案；
- (8) 对发行公司债券提出议案；
- (9) 对公司合并、分立、清算或者变更公司形式提出议案；

(10) 决定公司内部管理机构的设置、基本管理制度制定和修改公司章程等重大事项；

(11) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务负责人及其报酬事项；决定向子公司委派股权代表、主要经营人员。

(12) 主管机构授权的其他事项

3) 监事会

公司设监事会，成员为 5 人。其中监事 3 人由股东委派产生，职工监事 2 人由公司职工代表大会选举产生。监事任期每届三年，任期届满，可连任。监事会设主席一人，由股东指定。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会每年召开一至两次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会会议应由半数以上的监事出席，所作出的决议应当经半数以上的监事通过。监事会应当对所议事项的决定形成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。

监事会行使下列职权

(1) 检查公司财务报告，监督、评价公司经营效益和国有资产保值增值状况；

(2) 对董事长、副董事长、董事、高级经营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、公司章程的董事、高级管理人员向主管机构提出罢免的建议；

(3) 当董事长、副董事长、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) 《公司法》规定的其它职权。

4) 经理

公司实行董事会领导下的总经理负责制。公司设总经理、副总经理。总经理、副总经理组成公司高级管理机构，负责公司日常经营管理工作。经理由董事会决定聘任或者解聘。

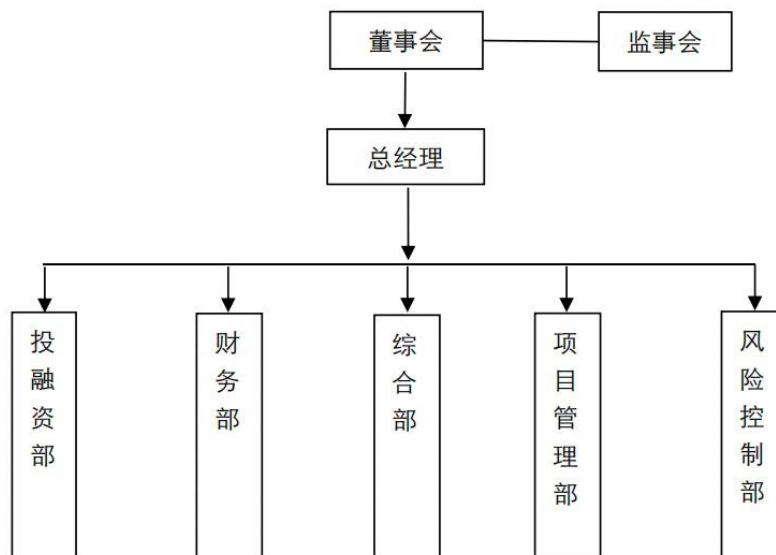
总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司经营管理工作并组织实施董事会决议；

-
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
 - (3) 拟定公司内部管理机构设置方案、母子公司管理体制、基本管理制度，制定公司的具体规章；
 - (4) 拟定公司增加和减少注册资本、发行企业债券的方案；
 - (5) 实施董事会授权额度范围内的投资项目，负责董事会授权额度范围内的公司法人财产的处理、固定资产的购置和公司财务支出款项的审批等事项；
 - (6) 审批公司日常经营管理中的各项费用支出；
 - (7) 根据国家有关规定，制定公司员工工资方案和奖惩方案，决定员工的聘用、升级、加薪、奖惩和辞退；
 - (8) 提请聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、公司财务负责人；
 - (9) 决定公司部门负责人的任免，提名聘任或者解聘向全资和控股子公司委派的股权代表、主要经营人员，决定财务负责人；
 - (10) 董事会授予的其他职权。

5. 组织架构

公司组织架构如下：



6. 公司领导

7. 主要子公司

截至 2023 年 9 月末，合并范围子公司情况：

序号	企业名称	公司层级	投资比例	注册资本	成立日期	法定代表人
1	盐城西伏河产业投资有限公司 城投子公司	一级子公司	90%	50.00亿元	2019-11-23	陈钧
2	盐城市盐南东路产业投资基金(有限合伙) 城投子公司	一级子公司	60.61%	16.00亿元	2020-10-14	上海善达投资管理有限公司
3	盐城市盐南环湖科创投资有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	4.50亿元	2022-07-07	秦正亮
4	盐城聚龙湖片区开发建设投资有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	3.50亿元	2021-12-20	陈钧
5	盐城市伍佑生态高效农业示范园区开发建设有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	3.15亿元	2012-01-12	张定国
6	盐城市盐南高新区中小企业融资担保有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	3.00亿元	2015-12-30	陈钧
7	盐城丰产河开发建设投资有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	3.00亿元	2021-09-14	陈钧
8	盐城市城南资产经营管理有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	3.00亿元	2014-03-07	张定国
9	盐城市城南房地产开发有限责任公司 城投子公司	一级子公司	100%	2.00亿元	2013-03-22	周志旺
10	盐城市新城文化产业发展有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	2.00亿元	2012-09-18	张辉
11	盐城珠溪开发建设投资有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	2.00亿元	2022-01-07	陈钧
12	盐城新尚房地产开发有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	2.00亿元	2022-03-15	陈钧
13	盐城构港开发建设投资有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	1.20亿元	2021-09-14	陈钧
14	盐城市盐南文旅发展有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	1.00亿元	2016-10-27	葛智杰
15	江苏国策人力资源服务有限公司 城投子公司	一级子公司	51.04%	1.70亿元	2019-11-11	吴鼎春
16	盐城市盐南高新区都市产业发展有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	5,000.00万元	2015-08-21	吴鼎春
17	盐城市盐南公寓管理有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	5,000.00万元	2023-03-01	张定国
18	上海润浦企业发展有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	5,000.00万元	2018-07-30	吴鼎春
19	盐城市城南科技创业投资有限公司 城投子公司	一级子公司	66.66%	4,500.00万元	2014-07-25	陈钧
20	盐城茂源置业有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	2,000.00万元	2020-12-28	秦正亮
21	盐城市腾兴市政绿化工程有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	2,000.00万元	2018-11-12	秦正亮
22	盐城西伏河科技开发有限责任公司 城投子公司	一级子公司	100%	2,000.00万元	2021-03-15	秦正亮
23	盐城心意文化传播有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	1,000.00万元	2015-05-12	张辉
24	盐城抱璞文化传媒有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	1,000.00万元	2017-05-16	张辉
25	盐城市惠众房屋土地征收咨询服务公司 城投子公司	一级子公司	100%	1,000.00万元	2015-01-15	曹恒林
26	华设盐城智慧科技有限公司 城投子公司	一级子公司	30%	1,000.00万元	2020-07-22	张定国
27	盐城市城南新区人力资源服务中心有限公司 城投子公司	一级子公司	100%	20.00万元	2012-01-13	杨爱成

8. 存续债券

截至 2023 年 9 月末，公司合并范围存续债券合计 119 亿元：

单位：亿元

序号	证券简称	证券类别	发行日期	当前余额	到期日期
1	22 盐南 01	私募债	2022-01-20	20.0000	2027-01-24
2	23 盐城城南 MTN003	一般中期票据	2023-12-15	9.0000	2026-12-18
3	23 盐南 01	私募债	2023-11-13	20.0000	2026-11-15
4	19 盐城城南债 01	一般企业债	2019-06-25	6.0000	2026-06-26
5	23 盐城城南 MTN002	一般中期票据	2023-03-30	6.0000	2026-04-03

6	23 盐城城南 MTN001	一般中期票据	2023-02-23	7.0000	2026-02-27
7	22 盐城城南 MTN002	一般中期票据	2022-09-27	8.0000	2025-09-29
8	22 盐城城南 PPN001	定向工具	2022-09-01	5.0000	2025-09-05
9	22 盐城城南 MTN001	一般中期票据	2022-03-25	9.0000	2025-03-29
10	18 盐城城南债 01	一般企业债	2018-03-16	4.0000	2025-03-19
11	19 盐城城南 MTN004	一般中期票据	2019-11-25	5.0000	2024-11-27
12	19 盐城城南 MTN003	一般中期票据	2019-11-13	5.0000	2024-11-15
13	19 盐城城南 MTN002	一般中期票据	2019-09-02	5.0000	2024-09-04
14	19 盐城城南 MTN001	一般中期票据	2019-03-06	10.0000	2024-03-08
16	21 盐城城南 MTN001	一般中期票据	2021-01-14	0.0000	2024-01-18
	合计			119.0000	

二、 经营情况

1. 经营概况

公司作为盐城市重要的市级基础设施建设主体之一，也是盐城市城南新区重要的基础设施建设投资主体，承担城南新区范围内的城市基础设施建设和国有资产运营任务，是盐城市城市建设的骨干企业，主要业务包括土地开发经营及城市基础设施建设等。

1) 营业收入情况

2021-2023 年 9 月营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业总收入	245,531	100.00	352,447	100.00	234,938	100.00
产品	245,531	100.00	352,447	100.00	234,938	100.00
项目建设	105,414	42.93	129,703	36.80	120,063	51.10
生活服务	69,687	28.38	110,820	31.44		
土地开发经营	46,730	19.03	70,243	19.93	69,268	29.48
其他主营业务	23,698	9.65	41,681	11.83	45,607	19.41

2021-2023 年 9 月末，公司营业收入分别为 234,938 万元、352,447 万元和 245,531 万元，主要来自项目建设。项目建设是公司营业收入的主要来源。2021-2023 年 9 月，公司工程项目建设收入分别为 120,063 万元、129,703 万元和 105,414 万元，占当期营业收入的比例分别为 51.10%、36.80%和 42.93%。

2) 营业成本情况

2021-2023 年 9 月营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2023年9月		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	203,535	100.00	282,675	100.00	200,453	100.00
产品	203,535	100.00	282,675	100.00	200,453	100.00
项目建设	96,248	47.29	118,424	41.89	109,623	54.69
生活服务	48,845	24.00	76,357	27.01		
土地开发经营	44,292	21.76	66,578	23.55	65,654	32.75
其他主营业务			21,316	7.54%	25,176	12.56

2021-2023年9月，公司营业成本分别为200,453万元、282,675万元和203,535万元，主要来自项目建设。

3) 营业利润情况

2021-2023年9月末毛利润及毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2023年9月		2022年度		2021年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
毛利	41,995	17.10	69,772	19.80	34,485	14.68
产品	41996	17.10	69,772	19.80	34,485	14.68
项目建设	41996	8.70	11,279	8.70	10,440	8.70
生活服务	9166	29.91	34,464	31.10		
土地开发经营	20842	5.22	3,665	5.22	3,614	5.22
其他主营业务			20,365	48.86	20,431	44.80

2021-2023年9月末，公司营业利润分别为34,485万元、69,772万元和41,995万元，主要来自项目建设。

2. 业务板块

1) 基础设施建设

公司从事盐南高新区内基础设施、安置房、公建配套项目及产业类项目等建设，公司基础设施建设业务主要由本部和子公司伍佑农业负责，主要承建盐南高新区内的道路管网、河道整治、绿化工程等基础设施，安置房，学校、医院、体育中心及大众休闲场所等公建配套项目，以及与招商引资、产业布局相关的商务楼宇和产业园区等项目的建设，具有很强的区域专营性。基础设施建设业务主要分为BT模式、项目建设开发模式和自建自营模式。

1. BT模式

根据公司与盐城市财政局或原城南新区财政局（现为江苏省盐南高新区财政和金融监管局，以下简称“盐南高新区财金局”）签订的《投资建设与转让回购（BT）协议书》，公司通过自筹资金进行基础设施项目建设；盐城市财政局或盐南高新区财金局按项目投资成本加成一定比例确认回购总额，并在合同约定的回购期内分年度支付回购款。实际操作中，公司每年按工程进度确认收入，并结转相关成本。

公司 2010 年与盐城市财政局就盐南高新区路网工程、路网配套工程和环境综合整治工程三个项目签订了 BT 协议，约定的回购期限为 2011 年~2018 年，该协议共计回购 29.70 亿元。2012 年公司与原城南新区财政局（现盐南高新区财金局）就科教城限价房建设工程、伍西限价房建设工程、伍东限价房建设工程、伍冈限价房建设工程等项目签订了 BT 协议，回购期限为 2013 年~2019 年，该协议共计回购 40.56 亿元。截至 2019 年末，公司 BT 项目已全部完成回购，合计确认营业收入 70.26 亿元。2019 年至今，公司无其他在建或拟建的 BT 项目。

2. 项目建设开发模式

原城南新区管委会（现盐南高新区管委会）于 2018 年 4 月 19 日印发的《城南新区政府投资建设项目资金管理办法（试行）》（以下简称“《资金管理辦法》”）规定了基础设施建设项目及政府指令性征地、拆迁等支出管理办法，项目业主为政府部门。原城南新区管委会与公司签订协议，公司每季度根据协议和项目进度向现盐南高新区财金局申请建设项目资金额度，公司按照申请额度筹集资金并支付项目建设款项，年底公司汇总全年相关支出明细，报请城南新区管委会资金会办审定结算资金总额。盐南高新区财金局根据审定的金额加成一定比例收益与公司确认年度结算资金总额。公司项目建设开发模式收益由三方面构成：（1）项目建设管理费，按实际建安投资总额的 6% 计算；（2）垫付资金成本，按实际垫付资金的年息 9% 计算；（3）经审批的招标控制价与最终工程审定价之间节约额奖励 30%。

3. 自建自营模式

公司负责项目投融资建设，项目建成后产权归公司所有，公司通过经营或租售等方式产生收益并覆盖前期项目投入，公司将经营或租赁收入计入其他业

务核算。截至 2023 年 3 月末，公司完工的自建自营项目主要有新龙广场、金融服务中心、欧洲风情街等项目。

2020-2022 年，公司基础设施建设收入全部来自项目建设开发模式下确认的收入，分别为 12.28 亿元、12.01 亿元和 12.97 亿元，毛利率均为 8.70%。截至 2023 年 3 月末公司主要在建项目明细单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	尚需投资
数字智能创新社区	52.00	4.55	47.45
西伏河科创中心	12.00	3.43	8.57
高新技术创业园	13.00	5.41	7.59
数字智能建筑总部园	20.00	2.68	17.32
融媒体中心项目	35.00	6.10	28.90
合计	371.04	165.08	230.26

截至 2023 年 3 月末，公司暂无拟建项目。

2) 土地开发整理

公司负责盐南高新区的土地开发整理，业务具有很强的区域专营性；未来土地项目相关收入和回款易受盐南高新区管委会结算进度和财力影响存在一定的不确定性。公司负责盐南高新区的土地开发整理，主要由公司本部负责。2018 年前，公司土地整理业务模式为整理完成的土地通过盐城市国土部门进行招标出让，盐城市财政局将出让金返还至原城南新区财政局，同时原城南新区财政局将土地出让金扣除相关费用后分年度拨付给公司，公司每年将收到的土地出让金返还款确认为土地开发整理收入，同时结转相应土地开发成本。

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

3) 房地产开发

公司控股开发的房地产项目已基本销售完毕且无在开或拟开发项目，2021年以来未确认房地产开发业务收入；

公司房地产开发业务主要由公司本部及下属子公司城南房地产运营。公司房地产开发项目主要在盐南高新区范围内。

4) 数字生活营销

2022年，公司通过新并入的旗天科技开展数字生活营销业务，当期实现较大规模收入，成为公司营业收入和利润的主要来源之一

截至2022年末，公司直接控股子公司兴路基金通过股权投资和一致行动安排所享有旗天科技21.49%的表决权，达到对旗天科技股东大会的决议产生重大影响，兴路基金成为旗天科技控股股东；根据旗天科技的公告，旗天科技董事会设置7名董事（含3名独立董事），兴路基金提名4名董事，其中1名为董事长；公司将旗天科技纳入合并范围，并新增数字生活营销业务。该业务主要包括旗天科技子公司江苏小旗欧飞科技有限公司负责运营的数字生活营销业务，和由旗天科技子公司上海旗计智能科技有限公司负责运营银行卡增值营销业务。

运营模式方面，数字生活营销业务的核心产品为一站式数字生活营销方案，围绕产业链上下游资源，打造数字化营销服务平台，通过数字商品分发引擎和营销活动引擎，构建数字商品+营销活动+平台代运营+精准营销的营销生态体系。目前，公司合作客户主要为国有银行、股份制银行、城商行、腾讯车生活、微信支付、美团等。银行卡增值营销业务主要为银行卡持卡人提供增值营销服务，提供产品定制用、户促活、精准营销等解决方案，目前主要提供商品邮购分期业务及信用卡账单分期营销业务。

5) 其他业务

公司其他业务收入主要来源于房屋租赁业务，是营业收入的有益补充；未来随着自建自营项目的逐步完工以及盐南高新区招商引资工作的推进，预计租赁业务收入或将有所增长。

公司其他业务主要为房屋租赁业务，主要由子公司盐城市城南资产经营管理有限公司（以下简称“城南资管”）负责。近年来，公司可租赁资产为已建成的金融服务中心、商务中心等办公用房和欧洲风情街等商铺。

三、 财务情况

苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2020-2022 年的财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；2023 年 9 月末数据为公司财务报表数据。

单位：万元

1. 合并资产负债表

合并资产负债表	2023/09/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产：				
货币资金	321,667	338,705	232,697	393,735
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	106,491	62,849	18,348	99,868
应收票据	4,536			
应收账款	101,955	62,849	18,348	99,868
应收款项融资				
预付款项	4,902	5,943	394	12,020
其他应收款(合计)	346,945	366,397	397,136	766,475
应收利息				421
其他应收款		366,397	397,136	766,054
存货	3,666,814	3,231,024	2,757,084	2,288,395
一年内到期的非流动资产	1,386	1,677		21,424
其他流动资产	39,603	30,212	45,655	26,226
流动资产合计	4,487,807	4,036,808	3,451,314	3,608,144
非流动资产：				
可供出售金融资产				62,772
其他权益工具投资	24,502	24,502	24,922	
其他非流动金融资产	146,594	108,947	84,670	
长期应收款	684	729		
长期股权投资	330,748	319,632	306,878	135,288
投资性房地产	1,232,033	1,232,188	1,228,454	1,108,557
固定资产(合计)	17,941	17,818	17,272	17,355
固定资产		17,818	17,272	17,355
在建工程(合计)	1,120,644	955,673	776,568	264,511
在建工程		955,673	776,568	264,511
使用权资产	1,593	826		

无形资产	4,256	6,905	1,589	1,704
开发支出	632			
商誉	5,290	4,768		
长期待摊费用	911	867	865	1,262
递延所得税资产	3,583	3,482	3,330	2,726
其他非流动资产	418,879	328,650	293,593	394,635
非流动资产合计	3,308,289	3,004,987	2,738,141	1,988,811
资产总计	7,796,096	7,041,794	6,189,456	5,596,955
流动负债：				
短期借款	434,659	344,108	181,670	159,800
应付票据及应付账款	204,660	177,558	217,862	57,674
应付票据	127,690	86,747	92,520	
应付账款	76,970	90,812	125,341	57,674
预收款项	510	262	226	781
合同负债	12,784	12,434	1,377	
应付职工薪酬	1,402	2,968	23	51
应交税费	131,265	121,125	96,968	81,206
其他应付款(合计)	1,003,582	884,585	888,792	995,025
应付利息				21,866
其他应付款		884,585	888,792	973,159
一年内到期的非流动负债	434,369	327,879	386,427	276,365
其他流动负债	291,300	287,038	131,106	
流动负债合计	2,514,531	2,157,958	1,904,450	1,570,902
非流动负债：				
长期借款	1,448,926	950,349	755,744	435,900
应付债券	754,804	872,103	544,036	632,101
租赁负债	809	332		
预计负债	959	1,119		
递延所得税负债	172,311	170,470	165,821	159,432
其他非流动负债	32,030	40		
非流动负债合计	2,409,839	1,994,413	1,465,601	1,227,433
负债合计	4,924,370	4,152,370	3,370,051	2,798,336
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
资本公积金	829,814	829,719	829,719	830,000
盈余公积金	95,559	95,559	91,711	87,809
未分配利润	851,190	868,355	864,135	840,812
归属于母公司所有者权益合计	2,776,562	2,793,633	2,785,565	2,758,622
少数股东权益	95,163	95,791	33,840	39,998

所有者权益合计	2,871,725	2,889,424	2,819,405	2,798,620
负债和所有者权益总计	7,796,096	7,041,794	6,189,456	5,596,955

从资产的规模来看，公司总资产基本保持稳定，2020-2023年9月，公司总资产分别为5,596,955万元、6,189,456万元、7,041,794万元和7,796,096万元。

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

1) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	7.17	7.33
银行存款	157443.00	290656.38
其他货币资金	164217.03	48041.77
合计	321667.20	338705.48

公司期末货币资金32.17亿元，较期初增加1.70亿元，主要为其他货币资金的增加。

2) 存货

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1210314.53		1210314.53
开发产品	925803.35		925803.35
土地开发成本	1519073.67		1519073.67
工程施工	9863.13		9863.13
库存商品	1794.98	36.00	1758.98
合计	3666849.66	36.00	3666813.66

公司期末存货合计366.69亿元，主要为土地开发成本。

3) 其他非流动资产

项目		合计
城南投资公司	土地指标	20000.00
房地产	土地使用权	8146.00
房地产	预付购房款	132955.67
资产公司	预付购房款	1132.99
旗天科技集团股份有限公司	应收退货款	75.85
一年以上的工程施工		23141.86
总计		418879.05

4) 应收帐款

应收帐款余额前五名情况：

序号	单位名称	期末余额
1	盐城市城南新区财政局	27,693.16

2	盐城通达置业有限公司	3,004.76
3	江苏省盐南高新技术产业开发区财政和金融监督管理局	347.64
4	江苏省盐南高新技术产业开发区城市管理局	328.47
5	盐城市大数据集团	152.00
	合计	31,526.03

公司期末前五大应收帐款合计 3.15 亿元，主要为盐城市城南新区财政局等。

5) 在建工程

项目	期末余额	期初余额
大数据产业园	78139.82	75587.53
智慧新城	49122.00	45944.20
南海新城	375953.33	299405.80
盐渎路南企业“三项清理”	101906.83	94555.47
伍佑珠溪古镇	87837.05	73550.19
数字智能创新社区	46870.73	44861.17
西伏河科创中心	63230.09	33908.39
融媒体中心项目	60987.92	60000.00
合计	1120644.11	955672.55

期末在建工程主要为南海新城等建设项目。

3. 合并利润表

合并利润表	2023/09/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
营业总收入	245,531	352,447	234,938	224,821
营业收入	245,531	352,447	234,938	224,821
营业总成本	252,702	349,993	238,371	219,517
营业成本	203,535	282,675	200,453	191,753
税金及附加	6,177	7,609	5,633	4,094
销售费用	11,153	16,161	371	126
管理费用	14,081	16,905	5,396	4,188
研发费用	1,777	2,522		
财务费用	15,978	24,121	26,518	19,356
其中：利息费用	18,956	24,341	26,425	19,732
减：利息收入	3,356	497	184	572
加：其他收益	24,763	42,232	40,565	28,324
投资净收益	149	-294	616	-499
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	57	-205	779	-1,668
公允价值变动净收益		935	11,168	51,897
资产减值损失	-523	-546		-2,059

信用减值损失	980	-5,178	-2,419	
资产处置收益	20	51		1
营业利润	18,218	39,655	46,498	82,968
加：营业外收入	111	458	37	8,699
减：营业外支出	221	214	433	626
利润总额	18,108	39,900	46,102	91,040
减：所得税	2,574	9,843	11,450	2,711
净利润	15,535	30,056	34,651	88,330
持续经营净利润	15,535	30,056	34,651	88,330
减：少数股东损益	-3,300	4,027	-573	-506
归属于母公司所有者的净利润	18,835	26,029	35,224	88,836
综合收益总额	15,535	30,056	34,651	88,330
减：归属于少数股东的综合收益总额	-3,300	4,027	-573	-506
归属于母公司普通股股东综合收益总额	18,835	26,029	35,224	88,836

2020~2023年9月，公司营业收入持续增长，分别为224,821万元、234,938万元、352,447万元和245,531万元。收入来源主要为土地开发整理业务、基础设施建设业务。

4. 合并现金流量表

合并现金流量表	2023/09/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
报告期	季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	219,033	383,968	327,979	232,177
收到的税费返还	200	13	8	1,032
收到其他与经营活动有关的现金	108,842	147,611	513,614	517,163
经营活动现金流入小计	328,075	531,592	841,601	750,373
购买商品、接受劳务支付的现金	435,985	653,831	653,610	698,396
支付给职工以及为职工支付的现金	16,550	20,503	8,307	4,968
支付的各项税费	8,683	9,144	3,521	3,432
支付其他与经营活动有关的现金	2,898	15,485	35,246	2,739
经营活动现金流出小计	464,116	698,963	700,685	709,535
经营活动产生的现金流量净额	-136,041	-167,371	140,916	40,838
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,484	8,309	20,000	30,000
取得投资收益收到的现金	92	56	1,605	1,319
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	23	75		20,846

收到其他与投资活动有关的现金	9,863	20,747	63,222	
投资活动现金流入小计	12,461	29,188	85,127	52,164
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	233,701	374,916	385,464	138,828
投资支付的现金	51,190	23,198	226,389	87,520
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			39,320	2,551
支付其他与投资活动有关的现金			100,933	108,340
投资活动现金流出小计	284,891	398,114	752,107	337,239
投资活动产生的现金流量净额	-272,430	-368,926	-666,980	-285,074
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	2,667	4,958		294
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				294
取得借款收到的现金	1,305,794	1,653,579	1,031,790	444,870
收到其他与筹资活动有关的现金	38,000	76,100		
发行债券收到的现金				110,000
筹资活动现金流入小计	1,346,461	1,734,637	1,031,790	555,164
偿还债务支付的现金	759,835	923,218	562,195	172,498
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	185,445	129,607	101,527	69,123
支付其他与筹资活动有关的现金	129,271	44,686	42,555	5,222
筹资活动现金流出小计	1,074,552	1,097,511	706,277	246,843
筹资活动产生的现金流量净额	271,909	637,126	325,513	308,321
现金及现金等价物净增加额	-136,562	100,828	-200,551	64,085
期初现金及现金等价物余额	294,012	193,184	393,735	329,650
期末现金及现金等价物余额	157,450	294,012	193,184	393,735

四、 财务指标

财务评分	2023/09/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
资产负债率(%)	63.16	58.97	54.45	49.99
流动比率	1.78	1.87	1.81	2.30
速动比率	0.33	0.37	0.36	0.31

公司流动性偿债来源以货币资金和债务收入为主，外部支持对公司流动性偿债来源形成重要补充。近几年公司的资产负债率呈现不断上升的趋势，但仍然维持在 60%以下，显示了良好的债务管控能力。总体来看，长期偿债能力指标较强。

五、 资信情况

1. 信用涉诉查询情况

截至 2024 年 2 月 4 日，经全国法院被执行人信息查询，中国裁判文书网查询，国家税务总局网站查询：近 5 年内无被执行信息；无文书涉及，均为合同纠纷，无重大金融信贷类诉讼；无重大税收违法。

2. 评级情况

东方金诚国际信用评估有限公司于 2023 年 6 月 30 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。

六、 综合评价

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

第三节 保证人

一、 基本情况

1. 公司介绍

公司名称	盐城市 DSJT 集团有限公司
统一社会信用代码	913209005884669353
注册资本	20.00 亿元
法定代表人	
地址	
成立日期	2012-01-10
营业期限	2012-01-10 至无固定期限
经营范围	许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；建设工程设计；建筑物拆除作业（爆破作业除外）（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；自有资金投资的资产管理服务；市政设施管理；城乡市容管理；规划设计管理；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；非居住房地产租赁；住宅水电安装维护服务；安全技术防范系统设计施工服务；园林绿化工程施工；机械设备销售；建筑材料销售；电气设备销售（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

盐城市 DSJT 集团有限公司原名盐城 JRC 建设投资有限公司，最早成立于 2012 年 1 月 10 日，由盐城市人民政府发起设立注册资本为 100,000.00 万元人民币；所属行业为投资与资产管理。2012 年 3 月 19 日，盐城安顺会计师事务所出具了编号为盐安顺验字[2012]第 235 号的《验资报告》，对前述实收资本进行了验资。

2023年7月11日，盐城市人民政府发布了《关于盐城市CNKT有限公司提升信用等级的批复》（盐政复[2023]29号），同意将市属企业盐城金融城建设投资有限公司更名为盐城市DSJT集团有限公司，注册资本由10亿元增加到20亿元，并将CNKT股权划转到都市建设名下。市政府对都市建设在财政、补贴、资产划转等方面给予政策支持，促进企业做大做强。

2023年7月13日，江苏省盐南高新区管理委员会发布了《关于调整盐城市DSJT有限公司董事会组成人员的通知》，任命了5位董事，CNKT董事长兼任都市建设的董事长和法定代表人。

2023年7月20日，公司完成了工商一系列变更，企业名称变更为“盐城市DSJT集团有限公司”，注册资本由10亿元增加至20亿元，企业经营范围也进行了变更，由金融产业规划、投资、建设、运营；金融城范围内的土地开发经营；城市基础设施投资、开发、经营、管理，政府授权的国有资产的经营、管理，建材、通用设备销售；信息咨询服务；物业管理，建筑装修装饰工程、园林绿化工程设计、施工；城市及道路照明工程施工；水电安装；空调安装。（以上所有项目有专项审批规定的除外）（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）变更为许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；建设工程设计；建筑物拆除作业（爆破作业除外）（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；自有资金投资的资产管理服务；市政设施管理；城乡市容管理；规划设计管理；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；非居住房地产租赁；住宅水电安装维护服务；安全技术防范系统设计施工服务；园林绿化工程施工；机械设备销售，建筑材料销售；电气设备销售（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）

3. 实际控制人

公司的控股股东为盐城市人民政府，实际控制人为盐城市人民政府。

4. 公司治理

公司根据《公司法》及其他相关法律法规的规定，制定了公司章程，建立了由股东、董事会、监事会和经营管理机构组成的法人治理结构，符合现代企业管

理制度要求，并形成了管理与决策机制、内部控制制度等公司治理机制，以保证公司规范运行。

1、股东

公司不设股东会。股东依照《公司法》规定，行使下列职权：

- (1) 了解公司经营状况和财务状况，可以要求查阅公司会计账簿；
- (2) 任命董事会成员或监事会成员；
- (3) 股东有权查阅、复制公司章程、股东会议记录、董事会决议、监事会会议决议和财务会计报告；
- (4) 依照法律、法规和公司章程的规定分取红利；
- (5) 依照法律、法规和公司章程的规定并转让出资额；
- (6) 公司终止后，依法应得公司的剩余财产；
- (7) 其他权利。

2、董事会

公司设董事会，成员为5人，其中内部董事1人，外部董事3人，由管委会任命，职工董事1人（由职工代表大会选举）组成，董事任期三年，任期届满，可连任。董事会设董事长1人，根据需要可设副董事长。董事长、副董事长由管委会从董事会成员中指定。

董事会作为公司决策机构，对主管机构负责，并行使下列职权：

- (1) 执行管委会决定并向其报告工作；
- (2) 听取并审查总经理工作报告；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 决定有关董事、监事的报酬事项；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本提出议案；
- (8) 对发行公司债券提出议案；
- (9) 对公司合并、分立、清算或者变更公司形式提出议案；
- (10) 决定公司内部管理机构的设置、基本管理制度和修改公司章程等重大事项；

(11) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务负责人及其报酬事项；决定向子公司委派股权代表、主要经营人员；

(12) 管委会授权的其他事项。

董事会决议的表决，实行一人一票。董事会的决议须经全体董事二分之一以上董事同意方可作出。

5. 公司领导

6. 主要子公司

截至 2023 年 9 月末，合并范围子公司情况

序号	企业名称	公司层级	投资比例	注册资本	成立日期	法定代表人
1	盐城市城南新区开发建设投资有限公司 城投	一级子公司	100%	100.00亿元	2007-07-16	屠光彬
2	盐城市盐南兴路产业投资基金(有限合伙) 城投子公司	一级子公司	94.98%	16.00亿元	2020-10-14	上海善达投资管理有限公司

二、经营情况

1. 经营概况

公司作为盐城市政府直属企业，是盐城市重要的市级基础设施建设主体之一，也是盐城市城南新区重要的基础设施建设投资主体，承担城南新区范围内的城市基础设施建设和国有资产运营任务，是盐城市城市建设的骨干企业，主要业务包括土地开发经营及城市基础设施建设等。

2023 年 7 月 24 日，盐城市人民政府将 CNKT 全部股权无偿划拨给 DSJT，基于此 DSJT 对自身营业收入和营业成本等科目做了非上市公司合并报表并调整了 2023 年度经营数据。

1) 营业收入情况

2022-2023 年 9 月营业收入构成情况

单位：万元、%

板块	2023 年 1-9 月		2022 年	
	金额	占比	金额	占比
土地开发经营	46,730.34	19.03	70,243.32	19.92
项目建设开发收入	105,414.41	42.93	129,702.80	36.80
数字生活服务收入	69,687.38	28.38	110,820.38	31.44
租赁及其他业务	23,698.47	9.65	41,680.80	11.84
合计	245,530.59	100.00	352,447.30	100.00

主营业务主要包括：土地开发经营、项目建设开发、数字生活服务、租赁及其他业务。2022-2023年1-9月，营业收入分别为352,447.30万元、245,530.59万元。

从营业收入占比来看，土地开发收入、项目建设收入以及数字生活服务收入是营业收入的主要来源，三块业务合计占比达到了九成，营业收入规模较大。总体来看，主营业务突出，在区域范围内具有一定的垄断优势，业务经营持续性上有保证。

2) 营业成本情况

2022-2023年9月营业成本构成情况

单位：万元、%

板块	2023年1-9月		2022年	
	金额	占比	金额	占比
土地开发经营	44,292.24	21.76	66,578.45	23.55
项目建设开发收入	96,247.94	47.29	118,424.29	41.89
数字生活服务收入	48,844.53	24.00	76,356.67	27.01
租赁及其他业务	14,150.72	6.95	21,315.63	7.54
合计	203,535.43	100.00	282,675.05	100.00

主营业务主要包括：土地开发经营、项目建设开发、数字生活服务、租赁及其他业务。2022-2023年1-9月，营业成本分别为282,675.05万元、203,535.43万元。

从营业成本占比来看，土地开发成本、项目建设成本以及数字生活服务成本是营业成本的主要构成，三块业务合计占比达到了九成，营业成本规模较大。

2. 业务板块

(1) 土地开发板块

公司该板块业务由子公司CNKT负责，承担着城南新区范围内的土地一级开发工作。公司土地开发业务收入是根据盐财国资[2007]2号文的批准，明确由CNKT承担城南新区土地开发整理业务，负责前期土地整理过程中的各种支出。财综[2016]4号文发布前，CNKT与盐城市城南新区房屋征收与补偿工作领导小组签订了《土地开发整理项目投资协议》，根据协议，CNKT主要通过接受其委托，进行土地的整理开发工作获取收入，使土地符合挂牌出让条件，前期土地整理所有支出（包括动拆迁安置补偿款等）均由公司垫付。政府在土地出让后，将获得

的土地出让金全额划转至城南新区财政局；城南新区财政局扣除相关规费后（一般在 17%左右）根据公司的前期土地整理支出成本随后根据当年财政情况将款项一次或分次划转至公司，用以支持 CNKT 业务发展。2014 年以前，城南新区财政局分 3-4 年结转土地出让收入，2015 年后，城南新区财政局均在当年一次性结转土地出让收入。公司以城南新区财政局拨付的款项确认为土地开发业务收入，同时将相应的土地整理支出结转为土地开发成本。

土地整理是盐城城南新区招商引资、发展建设的基础环节，伴随着城南新区的不断发展，对土地使用的需求不断提高。盐城市城南新区管委会根据招商引资、入住企业数量、现有新区企业用地面积扩张、总体发展规划、周边商业和住宅楼房的需要，综合考虑新区未来几年新增土地需求，向盐城市政府汇报申请征收周边土地。得到政府批复之后，对计划土地进行合法征收，后委托 CNKT 进行开发整理，土地权属未转移至公司名下。CNKT 通过城南新区管委会辖下各个街道对土地进行前期开发整理、完成所征收土地的全部动迁、拆迁工作，以及动迁、拆迁所需的全部安置和补偿工作。相应款项由 CNKT 先行支付给盐城市城南新区财政局，再由城南新区财政局拨付给各个街道或镇政府，也有部分款项由 CNKT 直接支付给相关街道或镇政府财政所。计划土地完成拆迁安置和平整工作后，将通过国土部门公开招标出让，土地出让金上缴财政。

（2）项目建设开发板块

融资人的项目建设主要包括城南新区道路网络、市政配套和河道整治及绿化工程等基建项目以及盐城市体育中心、商务中心、城南医院和欧洲风情街等自有经营性项目。

项目建设业务主要由子公司 CNKT 本部负责，作为城南新区内最重要的基础设施建设投资主体，其经营得到了盐城市政府的大力支持。根据盐财国资[2007]2 号文，明确 CNKT 作为盐城市城南新区基础设施建设的主体，CNKT 分别签订了路网工程代建协议书和限价房工程代建协议书，其建设资金依靠公司自筹及对外融资等渠道解决，政府回购资金来源为盐城市本级可支配财政收入等纳入财政预算管理，以确保政府回款行为的履行。通常在建设成本上加成 10-30%之间的收益。CNKT 分别于 2010 年、2012 年和盐城市政府签订 2 项 BT 项目回购协议，涉及总

投资 57.25 亿元、回款金额 70.26 亿元。该 2 项代建协议均为财预[2012]463 号文颁布前签订，此后至今再无其他新增协议。

CNKT 基础设施建设主要分为三种方式，第一种是委托代建模式，第二种是项目建设管理模式，第三种是建设后未来自持并有收益。截至 2022 年末，根据工程项目进度情况，CNKT 主要在建或拟建项目情况如下：

项目名称	建设期间	回款期间	计划总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况
大数据产业园-三期 数梦小镇	2019-2022	2020-2023	8.00	3.20	25%	是
体育中心二期	2020-2023	2021-2024	14.00	5.62	30%	是
城南医院二期	2021-2023	2022-2024	30.00	5.65	30%	是
南海新城	2020-2024	2021-2025	15.91	10.99	30%	是
数字智能创新社区	2021-2025	2022-2027	52.00	3.00	30%	是
合计	-	-	119.91	28.46	-	-

（3）数字生活服务业务

数字生活服务业务主要由下属二级子公司旗天科技集团股份有限公司运营，该公司为上市公司（股票代码 300061），董事长为李天松，实际控制人盐城市人民政府，公司主营业务为数字商品营销业务、银行卡增值营销业务、城际公共交通数据模型业务。

2022 年公司的营业收入大头来自于数字生活营销行业（9.49 亿元），电话销售行业次之（2.78 亿元），另有少量的数据销售和存储服务行业收入（0.14 亿元）。从产品类型细分的话，公司提供的主要有数字生活营销、银行卡商品邮购分期、信用卡账单分期以及其他收入，从毛利率来看，该部分业务的盈利能力较好。

（4）租赁及其他业务

融资人其他业务收入主要为租赁业务收入，可租赁资产主要包括欧洲风情街商铺、内港湖周边商铺及金融服务中心及商务中心。租金定价根据周边的市场价格进行定价，租金收取方面，欧洲风情街及内港湖两侧房屋租金的收取方式为根据与业户签订的租赁协议执行。融资人目前投资在建的项目，如欧洲风情街、商务中心、广播电视塔、金融服务中心等项目将陆续建成，其产权完全归融资人所

有，融资人将通过出租等形式从中获取收益，目前已有部分物业产生收益。未来融资人租赁收入随着项目的交付将有显著提高。

三、 财务情况

盐城安顺会计师事务所对公司 2020-2022 年的财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；2023 年 9 月末数据为公司财务报表数据。

1. 合并资产负债表

单位：万元

科目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
货币资金	323595.33	338,917.44	73,071.36	61,963.89
应收票据	14536.28			
应收账款	101954.67	62,849.47	6,115.84	6,353.43
预付款项	4902.08	5,943.32	100.15	89.42
其他应收款	370240.61	362,670.38	95,931.39	94,581.60
存货	3666840.95	3,231,023.56	73,569.70	74,615.81
一年内到期的非流动资产	1385.56	1,677.08	-	-
其他流动资产	41693.10	30,211.53	-	-
流动资产合计	4525148.58	4,033,292.78	248,788.46	237,604.15
长期应收款	683.62	729.18	-	-
长期股权投资	339769.20	328,499.96	3,000.00	5,000.00
其他权益工具投资	24502.00	24,502.00	-	-
其他非流动金融资产	146693.77	108,947.37	-	-
投资性房地产	1256147.90	1,232,187.53	-	-
固定资产	17940.56	17,818.22	91.62	91.62
在建工程	1120644.11	955,672.55	88,255.75	78,762.10
使用权资产	1592.76	826.34	-	-
无形资产	4255.52	6,904.50	47.75	47.75
开发支出	631.63	-		
商誉	5290.16	4,767.89		
长期待摊费用	911.24	867.46		
递延所得税资产	3583.35	3,481.62		
其他非流动资产	418879.05	328,650.18		
非流动资产合计	3341524.88	3,013,854.81	91,395.12	83,901.47
资产总计	7,866,673.47	7,047,147.60	340,183.57	321,505.61
短期借款	500359.23	388,108.22	15,000.00	15,000.00
应付票据	112489.70	55,746.52		
应付账款	76970.36	90,811.52	1,958.14	1,761.84
预收款项	509.95	261.95		
合同负债	12783.57	12,433.92		
应付职工薪酬	1401.67	2,967.79	105.14	96.25

应交税金	131265.21	8121,125.02	6,267.29	5,645.65
其他应付款	865433.46	776,041.68	29,272.29	26,376.77
一年内到期的非流动负债	434369.00	327,879.34		
其他流动负债	291300.49	287,038.02		
流动负债合计	2426882.65	2,062,413.97	52,602.86	48,880.52
长期借款	1479026.48	950,348.73		
应付债券	754803.82	872,103.14		
租赁负债	808.64	332.15		
预计负债	959.47	1,118.99		
递延所得税负债	172310.58	170,469.81		
其它非流动负债	32030.00	40.00		
非流动负债合计	2439939.00	1,994,412.82		
负债合计	4866821.65	4,056,826.79	52,602.86	48,880.52
实收资本	130000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	1829813.59	11,829,718.79	150,000.00	150,000.00
盈余公积	95559.04	95,559.04		
未分配利润	849316.05	869,251.86	37,580.72	22,625.10
所有者权益合计	2999851.82	2,990,320.81	287,580.72	272,625.10
负债和所有者权益总计	7866673.47	7,047,147.60	340,183.57	321,505.61

从资产的规模来看，公司总资产基本保持稳定，2020-2023年9月，公司总资产分别为321,505.61万元、340,183.57万元、7,047,147.60万元和7,866,673.47万元。

2020-2023年9月，公司流动资产分别为237,604.15万元、248,788.46万元、4,033,292.78万元和4525148.58万元，流动资产为总资产的主要组成部分。流动资产主要是由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成，其中存货占据流动资产绝大部分份额，流动性较弱；非流动资产主要是由长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产、在建工程以及其他非流动资产构成。

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

1) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	7.17	
银行存款	159,371.13	3,058.22
其他货币资金	164,217.03	10,000.00
合计	323,595.33	13,058.22

公司期末受限货币资金16.42亿元。

2) 存货

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,210,314.53		1,210,314.53
开发产品	925,803.35		925,803.35
土地开发成本	1,519,073.67		1,519,073.67
工程施工	9,863.13		9,863.13
库存商品	1,794.98	36.00	1,758.98
合计	3,666,849.66	36.00	3,666,813.66

公司期末存货主要由土地开发成本和开发成本构成。

3) 其他应收款

其他应收款余额前五名情况：

序号	单位名称	期末余额	占比
1	盐城市大数据产业开发建设有限公司	155828.66	42.09
2	盐城兴海置业有限公司	56764.55	15.33
3	盐城市自然资源和规划局	44780.00	12.09
4	黄海街道盐马路东侧地块项目房屋征迁指挥部	22964.11	6.20
5	盐城市盐南威新房地产开发有限公司	15847.49	4.28
	合计	296184.81	80.00

公司期末前五大其他应付款合计 29.62 亿元，占比 80.00%，较为集中，主要为盐城市大数据产业开发建设有限公司等区域平台公司。

4) 其他应付款

序号	单位名称	期末余额	占比
1	盐城市大数据集团有限公司	410661.58	47.45
2	盐城市城南新区财政局	135661.31	15.68
3	盐城世茂房地产开发有限公司	57582.00	6.65
4	盐城鸿邦置业有限公司	48800.00	5.64
5	盐城未来智慧农业发展有限公司	22318.73	2.58
	合计	675023.63	78.00

公司期末前五大其他应付款合计 67.50 亿元，占比 78.00%，较为集中，主要为盐城市大数据集团有限公司等区域平台公司。

3. 合并利润表

项目	2023年1-9月	2022年	2021年	2020年
一、营业收入	245530.59	352,447.30	71,165.32	63,542.76
减：营业成本	203535.43	282,675.05	51,578.28	46,058.73
营业税金及附加	6178.09	7,609.50	786.22	702.21
销售费用	11152.76	16,161.43	1,345.58	1,201.13
管理费用	14168.79	16,912.39	1,843.77	1,645.35
财务费用	18387.06	25,921.62	436.84	425.75

其中：利息费用	21363.99	26,981.88		
利息收入	-3356.21	1,337.37		
加：其他收益	24763.18	42,232.36		
投资收益	-23.96	-2,318.25	2,191.41	2,038.76
公允价值变动		935.05		
信用减值损失	979.79	-5,177.80		
资产减值损失	-523.08	-545.52		
资产处置收益	19.95	50.63		
二、营业利润	17324.35	40,458.60	17,366.03	15,548.34
加：营业外收入	111.34	458.05		
减：营业外支出	220.79	213.58		
三、利润总额	17214.90	40,703.07	17,366.03	15,548.34
减：所得税费用	2573.70	9,843.36	2,410.41	2,332.25
四、净利润	14641.20	30,859.70	14,955.62	13,216.09

2020年至2023年9月，公司营业总收入金额分别为63,542.76万元、71,165.32万元、352,447.30万元和245,530.59万元，公司净利润分别为13,216.09万元、14,955.62万元、30,859.70万元和14,641.20万元。政府补贴为公司的盈利提供了较强有力的支撑。

总体来看，公司营业收入近三年及一期保持稳定，传统的基础设施建设和土地开发板块毛利率较低，数字生活服务和租赁收入板块的毛利率较高，综合下来公司的盈利能力较好。

4. 合并现金流量表

项目	2023年9月末	2022年末	2021年末	2020年末
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	219033.29	383,968.33	83,501.01	24,735.40
收到的税费返还	199.68	12.54		
收到其他与经营活动有关的现金	52214.05	180,885.28	3,903.82	10,103.03
经营活动现金流入小计	271447.02	564,866.15	87,404.83	34,838.42
购买商品、接受劳务支付的现金	438102.74	653,831.37	58,937.07	18,421.58
支付给职工以及为职工支付的现金	16653.19	20,503.35		
支付的各项税费	8683.93	9,144.34	6,277.13	955.76
支付其他与经营活动有关的现金	2982.29	41,845.71	3,589.50	15,349.20
经营活动现金流出小计	466422.16	725,324.78	68,803.70	34,726.54
经营活动产生的现金流量净额	-194975.14	-160,458.62	18,601.13	111.89
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2483.65	8,308.56		
取得投资收益收到的现金	92.38	56.32		

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	22.61	75.40		
收到其他与投资活动有关的现金	9862.58	20,747.27		
投资活动现金流入小计	12461.22	29,187.56		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	242015.97	374,915.79	9,493.65	6,370.51
投资支付的现金	51290.05		-2,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	293306.02	398,114.03	7,493.65	6,370.51
投资活动产生的现金流量净额	-280844.80	-368,926.47	-7,493.65	-6,370.51
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	32666.68	4,958.30		
取得借款所收到的现金	1360593.86	1,666,578.71		
收到其他与筹资活动有关的现金	38000.00	76,100.00		
筹资活动现金流入小计	1431260.54	1,747,637.02		
偿还债务所支付的现金	772835.30	941,218.29		
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	188179.84	132,247.50		
支付其他与筹资活动有关的现金	129271.16	44,685.89		
筹资活动现金流出小计	1090286.30	1,118,151.68		
筹资活动产生的现金流量净额	340974.24	629,485.34		
现金及现金等价物净增加额	-134845.69	100,100.24	11,107.48	-6,258.62
加：期初现金及现金等价物余额	294223.99	194,123.75	61,963.89	18,729.88
期末现金及现金等价物余额	159378.3	294223.99	73071.37	12471.26

2020年至2023年9月，都市建设经营活动产生现金流呈现净流出且加大的趋势；投资活动产生的现金流均为净流出；同期都市建设筹资性净现金流持续净流入，主要是经营扩张需要，取得借款收到的现金持续增加。总体来看，企业处于快速发展的阶段，筹资现金流能够满足日常经营的需求。

四、 财务指标

财务评分	2023/09/30	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
资产负债率	61.87%	57.57%	15.47%	15.21%
流动比率	1.86	1.96	4.73	4.86
速动比率	0.35	0.39	3.33	3.33

总体来看，企业的长期偿债能力指标较好，短期偿债指标能力较差，考虑到企业是本区最大的政府融资平台，市政府支持力度大，金融机构认可度高，其仍然具有较强的资金周转调度和偿债能力。

五、 资信情况

1. 信用涉诉查询情况

截至 2024 年 2 月 4 日，经查询，无被执行信息；无文书涉及，均为合同纠纷，无重大金融信贷类诉讼；无重大税收违法。

2. 金融机构负债情况

经查询，截至 2023 年 11 月 14 日，公司未结清贷款中，无不良记录，对外担保无不良记录，已结清贷款中，无不良记录。

六、 综合评价

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

第四节 区域情况

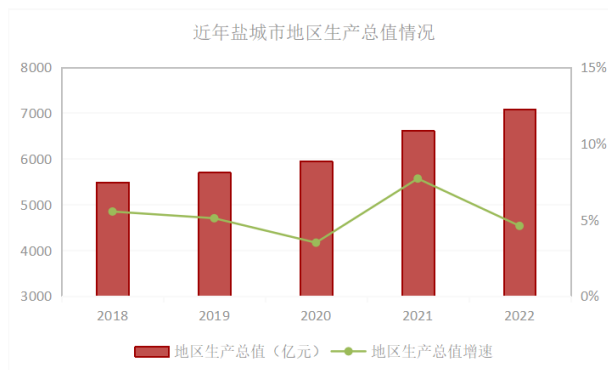
一、 盐城市区域经济

盐城市地处江淮平原东部，江苏省沿海地区中部，长三角辐射范围内，东临黄海，是江苏沿海生态城市、新型工商业城市和长三角地区会员城市。盐城市是江苏省面积最大的地级市，市域面积 1.7 万平方公里。全市常住人口 720 万人，户籍人口 824.7 万人，其中城镇人口 496.50 万人，乡村人口 328.20 万人，城镇化率 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、盐城市城南新区（盐南高新区）区域经济

江苏省盐南高新技术产业开发区位于盐城大市区南部，是盐城市行政文化、商务商贸、科教金融中心和城市发展的核心区域。盐城市盐南高新区位于盐城市区，其范围为：东至通榆河，西抵西环路，北临青年路，南含伍佑街道，总面积 102 平方公里。

盐南高新区是盐城大市区核心板块，有数梦小镇、数字智能产业园、体育创意产业园、高新技术创业园、南海未来城、创新创业基地等十大载体平台。2014 年成立大数据产业园区，被纳入江苏省互联网经济、云计算和大数据产业发展总体规划，是国家战略中韩自贸协定——中韩（盐城）产业园的重要组成部分。

盐南高新区集聚西伏河科创走廊、新弄里科创集聚区、大数据产业园、南海未来城、欧风花街、体育创意产业园、花样年华城市花园、汉花缘摄影基地、金鹰聚龙湖购物中心、中南城购物中心、宝龙城市广场等。海盐博物馆、盐镇水街、图书馆、美术馆、科技馆、淮剧博物馆、千年古镇伍佑、中华海棠园都分布在此，已成为全市最为靓丽的城市窗口。

第五节 交易方案

一、信托要素

- 信托名称：央企·XX726 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：**R2；
 - **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：**CNKT（债务人）、DSJT（保证人）；
 - **信托规模：**本信托计划总规模不超过【5】亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
 - **信托期限：**信托总期限预计不超过 24 个月，每期不超过 12 个月，具体以合同约定为准；
 - **资金用途：**信托资金不低于 80%用于投资盐城市 CNKT 有限公司（以下简称“债务人”或“CNKT”）的专项债权，不超过 20%投资于高流动性资产如银行存款、货币基金、国债、国债逆回购、信托业保障基金或我司管理的标准化债券池等。投资专项债权的信托资金最终用于债务人及其非房子公司偿还金融机构借款。
 - **专项债权：**是指债务人定向向央企信托发行的专项金钱债权，每 1 元专项金钱债权的认购金额为人民币 1 元，央企信托向债务人支付合同约定的投资对价款后，央企信托即相应取得对债务人的专项金钱债权，债务人按照合同约定的利率向央企信托偿还债权投资本息，并承担合同约定的其他责任。
 - **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；
 - **信托利益分配安排：**受托人在扣除信托费用后每半年分配一次信托收益（每年 6 月 15 日、12 月 15 日、该期信托单位终止日后十个工作日内进行分配），本信托计划终止后，受托人以信托财产为限向受益人分配信托财产。
 - **专项债权投资利率：**不低于【】%/年（具体以合同约定为准）；
 - **发行方式：**机构代销。
 - **托管费：**保管费率不高于【】%/年，保管银行为招商银行；
 - **信托报酬：**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：**由债务人或其指定第三方缴纳；

- **相关税费：**印花税（如有）由债务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债务人履行专项债权的本息偿付义务，从而实现信托计划的退出；
- **征信录入：**债务人、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

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·XX726 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》；

（3）受托人与债务人签署《专项债权投资合同》；

（4）受托人与保证人签署《保证合同》；

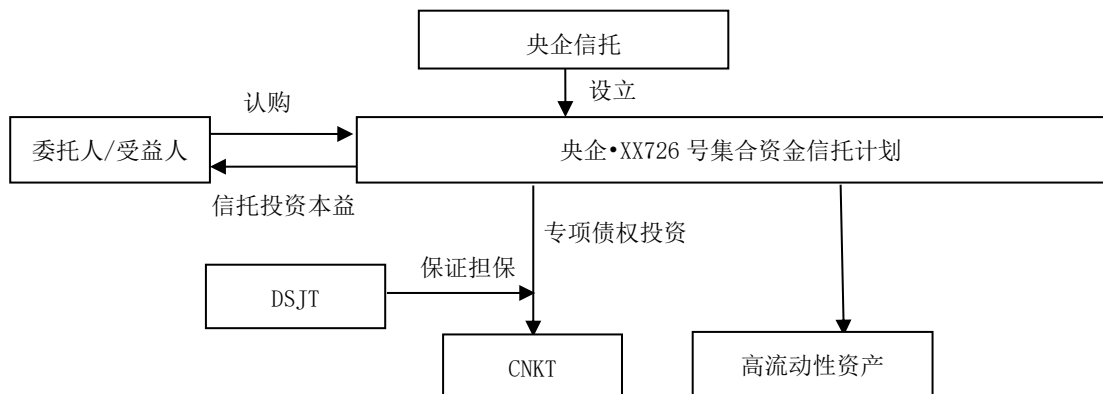
（5）受托人分次将信托资金支付至债务人账户。

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债务人履行专项债权的本息偿付义务，从而实现信托计划的退出。

2. 交易结构



第六节 资金用途

信托计划资金以组合方式进行运作，项目类型为固定收益类，信托资金运用方式多样，不限于贷款、永续债投资、收益权买入返售、债券投资和专项债权投资等形式。本信托计划总期限不超过 24 个月，各期期限为 12 个月。信托资金不低于 80%用于投资盐城市 CNKT 有限公司（以下简称“债务人”或“CNKT”）的专项债权，不超过 20%投资于高流动性资产如银行存款、货币基金、国债、国债逆回购、信托业保障基金或我司管理的标准化债券池等。投资专项债权的信托资金最终用于债务人及其非房子公司偿还金融机构借款。

第七节 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债务人履行专项债权的本息偿付义务，从而实现信托计划的退出，存在信托财产难以迅速变现进而影响履约能力的风险。

4. 操作风险

未按照相关金融法规及相关管理规定办理业务而出现操作风险。

5. 其他风险

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

二、 风险控制措施

1. 抵押担保（否）

2. 质押担保（否）

3. 保证担保（是）

由盐城市 DSJT 集团有限公司（以下简称“保证人”或“DSJT”）为债务人偿还专项债权本息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（不录入征信、已取得征信授权书）